מתן גולדמן, שמאי מקרקעין .B.Sc במדעי המחשב

אילן דנין, כלכלן ושמאי מקרקעין

תאריך עברי: א׳ סיוון תשפ״ב

תאריך לועזי: 31 מאי 2022

מספר מינוי: 509-2021

לכבוד,

המבקשות:

פסו רומי ניהול, שיווק ופיקוח בע״מ

מיכאל בר-און אחזקות בע״מ

באמצעות מר משה נדם, שמאי מקרקעין

המשיבה:

ועדה מקומית לתו״ב בת ים

באמצעות גב׳ רחל פרנקו, שמאית מקרקעין

ג.א.נ.

החלטת שמאי מכריע לעניין גובה השבחה

חלקה 142 בגוש 7145

מגרשים מס׳ 1001A, 1001B בתב״ע בי/1/474[1]

קרן הרחובות רוטשילד 2 וסוקולוב 2, בת ים

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

- מטעם המשיבה הוגשה שומתה של גב׳ רחל פרנקו, שמאית מקרקעין, מיום 18.09.2016.
- מטעם המבקשות הוגשה שומתו של מר משה נדם, שמאי מקרקעין, מיום 30.05.2021.
- בתאריך 08.08.2021 הוגשה תגובת שמאית המשיבה לשומת המבקשת.
- בתאריך 09.09.2021 נערך בפני[2] דיון מקצועי בנושא שבנדון בהשתתפות שמאי הצדדים[3]. הצדדים קיבלו הזדמנות נאותה לטעון טיעוניהם ולהגיב על טיעוני הצד שכנגד.
- סיכום עיקרי הדיון הועבר לצדדים וכן ניתנה להם האפשרות להגיש הערות לסיכום זה.

1 תכנית מס׳ 502-0147678.

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

3 מטעם המשיבה נכחו ה״ה רחל פרנקו ויורם ברק, שמאי מקרקעין.

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

1. מטרת ההחלטה:

הכרעה במחלוקת בין צדדים, בעניין גובה ההשבחה החלה במקרקעין שבנדון, עקב אישור תוכנית ומימוש בדרך של בקשה להיתר בניה (במסגרת פרוייקט התחדשות עירונית "פינוי בינוי").

2. המועד הקובע:

שם התכנית	המועד הקובע 15 יום מפרסום אחרון למתן תוקף	פרסום אחרון למתן תוקף
בי/1/474	08.01.2016	24.12.2015, בעיתונים[4]

הערה: בחינת ההשבחה, ככל וקיימת, בגין ההקלות שאושרו במסגרת היתרי הבנייה השונים שיפורטו להלן, נערכה במסגרת שני תיקים נוספים הנמצאים תחת טיפולו של החי"מ, על כן אינה נכללת בהחלטתי זו כפי שתפורט להלן.

3. מועד ביקור בנכס:

בתאריך 06.05.2022 ערכתי ביקור בנכס וסביבתו ללא נוכחות שמאי הצדדים.

4. פרטי זיהוי המקרקעין:

כתובת עירונית	: קרן הרחובות רוטשילד 2 וסוקולוב 2, בת ים.	
גוש	: 7145	
חלקה	: 142	
שטח רשום של החלקה	: 911 מ"ר	
מגרש / תא שטח בתכנית בי/1/474[5]	: 1001A מגורים מסחר ותיירות	1001B בייעוד שפ"פ
שטח המגרש	: 764.19 מ"ר	146.81 מ"ר
תיאור הנכס	: קרקע בייעוד למגורים מסחר ותיירות, במסגרת פרוייקט התחדשות עירונית / "פינוי בינוי" – מצב חדש. קרקע בייעוד אזור מגורים ג' (ע"ג בנוי מבנה מגורים וותיק בן 4 קומות מעל קומת עמודים מפולשת) – מצב קודם.	
זיהוי הנכס	: עפ"י נסח רישום, מסמכי תיק הבית המשותף, תב"ע ותכניות היתרי הבניה.	

4 פורסמה ברשומות ביום 22.12.2016, י.פ 7170.

5 תכנית מס' 502-0147678.

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

5. <u>תיאור הסביבה והנכס</u>:

5.1 <u>תיאור הסביבה</u>:

מושא ההשבחה מהווה קרקע בייעוד מגורים מסחר ותיירות הממוקמת בקרן הרחובות רוטשילד וסוקולוב, בסמוך לטיילת ולחוף הים בעיר בת ים.

שכונת "העצמאות-רוטשילד" ממוקמת בצפון מערב העיר בת ים. מדרום לשכונת "הגבול-רוטשילד", ממערב לשכונת "לב העיר ומצפון לשכונת "עצמאות-יוספטל". השכונה מתפרשת מרח' רוטשילד מצפון ומהים ממערב, לשדרות העצמאות מדרום וממזרח. הנכס שבנדון ממוקם בקצה הצפון מערבי של השכונה, מדרום וממערב לקרן הרחובות רוטשילד וסוקולוב, בסמוך לטיילת ולחוף הים.

רח' רוטשילד מהווה ציר תנועה ראשי, דו סטרי הכולל שלושה נתיבים בקטע המערבי (בו ממוקם הנכס שבנדון) וארבעה נתיבים (2 לכל כיוון) + נת"צ בחלקו המזרחי. צורתו ישרה והוא מחבר בין דרך בן גוריון וחוף הים ממערב לשדרות העצמאות ממזרח.

רח' סוקולוב הנו רחוב פנימי, חד סטרי לכיוון צפון. מקביל לרח' דרך בן גוריון ממזרח, צורתו ישרה והוא מחבר בין "שדרות העצמאות" מדרום לרח' רוטשילד מצפון. **רח' דרך בן גוריון** מהווה ציר תנועה דו סטרי לאורך הטיילת ורצועת חוף הים של בת ים, הכולל שלושה נתיבים בקטע הדרומי ושני נתיבים בחלקו הצפוני. הרחוב מתאפיין במבנים המשמשים למסחר, מלונאות ומגורים.

5.2 <u>תיאור חלקה 142 בגוש 7145 (מצב קודם)</u>:

- שטחה הרשום של חלקה 142 בגוש 7145, הנו 911 מ"ר צורת החלקה אי רגולרית כשל האות "ר" בקירוב, והנה בעלת טופוגרפיה מישורית ונוחה במפלס הרחוב.
- החלקה פינתית עם חזית צפונית של כ־30 מ' לכיוון רח' רוטשילד, חזית מזרחית של כ־ 36 מ' לרח' סוקולוב, וחזית מערבית של כ־14 מ' לכיוון שצ"פ (גן אתא טורק) ומעברו דרך בן גוריון וחוף הים.
- השצ"פ הגובל בחלקה ממערב ממוקם בחלקה 154 ע"ג (דרומית לגן אתא טורק), בנוי בנוסף מבנה מגורים בן כ- 11 קומות מעל קומת מסחר.
- מדרום וממערב החלקה גובלת בחלקה 141 בייעוד "שטח לבנייני ציבור" (לפי תכנית בי/258), ומעברה (מדרום) חלקה 118 ע"ג מבנה מגורים רווי בבנייה ותיקה עם חזית לכיוון רח' סוקולוב.
- החלקה ממוקמת בסמוך לטיילת וכ־85 מ' מחוף הים (כ־150 מ' מקו החוף).

5.3 <u>תיאור מגרשים 1001A ו- 1001B (מצב חדש)</u>:

- הנכס שבנדון מהווה את מגרשים 1001A ו- 1001B בתכנית בי/1/474. שטחם במקובץ עומד על 911 מ"ר.
- מגרש 1001A בשטח 764.19 מ"ר בייעוד מגורים, מסחר ותיירות. צורת המגרש כשל מלבן בקירוב עם חזית מערבית של כ- 22 מ' לכיוון שצ"פ (גן אתא טורק) ומעברו דרך בן גוריון וחוף הים.
- מגרש 1001B בשטח 146.81 מ"ר מהווה רצועה בייעוד שפ"פ הגובלת במגרש 1001A לאורך הדופן הצפונית.

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

- המגרשים ממוקמים ברובם ע"ג חלקה 142 והיתרה (כ- 150 מ"ר משטח מגרש 1001A מתפרשים ע"ג חלקה 141).
- מדרום למגרש 1001A ממוקם מגרש 2001 בייעוד שב"צ.

5.4 <u>תיאור הפרויקט</u>:

פרוייקט התחדשות עירונית "פינוי בינוי", במסגרתו יש להרוס מבנה מגורים בן 4 קומות מעל ק.ע מפולשת[6] הכולל 24 יח"ד (6 יח"ד בכל קומה), ותחתיו <u>ניתן</u> להקים בהתאם לתכנית מפורטת בי/1/474 מבנה חדש הכולל 26 קומות מגורים (104 יח"ד) מעל 5 קומות למלון וקומת קרקע הכוללת שטחי מסחר, ומעל 5 קומות מרתף הכוללות בעיקר חניות תת"ק. שטחו של המבנה בהתאם לתכנית המפורטת , עומד על כ- 18,500 מ"ר עילי, מתוכם כ- 14,000 מ"ר עיקרי, וכ- 4,600 מ"ר תת"ק (לצרכי חניה בעיקר).

ביום הביקור נמצא כי הקמת המבנה נמצאת בעיצומה (בשלב מתקדם יחסית).

6. <u>המצב המשפטי / הזכויות במקרקעין</u>:

6.1 <u>העתק רישום מרוכז מפנקס הבתים המשותפים</u>:

בהתאם להעתק מפנקס בתים משותפים (נסח טאבו) המתנהל בלשכת רישום מקרקעין חולון, אשר הופק באמצעות האינטרנט ביום 15.05.2022, בין היתר התבררו העובדות כדלקמן:

תיאור הנכס

רשויות	שטח	גוש	חלקה	מספר תתי חלקות	תקנון
עיריית בת ים	911 מ"ר	7145	142	25	מוסכם

בעלויות

24 תתי חלקות בבעלות פרטיים שונים

הערות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	על הבעלות של	שם המוטב
192/2022/15	24/03/2022	הערת אזהרה סעיף 126	**על כל הבעלים**	פסו רומי ניהול, שיווק ופיקוח בע"מ מיכאל בר-און אחזקות בע"מ

על כל תתי החלקות רשומה משכנתא ע"ש הראל חברה לביטוח.

6 ראו פרוט בדבר המבנה הקיים ע"ג החלקה ערב אישורה של תכנית בי//1/474, בהחלטתי להלן.

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

6.2 מסמכי תיק הבית המשותף:

6.2.1 עפ"י צו רישום בית משותף מיום 23.04.1964, הבית הנו בן ארבע קומות מעל עמודים, ובסה"כ 24 דירות:

תת חלקה	סה"כ שטח רצפה במ"ר	חדרים	קומה	חלקים ברכוש המשותף
1	65.8	3	א'	33/877
2	56.35	2.5	א'	28/877
3	69.6	3	א'	35/877
4	57.7	2.5	א'	29/877
5	59	2.5	א'	29/877
6	61.4	3	א'	42/877
7	65.8	3	ב'	33/877
8	56.35	2.5	ב'	43/877
9	69.6	3	ב'	130/877
10	57.7	2.5	ב'	29/877
11	59	2.5	ב'	29/877
12	61.4	3	ב'	31/877

תת חלקה	סה"כ שטח רצפה במ"ר	חדרים	קומה	חלקים ברכוש המשותף
13	65.8	3	ג'	33/877
14	56.35	2.5	ג'	28/877
15	69.6	3	ג'	35/877
16	57.7	2.5	ג'	29/877
17	59	2.5	ג'	29/877
18	61.4	3	ג'	47/877
19	65.8	3	ד'	33/877
20	56.35	2.5	ד'	28/877
21	69.6	3	ד'	35/877
22	57.7	2.5	ד'	29/877
23	59	2.5	ד'	29/877
24	61.4	3	ד'	31/877

סה"כ שטח רשום כולל של כל יחידות המשנה בבית המשותף **הנו 1479.4 מ"ר**

6.2.2 הצמדות:

- שטח חניה המסומן בתשריט **חניה א'** בשטח **33.14 מ"ר** יוצמד ליחידת משנה **142/18**.
- שטח חניה המסומן בתשריט **חניה ב'** בשטח **23.22 מ"ר** יוצמד ליחידת משנה **142/6**.
- שטח חניה המסומן בתשריט **חניה ג'** בשטח **29.67 מ"ר** יוצמד ליחידת משנה **142/8**.
- שטח חניה המסומן בתשריט **חניה ד'** בשטח **30.87 מ"ר** יוצמד ליחידת משנה **142/9**.
- שטח חניה המסומן בתשריט **חניה ה'** בשטח **23.07 מ"ר** יוצמד ליחידת משנה **142/9**.
- שטח חניה המסומן בתשריט **חניה ו'** בשטח **28.84 מ"ר** יוצמד ליחידת משנה **142/9**.
- שטח חניה המסומן בתשריט **חניה ז'** בשטח **108.54 מ"ר** יוצמד ליחידת משנה **142/9**.

6.2.3 שטחי מרפסות:

בהתאם למדידה גראפית מתוך תשריט תיק הבית המשותף שטח המרפסות הכולל הוא כ־550 מ"ר (כ־137.4 מ"ר בקומה) ושטח גרעין המדרגות הוא כ־28.5 מ"ר בקומה (כ־9.5 מ"ר × 3 גרעיני מדרגות). להלן פירוט שטחי המרפסות לפי טיפוסי דירות:

תת חלקה	שטח דירתי	שטח מרפסות	סה"כ מרפסות לפי טיפוס דירה
1,7,13,19	65.8 מ"ר	23 מ"ר	92 מ"ר
2,8,14,20	56.35 מ"ר	18.1 מ"ר	72.4 מ"ר
3,9,15,21	69.6 מ"ר	32.7 מ"ר	130.8 מ"ר
4,10,16,22	57.7 מ"ר	18.3 מ"ר	73.2 מ"ר
5,11,17,23	59 מ"ר	17.8 מ"ר	71.2 מ"ר
6,12,18,24	61.4 מ"ר	27.5 מ"ר	110 מ"ר
סה"כ שטח מרפסות			**550 מ"ר**

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

6.3 <u>הסכם פינוי בינוי</u>[7]:

בהתאם ל- 24 הסכמי פינוי בינוי, בעלי הדירות הסכימו להצעת הקבלן, חברת מצלאוי חברה לבניין בע"מ וחברת שיכון ובינוי נדל"ן בע"מ, להתקשר עמו בעסקת פינוי בינוי לגבי דירותיהם, לפיה הקבלן ירכוש מהם את זכויות הבניה העודפות שניתן לנצלן, קיימות ועתידיות, על מנת להקים ולבנות במתחם בית משותף למגורים ולשווק את חלקו בדירות שבבית החדש. הקבלן הציע לבעלים לתת לו שירותי ובניה ולבנות עבורו בבניין החדש על חלק החלקה שיוותר בבעלותו (של הבעלים) דירה חדשה, הכול כנגד וויתור הבעלים על כל הזכויות הנובעות או הקשורות בדירה הנוכחית ובכפוף לוויתור יתר בעלי הדירות במתחם על דירותיהם ולקיום התנאים המתלים ויתר התנאים כמפורט בחוזה.

תנאים מתלים או פסיקים ההסכם יכנס לתוקף רק בכפוף לקיומם של כל התנאים המצטברים:

- כלל בעלי הדירות והזכויות במתחם חתמו על הסכמי פינוי בינוי עם הקבלן. הדיירים מתחייבים לשתף פעולה עם יתר בעלי הדירות ועם ה קבלן לצורך נקיטה בכל הליך שיבחר הקבלן, לרבות תביעה כנגד בעל דירה המפריע למימוש בניית הפרויקט או כל חלק ממנו, לרבות בכל הקשור לפינוי הדירה במועד הפינוי, בהתאם להוראות חוק פינוי בינוי) פיצויים.
- אישור תכנית מתאר מקומית ו/או מפורטת (אישור ברשומות), בה יוקנו זכויות לכל הפחות של 120 יח"ד או כל כמות נמוכה אחרת של דירות שהקבלן יסכים לה, תקן חניה בפרויקט לא יעלה על יחס 1:1.3 חניות לכל דירה או כל תקן אחר לפי שיקול דעת הקבלן ולא הותנו תנאים בלתי סבירים לפי שיקול דעת הקבלן, שיש בהם בכדי לפגוע בכדאיות הכלכלית של הפרויקט.
- לא הוטלו בגין הסכם זה ובניית הפרויקט מיסים ו/או היטלים חדשים, לרבות עקב שינוי הוראות חוק ו/או תקנה.
- לא יחול היטל השבחה על עסקה זו או על הוצאתה לפועל.
- לא יחול מס שבח ו/או מס מכירה ו/או מס רכישה ו/או מס רכוש על עסקה זו או הוצאתה לפועל.
- לא יחול מע"מ שהקבלן לא יהיה רשאי לנכות בגינו מס תשומות ו/או בכל מקרה שבו יחול מס ערך מוסף על שירותי הבניה הניתנים לדיירים.
- לא חתמו כל בעלי הזכויות במתחם על הסכם בנוסח הסכם זה עם הקבלן ולא התקיימו התנאים המתלים במהלך 5 שנים מיום חתימת ראשון בעלי הדירות על הסכם זה ולפי שיקול דעת הקבלן נראה כי אין סיכוי סביר שאלו יתקיימו במהלך השנתיים שלאחר מכן.
- לא נחתם הסכם לרכישת זכויות העירייה בחלקת העירייה במתחם, הידועה כחלקה 141 בגוש 7145, בתנאים שיהיו לשביעות רצון הקבלן.

[7] לא הועבר לידי החת"מ העתק ההסכם בין הדיירים ליזם, האמור כפי העולה משומתו של שמאי המבקשות.

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

7. תכנון ורישוי בניה:

7.1 רצף תכנון ורישוי (פירוט רלוונטי):

מס' תכנית / היתר	פרסום למתן תוקף	י.פ	מהות	שומת אחרת	שומת וועדה
בי/2 א'	15.07.1971	1738	**תכנית מתאר בת ים,** מסווגת את הנכס שבנדון באזור מגורים ג' בו תותר בשטח מגרש מינ' של 500 מ"ר בניה בהיקף 33% לקומה X 4 קומות (מעל ק.ע מפולשת). - שטח מרפסות[8] של עד 30% משטח הבית אינו נכלל בשטח המותר. - שטח חזית מינימאלי: 17 מ'. - קווי בניין: אחורי 5 מ', קדמי 5 מ' , צדדי 4 מ' או 3.5 מ'	✓	✓
בי/328	15.09.1985	3248	מתירה בתנאים תוספת חדר יציאה לגג בשטח 23 מ"ר לכל דירה בקומה העליונה. משתנה ע"י תכנית בי/430.	✓	✓
בי/339	01.03.1988	3528	- תכנית מתאר, שינוי לתכנית בי/2א', קבעת באזור מגורים ג' 39.5% לקומה X 4 קומות (מעל ק.ע מפולשת) כולל מרפסות ונספחים. - בנוסף מותרת בניית חדרי יציאה לגג. - במגרש בו אחוזי הבניה עולים על 100% יחולק שטח הבניה הכולל למגורים[9] ב-95 מ"ר. - צפיפות לפי שטח הבניה העיקר הכולל חלקי 95 מ"ר עיקרי המוגדר בתכנית (למעט בנייה על הגג והקלות). - בניין חדש יכלול לפחות 4 מ"ר מרפסת שירות לכל יח"ד. שטח זה ייכלל במניין השטח העיקרי.	✓	✓
בי/328/ב	03.03.1994[10]	4197	מגדירה מרחק נסיגה של 1.20 מ' לפחות של המבנה על הגג מקו המתווה החיצוני של הגג עליו מוקם המעקה מכל צדדיו. הועדה המקומית רשאית לבטל נסיגה של 1.20 מ' רק במקרים בהם קיימת חצר פנימית, מגרעת או מבנה בקיר משותף.	✓	✓
בי/377	03.07.1997[11]	4540	בניית פרגולות על גגות וחצרות בתים באזורי מגורים. שטח פרגולה בדירת גג יהיה עד 30% משטח הגג הצמוד או 10 מ"ר, לפי הגדול.	✓	✓
בי/430	31.12.2000	4947	מתירה בתנאים תוספת חדר יציאה לגג בשטח 40 מ"ר לכל דירה בקומה העליונה (כולל גרם ממדרגות פנימי ששטחו לא יפחת מ-6 מ"ר). משנה את תכנית בי/328.	✓	✓

8 גזוזטרא הפונה לצדדים תבלוט עד כדי 10% מקו הבניין בקומות עליונות, גזוזטרא הפונה לחזית תבלוט עד 1/3 רוחבו המותר ומקסימום עד 1.5 מ', גזוזטרא הפונה לאחור תבלוט עד 25% רוחבו המותר ומקסימום עד 1.5 מ.'

9 למעט שטח חדרי מדרגות, בנייה על הגג והקלות עפ"י תוכניות בי/328 ו- בי/340.

10 פרסום אחרון בוצע בעיתונים, בתאריך 04.03.1994.

11 פרסום אחרון בוצע בעיתונים, בתאריך 01.08.1997.

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

ב/403	01.03.2001	4967	<u>קובעת הוראות בדבר בניית מרתפים וקומה מפולשת</u>: - מתירה 2 קומות מרתף בשיעור 90% לקומה בגובה 3 מ' נטו. לטובת שטחי שירות, מחסן דירתי בשטח של עד 6 מ"ר ומועדון דיירים. - קובעת שימושים מותרים בקומה מפולשת. - שטח המבואה יהיה לפחות לפי 2 מ"ר ליח"ד ולא פחות מ- 24 מ"ר. סך השטחים המותרים בקומה המפולשת: מס' דירות בקומה: 2 / 3 / 4 היקף שטח בנוי: 80% / 65% / 50% - גובה קומה מפולשת: סוג הבניין: גובה מירבי של ק. מפולשת פשוט: 3.5 מ' גבוה: 5 מ' רב קומות: 5 מ'	✓	✓
ב/1/403	16.11.2003[12]	5237	קובעת הוראות בניה ומוסיפה שימושים מותרים בקומה מפולשת.	✓	✓
ב/430/א'	05.02.2006	5490	מתירה הקמת חדרי יציאה לגג על קומה חלקית בבניינים שקיבלו היתר אכלוס לפני ה- 01.08.2004. בשאר הבניינים תותר הקמת חדרי יציאה לגג רק על קומה ששטחה עולה על 90% מקומה טיפוסית. יישמר מרחק נסיגה של 2.2 מ' מקו מתווה הבניין הקדמי.	✓	✓
ב/מק/497	13.01.2011	6187	מאפשרת בתנאים בניית יח"ד במקום חדרי יציאה, על גגות בתים קיימים שהיתר לבנייתם ניתן קודם ל- 01.01.1980: - שטח דירה מינימאלי יהיה 40 מ"ר. - סך שטח הבניה בגג לא יעלה על 40% משטח הגג. - **תנאי להיתר בניה – חיזוק המבנה בפני רעידות אדמה.** הגישה לדירות הגג תהיה מחדר המדרגות של הבניין.	✓	✓
ב/430/ב'	08.05.2011[13]	6233	הוראות ותנאים להקמת מצללות, שטח מצללה מותר על הגג הצמוד – 10 מ"ר או 1/3 משטח הגג הצמוד לפי הגבוה.	✓	✓
ב/מק/580 502-0216473	19.08.2015	7097	**מטרת התכנית לעודד מימוש תמ"א 38 במתווה של הריסה ובניה מחדש:** - הגדלת צפיפות בבניה חדשה, חישוב מספר היחידות המותר על פי שטח דירה ממוצע של 60 מ"ר (כולל ממ"ד) במקום 95 מ"ר עיקרי. - מוסיפה בתנאים שימושים למטרת מסחר, משרדים ומלונאות. - התכנית אינה מוסיפה זכויות בנייה. **חניה:** במקרה של הריסה ובניה מחדש פתרון החניה יהיה תת קרקעי ובמסגרת תחומי המגרש. **קווי בניין:** במקרים בהם קווי הבניין של התכנית המאושרת אינם מאפשרים את מימוש ז.ב תותר חריגה מקווי בניין שלא יקטנו מ- 3 מ' לצד, ו- 4 מ' אחורי. לא תותר חריגה מקו בניין קדמי. **יידוע הציבור / פרסום:** תוספות בניה על פי תכנית זו יינתנו	✓	✗

12 פרסום אחרון בוצע בעיתונים, בתאריך 04.12.2003.

13 פרסום אחרון בוצע בעיתונים, בתאריך 24.10.2012.

