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: ג' שבט תשפ"ג
תאריך לועזי: 25 ינואר 2023
מספר מינוי: 575-2022

לכבוד,

המבקשות:
בקר ב.י חברה לבניה בע"מ
אבי את ניסים בע"מ
באמצעות איל קלודובסקי וארז כהן, שמאי מקרקעין

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

ג.א.נ.

החלטת שמאי מכריע מתוקנת[1] לעניין גובה השבחה

חלקות 165, 175 בגוש 7137
מגרשים מס' 100,200,300 בתב"ע בי/479
קרן הרחובות יצחק שדה 25 ובלפור 165, 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 תוכניות ומימוש בדרך של בקשה להיתר בניה.

- מטעם המשיבה הוגשה שומתו של מר יורם ברק, שמאי מקרקעין, מיום 01.01.2022.
- מטעם המבקשות הוגשה שומתם של איל קלודובסקי וארז כהן שמאי מקרקעין, מיום 04.04.2022.
- בתאריך 31.05.2022 הוגשה תגובת שמאי המשיבה לשומת המבקשת.
- בתאריך 30.06.2022 נערך בפני[2] 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 בהתאם להחלטת כבוד ועדת ערר בי/86023/0423 (נדון במאוחד עם ערר מס' בי/86024/0423 מיום 29.05.2025. לעניין מהות התיקון ראו סעיפים 8.6.2 ב' (5), 8.6.2 ג' (6), 8.6.2 ד' (9), 8.6.3, 8.7.4 ד', 8.7.4 ה', 8.7.5, ו – 9.

2 בהסכמת הצדדים ובהתחשב בהמלצות משרד הבריאות לעניין "משבר הקורונה", הדיון נערך באמצעות ועידת ווידאו (Video Conference).

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

1. מטרת ההחלטה:

הכרעה במחלוקת בין צדדים, בעניין גובה ההשבחה החלה במקרקעין שבנדון, עקב מימוש בדרך של בקשה להיתר בניה.

2. המועדים הקובעים:

שם התכנית	המועד הקובע 15 יום מפרסום אחרון למתן תוקף	פרסום אחרון למתן תוקף
בי/479	23.06.2012	08.06.2012, בעיתונים[3]
בי/1/479/מק[4]	18.06.2020	03.06.2020, ברשומות, י.פ 8895

3. מועד ביקור בנכס:

בתאריך 09.12.2022 ערכתי ביקור בנכס וסביבתו ללא נוכחות שמאי הצדדים.

4. פרטי זיהוי המקרקעין:

כתובת עירונית	:	קרן הרחובות יצחק שדה 25 ובלפור 165, בת ים.	
גוש	:	7137	
חלקות	:	165	175
שטח רשום של החלקות	:	1,620 מ״ר	1,323 מ״ר
מגרש / תא שטח בתכנית בי/479	:	100 בייעוד מגורים + חזית מסחרית	200,300 בייעוד שצ״פ
שטח המגרש	:	1,323 מ״ר	1,620 מ״ר
הבינוי כיום	:	ע״ג חלקה 175 - מבנה מגורים טורי בגובה 4 קומות מעל ק.ע הכולל 24 יח״ד. ע״ג חלקה 165 – מבני ציבור (גני ילדים / מקלט)	
התכנון המוצע		מגדל מגורים בן 35 קומות הכולל 120 יח״ד.	
זיהוי הנכס	:	עפ״י נסח רישום, מסמכי תיק הבית המשותף, תב״ע ותכנית היתר הבניה.	

3 פורסמה לאישור ברשומות ביום 22.04.2012, י.פ 6403.

4 תכנית מס׳ 502-0367003.

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

5. <u>תיאור הסביבה והנכס</u>:

5.1 <u>תיאור הסביבה</u>:

מושא ההשבחה מהווה קרקע בייעוד מגורים הכלולה בתכנית התחדשות עירונית "פינוי בינוי". הממוקמת בקרן הרחובות בלפור ויצחק שדה, בשכונת דרום מערב ותיק בעיר בת ים.

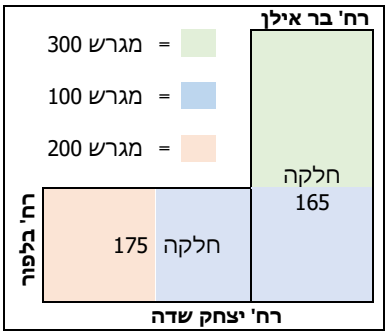
שכונת "דרום מערב ותיק" ממוקמת מדרום לשכונת "עצמאות יוספטל", ממערב לשכונת "הנביאים" ומצפון לשכונת "דרום חדש". השכונה מתפרשת משד' יוספטל מצפון לרח' יצחק שדה בדרום ומרח' הנביאים במזרח לים במערב. הנכס שבנדון ממוקם בקצה הדרומי של השכונה, מצפון וממזרח לקרן הרחובות בלפור ויצחק שדה.

רח' יצחק שדה הנו ציר רוחב המקשר בין הרחבות הנביאים במזרח לרח' הקוממיות / דרך בן גוריון במערב. הרחוב מהווה ציר תנועה ראשי, קצר יחסית, דו סטרי הכולל שני נתיבים לכל כיוון.

רח' בלפור הנו ציר אורך דו סטרי החוצה את העיר בת ים לאורכה. קצהו הדרומי ברח' יצחק שדה וקצהו הצפוני במפגש הרחובות יורדי הים, יפת והולצברג שמחה על גבול שכונות יפו ג' ועג'מי.

5.2 <u>בתחום התכנית כלולים חלקות 165, 175 בגוש 7137 / מגרשים 100,200,200 בתכנית בי/479</u>:

- שטחה הרשום של חלקה 175 בגוש 7137, הנו 1,323 מ"ר, צורתה רגולרית כשל מלבן בקירוב והנה בעלת טופוגרפיה מישורית ונוחה במפלס הרחוב. לחלקה חזית מערבית של כ- 24 מ' לכיוון רח' בלפור וחזית דרומית של כ- 53 מ' לכיוון רח' יצחק שדה. גובלת בה מצפון חלקה 144 ע"ג שני מבני מגורים וותיקים בבנייה רוויה. גובלת בה ממזרח חלקה 165 שבנדון. במצב קודם שטח החלקה בשלמות הנו בייעוד מגורים ג' (מגרש 2401 בתב"ע בי/2א'). במצב חדש החלקה כוללת את מגרש 200 בייעוד שצ"פ וחלק ממגרש 100 בייעוד מגורים + חזית מסחרית (ראה איור).



- שטחה הרשום של חלקה 165 בגוש 7137, הנו 1,620 מ"ר, צורתה רגולרית כשל מלבן והנה בעלת טופוגרפיה מישורית ונוחה במפלס הרחוב. לחלקה חזית צפונית של כ- 27 מ' לכיוון רח' בר אילן וחזית דרומית של כ- 27 מ' לכיוון רח' יצחק שדה. גובלות בה ממזרח חלקות 146,147 ע"ג בנוי מבנה מגורים וותיק בבנייה רוויה. גובלות בה ממערב חלקה 144 וחלקה 175 שבנדון. במצב קודם שטח החלקה כולל את מגרש 2398 בייעוד שצ"פ ובמרכזו מגרש 2977 בתב"ע בי/2א', בייעוד שטח לבניני ציבור. במצב חדש החלקה כוללת את מגרש 300 בייעוד שצ"פ וחלק ממגרש 100 בייעוד מגורים + חזית מסחרית (ראה איור).
- בהתאם לתכנית בי/479 (מצב חדש) מגרשים 200,300 הנם בייעוד שצ"פ, מגרש 100 הנו בייעוד מגורים + חזית מסחרית. שטח מגרש 100 הנו 1,323 מ"ר ושטח מגרשים 200 ו- 300 הוא 1,620 מ"ר במקובץ.

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

5.3 <u>תיאור הפרויקט</u>:

פרוייקט התחדשות עירונית "פינוי בינוי", במסגרתו מבקשים להרוס מבנה מגורים וותיק טורי בן 4 קומות מעל ק.ע.מ, הכולל 3 כניסות ו- 24 יח"ד, ולהקים תחתיו לפי הוראות תכנית מפורטת בי/479 מבנה חדש הכולל 34 קומות מגורים (120 יח"ד) עם חזית מסחרית, ומעל 4[5] קומות מרתף הכוללות חניות תת"ק. שטחו המרבי של המבנה בהתאם להוראות התכנית עומד על כ- 20,145 מ"ר עילי, מתוכם 12,500 מ"ר עיקרי למגורים, 1,800 מ"ר עיקרי עבור מרפסות למגורים, 150 מ"ר עיקרי למסחר וכ- 5,692.5 מ"ר שטחי שירות עיליים. בנוסף כולל הבניין כ- 7,000 מ"ר שטחי שירות תת"ק (לצרכי חניה בעיקר).

ביום הביקור נמצא כי הקמת הפרויקט טרם החלה, וכי המבנה הוותיק עדיין עומד על קנו.

5 בפועל לפי תכנית היתר הבניה מבקשים להקים 5 קומות מרתף, אחת מהן לשימוש ציבורי.

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

6. המצב המשפטי / הזכויות במקרקעין (פרוט רלוונטי):

6.1 העתק רישום מרוכז מפנקס הבתים המשותפים:

בהתאם להעתק מפנקס בתים משותפים (נסח טאבו) המתנהל בלשכת רישום מקרקעין חולון, אשר הופק באמצעות האינטרנט ביום 16.04.2019[6], בין היתר התבררו העובדות כדלקמן:

תיאור הנכס

רשויות	שטח	גוש	חלקה	מספר תתי חלקות	תקנון
עיריית בת ים	1,323 מ"ר	7137	175	25	מצוי

בעלויות

24 תתי חלקות בבעלות פרטיים שונים

הערות

מהות פעולה	הערות	על הבעלים של	שם המוטב[7]
הערת אזהרה סעיף 126	[8]	כל חלקות המשנה למעט תת"ח 3	אבי את ניסים בובליל 2002 בע"מ בקר ב.י. חברה לבניין בע"מ

6.2 מסמכי תיק הבית המשותף:

6.2.1 עפ"י צו רישום בית משותף מיום 16.05.1966, הבית בן 4 קומות, 6 יח"ד בקומה, ובסה"כ 24 דירות:

תת חלקה	סה"כ שטח רצפה במ"ר	תיאור הדירה	קומה	חלקים ברכוש המשותף
1	69.14	3 חד'	ראשונה	35/648
2	48.47	2½ חד'	ראשונה	24/648
3	43.05	2 חד'	ראשונה	22/648
4	43.05	2 חד'	ראשונה	22/648
5	48.47	2½ חד'	ראשונה	24/648
6	69.14	3 חד'	ראשונה	35/648
7	69.14	3 חד'	שניה	35/648
8	48.47	2½ חד'	שניה	24/648
9	43.05	2 חד'	שניה	22/648
10	43.05	2 חד'	שניה	22/648
11	48.47	2½ חד'	שניה	24/648
12	69.14	3 חד'	שניה	35/648

תת חלקה	סה"כ שטח רצפה במ"ר	תיאור הדירה	קומה	חלקים ברכוש המשותף
13	69.14	3 חד'	שלישית	35/648
14	48.47	2½ חד'	שלישית	24/648
15	43.05	2 חד'	שלישית	22/648
16	43.05	2 חד'	שלישית	22/648
17	48.47	2½ חד'	שלישית	24/648
18	69.14	3 חד'	שלישית	35/648
19	69.14	3 חד'	רביעית	35/648
20	48.47	2½ חד'	רביעית	24/648
21	43.05	2 חד'	רביעית	22/648
22	43.05	2 חד'	רביעית	22/648
23	48.47	2½ חד'	רביעית	24/648
24	69.14	3 חד'	רביעית	35/648

- סה"כ שטח רשום של כל יחידות המשנה בבית המשותף **הנו 1,285.28 מ"ר** (כ- 1,458 מ"ר ברוטו לרישוי עפ"י טבלת שטחים מתוך היתר הבניה – לא כולל כ- 340 מ"ר מרפסות מקורות).

הערה: על אף בקשתי מנציגי המבקשות, לא הועבר לידי החי"מ העתק "הסכם פינוי בינוי" אשר נחתם בין המבקשות לבין דיירי הבית המשותף.

6 והועבר לידי ע"י שמאי המבקשות.

7 יוער כי בנסח ישן אשר צורף לשומת המבקשות רשומות הערות אזהרה לפי סעיף 126 לחלק מתתי החלקות גם על, כפיר קבלנות לבניין בע"מ ואוריאל ב.י בנייה והשקעות בע"מ.

8 על תת"ח 5 ישנה הערה בגין התחייבות על הימנעות מעשיית עסקה. על חלקות משנה 7,18 קיימת הערה בגין פינוי בינוי.

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

7. תכנון ורישוי בניה:

7.1 רצף תכנון ורישוי (פירוט רלוונטי):

מס' תכנית / היתר	פרסום למתן תוקף	י.פ	מהות	שומה אחרת	שומת וועדה
בי/2 א'	15.07.1971	1738	**תכנית מתאר בת ים,** מסווגת את הנכס שבנדון באזור מגורים ג' בו תותר בשטח מגרש מינ' של 500 מ"ר בניה בהיקף 33% לקומה × 4 קומות (מעל ק.ע מפולשת). - שטח מרפסות[9] של עד 30% משטח הבית אינו נכלל בשטח המותר. - שטח חזית מינימאלי: 17 מ'. - קווי בניין: אחורי 5 מ', קדמי 5 מ' , צדדי 4 מ' או 3.5 מ'	✓	✓
בי/215	11.12.1975	2173	מפקיעה רצועה בשטח 125 מ"ר מחלקה 175 לטובת הרחבת רח' בלפור פינת יצחק שדה ל- 30 מ'. שטח החלקה נטו - 1,323 מ"ר	✓	✓
בי/328	15.09.1985	3248	מתירה בתנאים תוספת חדר יציאה לגג בשטח 23 מ"ר לכל דירה בקומה העליונה. משתנה ע"י תכנית בי/430.	✓	✓
בי/339	01.03.1988	3528	- תכנית מתאר, שינוי לתכנית בי/2א', קובעת באזור מגורים ג' 39.5% לקומה × 4 קומות (מעל ק.ע מפולשת) כולל מרפסות ונספחים. - בנוסף מותרת בניית חדרי יציאה לגג. - במגרש בו אחוזי הבניה עולים על 100% יחולק שטח הבניה הכולל למגורים[10] ב-95 מ"ר. - צפיפות לפי שטח הבניה העיקר הכולל חלקי 95 מ"ר עיקרי המוגדר בתכנית (למעט בנייה על הגג והקלות). - בניין חדש יכלול לפחות 4 מ"ר מרפסת שירות לכל יח"ד. שטח זה ייכלל במניין השטח העיקרי.	✓	✓
בי/328/ב	03.03.1994[11]	4197	מגדירה מרחק נסיגה של 1.20 מ' לפחות של המבנה על הגג מקו המתווה החיצוני של הגג עליו מוקם המעקה מכל צדדיו. הועדה המקומית רשאית לבטל נסיגה של 1.20 מ' רק במקרים בהם קיימת חצר פנימית, מגרעת או מבנה בקיר משותף.	✗	✗
בי/377	03.07.1997[12]	4540	בניית פרגולות על גגות וחצרות בתים באזורי מגורים. שטח פרגולה בדירת גג יהיה עד 30% משטח הגג הצמוד או 10 מ"ר, לפי הגדול.	✓	✓
בי/430	31.12.2000	4947	מתירה בתנאים תוספת חדר יציאה לגג בשטח 40 מ"ר לכל דירה בקומה העליונה (כולל גרם ממדרגות פנימי ששטחו לא יפחת מ-6 מ"ר). משנה את תכנית בי/328.	✓	✓

9 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'.

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

11 פרסום אחרון בוצע בעיתונים, בתאריך 04.03.1994.

12 פרסום אחרון בוצע בעיתונים, בתאריך 01.08.1997.

