אלדד חיימי
שמאי מכריע לפי תיקון 84 לחוק התכנון והבניה

מתן גולדמן, שמאי מקרקעין .B.Sc במדעי המחשב
אילן דנין, כלכלן ושמאי מקרקעין

תאריך עברי: י״א שבט תשפ״ה
תאריך לועזי: 09 פברואר 2025
מספר מינוי: 221-2024

לכבוד,

המבקשים:
ה״ה כהן אליעזר ואח׳
באמצעות הילה חי, שמאית מקרקעין

המשיבה:
ועדה מקומית לתו״ב בת ים
באמצעות יורם ברק, שמאי מקרקעין

ג.א.נ.

החלטת שמאי מכריע לעניין גובה השבחה
חלקת משנה 19, חלקה 41 בגוש 7145
הרצל 30, בת ים

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

- מטעם המשיבה הוגשה שומתו של מר יורם ברק, שמאי מקרקעין, מיום 01.01.2024.
- מטעם המבקשים הוגשה שומתה של גב׳ הילה חי, שמאית מקרקעין, מיום 15.03.2024.
- בתאריך 20.05.2024 הוגשה תגובת שמאי המשיבה לשומת המבקשים.
- בתאריך 13.06.2024 נערך בפני[1] דיון מקצועי בנושא שבנדון בהשתתפות שמאי הצדדים. הצדדים קיבלו הזדמנות נאותה לטעון טיעוניהם ולהגיב על טיעוני הצד שכנגד.
- סיכום עיקרי הדיון הועבר לצדדים וכן ניתנה להם האפשרות להגיש הערות לסיכום זה.

1 בהסכמת הצדדים הדיון נערך באמצעות ועידת ווידאו (Video Conference).

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

1. **<u>מטרת ההחלטה</u>:**

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

2. **<u>המועד הקובע</u>:**

שם התכנית	המועד הקובע 15 יום מפרסום אחרון למתן תוקף	פרסום אחרון למתן תוקף
ב/475 502-0196659	27.03.2020	12.03.2020, בעיתונים[2]

3. **<u>מועד ביקור בנכס</u>:**

בתאריך 30.01.2025 נערך ביקור בנכס וסביבתו ללא נוכחות שמאי הצדדים.

4. **<u>פרטי זיהוי המקרקעין</u>:**

כתובת עירונית	:	הרצל 30, בת ים.
גוש	:	7145
חלקה	:	41
תת חלקה	:	19
שטח רשום של החלקה	:	869 מ״ר.
שטח היחידה	:	47 מ״ר רשום. כ- 55 מ״ר ברוטו (כולל מרפסות סגורות), בהתאם למדידה גראפית מתוך תכנית תשריט הבית המשותף[3].
תיאור הנכס	:	דירת מגורים הממוקמת בקומה הרביעית (והעליונה), בבניין מגורים וותיק בן 4 קומות מעל קומת עמודים ומעל קומת מקלט.
החלק ברכוש המשותף	:	23/617
זיהוי הנכס	:	עפ״י נסח רישום, מסמכי תיק הבית המשותף, תב״ע ותכנית היתר הבניה.
הזכויות בנכס	:	בעלות

2 פורסמה ברשומות ביום 08.03.2020, י.פ 8730.

3 הח״מ אינו מודד מוסמך.

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

5. <u>תיאור הסביבה והנכס</u>:

5.1 <u>תיאור הסביבה</u>:

מושא ההחלטה מהווה דירת מגורים הממוקמת ברח' הרצל 30, שכונת העצמאות-רוטשילד, בת ים. הדירה ממוקמת ע"ג קרקע בייעוד מגורים מסחר ותיירות הכלולה בתכנית התחדשות עירונית ל"פינוי בינוי".
שכונת "העצמאות-רוטשילד" ממוקמת בצפון מערב העיר בת ים. מדרום לשכונת "הגבול-רוטשילד", ממערב לשכונת "לב העיר ומצפון לשכונת "עצמאות-יוספטל". השכונה מתפרשת מרח' רוטשילד מצפון ומהים ממערב, לשדרות העצמאות מדרום וממזרח. הנכס שבנדון ממוקם בקצה הצפון מערבי של השכונה, מדרום וממערב לקרן הרחובות רוטשילד וסוקולוב, בסמוך לטיילת ולחוף הים.
רח' רוטשילד מהווה ציר תנועה ראשי, דו סטרי הכולל שלושה נתיבים בקטע המערבי (הקרוב לנכס שבנדון) וארבעה נתיבים (2 לכל כיוון) + נת"צ בחלקו המזרחי. צורתו ישרה והוא מחבר בין דרך בן גוריון וחוף הים ממערב לשדרות העצמאות ממזרח.
רח' הרצל הנו ציר אורך, חד סטרי לכיוון דרום בקטע הרחוב בו ממוקם הנכס שבנדון. קצהו הצפוני והדרומי בחיבור עם רח' בלפור.

5.2 <u>תיאור החלקה</u>:

שטחה הרשום של חלקה 41 בגוש 7145, הנו 869 מ"ר. צורתה רגולרית כשל מלבן, לחלקה חזית מזרחית של כ- 14.5 מ' לרח' הרצל 30 ועומק ממוצע של כ- 58 מ'. לחלקה טופוגרפיה מישורית ונוחה במפלס הרחוב. ע"ג החלקה מבנה מגורים הכולל 2 חדרי מדרגות.

5.3 <u>תיאור הבניין</u>:

על החלקה בנוי מבנה מגורים בן 4 קומות הכולל 4 קומות טיפוסיות מעל קומת עמודים מפולשת ומעל קומת מקלט. המבנה כולל 2 גרמי מדרגות. גרם מדרגות מזרחי, הכולל 3 יח"ד בקומה וגרם מדרגות מערבי הכולל 2 יח"ד בקומה, סה"כ 5 יח"ד בקומה ו- 20 יח"ד בבניין. הבניין בנוי בקיר משותף עם הבניין מדרום (הרצל 32). סוג הבנייה קונבנציונאלית - בטון ובלוק, גג שטוח מבטון, חיפוי חצוני טיח/שפריץ, רמת גמר התואמת את גיל המבנה, רמת התחזוקה סבירה, בבניין לא מותקנת מעלית, יש 7 חניות המוצמדות לחלקות משנה בבניין.

5.4 <u>תיאור הנכס</u>:

דירת מגורים הממוקמת בקומה הרביעית (והעליונה), בשטח רשום של 47 מ"ר (שטח רצפה), כ- 55 מ"ר ברוטו (כולל מרפסות סגורות) בהתאם למדידה גראפית[3] מתוך תשריט הבית המשותף. לדירה כיוון אוויר לצפון ולדרום.

5.5 <u>תיאור המתחם במצב החדש</u>:

המתחם מהווה שטח הקרקע שבין הרחובות רוטשילד 3-9 , הרצל 21-30, 34 א', 34, ליבסקינד 1-3 , וליבסקינד 2-6 בבת ים, חלקות 31 , 40 , 41 , 97 , 98 , 106 , 107 , 129 , 130 ו- 166 בגוש 7145.
פרוייקט התחדשות עירונית "פינוי בינוי", במסגרתו יש להרוס 163 יח"ד במבנים ישנים ותחתם <u>ניתן</u> להקים בהתאם להוראות ולתנאים שנקבעו בתכנית בי/475 (כמפורט בפרק רצף תכנון ורישוי להלן) 560 יח"ד ב- 3 מבנים בני 30 קומות ברחוב רוטשילד ובניין אחד בן 10 קומות ברחוב הרצל. בנוסף 1,500 מ"ר עיקרי למסחר + 10,000 מ"ר למלונאות.

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

6. המצב המשפטי / הזכויות במקרקעין:

6.1 העתק רישום מרוכז מפנקס הבתים המשותפים:

בהתאם להעתק מפנקס בתים משותפים (נסח טאבו) המתנהל בלשכת רישום מקרקעין חולון, אשר הופק[4] באמצעות האינטרנט ביום 24.01.2024, בין היתר התבררו העובדות כדלקמן:

תיאור הנכס

רשויות	שטח	גוש	חלקה	מספר תתי חלקות	תקנון
עיריית בת ים	869 מ"ר	7145	41	21	מצוי

תיאור דירה	תיאור קומה	תת חלקה	שטח תת חלקה		החלק ברכוש המשותף
דירה	רביעית	19	47 מ"ר		23/617

בעלויות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	הבעלים	החלק בנכס
7109/2023/1	28.02.2023	ירושה	כהן אליעזר	1/2
			כהן יוסף ליאור	1/6
			ברדי יפעת	1/6
			כהן ישי נהור	1/6

הערות

מס' שטר	תאריך	מהות פעולה	על הבעלות של	שם המוטב
9254/2023/1	20/03/2023	הערת אזהרה סעיף 126	**על כל הבעלים**	מורגן אורן

6.2 מסמכי תיק הבית המשותף:

6.2.1 עפ"י צו רישום בית משותף מיום 12.12.1966, הבית הנו בן ארבע קומות ובסה"כ 20 דירות:

תת חלקה	סה"כ שטח רצפה במ"ר	חדרים	קומה	חלקים ברכוש המשותף
1	60	3	א'	30/617
2	76	3.5	א'	45/617
3	45	2	א'	22/617
4	40	2	א'	20/617
5	66	3	א'	40/617
6	60	3	ב'	30/617
7	61	3	ב'	30/617
8	53	2.5	ב'	34/617
9	43	2	ב'	21/617
10	66	3	ב'	40/617

תת חלקה	סה"כ שטח רצפה במ"ר	חדרים	קומה	חלקים ברכוש המשותף
11	60	3	ג'	30/617
12	61	3	ג'	30/617
13	53	2.5	ג'	26/617
14	45	2	ג'	22/617
15	66	3	ג'	33/617
16	60	3	ד'	37/617
17	61	3	ד'	38/617
18	53	2.5	ד'	26/617
19	**47**	**2**	**ד'**	**23/617**
20	66	3	ד'	40/617

סה"כ שטח רשום כולל של כל יחידות המשנה בבית המשותף **הנו 1142 מ"ר**

6.2.2 הצמדות:

בקומת העמודים בבניין 7 חניות בשטח 15 מ"ר כ"א, המוצמדות לחלקות משנה 2,5,8,10,16,17,20 (אחת לכל חלקת משנה).

4 הועבר לח"מ ע"י שמאית המבקשים.

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

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

- לא הוצג בפני (על אף בקשתי) העתק הסכם הרכישה של הנכס הנדון, ו/או מסמך אחר המעיד על מועד תחילת הבעלות המבקשים ו/או של בעל הזכויות ממנו ירשו את זכויותיהם בנכס הנדון.
- בבדיקה שנערכה מצא הח"מ, כי בקשר לתת חלקה 19 הנידונה דווחה במערכת "מידע נדל"ן" של רשות המיסים עסקת מכר מיום 12.02.2007.
- בהיעדר מידע מדויק אודות מועד תחילת הבעלות של המבקשת ו/או של הבעלים מהם ירשה את זכויותיה בנכס הנדון, בחינת החבות בהיטל השבחה בהחלטתי, נערכה תחת הנחה כי הבעלות בנכס הנה מיום 12.02.2007 (מועד עסקת המכר הקודמת שנערכה בנכס הנדון).

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

הוצג בפני העתק הסכם שנערך ונחתם ביום 14.03.2023, לפיו מכרו המבקשים את זכויותיהם בנכס שבנדון, בתמורה לסך של **1,898,000** ₪. היטל השבחה ישולם כחוק. בהסכם מכר צוין כי רוב דיירי הבית המשותף התקשרו עם מצלאוי חברה לבניין בע"מ בהסכם לצורך פרויקט פינוי בינוי[5].

7. <u>רצף תכנון ורישוי (פירוט רלוונטי)</u>:

מס' תכנית / היתר	פרסום למתן תוקף	מהות
ב/2 א'	15.07.1971 (י.פ 1738)	**תכנית מתאר בת ים,** מסווגת את הנכס שבנדון באזור מגורים ג' בו תותר בשטח מגרש מינ' של 500 מ"ר בניה בהיקף 33% לקומה 4 X קומות (מעל ק.ע מפולשת). - שטח מרפסות[6] של עד 30% משטח הבית אינו נכלל בשטח המותר. - שטח חזית מינימאלי: 17 מ'. - קווי בניין: אחורי 5 מ', קדמי 5 מ' , צדדי 4 מ' או 3.5 מ'.
ב/328	15.09.1985 (י.פ 3248)	מתירה בתנאים תוספת חדר יציאה לגג בשטח 23 מ"ר לכל דירה בקומה העליונה. <u>משתנה ע"י תכנית ב/430.</u>
ב/339	01.03.1988 (י.פ 3528)	- תכנית מתאר, שינוי לתכנית ב/2א', קבעת באזור מגורים ג' 39.5% לקומה 4 X קומות (מעל ק.ע מפולשת) <u>כולל מרפסות ונספחים</u>. - בנוסף מותרת בניית חדרי יציאה לגג. - במגרש בו אחוזי הבניה עולים על 100% יחולק שטח הבניה הכולל למגורים[7] ב-95 מ"ר. - צפיפות לפי שטח הבניה העיקר הכולל חלקי 95 מ"ר עיקרי המוגדר בתכנית (למעט בנייה על הגג והקלות). - בניין חדש יכלול לפחות 4 מ"ר מרפסת שירות לכל יח"ד. שטח זה ייכלל במניין השטח העיקרי.

5 העתק הסכם <u>לא חתום</u> (כולל נספחים ותוספות) הועבר לידי הח"מ בעת ניהול ההליך (לפרוט והרחבה אודות תוכן ההסכם ו/או מצב הדברים הנוגע למבקשים בעניינו, ראו טענות שמאי הצדדים להלן)

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

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

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

ב/328י	03.03.1994[8] (י.פ 4197)	מגדירה מרחק נסיגה של 1.20 מ' לפחות של המבנה על הגג מקו המתווה החיצוני של הגג עליו מוקם המעקה מכל צדדיו. הועדה המקומית רשאית לבטל נסיגה של 1.20 מ' רק במקרים בהם קיימת חצר פנימית, מגרעת או מבנה בקיר משותף.
377/ב"י	03.07.1997[9] (י.פ 4540)	בניית פרגולות על גגות וחצרות בתים באזורי מגורים. שטח פרגולה בדירת גג יהיה עד 30% משטח הגג הצמוד או 10 מ"ר, לפי הגדול.
430/ב"י	31.12.2000 (י.פ 4947)	מתירה בתנאים תוספת חדר יציאה לגג בשטח 40 מ"ר לכל דירה בקומה העליונה (כולל גרם ממדרגות פנימי ששטחו לא יפחת מ- 6 מ"ר). משנה את תכנית ב/328י.
403/ב"י	01.03.2001 (י.פ 4967)	קובעת הוראות בדבר בניית מרתפים וקומה מפולשת: - מתירה 2 קומות מרתף בשיעור 90% לקומה בגובה 3 מ' נטו. לטובת שטחי שירות, מחסן דירתי בשטח של עד 6 מ"ר ומועדון דיירים. - קובעת שימושים מותרים בקומה מפולשת. - שטח המבואה יהיה לפחות לפי 2 מ"ר ליח"ד ולא פחות מ- 24 מ"ר. סך השטחים המותרים בקומה המפולשת: - גובה קומה מפולשת:
1/403/ב"י	16.11.2003[10] (י.פ 5237)	קובעת הוראות בניה ומוסיפה שימושים מותרים בקומה מפולשת.
430/א'/ב"י	05.02.2006 (י.פ 5490)	מתירה הקמת חדרי יציאה לגג על קומה חלקית בבניינים שקיבלו היתר אכלוס לפני ה-01.08.2004. בשאר הבניינים תותר הקמת חדרי יציאה לגג רק על קומה ששטחה עולה על 90% מקומה טיפוסית. יישמר מרחק נסיגה של 2.2 מ' מקו מתווה הבניין הקדמי.
497/מק/ב"י	13.01.2011 (י.פ 6187)	מאפשרת בתנאים בניית יח"ד במקום חדרי יציאה, על גגות בתים קיימים שהיתר לבנייתם ניתן קודם ל- 01.01.1980: - שטח דירה מינימאלי יהיה 40 מ"ר. - סך שטח הבניה בגג לא יעלה על 40% משטח הגג. - **תנאי להיתר בניה – חיזוק המבנה בפני רעידות אדמה.** הגישה לדירות הגג תהיה מחדר המדרגות של הבניין.
430/ב'/ב"י	08.05.2011[11] (י.פ 6233)	הוראות ותנאים להקמת מצללות, שטח מצללה מותר על הגג הצמוד – 10 מ"ר או 1/3 משטח הגג הצמוד לפי הגבוה.
580/מק/ב"י	19.08.2015	**מטרת התכנית לעודד מימוש תמ"א 38 במתווה של הריסה ובניה מחדש:**

4	3	2	מס' דירות בקומה
50%	65%	80%	היקף שטח בנוי

סוג הבניין	פשוט	גובה	רב קומות
גובה מירבי של ק. מפולשת	3.5 מ'	5 מ'	5 מ'

8 פרסום אחרון בוצע בעיתונים, בתאריך 04.03.1994.
9 פרסום אחרון בוצע בעיתונים, בתאריך 01.08.1997.
10 פרסום אחרון בוצע בעיתונים, בתאריך 04.12.2003.
11 פרסום אחרון בוצע בעיתונים, בתאריך 24.10.2012.

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

502-0216473	(י.פ 7097)	- הגדלת צפיפות בבניה חדשה, חישוב מספר היחידות המותר על פי שטח דירה ממוצע של 60 מ"ר (כולל ממ"ד) במקום 95 מ"ר עיקרי. - מוסיפה בתנאים שימושים למטרת מסחר, משרדים ומלונאות. - התכנית אינה מוסיפה זכויות בנייה. **חניה:** במקרה של הריסה ובניה מחדש פתרון החניה יהיה תת קרקעי ובמסגרת תחומי המגרש. **קווי בניין:** במקרים בהם קווי הבניין של התכנית המאושרת אינם מאפשרים את מימוש ז.ב תותר חריגה מקווי בניין שלא יקטנו מ- 3 מ' לצד, ו- 4 מ' אחורי. לא תותר חריגה מקו בניין קדמי. **יידוע הציבור / פרסום:** תוספות בניה על פי תכנית זו יינתנו בכפוף לפרסום בהתאם לקבוע בסעיף 149 לחוק התו"ב. **שיקול דעת הועדה המקומית:** הועדה המקומית רשאית לסרב למתן היתר בניה במידה ומצאה לנכון לסרב מטעמים תכנוניים / אדריכליים / הנדסיים / אחרים. סירוב להיתר בניה ינומק כחוק. **תוקף התכנית** מוגבל לתוספת של עד 500 יח"ד מכח תכנית זו.
ב/475 502-0196659	08.03.2020[12] (י.פ 8730)	**איחוד וחלוקה מתחם רוטשילד,** שטח התכנית 10.289 ד'. התחדשות עירונית ע"י הקמת מבני מגורים עם שימושים מעורבים של מסחר, משרדים, מלונאות ומבני ציבור. **מתוך דברי ההסבר לתכנית:** התכנית ממוקמת באזור טיילת הים - בת ים, בין הרחובות רוטשילד והרצל ובסמוך לרחוב בן גוריון. התוכנית מהווה תוכנית להתחדשות עירונית הכוללת הריסה של 163 יח"ד במבנים ישנים והקמת 560 יח"ד ב- 3 מבנים בני 30 קומות ברחוב רוטשילד ובניין אחד בן 10 קומות ברחוב הרצל. הבניינים מתוכננים לכלול בנוסף לשטחי המגורים גם שטחי מלונאות (לפחות 150 חדרי מלון) שטחים ציבוריים מבונים וחזית מסחרית לאורך רחוב רוטשילד והרצל. התוכנית מציעה תוספת של זכויות בניה למבנה ציבור הקיים ברחוב ליבסקינד. **לא ניתן מתוקף התוכנית להוציא היתרים או הרשאות.** **<u>עיקרי הוראות התכנית</u>:** 1. קביעת הייעודים הבאים: מגורים ד', מגורים ותיירות, מבנים ומוסדות ציבור ושטח ציבורי פתוח. 2. קביעת 560 יחידות דיור ולכל הפחות 150 חדרי מלון 3. קביעת גובה מרבי לבניינים : עד 30 קומות לבניינים ברחוב רוטשילד , עד 10 קומות לבניין ברחוב הרצל ועד 8 קומות למבנה הציבורי ברחוב ליבסקינד. 4. קביעת הוראות בנושאי בינוי, איכות הסביבה, בנייה ירוקה, תשתיות, תנועה וחניה. 5. קביעת תנאים למתן היתרי בנייה 6. 6. קביעת התכלות התכנית. **<u>זכויות בניה</u>:**

מס' מגרש	שטח מגרש	זכויות בניה למגורים			זכויות למסחר		זכויות ציבוריות		זכויות למלונאות		ז.ב תת"ק	כמות יח"ד	מס' מבנים	מס' קומות	
		עיקרי	עיקרי מרפסות	שירות עילי	עיקרי עילי	שרות עילי	עיקרי	שירות	עיקרי	שירות				עילי	תת"ק
101 מגורים ד'	1,528	17,385	2,196	8,325							9,168	183	1	29	6
					480	160								1	
102 מגורים ד'	1,690	6,807	972	3,645							6,760	81	1	9	4
					360	120								0.5	

12 פרסום אחרון למתן תוקף בעיתונים ביום 12.03.2020

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

	0.5						250	600							
4	24	2	296	14,832							13,320	3,552	29,008	3,708	201 מגורים ותיירות
	0.5								220	660					
	0.5						85	200							
	5				4,286	10,000									
		4	560	30,760	4,286	10,000	335	800	500	1,500	25,290	6,720	53,200	6,926	סה"כ

<u>הערות ברמת הטבלה:</u>

תכסית	מגרש 101	מגרש 102	מגרש 201
עילית	80%	60%	70%
תת"ק	85% משטח המגרשים ע"מ לאפשר חלחול		

1. תכסית : ראה טבלה
2. ק"ק מסחרית : ניתן לחלק את קומת הקרקע המסחרית לשתי קומות.
3. יחידות האירוח : יהיו בבעלות אחידה ולכל הפחות 150 חדרים.
4. יחידות נגישות : 3%-5% מסך יח"ד יתוכננו כיח"ד נגישות לאנשים עם מוגבלות, ויעמדו בהוראות ת"י 1918 חלק 3.1 לעניין הנגשה פנים דירתי.
5. המרת ז.ב : תותר המרת זכויות בניה עיקרי ושרות ממלונאות לתעסוקה.
   תותר המרת ז.ב עיקרי ושרות ממגורים למלונאות ותעסוקה.
6. ממ"קים : במידה וייבנה ממ"ק במקום ממ"ד ניתן יהיה להוסיף 8 מ"ר עיקרי/יח"ד.
7. שימושים ציבוריים : תרבות, ספורט, קהילה, רווחה משרדי עירייה, ככל שהשימוש יהיה לצורכי חינוך יוקצה חצר כנדרש.
8. חניה : תקן חניה למגורים יהיה 1:1, לא למגורים בהתאם לתקן התקף לעת מתן היתר בניה.
   לא תותר הצמדת חניה פרט לשימוש למגורים.
   <u>חניה נדרשת בהתאם לנספח התנועה:</u>

ייעוד	ז"ב	תקן	חניות נדרשות
מגורים	560	1	560
מבחר	1,500	50	30
משרדים	10,000	240	42
מבנה ציבור	800	100	8
נכים		30	9
סה"כ			649

<u>הוראות נוספות:</u>

1. חניה : תקן חניה למגורים יהיה 1:1, לא למגורים בהתאם לתקן התקף לעת מתן היתר בניה.
   לא תותר הצמדת חניה פרט לשימוש למגורים.
2. בין יתר תנאים למתן היתר בניה : אישור תוכנית איחוד וחלוקה בסמכות וועדה מקומית לכל תחום התוכנית.
   אישור תכנית עיצוב אדריכלית.

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

		הריסת הבניינים הקיימים בתחום המגרש לגביו מבוקש היתר הבניה. 3. שלביות ביצוע : <table><tr><th>שלב</th><th>תיאור שלב</th><th>התניה</th></tr><tr><td>1</td><td>הוצאת היתר בניה ראשון</td><td>בינוי מגרשים 201 ו 102 בהינף אחד.</td></tr><tr><td>2</td><td>בינוי בתא שטח 101</td><td>לפי הפינויים שיבוצעו בשטח וכפוף להריסת המבנים במגרש</td></tr></table> 4. מימוש התכנית : אם תוך 5 שנים מיום אישורה של התכנית לא יוצא היתר בניה, יפקעו זכויות הבניה מכח תכנית זו. הועדה המקומית תהיה רשאית להאריך מועד זה ב- 5 שנים נוספות.
רישוי בניה		
2232	10.08.1965	היתר להקמת בניין מגורים בן 4 קומות על עמודים מפולשים המכיל בקומה א', ב', ג', ד', דירה של שני חדרים ונוחיות + 2 דירות של 2.5 חדרים ונוחיות + 2 דירות של 3 חדרים ונוחיות בכל קומה. להלן שטחי הבניה בתכנית ההיתר: <table><tr><th>קומה</th><th>שטח</th></tr><tr><td>קרקע</td><td>95.55 מ"ר</td></tr><tr><td>א', ב', ג', ד'</td><td>286.82 מ"ר</td></tr><tr><td>מרפסות</td><td>344 מ"ר</td></tr><tr><td>**סה"כ**</td><td>**1,491.28 מ"ר**</td></tr></table>

8. עיקרי טענות הצדדים והכרעה בסוגיות שבמחלוקת[13]:

8.1 השבחה כפי שנקבעה בשומות הצדדים:

גורם משביח	מועד קובע	שומת המבקשים		שומת הוועדה	
		השבחה	היטל השבחה	השבחה	היטל השבחה
ב/475 502-0196659	27.03.2020	₪ 0	₪ 0	לתכנית בשלמותה ₪ 309,129,906 לנכס שבנדון: ₪ 1,358,820	לתכנית בשלמותה ₪ 154,564,953 לנכס שבנדון: ₪ 679,410

8.2 עמדת שמאי המשיבה:

8.2.1 עקרונות, גורמים ושיקולים באמדן ההשבחה:

א. **במצב קודם,** הנכס הינו 9 מגרשים הכוללים 9 בניני מגורים, המכילים בסה"כ 157 יח"ד עפ"י רישוי, כמפורט להלן.

ב. **במצב חדש,** הנכס הוא 3 מגרשים ביעוד ל- 560 יח"ד מגורים + 1,500 מ"ר עיקרי למסחר+ 10,000 מ"ר עיקרי למלונאות.

ג. **תיאור הדירה המוערכת בשומה זו:** דירה בשטח 54.85 מ"ר דירתי, המצויה בקומה הרביעית

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

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

(העליונה) של האגף המערבי, בבניין הפונה לרח' הרצל 30. הדירה מכילה : 2 חדרים , 2 מרפסות מקורות וסגורות , מטבח , תא שרותים , ח' רחצה.

ד. <u>לעניין שווי מצב קודם</u> :

(1) <u>נתונים כלליים של המבנים נשוא הנכס - עפ"י תכניות בניה מאושרות (שטחים לרישוי)</u> :

מס'	גוש	חלקה	שטח חלקה (מ"ר)	כתובת	גיל בנין - שנים	מעלית	חניות ב- קע"מ	מס' קומות עילי	כמות יח"ד	שטח בנין[1] מגורים דירתי	חוץ דירתי עילי	סה"כ עילי - ברוטו	מרפ. גג	מקלט תת"ק	מצב פיזי חיצוני	שיעור ניצול ז"ב
1	7145	106	600	ליבסקינד 3	50	-	8	קע"מ +4	16	1,020.92	61.56	1,082.48		56.00	בינוני	170%
2	7145	107	807	רוטשילד 3	57	+	9	קע"מ +4	16	1,251.84	75.48	1,327.32		38.00	בינוני -	155%
3	7145	166	541	ליבסקינד 6	33	+	12	קע"מ +4	12	997.30	231.20	1,228.50			בינוני -	184%
4	7145	130	600	ליבסקינד 4	60	-	0	3	14	855.68	90.00	945.68			ירוד	71%
	7145	129	600	רוטשילד 5												
5	7145	31	1,744	רוטשילד 7	60	-	0	4	37	2,467.80	170.00	2,637.80		50.40	ירוד	142%
6	7145	98	553	רוטשילד 9	60	-	0	3	9	421.50	26.40	447.90			ירוד	76%
7	7145	97	554	הרצל 34	56	+	0	קע"מ +4	12	910.52	59.24	969.76		32.18	ירוד	164%
8	7145	40	866	הרצל 32	45	+	10	קע"מ +4	21	1,586.64	182.60	1,769.24	157.25	84.21	בינוני	183%
9	7145	41	869	הרצל 30	55	-	7	קע"מ +4	20	1,385.48	201.35	1,586.83			בינוני	159%
<u>סה"כ</u>	<u>7145</u>		<u>7,734</u>		<u>52.9</u>		<u>46</u>		<u>157</u>	<u>10,897.68</u>	<u>1,097.83</u>	<u>11,995.5</u>	<u>157.25</u>	<u>260.8</u>		<u>145%</u>

לכל הבניינים גגות בטון שטוחים, צפוי החוץ טיח (למעט הבניין ברח' ליבסקינד 3 - פסיפס קרמי).

(2) <u>בנינים מוכרזים כ- "מבנים מסוכנים"</u> :

באומדן שווי מצב קודם יש להביא בחשבון את העובדה ש- 50% מסך שטח המבנים הקיימים מוכרז כ - "מבנים מסוכנים", מהווים כ- 57% מסך שטח המבנים הקיימים התורמים לשווי המגרשים במצב קודם, כמפורט להלן :

מס'	גוש	חלקה	שטח חלקה	כתובת	גיל בנין	שטח בנין ברוטו (עילי)	תאריך הכרזת "מבנה מסוכן"	
5	7145	31	1,744	רוטשילד 7	60	2,637.80	26/01/2017	
8	7145	40	866	הרצל 32	45	1,769.24	29/04/2013	01/05/2013
9	7145	41	869	הרצל 30	55	1,586.83	01/05/2013	
<u>סה"כ</u>						<u>5,993.87</u>		

50% משטח המבנים הקיימים שבנדון - מוכרז כ-"מבנים מסוכנים"

57% משטח המבנים הקיימים והתורמים לשווי המגרשים שבנדון (לאחר הפחתת שטח המבנים שאינם תורמים לשווי המגרשים - מסך שטח המבנים הקיימים במתחם שבנדון) מוכרז כ-"מבנים מסוכנים".

(3) שווי מצב קודם מצרפי ביחס לחלקות 106, 107, 166, 31, 97, 40, 41 - הינו סך שווי הדירות הקיימות בחלקות הללו במצבן נכון למועד הקובע.

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

שווי זה של הדירות מוערך בשיטת העלות, ע"י סיכום כלל מרכיבי השווי של הנכס: קרקע בניה ורווח יזמי.

באומדן שווי מצב קודם של החלקות המפורטות לעיל - הובא בחשבון הגיל והמצב הפיזי של הבניינים.

(4) חלקות מס' 130, 129, 98 מנוצלות בשיעור נמוך שהינו פחות מ- 50% מסך הזכויות המותרות. בהתאם לכך, השימוש המיטבי בחלקות הללו הינו הריסת המבנים הקיימים ובניה במלוא הזכויות המותרות עפ"י תב"ע. שווי מצב קודם של החלקות הללו מוערך לפי שווי חלקות ריקות, שהינו השימוש המיטבי שלהן.

(5) באומדן שווי מצב קודם - לא הובאו בחשבון זכויות בניה המותרות עפ"י תמ"א 38 על תיקוניה, וזאת עפ"י פסיקה מחייבת בעניין זה ע"י בימ"ש מחוזי: עמ"נ 33949-09-20 לביא נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה - חיפה, וכן עפ"י החלטות של ועדת ערר מחוזית לפיצויים והיטלי השבחה.

ה. <u>באומדן שווי מצב חדש עפ"י תכנית בי/475</u>:

(1) מהות ההשבחה:

- שינוי יעוד הנכס הנדון מ - 10 חלקות, המכילות 9 בנינים המכילים 157 יח"ד סה"כ, ל- 3 מגרשי בניה המיועדים ל- 560 יח"ד + 1,500 מ"ר עיקרי למסחר + 10,000 מ"ר עיקרי למלונאות / תעסוקה. דהיינו, מכפיל של 3.57 ביחס לכמות יח"ד הקיימת + תוספת זכויות למסחר ולמלונאות בשטח 11,500 מ"ר עיקרי.
- תוספת כמות גדולה של זכויות בניה במצב חדש, ביחס לזכויות המנוצלות / המותרות במצב קודם, כמפורט בסעיף להלן:

מס'	פרמטר תכנוני	מצב קודם	מצב חדש	הפרשים: חדש פחות קודם	שיעור גידול במצב חדש
1	כמות יח"ד	163 יח"ד	543 יח"ד [1]	380 יח"ד	233.1%
2	שטח עיקרי רגיל למגורים	12,630.24 מ"ר [2]	53,200.00 מ"ר	40,569.76 מ"ר	321.2%
3	שטח עיקרי למרפסות זיז	348.00 מ"ר	6,720.00 מ"ר	6,372.00 מ"ר	1831.0%
4	סך שטח עיקרי למגורים	12,978.24 מ"ר	59,920.00 מ"ר	46,941.76 מ"ר	361.7%
5	שטח ממ"ים	362.5 מ"ר [3]	6,787.50 מ"ר	6,425.00 מ"ר	1772.4%
6	סך שטח עיקרי למסחר	195.0 מ"ר [3]	1,500.00 מ"ר	1,305.00 מ"ר	669.2%
7	מס' קומות עילי	5 קומות [4]	23.33 קומות	18 קומות	366.7%
8	מס' קומות מגורים (בממוצע)	4 קומות [4]	23.36 קומות	19 קומות	484.0%
9	קומות מגורים חציונית (לא כולל ק' קרקע)	2.5	12.18	9.68 קומות	387.2%
10	שטח עיקרי רגיל ממוצע ל-1 יח"ד	77.49 מ"ר/יח"ד	97.97 מ"ר/יח"ד	20.5 מ"ר/יח"ד	26.4%

[1] סך כמות יח"ד מוקנית בתכנית שבנדון – 560 יח"ד

פרוט כמות יח"ד בכפוף לתכנון קומות מגורים במודול של 6 יח"ד / קומה במגרשים 101 + 201, ו- 9 יח"ד /קומה במגרש 102:

מגרש	כמות בנינים במגרש	מס' קומות מגורים בבנין	כמות יח"ד לקומה	סך כמות יח"ד במגרש
101	1	29	6	174
102	1	9	9	81
201	2	24	6	288
<u>סה"כ</u>	<u>4</u>			<u>543</u>

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

(2) מפורט בסעיף הכולל תחשיב שווי מצב קודם להלן.

(3) מפורט בסעיף הכולל תחשיב שווי מצב קודם להלן.

(4) 4 קומות מגורים + קומת עמודים / קרקע המכילה מסחר בחלק מהמגרשים.

(2) באומדן שווי מצב חדש עפ"י תכנית בי/ 475, הובאה בחשבון (ע"י הפחתה) עלות המטלה הציבורית המוטלת על הבעלים לבניית שטחים לצרכי ציבור עבור עיריית בת ים בסך של 1,135 מ"ר (עיקרי + שרות) + 8 חניות תת"ק.

(3) שווי מצב חדש עפ"י תכנית בי/ 475, הוערך בהתאם לפס"ד בימ"ש מחוזי ת"א - עמ"נ 52383-10-20 ועדה מקומית לתכנון ובניה ת"א נ' אשדר חברה לבניה. דהיינו, לפי סך שווי המגרש עפ"י תכנית זאת.

(4) באומדן ההשבחה בגין תב"ע בי/475 לא הובאו בחשבון ז"ב לממ"דים המיועדים לדירות הבעלים, כדלקמן :

סך כמות יח"ד של הדיירים בבנינים הקיימים :	157 יח"ד	
סך יח"ד קיימות שנמכרו לאחר המועד הקובע (לפחות)	-13.25 יח"ד	
יתרת יח"ד שנותרו בבעלות הדיירים	143.75 יח"ד	
סך כמות יח"ד במצב חדש - כמות כלכלית	543 יח"ד	100%
הפחתת כמות יח"ד המיועדת לדיירים הקיימים	-143.75 יח"ד	-26.473%
יתרת דירות מיועדת ליזם (שנמכרה ליזם)	399.25 יח"ד	73.527%

בהתאם לכך, לא הובאו בחשבון 143.75 ממ"דים סה"כ, המהווים 26.473% מסך שטח הממ"דים, יתרת 399.25 הממ"דים, המהווים 73.527% מסך שטח הממ"דים - נמכרו ע"י הבעלים ליזם ולאחרים לאחר המועד הקובע, ולכן חייבים בהיטל השבחה.

בהתאם לכך , להלן תחשיב שטחי הממד"ים שיובאו בחשבון באומדן שווי הנכס במצב חדש :

מגרשים	כמות	שטח ממ"ד מינמלי		שטח ממ"ד שיובא בחשבון בתחשיב ההשבחה		
	יח"ד	סה"כ	ל-1 יח"ד בממוצע	מקדם	סה"כ	ל-1 יח"ד בממוצע
101	174	2,175.0	12.500	73.527%	1,599.21	9.191
102	81	1,012.5	12.500	73.527%	744.46	9.191
201	288	3,600.0	12.500	73.527%	2,646.96	9.191
סה"כ	543	6,787.50	12.500	73.527%	4,990.63	9.191

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

8.2.2 **<u>נתונים לשווי - שומת המשיבה</u>:**

א. **<u>נתוני שווי למגורים</u>:**

<u>נתוני עסקאות מכר של מגרשים ביעוד מגורים – בניה רוויה במערב העיר בת ים – קו ראשון לים</u>:

תאריך עסקה	גו"ח	כתובת	שטח רשום	שטח ברוטו לחישוב זכויות [14]	זכויות בניה				חלק נמכר	תמורה	שווי מר"מ אקווי'
					עיקרי [15]	ממ"ד [16]	מרפ' זיז	סה"כ מר"א			
					1	1	0.4				
16.02.2017	7139/106	בן גוריון 101	550	666	1,159	138	132	1,349	100%	23,900,000	17,713
11.07.2017	7138/166	בן גוריון 111	550	713	1,230	138	132	1,420	50%	12,888,555	18,155
16.02.2017	7139/106	בן גוריון 101	550	666	1,159	138	132	1,349	75%	18,799,360	18,577
11/04/2018											**18,148**

<u>נתוני עסקאות מכר של מגרשים ביעוד מגורים -בניה רוויה במערב העיר בת ים - ללא תצפית לים - לאומדן שווי הנכס במצב קודם</u>:

תאריך עסקה	גו"ח	כתובת	שטח רשום	שטח ברוטו לחישוב זכויות [14]	זכויות בניה				חלק נמכר	תמורה	שווי מר"מ אקווי'
					עיקרי [17]	ממ"ד	מרפ' זיז	סה"כ מר"א			
					1	1	0.4				
02.07.2014	7138/176	נורדאו 10	508	657	868	[18] 100	96	1,007	100%	10,400,000	10,330
10.07.2014	7139/89	יוספטל 8 [19]	637	637	844	[20] 125	120	1,017	100%	9,500,000	9,338
06/07/2014											**9,834**

בנוסף הציג שמאי המשיבה בשומתו פירוט וניתוח נתונים כדלקמן[21]:

(1) הציג פירוט וניתוח עסקאות מכר של מגרשים שלמים ושל חלקי מגרשים בשיעורים גדולים יחסית במתחם תכנית בי/ 1/410, ללא תצפית לים - מהם הגיע לשווי ממוצע של ***9,996*** ₪ / **מ"ר זכויות** בניה למגורים לתאריך ממוצע 28.01.2021.