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

		בכפוף לפרסום בהתאם לקבוע בסעיף 149 לחוק התו"ב. **שיקול דעת הועדה המקומית:** הועדה המקומית רשאית לסרב למתן היתר בניה במידה ומצאה לנכון לסרב מטעמים תכנוניים / אדריכליים / הנדסיים / אחרים. סירוב להיתר בניה ינומק כחוק. **תוקף התכנית** מוגבל לתוספת של עד 500 יח"ד מכח תכנית זו.			
ב/1/474 502-0147678	22.12.2015[14]	7170	**תכנית פינוי בינוי רוטשילד 2,** שטח התכנית 1.793 ד'. תכנית התחדשות עירונית להריסת מבנה מסוכן בן 24 יח"ד ובמקומו הקמת מבנה משולב הכולל 26 ק' מגורים (104 יח"ד), 5 קומות למלון מעל ק"ק הכוללת שטחי מסחר וחניון תת"ק. בנוסף בתא שטח 2001 הצמוד לו מדרום, הקמת מבנה ציבורי בן 4 קומות מעל חניות תת"ק תוך הגדלת זכויות הבניה למבנים ומוסדות ציבור. מושא ההשבחה מסווג בתכנית כתאי שטח 1001A ו- 1001B בשטח 911 מ"ר בייעוד מגורים מסחר ותיירות. **<u>עיקרי הוראות התכנית:</u>** 1. בתאי שטח 1001A, 1001B: קביעת זכויות והוראות בניה להקמת מבנה ובו 26 קומות מגורים, 5 קומות מלון מעל קומת קרקע כפולת גובה הכוללת שטחי מסחר וחניון תת קרקע בעומק של 6 קומות מרתף. 2. בתא שטח 2001: קביעת ז.ב והוראות בניה להקמת מבנה ציבורי בן 4 קומות מעל חניון תת"ק בעומק של עד 6 קומות מרתף. 3. ביטול ייעוד הקרקע הקיימים בתכנית מצב קיים: מגורים ושטח לבנייני ציבור וקביעה במקומם של ייעודי הקרקע הבאים – מגורים, מסחר, תיירות, שפ"פ ומבנים ומוסדות ציבור. 4. קביעת הוראות בניה בכל ייעוד: קווי בניין, מספר קומות, חניה, הנחיות בינוי והנחיות בנוגע לעיצוב אדריכלי. 5. קביעת איחוד וחלוקה בתאי שטח 1001A, 1001B ו- 2001. **<u>הוראות בינוי:</u>** 1. תתוכנן כניסת שירות נפרדת הן למלון והן למסחר. 2. יותר חיבור בין שטחי המסחר ושטחי מבואות המלון. 3. לאורך החזית המערבית של המבנה תתוכנן קולונדה הפונה לכיוון גן אתא תורק ברוחב של 4.5 מ'. 4. יוצע תמהיל מגוון של גודל יחידות דיור. 5. שטח עיקרי ממוצע ליח"ד ללא מרפסת יהא 100 מ"ר. 6. שטחן של לפחות 20% מיחידות הדיור (דירות קטנות) יהא עד 80 מ"ר (עיקרי וממ"ד). 7. שטח מרפסות יהא לתכלית זו בלבד ולא יותר צירופו לדירה. 8. קווי בנין מעל מפלס הכניסה יהיו בהתאם למסומן בתשריט, קו הבניין המערבי ייקבע סופית במסגרת תכנית העיצוב האדריכלית. 9. קווי בניין מתחת למפלס הכניסה יהיו 0 לכל הכיוונים.	✓	✓

14 פרסום אחרון למתן תוקף בעיתונים ביום 25.12.2015

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

			10. תירשם זיקת הנאה למעבר רגלי לאורך רחוב סוקולוב ברוחב 2 מ'. 11. המבנה יפנה גם לכיוון השפ"פ ממערב ויעטוף את המבנה כך שיתחבר לשטח המסחרי שנמצא בחזית הצפונית. 12. ש"ש יתוכננו כך שלא יפנו לחזית המבנה לכיוון מערב. **<u>עיצוב אדריכלי</u>:** 1. הבניין יעמוד במקביל לרחובות רוטשילד וסוקולוב. 2. כל חזיתות הבניין תהיינה חזיתות ראשיות. 3. הכניסות לחזית המסחרית תהינה ממערב ומרח' רוטשילד. **<u>יח"ד נגישות</u>:** 5-10% מסך יחידות הדיור יתוכננו כיחידות נגישות לאנשים עם מוגבלות, כהגדרתם בחוק שיוויון לאנשים עם מגבלות. **<u>חניה</u>:** 1. המרתפים לשני המגרשים יוקמו במשותף. החניה לכל אחד מהמגרשים תהא בתחומי אותו מגרש. 2. תותר גמישות בפרישת החניות, בתנאי של הסדרה קניינית מתאימה ובתנאי כי מספר החניות הציבוריות לא יפחת. 3. בכל מקרה, לא תותר הצמדת חניות אלה מהמגרש הציבורי. 4. בין שני תאי השטח 1001A ו- 2001 תסומן בתשריט זיקת הנאה למעבר רכב לכניסה לחניון 5. ולרמפות הגישה לחניונים התת קרקעיים. תנאי להוצאת היתר בניה בתא שטח 1001A יהא ביצוע מלא של הכניסות לחניות והרמפות בין החניונים התת קרקעיים. במידה ותוגש בקשה להיתר לתא שטח 2001 בלבד, ניתן יהא לאשר שינוי בתכנון הכניסה לחניון ולרמפות. תנאי להיתר בניית מבנה המגדל המעורב יהא השלמת המרתף המשותף. **<u>תנאים למתן היתרי איכלוס</u>:** 1. ביצוע פיתוח השפ"פ. 2. פיתוח גג המרתף שבמגרש הציבורי (תא שטח 2001) כשטח פתוח לציבור במפלס המדרכות הגובלות בו (וזאת ככל שהמבנה הציבורי לא ייבנה באותו שלב). **<u>מימוש התכנית</u>:** 1. הוצאת היתרי בניה לשתי הקומות הנוספות (מעל 30 קומות) תתאפשר בתנאי כי היתר הבניה ייצא עד יום 18.05.2022 במקרה שההיתר לא ייצא עד למועד זה, זכויות הבנייה עבור שתי הקומות הנוספות יתכלו. 2. אם לא ייצא היתר בניה ראשון מתום 5 שנים מיום תחילת התכנית, תפקענה זכויות הבנייה. בסמכות הוועדה המקומית להאריך את התקופה, ובלבד שההחלטה התקבלה טרם פקיעת התכנית. **ראה טבלת זכויות והוראות בניה (מצב מוצע) בסעיף 7.2.1 להלן.**		

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

1595	04.06.1962	היתר להקמת בית מגורים משותף בן 3 קומות על קומה מפולשת המכיל דירה אחת של 3 חדרים ונוחיות + 5 דירות של 2.5 חדרים בכל קומה.	✓	✓
1703 א'	16.11.1962	היתר להוספת קומה רביעית המכילה 5 דירות של 2.5 חדרים ונוחיות + דירה אחת של 3 חדרים ונוחיות, נוסף לרישיון מס' 1595 מיום 04.06.1962.	✓	✓
רישוי בניה – מצב חדש				
20171649	02.05.2018	בהתאם להחלטת רשות הרישוי בישיבתה מס' 20180003 מיום 15.02.2018 אושרה בקשה להריסת מבנה קיים הכולל 24 יח"ד עפ"י תכנית בי/1/474 + חפירה, דיפון יסודות + גידור זמני בגבולות החלקה.	✗	✗
20171649	02.05.2018	בהתאם להחלטת רשות הרישוי בישיבתה מס' 20180003 מיום 15.02.2018 אושרה בקשה להריסת מבנה קיים הכולל 24 יח"ד עפ"י תכנית בי/1/474 + חפירה, דיפון יסודות + גידור זמני בגבולות החלקה.	✗	✗
20201181	08.03.2021	בהתאם להחלטת רשות הרישוי בישיבתה מס' 20200013 מיום 22.10.2020 אושרה בקשה להקמת 5 קומות מרתפים לשימוש לחניות, מחסנים, חללים טכניים, חדרי מדרגות ופיר מעלית בשטח כולל של 6,834.47 מ"ר.	✗	✗
20180807	30.06.2021	בהתאם להחלטת רשות הרישוי בישיבתה מס' 20200001 מיום **07.04.2020** ובישיבה נוספת מס' 20210007 מיום 10.06.2021 שניתנה לאחר החלטת ועדת ערר[15], אושרה בקשה לבניית מבנה משולב המכיל: 19 קומות מגורים מעל 5 קומות מלון + קומת קרקע הכוללת מסחר וגלריה + 5 קומות מרתף, סה"כ 82 יח"ד. נקבעה שלביות ביצוע לפרויקט: - שלב ראשון: תחילת עבודות לבניית קומות מסחר ומלונאות (עד ק' 6) - שלב שני: תחילת עבודות לבניית קומות המגורים לאחר אישור תכנית שינויים וחתימה על הסכם עפ"י סעיף 198.	✓	✓
20211544 תיק בניין 4289	22.03.2022	בהתאם להחלטת רשות הרישוי בישיבתה מס' 20210014 מיום **09.12.2021** אושרו שינויים להיתר מס' 20180807 הכוללים: - סה"כ 104 יח"ד במקום 82 יח"ד בהתאם למותר בתב"ע תקפה. - הקמת חדר טרנספורמציה בקומת מרתף, במקום זה שבוטל. - הגבהת גובה מבנה עבור קומת גג טכני הכוללת מתקנים וחללים טכניים עד גובה 101.75 מ' מעל הכניסה הקובעת ושינויים.	✓	✓

15 ערר בי/1036/0620 מיום 05.04.2021 – במסגרת החלטת ועדת הערר בוטלו אישור ההקלות שעניינן תוספת דירות, תוספת שטחי בניה, צמצום קווי הבניין להבלטת גזוזטראות, והגבהת הבניין (למעט הגבהה לצורך קומה טכנית בכפוף לאישור הולחו"ף).

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

7.2 **בי/1/474** **[פורסמה למתן תוקף בי.פ 7170 מיום 22/12/2015]**

מושא ההשבחה מהווה את מגרשים 1001A מגורים מסחר ותיירות ו- 1001B בייעוד שפ"פ.

7.2.1 **טבלת זכויות והוראות בניה- מצב מוצע:**

ייעוד	תא שטח	שטח מגרש	שימוש	שטחי בניה [מ"ר]				תכסית	מספר יח"ד	מספר קומות	
				שטחי בניה כוללים	מתחת (±0.00)	מעל (±0.00)				מעל (±0.00)	מתחת (±0.00)
					שרות	שירות	עיקרי				
מבנים ומוסדות ציבור	2001	544		4,352	3,264	272	816	50%		4	6
מגורים מסחר ותיירות	1001A	764.19	מגורים	15,373		3,725	16 17 11,648	18 70%	19 104	26	
			מלונאות	2,900		750	17 2,150			5	
			מסחר	250		50	20 200			21 1	
			סה"כ	**23,125**	**4,602**	**4,525**	**13,998**			**32**	**6**
שפ"פ	1001B	146.81		864	864						6

הערות ברמת הטבלה:

תותר תוספת של קומות חניה תת"ק בקונטור הקומות שמעליהן ולצורך עמידה בתקן החניה.

7.3 רישוי מצב חדש:

7.3.1 היתר בנייה מס' 20180807 - מגרשים 1001A, 1001B, 2001:

בהתאם להחלטת רשות הרישוי בישיבתה מס' 2020001 מיום 07.04.2020 ובישיבה נוספת מס' 20210007 מיום 10.06.2021 שניתנה לאחר החלטת ועדת ערר[15] אושרה בקשה לבניית מבנה משולב המכיל: 19 קומות מגורים מעל 5 קומות מלון + ק"ק הכוללת מסחר וגלריה + 5 קומות מרתף, סה"כ 82 יח"ד.

קומה	שטחי שירות תת קרקעיים					
	חניה	אחסנה	מבואות וחדרי מדרגות		מתקנים ומערכות טכניות	
			בניין	שב"צ	בניין	שב"צ
בור מעלית					52.91	
מרתף (-5)	1,204.85	62.16	80.24	14.12		8.3
מרתף (-4)	1,203.37	62.16	79.27	14.12		5.03
מרתף (-3)	1,177.17	67.95	75.85	14.12	22.84	4.13
מרתף (-2)	1,186.74	49.60	80.91	14.12	3.8	3.23
מרתף (-1)	1,180.21	60.91	90.33	14.12		1.91
קרקע				8.64		10.24
סה"כ	**5,952.34**	**302.78**	**406.6**	**79.24**	**79.55**	**32.84**
6,853.35 מ"ר (כולל 18.88 מ"ר שטחי שב"צ בקומת הקרקע).						

16 מגורים: 10,400 מ"ר. שטח למרפסות: 1,248 מ"ר.

17 לעת הוצאת היתר בניה ניתן יהיה להמיר עד 2,990 מ"ר שטח עיקרי למגורים לשטח עיקרי למלונאות. כך שסך שטח למלונאות יהיה 5,140 מ"ר.

18 חישוב התכסית כולל גם את השפ"פ בתא שטח 1001B.

19 מספר יח"ד לאחר המרת שטחים עיקריים למגורים לשטחים עיקריים למלונאות לא יפחת בכל מקרה מ- 65 יח"ד.

20 מתוכם 60 מ"ר לגלריות.

21 קומה קרקע.

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

קומה	שטחים עיקריים					
	מגורים	מרפסות מגורים	מסחר	מלונאות	מרפסות מלון	מרפסת גג
קרקע			113.38	62.35		
גלריה			36.33	94.6		
1				357.58	25.28	
2				352.67	25.28	
3-5				383.22	25.28	
6	400.82					19.67
7-13	[22]400.8	19.78				
14-18	400.81	24.2				
19-21	416.54	17.98				
22	402.11	34.22				
23	315.81					32.37
24	232.68					73.75
25 (גג טכני)						
סה"כ	**7,410.91**	**347.62**	**149.71**	**2,016.8**	**126.4**	**125.79**
	7,819.91		**149.71**	**2,143.2**		**125.79**
	10,177.29 מ"ר					

קומה	שטחי שירות עיליים										מרפסת גג לא מקורה
	ממ"ד	מבואות וחדרי מדרגות	מתקנים ומערכות טכניות	מלון				מסחר			
				ממ"מ	אחסנה	מעברים ומבואות	מתקנים ומערכות טכניות	מרחב מוגן	אחסנה	שרות	
קרקע		127.4	118.12								
גלריה		89.15	60.71			14.04	30.38		26.76		
1		32.56	43.77			80.22	13.63	14.96		4.47	
2		32.56	32.49	26.21	17.68	104.15	5.46				
3-5		32.56	2.91	26.21	17.68	102.88	5.46				
6	61.73	94.72	1.69								15.84
7-18	61.73	94.67	1.69								
19-21	49.35	94.67	1.69								
22	24.48	94.67	1.49								51.37
23	24.46	95.08	1.49								51.3
24	12.4	81.82	1.41								68.05
25 (גג טכני)		50.79	151.83								
סה"כ	**1,011**	**2,623**	**526.63**	**104**	**70.72**	**507.05**	**65.85**	**14.96**	**26.76**	**4.47**	**186.56**
	4161.49			**748.46**				**46.19**			

22 השטח בקומות אלו נע בין 400.82 מ"ר ל- 400.86 מ"ר.

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

הקלות כפי שמופיע בתכנית היתר הבנייה (ללא הקלות שבוטלו ע"י ועדת ערר):

	הקלות
1	הקלה בקו בנין מערבי כך שיתקבל קו בנין 0 בהתאם לתכנית העיצוב האדריכלי שנקבעה.
2	הקלה עבור קולונדה לרחוב ל- 3.96 מ' במקום 4.5 מ' המותרים.
3	הקלה בעומק מילוי אדמה גננית מעל החניון התת קרקעי כך שיתקבל טווח של 0.2-1.5 מ' מינימום במקום 1.5 מ' המותרים בתכניות החלות במקום.
4	ניוד זכויות של 1,104 מ"ר שטח שירות מתחת לקרקע למעל הקרקע.
5	הקטנת שטחי חילחול מהנדרש בתב"ע באופן שיתקבל תכסית של 72% במקום 70% המותרים.
6	הקלה בשטח עיקרי ממוצע ליח"ד ללא מרפסת כך שיתקבל שטח דירה של 88 מ"ר מינימום במקום 100 מ"ר ליח"ד.
7	הגבהת גובה הקומות מעל ק.ע מפולשת באופן שיתקבל גובה של עד 4 מ' במקום 3 מ' המותרים.
8	הגבהת גובה קומת עמודים באופן שיתקבל גובה של עד 7.5 מ' במקום 3.2 מ' המותרים.
9	הגבהת גובה קומת חנויות באופן שיתקבל גובה של עד 7.5 מ' במקום 4.5 מ' המותרים.

7.3.2 היתר בנייה מס' 2021154 (בקשה מס' 2021154) – שינוי להיתר מס' 20180807:

בהתאם להחלטת רשות הרישוי בישיבתה מס' 20210014 מיום 09.12.2021 אושרו שינויים להיתר מס' 20180807 הכוללים: סה"כ 104 יח"ד במקום 82 יח"ד בהתאם למותר בתב"ע תקפה.

הקמת חדר טרנספורמציה בקומת מרתף, במקום חדר טרנספורמציה שבוטל. הגבהת גובה מבנה עבור קומת גג טכני הכוללת מתקנים וחללים טכניים עד גובה 101.75 מ' מעל הכניסה הקובעת.

קומה	שטחים עיקריים						
	מגורים	מרפסות מגורים	מרפסות מעל 14 מ"ר	מרפסת גג	מלונאות	מרפסות מלון	מסחר
קרקע					62.35		113.38
גלריה					94.6		36.33
1					357.58	25.28	
2					352.67	25.28	
3-5					383.22	25.28	
6	379.69	24.03		25.93			
7-13	380[23]	48.04	1.54				
14	397.51	42.39	8.22				
15-19	397.31	42.39	12.1				
20-29	397.26	42.39	12.1				
סה"כ	**9,395.8**	**1,038.55**	**200.5**	**25.93**	**2,016.8**	**126.4**	
	10,634.85				**2,143.2**		**149.71**
	12,953.75						

23 השטח בקומות אלו נע בין 379.69 מ"ר ל- 380.45 מ"ר.

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

קומה	שטחי שירות עיליים									מרפסת גג לא מקורה
	ממ"ד	מבואות וחדרי מדרגות	מתקנים ומערכות טכניות	מלון				מסחר		
				ממ"מ	אחסנה	מעברים ומבואות	מתקנים ומערכות טכניות	מרחב מוגן	אחסנה	שרות
קרקע		127.4	118.12							
גלריה		89.15	60.71			14.04	30.38		26.76	
1		32.56	43.77			80.22	13.63	14.96		4.47
2		32.56	32.49	26.21	17.68	104.15	5.46			
3-5		32.56	2.91	26.21	17.68	102.88	5.46			
6	61.27	94.56	3.96							15.44
7-13	61.27	94.56	2.79							
14-29	48.83	94.62	2.96							
30		79.82	113.64							
סה"כ	**1,269**	**3,135**	**623.9**	**104**	**70.72**	**507.05**	**65.84**	**14.96**	**26.76**	**15.44**
	5,028			**748.46**				**46.19**		

***	722.41 מ"ר שטח עיקרי נוצלו לטובת השלמת שטח שירות חסר

קומה	שטחי שירות תת קרקעיים					
	חניה	אחסנה	מבואות וחדרי מדרגות		מתקנים ומערכות טכניות	
			בניין	שב"צ	בניין	שב"צ
בור מעלית					52.91	
מרתף (-5)	1,204.85	62.16	80.24	14.12		8.3
מרתף (-4)	1,203.37	62.16	79.27	14.12		5.03
מרתף (-3)	1,177.17	67.95	75.85	14.12	22.84	4.13
מרתף (-2)	1,186.74	49.60	80.91	14.12	3.8	3.23
מרתף (-1)	1,105.87	26.05	90.33	14.12		1.91
קרקע				8.29	6.91	
סה"כ	**5,888.55**	**257.37**	**406.6**	**70.6**	**79.55**	**22.6**
	6,836.65 [24]					

24 כולל 15.2 מ"ר בקומת הקרקע (שטחי שב"צ).

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

הקלות:

	הקלות
1	הגבהת גובה מבנה עבור קומת גג טכני הכוללת מתקנים וחללים טכניים, באופן שיתקבל גובה של 101.75 מ' מעל מפלס הכניסה הקובעת במקום 96 מ' המותרים בתכניות החלות במקום.

טבלת מאזן זכויות לאחר היתר שינויים:

		שטחים מתוקף תכנית בי/1/474		שטחים עפ"י היתר			זכויות לאחר ההיתר	
		עילי	תת"ק	עילי	שטח עיקרי המנוצל כ- ש"ש מעל הקרקע	תת"ק	עילי	תת"ק
קיים	מגורים	10400		9622.2[25]	722.41		55.36	
	מרפסות מגורים	1248		1038.55			209.45	
	מסחר	200		149.71			50.29	
	מלונאות	2150		2143.26			6.74	
	מבנים ומוסדות ציבור	816					816	
מוצע	מגורים	3725	8730	4447.41		6821.45	0	1908.55
	מסחר	50		46.19			3.81	
	מלונאות	750		748.46			1.54	
	מבנים ומוסדות ציבור	272		22.56			249.44	

טבלת מאזן חניה:

שימוש	מוצע	אופניים	אופנועים
מגורים	104	104	14
מסחר	3	1	1
מלונאות	16		
סה"כ	123	105	15
מבנים ומוסדות ציבור	3		

מרתף	חניות רגילות	חניות נגישות	חניות ברמת שירות 2	חניות לאופנועים
-5	30	0	5	6
-4	28	0	5	6
-3	29	0	6	2
-2	23	3	5	1
-1	16	2	8	0
סה"כ	126	5	29	15

25 9395.8 עיקרי + 200.5 מרפסות מעל 14 מ"ר + 25.93 מרפסת גג.

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

8. עיקרי טענות הצדדים והכרעה בסוגיות שבמחלוקת[26]:

8.1 השבחה כפי שנקבעה בשומות הצדדים:

גורם משביח	מועד קובע	שומת המבקשים		שומת הוועדה	
		השבחה	היטל השבחה	השבחה	היטל השבחה
ב/1/474	08.01.2016	₪ 3,640,000	₪ 1,820,000	₪ 75,320,500	₪ 37,660,250

הערה: בחינת ההשבחה, ככל וקיימת, בגין ההקלות שאושרו במסגרת היתרי הבנייה השונים שפורטו לעיל, נערכה במסגרת שני תיקים נוספים הנמצאים תחת טיפולו של החי"מ, על כן אינה נכללת בשומות הצדדים בתיק שבנדון ו/או בהחלטתי כפי שתפורט להלן.

8.2 עמדת שמאי המשיבה:

8.2.1 המתודולוגיה לבחינת ההשבחה (מתחמי פינוי בינוי):

א. קיימות מספר גישות / שיטות לבחינת שווי המצב החדש בענייננו:

(1) **הראשונה** - השוואה ישירה, עפ"י מחירי הדירות הקיימות לאחר אישור התכנית.

(2) **השנייה** - "שיטת שווי כל התכנית".

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

ב. בשומת המשיבה בחינת ההשבחה נערכה כדלקמן:

(1) שווי מצב קודם – לפי שווי השטחים הבנויים, במצבם הפיזי והתכנוני עובר לאישורה של תכנית ב/1/474 (בפועל לאור מצבם הפיזי הירוד של המבנים עובר לאישורה של התכנית, שווי המצב הקודם חושב בהתייחס לשווי זכויות הבנייה המוקנות בתכניות תקפות בתוספת תרומת מחוברים מינימלית).

(2) שווי מצב חדש – שווי הקרקע כריקה ופנויה (השימוש המיטבי לאחר אישורה של התכנית), לפי מלוא זכויות הבנייה המוקנות בתכנית ב/1/474 ("גישת שווי כל התכנית").

ג. טוען שמאי המשיבה כי לעניין השיטה השלישית, הידועה כ"שיטת אשדר", בפסק הדין שניתן ע"י בית המשפט המחוזי (כבוד השופטת סרוסי), נקבע כי שיטה זו אינה נכונה לבחינת שווי המקרקעין בשלמות.

ד. לעניין השיטה הראשונה, גישת ההשוואה הישירה, לטענת שמאי המשיבה גישה זו אינה מתאימה לבחינת שווי המצב החדש במקרה דנן, שכן היא אינה נכונה ולא ניתנת ליישום לצורך בחינת שווי המצב החדש בשלמות שכן:

(1) שעה שמחיר העסקות מושפע מהסכמים והתחייבויות קודמות, שבמקרה דנן נולדו כ- 6 שנים טרם מועד אישורה של התכנית (בשנת 2010), לא ניתן להסתמך על עסקות אלה לבחינת שווי

26 פרק זה כולל את העקרונות הגורמים והשיקולים העומדים בבסיס ההכרעה.

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

השוק נכון למועד הקובע (בשנת 2016).

(2) אומנם ייתכנו מצבים בהם גישת "עסקות ההשוואה" תתאים לבחינת שווי המקרקעין בשלמות, אך רק כאשר:

- לא היה מדובר בעסקת פינוי בינוי.
- הדיירים היו מקדמים תב"ע לבד ומאשרים אותה.
- נכון למועד ביצוע העסקה, אין לדיירים מחויבות לאף גורם אחר.
- המדובר בקרקע נקווה ופנויה, שבסוף כל ההליך מבקשים שומת השבחה.

(3) אילו עסקות ההשוואה היו מתבצעות במצב סטרילי כפי שפורט, רק אז ניתן להתבסס עליהן לבחינת שווי המקרקעין במצב החדש. אך לא כך הדבר, שכן העסקות שנערכו במקרה דנן, אינן עומדות בקריטריונים כפי שפורטו, ומכאן שלא ניתן לבסס עליהן את שווי המקרקעין המלא במצב החדש.

(4) <u>מעבר לאמור וכחיזוק לעמדתם טוענים כי</u>:

- במקרה דנן מר יורם ברק (שמאי משיבה שהשתתף בדיון המקצועי שנערך בקשר לתיק שבנדון), הכין דוח להתכנות כלכלית בנכס שבנדון כבר בשנת 2010, כאשר רק כ- 6 שנים מאוחר יותר אושרה התב"ע (שנת 2016 - המועד הקובע בענייננו).
בהתאם לכך גם התמורה שנקבעה אינה רלוונטית למועד הקובע, כאשר ידוע לכל כי הייתה עליית מחירי קרקע של עשרות אחוזים (מה שהבטיחו ב- 2010 כבר אינו רלוונטי).
- יישום גישת "עסקות ההשוואה" בענייננו מצביע על כך כי דירות הדיירים מהוות 20% מסך הפרויקט בלבד. לטענתם לא ניתן היום למצוא הסכם קומבינציה ביחס כזה ועוד בקו ראשון לים. אז איך זה יתכן? משתי סיבות, האחת כי העסקה בוצעה 6 שנים לפני המועד הקובע, השנייה כי הקבלן לקח על עצמו לשלם את היטל השבחה, מע"מ שרותי הבניה ועוד, החלים על כלל דיירי הבניין.
- העסקה שנערכה במקרה דנן לאחר אישורה של התכנית (מצב חדש), משקפת זכות לקבל דירה ותו לא, היא אינה משקפת את כל שווי הקרקע, אם כתוצאה מהיעדר מידע (נניח והמוכר לא מודע מה יש לו ביד והקבלן התעשר על חשבונו), ואם כתוצאה מכך שכבר יש התחייבות חוזית עם קבלן המשפיעה על מחיר העסקה, ואינה משקפת את שווי המקרקעין נכון למועד הקובע.
- לכן הניתוח של עסקאות ההשוואה אינו סטרילי, העסקאות מושפעות מהתמורה החוזית שהיא נמוכה ממחיר השוק. כל השיטה היא לא נכונה ומטעה.
- מעבר לאמור יש להביא בחשבון כי שמאי המבקשת קובע את שווי המצב החדש לפי מחיר המכירה כאשר זה נקבע ללא היטל השבחה, דהיינו שמאי המבקשת קובע שווי מצב חדש ללא היטל השבחה. בכל מקרה לא יתכן שנחשב את שווי המצב החדש בניכוי היטל השבחה כמו שנהג במקרה שנן שמאי המבקשת.

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

- לראיה לכל האמור מפנים לחוסר הסבירות המתקבל בתוצאת שווי המצב החדש שנקבעה בשומת המבקשת. בעוד זכות הייזום בפרוייקט הנדון, נמכרה לבדה בסכום של כ- 20,000,000 ₪, שמאי המבקשת מעריך את שווי הקרקע כולה במצב החדש, בסך של כ - 36.8 מיליון ₪ בלבד.

ה. בהתייחס לכל האמור, טוענים שמאי המשיבה כי פסק הדין שנכתב ע"י כבוד השופטת סרוסי הוא נכון ומדויק. שווי המצב החדש הוא לא רק שווי הדירות שנמכרו במצב חדש לאחר אישורה של התכנית, כפי שטוען שמאי המבקשת, אלא שיש לכלול בו בנוסף, זכויות נוספות הקיימות במקרקעין.

