תאריך: 24/11/2024
מספר מינוי: 1139-2024
מספרנו: 284-1139-2024

לכבוד

המבקשת, גב' אבו סעלוק אסיל
באמצעות השמאי אבי שעיו
בדו"אל AVRIARAD@gmail.com
ג.א.נ.,

המשיבה, ועדה מקומית לתכנון ולבניה לוד
באמצעות השמאים אשר בן ישי וצבי וקשטוק
בדוא"ל Asher_by@zahav.net.il

החלטת שמאי מכריע

היטל השבחה

גוש 4548 חלקה 95, תת חלקה 16
רחוב בלפור 3, מתחם העיר העתיקה, שכונת רמת אשכול, לוד

1. פרטי כתב המינוי והליך קבלת ההחלטה

בהתאם להודעת מינוי מספר 1139-2024 מיום 23/5/2024, התמניתי ע"י יו"ר מועצת שמאי המקרקעין כשמאי מכריע בהתאם לסעיף 14 (ב) (1) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965 לעניין שבנדון.

במסגרת ההליך שהתקיים בפניי הוצגו שומות הצדדים על צרופותיהן כדלקמן:

1.1. שומה מטעם המשיבה, הועדה המקומית לתכנון ולבניה לוד, מיום 9/4/2024, ערוכה על ידי אשר בן ישי, שמאי מקרקעין וצבי וקשטוק, שמאי מקרקעין וכן תגובתם לשומת המבקשת מיום 2/7/2024.

1.2. שומה מטעם המבקשת, גב' אבו סעלוק אסיל, מיום 6/6/2024, ערוכה על ידי אבי שעיו, שמאי מקרקעין.

1.3. ביום 25/7/2024 קיימתי דיון בוידאו קונפרנס בהשתתפות שמאי הצדדים לשמיעת טענותיהם והסוגיות שבמחלוקת. הצדדים קיבלו הזדמנות נאותה לטעון טיעוניהם, להציג ראיות ולהגיב לטיעוני הצד שכנגד. סיכום תקציר הדיון הומצא לצדדים ביום 25/07/2024 וניתנה להם אפשרות להגיש את הערותיהם לסיכום זה.

2. מטרת ההחלטה

הכרעה במחלוקת שבין הצדדים בדבר אומדן ההשבחה אשר חלה במקרקעין וגובה היטל ההשבחה לתשלום במימוש, כהגדרתם בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965.

גורם ההשבחה - תמ"ל/2007.

גורם המימוש - מכר.

היקף המימוש - מלא.

3. מסמכים שהוצגו ע"י הצדדים

במסגרת ההליך הוצגו, בין היתר, ע"י הצדדים, המסמכים כדלקמן:

3.1. מטעם המשיבה:

א. שומת המשיבה.

ב. תגובה לשומה מטעם המבקש.

ג. החלטת ועדת ערר לו/8001/1221.

3.2. מטעם המבקשת:

ד. שומה מטעם המבקשת.

ה. שובר תשלום מיום 2/5/2024.

ו. העתק רישום מפנקס בתים משותפים מיום 19/5/2024.

ז. עליית מחירי הדיור לשנים 2019-2021 לפי פרסום הלמ"ס.

4. המועדים הקובעים

המועד הקובע לחישוב ההשבחה:

גורם ההשבחה	מועד קובע
תמ"ל/2007	[1]15/12/2019

[1] בהתאם לסעיף 22 בחוק לקידום הבניה במתחמים מועדפים (הוראת שעה), תשע"ד- 2014: "תחילתה של תכנית מועדפת, לעניין כל דין, ביום פרסום הודעה על אישורה בעיתון או באתר האינטרנט של מינהל התכנון כאמור בסעיף 21(ג), לפי המאוחר". רישום תיקון טעות סופר מיום 7.10.2022

5. ביקור בנכס

נערך סיור חיצוני בלבד בנכס ובסביבתו ע"י החת"מ ביום 25/7/2024.
בהתאם להסכמת שמאי הצדדים הסיור נערך ללא נוכחותם.

6. פרטי המקרקעין

מהות הנכס	-	יח"ד במבנה מבניה רוויה ותיקה.
גוש	-	4548.
חלקה	-	95.
תת חלקה	-	16.
שטח רשום של החלקה	-	995 מ"ר.
שטח רשום של הנכס	-	63.90 מ"ר.
הזכות במקרקעין	-	בעלות.
כתובת	-	רחוב בלפור 3 מתחם העיר העתיקה, שכונת רמת אשכול, לוד.

7. תיאור הסביבה והנכס

7.1. תיאור הסביבה

הנכס הנדון ממוקם במתחם העיר העתיקה (לפי תמ"ל/2007), שכונת רמת אשכול, בלוד.
שכונת רמת אשכול ממוקמת בחלקה המזרחי הוותיק של העיר לוד בסמיכות לעיר העתיקה, לשכונות נווה נוף, נווה ירק וחשמונאים.
סביבת הנכס מאופיינת בבניה רוויה ותיקה בת 2-4 קומות מתצורות בניה שונות לצד בניה צמודת קרקע. כמו כן בסביבה שימושים מסחריים.
בשכונה אושרו מס' תכניות פינוי בינוי במסגרתן יהרסו מבנים מבניה ותיקה ויבנו מגדלי מגורים.

הרחובות:

רח' בלפור:

הרחוב הינו רחוב דו סטרי ללא מוצא המתפצל מרחוב הגדוד העברי.
הרחוב כולל מפרצי חניה.

רחוב מרדכי וחווה פרימן:

הרחוב מהווה חלק מכביש מס' 443 והמשכו מהווה את רחוב החשמונאים.
הרחוב מקשר בין דרך מס' 40 לרחוב ארז.

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com

<u>פיתוח</u>:

הפיתוח הסביבתי מלא.

7.2. <u>תיאור הנכס</u>

<u>החלקה</u>:

חלקה 95 בגוש 4548 בשטח רשום של 995 מ״ר.

החלקה בעלת צורת מחומש לא רגולרית שפינתה הדרומית מזרחית קטומה.

לחלקה חזית דרומית לרחוב בלפור בחלקו הלא סלול המהווה מעבר להולכי רגל בלבד וחזית מזרחית לרחוב מרדכי וחווה פרימן.

פני השטח של החלקה מישוריים בעיקרם.

<u>הבניין</u>:

על החלקה בנוי בניין מגורים, הכולל 16 יח״ד.

הבניין הינו מבניה רוויה ותיקה בת 4 קומות מעל קומה מפולשת חלקית הכוללת מקלט ומחסנים.

הבניין מחופה בטיח ומקורה בגג שטוח.

<u>היחידה</u>:

תת חלקה 16 מהווה יחידת דיור הממוקמת בקומת הרביעית בבניין.

היחידה מהווה במקור דירת 3 חדרים וזאת בהתאם לתשריט היתר הבניה.

שטחה הרשום של היחידה 63.90 מ״ר.

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com

8. המצב הקנייני

8.1. העתק רישום מקרקעין[2]

להלן עיקרי פרטי הרישום של החלקה בהתאם לנסח רישום, אשר הופק באמצעות האינטרנט בתאריך 19/5/2024 ומהווה העתק רישום מפנקס הבתים המשותפים, המתנהל בלשכת רישום מקרקעין חולון:

גוש	-	4548.
חלקה	-	95.
מספר תתי חלקות	-	16.
כתובת	-	בלפור 3, לוד.
שטח החלקה	-	995 מ"ר.
תקנון	-	מוסכם.