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

ב/403	01.03.2001	4967	<u>קובעת הוראות בדבר בניית מרתפים וקומה מפולשת</u>: - מתירה 2 קומות מרתף בשיעור 90% לקומה בגובה 3 מ' נטו. לטובת שטחי שירות, מחסן דירתי בשטח של עד 6 מ"ר ומועדון דיירים. - קובעת שימושים מותרים בקומה מפולשת. - שטח המבואה יהיה לפחות לפי 2 מ"ר ליח"ד ולא פחות מ- 24 מ"ר. סך השטחים המותרים בקומה המפולשת: מס' דירות בקומה: 2 | 3 | 4 היקף שטח בנוי: 80% | 65% | 50% - גובה קומה מפולשת: סוג הבניין: | פשוט | גבוה | רב קומות גובה מירבי של ק. מפולשת: | 3.5 מ' | 5 מ' | 5 מ'	✓	✓
ב/1/403	16.11.2003[13]	5237	קובעת הוראות בניה ומוסיפה שימושים מותרים בקומה מפולשת.	✓	✓
ב/430/א'	05.02.2006	5490	מתירה הקמת חדרי יציאה לגג על קומה חלקית בבניינים שקיבלו היתר אכלוס לפני ה- 01.08.2004. בשאר הבניינים תותר הקמת חדרי יציאה לגג רק על קומה ששטחה עולה על 90% מקומה טיפוסית. יישמר מרחק נסיגה של 2.2 מ' מקו מתווה הבניין הקדמי.	✓	✓
ב/מק/497	13.01.2011	6187	מאפשרת בתנאים בניית יח"ד במקום חדרי יציאה, על גגות בתים קיימים שהיתר לבנייתם ניתן קודם ל- 01.01.1980: - שטח דירה מינימאלי יהיה 40 מ"ר. - סך שטח הבניה בגג לא יעלה על 40% משטח הגג. - **תנאי להיתר בניה – חיזוק המבנה בפני רעידות אדמה.** הגישה לדירות הגג תהיה מחדר המדרגות של הבניין.	✓	✓
ב/430/ב'	08.05.2011[14]	6233	הוראות ותנאים להקמת מצללות, שטח מצללה מותר על הגג הצמוד – 10 מ"ר או 1/3 משטח הגג הצמוד לפי הגבוה.	✓	✓
ב/מק/580 502-0216473	19.08.2015	7097	**מטרת התכנית לעודד מימוש תמ"א 38 במתווה של הריסה ובניה מחדש:** - הגדלת צפיפות בבניה חדשה, חישוב מספר היחידות המותר על פי שטח דירה ממוצע של 60 מ"ר (כולל ממ"ד) במקום 95 מ"ר עיקרי. - מוסיפה בתנאים שימושים למטרת מסחר, משרדים ומלונאות. - התכנית אינה מוסיפה זכויות בנייה. **חניה:** במקרה של הריסה ובניה מחדש פתרון החניה יהיה תת קרקעי ובמסגרת תחומי המגרש. **קווי בניין:** במקרים בהם קווי הבניין של התכנית המאושרת אינם מאפשרים את מימוש ז.ב תותר חריגה מקווי בניין שלא יקטנו מ- 3 מ' לצד, ו- 4 מ' אחורי. לא תותר חריגה מקו בניין קדמי. **יידוע הציבור / פרסום:** תוספות בניה על פי תכנית זו יינתנו	✗	✗

13 פרסום אחרון בוצע בעיתונים, בתאריך 04.12.2003.

14 פרסום אחרון בוצע בעיתונים, בתאריך 24.10.2012.

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

			בכפוף לפרסום בהתאם לקבוע בסעיף 149 לחוק התו"ב. **שיקול דעת הועדה המקומית:** הועדה המקומית רשאית לסרב למתן היתר בניה במידה ומצאה לנכון לסרב מטעמים תכנוניים / אדריכליים / הנדסיים / אחרים. סירוב להיתר בניה ינומק כחוק. **תוקף התכנית** מוגבל לתוספת של עד 500 יח"ד מכח תכנית זו.			
ב/479	08.06.2012	7137	**תכנית פינוי בינוי מתחם בלפור יצחק שדה,** תכנית נקודתית לחלקות 165,175. תכנית התחדשות עירונית להריסת מבנה מגורים בן 7 קומות הכולל 24 יח"ד ובמקומו הקמת מגדל מגורים בגובה של עד 34 קומות מעל קומת כניסה, הכולל 120 יח"ד. בנוסף גני ילדים חלופיים יוקמו בשטח המיועד למבנה ציבור. מושא ההשבחה מסווג בתכנית כתא שטח מס' 100 בייעוד מגורים ד' + חזית מסחרית. **<u>שטחים וייעודים</u>:** שטח התכנית : 2,943 מ"ר 100% בייעוד שצ"פ : 1,620 מ"ר 55% בייעוד אזור מגורים ד : 1,323 מ"ר 45% **<u>עיקרי הוראות התכנית</u>:** 1. קביעת הוראות בניה. 2. קביעת זיקת הנאה להולכי רגל בגבול המזרחי של המגרש ברוחב מינימאלי של 5.0 מ'. 3. קביעת הוראות בינוי ותנאים למתן היתר בניה. 4. קביעת הוראות לפיתוח השטח, כתנאי למתן היתר בניה. 5. קביעת הנחיות סביבתיות. 6. קביעת הוראות לאיחוד וחלוקה מחדש בכל תחום התכנית. **<u>הוראות בינוי</u>:** 1. 12,650 מ"ר שטח עיקרי למגורים, הכוללים 150 מ"ר למסחר בקומת הקרקע לשימוש בית קפה/מסעדה שימוקם לכיוון רחוב בלפור או רחוב יצחק שדה. 2. יתווספו 1,800 מ"ר שטחים עיקריים למרפסות בלבד, השטח הממוצע למרפסות לא יפחת מ- 15 מ"ר ושטח מרפסת מינימאלי יהיה 10 מ"ר. לא תותר סגירת המרפסות, סטייה מהוראה זו תהווה סטייה ניכרת. 3. שטחי שירות מעל מפלס הכינסה לבניין יהיו עד 45% מהשטח העיקרי. 4. מס' יח"ד לא יעלה על 120. שטח עיקרי לדירה לא יקטן מ- 80 מ"ר. סטייה מהוראה זו תהווה סטייה ניכרת. 5. גובה הבניין מעל מפלס הים לא יעלה על 127.5 מ', כולל מתקנים טכניים על הגג. 6. זכויות הבניה בתכנית זו ממצות את כל זכויות הבנייה המוקנות למגרש עפ"י תוכניות שקבלו תוקף ערב אישורה של תכנית זו. **<u>חניה</u>:** 1. החניה תהיה עפ"י התקן התקף בעת מתן היתרי בניה. החניה תהיה תת"ק בלבד, למעט חניה תפעולית.	✓	✓

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

			2. תותר חניה בתכסית תת"ק של עד 100% מתחת לתא שטח 100. במידה ותקן חניה יוקטן טרם הוצאת היתר, תכסית החניה התת"ק (מרתפים) תצומצם בהתאם. 3. לא תותר חניה ו/או מעבר לחניות מתחת לשצ"פים בתאי שטח 200 ו- 300 בתחום התכנית לטובת מבנה המגורים. 4. נספח התנועה יחייב לעניין כניסה ויציאה למגרש לצורך חניה. 5. תותר הקמת חניון ציבורי מתחת לתא שטח 200 ככל שייבנה, ותובטח זיקת הנאה מהחניון הפרטי בתא שטח 100 לחניון הציבורי בתא שטח 200. **<u>תנאים למתן היתר בניה</u>:** 1. הכנת תכנית איחוד וחלוקה בהתאם לפרק ג' סימן ז.' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965 2. בניית גני ילדים חלופיים בשטח דומה לגנים הקיימים במיקום חלופי כמפורט בהוראות התכנית[15]. **<u>תוקף התכנית</u>:** 1. זכויות הבניה ניתנו ל 5 שנים שלאחריהם הזכויות יתבטלו. לוועדה המחוזית הזכות להאריך את תוקף התוכנית. 2. ביום 22.05.2017 החליטה הוועדה המחוזית ת"א להאריך את תוקף תכנית ב/479 ב- 5 שנים נוספות מיום מתן ההחלטה, עד לתאריך 21.05.2022. 3. ביום 02.05.2022 החליטה הוועדה המחוזית ת"א להאריך את תוקף תכנית ב/479 בשנה אחת נוספת. **ראה טבלת זכויות והוראות בניה (מצב מוצע) בסעיף 7.2.1 להלן.**			
ב/479/1/מק	03.06.2020	8895	**תכנית איחוד וחלוקה מתחם בלפור יצחק שדה.** מטרת התכנית - "מימוש תוכנית ב/479 להתחדשות עירונית במתחם "בלפור יצחק שדה", וזאת ע"י קביעת הוראות לאיחוד וחלוקה מחדש בכל תחום התכנית" הוראות וזכויות בניה כמפורט בהוראות תכנית ב/479. **<u>הקצאות</u>:** בעלים | מס חלקה | שטח חלקה | החלק בחלקה | מגרש תמורה | שטח המגרש | החלק במגרש 24 קב' של יחידים | 175 | 1,323 | 100% | 100 | 1,323 | 100% עריית בת ים | 165 | 1,620 | 100% | 200 | 677 | 100% | | | | 300 | 943 | 100%	✓	✓

15 במרחק שלא יעלה על 300 מ' מהמיקום הקיים. ניתן יהיה לבנות את הגנים החלופיים באחד או יותר מהמגרשים המפורטים בסעיף 6.2(3) להוראות התכנית, או במגרשים אחרים לפי שיקול דעת הוועדה המקומית ובהתאם לצרכים העירוניים.

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

<table>
<tr><td colspan="4">רישוי בניה – מצב קודם</td></tr>
<tr><td>1848</td><td>03.11.1963</td><td>היתר להקמת בית מגורים משותף בן 4 קומות על עמודים המכיל 24 יח"ד סה"כ.
בכל קומה 6 יח"ד: 2 יח"ד בנות 2 חדרים, 2 יח"ד בנות 2.5 חדרים ו- 2 יח"ד בנות 3 חדרים.
<u>להלן שטחי הבנייה מתוך תכנית ההיתר</u>:
<table>
<tr><th></th><th>מס'</th><th colspan="3">שטח עיקרי</th><th colspan="2">שטחי שירות</th><th>סה"כ</th></tr>
<tr><th></th><th></th><th>עיקרי</th><th>מרפסות מקורות</th><th>סה"כ</th><th>מקלט</th><th>ח"מ ומבואות</th><th></th></tr>
<tr><td>מרתף</td><td></td><td></td><td></td><td></td><td>77.25</td><td></td><td>77.25</td></tr>
<tr><td>קרקע</td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td>48.5</td><td>48.5</td></tr>
<tr><td>א'</td><td>6</td><td>364.74</td><td>85.03</td><td>449.77</td><td></td><td>32.4</td><td>482.17</td></tr>
<tr><td>ב'</td><td>6</td><td>364.74</td><td>85.03</td><td>449.77</td><td></td><td>32.4</td><td>482.17</td></tr>
<tr><td>ג'</td><td>6</td><td>364.74</td><td>85.03</td><td>449.77</td><td></td><td>32.4</td><td>482.17</td></tr>
<tr><td>ד'</td><td>6</td><td>364.74</td><td>85.03</td><td>449.77</td><td></td><td>32.4</td><td>482.17</td></tr>
<tr><td>עילי:</td><td>24</td><td>1,458.96</td><td>340.12</td><td>1799.08</td><td></td><td>178.1</td><td>1,977.18</td></tr>
<tr><td colspan="5">תת"ק:</td><td>77.25</td><td></td></tr>
</table>
</td><td>✓</td><td>✓</td></tr>
<tr><td colspan="4">רישוי בניה – מצב חדש</td></tr>
<tr><td>20190916
תיק בניין
902</td><td></td><td>בהתאם להחלטת רשות הרישוי בישיבתה מס' 20210005 מיום 25.03.2021 אושרה בקשה ל:
1. הריסת מבנה קיים.
2. ארגון אתר, חפירה, ובניית מגדל מגורים 34 קומות מגורים מעל קומת כניסה ומסחר, ובניית 5.5 קומות חניונים תת"ק, סה"כ 120 יח"ד.

ראה פירוט והרחבה בסעיף 7.3.1 להלן.</td><td>✓</td><td>✓</td></tr>
</table>

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

7.2 **בי/479** **[פורסמה למתן תוקף בי.פ 7137 מיום 08/06/2012]**

מושא ההשבחה מהווה את מגרש 100 בייעוד מגורים ד' + חזית מסחרית.

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

ייעוד	מס' תא שטח	שטח מגרש	שימוש	שטחי בניה [מ"ר]			תכסית	מספר יח"ד	גובה[16] (מעל פני הים)	מספר קומות	
				מעל (±0.00)		מתחת (±0.00)				מעל (±0.00)	מתחת (±0.00)
				עיקרי	שירות	שרות					
מגורים ד' + חזית מסחרית	100	1,323	מגורים	12,500	5,692.5[17]	7,000	70%	120	127.5 מ'	34 מעל ק.כניסה + קומת גג[18]	4[19]
			מרפסות למגורים	1,800							
			מסחר	150							
שצ"פ	200										
	300										

7.3 רישוי בניה מצב חדש:

7.3.1 בקשה להיתר בנייה מס' 20190916:

בהתאם להחלטת רשות הרישוי בישיבתה מס' 20210005 מיום 25.03.2021 אושרה בקשה ל:

1. הריסת מבנה קיים.
2. התארגנות, חפירה, דיפון ובניית מגדל מגורים 34 קומות מגורים מעל קומת כניסה ומסחר, ובניית 5.5 קומות חניונים תת"ק, סה"כ 120 יח"ד.

קומה	שטחי שירות תת קרקעיים				
	מס' חניות	חניה	מבואות וחדרי מדרגות	מתקנים ומערכות טכניות	סה"כ
מרתף (-5.5)	8	309.24	53.13	10.15	372.52
מרתף (-5)	28	1,189.49	99.82	26.44	1,315.75
מרתף (-4)	28	1,193.39	99.82		1,293.21
מרתף (-3)	28	1,193.39	99.82		1,293.21
מרתף (-2)	26	1,183.09	99.85	7.49	1,290.43
מרתף (-1)	8	820.93	99.48	230.98	1,150.39
סה"כ	**126**	**5,889.53**	**550.92**	**275.06**	**6,715.51**

16 גובה הבניין כולל מתקנים טכניים על הגג.

17 שטח שירות למגורים מעל לכניסה הקובעת יהיה עד 45% מהשטח העיקרי (5,692.5 מ"ר= (150 מ"ר + 12,500 מ"ר) × 0.45).

18 יתאפשר מבנה בגובה של עד 35 קומות בתנאי שהמבנה יהיה מבנה מדורג לכיוון החזית המערבית.

19 במידה ותבנה קומת המרתף הציבורית, יתווספו שטחי שירות בהתאם והדבר לא ייחשב סטייה ניכרת לתכנית.

