תאריך: 08.07.2024
מס' בקשה/מינוי: 1305-2023
מספרנו: 3958

לכבוד

המבקשים – איילת בוקר נוה, יוסף נוה

באמצעות גב' קרגולה שולי שמאית מקרקעין
דוא"ל: karagulla.s@gmail.com

המשיבה – הוועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים
דוא"ל: txemail@jerusalem.muni.il

באמצעות מר יניב אסולין שמאי מקרקעין
באמצעות גב' אושרית יעקובי שמאית מקרקעין
דוא"ל: samroval2008@gmail.com

א.ג.נ,

החלטת שמאי מכריע

היטל השבחה

גוש: 30172 **חלקה:** 152[1] **ת"ח:** 2

כתובת: רח' אלעזר בן יאיר 18, שכ' קטמונים (גוננים / גונן ג'), ירושלים

1. כתב מינוי

בהתאם להוראות סעיף 14 (ב) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, מוניתי ע"י יו"ר מועצת שמאי המקרקעין כשמאי מכריע בהודעת מינוי 1305-2023 מיום 15.06.2023, לנכס הנדון.

2. מטרת ההחלטה

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

גורם ההשבחה: תכנית מס' 101-0112557 (שם התכנית: פינוי בינוי של 13 בנייני מגורים בין אלעזר בן יאיר וקנאי הגליל).

גורם המימוש: מכר (מלא, בהתאם לחוזה מכר מיום 12.10.2021).

מהות הנכס: דירת מגורים (ת"ח), הממוקמת בקומה ראשונה (קרקע), במבנה מגורים בבנייה ווותיקה בן 2 קומות, הכולל 4 יח"ד[2].

[1] משותף עם חלקות / גושים: 30172/91, כמפורט בהעתק נסח רישום מקרקעין.

[2] תיאור הנכס והבניין הינו בהתאם למפורט בהעתק נסח רישום המקרקעין ומסמכי הבית המשותף, במהלך השנים בוצעו תוספות בנייה שונות כמפורט בפרק הרישוי שאינן נכללות במסמכי הבית המשותף. בהתאם למפורט בתשריט היתר בניה מס' 107225 מיום 29.06.2014 הנכס כולל קומת מרתף וקומת קרקע.

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

3. מועד דיון

ביום 14.09.2023, קיימתי דיון[3] להבהרת הטיעונים, העובדות והסוגיות השנויות במחלוקת.
פרוטוקול עיקרי דיון הופץ לצדדים.

4. מועד ביקור בנכס ובסביבתו

ביקור בנכס ובסביבתו נערך ביום 05.07.2024, ע"י החת"מ.
לא ניתלוו נציגים לביקור, נערך סיקור חיצוני לנכס וסביבתו[4].

5. פרטי המקרקעין

כתובת	:	רח' אלעזר בן יאיר 18, שכ' קטמונים (גוננים / גונן ג'), ירושלים
מס' גוש	:	30172.
מס' חלקה	:	52.
שטח חלקה רשום[5]	:	649.00 מ"ר.
מס' תת חלקה	:	2.
שטח ת"ח רשום	:	26.00 מ"ר.
זכויות רשומות	:	בעלויות, ע"ש נוה יוסף (החלק בנכס – 1/2), בוקר נוה איילת (החלק בנכס – 1/2).
זיהוי הדירה בבניין	:	בהתאם למפורט בחוות דעת הצדדים והסכמתם, ותשריט בית משותף.
מהות הנכס	:	דירת מגורים (ת"ח), הממוקמת בקומה ראשונה (קרקע), במבנה מגורים בבנייה וותיקה בן 2 קומות, הכולל סה"כ 4 יח"ד[6].

6. עיקרי המסמכים

- חוות דעת שמאית מטעם המשיבה, נערכה ע"י מר יניב אסולין וגב' אושרית יעקובי, שמאיי מקרקעין.
- חוות דעת שמאית מטעם המבקשים, נערכה ע"י גב' קרגולה שולי, שמאית מקרקעין.
- העתק חוזה מכר לנכס הנדון (גורם המימוש) לרבות נספחים, שנערך ונחתם ביום 21.10.2021.
- העתקי נסחי רישום מקרקעין אינטרנטיים **(רגיל)** מפנקס הבתים המשותפים, מיום 24.07.2023 ומיום 26.10.2021.
- העתק נסח רישום מקרקעין אינטרנטי **(מרוכז)** מפנקס הבתים המשותפים, מיום 07.06.2023.
- העתק מכתב הודעה בדבר חבות בהיטל השבחה – העברת זכויות, חשבון מס' 248083003, שובר תשלום, מיום 24.04.2023.
- העתק מסמכי בית משותף: צו רישום בית בפנקס הבתים המשותפים, תשריט.
- דיון (באמצעות שיחת ועידה בווידיאו) להבהרת הטיעונים, העובדות והסוגיות השנויות במחלוקת.
- מידע תכנוני כולל על יחידת קרקע, הופק מהאתר האינטרנטי של המשיבה, מיום 19.07.2023.

[3] בהסכמת הצדדים, התקיים דיון באמצעות שיחת ועידה בווידיאו (zoom).
[4] נתקבלו מאת שמאית המבקשים תמונות פנים הנכס, ובנוסף מרוכש הנכס מר יצחק מורילי (מסר בע"פ כי ערך שיפוץ בנכס).
[5] כעולה מחוות דעת הצדדים, בהתאם להעתק נסח רישום מקרקעין אינטרנטי מפנקס הבתים המשותפים מיום 24.07.2023.
[6] ראה הערת שוליים מס' 2.

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

- סיכום דיון שהתקיים בלשכת השמאי הממשלתי הראשי, ביום 08.07.2018, בנושא היטל השבחה במיזמי פינוי בינוי.
- העתק מכתב הבהרה להחלטת מועצת העיר בעניין היטל השבחה בתכניות לפינוי ולבינוי במתחמים לפינוי ולבינוי ברחבי העיר ירושלים, מיום 02.03.2023.
- עמדת הרשות הממשלתית בנושאה התמורות לדיירים במיזמי פינוי בינוי, מיום 03.02.2020.
- ביקור חיצוני בנכס ובסביבתו.
- פס"ד, החלטות ועדת ערר, החלטות שמאים מכריעים.
- מידע ומסמכים כמפורט בתיק הבניין האינטרנטי לרבות היתרי בניה.
- תוכניות רלוונטיות החלות על הנכס הנדון.
- העתק מכתב הזמנה מס' 215409 לעריכת שומה היטל השבחה, מיום 16.11.2021.
- מכתב תשובת המשיבה (ועדה מקומית) לשומה האחרת (שומה מטעם המבקשים), מיום 10.09.2023.
- שונות (תצ"א שונים, עסקאות מכר, תחשיבי הצדדים וכיוצ"ב).

7. מועדים קובעים

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

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

המועד הקובע לאומדן שווי ההשבחה:

גורם ההשבחה	מועד קובע	מועד פרסום
תוכנית מס' 101-0112557 שם: פינוי בינוי של 13 בנייני מגורים בין אלעזר בן יאיר וקנאי הגליל	25.07.2015	פרסום אחרון בעיתונים ביום 10.07.2015

8. תיאור הנכס והסביבה

תיאור הנכס: דירת מגורים (ת"ח), הממוקמת בקומה ראשונה (קרקע), במבנה מגורים בבנייה וותיקה בן 2 קומות, הכולל 4 יח"ד.

כעולה מהמפורט בהעתק נסח רישום המקרקעין האינטרנטי ומסמכי הבית המשותף, הדירה הנדונה ידועה כתת חלקה מס' 2 בקומה ראשונה, ושטחה הרשום הינו 26.00 מ"ר.

כעולה מהמפורט בתשריט היתר בניה מס' 107225 (בקשה 1994/0417.06) מיום 29.06.2014, הנכס הנדון כולל קומת מרתף בשטח 47.45 מ"ר, קומת קרקע בשטח 113.1 מ"ר + מרפסת בשטח 7.20 מ"ר. מעל הנכס הנדון בנויות 2 קומות נוספות ומעליהן גג משופע מחופה רעפים.

תיאור החלקות: הקרקע הנדונה עליה בנוי הבניין, מהווה 2 חלקות משותפות, חלקה מס' 52 וחלקה מס' 91 בגוש 30172. בהתאם למפורט במפה מצבית אשר בתשריט היתר בניה מס' 107225, שטח חלקה מס' 52 הינו 447 מ"ר ושטח חלקה מס' 91 הינו 202 מ"ר, סה"כ שטחן המשותף הינו 649 מ"ר (תואם מידע המפורט באתר האינטרנטי govmap ובאתר האינטרנטי טופוקד).

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

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

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

צורת המגרש, המורכב מ-2 החלקות האמורות, הינה רגולרית ומידותיו בהתאם למפורט במפה מצבית אשר בתשריט היתר בניה מס' 107225, כדלקמן: רוחב חזית צפונית-מזרחית (רח' אלעזר בן יאיר) הינה 23.00 מ' (13.50 מ' + 9.50 מ'), אורך חזית דרומית-מזרחית (גובלת בחלקות מס' 60, 92) הינה 30.00 מ' רוחב חזית דרומית-מערבית (גובלת בחלקות מס' 51, 45) הינה 19.00 מ' (16.50 מ' + 2.50 מ'), אורך חזית צפונית-מערבית (גובלת בחלקה מס' 46) הינה 29.45 מ'.

<u>גבולותיהן של החלקות, כדלקמן</u>:

<u>צפון-מזרח</u>: רח' אלעזר בן יאיר / דרך סלולה מחופה אספלט.

<u>דרום-מזרח</u>: מבנה מגורים / חלקות מס' 60, 92.

<u>דרום-מערב</u>: מבנה מגורים / חלקות מס' 51, 45.

<u>צפון-מערב</u>: מבנה מגורים / חלקה מס' 46.

שיפוע החלקות המשותפות (מגרש) יורד מצפון-מזרח לדרום-מערב.

תיאור סביבת הנכס: הנכס הנדון ממוקם בחלקה הדרומי (מקטע מרכזי) של שכ' קטמונים (גוננים / גונן ג') הנמצאת בצדה הדרומי (מקטע מרכזי) של העיר ירושלים.

מיקומו במקטעו הצפוני של רח' אלעזר בן יאיר שהינו כביש חד סטרי לתנועה (בחלק הסמוך לנכס הנדון) תחילתו וסיומו של הרח' במפגשו עם רח' קנאי הגליל בצדו הצפוני-מערבי ובצדו הדרומי-מערבי.

הסביבה הקרובה לנכס הנדון מאופיינת במבני מגורים בבניה נמוכה וותיקה של 2-3 קומות, לצד בנייני מגורים חדשים בבנייה רוויה.

כעולה מהמפורט בהוראות תכנית מס' 101-0112557 – "פינוי בינוי של 13 בנייני מגורים בין אלעזר בן יאיר וקנאי הגליל", הנכס הנדון נכלל בתחום התכנית אשר מציעה 13 בניינים בני 7 קומות מעל מפלסי חניה תת קרקעית, 242 יח"ד.

תיאור שכונת הנכס: השכונה גובלת במזרח בשכ' מקור חיים בקעה ותלפיות, במערב בשכ' הולילנד ומנחת (מלחה), בדרום בשכ' פת ובית צפאפא, בצפון בשכ' גבעת הוורדים גבעת מרדכי וקטמון הישנה.

בשכונה נבנו שיכונים במתכונת של בתים דו משפחתיים או ארבע משפחתיים קטנים (בדרך כלל עד 32 מ"ר, עם שטחי קרקע, במגמה לסייע לעולים לקיים מידה מסוימת של חקלאות עזר ליד הבית). רוב הבתים היו שייכים לחברות האכלוס הממשלתיות עמידר ופרזות, רוב הדירות נמכרו לדיירים החל משנות ה-70. שכונת גוננים מחולקת לתתי-שכונות: גונן א', ב', **ג'**, ד', ה' (סן סימון) ו- ו', בהתאם לחלוקה היסטורית של השכונה על פי סדר בנייתם של רחובות השכונה בעבר. בשכונה קיימות דירות קטנות אשר חוברו ו/או הורחבו על מנת ליצור שטחי מגורים גדולים יותר ולצמצום מספר המשפחות הגרים בכל בנין.

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

נגישות: הנגישות לנכס הנדון הינה מצדו הצפוני-מזרחי של המגרש/חלקות משותפות (רח' אלעזר בן יאיר) באמצעות ירידה בגרם מדרגות.

נכסים משלימים: בסביבת הנכס קיימים מבני ציבור שונים כגון בתי כנסת, גני ילדים, בתי ספר, מרכזים קהילתיים, ישיבות, מקוואות ועוד.

שונות: לא קיימות חניות בתחום החלקה, פתרונות החניה מתאפשרים לאורך צדי הרחוב.

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

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

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

9. מצב תכנוני ורישוי

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

מצב קודם

תכנית מס' 62

פורסמה למתן תוקף ברשומות בי.פ. 687, עמוד 1586, ביום 16.07.1959.

תכנית זו תקרא "תכנית המתאר לירושלים" ותחול על שטח בנין ערים של ירושלים שהוכרז ע"י שר הפנים.

בהתאם למפורט בתשריט התכנית, החלקות שבנדון מסווגות כאזור מגורים 5.

רשימת שימושים באזורי מגורים כוללת בין היתר: בתי מגורים, בתי מגורים של שני מגרשים סמוכים עם קיר משותף, באישור של הוועדה המקומית ובהסכמת הוועדה המחוזית, בתים שהוקמו בהתאם לתכנית שיכון, משרדי מקצועות חופשיים ואומנים ועוד.

קומת קרקע תחתונה: במקומות בהם ישנם שיפועים להנחת דעת הוועדה המקומית, מותר לבנות קומת קרקע תחתונה בתנאי ששטח הרצפה של קומה זו ינוכה מהשטח הרשום בטור החמישי של טבלת האזורים לאותו אזור. חדרים הנמצאים בקומת הקרקע התחתונה ומהווים חלק ממנה, מותרים לשימושי מגורים רק אם הם מתאימים לכל דרישות בריאות הציבור.

מרתפים: מרתף שנבנה למחסן לא ישמש אלא לאחסון חפצי דיירי הבית ויהיה צמוד לדירות באותו הבית, שטחו הכולל של מחסן כזה לא יעלה על 8% משטח הרצפה הכללי המותר של הבית.

זכויות הבניה באזור מגורים 5:

שטח מגרש מינימלי: 500 מ"ר

מספר קומות: 2 – גובה 9 מ'

זכויות בניה: 25% בקומה ובסה"כ 50%.

תכנית מס' 4565 א'

פורסמה למתן תוקף ברשומות בי.פ. 4456, עמוד 462, ביום 14.11.1996.

מטרת התכנית:

א. שינוי ייעוד מאזור מגורים 5 לאזור מגורים מיוחד.

ב. קביעת בינוי לתוספות בניה לשם הרחבת הדירות הקיימות בקומת קרקע ובקומה א'.

ג. קביעת בינוי לתוספת קומה מובלעת בחלל גג רעפים לשם הרחבת הדירות הקיימות בקומה א'.

ד. התרת שימוש בקומת מסד למגורים לשם הרחבת הדירות הקיימות בקומת הקרקע בהתאם לתנאים הטופוגרפיים הקיימים בשטח ו/או חפירה.

ה. קביעת שטחי הבניה המרביים לכל דירה.

ו. שינוי קווי בניין וקביעת קווי בניין חדשים.

ז. הגדלת מספר הקומות המרבי משתי קומות לשלוש קומות.

ח. קביעת עקרונות בינוי, פיתוח ועיצוב.

ט. קביעת תנאים למתן היתרי בניה.

י. קביעת הוראות בגין בניינים וגדרות להריסה.

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

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

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

כל הוראות תכנית 4565 א' זו ממצות את אפשרויות מתן ההקלות בגבול סטייה בלתי ניכרת וכל שינוי בהוראות התכנית תראה כסטייה ניכרת.

בהתאם למפורט בתשריט, התכנית מסווגת את הנכס שבדון באזור מגורים מיוחד, על שטח זה חלות ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר לגבי אזור מגורים 5 וכן ההוראות הבאות:

- תותרנה תוספות בניה לשם הרחבת הדירות הקיימות בקומת קרקע ובקומה א' בהתאם לנספח מס' 2 ובהתאם לקוי הבנין המפורטים בתקנון התכנית.
- יותר שימוש של קומת המסד (קומת קרקע תחתונה) למגורים לשם הרחבת הדירות הקיימות בקומת הקרקע, (בתחום קוי בנין) בהתאם לנספח מס' 2 ובהתאם להוראות המפורטות בתכנית.
- מס' הקומות המירבי יהיה שלוש קומות בכל חתך.
- שטחי הבניה המרביים בכל החלקות שבתחום התכנית, למעט הקומה המובלעת בחלל גג רעפים יהיו 145 מ"ר לכל דירה (580 מ"ר לכל בנין), מס' יח"ד בכל בנין יהיה 4 יח"ד.

<u>תכנית מס' 4565 ב'</u>

פורסמה למתן תוקף ברשומות בי.פ. 4684, עמוד 18, ביום 27.09.1998.