תת חלקה 16:

תיאור	-	דירה.
קומה	-	רביעית.
שטח	-	63.90 מ"ר.
חלק ברכוש המשותף	-	1/16.
בעלויות	-	אבו סעלוק אסיל, בשלמות.
הערות	-	הערה בדבר העברה לזרים לטובת מדינת ישראל.

8.2. הסכם רכישה

בהתאם להעתק הסכם רכישה מיום 17/12/2019, עולים הפרטים כדלקמן:

הרוכשת	-	אבו סעלוק אסיל.
הנכס	-	דירת מגורים בת 3 חדרים שירותים ומטבח, הנמצאת בקומה רביעית ברח' בלפור 3 דירה 16, לוד, בשטח של 63.9 מ"ר.
התמורה	-	400,000 ש"ח.

8.3. הסכם מכר

בהתאם להעתק הסכם רכישה מיום 25/02/2024, עולים הפרטים כדלקמן:

המוכרת	-	אבו סעלוק אסיל.
הקונה	-	נבין זבידה.

[2] תמצית בלבד. לקבלת המידע המלא יש לעיין בנסח הרישום.

הנכס - דירת מגורים בת 3 חדרים שירותים ומטבח, הנמצאת בקומה רביעית ברח' בלפור 3 דירה 16, לוד, בשטח של 63.9 מ"ר.

התמורה - 950,000 ש"ח.

<u>הערות כלליות</u>:

א. כל העתקי המסמכים האמורים בפרק זה הינם כפי שנמסרו מאת שמאי הצדדים.

ב. זהות החייבת אינה שנויה במחלוקת.

ג. למרות הבעייתיות לכאורה במועד הרכישה שהינו מס' ימים לאחר המועד הקובע, הצדדים לא טענו לעניין עצם החבות. יובהר, כי אין בהחלטה זו כדי לקבוע לגבי עצם החבות בהיטל השבחה.

9. <u>מצב תכנוני</u>

להלן פירוט עיקרי המצב התכנוני, הרלוונטי להכרעה[3]:

<u>מצב קודם</u>

9.1. <u>תכנית לד/440</u>:

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ 3918 מיום 1/9/1991.

<u>מטרת התכנית</u>:

תכנית שינוי לתכנית מתאר מקומית לד/1000 והשלמת תרש"צ, שינוי זכויות בניה ושינוי קו בניין והגדלת אחוזי בניה עד 40% לקומה.

התכנית מסווגת את הנכס הנדון בייעוד מגורים ג'.

<u>זכויות בניה</u>:

40% בקומה, ב-4 קומות, קווי בניין בהתאם לתשריט.

9.2. <u>תכנית לד/1004</u>:

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ 4873 מיום 18/4/2000.

<u>מטרת התכנית</u>:

קביעת הוראות מקיפות לבניה על גגות, מתן אפשרות להרחבת שטחי הדיור בקומות עליונות של בנייני מגורים ושיפור חזות העיר בכל הנוגע לעיצוב ואחזקת גגות, זאת ע"י:

- קביעת הוראות לגבי מבנים ומתקנים המותרים על גג בניין מגורים כולל: גובהם, ארגון השטחים הבנויים והפנויים בהתאם למתחייב מתכנית פיתוח הגג והקמת מערכות שמש של כל דיירי הבניין על גג היציאה לגג.

[3] על הנכס חלות תכניות נוספות כלל עירוניות וכן תכניות מתאר ארציות שונות.

- קביעת תנאים להתרת חדרי יציאה לגג ולעליות גג בבניני מגורים.

<u>תנאים להתרת בניית חדרי יציאה לגג בבנייני מגורים</u>:

חדרי יציאה לגג יותרו כתוספת לדירות הקומה העליונה, תוספת אחת בלבד לכל דירה ובקומה אחת. בכל מקרה לא תותר תוספת יח"ד נפרדת בשטח שיוסף לגג.

בניית חדרי היציאה לגג תותר בתנאים כדלקמן:

- יציאה לגג תהיה במדרגות פנימיות מדירת המבקש ולא ממגדל המדרגות במידה וקיימת יציאה לגג לא תתאפשר ממנה כניסה לתוספת בגג.
- חדר היציאה לגג ימוקם בשטח הגג הצמוד לדירה כרשום בלשכת רישום המקרקעין, או בהיעדר רישום כנ"ל, עפ"י הסכמה של כל בעלי הזכויות במקרקעין, ויירשם כחלק בלתי נפרד מהדירה.
- השטח הבנוי של חדר היציאה לגג לא יעלה על 30 מ"ר (כולל שטח ההיטל של המדרגות הפנימיות) שטח זה יהיה בנוסף לשטחי הבניה העיקריים המותרים על פי הוראות התכניות החלות על הבניין.
- בבניינים קיימים ועפ"י דרישת הג"א, תותר במסגרת השטח האמור בניית מרחב מוגן דירתי. המרחב המוגן יהיה בכפוף לכל המגבלות המפורטות בתכנית זו לגבי חדר יציאה לגג.
- בגגות שטוחים, השטח הבנוי לרבות שטח חדרי היציאה לגג ו/או שטח חדרים למתקנים הנדסיים לא יעלה על 50% משטח הגג.

<u>מצב חדש</u>

9.3. <u>תמ"ל/2007</u>:

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ 8579 מיום 15/12/2019, פרסום בעיתונות ביום 13/12/2019 (פרסום תיקון טעות סופר בעיתונות ביום 07/10/2022).

מתחם העיר העתיקה לוד.

יזם התכנית – הרשות המקומית

חלקה 95 כלולה במתחם מס' 8 בייעוד מגורים ד'.

<u>דברי הסבר לתכנית</u>:

התכנית מיועדת לאפשר הליך התחדשות עירונית בתחום העיר העתיקה בלוד ושטחה כ-342 דונם.

התכנית מאפשרת הריסתן של 1,191 יח"ד קיימות והקמתן של 5,274 יח"ד חדשות תחת יח"ד הקיימות, ולצורך כך מגדירה התכנית מתחמי איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים.

מטרת התכנית:

התחדשות עירונית באמצעות פינוי בינוי.

שינוי והשלמת מערך הדרכים והרחובות העירוניים לכדי רצף עירוני.
יצירת תשתית לחידוש ושיקום מערך השטחים הציבוריים הפתוחים סביב אזורי השימור בעיר העתיקה.
יצירת תשתית למבני ציבור למטרות חינוך ותרבות, שימושי מסחר ותעסוקה ושימושי תיירות.

עיקרי הוראות התכנית:

- שינוי בייעודי הקרקע.
- קביעת מגרשים להקמת מבני מגורים בהיקף של 5,274 יח"ד, מסחר ותעסוקה, מבנים ומוסדות ציבור, שטחים ציבוריים, שטחים פתוחים ודרכים.
- קביעת שטחי בניה מותרים.
- קביעת הוראות להריסת מבנים.
- קביעת תנאים למתן היתר בניה.
- קביעת הנחיות לבינוי ועיצוב אדריכלי.
- קביעת הוראות נופיות.
- קביעת קווי בניין למגרשים המיועדים לבניה ומגבלות בניה הכוללות גובה ונסיגות.
- קביעת הוראות לזיקת הנאה.
- קביעת תנאים למתן היתר בניה.
- קביעת הוראות לשימור מבנים, עצים וערכי טבע.
- קביעת הוראות להפקעה.
- קביעת הוראות לפיתוח נופי לרבות הנחיות לשימור עצים.
- איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים בחלק מתחום התכנית כולל טבלאות איזון ובדיקה.