ו. בנוסף מפנים לפסיקת השמאי המכריע אבישי זיו בנוגע לחלק מחלקות 89-99 בגוש 7282, אשר דנה בבחינת ההשבחה הנובעת מתכנית החלה במתחם פינוי בינוי בשכונת רמת אליהו בראשון לציון. ההשבחה בשומת השמאי זיו נקבעה בהתאם לעקרונות שנקבעו בשומת המשיבה, ובהחלטת ועדת הערר בעניין שמשון זליג[27] נדחה ערעור שהוגש על השומה המכריעה, ואומצה קביעתו של השמאי המכריע.

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

א. <u>ערכי שווי **למגורים**</u> :

(1) 10,000 ₪ למ"ר מבונה, המגלם תרומת מרפסת ושטחי שירות (למעט ממ"ד שהובא בחשבון בניתוח עסקות ההשוואה במקדם 0.7)[28].

(2) לעניין זה מרחיבים שמאי המשיבה וטוענים:

- מיקום הנכס הנדון הנו בקו ראשון לים, בבינוי מוצע של 32 קומות מעל הכניסה הקובעת הנבנה ע"ג מגרשים בעלי צורה רגולרית[29], עם נוף מרהיב ופתוח לים ולטיילת של העיר בת ים.
- בהתייחס לאמור נכסים כדוגמת הנכס הנדון נהנים מרמת ביקוש גבוהה מאוד כולל מצד תושבי חוץ, ומרמת מחירים שונה לחלוטין מרמת המחירים הנהוגה באזורים אחרים של העיר, ובנכסים שאינם ממוקמים בקו ראשון לים.
- מכאן שבבואנו לבחון את שווי הנכס הנדון, אין מקום להשוואה עם נכסים השונים במהותם מהנכס הנדון אלא שיש להתבסס ככל הניתן על עסקות מכר של נכסים בעלי מאפיינים דומים לזה של הנכס הנדון, בדגש על מיקומו בקו ראשון לים.
- ניתוח עסקאות השוואה ישירה שנערכו במגרשים הממוקמים בקו ראשון לים ובסמוך לנכס הנדון, מצביע על שווי מ"ר מבונה מתואם למועד הקובע, בסך של כ- 13,000 ₪, המגלם בינוי של 5 ק' מעל קומת מסחר, ודרישה להקמת חניה בקומת המרתף.

27 ערר (מרכז) 8029-07-20 שמשון זליג ושות' חברה קבלנית בע"מ נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה ראשון לציון.
28 ראה פירוט עסקאות השוואה וניתוחם כפי שפורטו בשומת המשיבה, בסעיף 11.2 להלן (המהווה נספח להחלטתי זו).
29 מגרשים A1001 ו- B1001, המוקצים לבעלי הזכויות במצב החדש.

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

- לאחר מתן התאמות לנכס הנדון (<u>הפחתה</u> בגין עורפיות חלק מהדירות (ללא נוף פתוח מלא לים) ועלות עודפת בשל אופי בינוי והעובדה שבמרתפים תחתונים בהם קיימת היתכנות למי תהום[30], <u>ותוספת</u> בגין מיקום הדירות בקומות 31-6 במגדל), מתקבל שווי מ״ר מבונה בסך של כ- 10,450 ₪.
- על הצד הזהיר והנמוך, הוערך בשומת המשיבה שווי מ״ר מבונה בסך של 10,000 ₪ למ״ר, כאשר <u>בנוסף</u> ניתנה התאמה להיקף הפרויקט והרכב הבעלות בשיעור של 10% (על כל שווי המצב החדש).

(3) לצורך בחינת סבירות הפנו שמאי המשיבה לפרוט ערכי שווי ביעוד למגורים כפי שנקבעו בשומות מכריעות בנכסים שמיקומם <u>נחות באופן ניכר</u> מהנכס מושא השומה:

שמאי מכריע	מועד קובע	גו"ח	כתובת	שווי מ"ר מבונה
מרדכי דדון	14.02.2019	5027/130	הפריגטה	₪ 7,740
דנה שיחור	13.03.2018	7141/100	ז'בוטינסקי 15	₪ 7,000
יעל הרון	08.02.2017	7145/11,148,149	ירושלים 3	₪ 6,840
אייל יצחקי	17.01.2016	7120/85	הנביאים 55	₪ 6,400
דוד טיגרמן	18.09.2016	7142/87	ז'בוטינסקי 13	₪ 6,469
בועז קוט	20.03.2016	7143/26	סוקולוב 22	₪ 6,300

ב. <u>ערכי שווי **למסחר**</u>[31]:

(1) 6,000 ₪ למ״ר מבונה עיקרי, המגלם את תרומת שטחי השירות[28].

(2) לעניין זה מרחיבים שמאי המשיבה וטוענים:

- ניתוח עסקת מכר מיום 21.08.14, לזכויות בקרקע ליחידה מסחרית בשטח של כ- 40 מ״ר, הממוקמת ברחוב בן גוריון 113, מצביע על שווי מ״ר מבונה בסך של כ- 11,000 ₪.
- ניתוח עסקות מכר של חנויות ישנות, אשר נערכו ברחבי העיר בת ים בשנים 2014-2015, מצביע על שווי מ״ר **בנוי** ממוצע בסך של כ- 15,100 ₪ (חנויות בשטח הנע בגבולות 16- 55 מ״ר).
- ניתוח דמי שכירות מבוקשים נכון לשנת 2015, לחנויות בשטח קטן עד בינוני, מצביע על דמי שכירות מבוקשים בסך של כ- 120 ₪ בממוצע.
- בהתייחס לאמור, ולכך כי חלק משטחי המסחר פונים לרחוב בן גוריון וחלקם לרחוב רוטשילד, שווי מ״ר מבונה בייעוד למסחר בקומת הקרקע, נקבע לסך של 6,000 ₪ למ״ר עיקרי המגלם את שטחי השירות.
- שטח עיקרי בקומת הגלריה הובא בחשבון במקדם 0.5.

30 בהתאם לדו"ח בדיקת הקרקע מי התהום נמצאים במפלס 18-17 מ׳ מפני הקרקע הקיימים ומתוכננת חפירה לעומק של 22-20 מ׳, כך שהחפירה צפויה לחדור כ: 4-3 מ׳ למי תהום.

31 ראה פירוט עסקאות השוואה **למסחר** וניתוחם כפי שפורטו בשומת המשיבה, בסעיף 11.2.6 להלן (המהווה נספח להחלטתי זו).

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

ג. ערכי שווי **למלונאות**:

(1) 1,500 ₪ למ״ר מבונה עיקרי, המגלם את תרומת שטחי השירות[32].

(2) האמור על בסיס ניתוח מכרזים ועסקות מכר, שנערכו בקרקעות בייעוד למלונאות ברחבי העיר בת ים, בין השנים 2008 ל- 2014.

ד. שטחי מרתפים:

(1) בהתאם לחישוב שערכו מתוך תכנית היתר הבניה מתקבל שטח של כ- 54 מ״ר למקום חניה המגלם מחסן של 5.5 מ״ר, כ- 50 מ״ר למקום חניה ללא מחסנים.

(2) מכאן כי שמאי המשיבה מסכימים עם טענתו של שמאי המבקשת בעניין זה. כי מדובר במקרה דנן בשטחי מרתפים גדולים וחריגים מהמקובל.

(3) יחד עם זאת, אם נסתכל בעסקאות ההשוואה שהובאו בחשבון בשומת המשיבה, נראה כי גם בהן קיים מרתף חניה המגלם מגבלות שונות ובין היתר:

- חניות במתקני חניה ולא חנייה ״קלאסית״ כמו בנכס שבנדון.
- ירידה ברמפה/מעלית לקומות המרתף.
- שטח מגרש קטן המביא לאילוצי בנייה בכל הנוגע לקומת המרתף.

(4) מכאן כי אם מבקשים להביא בחשבון הפחתה ייחודית למקרה דנן, יש להתייחס לכל אותן בעיות הקיימות גם בעסקות ההשוואה.

ה. ממוצע גובה קומות בפרוייקט הנדון:

(1) כלל העסקאות שמוצגות בשומת המשיבה הן למבנים בני 5 קומות מגורים מעל קומת מסחר, מכאן כי קומה ממוצעת המגולמת בעסקות ההשוואה היא קומה 3.

(2) בנכס שבנדון הקומה הממוצעת היא 17-18, מכאן כי קיים פער עצום בממוצע הקומתי, בין זה המגולם בעסקות השוואה לבין זה של הנכס הנדון.

(3) אם ניקח מקדם של 2.5% לקומה כפי שנקבע ע״י שמאי המבקש נדם בשומותיו המכריעות בעיר בת ים, מתקבלת תוספת שווי משמעותית ביחס לעסקות ההשוואה.

(4) מכאן כי השווי שנקבע בשומת המשיבה הנו על הצד הזהיר, וההתאמות שנעשו הינן מינימליות, ובוודאי שאם נערוך התאמות מלאות, אלה יבטלו את ההתאמה, ככל ונדרשת, לשטח החניה בקומת המרתף ואף מעבר לכך.

ו. מטרדי רעש:

(1) המגרשים הממוקמים ברחוב בן גוריון, אשר הובאו בחשבון כנתוני השוואה בשומת המשיבה, ממוקמים ״על״ הטיילת, וסובלים ממטרדי רעש במשך כל שעות היום.

(2) לעומתם המגרש הנדון ממוקם בנסיגה של 25-30 מ׳ מהטיילת, כולל גינה קדמית בחזית המבנים, ואינו מעל קומה מסחרית.

(3) יש להביא נתון זה בחשבון בבחינת שווי הקרקע הנדונה.

32 ראה פירוט עסקאות השוואה **למלונאות** וניתוחם כפי שפורטו בשומת המשיבה, בסעיף 11.2.7 להלן (המהווה נספח להחלטתי זו).

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

ז. <u>משתנים כלליים נוספים אותם יש להביא בחשבון בניתוח עסקות ההשוואה המופיעות בשומת המשיבה</u>[28]:

(1) לעניין העסקה ברחוב יוספטל 8, יש להביא בחשבון כי לא מדובר בקו ראשון אלא בקו רביעי לים, וכי המגרש מוחזק ע"י דייר מוגן. המחיר המתקבל מניתוח העסקה הנו 10,000 ₪ למ"ר מבונה, לפני מתן התאמות לנכס שבנדון.

(2) לעניין העסקה ברחוב נורדאו פינת שי עגנון, יש להביא בחשבון כי המגרש בקו שלישי לרח' בן גוריון, והוא אינו רואה ים (אולי בקושי).

(3) לכן לטענה שהשווי בשומת המשיבה אינו נכון אין כל ביסוס, ויתרה מכך, השווי שהובא בחשבון הנו על הצד הזהיר.

ח. <u>לעניין שומתו של השמאי המכריע ג'קי פז בגו"ח 7146/256</u>:

(1) מדובר בבניין יותר ישן מהנכס שבנדון, שפונה כבר לפני 10-8 שנים.

(2) במסגרת ההליך שנערך בפני השמאי המכריע נטען ע"י מר יורם ברק (שמאי המשיבה שהשתתף בדיון המקצועי שנערך בקשר להליך הנדון בפני הח"מ), שהבניין הקיים אינו תורם לשווי הנכס, וכי יש להעריך אותו כקרקע, בדיוק כמו שנטען בשומת המשיבה בענייננו.

(3) במסגרת העסקה שבוצעה בקרקע הנדונה בשומת פז, נמכרו <u>זכויות בניה</u> בשיעור של 43% מסך הזכויות (144 יח"ד), דהיינו זכויות במגרש להקמת כ- 72 יח"ד + 500-600 מ"ר שטחי מסחר.

(4) טוענים שמאי המשיבה כי ניתוח העסקה תומך בשווי שנקבע בשומת המשיבה בענייננו (בסך של כ- 10,000 ₪ למ"ר מבונה), זאת עוד <u>לפני</u> מתן התאמות נדרשות למושעא (שקיימת שם), דחייה עד הכנת תכנית איחוד וחלוקה (שצריכה להיערך שם), והוספת היטל השבחה צפוי בגין אישורה של תכנית זו למחיר העסקה.

(5) מכאן כי ניתוח העסקה כפי שנערך ע"י שמאי המבקשות, בהתייחס לשטח הבנוי של המבנה הקיים, אינו רלוונטי ואינו נכון.

ט. לעניין העסקה אליה הפנה שמאי המבקשות (בסך של 2 מיליון ₪), יש להביא בחשבון שככל הנראה מדובר ב"עסקת נטו", יש לבדוק זאת.

י. בנוסף מפנים לשומה מכרעת של תמיר שדה בחלקה 52 בגוש 6960, בה נקבע כי אין לבחון את ההשבחה בהתאם להתקשרות כזו או אחרת מול יזם חיצוני, אלא לפי שוויה האובייקטיבי בשוק החופשי.

יא. <u>לעניין שטחי ממ"דים</u>:

(1) במקרה דנן שטחי הממ"דים הפטורים מהיטל השבחה הנם של הדיירים בלבד.

(2) שאר הממ"דים, של כ- 80 יח"ד, אשר נמכרו ע"י הבעלים ליזם, חייבים בהיטל השבחה.

(3) שמאי המבקשות התעלם מהעובדה כי מדובר במימוש במכר ולא בהיתר בנייה.

(4) טענה דומה עלתה בתיקים נוספים בהם טיפלו שמאי המשיבה בעבר, והשמאית המכריעה קיבלה את עמדת המשיבה.

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

(5) לטענתם ישנה החלטה של ועדת ערר בנושא (בעניין סלומינסקי), שאומרת דבר פשוט : אם יש הסכם מותנה, ברגע שהוא נכנס לתוקף (במקרה דנן זה אחרי אישור התב"ע), אז בוצעה פעולת מכר והממ"דים חייבים בהיטל השבחה.

(6) לחיזוק עמדתו מפנה לתיק נוסף, בו בוצעה עסקת קומבינציה, ובמסגרת היתר הבנייה ביקשו לאשר הקלת שבס, ונוספו מס' דירות לפרויקט. בהתאם להחלטת השמאי המכריע בועז קוט (שקיבל את עמדת המשיבה), בגין החלק היחסי של הדירות המשויכות לדיירים בהתאם לחוזה, לא חויבו בהיטל השבחה שטחי ממ"דים הנוספים בהקלה, ובגין החלק ששייך ליזם בדירות חויבו שטחי ממ"דים בהיטל השבחה.

(7) לטענת שמאי המשיבה אין כל פסיקה המייחדת פרויקטים של פינוי בינוי ופוטרת אותם מתשלום היטל השבחה בגין שטחי ממ"דים. מכאן שטענת שמאי המבקשות להבחנה שנערכה בפסיקה ביחס למקרה הנדון אינה נכונה.

(8) מכאן כי במקרה דנן יש להביא בחשבון השבחה בגין שטחי ממ"דים של 80 יח"ד, המסתכם לשטח נוסף של 960 מ"ר (= 12 מ"ר 80 × יח"ד).

(9) מכאן כי סה"כ שטחי מגורים לחיוב הנם כ - 11,360 מ"ר (= 960 מ"ר + 10,400 מ"ר).

(10) **הערה (א.ח)** : במסגרת תגובת המשיבה לשומה האחרת, העלו שמאי המשיבה בעניין זה, טענה שונה מזו שעלתה במסגרת הדיון המקצועי, לפיה לאחר המועד הקובע בוצע מימוש בדרך של מכר, כאשר בסוף שנת 2016 ותחילת שנת 2017, מכרו חברות שיכון ובינוי ומצלאוי לחברות פסו רומי ומיכאל בר און אחזקות (המבקשות בענייננו), את זכויות היזם בפרוייקט. לאור זאת טענו שמאי המשיבה בתגובתם כי יש לחייב את שטחי הממ"דים בדירות היזם בהיטל השבחה.

8.2.3 **<u>נתונים רלוונטיים לבחינת שווי מצב קודם</u>:**

א. <u>ערכי שווי</u> :

(1) 11,000 ₪ למ"ר מבונה, המגלם תרומת מרפסת ושטחי שירות (למעט ממ"ד שהובא בחשבון בניתוח עסקות ההשוואה במקדם 0.7).

(2) תוספת בגין תרומת מחוברים – 2,000 ₪ למ"ר.

(3) סה"כ שווי מ"ר במצב קודם – סך של 13,000 ₪.

(4) לעניין זה מרחיבים שמאי המשיבה וטוענים :

- מיקום הנכס הנדון הנו בקו ראשון לים, בבינוי מוצע של 4 קומות, ללא צורך בהקמת מרתפי חניה.
- על אף מיקום הנכס בקו ראשון לים, בשל צורת החלקה הלא רגולרית במצב הקודם (עובר לאישור תכנית איחוד וחלוקה ב/1/474, התכנית המשביחה בעניינו), דירות רבות פונות לרחוב סוקולוב ואינן נהנות מנוף פתוח לים.
- בהתייחס לאמור, ולניתוח עסקות ההשוואה כפי שפורטו בבחינת שווי המצב החדש, שווי מ"ר מבונה במצב הקודם נקבע לסך של כ – 11,000 ₪.

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

- על אף שזכויות הבנייה על החלקה הינן בבעלות משותפת עם ריבוי בעלים, בבחינת שווי מצב קודם לא הובאה בחשבון הפחתה למושעא, זאת מתוך הנחה כי הבעלים היו מתארגנים בפרק זמן סביר להקמת פרויקט משותף.
- לעניין תרומת המבנה הקיים לשווי המקרקעין במצב הקודם, טוענים כי נכון למועד הקובע המבנה הקיים על גבי חלקה 142 הוכרז מספר פעמים כמבנה מסוכן, הוא ריק מדיירים ואינו ראוי למגורים נכון למועד זה. כלומר המדובר בבניין "רקוב", שאינו תורם לשווי המקרקעין כלל.
- אף על פיכן ועל הצד הזהיר, ניתנה בשומת המשיבה תוספת שווי לתרומת המחוברים הקיימים, בסך של כ – 2,000 ₪ למ"ר. ייתכן ובמקרה דנן לא היה מקום להביא בחשבון תרומת מחוברים כלל, שכן כאמור המבנה אינו ראוי למגורים והוכרז כמבנה מסוכן.
- לחיזוק עמדתם העבירו מסמכים שונים מתוך תיק הבניין, מהם ניתן ללמוד על מצבו הירוד ביותר של המבנה הנדון.

ב. <u>זכויות מכח תמ"א 38</u>:

(1) תכנית תמ"א 38 הנה תכנית "שקופה", היא אינה מקנה זכויות, ומכאן שאין להביא בחשבון זכויות מכוח תמ"א 38 בקביעת שווי המצב הקודם.

(2) בהתאם לפסק דין של כבוד בית המשפט המחוזי בחיפה, אשר ניתן לאחרונה, לא ניתן להביא בחשבון שווי זכויות מכח תמ"א 38 בבחינת שווי מצב קודם.

(3) מכאן כי במצב קודם ניתן להעריך את הנכס בהתייחס לשימוש המיטבי או כקרקע או כמבנה, ובכל מקרה ללא התייחסות לזכויות הנובעות מתמ"א 38.

(4) מכאן כי לא ניתן להביא בחשבון עסקות השוואה מהסביבה הקרובה של הנכס, כפי שנהג שמאי המבקשת, שכן אלה מגלמות את האפשרות לניצול זכויות לפי תמ"א 38, כאשר עיריית בת ים מאפשרת ביצוע פרויקטים במסגרת תמ"א 38 במסות ובהסתברות גבוהים.

(5) ככלל יש לבחון את שווי המצב הקודם לפי שווי קרקע ריקה ופנויה בתוספת עלות/תרומת המחוברים הקיימים, ולא מעבר לכך.

ג. <u>לעניין השטח הבנוי במצב קודם</u>:

(1) כפי שנכתב בשומת המשיבה, שטח המבנה בהיתר הוא 1,407 מ"ר.

(2) במסמכי המשיבה הוצגה תכתובת מתיק הבניין לפיה במבנה הנדון קיימות חריגות בנייה, וכי לא ניתן היתר בניה לקומה הרביעית אלא ל- 3 קומות בלבד.

(3) לעניין הסתמכות על רישום הנכס בטאבו בבחינת שווי המצב הקודם. מפנים לשומה מכרעת של השמאי בועז קוט ברחוב יעקב 8 בת"א בגו"ח 6213/827. בשומה זו נדרש השמאי קוט לשאלה דומה, האם ניתן להתייחס לשטח הרשום בטאבו כאשר הוא אינו תואם את היתר הבניה. השמאי המכריע דחה את הטענה (ראו עמ' 18 בשומתו), וקבע כי נסח הטאבו אינו מהווה אסמכתא לעניין חוקיות הבינוי בדירות, ואין בו כדי לקבוע אם קיים היתר בניה או לא. בסופו של יום קבע כי צריך להתייחס אך ורק להיתר הבניה ולשטחים שנבנו כדין.

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

ד. <u>עסקות השוואה לבחינת שווי מצב קודם</u>:

(1) לטענת שמאי המשיבה לא ניתן להתייחס לעסקה ששמאי המבקש הביא בחשבון לצורך בחינת שווי המצב הקודם, שכן מדובר במכר של מחצית דירה, שנערכה במסגרת הסכם גירושין, בו הקונה רצה לממש את הסכם זה, ויכול ששילם מחיר גבוה משווי השוק.

(2) שטח המבנה במצב קודם אינו רלוונטי, הבניין הוכרז ע"י מהנדס העיר כמסוכן, והיה איום לפנותו. מכאן כי הבניין במצבו הקודם, אינו ראוי למגורים, והדרך הנכונה ביותר לבחינת שווי המצב הקודם הנה בהתייחס לקרקע ריקה ופנויה.

(3) שווי המצב הקודם בשומת המשיבה נקבע בהתבסס על העקרונות הנ"ל, בתוספת מינורית לתרומת המבנה במצבו.

(4) תוספת השווי שניתנה הנה על הצד הזהיר וייתכן ולא היה מקום להביאה בחשבון, שכן כאמור המבנה אינו ראוי למגורים והוכרז כמבנה מסוכן.

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

א. **<u>שווי מצב קודם</u>:**

(1) **<u>חלופה א' - שווי זכויות (בהתחשב בשימוש מיטבי להריסת המבנה הקיים)</u>:**

<u>זכויות הבניה על חלקה 142</u>:

1,439.38 מ"ר = 158% × 911 מ"ר (שטח המגרש)

<u>240 מ"ר אקווי'</u> = 1.5 (מקדם שווי) × 4 יח"ד × 40 מ"ר (שטח חדר יציאה לגג)

1,679.38 מר"א = סה"כ

<u>צפיפות</u>:

15 יח"ד = 1439.38 / 95 (15 יח"ד במעוגל)

<u>שווי קרקע ריקה במצב קודם (שווי זכויות)</u>:

18,469,000 ₪ = 11,000 ₪ × 1,679 מ"ר

(2) **<u>חלופה ב' - שווי בבינוי קיים</u>:**

שטח בנייה בהתאם להיתר הבנייה: כ - 1,407 מ"ר

שטח הדירות הרשום בטאבו: 1,479.4 מ"ר

בתוספת לשטח ברוטו מתקבל כ - 1,700 מ"ר.

שווי המבנה הקיים במצבו כמבנה מסוכן: **22,100,000** ₪ = 13,000 ₪ × 1,700 מ"ר ברוטו

(3) **על הצד הזהיר והמקל, שווי המצב הקודם נקבע לפי חלופה ב', לסך של 22,100,000** ₪

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

ב. **<u>שווי מצב חדש</u>:**

(1)	שווי רכיב המגורים	:	104,000,000 ₪[33]
(2)	שווי רכיב המסחר	:	1,020,000 ₪ [34]
(3)	שווי רכיב המלונאות	:	3,225,000 ₪ [35]
(4)	סה"כ שווי מצב חדש	:	**108,245,000** ₪
(5)	הפחתה להיקף הפרוייקט והרכב הבעלות	: 0.9	**97,420,500** ₪

(6) **הערה (א.ח):** במהלך ניהול ההליך הנדון בפני, טענו שמאי המשיבה כי חתימת הסכם הפינוי והבינוי בנכס הנדון מהווה מימוש בדרך של מכר, ולפיכך במצב החדש יש לחייב בהיטל השבחה בגין שטחי הממ"דים של דירות היזם, דהיינו בגין 80 יח"ד (24 יח"ד – 104 יח"ד) וסה"כ: **960 מ"ר נוספים.** שטח זה לא נכלל בתחשיב שווי המצב החדש בשומת המשיבה המקורית כפי שפורט לעיל.

ג. **<u>סיכום ההשבחה (שומת המשיבה)</u>:**

(1)	שווי מצב חדש	:	97,420,500 ₪
(2)	שווי מצב קודם	:	22,100,000 ₪
(3)	**סה"כ השבחה**	**:**	**75,320,500** ₪

33 104,000,000 = 10,000 ₪ (שווי מ"ר מבונה) X 10,400 מ"ר (שטח עיקרי)

34 1,020,000 = 6,000 ₪ (שווי מ"ר מבונה עיקרי) X 170 מ"ר אקווי' = 0.5 (מקדם שווי גלריה) × 60 מ"ר גלריות + 140 מ"ר

35 3,225,000 = 1,500 ₪ (שווי מ"ר מבונה) X 2,150 מ"ר (שטח עיקרי)

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

8.3 **<u>עמדת שמאי המבקשות</u>:**

8.3.1 **<u>המתודולוגיה לבחינת ההשבחה (מתחמי פינוי בינוי)</u>:**

א. מדובר בבניין ישן בן 4 קומות הכולל 24 דירות, בבעלות של בעלים שונים, אשר סווג נכון למועד הקובע כמבנה מסוכן, בו מבוצע נכון לימים אלה פרוייקט "פינוי בינוי".

ב. ברקע, ביום אישור תכנית בי/1/474 (התכנית המשביחה בענייננו), היו 2 חברות יזמיות שניסו להתקשר עם הדיירים, ולאחר מכן באה חברה חדשה שנכנסה בנעליהם (המבקשות בענייננו).

ג. לטענת שמאי המבקשת קיימות שתי שיטות לבחינת ההשבחה במקרה דנן, הראשונה "שיטת שווי כל התכנית/שווי מקרקעין", והשנייה "שיטת אשדר" (לפי דירות התמורה).

ד. ככל וקיימות עסקות השוואה ישירות, נקבע כבר פעמים רבות כי המתודולוגיה הנכונה ביותר לבחינת שווי מצב חדש אל מול שווי מצב קודם, הינה בהתאם לגישת ההשוואה, ואין להשתמש בשיטת החילוץ או בכל שיטה אחרת שעה שקיימות עסקות השוואה ישירות לבחינת השווי.