(2) פירוט וניתוח עסקאות מכר של מגרשים ליעוד מגורים בבינוי של רבי קומות בצפון מערב העיר (רח' בלפור) ובדרום מערב העיר (רח' יוחנן הסנדלר) – ממנו הגיע לשווי ממוצע של ***11,299*** ₪ / **מ"ר זכויות** בניה למגורים לתאריך ממוצע 07.11.2020.

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

15 החלקות כלולות באזור מגורים ג' 1 סה"כ 150% בנייה (5 קומות × 30%) + 12% חזית מסחרית + 80 מ"ר חדרי גג.

16 צפיפות 11 יח"ד × 12.5 מ"ר ממ"ד במקדם שווי של 1.

17 החלקות כלולות באזור מגורים ג' מיוחד סה"כ 120% בנייה (4 קומות × 30%) + 80 מ"ר חדרי גג.

18 צפיפות 8 יח"ד × 12.5 מ"ר ממ"ד במקדם שווי של 1.

19 מגרש זה נמכר כשהוא תפוס ע"י דייר מוגן, באופן שמחיר העסקה משקף הפחתה בין עלות פינוי ומשך זמן פינוי דייר מוגן. בהתאם לכך, מחיר העסקה לאחר נטרול הפחתה בגין הדייק מוגן הינו לפחות 10,000 ₪ למ"ר מבונה אקווי'.

20 צפיפות 10 יח"ד × 12.5 מ"ר ממ"ד במקדם שווי של 1.

21 ראו פירוט נתונים לשווי כפי שהוצגו בשומת המשיבה, בסעיף 10.1 להלן, המהווה נספח להחלטתי זו.

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

(3) פירוט וניתוח מחירי מכירה של דירות עם נוף לים במגדל מגורים המוקם ברח' רוטשילד 2 - במרחק כ- 30 מ' מהמתחם הנדון, ממנו הגיע לשווי ממוצע של **30,661** ₪ / **למ"ר בנוי** לתאריך ממוצע 29.10.2018.

(4) פירוט וניתוח מחירי מכירה של דירות במגדל מגורים שהוקם ברח' עצמאות 9 (קו רביעי לים) ממנו הגיע לשווי ממוצע של **25,635** ₪ / **למ"ר בנוי** לתאריך ממוצע 28.04.2020.

מסקנה לאומדן שווי ממוצע למ"ר מבונה משוקלל במצב חדש:

בהתאם למחירים דלעיל, ובהתחשב בהתאמות בין היתר בגין זמן, מיקום, גודל הפרויקט, פיתוח סביבתי בשיעור נמוך מאוד בחלק מעסקות ההשוואה, ובשיעור חלקי בעסקת השוואה אחת, ערוב שימושים בחלק מעסקות ההשוואה, מספר קומות מגורים, בעיית מי תהום בחלק מעסקות ההשוואה, חיוב בחנית אורחים בחלק מעסקות ההשוואה, שווי ממוצע למ"ר זכויות בניה משוקלל למגורים במצב חדש - נאמד, באומדן זהיר ושמרני , כדלקמן:

מגרש	מקדם	מועד קובע	שווי מ"ר מבונה משוקלל
101	1	27.03.2020	₪ 11,500
102	1		₪ 8,000
201	1		₪ 9,000

ב. **<u>נתוני שווי למלונאות:</u>**

נתוני עסקאות מכר של מגרשים ביעוד מלונאות:

תאריך עסקה	גו"ח	כתובת	מגרש	תב"ע	זכויות בניה			חלק נמכר	תמורה	שווי מר"מ אקווי'
					זכויות נמכרות	מס' קומות	עיקרי [22]			
13.08.2018	5026/28+32	ב"ג- המשך	53	1/410	בעלות	15	23,368	100%	65,250,000	2,792
27.09.2019	7121/49	ב"ג- המשך	155	4/450	חכירה – רמ"י	10	15,677	100%	17,767,026	1,133
4/11/2018									**1,963**	

ג. **<u>נתוני שווי למסחר:</u>**

פירוט וניתוח עסקאות מכר של חנויות בבניינים ישנים באזור המתחם הנדון:

כתובת	חלקה	גוש	קומה	שטח (מ"ר)	מחיר מכירה ב - ₪		תאריך עסקה
					סה"כ	ל- 1 מ"ר	
בן גוריון 43 - רוטשילד 1	34/7	7145	0	30	₪ 1,650,000	₪ 55,000	28/3/23
רוטשילד 13	47/4	7145	0	16	₪ 330,000	₪ 20,625	15/3/18
הרצל 38	28/3	7145	0	17	₪ 430,000	₪ 25,294	12/2/18
הרצל 40	27/3	7145	0	21	₪ 475,000	₪ 22,619	5/4/21
רוטשילד 18 - בלפור 38	79/6	7145	0	30	₪ 1,050,000	₪ 35,000	7/9/17
<u>ממוצע</u>						<u>₪ 31,708</u>	<u>13/9/19</u>

22 החלקות כלולות באזור מגורים ג' מיוחד סה"כ 120% בנייה (4 קומות × 30%) + 80 מ"ר חדרי גג.

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

בהתאם לאמור לעיל, ובהתחשב בגיל הבניינים המכילים את החנויות הנ"ל, ובמיקום היחסי של הנכס הנדון מאידך- שווי ממוצע למ"ר בנוי למסחר במגרשים המוצעים במצב חדש - מוערך כדלקמן (ללא מע"מ):

מגרש	שווי מ"ר בנוי עיקרי למסחר בקומת הקרקע
101	40,000 ₪ / מ"ר
102	25,000 ₪ / מ"ר
201	30,000 ₪ / מ"ר

8.2.3 **שווי מצב קודם:**

א. **אומדן שווי החלקות הכוללות מבנים התורמים לשווי:**

מס'	גוש	חלקה	שטח חלקה (מ"ר)	כתובת	כמות יח"ד	גיל בנין- שנים	מעלית	חניות ב- קע"מ	שטח בנין[1] מגורים דירתי 1.0	שטח בנין[1] מרפ. גג 0.35	שטח בנין[1] משוקלל	שווי בסיס ל-1 מ"ר ז"ב משוקלל	מקדם מיקום	מקדם תכנון	שווי מתואם ל-1 מ"ר ז"ב משוקלל	עלות בניה ל-1 מ"ר דירתי	סך מרכיבי עלויות קרקע + בניה ל-1 מ"ר	מקדם רווח יזמי 15%	מקדם מע"מ שחוק 17%	סך שווי ל-1 מ"ר בנוי משוקלל	סך שווי במצב קודם	שווי יחסי מסך שווי מצב קודם
1	7145	106	600	ליבסקינד 3	16	50	-	8	1,020.92		1,020.9	₪ 10,000	0.95	1.0	₪ 9,500	₪ 3,500	₪ 13,000	1.0750	1.0850	₪ 15,163	₪ 15,480,082	9.0187%
2	7145	107	807	רוטשילד 3	16	57	+	9	1,251.84		1,251.8	₪ 10,000	1.00	1.0	₪ 10,000	₪ 3,010	₪ 13,010	1.0645	1.0731	₪ 14,862	₪ 18,604,242	10.8389%
3	7145	166	541	ליבסקינד 6	12	33	+	12	997.30		997.3	₪ 10,000	0.95	1.0	₪ 9,500	₪ 4,690	₪ 14,190	1.1005	1.1139	₪ 17,395	₪ 17,347,802	10.1069%
5	7145	31	1,744	רוטשילד 7	37	60	-	0	2,467.80		2,467.8	₪ 10,000	0.925	0.9	₪ 8,325	₪ 2,800	₪ 11,125	1.0600	1.0680	₪ 12,594	₪ 31,080,436	18.1075%
7	7145	97	554	הרצל 34	12	56	+	0	910.52		910.5	₪ 10,000	0.9	1.0	₪ 9,000	₪ 3,080	₪ 12,080	1.0660	1.0748	₪ 13,841	₪ 12,602,053	7.3420%
8	7145	40	866	הרצל 32	21	45	+	10	1,586.64	157.3	1,641.7	₪ 10,000	0.9	1.0	₪ 9,000	₪ 3,850	₪ 12,850	1.0825	1.0935	₪ 15,211	₪ 24,971,100	14.5482%
9	7145	41	869	הרצל 30	20	55	-	7	1,385.48		1,385.5	₪ 10,000	0.9	0.98	₪ 8,820	₪ 3,150	₪ 11,970	1.0675	1.0765	₪ 13,755	₪ 19,057,956	11.1032%
סה"כ	7145		5,981		134	50.9		46	9,620.5	157.3	9,675.5									₪ 14,381	₪ 139,143,671	

[1] השטחים הדירתיים כוללים שטחי מרפסות מקורות.

ב. **אומדן שווי החלקות הכוללות מבנים שאינם תורמים לשווי - מוערכות לפי שווי החלקות כריקות:**

מס'	גוש	חלקה	שטח חלקה	כתובת	כמות יח"ד	עיקרי מסחר	עיקרי מגורים רגיל	עיקרי מגורים ח' גג	עיקרי סה"כ	ממ"ד[2] 0	סך דירתי 1.0	מרפ. זיז 12 0.4	מרפ. גג 0.3	סך שטח זכויות בניה משוקלל	שווי בסיס ל-1 מ"ר ז"ב משוקלל	מקדם מיקום			סך שווי ל-1 מ"ר ז"ב משוקלל	סך שווי במצב קודם	שווי יחסי מסך שווי מצב קודם
4	7145	130	600	ליבסקינד 4	10		948	80	1,028.0	0	1,028	120	157	1,123.10	₪ 10,000	0.95			₪ 9,500	₪ 10,669,450	6.2160%
	7145	129	600	רוטשילד 5	10	120	948	80	1,148.0	0	1,148	120	157	1,243.10	₪ 10,000	0.95			₪ 9,500	₪ 11,809,450	6.8802%
6	7145	98	553	רוטשילד 9	9	75	873.7	80	1,028.7	0	1,029	108	138.4	1,113.47	₪ 10,000	0.90			₪ 9,000	₪ 10,021,235	5.8384%
סה"כ	7145		1,753		29	195.0	2,770	240	3,204.7	0.0	3,204.7	348	452.4	3,479.67						₪ 32,500,135	

[2] לא הובאו בחשבון זכויות בניה לממ"דים בחלקות הקיימות במצב קודם (השייכות בשלמות לדיירים), משום שבמקביל לא הובאו בחשבון ז"ב לממ"דים השייכות לדירות הבעלים במצב חדש.

ג. **סה"כ שווי מצב קודם:**

מס'	גוש	חלקה	מס' יחידות	סך שווי במצב קודם	שווי יחסי ממצב קודם
1	7145	106	16	₪ 15,480,082	9.0187%
2		107	16	₪ 18,604,242	10.8389%
3		166	12	₪ 17,347,802	10.1069%
4		130	10	₪ 10,669,450	6.2160%
		129	10	₪ 11,809,450	6.8802%
5		31	37	₪ 31,080,436	18.075%
6		98	9	₪ 10,021,235	5.8384%

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

7		97	12	₪ 12,602,053	7.3420%
8		40	21	₪ 24,971,100	14.5482%
9		41	20	₪ 19,057,956	11.1032%
163 יח"ד				**₪ 171,643,805**	**100%**

ד. **<u>אמדן שווי מצב קודם של הדירה שבנדון</u>:**

מהות	סה"כ
שטח דירתי של הדירה הנדונה	54.85 מ"ר
שווי מ"ר בנוי בנטרול השפעות בלתי רלבנטיות על השווי לצורך שומת ההשבחה	13,755 מ"ר
סך שווי הדירה הנדונה במצב קודם (במעוגל)	**₪ 754,500**

ה. **<u>אמדן שווי מצב קודם של הדירה שבנדון</u>:**

מהות	סה"כ
שווי הדירה הנדונה	₪ 754,500
סך שווי תחום התכנית במצב קודם	₪ 171,643,805
החלק היחסי של הדירה הנדונה מסך שווי התכנית	**0.439566%**

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

8.2.4 **<u>שווי מצב חדש</u>:**

א. **<u>תחשיב לאומדן סך שווי הנכס במצב חדש - עפ"י תב"ע חדשה בי/475</u>:**

מס' מגרש	סוג זכויות בניה	סך יח"ד	זכויות בניה למגורים: עיקרי רגיל	עיקרי מרפ. 0.4	ממ"ד 9.191 1.0	מסחר \ מלונאות עיקרי	שווי 1 מ"ר זכויות בניה	סה"כ שווי	סה"כ שווי לפי קבוצות ייעוד	סך שווי המגרש
101	מגורים	174	17,385				₪ 11,500	₪ 199,927,500		
	מגורים -מרפ.			2,196			₪ 4,600	₪ 10,101,600		
	מגורים- ממ"ד				1,599.2		₪ 11,500	₪ 18,390,867	₪ 228,419,967	
	מסחר					480	₪ 11,500	₪ 5,520,000	₪ 5,520,000	
	<u>סך שווי גולמי</u>									₪ 233,939,967
	הפחתה בגין אי זמינות תכנונית - חיוב באישור תכנית איחוד וחלוקה מחדש[1]							2 שנים	N=	
								5% לשנה	I=	0.82988
	הפחתה בגין דחיה נורמלית נוספת עד למימוש התכנית[2]					5%	I =	2 שנים	N=	0.90703
	שווי מצב חדש - בהתעלם משווי בשימוש בתק' ביניים									₪ 176,091,656
	שווי בשימוש בתק' ביניים[5] בגין 32 דירות מגורים					0.42%	I =	54 חודשים	₪ 3,500 / חודש	₪ 5,405,848
	<u>שווי מצב חדש</u>									₪ 181,497,505
102	מגורים	81	6,807				₪ 8,000	₪ 54,456,000		
	מגורים -מרפ.			972			₪ 3,200	₪ 3,110,400		
	מגורים- ממ"ד				744.5		₪ 8,000	₪ 5,955,663	₪ 63,522,063	
	מסחר					360	₪ 8,000	₪ 2,880,000	₪ 2,880,000	
	מטלה ציבורית[3]								₪ 7,508,495-	
	<u>סך שווי גולמי</u>									₪ 58,893,568
	הפחתה בגין אי זמינות תכנונית - חיוב באישור תכנית איחוד וחלוקה מחדש[1]							2 שנים	N=	
								5% לשנה	I=	0.82988
	הפחתה בגין דחיה נורמלית נוספת עד למימוש התכנית[2]					5%	I =	2 שנים	N=	0.90703
	שווי מצב חדש - בהתעלם משווי בשימוש בתק' ביניים									₪ 44,330,458
	שווי בשימוש בתק' ביניים[5] בגין 41 דירות מגורים					0.42%	I =	54 חודשים	₪ 3,250 / חודש	₪ 6,431,511
	<u>שווי מצב חדש</u>									₪ 50,761,970
201	מגורים	288	29,008				₪ 9,000	₪ 261,072,000		
	מגורים -מרפ.			3,552			₪ 3,600	₪ 12,787,200		
	מגורים- ממ"ד				2,647.0		₪ 9,000	₪ 23,822,652	₪ 297,681,852	
	מסחר					660	₪ 9,000	₪ 5,940,000	₪ 5,940,000	
	מלונאות					10,000	₪ 1,750	₪ 17,500,000	₪ 17,500,000	
	מטלה ציבורית[3]								₪ 2,702,027-	
	<u>סך שווי גולמי</u>									₪ 318,419,825
	הפחתה בגין אי זמינות תכנונית - חיוב באישור תכנית איחוד וחלוקה מחדש[1]							2 שנים	N=	
								5% לשנה	I=	0.82988
	הפחתה בגין דחיה נורמלית נוספת עד למימוש התכנית[2]					5%	I =	2 שנים	N=	0.90703
	שווי מצב חדש - בהתעלם משווי בשימוש בתק' ביניים									₪ 239,681,467
	שווי בשימוש בתק' ביניים[5] בגין 61 דירות מגורים					0.42%	I =	54 חודשים	₪ 3,000 / חודש	₪ 8,832,770
	<u>שווי מצב חדש</u>									₪ 248,514,237
	<u>סך שווי מצב חדש</u>	<u>543</u>	<u>53,200</u>	<u>6,720</u>	<u>4,991</u>	<u>11,500</u>				**<u>₪ 480,773,711</u>**

<u>הערות שולים בטבלה</u>:

1) מקדם ההפחתה חושב עפ"י נוסחת הזמינות- המביאה בחשבון עלות עתידית בהיטל השבחה בגין אישור תכנית איחוד וחלוקה מחדש.

2) <u>דחיה עודפת של 2 שנים , מעבר ל- 2 הדחיות שלהלן, המסתכמות ב- 3 שנים , כמפורט</u>:

א. דחיה המגולמת במחירי המגרשים בעסקאות ההשוואה , שהינה לפחות 1 שנה לצורך תהליך הרישוי , ממועד פתיחה בקשה להיתר ועד למועד החלטת ועדה לאשר בקשה להיתר

ב. דחיה לצורך הכנה ואישור של תכנית איחוד וחלוקה מחדש - המוערכת ב- 2 שנים.

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

בהתאם לכך סך משך זמן הדחיה הנורמלי המוערך מהמועד הקובע ועד למימוש התכנית הינו 5 שנים (3 שנים לאישור תכנית איחוד וחלוקה מחדש ותהליך רישוי + 2 שנים עודפות).

[3] אומדן עלות בניית השטח הציבורי - המיועד לעירייה - במגרש 102:

סוג עלויות	פירוט עלויות	חישובי שטחים	שטח	בסיס לחישוב	סה"כ	ל-1 מ"ר ברוטו
בניה ישירה	שטח עילי ברוטו	600 מ"ר עיקרי + 250 מ"ר שרות	850 מ"ר	₪ 5,930	₪ 5,040,500	₪ 5,930
	מרתף חניה	6 חניות * 40 מ"ר/חניה	240 מ"ר	₪ 2,840	₪ 681,600	₪ 802
	סה"כ		1,090 מ"ר		₪ 5,722,100	₪ 6,732
כלליות	חיבור חשמל		850 מ"ר	₪ 30	₪ 25,500	₪ 30
	תכנון		3%	₪ 5,722,100	₪ 171,663	₪ 202
	תקורה וניהול		5%	₪ 5,722,100	₪ 286,105	₪ 337
	מימון		4%	₪ 6,205,368	₪ 248,215	₪ 292
	סה"כ				₪ 731,483	₪ 861
סך עלות בניה - ללא מע"מ					₪ 6,453,583	₪ 7,592
תוספת מע"מ (כל המרכיבים - למעט מרכיב מימון)			17%	₪ 6,205,368	₪ 1,054,913	₪ 1,241
סך עלות בניה - כולל מע"מ					₪ 7,508,495	₪ 8,834

[4] אומדן עלות בניית השטח הציבורי - המיועד לעירייה - במגרש 201:

סוג עלויות	פירוט עלויות	חישובי שטחים	שטח	בסיס לחישוב	סה"כ	ל-1 מ"ר ברוטו
בניה ישירה	שטח עילי ברוטו	200 מ"ר עיקרי + 85 מ"ר שרות	285 מ"ר	₪ 6,430	₪ 1,832,550	₪ 6,430
	מרתף חניה	2 חניות * 40 מ"ר/חניה	80 מ"ר	₪ 2,840	₪ 227,200	₪ 797
	סה"כ		365 מ"ר		₪ 2,059,750	₪ 7,227
כלליות	חיבור חשמל		285 מ"ר	₪ 30	₪ 8,550	₪ 30
	תכנון		3%	₪ 2,059,750	₪ 61,793	₪ 217
	תקורה וניהול		5%	₪ 2,059,750	₪ 102,988	₪ 361
	מימון		4%	₪ 2,233,080	₪ 89,323	₪ 313
	סה"כ				₪ 262,653	₪ 922
סך עלות בניה - ללא מע"מ					₪ 2,322,403	₪ 8,149
תוספת מע"מ (כל המרכיבים - למעט מרכיב מימון)			17%	₪ 2,233,080	₪ 379,624	₪ 1,332
סך עלות בניה - כולל מע"מ					₪ 2,702,027	₪ 9,481

הערה: עלות הבניה הישירה העל קרקעית - חושבה עפ"י מחירון "דקל" לשטחי משרדים ברמת גמר בסיסית. עלות אגרות בניה והיטלי פיתוח - חלים על העיריה ולא על הבעלים.

[5] תקופת הביניים חושבה לפי 60 חודשים (5 שנים) בניכוי 6 חודשים בגין "אבטלה חיכוכית" = 54 חודשים סה"כ.

ב. **<u>אומדן שווי הדירה הנדונה במצב חדש (תת חלקה 19 בחלקה 41 בגוש 7145):</u>**

מהות	סה"כ
סה"כ שווי מצב חדש	**₪ 480,773,711**
החלק היחסי של הנכס שבנדון בתכנית	0.439566%
שווי הנכס שבנדון במצב חדש	**₪ 2,113,320**

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

א. **<u>חישוב השבחה מצרפית:</u>**

מהות	סה"כ
סה"כ שווי מצב קודם (מצרפי)	₪ 171,643,805
סה"כ שווי מצב חדש (מצרפי)	₪ 480,773,711
סה"כ השבחה מצרפית	**₪ 309,129,906**

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

ב. **<u>חישוב השבחה פרטנית ביחס לנכס שבנדון</u>:**

מהות	סה"כ
שווי מצב קודם	₪ 754,500
שווי מצב חדש	₪ 2,113,320
השבחה	**₪ 1,358,820**

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

סוג אומדן	השבחה	היטל השבחה
אומדן מצרפי בגין כל תחום התכנית	**₪ 309,129,906**	**₪ 154,564,953**
אומדן פרטני ביחס לתת חלקה 41/19 בגוש 7145	**₪ 1,358,820**	**₪ 679,410**

8.2.6 <u>טענות משלימות / התייחסות לטענות שמאי המבקשים</u>:

ראו טענות שמאי המשיבה כפי שהוצגו בתגובתו לשומה האחרת ובדיון המקצועי שנערך במסגרת ההליך הנדון בפני החו"מ, בסעיפים 10.2 ו- 10.3 להלן המהווים נספח להחלטתי זו.

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

8.3 **<u>עמדת שמאית המבקשים</u>:**

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

א. **<u>תכנוני / רישוי</u>:**

(1) על החלקה בנוי בניין מגורים בן 4 קומות מעל קומת עמודים הכולל 20 יח״ד.

(2) הדירה נשוא חו״ד מהווה את דירת המגורים בקומה הרביעית והעליונה בשטח רשום של 47 מ״ר ובשטח מדוד של 55 מ״ר ולה יתרת זכויות בניה בלתי מנוצלות להקמת חדר יציאה לגג בשטח של 40 מ״ר עם מרפסת צמודה, או הקמת דירה נוספת על הגג (כמפורט בהרחבה בהמשך).

(3) המצב הקודם כולל זכויות תמ״א 38 לפיהן ניתן יהיה להוסיף לכל דירת מגורים 25 מ״ר ביחס לשטח בפועל (מדוד), תוך שמירה על כל כיווני האוויר ומבלי להגדיל את הצפיפות בבניין ולשנות את אופי המתחם באופן מובהק.

(4) בסביבת הנכס פרויקטים מאושרים של התחדשות עירונית מסוג תמ״א 38, בניהם:

- ברחוב הצפירה 10 ניתן היתר בניה מס׳ 201602233 ביום 05.02.2019 למימוש תמריצי תמ״א 38/3 תוספת 2.5 קומות ו- 10 דירות מגורים לבניין קיים.
- ברחוב מסריק 10 ניתן היתר בניה מס׳ 20120398 ביום 13.05.2013 למימוש תמריצי תמ״א 38/3 תוספת קומות ו- 8 דירות מגורים לבניין קיים.
- ברחוב סוקולוב 15 ניתן היתר בניה מס׳ 20090295 ביום 26.07.2011 למימוש תמריצי תמ״א 38.
- ברחוב סוקולוב 22 ניתן היתר בניה מס׳ 20140882 ביום 29.11.2016 למימוש תמריצי תמ״א 38 ותוספת יח״ד.
- ברחוב סוקולוב 26 ניתן היתר בניה מס׳ 20070322 ביום 17.11.2008 למימוש תמריצי תמ״א 38 ותוספת יח״ד.

ב. **<u>משפטי</u>:**

(1) בהתאם להחלטת השופט יעקב שקד בעמ״נ 18618-12-22 שמואל נ׳ הועדה מקומית לתו״ב תל אביב מיום 08.01.2024 , ״יש לבחון את עליית שווי בשל השפעת התמ״א 38, בעת קביעת המצב הקודם של דירות המגורים, בכפוף להנחיות השמאי המייעץ.״

(2) בהתאם להחלטת ועדת הערר 403/17 בעניין אהרון ברק ואחרים מיום 05.09.2022 , יש להביא בחשבון בחישוב השווי הקודם, **ציפייה כללית לפיתוח המקרקעין כחלק אינטגרלי מהפוטנציאל הכלכלי שלו**, השפעה של תמ״א 38 על שווי המקרקעין הינה כללית ולא ספציפית. היא אינה קשורה להליכי התכנון של תכנית ספציפית ועל כן, וכפי שנקבע במספר החלטות ועודות ערר אין לנטרל את השפעתה על שווי המקרקעין במצב הקודם.

(3) בהתאם לחו״ד משפטית על ידי משנה ליועצת הממשלתית לממשלה מיום 01.12.2022, תמ״א 38 לכשעצמה אינה מקיימת חיוב בהיטל השבחה לעת מכר משום שכל עוד לא התקבלה החלטה על מתן היתר בניה, לא הושלם המהלך התכנוני, ולמעשה מדובר בתוכני ת מאוד לא מדויקת ונעדרת קונקרטיות.

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

(4) בהתאם לנוסח הסכם הפינוי בינוי, ניתן להסיק שהיזם מעריך שלא קיימת חבות בהיטל השבחה. תנאי מתלה לביטול החוזה עם בעלי הדירות הוא עצם קיום חבות בהיטל השבחה.

(5) בהתאם לנוסח הסכם הפינוי בינוי, דירות התמורה לבעלים, באותה קומה עם התחייבות לשמירת כיוון אוויר אחד בלבד, בתוספת של 20-25 מ״ר לכל היותר ביחס לשטח הדירתי ומבלי להתחשב בשטח המרפסת שנסגרה, קרי תוספת בפועל של 12-17 מ״ר.

(6) בעל הנכס שבנדון סירב לחתום על ההסכם הפינוי בינוי ומכתבי התראה לפני נקיטה בהליכים משפטיים מטעם היזם נשלחו אליו.

ג. **<u>תמ״א 38 במצב קודם</u>:**

(1) פסיקות קיימות והנחית היועמ״ש:

בהתאם לקביעות האחרונות והרלוונטיות, בניהן החלטת השופט יעקב שקד בעמ״נ 18618-12-22 שמואל נ׳ הועדה מקומית לתו״ב תל אביב מיום 08.01.2024, החלטת היועצת משפטית לממשלה מיום 01.12.2022, והחלטת ועדת ערר בראשותו של בני זלמנוביץ מיום 05.09.2022.

יש להביא בחשבון את השפעתה של תמ״א 38 על המקרקעין ככל שזו מגולמת.

במקרה הנדון (כפי שפורט), הוגשו בקשות ואושרו היתרי בניה בסביבת הנכס למימוש זכויות תמ״א 38 לפני אישורה של תכנית בי/475 וללא קשר אליה. כלומר, הוועדה המקומית נהגה לאשר היתרי בניה מכוח תמ״א 38 כדבר שבשגרה, הוודאות למימוש זכויות גבוהה ולכן בהכרח יש להביאה בחשבון במצב הקודם.

(2) בהתאם לדו״ח התחדשות עירונית לשנת 2022 שנערך על ידי הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית עולה כי רוב מוחלט של הבקשות להיתר מכוח תמ״א 38 בשנת 2020 (המועד הקובע) אושרו והבשילו לכדי היתר בניה.

(3) במצב הקודם בהתאם לתמריצי תמ״א 38 ניתן היה להרחיב את הדירה הנדונה בשטח של 25 מ״ר ביתר קלות ובפטור מהיטל השבחה. כלומר, לא רק שהתוכנית אינה מוסיפה זכויות בניה, זו גורעת מאלו שהיה ניתן לממש במצב הקודם.

ד. **<u>השגות על שומת הוועדה לעניין המצב הקודם</u>:**

(1) שמאי הוועדה מייחס לדירה הנדונה שווי במצב קודם של 754,500 ₪ בלבד. מדובר בשווי נמוך שאינו משקף נכונה את השווי בעיני הקונה הסביר.

(2) ביחס לדירה הנדונה סל הזכויות במצב הקודם כולל בין היתר אפשרות לתוספת בניה משמעותית להקמת חדר יציאה לגג עם מרפסת גג. שמאי הועדה לא כימת ולא הביא בחשבון את שווי זכויות הבניה הניתנות למימוש במצב הקודם. הקונה הסביר הבא לרכוש את הדירה טרום אישורה של התכנית שבנדון, רואה לנגד עיניו דירת מגורים ייחודית הנהנת משקט ופרטיות בשל מיקומה בקומה העליונה עם אפשרות להקמת חדר יציאה לגג פונקציונלי ומרפסת גג לכיוון הים.

(3) על כן יש לייחס לנשוא חו״ד שווי <u>נוסף</u> מעבר לשווי המחוברים. חדר יציאה לגג בשטח 40 מ״ר במקדם מקובל של 1.3 המגלם מרפסות משקף זכויות בניה אקווי׳ של 48 מ״ר, שטח דומה לשטח הדירה.

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

(4) על כן ברור שהשווי שנקבע בשומת הועדה מוטה כלפי מטה בצורה מובהקת. גם בהעדר זכויות בניה נוספות, שמאי הועדה טוען שבשנת 2020 שווי דירת מגורים במרחק של פחות מ- 200 מ״ר מהים במרכז הארץ, סמוך לתל אביב, שווה כ- 750,000 ₪, מדובר בקביעה אבסורדית.

(5) לחיזוק עמדתה מפנה שמאית המבקשים להחלטות שמאים מכריעים כדלקמן:

- <u>השמאי המכריע אלדד חיימי, בהכרעתו מיום 24.03.2022 ברחוב ארלוזורוב 196 תל אביב, מתחם פינוי בינוי דפנה</u>:

*מצב קודם - **<u>לפני</u>** אישור תכנית 3885:*

- *תכנית 3885 פורסמה להפקדה בעיתונים ביום 20.03.2014.*
- *מהאמור עולה כי עסקות המכר אשר נערכו בחטיבת הקרקע בה ממוקם הנכס שבנדון בסמוך ולפני מועד אישור תכנית 3885, מגלמות את הפוטנציאל התכנוני הקיים בתכנית עצמה, שהיא התכנית המשביחה במקרה דנן. פוטנציאל לגביו נקבע בפסיקה שאין להביאו בחשבון בבחינת שווי המצב הקודם.*
- *יחד עם זאת, בשימת דגש לגיל ומצב המבנים בתחום התכנית, אני בדעה כי בראיית קונה סביר נכון למועד הקובע, בסביבת הנכס הנדון קיימת ציפייה כללית לביצוע פרוייקט התחדשות עירונית גם טרם פרסום תכנית 3885 להפקדה בעיתונים, ובכך חלק מהפוטנציאל הנובע מהליכי התכנון של תכנית 3885, מתלכד עם הפוטנציאל הכללי, לגביו נקבע כי ניתן להביאו בחשבון בבחינת שווי המצב הקודם בעת עריכת שומת היטל השבחה.*

- <u>השמאי המכריע ערן ירקוני בהכרעתו בחלקה 42 בגוש 7092, שלמה המלך 3, תל אביב מיום 20.12.2022</u>:

״יש לזכור כי תמ״א 38 אינה תכנית רגילה שנועדה להוסיף זכויות בניה. תכליתה של תמ״א 38 היא לעודד חיזוק מבנים קיימים בפועל ושיפור עמידותם בפני רעידת אדמה, אשר השאלה היחידה לגביהן בישראל היא לא אם יקרו אלא מתי ובאיזו עוצמה.... התמריצים שנקבעו בתמ״א התבססו על ראיה רחבה, ברמה הלאומית של יצירת ״רווח כלכלי למדינה כתוצאה מעמידותם של מבנים קיימים בעת רעידת אדמה (חסכון בהוצאות שיקום, טיפול רפואי וכד׳) ולא על ראיה צרה במישור המקומי של ההשפעה על קופת הועדה המקומית.״

״**אין חולק כי תחולתה של תמ״א 38 בכל הארץ ותמריצי הבניה שנקבעו בה יוצרים ציפייה כללית למימוש עתידי של פרויקטים לחיזוק בניינים באמצעות תוספת בניה, ובכך מעלים את שווי המקרקעין, זאת בדומה לתכנית מתאר ארציות ומחוזיות נוספות, המסווגות קרקעות במרקמים מסוימים ומעלות את השווי של קרקעות אלה. בהתאם לפס״ד לוסטרניק, בחישוב השווי הקודם, יש לקחת בחשבון פוטנציאל וציפיות כלליות, אשר אינן נובעות מהליכי תכנון של תכנית ספציפית.**״

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

" נטרול פוטנציאל מכוח תמ"א 38 במימוש בדרך של מכר עלול לגרום לעמדתי , לעיוות ההשבחה ועשיית איפה ואיפה שכן בעת מימוש במכר יגבה היטל השבחה בגין חלק שהינו פטור מהיטל השבחה בדרך של הפקת היתר בניה" נוכח כל האמור לעיל, עמדתי המקצועית היא כי יש להביא בחשבון בחישוב השווי הקודם, סל זכויות מכח תמ"א 38 אשר קונה סביר היה רואה לנגד עיניו שיאושר בסבירות גבוהה בעת הגשת בקשה להיתר בניה מכוח תמ"א 38"

- <u>השמאי המכריע עומר סרחאן בשומה מכרעת ברחוב יפה נוף 2 גוש 6960חלקה 68 העוסקת בתכנית תא3616/א'</u>:

*" בקביעת השווי הקודם יש להביא בחשבון הפוטנציאל וציפיות השוק שקונה סביר רואה לנגד עיניו ערב אישורה של התכנית הנדונה...אני סבור כי כל רוכש פוטנציאלי **היה מביא בחשבון את העובדה שבסביבה העירונית נופקו היתרי בניה והוקמו פרויקטים ע"פ תמ"א 38. מסקנתי היא לא ניתן "למחוק" מצב סטטוטורי קיים ולא ניתן להתעלם מהשפעת הזכויות המותנות ע"פ תמ"א 38."***

*..."אני בדעה כי בקביעת השווי **הקודם יש לתת משקל ראוי המבטא רמת וודאות למימוש הזכויות ולהכיר בציפיות השוק** אשר מיחס תרומה כלכלית לזכויות התמ"א "המותנות."""*

(6) לאור האמור לעיל, בהתחשב בכך שניתן היה להוציא היתר בניה לחיזוק ועיבוי ו/או הריסה ובנייתו מחדש של המבנה טרום אישורה של תכנית בי/475, תוך הרחבה של דירות המגורים הקיימות ב - 25 מ"ר ללא עירוב שימושים ותוספת צפיפות משמעותית, היא סבורה כי תכנית בי/475 לא תרמה דבר לשווי הדירה שבנדון ועל כן במימוש הנוכחי לא קיימת עילת חיוב בהיטל השבחה.

(7) <u>שטחי בניה במצב הקודם</u>:

- תוכנית בי/475 מגדילה את זכויות הבניה תוך עירוב שימושים נרחב הכולל מלונאות (לפחות 150 חדרים), משרדים, מסחר ומבני ציבור. התוכנית מגדילה את הצפיפות ואת מספר יח"ד הדיור אולם בפועל, בעיניהם של בעלי הדירות, התמורה המוצעת להם על פי הסכם הפינוי בינוי של 20-25 מ"ר לשטח הדירה הרשום מתבטאת בתוספת של 17-12 מ"ר בלבד (ביחס לדירה הנוכחית הפער בין השטח הרשום לשטח המדוד הינו 8 מ"ר).
- לעומת זאת, ללא אישורה של התוכנית, ניתן היה לקדם בקלות יתרה, כפי שנעשה בסביבת הנכס, פרויקט מסוג תמ"א 38 ולהרחיב את הדירה שבנדון בשטח של 25 מ"ר, ללא הגדלת הצפיפות באופן ניכר, ללא עירוב שימושים ובפטור מלא מהיטל השבחה.

(8) <u>ייחודיות הדירה שבנדון במצב הקודם</u>:

- הדירה שבנדון מצויה בקומה הרביעית והעליונה בבניין מגורים הכולל 20 יח"ד בלבד. במצב המוצע דירת התמורה תישאר בקומה הרביעית אולם בבניין מגורים בגובה של עד 30 קומות במתחם הכולל 560 יח"ד.

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

- כלומר ביחס לנכס הנדון, לא רק שהדירה תאבד את ייחודה, פרטיותה ואפשרות להרחבתה ולבניית חדרי יציאה לגג, זו תהפוך לדירה טיפוסית סטנדרטית, ייתכן בכיווני אוויר פחות טובים, בקומות הנמוכות, סמוכה לשטחי מסחר, מבני ציבור והמשרדים.
- על כן יש להביא בחשבון הפחתה במצב החדש ביחס למצב הקודם.

(9) <u>בניין מסוכן</u>:

- שמאי הועדה מציין בשומתו שהבניין הוגדר כמבנה מסוכן בשנת 2013. במועד הקובע אין כל אינדיקציה שמדובר בבניין מסוכן.
- ייתרה מכך, לאחרונה הועברה הבעלות בדירה בבניין תוך הערת אזהרה בגין נטילת משכנתא, בנקים לא מאשרים משכנתאות בבניינים המסומנים כמסוכנים, ועל כן במועד הקובע בהכרח אין כל רלוונטיות להודעה על מבנה מסוכן משנת 2013 שזה מכבר הוסרה.