מטרת התכנית, הינה בין היתר, ביטול סעיף 8 שבהוראות תכנית מס' 4656 א' בדבר איסור מתן הקלות. השטח הצבוע בתשריט תכנית מס' 4565א' בצבע חום וצהוב לסירוגין הוא אזור מגורים מיוחד וחלות על שטח זה כל הוראות תכנית מס' 4565 א', למעט הוראות העמודות בסתירה לעיקרי הוראות המפורטות להלן:

א. סעיף 8 בהוראות תכנית מס' 4565 א', בדבר איסור מתן הקלות, מבוטל בזאת.

ב. גובה הקומה המובלעת בחלל גג הרעפים יהא 2.50 מ' מפני הגג המקורי ועד למדלפות הגג.

ג. גובה שיא גג הרעפים לא יעלה על 3.80 מ', מפני הרצפה העליונה של קומת גג הרעפים.

הערה – מודגש בזאת כי כל הוראות תכנית מס' 4565א', שלא שונו במפורש בתכנית מס' 4565ב' זו, ממשיכות לחול.

<u>תכנית מס' מק/7349</u>

תכנית נקודתית לחלקות הנדונות (52, 91 בגוש 30172).

פורסמה למתן תוקף ברשומות בי.פ. 5100, ביום 08.08.2002.

יעוד – אזור מגורים מיוחד.

מטרת התכנית - שינוי קווי בניין מאושרים עפ"י תכנית מס' 4565 א', לתוספת קומה שלישית (קומת גג). בשינוי לקווי הבנין המאושרים בתכנית 4565 א', תותר תוספת קומה שלישית (קומת גג), בבניין הקיים שבחלקות 52 ו-91 בגוש 30172 בתחום קווי הבנין המסומנים בתשריט, קווי הבניין לתוספת קומה שלישית המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש שחור עם סימון X מבוטלים בזאת.

הערה – מודגש בזאת כי כל הוראות תכניות מס' 4565א' ו-4565ב', שלא שונו במפורש בתכנית מס' מק/7349 זו, ממשיכות לחול, ללא שינוי.

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

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

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

מצב חדש[7]

תכנית מס' 101-0112557 – פינוי בינוי של 13 בניינ מגורים בין אלעזר בן יאיר וקנאי הגליל

פורסמה למתן תוקף ברשומות בי.פ. 7060, עמוד 6496, ביום 18.06.2015. פרסום אחרון בעיתונים ביום 10.07.2015.

דברי הסבר לתכנית: עיריית ירושלים יוזמת תוכנית לפינוי בינוי במסגרת פרויקט להתחדשות עירונית מטעם משרד השיכון. התוכנית מציעה 13 בניינים בני 7 קומות מעל מפלסי חניה תת קרקעית. קומה חמישית ושישית בנסיגה ביחס לקומה רביעית. קומת שביעית הינה בנסיגה ביחס לקומה מתחתיה.
242 יח"ד, 30% מזכויות הבניה דירות בגודל 85 מ"ר ו-70% מזכויות הבניה דירות עד 120 מ"ר. כל זאת ע"פ תכנית האב לגוננים. התכנית מציעה הריסתם של המבנים הקיימים במתחם וביניהם התוספות הקיימות, גדרות וקירות התמך הנמצאים בסביבת המתחם, מתקנים קיימים בשצ"פ אשר נימצא במרכז המתחם וכן עקירת/העתקה/שימור של העצים בכל גבולות המתחם על פי המוצע בתכנית. כמו כן התכנית קובעת שינוי המצב הסטטוטורי התקף במתחם, לרבות ביטול דרך קיימת/מאושרת בגבולות השצ"פ המרכזי, ביטול מגורים מסוג "מגורים 5" והפיכת האזור המיועד למגורים מסוג "ד". בינוי בגבולות התכנית מתייחס לבנייתם של 13 בניינים בני 7 קומות מעל מפלסי חניה תת קרקעית, במקום המבנים הקיימים אשר הוזכרו לעיל. כל מבנה יתאפיין בקומה חמישית ושישית בנסיגה ביחס לקומה הרביעית.
קומה שביעית הינה בנסיגה ביחס לקומה מתחתיה.
הבעלים הינם בעלים פרטיים.

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

מטרת התכנית: הריסת 13 מבנים לצורך הקמת 13 בניינים חדשים בני 7 קומות, 242 יח"ד.

עיקרי הוראות התכנית: שינוי במערך ייעודי הקרקע כמפורט להלן:

- שינוי ייעוד, ממגורים מיוחד ומגורים 5, ודרך למגורים ד', מתקנים הנדסיים, מבנים ומוסדות ציבור שצ"פ.
- קביעת בינוי עבור הקמת 13 בניינים חדשים למגורים, בני 7 קומות מעל קומות חנייה ומחסנים.
- שינוי קווי בנין וקביעת קווי בניין חדשים.
- תוספת זכויות בנייה.
- הגדלת מס' יחידות הדיור מ-57 יחידות דיור ל-242 יחידות דיור.
- קביעת מס' קומות ל-7 קומות מעל קומות חנייה ומחסנים.
- קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית.
- קביעת תנאים למתן היתר בניה.
- קביעת הוראות בגין בנין/מבנה/גדר/מדרגות להריסה.

[7] כעולה מהמפורט בחוות דעת הצדדים, הגדרת "מצב חדש" הינה טרם אישורה של תכנית מס' 101-0112557 מיום 18.06.2015 בהתאם למפורט בהעתק הזמנה מס' 215409 לעריכת שומה היטל השבחה מיום 16.11.2021, הבעלות הינה מיום 26.12.2004. בהתאם למפורט באתר מידע נדלן של רשות המיסים, דווחה עסקה שבוצעה בנכס הנדון ביום 26.08.2004, לפיכך, לצורכי החלטה זו תחילת הבעלות הינה מיום 26.12.2004 בהתאם למפורט בהעתק הזמנה לעריכת שומה - היטל השבחה שנתקבל מאת המשיבה. יוער, לא קיימת מחלוקת בין הצדדים כי ההשבחה נבחנת ביחס לתכנית מס' 101-0112557 בלבד, בהיעדר מחלוקת, קיבלתי את הסכמות הצדדים, יובהר כי נדרשתי לאומדני גובה ההשבחה ולא לשאלת "עצם החיוב" ו/או "זהות החייב/ים".

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

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

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

- קביעת הוראות בגין ביטול דרך.
- קביעת הוראות בגין פיתות שצ'יפ.
- קביעת הוראות בגין עצים לשימור/לעקירה/להעתקה.

<u>יעוד קרקע ושימושים – מגורים ד'</u>

1. מגורים.

<u>הוראות</u>:

1. בכל תחום התכנית תותר בניה בגובה 7 קומות בכפוף לנסיגות.
2. תכסית הבניה תהא 50%.
3. 30% מסך יחידות הדיור לא יעלה על 85 מ"ר.
4. מספר הקומות יחושב ביחס למפלס הקרקע הנמוך ביותר בחלקה כך שמספר הקומות המרבי בחזית הגבוהה ביותר לא יעלה על 7 קומות.
5. גובה קומת מגורים ממפלס הרצפה למפלס רצפת הקומה שמעל לא יעלה על 3.25 מ'. מפלס הכניסה הקובעת המרבי לבניין יהיה בגובה עד 100 ס"מ מפני המדרכה הסמוכה ובכפוף לעמידה בתקנות הנגישות התקפות בעת הגשת תכניות.
6. לא יותר ניוד שטחים מתחת למפלס 0.00 למעליו.
7. גובה פיר המעלית לא יעבור את גובה מעקה הגג ויהיה 2 מ' מעל לרצפת הגג.
8. מעקה הגג יבנה מאבן כהמשך מעטפת המבנה ולא יעלה על 2 מ'.
9. המתקנים הטכניים ישולבו בגג הקומה השביעית, תובטח גישה חופשית לכלל הדיירים לשם תחזוקת המערכות הטכניות.
10. תותר הצבת אנטנה מרכזית ו/או צלחת לווין אחת על הגג.
11. בכל כניסה לבניין תהיה כניסה ציבורית בגודל 3 מ'*6 מ' עם שתי ערוגות מוגבהות.
12. גובהה של הגדר הבנויה לצד המגורים הצמודה למדרכה יוגבל ל- 1.10 מ' ממפלס המדרכה. הגדר תהיה מחופה באבן מסוג אבן מעטפת הבניין.
13. לא תותר קומת עמודים או קומת עמודים מפולשת.
14. תותר בניית מחסנים כמספר יח"ד במבנה, בשטח עד 15 מ"ר לכל יח"ד בתנאי שהמחסנים יהיו תת קרקעיים וללא חלונות.
15. מעבר מערכות שירות שונות ייעשה בתוך מעטפת הבניין בלבד.
16. חלונות ופתחים – יותרו חלונות ופתחים מלבניים אנכיים או אופקיים ששטחם אינו עולה על 2.5 מ"ר ושטחם לא יפחת מ- 4 מ"ר. לא יותר שימוש בחלונות הדף צירים במרחבים המוגנים הנמצאים בחזית הבניין.
17. הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת. הבניה באבן נסורה שאינה מסותתת אסורה. לפחות 60% משטח החזיתות יהיה מאבן.
18. חזיתות וחומרי גמר:
    א. חל איסור מוחלט על הצבת יחידות מיזוג אוויר על גבי חזיתות המבנה.
    ב. חל איסור מוחלט על הצבת צלחות ו/או אנטנות על גבי חזיתות המבנה, תותר הצבת אנטנה מרכזית ו/או צלחת לווין אחת על הגג.

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

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

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

ג. לא תהיה חזית רציפה באורך העולה על 30 מ'.

ד. היחס בין שטח החזית הבנוי אבן לבין השטח הבנוי חומר אחר ייקבע על פי הנחיות תכנית המתאר 2000 לירושלים.

ה. אישור חומרי הגמר של אלמנטים שונים הוא בסמכות מהנדס העיר.

ו. תנאי למתן היתרי בניה יהיה תיאום חזיתות המבנה עם מהנדס העיר.

ז. ייאסר שימוש בטיח כחומר גמר אחר.

ח. חומרי הגמר יהיו עמידים בתנאי מזג האוויר לאורך שנים.

<u>הערות ברמת הטבלה</u> :

א. חישובי שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה התשנ"ב 1992 לרבות שטחי החנייה ושטחי מרחבים מוגנים בהתאם לדרישות התקן. קו בנין אחורי 5 מטר.

ב. אחוזי בניה מרביים עיליים (שאינם כוללים חניה ומחסנים תות קרקעיים) בכל חלקה הינם 280%.

ג. גובה המבנה מעל הכניסה הקובעת יקבע בהתאם לשינוי הסופי בהעמדת המבנים.

ד. סה"כ שטחי בנייה: ניתן יהיה להוסיף, בהיתר שטח עיקרי עבור מרפסת בשטח מרבי של 8 מ"ר לכל יח"ד.

ה. תותר תוספת 100 מ"ר שטח עיקרי לטובת 4 מקומות חנייה תת קרקעיים לכל מבנה וזאת בתיאום עם אגף תושי"ה לעת מתן היתר בניה. לא יותר ניוד שטחים אלה לשטחים אחרים בבניין, תוספת שטח עיקרי זו תותר לצורך זה ולצורך זה בלבד.

<u>הערות לטבלת זכויות והוראות בניה- מצב מוצע</u>:

(1) ממפלס הקרקע הנמוך ביותר בתא שטח זה, תותר תוספת 25 מ"ר למקום חניה עבור 4 מקומות חניה לכל תא שטח.

(2) ממפלס הקרקע הנמוך ביותר בתא שטח זה.

(4) יובהר כי תכסית הבניין המירבית היא עד 50% משטח החלקה הסטטוטורית או כל השטח הכלול בתוך קווי הבניין, הנמוך מבין השניים.

<u>הוראות נוספות</u>: הנחיות מיוחדות- תכנית 4565א' המאושרת תמשיך לחול וניתן יהיה להוציא היתרי בניה מכוחה, כל עוד לא ניתן היתר מכוח תכנית זו. ככל שניתן היתר מכוח תכנית זו, לא יחולו עוד הוראות תכנית 4565א', ולא ניתן יהיה להוציא היתר מכוחה.

<u>שלבי ביצוע</u>

מס' שלב	תאור שלב	התנייה
1	כל תוספת יח"ד שמעל מאה יח"ד	ביצוע ופיתוח השצ"פ בתאי שטח 82 ו-81
2	בניה	**כל חלקה בנפרד ובהינף יד**
3	תנאים למתן טופס 4	השלמת הביצוע בפועל של: - השלמת השצ"פ בתאי שטח 82 ו-81. - השלמתה של הדרך המאושרת בתחום התכנית. - השלמתם והפעלתם של המתקנים ההנדסיים בגבול התכנית.

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

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

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

יעוד	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר) מינימום	שטחי בניה				אחוזי בנייה כוללים	תכסית (%) מתא השטח	מספר יח"ד	מספר קומות		קו בניין (מטר)		מרפסות – בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)
		גודל מגרש מרבי	מעל לכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת		סה"כ שטחי בניה			מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	צידי-ימני	צידי-שמאלי	
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות								
מגורים ד'	**62**	**648**	**1,416**	**398**	**100 (1)**	**1,191**	**280**	**46.6**	**17**	**7 (2)**	**3**	**4**	**4**	**136**
מגורים ד'	63	478	1,500	398	100 (1)	1,238	280	47	18	7 (2)	3	4	4	144
מגורים ד'	64	726	1,635	398	100 (1)	1,294	280	51 (4)	19	7 (2)	3	4	4	152
מגורים ד'	65	675	1,492	398	100 (1)	1,272	280	50.5 (4)	18	7 (2)	3	4	4	144
מגורים ד'	66	663	1,458	398	100 (1)	1,436	280	47.3	18	7 (2)	3	4	4	144
מגורים ד'	67	679	,1554	398	100 (1)	1,242	280	48.4	18	7 (2)	3	4	4	144
מגורים ד'	68	798	1,836	398	100 (1)	1,476	280	48.1	21	7	3	4	4	168
מגורים ד'	69	802	1,848	398	100 (1)	1,381	280	50	21	7	3	4	4	168
מגורים ד'	70	923	2,186	398	100 (1)	1,543	280	52 (4)	24	7	3	4	4	192
מגורים ד'	71	734	1,657	398	100 (1)	1,418	280	52 (4)	19	7	3	4	4	152
מגורים ד'	72	627	1,358	398	100 (1)	1,164	280	45.4	16	7	3	4	4	128
מגורים ד'	73	627	1,358	398	100 (1)	1,199	280	45.4	16	7	3	4	4	128
מגורים ד'	74	643	1,402	398	100 (1)	1,609	280	46.8	17	7	3	4	4	136

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

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

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

<u>רישוי</u>

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

א. היתר בניה מס' 56845, מיום 13.09.2006, תיק בניין מס' 1968/0129.03

מותר: תוספת בניה לדירה קיימת בשני מפלסים.

להלן שטחי הבנייה בהתאם למפורט בטבלת השטחים אשר בתשריט ההיתר:

הקומה והמפלס	עיקרי קיים (מ"ר)	עיקרי מוצע (מ"ר)	סה"כ עיקרי (מ"ר)
-2.50	33.11	[8]14.58	47.69
0.00	70.05	27.21	97.26
סה"כ	**103.16**	**41.79**	**144.95**

ב. היתר בניה מס' 107225, מיום 29.06.2014, תיק בניין מס' 1994/0417.06

מותר: תוספת בניה.

להלן שטחי הבנייה בהתאם למפורט בחישוב שטחים אשר בתשריט ההיתר:

קומה	עיקרי קיים (מ"ר)	ממ"ד (מ"ר)	מוצע (מ"ר)	מרפסת מוצעת (מ"ר)	סך הכל (מ"ר)
מרתף	47.45	12.50	11.56 מ"ר מחסן 4 מ"ר חדר הסקה ע"ח השטח הקיים	-	59.95 מ"ר פלדת
קרקע	97.26	-	15.84	7.20	113.1 מ"ר עיקרי + 7.20 מ"ר מרפסת
סה"כ	**173.05 מ"ר פלדלת + 7.20 מ"ר מרפסת**				

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

[8] שטח ממ"ד אינו פורט בטבלת השטחים (כשטח שירות).

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

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

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

10. <u>מצב משפטי</u>

לטענות הצדדים אין מחלוקת בעניין המצב המשפטי.

<u>נסח רישום מקרקעין</u>

בהתאם למפורט בהעתק נסח רישום מקרקעין אינטרנטי מס' 179453 מיום 24.07.2023, המהווה העתק רישום מפנקס הבתים המשותפים, המתנהל בלשכת רישום המקרקעין ירושלים, להלן עיקרי תמציתו:

גוש	:	30172.
חלקה	:	52, משותף עם חלקה מס' 91.
תת חלקה	:	2.
שטח חלקות	:	649.00 מ"ר[9].

תיאור הנכס	:	**תיאור דירה**	**תיאור קומה**	**שטח במ"ר**	**החלק ברכוש המשותף**
		דירה	ראשונה	26.00	2/8
בעלויות	:	**תאריך**	**מהות פעולה**	**הבעלים**	**החלק בנכס**
		10.12.2009	מכר ללא תמורה	נוה יוסף	1/2
		14.12.2009	תיקון טעות סופר	בוקר נוה איילת	1/2

תקנון	:	מצוי.
תת חלקות	:	5 (מס' מקורי 5).

<u>העתק מסמכי בית משותף</u>

צו רישום בית בפנקס הבתים המשותפים – ביום 25.12.1961 ניתן צו רישום בית בפנקס בתים משותפים להלן עיקרי תמציתו:

גוש: 30172, חלקה: 91,52.