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

קומה	שטחים עיליים – קומת קרקע וגלריה (מסחר)									סה"כ עיקרי + שירות
	מס' יח"ד	שטחים עיקריים			שטחי שירות					
		מסחר	אחסנה	סה"כ	ממ"ד קירות	מבואות וחדרי מדרגות	מעברים לכלל הציבור	מערכות טכניות	עובי קירות	סה"כ שירות מוצע
0		149.93	37.82	187.75	11.98	190.77	11.62	189.13	22.30	425.80	**613.55**
גלריה			7.71	7.71		92.76		165.03	7.12	264.91	**272.62**
סה"כ		**149.93**	**45.53**								

קומה	שטחים עיליים – קומות המגורים									מרפסת גג לא מקורה
	מס' יח"ד	שטחים עיקריים				שטחי שירות			**סה"כ עיקרי + שירות**	
		מגורים רגיל	מרפס'	ממ"ד	סה"כ	ממ"ד	מבואות וחדרי מדרגות	סה"כ		
1	4	362.45	70.22	5.38	438.05	51.80	99.36	151.16	**589.21**	
2	4	328.13	49.22		377.35	15.94	102.91	118.85	**496.20**	
3	4	326.99	49.22		376.21	15.74	103.35	119.09	**495.30**	
4,6,8,10	4	360.14	49.22	5.44	414.80	51.44	100.37	151.81	**566.61**	
5,7,9,11	4	360.18	49.26	5.44	414.88	51.50	100.18	151.68	**566.56**	
12,14	4	363.25	49.22	5.46	417.93	50.00	101.04	151.04	**568.97**	
13	4	363.25	49.25	5.40	417.90	50.06	100.44	150.50	**568.40**	
15,17,19,21,23,25,27	4	368.18	49.37	7.04	424.59	48.79	101.52	150.31	**574.90**	
16,18,20,22,24,26,28	4	368.38	49.33	7.04	424.75	48.96	101.58	150.54	**575.29**	
29	3	381.25	37.37	5.26	423.88	37.85	101.56	139.41	**563.29**	12.00
30,32	1	359.50	109.43	1.95	470.88	11.93	93.63	105.56	**576.44**	
31	1	359.35	82.64	1.95	443.94	11.99	93.67	105.66	**549.60**	
33	1	359.47	59.39	1.70	420.56	12.24	93.67	105.91	**526.47**	23.12
34	1	316.78		14.04	330.82	12.76	94.56	107.32	**438.14**	155.4
35 (גג טכני)							18.43	170.49	**170.49**	227.7
סה"כ	**120**	**12,280.3**	**1,799.4**	**190.63**	**14,465. 9**	**1,440.2**	**3,421.19**	**5,692.2**	**20,158.1**	**418.2**

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

8. עיקרי טענות הצדדים והכרעה בסוגיות שבמחלוקת[20]:

8.1 השבחה כפי שנקבעה בשומות הצדדים:

גורם משביח	מועד קובע	שומת המבקשים		שומת הוועדה	
		השבחה	היטל השבחה	השבחה	היטל השבחה
ב'/479	23.06.2012	₪ 3,710,000	₪ 1,855,000	₪ 43,657,243	₪ 21,828,622
ב'/1/479/מק	18.06.2020	₪ 1,480,000	₪ 740,000	₪ 14,706,331	₪ 7,353,165

8.2 עמדת שמאי המבקשות - לעניין ההשבחה הנובעת מתכנית ב'/479 (מועד קובע 23.06.2012):

8.2.1 המתודולוגיה לבחינת ההשבחה (מתחמי פינוי בינוי):

א. גישת השומה המתאימה להערכת שווי המצב החדש בתוכנית "פינוי בינוי" נידונה בהחלטות שמאים מכריעים בוועדות ערר ובערכאות שיפוטיות אחרות. כיום מקובלת הגישה כפי שנקבעה במסגרת עמ"נ 52383-10-20 בעניין אשדר חברה לבניה בע"מ[21].

ב. לפיכך ובהתאם גם להנחית השמאי הממשלתי אשר הוזכרה בפסק הדין, נערכה המתודולוגיה להערכת השווי במצב החדש במקרה הנדון תהיה כלהלן -

(1) הערכת שווי כלל הזכויות התכנוניות במצב החדש.

(2) ניכוי עלויות הריסה.

(3) ניכוי מטלות ציבוריות הקבועות בהוראות התוכנית והמתחייבות לצורך מימוש התוכנית.

(4) דחיה סבירה של התמורות עד למועד בו ניתן יהיה לממש בפועל את התוכנית.

(5) תוספת שווי בתקופת הביניים עד למימוש בפועל.

8.2.2 רקע כללי ובחינת סבירות ההשבחה כפי שנקבעה בשומת המשיבה:

א. המדובר בפרויקט מאוד מורכב, אשר מהווה אחד הפרויקטים הראשונים להתחדשות עירונית בעיר בת ים, כאשר הם מלווים את הפרויקט משנת 2015, והחלו לקדם אותו כבר בשנת 2000.

ב. מדובר בתקופה בה טרם היה את תקן 21, כאשר היזם נתקל בהרבה מאוד קשיים גם מול הוועדה וגם מול הדיירים.

ג. זהו פרוייקט שנמשך זמן רב מאוד ואנו מקווים גם שיביא לתוצאות, כאשר כרגע היטל ההשבחה כפי שנקבע ע"י המשיבה מעורר בעיות במימוש הפרוייקט.

ד. לעניין גובה היטל ההשבחה שנקבע בשומת המשיבה טוענים כי:

(1) אם ניקח את היטל ההשבחה כפי שנקבע ע"י שמאי המשיבה ונחלק אותו ב- 96 יח"ד, אשר נשארות בידי היזם, מתקבל סך של כ - 625,000 ₪ ליח"ד.

---

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

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

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

(2) המדובר בסכום העולה על שווי רכיב הקרקע ליח״ד במועד הקובע, גם לפי הערכים שנקבעו בשומת הוועדה. מכאן לטענתם יש בעיה לוגית בתוצאת השומה. יש פה תוצאה מאוד גבוהה, לפיה כאילו הוועדה באה ואומרת, אני את כל שווי הקרקע מנכסת להיטל השבחה.

(3) מעבר לאמור, אם נחלק את היטל ההשבחה על פני 24 היחידות הקיימות, יתקבל היטל של יותר ממיליון ₪ ליח״ד, שבוודאי אינו סביר.

(4) לטענתם הם מכירים דרישות תשלום שיוצאות לפרויקטים מעין אלה, כאשר אפילו בעיר ת״א – יפו, לא הגיעו לדרישות תשלום כאלה ליח״ד. בסוף צריך לבחון גם את סבירות התוצאה, ובמקרה דנן יש בעיה בסבירות התוצאה הסופית.

8.2.3 **<u>נתונים רלוונטיים לבחינת ההשבחה</u>:**

א. <u>שווי מ״ר בנוי למגורים בבניה קיימת **במצב קודם**</u>[22]:

(1) שמאי המבקשות הציגו בשומה אחרת 19 עסקאות בגוש 7154, לדירות 2-3 חדרים, בשטח של הנע בגבולות של 52-63 מ״ר, (כ- 56 מ״ר בממוצע), אשר נערכו בטווח התאריכים מרץ-יוני 2012. מניתוח נתונים אלה הגיעו שמאי המבקשות למחיר ממוצע של **14,018** ₪ / **מ״ר בנוי למגורים**.

(2) שמאי המבקשות הציגו בשומה אחרת 12 עסקאות בגוש 7130, לדירות 2-3 חדרים, בשטח של בין 45-65 מ״ר, (כ- 57 מ״ר בממוצע), אשר נערכו בטווח התאריכים מרץ-יוני 2012. מניתוח נתונים אלה הגיעו שמאי המבקשות למחיר ממוצע של **14,274** ₪ / **מ״ר בנוי למגורים**.

(3) שמאי המבקשות הציגו בשומה אחרת 10 עסקאות בגוש 7140, לדירות 2-3 חדרים, בשטח של בין 55-67 מ״ר, (כ- 60 מ״ר בממוצע), אשר נערכו בטווח התאריכים פברואר-יוני 2012. מניתוח נתונים אלה הגיעו שמאי המבקשות למחיר ממוצע של **13,838** ₪ / **מ״ר בנוי למגורים**.

(4) בנוסף ערכו שמאי המבקשות בדיקה נוספות של מחירים במתחם עצמו סביב המועד הקובע. שמאי המבקשות איתרו שתי עסקאות:

גו"ח	תאריך	שטח	חדרים	מחיר	מחיר ממוצע למ"ר
7137/175/19	30/04/2010	92 מ"ר	4	₪ 1,125,000	₪ 12,228
7137/175/5	25/09/2013	48 מ"ר	2.5	₪ 800,000	₪ 16,667

- נערכה בדיקה של הפער בין 2 העסקאות בהתחשב במועד העסקה ובגודל הדירות.
- מועד - מבדיקת פרסומי השמאי הממשלתי באשר למחירי דירות מגורים בתקופת הנבחנת נמצא עבור העיר חולון הסמוכה כלהלן:

מחיר דירת 4 חדרים, רבעון 3 2010: ₪ 1,287,000

מחיר דירת 4 חדרים, רבעון 3 2013: ₪ 1,529,000

לפיכך הובא בחשבון מקדם התאמה לזמן בשיעור 1.19.

22 ראו נתונים לשווי כפי שהוצגו בשומה אחרת, בסעיפים 10.2.3 - 10.2.1 להלן (המהווים נספח להחלטתי זו).

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

- גודל – שמאי המבקשות הציגו בשומתם טבלה[23] מתוך מאמר שפרסם השמאי אבי שנער לעניין "שוליות השטח בדירות מגורים". ממנה הגיעו למסקנה כי יש להביא בחשבון מקדם התאמה לגודל בשיעור 1.16.
- לפיכך המקדם המשוקלל שהובא בחשבון לצורך התאמת עסקת 2010 לעסקת 2013 הנו 1.38, ובכך מתקבל שווי מ"ר בנוי על בסיס עסקת 2010 בסך של כ – 16,680 ₪.

(5) בהתייחס לאמור, ולגישתם על הצד הזהיר, הובא בחשבון שווי של **14,000** ₪ / **מ"ר בנוי קיים למגורים**, נכון למועד הקובע.

(6) <u>התייחסות לטענות שמאי המשיבה בנוגע לשווי מצב קודם</u>:

- קיים ויכוח עקרוני על נושא שווי המצב הקודם והפוטנציאל אותו יש/אין להביא בחשבון בבחינת השווי. שמאי הוועדה בא וטוען בתגובתו כי אנו מביאים בחשבון שווי פוטנציאל במצב הקודם של הדירות, הכולל את הזכויות הנובעות מתמ"א 38, שווי אותו לטענתו צריך לנטרל.
- בפועל צריך לחלק, וראיתי שגם שמאי הוועדה התייחס לכך, בין פוטנציאל ספציפי שנובע מאישורה של התכנית המשביחה עצמה, לבין פוטנציאל כללי של השוק.
- לטענתם במקרה דנן קשה לבצע את החלוקה מכיוון שאין מספיק עסקאות במצב קודם ובגלל שמדובר בפרוייקט שהתחיל מזמן, בתקופה שכל נושא הפינוי בינוי ותמ"א 38 היה בתחילתו, ואין לנו מספיק עסקאות. אבל גם העסקאות שיש לנו, ובטח בשנת 2012, אינן מגיעות למספרים אותן נקב שמאי הוועדה.
- שמאי הוועדה מדבר על מחירי מכירה של 10,000 ₪ / מ"ר. תכפיל את זה בשטח הדירות ומתקבלת תוצאה בגבולות 600,000-700,000 ₪ ליח"ד לשנת 2012. אנחנו בדקנו, ולא מצאנו כאלה מחירים נמוכים לאותה תקופה לדירה בנויה, במצבה, וגם אם נביא בחשבון רק פוטנציאל כללי ולא פוטנציאל תמ"א 38 / התחדשות עירונית.
- יתרה מזאת, במבנה הנדון היו 2 עסקאות נוספות מהזמן האחרון ונכון להיום, שכבר יש את הפוטנציאל הנקודתי וכו', כאשר מחיר המכירה משקף שווי של כ- 1,700,000 נכון לשנת 2021.

ב. <u>שווי **בסיס** מ"ר מבונה למגורים – **מצב קודם / מצב חדש**</u>:

במועדים סמוכים למועד הקובע פורסמו בעיר ובסביבה מספר שומות מכריעות. שומת המבקשים התבססה על ערכים ועקרונות שנקבעו בשומות אלו בשינויים מתחייבים, כפי שיפורט להלן.
בשומת המבקשות הובא בחשבון שווי למ"ר מבונה למגורים בסך 3,930 ₪, בהתאם לשומות מכריעות:

שמאי מכריע	מועד קובע	גו"ח	שווי מ"ר מבונה
יגאל יוסף	20.01.2012	7120/102	3,950 ₪
נאוה סירקיס	20.01.2012	7120/130	3,900 ₪

23 ראה טבלה כפי שהוצגה בשומה אחרת, בסעיף 10.2.5 לנספח להלן (המהווה נספח להחלטתי זו).

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

דורית פריאל	21.01.2012	7120/76	₪ 3,600
דורית פריאל	20.01.2012	7120/83	₪ 4,000
אייל יצחקי	20.01.2012	7120/85	₪ 4,200
שלומי יפה	10.09.2015	7123/126	₪ 3,930
השגה ראשונה	2013	7129/129	₪ 3,900
בממוצע (במעוגל)			**₪ 3,930**

ג. **<u>שווי מ״ר מבונה למסחר</u>**[24] **- <u>מצב חדש</u>**:

(1) שמאי המבקשות הציגו בשומה אחרת 14 עסקאות למסחר 2-3 חדרים, בשטח של בין 20-47 מ״ר, (כ- 29 מ״ר בממוצע), אשר נערכו במהלך שנת 2012. מניתוח נתונים אלה הגיעו שמאי המבקשות למחיר ממוצע של **18,139** ₪ / **מ״ר בנוי**.

(2) משווי מ״ר בנוי למסחר לעיל, הגיעו שמאי המבקשות למסקנת שווי מ״ר מבונה למסחר בסך **6,700** ₪ / **מר״מ** (יזמות 25%, עלות בניה ישירה 6,000 ₪ [כולל העמסת שטח חניה יחסי ובהתחשב בקומה גבוהה] ועלות בניה עקיפה בסך 1,800 [30% מסך עלות הבניה הישירה]).

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

א. <u>עלויות עודפות למרתפים</u>:

(1) הפרויקט הנדון מצריך הקמת 5 מפלסי מרתף, נתון המייקר מאוד את עלויות בניית המרתף, זאת במיוחד לאור הצורך להתמודד עם מי תהום כבר במפלס השלישי. כפועל יוצא נדרש לבצע הפחתה עבור עלויות בניה עודפות.

(2) ע״פ דו״ח שהוכן עבור יזמי הפרויקט (צורף כנספח לשומה אחרת) בחלופה הזולה ביותר עלות הקמת המרתפים תעמוד על כ - 4,140 ₪ למ״ר.

(3) מדובר על עלות עודפת של כ 1,140 ₪ למ״ר. בהינתן המועד הקובע ומאחר וההתייחסות הינה לעלות העודפת בלבד תובא בחשבון עלות עודפת של כ - 1,000 ₪ למ״ר

(4) קרי, **6,610,000** ₪ = 6,612.5 מ״ר × 1,000 ₪.

ב. <u>דחיה, גודל ובעלות משותפת</u>:

(1) זכויות הבניה המוקנות בתב״ע להתחדשות עירונית אינן זמינות לבניה במועד מתן התוקף. לפיכך, מקובל לקבוע דחייה למימוש זכויות בשומות היטל השבחה. הערך הנוכחי המתקבל לשווי הזכויות נגזר משני מרכיבים - משך הדחייה ושיעור היוון.

(2) משך הדחייה - פרויקט מסוג התחדשות עירונית מבוצע ע״י יזם שאינו מבעלי הקרקע. אין ביכולת בעלי הזכויות עצמם לקדם פרויקט כזה. לפיכך, בפועל מדובר במעין עסקת קומבינציה עם שותפים רבים מאוד. היזם לרוב מגיע להסכמות עם נציגות הדיירים כאשר לא אחת כפי שגם קורה בפועל קיימת התנגדות של חלק מהדיירים אשר באה לידי ביטוי בהליכי ערר, תביעות דיירים סרבנים ועוד. במקביל מתקיימים הליכים של תכנון מפורט,

24 ראו נתונים לשווי מסחר כפי שהוצגו בשומה אחרת, בסעיף 10.2.4 להלן (המהווה נספח להחלטתי זו).

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

טבלאות הקצאה, תלות לעיתים בהתקדמות הפיתוח הקמת מבני ציבור ושלביות הקבועה בהוראות התכנית.

(3) במקרה הנדון מתקיימים לפחות 2 גורמים ספציפיים המביאים את הדחייה לידי ביטוי והניתנים להתייחסות כבר במועד אישור התב"ע:

- <u>דיירים סרבנים</u>:

התנאי הראשוני לביצוע כל פרויקט התחדשות עירונית הינו הגעה להסכמה עם כלל הדיירים בפרויקט. יובהר כי גם הוראות החוק המאפשרות התמודדות עם דיירים סרבנים מצריכות הליך משפטי ארוך בכדי לממש את הפרויקט בפועל. לפיכך, המציאות מלמדת כי פרויקט ניתן לביצוע רק לאחר פינוי כל הדיירים מהמבנים הקיימים.

במקרה הנדון, נגרם עיכוב ממושך מאוד כפועל יוצא של התנהלות מול דיירים סרבנים וכמפורט להלן:

24.2.2011 - הוגשה תביעה לבית המשפט המחוזי במטרה לאכוף את טיוטת ההסכם שנחתמה עם נציגות הדיירים. בית המשפט המחוזי קבע כי ההצעות הבלתי חוזרות שנחתמו עם הדיירים בתוקף ולכן מחייבות. על פסק דין זה הוגש ערעור מטעם הדיירים לבית המשפט העליון.