(10) <u>פרוגרמה תכנונית במצב הקודם</u>:

- בשומת הוועדה נעשה חישוב תאורטי בלתי ישים שאינו מתיישב עם המצב בפועל לפיו במצב הקודם, שווי חלק מהחלקות נערך על פי הדירות "במצבן" כלומר כבנויות (כאשר שווי זה מוערך בחסר ומבלי להתחשב בזכויות הבניה הנוספות מכוח תוכניות מאושרות) ועבור חלק מהחלקות חושב שווי תאורטי של זכויות בניה בלבד בהתעלם מתרומת המחוברים, בהנחה שהשימוש המיטבי טרום המועד הקובע הינו הריסה ובניה מחדש.
- תחשיב המצב הקודם כפי שמוצג בשומת הועדה, מוטה כלפי מטה באופן בלתי סביר. ככל שסבור שמאי הועדה שחלק מהבניינים יהרסו ויבנו מחדש לפני המועד הקובע, אזי בהכרח עליו להביא בחשבון דחיה ארוכת שנים ביחס למצב החדש.
- היות ועם הכנתה של התוכנית שבנדון, ידוע שכל החלקות מתוכננות יחד, יש להתייחס אליהן כמקשה אחת ולקבוע שאלו יהרסו ויבנו מחדש באותו המועד.

(11) <u>מקדם מיקום במצב הקודם</u>:

- בסעיף 12 לשומת הועדה נעשתה הפחתה בשיעור של עד 10% בגין מיקום (הפחתה אשר לא קיבלה ביטוי בבחינת שווי המצב החדש, על אף שמדובר באותה מתחם).
- היות וטבלת ההקצאה טרם הוכנה ומקדמים שקבע שמאי הוועדה אינם בהכרח תואמים למקדמים שיקבעו בטבלת ההקצאה, ואין כל וודאות לגבי מיקום הדירות בבניה המוצעת, אזי אין מקום לבצע הפחתה זו באופן חד צדדי.

(12) <u>מקדם הפחתה לתכנון</u>:

- בשומת הועדה נקבע מקדם הפחתה לתכנון בשיעור של 10% ללא כל הצדקה, פירוט נימוק ותימוכין.

(13) <u>עלויות בניה במצב הקודם</u>:

- בשומת הועדה נקבעה כי תרומת המחוברים הקיימים הינם בגבולות של 2,800 - 4,690 ₪. קביעת שמאי הועדה לא רק שאינה מבוססת, זו אינה ראלית.
- לשם המחשה שמאי הועדה עצמו נוהג לקבוע בשכונת נווה צדק בתל אביב שווי מחוברים

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

ותיקים בני כמאה שנה, רובם מוזנחים ונטושים שאינם ראויים למגורים, בגבולות של 2,500-3,000 ₪. ברור לכל שביחס למבנים שבנדון, הכוללים דירות מגורים משופצות בחלקן, מאוכלסות כולן, תרומת המחוברים לשווי גבוהה משמעותית.

- לדוגמא בהכרעתה של השמאית יעל הרון בשומה מכרעת מיום 09.07.2020 בחלקות, 11 148 ו- 149 בגוש 7145 , רחוב ירושלים 3, סוקולוב 14-12 בבת ים, קבעה נכון למועד הקובע 08.02.2017 כי שווי מ״ר בנוי לדירות שהוקמו בשנות השישים והשבעים בנטרול פוטנציאל תמ״א 38 הינם בגבולות **18,200** ₪ / **למ״ר**.

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

א. **<u>רקע כללי / תכנוני</u>:**

(1) תוכנית בי/ 475 אושרה במרץ 2020 ועד היום בחלוף 4 שנים זו לא גובשה לידי היתר בניה.

(2) הובאו בחשבון הוראות התוכנית לרבות מגבלותיה כדלקמן:

- לא ניתן להוציא היתרים מכוחה של תכנית זו.
- מימוש התוכנית מותנה באישור תכנית איחוד וחלוקה, וכרוך בדחייה ארוכת שנים. אולם, בהתאם להוראות התוכנית, אם תוך 5 שנים מיום אישורה של התוכנית לא יוצא היתר בניה – יפקעו זכויות הבניה מכל תוכנית זו.
- נכון ליום עריכת חוות הדעת חלפו 4 שנים וטרם הוכנה תכנית מפורטת מכוחה ניתן יהיה להוציא היתר בניה.

(3) חלף הבניינים הנמוכים יוקמו בניינים בגובה של עד 30 תוך הגדלת הצפיפות בשיעור ניכר.

(4) הבניינים שבמצב הנכנס כוללים ייעוד מגורים בלבד, יבנו מחדש בעירוב שימושים לרבות משרדים, מלונאות (לפחות 150 חדרי מלון), מסחר, שטחים ציבוריים וזיקות הנאה.

(5) התוכנית מאפשרת המרת שטחי ממ״ד למ״ק כך שלא בטוח שהדירות יבנו עם ממ״ד דירתי.

(6) שטחי הציבור במתחם יוקצו לתרבות, ספורט, קהילה, רווחה משרדי עירייה, ככל שהשימוש יהיה לצורכי חינוך יוקצה חצר כנדרש, שטחים אלו יבנו על חשבון היזם אולם ירשמו על שם העירייה.

ב. **<u>השגות על שומת הוועדה לעניין המצב החדש</u>:**

(1) <u>המצב החדש</u>:

- בהתאם לשומת הועדה, הערוכה על הצד הגבוה וללא פרופורציות ביחס לתמורות המוצעות, שמאי הוועדה מייחס לדירת התמורה חלף הדירה שבנדון **שטח דחוי של 234 מ״ר!!!** (2,113,320 ₪ / שווי מ״ר מבונה 9,000 מ״ר לשיטתו של שמאי הועדה).
- בהתאם להסכם פינוי בינוי דירת התמורה תהיה בשטח של 25-20 מ״ר יותר ביחס לשטח הרשום (ללא מרפסות שנסגרו) כלומר, דירה חדשה בשטח של 71-67 מ״ר מקסימום.
- היות ושטחה המדוד של דירת המגורים הינו 55 מ״ר, מדובר בתוספת בפועל של 17-12 מ״ר בלבד. השבחה המיוחסת לדירה שבנדון כפי שעולה משומת הועדה בסך של 1,358,820 ₪ לשטח שכזה אינה סבירה בעליל.
- האבסורד הוא ששמאי הועדה מבקש ליחס לדירה השבחה כמעט כפולה ביחס לשווי

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

הדירה שקבע במצבה (לשיטתו כמובן) וזאת למרות שדירת התמורה נמוכה משמעותית משטח הדירה הקיימת עם זכויות הבניה הנוספות.

(2) <u>עסקת זהב</u>:

- היות ובמקרה הנדון קיימת עסקת זהב שנערכה 3 שנים אחרי המועד הקובע היא אינדיקציה לרף העליון ביחס למצב החדש.
- ככל שיטען שמאי הועדה שמחיר המכירה מגלם את ההשבחה מכוח התכנית המאושרת, אטען מנגד שהקונה הסביר ובמקרה הנדון בעלי הדירה, כלל לא חתמו על הסכם הפינוי בינוי והתנגדו לו נחרצות (ואף קיבלו מכתבי התראה מהיזם בשל כך).
- היות והתמורות המוצעות חלף הדירה הנדונה, נמוכות משמעותית מהתמורות שהיו יכולות להתקבל במצב הקודם מכוח תכניות מאושרות ו/או מכוח תמריצי תמ"א 38 שמומשו באין מפריע בסביבת הנכס. בעיניו של בעל הנכס לא מדובר בתכנית משביחה אלא בתכנית פוגעת בין היתר בשל העובדה שחלף דירה בקומה העליונה תתקבל דירת מגורים בקומה נמוכה, עירובי שימושים לרבות מלונאות, מסחר, משרדים, ומבני ציבור תוך הגדלת הצפיפות באופן ניכר, וויתור על כיווני אוויר ותוספת נמוכה של שטח דירתי ביחס לזכויות המאושרות.
- היות ובמועד העסקה חלפו 3 שנים וטרם אושר היתר בניה ובסבירות גבוהה התכנית תפקע, העסקה משקפת את שווי הדירה במצבה עם זכויות בניה נוספות. כך או כך שווי המצב החדש הינו בהכרח פחות מ - 1,898,000 ₪ (לאור הצורך בהתאמות לזמן, 3 שנים אחורה) ובוודאי שלא 2,113,320 ₪, כפי שנקבע בשומת הועדה.
- לעניין זה, יפים דבריו של השמאי המכריע אלדד חיימי, בהכרעתו מיום 24.03.2022 ברחוב ארלוזורוב 196 תל אביב, מתחם פינוי בינוי דפנה:

<u>גישת ההשוואה הישירה</u>:

*1. מצב חדש – **<u>לאחר</u>** אישורה של תכנית 3885:*

- *ככלל, אני בדעה (וכפי שנקבע גם בפסיקה) כי בשעה שקיים מסד הנתונים הנדרש, הדרך העדיפה, במקרה של מכר דירה יחידה, הנה קביעת השווי בגישת ההשוואה הישירה.*
- *קביעת השווי על בסיס עסקות אלה מייתר את הצורך במתן התאמות מלאכותיות רבות אשר ייתכן ויביאו לעיוות במסקנת השווי, שכן מחיר העסקה מגלם בתוכו הן את כל ההתאמות הנדרשות (דחייה, מרכיב סיכון וכו'), והן את תרומתה של התכניות <u>לשווי דירה יחידה בפרוייקט</u>, כפי שראה אותה קונה/מוכר סביר במועד ביצוע העסקה.*
- *על אף האמור, ובהתייחס לשונות המתקבלת מניתוח עסקות ההשוואה המצויות בתחום "מתחם דפנה - ארלוזורוב" בו ממוקם הנכס הנדון (כפי שטוען בצדק שמאי המשיבה), אני בדעה כי:*
  - *בכדי לבחון את שווי המצב החדש בגישת ההשוואה הישירה, יש להביא בחשבון עסקות השוואה לגביהן קיים מרבית המידע הרלוונטי לצורך ניתוח*

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

מהימן, ובנטרול עסקות קיצון.

- *יש להביא בחשבון עסקות מכר של דירה בשלמות בלבד.*
- *יש להביא בחשבון עסקות מכר לנכסים בעלי מאפיינים דומים ככל שאפשר לאלה של הנכס הנדון (שטח דירה, קומה ממוצעת (ללא דירות הממוקמות בק' הגג וכיו')).*
- *ככל ויאותרו עסקות השוואה ישירות כאמור, ניתן לדעת החי"מ לבחון את שווי המצב החדש גם על בסיס גישה זו.*

לאור האמור לעיל, היות ודירת התמורה קטנה משטח הדירה הקיימת עם זכויות הבניה הנוספות, ביחס למקרה הנדון לא קיימת השבחה.

(3) <u>דחיה במצב החדש</u>:

- בשומת הוועדה הובאה בחשבון דחיה לא ראלית של שנתיים עד להכנת תכנית איחוד וחלוקה, ודחיה נוספת של שנתיים עד למימוש התוכנית.
- בעת כתיבת שומת הוועדה, <u>ידוע לשמאי הוועדה</u> שדחייה שנקבעה בשומתו אינה סבירה שהרי בחלוף 4 שנים מהמועד הקובע טרם אושרה תכנית איחוד וחלוקה, וספק רב אם זו תאושר בשנים הקרובות.
- בהתאם להוראות התוכנית, ככל שלא יאושר היתר בניה תוך 5 שנים מיום אישורה של התוכנית, קרי עד למרץ 2025, התכנית תפקע. היות וחלפו 4 שנים וצפי לאישור תכנית איחוד וחלוקה אינו צפוי בטווח הנראה לעין, אישור היתר הבניה מוטל בספק ובאי וודאות רבה. גם אם נתעלם מתנאי התוכנית באשר לפקיעתה בחלוף 5 שנים, הרי שתקופת דחיה ראלית להוצאת היתרי בניה בתוכניות פינוי בינוי מסוג זה הוא כ- 10-15 שנים לכל הפחות.
- אל נא נשכח שבעלי הזכויות בדירה שבנדון מוגדרים כסרבנים, אלו לא הסכימו לחתום על פרויקט פינוי בינוי ונגדם צפוי הליך משפטי שעשוי לערוך זמן ממושך.
- בהתאם לפסיקתה של השמאית המכריעה חגית רבינזון בחלקה 626 בגוש 6106 מיום 27.01.2023:

"מקדם הדחיה הראוי הכולל את רכיב המושע, דחיה למימוש וסיכוי התוכנית להתממש הינו בשיעור של 0.417 (15 שנים בשיעור היוון 6%) כפי שקבעתי בהחלטותיי הקודמות".

השמאית המכריעה מפרטת הכרעות בהם נקבע מקדם דומה:

שמאי מכריע	גו"ח	כתובת	מקדם דחייה ומושעא
עומר סרחאן	6212/1274-12	ויצמן 107 פינת לואי מרשל 48, ת"א	0.42
דוד דדון	6106/501/15	הזוהר 23, ת"א	0.486
מרדכי דדון	6106/668-6	בן סירא 12, ת"א	0.49
שושי שרביט שפירא	6957/177	נורדאו 93, ת"א	0.417
אלי כהן	6106/122	סנהדרין 15 פינת קוסובסקי 24, ת"א	0.417
רינת וויס רביב	6214/525	עמנואל הרומי 26, ת"א	0.417

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

- יפים דבריו של השמאי המכריע אלדד חיימי, בהכרעתו מיום 24.03.2022 ברחוב ארלוזורוב 196 תל אביב, מתחם פינוי בינוי דפנה שקבע תקופת דחיה של 8 שנים בשיעור היוון של 6%. תקופת דחיה ראלית של 8 שנים כפי שנקבע בהכרעה זו בהכרח מאיינת את ההשבחה במקרה הנדון היות ותמה תקופה חלותה של התכנית.
- קיימת סתירה בשומת הוועדה, שכן שמאי הועדה הוסיף לשווי המצב החדש את דמי השכירות בתקופת הביניים לפי 54 חודשים, בעוד מקדמי הדחיה צריכים להיות גבוהים ממקדמי הדחיה לתקופת הביניים (משלב ההיתר בלבד) ולא הפוך.

(4) <u>מקדם התכנון ומימוש זכויות במצב החדש</u>:

- כפי שקבע בית המשפט לעניינים מנהליים בעניין לויתין ואחרים, בהחלטה מיום 08.01.2024, אין כל וודאות למימוש זכויות בניה מכוחה של תכנית לפי סעיף 23 לתמ"א:

> ***על השמאי לתת דעתו, לפי ההנחיות, לשאלה אם הבית רשום כבית משותף והאם הבעלים בחיים, כאשר ציין כי "<u>אין להקל ראש בהשפעת גורם השיתוף העלול להיות אבן נגף המביאה לדחייה ולעיתים אף מונעת מימוש תכנית חיזוק או הריסה ובניה מחדש</u>".***

- השמאי עירון קבע שהצפי למימוש הזכויות ברובע 3 הינו 10%. ערכי הקרקע בתל אביב גבוהים משמעותית מאלו בבת ים ועל כן, התכנות מימוש הזכויות מכוחה של תכנית ב/475 בהכרח נמוכות בהשוואה לתוכניות הרובעים בתל אביב.
- יש להביא בחשבון שככל ולא יאושר היתר בניה ולא ימומשו זכויות מכוח תכנית ב/ 475 המוכר שילם היטל השבחה ביתר בגין זכויות שלא ימומשו ובכל מקרה אינן באות לידי ביטוי בעת המכירה. למעשה ככל שלא יקודם היתר בניה בבניין הנדון, אזי הוועדה מבקשת לגבות השבחה של מאות אלפי שקלים ביתר ובניגוד מוחלט לתכלית החוק.
- לאור האמור לעיל, הביאה בחשבון מקדם אי וודאות בשיעור של 10% וזאת על הצד הזהיר.

(5) <u>עלויות פיתוח שצ"פ</u>:

- יש להביא בחשבון עלויות פיתוח שצ"פ ושפ"פ .
- יפים דבריו של השמאי המכריע אלדד חיימי, בהכרעתו מיום 24.03.2022 ברחוב ארלוזורוב 196 תל אביב, מתחם פינוי בינוי דפנה שקבע למועד הקובע לשנת 2019 עלויות פיתוח שטחים פתוחים לפי 700 ₪ למ"ר.

(6) <u>תחשיב שווי כלל התכנית</u>:

- במקרה הנדון עסקת המכר מהווה עסקת זהב המשקפת באופן הטוב ביותר את שווי המצב החדש ואת "עליית שווים של מקרקעין". העסקה נערכה אחרי המועד הקובע ולכן זו הינה בהכרח על הצד הגבוה ויש לבצע בגינה הפחתות לזמן.
- לאור האמור במקרה הנדון מתייתר הצורך בתחשיב שווי כלל התכנית, הכפוף להנחות עבודה, ובעל רגישות גבוהה לסטיות ועיוותים.

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

- היא סבורה שתחשיב "שווי כלל התכנית" שהוצג בשומת הועדה נערך על הצד המחמיר, הוא מוטה כלפי מעלה ומציג מצג שווא לגבי השבחה שאינה מתקיימת במקרה הנדון. להלן מספר טעויות בולטות בתחשיב הוועדה:

עלויות בניה ישירה, במיקום הנכס בקרבה פיזית לים, וחשש למי תיהום, בבניינים בגובה של עד 30 קומות, נכון לשנת 2020 אינה יכולה להיות 5,000 ₪ למ"ר אלא לכל הפחות כפול מכך.

עלות חפירת מרתפי חניה, בקרבה של פחות מ - 120 מ' (קו אווירי) מחוף הים הכוללת השפלת מי תיהום היא יקרה במיוחד, עלולה לעיתיים לאיין כדאיות של פרויקט ובוודאי שאינה מסתכמת ב- 2,700 ₪ למ"ר.

בשומתו של השמאי המכריע ארז כהן ברחוב בן עטר 14 בתל אביב, המצוי במרחק של כ- 1,600 מ"ר מקו הים, הוצג דו"ח הידרולוגי להשפלת מי תיהום בעלות מוערכת של 11,430,000 ₪ למתחם קטן משמעותית בשטח של 906 מ"ר בלבד, המצוי במרחק משמעותי מהים ביחס למקרה הנדון.

עלות חיבור חשמל לשטח לפי 30 ₪ למ"ר אינה ראלית, מבירור שערכה מדובר על עלות שלכל הפחות נאמדת בפי 4 מכך.

עלות הקמת מבני ציבור נערכה על הצד הנמוך והמקל. יש לאמץ את קביעתו של השמאי המכריע אלדד חיימי, בהכרעתו מיום 24.03.2022 ברחוב ארלוזורוב 196 תל אביב, מתחם פינוי בינוי דפנה שקבע הפחתה של 9000 ₪ למ"ר ביעוד מבנה ציבור.

- בהתאם לאמור לעיל, עלות בניה ישירה המוצגת בשומת הועדה, נאמדה על הצד הנמוך, בהתעלם ממיקום הנכס, אינה משקפת את העלויות הריאליות. בהתאמה עלויות התכנון, תקורה, ניהול ומימון הנגזרים מעלויות הבניה הישירה מוטים גם כן ומסיבה זו (אך לא רק), תחשיב שווי כלל התוכנית שנערך ע"י שמאי הוועדה אינו משקף את שווי המצב החדש, וחוטא למס אמת.

ג. <u>ערכי שווי למגורים במצב החדש</u>:

(1) במצב החדש מתוכננים בפרויקט לפחות 150 חדרי מלון ושטחי מסחר, מבני ציבור ותעסוקה נרחבים. הקונה הסביר בהכרח מביא בחשבון הפחתה ניכרת בגין עירוב שימושים של מגורים ומלונאות. על כן יש להביא בחשבון הפחתה בגין עסקאות ההשוואה שהוצגו בשומת הועדה ובסעיפים נוספים (כמפורט בהמשך) שאינן כוללת עירובי שימושים כלל.

(2) יפים דבריו של השמאי המכריע משה נדם בהכרעתו מיום 20.12.2018 ברחוב הירקון 23 תל אביב שקבע: קיימת הבנה שמאית, כי בבינוי של בניין מעורב למגורים ותעסוקה קיימת מגבלה של עירוב שימושים, לפיה שווי של דירות בבניין עם עירוב שימושים נמוך מדירות בבניין ללא עירוב זה. כאמור, במתחם הנכס הנדון זכויות למבנה הכולל שימושים למגורים מלונאות ומסחר. גם אילו המבנה יתוכנן בהפרדת אגפים למלון ולמגורים בנפרד, עדין קיימת מגבלה של עירוב שימושים המשפיעה על שטחי המגורים"

בהתאם לנספח עקרונות הקצאה ואיזון שערך השמאי אוהד דנוס למתחם "יבנה – שד"ל"

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

בתל אביב בשנת 2018 לפיו קבע הפחתה של 10% למגורים במגדל עקב עירוב שימושים.

(3) ערכי השווי למגורים עם תצפית ישירה לים שהוצגו בשומת הועדה אינם רלוונטיים. מערבית לחלקה שבנדון לאורך המקטע הצפוני של רחוב בן גוריון עד למפגש עם רחוב רוטשילד, חלקה 34 בגוש 7145 מתוכנן מלון "אלישי" בן 11 קומות וקומה טכנית מעל קומת קרקע – קרי 13 קומות שבהכרח יחסמו את הנוף ביחס למתחם הנדון ואחת כמה וכמה ביחס לדירת התמורה שתמוקם בקומה הרביעית בלבד.

(4) יש לבצע התאמות ביחס לעסקאות שהוצגו בשומת הועדה (במתחם תכנית בי/1/410):

- ראשית, 2 מתוך 3 העסקאות נעשו כשנה ושנה וחצי לאחר המועד הקובע, בתקופה בה נרשמו עליות מחירים חריגות ביחס לעשורים האחרונים. על כן ביחס לעסקאות אלו יש לכל הפחות לבצע התאמה לזמן. עצם העובדה שהעסקה מספטמבר 2021 משקפת פער של כ- 50% ביחס לעסקה מיוני 2020 מדברת בעד עצמה.
- שלושת העסקאות ללא יוצא מן הכלל הינן בגין קרקעות ריקות ופנויות. היות ולא דרושות עליות הריסה, עלות פינוי דיירים, דחיה למושע ולהחתמת דיירים, הליכים משפטים מול דיירים סרבנים, מחירי העסקאות שהוצגו בשומת הועדה בהכרח גבוהות בהשוואה לנדון.
- העסקאות הינן קרקעות ביעוד מגורים בלבד ללא עירוב שימושים. יש לבצע הפחתה של לפחות 10% כפי שמפורט בשומתה.
- העסקאות הינן בגין פרויקטים בצפיפות נמוכה משמעותית, 62 יח"ד / 73 יח"ד /148יח"ד לעומת הפרויקט שבנדון הכולל 560 יח"ד, 150 חדרי מגורים, מבני ציבור, שטחי מסחר ותעסוקה. יש לבצע הפחתה בין פרויקטים בהן תרשם צפיפות נמוכה ובהכרח ביקושים גבוהים שיבואו לידי ביטוי בערכי הקרקע לעומת הפרויקט שבנדון.

(5) יש לבצע התאמות ביחס לעסקאות שהוצגו בשומת הועדה ברח' בלפור ויוחנן הסנדלר:

- העסקה ברחוב בלפור הוצגה בעלמא ללא שום ניתוח, ללא פירוט של זכויות הבניה.
- העסקה ברחוב הסנדלר 33, נערכה כשנתיים לאחר המועד הקובע, כאמור בתקופה בה נרשמו עליות מחירים חריגות. לפיכך יש לבצע התאמות לזמן. כמו כן בהתאם לניתוח הזכויות המפורטות בשומת הועדה, הפרויקט אינו כולל עירוב שימושים ועל כן יש לבצע הפחתה ביחס לאלמנט זה.

(6) נתוני השוואה למגורים שהוצגו בשומת הועדה ברחוב רוטשילד 2:

- בניגוד לנכס הנדון מדובר בפרויקט הממוקם קו ראשון לים, ללא כל בניה מערבית לו, כאשר כל הדירות בפרויקט החל מהקומה הראשונה נהנים מנוף לים.
- עסקאות השוואה מבניין זה אינן רלוונטיות לנכס הנדון.

(7) נתוני השוואה למגורים שהוצגו בשומת הועדה ברחוב העצמאות 9:

- מדובר בבניין מגורים ללא עירוב שימושים, בן 15 קומות ו- 70 יח"ד בלבד.
- דרומית לבניין מעבר לרחוב שדרות העצמאות שדרה ירוקה פתוחה ריקה מבניה. הנכס נהנה משקט, פרטיות, צפיפות נמוכה ומרחק רב מהבניינים הממוקמים דרומית לו (מעל

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

ל – 60 מ'). על כן מדובר בהכרח בבניין בעל מאפיינים טובים ביחס לתכנון המוצע במקרה הנדון.

- ניתן לראות שעל פי העסקאות שהוצגו בשומת הועדה בקומות הנמוכות שווי מ"ר בנוי הינו בגבולות של 21,000 ₪. חלף תת חלקה 19 שבנדון תתקבל דירת מגורים בקומה הרביעית, המהווה קומה נמוכה שלא רק שאינה נהנית מנוף הים, זו תהיה חשופה לרעש, תנועה, וההפרעות הכרוכות בקרבה לקומת המסחר.
- כלומר בהתאמה למקרה הנדון הכולל עירוב שימושים ומיקום פחות טוב, שווי מ"ר בנוי הינו בהכרח נמוך מ – 21,000 ₪. בחישוב פשוט ועל הצד המחמיר, דירת התמורה בשטח של כ- 70 מ"ר, מוערכת בכ - 1,459,500 ₪, 40% פחות משווי המצב החדש המיוחס לנשוא השומה בהתאם לשומת הועדה.

ד. <u>ערכי שווי למסחר במצב החדש</u>:

(1) בשומת הועדה מוצגות 5 עסקאות השוואה למסחר בפערים של עד 275% זו מזו.

(2) העסקה ברחוב רוטשילד 1 היא עסקה חריגה, הן מבחינת מיקום והן מבחינת מועד ולא בכדי העסקה גבוהה משמעותית מארבעת העסקאות הנוספות. מדובר על קומת מסחר פינתית מצד אחד לאורך ציר ראשי מרכזי עם תנועה ערה הן של כלי רכב והן של הולכי רגל, ומצד שני בסמוך לגישה הרגלית לחוף ים. החשיפה ליח' המסחר הנ"ל גבוהה במיוחד, פריים לוקיישן, ובהתחשב בכך שנערכה שלוש שנים לאחר המועד הקובע, יש לנטרל אותה מהממוצע.

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

א. <u>חלופה א'</u>:

<u>חלופה א'</u>			
<u>סל זכויות במצב קודם</u>			
מהות	שטח (מ"ר)	מקדם אקווי / מקדם מיקום	שטח אקווי
שטח בנוי בקומה העליונה	55	1.1	60.5
זכויות להוספת חדר על הגג (מגלם מרפסת גג)	40	1.3	52
סה"כ זכויות מיוחסות לדירה במצב הקודם			**112.5**
<u>סל זכויות במצב חדש</u>			
	שטח	מקדם	שטח אקווי
דירת התמורה המוצעת במצב החדש	**69.5**	**1**	**69.5**
<u>סיכום</u>			
השבחה			**שלילית**
היטל השבחה			**אין**

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

ב. <u>חלופה ב'</u>:

חלופה ב'					
מצב קודם					
מהות	שטח (מ"ר)	מקדם אקווי' / מקדם מיקום	שטח אקווי	שווי מ"ר בנוי / מבונה	סה"כ שווי
שטח בנוי בקומה העליונה	**55**	**1.1**	**60.5**	**₪ 13,700**	**₪ 828,850**
אפשרות הרחבה לפי תמ"א 38	25	1	25	₪ 10,000	₪ 250,000
הפחתה בגין מרכיב הזכויות - תוספת על הקיים					0.9
הפחתה בגין מרכיב הזכויות - בגין דחיה / מושע / התארגנות בעלים					0.9
סה"כ שווי הזכויות במצב הקודם					**₪ 1,031,350**
שווי מצב חדש					
בהתאם לזכויות הבניה המוצעות	שטח	מקדם	שטח אקווי	שווי מבונה	סה"כ שווי
	69.5	1	69.5	₪ 10,000	₪ 695,000
הפחתה בגין עירוב שימושים		0.9			
מקדם אי וודאות למימוש התכנית		0.1			
מקדם דחיה		0.47			
סיכום					
השבחה					**שלילית**
היטל השבחה					**אין**

8.3.4 <u>טענות משלימות / התייחסות לטענות שמאי המשיבה</u>:

ראו טענות שמאית המבקשים כפי שהוצגו בדיון המקצועי שנערך במסגרת ההליך הנדון בפני הח"מ, בסעיף 10.3 להלן המהווה נספח להחלטתי זו.

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

8.4 **<u>הכרעתי</u>:**

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

א. לעניין המצב הקודם, שמאי שני הצדדים מסכימים כי שווי המצב הקודם הנו הדירה הקיימת[23], כאשר עיקר המחלוקת בעניין זה נוגעת לערכי שווי, תרומת יתרת זכויות בנייה ולפוטנציאל התכנוני אותו יש להביא בחשבון בבחינת השווי.

ב. <u>בתחשיב שומתם</u> לשווי המצב החדש, בעוד שמאי המשיבה בדעה כי יש לבחון את שווי המצב החדש בעניינו, ב"גישת שווי כל התכנית", הבוחנת את השווי הכולל של התכנית במצב החדש (אל מול המקרקעין בשלמות מצב הקודם), עמדת שמאית המבקשים (כפי שעולה מתחשיב השומה האחרת) היא כי יש לבחון את שווי המצב החדש בהתייחס לסל הזכויות הצפוי ו/או לשווי סל הזכויות הצפוי בדירת התמורה המוצעת במקרה דנן במצב החדש.

ג. <u>במסגרת ההליך הנדון בפני החו"מ</u> שמאי שני הצדדים העלו טענות הקשורות גם לבחינת שווי המצב החדש בגישת ההשוואה הישירה בכלל ובנוגע להתייחסות הנדרשת לעסקת המכר שנערכה בנכס הנדון לאחר אישורה של התכנית בפרט.

ד. כפי שפורט לעיל, כל צד טוען ליתרונותיה וחסרונותיה של הגישות שהוצגו באמור, וכן מפנה לחיזוק עמדתו, לפסקי דין והחלטות ועדת ערר שניתנו בנושא, וכן לשומות מכריעות קודמות שניתנו במתחמי פינוי בינוי שונים ברחבי המדינה בכלל ובתחום התכנית הנידונה בעניינו בפרט.

ה. לעניין "גישת אשדר" (כפי שנקבעה בהחלטת ועדת ערר תא/85227/14 ו- 85224/14), פס"ד שניתן ע"י כבוד בית המשפט המחוזי, בשבתו כבית משפט לענייני מנהליים, בעמ"נ (ת"א) 52383-10-20, ועדה מקומית לתכנון ובנייה תל אביב ואח' נ' אשדר חברה לבניה בע"מ, דן בעתירה מנהלית שהוגשה כנגד החלטת ועדת ערר, בה נקבעה הגישה הידועה כ"גישת אשדר". עניינו העיקרי של פסק הדין הנו בקביעת הדרך לחישוב ההשבחה בפרויקטים של "פינוי בינוי", והוא ניתן ביום 26.08.2021.

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

"....."

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

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

23 שמאית המבקשים ערכה בחינה נוספת לשווי המצב הקודם (חלופה א' בתחשיב השומה האחרת) בו בחנה את סל הזכויות המוקנה לדירה הנידונה במצב הקודם אל מול זה המוקנה לה לטענתה במצב החדש (ללא פירוט של שווי הדירה הקיימת).

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

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

קביעה זו יפה גם לפרויקטים של פינוי-בינוי.

.....

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

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

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

.....

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

.....

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

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

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

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

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

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

.....

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

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

.....

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

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

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

.....

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

.....

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

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

(ההדגשות חלקן במקור וחלקן אינן במקור א.ח)

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

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

"....."

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

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

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

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

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

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

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

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

(ההדגשות חלקן במקור וחלקן אינן במקור א.ח)

(2) החלטת ועדת ערר (י-ם) 8012/20[24] מיום 09.06.2021, בעניין הוועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים נ' אמבה אייהלו ואח' (אליה התייחסו גם שמאי הצדדים במסגרת ניהול ההליך הנדון בפני) בה נקבע, בין היתר, כדלקמן :

"....."

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

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

.....

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

במצב הקודם ישנה דירה בנויה ולכן 50 המ"ר מחושבים לפי שווי בנוי. לשם ההמחשה, שווי מ"ר בנוי הינו 20,000 ₪ ולכן שווי הדירה במצב הקודם הינו 1,000,000 ₪. במצב החדש, על מנת שיוכל בעל המקרקעין לממש את 300 המ"ר ששייכים לו מכוח התכנית המשביחה, הוא נדרש לפעולות שונות, מעבר לעובדה כי יש להרוס את דירתו, ולהסכמות שונות שבסופן הוא יצטרך להשקיע כסף בבנייה. במצב כזה, שווי הזכויות מחושב לפי שווי מבונה, שווי מ"ר מבונה משקף את השווי בניכוי עלויות ההקמה. לשם המחשה שווי מ"ר מבונה הינו 10,000 ₪, ובמקרה כזה שווי המצב החדש הינו 3,000,000 ₪, אלא שמסכום זה יש להביא בחשבון הפחתות למושע, צפיפות, בנייה של חדש על ישן ותנאים על פי התכנית.

24 ניתנה במאוחד עם תיקים נוספים.

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

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

.....

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

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

.....

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

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

תקן מס׳ 2.0 בדבר ״יישום גישות השומה בשומות מקרקעין לנכסים בנויים למגורים, משרדים, תעשייה, מלאכה ומסחר״ שאושר ע״י מועצת שמאי המקרקעין ביום 7.3.2007 **קובע כי גישת ההשוואה הינה הגישה בעלת התוקף הגובה ביותר וכי**

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

מדגם ההשוואה יכלול שלושה מחירי השוואה תקפים כאשר עסקאות ההשוואה יהיו ככל האפשר בנכסים מסביבת הנכס הדומים לנכס הנישום. מכאן שהעסקאות במקרה שבפנינו אין טובות מהן.

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

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

.....

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

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

ח. <u>מהמקובץ אני למד כי</u>:

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

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

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

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

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

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

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

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

- ככלל ניתן וראוי לבחון את ההשבחה בשתי גישות, גישת "שווי כל התכנית", באמצעות בחינת שווי הזכויות המוקנות בתכנית (בה נקטו שמאי שני הצדדים בשומתם המקורית וכן שמאים מכריעים רבים במסגרת הכרעות קודמות שניתנו בנוגע להשבחה הנובעת מאישורה של תכנית פינוי בינוי) וגישת ההשוואה הישירה – באמצעות ניתוח עסקות מכר של דירות מגורים, <u>לפני ואחרי</u> אישורה של התכנית (בה לא נקטו שמאי שני הצדדים בשומתם המקורית).
- גישות אלה, אמורות לשקף <u>לכאורה</u> מכר של מלוא הזכויות במקרקעין, ובכך עומדות במתווה שנקבע בפסק הדין של כבוד בית המשפט המחוזי, לבחינת שווי הזכויות במקרקעין לפני ואחרי אישורה של התכנית המשביחה.
- יחד עם זאת, אני בדעה כי גישת ההשוואה הישירה – באמצעות ניתוח עסקות מכר של דירות מגורים (בהנחה שקיים מסד הנתונים הנדרש), <u>לפני ואחרי</u> אישורה של תכנית המייעדת את המקרקעין לפינוי בינוי, היא הדרך העדיפה לבחינת ההשבחה במקרה של <u>מכר דירה יחידה</u> בפרויקט, הוא המקרה הנדון בעניינו.

(8) נושא זה נדון ע"י הח"מ בהרחבה במסגרת החלטתי בגו"ח 6110/222, שניתנה בנוגע לבחינת ההשבחה הנובעת מאישורה של תכנית 3885 ("פינוי – בינוי מתחם דפנה – ארלוזורוב ת"א – יפו"), בעת <u>מכר דירה יחידה</u> בפרויקט[25].

(9) בהחלטתי <u>שם</u> הגעתי לכלל דעה כי:

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

25 יוער כי הנושא נדון גם במסגרת החלטה בערר שהוגש כנגד הכרעת הח"מ בתיק זה.

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

(10) מאחר ומצאתי כי דברי כפי שנרשמו במסגרת הדיון בנושא הפער המתקבל בין שתי הגישות, רלוונטיים גם לענייננו, בחרתי לחזור על דברים אלה כלשונם[26] גם בהחלטתי זו:

"....."

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

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

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

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

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

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

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

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

1. *בין היתר נרשם בפסק הדין:*

26 האמור להלן הנו מתוך הכרעתו המתוקנת של הח"מ (כפי שהועברה לצדדים לאחר החלטת כבוד ועדת ערר בתיק הנדון שם).

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

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

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

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

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

2. *<u>עוד נרשם</u>:*

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

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

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

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

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

י. *למיטב הבנתי, אף עפ"י שהמקרה דנן הנו ייחודי, ואינו זהה לחלוטין למקרים אשר צוינו בפסק הדין, אני בדעה כי ניתן להחיל עליו את ה"גישה הכלכלית" לבחינת ההשבחה, תוך סטייה מהפרשנות הקניינית הדווקנית, בשימת דגש על כך **כי ברור** שבמקרה דנן, המבקש אשר מכר את דירתו, לא הוא המתעשר כתוצאה משווי מלוא הזכויות בתכנית המשביחה, כנגזרת מחלקו ברכוש המשותף[27], לכן לא הוא זה שצריך לשאת בתשלום היטל ההשבחה המלא כפי שנקבע בגישת "שווי כל התכנית".*

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

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

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

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

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

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

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

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

.....