הבית הוא בן שתי קומות: קומה א' מכילה 2 דירות וקומה ב' מכילה 2 דירות. בסך הכל 4 דירות.

הנכס – קומה א', דירה בת 1½ חדרים המסומנת בתסריט במספר 2 ושטח רצפתה 26.00 ממ"ר תקבל מספר משנה 91,52/2.

הרכוש המשותף יקבל מספר משנה 91,52/5.

<u>העתק חוזה מכר</u>

בהתאם למפורט בהעתק חוזה מכר אשר נערך ונחתם ביום 21 לחודש אוקטובר 2021 בין: **1**. איילת בוקר נוה, **2**. יוסף נוה (להלן: "המוכר"), לבין: **1**. מורילי מעין, **2**. מורילי יצחק (להלן: "הקונה"), להלן עיקרי תמציתו:

"הדירה"	:	והמוכר מצהיר כי הינו הבעלים הרשום בלשכת רישום המקרקעין ירושלים של דירת מגורים המצויה בקומה הראשונה בבניין ברח' אליעזר בין יאיר 18, ירושלים, במקרקעין הידועים כגוש 30172 חלקה 52 תת חלקה 2, הכל כמפורט בנסח הרישום המצורף לחוזה זה.
"התמורה"	:	4,300,000 ₪.

[9] בהתאם למפורט במפה מצבית בתשריט היתר בניה מס' 107225, שטח חלקה מס' 52 הינו 447 מ"ר ושטח חלקה מס' 91 הינו 202 מ"ר, סה"כ שטחן המשותף הינו 649 מ"ר (תואם מידע המפורט באתר האינטרנטי govmap ובאתר האינטרנטי טופוקד).

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

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

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

שונות

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

ב. כל העתקי המסמכים האמורים בפרק זה הינם כפי שנמסרו מאת שמאיי הצדדים.

ג. לא נתקבל הסכם שיתוף מכל סוג שהוא (ככל וישנו), **יובהר כי הקביעה שלנישומים (לנכס) חלק ברכוש המשותף לרבות (ובדגש) שיעור חלקם היחסי הינה בהתאם להגדרת המשיבה כמפורט בחוות דעתה**[10], הגדרה זו הינה עניין משפטי, וככל שהמבקשים חולקים על "עצם החיוב" ועל "חלק/שיעור החיוב" בזכויות אילו לרבות מתודת החיוב, עומדת בפניהם האפשרות להגשת ערר אפשרות אשר עמדה לפניהם טרם פנייתם לשמאי מכריע.

אין בהחלטה זו לפגוע ו/או לחסום דרכם מהגשת ערר, אין בהחלטה זו לקבוע כי לנישומים/מבקשים זכויות ברכוש המשותף לרבות הגדרת שיעור חלקם היחסי בהם.

ד. בהתאם להגדרתה של המשיבה, שיעור חלקו היחסי של הנכס נשוא ההחלטה בזכויות האמורות בהתאם לתחשיב לפי חלופה מס' 1 הינו **25%** (2/8) וזאת בהתבסס על חלקו ברכוש המשותף כמפורט בהעתק נסח רישום המקרקעין, בהתאם למפורט בחוות דעת המבקשים בתחשיב לבחינת ההשבחה בחלופה א', הובא בחשבון כי החלק היחסי של המבקשים בהשבחה (ככל והינה קיימת) הינו **25%**. כפי שצוין לעיל, עניין זה הינו משפטי.

ה. הנישומים/מבקשים הינם בעלי הזכויות (החייבים) החל מיום 26.12.2004 – זאת כעולה מהמפורט בהעתק הזמנה מספר 215409 לעריכת שומה להיטל השבחה שנתקבל מאת המשיבה, בעניין זה ההחלטה הינה בהתאם להסכמות הצדדים, יובהר כי נתבקשתי לאומדני גובה ההשבחה ולא לשאלת "עצם החיוב" ו/או "זהות החייב/ים".

ו. יובהר, למען הסר כל ספק, החלטה זו איננה מהווה חוות דעת משפטית, אין באמור בהחלטה זו לקבוע ו/או להעיד על הזכויות הקנייניות ו/או החוזיות במקרקעין נשוא ההחלטה, נתבקשתי לאומדני גובה ההשבחה ולא לשאלת "עצם החיוב" ו/או "זהות החייב/ים".

[10] כעולה מחוות דעת המבקשים, אין כל מחלוקת בעניין הגדרה זו, המבקשים לא סותרים את עמדת המשיבה בעניין זה.

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

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

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

11. עקרונות, גורמים ושיקולים

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

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

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

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

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

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

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

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

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

11.4 ביקור בנכס ובסביבתו, נערך סיקור חיצוני.

11.5 מאפייני מיקום וסביבה, מאפייני הנכס.

11.6 רמת הפיתוח והתשתיות.

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

11.8 מועד קובע.

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

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

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

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

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

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

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

12. עמדות הצדדים, הכרעה

אומדן ההשבחה בהתאם לחוות דעת הצדדים:

גורם ההשבחה	מועד קובע	השבחה-שומת משיבה	השבחה-שומת מבקשים
תוכנית מס' 101-0112557 שם: פינוי בינוי של 13 בנייני מגורים בין אלעזר בן יאיר וקנאי הגליל	25.07.2015	₪ 673,200	היעדר השבחה

העובדות שאינן שנויות במחלוקת

א. מצב משפטי.

ב. מצב תכנוני – בהתאם לחוות דעת הצדדים, עולה כי אין תוכניות משביחות אחרות במסגרת "המצב הקודם". קרי, בעניין מימוש הזכויות במקרה הנדון, בהתאם לחוות דעת המשיבה רק תכנית מס' 101-0112557 הינה ברת חיוב בהיטל השבחה.

ג. תחשיב שיעור חלקו היחסי של הנכס הנדון בזכויות מכוחה של תכנית מס' 101-0112557 – בהתאם להגדרתה של המשיבה בהתבסס על חלקו של הנכס ברכוש המשותף כמפורט בהעתק נסח רישום מקרקעין שהינו 25% (2/8). בהתאם למפורט בתחשיב אשר בחוות דעת המבקשים לפי חלופה זו הובא בחשבון שיעור חלק יחסי זהה בסך 25%.

עניין זה הינו משפטי "לעצם החיוב", החלטה זו הינה בהתאם להגדרתה של המשיבה (אשר איננה נסתרת ע"י המבקשים).

ד. גורם המימוש – מימוש מלא, בדרך של מכר.

ה. רישוי – הנחה כי בניין הנכס הנדון נבנה ע"פ דין, לרבות הנכס נשוא ההחלטה כדירת מגורים.

ו. גורם ההשבחה – אישורה של תוכנית מס' 101-0112557.

ז. המועד הקובע.

ח. שיעור היטל ההשבחה – בהתאם למפורט בחוות דעת המשיבה שיעור היטל ההשבחה מכוחה של תוכנית מס' 101-0112557 הינו **50%**, המבקשים אינם חולקים על המשיבה בעניין זה. לפיכך, שיעור היטל ההשבחה לצורכי החלטה זו הינו **בהתאם להגדרתה של המשיבה כמפורט בחוות דעתה**.

יוער, אין בהחלטה זו לקבוע כי שיעור החיוב בהיטל השבחה בנכס הנדון, מכוחה של תכנית מס' 101-0112557 הינו 50%, מדובר בעניין משפטי "לעצם החיוב".

בהתאם להוראות סע' 14 לתוספת השלישית לחוק התו"ב עמדה בפני המבקשים האפשרות לערור בפני ועדת ערר לפיצויים והיטל השבחה, משנקטו המבקשים באופן וולונטרי ועצמאי בהתאם להוראות סע' 14 (ב)(1) לתוספת השלישית, כדלקמן: "*.. החייב בהיטל רשאי, אם אין הוא חולק על החיוב כשלעצמו .... שימנה שמאי מכריע לצורך הכרעה בעניין גובה החיוב...*", הרי שעצם בחירתם באפשרות זו מאיינת את האפשרות להעלאת טענה בעניין זה בפני השמאי המכריע, משכך בעניין זה אין בסמכותי להכריע בשיעור היטל ההשבחה. ההכרעה הינה לגובה "אומדן ההשבחה" החל על המבקשים בהתאם לדרישתה של המשיבה (הוועדה המקומית) לרבות הגדרת שיעור היטל ההשבחה.

ככל שהמבקשים חולקים על "עצם החיוב" בזכויות לרבות הגדרת שיעור היטל ההשבחה, הרי שעומדת להם הברירה בעניין זה לערור בפני וועדת ערר לפיצויים והיטל השבחה, ברירה שעמדה בפניהם **טרם** פנייתם לערר בפני שמאי מכריע.

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

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

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

העובדות השנויות במחלוקת

עובדה ראשונה – אומדן השווי במסגרת "המצב הקודם"

א. **שמאית המבקשים** – כעולה מהמפורט בחוות דעת המבקשים, להלן סקר מחירים לדירות ללא השפעת תכניות פינוי בינוי שמקודמות:

מ'	גוש	ח'	כתובת	תאריך	שטח	חד'	קומה	דירות בבניין	שנת בניה	תמורה	מחיר מ"ר
1	171	3	חננאל 7	19/03/2012	113 מ"ר	4	קרקע	4	1960	₪2,050,000	₪18,142
2	30171	67	ברניקי 14	02/08/2012	135 מ"ר	5	קרקע	4	1954	₪2,090,000	₪15,481
3	30172	146	נתאי הארבלי 4	23/09/2012	142 מ"ר	6	2	4	1950	₪2,000,000	₪14,085
4	30144	42	בן יאיר אלעזר 25	03/02/2013	130 מ"ר	4	קרקע	8	1959	₪2,000,000	₪15,385
5	30144	26	אלכסנדריון 26	21/02/2013	133 מ"ר	4	1	4	1960	₪2,650,000	₪19,925
6	30172	61	בן יאיר אלעזר	21/03/2013	143 מ"ר	6	קרקע	6	1959	₪2,375,000	₪16,608
7	30144	10	אלכסנדריון 11	08/08/2013	150 מ"ר	4	5	15	2013	₪2,300,000	₪15,333
8	30172	1	טוביה 4	31/12/2013	90 מ"ר	4	2	0	1950	₪1,980,000	₪22,000
9	30144	42	בן יאיר אלעזר 25	10/04/2014	138 מ"ר	6	קרקע	4	1953	₪2,540,000	₪18,406
10	30172	19	אלעזר בן יאיר 19	20/05/2014	140 מ"ר	6	2	4	1980	₪2,400,000	₪17,143
11	30172	52	בן יאיר אלעזר 18	17/11/2014	145 מ"ר	5	2	4	1953	₪2,900,000	₪20,000
ממוצע											**₪ 17,501**

שווי מ"ר בנוי לאחר התאמה לזמן, שנת בניה, גיל אפקטיבי וללא השפעת תכניות פינוי בינוי, לדירה זכות שימוש בלעדית בחצר ששטחה כ- 70 מ"ר - **15,000** ₪ כולל מע"מ.

תחשיב שווי הנכס במצב קודם בשומת הוועדה מתבסס על 145 מ"ר בנוי, כאשר עפ"י היתר בניה סה"כ השטח הבנוי הינו 160.55 מ"ר + מרפסת 7.20 מ"ר.

שומת הועדה מתבססת על החלטת הגב' נאוה סירקיס אשר קבעה כי שווי קרקע ליח"ד בשטח של 145 מ"ר 1,500,000 ₪.

שווי מ"ר מבונה – 10,344 ₪

שווי המחוברים – 3,000 ₪ המבטאים בניה ותיקה שלא הורחבה ולא שופצה ברבות השנים.

סה"כ שווי מ"ר בנוי – 13,344 ₪.

הנכס הורחב ושופץ בשנת 2006. ושוב הורחב ושופץ, תוך מימוש הקלות ולכן על הצד הזהיר שווי המחוברים כ- 4,650 ₪ כולל מע"מ.

שווי במצב קודם, עפ"י תחשיב בטבלה להלן, 2,500,000 ₪:

תיאור	שטח בנוי	-	מקדם אקו'	-	שטח אקו'
קומת מרתף	47.45 מ"ר	X	0.90	=	42.71 מ"ר
קומת קרקע	113.10 מ"ר	X	1.00	=	113.10 מ"ר
מרפסת פתוחה	7.20 מ"ר	X	0.50	=	3.60 מ"ר
חצר לשימוש בלעדי	70.00 מ"ר	X	0.10	=	7.00 מ"ר
סה"כ	167.75 מ"ר		-		166.41 מ"ר
שווי במצב קודם - מעוגל	166.41 מ"ר	X	₪ 15,000	=	**₪ 2,500,000**

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

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

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

בדיון, נטען כי בשומת הוועדה שווי מצב קודם חושב לפי הכרעת נאווה סירקיס, אבל מדובר על מוצר אחר לגמרי, מדובר על דירה כמעט חדשה ביחס למועד הקובע, תוספת הבניה נעשתה בשנת 2006 ותוספת נוספת ושיפוץ מסיבי בשנת 2014. החשיבות נובעת מהוראות התכנית, בתכנית המשביחה נקבע שתיכנס לתוקף רק כאשר יצא היתר ראשון מכוחה וכל עוד זה לא קרה ממשיכות לחול הוראות 4565א. נכון שהדירה היא לא יחידה ויש 4 דירות אבל גם ת"ח 3 (דירה 3) עשתה תוספת בניה בשנת 2014, ולכן יש לבדוק את הדברים במושגים של היתכנות.

השטח הבנוי במצב קודם בהחלטת השמאית המכריעה גב' רינת וייס הוא 92.5 מ"ר מוערך כ- 1.7 מיליון ₪, בשומת הוועדה הערכת מצב קודם כ-1.945 מיליון ₪ על בסיס 145 מ"ר, שבפועל ללא מרפסות אנו ב-160 מ"ר, אם לוקחים את הפער בין החלטת השמאית לשומת המשיבה מתקבל 238 אלף ₪, ובחלוקה ל-71 מ"ר הפרש שטחים מיוחס 3,500 ₪ למ"ר קרקע לבניה, זה לא סביר.

מצב קודם זה שווי הדירה בשוק החופשי, כלומר, מחיר למ"ר כולל מע"מ כולל הכל וכך דמי השכירות שלוקחים כשימוש ביניים, הגזירה זו תשואה מדירה כולל מע"מ, שווי קרקע בבנייה רוויה על פי התקינה השמאית שאומצה ע"י העליון זה ללא מע"מ. ולכן כאשר אנו מדברים על הפערים יש לשים לב לכך כי הדירה במצב שכזה במועד הקובע לא הייתה נמכרת במיליון תשע מאות ₪.

גב' נאווה סירקיס הגיעה למרכיב הקרקע מדירות ישנות, וזה לא עובד על המצב הקודם שזה דירה בנויה חדשה ברמה גבוהה. כמו כן הייתה שם רק מתודולוגיה אחת, דירות בציר הזמן. לא נעשה חישוב מהסוג השני, זה היה להשוות מין במינו. שווי המחוברים בהחלטת השמאית המכריעה גב' רינת וויס היה 6,000 ₪ למ"ר ולא 3,000 ₪ למ"ר.

ב. **שמאיי המשיבה** – כעולה מהמפורט בחוות דעת המשיבה, אומדן השווי במסגרת "המצב הקודם" חושב בהתאם להכרעתה של גב' נאוה סירקיס לדירת מגורים הידועה בכתובת העירונית רח' טוביה 8/8 (גוש 30144, חלקה 4), לתכנית המשביחה מס' 101-110510 המהווה תכנית להתחדשות עירונית הסמוכה למושא השומה, נכון למועד הקובע 25.07.2015.

בהחלטה זו נקבעה המתודולוגיה לחישוב השווי במסגרת "המצב הקודם" בהתאם לעסקאות השוואה של דירות אותן ניתן להרחיב עד לשטח של 145 מ"ר ואינן נכללות במתחם התחדשות עירונית, בתוספת המחוברים.

יצוין כי גם בהחלטת השמאית המכריעה גב' רינת וייס רביב שנערכה בגוש 30144 חלקה 13 ת"ח 4 השבחה בגין תכנית מס' 0110510 – 110, מתודולוגיה זו אומצה.

להלן עסקאות ההשוואה שהוצגו בהחלטת השמאית המכריעה גב' נאוה סירקיס בכתובת העירונית רח' טוביה 8 (חלקה 4 בגוש 30144) למועד קובע 25.07.2015:

מס"ד	תאריך	כתובת	שטח דירה במ"ר	מחיר מכירה במ"ר
1	27.06.13	קנאי הגליל 26	59	1,750,000 ₪
2	29.11.13	אלעזר בן יאיר 5	26	1,475,000 ₪
3	20.03.14	נתאי הארבלי 16	37	1,450,000 ₪
4	13.05.14	נתאי הארבלי 24	93	1,740,000 ₪
5	09.07.14	נתאי הארבלי 4	26	1,525,000 ₪
6	27.09.16	אלעזר בן יאיר 17	80	1,600,000 ₪

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

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

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

בהתאם להחלטת השמאית המכריעה, עסקאות 2, 3 ו–5, מתייחסות לדירות המקוריות ללא הרחבה כך שהמחיר משקף בעיקרו את מרכיב הקרקע.

שווי קרקע ליח"ד בשטח 145 מ"ר נקבע בסך 1,500,000 ₪.