מגורים ד':

שימושים:

- מגורים.
- מסחר.
- תעסוקה.
- שימושים ציבוריים.

- אכסון מלונאי.
- מתקנים הנדסיים וקווי רשת.

<u>הוראות בינוי ופיתוח (עיקרי ההוראות)</u>:

- לפחות 20% מיח"ד יהיו יח"ד קטנות.
- לא יותרו דירות בקומת הקרקע.
- שטחי הציבור, המסחר והתעסוקה ירוכזו בקומת הקרקע בדופן הפונה לרחוב.
- שטחי הציבור והתעסוקה ימוקמו בקומה הראשונה והשנייה בנוסף לקומת הקרקע.
- תותר בניה בקו בניין אפס לחזית מסחרית בקומת הקרקע.
- הבינוי יצמד לקו הבניין בקומת הקרקע בהיקף תא השטח בשיעור של לפחות 65% מאורכו.
- לא תתאפשר הקמת מחסנים לכיוון זכות הדרך.
- לא תתאפשר הקמת חניה עילית פתוחה ללא קירוי, בכפוף להנחיות מהנדס העיר.

החלקה שבנדון כלולה בתחום מתחם איחוד וחלוקה מס' 8 לו הוקצו תאי שטח 109 ו-112.

<u>טבלת זכויות הוראות הבניה מתוך סעיף 5 להוראות התכנית</u>:

מגרש	ייעוד	גודל מגרש במ"ר	שטחי בניה מעל הכניסה הקובעת		שטחי בניה מתחת לכניסה הקובעת	מס' יח"ד	מס' קומות	
			עיקרי	שירות	שירות		מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת
109	מגורים	5,045	25,920	14,043	13,318	288	25	4
	מסחר ותעסוקה		1,050	350	770			
	מבנים ומוסדות ציבור		375	125	206			
112	מגורים	1,222	7,920	3,520	4,840	88	25	4
	מסחר		225	75	165			

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com

<u>הערה ברמת הטבלה (עיקרי ההערות)</u>:

- בנוסף לשטחים העיקריים המצוינים בטבלה 5 לעיל, תותר תוספת שטח עיקרי בסך 12 מ״ר עבור מרפסת בלבד לכל יח״ד במבנה.
- בנוסף לשטחים העיקריים המצויינים בטבלה 5 לעיל, תותר בכל מבנה מגורים ביעוד מגורים תוספת שטח עיקרי בהיקף של עד 250 מ״ר עיקרי עילי או תת קרקעי עבור מועדון דיירים שטחי פנאי וספורט לשימוש דיירי הבניין. שטח זה לא יוצמד לדירה ולא ניתן יהיה להמירו לשטחי מגורים.
- ניתן להגדיל את היקפי החניה ואת מספר קומות החניה ושטחי השירות הנדרשים להם מתחת לכניסה הקובעת לטובת מקומות חניה הנדרשים על פי התקן לעת הוצאת היתרי בניה ובהיקף שלא יעלה על 50%.
- מצללות ויריעות הצללה אינם כלולים במניין שטחי הבניה.
- בכל היעודים תתאפשר תוספת עבור תחנת השנאה של עד 65 מ״ר/מתקנים נלווים לחלוקת גז בהיקף שלא יעלה על 5 מ״ר בתחום קו הבניין ובתנאי שישולבו בתוך מעטפת הבניין ללא הבלטה.
- ככל שפתרון המיגון הינו ממ״ק תתאפשר תוספת שטחי שירות בהיקף של 5 מ״ר לכל יח״ד וכן תתאפשר המרה של 12 מ״ר משירות לעיקרי.
- תותר המרת שטחי תעסוקה, מעל קומת הקרקע, בשטחי מגורים, באישור מהנדס העיר ובהיקף שלא יעלה על 20%.
- בתאי שטח בהם ישנו יעוד מסחר בנוסף ליעודים אחרים, תותר המרה של עד 10% משטח קומת המרתף העליונה לשטחים עיקריים למסחר, ובלבד ששטח זה יוצמד למסחר שבקומת הקרקע באישור מהנדס העיר.
- גלריה למסחר לא תספר במניין הקומות.
- שטחים ציבוריים מבונים הנמצאים במגרש המיועד למגורים יוצמדו לחצרות לשימוש הציבורי בהיקף הנדרש ע״פ המדריך להקצאת שטחי ציבור של מנהל התכנון.

<u>תנאים למתן היתרי בניה (עיקרי התנאים)</u>:

- תנאי להגשת היתר בניה ראשון יהיה אישור ועדה מקומית של תכנית בינוי ופיתוח.
- תנאי להיתר בניה בתא שטח תהיה תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח הכוללת הנחיות מפורטות לתא השטח, בין היתר, בנושאים הבאים: חתכי בינוי, אופן ההתאמה של מלוא זכויות הבניה וקווי הבניין, פריסת יח״ד וקומות מיוחדות במבנה, דירות גן ומפלסי כניסות, פירוט תמהיל יח״ד, חלוקת שטחי הקרקע וחלוקה עקרונית של הגינות הפרטיות והמשותפות, מיקום החניות.

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com

חניה:

מספר מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן החניה התקף החל במקום לעת אישור הבקשה להיתר בניה או בהתאם למדיניות העירייה התקפה לעת הוצאת ההיתר, הנמוך מבינהם.

איחוד וחלוקה:

1. התכנית כוללת הוראות איחוד וחלוקה לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה, עבור השטח המסומן לאיחוד וחלוקה בתשריט. החלוקה תהיה בהתאם לתשריט ולטבלת הקצאה ואיזון המצורפת כנספח מחייב לתכנית.
2. רישום החלוקה החדשה ע"פ טבלאות האיחוד והחלוקה בלשכת המקרקעין, תעשה עם הגשת היתר בניה ראשון לכל מתחם בנפרד ובאחריות הרשות המקומית. בשטח שאינו מתחם איחוד וחלוקה תוקפה של החלוקה החדשה יהיה מיידי.

מבנים קיימים:

במבנים הקיימים, אשר מסומנים להריסה בתשריט, יותר המשך שימוש על פי היעוד הקיים ערב אישור תכנית זו במבנים הקיימים כדין, עד הוצאת היתר הריסה למבנה, תתאפשר הוצאת היתרי בניה בהתאם לקווי הבניין ערב אישור תכנית זו לבטיחות, לרווחת המשתמשים ולתפקוד נאות, ככל שלא יהיה בכך כדי לסכל את אפשרות מימוש תכנית זו לאישור מהנדס העיר.

שלבי ביצוע:

שלב 1 – המגורים מבוצעים בד בבד עם ביצוע מערכות התשתית הנדרשות לצורך ההרחבה המוצעת בתכנית זו לרבות מוסדות הציבור והשטחים הציבוריים הפתוחים הנדרשים לפי העניין.

שלב 2 – תותר גישה זמנית למגרשים דרך השטחים הפנויים שאינם בבעלות פרטית כפתרון זמני עד למימוש הדרכים המופיעות בתב"ע בכפוף לאישור מהנדס העיר.

שלב 3 – ביטול רחובות קיימים בהתניית ביצוע רחוב חלופי באישור מהנדס העיר.