(1) <u>בהכרעתי הקודמת בתיק זה</u>:

- *ערך הח"מ דיון מעמיק בנוגע למתודולוגיה לפיה יש לבחון את ההשבחה במקרה דנן, וכן קבע את ההשבחה בשתי גישות, האחת גישת "שווי כל התכנית" והשנייה "גישת ההשוואה הישירה" (לעניין זה ראו פרוט והרחבה באמור לעיל).*
- *מצא הח"מ כי:*

- *קיים פער משמעותי בגובה ההשבחה המתקבלת בשתי הגישות שנבחנו, כזה שאינו מאפשר לדעת הח"מ, קביעת ההשבחה על בסיס הממוצע המתקבל בין שתי הגישות.*
- *<u>במקרה דנן</u>, הפערים בין הגישות אינם נובעים מחוסר סבירות ו/או מהימנות של אחת הגישות.*
- *<u>במקרה דנן</u>, המחיר כפי שנקבע במסגרת ביצוע עסקות מכר לדירות מגורים, בין קונה מרצון למוכר מרצון, <u>אינו</u> משקף תמורה עבור מלוא חלקו של מעביר הזכויות בתכנית כולה, <u>לפי חלקו היחסי ברכוש המשותף</u>, אלא את תרומתה של התכנית לשווי דירה יחידה בפרוייקט, כפי שראה אותה קונה/מוכר סביר במועד ביצוע העסקה.*
- *במצב דברים זה, עסקות מכר אלה מהוות בעצם מימוש <u>כלכלי</u> חלקי של זכויות המוכרים ברכוש המשותף, וכנגזרת גם מימוש <u>כלכלי</u> חלקי משווי התכנית כולה. כלומר, ההשבחה המלאה הנובעת מחלקו היחסי של מעביר הזכויות ברכוש המשותף הנה זו המתקבלת בגישת "שווי כל התכנית", וההשבחה בפועל הנובעת ממכר דירה יחידה, <u>לפי המבחן הכלכלי</u>, הנה זו המתקבלת בגישת ההשוואה הישירה.*

- *לאחר דיון בנושא קבע הח"מ כי:*

- *אף עפ"י שהמקרה דנן הנו ייחודי, ואינו זהה לחלוטין למקרים אשר נסקרו בפסיקה שהוצגה, ניתן להחיל עליו את ה"גישה הכלכלית" לבחינת ההשבחה, תוך סטייה מהפרשנות הקניינית הדווקנית, בשימת דגש על כך **כי ברור** שבמקרה דנן, המבקש אשר מכר את דירתו, לא הוא המתעשר כתוצאה משווי מלוא הזכויות*

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

בתכנית המשביחה, כנגזרת מחלקו ברכוש המשותף[28], לכן לא הוא זה שצריך לשאת בתשלום היטל ההשבחה המלא כפי שנקבע בגישת "שווי כל התכנית".

- *את יתרת ההשבחה (ההפרש בין ההשבחה אשר התקבלה בגישת "שווי כל התכנית" לבין זו שהתקבלה בגישת ההשוואה הישירה), יש לגבות בעת מימוש מלא של הזכויות (שבמקרה דנן סביר להניח שיהיה בעת מתן היתר בנייה לביצוע הפרוייקט).*
- *כנגזרת, מההשבחה המתקבלת במימוש מלא, יש לקזז את סכום ההשבחה ששולם בגין מימוש קודם במכר דירות, בערך מוחלט, ולא בהתייחס לחלקן היחסי של אותן דירות ברכוש המשותף.*
- *בדרך זו מתקבל האיזון הנדרש בין דרישת הוועדה לגבות 100% מההשבחה, לבין השאיפה לכך שהחיוב בהיטל השבחה יוטל על מי שמפיק בפועל תועלת כלכלית מהתכנית המשביחה, בגינה הוטל היטל השבחה ("מבחן ההתעשרות"/"הגישה הכלכלית").*
- *הוא מודע לכך שחלק מהטענות והסוגיות אשר הועלו באמור לעיל, קשורים גם בנושאים משפטיים אשר עדיף ואף רצוי אילו היו מתבררים בערכאה שיפוטית מתאימה, טרם העיסוק בפן השמאי הנובע מהדיון בסוגיות אלה וכן כי אין בהכרעתי בנושאים אלה כדי לפגוע בצדדים, שזכאים לשוב ולטעון בעניינים אלה בפני הערכאות המתאימות (כפי שקרה בפועל במקרה דנן).*
- *ככל והחלטתי כאמור לא תתקבל בערכאה גבוהה יותר, עומדים בפני הצדדים כלל הנתונים הנדרשים לבחינת ההשבחה, אף ללא צורך להשיב את התיק לשולחני.*

(2) בהחלטת כבוד ועדת הערר בתיק זה נקבע, בין היתר, כי:

- *מסקנת הח"מ לפיה את יתרת ההשבחה (ההפרש בין ההשבחה אשר התקבלה בגישת "שווי כל התכנית" לבין זו שהתקבלה בגישת ההשוואה הישירה) יש לגבות בעת מימוש מלא של הזכויות, הינה מסקנה משפטית שגויה.*
- *בהתחשב בכך כי הזכויות על פי התכנית הינן זכויות מוקנות. אירוע המס הוא אישורה של התכנית, המכר הוא המימוש ולא ניתן לפצל את גביית ההשבחה לשני מועדים שונים (זאת, בשונה מעניין אליק רון בו המדובר היה בזכויות מותנות).*
- *זכויות הבנייה הנוספות על פי התכנית, הינן חלק מן הרכוש המשותף וחלקה של הדירה הנישומה ברכוש זה הינה על פי חלקה היחסי בזכויות.*

(3) כאמור, בהכרעתי הקודמת נקבע לאחר דיון מעמיק בנושא, כי לדעתו של הח"מ:

- *המחיר כפי שנקבע במסגרת ביצוע עסקות מכר לדירות מגורים, בין קונה מרצון למוכר מרצון, אינו משקף תמורה עבור מלוא חלקו של מעביר הזכויות בתכנית כולה, לפי חלקו*

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

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

היחסי ברכוש המשותף.

- *ההשבחה המלאה הנובעת מחלקו היחסי של מעביר הזכויות ברכוש המשותף הנה זו המתקבלת בגישת "שווי כל התכנית". לא מצאתי בטענות שמאי הצדדים כפי שעלו בהליך נוסף זה כדי לשנות את דעתי בנושא.*

(4) מכאן, שעה שכבוד ועדת הערר קבעה כי מסקנתי לעניין אפשרויות גביית יתרת ההשבחה (ההפרש בין ההשבחה אשר התקבלה בגישת "שווי כל התכנית" לבין זו שהתקבלה בגישת ההשוואה הישירה) הינה מסקנה משפטית שגויה וכן כי במקרה דנן לא ניתן לפצל את גביית ההשבחה לשני מועדים שונים[29], לא ניתן עוד להחיל על המקרה דנן את "הגישה הכלכלית" לבחינת ההשבחה (שכן המסקנה המתקבלת בגישה זו אינה משקפת לדעתו של הח"מ תמורה עבור מלוא חלקו של מעביר הזכויות בתכנית כולה, לפי חלקו היחסי ברכוש המשותף).

(5) בכך אני קובע את ההשבחה במקרה דנן בהתאם למסקנה המתקבלת בגישת "שווי כל התכנית" (בסך של 738,900 ₪).

(6) יחד עם זאת אציין כי:

- *החלטתו של הח"מ בנוגע לתחולת ה"גישה הכלכלית" בענייננו ו/או לפיצול אפשרי של תשלום היטל ההשבחה לשני שלבים לא הסתמכה על מקרה אליק רון (שכן אין חולק כי במקרה דנן המדובר בזכויות מוקנות ולא בזכויות מותנות), אלא על "מבחן ההתעשרות בפועל", ואסביר.*
- *כאמור, הח"מ הגיע לכלל דעה **כי ברור** שבמקרה דנן, המבקש אשר מכר את דירתו, לא הוא המתעשר כתוצאה משווי מלוא הזכויות בתכנית המשביחה, כנגזרת מחלקו ברכוש המשותף[30], לכן לא הוא זה שצריך לשאת בתשלום היטל ההשבחה המלא כפי שנקבע בגישת "שווי כל התכנית".*
- *לעניות דעתו של הח"מ דומה הדבר לעולה מהוראות תיקון 126 לחוק התכנון והבנייה[31], המאפשרות במקרים מסויימים לנתק את הקשר בין הזכויות הקנייניות והחוזיות ברכוש ובזכויות המשותפים, לבין הזכויות התכנוניות, באופן שבו היטל השבחה יוטל רק על מי שנהנה מהזכויות התכנוניות, במנותק מהאפשרות הקניינית שיש לו לממש את הזכויות[32].*

---

29 כפי שקבעתי בהכרעתי הקודמת, לצורך שמירת האיזון הנדרש בין דרישת הוועדה לגבות 100% מההשבחה, לבין השאיפה לכך שהחיוב בהיטל השבחה יוטל על מי שמפיק בפועל תועלת כלכלית מהתכנית המשביחה, בגינה הוטל היטל השבחה ("מבחן ההתעשרות"/"הגישה הכלכלית").

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

31 לעניין זה ראו ס' 11 ב' בו נרשם כי: *"חלה חובת תשלום היטל השחה לגבי מקרקעין שהם רכוש משותף בבית משותף, ושלפי טיבו של הרכוש המשותף ניתן להצמיד לדירה פלונית, כגון חדר יציאה לגג או הרחבה, תחול חובת תשלומו על בעל הדירה שאליה אפשר להצמיד את הרכוש המשותף בלבד".*

32 *לעניין זה ראו הרחבה גם בהחלטת כבוד ועדת ערר ים/8113/19 מיום 10.06.2020 אשר דנה באופן בחינת ההשבחה כשהמימוש הנו לאחר תיקון 126 לחוק התכנון והבנייה (אם כי לא בהקשר זהה לזה הנדון בענייננו).*

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

- *החי"מ סבר כי לפי טיבו של הרכוש המשותף הנובע מאישורה של התכנית הנידונה, לפחות חלקו לא "יוצמד" למבקש בעניינו ו/או לכל בעל זכויות המוכר את דירתו היחידה בפרוייקט התחדשות עירונית המיועד לפינוי בינוי נכון למועד הקובע (כפי שרואה זאת קונה / מוכר סביר ופורט בהרחבה באמור לעיל), אלא שזה "יוצמד" ל"בעלי זכויות / נהנים" אחרים לעת מימוש מלא של הזכויות (שבמקרה דנן סביר להניח שיהיה בעת מתן היתר בנייה לביצוע הפרוייקט).*
- *לכן סבר החי"מ כי לא המבקש הוא זה שצריך לשאת בתשלום היטל ההשבחה המלא כפי שנקבע בגישת "שווי כל התכנית" וכי ניתן לפצל את תשלום היטל ההשבחה לשני שלבים, זאת בהתחשב בהתעשרותם בפועל של "בעלי הזכויות / הנהנים" בכל אחד מהשלבים, תוך שמירת האיזון הנדרש בין דרישת הוועדה לגבות 100% מההשבחה, לבין השאיפה לכך שהחיוב בהיטל השבחה יוטל על מי שמפיק בפועל תועלת כלכלית מהתכנית המשביחה, בגינה הוטל היטל השבחה (בדומה לעולה מהוראות תיקון 126 לחוק כאמור)."*

(11) להשלמת התמונה, בכל הנוגע למתודות השמאיות לבחינת ההשבחה בכלל[33], ולמקרים בהם היטל ההשבחה צפוי להיות מושת על מכר שנערך על ידי בעל דירה יחידה בבניין בפרט (בדומה למקרה דנן), אפנה להחלטת כבוד ועדת ערר (ת"א) 81077-07-21 אשר ניתנה ביום 19.08.2024, בה נקבע, בין היתר, כדלקמן:

"……

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

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

……..

המסקנה העולה מכך היא כי פס"ד אשדר לא קבע כלל כי שיטת ההשוואה פסולה בבחינת השווי של פרוייקט פינוי בינוי. פס"ד אשדר מפנה בקביעתו להחלטת ועדת הערר בעניין קיכל אשר במסגרתה הובהר כאמור מפורשות כי: **"נעיר כי במקרים בהם ניתן לנקוט בגישת ההשוואה הישירה, שפורטה בסעיף קטן (א) לעיל, המדובר בגישה העדיפה והרצויה ביותר. זאת, שכן הן הגישה השנייה והן הגישה השלישית מבוססות על הנחות רבות לגבי אירועים עתידיים, לרבות הנחות לגבי מועד פינוי המגרש, מועד הבניה, אומדני סיכונים, ואומדני דחייה, השפעת ריבוי בעלויות וכיו"ב".** ואנו כמובן מצטרפים לדברים נכוחים אלו.

33 יובהר כי ערר זה עסק בהשבחה הנובעת ממכר דירה יחידה בבניין המצוי בתחום תכנית התחדשות עירונית / "פינוי בינוי".

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

.....

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

.....

<u>יש מקום לאבחנה בין היטל ההשבחה המושת על חברה לבין היטל ההשבחה המושת על מכר שנערך על ידי בעל הדירה</u>

אף שכאמור, אנו סבורים כי פסק דין אשדר איננו פוסל את השימוש בגישת ההשוואה, כפי שהרחבנו לעיל, הרי שקשיים מסויימים אותם הוא מעלה, ניתן יהיה לשייכם גם לשיטה הכלכלית.

כך קובע בית המשפט בענין אשדר: "**אם אכן כל הדיירים היו רציונאליים, אחידים באינטרסים שלהם, מיוצגים נאמנה ומודעים לכלל הנתונים, הפרויקט מלכתחילה לא היה אמור להיתקל בקשיים כה רבים". וכן: "בהתאם לשיטת ועדת הערר, במקרים בהם אין שיווי משקל בין התמורה שמקבל היזם לבין התמורה שמקבלים הדיירים, גם לא יהיה קשר בין ההשבחה הכוללת שנעשית בפועל, לבין ההיטל שמשולם. כך למשל, במקרה שבו הפרויקט אינו כלכלי, למצער מבחינה השבחתית ובהתעלם מעליית שווי שאינה קשורה לתוכנית, עדיין היזם יחויב בתשלום ההיטל מכיוון שדירות הדיירים ישתבחו. כך גם במקרה הפוך, בו הוענקו זכויות בנייה נרחבות וישנו רווח כלכלי גבוה ליזם. במקרה שכזה הציבור לא ייהנה מכלל ההשבחה, אלא רק מהחלק שמיוחס לדירות הדיירים".**

עיקרו של קושי זה, שמעלה בית המשפט מבוסס על כך שהתנהלותם של בעלי הדירות **אינה כוללת בהכרח** את הראייה הכלכלית הרחבה **שעניינה הפרוייקט כולו**, ועל כן **לא מן הנמנע** כי הם אינם "רציונליים" באשר לשווי הדירות, **בהתעלמם מן ההשבחה הכוללת.**

כך גם בסעיף 48 לפסק דין אשדר, נקבע כי: "**לצורך העניין, אם היה מדובר בבעלי קרקע שכולם יזמים-קבלנים, לא היה כל צורך למכור את הזכויות העודפות, והם היו נהנים גם מדירות מורחבות, וגם מבעלות בדירות החדשות. במילים אחרות, הבעלים של הקרקע הם אלו שנהנים ממלוא ההשבחה (ולא בכדי, שכן הם מקבלים דירה חדשה ומורחבת ללא כל השקעה כספית מצידם) ועליהם חלה החובה לשלם את ההיטל במלואו (חובה שברגיל עוברת ליזם בהתחייבות חוזית)".**

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

בהקשר זה נציין כי קשיים אלו אינם שוללים את השימוש בשיטת ההשוואה הישירה, אלא קובעות מסמרות ביחס לניכוי ההוצאות והרווח היזמי הנדרשות במסגרת הגישה הכלכלית. וכפי שציטטנו לעיל מסעיף 55 לפסק הדין: **"אין בהחלטתי זו כדי לקבוע כי דווקא שיטת המערערת היא בהכרח המתודה השמאית הנכונה לחישוב ההשבחה בפרויקטים של פינוי-בינוי ....כל עוד חישוב ההשבחה נעשה בהתאם להוראות הדין, אין יתרון גורף לשימוש במתודה אחת על פני השנייה".**

נראה איפוא, כי יש לשייך את קביעותיו של בית המשפט לא לשימוש בשיטת ההשוואה, שבה כאמור הוא לא עסק במישרין, **אלא לעובדה שפסיקתו עוסקת בחברה יזמת. ונבהיר.**

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

מאידך, שעה שעסקינן **במכירת דירה יחידה** על ידי בעליה, טרם מומש הפרוייקט על דרך של היתר בניה, כפי שהוצג בענייננו, **הרי שמדובר ב"שוק של פרטיים"**. בנסיבות אלו ממילא שיקול הדעת השמאי ייטה **לבחינת ההשבחה בגישה ההשוואה** (ככל שישנן מספיק עסקאות לשם כך) **הקרובה לשקף את היטל ההשבחה בהתאם לראות עיניו של האדם הפרטי המוכר את הדירה שבבעלותו.**

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

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

(ההדגשות חלקן במקור וחלקן אינן במקור א.ח)

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

(12) מהאמור לעיל אני למד כי:

- בהכרעתי הקודמת, אשר התייחסה למכר דירה יחידה, הגעתי לכלל דעה כי:

- ככל וקיים פער בין ההשבחה המתקבלת בגישת ההשוואה הישירה, לבין זו המתקבלת ב"גישת שווי כל התכנית", ניתן להחיל על מקרים דוגמת זה הנדון שם את ה"גישה הכלכלית" לבחינת ההשבחה, תוך סטייה מהפרשנות הקניינית הדווקנית, זאת בשימת דגש על כך **כי ברור** שבמקרה הנדון שם, המבקש אשר מכר את דירתו, לא הוא המתעשר כתוצאה משווי מלוא הזכויות בתכנית המשביחה, כנגזרת מחלקו ברכוש המשותף, לכן לא הוא זה שצריך לשאת בתשלום היטל ההשבחה המלא כפי שנקבע בגישת "שווי כל התכנית".
- את יתרת ההשבחה (ההפרש בין ההשבחה אשר התקבלה בגישת "שווי כל התכנית" לבין זו שהתקבלה בגישת ההשוואה הישירה), יש לגבות בעת מימוש מלא של הזכויות (שככלל סביר להניח שיהיה בעת מתן היתר בנייה לביצוע הפרויקט, ולא בדומה למימוש הנדון בענייננו).
- בהחלטת כבוד ועדת ערר נקבע, בין היתר, כי מסקנת החי"מ לפיה את יתרת ההשבחה (ההפרש בין ההשבחה אשר התקבלה בגישת "שווי כל התכנית" לבין זו שהתקבלה בגישת ההשוואה הישירה) יש לגבות בעת מימוש מלא של הזכויות, הינה מסקנה משפטית שגויה.
- לעניות דעתו של החי"מ, החלטת כבוד ועדת ערר המאוחרת יותר, תומכת בעמדת החי"מ כפי שהוצגה במסגרת החלטתי בגו"ח 6110/222 כפי שפורטה לעיל (עמדה אשר לא התקבלה כאמור ע"י כבוד ועדת ערר (בהרכב אחר)).
- בכך, שעה שלא ניתנה החלטה בנושא זה בערכאה גבוהה יותר, וכן קיים מסד הנתונים הנדרש (כפי שיפורט להלן), הגיע החי"מ לכלל דעה כי במקרה דנן הדרך העדיפה לבחינת ההשבחה, היא ב"גישת ההשוואה הישירה".
- בכך אני דוחה את עמדת הצדדים שכן אני בדעה כי במקרה דנן אין צורך בבחינת ההשבחה גם בגישת "שווי כל התכנית" (בה נקט שמאי המשיבה) ו/או בגישה הבוחנת את סל הזכויות בשני מצבי התכנון בכלל ואת זה הצפוי לפי דירת התמורה בפרט (בה נקטה שמאית המבקשים).
- יובהר שוב כי מההשבחה המתקבלת במימוש מלא (שככלל סביר להניח שיהיה בעת מתן היתר בנייה לביצוע הפרויקט, ולא בדומה למימוש הנדון בענייננו), יש לקזז את סכום ההשבחה ששולם בגין מימוש קודם במכר דירות, בערך מוחלט, ולא בהתייחס לחלקן היחסי של אותן דירות ברכוש המשותף.
- בדרך זו מתקבל האיזון הנדרש בין דרישת הוועדה לגבות 100% מההשבחה, לבין השאיפה לכך שהחיוב בהיטל השבחה יוטל על מי שמפיק בפועל תועלת כלכלית מהתכנית המשביחה, בגינה הוטל היטל השבחה ("מבחן ההתעשרות"/"הגישה הכלכלית").
- האמור לדעתו של החי"מ מקבל משנה תוקף שכן:

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

הנכס שבנדון נמכר ביום 14.03.2023 (כ – 3 שנים לאחר אישורה של התכנית) במחיר של 1,898,000 ₪, כאשר בהתייחס להתאמה הנדרשת למועד הקובע הנדון בענייננו (בשנת 2020), משקף שווי נמוך משמעותית משווי המצב החדש שנקבע בשומת המשיבה לסך של כ – 2,115,000 ₪ ב"גישת שווי כל התכנית" (נכון למועד הקובע בשנת 2020).

האמור מחזק לדעתו של הח"מ את החלטתי לבחון את ההשבחה במקרה דנן (מכר דירה יחידה) בגישת ההשוואה הישירה.

8.4.2 <u>גישת ההשוואה הישירה</u>:

א. מצב חדש – **<u>לאחר</u>** אישורה של תכנית בי/475:

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

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

(3) על אף האמור, ובהתייחס לשונות המתקבלת לעיתים מניתוח עסקות ההשוואה המצויות בתחום תכניות פינוי בינוי, אני בדעה כי:

- בכדי לבחון את שווי המצב החדש בגישת ההשוואה הישירה, יש להביא בחשבון עסקות השוואה לגביהן קיים מרבית המידע הרלוונטי לצורך ניתוח מהימן, ובנטרול עסקות קיצון.
- יש להביא בחשבון עסקות מכר של דירה בשלמות בלבד.
- יש להביא בחשבון עסקות מכר לנכסים בעלי מאפיינים דומים ככל שאפשר לאלה של הנכס הנדון (שטח דירה, קומה וכיו').
- ככל ויאותרו עסקות השוואה ישירות כאמור, ניתן לדעת הח"מ לבחון את שווי המצב החדש על בסיס גישה זו.

ב. מצב קודם - **<u>לפני</u>** אישורה של תכנית בי/475:

(1) תכנית בי/475 פורסמה להפקדה ברשומות ביום 10.11.2019.

(2) אין מחלוקת כי עוד טרם הפקדתה של התכנית, נעשו פעולות תכנוניות שונות הקשורות בקידומה של התכנית, שכן התכנית התקבלה אצל גורמי התכנון הרלוונטיים ביום 25.03.2018 וכן ניתנה החלטה בדיון בהפקדתה של התכנית ביום 25.03.2019.

(3) מהאמור עולה כי עסקות המכר אשר נערכו בחטיבת הקרקע בה ממוקם הנכס שבנדון בסמוך למועד הפקדתה של תכנית בי/475, מגלמות לפחות חלק מהפוטנציאל התכנוני הקיים בתכנית עצמה, שהיא התכנית המשביחה במקרה דנן. פוטנציאל לגביו נקבע בפסיקה שאין להביאו בחשבון בבחינת שווי המצב הקודם.

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

(4) יחד עם זאת, בשימת דגש לגיל ומצב המבנים בתחום התכנית בכלל ובמבנה בו ממוקם הנכס הנדון בפרט, אני בדעה כי בראיית קונה סביר נכון למועד הקובע (בשנת 2020), בסביבת הנכס הנדון קיימת ציפייה כללית לביצוע פרוייקט התחדשות עירונית גם טרם פרסום תכנית בי/475 להפקדה ברשומות, ובכך אותו חלק מהפוטנציאל הנובע מהליכי התכנון של תכנית זו, מתלכד עם הפוטנציאל הכללי, לגביו נקבע כי ניתן להביאו בחשבון בבחינת שווי המצב הקודם בעת עריכת שומת היטל השבחה.

(5) לאור האמור, בחינת שווי <u>מצב קודם</u> תיערך על בסיס ניתוח עסקות השוואה ישירות שנערכו במתחם פינוי בינוי הנדון בכלל ובתחום המבנה בו ממוקם הנכס הנדון בפרט, בין השנים 2016-2019 (לפני פרסום הפקדתה של תכנית בי/475 ועד כשלוש שנים לפני הפקדתה (מועד בו התכנית טרם התקבלה אצל גורמי התכנון הרלוונטיים)), בהתאמות הנדרשות.

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

(7) להלן ציר הזמן בהליך אישור התכנית (לצרכי נוחות):



ג. <u>נתונים לאומדן השווי[34] (בשני מצבי התכנון הנידונים בעניינו)</u>:

עסקאות מכר דירות **בבניין בו ממוקם הנכס הנדון** (רח' הרצל 30):

תאריך	גו"ח	שטח ברוטו		שטח אקווי'	מס' חדרים	קומה	מחיר מכירה	מחיר למ"ר ברוטו אקווי'	הערות
		דירה	מרפ'						
07/06/2023	7145-41-11	65.3	10.3	73.5	3	3	₪ 1,925,000	₪ 26,176	לאחר אישור התכנית
14/03/2023[35]	7145-41-19	47.9	7	53.5	2	4	₪ 1,898,000	₪ 35,510	
05/11/2020	7145-41-12	65.7	15.5	78.1	3	3	₪ 1,675,000	₪ 21,436	
29/07/2019	7145-41-7	65.7	15.5	78.1	3	ק'	₪ 1,400,000	₪ 17,917	לפני פרסום הפקדה
10/07/2019	7145-41-6	65.3	10.3	73.5	3	2	₪ 1,340,000	₪ 18,221	

תאריך	גו"ח	שטח ברוטו		שטח אקווי'	מס' חדרים	קומה	מחיר מכירה	מחיר למ"ר ברוטו אקווי'	הערות
		דירה	מרפ'						
08/09/2016	7145-41-15	69.0	11.5	78.2	3	3	₪ 1,270,000	₪ 16,240	לפני קבלת התכנית
28/08/2016	7145-41-10[36]	69.0	11.5	78.2	3	2	₪ 1,310,000	₪ 16,752	

הערות לטבלה:

34 שטח ברוטו הנו כפי העולה במדידה גראפית שערך הח"מ ע"ג תשריט הבית המשותף (בהצלבה גם לעולה מתכנית היתר הבנייה). מקדם שטח מרפסת : 0.8.

35 מהווה את עסקת המכר של הנכס הנדון.

36 לנכס מוצמדת חניה בשטח 12.5 מ"ר.

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

- מבדיקה שערך החת"מ עולה כי בהסכמים שנערכו בקשר לעסקות המכר מיום 07.06.2023 ומיום 05.11.2020 (עסקות שנערכו לאחר אישורה של התכנית הנידונה בעניינו), בעסקה מיום 07.06.2023 היטל ההשבחה חל על הקונה, ובזו מיום 05.11.2020 היטל ההשבחה חל על המוכר[37].
- מבדיקה שערך החת"מ עולה כי במרביתם של ההסכמים הקשורים לעסקות המכר שנערכו בשנים 2019-2023 צויין כי המדובר במבנה שהוכרז כמבנה מסוכן ע"י עיריית בת ים.

עסקאות מכר דירות **בבניין הבנוי בקיר משותף** עם הבניין בו ממוקם הנכס הנדון (רח' הרצל 32):

תאריך	גו"ח	שטח ברוטו		שטח אקווי'	מס' חדרים	קומה	מחיר מכירה	מחיר למ"ר ברוטו אקווי'	הערות
		דירה	מרפ'						
27/06/2021	7145-40-6	64	11	70.6	3	2	₪ 1,595,000	₪ 22,592	אחרי אישור התכנית
02/02/2020	7145-40-14	61	8.5	66.1	2.5	1	₪ 1,400,000	₪ 21,180	אחרי פרסום הפקדה
19/09/2019	7145-40-12	64	11	70.6	2.5	4	₪ 1,420,000	₪ 20,113	לפני פרסום הפקדה ו/או לפני קבלת התכנית
14/03/2018	7145-40-4[36]	72	12	79.2	3	2	₪ 1,500,000	₪ 18,939	
06/03/2016	7145-40-19	61	8.5	66.1	3	3	₪ 1,100,000	₪ 16,641	

תאריך	גו"ח	שטח ברוטו		שטח אקווי'	מס' חדרים	קומה	מחיר מכירה	מחיר למ"ר ברוטו אקווי'	הערות
		דירה	מרפ'						
12/08/2009	7145-41-9[36]	64	11	72.8	2.5	3	₪ 775,000	₪ 10,646	בחינת סבירות -שווי מצב קודם
23/04/2009	7145-41-20	61	8.5	67.8	2.5	4	₪ 630,000	₪ 9,292	

הערות לטבלה:

- מבדיקה שערך החת"מ עולה כי בהסכם המכר שנערך בקשר לעסקת המכר מיום 27.06.2021 (לאחר אישור התכנית הנידונה בעניינו), היטל ההשבחה חל על המוכר[38].

ד. שווי מצב קודם:

(1) מניתוח עסקות המכר אשר נערכו טרם קבלת התכנית[39] אצל גורמי התכנון הרלוונטיים, עולה כי:

- שווי מ"ר בנוי ברוטו אקווי' לפני התאמה למועד הקובע, נע בגבולות של 16,250 ₪ - 16,750 ₪ (לאחר נטרול עסקת המכר מיום 14.03.18, אשר נערכה מספר ימים בודדים טרם קבלת התכנית), כ- 16,550 ₪ בממוצע.
- עסקות מכר אלה נערכו במהלך שנת 2016, כשנתיים טרם קבלת התכנית וכ – 3-3.5 שנים לפני החלטה בדיון בהפקדה ו/או פרסום ראשון להפקדה (בהתאמה).
- 1 מתוך 3 עסקות מכר שהוצגו ונותחו לעיל, מגלמת הצמדה של מקום חניה (שלא בדומה למקרה דנן).
- ערכי השווי כאמור הנם בהתייחס לדירות בשטח בינוני (כ- 75 מ"ר אקווי' אל מול שטחו

37 על אף האמור, מוסכם על הקונה כי היטל השבחה בגין תכנית תמ"א 38 או פינוי בינוי אשר יחולו בגין בניה עתידית, יחולו על הקונה או על מצלאוי (היזם המקדם את הפרוייקט בחלקה בה ממוקם הנכס הנדון).

38 יוער (א.ח) כי לא אותר ע"י הח"מ ו/או הועבר ע"י המשיבה, תצהיר לפיו הקונה נוטל על עצמו את היטל ההשבחה (בשונה מהעולה מהסכם המכר). האמור נכון גם בנוגע לעסקת המכר מיום 05.11.2020 (בבניין בו ממוקם הנכס הנדון).

39 לפני 25.03.2018.

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

של מושא ההחלטה העומד על כ- 53.5 מ״ר אקווי׳ בלבד).

- אם נביא בחשבון את שטח הדירה הקטן של מושא החלטה זו מחד ואת העובדה כי לא מוצמדת לנכס הנדון חניה מאידך, אזי סביר לדעתו של הח״מ לקבוע שווי מ״ר בנוי ברוטו אקווי׳ בנכס הנדון בסך של כ- 18,000 ₪, לפני התאמה למועד הקובע.
- יוער כי בהתייחס למסד הנתונים הנרחב יחסית של עסקות מכר שנערכו טרם קבלת התכנית, במקרה דנן העדיף הח״מ שלא להביא בחשבון עסקות מכר מאוחרות יותר על אף שאלה נערכו טרם הפקדתה של התכנית ברשומות (כאלה שנערכו לאחר קבלת התכנית וסמוך יותר למועד ההפקדה ברשומות). המסקנה המתקבלת מניתוח עסקות אלה תשמש לבקרת סבירות.

(2) המועד הקובע לבחינת ההשבחה בענייננו, הנו 27.03.2020.

(3) לאור נסיבות המקרה דנן, עסקות ההשוואה שהוצגו ונותחו לצורך בחינת שווי המצב הקודם, נערכו מספר שנים קודם למועד הקובע.

(4) הניסיון ופרסומים רבים בנושא, מצביעים על מגמה של עליית מחירים בין מועד ביצוע עסקות אלה לבין המועד הקובע.

(5) <u>לבחינת עצם ושיעור עליית המחירים, אפנה לדוגמה ל -</u> :

- **סקר השתנות מחירי הדירות – ״דנוס להט שמאי מקרקעין״:**

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

מעיון בתוצאות הסקירה, עולה, בין היתר, כי רמת המחירים של דירות 4 חדרים במספר ערים הממוקמות במרכז הארץ (לא נמצאה התייחסות מפורשת לעיר בת ים):

עלתה בשיעור של כ- 10% בממוצע בין הרבעון הראשון של שנת 2016 (עסקת המכר המוקדמת ביותר שהובאה בחשבון), לבין הרבעון הרביעי של שנת 2019 (מועד הפקדת התכנית ברשומות), וללא שינוי מהותי בין הרבעון הרביעי של שנת 2019 לבין הרבעון הראשון של שנת 2020 (מועד אישורה של התכנית / המועד הקובע הנדון בענייננו).

עלתה בשיעור נוסף של כ- 25% בין הרבעון הראשון של שנת 2020 (מועד אישור התכנית) לבין הרבעון הראשון של שנת 2023 (מועד ביצוע עסקת המכר של הנכס הנדון).

- **סקר למ״ס - ״שינוי במחירי שוק הדירות״:**

מעיון בתוצאות הסקירה, כפי שפורסמה ביום 14.02.2020, 15.02.2021, 15.01.2023, ו – 15.04.2024, עולה כי מחירי הדירות עלו בכ- 8% במהלך השנים 2018-2020, ובכ- 20% במהלך השנים 2021-2023, כ- 28% במצטבר.

(6) בהתייחס לאמור, סביר לדעתו של הח״מ לקבוע שווי מ״ר בנוי ברוטו אקווי׳ בנכס הנדון נכון למועד הקובע הנדון בענייננו (בשנת 2020), בגבולות של 19,000 ₪ - 20,000 ₪, כ- 19,500 ₪ בממוצע, המשקף הן את מאפייני הנכס הנדון, הן את אותו פוטנציאל כללי לגביו נקבע כי ניתן להביאו בחשבון בבחינת שווי המצב הקודם בעת עריכת שומת היטל השבחה והן התאמה

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

בשיעור של כ- 10% למועד הקובע.

(7) **בכך אני קובע את שווי המצב הקודם בעניינו לסך של כ - 1,050,000 ₪**[40].

(8) לצורך בחינת סבירות, הן של מסקנת השווי אותה קבע הח"מ כאמור והן של מסקנת השווי שנקבעה בשומת המשיבה, הוצגו ונותחו גם עסקות מכר שנערכו במהלך שנת 2009, בבניין הבנוי בקיר משותף עם הבניין בו ממוקם הנכס הנדון (אחת מהן ממוקמת בקומה הרביעית של הבניין בדומה לנכס הנדון):

- ניתוח עסקות אלה מצביע על כך כי שווי מ"ר בנוי ברוטו אקווי', נע בגבולות של 10,650 ₪ - 9,300 ₪, כ- 10,000 ₪ בממוצע, לפני התאמה למועד הקובע ולשטח הדירה הקטן של מושא החלטה זו (כ- 70 מ"ר אקווי' אל מול שטחו של מושא ההחלטה העומד על כ- 53.5 מ"ר אקווי' בלבד).
- אם נביא בחשבון את שטח הדירה הקטן של מושא החלטה זו מחד ואת העובדה כי לא מוצמדת לנכס הנדון חניה מאידך, אזי סביר לדעתו של הח"מ לקבוע שווי מ"ר בנוי ברוטו אקוו' בנכס הנדון בגבולות של 10,000 ₪ - 11,000 ₪, כ- 10,500 ₪, המשקף שווי דירה דומה לזו שבנדון בסך של כ- 560,000 ₪, נכון לשנת 2009, מועד בו לדעתו של הח"מ אין חולק כי מחירי העסקות, אינן מגלמות ראייה או ציפייה קונקרטית של קונה סביר לביצוע פרוייקט התחדשות עירונית בכלל ו/או של תמ"א 38 בפרט.
- שמאי המשיבה קבע את שווי הדירה הנידונה במצב הקודם לסך של כ- 754,000 ₪. מכאן כי שווי הדירה כפי שנקבע בשומת המשיבה משקף עליית מחירים בשיעור של כ- 35% ביחס לשווי הדירה המתקבל מניתוח עסקות ההשוואה שנערכו <u>בשנת 2009</u>.
- הניסיון ופרסומים רבים בנושא[41], מצביעים על מגמה של עליית מחירים חדה בין מועד ביצוע עסקות אלה (בשנת 2009) לבין המועד הקובע (בשנת 2020), כזו המגיעה לשיעורים הנעים בגבולות 85%-75%, ואף למעלה מכך, המשקפת שווי דירה מתואם למועד הקובע, בסך של כ- 1,000,000 ₪.
- הח"מ בדעה כי המסקנה המתקבלת כאמור תומכת בהחלטתו של הח"מ לקבוע את שווי הדירה במצב הקודם לסך של כ- 1,050,000 ₪ וכן מצביעה על כך כי יש ממש בטענת שמאית המבקשים, לפיה שווי הדירה שנקבע בשומת המשיבה במצב הקודם (בערך מוחלט של כ- 750,000 ₪) אינו סביר ביחס למאפייני הנכס הנדון והמועד הקובע (בין אם נקבל את טענתו לעניין תחולת תמ"א 38 בשווי המצב הקודם הנדון בעניינו ובין אם לאו).

ה. <u>שווי מצב חדש</u>:

(1) מהאמור עולה כי:

- ניתן לזהות מגמה של עליית מחירים לפני ואחרי הפקדתה של התכנית ולאחר אישורה, כזו הקיימת גם אם מביאים בחשבון את השתנות מחירי הדיור בתקופה הרלוונטית.

40 1,043,250 ₪ = 19,500 ₪ x 53.5 מ"ר ברוטו אקוו'.

41 ראו לדוגמה פערי השווי המתקבלים בין מחירי הדירות המתקבלים מסקר שנערך ע"י השמאי הממשלתי הראשי נכון לרבעון הראשון של שנת 2009 לבין מחירי הדירות המתקבלים מסקר שנערך (בדרך דומה) ע"י משרד השמאים דנוס להט נכון לרבעון הראשון של שנת 2020 (המועד הקובע הנדון בעניינו).

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

- לאחר ובסמוך לאישורה של התכנית, נערכו שתי עסקאות מכר (מיום 05.11.2020 ומיום 27.06.2021), שניתוחן מצביע על שווי מ״ר בנוי ברוטו אקווי׳, הנע בגבולות של 21,500 ₪ - 22,500 ₪, כ- 22,000 ₪ בממוצע.

כאמור לעיל, מבדיקה שערך החי״מ עולה כי בהסכמי המכר שנערכו בקשר לעסקות אלה, נקבע כי היטל ההשבחה חל על המוכר וכן לא אותר ע״י החי״מ ו/או הועבר ע״י המשיבה, תצהיר לפיו הקונה נוטל על עצמו את היטל ההשבחה (שלא עפ״י העולה מהסכם המכר), ביחס לעסקות אלה.