שווי המחוברים שהוערכו בהחלטת השמאית המכריעה הינו בסך של 3,000 ₪ למ"ר.

תחשיב אומדן השווי במסגרת "המצב הקודם":

שווי מצב קודם	
שווי קרקע ליח"ד	1,500,000 ₪
שטח הדירה הקיימת	145
שטח מרפסת קיימת	7.2
סה"כ שטח אקוו'	148.6
שווי הבנוי, 3,000 ₪ למ"ר	445,800 ₪
סה"כ שווי קרקע + בנוי	**1,945,800** ₪

תשובת המשיבה, שווי מצב קודם חושב בהתאם להכרעתה של גב' נאוה סירקיס לדירת מגורים הידועה בכתובת העירונית רח' טוביה 8/8 (גוש 30144, חלקה 4), לתב"ע המשביחה 101-110510 המהווה תכנית להתחדשות עירונית, סמוכה למושא השומה, נכון למועד הקובע 25.07.2015. בהחלטה זו נקבעה המתודולוגיה לחישוב שווי מצב קודם בהתאם לעסקאות השוואה של דירות אותן ניתן להרחיב עד לשטח של 145 מ"ר ואינן נכללות במתחם התחדשות, בתוספת המחוברים. יצוין כי גם בשומתה המכריעה של גב' רינת וייס רביב שנערכה בגוש 30144 חלקה 13 תת חלקה 4 השבחה בגין תכנית המשביחה 101-110510 מתודולוגיה זו אומצה.

הרציונל של קביעת השווי כפי שנקבע בשומתה המכרעת של גב' נאוה סירקיס בהתאם לעסקאות השוואה של דירות אותן ניתן להרחיב עד לשטח של 145 מ"ר ואינן נכללות במתחם התחדשות עירונית, בתוספת המחוברים נובעת כתוצאה מהשונות האדירה הקיימת בעסקאות ההשוואה בהיותן עסקאות לדירות שנתוני המקרקעין שלהם לוטים בערפל כבד.

להזכיר, מדובר על אזור מגורים שבו היו בנויים מבני שיכון ישנים הכוללים ברוב ארבע דירות מגורים כאשר כל דירה בשטח 30 מ"ר, שתי דירות מגורים בקומת הקרקע ושתי דירות מגורים בקומת הגג ובכך נוצר מצב שלכל דירת מגורים קיימת חצר/מרפסת גג בשימוש.

תב"עות 4565 א' + ב', אפשרו להרחיב את דירות השיכון עד לשטח של 145 מ"ר, כאשר לדירות הקרקע שימוש בחצרות ולדירות העליונות מרפסות גג נרחבות.

העסקאות בשומת הוועדה הנם סביב ה 1.5 מלש"ח ליח"ד לרכיב הקרקע ללא המחוברים, על כן התבססות על עסקאות השוואה אלו מביא בחשבון את כלל אפשרויות התכנון הקיימות במצב הקודם ומונע מחלוקות מיותרות כגון הבאת שטח החצרות ומרפסות הגג במקדמי שווי וכן אפשרויות תכנון ככל שקיימות במצב תכנוני זה.

איתור עסקאות אלו לדירות ישנות שנרכשו לצורך הרחבתם בתוספת שווי הבנוי מהווה את שווי השוק של הנכס כפי שבוצעו בפועל.

לאור העובדה כי בדירה הנדונה אושרה בהליך הקלה מרפסת בשטח של 7.2 מ"ר ואשר חויבה בהיטל השבחה, מרפסת זו הובאה בשומת הוועדה בנוסף לשווי הבסיסי.

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

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

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

שומת המבקשים מתעלמת בעת קביעת שווי המצב הקודם מהחלטת ועדת ערר והחלטות שמאים מכריעים ומחשבת את שווי מצב הקודם במתודולוגיה שונה מהכרעות אלו, תוך הצגת מספר עסקאות השוואה וקביעת שווי מ"ר בנוי בסך 15,000 ₪, ובכך נופלת לכדי טעות שכן ניתוח עסקאות ההשוואה לפי מ"ר מדווח אינו תואם את הממכר בפועל.

<u>להלן הערות לניתוח העסקאות שהוצגו</u>:

- בממצאים של ניתוח עסקאות ההשוואה נכתב במפורש כי שווי זה "לדירה זכות שימוש בלעדית בחצר ששטחה כ-70 מ"ר – 15,000 ₪ למ"ר" וזאת ללא כל הוכחה מספרית תחשיבית כיצד נקבע מסקנה זו.
- על אף שמצוין כי שווי זה מגלם שימוש בחצר, בתחשיב שווי הדירה הוכלל השווי הנדון בשטח אקווי של החצר, קרי, ניפוח שווי מצב קודם בגין אותו הרכיב.
- שווי מ"ר בנוי חושב בהתאם למ"ר מדווח כמ"ר רשום, בשומת המבקשים לא ניתן מקדם התאמה משטח רשום לשטח ברוטו.

יובהר כי בוצע ניסיון לאתר את נתוני התכנון של עסקאות ההשוואה המוצגות, ברם כל פעולה כזאת לא צלחה וזאת עקב:

- אי התאמה בין הבינוי בפועל להיתרי הבנייה.
- תוספת יח"ד ללא היתרים.
- העדר יכולת זיהוי מיקום הדירה בהיתרי הבנייה שכן נמצאו.
- העדר נתון שטחי הגינות והמרפסות גג בכל עסקה.

בהתאם למחירון דקל נכון למועד הקובע, עלות הבנייה לבתים של 3-4 קומות מסתכם לסך 3,770 ₪ ובתוספת מע"מ 18% מתקבלת עלות בנייה בסך 4,450 ₪ למ"ר, להזכיר, מדובר בבנייה ותיקה ועל כן מתן עלות בנייה בשיעור 68% מעלות בנייה חדשה מלאה הנה על הצד הסביר והזהיר.

<u>שטחי הדירה הבנויים בפועל כפי שחושבו</u>: בהיתר בניה 107225 אושר בקומת המרתף תוספת מחסן בשטח 11.56 מ"ר ע"ח שטח עיקרי קיים וכן תוספת ח. הסקה בשטח 4 מ"ר. קרי, יש להפחית משטח 47.45 מ"ר דירתי קיים בקומת המרתף בהתאם להיתר בניה מס' 56845 שטח של 15.56 מ"ר (מחסן וחדר הסקה) ומתקבל כי השטח הדירתי הקיים בקומת המרתף מסתכם ל- 31.89 מ"ר בתוספת 11.56 מ"ר לאחסנה ו 4 מ"ר חדר הסקה. בהתאם לתחשיב שווי מצב קודם של שמאי המבקשים בתיקון הטעויות המפורטות לעיל מתקבל שווי מצב קודם בסך 1,954,029 ₪.

ג. **הכרעה** – במקרה הנדון המועד הקובע הינו 25.07.2015, המבקשים נסמכים על עסקאות השוואה מיום 19.03.2012 ועד ליום 17.11.2014 ואילו המשיבה נסמכת על עסקאות השוואה מיום 27.06.2013 ועד ליום 27.09.2016.

בהתאם לתקן מס' 2.0 בדבר יישום גישות השומה בשומות מקרקעין לנכסים בנויים למגורים משרדים, תעשיה, מלאכה ומסחר – מרץ 2007, מועד עסקאות ההשוואה ומחירי ההיצע לא ירחק משנתיים מהמועד הקובע.

המועד הקובע בענייננו הינו 25.07.2015. לפיכך, לא יובאו בחשבון עסקאות השוואה שבוצעו טרם 25.07.2013 ולא יובאו בחשבון עסקאות השוואה שבוצעו לאחר המועד הקובע.

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

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

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

מתודת תחשיב השווי - מעיון בהיתרי בניה שונים בסביבה, עולה כי בעלי נכסים הרחיבו את דירותיהם בהתאם להוראות תוכנית מס' 4565א' ותוכנית מס' 4565ב'.
קרי, הממכר לרוב כולל שטח בנוי בפועל וזכויות בניה בלתי מנוצלות להרחבת יח"ד עד 145 מ"ר לאור כך, במקרה הנדון ובנסיבותיו, משקלול מכלול הנתונים של דירות קטנות ודירות גדולות, עולה כי מתודת המשיבה והשמאים המכריעים כמפורט בחוות דעתה, הינה עדיפה מאחר וניתוח השווי ע"פ מתודה זו מקטין את העיוותים וזאת לעומת ממוצע שווי מ"ר בנוי כפי שננקט ע"י המבקשים.
על מנת לקיים קוהרנטיות בניתוח עסקאות ההשוואה, לבין, תחשיב שווי הנכס, שווי קרקע ליח"ד בעסקאות ההשוואה יוערך ע"י הפחתת תרומת המחוברים מהתמורה הנקובה בעסקת המכר.
לטעמי, בנכסים שלא הורחבו ושופצו יש להביא בחשבון את תרומת המחוברים לפי 3,000 ₪ למ"ר בהתאם לעמדת המשיבה, אולם בנוגע לנכסים שכן הורחבו ובהם השטח המדווח הינו בקירוב לשטח המקסימלי המותר לבניה, תובא בחשבון תרומת המחוברים בשווי גבוה יותר.
בהתאם למחירון דקל מהדורת מרץ 2015, מחיר בניה בסיסי בבתים בני 3-4 קומות הינו 3,740 ₪ למ"ר לפני מע"מ ו- 4,413 ₪ כולל מע"מ (18%). לטעמי, בנכסים בהם בוצעו הרחבות ותוספות (כולל הנכס הנדון) יש להביא את תרומת המחוברים בשווי בסך של 4,000 ₪ למ"ר.
הנחה זו מקטינה את השונות בתוצאות נתוני ההשוואה ומחזקת את הטענה כי זו "חשיבת השוק" שעם ביצוע הרחבת הנכס יערכו שיפוצים לקיים.

להלן עסקאות המכר שיובאו בחשבון לצורכי החלטה זו:

מ ס ד	גוש	חלקה	כתובת	תאריך	שטח מדווח (מ"ר)	ק'	תמורה	תרומת מחוברים	יתרה לקרקע
1	30172	34	אלעזר בן יאיר 5	29/11/2013	26	1	1,475,000 ₪	78,000 ₪	1,397,000 ₪
2	30172	58	נתאי הארבלי 16	20/03/2014	37	קרקע	1,450,000 ₪	111,000 ₪	1,339,000 ₪
3	30172	19	אלעזר בן יאיר 4	20/05/2014	140	2	2,400,000 ₪	560,000 ₪	1,840,000 ₪
4	30172	165	נתאי הארבלי 24	13/05/2014	93	2	1,740,000 ₪	279,000 ₪	1,461,000 ₪
5	30144	42	בן יאיר אלעזר 25	10/04/2014	138	קרקע	2,540,000 ₪	552,000 ₪	1,988,000 ₪
6	30172	146	נתאי הארבלי 4	09/07/2014	26	1	1,525,000 ₪	78,000 ₪	1,447,000 ₪
ממוצע - במעוגל									**1,580,000** ₪

בעניין השטח הבנוי, בהתאם למפורט בתשריט היתר בניה מס' 107225 מיום 29.06.2014, **סך השטח הבנוי** בקומת מרתף (-2.50): 59.95 מ"ר, הכוללים - 12.5 מ"ר ממ"ד + 31.89 מ"ר עיקרי קיים + 11.56 מ"ר מחסן + 4.00 מ"ר חדר הסקה.
קומת קרקע (±0.00): הינו 113.10 מ"ר + 7.2 מ"ר מרפסת.
סך השטח הבנוי הינו 173.05 מ"ר + 7.2 מ"ר מרפסת.
לטעמי, אין להביא את תרומת השטחים שהוסבו בקומת המרתף במקדם שווי נמוך יותר. כמו כן עסקאות ההשוואה מגלמות את שטחי המרפסות ככל שישנן, לפיכך אין להביא את שטח המרפסת במקדם איקוו' כרכיב עצמאי בתחשיב שווי הנכס.
מעיון בדיווח עסקת המכר בנכס הנדון כמפורט באתר רשות המיסים, עולה כי שטח ארנונה המדווח הינו 170 מ"ר (בקירוב לשטח הבנוי כמפורט לעיל).

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

לפיכך, על מנת לשמור על אחידות בין נתוני ההשוואה כפי שהובאו בחשבון (שטח מדווח, זאת מאחר ולא אותרו היתרי הבניה אשר העידו באופן מובהק על השטח נשוא עסקאות ההשוואה), לבין תחשיב השווי, תרומת המחוברים בסך 4,000 ₪ תחושב למלוא השטח הבנוי בנכס שהינו 173.05 מ"ר וזאת ללא הפרדה בין השימושים השונים.

ככל שהייתה אפשרות לביצוע תחשיב איקוו' לשטחי נתוני עסקאות ההשוואה, הרי רק אז ניתן היה לערוך תחשיב איקוו' בנכס הנדון.

מהמפורט לעיל, לצורכי החלטה זו, יובא בחשבון שווי הנכס כבנוי במסגרת "המצב הקודם" בסך של **2,270,000** ₪ כמפורט בתחשיב, כדלקמן:

שווי קרקע ליח"ד	1,580,000 ₪
שטח הדירה הקיימת (מ"ר)	173.05
שווי הבנוי - 4,000 ₪ למ"ר	692,200 ₪
סה"כ שווי קרקע + בנוי	**2,270,000** ₪

<u>עובדה שניה</u> – <u>אומדן השווי במסגרת "המצב החדש"</u>

א. **שמאית המבקשים** – כעולה מהמפורט בחוות דעת המבקשים, תחשיב שווי הנכס במצב התכנוני החדש נערך בשתי חלופות בהתאמה לשומת הועדה, <u>חלופה א'</u> – אומדן שווי המגרש בשלמות וגזירת החלק היחסי בזכויות עפ"י החלק היחסי ברכוש המשותף.

<u>חלופה ב'</u> – בהתאם לעסקאות מכר לדירות קיימות בתחום התכנית ולאחר אישור התכנית.

<u>הבהרות לתחשיב שווי הנכס במצב חדש - בחלופה א'</u>:

שווי מ"ר מבונה 8,400 ₪ מתבסס על החלטות שמאים מכריעים ומגלם מרפסות פתוחות:

שמאי/ת מכריע/ה	גוש	חלקה	כתובת	תכנית	מועד קובע	מראה מקום	שווי מ"ר מבונה
משה נדם	30172	64	טוביה 4	101-0110510	25/07/2015	עמ' 22	8,500 ₪
נאוה סירקיס	30144	4	טוביה 8	101-0110510	25/07/2015	עמ' 10	9,524 ₪
נורית ג'רבי	30172	185	יהודה הנשיא 2	14042	03/06/2013	עמ' 35	7,600 ₪
עומר סרחאן	30133	128	יוסי בן יועזר 22	13219	25/07/2014	עמ' 36	8,000 ₪
ממוצע							**8,406** ₪

מקדם דחיה בהחלטות שמאים מכריעים:

גוש	חלקה	כתובת	שמאי מכריע	דחיה במימוש		
				שנים	שיעור היוון	מקדם דחיה
30172	64	טוביה 4	משה נדם	9 שנים	6%	0.5919

<u>הוצאות הריסה ופינוי בהחלטות שמאים מכריעים</u>: נורית ג'רבי: 580 ₪/מ"ר.

לעניות דעתי אין להביא בחשבון הכנסות מדמי שכירות בתקופת הדחיה/שימוש ביניים, וזאת בהתבסס על החלטות שמאים מכריעים ועל פסיקה:

- החלטת מר אלי כהן – גוש 6110 חלקה 236/32 דפנה 18, תל אביב[11]. בהחלטת מר אלי כהן לא הובאו בחשבון הכנסות מדמי שכירות בתקופה שמיום אישור התכנית ועד ליום בו ניתן ליישם אותה מבחינה אובייקטיבית (תקופת הדחיה).

[11] סעיף 10.1.13 עמ' 37.

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

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

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

- החלטת השמאי המכריע מר בועז קוט לנכס ברחוב דפנה 20, תל אביב[12]. בהחלטה ניתנה התייחסות לפער בין מחיר העסקה לבין השווי המוערך.
- פסיקת בימ"ש מחוזי ת"א בעמ"נ (ת"א) 52383-10-20 הוועדה המקומית לתכנון ובניה ת"א נ' אשדר חברה לבניה בע"מ – ערעור מנהלי על החלטת ועדת הערר לפיצויים והיטל השבחה במחוז תל אביב מיום 20.4.2020 בתיקי ערר מאוחדים (ת"א) 85224/14 ו-(ת"א) 85227/14 [פורסם בנבו] עניינה העיקרי של ההחלטה בקביעת הדרך לחישוב ההשבחה בפרויקטים של פינוי-בינוי. למיטב הבנתי, בגזירה שווה ניתן לומר כי דמי השכירות מהדירה הקיימת בתקופת הדחייה הם חיצוניים לתכנון החדש אשר כולו מתבסס על קרקע ריקה ופנויה.
- עמ"נ 55750-12-21 הועדה המקומית לתכנון ובניה גבעתיים נ' טבצ'ניק אבריל.
- בתאריך 15/08/2018 הופץ לשמאים סיכום דיון שהתקיים בלשכת השמאי הממשלתי הראשי ביום 08/07/2018 בנושא היטל השבחה במיזמי פינוי בינוי, בעקבותיו נשלח מכתב הבהרה.