ה. <u>לעניין פסק הדין החדש שניתן ע"י כבוד בית המשפט המחוזי (ע"י כבוד השופטת סרוסי)</u>[36]:

(1) שמאי המבקשות מסכים עם החלטת כבוד השופטת סרוסי, כי לראות את ההשבחה רק בעיניים של תמורות הבעלים (כפי שנקבע בהחלטת ועדת ערר בעניין אשדר), אינה הגישה הנכונה, שכן קיימת אפשרות לכך ששחקנים נוספים (כגון יזמים), יכולים להנות מהשבחה נוספת שאינה מגולמת בדירות התמורה.

(2) לכן באה כבוד השופטת סרוסי ואומרת שאין מקום ליצור במקרים כגון המקרה דנן, שיטת חישוב חדשה, אשר סוטה מפסק דין אברמוביץ', בו נקבע כי אין להביא בחשבון משתנים שאינם קשורים לתכנית, כלומר, כל מה שקשור לתכנית צריך להביא בחשבון.

(3) הגישה לבוא ולהגיד כמה בעל דירה יקבל מאותו יזם בעסקה כזו או אחרת היא גישה בעייתית ולא נכונה, ולכן קבעה הפסיקה שצריך לקבוע את שווי המקרקעין המלא בשני מצבי התכנון, לפי עסקאות השוואה, ובהתאם לכך ערכתי את שומתי.

(4) לאור האמור אינו רואה כל בעיה בפסיקה שניתנה ע"י כבוד השופטת סרוסי, ביחס למתודולוגיה בה נקט בעריכת שומתו.

ו. <u>לעניין טענות שמאי המשיבה בסוגייה זו</u>:

(1) שמאי המבקשות טוען כי בכל הכרעותיו (בעת כהונתו כשמאי מכריע), קבע את ההשבחה בשיטה זהה לזו בה נהג במקרה דנן. הזכויות שנמכרו זה שווי, זה לא משנה אם מדובר בשטח בנוי או לא בנוי, זה השווי.

(2) במהלך הדיון העלו טענות שונות בקשר לגישות השומה ובשימת דגש ל"גישה קלאסית". מדגיש כי יש פה גישה אחת והיא שווי השוק על פי עסקאות השוואה שבוצעו בנכס הנדון עצמו. אי אפשר לחרוג מעסקאות השוואה בנכס, זו החלטה של בית המשפט העליון וועדות ערר.

36 עמ"נ (ת"א) 52383-10-20, ועדה מקומית לתכנון ובנייה תל אביב ואח' נ' אשדר חברה לבניה בע"מ

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

(3) בשיטה של שמאי המשיבה, בכדי לבחון את שווי המקרקעין נדרשים למתן הפחתות /התאמות בשיעור של 30%-40%, כאשר בחינת השווי לפי עסקאות השוואה, מגלמות את כל ההתאמות, ככל ונדרשות. כל שיטה אחרת לבחינת השווי אינה נכונה.

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

א. <u>ערכי שווי</u>:

(1) בהתייחס לאמור, את שווי המצב החדש יש לבחון על בסיס עסקות מכר שנערכו לאחר אישורה של התכנית המשביחה.

(2) בעצם ברגע שמוכרים נכס, נוצר מצב שבו זו התמורה ל - 100% מהנכס, על כל יתרונותיו וחסרונותיו.

(3) לדוגמה, אם כל בעלי הדירות היו באים למכור את דירתם, היו קובעים את גובה היטל ההשבחה משווי המכירה ולא היו אומרים לדיירים שהקבלן עומד להרוויח עוד קצת כסף, אז תשלמו עוד היטל השבחה.

(4) בעצם כאשר אתה מוכר את דירתך, אתה מוכר את כל הזכויות השייכות לך ולא רק את הדירה שתקבל (בפרויקט). ברגע שיש מכר של יותר מדירה אחת אתה יכול לומר בוודאות מה שווי החלק השלם (ה-100% בפרויקט).

(5) כך נקבע גם בהחלטות ועדת ערר. אם יש עסקה בנכס, תן לה את המשקל המכריע.

(6) בתאריך 28.05.2018 נמכרה דירה בין פרטיים, המהווה את תת חלקה 9 בקומה שנייה של המבנה הקיים, בסכום של 2,000,000 ₪. העסקה נערכה בחודש בו ניתן היתר להריסת המבנה, כך שזו משקפת תמורה לדירה חדשה בפרויקט, ע"פ הסכמי המוכר עם היזם, לרבות השפעת תשלום דמי השכירות לאורך תקופת הבנייה.

(7) בהתאם לנתונים שלעיל, העסקה משקפת שווי למ"ר דירתי בנוי, כדלקמן:

תאריך	גוש	ק'	שטח רשום	שטח מדוד כולל מרפסות	תמורה	התאמה למועד קובע	שווי למ"ר בנוי מתואם
28.05.2018	7145/142/9	2/4	69 מ"ר	100 מ"ר	2,000,000 ₪	0.9	18,000 ₪

(8) במסגרת העסקה הנ"ל נרכשו 50% מהזכויות בנכס במחיר של 2 מיליון ₪. מחיר העסקה מגלם את מכלול הנתונים של הנכס הנדון, יתרונותיו וחסרונותיו. מכאן שכל שנותר לנו לעשות לצורך בחינת שווי המצב החדש, זה להכפיל את שווי החלק היחסי המתקבל בחלק המלא, ובזה אנחנו מגיעים לשווי מצב חדש.

(9) כביקורת לשווי המתקבל במצב החדש - נותחו עסקאות של דירות מגורים בפרוייקט החדש שנבנה בימים אלה (הנכס הנדון), מהם עולים הנתונים הבאים:

תאריך	דירה	קומה	מס' חדרים	שטח דירתי	שוליות שטחים	שטח אקווי'	תמורה	התאמה לזמן	מחיר למ"ר מתואם
31.10.2019	11	8	2.5	58	1.1	63.8	1,260,000 ₪	0.85	16,787 ₪
10.07.2019	16	9	2.5	58	1.1	63.8	1,280,000 ₪	0.85	17,053 ₪

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

24.02.2019	110	46	28	15	5	3	137	0.9	133.3	₪ 3,279,000	0.85	₪ 20,851
21.02.2019	46	15	3	58	1.1	63.8	₪ 1,370,000	0.85	₪ 18,252
08.02.2019	61	18	2.5	58	1.1	63.8	₪ 1,410,000	0.85	₪ 18,785
05.02.2019	41	14	2.5	58	1.1	63.8	₪ 1,350,000	0.85	₪ 17,986
05.02.2019	21	10	3	58	1.1	63.8	₪ 1,290,000	0.85	₪ 17,187
05.02.2019	56	17	3	58	1.1	63.8	₪ 1,400,000	0.85	₪ 18,652
05.02.2019	76	21	2.5	58	1.1	63.8	₪ 1,460,000	0.85	₪ 19,451
08.01.2019	86	23	3	58	1.1	63.8	₪ 1,490,000	0.85	₪ 19,851
08.01.2019	66	19	3	58	1.1	63.8	₪ 1,430,000	0.85	₪ 19,052
08.01.2019	36	13	2.5	58	1.1	63.8	₪ 1,340,000	0.85	₪ 17,853
08.01.2019	81	22	3	58	1.1	63.8	₪ 1,470,000	0.85	₪ 19,585
01.01.2019	51	16	2.5	58	1.1	63.8	₪ 1,380,000	0.85	₪ 18,386
01.01.2019	26	11	2.5	58	1.1	63.8	₪ 1,310,000	0.85	₪ 17,453
01.01.2019	31	12	2	58	1.1	63.8	₪ 1,320,000	0.85	₪ 17,586
31.12.2018	71	20	2.5	58	1.1	63.8	₪ 1,440,000	0.9	₪ 20,313
27.11.2018	118	30	5	137	0.9	133.3	₪ 3,300,000	0.9	₪ 22,281
27.11.2018	114	29	5	137	0.9	133.3	₪ 3,290,000	0.9	₪ 22,213
29.08.2018	122	31	5	134	0.9	130.6	₪ 3,430,000	0.9	₪ 23,637

(10) <u>התאמה למועד הקובע</u>:

בהתאם לסקירת השתנות מחירי דירות של השמאי הממשלתי, ברבעון השני של שנת 2016, עולה כי שיעור השינוי הממוצע הארצי מהרבעון הראשון הינו 2.5% ו- 8% מהרבעון מקביל אשתקד . לפיכך, בוצעה התאמה למועד הקובע לכלל העסקאות כמפורט בערכי השווי.

(11) <u>שוליות שטחים</u>:

שמאי המבקשות סבור כי לדירות גדולות קיימת שוליות שטחים, ביחס לדירות קטנות באזורי הביקוש ולכן בעסקאות של דירות בנות 58 מ״ר ניתנה תוספת לכל מ״ר דירתי בשיעור 10% אל מול דירות בשטח 100 מ״ר, ולשטחים העולים על 100 מ״ר ועד 150 מ״ר הפחתה בשיעור 10%. מקדמים אלה משקפים גם את העלויות הנוספות הכרוכות בבינוי דירות קטנות יותר.

(12) מהאמור עולה כי שווי למ״ר בנוי מתואם בממוצע הינו 19,200 ₪, ובהתאמה לאי הוודאות והסיכון, תומך בשווי המתקבל מניתוח עסקת המכר שנערכה בדירת מגורים במבנה הקיים, בסך של כ – 18,000 ₪, לפיו קבע את שווי המצב החדש בשומתו האחרת.

(13) <u>לעניין הטענה בדבר הדרישה להתבססות על מינימום 3 עסקות השוואה</u>:

- האמור נכון כאשר מבקשים לבסס את השווי על עסקות השוואה שלא מהנכס הנדון.
- שעה שקיימת עסקת השוואה בנכס הנדון עצמו יש לתת לה משקל מכריע בבחינת השווי.
- במקרה דנן, קיימת עסקת השוואה לחלק מהנכס, לכן קל מאד ״להקיש״ מהו שווי השלם.

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

- כך נקבע פעמים רבות בהחלטות וועדות ערר (פרימרמן בת"א (מתחם דפנה), ובעוד פסק דין הממוקמים באותו פרויקט), כי יש 3 שיטות לעשות הערכת שווי, כאשר קיימת עדיפות לגישת ההשוואה בכלל ולהשוואה לעסקה בנכס הנדון עצמו. רק שאין ברירה יש לפנות לשיטות אחרות.
- <u>כתימוכין לטענתו מפנה שמאי המבקשות לשומות מכריעות כדלקמן</u>:

שומתה של השמאית המכריעה דנה שיחור בגבעתיים, אשר בוצעה על בסיס עסקה בנכס, וניתן לה משקל גבוה בקביעת השווי.

שומתו של השמאי המכריע יעקב פז, לנכס דומה, העובר הליך פינוי בינוי, וממוקם ברחוב בלפור 2 בעיר בת ים, ניתן משקל רב בקביעת השווי לעסקת המכר של הנכס הנדון בשומה. הנכס (כל דירות הדיירים) נמכר כמקשה אחת (בהליך של כונס נכסים) במחיר של כ - 70 מיליון ₪, כאשר השמאי פז קבע בשומתו המכריעה כי אם זו התמורה שקיבלו עבור הנכס אז זה למעשה שווי המצב החדש ואין צורך בדיון נוסף בנושא.

השווי המתקבל מניתוח עסקת המכר של הנכס הנדון בשומתו של השמאי פז, המהווה בניין בשטח של 3,200 מ"ר שאינו מאוכלס, ומאפייניו דומים מאוד לאלה של הנכס הנדון בענייננו, הנו בסך של כ – 18,600 ₪ למ"ר בנוי, לאחר התאמה למועד קובע, ומבלי להתחשב בעובדה שבמקרה דנן מדובר במושעא של 24 בעלים שונים. השווי המתקבל כאמור תומך גם הוא בשווי שנקבע בשומתו האחרת.

ב. <u>הליכי רישוי במצב החדש – תוספת זכויות באמצעות הקלות</u>:

(1) במסגרת רכישת זכויות היזם מחברות "שיכון ובינוי " ו- "מצלאווי" בסוף שנת 2016 ותחילת שנת 2017 המבקשות נכנסו לפרויקט במחשבה, כי יאושרו הקלות שונות, שאותן ניתן לראות בתכניות ההגשה שהוגשו, ביניהן הקלות במסגרת חוק שב"ס/ שבס כחלון, לתוספת יח"ד מ- 104 יח"ד ל- 135 יח"ד, הקלות כמותיות (תוספת 20%) ותוספת קומות.

(2) הועדה המקומית אישרה עקרונית את התוספות המבוקשות בהקלה ואולם בעקבות עררים שהוגשו על ידי שכנים, חזרה בה הועדה המקומית. ועדת ערר ביום 04/04/2021 בערר בי/ 1036/0620 , קבעה בדומה להחלטת מהנדס הועדה המקומית, כי ההקלות לתוספת קומות , יח"ד וזכויות בנייה אינן מאושרות.

(3) מכאן כי ההפניה של שמאי המשיבה לעסקת המכר שנערכה בין החברות השונות, לצורך בחינת סבירות ומסקנת השווי אליה הגיע בשומה האחרת, אינה רלוונטית במקרה דנן.

ג. <u>מבחן סבירות לגובה ההשבחה</u>:

(1) מעיון בטבלאות איחוד וחלוקה, המהווים חלק ממסמכי תכנית בי/ 1/474 (הנידונה בענייננו), אשר נערכו ע"י השמאי יורם ברק (אחד משמאי המשיבה בתיק הנדון), מתקבלים נכון למועד קובע 06/07/2014, הנתונים הבאים:

שווי למ"ר עיקרי אקווי 9,500 ₪ במצב הקודם (מגלם שטחי שירות, ממ"דים ומרפסות).
שווי מצב קודם 27,559,429 ₪ (ללא תרומת המבנה לשווי).

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

שווי למ״ר עיקרי אקוו׳	7,500 ₪ במצב החדש (מגלם שטחי שירות, ממ״דים ומרפסות).
שווי מצב חדש	80,480,000 ₪
השבחה	52,920,571 ₪

(2) ערכי השווי שנקבעו בשומה שלעיל הינם למ״ר עיקרי אקו׳ (מגלם שטחי שירות, מרפסות וממ״דים) ולכן במקרה הנדון, במימוש בבקשה להיתר, קיים פטור לממ״דים וההשבחה תפחת משמעותית.

(3) תוצאת השבחה זו נמוכה ב- 30% מההשבחה אותה קובעת שמאית המשיבה במקרה הנדון (75,320,500 ₪), וזאת בטרם הופחת מרכיב הממ״דים מההשבחה שנקבעה בטבלאות האיחוד והחלוקה. האמור מצביע על חוסר סבירות בהשבחה המתקבלת בשומת המשיבה.

(4) עוד ציין, כי הוא חולק גם על השווי המתקבל בטבלאות של השמאי יורם ברק, זאת על בסיס הנתונים המתקבלים בשומתו האחרת וכמפורט בה.

ד. <u>לסיכום</u>:

(1) כל גישה אחרת לפיה נבקש לקבוע את שווי המצב החדש, מצריכה הנחות עבודה רבות, וכן, במקרים בהם קיימים עסקות השוואה ישירות, סותרת גם את ההלכות שנקבעו ע״י בית המשפט העליון, והחלטות ועדות ערר בנושא זה.

(2) טוען שמאי המבקשות מר נדם כי גם השמאים המכריעים שיחור ופז, התייחסו למצב החדש לפי עסקה אחת בנכס, וכך גם הוא נהג בהכרעותיו ברח׳ זורבבל 3/הלפרין 10 בנתניה.

(3) מציין שמאי המבקשות כי גם השמאי הממשלתי הראשי, שבחן אפשרות לניסוח תקינה שמאית בנושא (ואף כבר ניתנה עמדתו בנושא), כתב כי נדרשים לבחון את כל היתרונות והחסרונות של הנכס, דמי שימוש וכו׳, אך הוא הסכים בדבר אחד, שהשימוש בגישה בה נהגו שמאי המשיבה, אפשרי <u>אלא אם כן יש עסקה בנכס</u>.

8.3.3 **<u>התייחסות לנושאים נוספים שעלו בשומת המשיבה</u>:**

בהתאם לשומת המשיבה, נבחן שווי המצב החדש ע״פ ניתוח שווי אקו׳ של כלל הזכויות שאושרו בתכנית המשביחה, למגורים, מסחר ומלונאות. באם תתקבל הגישה בה נקטה המשיבה לבחינת ההשבחה בשומתה, יש להביא בחשבון את המשתנים הבאים:

ה. <u>שטחי מרתפים</u>:

(1) ראשית מציין כי בשומתו האחרת הנושא כלל לא הובא בחשבון, שכן ככל ויש השפעה זה בא לידי ביטוי במחיר העסקה.

(2) יחד עם זאת, אם מבקשים לבחון את ההשבחה במתודולוגיה בה נהגו שמאי המשיבה, אזי יש להביא בחשבון כי:

- בהתאם לבקשה להיתר לבניית המרתפים, עולה כי מבוקשת בניית מרתף משותף, כאשר מרבית המעבר של כלי הרכב בין קומות המרתף (עד קומה 5 -), וכן הכניסה והיציאה מהמרתף מבוקשים בשטח מגרש 1001A, המהווה את הנכס הנדון.
- בבקשה להיתר קיים סימון של הגבול בין המגרש הנדון למגרש המסווג למבנה ציבור,

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

שטח לבניית מרתף במגרש הנדון הינו כ- 860 מ״ר לכל קומה וסה״כ כ- 4,300 מ״ר מרתף. סה״כ שטחי הבניה במרתף הינם 6,834 מ״ר, כך שלמגרש הנוסף המסווג למבנה ציבור מיוחס שטח בנייה במרתף של כ- 2,534 מ״ר.

- בהתאם לבקשה להיתר, מבוקשת הסדרת 138 חניות רגילות + 3 חניות נכים, סה״כ 141 חניות, כאשר 77 חניות במגרש הנדון ואילו 64 חניות במגרש המסווג למבנה ציבור.
- כך מתקבל, כי באם שטח חניה תת קרקעי רגיל, כולל מעברים, הינו 35 מ״ר בממוצע (בדומה לזה המתקבל במבנה המיועד לצרכי ציבור), שטח כל חניה בשטח מגרש a1001 שבנדון, הינו כ- 56 מ״ר, כאשר שווי חניה נותר ללא שינוי ולא מתומחר לפי שטח ברוטו.
- לפיכך, עלות הבניה למקום חניה יקרה יותר מעלות מקום חניה סטנדרטי, המביאה לעלות עודפת ולהשפעה על שווי מ״ר מבונה. אף על פיכן לא ניתנה כל התייחסות לכך בשומת המשיבה.
- בעניין זה אציין כי לגישת המבקשות בעלי המגרש הציבורי אמורים על פי הסכם לשאת בעלות היחסית של בניית המרתפים בהתאם למספר החניות שלהם מכלל החניות שמתקבלות יחד.

ו. <u>עירוב שימושים</u>:

במקרה דנן מדובר בבינוי מעורב, למגורים, מסחר ומלונאות. במצב דברים זה קיימת מגבלה של עירוב שימושים, לפיה שווי של דירות בבניין עם עירוב שימושים נמוך מדירות בבניין ללא עירוב זה. לטענתו גם אילו המבנה יתוכנן בהפרדת אגפים למלון ולמגורים, עדיין קיימת מגבלה של עירוב שימושים המשפיעה על שטחי המגורים, וזאת מהטעמים הבאים:

(1) מבחינה משפטית, כל עוד מדובר במגרש אחד שצפוי להירשם בחלקה נפרדת ובה שימושים מעורבים למסחר מלונאות ומגורים, הרי שסביר והזכויות לשטחי המגורים, המסחר והמלונאות, יירשמו כבית משותף אחד.

(2) שימושי המסחר והמלון צפויים לגרום להפרעה כלשהי לשטחי המגורים (תנועת כלי רכב והולכי רגל, רעש, פינוי אשפה, פריקה וטעינה, ריחות וכד׳), הנכונה גם בבינוי נפרד של שני אגפים מעל קומת קרקע מסחרית חלקית.

(3) בבניין רגיל עם עירוב שימושים קיימת מגבלה, למרות שבחלקם בונים חדרי מדרגות נפרדים.

(4) לפיכך, במצב החדש יש להביא בחשבון הפחתה בשיעור של 5% משווי שטחי המגורים, זאת בגין מגבלת עירוב השימושים ובינוי מעל/לצד שטחי מסחר ומלונאות, זאת ללא תלות במיקום שטחי המלונאות.

(5) מציין כי הפחתה זו נכונה רק ביחס לניתוח שווי של דירות אחרות, אשר אינן בנכס ואילו בשיטת ניתוח השווי מעסקאות מהמתחם עצמו, אין צורך בהפחתה זו, שכן זו באה לידי ביטוי בשווי.

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

ז. <u>שווי למ״ר מבונה אקווי למגורים</u>:

(1) בשומת המשיבה נקבע שווי מ״ר מבונה עיקרי אקווי בייעוד למגורים לסך של 10,000 ₪.

(2) <u>שמאי המבקשות מפנה לשומות מכריעות שנערכו ברחבי העיר בת ים מהם עולה כדלקמן</u>:

- בהכרעת בצלאל קציר בגו״ח 7121/32 נקבע שווי של 5,900 ₪ למ״ר מבונה אקו׳ (מגלם שטחי שירות, למעט ממ״ד), נכון ליום 29/07/2014.
- בהכרעת יעל הרון בגו״ח 7145/11,148,149, רחוב ירושלים 3 פינת רחוב סוקולוב 12,14, נקבע שווי למ״ר מבונה אקווי בסך 5,700 ₪ למועד קובע 08/02/2017.
- בהכרעת דנה שיחור בגו״ח 7145/101, רחוב רוטשילד 4 פינת רחוב סוקולוב 1, נקבע שווי למ״ר מבונה אקווי בסך 6,000 ₪ למועד קובע 13/03/2018.
- בהכרעת משה נדם בגו״ח 7120/66, נקבע שווי של 3,300 ₪ למ״ר מבונה אקו׳, נכון למועד קובע 20/01/2012.
- בהכרעת משה נדם בגו״ח 7121/36, נקבע שווי של 3,870 ₪ למ״ר אקווי נכון למועד הקובע 18/09/2016.
- בהכרעת משה נדם בגו״ח 7121/29, נקבע שווי של 3,700 ₪ למ״ר אקווי נכון למועד הקובע 19/10/2015.

(3) בנוסף הציג[37] שמאי המבקשות ניתוח של 3 עסקאות השוואה לקרקעות בייעוד מגורים ד׳, תעסוקה ומסחר, אשר שווקו במכרז רמ״י מספר תא/ 294/2014 מיום 15/04/2015. תוצאות מכרזים אלו לטענתו משקפות נאמנה ביותר את השווי למ״ר אקווי, תוך ביצוע ההתאמות הנדרשות, זאת מאחר ומכרזים אלו פומביים ונעשים בשקיפות מלאה. תוצאות המכרזים מלמדות על מחיר הנע בגבולות 3,150 ₪ - 3,850 ₪, למ״ר אקווי.

(4) לאור האמור לעיל, ובהתאם לניתוח עסקאות ההשוואה, שמאי המבקשות סבור כי שווי מ״ר אקווי בנכס הנדון, נכון למועד הקובע 06.01.2016, הנו בסך של כ- 3,700 ₪.

(5) מכאן כי השווי שנקבע בשומת המשיבה, לסך של 10,000 ₪ למ״ר מבונה אקו׳ למגורים, אינו סביר.

(6) לחיזוק עמדתו מפנה שמאי המבקשות לשומות קודמות של המשיבה בעיר בת ים, כדלקמן:

שמאי המשיבה	גוש	כתובת	מועד קובע	שווי מ"ר אקווי למגורים
יורם ברק	7121/29	יוחנן הסנדלר 2	19.10.2015	₪ 4,500
יורם ברק	7121/36	הנביאים	18.09.2016	₪ 4,500
יורם ברק	7120/66	הנביאים 47	20.01.2012	₪ 3,500
יורם ברק	7145/11,148,149	ירושלים 3 פינת סוקולוב 12-14	08.02.2017	₪ 6,600
יורם ברק	7145/101	רוטשילד 4 פינת סוקולוב 1	13.03.2018	₪ 6,250
יורם ברק	7143/26	סוקולוב 22	20.03.2016	₪ 6,300

37 ראה פירוט עסקאות השוואה וניתוחם כפי שפורטו בשומת המבקשות, בסעיף 11.1 להלן (המהווה נספח להחלטתי זו).

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

ח. <u>לעניין שטחי ממ"דים</u>:

(1) בהתאם להחלטת ועדת הערר ים 8-417/11 חשדר מגדלי שליטה בע"מ נ' הועדה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים, במסגרת מימוש זכויות בהיתר, קיים פטור מהיטל השבחה בגין תוספת הזכויות לממ"דים. לפיכך, בתחשיבי ניתוח עסקאות ההשוואה הובאה בחשבון תרומת הממ"דים לשווי ואילו בתחשיב ההשבחה לא הובאו בחשבון שטחי הממ"דים בשני מצבי התכנון.

(2) בהתאם לזכויות מכוח תכנית בי/ 1/474 , הורחבו ז.ב ונוספו יח"ד, כאשר תוספת זו כוללת את מרכיב הממ"דים. בהתאם לפסיקה, בבניה ע"פ היתר קיים פטור מהיטל השבחה בגין תוספת הזכויות לממ"דים ולכן יש לנטרל מההשבחה את שיעור הממ"דים מז.ב למגורים.

סה"כ ממ"דים 1,300 מ"ר (12.5 מ"ר * 104 יח"ד).

סה"כ דירתי 11,700 מ"ר (1,300 מ"ר ממ"דים + 10,400 מ"ר עיקרי).

שיעור מרכיב הממ"ד 11%

(3) לפיכך, לצורך נטרול תרומת הממ"דים מתוספת השווי (ההשבחה), בוצעה התאמה במקדם 0.89 לתרומת התכנית לשווי.

(4) לעניין טענת שמאי המשיבה, כי הפטור מחבות בגין הקמת שטחי הממ"דים אינו חל על דירות היזם בענייננו, טוען כי :

- ההתייחסות לסוגיית החבות בהיטל השבחה בגין שטחי הממ"דים נקבעה בפסיקה.
- מימוש זכויות בהתחדשות עירונית לא יחשב כמימוש לצורך התייחסות לנושא של הממ"דים, עשו בפסיקה הבחנה, בין מקום בו יש קומבינציה או מכר, אז צריך לשלם על שטחי הממ"ד, לבין מקום בו פועלים במסגרת התחדשות עירונית, אז לא מתייחסים להסכם מותנה כזה או אחר כמימוש מלא.
- מכאן, שעה שאין מחלוקת שהמימוש בענייננו הנו בהיתר בנייה, אין לקבל את טענת שמאי המשיבה לחיוב בגין שטחי ממ"דים, ויש לפטור את שטחם במלואו מחבות בהיטל השבחה.