- במהלך שנת 2023 (לאחר אישור התכנית וכ – 3 שנים לאחר המועד הקובע), נערכו שתי עסקות מכר נוספות, האחת של הנכס הנדון (לגביה נקבע בהסכם כי היטל ההשבחה חל על המוכר) והשנייה של דירה נוספת בבניין (לגביה נקבע בהסכם כי היטל ההשבחה חל על הקונה).
- בהתייחס לאמור בחינת שווי המצב החדש תיערך הן על בסיס ניתוח עסקות ההשוואה שנערכו לאחר ובסמוך למועד הקובע והן על בסיס ניתוח עסקת המכר של הנכס הנדון (לגביה אין כל חולק כי היטל ההשבחה חל על המוכרים), תוך עריכת ממוצע משוקלל בין המסקנה המתקבלת מכל אחד מנתוני ההשוואה (משקל של 35% למסקנה המתקבלת מניתוח עסקת המכר של הנכס הנדון ושל 65% למסקנה המתקבלת מניתוח עסקות המכר שנערכו לאחר וסמוך לאישורה של התכנית).
- יוער כי לא נסתר מעיני החי״מ כי במהלך שנת 2024 נערכו שתי עסקות מכר נוספות (האחת[42] בבניין בו מצוי הנכס הנדון והשנייה[43] בבניין הבנוי בקיר משותף (הידוע כרח׳ הרצל 32). בהתייחס למסד הנתונים הרחב יחסית העומד לפנינו ולכך כי עסקות אלה נערכו כארבע שנים לאחר המועד הקובע ולאחר ותוך כדי קידום תכנית האיחוד והחלוקה (התכנית הנוספת אותה נדרשים לאשר לצורך מימוש הזכויות הכלולות בתכנית הנידונה בענייננו), לא מצאתי צורך לנתח עסקות אלה בבחינת שווי המצב החדש הנדון בענייננו.
- כאמור, שווי מ״ר בנוי ברוטו אקווי׳ המתקבל מניתוח עסקות המכר שנערכו לאחר ובסמוך למועד אישורה של התכנית הנו כ- 22,000 ₪ בממוצע.

ערכי השווי כאמור הנם בהתייחס לדירות בשטח בינוני (כ- 75 מ״ר אקווי׳ אל מול שטחו של מושא ההחלטה העומד על כ- 53.5 מ״ר אקווי׳ בלבד), ואינן מגלמות הצמדה של מקום חניה (בדומה לנכס מושא ההחלטה)

אם נביא בחשבון את שטח הדירה הקטן של מושא החלטה זו, אזי סביר לדעתו של החי״מ לקבוע שווי מ״ר בנוי ברוטו אקווי׳ בנכס הנדון בסך של כ- 24,000 ₪, וזאת נכון למועד הקובע הנדון בענייננו (בשנת 2020).

- שווי מ״ר בנוי המתקבל מניתוח עסקת המכר של הנכס הנדון, אשר נערכה לאחר אישורה של התכנית, הנו כ- 35,500 ₪. אם נביא בחשבון התאמה נדרשת למועד הקובע (בשיעור

42 עסקה מיום 19.05.2024.
43 עסקה מיום 01.02.2024.

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

של כ – 25%) מתקבל שווי מ״ר בנוי ברוטו אקווי׳ בסך של כ- 26,625 ₪.

- ובממוצע משוקלל (35% לעסקת המכר שבנדון ו- 65% לעסקות המכר שנערכו לאחר וסמוך למועד הקובע), מתקבל שווי מ״ר בנוי ברוטו אקווי׳, בסך של כ- 24,920 ₪.

(2) **בכך אני קובע את שווי המצב החדש בעניינו לסך של כ - 1,330,000 ₪**[44].

ו. **<u>תחשיב ההשבחה (שמאי מכריע)</u>:**

(1)	שווי מצב חדש	1,330,000 ₪
(2)	שווי מצב קודם	1,050,000 ₪
(3)	**סה״כ השבחה(במעוגל)**	**280,000** ₪

9. <u>סיכום ההכרעה</u>:

לאור האמור לעיל, הנני מעריך את ההשבחה שחלה בשווי הנכס שבנדון עקב אישור תוכנית ומימוש בדרך של העברת זכויות (מכר), כדלקמן:

שם התכנית	המועד הקובע	השבחה	היטל השבחה
בי/475 502-0196659	27.03.2020	₪ 280,000	₪ 140,000

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

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

ולראיה באתי על החתום,

אלדד חיימי

שמאי מכריע עפ״י חוק התכנון והבניה

44 1,333,220 ₪ = 24,920 ₪ x 53.5 מ״ר ברוטו אקווי׳.

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

10. נספחים להחלטה:

10.1 נתונים לשווי כפי שהוצגו בשומת המשיבה:

10.1.1 פירוט וניתוח עסקאות מכר של מגרשים שלמים ושל חלקי מגרשים בשיעורים גדולים יחסית במתחם תכנית בי/ 1/410 , ללא תצפית לים - לאומדן שווי מ"ר זכויות בניה למגורים **במצב חדש** :

מס' עס'	גוש	חלקה	מגרש	כמות יח"ד	שטח זכויות בניה (מ"ר) עיקרי 1.0	ממ"ד 12.5 1.0	מרפ. זיז 12 0.4	סה"כ משוקלל	חלק הנכס הנמכר	זכויות שנמכרו כמות יח"ד	שטח משוקלל	מחיר מכירה (ללא מע"מ) סה"כ	ל- 1 יח"ד	ל-1 מ"ר ז"ב משוקלל	תאריך עסקה
4	5027	115,116	44	148	16,419	1,850	1,776	18,980	52.757%	78	10,013	₪ 81,772,973	₪ 1,047,297	₪ 8,167	4/6/20
8	5027	122	13	62	6,878	775	744	7,951	14.226%	8.82	1,131	₪ 10,954,197	₪ 1,241,938	₪ 9,684	15/2/21
9	5026	47	14.1	73	7,767	911	963	9,064	100.0%	73	9,064	₪ 110,000,000	₪ 1,506,849	₪ 12,136	2/9/21
ממוצע									55.66%				₪ 1,265,362	₪ 9,996	27/1/21

10.1.2 פירוט וניתוח עסקאות מכר של מגרשים ליעוד מגורים בבינוי של רבי קומות בצפון מערב העיר (רח' בלפור) ובדרום מערב העיר (רח' יוחנן הסנדלר) - לאומדן שווי מ"ר זכויות בניה למגורים **במצב חדש** :

מס'	מיקום	חלקה	גוש	תב"ע קובעת	מגרש	שטח מגרש	מס' קומות מגורים	כמות יח"ד שנמכרה	% בניה - עיקרי	זכויות בניה - שטח עיקרי סה"כ	מגורים	ממ"ד 12.5 1.00	מרפ. זיז 14.0 0.40	סה"כ משוקלל	אחוז נמכר	מחיר מכירה ב - ₪ סה"כ	ל - 1 יח"ד	ל-1 מ"ר ז"ב משוקלל	תאריך עסקה
4	בלפור 2 [2]	256	7146	בי/514											100%	₪ 70,500,000		₪ 9,750	7/5/19
	יוחנן הסנדלר	33	7121	בי/4/450	115	2,662	43	206		16,840	16,840	2,654	3,802	21,014	100%	₪ 270,000,000	₪ 1,310,680	₪ 12,848	11/5/22
	ממוצע						17		433%				18				₪ 685,185	₪ 11,299	7/11/20

2) ניתוח עסקה בלפור 2 מתאריך 7/5/2019 (הערת שוליים "**2**)" בטבלה לעיל) :

להלן תחשיב לאומדן שווי המגרשים הכלולים במתחם המערבי :

כתובת המגרש	מספר מגרש בתב"ע בי/514	שטח המגרש (מ"ר)	כמות יח"ד	מס' קומות מגורים	סוג זכויות בניה	זכויות בניה עיקרי רגיל 1.00	ממ"ד 12.5 1.00	מרפ. 12 0.40	סה"כ משוקלל (מ"ר)	שווי 1 מ"ר זכויות בניה משוקלל ממוצע	סה"כ שווי
אוסקר שינדלר 1	102	1,175	72	20	מגורים	8,016	900	864	9,262	₪ 9,500	₪ 87,985,200
					מסחר	429			429	₪ 5,000	₪ 2,145,000
					מטלה.ציבורית[1]						-₪ 4,553,640
					סך שווי כזמין לבניה	8,445	900	864	9,691		₪ 85,576,560
					מקדם זמן וה.השבחה[2]						0.84554
					סך שווי במצב חדש						₪ 72,358,562
בלפור 6	103	1,155	72	20	מגורים	8,016	900	864	9,262	₪ 10,000	₪ 92,616,000
					מסחר	648			648	₪ 7,000	₪ 4,536,000
					מטלה.ציבורית[1]						-₪ 4,553,640
					סך שווי כזמין לבניה	8,664	900	864	9,910		₪ 92,598,360
					מקדם זמן וה.השבחה[2]						0.84554
					סך שווי במצב חדש						₪ 78,295,787
אוסקר שינדלר 2	109	868		20	מלונאות	4,886	0	864	5,232	₪ 1,635	₪ 8,553,666
					מסחר	250			250	₪ 6,500	₪ 1,625,000
					סך שווי כזמין לבניה	5,136	0	864	5,482		₪ 10,178,666
					מקדם זמן וה.השבחה[2]						0.84554
					סך שווי במצב חדש						₪ 8,606,488
סך שווי המתחם במצב חדש		3,198	144			22,245	1,800	2,592	25,082		₪ 159,260,837

חלק יחסי של חלקה 256 מכלל שווי המתחם המערבי - עפ"י שומה מכרעת לגו"ח 7146/257 (שמאי ערן

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

ירקוני) = 44.27%

סך שווי המגרש עפ"י מחיר העסקה = **70,504,773** ₪.

<u>אומדן עלות המטלה לבניית שטחי ציבור עבור העיריה (הערת שוליים "**1**" בטבלה שבהערת שוליים "2") לעיל)</u>:

סוג עלויות	פירוט עלויות	חישובי שטחים	(מ"ר)	בסיס לחישוב	סה"כ	ל-1 מ"ר ברוטו
בניה ישירה		465 עיקרי + 185 שרות	650	₪ 5,070	₪ 3,295,500	₪ 5,070
	מרתף חניה	ש. שרות עפ"י תב"ע= 260	260	₪ 2,700	₪ 702,000	₪ 1,080
	<u>סה"כ</u>		<u>910</u>		<u>₪ 3,997,500</u>	<u>₪ 6,150</u>
כלליות	חיבור חשמל		650	₪ 30	₪ 19,500	₪ 30
	תכנון		3%	₪ 3,997,500	₪ 119,925	₪ 185
	תקורה וניהול		5%	₪ 3,997,500	₪ 199,875	₪ 308
	מימון		5%	₪ 4,336,800	₪ 216,840	₪ 334
	<u>סה"כ</u>				<u>₪ 556,140</u>	<u>₪ 856</u>
<u>סך עלות בניה</u>					<u>₪ 4,553,640</u>	<u>₪ 7,006</u>

הערה: עלות הבניה הישירה חושבה עפ"י מחירון "דקל" לשטחי משרדים ברמת מעטפת
עלות אגרות בניה והיטלי פיתוח - חלים על העיריה ולא על הבעלים.

<u>(הערת שוליים "**2**" בטבלה שבהערת שוליים "**2**" לעיל)</u>:

מקדם ההפחתה בגין אי זמינות מחושב באמצעות "נוסחת הזמינות" - לפי השהייה נורמלית של 1.5 שנים עד לאישור תכנית איחוד וחלוקה בסמכות ועדה מקומית בריבית 6% לשנה.

10.1.3 **<u>פירוט וניתוח מחירי מכירה של דירות עם נוף לים במגדל מגורים המוקם ברח' רוטשילד 2 - במרחק כ-30 מ' מהמתחם הנדון</u>:**

גוש חלקה	מס' דירה	חדר'	קומה	שטח חוק מכר	שטח לרישוי דירתי 1.0	שטח לרישוי מרפ. 0.4	שטח לרישוי משוקלל	מחיר מכירה כולל מע"מ סה"כ	מחיר מכירה כולל מע"מ ל-1 מ"ר משוקלל	מחיר ללא מע"מ ל-1 מ"ר משוקלל	יום מכירה
							A	B	P=B / A	V= P / 1.17	
007145-0142-000	9	4	7	97	90.85	13.54	96.266	₪ 3,380,000	₪ 35,111	₪ 30,009	16/09/2018
007145-0142-000	34	4	12	97	90.85	13.54	96.266	₪ 3,480,000	₪ 36,150	₪ 30,897	20/11/2018
007145-0142-039	39	4	13	97	90.85	13.54	96.266	₪ 3,500,000	₪ 36,358	₪ 31,075	20/11/2018
<u>ממוצע</u>		<u>4</u>	<u>10.7</u>	<u>97</u>				<u>₪ 3,453,333</u>	<u>₪ 35,873</u>	<u>₪ 30,661</u>	<u>29/10/2018</u>

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

10.1.4 **<u>פירוט וניתוח מחירי מכירה של דירות במגדל מגורים שהוקם ברח' עצמאות 9 (קו רביעי לים)</u>:**

גוש חלקה	מס' דירה	חדרי	קומה	שטח חוק מכר	שטח לרישוי			מחיר מכירה כולל מע"מ		מחיר ללא מע"מ	יום מכירה
					דירתי 1.0	מרפ. 0.4	משוקלל	סה"כ	ל-1 מ"ר משוקלל	ל-1 מ"ר משוקלל	
							A	B	P=B / A	V= P / 1.17	
007143-0032-034	34	4	7	118	99.45	17.44	106.426	₪ 2,870,000	₪ 26,967	₪ 23,049	26/09/2019
007143-0032-062	62	4	12	142	140.49	45.81	158.814	₪ 4,312,350	₪ 27,153	₪ 23,208	31/10/2019
007143-0032-000		2	8	49	47.48	9.41	51.244	₪ 1,614,350	₪ 31,503	₪ 26,926	31/12/2019
007143-0032-000		2	12	49	47.48	9.41	51.244	₪ 1,844,372	₪ 35,992	₪ 30,762	18/02/2020
007143-0032-000		4	10	105	99.45	17.81	106.574	₪ 2,864,350	₪ 26,877	₪ 22,971	24/05/2020
007143-0032-056	56	2	11	49	47.48	9.41	51.244	₪ 1,714,372	₪ 33,455	₪ 28,594	29/06/2020
007143-0032-064	64	2	13	49	47.65	9.41	51.414	₪ 1,844,396	₪ 35,873	₪ 30,661	12/07/2020
007143-0032-060	60	4	12	105	104.02	32.67	117.088	₪ 3,164,396	₪ 27,026	₪ 23,099	09/08/2020
007143-0032-001	1	2	0	49	47.48	38.5	62.88	₪ 1,564,396	₪ 24,879	₪ 21,264	16/09/2020
007143-0032-000		4	9	105	99.45	17.44	106.426	₪ 3,214,396	₪ 30,203	₪ 25,815	29/10/2020
<u>ממוצע</u>		<u>3</u>	<u>9.4</u>	<u>82</u>	<u>78.043</u>	<u>20.73</u>	<u>86.3354</u>	<u>₪ 2,500,738</u>	<u>₪ 29,993</u>	<u>₪ 25,635</u>	<u>28/04/2020</u>

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

10.2 **<u>טענות שמאי המשיבה כפי שהוצגו בתגובתו:</u>**

1. **לעניין פירוט של 5 פרויקטים של תמ"א 38 המאושרים במערב העיר:**

הרשימה אינה רלבנטית לענייננו , כמפורט בשומת המשיבה - זכויות בניה הנובעות מתמ"א 38 על תיקוניה - אינן נכללות בשווי מצב קודם.

2. **לעניין טענת המבקש כי בעלי הדירה שבנדון "סירבו בתוקף" לחתום על הסכם "פינוי בינוי":**

(1) עפ"י הסכם הפינוי בינוי ונספח השינויים שלו - שהוצגו ע"י המבקש, התמורות המוצעות לבעלים שבנדון , הן כדלקמן:

- תוספת של 25 מ"ר לשטח הדירה הקיימת , דהיינו - דירה בשטח 80 מ"ר דירתי
- מרפסת בשטח 12 מ"ר.
- 1 חניה צמודה.
- 1 מחסן או חלק יחסי ב- 1 מחסן, לפי העיקרון ששיעור של 1/3 מכלל המחסנים - יהיו שייכים לבעלים.
- דירת התמורה תהיה גבוהה יותר מהדירה הנוכחית ב- 1 - 2 קומות (סעיף 12 לנספח שינויים להסכם פינוי בינוי). דהיינו : דירת התמורה תהיה בקומה 5 או 6.
- לדירה יהיו 2 כיווני אויר (סעיף 12 לנספח שינויים להסכם פינוי בינוי)

(2) הדירה הנדונה - אינה כוללת חניה צמודה.

(3) <u>שקלול תוספת השטח המיועדת לדירה שבנדון עפ"י הסכם פינוי בינוי המוצע</u>:

סוג שטח	שטח	מקדם שקלול	מקדם הסתברות	שטח משוקלל	הסברים
מגורים רגיל	25	1.0	1.0	25.00 מ"ר	
מרפסת	12	0.4	1.0	4.80 מ"ר	
חניה	35	0.2857	1.0	10.00 מ"ר	מחושב לפי שווי 1 חניה = 300,000 ₪
מחסן	6	0.4	0.7	1.68 מ"ר	
<u>סה"כ</u>				<u>41.48 מ"ר</u>	

(4) שווי 1 מ"ר בנוי גמור חדש - כולל מע"מ: 30,000 ₪/מ"ר

(5) סך שווי השטח הנוסף המובטח לבעלים שבנדון בהסכם "פינוי בינוי": 1,244,385 ₪.

(6) אם נתעלם מתוספת השווי בגין השטח הקיים של הדירה הנדונה שהינו ישן ובלוי, לעומת דירת תמורה חדשה בפרויקט פינוי בינוי - מתקבל שהבעלים מקבל תוספת שווי של 1.24 מיליון ₪ לעומת שווי הדירה הקיימת.

(7) הפרש השווי שבין שווי הדירה שבנדון במצב קודם - כולל פוטנציאל תמ"א 38 – לבין שווי דירת התמורה המובטחת לבעלים שבנדון:

מהות ההערכה	שטח	שווי ל- 1 מ"ר	סה"כ שווי
א) שווי הדירה שבנדון כבנויה במצב קודם - כולל פוטנציאל תמ"א 38	55.00 מ"ר *	20,000 ₪/מ"ר=	<u>1,100,000 ₪</u>
ב) שווי דירת התמורה המובטחת במצב חדש =			
80 מ"ר דירתי + 12 מ"ר מרפסת = 84.8 מ"ר משוקלל	84.8 מ"ר *	30,000 ₪/מ"ר=	<u>2,544,000 ₪</u>
ג) תוספת השווי בדירת התמורה המובטחת לבעלים לעומת שווי הדירה			
במצב קודם, בתוספת שווי פוטנציאל תמ"א			
ותכניות המבוססות על תמ"א 38 (בי/538 + בי/580)			<u>1,444,000 ₪</u>

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

מסקנה:

אף אם נשגה ונכלול את שווי פוטנציאל תמ"א 38 בשווי מצב קודם (למרות שהדבר שגוי - בהיותו מנוגד לפסיקה) - מתקבל כי שווי דירת התמורה המובטחת לבעלים ע"י היזם גבוה ב- 1.44 מיליון ₪ לעומת שווי הדירה הנדונה - כולל שווי פוטנציאל תמ"א 38.

(8) סירוב הבעלים של הדירה שבנדון להצטרף להסכם הפינוי בינוי - אינו רציונלי לחלוטין, ולכן הוא אינו רלבנטי לאומדן שווי הנכס שבנדון בשומת ההשבחה שבנדון. כידוע, הגדרת השווי, כוללת הנחת מוצא שהקונים והמוכרים הפוטנציאליים פועלים משיקולים רציונליים. לפיכך, לא נכון להביא בחשבון פעולות בלתי רציונליות של הקונים ו/ או המוכרים בשוק המקרקעין.

4. **לעניין טענת המבקש כי דירת התמורה המובטחת לבעלים תכלול כיוון אויר אחד בלבד:**

הטענה אינה נכונה, לפי סעיף 12 לנספח שינויים להסכם פינוי בינוי - דירת התמורה תכלול **2** כיווני אויר.

5. **לעניין טענת המבקש כי שטח דירת התמורה המובטחת לבעלים יהיה גדול ב- 20-25 מ"ר לעומת הדירה הנוכחית משום שבהסכם פינוי בינוי הותרה סטייה של עד 5 מ"ר:**

הטענה אינה נכונה, כמפורט לפי סעיף 11 לנספח שינויים להסכם פינוי בינוי - נמחק הסעיף של סטייה מותרת של 5 מ"ר, ובמקומו נכתב בסטייה מותרת על פי צו מכר דירות.

8. **לעניין טענת המבקש כי סך שטח המגורים בבנין המכיל את הדירה הנדונה הינו 1,491.28 מ"ר:**

8.1 הטענה אינה נכונה עובדתית , כמפורט

8.2 עפ"י דך חישובי שטחים בתכנית היתר בניה של הבנין המכיל את הדירה שבנדון :

א) סך שטח דירתי של 5 הדירות המתוכננות בכל קומה (כולל מרפסות)=	346.37 מ"ר
ב) מספר קומות מגורים בבנין =	4
ג) סך שטח דירתי בבנין המכיל את הדירה הנדונה =	1,385.48 מ"ר

8.3 הטעות בשומת המבקש נובעת מכך שהיא מכלילה שטחי חדרי מדרגות ומבואות קומתיים (שטחים חוץ דירתיים) , שבתקופת אישור היתר הבניה של הבנין הקיים - נכללו בזכויות הבניה. בהתאם לכך :

להלן חישוב היוצר את הקשר בין השטח הדירתי הנכון המוצג בשומתי לבין השטח השגוי המוצג בשומת המבקש :

סך שטח דירתי בבנין המכיל את הדירה הנדונה - המוצג בשומתי =	1,385.48 מ"ר
סך שטח 4 חדרי מדרגות = 4 * 26.45 מ"ר / חדר (לפי תכנית היתר הבניה של הבנין הקיים)	105.80 מ"ר
סך שטח דירתי + חוץ דירתי בבנין המכיל את הדירה שבנדון - המוצג בשומת המבקש =	1,491.28 מ"ר

9. **לעניין טענת המבקש כי עקב חשיפת היזם לתשלום היטל השבחה הוא יכול לבטל את הסכם הפינוי בינוי:**

הטענה אינה רלבנטית לענייננו. עובדתית לתכנית שבנדון (וגם לא לכל תכנית אחרת בתחום העיר בת ים – למעט לתכנית בי/515)- לא ניתן פטור מתשלום היטל השבחה. בהתאם לכך , היזם שהגיש ויזם את התכנית שבנדון ידע היטב כבר בזמן הליכי האישור של התכנית, שהתכנית שבנדון חייבת בהיטל השבחה, ולמרות זאת קידם את התכנית עד לאישורה, וממשיך לקדם את מימוש התכנית גם

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

לאחר אישורה.

עובדתית , היזם של התכנית שבנדון (מצלאוי+ ICR) לא ביטל את הסכמי הפינוי בינוי שנחתמו עם הבעלים במתחם.

המבחן הקובע לעניין היטל השבחה הינו אומדן שווי הנכס ב- 2 מצבי התכנון , ותו לא.

10. **לעניין טענת המבקש כי הדירה שבנדון כוללת 8 מ"ר מרפסת שנסגרה , ולכן תוספת שטח של 25-20 מ"ר (לפי הסכם הפינוי בינוי) - משמעותה תוספת בפועל של 12 - 17 מ"ר לשטח הדירה:**

10.1 הטענה אינה נכונה עובדתית , כמפורט

10.2 לפי דף חישובי השטחים בתכנית היתר הבניה של הבנין המכיל את הדירה שבנדון (מסומנת מס' 4 בתכנית היתר בניה) :

סך שטח הדירה - כולל שטח מרפסות סגורות ומקורות =	54.85 מ"ר

10.3 בהתאם להסכם הפינוי בינוי ולנספח השינויים שלו -

תוספת השטח הדירתי שיקבל הבעלים של הדירה שבנדון (לא כולל מרפסת) =	25.00 מ"ר

10.4 בהתאם לכך -

סך השטח הדירתי של דירת התמורה - לא כולל מרפסת =	79.85

10.5 בנוסף : עפ"י הסכם הפינוי בינוי -

דירת התמורה לדירה שבנדון - תכלול גם מרפסת בשטח	12 מ"ר

11. **לעניין טענת המבקש כי יש לכלול את תמ"א 38 באומדן שווי מצב קודם - בהתבסס על פס"ד של כב' השופט שקד בעניין תכנית הרובעים בת"א:**

לפי הפסיקה אין להביא בחשבון שווי מצב קודם זכויות בניה שמקורן בתמ"א 38, מאחר והן לא מוקנות , כמפורט בסעיפים להלו :

בפס"ד הנ"ל נקבע כי באומדן שווי מצב קודם - יש להביא בחשבון את הפוטנציאל התכנוני הנובע מתמ"א 38 , וזאת בהתייחס לתכנית הרובעים תא3616/א - החלה על "רובע 3." פס"ד זה אינו רלבנטי לענייננו , כמפורט : תכנית תא3616/א , היא תכנית לפי סעיף 23 לתמ"א 38. סעיף 23 לתמ"א 38 קובע כי הועדה המקומית מוסמכת לאשר תכניות המבוססות על תמ"א. בסעיף 19 (ב) (10)(ב) לתוספת השלישית לחוק התו"ב נקבע כי הפטור מהיטל השבחה ביחס לתכניות שאושרו על פי סעיף 23 לתמ"א 38 - יחול רק על הזכויות המותרות בתמ"א 38 ,ואילו כל הזכויות שמעבר לזכויות המותרות בתמ"א 38 - חייבות בהיטל השבחה.

בהתאם לכך -פס"ד זה הקובע שיש להביא בחשבון את זכויות תמ"א 38 במצב קודם - תואם את סעיף הפטור הנ"ל בתוספת השלישית. לעומת זאת - התכנית שבנדון - אינה לפי סעיף 23 לתמ"א 38 , ולכן פסק הדין הנ"ל אינו חל עליה.

12. **פס"ד רלבנטי לצורך אומדן שווי מצב קודם בתכניות "פינוי בינוי" שאינן עפ"י סעיף 23 לתמ"א 38 - פס"ד עמ"נ 33949-09-20 לביא נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה חיפה - מיום 12/7/2021 (להלן: "פס"ד לביא"):**

(1) ביחס לתכניות פינוי בינוי - כדוגמת התכנית שבנדון (שאינן לפי סעיף 23 לתמ"א 38) - קיים פס"ד "לביא" - הקובע לעניין אופן עריכת אומדן שווי מצב קודם, בפס"ד זה נקבע בין היתר בהתבסס על קביעות בימ"ש עליון בהלכת "אליק רון "כי אין להביא בחשבון שווי מצב קודם

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

את זכויות הבניה המותרות עפ"י תמ"א 38.

(2) בסעיף 21 לפסק הדין נקבע כדלקמן" : הבקשה להיתר לפי תכנית החיזוק כלל לא נדונה בוועדה ועל כן ברי כי תכנית החיזוק לא הקנתה זכויות קונקרטיות כלשהן בחלקה."

(3) בסעיף 50 לפסק הדין נקבע כדלקמן" : המסקנה מהאמור היא כי בהערכת שווי הזכויות בחלקה יש לחשב את השווי בהתאם לזכויות על פי התכנית המפורטת ואין להוסיף את שווי פוטנציאל הזכויות לפי תכנית החיזוק מאחר שלא התגבשו זכויות קונקרטיות מכוח תכנית החיזוק."

(4) בסעיף 57 לפסק הדין הקרוי "סוף דבר" - נקבע כדלקמן" : הגעתי למסקנה כי בהערכת שווי החלקה במצב קודם אין לכלול את שווי פוטנציאל הזכויות על פי תכנית החיזוק ,ועל כן דין הערעור להידחות."

(5) סיכום: פס"ד זה מאשר את אופן עריכת אומדן שווי מצב קודם ראשון בשומת הח"מ - ללא זכויות המותרות עפ"י תמ"א 38. פס"ד הנ"ל התקבל ע"י בימ"ש מחוזי, ולכן הוא פס"ד מחייב.

(6) בהתאם לכך - פס"ד הנ"ל מחייב לבצע את אומדני שווי מצב קודם בשומה שבנדון - באופן שאומדן השווי אינו כולל את זכויות הבניה המותרות עפ"י תמ"א 38, ואינו כולל זכויות המותרות לפי תכניות "הרוכבות" על תמ"א 38 (שאושרו מכח תמ"א 38) כגון תכניות בי/538 + בי/580.

(7) בית המשפט העליון דן בבקשת רשות ערעור שהוגש על פס"ד לביא, ובעקבות המלצתו המעררים חזרו בהם מבקשת רשות הערעור, והיא נדחתה. בהתאם לכך, התוצאה המשפטית היא שבית משפט עליון אישר את פס"ד לביא.

13. **פס"ד בימ"ש מחוזי ת"א עמ"נ 19341-04-19 בעניין ועדה מקומית לתו"ב ת"א נ' דייניש בע"מ:**
בפס"ד זה נקבע כי יש להפריד בין "שווי שוק" לבין "שווי לצורכי היטל השבחה , "באופן , שאומדן השווי יכלול רק זכויות מוקנות הניתנות לניצול בוודאות , ללא אישור הקלה ו / או תב"ע נוספת . בהתאם לעיקרון זה , לא ניתן לבסס מצב תכנוני על זכויות בניה שאינן וודאיות - כדוגמת זכויות תמ"א 38.

14. **החלטה חדשה של ועדת ערר מיום ,25/3/2021 בעניין בן דוד הרצל פיתוח ויזמות בע"מ נ' ועדה מקומית נתניה:**
בהחלטה זאת נקבע באופן מוחלט שאין להביא בחשבון שווי מצב קודם זכויות בניה פוטנציאליות מכח תמ"א 38. בהחלטה זאת , מפורטים שלל של פסקי דין לרבות של בימ"ש עליון המבססים את ההחלטה הנ"ל .בהחלטה המצ"ב סומנו בצהוב הקטעים הרלבנטיים לענייננו.

15. **החלטה חדשה של ועדת ערר מיום 23/6/2021 בענין :שמשון זליג בע"מ נ' ועדה מקומית לתכנון ובניה ראשון לציון:**
בהחלטה זאת נקבע באופן מוחלט שאין להביא בחשבון שווי מצב קודם זכויות בניה פוטנציאליות

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

מכח תמ"א 38. ראו פסקה אחרונה בעמ' 31 להחלטה.

16. **החלטת ועדת ערר (ת"א) 85092/16 בענין ועמ"ק לתו"ב הרצליה נ' כרמון מינצר חב' קרן ק.ר. נדל"ן מ- 12/2/2020:**

"טיבן של הזכויות הקבועות בתמ"א 38 הוא שהן אינן בבחינת זכויות מוקנות... הרי שלמבקש ההיתר במסגרת תמ"א 38 אין זכות קנויה לקבלת זכויות הבניה המבוקשות. ההשבחה כתוצאה מתמ"א 38 אינה נקבעת עם אישור התכנית אלא עם מתן היתר הבניה. זאת כפי שנקבע בפסקה 56 לפסק הדין בענין אליק רון. "

17. **החלטות ועדת ערר לרישוי מחוז ת"א ביחס לפרויקטי תמ"א 38 בתחום העיר בת ים"**

(1) ערר מס' 1018-02-18 , יעקב שליבה ואח' נ' ועדה מקומית לתו"ב בת ים , מיום 28/6/2018 בהחלטה זו התקבל ערר , שבמסגרתו החליטה הועדה להקטין את הבינוי המאושר בפרויקט תמ"א 38.

(2) ערר מס' 1003-01-20 , בכור ישראלוב ו27- אחרים נ' ועדה מקומית לתו"ב בת ים , מיום 30/6/2020 בהחלטה זו נדחה ערר על החלטת הועדה המקומית שלא לאשר פרויקט תמ"א 38 במתכונת מסויימת

(3) הבסיס ל- 2 ההחלטות הנ"ל הינו קביעת ועדת ערר כי זכויות מכח תמ"א 38 אינן זכויות מוקנות, ולוועדה המקומית נתון שיקול דעת רחב כמפורט בסעיפים 22-21 להוראותיה של התמ"א, שלא לאשר בקשות מכוחה."

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

18. **לעניין חוו"ד משפטית של המשנה ליועצת המשפטית לממשלה - לענין אומדן שווי מצב קודם בשומות השבחה:**

18.1 חוו"ד זו **אינה** תומכת בעמדת המבקש כי יש להביא בחשבון שווי מצב קודם את זכויות הבניה המותרות עפ"י תמ"א 38 :

18.2 עיקרי חוו"ד :

א) יש לנטרל את מרכיב השווי שהתווסף לשווי הנכס עקב תחולת תמ"א 38 והאפשרות לקבלת זכויות בניה מכוחה

ב) לא ינוטרל מרכיב השווי הנובע מציפייה כללית להשבחת המקרקעין ומפוטנציאל כללי

18.3 מסקנות מחוו"ד המשפטית הנ"ל :

א) באומדן שווי מצב קודם - לא תובא בחשבון תרומת תמ"א 38 על תיקוניה ,
לרבות תרומת תכניות המבוססות על תמ"א 38 , כדוגמת תכניות ב'/538 + ב'/580 , שאושרו בתחום העיר בת ים ,
ומוסיפות זכויות בניה רבות מעבר לזכויות המותרות לפי תמ"א 38 .

ב) באומדן שווי מצב קודם - יובא בחשבון מרכיב השווי הנובע מ- "ציפייה כללית" ומ- "פוטנציאל כללי".

18.4 בהתייחס למרכיב השווי הנובע מ- "ציפייה כללית" ומ- "פוטנציאל כללי" :

א) מרכיב זה טעון **הוכחה**

ב) העוררת לא הוכיחה כי קיימת "ציפייה כללית להשבחת מקרקעין" , ולא הוכיחה כי קיים "פוטנציאל כללי".

ג) בהתאם לכך , לא ניתן שיש לכלול באומדן השווי את 2 המרכיבים הנ"ל , במצב שכלל לא הוכח שהם קיימים.

ד) לדעתי - "הפוטנציאל הכללי" הינו **שלילי** ,
עקב ריבוי של פרויקטי תמ"א 38 המאושרים באזור, המגדילים את כמות יח"ד, ללא הגדלה זהה של כמות החניות,
באופן שהעומס התחבורתי באזור צפוי להחמיר באופן משמעותי.

18.5 אומדן השווי במצב קודם בשומתי מביא בחשבון את מרכיב השווי הנובע מ- "ציפייה כללית" ומ- "פוטנציאל כללי" :

א) אומדן שווי 1 מ"ר זכויות בניה בסיסי במצב קודם - בסך 10,000 ₪ / מ"ר , שנקבע בשומתי -
מבוסס על מחירי מכירה של **מגרשים** ב- 2 עסקאות קרקע המוצגות בסעיף 11.2 לשומתי ,
המשקפים שווי של כ- 10,000 ₪ / מ"ר זכויות בניה בקרוב.

ב) בהתאם לכך ברור כי
אומדן השווי הנ"ל (10,000 ₪ / מ"ר זכויות בניה) -
מגלם בתוכו "ציפייה כללית להשבחת המקרקעין" וכן "פוטנציאל כללי" , ככל שקיימים.
בהתאם לכך :
אומדן השווי ל-1 מ"ר בנוי במצב קודם , שנקבע בשומתי (14,381 ₪ / מ"ר - בממוצע) -
מגלם בתוכו "ציפייה כללית להשבחת המקרקעין" וכן "פוטנציאל כללי" , ככל שקיימים.

18.6 לענין טענת המבקש כי בחוו"ד הנ"ל נקבע תמ"א 38 אינה מקימה חבות בהיטל השבחה במימוש במכר - עמ' 18
הטענה אינה רלבנטית :

א) שומתי אינה מחייבת בהיטל השבחה בגין תמ"א 38 על תיקוניה, וכן בגין תכניות המבוססות עליה (ב'/538 + ב'/580)

ב) שומתי קובעת היטל השבחה בגין תכנית ב'/475 , שאינה מהווה חלק מתמ"א 38, וגם אינה תכנית לפי סעיף 23 לתמ"א

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

19. **סיכום נושא הכללת זכויות תמ"א 38 באומדן שווי מצב קודם בתכניות פינוי בינוי כדוגמאת התכנית שבנדון:**

(1) הטענה להכללת זכויות אלו בשווי מצב קודם - שגויה בהיותה מנוגדת לפסיקה ("פס"ד לביא") שאושרה ע"י בימ"ש עליון

(2) בתחום העיר בת ים נערכו עד כה 9 שומות מכריעות לתכניות פינוי בינוי ובכולן - למעט אחת (רח' הרצל 66 - לגביה הוגש ערר השבחה רק ע"י הועדה המקומית, לרבות בנושא זה של הכללת תרומת תמ"א 38 בשווי מצב קודם) לא הובאו בחשבון זכויות בניה המותרות עפ"י תמ"א 38 באומדן שווי מצב קודם.

20. **לעניין נתונים מהסכם "פינוי בינוי":**

20.1 להלן התייחסות עקרונית לנתונים אלו ,
מעבר לעובדה ששומת המבקש מציגה נתונים מהסכם הפינוי בינוי שאינם נכונים עובדתית,
כמפורט בסעיפים 2.2, 4, 5 , 10 לעיל

20.2 נתוני ההסכם הנ"ל לרבות התמורות המובטחות בו לבעלים- אינם רלבנטיים לשומת ההשבחה שבנדון , כמפורט :

20.3 בהתאם להלכות "אברמוביץ" + "בורשטיין" בבימ"ש עליון , ולהלכת אשדר בבימ"ש מחוזי [2] :

א) אומדני השווי למצב חדש / קודם בשומת השבחה יבוצעו
לפי שווי השוק **האובייקטיבי** של המקרקעין במצב חדש / קודם,
ובהתאם לשימוש המיטבי במקרקעין במועדים הקובעים.

ב) בהלכת אברמוביץ נקבע מפורשות כדלקמן (ראו ציטוט בתחילת סעיף 42 להלכת אשדר) :
"סעיף 4(7) לתוספת השלישית קובע כי נקודת הייחוס לבחינת שווי המקרקעין 'במצב החדש'
היא ערכם של המקרקעין בשוק החופשי בעת הרלוונטית. זהו נתון אובייקטיבי...

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

יש להוציא מכל זה את את התנאים וההתחיבויות שנטל על עצמו בעל המקרקעין לצורך יצירת 'המצב החדש'

בין מול גורמים פרטיים ובין מול רשויות התכנון כבענייננו".

בהתאם להגדרה הנ"ל של שווי "מצב חדש" בשומות השבחה - שנקבעה בהלכה הנ"ל :

ההתחיבויות החוזיות של הבעלים כלפי היזם במסגרת הסכמי הפינוי בינוי שנחתמו בין היזם לבעלים -

אינם רלבנטיים לחלוטין , ויש להתעלם מהם לחלוטין לצורך אומדן שווי מצב חדש.

ג) בהתאם לכך -

שווי מצב חדש לפי תב"ע בי/475 יוערך עפ"י השווי **האובייקטיבי** של הנכס ועפ"י השימוש המיטבי שלו במועד הקובע,

וזאת במנותק / בהתעלם מההתחיבויות החוזיות בין הבעלים ליזם במסגרת הסכמי הפינוי בינוי המותלים.