20.12.2017 - כעבור למעלה משש שנים דחה ביהמ"ש העליון את הערעור (מצ"ב כנספח ג'). לאחר דחיית הערעור בעליון, הוגשה תביעת דייר סרבן כנגד 4 דיירים בפרויקט. בעקבות תביעה זו, חתמו על ההסכם 2.5 מהם. נותרו בעלים של 1.5 דירות שבעליהם, בני אותה משפחה מסרבים לחתום על ההסכם.

10.10.2021 - נחתם הסכם פשרה עם הדיירים (צורף כנספח לשומה האחרת).

- <u>תכנון</u>:

התוכנית קובעת מגבלה ספציפית עבור הצורך לאשר תכנית איחוד וחלוקה. המגבלה מורכבת ממשך הזמן עד למתן תוקף לתוכנית נוספת. יודגש, במקרים רבים הדבר משמש כלי לדיירים סרבנים העותרים כנגד גישת השומה לאורה נערכו הטבלאות. כמו כן הליכים אלו כרוכים בהוצאה כלכלית משמעותית נוספת הנובעת מעלויות עריכת התוכנית והניהול הליכים משפטיים.

- <u>מטלות ציבוריות</u>:

מרכיב זה בפרויקט הנדון מתחלק למספר גורמי עיכוב מהותיים מאוד. כך למשל הוראות סעיף 6.3.4 קובע כתנאי לאכלוס בניה של גן ילדים חלופי. זאת ועוד, בניית מבנה המגורים מתוכננת במיקום בו בפועל עומד כיום גן ילדים עירוני פעיל. את הגן עד היום העירייה לא פינתה ואף לאחרונה קבעה כי לא תעמוד במועד הפינוי המוסכם. הפי נוי בפועל יתבצע רק ביום 4/7/2022 כעשור לאחר המו עד הקובע.

יובהר כי בנקודה זו אינה תלויה כלל ביזם (צורף כנספח לשומה האחרת).

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

(4) מכל האמור לעיל, הגיעו שמאי המבקשות למסקנה כי במקרה הנדון ראוי להביא בחשבון תקופה ממוצעת לזמינות הקרקע של 8 שנים.

ג. <u>שיעור ההיוון</u>:

(1) שיעור ההיוון - סעיף 5 לפרק טו' של הקווים המנחים 3 קובע כי שיעור ההיוון לקרקע נמוך יותר מהשיעור המקובל לנכס בנוי בין היתר לאור העדר פחת פיזי, וזמינות גבוהה יותר של הנכס. לאור זאת השתרש השימוש בשיעור היוון של 5% עד 6%.

(2) עבור פרויקט "פינוי בינוי" ראוי לעשות שימוש בשיעור היוון גבוה יותר לאור מרכיב הסיכון כפי שפורט לעיל. לחיזוק עמדתם מפנים לקביעות שמאים מכריעים כלהלן:

שמאי מכריע	כתובת	שיעור היוון
דורית פריאל	נח מרדכי עמנואל, ת"א	7%
שלומי יפה	נהריים 12, ת"א	7%
מוטי דיאמנט	דרך נמיר 5, ת"א	7%

(3) מהאמור לעיל הביאו בחשבון שמאי המבקשות 7% שיעור היוון לזמינות.

ד. <u>שטחי ממ"ד</u>:

(1) עפ"י החלטת ועדת ערר 417/11 חשדר מגדלי שליטה בע"מ נ' הועדה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים אין לחייב בהיטל השבחה עבור ממ"דים כאשר המימוש הינו בדרך של בקשה להיתר.

(2) בהתאם קובע למשל השמאי המכריע דוד דדון בשומת היטל השבחה בגוש 6168 חלקה 333 שכונת פועלי הרכבת בגבעתיים כי:

" כפי שנקבע קודם, המי מוש נשוא ההחלטה הינו בקשה להיתר בניה ולפיכך אין להביא בחשבון את ההשבחה בגין זכויות בניה מותנות לממ"דים במכר כפי שנוקט שמאי המשיבה" .

(3) דברים דומים מפורטים בשומת השמאי המכריע יהודה פלד עבור חלקות 733-932 בגוש 6154 רח' רחל גבעתיים:

" לפיכך, ההשבחה תערך בהתייחס להיקף השטחים המבוקשים בבקשה להיתר, מבלי להביא בחשבון את שטחי הממ"דים הפטורים מהיטל השבחה, בהתאם להחלטת ועדת ערר בעניין חשדר" .

(4) לפיכך, לא יובאו בחשבון בשומה שטחי הממ"דים.

ה. <u>דמ"ש לתקופת הבניה</u>:

(1) כאמור, גישת השומה להיטל השבחה בפינוי בינוי קובעת למשך תקופת הדחייה שווי לתקופת ביניים. מקובל לחשב את השווי לתקופת הביניים כדמי שכירות ראויים לדירה הקיימת לתקופת הדחייה בשיעור היוון מתאים.

(2) מאחר והסכמי שכירות לא מדווחים בדומה לעסקאות מכר, קיים קושי לאתר נתונים לאומדן דמי שכירות ובמיוחד עבור מועד קובע מוקדם ביחס למועד עריכת השומה. לכן התבססו

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

שמאי המבקשות על לוח 6.4[25] אותו מפרסם הלמ"ס הכולל - "**מחירי ממוצעים חודשיים של שכר דירה חופשי, לפי אזור מגורים וקבוצות גודל הדירה (חדרים)**" הנוגעים לגוש דן.

(3) בניתוח דמ"ש לתקופת ביניים בפרויקט פינוי בינוי יש להביא בחשבון מגבלות החלות בתקופה זו המתחלקת לשניים:

הראשון, ממועד אישור התוכנית עד תחילת הפרויקט בפועל - לאור אי הוודאות באשר למועד הפינוי מתקבלים עבור הנכס דמי שכירות הנמוכים מהשוק.

השני, לאחר הפינוי - דיור החלוף לרוב יהיה נחות מהדיור הקיים וערכו עבור הבעלים נחות כדיור זמני.

(4) לפיכך, בהתחשב במיקום הפרויקט בבת ים, הנתונים לגוש דן ומגבלות החלות על פרויקט פינוי בינוי יהיה סביר לקבוע ערך דמ"ש בסך 2,500 ₪ ובשיעור היוון של לפחות 6%.

ו. <u>עלות הריסה</u>:

עלות הריסה מחושבת לפי 300 ₪ למ"ר קיים. השטח להריסה כולל אשר הרכוש המשותף ואת גני הילדים הקיימים.

ז. <u>מטלות ציבוריות ופיתוח</u>:

ביצוע הפרויקט מותנה בשורה ארוכה של מטלות בניה ופיתוח המפורטות בהוראות התוכנית ובין היתר כמפורט להלן:

(1) הריסת הבניינים המסומנים להריסה. מרכיב זה כולל גם את גני הילדים הקיימים בנוסף להריסת מבנה המגורים הקיים. סה"כ כ- 2,500 מ"ר בנוי כולל דירות, מקלט פרטי וציבורי וכן גני ילדים, הכל לפי עלות של 300 ₪ למ"ר.

(2) אישור תכנית איחוד וחלוקה.

(3) הבטחת ביצוע בניית גני ילדים חדשים בשטח בנוי שלא יפחת משטח הגנים המיועדים להריסה. סעיף 6.2.3 מגדיר את המיקום האפשרי של הגנים החלופיים. סעיף 6.3.4 קובע כתנאי לאכלוס "**ביצוע בפועל של בניית גני ילדים חלופיים.** "

עלות הקמת 4 גני ילדים חלופיים ע"פ הוראות התוכנית והסכם עם עיריית בת ים נאמד בכ- 3 מיליון ₪ ובין היתר על בסיס הצעת מחיר של חברת ס.ל.ש (צורפה כנספח לשומה האחרת).

(4) הגנה על העצים הבוגרים בשלב הביצוע לרבות שורשים ונוף. לפי אומדן אגרונום הערכה תקציבית כוללת (כולל מע"מ):

העתקת שבעה עצי פיקוס השקמה: 30-25 אלף ₪ לעץ × 7 עצים = 245,000 ₪.

ליווי אגרונום: 2,200 ₪ × 7 עצים = 18,400 ₪.

בצ"מ: 30%-20% × 263,000 ₪ = 65,750 ₪.

סה"כ במעוגל: 330,000 ₪.

ערכים אלו אינם כוללים תיקון המדרכה וסגירת נתיב על ידי העירייה/משטרה וליווי משאית

25 ראה טבלה כפי שהוצגה בשומת המבקשות, בסעיף 10.2.6 לנספח להלן (המהווה נספח להחלטתי זו).

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

למקום השתילה. לפיכך, לצורך התחשיב תובא עלות כוללת של 400,000 ₪.

(5) בין התנאים לאכלוס המבנה הינו "**ביצוע בפועל של עבודות פיתוח השטח...**" . הפיתוח כולל שטח קרקע של 1,620 מ"ר בפיתוח אינטנסיבי שעלותו באופן זהיר תהיה 500 ₪ / למ"ר.

(6) יוער (א.ח), כי במסגרת הדיון המקצועי שנערך בפני הח"מ, התייחסו שמאי המבקשות להסכם אשר נחתם מול עיריית בת ים (אליו הפנה שמאי המשיבה) והבהירו כי:

- אין חולק כי במקרה דנן יש הסכם נקודתי, שריר וקיים. אך יחד עם זאת הוא מבקש להסביר מדוע בכל זאת נתון זה הובא בחשבון במסגרת בחינת ההשבחה בשומה האחרת. כאשר בסופו של יום הנושא נתון לשיקול דעתו של השמאי המכריע.
- במצב הקודם המגרש הציבורי ממוקם בתווך בין שני מגרשי המגורים. להבנתי הייתה הסכמה עם העירייה שמבחינה תכנונית מיקום הגן אינו אופטימאלי.
- היזם יכול היה לממש את הבניה ללא העתקת הגן אם כי גם העירייה וגם היזם הסכימו שהדבר אינו נכון מבחינה תכנונית, כאשר היזם הסכים לשאת בעלויות העתקת הגן כדי ליצור פרוייקט יותר איכותי, שהוא יותר איכותי לעיר כולה, ולא רק לדיירי הפרוייקט שבנדון.
- אין ספק שהתוצאה של הצרחת גני הילדים זו תוצאה תכנונית יותר טובה. אבל צריך לשים לב לדבר מאוד עקרוני: היזם נושא בעלות והעירייה משפרת את מצבה, הן מבחינת המיקום, הן מבחינת גנים חדשים, הן מבחינת הפיתוח וכן הלאה.
- יכול לבוא שמאי הוועדה ולומר כי זה מה שהיזם חתם עליו. אכן, במהלך משא ומתן של יזם עם עירייה יש דברים שגם אם בעינינו נראים לא סבירים, יזם מוכן לקחת על עצמו על מנת לקדם את הפרויקט. כאשר במקרה דנן היזם הסכים שלא ינכו לו את עלויות העתקת הגן מתשלום צפוי של היטל השבחה.
- מעבר לאמור טוענים כי לפחות את ההפרש ואת ההוצאות הנוספות שיש ליזם בגין הפיתוח, שלא נכלל בהסכם, יש מקום להתחשב בהם למרות מה שנכתב בהסכם.

ח. <u>התייחסות לעסקאות השווי בשומה ובתגובת הוועדה</u>:

(1) מבקשים לציין כי במצב הקודם אין צורך בהקמת מרתפי חניה, ויש להביא בחשבון עסקות השוואה רלוונטיות המגלמות נתון זה.

(2) **לעניין עסקאות מכר של מגרשים ליעוד אזור מגורים ב' + ג' בבניה רוויה כפי שהוצגו ונותחו בשומת הוועדה**[26]: מעיון בהיתרי הבניה הרלוונטיים עולה כי השטחים אינם תואמים למפורט בטבלה כפי שמופיעה בשומת הוועדה. בפועל השטחים כפי שמופיעים בהיתרי הבנייה גדולים משמעותית מכפי שצוין בשומת הוועדה. אמנם סביר כי היה פה הליך של הקלה לתוספת זכויות אבל לכל הפחות צריך להביא בחשבון כי עסקאות ההשוואה מגלמות את האפשרות לתוספת זכויות, גם אם בניכוי היטל השבחה צפוי.

26 ראה נתונים לשווי כפי שהוצגו בשומת המשיבה, בסעיף 10.1.1 להלן (המהווה נספח להחלטתי זו).

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

8.2.5 **<u>תחשיב ההשבחה לתכנית בי/479 – מועד קובע 23.06.2012 (שומת המבקשות)</u>:**

א. <u>נתוני בסיס</u>:

מצב קודם	
מהות	סה"כ
סה"כ שטח בנוי קיים ברוטו מגורים	1,788 מ"ר
שטח בנוי כולל להריסה כולל גנים	2,550 מ"ר
יח"ד קיימות	24 יח"ד
יח"ד מתוכננות	120 יח"ד
יתרת זכויות בניה עיקרי	302 מ"ר
יתרת זכויות בניה על הגג	160 מ"ר
יתרת זכויות למרפסות	288 מ"ר
שווי למ"ר קיים	₪ 14,000
עלות הריסה למ"ר	₪ 300
מקדם שווי גג	1.3
מקדם שווי מרפסות	0.3
מצב חדש	
מהות	סה"כ
זכויות בניה עיקרי ליח"ד	120.42 מ"ר
שטח מסחר עיקרי	150 מ"ר
שטח ציבורי לבניה	400 מ"ר
שצ"פ לפיתוח	1,620 מ"ר
שווי למ"ר מבונה	₪ 3,930
מקדם שווי למסחר	1.7
עלות הריסה למ"ר	₪ 300
עלות בניה למ"ר ציבורי	₪ 6,000
עלות פיתוח חצרות גנים	₪ 2,700
עלות פיתוח שצ"פ למ"ר	₪ 500
תקופת דחיה לזמינות	8 שנים
שיעור היוון עד לזמינות	7%
דמ"ש ראויים לתקופת הקמה	₪ 2,500
שיעור היוון לדמ"ש	6%

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

ב. <u>תחשיב ההשבחה</u>:

מצב קודם			
מהות	שטח	שווי מר"מ / בנוי	סה"כ
שווי הדירה הבנויות	1,788 מ"ר	₪ 14,000	₪ 25,032,000
שווי יתרת זכויות בניה עיקרי	302 מ"ר	₪ 3,930	₪ 1,186,860
שווי יתרת זכויות בניה על הגג	160 מ"ר	₪ 5,109	₪ 817,440
שווי יתרת זכויות למרפסות	288 מ"ר	₪ 1,179	₪ 339,552
סה"כ שווי מצב קודם			**₪ 27,375,852**
מצב חדש			
מהות	זכויות בניה	מקדם שווי	סה"כ
שטח מגורים עיקרי	14,450 מ"ר	1	14,450 מר"א
מסחר	150 מ"ר	1.7	256 מר"א
סה"כ מ"ר אקווי'			14,706 מ"ר
שווי מ"ר מבונה			₪ 3,930
סה"כ שווי גולמי			**₪ 57,793,500**
ניכוי עלויות הריסה	2,550 מ"ר	₪ 300	(-) ₪ 765,000
ניכוי עלויות עודפות למרתפים			(-) ₪ 6,610,000
ניכוי עלויות נוספות בגין טיפול בעצים			(-) ₪ 400,000
בניה ציבורית - גני ילדים	400 מ"ר	₪ 6,000	(-) ₪ 2,400,000
בניה ציבורית – פיתוח חצרות גנים	600 מ"ר	₪ 1,788	(-) ₪ 1,072,800
פתוח שצ"פ	1,620 מ"ר	₪ 500	(-) ₪ 810,000
יתרה לקרקע בניכוי עלויות			**₪ 45,735,700**
מקדם דחיה (n = 8 , i = 7%)	0.582		₪ 26,618,594
שימוש ביניים			₪ 4,471,052
סה"כ שווי מצב חדש			**₪ 31,089,645**
השבחה			**₪ 3,713,793**
היטל השבחה			**₪ 1,856,896**

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

8.3 **<u>עמדת שמאי המבקשות לעניין ההשבחה הנובעת מתכנית בי/1/479/מק (מועד קובע 18.6.2020):</u>**

8.3.1 **<u>נתונים רלוונטיים לבחינת ההשבחה:</u>**

א. <u>כללי</u>:

תחשיב ההשבחה עבור תכנית זו כולל שני מרכיבים - קיצור הדחייה לאחר אישור תכנית איחוד וחלוקה, והתחשבות בערכי שווי עדכניים למועד זה.