8.3.4 **<u>נתונים רלוונטיים לבחינת שווי מצב קודם</u>:**

א. את שווי המצב הקודם יש לקבוע בהתאם לעסקאות השוואה לדירות ישנות בעלי מאפיינים דומים, אשר נערכו לפני אישורה של התכנית.

ב. במדידה שנערכה על ידו מצא שמאי המבקשות כי שטח הדירות הקיימות הנו 2,045 מ"ר, כאשר בשטח זה הובאו בחשבון שטחי המרפסות המקורות, שכן אלה מהוות חלק משטח פנים הדירות ויש להכניסן לחישוב השטחים.

ג. אם לא מביאים בחשבון את שטח המרפסות המקורות בשטח הבנייה הקיים, אז יש לנתח גם את עסקות ההשוואה לפי שטח עיקרי בלבד, ובכך גם השווי שיתקבל יעלה. בכל מקרה יש לשמור על עקביות ומכנה משותף בין אופן ניתוח העסקות לבין אופן קביעת השווי.

ד. מכאן כי לא ניתן לקבוע את שטח הבנייה לפי זכויות הבניה, כפי שנהגה שמאית המשיבה, שכן אם מכר דירה הוא בהתאם לשטחה (שטח הפנים שלה) בהיתר.

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

ה. <u>לעניין הקומה הרביעית במבנה הקיים</u>:

(1) בשומת המשיבה הובא בחשבון שטח הקומה הרביעית במניין שטחי הבנייה אותם יש להביא בחשבון בבחינת שווי המצב הקודם.

(2) בתגובתם לשומה האחרת, קבעו כי קומה זו נבנתה ללא היתר בניה, וטענו כי אין להביאה בחשבון.

(3) <u>לעניין זה מציין שמאי המבקשות כי</u>:

- למרות שלא נמצא ההיתר המקורי אין להסיק מכך שלא ניתן היתר כחוק.
- קיים אישור של הוועדה המחוזית להקמתה של הקומה הרביעית.
- מדובר ב- 6 דירות הממוקמות בקומה הרביעית, אשר נרכשו ונמכרו כחוק מספר פעמים, וניתנו עליהן משכנתאות.
- כאשר רשמו את הבית המשותף הוא נרשם כמקשה אחת ב- 4 קומות, כאשר גם עיריית בת ים במשך 50 שנה, לא טענה שמדובר במבנה ו/או קומה שנבנו ללא היתר בנייה כחוק.
- מעבר לאמור, והכי חשוב, בהתאם לחוק התכנון והבניה, ככל שקיימת בנייה בלתי חוקית שנעשתה <u>לפני</u> חוק התכנון והבניה היא תחשב כבניה חוקית.
- לאור כל האמור אין כל ספק, שבבחינת שווי המצב הקודם, לצורך בחינת חבות בהיטל השבחה, יש להביא בחשבון את שטח הקומה הרביעית, כפי שנהגה גם שמאית המשיבה בשומתה המקורית.

ו. <u>מצב המבנה הקיים, ערב אישורה של תכנית בי/1/474 (התכנית המשביחה בענייננו)</u>:

(1) שמאי המבקשות מסכים עם עמדת שמאי המשיבה כי המבנה שבנדון הוגדר כמבנה מסוכן, וכי יש להביא זאת בחשבון בבחינת שווי המצב הקודם, אך יחד עם זאת עסקאות ההשוואה מגלמות עובדה זו.

(2) שמאית המשיבה בחרה עסקאות בבניין הנדון משנת 2005-2007 כדי ללמד על השווי הנמוך לכאורה המתקבל במבנה הנדון. ניתוח העסקות הצביע על רמת מחירים סביב ה-7,350 ₪ למ״ר נכון לתקופה זו.

(3) האמור מלמד אותנו שאם בוחנים בניינים סמוכים שלא הוגדרו כמסוכנים, ניתן ללמוד על ההבדלים בין מחירי דירות במבנים שהוגדרו כמסוכנים לכאלה שלא.

(4) לטענת שמאי המבקשות בהתאם לבדיקה שערך, תוך ניתוח עסקאות השוואה בבניינים סמוכים, נמכרו דירות באותו שווי ובאותה רמת מחירים, כלומר השווי הממוצע הוא אותו שווי.

(5) כלומר מי שרכש בשנת 2007 נכס שמסווג כמבנה מסוכן, שילם את אותו מחיר כמו השכן שלו. לכן אין בסיס ואין מקום לבצע הפחתה לשווי דירה הממוקמת במבנה שהוגדר כמסוכן.

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

ז. <u>ערכי שווי – מצב קודם</u>:

(1) שווי למ״ר בנוי המתקבל מניתוח עסקאות בשומת המשיבה של דירות ותיקות (שנת בנייה 1970) הינו 16,360 ₪ למ״ר בנוי.

(2) בהתאם לעסקת השוואה בנכס הנדון מיום 16/01/2013 (בטרם הופקדה התכנית המשביחה), נמכרה תת חלקה 23 בשטח של 72 מ״ר (מדוד מתשריט הבית המשותף) בקומה 4 מתוך 4 (ללא מעלית), בתמורה לסך של 1,000,000 ₪. בהתאמה למועד הקובע בינואר 2016 (+15%) מתקבל שווי למ״ר בנוי בנכס בסך 16,000 ₪.

(3) כאמור, זו העסקה הרלוונטית לבחינת שווי המצב הקודם, הן ע״פ החלטות ועדת ערר והן ע״פ הכרעות קודמות שניתנו במקרים דומים.

(4) כתימוכין לטענותיו כאמור הציג ניתוח עסקאות השוואה בסביבת הנכס, של דירות מגורים המוקמות בבנייני מגורים ותיקים, ממנו מתקבלים הנתונים הבאים:

תאריך	גוש	כתובת	קומה	מס' חדרים	שטח מדוד [מ"ר]	תמורה		מחיר למ"ר
15.12.2013	7145/16/18	סוקולוב 3	3/3	2	72	₪ 963,750	1.1	₪ 14,724
29.03.2016	7145/16/7		2/3	2.5	73	₪ 1,220,000	1	₪ ,16,712
28.07.2016	7145/16/10		2/3	3	81	₪ 1,380,000	1	₪ 17,037
15.05.2015	7145/12/2	סוקולוב 10	1/3	2.5	67	₪ 1,070,000	1.05	₪ 16,844
02.11.2014	7145/12/4		1/3	2	60	₪ 1,120,000	1.1	₪ 20,533
01.06.2014	7145/12/33		3/3	3.5	89	₪ 1,300,000	1.1	₪ 16,067
12.03.2014	7145/12/21		3/3	2	48	₪ 710,000	1.1	₪ 16,271
20.12.2013	7145/12/19		3/3	3	68	₪ 1,030,000	1.1	₪ 16,662
03.03.2013	7145/12/17		3/3	2.5	59	₪ 930,000	1.15	₪ 18,127
21.12.2015	7145/11/18	סוקולוב 12	2/3	2	78	₪ 1,230,002	1	₪ 15,769

(5) שטחי דירות אלו נמדדו ע״פ תשריט הבית המשותף באופן דומה, לדרך בחינת השטחים הבנויים בנכס הנדון. גם בבניינים אלו השימוש המיטבי הנו להרחבתם ע״פ תמ״א 38, לרבות הריסה ובניה מחדש.

(6) בנוסף, קיימות דוגמאות למבנים ותיקים בסביבה הקרובה לנכס, אשר עומדים בהוראות תמ״א 38 ואושר בהם היתר להריסת המבנה ובנייתו מחדש: רחוב סוקולוב 4 גו״ח 7145/118 רחוב סוקולוב 8 גו״ח 7145/13 ורחוב ירושלים 3 גו״ח 7145/148.

(7) לעניין זכויות מכח תמ״א 38 מפנה לערר רון ציון ולערר דן הוד, בהם נקבע לטענתו כי אם במועד אישורה של תכנית, קיימת התכנות למימוש זכויות מכח תמ״א 38, אזי יש לכלול אותה במסגרת קביעת שווי המצב הקודם.

(8) לאור כל האמור קבע את שווי מ״ר בנוי במצב הקודם לסך של כ – 16,000 ₪.

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

8.3.5 **<u>תחשיב ההשבחה (שומת המבקשות)</u>:**

מצב קודם		
מהות		סה"כ
שווי למ"ר בנוי דירתי – מצב קודם		₪ 16,000
שטח דירתי בבניין (לפי שטח מדוד במבנה הקודם כולל מרפסות)		2,044.88 מ"ר
סה"כ שווי מצב קודם במעוגל		**₪ 32,718,000**
מצב חדש		
מהות		סה"כ
שווי למ"ר בנוי דירתי – מצב חדש		₪ 18,000
שטח דירתי בבניין (לפי שטח מדוד במבנה הקודם)		2,044.88 מ"ר
סה"כ שווי מצב חדש במעוגל		**₪ 36,808,000**
סה"כ השבחה כולל מרכיב ממ"ד		₪ 4,090,000
מקדם הפחתה בגין רכיב הממ"דים	0.89	₪ 3,640,000
השבחה במעוגל		**₪ 3,640,000**
היטל השבחה		**₪ 1,820,000**
היטל השבחה בגין מימוש היתר הבנייה למרתפים (10%)		**₪ 182,000**

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

8.4 **<u>הכרעתי</u>:**

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

א. עיקר המחלוקת בין שמאי הצדדים, הנה בנוגע למתודולוגיה לפיה יש לבחון את ההשבחה בכלל, ואת שווי המצב החדש בפרט, בעת הוצאת היתר בניה במתחם המיועד להתחדשות עירונית, <u>במסגרת "פרויקט פינוי בינוי"</u>.

ב. בעוד שמאי המשיבה בדעה כי יש לבחון את שווי המצב החדש בענייננו, ב"גישת שווי כל התכנית", הבוחנת את השווי הכולל של התכנית במצב החדש (אל מול המקרקעין בשלמות מצב הקודם), עמדת שמאי המבקשות היא כי יש לבחון את שווי המצב החדש בגישת ההשוואה הישירה, עפ"י מחירי דירות שבוצעו לאחר אישורה של התכנית (אל מול שווי הדירות במצב הקודם לפני אישורה של התכנית), שכן אלה משקפים לטענתו את שווי המקרקעין <u>בשלמות</u> (בשני מצבי התכנון הנידונים בענייננו).

ג. כפי שפורט לעיל, כל צד טוען ליתרונותיה וחסרונותיה של הגישה לפיה ערך את שומתו, וכן מפנה לחיזוק עמדתו, לפסקי דין והחלטות ועדת ערר שניתנו בנושא, וכן לשומות מכריעות קודמות שניתנו במתחמי פינוי בינוי שונים ברחבי המדינה.

ד. לעניין "גישת אשדר" גם אליה הפנו שמאי הצדדים בטיעוניהם כאמור (כפי שנקבעה בהחלטת ועדת ערר תא/85227/14 ו – 85224/14), פס"ד שניתן ע"י כבוד בית המשפט המחוזי, בשבתו כבית משפט לעניינים מנהליים, בעמ"נ (ת"א) 52383-10-20, ועדה מקומית לתכנון ובנייה תל אביב ואח' נ' אשדר חברה לבניה בע"מ, דן בעתירה מנהלית שהוגשה כנגד החלטת ועדת ערר, בה נקבעה הגישה הידועה כ"גישת אשדר".

ה. עניינו העיקרי של פסק הדין הנו בקביעת הדרך לחישוב ההשבחה בפרויקטים של "פינוי בינוי", והוא ניתן ביום 26.08.2021 (במהלך הטיפול בתיק שבנדון), ולא עמד בפני שמאי הצדדים בעת עריכת שומתם, אך ניתן <u>טרם</u> הדיון המקצועי במסגרתו העלו הצדדים בפני הח"מ את טענותיהם (כולל בנוגע לעולה מפסק דין זה).

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

"....."

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

כפי שחזר ונשנה בהלכה "**לשם חישוב שווי ההשבחה יש להעריך את שוויים של המקרקעין בשוק החופשי לפני אישור התכנית המשביחה ('המצב הקודם') ולאחריה ('המצב החדש'). ההפרש בין סכומים אלה הוא שווי ההשבחה ממנו נגזר סכום ההיטל. כמו כן, הערכת השווי תיעשה בהתאם למבחן אוניברסלי, המניח שוק משוכלל שבו קונה סביר מוכן לשלם תמורה המשקפת את הערך האובייקטיבי של המקרקעין בנקודת**

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

הזמן הנתונה" (**בר"מ 7255/17 הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב נ' בורשטיין**, [פורסם בנבו] פס' 13 (22.3.2021) (להלן: "עניין **בורשטיין**")).

קביעה זו יפה גם לפרויקטים של פינוי-בינוי.

.....

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

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

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

.....

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

.....

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

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

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

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

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

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

.....

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

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

.....

דרך הילוכה של ועדת הערר בניסיון לפשט את חישוב ההיטל ובכך להגביר את הוודאות והיציבות בשוק אכן שובה לב (על אף שכאמור לעיל, במצבים מסוימים שיטת ועדת

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

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

.....

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

.....

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

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

(ההדגשות חלקן במקור וחלקן אינן במקור א.ח)

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

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

"....."

את שווי המקרקעין במצב החדש עבור בעליהם, **כאשר מדובר במימוש במכר**, ניתן להעריך למועד הקובע ביחס לאישורה של תכנית פינוי ובינוי במספר גישות, אשר כל אחת מבטאת בחינה בנקודת זמן שונה:

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

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

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

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

אמנם בתיק שבפנינו לא הועלו כל טענות לעניין המתודה השמאית שנבחרה (להבדיל מאופן יישומה), ועל כן זו אינו במחלוקת בתיק שבפנינו, ואולם על רקע קביעות ועדת הערר **בעניין אשדר**, **נציין כי לטעמנו שלוש הגישות הללו, הינן שיטות שמאיות לגיטימיות ומקובלות. נעיר כי במקרים בהם ניתן לנקוט בגישת ההשוואה**

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

הישירה, שפורטה בסעיף קטן (א) לעיל, המדובר בגישה העדיפה והרצויה ביותר. זאת, שכן הן הגישה השנייה והן הגישה השלישית מבוססות על הנחות רבות לגבי אירועים עתידיים, לרבות הנחות לגבי מועד פינוי המגרש, מועד הבניה, אומדני סיכונים, ואומדני דחייה, השפעת ריבוי בעלויות וכיו"ב."

(ההדגשות חלקן במקור וחלקן אינן במקור א.ח)

(2) החלטת ועדת ערר (י-ם) 8012/20[38] מיום 09.06.2021, בעניין הוועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים נ' אמבה אייהלו ואח' (אליה התייחסו גם שמאי הצדדים במסגרת ניהול ההליך הנדון בפני) בה נקבע, בין היתר, כדלקמן :

"....."

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

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

.....

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

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

38 ניתנה במאוחד עם תיקים נוספים.

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

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

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

.....

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

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

.....

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

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

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

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

לא זו בלבד, כפי שקבענו **בעניין אשדר, יש לתת משקל מוחלט לעסקאות השוואה במתחם הפינוי בינוי, ככל שישנן, וודאי כאשר עסקאות ההשוואה במתחם סמוכות למועד הקובע.** זאת קבענו משום שפרויקט פינוי בינוי ״הינו פרויקט רווי סיכונים, הן ליזם אך גם לבעלי המקרקעין. לא מדובר בשוק משוכלל, אלא מדובר בשוק בעל מאפיינים ייחודיים, כאשר כל מקרה צריך להיבחן לגופו״.

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

.....

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

אין לדעתנו מקום ללמוד גזרה שווה לעניין עסקאות השוואה בין פרויקט פינוי בינוי למקרים אחרים, בהם לא נדרשה התערבות מתמרצת של המחוקק. שווי שוק של דירה במתחם פינוי בינוי מגלם מאפיינים ייחודים גם ביחס שבין שוק פינוי בינוי לשוק משוכלל וגם בין פרויקט פינוי בינוי אחד למשנהו ולכן כאמור יש לתת משקל רב לעסקאות לדירות בתחום הפרויקט הנשום עצמו כמו גם לעסקה נשוא השומה. משום כך, במרבית המקרים מחיר המכירה משקף ומגלם באופן מיטבי את כלל המרכיבים לרבות אי הודאות, הדחיה בקבלת דירת התמורה, ההסתברות לקיומו של דייר סרבן וההוצאות השונות. במרבית המקרים ולא בכולם, שכן מצאנו לעיתים שהיזם עצמו רוכש דירות בפרויקט מעבר לשווים בשוק מסיבות ספקולטיביות כאלה ואחרות. ״

(ההדגשות חלקן במקור וחלקן אינן במקור א.ח)

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

ח. <u>מהמקובץ אני למד כי</u>:

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

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

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

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

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

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

(7) <u>בהתייחס לכל האמור, הגעתי לכלל דעה כי</u>:

- ככלל ניתן וראוי לבחון את ההשבחה בשתי גישות, גישת ההשוואה הישירה – באמצעות ניתוח עסקות מכר של דירות מגורים, <u>לפני ואחרי</u> אישורה של התכנית (הגישה בה נקט שמאי המבקשות), וגישת "שווי כל התכנית", באמצעות בחינת שווי הזכויות המוקנות בתכנית (הגישה בה נקט שמאי המשיבה, וכן שמאים מכריעים רבים במסגרת הכרעות קודמות שניתנו בנוגע להשבחה הנובעת מאישורה של תכנית פינוי בינוי).
- גישות אלה, אמורות לשקף <u>לכאורה</u> מכר של מלוא הזכויות במקרקעין, ובכך עומדות במתווה שנקבע בפסק הדין של כבוד בית המשפט המחוזי, לבחינת שווי הזכויות במקרקעין לפני ואחרי אישורה של התכנית המשביחה.
- יחד עם זאת, אני בדעה כי גישת ההשוואה הישירה – באמצעות ניתוח עסקות מכר של דירות מגורים (בשעה שקיים מסד הנתונים הנדרש), <u>לפני ואחרי</u> אישורה של תכנית המייעדת את המקרקעין לפינוי בינוי, היא הדרך העדיפה לבחינת ההשבחה במקרה של <u>מכר דירה יחידה</u> בפרויקט, ולאו דווקא למקרה הנדון בענייננו, בו המימוש המבוקש הנו בהיתר בנייה.

בכל מקרה כפי שיפורט להלן, לדעת הח"מ גישה זו אינה עומדת לבדה בעת בחינת ההשבחה בכלל, ובמקרים של מימוש בהיתר בנייה בפרט, שכן עלינו לבדוק כי ההשבחה המתקבלת בגישה זו, משקפת את הערך האובייקטיבי של המקרקעין נכון

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

למועד הקובע, בשני מצבי התכנון הנידונים בעניינו, אשר היה מתקבל ע"י קונה סביר במבחן אוניברסלי המניח שוק משוכלל, זאת כפי שנקבע בפסיקה.

- את הבדיקה כאמור, יש לערוך, בין היתר, בהתייחס למסקנה המתקבלת בבחינת ההשבחה "בגישת שווי כל התכנית".

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

(9) בהחלטתי שם הגעתי לכלל דעה כי:

- ההשבחה המתקבלת בגישת "שווי כל התכנית" הנה בסך של כ – 740,000 ₪, ובגישת ההשוואה הישירה הנה בסך של כ – 390,000 ₪
- קיים פער משמעותי בגובה ההשבחה המתקבלת בשתי הגישות שנבחנו, כזה שאינו מאפשר לדעת החת"מ, קביעת ההשבחה על בסיס הממוצע המתקבל בין שתי הגישות, אלא מצריך דיון בנושא.

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

".....

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1. *<u>בין היתר נרשם בפסק הדין</u>:*

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

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

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

אלא שאין בפסיקה האמורה , בכדי ליתן מענה ישיר למקרה שבפנינו, הואיל ופסקי הדין בענין **"בלוך" ו"בר יהודה"**, עסקו בשאלה מהו הדין **כאשר במועד**

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

אישור התכנית המשביחה, ישנו גורם שהינו הגורם אשר נהנה בפועל מהתכנית המשביחה, **אך הוא אינו עונה להגדרה הקניינית פורמלית של "בעלים" או "חוכר לדורות" שנקבעה בתוספת השלישית כמצדיקה חיוב בהיטל השבחה**, ובמקרה זה בחן בית המשפט את המהות הכלכלית של זכויות אותו גורם, ובהתאם ראה בו כמי שעונה על הגדרת החייב בהיטל השבחה.

2. *<u>עוד נרשם</u>:*

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

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

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

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

י. *למיטב הבנתי, אף עפ"י שהמקרה דנן הנו ייחודי, ואינו זהה לחלוטין למקרים אשר צוינו בפסק הדין, אני בדעה כי ניתן להחיל עליו את ה"גישה הכלכלית" לבחינת ההשבחה, תוך סטייה מהפרשנות הקניינית הדווקנית, בשימת דגש על כך **כי ברור** שבמקרה דנן, המבקש אשר מכר את דירתו, לא הוא המתעשר כתוצאה משווי מלוא הזכויות בתכנית המשביחה, <u>כנגזרת מחלקו ברכוש המשותף</u>[39], לכן לא הוא זה שצריך לשאת בתשלום היטל ההשבחה המלא כפי שנקבע בגישת "שווי כל התכנית".*

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

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

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

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

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

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

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

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

(11) <u>מהאמור אני למד כי</u>:

- בהכרעתי <u>הקודמת</u>, אשר התייחסה <u>למכר דירה יחידה</u>, הגעתי לכלל דעה כי:

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

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

(12) במקרה דנן אין מחלוקת בין הצדדים, כי המימוש הנדון בענייננו הנו במסגרת בקשה למתן היתר בנייה, המצריך בחינת מלוא ההשבחה הנובעת מאישורה של תכנית בי/1/474. מכאן כי הדרך הראויה לבחינת מלוא ההשבחה הנובעת מאישורה של התכנית בענייננו, הנה בגישת "שווי כל התכנית", הדרך בה נהג שמאי המשיבה.

(13) כנגזרת לדעתי גם אין צורך לקבוע את ההשבחה בגישת ההשוואה הישירה, של מכר דירות לפני ואחרי אישורה של התכנית כלל, שכן גם אם במקרה דנן תתקבל השבחה נמוכה יותר בגישה זו, אין לכך כל משמעות, שכן מאחר וכאמור דעתי היא כי במקרים כגון אלה, את יתרת ההשבחה (ההפרש בין ההשבחה אשר התקבלה בגישת "שווי כל התכנית" לבין זו שהתקבלה בגישת ההשוואה הישירה), יש לגבות בעת מימוש מלא של הזכויות בעת מתן היתר בנייה לביצוע הפרויקט, הוא המימוש הנדון בענייננו.

(14) בכך אני מקבל את עמדת שמאי המשיבה כי במקרה דנן, אין צורך בבחינת ההשבחה גם בגישת "ההשוואה הישירה", שכן ההשבחה במלואה (כנדרש במימוש הנדון בענייננו), מגולמת במסקנה המתקבלת ב"גישת שווי כל התכנית".

(15) יוער כי האמור מייתר גם את הצורך בדיון והכרעה בנוגע למחלוקות הקיימות בין הצדדים, בקשר לרלוונטיות ולמהימנות של עסקות ההשוואה שהוצגו בשומת המבקשות בגישה זו.

8.4.2 בחינת ההשבחה - גישת "שווי כל התכנית":

א. **נתונים רלוונטיים לבחינת שווי מצב חדש:**

(1) אין חולק כי מיקומו של הנכס הנדון "בקו ראשון" לים, הנו ייחודי בכלל, והנו ייחודי בפרט, בקרבתו ורמת נגישותו לחוף הים, הממוקם במרחק אווירי של כ – 85 מ' מהנכס הנדון.

(2) מביקור שנערך בנכס הנדון וסביבתו, עולה כי חלק גדול מהשטחים המבונים בפרוייקט (בכלל הייעודים), עתיד להנות מנוף פתוח לים ולטיילת של העיר בת ים, ללא אפשרות נראית לעין לבנייה עתידית בחזיתות המבנה. עוד מצאתי ביום הביקור, כי הנכס הנדון נהנה מגישה ישירה ונוחה לחוף ים מוסדר הממוקם ממולו.

(3) במצב דברים זה אני סבור כי יש לקבל את עמדת שמאי המשיבה, לפיה ככל ויש בנמצא מסד נתוני השוואה לנכסים בעלי מאפיינים דומים (ככל האפשר), בדגש על סמיכות ופתיחות לחוף הים, יש להתבסס בקביעת השווי על מסד נתונים זה.

(4) בדרך זו השווי המתקבל מניתוח העסקות מגלם את המשתנה הייחודי העיקרי של הנכס הנדון, ובכך מייתר את הצורך בדיון הנוגע לשיעור ההתאמה, בין שווי נכס שמיקומו בקו ראשון לים, לבין שווי נכסים שאינם ממוקמים על קו החוף ואינם נהנים מנוף פתוח לים.

(5) עוד אציין, כי לדעת הח"מ במקרה דנן, ניתוח עסקות השוואה איכותיות המשקפות כמה שניתן את מאפייניו הייחודיים של הנכס הנדון, עולה על הצורך בניתוח מספר רב של עסקות השוואה, שכן לאור ייחודיות הנכס כאמור, ניתוח מס' מצומצם של נתונים איכותיים בעלי מאפיינים דומים, עדיף על ניתוח מס' רב יותר של נתונים, המצריך מתן התאמות משמעותיות ביחס לנכס הנדון, כאלה שלעיתים יש בהן כדי להביא לעיוות במסקנת השווי.

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

(6) מכאן שרק במקרה בו לא יימצא מסד נתונים מספק לבחינת השווי ע"ב נתונים איכותיים בעלי מאפיינים דומים כל האפשר, אפנה לניתוח מסד נתונים נוסף במעגלים הרחוקים יותר (שלא בקו ראשון לים).

(7) **להלן ניתוח עסקות השוואה לקרקעות / דירות בפרויקטים חדשים, הממוקמים בקו ראשון לים:**

- חלקה 176 בגוש 7138 - דרך בן גוריון 125:

עסקת השוואה ישירה – קרקע ריקה:

בתאריך 02.07.2014 נמכרה חלקה בשטח 558 מ"ר (כ- 715 מ"ר ברוטו לחישוב זכויות בנייה) בתמורה לסך של 17,600,000 ₪ בתוספת מע"מ, במסגרת הליך מכרז פומבי, שנערך ע"י החברה לאיתור ולהשבת נכסים של נספי השואה בע"מ.

בשלהי שנת 2015 הונפק בחלקה היתר בנייה להקמת מבנה מגורים בן 8 קומות מעל קומה מסחרית ומרתף חניה, סה"כ 15 יח"ד דיור בשטח "פלדלתי" (עיקרי + ממ"ד) כולל של כ – 1,356 מ"ר למגורים + מרפסות בשטח של כ- 290 מ"ר + כ- 85 מ"ר עיקרי למסחר. מעיון בתכנית היתר הבנייה עולה כי למרביתן ככולן של הדירות הנבנות בפרוייקט חזית הפונה לכיוון הים, וכן כי במסגרת מתן ההיתר אושרו הקלות שונות - בין היתר להגדלת צפיפות הבנייה, תוספת קומות, ותוספת שטחי בנייה.