טבלאות הקצאה:

ההקצאה הינה במסגרת איחוד וחלוקה שלא בהסכמת הבעלים.

בין יתר העקרונות בטבלאות ההקצאה צויין אופן החישוב בין תתי החלקות בתוך החלקה כדלקמן:

יחסי שיתוף בין כל בניין או חלקה נגזרו מהבינוי הקיים והאקוו' שיפורט להלן, וכך נעשה בכלל החלקות הואיל והתכנית קובעת הריסה ובניה של כלל הבניינים. מעצם הליך זה, נגזר שכל הבתים המשותפים הרשומים כיום בטאבו יבוטלו, וכתוצאה מכך רישומם כבתים משותפים יבוטל עקב מימוש תכנית זו וטבלת הקצאות שלה.

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com

בשלב זה יירשמו כל הדיירים כבעלים במושע לפי חלקם היחסי בחלקה ו/או במתחם.
לאחר בניית כל בניין חדש במסגרת היתרי בניה שהוצאו ע"פ תכנית זו ולפי המנגנון להוצאת היתרי בניה לכל מתחם ומתחם כמפורט בהוראות התכנית, יבוצע רישום בית משותף לפי יחסי השיתוף באותו בניין שנקבעים לפי עקרונות תכנית זו.
יחסי השיתוף בחלקות בטבלאות איחוד וחלוקה חושבו כדלקמן בהתאם להנחיות הותמ"ל והיועץ המשפטי.

ההקצאה למתחם מס' 8 בכללותו כוללת 100% מתאי שטח מס' 109+112, וחלקה 95 מהווה שיעור של 22.11% משווי המתחם כולו. שוויה היחסי של תת חלקה 16 מתוך חלקה 95 הינו 6.795%, ושוויה היחסי של תת החלקה ביחס למתחם כולו הינו 1.502%.

10. <u>רישוי</u>

<u>מצב קודם</u>

10.1. היתר בניה מס' 567 הופק ביום 10/4/1975. ההיתר הינו לבניה של בניין מגורים משותף בן 4 קומות מעל קומת עמודים עם מקלט עליון, סה"כ 16 יח"ד.
להלן שטחי הבניה לפי טבלת השטחים בבקשה להיתר בניה (ברוטו):

קומת קרקע	-	72.16 מ"ר.
קומה א'	-	244.90 מ"ר.
קומה ב'	-	244.90 מ"ר.
קומה ג'	-	244.90 מ"ר.
קומה ד'	-	244.90 מ"ר.
סה"כ	-	1,051.76 מ"ר.

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com

11. תמצית טיעוני הצדדים

11.1. שומות הצדדים

מהות החיוב	השבחה לפי המשיבה	היטל השבחה לפי המשיבה	השבחה לפי המבקשת	היטל השבחה לפי המבקשת
תמ"ל/2007	140,000 ₪	70,000 ₪	חלופות א'+ ב': אין השבחה חלופה ג': 40,000 ₪	חלופה ג': 20,000 ₪

11.2. עיקרי טיעוני הצדדים והכרעה

הצדדים התייחסו בהרחבה לטענות ולסוגיות שהועלו על ידי הצד שכנגד, בשומה מכרעת זו יוצגו עיקרי הטענות שעלו במסגרת השומות, התגובות והדיון. עם זאת, יובהר כי לצורך הכרעתי בחנתי את כלל הטיעונים שהעלו הצדדים בסוגיות השונות.

ריכוז עמדות הצדדים:

	שומת המשיבה	שומת המבקשת
מהות ההשבחה	השבחה הנובעת מאישור תכנית "פינוי בינוי" שלא הוכרזה כפטורה מתשלום היטל השבחה.	אין מחלוקת לגבי מהות ההשבחה, קיימת מחלוקת לגבי עצם החבות ושיעורה.
פטור שיקום שכונות	הפטור לפי סעיף 19(ב)(1) אינו חל על זכויות לבניית דירות חדשות וזאת בהתאם להלכה שנקבעה ברע"א 8565/10 **<u>נאסר עאמש ואח' נ' הוועדה לתכנון ובניה שומרון</u>**. כמו כן, סעיף הפטור אינו חל על זכויות למסחר. בהתאם להחלטת ועדת ערר 8001/1221 נקבע כי מאחר והתכנית	קיים פטור מהיטל השבחה בגין היות השכונה מוכרזת כשכונת שיקום במועד הקובע. סעיף הפטור הינו בהתאם להוראות סעיף 19(ב)(1) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965. בעניין זה הוא מפנה לפסיקה, החלטות ועדת ערר[4], והחלטות

[4] עמ"נ 13830-10-19 **<u>ועדה מקומית לתו"ב תל אביב נ' שלמה שרעבי ואח'</u>** ועמ"נ 13921-10-19 **<u>ועדה מקומית לתו"ב תל אביב נ' שושנה ואח'</u>**. החלטות ועדת ערר: תא/85006/14; תא/85269/16; תא/85091/15; תא/85297/15; תא/8529/15; תא/8228/0919; תא/85081/17; תא/85330/16.

	המשביחה מקצה לעוררים חלק יחסי במגרשי מגורים, מסחר, תעסוקה ותיירות הדיון בפטור בגין שיקום שכונות אינו רלוונטי.	שמאים מכריעים[5] במקרקעין המצויים בתחום שכונת שיקום בתקופת ההכרזה.
שווי מצב קודם	שווי הדירה הבנויה במצבה לפי שטח של 63.9 מ״ר רשום. עסקאות ההשוואה מגלמות זכויות בניה בלתי מנוצלות, לרבות זכויות לחדר גג שבקומה האחרונה. כמו כן, שווי דירות בקומה האחרונה בבנייני שיכון נמוך משווי דירות בקומות נמוכות יותר וזאת למרות תוספת זכויות לחדר גג. הוצג סקר עסקאות מכר בבנייני שיכון לאישוש מסקנת שווי בדירות בקומה האחרונה. תרומת חדרי הגג בהינתן מבנה וותיק והצורך בחיזוקים לפי תקן 413 וכן המורכבות המשפטית, זניחה.	בהתאם לתקן 21.1 סעיף 5.13ב׳ יש להביא בחשבון באומדן השווי זכויות בניה בלתי מנוצלות במצב התכנוני הקודם.
שווי מצב חדש	בהתאם להחלטה בעמ״נ 52383-10-20 **<u>ועדה מקומית לתכנון ת״א ואח׳ נ׳ אשדר חברה לבניה בע״מ</u>** וכן, לפי סיכום דיון שהתקיים בלשכת השמ״ר ביום 8/7/2018, הגישה הראויה לאומדן שווי מצב חדש הינה אומדן שווי החלק היחסי במקרקעין בהתאם	בהתאם לגישת ההשוואה הישירה לפי מכר דירות מגורים שנמכרו בסמיכות ולאחר המועד הקובע. גישה זו אומצה בהחלטות שמאים מכריעים[6] וכן החלטות ועדות ערר[7].

[5] החלטות שמאים מכריעים: ארז כהן: ביאליק 38, רמלה; הסנהדרין 16, חולון; יקינטון, מעלות תרשיחא; קפלן 25, בית דגן. אליהו כהן: נחום סוקולוב 22, רמלה; י.ל פרץ 3/2, רמלה. רינת וויס רביב: ברזילי 7, רמלה. בועז קוט: אבוחצירה 15, רמלה; עברי 12, תל אביב; כצנלסון בת שבע 54 תל אביב.