ב. <u>שווי בסיס למ״ר מבונה למגורים (בבניה חדשה)</u>:

(1) להלן שווי מ״ר מבונה בהתאם להכרעות שמאים מכריעים בסביבה:

שמאי מכריע	מועד קובע	גו"ח	מיקום	שווי מ"ר מבונה
יגאל יוסף	29.03.2020	7137/119	בלפור 133	₪ 6,000
גיא צדיק	17.03.2018	7124/154	הבנים	₪ 5,800
דוד טיגרמן	08.01.2020	7155/222	כצנלסון 64	₪ 5,500
מרדכי דדון	21.01.2018	7130/289	בן ציון 5	₪ 4,500
דנה שיחור	11.06.2019	7155/148	חשמונאים 56	₪ 5,000
יגאל יוסף	18.08.2019	7120/102	נביאים 73	₪ 5,765
נורית ג'רבי	13.03.2018	7155/169	בר אילן 1	₪ 5,500
בממוצע (במעוגל)				**₪ 5,500**

(2) לפיכך, נקבע בשומה אחרת שווי מ״ר מבונה לפי **5,500** ₪ / **מ״ר.**

(3) בנוסף מפנים את תשומת הלב לכך כי במסגרת טבלאות ההקצאה לתכנית, אשר נערכו על ידי שמאי המבקשות, נקבע שווי של 5,000 ₪ למ״ר מבונה, אשר אושר ע״י השמאי גדי דגני מטעם הוועדה המקומית.

ג. <u>דמ״ש לתקופת הבניה</u>:

(1) שמאי המבקשות התבססו על לוח 4.9[27] אותו מפרסם הלמ״ס הכולל - ״**מחירי ממוצעים חודשיים של שכר דירה חופשי, לפי אזור מגורים וקבוצות גודל הדירה (חדרים)**״. הנוגעים לעיר בת ים.

(2) בהתחשב במיקום הפרויקט בבת ים, הנתונים לעיר בת ים יהיה סביר לקבוע ערך דמ״ש בסך 3,500 ₪.

ד. <u>דחייה</u>:

(1) תכנית פינוי בינוי, בניגוד לתוכנית בניה בשטח פתוח חלה על שטח קרקע הבנוי במועד אישורה. בהתאם, מקובל לקבוע בתחשיב היטל השבחה דחייה למימוש עד למועד בו מתקבלת קרקע פנויה וריקה אליה ניתן לממש את הזכויות הקבועות בתוכנית. כמפורט בסעיף 11.5 הדחייה מורכבת משורה של גורמים מעכבים. גורמים אלו מורכבים מהליכים משפטיים, הליכי תכנון נוספים, מטלות ציבוריות שונות ועוד.

(2) לפיכך, אישור תכנית איחוד וחלוקה ככל ונדרש מהווה רק את אחד הנדבכים אשר בלעדיהם

27 ראה טבלה כפי שהוצגה בשומת המבקשות, בסעיף 10.2.7 להלן (המהווה נספח להחלטתי זו).

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

לא ניתן לממש את הפרויקט.

(3) שמאי המבקשות הציגו בשומה אחרת גרף[28] המציג באופן סכמתי את הליך אישור התוכנית הראשונה ועד להפיכת הקרקע לזמינה.

(4) מובן כי בפועל, מועד אישור התוכנית מצוי בתוך התקופה המוגדרת לדחייה בתוכנית הראשית ואין הוא משנה בפועל את התקופה בגינה שולם כבר היטל בגין התוכנית הראשית ואינו מקצר אותו. בפועל כל ההשבחה שולמה כבר עבור התוכנית הראשית אשר מביאה בחשבון בשווי השוק גם את הנכס בתקופת הביניים. בהתאם לא נוצרה בפועל השבחה בגין תכנית האיחוד והחלוקה.

(5) לחיזוק עמדתם מפנים לשומתו המכריעה של השמאי עומר סרחאן בגו"ח 6162/45 (גבעתיים), המאמץ את עמדתם כפי שפורטה לעיל.

(6) למעלה מן הצורך, וכחלופה לטענה זו הובא בחשבון חלופה לפיה אישור תכנית האיחוד והחלוקה מקצר את התקופה עד למימוש התוכנית בתקופה סבירה לאישור תכנית זו בשיעור שנה וחצי.

ה. <u>התייחסות לעסקאות השווי בשומה ובתגובת הוועדה</u>:

(3) **לעניין פירוט וניתוח עסקאות מכר של מגרשים ליעוד אזור מגורים ג' בבניה רוויה נמוכה**[29]**:** מעיון בהיתר הבניה של הנכס ברחוב בלפור 133 ובר יהודה 26, עולה כי הזכויות בהיתר גבוהות משמעותית מאלה שמצוינים בניתוח של שמאי הוועדה. לצורך הדוגמא ניתוח עסקת ההשוואה של רחוב בלפור 133 בהתאמה לשטחים שבהיתר מוביל למסקנת שווי של כ- 5,000 ₪ למ"ר מבונה.

(4) **לעניין פירוט וניתוח עסקת מכר של מגרש ביעוד מגורים ד+ חזית מסחרית בצפון מערב העיר**[30]**:** מדובר בקבוצת רכישה של אלדד פרי. על כן מחיר העסקה מגלם ערכים של קבוצת רכישה, שהם גבוהים יותר משווי שוק.

(5) **לעניין ניתוח מחיר עסקה למכירת מגרש ברח' האורגים 27 (גו"ח 7123/130)** [31]**:** הניתוח שנעשה באזור התעשייה – נעשה פה ניתוח הפוך. שמאי הוועדה מסתמך על השומה המכרעת של אייל יצחקי שהעריך שם רק את שטחי המסחר והתעסוקה, שמאי הוועדה ביצע התאמה להיום, ואת היתרה הוא משייך לרכיב המגורים. הניתוח שערך שמאי המשיבה מעלה כמה תהיות:

- שמאי המשיבה קובע בתגובה שווי מ"ר למסחר לפי 10,000 ₪ / מ"ר, אבל בניתוח העסקה הוא מייחס לשווי רכיב המסחר פחות ממחצית השווי שקבע למסחר בנכס הנדון. ומציין כי שם מדובר בשכונה חדשה.

28 ראה גרף כפי שהוצג בשומת המבקשות, בסעיף 10.2.8 להלן (המהווה נספח לשומה זו).
29 ראה נתונים לשווי כפי שהוצגו בשומת המשיבה, בסעיף 10.1.4 להלן (המהווה נספח להחלטתי זו).
30 ראה נתונים לשווי כפי שהוצגו בשומת המשיבה, בסעיף 10.1.5 להלן (המהווה נספח להחלטתי זו).
31 ראה נתונים לשווי כפי שהוצגו בשומת המשיבה, בסעיף 10.1.6 להלן (המהווה נספח להחלטתי זו).

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

- נכון שהשכונה גובלת באזור תעשייה, אבל אזור התעשייה עובר תהליך של התחדשות הכולל מגדלי מגורים ועירוב שימושים.
- כלומר אם מבקשים להשוות את הנכס הנדון בשומת יצחקי לנכס הנדון, צריך לדייק את שווי המסחר ולבצע התאמה למיקום.
- לסיכום, זה נכון בשומה עלינו להעריך שווי שוק ולא עסקה בתנאים מסוימים. אבל בפרוייקט ובתכנית פינוי בינוי, יש תנאים אובייקטיבים מסוימים אותם צריכים לבחון ולהביא בחשבון בבחינת ההשבחה.

8.3.2 **<u>תחשיב ההשבחה לתכנית בי/1/479/מק – מועד קובע 18.06.2020 (שומת המבקשות):</u>**

א. <u>נתונים</u>:

מצב קודם	
מהות	סה"כ
סה"כ שטח בנוי קיים ברוטו מגורים	1,977 מ"ר
שטח בנוי כולל להריסה כולל גנים	2,054 מ"ר
יח"ד קיימות	24 יח"ד
זכויות בניה עיקרי ליח"ד	120.42 מ"ר
שטח מסחר עיקרי	150 מ"ר
שטח ציבורי לבניה	400 מ"ר
שצ"פ לפיתוח	1,620 מ"ר
שווי מ"ר קיים	₪ 14,000
שווי למ"ר מבונה	₪ 5,000
מקדם שווי למסחר	1.7
עלות הריסה למ"ר	₪ 300
עלות בניה למ"ר ציבורי	₪ 6,000
עלות פיתוח חצרות גנים	₪ 2,700
עלות פיתוח שצ"פ למ"ר	₪ 500
תקופת דחיה לזמינות	3.5 שנים
שיעור היוון עד לזמינות	7%
דמ"ש ראויים לתקופת הקמה	₪ 3,500
שיעור היוון לדמ"ש	6%

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

ב. <u>תחשיב ההשבחה</u>:

מצב קודם			
מהות	זכויות בניה	מקדם שווי	סה"כ
שטח מגורים עיקרי	14,450 מ"ר	1	14,450 מר"א
מסחר	150 מ"ר	1.7	256 מר"א
סה"כ מ"ר אקווי'			14,706 מ"ר
שווי מ"ר מבונה			₪ 5,000
סה"כ שווי גולמי			**₪ 73,528,626**
ניכוי עלויות הריסה	2,550 מ"ר	₪ 300	(-) ₪ 765,000
ניכוי עלויות עודפות למרתפים			(-) ₪ 6,610,000
ניכוי עלויות נוספות בגין טיפול בעצים			(-) ₪ 400,000
בניה ציבורית - גני ילדים	400 מ"ר	₪ 6,000	(-) ₪ 2,400,000
בניה ציבורית – פיתוח חצרות גנים	600 מ"ר	₪ 2,700	(-) ₪ 1,620,000
פתוח שצ"פ	1,620 מ"ר	₪ 500	(-) ₪ 810,000
יתרה לקרקע בניכוי עלויות			**₪ 60,923,626**
מקדם דחיה (n = 5 , i = 7%)	0.713		₪ 43,437,703
שימוש ביניים			₪ 6,259,472
סה"כ שווי מצב קודם			**₪ 49,697,175**
מצב חדש			
מהות			סה"כ
יתרה לקרקע בניכוי עלויות			**₪ 60,923,626**[32]
מקדם דחיה (n = 3.5 , i = 7%)	0.789		₪ 48,077,571
שימוש ביניים			₪ 3,099,426
סה"כ שווי מצב חדש			**₪ 51,176,998**
השבחה			**₪ 1,479,822**
היטל השבחה			**₪ 739,911**

32 ראה תחשיב מצב קודם.

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

8.4 **<u>עמדת שמאי המשיבה – לעניין ההשבחה הנובעת מתכנית בי/479 (מועד קובע 23.06.2012)</u>:**

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

א. <u>כללי</u>:

(1) שווי מצב קודם הינו סך שווי הדירות הקיימות בנכס במצבן נכון למועד הקובע. שווי זה מוערך בשיטת העלות, ע"י סיכום כלל מרכיבי השווי של הנכס : קרקע בניה ורווח יזמי.

(2) שווי מצב חדש הוערך "בגישת שווי כל התכנית" לפי העקרונות שנקבעו בפס"ד אשדר.

(3) לעניין טענת שמאי המבקשות לאי סבירות בתוצאת ההשבחה, טוען כי בשורה התחתונה הערכת היטל השבחה בשומת המשיבה עומדת על כ- 29 מיליון ₪. אם נחלק סכום זה ל- 120 דירות, מתקבל היטל בסך של כ - 240,000 ₪ לדירה, דהיינו השבחה בסך של שכ - 480,000 ₪ לדירה, כאשר לדעתו הנתונים שהוצגו בשומת המשיבה מוכיחים כי התוצאה בהחלט סבירה.

(4) <u>באומדן שווי מצב קודם</u>:

- הובא בחשבון המצב הפיזי הירוד של הבניין הקיים בנכס, לרבות היותו מוכרז כמבנה מסוכן כחצי שנה לאחר המועד הקובע לתכנית בי/479.
- 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 מספר החלטות של ועדת ערר מחוזית לפיצויים והיטלי השבחה.

(5) <u>באומדן שווי מצב חדש עפ"י תכנית בי/ 479</u>:

- הובאה בחשבון (ע"י הפחתה) עלות המטלה הציבורית המוטלת על הבעלים בגין עלות פתרון לייעול מערכת אנרגיית השמש בגגות המבנים הסמוכים, הנפגעים עקב הצללת המגדל המתוכנן בנכס הנדון
- הובא בחשבון, שהתכנית אינה יוצרת זמינות תכנונית לבניה, ונדרש אישור של תכנית איחוד וחלוקה מחדש ליצירת זמינות תכנונית לבניה. בהתאם לכך- הובא בחשבון משך הזמן הנורמלי הנדרש לייצור תכנית איחוד וחלוקה מחדש, וכן היטל השבחה צפוי בגין תכנית זו, עפ"י נוסחת הזמינות.
- הובא בחשבון כי הבקשה להיתר שבנדון מהווה מימוש מלא של הזכויות המוקנות בתכניות בי/479 + בי/ 1/479.
- שווי מצב חדש עפ"י תכנית בי/ 479, 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. יצוין כי פס"ד זה הינו חלוט ומחייב.
- באומדן ההשבחה בגין התכניות שבנדון, לא הובאו בחשבון ז"ב לממד"ים המיועדים לדירות הבעלים, כדלקמן:

סך יח"ד של הדיירים בבניין הקיים	:	24 יח"ד
סך יח"ד קיימות שנמכרו לאחר המועד הקובע (לא ידוע)	:	0 יח"ד

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

יתרת יח״ד שנותרו בבעלות הדיירים	:	24 יח״ד
סך כמות יח״ד במצב חדש	:	120 יח״ד 100%
הפחתת כמות יח״ד המיועדת לדיירים הקיימים	:	24 יח״ד 20%
סך כמות יח״ד במצב חדש	:	96 יח״ד 80%

בהתאם לכך, להלן תחשיב שטחי הממ״דים שיבואו בחשבון באומדן שווי הנכס במצב החדש:

שטח ממ"ד בתכנית היתר בניה		שטח ממ"ד שיובא בחשבון בתחשיב ההשבחה		
סה"כ	ל- 1 יח"ד בממוצע	מקדם	סה"כ	ל- 1 יח"ד בממוצע
1,511.08 מ"ר	12.5923	80%	1,208.86 מ"ר	10.074 מ"ר

8.4.2 **<u>נתונים רלוונטיים לבחינת ההשבחה</u>:**

א. <u>שווי מ״ר מבונה למגורים</u>:

(1) שמאי המשיבה הציג בשומתו פירוט וניתוח עסקאות של מגרשים ליעוד אזור מגורים ב׳ + ג׳ בבניה רוויה[33], אשר נערכו בטווח התאריכים ינואר 2010- עד אוקטובר 2014. מניתוח העסקאות הגיעה שמאי המשיבה למחיר ממוצע של 4,825 / מר״מ למגורים.

(2) שמאי המשיבה הציג ניתוח עסקאות מכר למגרשים במתחם תב״ע בי/4/450[34]. מניתוח העסקאות הגיעה שמאי המשיבה למחיר ממוצע של כ- 5,900 / מר״מ למגורים:

תאריך עסקאות	מס' מגרש בתב"ע	תב"ע קובעת	מס' עסקאות	% נמכר בכל עסקה	מס' יח"ד	מס' קומות תת"ק	מס' קומות עיליות	מחיר מר"מ משוקלל
23.12.2011	114	בי/1/450	11	0.7%	142	3	38	₪ 6,120
16.12.2010	112/1	בי/3/450	1	100%	142	3	38	₪ 5,246
08.05.2011	113	בי/1/450	1	100%	90	2	25	₪ 6,361
05.06.2011					**124.7**	**2.7**	**33.7**	**₪ 5,909**

(3) בהתאם לנתונים לעיל ובהתאמה לנכס הנדון הגיע שמאי המשיבה למסקנת שווי מינימאלי למ״ר מבונה משקולל ממוצע ביחס לנכס הנדון בסך **5,000** ₪ / **מר״מ למגורים.** יוער כי שווי בסיס התחלתי למגורים נקבע על ידו בתחשיב ההשבחה לסך של כ – 4,000 ₪.