ניתוח העסקה שנערכה במהלך שנת 2014, בהתייחס לשטחי הבנייה כפי שאושרו בהיתר הבנייה, מצביע על שווי מ"ר מבונה "פלדלתי" (עיקרי + ממ"ד) **בסך של כ- 12,200** ₪, המגלם את תרומת המרפסות ושטחי השירות (מעבר לשטחי הממ"ד). יוער כי השווי המתקבל כאמור הנו לפני תוספת תשלום היטל השבחה בגין ההקלות, למחיר העסקה, אשר סביר להניח כי שולם ע"י הרוכש של הקרקע בעת הוצאת היתר הבנייה.

ניתוח עסקאות מכר שנערכו סמוך למועד הקובע לדירות מגורים בפרויקט:

יום מכירה	תמורה	שטח	חדרים	קומה	שווי מ"ר
25.04.2016	3,013,000 ₪	88 מ"ר	4	4	34,239 ₪
24.04.2016	3,013,000 ₪	88 מ"ר	4	2	34,239 ₪
10.03.2016	2,935,000 ₪	88 מ"ר	4	5	33,352 ₪
09.03.2016	2,935,000 ₪	88 מ"ר	4	4	33,352 ₪
07.09.2015	3,000,000 ₪	88 מ"ר	4	3	33,708 ₪
22.06.2015	2,835,000 ₪	88 מ"ר	4	1	32,586 ₪
21.05.2015	2,829,000 ₪	88 מ"ר	4	2	32,148 ₪
08.12.2015	**2,937,143 ₪**	**88 מ"ר**	**4**	**3**	**33,375 ₪**

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

- חלקה 96 בגוש 7193 - דרך בן גוריון 89:

בתאריך 22.06.2015 נמכרה חלקה בשטח 555 מ״ר (כ- 709 מ״ר ברוטו לחישוב זכויות בנייה) בתמורה לסך של 17,300,000 ₪ בתוספת מע״מ, במסגרת הליך מכרז פומבי, שנערך ע״י החברה לאיתור ולהשבת נכסים של נספי השואה בע״מ.

בשלהי שנת 2016 הונפק בחלקה היתר בנייה (שעבר שינויים בהמשך) להקמת מבנה מגורים בן 8 קומות מעל קומה מסחרית ומרתף חניה, סה״כ 15 יח״ד דיור בשטח ״פלדלת״ (עיקרי + ממ״ד) כולל של כ – 1,440 מ״ר למגורים (לא כולל מרפסות) + כ – 85 מ״ר עיקרי למסחר. מעיון בתכנית היתר הבנייה עולה כי למרביתן ככולן של הדירות הנבנות בפרוייקט חזית הפונה לכיוון הים, וכן כי במסגרת מתן ההיתר אושרו הקלות שונות, ובין היתר להגדלת צפיפות הבנייה, תוספת קומות, ותוספת שטחי בנייה (שאינה משמעותית ביחס לזכויות המוקנות).

ניתוח העסקה שנערכה במהלך שנת 2014, בהתייחס לשטחי הבנייה כפי שאושרו בהיתר הבנייה, מצביע על שווי מ״ר מבונה ״פלדלת״ **בסך של כ- 11,500** ₪, המגלם את תרומת המרפסות ושטחי השירות (מעבר לשטחי הממ״ד). יוער כי השווי המתקבל כאמור הנו לפני תוספת תשלום היטל השבחה בגין ההקלות למחיר העסקה, אשר סביר להניח כי שולם ע״י הרוכש של הקרקע בעת הוצאת היתר הבנייה.

- עסקות מכר - קרקעות ריקות גו״ח 7139/106 ו- 7138/166 (ניתוח לפי ז.ב תב״עיות):

תאריך עסקה	כתובת	שטח רשום	שטח ברוטו לחישוב זכויות [40]	זכויות בניה				חלק נמכר	תמורה	שווי מר"מ אקווי'
				עיקרי [41]	חזית מסחר [42]	חדרי גג [43]	ממ"ד [44]			
				1	1	1.5	1			
16.02.2017	בן גוריון 101	550	666	999	80	120	138	100%	23,900,000	17,875
				סה"כ 1,337 מ"ר אקווי'						
11.07.2017	בן גוריון 111	550	713	1,069	86	120	138	50%	12,888,555	18,242
				סה"כ 1,413 מ"ר אקווי'						

40 בהתאם להוראות תכנית בי/30 א', זכויות הבנייה מחושבות משטח ברוטו של החלקה/מגרש לפני הפרשות.

41 החלקות כלולות באזור מגורים ג' 1 - סה"כ 150% בנייה (5 קומות × 30%).

42 12% חזית מסחרית.

43 80 מ"ר חדרי יציאה לגג במקדם שווי של 1.5.

44 צפיפות 11 יח"ד × 12.5 מ"ר ממ"ד.

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

- חלקה 157 בגוש 7145 – בן גוריון 55:

ניתוח עסקאות מכר שנערכו סמוך ולפני המועד הקובע לדירות מגורים בפרוייקט:

יום מכירה	תמורה	שטח במ"ר	חדרים	קומה	שווי מ"ר
26.09.2016	₪ 3,170,000	115	4	12	₪ 27,565
24.03.2016	₪ 4,500,000	127	5	19	₪ 35,433
02.11.2014	₪ 5,300,000	147	5		₪ 36,054
10.03.2014	₪ 2,900,000	106	4	11	₪ 27,358
בממוצע	₪ 3,967,500	123.75	4.5	14	**₪ 31,600**

- חלקה 142 בגוש 7145 – **הנכס הנדון**:

ניתוח עסקאות מכר שנערכו לאחר המועד הקובע לדירות מגורים בפרוייקט:

יום מכירה	תמורה	שטח דירה [מ"ר]	שטח מרפסת [מ"ר]	כיוון	חדרים	קומה	מס' חניות	שווי מ"ר
18.01.2019	₪ 1,340,000	58	9	צפון	2.5	13	1	₪ 23,103
01.01.2019	₪ 1,380,000	58	9	צפון	2.5	16	1	₪ 23,793
31.12.2018	₪ 1,440,000	58	9	צפון	2.5	20	1	₪ 24,828
07.11.2018	₪ 3,480,000	97	12	דרום-מערב	4	12	1	₪ 35,876
16.09.2018	₪ 3,380,000	97	12	דרום-מערב	4	7	1	₪ 34,845

הערה:

המידע המפורט בטבלה לעיל הנו עפ"י הסכמי מכר שהועברו ע"י שמאי המבקשות, בהצלבה לדיווח במערכת "מידע נדל"ן" של מיסוי מקרקעין.

הוצג בפני הח"מ מידע נוסף אודות בקשות רכישה ו/או הסכמי מכר נוספים שנערכו בתחום המקרקעין שבנדון (בעיקר מול בני משפחת בר און ורומי), אשר לא נמצא אודותיהם דיווח במערכת "מידע נדל"ן" של מיסוי מקרקעין (הפתוחה לעיני הציבור). הניסיון מלמד כי במצב דברים זה, המדובר בעסקות שדווחו ובוטלו ו/או הוחלט בסופו של יום שלא לדווח עליהן כלל (לאור הרצון לבטלן), ובכל מקרה המסקנה העולה מהן אינה עומדת בקנה אחד, הן עם כלל נתוני השווי האחרים שאותרו ונותחו על ידי הח"מ, והן עם נתוני השווי מהפרויקט הנדון עצמו כפי שפורטו לעיל. לאור האמור נתונים אלה לא הובאו בחשבון בבחינת השווי בעניינו.

(8) מהמקובץ אני למד כי:

- במקרה דנן יש בנמצא מסד נתוני השוואה איכותי ונרחב יחסית, לנכסים בעלי מאפיינים דומים (ככל האפשר), לאלה הקיימים בנכס הנדון, בדגש על רמת סמיכות ופתיחות דומה לחוף הים.
- מכאן כי מסד נתונים זה יהווה בסיס לקביעת השווי בהחלטתי זו, ולא מצאתי צורך לנתח ו/או להתייחס למסד נתונים נוסף, הנוגע לנכסים שמיקומם במעגלים הרחוקים יותר (שלא בקו ראשון לים).

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

- ניתוח עסקות השוואה של קרקעות ריקות, שנערכו בשנים 2014-2015 [45], מצביע על שווי מ״ר מבונה ״פלדלת״ (עיקרי + ממ״ד), הנע בגבולות 12,500 ₪ - 11,500 ₪, המגלם תרומת מרפסת בשטח מקובל (10-15 מ״ר) ושטחי שירות, ולפני התאמות (מועד קובע, אופי בינוי וכו׳).
כפי העולה מתכנית היתרי הבנייה שניתנו בקרקעות אלה, הבינוי המבוקש הנו של 8 קומות מגורים מעל קומת מסחר חלקית, כאשר מרביתן ככולן של הדירות נהנות מחזית לכיוון הים.
המחיר הממוצע למ״ר ״פלדלת״ (עיקרי + ממ״ד), בפרוייקט מגורים חדש שנבנה ע״ג אחת הקרקעות הנ״ל (ברחוב דרך בן גוריון 125), הנו כ- 33,500 ₪, נכון למועד הקובע הנדון בעניינו, ובהתייחס לקומה נמוכה יחסית.

- המחיר הממוצע למ״ר ״פלדלת״ (עיקרי + ממ״ד), בפרוייקט מגורים חדש שנבנה ברחוב בן גוריון 55, הנו כ – 31,500 ₪, נכון למועד הקובע הנדון בעניינו (ואף לפניו), ובהתייחס לקומה גבוהה יחסית. למיטב בדיקתי למרבית הדירות חזית לים.

- המחיר הממוצע למ״ר ״פלדלת״ (עיקרי + ממ״ד), בפרוייקט הנבנה במקרקעין שבנדון, הנו בסך של כ־ 24,000 ₪ בדירות להן אין חזית לים, וכ־ 35,350 ₪ בדירות להן חזית לים, נכון למועד קובע מאוחר מזה הנדון בעניינו, בהתייחס לקומה גבוהה יחסית, המשקפים על הצד הזהיר שווי בסך של כ – 30,000 ₪ בממוצע משוקלל, זאת בהתייחס לתמהיל הדירות הצפוי בפרוייקט הנדון, ולאחר התאמה למועד קובע.

- **חילוץ שווי מ״ר מבונה ממוצע:**

שווי מ״ר בנוי		30,000 ₪
בניכוי מע״מ	1.17	25,641 ₪
בניכוי רווח יזמי	1.2	21,367 ₪
בהפחתת עלות בניה (ללא מע״מ)	8,650 ₪	12,715 ₪

תחשיב עזר - עלות בניה (בין היתר על בסיס מחירון דקל מהדורת מרץ 2016) :

עלות בניה בסיסית (בתים גבוהים 9 קומות ומעלה)		4,642 ₪ [46]
בתוספת בצ״מ ונלוות	1.25	5,802 ₪
בתוספת העמסת שטחי שירות	1.3	7,543 ₪
בתוספת עלות הקמת חניה תת קרקעית	1,115 ₪	8,650 ₪

45 בהתייחס לניתוח המפורט שנערך לעסקות המכר שבוצעו בשנים 2014-2015 עפ״י היתרי בנייה שהונפקו לאחר רכישת הקרקע, השווי המתקבל מניתוח עסקות השוואה שנערכו במהלך שנת 2017 לגביהן טרם ניתן היתר בניה (הנע בגבולות 17,500 ₪ - 18,500 ₪), הובא בחשבון על הצד הזהיר לצורך בחינת סבירות בלבד.

46 הובאה בחשבון תוספת 10% לעלות הבנייה הבסיסית, בגין אופי בינוי במגדל.

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

תחשיב עזר - בחינת העמסת עלות הקמת חניה תת קרקעית:

עלות בנייה חניון תת קרקעי		2,170 ₪ / מ״ר
בתוספת בצ״מ ונלוות	1.25	2,712 ₪ / מ״ר
שטח מקום חניה תת קרקעי		46 מ״ר[47]
עלות מועמסת חניה תת קרקעית ליח״ד		124,775 ₪
עלות העמסה למ״ר דירתי ממוצע במצב חדש	112[48]	1,115 ₪

- בשומת המשיבה נקבע שווי מ״ר מבונה מתואם במצב החדש בענייננו, לסך של כ- 10,000 ₪, עליו ניתנה הפחתה נוספת בשיעור של 10%, בגין היקף הפרויקט והרכב הבעלות, המביאה לשווי מתואם סופי בסך של כ- 9,000 ₪ למ״ר מבונה.
- **בהתייחס למאפייני הנכס הנדון, על כלל יתרונותיו (בין היתר מיקומו הייחודי והנוף הנשקף לים ולטיילת, בינוי בקומות גבוהות (31-6) וצורת המגרש הרגולרית), וחסרונותיו (בין היתר היקף ומורכבות הפרויקט, עירוב שימושים והרכב הבעלות במקרקעין), ביחס למסד הנתונים שעמד לפני, אני מאמץ את השווי המתואם שנקבע בשומת המשיבה לסך של כ- 9,000 ₪ (המשקף הפחתה משמעותית יחסית, הנעה בגבולות 25%-30%, ביחס לערכי הבסיס).**
- יוער כי השווי כאמור נתמך גם בשומות מכריעות קודמות שנערכו לנכסים בעלי מאפיינים דומים (אך למיטב בדיקתי נחותים מאלה של הנכס הנדון) כדלקמן:

שמאי מכריע	גו"ח	כתובת	מועד קובע	שווי מ"ר למגורים
יעקב פז	7146/256	בלפור 4-2	01.09.2018	10,500 ₪[49]
שלומי יפה	7146/306	הים 3	30.12.2016	8,900 ₪
ערן ירקוני	7146/257	שינדלר אוסקר 2	01.09.2018	9,450 ₪[50]

לעניין עסקת המכר שבוצעה בנכס הנדון בשומת חברי השמאי ג׳קי פז (אליה התייחסו שמאי הצדדים בטענותיהם בתיק הנדון בפני):

לאחר שקראתי הן את השומה המכריעה והן את הסכם המכר שנערך בין הצדדים לעסקה, קיבלתי את עמדתם של שמאי המשיבה כי הממכר מהווה בפועל מכר של זכויות בנייה, שכן חלקה 256 בגוש 7146 (שנמכרה בשלמות במסגרת העסקה), נכללת בתחום תכנית בי/514, המייעדת אותה, יחד עם חלקות נוספות, לפינוי ובינוי (בכפוף לאישור תכנית איחוד וחלוקה).

47 שטח מקום חניה תת קרקעי ממוצע בפרוייקט שבנדון.

48 שטח דירה ממוצע בפרוייקט הנדון.

49 השמאי המכריע קיבל את הסכמות הצדדים לעניין השווי למ״ר במצב קודם. מצב חדש נקבע בהתאם לעסקת המכר בחלקה 256 בשלמות (ולפי תחשיב שנערך ע״י שמאי המשיבה מתקבל מניתוח העסקה סך של כ – 10,000 ₪ למ״ר מבונה).

50 קבע 9,450 ₪ למגרש 103 ו- 9,000 ₪ למגרש 102.

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

כך לדעת הח"מ ראה זאת הרוכש ו/או היה רואה זאת כל קונה סביר אשר היה מבקש לרכוש את חלקה 256 והבנוי עליה בשלמות (חלקת קרקע ע"ג מבנה להריסה שפונה מדייריו שנים קודם לכן), לאחר אישור תכנית בי/514.
בכך קיבלתי גם את עמדת שמאי המשיבה כי ניתוח העסקה תומך בשווי שנקבע בשומת המשיבה בענייננו, ואומץ על ידי כאמור.

(9) מעבר לכך, לעניין שווי הזכויות בייעוד למלונאות ומסחר במצב החדש. לאחר שבחנתי את מסד הנתונים אליו הפנו שמאי המשיבה[51], וכן שומות מכריעות קודמות שנערכו בסביבה, והבאתי בחשבון את העובדה כי שטחים אלה מהווים חלק מפרויקט מגורים רחב היקף ואינם עומדים בפני עצמם, קיבלתי על הצד הזהיר, את ערכי השווי שנקבעו בשומת המשיבה בייעודים אלה.

(10) **בכך אני מקבל את שווי המצב החדש כפי שנקבע בשומת המשיבה במלואו, לסך של 97,420,500 ₪.**

ב. לעניין שטחי ממ"דים:

(1) במקרה דנן אין מחלוקת כי המימוש המבוקש בעניינו הנו במסגרת בקשה להיתר בנייה.

(2) על אף העובדה כי המימוש המבוקש במקרה דנן הנו בהיתר בנייה, לטענת שמאי המשיבה:

- שטחי הממ"דים הפטורים מהיטל השבחה הנם של הדיירים בלבד.
- שאר הממ"דים, של 80 יח"ד, נמכרו ע"י הבעלים ליזם, ומכאן כי הם חייבים בהיטל השבחה.
- המקרה דנן דומה במהותו למכר זכויות במסגרת עסקת קומבינציה, מכאן כי יש להחיל על עליו החלטות קיימות שניתנו ע"י ועדת ערר (דוגמת ההחלטה שניתנה בעניין סלומינסקי) וע"י שמאים מכריעים לעניין אופן בחינת ההשבחה במסגרת עסקות קומבינציה, בהן נקבע כי אם יש הסכם מותנה, ברגע שהוא נכנס לתוקף (במקרה דנן אחרי אישור התב"ע), אז בוצעה פעולת מכר והממ"דים של דירות היזם, חייבים בהיטל השבחה.
- אין כל פסיקה המייחדת פרויקטים של פינוי בינוי ופוטרת אותם מתשלום היטל השבחה בגין שטחי ממ"דים. מכאן שטענת שמאי המבקשות להבחנה שנערכה בפסיקה ביחס למקרה הנדון או מקרים דומים לו אינה נכונה.
- מכאן כי במקרה דנן יש להביא בחשבון השבחה בגין שטחי ממ"דים של 80 יח"ד, המסתכם לשטח נוסף של 960 מ"ר (= 12 מ"ר 80 × יח"ד).
- כאמור, במסגרת תגובת המשיבה לשומה האחרת, העלו שמאי המשיבה בעניין זה, טענה שונה מזו שעלתה במסגרת הדיון המקצועי, לפיה לאחר המועד הקובע בוצע מימוש בדרך של מכר, כאשר בסוף שנת 2016 ותחילת שנת 2017, מכרו חברות שיכון

51 למיטב בדיקתי, שמאי המבקשות לא טען בשומתו האחרת ו/או במהלך ניהול ההליך לעניין ערכי השווי בייעודים אלה.

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

ובינוי ומצלאוי לחברות פסו רומי ומיכאל בר און אחזקות (המבקשות בענייננו), את זכויות היזם בפרוייקט.

- לאור זאת טענו שמאי המשיבה בתגובתם כי יש לחייב את שטחי הממ"דים בדירות היזם בהיטל השבחה.
- בהכרעתי להלן דנתי בטענת שמאי המשיבה המאוחרת יותר כפי שעלתה בפני במסגרת הדיון המקצועי, שכן זו דנה בסוגיית הפטור משטחי הממ"דים בלבד, ולא בהתייחס למשמעות העברת זכויות חוזיות בין חברות יזמיות, על אופן החבות בהיטל השבחה.

(3) לעומתם טוען שמאי המבקשות כי:

- בהתאם להחלטת ועדת הערר ים 8-417/11 חשדר מגדלי שליטה בע"מ נ' הועדה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים, במסגרת מימוש זכויות בהיתר, קיים פטור מהיטל השבחה בגין תוספת הזכויות לממ"דים.
- מימוש זכויות בהתחדשות עירונית לא יחשב כמימוש לצורך התייחסות לנושא של הממ"דים, עשו בפסיקה הבחנה, בין מקום בו יש קומבינציה או מכר, אז צריך לשלם על שטחי הממ"ד, לבין מקום בו פועלים במסגרת התחדשות עירונית, אז לא מתייחסים להסכם מותנה כזה או אחר כמימוש מלא.
- מכאן, שעה שאין מחלוקת שהמימוש בענייננו הנו בהיתר בנייה, אין לקבל את טענת שמאי המשיבה לחיוב בגין שטחי ממ"דים, ויש לפטור את שטחם במלואו מחבות בהיטל השבחה.

(4) ראשית, אציין כי שומת המשיבה המקורית שנערכה ביום 18.09.2016, לאחר אישור תכנית בי/1/474, ולאחר חתימת הסכם פינוי בינוי מול דיירי הבית המשותף (או לפחות מול חלקם), בחנה את החבות בהיטל השבחה בענייננו בהתעלם משטחי הממ"דים בשני מצבי התכנון הנבחנים בענייננו, בכך בעצם שומת המשיבה נערכה תוך מתן פטור מלא בגין שטחי הממ"דים המוקנים בתכנית בי/1/474.

(5) שנית, אציין כי הטענות אליהן הפנו שמאי המשיבה, לפיהן במקרה דנן יש לחייב בתשלום היטל השבחה בגין שטחי הממ"דים של דירות היזם, הנן ברובן טענות משפטיות, אשר עלו בפעם הראשונה במסגרת תגובת המשיבה לשומה האחרת, ולאחר מכן ביתר דיוק במסגרת הדיון המקצועי שנערך בפני הח"מ בנוכחות שמאי הצדדים.

(6) לעניין הפסיקה בנושא אציין כי:

- קראתי בעיון, הן את החלטות ועדת ערר והפסיקה אליה הפנו שמאי המשיבה[52], והן החלטות ועדת ערר ופסיקה רלוונטית נוספת, אשר אותרה ע"י הח"מ (בעניין, "ווי

52 ערר (מרכז) 7053/16 אמנון סלונימסקי נ' ועדה מקומית לתו"ב פ"ת מיום 26.10.2017. קביעה זו אומצה ע"י ביהמ"ש המחוזי בעמנ (מרכז) 11842-12-17 הועדה המקומית לתו"ב פתח תקוה נ' אמנון סלונימסקי מיום 17.09.2018. רשות ערעור על פסה"ד נדחתה ע"י ביהמ"ש העליון ביום 21.11.2018 בברמ 6938/18 ו' המקומית לתו"ב פתח תקוה נ' אמנון סלונימסקי ו-39 אח'.

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

בוקס"[53], "עדירן פיורה"[54], ושרייבר[55]).

- אכן כפי שטוענים שמאי המשיבה לא מצאתי באמור, פסיקה חד משמעית המייחדת פרוייקטים של פינוי בינוי ביחס למקרים דומים (כגון עסקות קומבינציה הנערכות שלא במסגרת תכנית פינוי בינוי (לעיתים גם בקרקע ריקה)), אך גם לא מצאתי פסיקה חד משמעית התומכת בעמדתם של שמאי המשיבה, לפיה בכל פרוייקט בו נחתם הסכם פינוי בינוי מול הדיירים, יש לראות במימוש זה כעסקת מכר המקימה חבות בהיטל השבחה, טרם הוצאת היתר בנייה, ובכך גם אינה פטורה מתשלום בגין שטחי הממ"דים (על החלק שמועבר ליזם /דירות היזם).

(7) בפועל, אם נקבל את עמדת שמאי המשיבה כפי שעלתה בדיון המקצועי שנערך בפני, המשמעות היא כי לכל פרוייקט פינוי בינוי שיוצא אל הפועל במסגרת בקשה להיתר בנייה (כמו המקרה דנן), קדם מימוש במכר המקים חבות בהיטל השבחה במועד חתימת ההסכם מול הדיירים, לאו דווקא כזה הנוגע לשטחי הממ"דים בלבד.

(8) האמור נכון גם באותם ערים אשר רק לאחרונה, מתוך מטרה לעודד הוצאה אל הפועל פרויקטים של התחדשות עירונית במסלול של פינוי בינוי, התקבלה בהן החלטה על מתן פטור מלא מהיטל השבחה (לתקופת זמן מוגבלת), כאשר לשיטת המשיבה בענייננו, תחולת פטור זה אינה חלה על שטחי הממ"דים של דירות היזם. איני סבור כי כך ראו את פני הדברים בעת קבלת ההחלטה על מתן הפטור, וכן כאמור, לא מצאתי פסיקה חד משמעית התומכת בעמדה זו במקרים דוגמת זה שבנדון.

(9) מעבר לאמור, הניסיון מלמד שלא כך נהגו בשנים האחרונות ועדות מקומיות שונות (בהן גם בעיר בת ים), הן בעת בחינת ההשבחה הנובעת מאישורה של תכנית פינוי בינוי שמימושה הנו במסגרת בקשה להיתר בנייה, והן בעת בחינת ההשבחה הנובעת ממכר דירה יחידה בפרוייקט פינוי בינוי, שנערך <u>לאחר</u> חתימת הסכם מול יזם, שעה שגם במקרים אלו מבקשים לגבות בעת מכר הדירה את מלוא היטל ההשבחה (לפי חלקו היחסי של המוכר ברכוש המשותף), בעוד שלפי עמדת המשיבה כפי שעלתה בפני, חלק מזכויותיו של המוכר מומשו כבר קודם לכן בעת החתימה על ההסכם מול היזם.

(10) <u>להשלמת התמונה אפנה גם לנתונים הבאים</u>:

- פסיקה בעמ"נ (ת"א) 60719-09-20 וויי בוקס החרש והאומן בע"מ נ' ועדה מקומית לתו"ב ת"א-יפו, מיום 29.03.2021, בה נקבע בין היתר כדלקמן:

> **" המערערת טענה כי הענקת הפטור רק למי שהגיע לשלב של היתר בניה, משמעותה היא שאיש לא יוכל ליהנות מהפטור, משום שקודם להשגת ההיתר**

53 ערר ת"א 8217-07-18 ווי בוקס החרש והאומן בע"מ נ' הוועדה המקומית לתו"ב ת"א-יפו, מיום 09.06.2020.
עמנ (ת"א) 60719-09-20 וויי בוקס החרש והאומן בע"מ נ' ועדה מקומית לתו"ב ת"א-יפו, מיום 29.03.2021.

54 ערר (צפון) 885-14 עדירן פיורה השקעות (1996) בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה נהריה, מיום 19.05.2015.

55 ערר (מרכז) 8035-07-20 אברהם שרייבר נ' הועדה המקומית לתכנון ולבניה הוד השרון, מיום 16.12.2020.