<u>הכללת שטחי ממ"ד</u>: יש להפחית משטחי הממ"ד בתכנית את שטח הממ"ד עבור הדירות הקיימות מאחר וממ"ד בדירות החוזרות לדיירים במסגרת פרויקט פינוי ובינוי, מומש בהיתר בניה ולכן פטור מהיטל השבחה. סה"כ דירות מוצעות 17, קיימות 4, מתווספות 13.

<u>הכללת שטחי מחסנים</u>: התכנית מאפשרת בניית מחסן לכל דירה בשטח עד 15 מ"ר בתנאי שהמחסנים יהיו ת"ק בלבד וללא חלונות. מקדם ההתאמה למחסן 0.4 בהסכמה עם שמאי הועדה.

שווי מ"ר מבונה מחולץ משווי מ"ר בנוי בבניה חדש ומגלם את שטח המרפסות.

<u>זיכוי אגרות</u>: חלק מעלויות בניה במצב תכנוני חדש ולכן אינן חלק משווי המגרש.

בתחשיב לפי חלופה ב' הובא בחשבון שווי מצב חדש בסך 2,450,000 ₪ בהסכמה עם שמאי הוועדה.

בדיון, הוועדה קבעה "משקולות" לשתי המתודות בהן היא נוקטת אבל מס' הדיירים במקרה הנדון לא יכול להיות שיקול יחיד.

הבחינה צריכה להיות לאור כל היחידות הבנויות למול קרקע ריקה ופנויה. בתוכניות שבהן הזכויות משותפות עוברים ממצב של מפרוז (בעלות יחיד) לבעלות משותפת (מושע).

בעניין המתודות, לא ייתכן שיהיו פערים כאלה משמעותיים ביניהם, כלומר כל אחת צריכה בפני עצמה הם צריכות להיות בקירוב.

דחייה, יש להביא בחשבון כי הובאו היתרים סמוך למועד הקובע המגבירים את הדחייה.

הוצאות הריסה בתוכניות פינוי בינוי זה חלק מהוראות התכנית, ולכן צריך להפחית זאת.

זיכוי אגרות, זה לא מעוגן בתכנית ובחוק, נוהג כלשהו, מי מבטיח זאת, חלק ממצב חדש בבנייה, אם המועד הקובע הינו הוצאת ההיתר אזי אפשר לשקול זאת ומאחר המועד הקובע הוא יום אישור התכנית אז אי אפשר.

המימוש נכון שהוא בדרך של מכר, התמורה שתתקבל הינה בשטחים בנויים ובמצב הקודם יש ממ"ד ויש להביאו בחשבון.

יוער כי בהחלטת השמאית המכריעה גב' סירקיס לא הובא ממ"ד במצב הקודם.

[12] מינוי 2021-1844 גוש 6110 חלקה 235/8 – דפנה 20, תל אביב - בעמ' 36.

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

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

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

ב. **שמאיי המשיבה** – כעולה מהמפורט בחוות דעת המשיבה, מושא השומה מהווה חלק ממתחם להתחדשות עירונית המתוחם בין הרחובות קנאי הגליל ממערב לרחוב אלעזר בין יאיר ממזרח מתחם זה נמצא בסמוך למתחם התחדשות עירונית נוסף הממוקם ממזרח, ומתוחם בין הרחובות טוביה ממערב לרחוב אלכסנדריון ממזרח.

הוועדה המקומית הפיקה מספר שומות השבחה ע"פ הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה, 1965 בעקבות מכר של זכויות במתחמים אלו. על שומות אלו הוגשו מספר השגות שמאיות שנדונו בפני שמאים מכריעים לפי תיקון 84 לחוק התו"ב.

בעת הכנת שומות היטל ההשבחה הוועדה המקומית נצמדה לתקינה השמאית הרלוונטית וכן לסיכום דיון שנערך על די השמאי הממשלתי הראשי לפיו נקבעו העקרונות לקביעת שווי מצב חדש בשומות בהתחדשות עירונית.

העוררים בחרו להציג עסקאות מכר לדירות מגורים מהמתחמים הנדונים, כאשר להבנתם עסקאות אלו מגלמות את נושא ההתחדשות העירונית ועל בסיסם קבעו את שווי מצב חדש.

השמאים המכריעים שדנו בסוגיות אלו, בחרו לקבוע את שווי מצב חדש על בסיס עסקאות מכר של הדירות מתוך המתחמים הנדונים, תוך ביצוע התאמות ראויות ולא כפי שנהגה הוועדה המקומית.

על הכרעות שפורסמו על ידי השמאים המכריעים, הוגשו השגות בפני וועדת הערר לפיצויים והיטל השבחה. לאחר קיום מספר דיונים, ניתנה החלטה בתיק מס' 8097/20 לגבי המתודולוגיה כיצד יש לאמוד את שווי מצב חדש שעקרונותיו, כדלהלן:

הצדדים הציגו תחשיב מוסכם המבוסס על משקולות בין השווי שהתקבל בגישתה של הוועדה המקומית במשקל של 20% ובמשקל 80% בגישת השמאית המכריעה.

משקולות אלו נקבעו על הרציונל שככל שקיימות פחות יח"ד במצב הנכנס כך גישת הוועדה המקומית תקבל משקל גבוה יותר (פחות חיכוך בין הבעלים הקיימים והגדלת סבירות הוצאת התכנית לפועל) וככל שמס' יח"ד במצב הנכנס גבוה יותר, תופחת גישת הוועדה.

בחלקות עליהם ממוקמת הדירה מושא השומה קיימות 4 יח"ד במצב הנכנס ו-17 יח"ד במצב היוצא לפיכך בשומה זו יובא בחשבון משקל בשיעור 70% משווי מצב חדש המתקבל ביישום המתודולוגיה כפי שנקבע בשומה המכרעת ובשיעור 30% משווי מצב חדש המתקבל ביישום המתודולוגיה כפי שנקבע בשומת הוועדה.

<u>גילוי נאות</u>: בהחלטה התבקשה הועדה להציג את ההחלטה בפני מהנדס העיר ומנכ"ל העירייה על מנת שאלו ייבחנו את ההמלצה להשארת השומה המכרעת על כנה, ככל שידוע לח"מ במועד הכנת דוח זה לא שונתה ההחלטה.

<u>כמו כן הובאו בחשבון בשומה הגורמים והשיקולים הבאים</u>:

- המימוש שבנדון הנו בדרך של מכר ולפיכך, בהתאם להחלטת ועדת הערר בעניין חשדר, יש להביא בחשבון ממ"דים.
- שווי מצב חדש נקבע ללא מע"מ, בהתאם לפסיקת ביהמ"ש העליון בר"ם 1621/18.
- מחסנים – ייערך תחשיב לשטח מחסנים לכל דירה (15 מ"ר) בשטח העולה על 8% לדירה (בהתאם להוראות תכנית המתאר לירושלים המתירה מחסנים בשיעור 8% משטח הדירה).

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

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

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

- לצורך קביעת גובה ההשבחה הובאו בחשבון מקדמי השווי, כדלהלן:

  שטחי מרפסות: 50%.

  שטי אחסנה: 40%.

- היות ותב"ע 101-0112557 לא מבטלת את הוראות התכנית הקודמת נבחן השימוש הטוב והיעיל במקרקעין בין החלופות: א. השארת הבינוי הקיים; ב. הריסת הבינוי הקיים ובניית מבנה חדש תחתיו בהתאם לתב"ע 101-0112557. המסקנה העולה מהתחשיב הנה כי השימוש הטוב והיעיל הנו הריסת המבנה הקיים ובניית מבנה חדש תוך ניצול זכויות הבניה המרביות.

- לצורך קביעת שווי המצב החדש הובאו בחשבון הנתונים הבאים:

  הובא בחשבון פתרון החניה המוצע הכולל בניית מרתף חניה תת קרקעי ב- 3 קומות.

  עלויות הריסה לפינוי לפי 400 ₪/למ"ר בנוי.

  יינתן זיכוי (תוספת) בגין חסכון באגרות בניה לפי 400 ₪/למ"ר בנוי .

  הובאה הפחתה בגין דחיית מימוש הזכויות למשך 6 שנים בשיעור ריבית של 6%.

  הובאה הפחתה בגין גודל הפרויקט בשיעור 15%.

  הובא בחשבון תוספת בגין שימוש ביניים המתקבל עד הריסתו.

<u>גישה מס' 1 (בהתאם לשומת הוועדה):</u>

להלן יובאו עסקאות מכר לדירות מגורים מפרויקט "גני ציון" הממוקם בקרבת מושא השומה:

מס"ד	תאריך עסקה	גוש	חלקה	ת"ח	שנת בניה	חדרים	קומה	שטח	תמורה	תמורה למ"ר
1	04/08/2015	30143	172	55	2015	4	11	113	₪ 3,049,998	₪ 26,991
2	26/05/2015	30143	172	0	2012	5	קרקע	120	₪ 3,600,000	₪ 30,000
3	30/04/2015	30143	172	3	2010	3	1	85	₪ 2,000,002	₪ 23,529
4	15/04/2015	30143	172	70	2010	4	14	113	₪ 2,900,001	₪ 25,664
5	18/02/2015	30143	172	0	2010	6	2	132	₪ 3,900,000	₪ 29,545
6	10/02/2015	30143	172	15	2010	5	3	104	₪ 3,050,000	₪ 29,327
7	04/02/2015	30143	172	42	2011	5	8	120	₪ 3,280,000	₪ 27,333
8	21/01/2015	30143	172	73	2012	4	14	125	₪ 2,982,001	₪ 23,856
9	23/12/2014	30143	172	1	2012	3	קרקע	70	₪ 1,809,000	₪ 25,843
10	07/12/2014	30143	172	6	2012	5	13	133	₪ 3,200,000	₪ 24,060
11	20/10/2014	30143	172	4	2014	3	קרקע	70	₪ 1,875,000	₪ 26,786
12	06/10/2014	30143	172	40	2014	4	8	114	₪ 2,719,998	₪ 23,860
13	11/03/2014	30143	172	78	2014	4	15	125	₪ 2,799,999	₪ 22,400
14	30/01/2014	30143	172	3	2010	5	10	133	₪ 3,440,000	₪ 25,865
ממוצע שווי למ"ר										**₪ 26,076**

<u>ניתוח שווי – גישת החילוץ:</u>

שווי מ"ר בנוי (בהתאם לעקרונות החלטת שמאי מכריע של פרויקט "אחים חסיד" ברחוב אליעזר הגדול בקרבת נשוא השומה)		₪ 26,000
בניכוי מע"מ	18%	₪ 22,034
בניכוי יזמות	18%	₪ 18,673
בניכוי עלויות בנייה	₪ 8,300	₪ 10,370
יתרה לקרקע, במעוגל, לא כולל מע"מ		**₪ 10,300**

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

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

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

להלן החלטות שמאים מכריעים מסביבת הנכס:

- החלטת השמאי המכריע מר משה נדם בטוביה 4 ירושלים (גו"ח 30172/64/7) נקבע כי שווי מ"ר מבונה אקווי' הנו כ- 8,500 ₪ למועד הקובע דנן. יובהר כי לא הוצגו עסקות השוואה לצורך קביעת שווי זה.
- החלטת השמאית המכריעה גב' נורית ג'רבי ביהודה הנשיא 2 (פינת יעקב פת) ירושלים (גו"ח 30172/185) נקבע כי הבסיס לשווי מ"ר מבונה מפרויקט "גני ציון" הנו כ- 11,000 ₪ (לפני התאמות) וזאת למועד הקובע 03.06.2013 וללא מע"מ.

מהאמור לעיל ראוי לאמוד שווי מ"ר מבונה אקווי' נכון למועד הקובע בגבולות 11,000 ₪/למ"ר וזאת בהתבסס על החלטתה של השמאית המכריעה נורית ג'רבי.

גישה מס' 2, בהתאם להחלטת השמאית המכריעה גב' נאוה סירקיס:

בהחלטתה הובאו עסקאות מכר שאותרו במתחם פינוי בינוי, כדלהלן:

- ברח' טוביה 2 דווח באתר רשות המיסים על מכירת דירה בשטח 85 מ"ר בתאריך 3.2.2016 תמורת 2,500,000 ₪.
- הוועדה הציגה עסקת מכר ברח' טוביה 4 מתאריך 28.3.2016 המתייחסת לדירה בק"א (כ-74 מ"ר) תמורת 1,775,000 ₪. בחוזה המכר היה קיים תנאי מתלה, לפיו למוכר זכות לביטול החוזה במידה וגובה ההיטל יעלה על 65,000 ₪. החוזה הנ"ל בוטל והדירה נמכרה בתאריך 27.6.2016 תמורת 1,645,000 ₪, כאשר בתשלום היטל ההשבחה נושא הקונה.
- דירה בשטח 86 מ"ר ברח' טוביה 8 , נמכרה בתאריך 27.3.2016 תמורת 2,100,000 ₪.
- ברח' טוביה 8, נמכרה דירה (ת"ח 1) בתאריך 6.10.2016 תמורת 3,850,000 ₪, מדובר בדירה מורחבת בשטח 148.01 מ"ר עילי + 22.73 מ"ר במרתף. מביקור חיצוני ניכר כי הדירה שופצה הקירות החיצוניים חופו באבן טבעית ונעשה שימוש בחצר מרוצפת.

להלן התאמת עסקאות ההשוואה למושא השומה בהתאם לשטח אקווי' מוצע ליח"ד נכנסת:

מהות	מושא השומה	טוביה 2	טוביה 4	טוביה 8	טוביה 8
תמורה	-	2,500,000 ₪	1,900,000₪	2,100,000 ₪	3,850,000 ₪
תא שטח	-	10	11	13	13
שטח המגרש	648	1,225	1,246	1,322	1,322
מס' יח"ד	17	31	32	35	35
שטח עיקרי במ"ר	1,416	2,972	3,128	3,232	3,232
שטחי ממ"דים	213	388	400	438	438
מרפסות	136	248	256	280	280
אחסנה	255	248	256	280	280
סה"כ שטח אקווי'	1,799	3,583	3,758	3,922	3,922
שטח אקווי' ליח"ד נכנסת	449.63	447.8	469.8	490.2	490.2
התאמה לשטח אקווי' ליח"ד מושא השומה		100.40%	95.71%	91.73%	91.73%
סה"כ תמורה מתואמת		2,509,979 ₪	1,818,407 ₪	1,926,227 ₪	3,531,417 ₪
תמורה ממוצעת ליח"ד במעוגל		2,450,000 ₪			

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

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

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

תשובת המשיבה, ביום 09.02.2022 ניתנה החלטה בתיק מס' 8097/20 לגבי המתודולוגיה כיצד יש לאמוד את שווי המצב החדש.

הצדדים הציגו תחשיב מוסכם המבוסס על משקולות בין השווי שהתקבל בגישתה של הוועדה המקומית במשקל של 20% ובמשקל 80% בגישת השמאית המכריעה.

משקולות אלו נקבעו על הרציונל שככל שקיימות פחות יח"ד במצב הנכנס כך גישת הוועדה המקומית תקבל משקל גבוה יותר (פחות חיכוך בין הבעלים הקיימים והגדלת סבירות הוצאת התכנית לפועל) וככל שמס' יח"ד במצב הנכנס גבוה יותר, תופחת גישת הוועדה.

בחלקות עליהם ממוקמת דירה מושא השומה קיים 4 יח"ד במצב הנכנס ו- 17 יח"ד במצב היוצא לפיכך בשומה זו יובא בחשבון משקל בשיעור 70% משווי מצב חדש המתקבל ביישום המתודולוגיה כפי שנקבע בשומה המכרעת ובשיעור 30% משווי מצב חדש המתקבל ביישום המתודולוגיה כפי שנקבע בשומת הוועדה.

<u>גילוי נאות</u>: לאחר קבלת החלטה זו, ניתנה החלטה נוספת לפיה קבעה וועדת הערר לבטל באופן גורף את כלל החיובים בהיטל ההשבחה שנקבעו בשומות המכריעות (שומות הוועדה שהופקו נדונו בשומות מכריעות אלו). על החלטה זו מגישה והועדה המקומית ערר מנהלי בפני בית המשפט תוך בקשה לעיכוב ביצוע.

<u>שווי מ"ר מבונה</u>: בשומת המבקשים חושב שווי מ"ר מבונה בסך 8,400 ₪ וזאת בהתבסס על החלטות שמאים מכריעים.

- בהחלטת השמאי המכריע מר משה נדם בגו"ח 30172/64 הוצג בתחשיב הביקורת 8,500 ₪ ללא כל הכרעה בנושא. לעניין זה נבקש להבהיר כלהלן:
  - מדובר על שווי מ"ר אקווי' ועל כן הוכפל גם בשטחי מרפסות מקורות מוצעות – בשומת המבקש קיימת התעלמות משטח זה וההכפלה נערכה ללא שטח זה.
  - מקדם דחייה – הובא בתחשיב כבשומת הוועדה, שומת המבקש בוחרת לאמץ את השווי ברם בגין יתר הרכיבים, מתעלמת/משנה.
- בהחלטת השמאית המכריעה גב' נאווה סירקיס בגו"ח 30144/4 לא נקבע שווי מ"ר מבונה במצב החדש, המצב החדש הוכרע לפי שווי מ"ר בנוי.
- בהחלטת השמאית המכריעה גב' נורית ג'רבי בגו"ח 30172/185 נקבע כי שווי מ"ר מבונה הינו 11,000 ₪ בהתאם פרויקט גני ציון. לאחר מתן הפחתות בגין מושע, רעש, מגורים מעל מסחר ודחיה נקבע שווי מ"ר מבונה בסך 7,600 ₪.