[6] החלטות שמאים מכריעים: גיא צדיק: הנשיא 1, גבעת שמואל; דנה שיחור: גרינבוים 16, לוד; אדמית 20, גבעתיים; רמה מאור: הנשיר 16, גבעת שמואל; מרדכי דדון: ביאקובסקי 12, יהוד מונסון; אלי כהן: זלמן שניאור 18-24, נתניה; רינת וויס רביב: ירמיהו הלפרין 14, נתניה; גיל הרצברג: ארלוזורוב 192, תל אביב; אלדד חיימי: בן יהודה 48, נתניה.

[7] החלטות ועדת ערר: 8012/20, 8121/19+8127+8126 **<u>ועדה מקומית לתו"ב ירושלים נ' אמבנה אייהלו, אמבה אלמנש, לאה כהן ודוד אוחיון</u>**; תא/8199/0718 **<u>ועדה מקומית לתו"ב תל אביב יפו נ'יובל קיכל וליאת רבינוביץ' קיכל</u>**.

	למלוא הזכויות שנקבעו בתכנית החדשה. עסקאות מכר שבוצעו במתחם פינוי בינוי אינן משקפות את שווי המקרקעין כהגדרתו הסטטוטורית, מאחר ובמצב החדש המקרקעין מהווים חלק יחסי במגרשים המיועדים לבניה רוויה למגורים ולמסחר. גישת אומדן שווי מצב חדש באמצעות אומדן שווי דירת התמורה נדחתה בפסיקה בעניין "אשדר" ומכיוון שקונה סביר רואה לנגד עיניו את דירת התמורה ואינו רואה לנגד עיניו את ההקצאה היחסית בקרקע, לא ניתן ללמוד מעסקאות שבוצעו במתחם את שווי המקרקעין במצב חדש. הם מציינים, כי בתחום התכנית קיימים מתחמים שונים בעלי מכפיל דירות שונה ולכן יש שונות גדולה בין העסקאות המדווחות. הובאה בחשבון דחיה למימוש לתקופה של 15 שנים. בהתייחס להשבחה היחסית של היחידה וטענות המבקשת בעניין זה הם מציינים, כי בדירה הנדונה שיעור הקצאה גבוה ביחס לדירות האחרות ולכן ההשבחה גבוהה יותר. לטענתם, החלופה שמתייחסת לבחינת ההשבחה בהתאם לעלויות היזם שגויה מאחר ושטח הבניה	

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com

	ועלויות הבניה במועד הקובע יביאו לתוצאה דומה לקבוע בשומת המשיבה.	
כדאיות כלכלית	במתחם 8 הנדון נקבע מכפיל 6 המהווה מכפיל גבוה ביחס למתחמים אחרים בתכניות פינוי בינוי בעיר לוד ולכן קיימת כדאיות כלכלית לביצוע הפרוייקט. טרם אישורה של תמ"ל/2007 הנכס הנדון נמכר בתמורה של 400,000 ₪ ולאחר 4 שנים נמכר שוב בתמורה של 950,000 ₪ בעוד שעליית המחירים בתקופה זו עמדה על כ-35%. כמו כן, מכר דירות זהות מבניינים שונים דווחו במחירים שאינם מתיישבים זה עם זה, בין היתר, לאור העובדה שבמתחמים השונים קיימים מכפילים שונים עם כדאיות כלכלית שונה.	במועד הקובע אין כדאיות כלכלית לביצוע הפרויקט. רכישת הדירה בוצעה כמה ימים לפני אישור התכנית ולפי מחיר הרכישה ניתן לראות שגם כאשר היה ידוע על הכנת התכנית לא הייתה לה השפעה על השווי. כפי שניתן לראות, כיום גם לאחר 5 שנים טרם הופקו היתרי בניה במתחם. הסיבה לאי המימוש היא שעלויות הפרויקט גבוהות משווי הזכויות. בנוסף לעלויות הגבוהות גם קיים קושי בשל מרכיב המושע והקושי בהחתמות דיירים ומכאן שהסיכוי של התכנית הזאת לצאת לפועל נמוך. בפועל השוק לא יודע לתמחר תוספת שווי דחויה ל-15 שנים ולכן אין שום עליית מחירים מובהקת הנובעת מזכויות אלו.
שווי מ"ר מבונה מצב חדש	ערכי השווי שנקבעו בשומת המשיבה הינם ברף התחתון. בשנים 2021-2022 פורסמו תוצאות מכרז רמ"י מהם מתקבל לאחר ניתוח כי ערכי שווי הינם בטווח מחירים של 9,000 ₪ - 6,500 ₪	לא קיימת התייחסות לסעיף זה.
דמי שכירות	בשומת המשיבה הובא בחשבון אומדן שווי שימוש ביניים בסך של 324,791	לא קיימת התייחסות לסעיף זה.

לחישוב בתקופת שימוש הביניים	₪ אשר בוצע ע"י היוון דמי שכירות ראויים בהתאם לתקן 21. שימוש בשיטה זו מעוות את חיוב ההשבחה, ומאחר והפרש בין שווי קודם לשווי חדש כזמין עומד על 65 אש"ח (מצב חדש זמין 1.3 מש"ח - מצב קודם 660 אש"ח), סביר כי ההשבחה כדחויה תהא שווה להשבחה המתקבלת מדחיית ההשבחה בלבד ולא מדחיית השווי במצב חדש. לעניין זה הוא מפנה לשומת השמאי המכריע, ערן ירקוני, בגוש 6142 חלקות שונות.	
דחיה למימוש	חושבה דחיה למימוש לתקופה של 15 שנים במקדם היוון 7%.	שימוש במקדם דחייה לתקופה כזאת מראה שאין בפועל השפעה על המחירים ומדובר בתחשיב תאורטי.

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com

<u>תחשיבי עמדות הצדדים</u>:

<u>עמדת המשיבה</u>:

שווי מצב חדש					
מגרש	109	112	סה"כ (מ"ר)	שווי מ"ר מבונה (ש"ח)	סה"כ שווי (ש"ח)
שטח עיקרי מגורים (מ"ר)	25,920	7,920	33,840	2,200	74,448,000
ממ"דים (376 יח"ד)	12		4,512	2,200	9,926,400
שטח עיקרי למסחר (יחס ברוטו נטו 1:2)	1,050	225	1,530	1,680	2,570,400
שווי מתחם 8					86,944,800
חלק יחסי לתת חלקה 16 לפי טבלת ההקצאה והאיזון					1.51%
מקדם דחיה לתקופה של 15 שנים בשיעור היוון 7%					0.36
שווי הנכס בדחיה עד למימוש הפרויקט					475,843
שווי שימוש ביניים עד לביצוע הפרויקט					324,791
שווי מצב חדש					800,000

שווי מצב קודם	
שווי מ"ר בנוי	10,286
שטח רשום (מ"ר)	64
שווי מצב קודם	660,000

השבחה	140,000

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com

<u>עמדת המבקשת</u>:

<u>חלופה א'</u>:

אין השבחה

<u>חלופה ב'</u>:

אין השבחה.