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

יתרחש אירוע המימוש של מכר זכויות. טענה זו דינה להדחות. **בסופו של דבר מדובר בשאלה של תכנון מס. כך למשל, מי שישכיל לחתום על הסכם אופציה שאיננו מהווה העברת זכויות כמשמעה בסעיף 1(א) לתוספת השלישית, יוכל ליהנות מהפטור עם קבלת היתר הבניה, משום שאירוע המימוש הראשון במקרה כזה יהיה קבלת ההיתר, ואירוע כזה מקנה זכאות לפטור לפי צו הפטור.** השאלה שהתעוררה בענין **עדירן**, מה היה הדין במקרה שהיתר הבניה היה ניתן אף הוא בתוך תקופת הפטור, והאם במקרה כזה עסקת המכר שקדמה לו היתה פטורה מהיטל השבחה, אינה טעונה הכרעה, משום שבמקרה הנוכחי היתר הבניה ניתן זמן רב לאחר שכבר הסתיימה תקופת הפטור. נזכיר בהקשר זה שבענין **עדירן** קבעה ועדת הערר של מחוז הצפון כי "**בנסיבות אלה, אנו סבורים כי על מנת להוכיח את תחולת הפטור, קרי שעסקאות מכר הדירות הקיימות נדרשות באופן ישיר לבניה הנעשית בתוך תקופת הפטור, חיוני להמתין למימושה של הבנייה בפועל. על כן, כל עוד לא מומש פרויקט הפינוי-בינוי בתוך תקופת הפטור (המסתיימת ביום 5.9.16, אלא אם תוארך) לא ניתן בנסיבות העניין לראות בפעולת מכר הדירות הקיימות פעולה "בשל בנייה" של דירות מגורים בפרויקט.**". והרי בענייננו, מימושה של הבניה בפועל התרחש זמן רב לאחר סיום תקופת הפטור.

- פסיקה בעמנ (ים) 50567-07-21 ועדה מקומית לתכנון ובנייה ירושלים נ' הבית ברחוב שמעוני 36 בע"מ ואח'[56] מיום 17.05.2022, בה נקבע בין היתר כדלקמן:

"....."

כמו כן וכפי שהעירה ועדת הערר בהחלטה שבעניינה הוגש הערעור, אילו התקבלה עמדת הוועדה המקומית, **יש להניח שהייתה לכך השלכה קצרת מועד אשר הייתה משפיעה על מעט בעלי נכסים אשר היו נדרשים לשאת בעול שינוי מדיניותה המתבטא בעמדתה בערעור הנדון. זמן קצר לאחר מכן, השוק "יתקן" זאת, באמצעות שינוי עיתוי חתימת הסכמי מכר של נכסים שלגביהם התבקש היתר בניה מכוח תמ"א 38**, כך שעסקאות אלו תהיינה רק קודם לאישור בקשה להיתר בניה או לאחר הוצאת היתר הבניה בפועל."

(ההדגשות חלקן במקור וחלקן אינן במקור א.ח)

מהאמור אני למד שגם בפסיקת בית המשפט (בעניין "ווי בוקס") נקבע כי ככל וההסכם שנחתם במקרים דומים לזה שבנדון, אינו מהווה העברת זכויות כמשמעה בסעיף 1 (א) לתוספת השלישית (דוגמת הסכם אופציה), אזי ניתן לראות בהיתר הבנייה כגורם

56 נדון יחד עם עמנ (ים) 15734-02-22, ועדה מקומית לתכנון ובנייה ירושלים נ' בוטיק בקעה בע"מ.

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

המימוש הראשון. לדעתו של החי"מ, הכלים לבחינת מהות ואופי ההסכם בענייננו ראוי כי לא תתברר בשולחנו של השמאי המכריע.
עוד נקבע כי בסופו של דבר מדובר בשאלה של תכנון מס, ואם כך הדבר אזי ייתכן וניתן להחיל את האמור בפסק דין הנוסף שפורט (בעניין "הבית ברחוב שמעוני"), ובכך לא להחיל על מעט בעלי נכסים אשר היו נדרשים לשאת בעול שינוי מדיניותה של הוועדה המקומית (ככל ומלכתחילה לא מדובר בענייננו בהסכם שמהותו הנו הסכם אופציה שהמימוש הראשון שלו מתגבש רק בעת מתן היתר בנייה).

- <u>סיכום דיון – שמאי ממשלתי ראשי – מיום 15.08.2018</u>:

בסיכום דיון שנערך בלשכת השמאי הממשלתי הראשי בנושא היטל השבחה במיזמי פינוי בינוי (בנוכחות גורמים רלוונטיים בענף ההתחדשות העירונית), ניתנה התייחסות, בין היתר, גם לסוגיית הממ"דים, כדלקמן:

"....

<u>ממ"דים</u>: ככלל הפטור מהיטל השבחה לממ"ד חל וסופי בעת בניית הממ"ד, אך אינו חל במימוש שאינו בדרך של היתר בניה. לפיכך יש להבחין בין המקרים השונים:

תחשיב היטל השבחה לצורך בדיקת הכדאיות הכלכלית ליזם (תקן 21) –

הנחת העבודה היא שבמידה ותחול חובת תשלום היטל השבחה בגין הממ"ד היא תחול על בעל הדירה, שיממש את הנכס לא בדרך של היתר, ולא על היזם. לפיכך, בתחשיב ההשבחה יש להתייחס לממ"דים כאילו חל עליהם פטור (היות וכאמור מטרת הבדיקה לבחון את הכדאיות הכלכלית **מנקודת מבטו של היזם**).

תחשיב היטל השבחה לצורך מימוש זכויות -

בשומה לצורך מימוש בדרך של היתר בניה יחול פטור.

בשומה לצורך מימוש שאינו בדרך של היתר בניה אין פטור, ויש לחשב את ההשבחה הנובעת מהממ"דים. (ההדגשות במקור א.ח)

מהאמור אני למד כי גם השמאי הממשלתי הראשי, לא נתן את דעתו על כך כי גם בעת מימוש בהיתר בנייה, מצב בו כבר נחתם הסכם פינוי בינוי מול יזם, בהכרח יחול היטל השבחה על חלק משטחי הממ"דים, אלא חילק את סוגי המימוש לשניים וקבע כי לצורך מימוש בדרך של היתר בנייה יחול פטור.

(11) במצב דברים זה, ועל אף שיש טענות לכאן ולכאן בנושא זה, לא מצאתי בטענות שמאי המשיבה במקרה דנן, אשר כאמור עלו לראשונה רק במסגרת ניהול ההליך הנדון לפני, כדי לשנות את שומות הצדדים, אשר נערכו <u>במקור</u> בהתעלם משטחי הממ"דים בשני מצבי התכנון הנבחנים בענייננו, תוך מתן פטור מלא בגין שטחי הממ"דים המוקנים בתכנית בי/1/474.

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

(12) במקרה דנן עדיף דווקא לשוב ולבחון את הפן השמאי הנובע מהדיון בסוגיות אלה, לאחר קבלת החלטה סדורה של כבוד ועדת ערר ו/או כל גורם משפטי אחר, בנושאים המשפטיים שבמחלוקת.

(13) כך גם תעמוד לצדדים הזכות לטעון בנושא באופן פרטני בקשר לנכס הנדון.

(14) יובהר כי אין בהחלטתי כאמור, כדי לפגוע בצדדים, שזכאים לשוב ולטעון בעניינים אלה בפני הערכאות המתאימות.

(15) בנוסף, ולצורך יעילות הדיון, ערכתי תחשיב להשבחה כולל שטחי הממ"דים (הקשורים לדירות היזם), זאת בכדי שככל והחלטתי כאמור לא תתקבל בערכאה גבוהה יותר, יעמדו בפני הצדדים כלל הנתונים הנדרשים לבחינת ההשבחה, אף ללא צורך להשיב את התיק לשולחני.

ג. לענייו בחינת שווי המימוש המבוקש בהיתר הבנייה, אפנה לטבלת מאזן זכויות לאחר היתר שינויים, המופיעה בתכנית היתר בנייה מס' 2021154 שאושר ביום 09.12.2021, ממנה עולים בין היתר הפרטים כדלקמן:

		שטחים מתוקף תכנית ב/1/474		שטחים עפ"י היתר			זכויות לאחר ההיתר	
		עילי	תת"ק	עילי	שטח עיקרי המנוצל כ- ש"ש מעל הקרקע	תת"ק	עילי	תת"ק
יעיל	מגורים	10400		9622.2	722.41		55.36	
	מרפסות מגורים	1248		1038.55			209.45	
	מסחר	200		149.71			50.29	
	מלונאות	2150		2143.26			6.74	
	מבנים ומוסדות ציבור	816					816	
שטח	מגורים	3725	8730	4447.41		6821.45	0	1908.55
	מסחר	50		46.19			3.81	
	מלונאות	750		748.46			1.54	
	מבנים ומוסדות ציבור	272		22.56			249.44	

(11) <u>להלן תחשיב שווי מצב חדש לפי זכויות מבוקשות בהיתר בנייה מס' 2021154</u>:

שווי רכיב המגורים		96,222,000 ₪[57]
שווי רכיב המסחר		900,000 ₪[58]
שווי רכיב המלונאות		3,214,890 ₪[59]
סה"כ שווי מצב חדש		**100,336,890**
הפחתה להיקף הפרויקט והרכב הבעלות	0.9	**90,303,201** ₪

57 96,222,000 = 10,000 ₪ (שווי מ"ר מבונה) × 9,622.2 מ"ר עיקרי

58 900,000 ₪ = 6,000 ₪ (שווי מ"ר מבונה עיקרי) × 150 מ"ר

59 3,214,890 = 1,500 ₪ (שווי מ"ר מבונה) × 2,143.26 מ"ר (שטח עיקרי)

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

(12) **יוער כי השווי כאמור אינו כולל את ההשבחה, ככל וקיימת, בגין ההקלות שאושרו במסגרת היתרי הבנייה השונים כפי שפורטו לעיל. בחינת ההשבחה בגין אישורן של ההקלות נערכה במסגרת שני תיקים נוספים הנמצאים תחת טיפולו של הח"מ.**

ד. **<u>נתונים רלוונטיים לבחינת שווי מצב קודם</u>:**

(1) במקרה דנן אין מחלוקת כי נכון למועד הקובע, המבנה הקיים ע"ג החלקה הוגדר כמבנה מבנה מסוכן אשר פונה מדייריו ו/או עתיד היה להתפנות מדייריו, זאת ללא כל קשר לאישורה של התכנית המשביחה בעניינו.

(2) בהתייחס למצבו של המבנה, ולרמת המחירים הנהוגה נכון למועד הקובע בנכסים דומים לזה הנדון בעניינו במצב קודם (הן במחירי קרקע והן במחירי דירות חדשות), אני בדעה כי השימוש המיטבי בנכס הנדון במצב הקודם הנו הריסת המבנה הקיים והקמת מבנה חדש בתכנון מיטבי ומודרני תחתיו.

(3) במסד הנתונים שפורט ונותח לעיל, והובא בחשבון לבחינת שווי המצב החדש בעניינו, הוצגו 2 עסקות מכר שנערכו בשנים 2014-2015[60] , לקרקעות בעלי מאפייני בינוי דומים לאלה הקיימים במצב הקודם בעניינו.

(4) במצב דברים זה ניתן לנתח הן את עסקות ההשוואה והן את שווי הנכס הנדון לפי שווי מ"ר <u>קרקע</u>, זאת אף מבלי להידרש לניתוח מפורט של שטח אקווי' בכל אחת מהעסקות.

(5) מחיר העסקות נע בגבולות 17,600,000 ₪ - 17,300,000 ₪, לשטח מגרש / חלקה ברוטו (לחישוב זכויות בנייה), הנע בגבולות 709-715 מ"ר.

(6) האמור משקף מחיר ממוצע למ"ר <u>קרקע</u> בסך של כ – 24,500 ₪, המגלם מצב בו למרביתן ככולן של הדירות הנבנות בפרויקטים הנדונים שם, חזית הפונה לכיוון הים.

(7) שווי החלקה/המגרש שבנדון במצב קודם על בסיס נתון זה, הנו בסך של כ – 22,320,000 ₪, הדומה לזה שנקבע בשומת המשיבה, לפני התאמות.

(8) **בהתייחס למאפייני הנכס הנדון במצב הקודם, על כלל יתרונותיו (בין היתר העובדה כי הוא נהנה מזכויות בנייה גדולות יותר (158% אל מול 150% בעסקות ההשוואה) ומרחק מסוים מציר רחוב בן גוריון), וחסרונותיו (בין היתר צורת חלקה לא רגולרית בעלת חזית מערבית חלקית (המביאים לכך שגם בתכנון מיטבי אחוז צפוי של דירות הפונות לכיוון הים הנו קטן מזה המגולם במחיר העסקות), הרכב הבעלות במקרקעין הנידונים, והעובדה כי במחיר העסקות מגולם מרכיב מסוים (גם אם קטן) של פוטנציאל תכנוני שאין להביאו בחשבון בבחינת שווי המצב הקודם), ביחס למסד הנתונים שהווה בסיס לקביעת השווי כאמור, אני מאמץ את שווי המצב הקודם שנקבע בשומת המשיבה לסך של כ- 22,100,000 ₪.**

60 כאמור לעיל, השווי המתקבל מניתוח עסקות השוואה שנערכו במהלך שנת 2017 לגביהן טרם ניתן ו/או אותר ע"י הח"מ היתר בניה, לא הובא בחשבון על הצד הזהיר בבחינת שווי <u>המצב החדש</u>, מכאן כי יש לנהוג בדרך דומה גם בבחינת שווי <u>המצב הקודם</u>.

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

(9) יוער כי חישוב שווי המצב הקודם לפי שווי/שטח אקווי' (בהתייחס לזכויות מוקנות לפי תכניות תקפות <u>עובר</u> לאישורה של תכנית בי/1/474), מביא לשווי נמוך מזה שנקבע בשומת המשיבה ואומץ על ידי במקרה דנן.

(10) <u>לעניין טענתו של שמאי המבקשות, לתוספת זכויות בנייה מכח תמ"א 38</u> :

- ראשית, לא מצאתי בפס"ד שניתן ע"י כבוד בית המשפט המחוזי, אשר התווה את הדרך לחישוב ההשבחה בפרויקטים של פינוי – בינוי, כדי לתמוך בעמדת שמאי המבקשות.
- שנית, טענה דומה אף עלתה ע"י המשיבים במסגרת ערר 8199-07-18 בעניין קיכל (ס' 37-38 להחלטה). לא מצאתי כי ועדת ערר קיבלה עמדה זו ו/או הנחתה את השמאי המכריע לבחון שומתו להשבחה הנובעת מאישורה של תכנית 3885 (החלה במתחם פינוי דפנה – ארלוזורוב בעיר ת"א – יפו), בהתייחס לטענה זו.
- <u>מעבר לאמור יש להביא בחשבון כי</u> :

בהוראות תמ"א 38 נקבע כי התכנית לא תחול על מבנים המיועדים להריסה על פי תכנית או על פי צו סופי של בית משפט.

אין חולק כי במקרה דנן המבנה הקיים במצב הקודם, הוגדר ע"י גורמי המקצוע כמבנה מסוכן, ואף ניתן לו בתאריך 21.08.2013 (כ- 3 שנים קודם למועד הקובע בענייננו), צו פינוי מיידי בסמכות ראש העיר.

אומנם לפי מיטב בדיקתי, לא ניתן למבנה הנדון צו פינוי סופי של בית משפט, אך אין ספק שמצבו הפיזי ומעמדו המשפטי נכון למועד הקובע אינו וודאי.

- לאור כל האמור, ובשימת דגש גם לכך כי זכויות מכח תמ"א 38 אינן זכויות מוקנות (כפי שנקבע כבר לא אחת בפסיקה שניתנה בנושא), לא מצאתי למקום להוסיף במקרה דנן מרכיב זכויות נוסף מכח תמ"א 38, לשווי המצב הקודם.
- כך קבע גם השמאי המכריע ג'קי פז, במקרה דומה אשר עלה בפניו במסגרת שומתו המכריעה בגו"ח 7146/256 (רח' בלפור 2-4, בת ים). שומה מכריעה אליה הפנו גם הצדדים בענייננו.
- יוער כי לא מצאתי בפסיקה אליה הפנה שמאי המבקשות, שרובה עוסקת במימוש מכח תמ"א 38 / תכניות שאושרו מכח סעיף 23 לתמ"א 38 (ולא מכח תכנית פינוי בינוי כבענייננו), כדי לשנות את החלטתי כאמור.

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

9. <u>תחשיב ההשבחה (שמאי מכריע)</u>:

9.1 <u>מימוש מלא (ללא שטחי ממ"ד)</u> :

שווי מצב חדש	₪ 97,420,500
שווי מצב קודם	₪ 22,100,000
סה"כ השבחה	₪ 75,320,500 [61]

9.2 <u>מימוש חלקי (היתר בנייה מס' 2021154 – ללא שטחי ממ"ד)</u>:

שווי מצב חדש	₪ 90,303,201
שווי מצב קודם	₪ 22,100,000
סה"כ השבחה	₪ 68,203,201

9.3 <u>הערות</u>:

א. ככל ובערכאה גבוהה יותר לא תתקבל הכרעתי לעניין היעדר חבות בגין שטחי הממ"דים במקרה דנן, יש להוסיף <u>לשווי המצב החדש</u>, בין אם במימוש מלא ובין אם במימוש החלקי, <u>סך של 8,640,000 ₪</u>.

ב. שווי המצב החדש כאמור אינו כולל את ההשבחה, ככל וקיימת, בגין ההקלות שאושרו במסגרת היתרי הבנייה השונים כפי שפורטו לעיל. בחינת ההשבחה בגין אישורן של ההקלות נערכה במסגרת שני תיקים נוספים הנמצאים תחת טיפולו של הח"מ.

61 כפי שנקבע בשומת המשיבה.

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

10. <u>סיכום ההכרעה</u>:

לאור האמור לעיל, הנני מעריך את ההשבחה שחלה בשווי הנכס שבנדון, למועד קובע 08.01.2016, עקב אישור תוכנית בי/1/474 ומימוש <u>חלקי</u> בדרך של בקשה להיתר בניה, כדלקמן:

השבחה בגין מימוש מלא[62]	היטל השבחה בגין מימוש מלא[62]	השבחה בגין מימוש חלקי בהיתר	היטל השבחה בגין מימוש חלקי בהיתר
₪ 75,320,500	₪ 37,660,250	₪ 68,203,200	₪ 34,101,600

הערה: בחינת ההשבחה, ככל וקיימת, בגין ההקלות שאושרו במסגרת היתרי הבנייה השונים שפורטו לעיל, נערכה במסגרת שני תיקים נוספים הנמצאים תחת טיפולו של הח"מ, על כן אינה נכללת בשומות הצדדים בתיק שבנדון ו/או בהחלטתי כפי שפורטה לעיל.

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

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

ולראיה באתי על החתום,

אלדד חיימי

שמאי מכריע עפ"י חוק התכנון והבניה

62 ללא שטחי ממ"ד.

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

11. נספח לשומה (נתוני שווי כפי שהוצגו בשומות הצדדים):

11.1 ניתוח מכרזי רמ"י (תא/294/2014) - שומת המבקשות:

11.1.1 מגרש 750 – מכרז תא/294/2014, תאריך החלטה 15/04/2015, ייעוד מגורים ד', תעסוקה ומסחר:

קומה	יח"ד	מס'	מועדון דיירים / שטח עיקרי למגורים	שוליות לשטח יח"ד מעל 100 מ"ר	ממ"ד	יתרת שטחי בטחון ובטיחות	עיקרי למסחר	עיקרי למשרדים ומלונאות	שירות	אחסנה למגורים	אחסנה למסחר	גזוטרות	חצר דירות גן / מרפסת גג / פנטהאוס	פרגולות	מקדם קומת מגורים	גובה קומת מגורים ברוטו	מקדם גובה קומת מגורים	סה"כ אקוי
מרתף 3-										249.00					1.00			49.80
מרתף 2-										249.00	200.00				1.00			129.80
מרתף 1-															1.00			0.00
קומת קרקע						41.23	600.00		492.97		50.00				1.00	7.00		1695.34
קומת גלריה							200.00		327.72						1.00			462.18
קומה 1	3		238.26		37.50	40.12		666.67	285.00			42.00	124.31	41.44	0.77	3.50	1.020	919.91
קומה 2	3		209.25		37.50	40.12		666.67	285.00			42.00			0.79	3.50	1.020	870.15
קומה 3	3		209.23		37.50	40.09		666.67	145.00			42.00			0.80	3.50	1.020	786.31
קומה 4	5		490.76		62.5				108.84	30.00		70.00	508.20	75.00	0.82	3.50	1.020	664.10
קומה 5	5		490.76		62.5				108.84	30.00		70.00			0.84	3.50	1.020	546.54
קומה 6	5		490.76		62.5				108.84	30.00		70.00			0.85	3.50	1.020	557.47
קומה 7	5		490.76		62.5				108.84	30.00		70.00			0.87	3.50	1.020	568.62
קומה 8	4		392.61		50.0				87.07	24.00		56.00			0.89	3.50	1.020	470.75
קומה 9	4		392.61		50.0				87.07	24.00		56.00	26.13		0.91	3.50	1.020	489.82
קומה 10	4		392.61		50.0				87.07			56.00			0.92	3.50	1.020	482.99
קומה 11	4		392.61		50.0				87.07			56.00			0.94	3.50	1.020	492.64
קומה 12	4		392.61		50.0				87.07			56.00			0.96	3.50	1.020	502.50
קומה 13	4		392.61		50.0				87.07			56.00			0.98	3.50	1.020	512.55
קומה 14	4		392.61		50.0				87.07			56.00			1.00	3.50	1.020	522.80
קומה 15	4		392.61		50.0				87.07			56.00			1.02	3.50	1.020	533.25
קומה 16	4		392.61		50.0				87.07			56.00			1.04	3.50	1.020	543.92
קומה 17	4		392.61		50.0				87.07			56.00			1.06	3.50	1.020	554.80
קומה 18	4		392.61		50.0				87.07			56.00			1.08	3.50	1.020	565.89
קומה 19	4		340.00		50.0				87.07			56.00			1.10	3.50	1.020	520.93
קומה 20	3		320.00	20.00	37.5				65.31			42.00	54.27		1.13	3.50	1.020	492.08
קומה 21	3		321.52		37.5				65.31			42.00	0.95		1.15	3.50	1.020	481.08
חדרי גג			120.00						72.00				272.30		1.15	2.87	0.990	257.07
חדרים טכניים + גג עליון									30.00							5.09		
סה"כ																		**14,673.30**
													0.2					
													0.25					
			0.931			1.6	1			0.2	0.6		0.4					
			0.95	-0.1	0.95	0.56	2	0.7	0.8	0.3	0.7	0.4	0.5	0.35	1.02			

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

11.1.2 **<u>מגרש 763 – מכרז תא/294/2014, תאריך החלטה 15/04/2015, ייעוד מגורים ד', תעסוקה ומסחר</u>:**

קומה	מס' יח"ד	מועדון דיירים / שטח עיקרי למגורים	שולית לשטח יח"ד מעל 100 מ"ר	ממ"ד	יתרת שטחי בטחון ובטיחות	עיקרי למסחר	עיקרי למשרדים ומלונאות	שירות	אחסנה למגורים	אחסנה למסחר	חצר דירות גן / מרפסת גג / פטיו/אוס	גזוזטרות	פרגולות	מקדם קומה	גובה קומת מגורים ברוטו	מקדם גובה קומת מגורים	סה"כ אקו'
מרתף 3-									510.00					1.00			102.00
מרתף 2-									510.00	200.00				1.00			182.00
מרתף 1-														1.00			0.00
קומת קרקע					41.23	800.00		492.97		50.00				1.00	7.00		2095.34
קומת גלריה						300.00		327.72						1.00			562.18
קומה 1	3	300.00		37.50	40.12		666.67	285.00			262.57	42.00	45.00	0.77	3.50	1.020	994.39
קומה 2	3	270.00		37.50	40.12		666.67	285.00				42.00		0.79	3.50	1.020	916.57
קומה 3	3	270.00		37.50	40.09		666.67	145.00				42.00		0.80	3.50	1.020	833.67
קומה 4	5	495.78		62.5				151.84	30.00		520.96	70.00	75.00	0.82	3.50	1.020	699.46
קומה 5	5	495.78		62.5				151.84	30.00			70.00		0.84	3.50	1.020	579.89
קומה 6	5	495.78		62.5				151.84	30.00			70.00		0.85	3.50	1.020	591.48
קומה 7	5	495.78		62.5				151.84	30.00			70.00		0.87	3.50	1.020	603.31
קומה 8	5	495.78		62.5				151.84	30.00			70.00		0.89	3.50	1.020	615.38
קומה 9	5	495.78		62.5				151.84	30.00			70.00		0.91	3.50	1.020	627.69
קומה 10	5	495.78		62.5				151.84				70.00		0.92	3.50	1.020	631.76
קומה 11	5	495.78		62.5				151.84				70.00		0.94	3.50	1.020	644.39
קומה 12	5	495.78		62.5				151.84				70.00		0.96	3.50	1.020	657.28
קומה 13	5	495.78		62.5				151.84				70.00		0.98	3.50	1.020	670.43
קומה 14	5	495.78		62.5				151.84				70.00		1.00	3.50	1.020	683.84
קומה 15	4	396.62		50.0				121.47			142.03	56.00		1.02	3.50	1.020	624.96
קומה 16	4	396.62		50.0				121.47				56.00		1.04	3.50	1.020	577.17
קומה 17	4	396.62		50.0				121.47				56.00		1.06	3.50	1.020	588.71
קומה 18	4	396.62		50.0				121.47				56.00		1.08	3.50	1.020	600.49
קומה 19	4	396.62		50.0				121.47				56.00		1.10	3.50	1.020	612.50
קומה 20	4	396.62		50.0				121.47				56.00		1.13	3.50	1.020	624.75
קומה 21	4	396.62		50.0				121.47				56.00		1.15	3.50	1.020	637.24
קומה 22	4	396.62		50.0				121.47				56.00		1.17	3.50	1.020	649.99
קומה 23	4	396.62		50.0				121.47				56.00		1.20	3.50	1.020	662.99
קומה 24	4	396.62		50.0				121.47				56.00		1.22	3.50	1.020	676.24
קומה 25	4	396.62		50.0				121.47				56.00		1.24	3.50	1.020	689.77
קומה 26	4	396.62		50.0				121.47				56.00		1.27	3.50	1.020	703.57
קומה 27	4	396.62		50.0				121.47				56.00		1.29	3.50	1.020	717.64
קומה 28	4	396.62		50.0				121.47				56.00		1.32	3.50	1.020	731.99
קומה 29	4	396.62		50.0				121.47				56.00		1.35	3.50	1.020	746.63
קומה 30	4	396.62		50.0				121.47				56.00		1.37	3.50	1.020	761.56
קומה 31	4	396.62		50.0				121.47				56.00		1.40	3.50	1.020	776.79
קומה 32	4	396.62		50.0				121.47				56.00		1.43	3.50	1.020	792.33
קומה 33	4	396.62		50.0				121.47				56.00		1.46	3.50	1.020	808.18
קומה 34	4	396.62		50.0				121.47				56.00		1.49	3.50	1.020	824.34
קומה 35	4	396.62		50.0				121.47				56.00		1.52	3.50	1.020	840.83
קומה 36	4	396.62		50.0				121.47				56.00		1.55	3.50	1.020	857.64
קומה 37	4	396.62		50.0				121.47				56.00		1.58	3.50	1.020	874.79
קומה 38	4	396.62		50.0				121.47				56.00		1.61	3.50	1.020	892.29
קומה 39	4	396.62		50.0				121.47				56.00		1.64	3.50	1.020	910.14
קומה 40	3	370.00	70.00	37.5				91.10			71.07	42.00		1.67	3.50	1.020	850.45
קומה 41	3	224.93		37.5				91.10			147.54	42.00		1.71	3.50	1.020	718.64
חדרי גג		120.00						79.56			426.55			1.71	2.87	0.990	444.35
חדרים טכניים + גג עליון								34.40							5.09		
סה"כ																	**32,888.00**
סכום זכיה																	₪ 103,069,824
שווי למ"ר אקו' ליום 15/04/2015																	₪ 3,134
מקדם התאמה למיקום																	1.10
שווי למ"ר אקו' מותאם ליום 15/04/2015																	₪ 3,447.36