שומת המבקשים מתבססת על השווי לאחר ההפחתות ובנוסף לזה מביאה בחשבון בתחשיבה הפחתה בגין דחיה, היקף עסקה כך שמדובר על הפחתה על הפחתה. כמו כן קיימות הפחתות שאינן רלוונטיות לשומה הנדונה כגון הפחתה לרעש (צומת פת), מגורים מעל מסחר שאינו קיים במושא השומה ועוד.

לאור האמור, בקביעת שווי על בסיס שומתה המכרעת של גב' ג'רבי מדובר על שווי מ"ר מבונה אקווי' ובכל למעשה בהכפלתו לצורך קביעת שווי מצב חדש, יש להכפיל בכלל השטחים האיקווי'.

- בהחלטת השמאי המכריע מר עומר סרחאן בגו"ח 20133/128 נקבע שווי של 8,000 ₪ בהתחשב במיקום, בצפיפות ובמגורים מעל קומת מסחר נרחבת.

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

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

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

מספר ממ"דים לחישוב: לטענת שמאי המבקשים יש להפחית משטחי הממ"ד בתכנית המשביחה את שטח הממ"ד עבור הדירות הקיימות מאחר וממ"ד בדירות החוזרות לדיירים במסגרת פרויקט פינוי ובינוי, ממומש בהיתר בניה ולכן פטור מהיטל השבחה.

המימוש הנדון הינו מימוש בדרך של מכר ולא בדרך של בקשה להיתר בניה ועל כן יש לכלול את רכיב הממ"דים בשני מצבי התכנון. זאת ועוד, באותה מתודה של אי חיוב הממ"דים היות ואלה יחזרו לדיירים, ניתן להכיל גם את השטחים העיקריים שחוזרים לדיירים. מדוע אותם לא החריגה שומת המבקש במצב התכנוני החדש? ובאם ניישם את שומת משה נדם הרי בתחשיב הביקורת התמורה המוצעת הנה 2 יח"ד חדשות לכל יח"ד קיימת, אולי נפחית גם את זה?.

התשובה לסוגיה זו שלילית, השבחה מחושבת לפי שווי המקרקעין במצב התכנוני הקודם לפי כלל אפשרויות התכנון הקיימות וכך גם במצב החדש. הפחתה של רכיב מסוים רק במצב תכנון אחד מהווה למעשה תחשיב בחסר שכן במצב התכנוני הקודם הובא בחשבון רכיב זה.

שטחי ממ"ד: נקבעו בשומת הוועדה על בסיס התקנות אשר קובעות כי שטח רצפת ממ"ד יעמוד על 9 מ"ר ובתוספת עובי קירות לפי 30 ס"מ עובי * היקף 12 מ', מתקבל 6.12 מ"ר לכל ממ"ד ולא 12 מ"ר כבשומת המבקש.

מקדם דחיה: הובא בתחשיב בשיעור זהה התואם לשומת הוועדה על אף שצוין אחרת במלל השומה.

זיכוי בגין אגרות בנייה: אכן אגרות הבנייה מהוות חלק מעלות הבנייה במצב החדש ועל כן בעת חילוץ שווי מ"ר מבונה משווי מ"ר בנוי, אגרות אלו נכללות בעלות הבנייה. יחד עם זאת, היות וקיימים שטחים לזיכוי, חלק זה לא יובא בעלות הבנייה ומכאן שרכיב הקרקע גדל. כך לדוגמא קיימים שני מגרשים למכירה בשוק החופשי, בעלי נתוני תכנון זהים, האחד ייהנה מזיכוי כספי בעת הבנייה בגין האחרות בסך 1 מלש"ח והשני לא ייהנה מזיכוי זה. להבנתנו לא ימכרו שני המגרשים במחיר זהה אלא זה בעל הזיכוי יימכר בהפרש שווי כלפי מעלה של 1 מלש"ח.

הכנסות משימוש ביניים: בשומת המבקשים מוצגת הכרעה אחת ויחידה לפיה בתקופת היוון ההכנסות, אין להביא מנגד את ההכנסות הקיימות מדמ"ש בתקופת הדחייה.

מבירור מול שמאי הוועדה בתיק המצוין נמסר כי "הוגש ערר על החלטת השמאי המכריע. בזמנו הוגשו עררים על קביעתו של השמאי המכריע דיאמנט במספר נקודות אחרות באותו המתחם ובכללן שהוא הפחית מהשווי במצב החדש את התמורה המשולמת לדיירים בתקופה בה הם מפנים את הדירה עד לקבלת הדירה החדשה (החלטת ועדת ערר זאת מזכיר אלי כהן). ועדת ערר קבעה שהוא טועה והוא נדרש לתקן. היא בכלל לא דנה בשאלה של דמי שימוש בתקופת הביניים (תקופת הדחיה) עד לפינוי הדיירים.

בקשר להכרעה של אלי כהן בנושא המדובר, כל השמאים המכריעים במתחם זה בחלקות 220-238 באותו הגוש הביאו בחשבון דמי שכירות בתקופת הדחיה. החלקות בהכרעות לאחר הכרעתו של אלי כהן הן 231,235,222,229. כמובן שישנן גם הכרעות לפני הכרעתו של אלי כהן".

לפיכך המסקנה שאין להסתמך על קביעתו של מר אלי כהן בנושא זה ולהשליכה על מושא השומה. למעלה מן הצורך, הסיבה לאי הבאת דמ"ש המוזכר בהחלטה נוגד כל היגיון כלכלי, שכן קונה מרצון לאחר המועד הקובע ברור שיביא בחשבון כי קיימות הכנסות של דמ"ש בתקופת הביניים ומכאן שיש להביאן בתחשיב ההשבחה כחלק משווי מצב חדש בתקופת הדחייה.

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

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

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

תקופת הדחייה – אין הכוונה לדחייה תכנונית אלא דחייה כתוצאה מהבשלת התנאים המסחריים למימוש התכנית.

התייחסות לשומת בועז קוט המוצגת – להבנתו הובאה שומה מכרעת זו לצורך הסבר על הפרשי השווי, מה שמעניין שוב, זה שמעיון במתודה השמאית נקבע בתחשיב כי יש להביא בחשבון כחלק משווי מצב חדש את הכנסות הביניים של דמ"ש במקביל לתקופת הדחייה.

במענה לקביעה כי דמי השכירות בתקופת הדחייה הם חיצוניים לתכנון החדש אשר כולו מבוסס על קרקע ריקה ופנויה (עמ' 15 סעיף ד) הרינו להשיב כי אנו מוכנים כשמאי וועדה לשום את המצב החדש כקרקע ריקה ופנויה, קרי, ללא מתן מקדם דחייה (הפחתה של 29.5% משווי מצב חדש תתבטל) שכן הדחייה גם חיצונית לתכנון החדש.

במענה לסעיף ה' בעמוד 16 הרינו להשיב כי במידה ואכן הייתה מתבצעת שומת ההשבחה במתודה זו, קרי שווי דירת התמורה בניכוי שווי דירת המקור, הרי שאין להביא בחשבון את דמ"ש שכן אלו קיימים בשני מצבי התכנון.

ביישום הפרמטרים המוצגים לעיל תתקבל השבחה מהותית בשומת המבקש בחלופה זו.

בדיון, באם לא הובא בהחלטת השמאית המכריעה גב' סירקיס ממ"ד, הובא על ידה שווי קרקע ליח"ד, וכל העסקה יוחסה למרכיב הקרקע, כלומר אין ערך למחוברים, השמאית המכריעה לקחה את רכיב הקרקע הכולל את הפרמטרים האפשריים לרבות חצר בשימוש, ממ"ד וכיוצ"ב, כך מתייתרות המחלוקות בעניין פרמטרים אילו, כך מתגברים בניתוח על חוסר מידע בפרמטרים, בשים לב כי הבניה באזור זה איינה הומוגנית, יש "ערבוב" פרמטרים ומאידך ישנו חוסר מידע. לכן אני סבור כי סטייה מהחלטת סירקיס תהיה לא נכונה והשמאית המכריעה גב' רינת וויס אימצה גישה זו. לא בכדי וועדת ערר אימצה בהחלטתה את אותו מקרה של נאווה סירקיס שדנה בו.

גם הקביעה של עסקאות ההשוואה במצב החדש קיים בו אי דיוק, לדוגמא החלטתה של גב' נורית ג'רבי בצומת פת קבעה ששווי מ"ר מבונה הינו 11,000 ₪ ובמקרה שנדון בפניה ובשקלול המרכיבים שם קבעה את קביעתה, ולקחת שווי זה יש להבין שהפחתות שם לא קיימות במקרה שלנו ואין להביאן בחשבון.

בנוסף, בעניין הדחייה יש שימוש ביניים במקביל, יש מרפסות מקורות ולכן בנושא השווי הבסיס הנכון הינו בהתאם לנאווה סירקיס ורינת וויס המהוות את בסיס הנתונים שעליו ניתן להתבסס.

לעניין הפרמטרים שהוצגו, אין להתייחס למרכיב אגרות הבניה היות וזה שייך לעלות הבניה ולא לקרקע, מעבר לעובדה שגם בתקן 21.1 המדבר על פינוי בינוי וקיימת הנחייה מסודרת בנושא ומעבר לעובדה שגם השמאי בסיכום דיון הבין וכתב כי יש לתת ביטוי לנושא הזה ניתנה ע"י דוגמית קטנה. באותה דוגמית הסברתי מצב בו קיימים 2 מגרשים עם אותם בעלי זכויות בניה, שבאחת עלות הבניה כתוצאה מקיזוז אגרות הבניה חוסך בעלות הבניה 1 מיליון ₪, האם המגרשים היו נמכרים באותו מחיר? במגרש עם הזיכוי היה מתקבל 1 מיליון ₪ יותר ולכן ההתעלמות מהיטלי הפיתוח לא נכון.

ג. **הכרעה** – במקרה הנדון, תכנית מס' 101-0112557 מהווה תכנית פינוי בינוי של 13 בנייני מגורים ב-13 חלקות שונות עליהן בנויים מבנים ותיקים, לכל חלקה הוקנו זכויות בניה לבניין מגורים נפרד וצורת המגרשים החדשים הינה בקירוב לצורת ושטח החלקות הקיימות.

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

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

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

כלומר, ניתן לראות כי תכנית מס' 101-0112557 מוסיפה זכויות בניה לחלקה הבודדת על חשבון הריסת המבנה הקיים בה וזאת בשונה מתכניות פינוי בינוי אחרות בהן התכנון במתחם משתנה כליל וצורת המגרשים מותאמת לצרכי התכנון החדש לרבות איחוד וחלוקה מחדש.
עם זאת, בהתאם למפורט בהוראות ביצוע התכנית, שלבי ביצוע, סע' 7.1 (2), כדלקמן: *"הבנייה תהיה בכל חלקה בנפרד **ובהינף אחד**".*

בהתאם למפורט במסמך החלטות מישיבת ועדת משנה להתנגדויות מס' 201404 מיום 22.10.2014 בעניין התכנית הנדונה, סע' מס' 2 להחלטה: *"**תציין הוועדה כי מאפיין בולט וייחודי של תכנית האב ושל התכניות נשואות הדיון, הנו האפשרות לבצע פינוי בינוי נקודתי, ללא איחוד וחלוקה, בתחומי החלקות הקיימות, וביוזמת התושבים עצמם**. לאור מאפיין זה, התכניות תהיינה ניתנות למימוש **אך ורק במידה והתושבים עצמם יהיו מעוניינים במימושן**. עוד יצוין בעניין זה, כי האפשרות לממש את התכניות במסגרת מגרשים בודדים, על פי הפרצלציה הקיימת, וללא איחוד וחלוקה, אינה מצב שגור בתכניות להתחדשות עירונית, הכרוכות במקרים רבים באיחוד וחלוקה מחדש על פני מתחמים גדולים, תוך התוויה מחדש של המרקמים העירוניים הקיימים. הועדה סבורה כי יתרונן הגדול של התכניות, כאמור, הוא שמימושן אינו מותנה בהליכים כאלה, ויכול להיעשות במידות קטנות ובאופן מדורג התואם את רצון התושבים ואת הפיתוח העירוני באזור".*

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

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

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

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

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

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

עררים מס' תא/85224/14 ותא/85227/14, אשדר חברה לבניה בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב מיום 20.04.2020 (להלן: "עניין אשדר") ולפיה, ציטוט: *"כאמור, בהתאם לפסיקה ולחוק, היטל ההשבחה צריך להיבחן בעיני בעלי המקרקעין ובזכויות שהם זכאים לו. בסופו של דבר, על דרך הרוב וככל שלא הוכח אחרת, לבעלם של המקרקעין במצב הקודם הייתה דירה נחותה, בבניין ישן. במצב החדש מקבל "בעלם של המקרקעין", דירה חדשה ולרוב גדולה יותר מדירתו המקורית, לעיתים גם עם חנייה תת קרקעית ומחסן. לעמדתנו, רק על תוספת זו, בהתאם למבחנים שמאים מקובלים, קמה החבות בתשלום היטל השבחה. עמדתנו היא, ש"דירות התמורה המוקנות ליזם", הן נקודת האיזון של הפרויקט. כלומר, הן חלק מהעלויות של הוצאת הפרויקט מן הכוח אל הפועל. לפיכך, וככל ולא הוכח שבעלי הדירות מקבלים דבר מה נוסף, כלומר, מקבלים לדוגמא תוספת דירה וכיו"ב, הרי ובכלל, כל מה שמעבר למה שמקבלים בעלם של המקרקעין, יש לראות בו כחלק מעלות הפרויקט שיש לנטרלם. יוצא אפוא, שהיטל ההשבחה היחיד על פרויקט פינוי-בינוי הוא היטל בגין הדירות הישנות, שהושבחו בתכנית והפכו לחדשות. לטעמנו זו גם הסיבה, אפוא, שאין לראות ביזם כמי שנהנה מאישורה של התכנית אלא יש לראות בו כקבלן ביצוע שזכה במכרז להוצאת הפרויקט מהכוח אל הפועל.*

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

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

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

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

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

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

הן ליזם אך גם לבעלי המקרקעין. לא מדובר בשוק משוכלל, אלא מדובר בשוק בעל מאפיינים ייחודיים, כאשר כל מקרה צריך להיבחן לגופו".

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

- *"שומה בדרך של השוואה ישירה, על פי מחירי הדירות לאחר אישור התכנית. בגישה זו נמדדת תגובת השוק לתכנית החדשה באופן ישיר שאינו מצריך התאמות רבות. גישת ההשוואה הישירה נחשבת לנכונה והרצויה ביותר, הן על פי התקינה השמאית והן לפי פסיקה ענפה. כפי שיפורט להלן, גישה זו לא ננקטה במסגרת השומה המכרעת והצדדים אינם טוענים כנגד כך.*
- ***שומת שוויו העתידי של המגרש לכשיתפנה** (בגישת ההשוואה או ע"י חילוץ) ולאחר מכן היוון השווי העתידי לערך נוכחי בתאריך הקובע, וייחוס הערך המתקבל לבעל הדירה המסוימת על פי חלקו היחסי בנכס הקיים, תוך ביצוע התאמות לשם שקלול גורמי הדחיה, אי הוודאות, הסיכון והמושע. גישה זו בוחנת את שווי המקרקעין בהתבסס על מחיר מכירת המגרש כולו כריק במועד בו ניתן להוציא את הבניה אל הפועל עוד בטרם הבניה על פיו. את שווי המגרש כריק, במסגרת חלופה זו ניתן לבחון בגישת ההשוואה, תוך הסקת מסקנות אודות שוויו משווים של מגרשים דומים. או לחילופין ניתן להסיק את שוויו של המגרש כריק בטרם בניה על פי שוויו כבנוי בקיזוז כל העלויות לבנייתו לרבות הוצאות שונות ובכלל הוצאות הריסה (שיטת החילוץ מאוזכרת בסעיף 57 **בעניין אשדר**). כפי שיפורט להלן, זו הגישה העיקרית שננקטה בשומה המכרעת.*
- ***שומה בגישת היוון ההנאות העתידיות לבעל המקרקעין** - דהיינו על פי שוויה העתידי של דירת התמורה שיקבל בעל המקרקעין בעתיד, בתוספת ערכן של הנאות נוספות אותן יקבל (כגון השתתפות בשכ"ד בתקופת הביניים, ונשיאה בהוצאות שונות), והיוון ערכים אלו, כל אחד בהתאם למועדו, למועד הקובע של אישור התכנית. בחינה זו, מניחה כי הדירות וכלל הזכויות שיועברו לידי היזם, הינן זכויות שמשקפות את עלויות הבניה לשם הוצאת הפרויקט לפועל ועל כן אין להביאן בחשבון בבחינת השווי לבעלים. מנגד, נקודת הזמן לביצוע הבחינה הינה השלמת הבניה לכדי דירת תמורה. גישה זו רואה בעסקה כעסקת קומבינציה בה בעלי הדירות תורמים את רכיב הקרקע ואילו היזם את גורם היזמות והוא אף נושא בכל עלויות התכנון וההקמה וכידוע בעסקה כזו ניתן לחשב את שווי הקרקע על פי התמורה אותה יקבל בעל הקרקע בסיום הפרויקט, ובכפוף להיווני התמורות כאמור לעיל. כפי שיפורט להלן, גישה זו ננקטה כביקורת בשומה המכרעת".*

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

בהתייחס לנתוניו ומאפייניו הייחודיים של הנכס הנדון, בהתאם לנתוני ההשוואה הקיימים ובהתחשב באופייה הייחודי של התכנית, מבין שלושת גישות השומה, קיימות שתי גישות בעלות היתכנות להערכת שווי הנכס, כדלקמן:

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

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

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

1. גישת השווי העתידי של המגרש במכפלת חלקו היחסי של הנכס הנדון במגרש (גישה מס' 1 בחוות דעת המשיבה). **2.** גישת ההשוואה הישירה לדירות מגורים שנמכרו לאחר אישורה של תכנית פינוי בינוי במתחם אחר בקרבה לנכס הנדון (גישה מס' 2 בחוות דעת המשיבה).