אין כדאיות כלכלית לביצוע הפרויקט. שמאי המבקשת הציג תחשיב עלויות בניה לדירת התמורה המסכתם בעלות של 1,500,000 ₪ ומתבסס על שווי דירה של 1,310,000 ₪ (כפי שנקבע בשומת המשיבה טרם דחייה לביצוע הפרויקט)

<u>חלופה ג'</u>:

שווי מצב חדש		
שווי מ"ר בנוי	11,000	₪
שטח דירה	63.9	
שווי מצב חדש	700,000	₪

שווי מצב קודם		
שווי כבשומת המשיבה	660,000	₪

השבחה	40,000	₪

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com

11.3. <u>הכרעה</u>

<u>התייחסות לטענה מקדמית בעניין פטור:</u>

טרם הכרעתי בעניין אומדן ההשבחה אתייחס לטענה המקדמית של שמאי המבקשת לעניין תחולת הפטור בשכונה/יישוב המוכרזים ב"שיקום שכונות".

אציין כי ככלל סוגיית הפטור למקרקעין הכלולים ב"שיקום שכונות" היא שאלה משפטית שנכון וראוי לדון בה בערכאות שיפוטיות אחרות. עם זאת לצורך ייעול הדיון אכריע גם בסוגיה זו.

אין בהכרעתי זו כדי לפגוע בצדדים שזכאים לשוב ולטעון בעניין זה בערכאות השיפוטיות המתאימות.

מעיון בפרסומים באתר משרד הבינוי והשיכון עולה שכונת רמת אשכול העיר לוד מוכרזת בפרויקט "שיקום שכונות"[8].

בהתאם להוראות סעיף 19(ב)(1) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965 לא תחול חובת תשלום היטל השבחה במקרקעין למגורים המצויים ביישוב או בחלק ממנו שהממשלה הכריזה עליו כעל שכונת שיקום כל עוד ההכרזה בתוקף.

בעמ"נ (ת"א) 13830-10-19 **<u>ועדה מקומית לתכנון ובניה תל אביב נ' שלמה שרעבי ואח'</u>** לעניין חלות הפטור מהיטל השבחה למתחמים שהוכרזו לשיקום שכונות הן בעת מתן היתר בניה והן במכר נקבע, בין היתר, כדלקמן:

> **"מקובלת עליי קביעת ועדת הערר שלא ניתן לערב המושג של השימוש היעיל והטוב הננקט לצורך הערכת קרקע מבחינה שמאית עם הקביעה המשפטית לגבי החלת הפטור. עוד מקובלת עלי קביעת הוועדה כי במקרים אחרים בהם המחוקק בחר להבחין בין דרכי מימוש של קבלת היתר ומכר, הדברים נרשמו באופן מפורש. בענייננו, בסעיף 19(ב)(1) לא קיימת אבחנה כזו".**

ביום 9/11/2023 פורסם בי.פ. 11787 מסמך חלוקה לאזורי היטל השבחה בתחום העיר לוד וממנו עולה, כי חלקה 4548/95 אינה נכללת בתחום החלקות הפטורות מהיטל השבחה וככזו שייכת ליתר תחום העיר שעליו חלה השבחה בשיעור 50%, היות וכך עמדתי שיש להביא בחשבון כי לא חל פטור מהיטל השבחה בחלקה שבנדון.

[8] קישור לאתר משרד הבינוי והשיכון: https://www.gov.il/apps/moch/viewlist/list/shikum-shechunot-contact

<u>המתודולוגיה לחישוב ההשבחה</u>

הנכס הנדון ממוקם במתחם ל"פינוי בינוי".

בהתאם לגישה הרווחת כיום בפסיקה ובהחלטות ועדות ערר הגישה המובילה לחישוב היטל השבחה בפרויקטים של פינוי בינוי הינה גישת ההשוואה.

לעניין זה אפנה לפס"ד של כב' בית המשפט המחוזי, בשבתו כבית משפט לעניינים מנהליים, בעמ"נ (ת"א) 52383-10-20 **<u>ועדה מקומית לתכנון ובנייה תל אביב ואח' נ' אשדר חברה לבניה בע"מ</u>**, המהווה ערעור על החלטת ועדת הערר בעניין "אשדר", שם נקבע בין היתר, כדלקמן:

"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 השניה.

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 ע ל 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 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.

הפסיקה בעניין אשדר ביטלה את החלטת ועדת הערר בעניין זה.

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com

במקרה הנדון אף לא קיים הסכם פינוי בינוי היכול לאפשר את בחינת ההשבחה באופן זה, ולו לשם בקרה.

לעניין עדיפות גישת ההשוואה של מכר דירות במתחם הפינוי בינוי עצמו, אפנה להחלטת ועדת הערר (י-ם) 8012/20 **<u>הוועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים נ' אמבה אייהלו ואח'</u>**, שם נקבע, בין היתר, כדלקמן:

> **"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**

לעניין עדיפות גישת ההשוואה גם בשומות של מכר דירות במתחמי פינוי בינוי אפנה להחלטת ועדת הערר תא/0721/81077, **<u>הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב נ' אברהם כספי ז"ל</u>**, שם נקבע, בין היתר, בערר על החלטת שמאי מכריע בתכנית פינוי בינוי בשכונת יד אליהו בתל אביב-יפו, כדלקמן:

> **"36. המסקנה העולה מכך היא כי פס"ד אשדר לא קבע כלל כי שיטת ההשוואה פסולה בבחינת השווי של פרוייקט פינוי בינוי. פס"ד אשדר מפנה בקביעתו להחלטת ועדת הערר בעניין קיכל אשר במסגרתה הובהר כאמור מפורשות כי: "נעיר כי במקרים בהם ניתן לנקוט בגישת ההשוואה הישירה, שפורטה בסעיף קטן (א) לעיל, המדובר בגישה העדיפה והרצויה ביותר. זאת, שכן הן הגישה השנייה והן הגישה השלישית מבוססות על הנחות רבות לגבי אירועים עתידיים, לרבות הנחות לגבי מועד פינוי המגרש, מועד הבניה, אומדני סיכונים, ואומדני דחייה, השפעת ריבוי בעלויות וכיו"ב". ואנו כמובן מצטרפים לדברים נכוחים אלו.**
>
> **37. כל שקבע פס"ד אשדר הוא כי שעה שננקטת הגישה הכלכלית אזי: "כאשר החישוב שנעשה במסגרת ההערכה השמאית נוגד הלכה ברורה ומפורשת, אין ברירה אלא לבטלו. משעה שההחלטה נוגדת את הלכת**

אברמוביץ, דין הערעור להתקבל". אך במסגרת זו אין כל קביעה כי אין לנקוט בשיטת ההשוואה המגלמת ממילא את ההתאמות הנדרשות.

38. כפי שפורט לעיל, יתרונות רבים גלומים בשיטת ההשוואה אל מול השיטה הכלכלית והטענה כי בית המשפט בעניין אשדר דחה את שיטת ההשוואה באופן גורף, שעה שעסקינן בהערכת שווי נכס הכלול בתכנית פינוי בינוי, אינה עולה בקנה אחד עם קביעות פסק הדין והלכות בית המשפט העליון.

39. פרשנות לפיה בית המשפט פסל את השימוש בשיטת ההשוואה, שעדיפותה ידועה כמפורט לעיל, כטענת הוועדה המקומית, נראית כפרשנות שגויה של פסק הדין העשויה להעמיד אותו בסתירה להלכות בית המשפט העליון. אנו סבורים כי לא בפסילתה של שיטת ההשוואה ביחס לתכנית פינוי בינוי עסק פסק דין אשדר. בניגוד לעמדת הוועדה המקומית אין בו כל קביעה כי לא ניתן לעשות שימוש בכל גישה אחרת, מלבד הגישה המוצגת בפסק הדין.