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

11.1.3 **מגרש 761 – מכרז תא/294/2014, תאריך החלטה 15/04/2015, ייעוד מגורים ד', תעסוקה ומסחר:**

קומה	מס' יח"ד	מועדון דיירים / שטח עיקרי למגורים	שוליות לשטח יח"ד מעל 100 מ"ר	יתרת שטחי בטחון ובטיחות	עיקרי למסחר	עיקרי למשרדים ומלונאות	שירות	אחסנה למגורים	אחסנה למסחר	גזוזטרות	חצר דירות גן / מרפסת גג / פנטהאוס	פרגולות	מקדם קומה	גובה קומת מגורים ברוטו	מקדם גובה קומת מגורים	סה"כ אקוי
מקדמים		0.95	-0.1	0.56	2	0.7	0.8	0.3	0.7	0.4	0.5	0.35	1.02			
		0.931		1.6	1			0.2	0.6		0.4					
									0.4		0.25					
											0.2					
מרתף 3-								348.00					1.00			69.60
מרתף 2-								348.00	200.00				1.00			149.60
מרתף 1-													1.00			0.00
קומת קרקע				41.23	600.00		498.27		50.00				1.00	7.00		1699.59
קומת גלריה					200.00		333.02						1.00			466.42
קומה 1	3	238.26		40.12		666.67	300.64			42.00	113.97	37.99	0.77	3.50	1.020	926.79
קומה 2	3	209.25		40.12		666.67	300.62			42.00			0.79	3.50	1.020	880.20
קומה 3	3	209.23		40.09		666.67	162.75			42.00			0.80	3.50	1.020	797.96
קומה 4	5	483.33					120.83	30.00		70.00	521.40	75.00	0.82	3.50	1.020	669.10
קומה 5	5	483.33					120.83	30.00		70.00			0.84	3.50	1.020	548.82
קומה 6	5	483.33					120.83	30.00		70.00			0.85	3.50	1.020	559.80
קומה 7	5	483.33					120.83	30.00		70.00			0.87	3.50	1.020	570.99
קומה 8	5	483.33					120.83	30.00		70.00			0.89	3.50	1.020	582.41
קומה 9	5	483.33					120.83	30.00		70.00			0.91	3.50	1.020	594.06
קומה 10	5	483.33					120.83			70.00			0.92	3.50	1.020	597.46
קומה 11	5	483.33					120.83			70.00			0.94	3.50	1.020	609.41
קומה 12	5	483.33					120.83			70.00			0.96	3.50	1.020	621.60
קומה 13	4	386.66					96.66			56.00	133.29		0.98	3.50	1.020	547.90
קומה 14	4	386.66					96.66			56.00			1.00	3.50	1.020	524.86
קומה 15	4	386.66					96.66			56.00			1.02	3.50	1.020	535.36
קומה 16	4	386.66					96.66			56.00			1.04	3.50	1.020	546.07
קומה 17	4	386.66					96.66			56.00			1.06	3.50	1.020	556.99
קומה 18	4	386.66					96.66			56.00			1.08	3.50	1.020	568.13
קומה 19	4	386.66					96.66			56.00			1.10	3.50	1.020	579.49
קומה 20	4	386.66					96.66			56.00			1.13	3.50	1.020	591.08
קומה 21	4	386.66					96.66			56.00			1.15	3.50	1.020	602.90
קומה 22	4	386.66					96.66			56.00			1.17	3.50	1.020	614.96
קומה 23	4	386.66					96.66			56.00			1.20	3.50	1.020	627.26
קומה 24	4	386.66					96.66			56.00			1.22	3.50	1.020	639.81
קומה 25	4	386.66					96.66			56.00			1.24	3.50	1.020	652.60
קומה 26	4	386.66					96.66			56.00			1.27	3.50	1.020	665.65
קומה 27	3	350.00	50.00				72.50			42.00	73.33		1.29	3.50	1.020	616.55
קומה 28	3	230.00					72.50			42.00	120.00		1.32	3.50	1.020	523.45
חדרי גג		120.00					72.00				399.35		1.32	2.87	0.990	328.49
חדרים טכניים + גג עליון							34.40							5.09		
סה"כ																**20,065.38**
סכום זכיה																₪ 74,567,382
שווי למ"ר אקוי ליום 15/04/2015																₪ 3,716

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

11.2 **<u>נתוני בסיס לבחינת ההשבחה - שומת המשיבה:</u>**

11.2.1 **<u>עסקאות לקרקעות ריקות למגורים בסביבה הקרובה לנכס שבנדון – קו ראשון לים:</u>**

א. בהתאם להסכם מכר מיום 22.6.2015 נמכרה חלקה ריקה – מס' 96 בגוש 7139 ברחוב **בן גוריון 89** תמורת **17,300,000** ₪.

(1) זכויות בניה:

- שטח החלקה הרשום: 555 מ"ר.
- 709 מ"ר שטח ברוטו לחישוב זכויות[63]
- 1,063.5 מ"ר ז.ב - החלקה כלולה באזור מגורים ג' 1 סה"כ 150% בנייה (5 ק' × 30%).
- \+ 85.08 מ"ר 12% חזית מסחרית.
- \+ 120 מ"ר אקווי' חדרי גג: 80 מ"ר במקדם 1.5:
- צפיפות: 11 יח"ד. בתוספת ממ"דים: 132 מ"ר במקדם 0.7 מתקבל 92.4 מ"ר אקווי'
- סה"כ שטחי הבנייה הכוללים: **כ - 1,360 מ"ר**

(2) מתקבל שווי למ"ר אקווי': **12,720** ₪ **למועד 22.06.2015 .**

(3) בהתאמה לחלקה הנדונה יש להתאים לבנייה עד 31 קומות ולמועד הקובע לינואר 2016 .

ב. בהתאם להסכם מכר מיום **2.7.2014** נמכרה חלקה ריקה – מס' 176 בגוש 7138 ברחוב **בן גוריון 125** תמורת **17,600,000.**

(1) זכויות בניה:

- שטח החלקה הרשום: 558 מ"ר.
- 715 מ"ר שטח ברוטו לחישוב זכויות [63]
- 1,072.5 מ"ר ז.ב - החלקה כלולה באזור מגורים ג' 1 סה"כ 150% בנייה (5 ק' × 30%).
- \+ 85.8 מ"ר 12% חזית מסחרית.
- \+ 120 מ"ר אקווי' חדרי גג: 80 מ"ר במקדם 1.5:
- צפיפות: 11 יח"ד. בתוספת ממ"דים: 132 מ"ר במקדם 0.7 מתקבל 92.4 מ"ר אקווי'
- סה"כ שטחי הבנייה הכוללים: **כ - 1,370 מ"ר**

(2) מתקבל שווי למ"ר אקווי': **12,846** ₪ **למועד 02.07.2014 .**

(3) בהתאמה לחלקה הנדונה יש להתאים לבנייה עד 31 קומות ולמועד הקובע לינואר 2016 .

63 בהתאם להוראות תכנית בי/30 א' הזכויות מחושבות מהברוטו.

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

11.2.2 **<u>עסקאות לקרקעות ריקות למגורים בסביבה הקרובה לנכס שבנדון – קו רביעי לים:</u>**

א. בהתאם להסכם מכר מיום 2.7.2014 נמכרה חלקה ריקה – מס' 205 בגוש 7138 ברחוב **נורדאו 10 /שי עגנון35** תמורת **10,400,000** ₪**.** החלקה ממוקמת בקו רביעי לים.

(1) זכויות בניה:

- שטח החלקה הרשום: 508 מ"ר.
- 657 מ"ר שטח ברוטו לחישוב זכויות [63]
- 788.4 מ"ר ז.ב - החלקה כלולה באזור מגורים ג' סה"כ 120% בנייה (4 ק' × 30%).
- + 120 מ"ר אקווי' חדרי גג: 80 מ"ר במקדם 1.5:
- צפיפות: 8 יח"ד. בתוספת ממ"דים: 96 מ"ר במקדם 0.7 מתקבל 67.2 מ"ר אקווי'
- סה"כ שטחי הבנייה הכוללים: **כ - 976 מ"ר**

(2) מתקבל שווי למ"ר אקווי': **10,656** ₪ **למועד 02.07.2014 .**

(3) בהתאמה לחלקה הנדונה יש להתאים לבנייה עד 31 קומות ולמועד הקובע לינואר 2016 .

ב. בהתאם להסכם מכר מיום 10.7.2014 נמכרה חלקה 89 בגוש 7139 ברחוב **יוספטל 8/גינוסר 4** תמורת **9,500,000** ₪. החלקה ממוקמת בקו רביעי לים.

(1) זכויות בניה:

- שטח החלקה הרשום: 637 מ"ר.
- 764 מ"ר ז.ב - החלקה כלולה באזור מגורים ג' סה"כ 120% בנייה (4 ק' × 30%).
- + 120 מ"ר אקווי' חדרי גג: 80 מ"ר במקדם 1.5:
- צפיפות: 8 יח"ד. בתוספת ממ"דים: 96 מ"ר במקדם 0.7 מתקבל 67.2 מ"ר אקווי'
- סה"כ שטחי הבנייה הכוללים: **כ - 951 מ"ר**

(2) מתקבל שווי למ"ר אקווי': **10,000** ₪ **למועד 10.07.2014 .**

(3) בהתאמה לחלקה הנדונה יש להתאים לבנייה עד 31 קומות ולמועד הקובע לינואר 2016 .

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

11.2.3 **<u>מכרזי רשות מקרקעי ישראל בדרום העיר</u>:**

המגרשים ממוקמים בדרום העיר באזור לא מפותח, ברובם בחזית לרחוב הקוממיות או בסמוך אליו ובסמוך לרחוב הנביאים, באזורים הנהנים מרמת ביקוש נמוכה יותר, ואינם בקו ראשון לים, ולפיכך ערכי הקרקע נמוכים באופן ניכר מהשווים במיקום הנכס הנדון.

א. **מכרז מס' תא/ 294/2014 מיום 15.4.2015 , מגרש 750, חלק מחלקה 29 בגוש 7121 , המיועד ל - 83 יח"ד, 21 קומות, במסגרת תב"ע בי/ 4/450 (בסמוך לחוף הים):**

(1) שווק תמורת: 57,181,818 ₪ + הוצ' פיתוח עד המגרש והשתתפות במבני ציבור: 780,071 ₪ סה"כ: 57,961,889 ₪ כולל פיתוח.

(2) בהתאם לתב"ע מותרת בניית שטח עיקרי של 9,082 מ"ר כולל מרפסות בשטח של 14 מ"ר ליח"ד, + 2,000 מ"ר לתעסוקה + 800 מ"ר מסחר. שטח המגרש: 2,855 מ"ר.

(3) ממערב למגרש גובל עימו מגרש 350 בשטח נרחב המיועד למבני ציבור - 12 קומות וממערב לו מגרשים המיועדים למלונאות.

(4) זכויות בנייה אקווי':

- 7,920 מר"א למגורים: = 1 × 7,920 מ"ר
- 200 מר"א לתעסוקה: = 0.1 × 2,000 מ"ר
- 400 מר"א למסחר: = 0.5 × 800 מ"ר
- 697 מר"א ממ"דים: = 0.7 × 12 מ"ר × 83 יח"ד
- **סה"כ: 9,217 מר"א**

(5) מתקבל שווי של כ - **6,300** ₪ המגלם את עלות הקמת מרתפי חניה בסמיכות לים והיקף הבנייה.

(6) בהתאמה לנכס הנדון במרכז העיר ובקו ראשון לים סביר להוסיף לפחות 50% מתקבל כ - **9,500** ₪ **למ"ר**.

ב. **במכרז מס' תא/ 294/2014 מיום 15.4.2015 , מגרש 761 חלק מחלקות 12,29 בגוש 7121 , בחזית רחוב הקוממיות המיועד ל - 116 יח"ד, במסגרת תב"ע בי/4/450**

(1) שווק תמורת: 74,567,382 ₪ + הוצ' פיתוח עד המגרש והשתתפות במבני ציבור: 1,040,767 ₪ סה"כ: 75,608,149 ₪ כולל פיתוח.

(2) בהתאם לתב"ע מותרת בניית שטח עיקרי של 12,624 מ"ר כולל מרפסות בשטח של 14 מ"ר ליח"ד, + 2,000 מ"ר לתעסוקה + 800 מ"ר מסחר. שטח המגרש: 2,777 מ"ר.

(3) זכויות בנייה אקווי':

- 11,000 מר"א למגורים: = 1 × 11,000 מ"ר
- 200 מר"א לתעסוקה: = 0.1 × 2,000 מ"ר
- 400 מר"א למסחר: = 0.5 × 800 מ"ר

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

- 974 מר״א ממ״דים: = 0.7 × 12 מ״ר × 116 יח״ד
- **סה״כ: 12,574 מר״א**

(4) מתקבל שווי של כ - **6,000** ₪ למ״ר המגלם את עלות הקמת מרתפי חניה בסמיכות לים והיקף הבנייה.

(5) המגרש בקו רביעי מהים ממערב לו מגרש מגורים אחריו מגרש 350 בשטח נרחב המיועד למבני ציבור וממערב לו מגרשים המיועדים למלונאות.

(6) בהתאמה לנכס הנדון שהינו בקו ראשון לים סביר להוסיף 50% לפחות, מתקבל שווי של כ - **9,000** ₪ למ״ר.

ג. **במכרז מס׳ תא/ 294/2014 מיום 15.4.2015 , מגרש 763 הפונה לרחוב הקוממיות כחלק מחלקה 29 בגוש 7121 , בדרום העיר המיועד ל - 176 יח״ד, במסגרת תב״ע בי/ 4/450:**

(1) שווק תמורת 103,059,824 ₪ + הוצ׳ פיתוח עד המגרש והשתתפות במבני ציבור: 1,557,350 ₪ סה״כ: 104,617,174 ₪ כולל פיתוח.

(2) בהתאם לתב״ע מותרת בניית שטח עיקרי של 19,184 מ״ר כולל מרפסות בשטח של 14 מ״ר ליח״ד, + 2,000 מ״ר לתעסוקה + 1,100 מ״ר מסחר. שטח המגרש: 3,814 מ״ר.

(3) זכויות בנייה אקווי׳:

- 16,720 מר״א למגורים: = 1 × 16,720 מ״ר
- 200 מר״א לתעסוקה: = 0.1 × 2,000 מ״ר
- 550 מר״א למסחר: = 0.5 × 1,100 מ״ר
- 1,478 מר״א ממ״דים: = 0.7 × 12 מ״ר × 176 יח״ד
- **סה״כ: 18,948 מר״א**

(4) מתקבל שווי של כ - **5,439** ₪ למ״ר מגורים המגלם את היקף הבנייה הנרחב ועלות הקמת מרתפי חניה בסמיכות לים. בהתאמה להיקף בנייה של כ - 100 יח״ד: סביר לחשב כ - **6,000** ₪ למ״ר.

(5) המגרש בקו שישי מהים ממערב לו מגרשי מגורים, אחריהם שטח למבני ציבורי ואחריו מגרשים למלונאות.

(6) בהתאמה לנכס הנדון שהינו בקו ראשון לים ולהיקף בנייה סביר להוסיף לפחות 50% מתקבל שווי של כ - **9,000** ₪ למ״ר.

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

ד. **במכרז מס' תא/ 293/2014 מיום 8.2.2015 , שווקו חלקים במושעא במגרש 40 חלק מחלקות 1,19,5**

בגוש 5027 , המיועד ל - 148 יח"ד, במסגרת תב"ע בי/ 1/410 .

(1) החלקים ששוקו 59456/100000 במושעא כלומר כ- 88 יח"ד בבעלות משותפת תמורת: 1,050,260 ₪, + הוצ' פיתוח עד המגרש בסך 664,711 ₪, סה"כ: 51,714,971 ₪.

(2) שווי בבעלות מלאה תוספת 20%: 62,058,000 ₪, כ- 705,000 ₪ קרקע ליח"ד כ - **6,350** ₪ למ"ר ובהתאמה למגרש הנדון בקו ראשון לים כ - **9,500** ₪ למ"ר.

11.2.4 **<u>עסקאות לדירות מגורים בבניה חדשה בסביבה הקרובה כפי שהוצגו בשומת המבקשת:</u>**

תאריך	גוש	חלקה	כתובת	שטח	קומה	שנת בנייה	מחיר מכירה	מחיר למ"ר
27.2.2015	7120	154	יצחק שדה 8	75 מ"ר	15	2015	₪ 1,610,000	₪ 21,467
25.2.2015	7120	154	יצחק שדה	130 מ"ר	33	2014	₪ 4,245,805	₪ 32,660
10.3.2014	7145	157	דרך בן גוריון 55	106 מ"ר	11	2012	₪ 2,900,000	₪ 27,358
22.1.2014	7145	157	דרך בן גוריון 55	127 מ"ר	13	2010	₪ 3,250,000	₪ 25,591
24.3.2016	7145	158	דרך בן גוריון 57	127 מ"ר	19	2010	₪ 4,500,000	₪ 35,433
11.10.2015	7120	184	יצחק שדה 4	120 מ"ר	22	2015	₪ 3,202,627	₪ 26,689
9.11.2015	7120	154	יצחק שדה	75 מ"ר	3	2015	₪ 1,662,999	₪ 22,173
9.11.2015	7120	187	יצחק שדה	125 מ"ר	21	2015	₪ 2,700,001	₪ 21,600
4.8.2015	7120	187	יצחק שדה	142 מ"ר	21	2015	₪ 3,950,001	₪ 27,817
5.11.2015	7120	187	יצחק שדה	125 מ"ר	24	2015	₪ 3,000,000	₪ 24,000
23.6.2015	7120	187	יצחק שדה 1	125 מ"ר	7	2015	₪ 2,450,000	₪ 19,600
9.6.2015	7120	187	יצחק שדה 1	100 מ"ר	3	2015	₪ 2,205,900	₪ 22,059
12.4.2015	7120	187	יצחק שדה 1	120 מ"ר	16	2015	₪ 2,600,000	₪ 21,667
31.3.2015	7120	187	יצחק שדה 1	90 מ"ר	4	2015	₪ 2,200,000	₪ 24,444
5.1.2015	7120	187	יצחק שדה 1	120 מ"ר	26	2015	₪ 3,600,000	₪ 30,000

11.2.5 **<u>עסקאות לדירות מגורים בבניה וותיקה בסביבה הקרובה כפי שהוצגו בשומת המבקשת:</u>**

תאריך	גוש	חלקה	כתובת	שטח רשום (מ"ר)	התאמה לברוטו 1.15	קומה	שנת בנייה	מחיר מכירה	מחיר למ"ר
2.12.2015	7143	12	מסריק 12	85	98	1	1970	₪ 1,550,000	₪ 15,816
14.4.2015	7143	37	ירושלים 8	69	79	1	1970	₪ 1,300,000	₪ 16,455
23.6.2015	7145	27	הרצל 40	63	72	3	1970	₪ 1,083,000	₪ 15,042
8.12.2015	7145	84	בלפור 44	74	85	3	1970	₪ 1,300,000	₪ 15,294
26.8.2015	7145	18	סוקולוב 7	75	86	1	1970	₪ 1,110,000	₪ 12,907
15.5.2015	7145	12	סוקולוב 10	56	64	1	1970	₪ 1,070,000	₪ 16,718
20.10.2015	7145	118	סוקולוב 4	64	74	1	1970	₪ 1,160,000	₪ 15,675
17.5.2015	7145	154	דרך בן גוריון 47	71	82	4	1970	₪ 1,650,000	₪ 20,121
23.3.2015	7145	13	סוקולוב 8	53	61	3	1970	₪ 1,150,000	₪ 18,852
15.5.2015	7145	12	סוקולוב 10	56	64	1	1970	₪ 1,070,000	₪ 16,718
							ממוצע:		**₪ 16,360**

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

11.2.6 **<u>נתוני עסקאות למסחר</u>:**

א. <u>חוזה מכר בקרקע למסחר</u>:

בהתאם להסכם מכר מיום 21.8.14 נמכרו זכויות בקרקע ליחידה מסחרית בשטח של 40.5 מ״ר ברחוב בן גוריון 113 חלקה 170 בגוש 7138 תמורת: 445,000 ₪, מתקבל: **10,988** ₪ למ״ר מבונה.

ב. <u>נתוני השוואה לחנויות ברחבי העיר</u>:

נתוני השוואה חנויות ברחבי העיר						
תאריך	גוש/חלקה	כתובת	שטח בנוי	שנת בניה	מחיר מכירה	מחיר למ"ר
16/08/2015	7145/119	הרצל 29	16	1960	₪ 250,000	₪ 15,625
12/05/2015	7145/46	רוטשילד 11	39	1962	₪ 570,000	₪ 14,615
03/03/2015	7148/219	בלפור 65	43	1960	₪ 850,000	₪ 19,767
10/02/2015	7148/22	הלפר 26	53	1990	₪ 600,000	₪ 11,321
05/02/2015	7149/202	דניאל	14	1950	₪ 160,000	₪ 11,429
27/01/2015	7155/196	רמז 7	41	1970	₪ 500,000	₪ 12,195
11/01/2015	7146/67	הרצל 37	17	1960	₪ 375,000	₪ 22,059
06/01/2015	7142/96	זבוטינסקי 6	40	1960	₪ 480,000	₪ 12,000
11/09/2014	7136/279	בלפור 85	28	1950	₪ 600,000	₪ 21,429
14/07/2014	7142/96	זבוטינסקי 6	36	1960	₪ 530,000	₪ 14,722
14/07/2014	7141/20	דקר 5	37	1950	₪ 320,000	₪ 8,649
06/07/2014	7131/15	אופיר 1	25	1960	₪ 440,000	₪ 17,600
₪ 15,118	**ממצוע למ"ר בנוי**					

ג. <u>מחירים מבוקשים לשכירות בייעוד למסחר</u>:

נתונים מבוקשים לשכירות במסחר					
תאריך פרסום	רחוב	שטח בנוי	הערות	מחיר מבוקש	מחיר למ"ר שכירות
01/10/2015	הרצל	37	תיווך אייל -ללא שיפוץ	₪ 2,200	₪ 59
01/10/2015	שי עגנון	60	אקספרס נכסים- מכולת	₪ 3,700	₪ 62
01/10/2015	הנביאים	35	יד 2	₪ 6,900	₪ 197
01/10/2015	בלפור	55	תיווך נחום	₪ 7,500	₪ 136
01/10/2015	מימון 26	30	יד 2	₪ 3,600	₪ 120
30/09/2015	בלפור 104	18	יד 2	₪ 3,200	₪ 178
29/09/2015	אנה פרנק 29	35	לאחר שיפוץ	₪ 4,000	₪ 114
29/09/2015	דרך בן גוריון	100	בטיילת	₪ 15,000	₪ 150
27/09/2015	הנביאים 3	38	לאחר שיפוץ	₪ 4,000	₪ 105
23/09/2015	בלפור 128	30	יד 2	₪ 4,000	₪ 133
20/09/2015	הרצל 42	20	קרוב לים	₪ 1,800	₪ 90
17/09/2015	שד' העצמאות 62	18	יד 2	₪ 1,800	₪ 100
₪ 120	**ממוצע למ"ר מבוקש מסחר**				

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

11.2.7 **<u>נתוני שווי למלונאות</u>:**

א. **במכרז של עיריית בת ים ביום 31/12/14 שווק מגרש 157 לפי תב"ע בי/ 4/450 ביעוד למלונאות כחלק מחלקה 29 בגוש 7121:**

(1) תמורת 23,274,216 ₪ + 8.5% תשלום לחברת חוף בת ים, סה"כ: 25,252,524 ₪

(2) שטח המגרש הכולל הינו 7,063 מ"ר עליו הותרה בניית שטח עיקרי עילי בהיקף של 16,951 מ"ר + 7,62 מ"ר שטחי שירות עיליים ו - 24,014 מ"ר שטחי שירות תת קרקעיים.

(3) תכסית הקרקע: 50% . גובה המבנה 50 מ'.

(4) מתקבל כ - **1,500** ₪ למ"ר עיקרי למלונאות למועד קובע **דצמבר-2014.**

ב. **בתאריך 27.5.08 נמכרו זכויות בשיעור של 50% ממגרש 1א' ששטחו 11,029 מ"ר גו"ח 7138/374 ברחוב בן גוריון המיועד למלונאות עליו הותרה בניית שטח עיקרי של 210% 23,161 מ"ר:**

(1) נמכרו 11,580 מ"ר עיקרי, תמורת 17,082,000 ₪

(2) מתקבל שווי של **1,475** ₪ למ"ר קרקע מבונה.

ג. **במכרז מס' ים/ 119/2012 שווק ביום 2.1.2013 מגרש מס' 82 בשטח של 4,585 מ"ר קרקע ביעוד למלון בכניסה ירושלים לבניית 13,555 מ"ר עיקרי מעל הקרקע + 8,335 מ"ר שטחי שירות + 3,845 מ"ר עיקרי תת קרקעי:**

(1) תמורת 12,000,000 + ₪ 11,246,567 ₪ הוצ' פיתוח, סה"כ 23,579,567 ₪

(2) כ - **1,740** ₪ למ"ר עיקרי המגלם ש"ש וכולל פיתוח .

ד. **בהתאם למכרז מס' חי/ 33/2011 בחיפה חלקות 28 29 בגוש 11683 שווק ביום 27.7.2011 שטח קרקע של 5,723 מ"ר ביעוד למלונאות תמורת 26,000,000 ₪ למגרשים 2001,2003 .** בהתאם לתב"ע שטח הבנייה העיקרי למלונאות במגרשים 2001,2002,2003 לא יעלה על 10,300 מ"ר. שטחי שירות כוללים: 6,200 מ"ר. כ - **2,524** ₪ למ"ר עיקרי.

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