ב. <u>אומדן שווי מ״ר בנוי בדירות הקיימות **במצב קודם**</u>:

(1) על בסיס הנתונים בסעיף א(1) לעיל, ובהתחשב במיקום הנכס ובהיעדר חניה צמודה ומעלית, הגיע שמאי המשיבה למסקנת שווי של **10,000** ₪ / **מ״ר בנוי למגורים במצב קודם**[35].

(2) התייחסות לשומת המבקשות לעניין קביעות ערכי שווי למ״ר בנוי למגורים במצב קודם:

33 ראה נתונים לשווי כפי שהוצגו בשומת המשיבה, בסעיף 10.1.1 להלן (המהווה נספח להחלטתי זו).

34 ראה נתונים לשווי כפי שהוצגו בשומת המשיבה, בסעיפים 10.1.2 ו- 10.1.3 להלן (המהווים נספח להחלטתי זו).

35 שמאי המשיבה הביא בחשבון: 5,000 ₪ שווי מ״ר מבונה, עלות בניה שחוקה בסך 3,500 ₪, רווי יזמי שחוק בשיעור 6% (40% × 15%), ומע״מ שחוק בשיעור 6.8% (40% × 17%).

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

- **כל העסקאות מושפעות מזכויות בניה עפ"י תמ"א 38 ותכניות נלוות לה ו/או מפוטנציאל תב"ע לפינוי בינוי:**
  - מאחר וכל עסקאות המכר של דירות בשומת המבקשות (לעניין שווי מ"ר בנוי במצב קודם) הן מבניינים שנבנו לפני שנת 1980, מחירי המכירה בעסקאות הללו בהכרח מושפעים מזכויות עפ"י תמ"א 38 , וכן מתכנית בי/ 538 שהינה לפי סעיף 23 לתמ"א 38 , ואשר מוסיפה זכויות מעבר למותר בתמ"א 38 , וכן מתכנית בי/ 580 , המשביחה את זכויות הבניה המותרות עפ"י תמ"א 38. בנוסף - מחירי המכירה בעסקאות הללו מושפעים גם מפוטנציאל תכניות פינוי בינוי.
  - יודגש כי תוספת השווי בגין תמ"א 38 הנזקפת למחירי הדירות הנ"ל - הינה ממשית ומשמעותית , מאחר ובעיר בת ים בכלל ובאזור של העסקאות הנ"ל בפרט אושרו בעשור האחרון למעלה מ- 200 פרויקטים של תמ"א 38 , (שמאי המשיבה צירף רשימה של מיזמי תמ"א 38 שאושרו באזור הנכס הנדון עד לחודש 3/2016).
  - יציין כי מתוך רשימת העסקאות 2 עסקאות בוצעו בבניינים לגביהם אושרו בקשות להיתרי בניה מכח תמ"א 38 : רח' גבעתי 23 (גו"ח 7154/194/21) , רח' בן ציון 5 (גו"ח 7130/289/8).
- **השטחים המדווחים של הדירות בעסקאות הללו אינם שטחי פלדלת, אלא שטחי רצפות רשומים בנסחי רישום:**
  - שטחי הדירות המדווחים במערכת שע"מ ביחס לדירות ישנות הם שטחי רצפה, דהיינו אינם כוללים את השטחים שמתחת לקירות החוץ והפנים. בנוסף אינם כוללים את שטחי המרפסות המקורות והסגורות שהותרו בעבר בנוסף על זכויות הבניה הבסיסיות.
  - כתוצאה מכך- קיימים הפרשים של עשרות אחוזים בין שטחי הדירות הרשומים בטאבו והמדווחים במערכת שע"מ לבין שטח דירתי בפועל של הדירות.
  - לעניין זה, ראה קביעה ספציפית של השמאי המכריע יצחק ברמן בשומתו המייעצת לרח' בלפור 97 א' בהתאם לכך , ניתן לקבוע כי שטח דירתי בפועל של הדירות בעסקות ההשוואה הנ"ל - גדול משמעותית מהשטח המדווח במערכת שע"מ.
  - הפער הממוצע בין 2 סוגי השטחים הנ"ל הינו 14%. דהיינו, השטח הרשום והמדווח ברשות המיסים מהווה 86% משטח דירתי בפועל.
  - בהתאם לכך, בגין התאמת שטחים בלבד - מתחייב להפחית את המחיר הממוצע שהתקבל בעסקאות הנ"ל שהוצגו ע"י המבקש - בשיעור של 14%.
- **הבניינים המכילים את דירות ההשוואה בשומת המבקש במצב פיזי עדיף משמעותית ביחס לבניין הנדון:**
  - מבחינה חיצונית של כ"א מהבניינים המכילים את דירות ההשוואה הנ"ל , עולה כי מדובר בבניינים במצב פיזי תקין.

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

- נכון למועד הקובע לתכנית בי/ 479 - הבניין הנדון במצב פיזי ירוד ביותר, ולראיה - הבניין הוכרז כמבנה מסוכן כחצי שנה בלבד לאחר המועד הקובע הנ"ל.
- בהתאם לכך, התבססות על עסקאות ההשוואה הנ"ל , מחייבת הפחתה משמעותית בגין המצב הפיזי של הבניין.

- **הבניינים המוצגים בשומת המבקש הם בנינים פחות ישנים יחסית לבניין הנדון:**

מרבית הבניינים המכילים את דירות ההשוואה הנ"ל הוקמו בשנת 1970. לעומת זאת הבניין הנדון הוקם בשנת 1963, מכאן טוען שמאי המשיבה כי שווי ל- 1 מ"ר בנוי בדירות הקיימות במצב קודם - חייב להיות נמוך יחסית לשווי הבנוי בעסקאות ההשוואה.

- **חלק מהבניינים בהם ממוקמים דירות ההשוואה - מכילים מעלית:**

לפחות 2 מעסקות ההשוואה (רח' יוספטל 68, גו"ח 7130/170/12 + רח' ברנר 1, גו"ח 7130/257/3) הן מבניינים המכילים מעלית, באופן המחייב הפחתה לצורך אומדן שווי הנכס במצב קודם, בהתבסס על עסקות אלו.

- **לעניין 2 עסקאות המכר שנערכו במתחם עצמו ונותחו בשומת המבקשות:**
  - בעסקה הראשונה: שטח הדירה בפועל של ת"ח 19 הנו 97 מ"ר ולא 92 מ"ר. זאת עפ"י מדידה גרפית מתכנית היתר הבניה. בהתאם לכך , סך מחיר העסקה משקף מחיר של 11,598 ₪ / מ"ר.

    בנוסף, מחיר העסקה מושפע מאוד מהליך אישור תב"ע בי/ 479 שבנדון , תאריך העסקה - 30/4/2010 , תאריך החלטת ועדה מחוזית להפקיד את תכנית בי/ 479 - 22/3/2010 , מתקבל שהעסקה בוצעה לאחר מועד החלטת הועדה המחוזית להפקיד את התכנית , ולכן השפעת החלטת הפקדת התכנית על הגדלת מחיר העסקה - הינה וודאית.
  - בעסקה השנייה: שטח הדירה בפועל של ת"ח 5 הינו 68.44 מ"ר, ולא 48 מ"ר, וזאת עפ"י מדידה גרפית מתכנית היתר הבניה. בהתאם לכך , סך מחיר העסקה משקף מחיר של 11,689 ₪ / מ"ר.

    בנוסף, העסקה בוצעה לאחר אישור תכנית בי/ 479 , ולכן מחירה לא יכול להיות בסיס לאומדן שווי מצב קודם.

    בנוסף, עיון בפרטי המכירה עולה כי מדובר בעסקה בין בני משפחה עבור 50% מהזכויות בנכס לכן מחיר העסקה אינו משקף שווי שוק.

- **סיכום:**
  - בהתאם למפורט לעיל לא ניתן להתבסס על העסקאות הנ"ל לצורך אומדן שווי הנכס במצב קודם.
  - לשיטת המבקש, המסתמכת על העסקאות הללו - מתחייב להפעיל על נתונים אלו מקדמי התאמה המשקפים הפחתות בשיעור מצטבר של עשרות רבות של אחוזים, באופן שהתוצאה הסופית של שווי 1 מ"ר מגורים בנוי דירתי תהיה דומה לאומדן השווי שנקבע בשומת המשיבה, דהיינו - 10,000 ₪ / מ"ר.

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

- בהתאם לכך - השיטה הנכונה והאמינה ביותר לאמוד שווי 1 מ״ר מגורים בנוי דירתי במצב קודם - היא שיטת העלות , כפי שיושמה בשומת המשיבה משום ששיטה זו - מנטרלת את השפעות תמ״א 38 ו/ או תכניות פינוי בינוי על השווי, מנטרלת טעויות בשטחים בפועל של דירות בעסקאות ההשוואה , מנטרלת הפרשים במצב הפיזי ובגיל הבניין בין הדירות הנדונות לבין הדירות בעסקות ההשוואה.

8.4.3 **<u>שווי מ״ר מבונה למסחר – מצב חדש</u>:**

א. <u>כללי</u>:

לנכס הנדון חזיתות לרח׳ בלפור ויצחק שדה. רח׳ בלפור הינו הרחוב המסחרי העיקרי בעיר בת ים, ולכן נתוני ההשוואה המיטביים צ״ל מרחוב בלפור, ונתוני ההשוואה הפחות מיטביים צ״ל מרחובות ראשיים אחרים , בהתאמות הנדרשות.

ב. <u>נתוני מחירי מכירה של חנויות בקטע הדרומי ביותר</u>:

תאריך עסקאות	גו"ח	שנת בניה	שטח נטו	מחיר מכירה	מחיר מר"מ משוקלל
27.01.2010	7138/270/1	1970	57	₪ 990,000	₪ 17,368
31.01.2011	7137/136/2	1970	20	₪ 410,000	₪ 20,500
28.12.2011	7138/307/2	1981	31	₪ 600,000	₪ 19,355
18.01.2011			**36**	**₪ 666,667**	**₪ 19,074**

ג. בתחשיב ההשבחה כפי שמופיע בשומת הוועדה, הובא בחשבון שווי מסחר באופן זהה לשווי בסיס למגורים. בתגובתו מיום 31.05.2022 ציין שמאי המשיבה כי בתחשיב בשומתו נפלה טעות טכנית באשר למקדם השקלול לשטחי מסחר בקומת הקרקע. בתחשיב נרשם מקדם 1 במקום **מקדם 2.5 המשקף שווי של 10,000** ₪ / **מ״ר עיקרי למסחר** – הנגזר מעסקאות ההשוואה כפי שהוצגו בשומתו (ראה סעיף ב׳ לעיל).

ד. <u>התייחסות לשומת המבקשות לעניין קביעות ערכי שווי למסחר</u>:

(1) לעניין מדגם עסקאות מכר של חנויות כפי שהוצגו בשומת המבקשות:

- העסקה הראשונה אינה רלבנטית להשוואה - מדובר בחנות עורפית במרכז מסחרי שכונתי ישן בשכונת רמת הנשיא. המחיר הנמוך מאוד נובע מכך שמדובר בחנות עורפית, ללא חזית לרחוב , ולראיה - תשריט הכולל מספרי תתי חלקות.

באותו מרכז מסחרי קיימת עסקה נוספת, שלא הוצגה ע״י המבקש - עסקת מכר ת״ח 10 שהינה חנות בשטח 24 מ״ר הפונה לרחוב הבנים, מתאריך 1/3/2013 - במחיר 550,000 ₪ / מ״ר, דהיינו לפי 22,917 ₪ / מ״ר.

בהתאם לכך , נכון להביא בחשבון עסקה זו, ולא העסקה הראשונה שהוצגה בטבלה של המבקש.

- העסקאות האחרונות הן מרחוב קרייתי 10 , ואינן רלבנטיות להשוואה לחלוטין: מדובר ברחוב צדדי ולא ברחוב ראשי , ולכן החשיפה של שטחי המסחר - חלשה מאוד

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

יחסית לנכס הנדון. בהתאם לכך , לא נכון להביא בחשבון את 2 העסקאות הללו.

- הסרת 3 העסקאות הבלתי רלבנטיות הנ"ל מהמדגם של המבקש - מביאה לתוצאה שלפיה- המחיר הממוצע ל- 1 מ"ר בנוי למסחר בחנויות ישנות הינו 20,535 ₪ / מ"ר.
- הסרת 3 העסקאות הבלתי רלבנטיות הנ"ל מהמדגם של המבקש - והכללת העסקה שהושמטה כאמור בסעיף 15.3 לעיל- מביאה לתוצאה שלפיה - המחיר הממוצע ל- 1 מ"ר בנוי למסחר בחנויות ישנות הינו 20,734 ₪ / מ"ר.

(2) לעניין שווי מ"ר מבונה למסחר בקומת קרקע בשומת המבקשות:

- השווי הנכון למ"ר בנוי הוא לפחות 20,535 ₪ / מ"ר, כמפורט בסעיף (1) לעיל, ולא 18,139 כמחושב בשומת המבקשות.
- שיעור הרווח היזמי עבור חנויות ישנות שהגיל הממוצע שלהן במועד המכירה הינו 38 שנים (כמחצית משנות החיים) הינו לכל היותר 15%, ולא 25% מעלויות ההקמה (25% מתאים לחנויות חדשות).
- עלות הבניה הישירה של חנויות ישנות - לא יכולה להיות 6,000 ₪ / מ"ר כפי שנטען ע"י המבקש: לפי מחירון דקל לשטחי משרדים לחודש 7/2012, עלות בניה ישירה ל- 1 מ"ר בסטנדרט גימור ממוצע = 4,530 ₪.
- בהינתן שעלות בניה ישירה חדשה הינה 4,530 ₪ / מ"ר - לא יתכן שעלות בניה ישנה (בגיל 38 שנים בממוצע) תהיה 6,000 ₪ / מ"ר. בהתאם לכך - בהתחשב בגיל החנויות במדגם של המבקש - עלות הבניה הישירה בניכוי פחת היא לכל היותר 3,500 ₪ /מ"ר.
- טענת המבקש שעלות הבניה המוערכת בסך 6,000 ₪/ מ"ר - כוללת העמסת חניה ומתחשבת בקומה גבוהה - אינה נכונה: כל החנויות הנכללות במדגם של המבקש - אינן כוללות הצמדה של חניות ולמעט עסקה מס' 2 - אינן נכללות בקומת מסחר גבוהה.
- בהתאם לכך , אומדן השווי המתקבל מהמדגם של המבקש הינו ל- 1 מ"ר ז"ב למסחר, ללא חניה צמודה ובגובה קומה רגיל.

(3) חילוץ שווי מ"ר מבונה למסחר על בסיס המדגם בשומת המבקשות, בניכוי 3 העסקאות שאינן רלוונטיות כפי שפורט לעיל מביא למסקנת שווי בסך **13,300** ₪ / **מר"מ** (20,535 ₪ שווי מ"ר בנוי, בניכוי 15% רווח יזמי שחוק, בניכוי עלות בניה ישירה ישנה של 3,500 ₪ / מ"ר, בניכוי עלות בניה עקיפה ישנה בסך 1,050 ₪ / מ"ר (0.3 × 3,500 ₪)).

(4) שווי זה אינו מגלם חניה תת"ק צמודה, ואולם הבאה בחשבון של החניה אינו משפיע על שווי הזכויות מאחר ושווי החניה מכסה את עלותה, לעניין זה מפנה שמאי המשיבה לנתוני מחירים של חניות בלתי מסוימות ליעוד משרדים בפרויקט ניסנבוים 37[36] (UPTOWN) אשר נמכרו במחיר של 100,000 ₪ / מקום חניה, ללא מע"מ, בתאריך יולי-אוגוסט 2017.

36 רישום ישן : גר"ח 7129/60,61,21 , רישום חדש : גר"ח 7129/134.