בהינתן שזו הגדרת השווי הקובעת והמחייבת לצורך שומת ההשבחה שבנדון -

ההתחיבויות החוזיות (לרבות התמורות) של היזם כלפי הבעלים שנקבעו בהסכם זה ,

וכן גם ההתניות לכניסתו לתוקף - אינם רלבנטיים לאומדן ההשבחה שבנדון.

20.4 טענת המבקש כי להביא בחשבון את שווי דירת התמורה המובטחת לבעלים באומדן שווי מצב חדש -

שגויה משפטית בהיותה מנוגדת לחלוטין ל- "הלכת אשדר" [2] , שבה נקבע כי

שיטה זו להערכת השווי במצב חדש - הינה שגויה ,

וכי השיטה הנכונה היא הערכת החלק היחסי של הנכס מסך השווי המצרפי של התכנית במצב חדש ("השיטה הקלאסית")

2) עמ"נ 52383-10-20 ועדה מקומית לתכנון ובניה ת"א נ' אשדר (מצ"ב)

3) לגביה הוגש ערר השבחה רק ע"י הועדה המקומית , לרבות בנושא זה של הכללת תרומת תמ"א 38 בשווי מצב קודם.

21. **לעניין הטענה כי יש להביא בחשבון שווי מצב קודם את זכויות הבניה עפ"י תכניות הגגות (בי/328 + בי/430) המתירות חדרי יציאה לגג בשטח 40 מ"ר לדירה עליונה:**

(1) 2 התכניות הנ"ל הן תכניות מצב חדש , שלא שולם בגינן היטל השבחה מעולם. בהתאם לכך לשיטת המבקש המכלילה את הזכויות הללו בשווי הנכס במצב קודם לתכנית בי/475 - יש לחייב בגינן בהיטל השבחה.

(2) גג המבנה הקיים מהוה רכוש משותף, ואינו צמוד לבעלי הדירות העליונות. זכויות הבניה שהותרו בתכנית זאת, מהווים גם כן רכוש משותף, ואינן שייכות רק לבעלי הדירות העליונות. ניצול זכויות הבניה שעפ"י 2 התכניות הנ"ל - מחייב שבירת תקרות הקומות העליונות לצורך בניית ח' מדרגות של ח' היציאה לגג , והעברת מערכות דודים וקולטי שמש הקיימים בגג למיקום אחר.

(3) כמעט כל הדירות בבניין הנדון ובבנינן האחרים במתחם הן דירות קטנות) ראה דף חישובי שטחי הדירות בתכנית ההיתר), ואילו הדירה שבנדון (+ 3 דירות זהות בקומות אחרות) היא הדירה הקטנה ביותר (54.85 מ"ר דירתי כולל מרפסות), תכנון של חדר מדרגות פנימי העולה לגג - אפשרי רק ע"י ביטול מחצית משטח הסלון ופגיעה גדולה בפונקציונליות שלו.

(4) מדובר בתכניות מצב חדש שלא מומשו בעבר ביחס לבניין המכיל את הנכס הנדון אפילו פעם אחת. תכנית בי/328 אושרה בשנת 1985 , ולא מומשה בנכס אפילו פעם אחת , למרות שחלפו 34 שנים ממועד אישורה ועד למועד החלטת הועדה המחוזית להפקיד את תכנית בי/475

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

תכנית בי/430 אושרה בשנת 2000, ולא מומשה בנכס אפילו פעם אחת , למרות שחלפו 19 שנים ממועד אישורה ועד למועד החלטת הועדה המחוזית להפקיד את תכנית בי/564.

(5) מתוך 11 בנינים הנכללים בתכנית, רק בבניין אחד - ברח' ליבסקינד 6 , שהינו הבניין החדש ביותר מבין כל הבנינים ,שנבנה בשנת 1987 (לאחר אישור תכנית הגגות בי/328) - נבנו חדרי יציאה לגג (3 חדרים , כ״א בשטח 23 מ״ר / חדר (שטח 3 חדרי היציאה לגג הללו - הובא בחשבון שטחי הבניה במצב קודם בשומתי, והובא בחשבון שווי מצב קודם בשומתי) ואילו בכל יתרת 10 הבניינים שנבנו לפני שאושרה תכנית הגגות הראשונה (בי/328) - לא נבנו במהלך עשרות השני שחלפו אפילו חדר יציאה לגג אחד!

(6) העובדה שחלפו 34 שנים מאז אושרה תכנית הגגות הראשונה ,ובבנין המכיל את הנכס הנדון וכן ב- 9 הבניינים האחרים הדומים לו לא נוצל אפילו חדר יציאה לגג אחד מתוך 36 חדרי יציאה לגג פוטנציאליים - מוכיחה כי בתרחיש של תוספת חדרי יציאה לגג ע״ג המבנים הקיימים , שווי זכויות הבניה לח' יציאה לגג במצב קודם הינו אפס.

(7) חוסר ההיתכנות לבניית חדרי יציאה לגג בבניין הנדון - מוכח גם מהעובדה שבכל הבנינים הוותיקים בסביבת הנכס לא נבנו (כתוספת לבנינים) חדרי יציאה לגג.

(1) בהתאם למפורט בשומתי - עובדתית , נכון למועד הקובע, הבניין הקיים היה מוכרז כמבנה מסוכן. בהתאם לכך, במצב זה, האפשרות למימוש תכניות הגגות ע״י הוצאת היתר בניה לחדרי יציאה לגג - לא קיימת , באופן שאף אם נתעלם מכל האמור לעיל - שווי הזכויות הללו במועד הקובע , כתוספת לבניין הקיים - הינו אפס.

(8) המרת חדרי יציאה לגג לדירות גג- מותרת בכפוף ל חיזוק הבניין עפ״י דרישות תמ״א 38, שיפוץ הבניין, תוספת מעלית ומיגון ומתן פתרון חניה ליחידות הנוספות.

22. **לעניין טענת המבקש כי יש להביא בחשבון שווי מצב קודם את תכנית בי/ 497 - המתירה המרת ח' יציאה לגג לדירת גג:**

(1) אין כדאיות כלכלית לבעלי הדירות העליונות לבצע את המטלות הללו על חשבונם בתמורה להמרת חדרי יציאה לגג לדירות גג וגם אין היתכנות תכנונית פיזית להוספת חניות במגרש הנדון - עבור דירות נוספות.

(2) נכון למועד הקובע, הבניין הקיים היה מוכרז כמבנה מסוכן. בהתאם לכך, האפשרות למימוש תכנת בי/475 ע״י הוצאת היתר בניה לדירות גג - לא קיימת. באופן שאף אם נתעלם מכל האמור לעיל - שווי הזכויות הללו במועד הקובע , כתוספת לבניין הקיים - הינו אפס.

(3) תכנית בי/מק/497 חלה רק בתרחיש של חיזוק עפ״י תמ״א 38 , ולא בתרחיש של בניה ע״ג מגרש ריק. דהיינו ניתן להמיר את חדר היציאה לגג ל- דירה, רק בתרחיש של חיזוק עפ״י תמ״א 38, ולא בתרחיש של בניה מחדש. ולראיה - סעיפים בתקנון התכנית הקובעים כדלקמן סעיף 6.3.1 , הקובע שתנאי למתן היתר בניה הוא חיזוק המבנה בפני רעידות אדמה עפ״י דרישות תמ״א 38. סעיף 6.3.3 הקובע שתנאי להפיכת החדרים על הגג לדירות הוא חיזוק

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

המבנה לרעידות אדמה לפי דרישות תמ"א 38 וכן "שיפוץ המבנה , המגרש, תוספת מעלית ומיגון ומתן פתרון חניה ליחידות הנוספות

(4) בהתאם לכך , במועד תום החיים הכלכליים של הבניין - תכנית זו כבר אינה רלבנטית , ואינה מאפשרת המרת חדרי יציאה לגג לדירות גג.

22. **לעניין טענת המבקש כי במצב קודם אפשר להוסיף למבנה הנדון ז"ב מכח תמ"א 38 , בשטח 25 מ"ר / יח"ד.**

הטענה אינה נכונה עקרונית , כמפורט בסעיפים 11 - 19 דלעיל. ואולם מעבר לנדרש , להלן יוכח כי גם אין היתכנות תכנונית לתוספת 25 מ"ר לכ"א מהדירות בבנין המכיל את הנדון.

<u>הטענה אינה ישימה מבחינה תכנונית</u> :

א) הגישה לחניית כלי הרכב במגרש היא באמצעות מיסעה ברוחב 6.0 מ' המצויה במרווח קו בנין צפוני.

בהתאם לכך ,

הרחבת הדירות ע"י בנייה במרווח קו בנין צפוני , תחייב הקמת עמודים נושאים - אשר יבטלו את המיסעה הנ"ל,

ויבטלו את החניות הקיימו במגרש. לפיכך - אין היתכנות להרחבת הדירות במרווח הצפוני.

ב) המרווח הדרומי כולל בחלקו קו בנין אפס : המבנה הנדון בנוי בקיר משותף חלקי דרומי עם הבנין שבחלקה 40.

בהתאם לכך : המרווח הדרומי האפשרי תאורטי לבניה - הינו ברוחב 3.5 מ' .

בהתאם לכך , ובהתחשב בקו בנין מינימלי מותר של 2.0 מ' לפי תמ"א 38 :

במרווח הדרומי אפשר לבנות ברצועה ברוחב 1.5 מ') * אורך של 29.09 מ' = רצועה בשטח — 43.64 מ"ר

כמות הדירות הפונות למרווח זה = — 3

שטח ממוצע אפשרי להרחבת הדירות הפונות למרווח זה — <u>14.545 מ"ר</u>

ג) סך אורך חזית 2 הדירות המזרחיות בבנין הנדון הפונות למרווח המזרחי = — 11.25 מ'

רוחב רצועת הבניה האפשרית במרווח המזרחי בניכוי קו בנין מינמלי של 2.0 מ' לפי תמ"א 38 [6] = — 2.70 מ' *

סך שטח מרבי האפשרי להרחבת 2 הדירות הפונות לחזית מזרחית = — <u>30.375 מ"ר</u>

כמות הדירות הפונות למרווח זה = — 2

שטח ממוצע אפשרי להרחבת הדירות הפונות למרווח זה — <u>15.188 מ"ר</u>

ד) אורך חזית הדירה שבנדון הפונה למרווח הדרומי = — 5.73 מ'

רוחב רצועת הבניה במרווח הדרומי — 1.50 מ' *

סך שטח מרבי האפשרי להרחבת הדירה שבנדון — <u>8.595 מ"ר</u>

ה) <u>מסקנות</u> :

שטח ההרחבה המירבי של הדירה שבנדון הינו — <u>8.595 מ"ר</u>

שטח ההרחבה הממוצע של כל הדירות בבנין המכיל את הדירה שבנדון= — <u>14.802 מ"ר</u>

ו) <u>סיכום</u>

הנתונים והעובדות הנ"ל מוכיחים כי

טענת המבקש לאפשרות הרחבה של 25 מ"ר לכל יח"ד בבנין הנדון , לרבות הדירה שבנדון - אינה נכונה ,

וכי שטח ההרחבה המירבי התאורטי של הדירה שבנדון הינו 8.595 מ"ר בלבד.

5) 3.5 מ' פחות 2.0 מ' קו בנין מינימלי של תמ"א = 1.5 מ' רוחב מקסימלי של רצועת בניה

6) 4.7 מ' בממוצע פחות 2.0 מ' קו בנין מינימלי של תמ"א = 2.7 מ' רוחב מקסימלי של רצועת בניה (בממוצע)

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

23. **לעניין טענת המבקש כי במצב חדש נדרשת הכנת תכנית איחוד וחלוקה מחדש והדבר כרוך "בדחייה ארוכת שנים":**

23.1 העובדה שבמצב חדש נדרשת הכנת תכנית איחוד וחלוקה מחדש - הובאה בחשבון שומתי.

23.2 בשומתי הובאה בחשבון דחייה של 2 שנים לייצור תכנית איחוד וחלוקה מחדש ,
ודחייה נוספת של 2 שנים לאחר מכן - עד למימוש התכנית.

23.3 הטענה שהכנת תכנית איחוד וחלוקה מחדש יוצרת דחייה ארוכת שנים - לא הוכחה , והיא אינה נכונה , ולראיה :
לתכנית פינוי בינוי בי/517 למתחם כצנלסון (בת ים), הכולל 104 יח"ד ב- 6 בנינים סה"כ ,
נערכה תכנית איחוד וחלוקה מחדש בי/1/517 , שאושרה 2 שנים לאחר התכנית הראשית (בי/517) [7]

23.4 הטענה אינה רלבנטית :

א) אומדן השווי הממוצע ל-1 מ"ר ז"ב משוקלל למגורים שנקבע בשומתי -
לפני הפחתות בגין דחיה עד לאישור תכנית איחוד וחלוקה ודחיה עד למימוש התכנית = 9,689 ₪/מ"ר

ב) מחיר המכירה ל-1 מ"ר ז"ב משוקלל למגורים בעסקת רח' בלפור 2
לפני הפחתה בגין דחיה עד לאישור תכנית איחוד וחלוקה - לפי עמ' 12-13 לשומתי[8] = 9,750 ₪/מ"ר
עסקה זו בוצעה ב- 7/5/2019 , דהיינו כשנה לפני המועד הקובע שבנדון - באופן המצריך התאמת זמן כלפי מעלה.

ג) בהתאם לכך , מחיר העסקה הנ"ל מוכיח כי
אומדן השווי הממוצע ל-1 מ"ר ז"ב משוקלל למגורים שנקבע בשומתי -
לפני הפחתות בגין דחיה עד לאישור תכנית איחוד וחלוקה ודחיה עד למימוש התכנית (9,689 ₪ /מ"ר) -
הינו נכון ומביא בחשבון , את ההפחתה הנדרשת בגין הצורך באישור תכנית איחוד וחלוקה מחדש.

24. **לעניין טענת המבקש כי נכון ליום עריכת שומתו חלפו 4 שנים וטרם הוכנה תכנית מפורטת מכוחה ניתן להוציא היתר בניה:**

24.1 הטענה (שבתחילת עמ' 20 לשומה) - אינה נכונה עובדתית :
עפ"י מסמך החלטת ועדה מקומית המצ"ב :
הוכנה תכנית איחוד וחלוקה מחדש שמספרה 502-1183094 (בי/1/475/מק) , שהינה תכנית בסמכות ועדה מקומית.
הועדה המקומית החליטה להפקיד תכנית זאת (בכפוף לתיקון הערות הבדיקה) בתאריך 4/12/2023

24.2 עפ"י מסך "שלבי טיפול" בתכנית בי/1/475/מק באתר הועדה המקומית :
הכנת התכנית החלה רק בתאריך 20/4/2023 .

24.3 בהתאם לכך , עובדתית :
בתאריך 20/4/2023 הוחל בהכנת התכנית , ובתאריך 4/12/2023 הוחלט על הפקדת התכנית,
דהיינו, משך זמן של חצי שנה בלבד בין תחילת הכנת התכנית לבין החלטה להפקיד התכנית.
בהתאם ללוח הזמנים הנ"ל :
סביר מאוד להניח שהתכנית תאושר עד 20/4/2025, דהיינו תוך 2 שנים ממועד תחילת הכנתה

24.4 לוח הזמנים הנ"ל מוכיח גם כי
אילו היזם היה מתחיל להכין את תכנית האיחוד וחלוקה מייד לאחר אישור התכנית הראשית (בי/475) ,
הרי שתכנית האיחוד והחלוקה היתה מאושרת תוך 2 שנים לאחר אישור התכנית הראשית, וזאת כפי שנקבע בשומתי

24.5 בהתאם לכך , ומאחר ועפ"י הפסיקה , שומה צריכה להתבצע על בסיס נתונים אובייקטיביים :
א) העובדה שהיזם החל בהכנת תכנית האיחוד וחלוקה רק בתאריך 20/4/2023 -
דהיינו כ- 3 שנים לאחר אישור התכנית הראשית - אינה רלבנטית ,
שכן זהו נתון סובייקטיבי , שאינו משקף התנהלות מיטבית והגיונית של יזם.
ב) יש להביא בחשבון את משך הזמן האובייקטיבי לאישור תכנית איחוד וחלוקה - 2 שנים -
וזאת בלוח זמנים רצוף מייד לאחר אישורה של התכנית הראשית שבנדון (בי/475).

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

25. **לעניין טענת המבקש כי במצב חדש קיימים חסרונות יחסית למצב קודם בעניין גורמי הצפיפות וערוב שימושים:**

25.1 הטענה נכונה , אך היא מהווה הסתכלות חלקית ביותר על שינויי התכנון במצב חדש , כמפורט

25.2 במצב קודם , מספר קומות המגורים הממוצע הינו 4 , וקומת המגורים הממוצעת (חציונית) היא 2.5 .

במצב חדש , מספר קומות המגורים הממוצע הינו 23.36 , וקומת המגורים הממוצעת (חציונית) היא 12.18 .

בהתאם לכך :

הגידול במספר הקומות הממוצע במצב חדש יחסית למצב קודם הינו **9.68 קומות** ,

כאשר מדובר במיקום שהינו קרוב מאוד לים , באופן שחלק ניכר מתוספת הקומות הנ"ל הינו איכותי מאוד וצופה לים.

בהתאם לכך :

תוספת השווי למרכיב הקרקע בגין הגידול במספר הקומות הממוצע = 9.68 קומות * 2.5% / קומה= **24.20%**

בהתאם לכך -

תוספת השווי ל-1 מ"ר ז"ב משוקלל במצב חדש בגין היתרון במספר הקומות = 24.2% ,

ויתרון זה גבוה **בהרבה** מהחסרונות של צפיפות מוגדלת והתקיימות ערוב שימושים.

26. **לעניין טענת המבקש כי התכנית שבנדון מאפשרת המרת שטחי ממ"דים לממ"קים, ולכן לא בטוח שיוקמו ממ"דים:**

26.1 הטענה אינה מדוייקת ואינה נכונה :

26.2 התכנית מתירה אפשרות לבניית ממ"קים במקום ממ"דים, ובתרחיש כזה יתווספו זכויות בניה בשטח 8 מ"ר עיקרי /יח"ד.

אולם מדובר באפשרות שהינה לבחירת היזם , שיכול להחליט לבנות ממ"דים ויכול להחליט לבנות ממ"קים -

והכל לפי בחירתו ושיקול דעתו הבלעדי.

26.3 בהתאם לכך , ומאחר ודירה הכוללת ממ"ד עדיפה על פני דירה שאינה כוללת ממ"ד - ברור כי

היזם יתכנן את הפרויקט באופן שכל הדירות יכילו ממ"דים , שכן תכנון כזה ממקסם את שווי המתחם.

27. **לענין טענת המבקש כי אומדן שווי מצב קודם שנקבע בשומתי לדירה שבנדון- 754,500 ₪ - נמוך, אינו סביר ואבסורדי:**

27.1 גם טענה זו נטענה ללא הוכחה כלשהיא, תוך שהיא מתעלמת מהעובדה שאומדן שווי זה שנקבע בשומתי - מבוסס על :

א) נתוני מחירי מכירה בפועל של מגרשים ביעוד זהה ליעוד המגרשים שבנדון (מגורים ג')

המוכיחים שווי ל-1 מ"ר זכויות בניה משוקלל בסך כ- 10,000 ₪ / מ"ר

ב) עלויות בניה בסך 7,000 ₪ / מ"ר חדש, המתואמות לשיעור הפחת הנצבר במבנים הקיימים לפי גורם הזמן[9]

ג) שיעור רווח יזמי - 15% מסך עלות הקמה , המתואם לשיעור השחיקה של גורם הזמן

ד) שיעור מע"מ - 17% מסך עלות הקמה , המתואם לשיעור השחיקה של גורם הזמן

27.2 הטענה מתעלמת גם מהעובדה שעפ"י הפסיקה הקובעת -

אין להביא בחשבון שווי מצב קודם , זכויות בניה הנובעות מתמ"א 38 ומתכניות המבוססות עליה.

27.3 ראו להלן השוואה בין אומדן השווי שנקבע בשומתי למצב קודם, לבין אומדן השווי המקביל שנקבע בטבלת האיזון

לתכנית ב'/1/475 , המוכיח כי האומדן שנקבע בשומתי הינו תואם לחלוטין את האומדן המקביל שנקבע בטבלת האיזון,

שנערכה ע"י שמאי מטעם היזם (השמאי אסף רפאל לוי).

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

28. **לעניין טענת המבקש כי שומתי שגויה, משום שלא הביאה בחשבון שווי מצב קודם את זכויות הבניה לחדר יציאה לגג:**

28.1 ראו סעיף 22 לעיל, המוכיח כי שווי זכויות הבניה לחדרי יציאה לגג - בתרחיש של תוספת למבנה קיים - הינו **אפס,**

28.2 יודגש כי עמדה זו עקבית עם שומות הועדה , ולראיה :

במימוש במכר שבנדון, הנישום לא חוייב בגין זכויות בניה לחדרי יציאה לגג, זאת משום ששווי הזכויות הללו הינו אפס

28.3 עצם הטענה שיש לכלול בשווי הדירה שבנדון את זכויות הבניה לחדר יציאה לגג - אינה הגיונית לחלוטין ,

משום שהזכויות הללו אינן שייכות לדירה שבנדון בלעדית , אלא שייכות לכל בעלי הדירות בבנין ,

באופן שהחלק היחסי של הדירה שבנדון בזכויות הללו הינו 4.87% בלבד.

29. **לעניין טענת המבקש כי זכויות הבניה בגג מהוות 48 מ״ר משוקלל:**

29.1 מעבר לעובדה שזכויות אלו הינן בעלות שווי אפס , כמפורט לעיל - הרי שנתון הנטען הנ״ל אינו נכון ואינו הגיוני :

29.2 אין אפשרות לתכנן ח׳ יציאה לגג בשטח 40 מ״ר, משום שעפ״י תכנית בי/430 -

נדרשת נסיגה של 1.20 מ׳ ממתווה הבנין בצד צפון ובצד דרום ועד לקו הבניה של חדר היציאה לגג.

בהתאם לכך :

שטח הנסיגה הנ״ל בצד צפון = 7.71 מ׳ * 1.2 מ׳ =		9.252 מ״ר
שטח הנסיגה הנ״ל בצד דרום = 5.73 מ׳ * 1.2 מ׳ =		6.876 מ״ר
סך שטח הנסיגות המחויבות=		16.128 מ״ר
בהתאם לכך -		
השטח המירבי של ח׳ היציאה לגג = 16.128 - 40 מ״ר =		23.872 מ״ר
שטח זה כולל ח׳ מדרגות המוליך לח׳ היציאה לגג- בשטח נורמלי של		-8.0 מ״ר
שטח חדר היציאה לגג נטו - בניכוי ח׳ המדרגות =	15.872 מ״ר	15.872 מ״ר
שטח מרפסת הגג = 23.872 - 55 מ״ר =		31.128 מ״ר
מקדם מרפסת גג		0.3
שטח משוקלל של מרפסת הגג	9.338 מ״ר	9.338 מ״ר
סך שטח משוקלל של זכויות בניה תאורטיות לבנית ח׳ יציאה לגג		25.210 מ״ר

29.3 יש להביא בחשבון שבניית ח׳ יציאה לגג כתוספת לדירה הנדונה מחייבת להקצות שטח בנוי וקיים מתוך הדירה הנדונה לטובת חדר מדרגות בשטח כ-8 מ״ר העולה לחדר היציאה לגג.

בהתאם לכך , בניית חדר יציאה לגג יוצרת הפסד שווי של שטח בנוי קיים בדירה שבנדון בסך של 8 מ״ר ,

בתוספת עלויות שבירת תקרת הדירה הנדונה פינוי דודי שמש מהגג (גם של בעלים אחרים) והעברתם למקום חדש.

סיכום אובדן השווי הבנוי הנ״ל בתוספת העלויות הנ״ל - יבטל את שווי זכויות הבניה המחושבות לעיל ,

באופן המסביר את העובדה שאין תוספת של חדרי יציאה לגג ע״ג בנינים קיימים.

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

30. **לעניין טענת המבקש כי אומדן שווי מצב חדש שנקבע בשומתי לדירה שבנדון- 2,113,320 ₪ - גבוה אינו סביר ואבסורדי:**

גם טענה זו נטענה ללא הוכחה כלשהיא, תוך שהיא מתעלמת מהעובדה שאומדן שווי זה שנקבע בשומתי - מבוסס על :

5 נתוני מחירי מכירה בפועל של מגרשים ביעוד דומה ליעוד המגרשים שבנדון (מגדלי מגורים במערב העיר) -

המוכיחים שווי ל-1 מ"ר זכויות בניה משוקלל - הינו למעלה מ- 10,000 ₪ / מ"ר.

31. **לעניין טענת המבקש כי תוספת השטח בדירת התמורה המובטחת ביחס לדירה הקיימת הינה 12-17 מ"ר:**

גם טענה זו אינה נכונה עובדתית , ולראיה :

ראה חישוב בסעיף 2.4 לעיל המוכיח כי סך השטח המשוקלל החדש המתווסף בדירת התמורה הינו **41.48 מ"ר.**

יודגש כי מדובר בתוספת שטח משוקלל , ויש להביא בחשבון גם את העובדה

שהשטח הישן והבלוי של הדירה מוחלף בשטח של דירה חדש

32. **לעניין טענת המבקש כי אין התאמה בין שטח התוספת השטחים המובטחת בדירת התמורה לבין ההשבחה ואין התאמה בין שווי הדירה הקיימת והמובטחת:**

32.1 עצם הטענה לצורך בהתאמה בין תוספת השטח המובטחת לבין ההשבחה - הינה שגויה ,

בהיותה מנוגדת לפס"ד "אשדר" בבימ"ש מחוזי ת"א.

32.2 עצם הטענה שלפיה יש לבחון את ההשבחה לפי ההפרש בין שווי הדירה הקיימת לבין שווי דירת התמורה המובטחת -

הינה שגויה , בהיותה מנוגדת לפס"ד "אשדר" בבימ"ש מחוזי ת"א.

בפס"ד זה נפסלה השיטה שלפיה יש לאמוד ההשבחה בגובה ההפרש שבין שווי הדירה הקיימת לבין שווי דירת התמורה,

אך למרות זאת שומת המבקש מתעלמת מפס"ד זה המהווה הלכה ,

וטוענת שיש לבצע את אומדן ההשבחה לפי השיטה שנפסלה !!

32.4 בסעיף 2.4 לעיל הוכח כי אף אם נשגה ונחשב את ההשבחה לפי השיטה המוצעת ע"י המבקש ,

וגם נשגה ונתעלם מכך שההשבחה היא גם ע"י קבלת שטח בסיסי (55 מ"ר) חדש במקום שטח ישן של הדירה הקיימת -

מתקבל אומדן השבחה בסך שך 1.244 מיליון ₪ , שהינו נמוך בכ- 8% לעומת האומדן שנקבע בשומתי

32.5 בסעיף 2.8 לעיל הוכח כי אף אם נשגה ונחשב את ההשבחה לפי השיטה המוצעת ע"י המבקש ,

וגם נשגה ונתעלם מכך שעפ"י הפסיקה המחייבת אין להביא בחשבון זכויות בניה הנובעות מתמ"א 38 -

מתקבל אומדן השבחה בסך שך 1.44 מיליון ₪ , שהינו גבוה בכ- 6% לעומת האומדן שנקבע בשומתי

32.6 הנתונים הנ"ל מוכיחים כי

בכל שיטת חישוב שהיא מתקבל אומדן השבחה שהינו קרוב מאוד לאומדן שנקבע בשומתי ,

והינו רחוק שנות אור מאומדני שומת המבקש.

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

33. **לעניין טענת המבקש כי העסקה שבוצעה בנכס הנדון מוכיחה כי השווי המקסימלי במצב חדש היינו 1,898,000 ₪:**

33.1 הטענה אינה נכונה , ומשקפת אי הבנה בסיסי של מהות המחיר העסקה , כמפורט

33.2 מחיר העסקה אינו משקף את שווי מצב חדש של חלק הנכס הנדון במתחם ,

אלא משקף את השווי המהוון של התמורה המובטחת לדבעלים של הדירה שבנדון :

מחיר העסקה התקבל במצב שבו חלק ניכר מהבעלים במתחם חתם על הסכמי פינוי בינוי עם היזם (מצלאוי + ICR)

ויתרת הבעלים פויים לחתום על ההסכם בתקופה הקרובה.

התמורות שנקבעו לבעלים הינן ק בועות וקשיחות , כמפורט בסעיף 2 דלעיל.

בהתאם לכך -

כל קונה פוטנציאלי של הדירה שבנדון , יודע מראש שהוא קונה זכות חוזית לקבלת דירת תמורה

בשטח 84.8 מ"ר משוקלל (80 מ"ר דירתי + 12 מ"ר מרפסת במקדם 0.40 = 84.8 מ"ר משוקלל).

בהתאם לכך :

הקונה הפוטנציאלי בכלל לא מחשב את החלק היחסי שיש לדירה הנדונה במתחם התכנית ,

אלא פשוט מהוון את שווי דירת התמורה שיקבל, לפי הצפי שלו עד לקבלת דירת התמורה, לפי החישוב שבסעיף 33.3 להלן :

33.3

שטח משוקלל של דירת התמורה	84.8 מ"ר
שווי מכירה ל-1 מ"ר משוקלל , כולל מע"מ (נכון למועד העסקה)	32,000 ₪/מ"ר
שווי דירת התמורה כגמורה	2,713,600 ₪
מקדם היוון : לפי 5.5 שנים (2 שנים עד להוצאת היתר בניה + 3.5 שנים של בניה , בריבית 7.5% לשנה[11])	* 0.6718
שווי מהוון של דירת התמורה (במעוגל)	1,820,000 ₪
תוספת דמי שכירות מהוונים עד הריסת המבנה : 3,250 ש"ח / חודש , בריבית 0.625% לחודש, 24 חודש	72,223 ₪
שווי מהוון של דירת התמורה + שווי מהוון של דמי שכירות עד הריסת המבנה	1,892,223 ₪
מחיר מכירה בפועל של הדירה הנדונה	1,898,000 ₪

33.4 מסקנה :

עסקת המכר של הנכס הנדון - מנותקת משווי החלק היחסי של הנכס הנדון במתחם במצב חדש ,

ולכן היא לא יכולה לשקף את שווי מצב חדש ,

אלא שהיא משקפת את שווי התמורה המובטחת לבעלים של הדירה הנדונה - כשהיא מהוונת ,

ממועד הצפי לקבלת הדירה עד ליום העסקה ,

בתוספת השווי המהוון של תקבולי דמי השכירות הצפויים מהדירה עד להריסת המבנה הקיים.

בהתאם לכך ,

הטענה בדבר "עסקת זהב" - שגויה לחלוטין , ומנותקת מהעובדות.

10) הריבית **במועד העסקה** היא ריבית גבוהה : ריבית בנק ישראל 4.5% + פריים 1.5% + מרווח על הפריים 1.5% = 7.5%

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

34. השוואה בין אומדני השווי שנקבעו בטבלת האיזון לתכנית בי/ 1/475 (ע"י שמאי מטעם היזם – אסף רפאל לוי) לבין אומדני השווי שנקבעו בשומתי:

34.1 טבלת השוואה בין אומדני השווי הנ"ל

שומה	מועד קובע	אומדני שווי הדירה שבנדון				
		מצב קודם ללא מחוברים	שווי מחוברים	מצב קודם - כולל מחוברים	מצב חדש	השבחה / הפרשי שווי
היטל השבחה - ועדה מקומית (יורם ברק)	27/03/2020			₪ 754,500	₪ 2,113,320	₪ 1,358,820
טבלאות איזון - השמאי אסף לוי	31/05/2023	₪ 660,800	₪ 235,000	₪ 895,800	₪ 3,756,671	₪ 2,860,871
הפרשים לטובת טבלת האיזון	3.18 שנים			₪ 141,300	₪ 1,643,351	₪ 1,502,051
הפרשים באחוזים				19%	78%	111%

34.2 מסקנות:

א) מצב קודם:

בנטרול גורם הזמן - מתקבל שוויון בין אומדן השווי שנקבע בשומתי לבין האומדן המקביל שנקבע בטבלת האיזון

ב) מצב חדש:

בנטרול גורם הזמן ומקדם ההשבחה בגין היווצרות זמינות לבניה (0.82988) -

מתקבל שאומדן השווי שנקבע בשומתי נמוך משמעותית מאומדן המקביל שנקבע בטבלת האיזון

34.3 סיכום

אומדני השווי שנקבעו בטבלת האיזון הנ"ל מוכיחים כי אומדן ההשבחה שנקבע בשומתי - מוטה כלפי מטה ,

כמוכח פרטנית בסעיף 34.4 להלן

34.4 אומדן ההשבחה שבנדון לדירה הנדונה - על בסיס אומדני השווי שנקבעו בטבלת האיזון לדירה הנדונה

א)	שווי מצב חדש לדירה שבנדון - לאחר אישור תכנית איחוד וחלוקה מחדש	₪ 3,756,671
ב)	הפחתה בגין העדר תכנית איחוד וחלוקה במצב חדש שבתכנית שבנדון (המקדם שנקבע בשומתי)	* 0.82988
ג)	שווי מצב חדש לדירה שבנדון - לפי התכנית שבנדון (בי/475) לפני התאמת זמן	₪ 3,117,569
ד)	התאמת זמן לקרקע:	
	פער זמן של כ- 3 שנים בין המועד הקובע לבין מועד עריכת טבלאות האיזון (6% לשנה)	* 0.820
ה)	שווי מצב חדש לדירה שבנדון - לפי התכנית שבנדון (בי/475) לאחר התאמת זמן	₪ 2,556,407
ו)	שווי מצב קודם לדירה שבנדון (עפ"י טבלת האיזון)	₪ 895,800
ז)	התאמת זמן לדירות: מחצית מתאמת הזמן לקרקע	* 0.910
ח)	שווי מצב קודם לדירה שבנדון - לפי התכנית שבנדון (בי/475) לאחר התאמת זמן	₪ 815,178 ₪ 815,178
ט)	סך השבחה בגין תכנית בי/475 ביחס לדירה שבנדון על בסיס אומדני השווי שנקבעו בטבלת האיזון	₪ 1,741,229

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

35. **לעניין טענת המבקש כי בשומה מכרעת של השמאי אלדד חיימי לרח' ארלוזורוב 186 ת"א - הובא בחשבון פוטנציאל לפרויקט התחדשות עירונית, ולכן יש להביא בחשבון את זכויות תמ"א 38 במצב קודם:**

35.1 הטענה אינה רלבנטית ואינה נכונה , כמפורט

35.2 הפסיקה אינה מתירה לכלול בשווי מצב קודם מרכיב של "ציפייה לפרויקט התחדשות עירונית"

35.3 מסמך המשנה ליועצת המשפטית לממשלה האמור בשומת המבקש , מדבר על "פוטנציאל **כללי**" , ולא על פוטנציאל ספציפי לפרויקט התחדשות עירונית כלשהוא.

35.4 הפוטנציאל הכללי - טעון הוכחה , כמפורט בסעיף 18.4 דלעיל.

35.5 בשורה התחתונה :

הפסיקה המחייבת קובעת שאין להביא בחשבון שווי מצב קודם זכויות בניההנובעות מתמ"א 38 ו/ או תכניות המבוססות עליה , וזה הנתון הקובע , ותו לא.

36. **לעניין שומה מכרעת של השמאי המכריע אלדד חיימי לתכנית פינוי בינוי בי/1/474 ברח' רוטשילד 2 - סוקולוב 2 (גו"ח 7145/142):**

36.1 שומה מכרעת זו נערכה למגרש המצוי במרחק של 30 מ' ממתחם התכנית שבנדון , מצידו הדרומי של רחק רוטשילד.

36.2 בשומה מכרעת זו , הוערך שווי מצב קודם , כמגרש ריק - לפי סך שווי זכויות הבניה המוקנות למגרש , וזאת בהתבסס על מחירי מכירה של מגרשים דומים , לפי התחשיב שלהלן :

א) מחיר ממוצע ל-1 מ"ר קרקע במגרשים דומים	24,500 ₪/מ"ר
ב) שטח המגרש ברח' רוטשילד 2	911.00 מ"ר *
ג) סך שווי המגרש ברח' רוטשילד 2 במצב קודם (מעוגל)	22,320,000 ₪

36.2 מסקנה :

בשומה מכרעת זו הוערך שווי מצב קודם , בהתבסס על מחירי מכירה של מגרשים - באופן המוכיח כי

א) לא הובאו בחשבון זכויות בניה הנובעות מתמ"א 38 ומתכניות המבוססות על תמ"א 38 (בי/538 , בי/580).

ב) הובא בחשבון "פוטנציאל כללי" - המגולם במחירי המכירה של המגרשים בלבד

36.3 בהתאם לכך , ולעיקרון העקביות , לרבות עקביות עם השומה המכרעת הנ"ל -

נכון יהיה להעריך את שווי המצב הקודם, ללא פוטנציאל לקבלת זכויות בניה מכח תמ"א 38 ומתכניות המבוססות עליה.

37. **לעניין טענת המבקש כי בשומות מכריעות של ערן ירקוני לח' שלמה המלך 3 ת"א, ושל עומר סרחאן לרח' יפה נוף 2 ת"א-הובאו בחשבון מצב קודם זכויות בניה המותרות לפי תמ"א 38:**

37.1 שומות מכריעות אלו אינן רלבנטיות לענייננו , באשר הן דנות בתכנית רובע 3 , שהינה לפי סעיף 23 לתמ"א 38 , באופן המאפשר תאורטית ולכאורה לקבל את הטענה להכרה בזכויות תמ"א במצב קודם , מאחר ולפי חוק התכנון והבניה, זכויות תמ"א 38 הנכללות בתכניות שלפי סעיף 23 - פטורות מהיטל השבחה. לעומת זאת התכנית שבנדון אינה לפי סעיף 23 , ולכן השומות המכריעות הנ"ל אינן רלבנטית לענייננו. לענין זה , ראו גם האמור בסעיף 11 דלעיל.

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

37.2 אופן עריכת אומדן שווי מצב קודם בתיק ההשבחה שבנדון - נקבע בפס"ד "לביא" , המהווה פס"ד מחייב , בהתאם לכך ,

ככל וקיימת שומה מכרעת כשלהיא המתעלמת מפס"ד זה - הרי שהיא שגויה משפטית , ולא נכון להתבסס עליה.