לטעמי, גישת היוון ההנאות העתידיות לבעל המקרקעין הינה בעלת תוקף נמוך במקרה הנדון, זאת לאור העובדה כי לא ניתן להעריך כעת את דירה, או, דירות התמורה אשר תתקבלנה עבור זכויות המבקשים בתת החלקה הנדונה (ת"ח 2).

קרי, לא קיימת חלוקה ברורה בין דירות הבעלים לבין דירות היזם, במקרה הנדון "דירת הבעלים" הינה בשטח נרחב של 173.05 מ"ר בנוי, אינני סבור כי התמורה הראויה לבעלי הדירה הנדונה הינה דירת מגורים אחת בבניין חדש שתהיה בשטח נמוך יותר, הסבירות הינה כי בעלי הדירה המקורית יקבלו יותר מדירה אחת או תמורה כספית הולמת.

כמו כן, התכנית איננה כוללת הוראות איחוד וחלוקה ולא אותרה על ידי חוות דעת לפי תקן מס' 21 (פרוט מזערי נדרש בשומות מקרקעין המבוצעות לצורך בדיקה שמאית כלכלית לתכנית פינוי – בינוי) שנערכה עבור התכנית הנדונה. לפיכך, קיים קושי מהותי לבודד את דירת התמורה (העתידית) כשם שמתבצע בתכניות התחדשות עירונית עם טבלת הקצאה ואיזון.

כמפורט לעיל, המשיבה נקטה ב-2 גישות להערכת שווי הנכס במסגרת "המצב החדש", כאשר כל גישה קיבלה משקל יחסי בקביעת שווי המצב החדש הסופי, <u>גישה מס' 1</u> שהינה הערכת החלק היחסי של הנכס הנדון במגרש העתידי אשר קיבלה משקל בשיעור 30%, <u>גישה מס' 2</u> שהינה השוואה ישירה לעסקאות מכר לדירות מגורים במתחם פינוי בינוי אחר אשר קיבלה משקל בשיעור 70%, המשיבה נקטה במתודה זו בהסתמך על הסכם פשרה שהתקבל בהחלטת ועדת ערר בתיק מס' 8097/20 מיום 10.02.2022 בעניין נכס ברח' אלכסנדריון 17 במתחם פינוי ובינוי אלכסנדריון, גוננים – ירושלים (תכנית מס' 101-0110510) אשר בקרבה לנכס הנדון.

בהסכם הפשרה הוחלט להביא בחשבון משקל בסך 0.2 לגישת הוועדה שנקטה בגישת החלק היחסי במגרש העתידי ומשקל בסך 0.8 לגישת השמאית המכריעה שנקטה בגישת ההשוואה הישירה. המשיבה במקרה הנדון, אימצה את המתודה אשר התקבלה כתוצאה מהסכם הפשרה בהחלטת ועדת הערר, אולם הביאה בחשבון משקולות בשיעור שונה.

בהיעדר מחלוקת בן הצדדים בעניין מתודת התחשיב ושיעור המשקל לכל גישה, במקרה הנדון ובנסיבותיו קיבלתי את עמדת המשיבה וזאת בין היתר לאור פרטיו הייחודיים של הנכס ותוצאות הסכם הפשרה שהתקבל בהחלטת ועדת ערר בתיק מס' 8097/20 עבור נכס הממוקם בקרבה עליו חלה תכנית פינוי בינוי בעלת אופי דומה.

כמו כן, כפי שיוצג בהמשך, פערי השווי בין 2 הגישות אלו אינם משמעותיים והינם אף בקירוב, משכך להבדיל ממינויים אחרים שנדונו בפניי בעניינם של תוכניות פינוי בינוי, בהם לא הובא כלל בחשבון שווי לפי החלק היחסי במגרש העתידי וזאת מאחר ומסד הנתונים הינו שונה ופערי השווי בין הגישות הינו משמעותי, הרי שבמקרה כאן, גישה זו איננה מצריכה הנחות מרובות המביאות לעיוות התוצאה, במקרה הנדון למשל איננו נדרשים להערכת שווי קרקע למסחר, הערכת עלות מטלות ציבוריות, קרקעות משלימות, טבלאות איזון, הערכת כלל המגרשים בתכנית וכיוצ"ב, בחינת ההשבחה מכוחה של תכנית מס' 101-0112557 הינה למגרש הבודד.

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

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

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

להלן התייחסות למחלוקות הצדדים ביישום גישה מס' 1 – החלק היחסי בשווי המגרש העתידי:

שווי מ"ר מבונה: בהתאם למפורט בתחשיב אשר בחוות דעת המבקשים הובא בחשבון שווי מ"ר מבונה בסך **8,400** ₪ אשר נסמך על ערכי שווי מתוך החלטות שמאים מכריעים.

בהתאם למפורט בתחשיב אשר בחוות דעת המשיבה, הובא בחשבון שווי מ"ר מבונה בסך **10,450** ₪ המתקבל "בגישת החילוץ" מתוך עסקאות השוואה לדירות מגורים מפרויקט "גני ציון" וכבקרה בהתאם להחלטות שמאים מכריעים.

בעניין נתוני ההשוואה מפרויקט "גני ציון", יוער כי צו רישום הבית המשותף ניתן ביום **10.12.2019** לפיכך, עסקאות המכר המדווחות באתר רשות המיסים במועד הקובע אינן תואמות למספרי תתי החלקות ואינן תואמות לשטח הרשום. להלן עסקאות השוואה אשר בוצעו מתחילת שנת 2014 ועד המועד הקובע (25.07.2015) כפי שמדווח באתר רשות המיסים:

מס'	תאריך עסקה	גוש	חלקה	מידע נוסף	חד'	קומה	שטח מדווח	תמורה	תמורה למ"ר
1	26/05/2015	30143	172	000-00	5	קרקע	120	₪ 3,600,000	₪ 30,000
2	30/04/2015	30143	172	003-02	3	1	85	₪ 2,000,002	₪ 23,529
3	15/04/2015	30143	172	070-00	4	14	113	₪ 2,900,001	₪ 25,664
4	26/02/2015	30143	172	076-00	6	15	149	₪ 4,050,000	₪ 27,181
5	18/02/2015	30143	172	000-00	6	2	132	₪ 3,900,000	₪ 29,545
6	10/02/2015	30143	172	015-00	5	3	104	₪ 3,050,000	₪ 29,327
7	04/02/2015	30143	172	042-00	5	8	120	₪ 3,280,000	₪ 27,333
8	26/01/2015	30143	172	066-00	6	13	149	₪ 3,500,000	₪ 23,490
9	21/01/2015	30143	172	073-03	4	14	125	₪ 2,982,001	₪ 23,856
10	23/12/2014	30143	172	001-29	3	קרקע	70	₪ 1,809,000	₪ 25,843
11	07/12/2014	30143	172	006-67	5	13	133	₪ 3,200,000	₪ 24,060
12	20/10/2014	30143	172	004-00	3	קרקע	70	₪ 1,875,000	₪ 26,786
13	06/10/2014	30143	172	040-00	4	8	114	₪ 2,719,998	₪ 23,860
14	24/09/2014	30143	172	045-00	5	9	133	₪ 2,600,000	₪ 19,549
15	30/06/2014	30143	172	050-00	4	10	113	₪ 2,600,000	₪ 23,009
16	22/06/2014	30143	172	081-00	5	16	125	₪ 3,500,000	₪ 28,000
17	20/05/2014	30143	172	001-00	4	1	100	₪ 2,465,000	₪ 24,650
18	11/03/2014	30143	172	078-00	4	15	125	₪ 2,799,999	₪ 22,400
19	30/01/2014	30143	172	003-52	5	10	133	₪ 3,440,000	₪ 25,865
20	29/01/2014	30143	172	008-00	4	1	123	₪ 2,700,000	₪ 21,951
ממוצע שווי מ"ר בנוי									**25,295** ₪

קיבלתי את עמדת המשיבה אשר הביאה בחשבון שיעור רווח יזמי בסך 18% ועלויות בניה (ישירות + עקיפות) בסך 8,300 ₪.

להלן "חילוץ" לשם מציאת שווי מ"ר מבונה:

שווי מ"ר בנוי		**25,295** ₪
בניכוי מע"מ	18%	21,436 ₪
בניכוי יזמות	18%	18,166 ₪
בניכוי עלויות בנייה	8,300 ₪	9,866 ₪
יתרה לקרקע, במעוגל, לא כולל מע"מ		**9,900** ₪

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

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

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

מעיון בהחלטות שמאים מכריעים אליהם מפנים המבקשים, עולה כדלקמן:

- בהחלטת השמאי המכריע מר משה נדם בגוש 30172 חלקה 64 ת"ח 7, מיום 11.05.2017, לא בוצעה בחינה והכרעה בערכי שווי מ"ר מבונה, התחשיב שהוצג הינו לצרכי בקרה בלבד, ולפיכך רמת התוקף של שווי זה הינה נמוכה.
- בהחלטת השמאית המכריעה גב' נאוה סירקיס בגוש 30144 חלקה 4 ת"ח 8, מיום 23.05.2017 לא נראה כי השמאית המכריעה קבעה שווי מ"ר מבונה כפי שטוענים המבקשים.
- בהחלטת השמאית המכריעה גב' נורית ג'רבי בגוש 30172 חלקה 185, מיום 11.07.2017, שווי מ"ר מבונה אותו מציגים המבקשים הינו לאחר מקדמי התאמה.

במקרה הנדון, מובא בחשבון שווי מ"ר מבונה לפני התאמות לדחיה ולמושע וזאת כעולה מתחשיב המבקשים, ככל שהמבקשים מאמצים את ערכי השווי שנקבעו בהחלטה זו, הרי אין להביא בחשבון מקדמי התאמה נוספים לדחיה ולמושע. שווי מ"ר מבונה לפני התאמות אשר הובא בחשבון בהחלטתה הינו 11,000 ₪ (עמ' 30 להחלטתה).

- בהחלטת השמאי המכריע מר עומר סרחאן בגוש 30133 חלקה 128, מיום 02.12.2018, שם המועד הקובע בעניינה של התכנית הנדונה הינו 25.07.2014 (שנה לפני המועד הקובע בעיינו), לא מצאתי פירוט לתחשיב השווי, לפיכך לא ידוע במה שונים הפרמטרים שהובאו בחשבון בהחלטה לעומת הפרמטרים שהובאו בחשבון לצורכי החלטה זו.

מקדם דחיה: כעולה מהמפורט בתחשיבי הצדדים, אין כל מחלוקת בעניין זה, הובא בחשבון מקדם דחיה בסך 6 שנים בשיעור היוון של 6% (0.7050).

בעניין זה לא קיבלתי את עמדות הצדדים, למימושן של הזכויות האמורות קיימים מרכיבים אשר משפיעים על זמינותן, בהתאם למפורט בסעיף 7.1 (2) בהוראות התכנית (שלבי ביצוע), הבנייה תהיה בכל חלקה בנפרד **ובהינף אחד,** קיימת אי בהירות האם הדרישה לבנייה **בהינף אחד** מתייחסת לכל מגרש באופן פרטני. קרי, כל זכויות הבנייה במגרש יבנו בהינף אחד בתוך המגרש, או, שמא הכוונה בהינף אחד של בנייה בכל החלקות יחד, קרי נדרשת התארגנות של כלל בעלי החלקות במתחם לצורך מימושן של זכויות הבנייה.

בהתאם למפורט במסמך החלטות מישיבת ועדת משנה להתנגדויות מס' 201404 מיום 22.10.2014 בעניין התכנית הנדונה, סעיף מס' 5 להחלטה: *"**הוועדה תציין כי אופי התכנון יביא לכך שמימושו יקרום עור וגידים לאורך זמן, ולא ייעשה בהינף אחד.** כן יצוין כי במהלך המימוש המקומי וההדרגתי המתאפשר בתכניות, אכן צפויים להיווצר מצבים, בהם מתחמים שנבנו עומדים לצד מתחמים ובניינים שבעליהם בחרו שלא לממש את הבינוי המוצע".*

מהמפורט לעיל, עולה כי מבחינה עקרונית, בהתאם למפורט בהחלטתה של ועדת משנה להתנגדויות מימוש הזכויות במגרש הבודד איננו תלוי במימוש הזכויות ביתר המגרשים. אולם, מבחינה לשונית גרידא של הוראת התכנית ועדת המשנה ציינה כי מימוש התכנית **לא** יעשה בהינף אחד ובסופו של יום תקנון התכנית (חתום מיום 11.06.2015) קובע שהבינוי כן יעשה בהינף אחד.

מכל מקום, גם אם מימוש הזכויות במגרש הנדון איננו מותנה במימוש הזכויות בשאר המגרשים, על החלקה הנדונה בנויות 4 דירות מגורים שחלקן הורחב במהלך השנים, כאשר בנכס הנדון ביום

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

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

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

29.06.2014 (כשנה טרם המועד הקובע) ניתן היתר בניה מס' 107225 לתוספת בניה עניין המפחית את המוטיבציה בהריסת הקיים ומגדיל את תקופת הדחייה.
מבחינת "התנהגות השוק" במתחם פינוי ובינוי אלכסנדריון (תכנית מס' 101-0110510) הממוקם בקרבה למתחם הנדון, נראה כי "חשיבת השוק" איננה מעידה בהכרח על תמריץ למימושן של זכויות הבניה, ראה לדוגמא היתר בניה מס' 112705 מיום 27.06.2018 ברח' טוביה 8 שניתן לתוספת בניה והריסת מבנה קיים בדירה מס' 4 בלבד, היתר זה ניתן כ-3 שנים לאחר המועד הקובע בעניינה של תכנית מס' 101-0110510, ככל שציפיית השוק הייתה מימושן של זכויות הבנייה בתכנית פינוי בינוי כמה שיותר מהר, הרי אין כל הגיון לבצע תוספות והרחבות בניה לאחר המועד הקובע.
לאור הקרבה והדמיון בין 2 התוכניות הנני סבור שכך גם במתחם הנדון, השוק אינו "ממהר" לממש את זכויות הבניה, כבקרה וחיזוק לטענה ניתן להיווכח כי אפילו כיום (מעל 8 שנים לאחר המועד הקובע) מימושן של זכויות הבניה איננו נראה באופק מבחינה מעשית.
לאור כל המפורט לעיל, הנני סבור כי יש להביא בחשבון מקדם דחיה בסך **0.497** אשר מגלם דחיה של 12 שנים בשיעור היוון של 6%.

<u>עלויות הריסה וחסכון בהיטלי פיתוח</u>: כעולה מהמפורט בתחשיב אשר בחוות דעת המשיבה החיסכון בהיטלי פיתוח "מתקזז" עם עלויות הפינוי וההריסה. כעולה מהמפורט בתחשיב אשר בחוות דעת המבקשים הובאו בחשבון עלויות פינוי והריסה בסך 348,899 ₪ וזאת ללא "קיזוז" החסכון בהיטלי פיתוח.
במקרה הנדון, בעת הגשת היתר בניה לפינוי ובינוי קיימת היתכנות בחסכון בהיטלי פיתוח על חשבון זיכוי השטחים הבנויים בחלקה. כמו כן, עלויות הפינוי וההריסה הינן זניחות. לפיכך, בהתחשב בהשפעה השולית של מרכיבים אלו על תחשיב ההשבחה, קיבלתי את עמדת המשיבה לפיה עלויות אלו "מקזזות" אחת את השנייה (בקירוב).

<u>הכנסות מדמי שכירות בתקופת הדחיה/שימוש ביניים</u>: בהתאם למפורט בתחשיב אשר בחוות דעת המשיבה הובאו בחשבון הכנסות מדמ"ש לאורך תקופת הדחייה בסך 5,000 ₪ לחודש בשיעור היוון של 6%. כעולה מהמפורט בחוות דעת המבקשים אין להביא בחשבון הכנסות מדמי שכירות בתקופת הדחיה/שימוש ביניים וזאת בהתבסס על החלטות שמאים מכריעים ועל הפסיקה.
בעניין זה, הנני סבור כי יש לכמת את סך התועלות הכלכליות בנכס הנדון, וככל שמביאים בחשבון ערך עתידי (בדחייה) הרי כי יש להביא בחשבון את דמ"ש בתקופת הביניים.
כמו כן, לטעמי, מדובר בשאלה שמאית גרידא, "הקונה הסביר" בבואו לרכוש את הדירה הנדונה במסגרת התמורה אותה הוא משלם, מכמת את סך התועלות הכלכליות בנכס, תמורה זו מהווה את "שווי השוק" של הדירה לאחר המועד הקובע. קרי, שווי הנכס במסגרת "המצב החדש".
ככל שתחשיב ההשבחה מתבצע בגישת החלק היחסי במגרש העתידי, אזי, התועלות הכלכליות אותן רואה "הקונה הסביר" כוללות שני נדבכים, כדלקמן: <u>הנדבך הראשון</u> הינו חלקו היחסי במגרש ריק ופנוי וזאת בדחייה היות ומימוש זכויות הבניה אינו מתבצע מיידית, <u>הנדבך השני</u> עד לקבלתו של מגרש ריק ופנוי, מצוי בידיי הקונה הנכס כבנוי אשר מפיק תועלת כלכלית וכימותה בדרך של שכ"ד (היוון הכנסות).