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

8.4.4 **<u>תחשיב ההשבחה לתכנית בי/479 – מועד קובע 23.06.2012 (שומת המשיבה):</u>**

א. **<u>שווי מצב קודם – שווי בבינוי קיים:</u>**

שווי בניין קיים			
מהות	שטח	שווי מר"מ / בנוי	סה"כ
שווי הדירות הבנויות	1,799 מ"ר	₪ 10,000	**₪ 17,990,800**
שווי זכויות בניה בלתי מנוצלות			
מהות	זכויות בניה	מקדם שווי	סה"כ
שווי יתרת זכויות בניה עיקרי	291.26 מ"ר	1	291.26 מר"א
שווי יתרת זכויות למרפסות	264 מ"ר	0.4	105.6 מר"א
סה"כ מ"ר אקווי'			396,86 מ"ר
שווי מ"ר מבונה			₪ 5,000
סה"כ שווי גולמי			₪ 1,984,300
מקדם דחיה	(n = 30 , i = 5%)		0.2314
סה"כ שווי זכויות בניה			**₪ 459,167**
סה"כ שווי מצב קודם (במעוגל)			**₪ 18,450,000**

ב. **<u>שווי מצב חדש:</u>**

	מס' יח"ד	שטחים סחירים עפ"י היתר הבניה			סה"כ מ"ר אקווי'	מקדמי התאמה		סה"כ שטח ז.ב אקווי' משוקלל
		מגורים עיקרי	ממ"ד	מרפסת זיז		קומה [+ 2%]	שוליות	
		1	1	0.4				
0	מסחר				149.93	1	1	**149.93**[38]
1	4	362.45	5.38	70.22	437.36	0.98	1	**428.61**
2	4	328.13		49.22	360.57	1	1	**360.57**
3	4	326.99		49.22	359.27	1.02	1	**366.46**
4	4	360.14	5.44	49.22	426.42	1.04	1	**443.48**
5	4	360.18	5.44	49.26	426.52	1.06	1	**452.12**
6	4	360.14	5.44	49.22	426.42	1.08	1	**460.53**
7	4	360.18	5.44	49.26	426.52	1.1	1	**469.18**
8	4	360.14	5.44	49.22	426.42	1.12	1	**477.59**
9	4	360.18	5.44	49.26	426.52	1.14	1	**486.24**
10	4	360.14	5.44	49.22	426.42	1.16	1	**494.65**
11	4	360.18	5.44	49.26	426.52	1.18	1	**503.30**

37 80% מסך שטחי שירות לממ"ד של דירות היזם (הובא בחשבון כי 20% משטחי השירות לממ"ד הן עבור דירות הדיירים).

38 בתגובתו ציין שמאי המשיבה כי בתחשיב שומתו נפלה טעות טכנית באשר למקדם השקלול לשטחי מסחר בקומת הקרקע. בתחשיב נרשם מקדם 1 במקום **מקדם 2.5 המשקף שווי של 10,000 ₪ / מ"ר עקרי למסחר** – הנגזר מעסקאות ההשוואה כפי שהוצגו בשומתו. כלומר היה להביא בחשבון בתחשיב 374.82 מר"א משוקלל בגין הזכויות למסחר.

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

514.08	1	1.2	428.40	49.22	50.00	5.46	363.25	4	12
522.65	1	1.22	428.40	49.25	50.06	5.40	363.25	4	13
531.21	1	1.24	428.40	49.22	50.00	5.46	363.25	4	14
546.84	1	1.26	434.00	49.37	48.79	7.04	368.18	4	15
555.93	1	1.28	434.32	49.33	48.96	7.04	368.38	4	16
564.20	1	1.3	434.00	49.37	48.79	7.04	368.18	4	17
573.30	1	1.32	434.32	49.33	48.96	7.04	368.38	4	18
581.56	1	1.34	434.00	49.37	48.79	7.04	368.18	4	19
590.68	1	1.36	434.32	49.33	48.96	7.04	368.38	4	20
598.92	1	1.38	434.00	49.37	48.79	7.04	368.18	4	21
608.05	1	1.4	434.32	49.33	48.96	7.04	368.38	4	22
616.28	1	1.42	434.00	49.37	48.79	7.04	368.18	4	23
625.42	1	1.44	434.32	49.33	48.96	7.04	368.38	4	24
633.64	1	1.46	434.00	49.37	48.79	7.04	368.18	4	25
642.79	1	1.48	434.32	49.33	48.96	7.04	368.38	4	26
651.00	1	1.5	434.00	49.37	48.79	7.04	368.18	4	27
660.17	1	1.52	434.32	49.33	48.96	7.04	368.38	4	28
646.99	0.9624	1.54	436.54	37.37 + 12 מרפסת גג	37.85	5.26	381.25	3	29
517.25	0.7994	1.56	414.77	109.43	11.93	1.95	359.50	1	30
510.21	0.7994	1.58	403.95	82.64	11.99	1.95	359.35	1	31
530.51	0.7994	1.6	414.77	109.43	11.93	1.95	359.50	1	32
523.15	0.7994	1.62	403.97	59.39 + 23.12 מרפסת גג	12.24	1.70	359.47	1	33
534.28	0.8080	1.64	403.18	155.38 מרפסת גג	12.76	14.04	316.78	1	34
18,221.84	**0.9696**	**1.34**	**14,409.5**	[39] **1,989. 9**	**1,142.6**	**190.63**	**12,280.3**	**120**	**מגורים**
149.93			**149.93**						**מסחר**
18,371.8			**14,559.5**						**סה"כ**

39 כולל 190.5 מ"ר ז.ב למרפסות גג כמפורט.

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

מהות		סה"כ
סה"כ מר"מ אקווי' משוקלל סחיר בפרוייקט		18,371.8 מר"א
שווי מ"ר למגורים (שווי בסיס – מגלם השהייה של 2 שנים עד להוצאת היתר)		₪ 4,000
סה"כ שווי גולמי		₪ 73,487,029
הפחתה בגין מטלה ציבורית[40]		(-) ₪ 131,000
מקדם השהייה לזמינות תכנונית – עד אישור תכנית איחוד וחלוקה[41]	(i = 5%, n = 2)[42]	0.82988
שימוש ביניים ב- 24 דירות קיימות בזמן הכנת תכנית איחוד וחלוקה		₪ 1,230,871
סה"כ שווי מצב חדש		**₪ 62,107,243**

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

מהות	סה"כ
שווי מצב קודם	**₪ 18,450,000**
שווי מצב חדש	**₪ 62,107,243**
השבחה	**₪ 43,657,243**

8.5 **<u>עמדת שמאי המשיבה - ההשבחה הנובעת מתכנית בי/1/479/מק (מועד קובע 18.06.2020):</u>**

8.5.1 <u>לעניין השבחה בגין זמינות (אישור תכנית איחוד וחלוקה)</u>:

א. שמאי המשיבה דוחה את גישת שמאי המשיבה, לפיה לא נוצרה בפועל השבחה בגין אישור תכנית האיחוד והחלוקה.

ב. לטענת שמאי המשיבה, לא ניתן לאחוז את המקל משני קצותיו. הרי במדרגה הראשונה בוצעה הפחתה של 17% (ראה עמוד 20), כ- 12.5 מיליון ₪ משווי מצב חדש, בגלל הצורך לאשר עוד תכנית איחוד וחלוקה ולשלם היטל השבחה בגינה. אז אם שמאי המבקשות טוענים שהפחתה זו אינה במקום אז יש לבטלה.

ג. לטענתו השבחה בגין זמינות אינה "המצאה" שלו, ולדוגמה מפנה לתכנית בי/1/410, המהווה תכנית איחוד וחלוקה לתכנית בי/410. קיימות כ - 35 שומות מכריעות, בכולן חייבו בהיטל השבחה על היווצרות של זמינות בלי יוצא מן הכלל. ובכולן תכנית בי/410 זו תכנית שניתן להוציא מכוחה היתרים, והמחסום היחידי הוא שיש לבצע תכנית איחוד וחלוקה. לכן זו דוגמא שמתאימה ב 100% למקרה דנן.

ד. לעניין שומתו המכריעה של השמאי עומר סרחאן בגו"ח 6162/45 (גבעתיים), אליה הפנו שמאי המבקשות לחיזוק עמדתם, טוען כי הוגש ערר כנגד הכרעה זו, ואין להתבסס עליה בקביעת ההשבחה הנידונה בעניינו.

40 למטרת מציאת פתרון אנרגטי לקולטי השמש של המבנים הסמוכים..

41 חושב עפ"י נוסחת הזמינות, המביאה בחשבון עלות היטל השבחה צפוי בגין אישור תכנית איחוד וחלוקה מחדש.

42 כך במקור.

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

8.5.2 <u>נתונים רלוונטיים לבחינת ההשבחה</u>:

א. שמאי המשיבה הציג בשומתו פירוט וניתוח עסקאות של 3 מגרשים ליעוד אזור מגורים ג' בבניה רוויה נמוכה[43], אשר נערכו בטווח התאריכים אפריל-2018 עד אוקטובר-2020. מניתוח העסקאות הגיעה שמאי המשיבה למחיר ממוצע של 6,902 / מר"מ למגורים.

ב. שמאי המשיבה הציג ניתוח עסקת מכר למגרש בייעוד מגורים ד' + חזית מסחרית בצפון מערב העיר[44]. מניתוח העסקה הגיעה שמאי המשיבה לשווי של כ- 7,087 / מר"מ למגורים.

ג. שמאי המשיבה הציג ניתוח עסקה[45] למכירת מגרש ברח' האורגים 27 (גו"ח 7123/130) שנערכה ביום 24.11.2020 בסכום של 50,670,000 ₪. מניתוח העסקה הגיע שמאי המשיבה למסקנת שווי של 6,700 ₪ / מ"ר מבונה למגורים ו- 4,800 ₪ / מ"ר מבונה למסחר.

ד. בהתאם לנתוני השוק כפי שפורטו לעיל, ובהתאמה לנתוני הנכס הנדון, קבע שווי מינימלי למ"ר מבונה <u>משוקלל</u> ממוצע לסך של כ – 6,500 ₪. יוער כי שווי בסיס התחלתי למגורים נקבע על ידו בתחשיב ההשבחה לסך של כ – 5,150 ₪.

ה. <u>תחשיב ההשבחה – תכנית בי/1/479/מק (שמאי המשיבה)</u>:

שווי מצב חדש		
מהות		סה"כ
סה"כ מר"מ אקווי' סחיר בפרוייקט		18,371.8 מר"א[46]
שווי מ"ר למגורים (שווי בסיס – מגלם השהייה של 2 שנים עד להוצאת היתר)		5,150 ₪
סה"כ שווי גולמי		94,614,550 ₪
הפחתה בגין מטלה ציבורית[47]		131,000 ₪ (-)
סה"כ שווי מצב חדש		**94,483,550 ₪**
שווי מצב קודם		
מהות		סה"כ
סה"כ שווי מצב חדש		94,483,550 ₪
מקדם השהייה לזמינות תכנונית – עד אישור תכנית איחוד וחלוקה[48]	(i = 5%, n = 2)[49]	0.82988
שימוש ביניים ב- 24 דירות קיימות בזמן הכנת תכנית איחוד וחלוקה		1,367,871 ₪
סה"כ שווי מצב חדש		**79,777,219 ₪**

השבחה	**14,706,331 ₪**
היטל השבחה	**7,353,165 ₪**

43 ראה נתונים לשווי כפי שהוצגו בשומת המשיבה, בסעיף 10.1.4 להלן (המהווה נספח להחלטתי זו).
44 ראה נתונים לשווי כפי שהוצגו בשומת המשיבה, בסעיף 10.1.5 להלן (המהווה נספח להחלטתי זו).
45 ראה נתונים לשווי כפי שהוצגו בשומת המשיבה, בסעיף 10.1.6 להלן (המהווה נספח להחלטתי זו).
46 ראה טבלה בסעיף 8.4.4 (ב) לעיל.
47 למטרת מציאת פתרון אנרגטי לקולטי השמש של המבנים הסמוכים..
48 חושב עפ"י נוסחת הזמינות, המביאה בחשבון עלות היטל השבחה צפוי בגין אישור תכנית איחוד וחלוקה מחדש.
49 כך במקור.

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

8.5.3 <u>התייחסות שמאי המשיבה לטענות שמאי המבקשות (בקשר ל – 2 התכניות הנידונות בעניינו)</u>:

א. **לעניין טענת שמאי המבקשות כי יש להביא בחשבון שווי מצב קודם את זכויות הבניה עפ"י תכניות הגגות (בי/328 + בי/ 430):**

(1) תכנית בי/328 (אושרה בשנת 1985) מתירה חדר יציאה לגג בשטח 23 מ"ר לכל דירה עליונה. תכנית בי/430 (אושרה בשנת 2000) מתירה חדר יציאה לגג בשטח 40 מ"ר לכל דירה עליונה.

(2) שתי 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/ 479 - יש לחייב בגינן בהיטל השבחה.

(3) גגות המבנים מהווים רכוש משותף, ואינם צמודים לבעלי הדירות העליונות.

(4) ניצול ז.ב עפ"י התכניות הנ"ל - מחייב שבירת תקרות הקומה העליונה לצורך בניית ח' מדרגות של ח' היציאה לגג, והעברת מערכות דודים וקולטי שמש הקיימים בגג למיקום אחר.

(5) כל הדירות הקיימות הן דירות קטנות, תכנון של חדר מדרגות פנימי העולה לגג - אפשרי רק ע"י הקטנת שטח הסלון ופגיעה בפונקציונליות שלו

(6) מדובר בתכניות מצב חדש שלא מומשו בעבר ביחס לנכס הנדון אפילו פעם אחת.

- תכנית בי/328 אושרה בשנת 1985, ולא מומשה, למרות שחלפו 26 שנים ממועד אישורה ועד למועד החלטת הועדה המחוזית להפקיד את תכנית בי/479.
- תכנית בי/430 אושרה בשנת 2000, ולא מומשה בנכס, למרות שחלפו 11 שנים ממועד אישורה ועד למועד החלטת הועדה המחוזית להפקיד את תכנית בי/479.

(7) העובדה שחלפו 26 שנים מאז אושרה תכנית הגגות הראשונה, ולא נוצל אפילו חדר יציאה לגג אחד מתוך 6 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.

(8) טוען שמאי המשיבה כי אין התכנות לבניית חדרי יציאה לגג בבניין הנדון – לחיזוק טענתו מפנה לעובדה כי בכל הבניינים הוותיקים בסביבת הנכס לא נבנו (כתוספת לבניינים) חדרי יציאה לגג (כפי שעולה גם מתצלומי אוויר בתקופה הרלוונטית)

(9) מכאן כי לזכויות הבניה לח' יציאה לגג קיים שווי כלכלי רק בתרחיש של הריסת המבנים הקיימים.

(10) בהתאם למפורט לעיל, לשיטת המבקש המביאה בחשבון את הזכויות הללו, מתחייב לבצע כדלקמן:

- יש לחשב את היטל ההשבחה בגין 2 התכניות הללו, באופן שהחישוב מביא בחשבון דחייה עד להריסת המבנים, דהיינו 57 שנים בגין תכנית בי/328 , ו- 42 שנים בגין תכנית בי/ 430.
- יש לחשב את שווי הזכויות הללו למועד אישור תכנית בי/ 479, בדחייה מינימלית של 30 שנים
- מרכיב a מקזז חלק משמעותי ממרכיב b באופן שבסיכום סופי , תרומת שווי זכויות הבניה הדחויות לחדרי יציאה לגג - נמוכה מאוד וזניחה.

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

ב. **לעניין טענת שמאי המבקשות כי יש להביא בחשבון שווי מצב קודם, זכויות בניה מכח תמ"א 38:**

עפ"י הפסיקה: אין להביא בחשבון שווי מצב קודם זכויות בניה שמקורן בתמ"א 38 , מאחר והן אינן זכויות מוקנות, כמפורט:

(1) פס"ד עמ"נ 33949-09-20 לביא נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה חיפה - מיום 12/7/2021) להלן: "פס"ד לביא) "

- בפס"ד זה נקבע בין היתר בהתבסס על קביעות בימ"ש עליון בהלכת "אליק רון" כי אין להביא בחשבון שווי מצב קודם את זכויות הבניה המותרות עפ"י תמ"א 38.
- בסעיף 21 לפסק הדין נקבע כדלקמן:
"מצאתי כי אין להתחשב בפוטנציאל לקבלת זכויות בניה על פי תכנית המתאר)תכנית החיזוק(בהערכת שווי החלקה במצב הקודם, הן מחמת שתכנית המתאר אינה מקנה כשלעצמה זכויות קונקרטיות בכל חלקה וחלקה"
- ג)בסעיף 48 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."
- 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."
- 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."
- לסיכום:
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.
- 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.