38. לעניין טענות המבקש בדבר "יחודיות" הדירה הקיימת:

38.1 בניגוד לנטען , **לדירה הקיימת יחודיות בגין חסרונותיה המשמעותיים והמרובים** , כמפורט

א) הדירה לא כוללת חניה (לעומת זאת : דירת התמורה - תכלול חניה עצמאית רגילה . לא במתקנים).
ב) הדירה לא כוללת מחסן (לעומת זאת : דירת התמורה - תכלול מחסן בהסתברות גבוהה)
ג) הדירה מצויה בבנין שאינו מכיל מעלית (לעומת זאת : דירת התמורה - היא בבנין הכולל מעלית)
ד) הדירה הקיימת אינה כוללת אוורור של חדר ורחצה ושרותים באמצעות חלון הפונה לאויר החוץ, אלא ע"י פיר חשוך. דירת התמורה תכלול אוורור באמצעות חלון הפונה לאויר החוץ - בהסתברות גבוהה.
ה) הדירה הקיימת כוללת מרפסות סגורות ומקורות בשיעור 30% מסך שטח הדירה , שיעור זה הינו גבוה מאוד , ומוכיח תכנון פנים פגום ולא יעיל (דירת התמורה תכלול מרפסת בשטח 12 מ"ר המהווה 15% מסך שטח הדירה)
ו) הדירה נכללת בבנין המוכרז "מסוכן" , וזאת עקב מצבו הפיזי הירוד מאוד , המסכן את דייריו, לעומת זאת : דירת התמורה היא בבנין חדש ומודרני.

38.2 בניגוד לטענת המבקש , ובהתאם לסעיף 12 לנספח שינויים להסכם פינוי בינוי :

דירת התמורה תהיה בקומה 5 או 6 , דהיינו קפיצה של 1 - 2 קומות מעל הקומה של הדירה הקיימת

38.3 בהתאם למוצג בסעיף 2 לעיל :

שווי דירת התמורה גבוה ב- 1.444 מיליון ₪ משווי הדירה הנוכחית ,

וזאת לאחר הכללה אסורה ושגויה של מרכיב תרומת תמ"א 38 והתכניות המבוססות עליה בשווי הדירה הקיימת

39. לעניין טענות המבקש כי "במועד הקובע אין אינדיקציה שמדובר בבנין מסוכן":

39.2 בהתאם למסמכים מתיק הבנין הדיגיטלי שבאתר הועדה המקומית :

א) בתאריך 1/5/2013 הבנין המכיל את הדירה הנדונה הוכזר כבנין מסוכן.

ב) מאז ההכרזה הנ"ל ועד היום טרם בוצעה "הסרה" של ההכרזה הנ"ל , ומדובר בנתון עובדתי.

39.3 לענין טענת המבקש שההכרזה על "מבנה מסוכן" משנת 2013 - "זה מכבר הוסרה" :

גם טענה זו נטענה ללא הוכחה כלשהיא , והינה המצאה בוטה.

יצויין כי במצב שבו מתוקנים כל הליקויים והנזקים המוצגים בממסך ההכרזה על מבנה מסוכן - מופק מסמך "הסרת הכרזת מבנה מסוכן" , וביחס למבנה המכיל את הדירה שבנדון לא קיים מסמך שכזה, ולכן המבקש לא יכול להציג מסמך כזה , אך משום מה הדבר לא מפריע לו לטעון שקיים מסמך כזה !!!

39.4 בהתאם למצב העובדתי הנ"ל :

באומדן שווי מצב קודם, מתחייב להביא בחשבון שהמבנה המכיל את הדירה שבנדון (וגם מבנים אחרים כמפורט בשומתי) מוכרז כמבנה מסוכן, וזאת עקב ליקויים ונזקים פיזיים חמורים ביותר הקיימים בו, כמפורט במסמך ההכרזה המצ"ב.

להלן ציטוטים מתוך מסמך ההכרזה על מבנה מסוכן :

א) הנזקים מאובחנים בדרגת נזק קל עד כבד , ומתבטאים בעיקר בסדקים ברכיבים קונסטרוקטיביים של המבנה וברכיבים לא קונסטרוקטיביים, סדקים בקירות החזית , התנפחות שכבת הטיח והבטון, התפוררות רכיבי בטון וטיח, ברזל זיון חשוף וקורוזיה של מוטות הזיון

ב) נזקים אלו מסכנים את המבנה ומחלישים אותו

ג) עקב הנזקים הרבים הקיימים והמצטברים בבנין , קיים חשש ליציבות הבנין.

ד) הבנין במצבו הנוכחי מהווה סכנה חמורה לנפש ולרכוש, מסכן את דיירי הבנין, את העוברים והשבים בסביבתו

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

40. **לעניין טענת המבקש כי שווי חלק מהחלקות הוערך עפ"י הדירות כבנויות "במצבן", ושווי זה מוערך בחסר - מבלי להתחשב בזכויות הבניה הנוספות מכח תכניות מאושרות:**

40.1 גם טענה זו נטענה ללא הוכחה כלשהיא והינה המצאה.

40.2 הטענה אינה נכונה עובדתית , כמפורט :

בעמוד לשומתי , מוצגת טבלת פרוט נתוני הבנינים הקיימים במתחם התכנית שבנדון.

בטור השמאלי ביותר בטבלא זו מוצג הנתון "שיעור ניצול זכויות בניה".

אחוזי הבניה המנוצלים המוצגים בטור זה ביחס לחלקות שהשימוש המיטבי שלהן הוא הותרת המבנה הקיים ,

הינם : 142% , 155% , 159% , 170% , 183% , 184% .

זאת לעומת 158% בניה מוקנים.

בהתאם לכך , רק חלקה אחת (חלקה 31) מנצלת זכויות בניה בשיעור נמוך (ב- 16%) לעומת הזכויות המוקנות.

ויתרת הזכויות הבלתי מנוצלת - לא ישימה לניצול מאחר ומספר הקומות המותר (4) - מנוצל ,

ואין כדאיות כלכלית בהרחבה אופקית של הבנין, משום שהדבר מחייב שבירת קירות חוץ של הבנין הקיים עבור שטח קטן.

מנגד- כמעט כל יתר החלקות מנצלות זכויות בניה בשיעור גבוה מהזכויות המוקנות.

41. **לעניין טענת המבקש בסוף עמ' 26 ובתחילת עמ' 27 לשומתו:**

41.1 הטענה אינה ברורה ומשקפת אי הבנה בסיסית של העיקרון שלפיו שווי מצב קודם מוערך במנותק לחלוטין משווי מצב חדש,

ולכן טענת המבקש מתבססת על ערבוב בין המצב הקודם לבין המצב החדש , וערבוב זה הינו שגוי ואסור מעיקרו.

4.2 אבהיר שנית את הכתוב והמיושם בשומתי:

א) במצב קודם קיימות 3 חלקות (129, 130, 98) ששיעור הניצול של המבנים הקיימים בהן הינו נמוך (71% , 76%)

ומהווה מחצית מהזכויות המוקנות , באופן שהשימוש המיטבי שלהן הינו הריסת המבנים הקיימים ,

ובניה של מבנים חדשים במיצול מלא הזכויות המוקנות.

בהיחס ל-3 החלקות הלו , הוערך השווי במצב קודם לפי שווי המגרשים הללו כריקים וכזמינים לבניה מיידית ,

ללא דחייה כלשהיא.

ב) אין כל קשר בין העובדה ש-3 המגרשים הללו זמינים לבניה מיידית במצב קודם (כפי שהם הוערכו בשומתי) ,

לבין העובדה שבמצב חדש, כל המגרשים החדשים אינם זמינים לבניה מיידית עקב החיוב בייצור תכנית או"ח.

משום שהמצב התכנוני הקודם מוערך בנפרד ובמנותק מהמצב החדש , ולהיפך ,

דהיינו, כל מצב תכנוני מוערך עפ"י הנתונים התכנוניים והפיזיים הספציפיים שלו.

42. **לעניין טענת המבקש כי מקדמי המיקום שנקבעו באומדן שווי מצב קודם בעמ' 17 לשומתי - אינם נכונים משום שמקדמים אלו אינם תואמים בהכרח למקדמי טבלת האיזון שטרם הוכנה:**

42.2 בניגוד לנטען , קיימת טבלת איזון כבר בתאריך 31/5/2023 והיא נחתמה בתאריך זה ע"י עורכה.

טבלת האיזון טרם אושרה משום שתכנית האיחוד וחלוקה מחדש - טרם אושרה.

42.3 במצב זה, אני רשאי לקבוע את מקדמי המיקום של כ"א מהמגרשים הקיימים במצב קודם - עפ"י שיקול דעתי המקצועי.

אציין כי השיקולים שהנחו אותי בקביעת מקדמי המיקום , הינם : תצפית לים , מרחק מהים ,

כאשר מקדם בגובה 1.00 ניתן לחלקה 107 (רח' רוטשילד 3) שהינה הקרובה ביותר לים ובעלת התצפית הטובה ביותר לים,

ויתר החלקות קיבלו מקדם מופחת בהתאמה לתצפית שלהן לים ולמרחק שלהן מהים.

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

42.4 לשיטת המבקש - יש לקבוע גם את ההשבחה שבנדון עפ"י אומדני השווי שנקבעו בטבלת האיזון, שכאמור קיימת.

בהתאם למוצג בסעיף 34 לעיל , מוכח כי

אומדן ההשבחה ביחס לדירה שבנדון , על בסיס אומדני השווי שנקבעו בטבלת האיזון = ₪ 1,741,229

לעומת זאת -

אומדן אומדן ההשבחה המקביל שנקבע בשומתי , הינו בסך של ₪ 1,358,820

בהתאם לכך מתקבל כי

אומדן ההשבחה שנקבע בשומתי נמוך בכ- 22% לעומת האומדן המקביל המתקבל על בסיס טבלת האיזון.

44. לעניין טענת המבקש כי עלויות הבניה שנקבעו באומדן שווי מצב קודם בשומתי - אינם מבוססים ואינם ריאליים:

44.2 עלויות הבניה מבוססות על 2 נתוני בסיס :

א) עלות בניה חדשה ל-1 מ"ר דירתי בסך של 7,000 ₪ / מ"ר (בניה ישירה + עקיפה).

ב) משך זמן חיים כלכליים של המבנים - 100 שנים סה"כ מיום בנייתם ,

דהיינו - קצב שחיקה שנתי של 2% בעלות הבניה הנ"ל .

בהתאם לכך , אם לדוגמא בנין מסויים הוא בגיל 50 שנה , אזי עלות הבניה המשתיירת שלו = 3,500 ₪ / מ"ר.

44.3 שיעור השחיקה של מרכיבי הרווח היזמי והמע"מ - הינו זהה לשיעור השחיקה של עלות הבניה (2% לשנה).

44.4 מצ"ב גיליון אקסל המשקף את כל החישובים של אומדני השווי במצב קודם.

45. לעניין טענת המבקש כי מקדמי הפחתה לתכנון שנקבעו בשומתי - נקבעו ללא הצדקה , פרוט ונימוק:

45.1 מקדמי התכנון שנקבעו בשומתי נובעים מתכנון הבנינים , כדלקמן .

45.2 ברח' רוטשילד 7 - מקדם תכנון 0.90 - נקבע בגין 2 סיבות מצטברות :

א) העדר פיתרון חניה - אפס חניות מתוכננות , לעומת שיעור ממוצע של כ- 58% חניות ביתר המגרשים[11]

ב) שיעור גבוה יחסית של דירות כלואות / עורפיות .

45.3 ברח' הרצל 30 - מקדם תכנון 0.98 , מהסיבה שלהלן :

20% מהדירות אינן כוללות אוורור לאויר החוץ בחדרי הרחצה והשרותים, אלא אוורור לתוך פיר חשוך,

11) למעט חלקה 97 , שגם היא משוללת חניות לחלוטין , ובטעות לא הובאה הפחתה בגין עובדה זו באומדן שווי מצב קודם.

45. לעניין טענת המבקש כי משך זמן הדחיה שנקבע בשומת הח"מ הינו קצר ואינו ריאלי:

45.1 <u>בהתייחס לדחייה בגין ייצור תכנית איחוד וחלוקה מחדש</u>

ראו האמור בסעיפים 23 + 24 דלעיל ,

המוכיחים כי משך זמן של 2 שנים לייצור תכנית איחוד וחלוקה הינו מספק בהחלט.

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

45.2 <u>בהתייחס לדחייה עד למימוש התכנית</u>

א) בשומתי נקבעה דחייה ספציפית של 2 שנים בגין גורם זה, זאת בנוסף על הדחייה עד לאישור תכנית איחוד וחלוקה מחדש.

ב) מימוש תכנית מתבצע ע"י יצירת הסכמה של כל בעלי הזכויות והחתמתם על הסכם פינוי בינוי.

ג) צרוף של בעלי זכויות להסכמי הפינוי בינוי מתבצע כל העת, דהיינו גם בתקופת ייצור תכנית איחוד וחלוקה מחדש, באופן שקיימת חפיפה בלוחות הזמנים לייצור תכנית או"ח ולהחתמת בעלי זכויות על הסכמי פיוני בינוי.

בהתאם לכך , ברור כי עפ"י שומתי -

הוקצה משך זמן של 4 שנים לצרוף ולהחתמת בעלי זכויות להסכם פינוי בינוי.

משך זמן זה הינו סביר בהחלט, ובפרט שחלק מבעלי הזכויות חתמו על הסכם הפינוי בינוי עוד לפני אישור התכנית.

45.3 <u>דחייה בגין תהליך הרישוי עד למועד החלטת ועדה מקומית לאשר בקשה להיתר בניה</u>

א) בהתאם למוסבר בביאור 2) בעמ' 20 לשומתי :

ערכי השווי שנקבעו בשומתי ל-1 מ"ר זכויות בניה מביאים בחשבון (מגלמים בתוכם)

דחייה של 1 שנה לצורך תהליך הרישוי, ממועד פתיחת בקשה להיתר בניה ועד למועד ההחלטת ועדה לאשר הבקשה.

ב) בהתאם לכך :

בשומתי הובאה בחשבון (דרך אומדני שווי ל-1 מ"ר זכויות בניה) דחיה של 1 שנה לצורך תהליך הרישוי ,

באופן שבסה"כ הובאה בחשבון דחייה אובייקטיבית של 5 שנים עד למימוש התכנית :

משך זמן לייצור תכנית איחוד וחלוקה מחדש -	2 שנים
משך זמן נוסף להחתמת בעלים על הסכם פינוי בינוי	2 שנים
משך זמן נוסף עד לקבלת החלטת ועדה לאשר בקשה להיתר בניה	1 שנים
סך משך זמן עד למימוש התכנית שנקבע ויושם בשומתי	<u>5 שנים</u>

45. לעניין הדוגמאות המוצגות ע"י המבקש למשך הזמן הדחייה למימוש התכנית שנקבע בשומות מכריעות:

45.1 שומת המבקש מסתמכת רבות על שומות מכריעות , ואולם שיטת העבודה היא שיטת הליקוט הסלקטיבי , דהיינו :

בחירת שומות מכריעות לפי קריטריון אחד ובלעדי : לפי יכולתן לשרת את אינטרס השומה של המבקש.

בהתאם לכך , המבקש בחר שומות מכריעות המשרתות את אינטרס השומה שלו ,

והתעלם לחלוטין משומות מכריעות שאינו משרתות את אינטרס השומה שלו.

לדעתי, מדובר בשיטת עבודה פסולה ובלתי אמינה.

45.2 נשאלת השאלה המתבקשת והפשוטה : הואיל ומדובר בתכנית פינוי בינוי המצויה בתחום העיר בת ים , מדוע איפוא לא מוצגות בשומת המבקש דוגמאות לתקופת דחיה, שנקבעו בשומות מכריעות לתכניות דומות בבת ים ?

התשובה לכך היא פשוטה גם כן :

זמני הדחייה המקבילים שנקבעו בשומות מכריעות לתכניות דומות בבת ים -

אינם משרתים את אינטרס השומה של המבקש , אלא מצדיקים דווקא את זמני הדחייה שנקבעו בשומתי ,

ולכן המבקש מסתיר אותם ומתעלם מהם , חד וחלק.

45.3 בנספח 1 מוצגים גם נתוני של זמני דחייה שנקבעו ב-9 שומות מכריעות לתכניות פינוי בינוי בתחום העיר בת ים , ולפיו מתקבלת תוצאה חד משמעית , שלפיה -

משך זמן הדחייה הממוצע עד למימוש תכנית (מהמועד הקובע), ב - 8 תכניות פינוי בינוי שונות= **<u>3.06 שנים</u>**

בהתאם לכך -

א) **משך זמן הדחייה שנקבע בשומתי בסך 5 שנים - מוטה כלפי מעלה.**

ב) **משך זמן הדחייה שנקבע בשומת המבקש בסך 13 שנים - שגוי , דמיוני ומנותק מהעובדות הרלבנטיות**

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

נספח 1

כתובת	גו"ח	תב"ע	שמאי מכריע	זמן דחיה עד למימוש התכנית		
				לאישור תכנית או"ח	נוספת - למימוש התכנית	סה"כ
כצנלסון	7131/117-119	ב/517	רמה מאור	2	3	5
כצנלסון	7131/114-117	ב/517	רמה מאור	2	3	5
השבטים	7122/93-98	ב/518	יגאל יוסף		4	4
עצמאות 28	7136/215	ב/564	דוד דדון		2	2
ירושלים 3 - סוקולוב 12	7145/11,148,149	ב/531	יעל הרון		1.5	1.5
בלפור 165	7137/175	ב/479	אלדד חיימי			4
רוטשילד 2 - סוקלוב 2	7145/142	ב/1/474	אלדד חיימי			0
בלפור 2 + 4	7146/256	ב/514	יעקב פז			לא נקבע
הרצל 66	7141/78,80	ב/548	ארז כהן		3	3
ממוצע				2.0	2.8	3.06

45. **לעניין ציטוט מפס"ד לויתן שם נקבע כי "אין להקל ראש בגורם השיתוף":**

הציטוט אינו רלבנטי , כמפורט:

גורם המושע נפתר ע"י גורם הזמן המובא בחשבון ע"י הפחתה בגין דחייה עד למימוש התכנית. דהיינו - מאחר שבשומתי הובאו בחשבון 5 שנות דחייה בסה"כ, ממועד אישור התכנית ועד למועד החלטת ועדה לאשר בקשה להיתר , הרי שבמשך 5 השנים הללו הושלמה החתמת כל בעלי הזכויות על הסכם פינוי בינוי , באופן המבטל את גורם המושע.

ובמילים אחרות : גורם המושע נכלל בתוך גורם הדחייה.

46. **לעניין טענת המבקש כי יש להפחית את שווי מצב חדש בשיעור 10% בגין וודאות למימוש התכנית:**

הטענה אינה נכונה, כמפורט :

46.1 הטענה מתבססת על פס"ד לויתן שם נקבע שאין כל וודאות למימוש זכויות בניה מכוחה של תכנית לפי סעיף 23 לתמ"א עובדתית - התכנית שבנדון אינה תכנית לפי סעיף 23 לתמ"א 38 ,

ולכן הקביעה הנ"ל לא חלה על התכנית שבנדון , ואינה רלבנטית לתיק ההשבחה שבנדון

46.2 לתכנית יש זמן תפוגה של 5 שנים + ארכה של 5 שנים נוספות שבמסכות אישור הועדה המקומית , באופן שבסה"כ , לתכנית תוקף של **10 שנים** , שהינו זמן מספק בהחלט למימושה.

46.3 <u>לענין טענת המבקש שבתרחיש של אי מימוש תכנית ב/475 - שולם היטל ההשבחה ללא תמורה כלשהיא (עמ' 29)</u>

הטענה אינה נכונה : לפי פס"ד הפטריארך היווני : בתרחיש של התכלות התכנית - מלוא היטל ההשבחה ששולם יושב למשלם.

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

47. **לעניין טענת המבקש כי באומדן ערכי השווי במצב חדש יש להביא בחשבון הפחתה בגין גורם "ערוב שימושים":**

47.1 הטענה נכונה , וגורם הפחתה זה הובא בחשבון שומתי , כמפורט בסעיף 11.5 לשומתי.

47.2 4 מתוך 8 עסקאות הקרקע המבססות את אומדן שווי 1 מ"ר זכויות בניה בשומתי (דהיינו - 50%) -

כוללות ערוב שימושים של מגורים עם מסחר בק' קרקע , כמפורט :

א) 3 העסקאות המוצגות בסעיף 11.1 לשומתי

ב) עסקת רח' בלפור 2 , המוצגת בסעיף 11.4 לשומתי

47.3 ההפחתה בגין ערוב שימושים בתכנית שבנדון - צ"ל קטנה ביותר,

משום ששיעור השטח המסחרי מתוך סך השטחים הסחירים במצב חדש - הינו נמוך ביותר , ומהווה 2.44% בממוצע ,

כמוכח להלן :

מס' מגרש	סך שטח עיקרי			שיעור שטח מסחר מתוך
במצב חדש	מגורים	מסחר	סה"כ	סך השטחים (מגורים + מסחר)
101	19,581	480	20,061	2.393%
102	7,779	360	8,139	4.423%
201	32,560	660	33,220	1.987%
סה"כ	59,920	1,500	61,420	2.442%

לעומת זאת :

שיעור השטח המסחרי מתוך סך השטחים הסחירים ב-4 עסקאות ההשוואה הכוללות ערוב שימושים -

הינו 6.414% בממוצע . בהתאם לכך -

עצימות ערוב השימושים בתכנית שבנדון - קטנה ב- 62% לעומת 4 עסקאות ההשוואה הנ"ל !!

48. **לעניין טענת המבקש כי ברח' בן גוריון 43 (גו"ח 7145/34) מתוכנן מלון "אליש" בן 13 קומות (כולל ק' קרקע+ק' טכנית) החוסם את התצפית לים עבור המתחם הנדון:**

48.1 כרגיל - גם טענה זו כלל לא הוכחה , היא אינה נכונה ומהווה המצאה בוטה , כמפורט

48.2 עפ"י אתר מינהל התכנון : לא קיימת תכנית כלשהיא (לרבות שטרם אושרה) , המתכננת את הנטען לעיל.

48.3 עובדתית : עפ"י תכנית היתר בניה של הבנין שברח' בן גוריון 43 (מצ"ב) - בניין זה מכיל :

קומת קרקע מסחרית + קומת ביניים למלון ("אליש"/ ELIS) + 6 קומות המכילות דירות מגורים.

48.4 בהתאם לכך :

רק 1 קומה מתוך 8 קומות עיליות מתוכננת ומשמשת למלון, ואילו כל יתר הקומות הן בתכנון ובשימוש למגורים ולמסחר.

נתון עובדתי זה לבדו מוכיח כי הטענה בדבר "מלון בן 13 קומות" - אינה נכונה, אינה הגיונית ואף דמיונית.

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

49. לעניין תצפית לים התיכון מקומות המגורים המתוכננות במגרשים החדשים במצב תכנוני חדש:

49.1 בהתאם לאמור בסעיף 48 לעיל , להלן איפיון גורם "תצפית לים" מהמגרשים החדשים במצב תכנוני חדש :

49.2 מתחם התכנית שבנדון גובל ממערב בבנין הפונה לרח' בן גוריון 43 , שהינו בן 8 קומות עיליות סה"כ.

דהיינו - החסימה ממערב לכיוון התצפית לים היא של 8 קומות בלבד.

49.3 במגרש 101 מתוכנן במצב חדש מגדל בן 30 קומות עיליות, באופן ש- 22 קומות המגורים העליונות כוללות נוף פתוח לים.

בהתאם לכך : שיעור קומות המגורים הצופות לים מסך קומות המגורים הינו 76% (22/29 קומות).

49.4 במגרש 201 מתוכנן במצב חדש מגדל בן 30 קומות עיליות, באופן ש- 22 קומות המגורים העליונות כוללות נוף פתוח לים[12]

בהתאם לכך : שיעור קומות המגורים הצופות לים מסך קומות המגורים הינו 92% (22/24 קומות).

49.5 במגרש 102 מתוכנן במצב חדש בנין בן 10 קומות עיליות, באופן ש- 2 קומות המגורים העליונות כוללות נוף פתוח לים

בהתאם לכך : שיעור קומות המגורים הצופות לים מסך קומות המגורים הינו 22% (2/9 קומות).

49.6 סיכום:

מתוך 62 קומות מגורים ב-3 המגרשים שבתכנית - 46 קומות כוללות תצפית לים , דהיינו -

74% מקומות המגורים בתכנית שבנדון - צופות לים.

50. לעניין טענת המבקש כי העסקאות המוצגות בסעיף 11.1 לשומתי אינן רלבנטיות להערכה, משום שבמצב חדש אין תצפית לים

50.1 הטענה אינה נכונה , כמפורט

50.2 בהתאם למוכח בסעיפים 48 + 49 דלעיל : במצב חדש - מרבית קומות המגורים צופות לים

50.3 למגרשים 101 + 201 במצב חדש יתרון יחסי על פני המגרשים בעסקאות ההשוואה המוצגות בסעיף 11.1 לשומתי :

א) קומת מגורים ממוצעת בעסקאות ההשוואה הנ"ל (5 קומות מגורים סה"כ) =	3
ב) קומת מגורים ממוצעת המשוקללת במצב חדש =	12.18
ג) יתרון יחסי בקומת מגורים ממוצעת במצב חדש=	9.18
ד) תרומת גורם הקומה לשווי מרכיב קרקע	2.5% לקומה *
ה) יתרון שווי המתחם הנדון על פני עסקאות ההשוואה - בגין גורם מספר קומות	23%

50.4 מסקנה : לא זו בלבד שהעסקאות הנ"ל רלבנטיות להשוואה, אלא שאף מתחייבת התאמה מסוג העלאה עקב גורם הקומות

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

51. לעניין טענת המבקש כי 2 מתוך 3 העסקאות המוצגות בסעיף 11.3 לשומתי - טעונות התאמת זמן, עקב "עליות מחירים חריגות":

51.1 הטענה אינה נכונה, כמוכח להלן:

51.2 להלן נתוני לוח 2.2 של הלמ"ס, המציגים את שיעור עליית מחירי דירות מסוג 4 חדרים[13] בעיר בת ים:

הנכס הנדון	מועד קובע / תאריך עסקה	רבעון	מחיר ממוצע דירת 4 ח'	שיעור עלייה יחסית למועד קובע
הנכס הנדון	27/03/2020	1/20	₪ 2,022,200	
עסקה 4	04/06/2020	2/20	₪ 1,936,900	-4.2182%
עסקה 8	15/02/2021	1/21	₪ 2,089,900	3.3478%
עסקה 9	02/09/2021	3/21	₪ 2,191,300	8.3622%

מסקנות:

א) התאמות הזמן בגין עסקאות 8 ו - 4 - מקזזות זו את זו, כך שאין צורך לבצע התאמות זמן ביחס ל-2 העסקאות הללו.

ב) ביחס לעסקה 9 - נדרשת התאמת זמן בשיעור 16% (פי 2 משיעור עליית מחירי הדירות),

באופן שהמחיר המותאם של עסקה זו הינו (12,136/1.16) = 10,462 ₪ / מ"ר.

ג) ביצוע ממוצע על 3 המחירים המותאמים - מביא לתוצאת שווי ל-1 מ"ר ז"ב משוקלל בסך 9,440 ₪ / מ"ר.

52. לעניין היתרונות של המגרשים הסחירים בתכנית החדשה על פני מגרשי ההשוואה המוצגים בעמ' 11 לשומתי:

52.1 <u>קרבה לים</u>

המגרשים בתכנית החדשה שבנדון - קרובים הרבה יותר לים יחסית למגרשי ההשוואה המוצגים בעמ' 11 לשומתי, כמפורט

קבוצת מגרשים	מס' מגרש	מרחק מהים	מרחק ממוצע מהים - לקבוצה
בתכנית שבנדון	101	158 מ'	200 מ'
	201	230 מ'	
	102	211 מ'	
מגרשי השוואה	44	811 מ'	680 מ'
	13	658 מ'	
	14.1	572 מ'	

52.2 <u>תצפית לים</u>

למגרשים בתכנית החדשה תצפית לים, כמפורט בסעיף 49 דלעיל. לעומת זאת -

למגרשי ההשוואה המוצגים בעמ' 11 לשומתי אין תצפית לים.

52.3 <u>פיתוח סביבתי</u>

המגרשים בתכנית החדשה שבנדון מצויים באזור עם פיתוח סביבתי מלא. לעומת זאת -

במתחם מגרשי ההשוואה המוצגים בעמ' 11 לשומתי - פיתוח סביבתי מועט ביותר,

הכולל פריצת דרכי עפר פנימיות ודרכי אספלט היקפיות.

52.4 <u>מספר קומות מגורים</u>

א) מספר קומות מגורים ממוצע בתכנית שבנדון (עמ' 9 לשומתי) = 23.36

ב) מספר קומות מגורים ממוצע בעסקאות ההשוואה הנ"ל = 17

12) שטח עיקרי ממוצע ל-1 יח"ד בתכנית שבנדון = 95 מ"ר, בתוספת 12.5 מ"ר ממ"ד= 107.5 מ"ר, המתאים לדירת 4 ח'

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

52.5 סיכום

בהתאם למפורט לעיל :

עקב מצבור היתרונות היחסיים הנ"ל - מתחייבת הפעלת מקדם התאמה גדול כלפי מעלה,

באומדן שווי 1 מ"ר ז"ב משוקלל במתחם שבנדון , על בסיס מחירי עסקאות ההשוואה הנ"ל

53. לעניין טענת המבקש כי העסקאות המוצגות בעמ' 11 לשומתי הן בגין מגרשים ריקים, באופן שאין צורך בעלויות הריסה, עלות פינוי דיירים, דחייה למושע ולהחתמת דיירים והליכים משפטיים מול דיידירם סרבנים:

53.1 הטענות אינן נכונות ו/ או אינן רלבנטיות , כמפורט :

53.2 עלויות הריסה

א) במתחם שבנדון , יש צורך בעלויות הריסה , אך מנגד הבעלים / היזם מקבלים זיכוי כספי בגין היטלי הפיתוח הנזקפים למבנים הקיימים (המיועדים להריסה) , באופן שזיכוי כספי זה מתקזז עם עלות ההריסה, דהיינו מדובר על "משחק סכום אפס".

ב) הקיזוז המוצג לעיל - התקבל במספר שומות מכריעות לתכניות דומות.

ג) בהתאם לכך, אין צורך בביצוע התאמה בנקודה זו.

53.3 עלות פינוי דיירים

עלות זו אינה רלבנטית לאומדן השווי , משום שבהתאם לפס"ד "אשדר", אומדן השווי במצב חדש מתבצע בשיטה הקלאסית , דהיינו בהתייחס לשווי המגרשים האובייקטיבי בשוק החופשי , מקודת מבט של הבעלים , ובהתעלם מקיומו של יזם , כמו בכל שומת השבחה רגילה.

53.4 דחייה למושע

א) דחייה זו אינה עומדת בפני עצמה , והיא מוכלת בתוך הדחייה על למימוש התכנית - כמפורט בסעיף 45 דלעיל.

ב) 2 מתוך 3 עסקאות ההשוואה המוצגות בעמ' 11 לשומתי הן עסקאות לחלקים במושע , באופן שהמחיר משקף הפחתה למושע.

בהתאם לכך ביחס ל-2 העסקאות הללו - נדרשת התאמה מסוג העלאה , משום שבשומת החי"מ בוצעה הפחתה בגין דחייה של 5 שנים סה"כ עד למימוש התכנית, הכוללת בתוכה גם את פיתרון בעיית המושע.

53.5 דחייה למושע ולהחתמת דיירים והליכים משפטיים מול דיידירם סרבנים

א) הפחתה זו אינה רלבנטית :

ב) אומדני השווי ל-1 מ"ר זכויות בניה משוקלל שנקבעו בסעיף 11.5 לשומתי - הם אומדנים לקרקע זמינה לבניה , באופן שההפחתה בגין דחיה עד מימוש התכנית (שכאמור מכילה בתוכה את גורם המושע וההליכים המשפטיים)- מתבצעת בשומתי בנפרד , ומופעלת בשומתי ע"י הפחתת השווי הזמין המתקבל לפני ההפחתה .

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

54. **לעניין טענת המבקש כי העסקה ברח' יוחנן הסנדלר שבסעיף 11.4 לשומתי- בוצעה 2 שנים לאחר המועד הקובע, באופן המצריך התאמת זמן:**

54.1 הטענה נכונה , אך מנגד - מגרש השוואה זה כולל 4 חסרונות יחסיים המקזזים בנקל את התאמת הזמן הנטענת:

54.2 <u>גבילות עם אזור התעשיה של העיר</u>

מגרש ההשוואה מצוי בגבול עם החלק הדרומי של אזור התעשיה של העיר , במרחק של כ- 30 מ' ממנו :

בצידו המזרחי של רחוב יוחנן הסנדלר - אזור התעשיה של העיר , בצידו המערבי של הרחוב - המגרש הנדון.

בהתאם לכך הנוף הנשקף מהדירות המזרחיות הוא של מבני תעשיה ישנים וירודים.

54.3 <u>מרחק מהים</u>

א) בהתאם לסעיף 52.1 דלעיל - המרחק הממוצע של המתחם שבנדון מהים הינו 200 מ'

ב) לעומת זאת : המרחק הממוצע של מגרש ההשוואה הנ"ל מהים - הינו 690 מ'.

54.4 <u>חוסר של 8 חניות עצמאיות</u>

מחיר המכירה של מגרש ההשוואה הנ"ל נקבע על בסיס תכנית היתר בניה , שלפיה ישנו חוסר של 8 חניות עצמאיות ,

באופן שמחיר המכירה של המגרש משקף מצב עובדתי שלפיו ל-8 דירות לא תוצמדנה חניה !

דהיינו, שווי זכויות הבניה של 8 דירות הינו נמוך עקב הפגם של העדר זכויות בניה לחניה .

54.5 <u>עלות עודפת בגין חנית אורחים בשיעור של 20% מסך החניות הנדרשות</u>

א) המחיר של מגרש ההשוואה הנ"ל , משקף את העובדה שתכנית היתר הבניה כוללת 41 חניות אורחים הנדרשות עפ"י תכנית הבסיס בי/4/450 .

ב) חניות אורחים אינן סחירות, ומהוות רכוש משותף . עלות הקמתתן גבוהה משמעותית משווי תרומתן , באופן שהחיוב בהקמתן יוצר עלות עודפת משמעותית , שאינה קיימת בתכנית שבנדון

55. **לעניין טענת המבקש כי כל הדירות בפרויקט רוטשילד 2 נהנות מנוף לים:**

הטענה אינה נכונה עובדתית , ולראיה : מצ"ב גרמשוקה אחרונה של פרויקט זה , המוכיחה כי :

בכל קומת מגורים רק 2 דירות כוללות תצפית לים , ואילו יתרת 2 - 3 דירות לקומה[14] אינן צופות לים[13] ,

באופן ששיעור הדירות הכוללות תצפית לים הינו כ- 45% .

שיעור זה הינו דומה לשיעור הממוצע של הדירות הצופות לים בתכנית שבנדון.

בהתאם לכך -

התבססות על מחירי המכירה בפרויקט זה לאומדן שווי המתחם שבנדון - הינה נכונה

56. **לעניין טענות המבקש בעניין פרויקט ההשוואה שברח' עצמאות 9:**

56.1 <u>מיקום</u>

א) לטענת המבקש - מיקום פרויקט ההשוואה הנ"ל הינו עדיף על פני מיקום המתחם הנדון

ב) הטענה נכונה בהיבטים מסויימים של מיקום כמפורט בשומת המבקש (שקט, מרחק מהבנינים בצד הדרומי של הרחוב), ואולם קיימים היבטים אחרים שבהם המתחם הנדון עדיף על פני פרויקט ההשוואה הנ"ל , כמפורט להלן.

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

56.2 מרחק מהים

א) בהתאם לסעיף 52.1 דלעיל - המרחק הממוצע של המתחם שבנדון מהים הינו 200 מ'

ב) לעומת זאת : המרחק הממוצע של מגרש ההשוואה הנ"ל מהים - הינו 250 מ'.

56.3 תצפית לים

לפרויקט השוואה זה אין תצפית בזוית ישירה לים , אלא רק תצפית בזוית לא ישירה לים.

לעומת זאת, במתחם שבנדון : למגרש 101 , ול-2 הקומות העליונות במגרש 102 - תצפית לים בזוית ישירה.

56.4 קומה ממוצעת

א) הקומה הממוצעת של עסקאות ההשוואה המוצגות בסעיף 11.7 לשומתי =	9.4
ב) הקומה הממוצעת של דירות המגורים בתכנית שבנדון (סעיף 10) לשומתי =	12.18
ג) ההפרש במספר הקומות הממוצע - לטובת המתחם הנדון =	2.78
ד) שיעור תרומה של גורם הקומה לשווי הגמור	1.0% לקומה *
ה) מקדם העלאה לשווי הגמור באומדן השווי הגמור בנכס הנדון על בסיס עסקאות ההשוואה הנ"ל	2.780%

56.5 סיכום

הבאה בחשבון של יתרון המיקום האמור בסעיף 56.1 לעיל, וכן את יתרון העדר ערוב השימושים בפרויקט ההשוואה הנ"ל,

ומנגד - את החסרונות המפורטים בסעיפים 56.2 - 56.4 דלעיל - מוליכה למסקנה כי

בסיכום כולל - פרויקט ההשוואה הנ"ל הינו בסיס נכון להשוואה ,

באופן שאין צורך בהפעלת התאמה כלשהיא על התוצאה הסופית, שלפיה -

שווי המכירה הממוצע למגורים במתחם הנדון = 30,000 ₪ / מ"ר משוקלל כולל מע"מ.

13) בחלק מהדירות אפשר לצפות בים רק אם הצופה יוציא את ראשו מהחלון הצפוני ויסובב אותו לכיוון מערב....
לדעתי , מצב זה אינו נחשב "תצפית לים"

14) בכל קומת מגורים טיפוסית בין 4 ל- 5 דירות : 2 דירות הכוללות תצפית לים + 2 - 3 דירות ללא תצפית לים.

57. לעניין טענות המבקש בעניין פרויקט ההשוואה שברח' עצמאות 9:

57.1 הטענות אינן נכונות :

57.2 העסקה ברח' בן גוריון 43 - רוטשילד 1 - מהווה בסיס מצויין לאומדן שווי שטחי המסחר במגרש 101 ,
בהיותו גובל ברח' בן גוריון 43.

57.3 יתר העסקאות המוצגות בעמוד זה - מהוות בסיס מצויין לאומדן שווי שטחי המסחר במגרשים 102 ו- 201.

58. לעניין טענות המבקש בעניין פרויקט ההשוואה שברח' עצמאות 9:

58.1 הטענות לא נכונות , מאחר והעלויות שהוערכו בעמוד 13 לשומתי - מתייחסות לעסקת רח' בלפור 2 ,
שלגביה בוצעה שומת היטל השבחה למועד קובע 1/9/2018 ,
וכלל לא מתייחסות לנכס הנדון.

58.2 בשומתי לא בוצע תחשיב בשיטת החילוץ , מאחר ומחירי עסקאות הקרקע מוכיחות את השווי באופן מוחלט ,
ואולם -
אומדן שווי ל-1 מ"ר ז"ב משוקלל בשיטת הערך השיורי , בהתבסס על מחירי העסקאו המוצגו בסעיף 11.7 לשומתי
(30,000 ₪ / מ"ר משוקלל - כולל מע"מ) -
תביא לתוצאת שווי ל-1 מ"ר זכויות בניה משוקלל הגבוה מזה שנקבע בשומתי.