40. אין חולק כי בענייננו השמאי המכריע ערך את התחשיב ב"גישת ההשוואה". אולם, השימוש בגישת ההשוואה איננו מנוגד או סותר את קביעת בית המשפט בעניין אשדר, שמותיר מקום גם לגישות שומה אחרות. על כן אנו דוחים את טענתה של הוועדה המקומית בענין זה. אין כל מניעה לערוך את השומה המכרעת בהתאם לגישת ההשוואה כפי שנערכה בשומה מושא הערר, ככל ואכן ניתן למצוא די נתוני השוואה לצורך כך.

41. בנסיבות אלו ודאי שהכרעתו סבירה ולא מצאנו מקום להתערב בעיקר ההחלטה ובבחירת השיטה השמאית...."

.....

"52. פסק הדין אשדר עסק בהיטל השבחה בגין מימוש על דרך בקשה להיתר בניה, מכוחה של תכנית פינוי בינוי, שנתבקשה על ידי יזם. הווי אומר נקודת ההשקפה במקרה מעין זה היא דרך עיניו של היזם, ולמעשה בחינת היטל ההשבחה ראוי שתערך אף היא ביחס ל"שוק היזמים". ועל כן, במסגרת שיקול הדעת השמאי ניתן כי השמאי המעריך ייטה לבחינת השווי באמצעות גישה כלכלית המשקפת את הרווח היזמי אותו נושאת החברה בהתאם להיקף מימוש הזכויות על ידה, התואם את השוק היזמי.

53. מאידך, שעה שעסקינן במכירת דירה יחידה על ידי בעליה, טרם מומש הפרוייקט על דרך של היתר בניה, כפי שהוצג בענייננו, הרי שמדובר ב"שוק של פרטיים". בנסיבות אלו ממילא שיקול הדעת השמאי ייטה לבחינת ההשבחה בגישה ההשוואה (ככל שישנן מספיק עסקאות לשם כך) הקרובה

לשקף את היטל ההשבחה בהתאם לראות עיניו של האדם הפרטי המוכר את הדירה שבבעלותו.

באופן זה, יתיישבו הקשיים בהם עסק פסק דין אשדר באריכות, שכן כך מחד, הבעלים הפרטיים לא יידרשו לשאת בהיטל השבחה בגין זכויות מהן הם לא נהנים במישרין. ומאידך, שעה שעסקינן בחברה יזמת, ניתן יהיה לנטרל את "חוסר הרציונליות" (ככל ואכן ישנה) במסגרת עריכת השומה על פי הגישה הכלכלית באופן שנקבע בפס"ד אשדר. כך, ישולם מלוא היטל ההשבחה בגין התכנית כולה על ידי היזם המממש את הזכויות העודפות שהעניקה התכנית, זאת, בניטרול היטל השבחה ששולם בעבר (ככל ושולם), על ידי בעלים פרטיים בגין מימוש הדירה שבבעלותם.

55. מכל מקום כאמור, אנו סבורים כי פסק דין אשדר הותיר את הבחירה בשיטה השמאית הראויה בידיו של השמאי בהתאם לנסיבות העניין."

.....

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

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

.....

"117. .....נציין, כי השמאי המכריע פסל את מחיר העסקה בנכס עצמו ולא עשה בה שימוש כעסקת השוואה רלוונטית לקביעת השווי. נזכיר כי מחיר העסקה מושא הערר היה – 1,630,000 ₪; דהיינו 19,644 ₪ למ"ר והשווי אליו הגיע השמאי המכריע, על פי הדירה במצבה עומד על 1,784,400 ₪ (מבוסס על 24,800 ₪ למ"ר). אנו סבורים כי שגה השמאי המכריע בהתעלמו מהעסקה בנכס המשקפת את ההתעשרות של המוכר באופן המיטיבי. ברור כי הכללתה במסד הנתונים היה מביא להפחתת היטל ההשבחה."

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com

לאור האמור, על מנת להעריך את השווי במצב הקודם והשווי במצב החדש, הפעולה הנכונה ביותר הינה בחינת השווי במצב קודם ע"י עסקאות שבוצעו במתחם טרם פרסום ראשון לקבלת התכנית במנהל התכנון ביום 3/4/2019, ובחינת שווי במצב חדש לאחר אישור התכנית ביום 15/12/2019 בתחומי מתחם 8 לפי תמ"ל/2007 ככל וקיימים.
בשימוש בנתוני השוואה מהמתחם בו נמצא הנכס הנדון קיימת התאמה מירבית למאפייני הנכס הפיזיים, התכנוניים והכלכליים (מכפיל יח"ד וכיו"ב).
היות שבמתחם הנדון קיים מסד נתונים מספק טרם אישור התכנית המשביחה ולאחריה, עמדתי היא שיש לבחון במקרה הנדון את ההשבחה בגישת ההשוואה הישירה.

<u>שווי מצב קודם</u>:
בין הצדדים אין מחלוקת כי השווי במצב הקודם לנכס הנדון הינו 660,000 ש"ח, בהתאם לגישת שווי הנכס הבנוי.

ראשית אציין, כי העסקה בנכס הנדון שבוצעה ביום 17/12/2019 אינה משקפת את שווי השוק היות והתמורה בה נמוכה באופן משמעותי מהעסקאות האחרות במתחם שבוצעו בשנים 2020-2021 ושיוצגו בהמשך. כמו כן, נראה כי לאור העובדה שהיתה במועד הקובע אי בהירות כלשהי בעניין המועד הקובע ותוקף התכנית (כך לפחות נראה) עסקה זו הופכת אף לפחות סבירה בהנתן חבות בהיטל השבחה שתחול על המוכר.

כך או כך העסקה חריגה מאוד ביחס ליתר העסקאות וגם בשל מועד חתימתה אין ודאות האם היא היתה אמורה לשקף את השווי טרם אישור התכנית או לאחריה.

מבדיקה שערכתי באתר מנהל התכנון עולה, כי קבלת התכנית לראשונה פורסמה ביום 3/4/2019 במועד הפרסום לראשונה מתגבשת הוודאות לגבי פוטנציאל תכנית תמ"ל/2007.
בסקר שנערך ע"י החי"מ אותרו מספר נתוני השוואה טרם מועד פרסום התכנית, כמפורט:

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com

כתובת	גו״ח	תאריך	שטח רשום (מ״ר)	קומה	תמורה (בש״ח)	קומה	מועד (לפי הצמדה למדד מחירי הדירות)	מתואם (בש״ח)
סטרומה 8	4548-85-05	12/06/2018	65.2	2	717,500	0.97	1.01	704,009
בלפור 1	4548-88-09	17/04/2018	63.9	3	665,000	0.99	1.02	668,211
בלפור 3	4548-95-13	13/03/2018	63.9	4	595,000	1.00	1.02	604,632
בלפור 3	4548-95-01	24/07/2017	63.9	1	605,000	0.96	1.01	586,278
סטרומה 13	4548-91-16	29/10/2017	63.9	4	660,000	1.00	1.01	669,713
ממוצע			64.16					646,569
שווי למ״ר בנוי מתואם								10,077
שווי הנכס								643,948
שווי במעוגל								645,000

לאור נתוני ההשוואה שאותרו על ידי ובהתאמה למועד[9], ובהתאמה של 1.5% מתקבל שווי הנמוך במעט מהשווי שהוסכם ע״י הצדדים. לאור הפער הזניח (כ-2.5%) לא מצאתי מקום להתערב בהסכמה זו וקיבלתי את הסכמת הצדדים לשווי שנקבע בשומת המשיבה, 660,000 ₪.