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

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

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

לאור האמור, הנני סבור כי נפלה שגגה בטענת המבקשים בפרשנותה של גישה זו, עם אישורה של התכנית נוצרה האפשרות למימוש זכויות הבניה, דמי השכירות האמורים הינם בעניין הגדרת "שווי השוק" של הדירה כפי שרואה "הקונה הסביר לאחר אישורה של התכנית.
לפיכך, לא קיבלתי את טענת המבקשים כי מרכיב ההכנסה העתידי מתקבול שכר הדירה (במקביל לתקופת הדחייה) איננו יכול להוות חלק מההשבחה. בעניין זה, יוער כי תחשיב שכר הדירה איננו מהווה השבחה בפני עצמה, אם כי תחשיב התועלות הכלכליות הנוצרות לצורך אומדן "שווי השוק" של דירת המגורים לאחר אישורה של התכנית.
כאמור, תחשיב ההשבחה הינו ההפרש בין אומדן "שווי השוק" של הדירה טרם אישורה של התכנית לבין, אומדן "שווי השוק" של הדירה לאחר אישורה של התכנית.

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

מפנה לספרו של מר מנחם מלוכנא המהווה אבן יסוד "בתורת השמאות" – מבוא לשמאות מקרקעין פרק 7 – השימוש המיטבי, ציטוט: *"השימוש המיטבי" הוא אותו שימוש "ההגיוני והחוקי של קרקע או נכס מושבח, שניתן לממש אותו, פיזית ומימונית, ולגביו מתקבל "ערך נוכחי" הגבוה ביותר של זרמי הכנסה תפעולית נטו".*
ובהמשך, פרק 11, ציטוט: *"גישת היוון ההכנסות מושתת על ניתוח והבנה של הקשר הקיים בין "שווי הנכס" לבין היכולת שלו **להניב "תשואה"**. זו יכולה לנבוע מהכנסות שנתיות שוטפות, מהכנסה שתתקבל ממכירת הנכס בתקופה כלשהי בעתיד, או **משילוב של שני הגורמים**. גם רכישה לשימוש עצמי יוצרת תשואה: המשקיע "חוסך" הוצאה, בגין שימוש בנכס בתקופת ההחזקה".*

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

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

רוצה לומר, משהובאה בחשבון במקרה הנדון במסגרת אומדן השווי "במצב החדש", גישת החלק היחסי במגרש העתידי, לפיה שווי הנכס בשימוש המיטבי במקרה הנדון מורכב מ-2 נדבכים, האחד הוא שווי חלקו היחסי במגרש ריק ופנוי במצב החדש בדחיה, והשני הוא שווי **לשימוש הביניים** עד לתום תקופת הדחיה, אינני רואה כיצד יש להתעלם מהנדבך השני.
יוער, בגישת "היוון ההנאות העתידיות" **גם רכישה לשימוש עצמי יוצרת תשואה**, לפיכך, לא ניתן לאחוז את המקל משני קצותיו, מחד לטעון כי יש להביא את שווי החלק היחסי במגרש בדחייה ומאידך לא להביא בחשבון את השימוש בנכס בתקופת הביניים וזאת בהתאם לפסק הדין.

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

בעניין גובה דמ"ש, בהיעדר מחלוקת בין הצדדים, קיבלתי את עמדת המשיבה לפיה דמ"ש הצפויים להתקבל בנכס הנדון הינם כ-5,000 ₪ בחודש ו-60,000 ₪ בשנה, סכום זה מהווה כ-2.6% לשנה משווי הנכס במסגרת "המצב הקודם" (2,270,000 ₪), לפיכך, היוון דמ"ש יערך בשיעור היוון של 2.6% ולא 6% כפי שהביאה בחשבון המשיבה.

<u>הכללת שטחי ממ"ד</u>: במימוש בדרך של מכר, בהתאם לעמדת המשיבה יש להביא בחשבון את שטחי הממ"דים, בהתאם לעמדת המבקשים אין להביא בחשבון את שטחי הממ"דים.
בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק התו"ב, סעיף 19 (ב)(9), ציטוט: *"לא תחול חובת תשלום היטל בשל השבחה שהיא אחת מאלה ..... השבחה במקרקעין **בשל בניית** מרחב מוגן בשטח שלא יעלה על השטח שקבע שר הביטחון לפי חוק ההתגוננות האזרחית, התשי"א- 1951".*
הוראה זו היא אשר פוטרת את החיוב בגין ההשבחה הנובעת מבניית מרחב מוגן, כפי שניתן להיווכח הוראת הפטור בהתאם לסע' זה חלה רק במקרה של **בניית ממ"ד**, במקרה הנדון המימוש הוא בדרך של מכר. לפיכך, **יש לכלול במסגרת התחשיב את שטחי הממ"דים**.
בעניין הכללת שטחי הממדי"ם במכר, הנני להפנות להחלטת וועדת ערר שניתנה ביום 14.10.2021 ערר 8082/13 (ועררים נוספים במאוחד), בשכ' "נוה זמר", בצפון העיר רעננה, שם וועדת הערר דנה בהרחבה בסוגיית הפטור לממ"ד בבניה חדשה, **תוך סקירה רחבה של כלל הפסיקה (וההחלטות) הרלוונטית בעניין זה**, ובהתאם לאמור בסע' 63 להחלטתה, ציטוט: *כאשר מדובר במימוש בדרך של מכר, תחול חובת תשלום היטל השבחה בגין שטחי הממ"ד מכח הוראות התוספת השלישית".*
לאור כך כי המימוש הנדון הינו <u>בדרך של מכר</u>, יובאו בחשבון שטחי ממ"דים וזאת לאור הוראות התוספת השלישית לחוק התו"ב והפסיקה.

<u>נושאים הרלוונטיים לתחשיב שאינם שנויים במחלוקת</u>: בעניין שטחי המחסנים, לא קיבלתי את עמדת הצדדים כי יש לנכות את שטחי המחסנים מכוחה של תכנית מס' 62.
במקרה הנדון, תכנית מס' 101-0112557 **מבטלת** את תכנית מס' 62 וככל שיש למחסנים מכוחה של תכנית מס' 62 שווי כלשהו, הרי כי שווי זה הינו <u>חלק "מהמצב הקודם"</u> ועל כן מגולם בו. כמו כן, לא ניתן "לערבב" בין תחשיב בהתאם למתודת "מצב קודם / מצב חדש", לבין, תחשיב "בשיטת הדלתא". קרי, במקרה הנדון כל מצב (קודם/חדש) עומד בפני עצמו בהתאם למצבו.

בעניין המרפסות, הנני סבור כי רכיב זה מגולם בנתוני ההשוואה, מעיון במסמכי הבית המשותף בגוש 30143 חלקה 172 נשוא עסקאות ההשוואה, קיימת אי בהירות באם שטח הדירות המדווח כולל מחסנים או לא, היות וקיימת הבחנה בין שטח הדירה לבין שטח המחסן.
לפיכך, המחסנים מובאים כשטח איקוו' נוסף בתחשיב ההשבחה, אולם המרפסות אינן נכללות בשטח המדווח ולפיכך עולה כי הינן מגולמות בו.
מעיון בהצהרת מהנדסת הבניין בתשריט הבית המשותף, עולה כי שטחי הרצפה של הדירות איננו כולל מרפסות שאינן מקורות, לפיכך, עולה ההנחה כי השטח הנמכר מגלם בתוכו תוספת מרפסת לא מקורה ולכן המרפסות לא יובאו בחשבון בתחשיב ההשבחה בגישה זו כרכיב עצמאי.

<u>התייחסות לשומת המבקשים</u>: כעולה מתחשיב המבקשים, בשתי החלופות, התכנית הנדונה הינה פוגעת, ככל שכך פני הדברים, לא קיבלתי כל מידע כי הוגשה תביעה לירידת ערך לפי סע' 197.

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

<u>תחשיבים</u>

<u>להלן תחשיב השווי בהתאם לגישה מס' 1 - החלק היחסי בשווי המגרש העתידי</u>:

מס' יח"ד			17
שטח מגרש מס' 62			648
מהות	**שטח במ"ר**	**מקדם אקוו'**	**שטח אקוו'**
שטח עיקרי	1,416	1.00	1,416
שטחי ממ"דים	213	1.00	213
מחסנים לפי 15 מ"ר ליח"ד	255	0.40	102
סה"כ מ"ר אקוו'			**1,731**
שווי מ"ר מבונה איקוו'			₪ 9,900
סה"כ שווי המגרש			**₪ 17,131,950**
דחייה והתאמה למושע	12	6%	0.4970
שווי מגרש מס' 62			₪ 8,514,054
שווי יחסי של ת"ח מס' 2 במגרש - 25% בהתאם להגדרת הצדדים			**₪ 2,128,514**
שימוש ביניים			
דמ"ש ממוצעים לחודש			₪ 5,000
סה"כ דמ"ש שנתיים			₪ 60,000
שווי בשימוש ביניים	12	2.6%	₪ 610,164
סה"כ שווי מצב חדש			**₪ 2,740,000**

<u>גישה מס' 2 – השוואה ישירה למכר דירות מגורים</u>: בהתאם למפורט בחוות דעת המבקשים השווי במסגרת "המצב החדש" בהסכמה עם שמאי הוועדה בסך <u>2,450,000 ₪</u>.

בעניין זה, בהתאם לעסקאות ההשוואה המפורטות בחוות דעת המשיבה, לא תובא בחשבון עסקת המכר בטוביה 4 בסך 1,900,000 ₪ היות והדיווח ברשות המיסים איננו תואם למפורט בחוות דעת המשיבה. כמו כן, בחוזה המכר היה קיים תנאי מתלה, החוזה הנ"ל בוטל והדירה נמכרה בתאריך מאוחר יותר בסכום שונה, לפיכך, לא הבאתי בחשבון עסקה זו. להלן עסקאות מכר לדירות ותיקות ממתחם פינוי ובינוי אלכסנדריון, כמפורט באתר רשות המיסים:

-	תאריך עסקה	רחוב	גוש	חלקה	ת"ח	חד'	קומה	שטח מדווח	תמורה
1	06/10/2016	טוביה 8	30144	4	1	5	קרקע	138	₪ 3,850,001
2	27/03/2016	טוביה 8	30144	4	4	4	1	70	₪ 2,100,000
3	03/02/2016	טוביה 2	30172	56	4	4	1	85	₪ 2,500,000

<u>להלן תחשיב שווי מתואם לנכס הנדון</u>:

מהות	הנכס הנדון	טוביה 2	טוביה 8	טוביה 8
תמורה	-	₪2,500,000	₪2,100,000	₪3,850,001
תא שטח - ת' 101-0110510	-	10	13	13
שטח המגרש (מ"ר)	648	1,225	1,322	1,322
מס' יח"ד	17	31	35	35
שטח עיקרי (מ"ר)	1,416	2,872	3,132	3,132
שטחי ממ"דים (מ"ר)	213	388	438	438
מרפסות (מ"ר)	136	248	280	280
אחסנה (מ"ר)	255	465	525	525
סה"כ שטח אקוו'	1,799	3,570	3,920	3,920
שטח איקוו' ליח"ד קיימת	449.63	446.2	489.9	489.9
התאמה לשטח אקוו' בנכס הנדון		100.77%	91.77%	91.77%
סה"כ תמורה מתואמת		₪ 2,519,260	₪ 1,927,210	₪ 3,533,219
תמורה ממוצעת בנכס הנדון - במעוגל		**₪ 2,660,000**		

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

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

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

להלן שקלול שווי "מצב חדש":

מהות	שווי	משקל	סה"כ
מצב חדש - גישה מס' 1 - חלק יחסי במגרש עתידי	₪ 2,740,000	30%	₪ 822,000
מצב חדש - גישה מס' 2 - השוואה ישירה למכר דירות	₪ 2,660,000	70%	₪ 1,862,000
סה"כ שווי מצב חדש משוקלל במעוגל			**₪ 2,680,000**

תחשיב השבחה:

שווי דירה (ת"ח 2) – "מצב קודם"	₪ 2,270,000
שווי דירה (ת"ח 2) – "מצב חדש"	₪ 2,680,000
השבחה	**₪ 410,000**
היטל השבחה (50%)	₪ 205,000

13. החלטה

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

גורם ההשבחה	מועד קובע	השבחה	היטל השבחה
תוכנית מס' 101-0112557 שם: פינוי בינוי של 13 בנייני מגורים בין אלעזר בן יאיר וקנאי הגליל	25.07.2015	₪ 410,000	₪ 205,000

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

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

14. תצהיר

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

ולראיה באתי על החתום היום 08.07.2024

בכבוד רב,

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

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



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

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

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

נספח תחשיבי הצדדים

תחשיב המבקשים לפי גישה מס' 1 - החלק היחסי בשווי המגרש העתידי:

תיאור	שטח	-	מקדם אקו'	-	שטח אקו'
שטח עיקרי עילי	1,416 מ"ר	X	1.00	=	1,416.0 מ"ר
שטח שירות - ממ"ד עבור 13 יח"ד	156 מ"ר	X	1.00	=	156.0 מ"ר
שטח שירות ממ"ד - עבור 4 יח"ד	48 מ"ר	X	0.00	=	0.0 מ"ר
שטח שירות - מחסן עבור 17 יח"ד בקיזוז מחסן מתכנית 62	203 מ"ר	X	0.40	=	81.3 מ"ר
מרפסות - מגולמות בשווי מ"ר מבונה	136 מ"ר	X	0.00	=	0 מ"ר
סה"כ שטח אקו'					1,653 מ"ר
שווי המגרש כזמין	1,653 מ"ר	X	₪ 8,400	=	₪ 13,887,418
הפחתה לגודל עסקה	₪ 13,887,418	X	0.85	=	₪ 11,804,305
הוצאות הריסה ופינוי	602 מ"ר	X	₪ 580	=	₪ 348,899
שווי המגרש כזמין	-	-	-	-	₪11,455,406
דחיה במימוש	₪ 11,455,406	X	0.7050	=	₪ 8,075,609
חלק יחסי בזכויות לתת חלקה 2	₪ 8,075,609	X	0.25	=	₪ 2,018,902
שווי במצב חדש - מעוגל					₪ **2,020,000**
שווי במצב קודם - מעוגל					₪ **2,500,000**
אין השבחה					- ₪ 480,000
היטל השבחה					₪ 0.00

תחשיב המשיבה לפי גישה מס' 1 - החלק היחסי בשווי המגרש העתידי:

שווי מצב קודם			
שווי קרקע ליח"ד	₪ 1,500,000		
שטח הדירה הקיימת	145		
שטח מרפסת קיימת	7.2		
סה"כ שטח אקוי'	148.6		
שווי הבנוי, 3,000 ₪ למ"ר	₪ 445,800		
סה"כ שווי קרקע + בנוי	₪1,945,800		
מצב חדש			
מס' יח"ד	17		
שטח החלקה	648		
מהות	**שטח במ"ר**	**מקדם שווי אקוי' ושוליות**	**שטח אקווי'**
שטח עיקרי	1,416	100%	1,416
שטחי ממ"דים	213	100%	213
מחסנים (לפי 15 מ"ר ליח"ד בניכוי 8% לפי 62) מקדם שוליות ואפשרות ניצול עקב המידות	203	40%*50%	41
מרפסות	136	50%	68
סה"כ מ"ר אקוי'		1,737	
שווי מ"ר מבונה אקווי'		₪ 10,450	
הפחתה לגודל הפרוייקט		85%	
שווי המגרש		₪ 15,430,075	
עלויות פינוי והריסה (400 ₪/ למ"ר)	674	₪ 400	- ₪ 269,600
הנאה מהיטלי פיתוח (400 ₪/למ"ר)	674	₪ 400	₪ 269,600
שווי המגרש - ביניים		₪ 15,430,075	
דחייה (מורכבות הפרויקט)	6	6%	₪ 10,877,594
שווי המגרש במצבו		₪ **10,877,594**	

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

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

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

שימוש ביניים			
מס' דירות קיימות	4		
דמ"ש ממוצע לדירה לחודש	₪ 5,000		
סה"כ דמ"ש שנתי	₪ 240,000		
שנים	6	6%	₪ 1,180,158
סה"כ שווי המגרש	₪ 12,057,752		
שווי יחסי לתת החלקה	**₪ 3,014,438**		

להלן שקלול שווי מצב חדש:

מהות	שווי	משקל	סה"כ
מצב חדש בהתאם לגישה מס' 1	₪ 3,014,438	30%	₪ 904,331
מצב חדש בהתאם לגישה מס' 2	₪ 2,450,000	70%	₪ 1,715,000
סה"כ שווי מצב חדש משוקלל במעוגל			₪ 2,619,000

תחשיב ההשבחה:

שווי מצב קודם	₪ 1,945,800
שווי מצב חדש	₪ 2,619,000
השבחה	**₪ 673,200**
היטל השבחה (50%)	₪ 336,600

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

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

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101