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

59. **לעניין תחשיב ההשבחה בחלופה א' בשומת המבקש:**

59.1 להלו שגיאות עקרוניות ומשפטיות - מעבר לשגיאות המפורטות לעיל

59.2 <u>שווי מצב קודם</u>

התחשיב שגוי עקרונית , משום שהוא כולל בתוכו זכויות בניה לחדר יציאה לגג , כמפורט לעיל

59.3 <u>שווי מצב חדש</u>

התחשיב שגוי משפטית , בהיותו מנוגד לפס"ד בימ"ש מחוזי ת"א בענין "אשדר" (המהווה הלכה) , שלפיו - מתחייב להעריך את שווי מתחם התכנית בשלמותו במצב חדש ,

ועל פיו לקבוע את שווי הנכס במצב חדש - לפי החלק היחסי של הנכס הנדון מכלל שווי המתחם במצב קודם

60. **לעניין תחשיב ההשבחה בחלופה א' בשומת המבקש:**

60.1 להלו שגיאות עקרוניות ומשפטיות - מעבר לשגיאות המפורטות לעיל

60.2 <u>שווי מצב קודם</u>

התחשיב שגוי משפטית , משום שהוא כולל בתוכו זכויות בניה הנובעות מתמ"א 38 , כמפורט לעיל

60.3 <u>שווי מצב חדש</u>

התחשיב שגוי משפטית , כמפורט בסעיף 59.3 דלעיל.

10.3 **<u>טענות שמאי המשיבה כפי שעלו בדיון שנערך בפני הח"מ</u>:**

1. מבהיר כי בעת מכר דירת מגורים הנכללת בתכנית פינוי בינוי קיימות שתי אפשרויות, האחת הקונה חותם על תצהיר שלוקח על עצמו את היטל ההשבחה וזה "מתגלגל" לשלב הבא, והשנייה היא תשלום היטל השבחה ע"י המוכר באמצעות הוצאת שומה. בכל מקרה אין "ויתור" על תשלום היטל השבחה בעת מכר דירת מגורים.
2. **לעניין המתודולוגיה לבחינת ההשבחה**, לטענתו לאחר פס"ד אשדר אין ולא צריכה להיות מחלוקת לגבי אופן בחינת ההשבחה במקרים כגון זה שבנדון. זה ששמאים מתעלמים מפסק דין אשדר וממשיכים לפעול לפי החלטת ועדת ערר בעניין אשדר, לפי שווי דירת התמורה, זה לא אומר שיש מחלוקת במתודולוגיה, אלא שיש שמאים שמצפצפים על פסק דין של בית משפט מחוזי הקובע, ועושים כרצונם.

לכן לדעתי אין מחלוקת ויש לפעול לפי פסק דין אשדר, כפי שפועלים שמאים מכריעים לאחר מתן פסק הדין כולל השמאי המכריע הדן בתיק זה.

אומרת שמאית המבקשים שבימים אלה מאשרים בקשות חדשות לתמ"א 38. היא טועה כבר לא מאשרים, אלא על סמך החלטות קודמות משנים קודמות. מסכים כי במועד הקובע אישרו אך לא עד עצם היום הזה.

3. **לעניין השפעת דייר סרבן על בחינת ההשבחה** : אינו מענייני ואם יש מישהו שמציעים לו להרוויח 2 מיליון ₪ והוא לא רוצה, אז הוא אינו רלוונטי לבחינת השבחה. סרבנות לא הגיונית אינה מובאת בחשבון בעת קביעת שווי השוק.

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

4. **לגבי תכנית איחוד וחלוקה 475/1** : גם אם לא נמצאת באתר מנהל התכנון יש להתייחס אליה. הפרוטוקול ששלחתי כחלק מתגובתי מוכיח שהתקבלה החלטה להפקיד את התכנית, גם אם לא פורסמה ברשומות. לא ניתן להתעלם מנתון זה.
התכנית עושה שינויים איכותיים מצוינים, היא משביחה ולא פוגעת, אלא מקודמת על ידי היזם כדי להשיג מוצר תכנוני יותר טוב.
לעניין הטענה כי זה על חשבון הדיירים, הרי עוד לא נקבעה חלוקת הדירות בין יזם לדיירים, אז אם היזם משביח את התכנית, אז ברור שהדיירים מרוויחים מזה. האם ייתכן שהיזם משפר את התכנית וכל הדיירים "ידפקו"? זו טענה לא הגיונית, ברגע שמשביחים את התכנית גם חלק הדיירים מושבח, כאשר לפי הלכת אשדר אין הפרדה בין חלק של הדיירים לבין חלק היזם. לא ניתן להפריד בין השבחה ליזם לבין ההשבחה של הדיירים, זה בניגוד לפסיקה.
מעבר לאמור התכנית משביחה שכן בניין המלונאות שהיום משולב יחד עם מגדל המגורים והיא יוצרת בניין נפרד למלונאות בהפרדה מיתר המבנים, בכך היא מבטלת עירוב שימושים ולא מגבירה אותם.

5. **לעניין שווי מקום חניה:** נטען כי אני מעריך חניה בבניין חדש כ – 200 מ' מהים במיקום בין הטובים ביותר בעיר בכ – 300 אלף ₪ שמחירי המכירה לשיטתי כ – 30 אלף ₪ למ"ר. דהיינו דירה ששווה 3 מיליון ₪, לשיטתי דירה ללא חניה שווה 2.7 מיליון והחניה שווה 300 אלף ₪. אם לדוגמה היתה קונה דירה ששווה 3 מיליון ₪ ללא חניה, לא הגיוני שתסכים לשלם על הדירה יותר מ 2.7 מיליון ₪ על דירה ששווייה עם חניה כ – 3 מיליון ₪.
לעניין שווי מקום חניה: כאמור קבעתי אותו על בסיס התרומה לשווי הדירה, וכן במסגרת הליכים קודמים הצגתי עסקות לחניה 2 במיקום גרוע בהרבה בסכום של 100 אלף ₪, לכן השווי במקרה דנן לחניה ראשונה לדעתי הוא 300 אלף ₪.
לעניין שומות מכריעות קודמות אליהן הפנתה שמאית המבקשים: לדעתי מדבר על שומות מכריעות לפרוייקטים של חיזוק עם מתקני חניה ו/או חניות בקומת עמודים בהם חדר אשפה, שטחים טכניים וכיוב'.
נתונים אלה אינם ברי השוואה לבניין חדש עם חניה במרתף. אז ההשוואה היא בין אור לחושך. המבחן הוא מה התרומה של לחניה לדירה חדשה עם נקודת מוצא של מחיר בסך של 30 אלף ₪ למ"ר.

6. **לעניין אפשרות <u>הרחבת</u> הדירה הקיימת** : בעמוד 11 לתגובה הוכחתי כי ניתן להרחיב הדירה הקיימת רק בכ- 8.5 מ"ר. מסביר שוב את העולה מסעיף זה בתגובה ועומד על דעתו כי ניתן להוסיף במקרה דנן כ- 8.5 מ"ר בלבד. ביתר הדירות בבניין ניתן להרחיב רק בעד כ – 15 מ"ר. לטענתו לא צריכים להיות אדריכלים או מהנדסים כדי להוכיח טענות כה פשוטות.

7. **לעניין חבות בהיטל השבחה בגין תכניות הכוללות זכויות לחדרי יציאה לגג** : אני לא מחייב על חדרי יציאה לגג בבניינים הישנים האלה. אם יש בקשה להיתר על בניין ישן אני מחייב כי מוכיח ישימות, אם אין בקשה להיתר איני מחייב בהיטל השבחה. אני מצהיר כי איני מחייב על חדרי יציאה לגג בדירות ישנות במכר. זה עניין עובדתי, ולא תמצא שומה אחת כזו ברחבי העיר בת ים (במכר). מכאן יש לדחות את טענתה של שמאית המבקשים בעניין זה.

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

8. **שווי מ״ר בנוי במצב חדש:** ראשית טוען כי אחד המגרשים (מס׳ 101) הוא קו שני לים והוא גובל בבניין בן 6 קומות שחוסם רק את 6 הקומות הראשונות ומעליו יש מגדל , עם רוחב חזית לים גדול מאוד (מציג את תשריט התכנית באמצעות שיתוף מסך). חוץ משש הקומות הראשונות כל המגדל רואה ים ובעקבות החזית הרחבה ייתכן מצב שלכל הדירות יהיה נוף לים.
לשאלת השמאי המכריע מבהיר כי בבניין הגובל אין תב״ע להריסת המבנה הקיים כך שאין צפי לחסימה נוספת של קומות המגדל הצפוי לקום בהתאם לתכנית הנידונה.
מעבר לכך יש הכרעה שלך על פרוייקט שמיקומו כ – 30 מ׳ מאיתנו, מדוע להתעלם משומה זו?! שומה זו הנה חלוטה כאשר ועדת ערר הסבירה לבעלי הזכויות שחבל להם על הזמן והם משכו את הערר. אם כך מדוע לא להתבסס על העולה משומה חלוטה זו. חזית המגדל הנדון שם קטנה יותר, מבחינת קרבה לים המצב דומה, נכון ששם בחזית המערבית יש שטח פתוח ובמקרה דנן בניין של 6 קומות, אבל בצד הדרומי יש מגדל במקרה הנדון שם ובמקרה דנן לא. בנוסף יש להביא בחשבון את שטח המגרש הקטן הנדון שם אשר הביא לכך כי לא תוכננו חניות לכל הדירות, במקרה דנן ניתן לייצר חניות לכל הדירות. כך גם לעניין שטחי המרפסות שבמקרה שם לא לכל הדירות יש מרפסות.
אתה הערכת שם למועד קובע ינואר 2016 (מצטט מהשומה המכריעה הקודמת), כ – 30 אלף ₪ למ״ר בנוי בינואר 2016 (במגרש בו לא לכל הדירות חניות ולחלק מהדירות אין מרפסות), ומגיע בחילוץ ל – 12,700 ₪, ובסוף מקבל את אומדן שמאית המשיבה שנקבע לסך של כ – 10,000 ₪. לפי חישוב עצמאי שלך גם אם תפחית גודל ומושע לא תגיע לפחות מ – 10,00 ₪, אך לינואר 2016, 4.5 שנים לפני המועד הקובע הנדון בעניינו. לכן טענת שמאית המשיבה כי השווי שנקבע על בשומת המשיבה לשנת 2020 בסך של כ – 10,000 ₪ הנו מנותק מהעובדות, זה לא נכון והאמירה הזו מנותקת מהעובדות.
גם מגרש 201 רואה מהמרפסות לכיוון דרום ים בתוך המפתח של רחוב רוטשילד, לא בזווית ישרה אבל עדיין רואים ים. אני חושב שהייתי שמרן מאוד באומדן הזה. כאשר אני תמיד שמרן ובכל השומות המכריעות שערכת לתיקים שלי קיבלת את הערכים שלי.

9. **לעניין תכנית בי/538:** התכנית חלה על המגרש הנדון אך אינה מוסיפה לו זכויות בנייה. מציג את תשריט התכנית באמצעות שיתוף מסך. לא כלל תכנית זו במצב התכנוני כי היא מבוססת על תמ״א 38 (לפי סעיף 23) אותה אין להביא בחשבון לטענתו במצב התכנוני החל על הנכס הנדון.

10. **לעניין תכנית בי/580:** התכנית מאפשרת ניוד זכויות בנייה מקומת העמודים ומקומות הבסיס לקומות העליונות ונעשה בה שימוש מסיבי ע״י ישמים בעת מימוש פרוייקטים של תמ״א 38. המדובר בתכנית שמשביחה באופן מהותי. יש שומות מכריעות רבות בנושא כולל שלך במסגרתה בחנת את הנושא לעומק.

11. **לעניין שטח הבניין הקיים:** תכנית היתר הבנייה כבר הועברה ובעמוד 3 לתגובתי אני מסביר ממה נובע הפער בשטח המבנה בין שמאי הצדדים, כאשר שמאית המבקשים הביאה בחשבון בשטח הבניין את שטח חדרי מדרגות, שאין להביאו בחשבון בשטח הדירתי.

12. **לגבי פסק דין לביא (מחוזי חיפה):** הוא מתאים בדיוק לתרחיש הנדון בעניינו, גם שם תכנית פינוי בינוי וגם שם עלתה טענה להכרה בזכויות של תמ״א 38 במצב קודם, ונקבע במפורש שאין להביא בחשבון תמ״א 38 במצב קודם. זה בדיוק מתאים למקרה שלנו, ערערו על פסק הדין, התקיים דיון

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

בבית משפט עליון ולאחר הדיון ובית משפט עליון אמר לצד שמערער שהוא טועה והמליץ למשוך הערעור, אז משכו את הערעור, לכן כל טענותיה אינן נכונות עובדתית. דהיינו פסק דין זה מתאים בדיוק למקרה שאתה מטפל בו, בעוד פס"ד לויתן אינו מתאים שכן שם מדובר בתכנית לפי סעיף 23. במקום לקחת את לביא שמתאים בדיוק למקרה דנן, מבקשים לקחת משהו שלא רלוונטי לענייננו, מתכנית הרובעים שהנה מכח סעיף 23. אנו לא בתכנית מכח סעיף 23 הפוטרת את כל הזכויות מכח תמ"א 38 ובעצם פסק הדין יישם את הפטור שמגיע לזכויות של תמ"T 38. פה אנחנו במקרה אחר לגמרי ואין כל קשר בין פס"ד לויתן לבין המקרה הנדון בענייננו.

מפנה לכך כי אין אף שומה מכרעת (חוץ משומתו של ארז כהן) שנערכה לתכניות פינוי בינוי בהן הובאו בחשבון זכויות מכח תמא 38 במצב קודם.

13. **לעניין עסקת נורדאו:** הבאתי בחשבון עסקאות משנת 2014 במיקום פחות טוב והניתוח מבציע על שווי מ"ר מבונה בסך של כ – 10,000 ₪, לנכסים שמיקומם בקו שלישי או רביעי לים, ושמאית המשיבה טוענת שהעסקות לא רלוונטיות רק כי מדובר בעסקות משנת 2014. ההיפך זה מוכיח שה – 10 אלף ₪ למ"ר מבונה שנקבע בשומת המשיבה נמוך לשנת 2020. שמאית המשיבה צודקת שיש אצלנו עירוב שימושים ומרתפים גדולים, אך מצד שני מדובר בבניינים בני 4 קומות על עמודים אל מול מגדלים אצלנו (התורמים למרכיב הקרקע כ – 2.5% לכל קומה), אם נביא זאת בחשבון זה מוחק את כל ההתאמה הנדרשת לעירוב שימושים ולהקמת מרתפים.

באותו עמוד אני מראה גם כי בקו ראשון לים מתקבל 18 אלף ₪ למ"ר מבונה שנתיים קודם למועד הקובע אז איך 10 אלף ₪ אינו נכון?! הפוך הייתי צריך לקבוע שווי גבוה יותר.

14. **חדרי יציאה לגג:** אם יש תכנית נקודתית לבצע שינויים בגג והתכנית מומשה בהיתר ישלם היטל השבחה.

15. **לעניין חוסר עקביות בגישת הוועדה לעניין בחינת היתכנות כלכלית**. אני עושה זאת תמיד בעת בחינת ההשבחה. הפוך בשומתך המכרעת הקודמת ברחוב שפירא 43, אני כתבתי שאין היתכנות כלכלית לתכנון שטחי מגורים בקומת הקרקע במצב קודם ולכן הזכויות שנוידו מקומת הקרקע שוות במצב קודם אפס ומצב חדש 1 בקומות גבוהות. אני כל הזמן מייחס חשיבות רבה לנושא ההיתכנות הכלכלית זה א' ב' בשמאות ולא צריך להיות שמאי מנוסה להגיע למסקנה זו.

16. **מבנים מסוכנים** : בנושא הזה יש שני תרחישים בינאריים, האחד הוכרזת כמסוכן ולאחר מכן הוציאו לך מסמך של הסרה מבניין מסוכן ויש הרבה כאלה. תרחיש שני זה הכרזה על בניין מסוכן ללא הסרה. אצלנו אין הסרה וזה עניין עובדתי, אם אני טועה שתציג בפנינו שמאית המבקשים "מסמך הסרה". קבצי אקסל אליהם היא מפנה אינם רלוונטיים, יש להציג בפני השמאי המכריע "מכתב הסרה" של מבנה מסוכן שהונפק מאת הוועדה המקומית. לכן לטענתו עד היום מדובר במבנה המוכרז כמסוכן.

17. לקראת סוף תגובתה של הילה אומרת שאין שום בעיה להרוס המבנה הקיים ולהרחיב בעוד 25 מ"ר כל דירה. ייתכן וזה נכון ולא בדקתי זאת אך זה לא רלוונטי שכן בשומתה היא מעריכה את זה כשטח בנוי בקומה העליונה בכל חלופות שומתה. דהיינו היא העריכה זאת כהרחבה על הקיים ולא כהריסה ובנייה מחדש. בהרחבה הוכחתי שטח הרחבה מקסימלי של כ – 8.5 מ"ר. אם עושים זאת כהריסה אז יש להעריך את הקרקע ולא את שווי הבנוי, זה לא מה שעשתה בשומתה. היא צריכה לערוך

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

תחשיב מתוקן, ובכל מקרה בשלב כזה לא מגישים תחשיבים חדשים.

18. **תכנית איחוד וחלוקה:** שלחתי מסמך שמוכיח עובדתית שהוחלט להפקיד את התכנית, לא כתבתי שהתכנית פורסמה להפקדה. הוחלט להפקיד את התכנית וזה עניין עובדתי, כאשר מסמכי התכנית נמצאים באתר האינטרנט של עיריית בת ים והוא נגיש לכל.

אם תסתכל בטבלת האיזון של התכנית תגלה שני דברים מדהימים: האחד, שהשווי במצב חדש הוערך בסך של 3.756 מיליון ₪ לאחר אישור תכנית איחוד וחלוקה. אם נפחית כ – 17% להיעדר תכנית איחוד וחלוקה, מתקבל סך של כ - 3.118 מיליון ₪ המהווה את שווי המצב החדש, כאשר אני הערכתי אותו בסך כ - 2.113 מיליון ₪ בלבד (פער של כ – 50%). גם אם נביא בחשבון את עליית המחירים, בין מאי 2023 לבין המועד הקובע במרץ 2020, עדיין ההערכה בטבלת האיזון גבוהה בהרבה ממה שאני הערכתי (כאשר הוא העריך קרקע במצב חדש). לכן לא ניתן לטעון כי השווי שנקבע בשומתי לסך של כ – 10,000 ₪ הנו מנופח.

השני, אני קבעתי שהחלק היחסי של הנישום הוא 0.43% בתכנית אבל אסף לוי שערך טבלת האיזון חולק עלי וקובע כי חלקו היחסי שלו בתכנית הוא 0.545%. דהיינו חלק יחסי גדול ב – 20% יותר מזה שאני קבעתי. אתה בדילמה האם לקבוע לבד מה החלק היחסי של הנישום בתכנית או להסתמך על החלק היחסי שנקבע בטבלאות האיזון. לאור התכנית המופקדת הכי הוגן לקבוע את ההשבחה לפי טבלאות איזון, שכן זה אחד על חשבון השני ולא במצטבר. למרות האמור אינו רוצה להעלות את שומת ההשבחה של המשיבה, אך לא ניתן להתעלם מנושא זה בעת בחינת ההשבחה של המבקשים בעניינו.

19. **לעניין עירוב השימושים**: מפנה לעמוד 6 לשומתו, התכנית קובעת 1500 מ״ר עיקרי למסחר על מתחם גדול של 7 דונם, 10000 מ״ר למלונאות ולא לתעסוקה ואסביר. התכנית מאפשרת או מלונאות או תעסוקה, להבנתי השימוש המיטבי במיקום הנוכחי מלונאות ולא תעסוקה ולכן במצב החדש יש לך 1500 מסחר, 10000 מ״ר עיקרי למלונאות ואין זכויות בנייה לתעסוקה, בהתחשב ששימוש המיטבי בקרקע, ולא כפי שהציגה את הדברים שמאית המבקשים. כמו שיש מלונאות בפרוייקט של רוטשילד 2 בו ערכת שומה מכרעת בעבר, גם פה השימוש המיטבי הנו למלונאות.

עירוב שימושים: מגורים ומלונאות, מלונאות דומה מאוד למגורים, מה עדיף משרדים או מלונאות צמוד אליך, מלונאות מהווה שימוש ידידותי הדומה למגורים ולעיתים ניתן להשתמש בשירותי המלון כשימוש נלווה למגורים. מלונאות אינו דומה לתעסוקה ואינו מהווה עירוב שימושים נורא כפי שמציגה זאת שמאית המבקשים.

800 מ״ר ציבורי זניח ביחס להיקף הפרויקט כולו, הכולל כ - 53000 מ״ר עיקרי למגורים + 10000 מ״ר למלונאות הדומה למגורים. מתוך זה 1500 מ״ר למסחר + 800 מ״ר ציבורי זה עירוב שימושים במינון הנמוך ביותר שיכול להיות.

20. **לעניין השומות המכריעות אליהן הפנתה שמאית המבקשים**: הרוב הגדול של השומות המכריעות זה פרויקטים של חיזוק והרחבה ולא פרוייקט של בינוי ע״ג מגרש ריק. המיעוט מתייחס לפרוייקט של הריסה ובנייה מחדש. אם מחפשים שומות מכריעות למה לא להביא בחשבון את ההכרעה שניתנה על ידך 30 מ׳ מהנכס הנדון?! מעבר לזה מבהיר כי קבע את השווי בשומתו על בסיס עסקות מכר לקרקעות ולא על בסיס שומות מכריעות, למרות שהכרעתך הקודמת היא הרלוונטית ביותר

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

לענייננו והנה חלוטה.

מפנה לעסקות המכר שהוצגו בשומתו, המצביעות על כך כי השווי שקבע נכון למועד הקובע הנדון בענייננו נוטה לצד הנמוך.

10.4 **<u>טענות שמאית המבקשים כפי שהוצגו בדיון שנערך בפני הח"מ</u>:**

1. **סעיף 2 לתגובה:**

- מדובר בדירה בקומה רביעית, ברחבי העיר בת ים אושרו ומאושרים עד עכשיו גם בימים אלה פרויקטים בהתאם לתמ"א 38. בניגוד לתל אביב ברובעים 3 ו- 4 שעיריית תל אביב עצרה את ההיתרים ומוציאה היתרים רק מתוקף תכנית הרובע. במקרה של עיריית בת ים לא עצרו את התמ"א וכן יש להביא בחשבון מבחינת שווי במצב הקודם את תמ"א 38.
- הפרויקט עתיד לכלול עירוב שימושים של מלונאות / מסחר / תעסוקה והגדלת צפיפות באופן משמעותי.
- הדייר שבנדון הנו דייר סרבן שלא חתם על הסכם פינוי בינוי.
- תכנית 475 הנידונה לא מאפשרת הוצאת היתרי בנייה ונדרשים להכנת תכנית איחוד וחלוקה.
- התכנית הבאה לא מופיעה במערכת תכנון זמין והיא לא הופקדה כפי שטוען שמאי המשיבה, כאשר כל התכנון המוצע בתכנית זו שונה לחלוטין מזה שמוצע בתכנית 475 הנידונה בענייננו.
- זה אומר שאם היה לנו 2 מגדלים של 30 קומות עכשיו איחדו את מגרשי המגורים והפכו את זה למגרש אחד הכולל מגדלים בגובה של כ- 39 קומות, מלונאות וכיו"ב, 4 מגדלים שבין 33-39 קומות איחדו ואת מבני הציבור העבירו לרחוב הרצל. כלומר הדייר שלנו לא יקבל דירה קרובה למיקום הדירה הקיימת היום, וכן עירוב השימושים יהיה הרבה יותר קשה מזה המופיע בתכנית הנידונה בענייננו. מבקשת שהשמאי המכריע ייתן דעתו בנוגע לשינויים שחלו.
- מעבר לכך לתכנית 475 קיימת התכלות והיא עומדת לפקוע. יש להתייחס להתכלות התכנית בעת בחינת שווי המצב החדש.

2. **סעיף 2.4 לתגובה:**

- מסקירת שומות מכריעות בעיר בת ים חניה לא שווה 300 אלף ₪ אלא לכל היותר 100,000 ₪ כאשר בבניין הנדון לחלק מהדיירים יש חניה ולכן המצב החדש לא מיטיב איתם בנושא זה.
- לכן התחשיב שערך שמאי המשיבה מוטה כלפי מעלה.
- עיקר טענתי היא שכל מה שהדייר מקבל עכשיו לטענת שמאי המשיבה, זה דבר שהיה מתקבל גם בפרוייקט של תמ"א 38 ונשאלת השאלה אם לא הייתה תכנית פינוי בינוי האם העירייה הייתה מאפשרת בבניין הנדון תמ"א 38, התשובה היא כן, כמו בכל רחבי העיר בת ים.
- לעניין הזכויות בגג: נכון שעכשיו ברור שהעירייה לא תאשר בנייה בגג לאחר אישורה של תכנית פינוי בינוי.
- אך נשאלת השאלה אם לא היתה פה תכנית פינוי בינוי, היו גובים היטל השבחה בגין תכנית הגגות מס' 430? לטענתי התשובה היא כן והיו גובים היטל השבחה.

3. **סעיף 2.8 לתגובה:**

- אין מדובר בקו ראשון לים, ולכן שווי של 30 אלף ₪ למ"ר אינו רלוונטי לנכס הנדון, מדובר

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

במחירים נכון להיום ולא לשנת 2020 עם קו ראשון לים, לכן הטבלה שערך בסעיף 2.8 לתגובה מוטה כלפי מעלה בצורה מאוד חדה.

4. **סעיף 2.9 + 2.10 לתגובה:**
- לעניין הצטרפות הבעלים: חלק מהוצאת פרוייקט מהכח אל הפועל גם בפינוי בינוי וגם בתמ"א 38 זה הסכמת דיירים, מדובר בחלק מרכזי מאוד במרכיב הדחייה והמושע שיש להביא בחשבון, כפי שנקבע בפסיקות רבות וכן בהחלטות ועדת ערר. ככל שגדול יותר הדחייה גדולה יותר, כאשר המבקשים בעניינו מוגדרים כדיירים סבנים ויש לכך רלוונטיות.
- לעניין שדרוג קומה ביחס לדירה הקיימת: עדיין מדובר בקומות נמוכות ביחס למגדל בתכנית 475 ובטח ביחס למגדל אם יתאשר בתכנית 475/1 (איחוד וחלוקה שטרם אושרה) הכולל 39 קומות. קומה 5 במבנים מעין אלה נחשבת כמו קומה 1, בטח מעל מסחר או מלונאות.

5. **סעיף 6 לתגובה:**
- תכנית בי/538 אינה חלה על הנכס הנדון.
- אם נפתח את תשריט התכנית נראה כי התכנית לא חלה על הנכס הנדון.
- לראיה גם שמאי המשיבה לא הביא בחשבון תכנית זו במצב התכנוני של שומת ההשבחה.

6. **סעיף 7 לתגובה:** תיקון 115 מהווה כמובן חלק ממצב קודם.

7. **סעיף 8 לתגובה:** אשלח את הבקשה להיתר שמראה את שטח המבנה הקיים, כ- 1491 מ"ר, לא המצאתי את שטח המבנה.

8. **סעיף 9 לתגובה:**
- תנאי מטלה להסכם הוא הזכות של היזם לבטל את ההסכם ככל ויחול היטל השבחה בגין התכנית.
- הכל נכון אבל יש מסמכים משפטיים המאפשרים ליזם לבטל את היטל ההשבחה.
- לאור האמור יש להביא נתון זה בחשבון בבחינת שווי מצב חדש וכן את התכלות התכנית.
- לכן אני חושבת שכל הגבייה במקרה דנן הנה ביתר, שכן או שיוכרז כמתחם פינוי בינוי הפטור מתשלום היטל השבחה או שהיזם ייסוג מההסכם.
- פס"ד לביא מחוזי חיפה: דובר במקרה של הקלה ואינו רלוונטי לענייננו.
- פס"ד לויתן הוא המאוחר ביותר שהתקבל בנוגע לנושא הנדון והוא הרלוונטי לענייננו.

9. **סעיף 12.8 לתגובה:** כפי שאמרתי תכנית 538 ו- 580 אינן חלות על הנכס הנדון.

10. **סעיף 12.10 לתגובה:** לעניין לביא, הם משכו את התביעה ולא יודעים מה היה עולה בגורל התביעה אילו הייתה נידונה בפני בית המשפט העליון.

11. **סעיף 18.4 לתגובה:** גם בפרויקטים של תמ"א 38 מאפשרים פתרונות חנייה, ובהריסה ובנייה נותנים חניה והצפיפות קטנה בהרבה וללא עירוב שימושים.

12. **סעיף 18.5 לתגובה:**
- נורדאו: עסקות מכר משנת 2014 שאינן רלוונטיות למקרה דנן.

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

- הרצל 66 : 21,000 ₪ לשנת 2017.

13. סעיף 20 לתגובה:

- הבעלים בהיותם מקבלים דירה עם עירוב שימושים בקומה נמוכה ביחס למגדל הכולל תעסוקה מסחר ומבני ציבור בעצם מרעים את מצבם.
- לדעתי ולטעמי מדובר ביחס לבעלים עצמם בתכנית פוגעת והיחיד שמרוויח מזה בסופו של יום זה היזם והוועדה המקומית שגורפת כסף לכיסה.

14. סעיף 21 לתגובה:

- גם תכנית 430 וגם תכנית 328 אם היה לנו מכר ללא תכנית פינוי בינוי הוועדה המקומית בוודאות הייתה גובה היטל השבחה על חדרי הגג לפי תיקון 126 לחוק התכנון והבנייה.
- יש להביא את הפוטנציאל הגלום (גם אם במקדם של חוסר וודאות) בתכנית הגגות ואני גם אוכיח שגובים. מפנה לרחוב נורדאו 10 שם התבקש איחוד חדרי יציאה לגג, להקמת דירת גג במקום חדרי יציאה לגג במסגרת תכנית 502-0338707. זה אומר שהוועדה המקומית ראתה בחדרי היציאה לגג שטחים ב"כיסו של הבעלים" ואפשרה בתכנית בסה"כ את איחוד חדרי היציאה לגג להקמת דירת גג.

15. סעיף 22.4 לתגובה:

- היעדר היתכנות כלכלית. מעניין ששמאי ועדה בתל אביב ובת ים אומרים שאין להביא בחשבון היתכנות כלכלית בבחינת היטל השבחה ופה במקרה הזה ההיתכנות הכלכלית מאוד מעניינית. ממתי בהיטל השבחה בוחנים היתכנות כלכלית?
- יש תכנית החלה במצב קודם, תמ"א 38, תכנית הגגות וכו' ויש להתייחס לתכניות אלה, כך בודקים היטל השבחה, מצב קודם אל מול מצב חדש ולא לפי בחינת היתכנות כלכלית.
- לגבי מבנים מסוכנים : ראשית, אעביר אקסל של המבנים המסוכנים בעיר בת ים והמבנה הנדון לא מופיע בטבלה זו כמבנה מסוכן. היום המבנה לא מופיע כמבנה מסוכן. כן הופיע וכן יש מכתבים משנת 2013 שהוכרז כמבנה מסוכן אך היום הוא לא מופיע כמבנה מסוכן. שנית לא יכול להיות שב – 2013 המבנה הוגדר כמסוכן אז אין למחוברים שווי אז אם כך הדבר ניתן היה להרוס אותם בשנת 2013 והיה נבנה מבנה חדש תחתם ובמועד הקובע היה לנו בניין חדש ולא בניין ישן שעומד ליפול. לא ניתן לאחוז את המקל משני קצותיו ולהגיד שמצד אחד המבנה מסוכן להשאיר המצב כמו שהוא ומצד שני עד 2020 להגיד אנחנו מביאים דחייה, הרי בסופו של יום המבנים האלו יהרסו ביחד וייבנו ביחד ואין לבחון כל מבנה לגופו.

16. סעיף 22.2 לתגובה:

- לא הבנתי את התחשיב שנערך בסעיף 16.2 (אמור להיות 22.2), איני אדריכלית או מהנדסת ובכל מקרה היטל ההשבחה הוא היטל תיאורטי, כאשר בתמ"א 38/2 היה ניתן לייצר חניות דומות ובכל מקרה לא פחות טובות מאלה שמייצרים במסגרת תכנית פינוי בינוי.
- היה אפשר לתכנן בניין יפה ללא עירוב שימושים וללא צפיפות גבוהה, עם חניה נוחה.

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

17. **תכנית איחוד וחלוקה:**
- התכניות אורכות שנים, מינימום דחייה היא 8 שנים מקסימום 20-15 שנים. לדוגמה מתחם דפנה (בו ניתנה הכרעה של השמאי המכריע הדן בתיק זה) שנמשכת משנת 2015 ועד היום הפרוייקט לא יצא אל הדרך למרות שאושרה שם תכנית איחוד וחלוקה.
- גם בתכנית הרצל בבאר יעקב אותה אני מלווה, תכנית שאושרה בשנת 2022 לא החלו בעריכת תכנית איחוד וחלוקה. אז להגיד דחייה של 4 שנים זה תיאורטי ולא ישים.

18. **סעיף 24 לתגובה:** 475/1 לא הופקדה לפי אתר משרד הפנים.

19. **סעיף 25 לתגובה :**
- איפה זה משביח את בעל המקרקעין עצמו שמקבל דירה בקומה 6-5 במגדל של 39-33 קומות עם עירוב שימושים?! כאשר בתכנית החדשה שמקדמים המגרשים אוחדו למגרש אחד.
- ברור לי שגם אם יתווספו 8 מ״ר הם יהיו לטובת היזם ולא לטובת הדייר.

20. **סעיף 26 לתגובה:** עלות הקמת שטחי ציבור. עלויות מימון של 4%, כפי שהובאו בחשבון ע״י שמאי המשיבה אני לא מכירה.

21. **סעיף 29 לתגובה:**
- שוב, לא זכור לי שאנו מהנדסים או אדריכלים, אך חייבת לציין כי אם היינו בונים את חדרי היציאה לגג היינו נדרשים לחיזוק הבניין לפי תמ״א 38.
- לפיכך אם היו חיזוקים לפי תמ״א 1 או 2, הבניין היה גדל בנפח שלו ובתכסית שלו ולכן תחשיב שמאי המשיבה שגוי.
- התחשיב הנו תיאורטי כאשר אני טוענת כי יש להביא בחשבון תמ״א 38 במצב קודם, ובכך שטח הגג היה גודל בהתאם והיינו מקבלים תחשיב אחר לגמרי.

22. **לעניין תכנית 475/1 (שטרם אושרה):**
- די להסתכל עליה כדי להבין איך עוד יותר מריעה את מצב הנישומים (אולי מיטיבה עם היזם אבל ממש לא מיטיבה עם הנישומים).
- אם ניקח את השווי בסעיף 34.1 בטבלאות האיזון שערך השמאי אסף לוי, כ- 3.75 מיליון ₪, ומחלקים בשטח דירת התמורה כ- 80 מ״ר, מקבלים שווי של כ 46 אלף ₪ למ״ר בנוי, אין מחירים כאלה בתל אביב אז כמובן שבבת ים אין מחירים כאלה. זה רק מראה כמה הטבחה הזו אינה נכונה ומוטית.

23. **סעיף 36 לתגובה:** רוטשילד 2 : מדובר בקו ראשון לים ובפרויקט חריג שלא בדומה למקרה דנן.

24. **סעיף 37 לתגובה:**
- נכתב ע״י שמאי המשיבה כי שומת ערן ירקוני ועומר סרחאן בתל אביב אינן רלוונטיות לענייננו.
- לטענתי שומות אלה כן רלוונטיות הן בהתייחס לפסק דין לויתן והן בהתייחס לכך כי בבת ים ממשיכים לאשר תמ״א 38 כדבר שבשגרה. אז כמובן ששומות המכריעות שציינה רלוונטיות לענייננו.

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

25. סעיף 38 לתגובה:

שמאי המשיבה הראה את כל היתרונות הקיימים בדירת התמורה.

ניתן להראות גם את כל החסרונות אל מול כל היתרונות, עירוב שימושים כולל מבני ציבור, מלון וכו', צפיפות גדולה, כאשר ניתן היה לקבל את אותן תמורות במסגרת פרוייקט תמ"א 38 ללא מעבר למגורים במגדל שלא כולם רוצים לגור בהם, ובטח לא בקומה נמוכה של המגדל.

26. **סעיף 39 לתגובה**: בניין מסוכן - ראו האמור לעיל בנושא זה.

27. **סעיף 40 לתגובה:** כל תחשיב שמאי המשיבה לא מביא בחשבון זכויות קודמות, הבאתי זאת גם בבניין שלי.

28. **סעיף 41 לתגובה**: לעניין מבנה מסוכן מפנה לאמור לעיל.

29. סעיף 44 לתגובה:

רוצה להפנות למספר שומות בנווה צדק, בהם מביא בחשבון שמאי המשיבה לבניינים בני 100 שנה, שאין אפשרות לגור בהם, תרומה למרכיב הבנייה של 2500 עד 3000 ₪, אז איך במבנה הראוי למגורים שנבנה בשנת 1965, מביא שמאי המשיבה בחשבון תרומה של 2800 ₪ עד 3000 ₪, זה הרי אבסורד.

30. **סעיף 46 לתגובה:** מפנה לסעיף 11.9 בשומתי.

31. **סעיף 47.3:**

- כל העסקות שהביא שמאי המשיבה כוללות עירוב שימושים של מסחר בלבד. יש הבדל בין עירוב שימושים של מסחר עם מגורים לבין עירוב שימושים של מסחר, מלונאות תעסוקה ומבני ציבור עם מגורים.
- אין מה להשוות בין עירוב שימושים קטן של שטחי מסחר עם מגורים (המגולם בעסקות ההשוואה) לבין עירוב השימושים הקיים במקרה דנן. זה מצב דברים שונה ויש להביא זאת בחשבון בבחינת השווי.

32. מימוש זכויות מכח תמ"א 38 / ערכי שווי:

כתימוכין לטענתה בנוגע למימוש קודם של זכויות מכח תמ"א 38 ברחבי העיר בת ים ולעניין ערכי שווי שנעים בין 6000-7000 ₪ למ"ר מבונה מבקשת להפנות בין היתר לשומות מכריעות הבאות (במערב העיר): גו"ח 7146/241 למועד קובע 07.07.21, גו"ח 7141/99 למועד קובע 06.07.22, גו"ח 7144/51 למועד קובע 09.2020 (בתוכה קיימות עסקות מכר של דירות ותיקות), גו"ח 7143/50 ללא עירוב שימושים 09.2020, גו"ח 7142/106 למועד קובע 02.20, גוש 7143 למועד קובע 01.21, השמאי אלדד חיימי ברחוב שפירא 43 בגו"ח 7138/293 למועד קובע 03.2020 ללא עירוב שימושים (נקבע שווי מ"ר מבונה בסך של כ- 7000 ₪).

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