<u>שווי זכויות בניה בלתי מנוצלות</u>:

שמאי המבקשת קבע כי יש להביא בחשבון שווי זכויות בניה בלתי מנוצלות לחדרי גג. בבדיקת סבירות מימוש זכויות הבניה במועד הקובע ומעיון בתקנון המוסכם, כחלק ממסמכי הבית המשותף, עולה כדלקמן:

״זכויות בניה: כל בעל דירה יהיה רשאי להוסיף תוספת בניה לדירתו ובתנאי שיקבל תחילה את הסכמת מנהל מקרקעי ישראל והרשויות המוסמכות לתכנון ובניה ובתנאי שהשטח הכולל של דירתו ושל תוספות הבניה שביצע ו/או שברצונו לבצע לא יעלו על חלקו באחוזי הבניה המירביים המותרים ו/או המאושרים לחלקה בשלמותה וחלקו זה הוא כשיעור חלקה של דירתו ברכוש המשותף של הבית המשותף. הסכמת יתר בעלי הדירות בבית המשותף לבנות תוספות דלעיל נתונה בזאת מראש...״.

[9] לפי לוח 2.3 מדד מחירי הדירות לפי מחוזות שהופק ב 9/2024 מדד בסיס אוק׳ 2017-נוב׳ 2017

מהבחינה הקניינית קיימת סבירות לבניית תוספת הבניה שכן הסכמת בעלי הדירות ניתנה מראש. כמו כן, בבדיקת השטחים שנותרו לניצול קיימת אפשרות הרחבת תת חלקה 16 לשטח של עד 94 מ״ר (64 מ״ר שטח דירה קיימת+ 30 מ״ר תוספת חדר גג כולל מדרגות).

בבחינת תוספת לשווי בהתאם לעסקאות ההשוואה נראה על פניו כי דירות בקומות תחתונות במבנה הנדון ובמבנים נוספים במתחם 8 נמכרות במחירים גבוהים מאשר דירות בקומות העליונות. ייתכן ומאחר והנגישות בבניין לוקה בחסר (ללא מעלית) היתרון בשווי דירות הגג וזכויות הבניה לחדרי הגג לא בא לידי ביטוי בנתוני השוק.

<u>שווי מצב חדש</u>:

קיימת מחלוקת בין שמאי הצדדים לעניין גישת התחשיב הרלוונטית לקביעת השווי במצב חדש. הדרך העדיפה, לתחשיב המצב החדש הינה, כאמור, קביעת השווי בגישת ההשוואה הישירה, תוך ניתוח עסקאות מכר שבוצעו במתחם לאחר מועד אישור התכנית.
עסקאות אלו משקפות את שווי השוק של דירות בפרוייקט ומייתרות את הצורך בביצוע התאמות של דחיה, מושע, סיכון וכדי אשר ייתכן ויביאו לעיוות התוצאה של שווי המצב החדש, כפי שראה אותו קונה/מוכר סביר במועד ביצוע העסקה.

להלן נתוני ההשוואה שאותרו לאחר מועד אישור התכנית במתחם 8 :

כתובת	גו״ח	תאריך	שטח רשום (מ״ר)	קומה	תמורה (בש״ח)	קומה	מועד (לפי הצמדה למדד מחירי הדירות)	מתואם (בש״ח)
סטרומה 13	4548-91-03	07/10/2020	63.9	1	908,000	0.955	0.98	846,805
סטרומה 13	4548-91-12	01/10/2020	63.9	3	700,000	0.985	0.98	673,331
בלפור 3	4548-95-01	27/02/2020	63.9	1	840,000	0.955	1.00	800,677
סטרומה 10	4548-92-13	07/02/2021	69.7	4	800,000	1.00	0.95	758,350
ממוצע			65.35					769,791
ממוצע לדירות בגודל זהה בלבד								773,605
שווי למ״ר בנוי מתואם								12,106
שווי הנכס								773,605
שווי במעוגל								775,000

לפיכך, בהתאמה למועד הקובע[10] נקבע שווי מצב חדש בגבולות 775,000 ₪
בבחינה זו לא תובא בחשבון העסקה בנכס וזאת לאור הזמן שחלף מהמועד הקובע.

[10] לפי לוח 2.3 מדד מחירי הדירות לפי מחוזות שהופק ב 9/2024 מדד בסיס אוק׳ 2017-נוב׳ 2017

12. עקרונות גורמים ושיקולים

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

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

"מימוש זכויות", במקרקעין – אחת מאלה :

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

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

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

12.2. החיוב בהיטל השבחה הינו בגין תכנית תמ"ל/2007.

12.3. מאפייני המיקום והסביבה.

12.4. מאפייני הנכס ושטחו.

12.5. התכנון החל על הנכס ובין היתר התכניות השונות והיתרי הבניה שאושרו בעבר בתחום המקרקעין.

12.6. המימוש הינו מימוש במכר של מלוא הזכויות בנכס.

12.7. רמת הפיתוח והתשתיות.

12.8. המועד הקובע.

12.9. מחירי מקרקעין במועד הקובע תוך ביצוע ההתאמות הנדרשות למקרקעין נשוא ההחלטה.

12.10. חישוב השווי במצב התכנוני הקודם הינו בהתאם לשטח הנכס הרשום של הנכס, וערכי שווי מנתוני עסקאות שבוצעו טרם פרסום קבלת התכנית.

12.11. חישובי השווי במצב התכנוני החדש הינם בהתאם לשטח הנכס הרשום בפנקס הבתים משותפים, וערכי שווי מנתוני עסקאות שבוצעו לאחר מועד אישור התכנית נותחו אף הם בהתאם לאותם העקרונות על מנת לשמור על אחידות התחשיב.

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com

13. תחשיב ההשבחה

מצב קודם:

שטח דירה - 63.9 מ״ר

סה״כ שווי במעוגל - 660,000 ₪

מצב חדש:

שטח דירה - 63.9 מ״ר

סה״כ שווי במעוגל - 775,000 ש״ח

השבחה - 115,000 ש״ח

היטל השבחה - 57,500 ש״ח

14. החלטה

14.1. לאור כל הנתונים המפורטים בחוות דעתי לעיל ולאחר שבחנתי את שומות הצדדים ואת טיעוניהם כפי שבאו לידי ביטוי במסמכי התגובה ובישיבה שהתקיימה בפני, הגעתי לכלל דעה כי במקרקעין שבנדון הידועים כתת חלקה 16, חלקה 95 בגוש 4548, ברחוב בלפור 3, מתחם העיר העתיקה בלוד, חלה השבחה כדלקמן:

מקור החיוב	מועד קובע	השבחה	היטל השבחה
תמ״ל/2007	12/12/2019	115,000 ₪	57,500 ₪

הערכים הנקובים לעיל יוצמדו בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה ויישאו תשלומי ריבית מיום חתימת הסכם המכר.

14.2. הנני מצהיר, כי חוות דעת זו נערכה לפי מיטב הבנתי וניסיוני המקצועי ואין לי כל חלק או עניין בנכס נשוא חוות הדעת.

ולראיה באתי על החתום,

גיא צדיק, כלכלן ושמאי מקרקעין



שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com