(2) 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.

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

(3) 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 .

ג. **לעניין טענת שמאי המבקשות כי יש להביא בחשבון שווי מצב קודם ז.ב למרפסות זיז בשטח 12 מ"ר / יח"ד:**

(1) תקנות התו"ב שקבעו את מרפסות הזיז אושרו בשנת 1995, מאז אישורן ועד למועד החלטת הועדה המחוזית להפקיד את תכנית בי/ 479 חלפו 16 שנים, ולא הוגשה אפילו בקשה אחת להיתר בניה לבניית מרפסות בבניין הנדון.

(2) עובדה זו מוכיחה את חוסר ההיתכנות לבניית מרפסות בבניין הנדון. חוסר ההיתכנות לבניית מרפסות זיז לגג בבניין הנדון - מוכח גם מהעובדה שבכל הבניינים הוותיקים בסביבת הנכס לא נבנו (כתוספת) מרפסות זיז.

(3) מכאן כי לזכויות הבניה למרפסות זיז קיים שווי כלכלי רק בתרחיש של הריסת המבנים הקיימים. בהתאם לכך , שווי הזכויות למרפסות זיז הינו שווי דחוי מתום תקופת החיים הכלכליים של הבניין המוערכת בכ- 30 שנים לאחר המועד הקובע לתכנית בי/479.

ד. **לעניין טענת שמאי המבקשות כי יש להביא בחשבון שווי מצב חדש את עלויות הריסת הבניין הקיים:**

(1) נכון שבאומדן שווי הנכס (המגרש החדש) במצב חדש יש להביא בחשבון את עלות הריסת המבנה הקיים, אך מנגד יש להביא בחשבון גם את תרומת מרכיב היטלי הפיתוח הנזקף למבנה הקיים, ומהווה חיסכון של היטלי פיתוח בכל תרחיש של הוצאת היתר בניה עתידי.

(2) השווי החיובי של מרכיב היטלי הפיתוח הנזקף למבנה הקיים - שווה בקירוב לעלות ההריסה של המבנה הקיים , בהתאם לכך - 2 המרכיבים הללו מקזזים זה את זה, ולכן אין צורך להביא בחשבון את 2 המרכיבים הנ"ל.

ה. **לעניין טענת שמאי המבקשות כי יש להביא בחשבון שווי מצב חדש את עלות המטלות הציבוריות שנקבעו בתכנית בי/ 479:**

(1) בתקנון תכנית בי/ 479 לא נקבע מי הוא הגורם שעליו לשאת בעלות בניית גני הילדים החלופיים.

(2) בהתאם לכך לא ניתן לקבוע כי מדובר במטלה ציבורית החלה על הבעלים , ולכן לא ניתן להפחית את עלותה משווי מצב חדש.

(3) עפ"י חוזה להקמת מבנה ציבורי שנערך ונחתם ביום 27/11/2019 בין עירית בת ים לבין אבי את ניסים בובליל 2002 בע"מ+ בקר ב.י. חברה לבנין בע"מ (להלן : "החברה"), נקבע כדלקמן :

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

- עפ"י הואיל מס' 7 בחוזה נקבע כי:
החברה תקים על חשבונה את גני הילדים החלופיים ותרשום אותם ע"ש העיריה , וזאת ללא כל תמורה או תשלום או זכות קיזוז ו/ או הפחתה מאגרות או היטלים"
- עפ"י סעיף 3.2 בחוזה נקבע כי:
החברה תמסור לעירייה את שטחי הציבור (לרבות גני הילדים החלופיים) "ללא כל תמורה מצד העיריה מכל מין וסוג שהוא או זכות קיזוז ו/או הפחתה מאגרות או היטלים."

(4) בהתאם לכך, הוסכם חוזית בין הצדדים כי עלות הקמת המטלה הציבורית לרבות גני הילדים החלופיים - לא תופחת מההשבחה. לפיכך, בתיק השבחה זה אין להפחית את עלות המטלה הציבורית משווי מצב חדש.לטענתו אין מדובר בעניין עקרוני, שכן הוא כשמאי וועדה תמיד מכיר במטלות ציבוריות ומוריד אותן מההשבחה. אך במקרה דנן נקבע בהסכם כי לא יכירו במטלות הציבוריות אותן נטל על עצמו היזם.

(5) מעבר לאמור מפנה לתשריט התכנית החלה במצב קודם אל מול תשריט התכנית החלה במצב חדש:

- במצב קודם השטח הציבורי (מסומן בירוק) הוא שטח רציף.
- לקחו את השטח של העירייה, שהיה רציף במלבן אחד, וביתרו אותו לשתי חתיכות ובנוסף שללו ממנו את הזכויות הציבוריות שלו והפכו אותו לגינה.
- בכך היזם בחוכמתו, התרחק מרחוב בלפור ויצר לעצמו 2 גינות פרטיות משלו בשטחי הקרקע של העירייה.

(6) בתור מי שליווה את התכנית הזאת בשלב הראשון, פנה למנכ"ל העירייה ואמרתי לו שהיזם פוגע באינטרס הכלכלי של העירייה. שכן לוקחים שטח רציף וחותכים אותו לשתי חתיכות, שוללים ממנו את זכויות הבניה, וזה רק משביח את הקרקע של היזם כי הוא מתרחק מרחוב בלפור כ- 40-30 מ'. לטענתו פנה בנושא למנכ"ל העירייה וטען בפניו כי אם היזם רוצה לעשות פרוייקט פינוי בינוי, זה נהדר, אך ראוי כי יעשה זאת על שטח המגרש שלו.
הוא למעשה מנצל את העירייה כדי להשביח את הפרויקט וכתוצאה מזה הוא נאלץ להרוס את גני הילדים. כלומר הוא בא ואומר לך אני רוצה "לדפוק" אותך, לחלק אותך לשתיים, להרוס לך גן ילדים שהוא שלך ובסוף אתה תממן את זה. האם זה הוגן?! בגלל שזה לא הוגן ובגלל הצעקה שהקים לטענתו אצל מנכ"ל העירייה, הוא הקפיד להוסיף להסכם שלא רק שהיזם יבנה את זה אלה שעלות זו גם לא תקוזז מתשלום היטל ההשבחה העתידי.

(7) מבהיר כי היזם שחתם על ההסכם מול העירייה הוא אותו היזם והוא היה מודע לכל התנאים והמטלות מהיום הראשון. מכאן כי אם היזם היה אומר לעירייה שהוא מבקש לקזז את העלויות מההשבחה, העירייה לא הייתה מסכימה ליזם לבנות על השטח שלה.

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

ו. **לעניין טענת שמאי המבקשות לפיה יש להפחית משווי מצב חדש עלות עודפת בגין בניית מרתפים:**

(1) התבססות על מחירי העסקאות המוצגים בשומת הוועדה מאפשרת להעריך את שווי הנכס הנדון בהתבסס על מחירי עסקאות מכר של מגרשים וחלקי מגרשים, בעלי מאפייני בינוי דומים לאלו של המגרש הנדון, הכוללים בין היתר מגדלים רבי קומות וחיוב בהקמת מרתפי חניה, באופן המייתר כל צורך בביצוע התאמה בגין חיוב במרתפי חניה.

(2) בהתאם לכך- אומדן שווי 1 מ״ר ז״ב משוקלל המתקבל מהעסקאות הנ״ל - בסך 5,900 ₪ / מ״ר- כבר מגלם בתוכו את החיוב במרתפי חניה, ולכן אין כל צורך בביצוע התאמה זו.

(3) הטעות בטענת המבקש נובעת מן העובדה שהמבקש בחר שומות מכריעות בלתי רלבנטיות להשוואה, רובן הגדול מתייחס לתוספת זכויות בניה ע״ג בנינים קיימים בכפוף לחיזוקם- ולפיכך הוא טוען שיש לבצע התאמות ביחס לנתונים שמלכתחילה אינם מתאימים להשוואה.

ז. **לעניין טענת שמאי המבקשות לפיה יש להפחית משווי מצב חדש עלות עודפת בגין בעיית מי תהום:**

(1) לטענת שמאי המבקשות כי יש להפחית משווי מצב חדש עלות עודפת בסך 1,000 ₪ /מ״ר מרתף בגין בעיית מי תהום.

(2) <u>שיעור שטח המרתף לגביו חלה בעיית מי תהום במגרש הנדון</u>:

בניגוד לטענת המבקש- עובדתית, בעיית מי תהום במגרש הנדון מתחילה מקומה (-4) , ולא מקומה (-3), ולראיה - עפ״י החתכים בתכנית הבקשה להיתר שבנדון :

- גובה מפלס ה- 0.00 מעל מפלס פני הים = 11.65 מ׳
- גובה מפלס רצפת קומה (-3) ביחס למפלס ה- 0.00 = - 11.17 מ׳
- כלומר מפלס פני הים נמוך ממפלס רצפת קומה (-3) ב- 0.48 מ׳
- בהתאם לכך , בעיית מי תהום חלה על קומות (-4), (-5), (-5.5) ששטחן מסתכם בכ- 2,981 מ״ר ולא חלה על שטח של 6,612.5 מ״ר כטענת המבקש.
- מכאן שבעיית מי תהום חלה ביחס לשיעור של 44.4% מסך שטח המרתף , עפ״י הבקשה להיתר שבנדון.

(3) <u>חלק מעסקאות הקרקע שהוצגו ע״י הח״מ - מגלמות הפחתה בגין בעיית מי תהום</u>

שומת הח״מ מבוססת על עסקות קרקע ב- 3 מגרשים שונים במתחם בי/ 4/450 המצוי כ- 700 מ׳ בלבד מדרום לנכס הנדון.

מתוך 3 המגרשים הנ״ל , מגרשים 113 + 114 - אינם סובלים מבעיית מי תהום, ואילו מגרש 112 סובל מבעיית מי תהום , ולראיה :

ביחס למגרש זה אושרה תב״ע נקודתית[50] שהגדילה את תכסית המרתף מ- 85% ל- 100% משטח המגרש, ותכנית ההיתר למרתפים - כוללת 3 קומות מרתף בתכסית של 100% כ״א, מכאן שאילו לא הייתה מאושרת התכנית להגדלת תכסית המרתפים ל- 100% - היה קיים

50 בי/10/450 שאושרה ביום 15/02/2018, כ- 7 שנים לאחר מועד העסק׳ה המוצגת בשומת הוועדה.

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

אילוץ בלתי נמנע לתכנן קומת מרתף רביעית שהינה מתחת למפלס מי תהום. בהתאם לכך, מחיר העסקה במגרש 112 משקף בעיית מי תהום החלה על 25% מסך השטח התת״ק.

(4) סוגיה זו נבחנה בדוח הנדסי של המהנדס ירמולינסקי שהוזמן ע״י עירית בת ים לצורך הליך שמאות מכרעת בגין תב״ע בי/ 546 ברח׳ האורגים 27. דוח זה התקבל ע״י השמאי המכריע אייל יצחקי ויושם על ידו בשומתו המכרעת לתכנית הנ״ל.

להלן אומדן עלות הגידול בעלות הבניה עקב בעיית מי תהום במגרש הנדון - עפ״י הקביעות שבדוח ההנדסי הנ״ל

מהות		
עלות בניה ישירה תת"ק - לבניינים רבי קומות (9 קומות ומעלה) לפי מחירון דקל לחודש 3/2013		2,100 ₪ / מ"ר
העמסת עלות בניה עקיפה	1.2	2,520 ₪ / מ"ר
שיעור התייקרות עקב בעיית מי תהום- לפי הממוצע שנקבע בדו"ח ההנדסי[51]	4.03%	**101.5 ₪ / מ"ר**
סך שטח תת"ק הסובל מבעיית מי תהום בנכס הנדון - עפ"י סעיף (1) לעיל		2,981.48 מ"ר
סך עלות עודפת בגין מי תהום בנכס הנדון		**302,787 ₪**
סך שטח מרתפים בנכס הנדון (עפ"י הבקשה להיתר שבנדון)		6,715.5 מ"ר
ייקור עלויות הבניה בגין בעיית מי תהום לכל 1 מ"ר מרתף בפרויקט הנדון		**45 ₪ / מ"ר**
סך שטח ז"ב משוקלל בנכס הנדון במצב חדש כולל ממ"דים (100%) ומרפסות		14,845 ₪
ייקור עלויות הבניה בגין בעיית מי תהום לכל 1 מ" ז"ב משוקלל במצב חדש לפי בי/ 479		**20 ₪ / מ"ר**

עלות הבניה העודפת בגין בעיית מי תהום היא 102 ₪ / מ״ר מרתף הסובל ממי תהום ו- 45 ₪ / מ״ר מרתף בממוצע, ולא 1,000 ₪ / מ״ר מרתף בממוצע כטענת המבקש.

עלות הבניה העודפת בגין בעיית מי תהום הינה 20 ₪ / מ״ר זכויות בניה, דהיינו מפחיתה 20 ₪ לכל 1 מ״ר זכויות בניה משוקלל. בהתאם לכך - העלות העודפת של מי תהום בנכס הנדון היא עלות זניחה , והיא הובאה בחשבון באומדן השווי שנקבע בשומת הוועדה ל- 1 מ״ר ז״ב משוקלל בסך 5,000 ₪ /מ״ר (שווי השוק המתקבל ל- 1 מ״ר ז״ב משוקלל המתקבל ממוצע המחירים בעסקאות הקרקע המוצגות בשומת המשיבה הינו כ- **6,000** ₪ / **מ״ר**).

ח. **לעניין דוח בחינת 4 חלופות לאומדן עלות הקמת המרתף (נספח ב׳ לשומת המבקשות):**

(1) דוח זה אינו דוח הנדסי , אלא דוח של אומדן עלויות. אומדן העלויות המוצג בדוח זה - אינו מבוסס ואינו מוכח. הדוח אינו כולל תאריך , ולכן לא ידוע מתי נערך.

(2) עפ״י שומת המבקש אפשר להבין שדוח זה נערך בשנת 2022 , דהיינו כ- 10 שנים לאחר המועד הקובע שבנדון. בהתאם לכך , שיעור עליית מדד תשומות הבניה למגורים מ- 23/6/2012 ועד לתאריך עריכת שומת המבקש (04/04/2022), הינו כ- 20% .

(3) עפ״י הדוח של המבקש, עלות הבניה הישירה הממוצעת ל- 1 מ״ר מרתף היא 4,140 ₪ / מ״ר.

(4) בהתאם לסעיף (3) לעיל , עלות זו כשהיא ממודדת למועד הקובע הינה (4,140/1.20 ₪) 3,450 ₪ / מ״ר.

51 בדו״ח ההנדסי נקבע שיעור התייקרות בטווח של 3.36% - 4.7% מעלות הבניה הישירה

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

(5) <u>לא קיימת היתכנות לאומדן של המבקש ביחס עלות הייקור של המרתפים עקב בעיית מי תהום</u>:

- סך עלות בנית המרתפים עפ״י שומת המבקש למועד הקובע שבנדון:
  = 6,716 מ״ר * 3,450 ₪ /מ״ר = 23,170,200 ₪
- סך עלות בנית המרתפים עפ״י מחירון דקל למועד הקובע שבנדון = 6,716 מ״ר * 2,100 ₪ /מ״ר = 14,103,600 ₪.
- סך עלות ייקור המרתפים עקב בעיית מי תהום - לפי שומת המבקש 9,066,600 ₪.
- סך שטח המרתף המצוי מתחת למפלס מי תהום - סעיף 13.2 לעיל 2,981 מ״ר.
- עלות ייקור המרתפים עקב בעיית מי תהום ל- 1 מ״ר מרתף עם בעיית מי תהום- לפי שומת המבקש= 3,041 ₪.
- עלות ייקור המרתפים עקב בעיית מי תהום ל- 1 מ״ר מרתף עם בעיית מי תהום - לפי הדוח ההנדסי האמור בסעיף 13.4 דלעיל 102 ₪.
- מתקבל שלפי שומת המבקש: עלות ייקור שטח המרתפים הסובל מבעיית מי תהום הוא פי 30 מהעלות שהוערכה בדוח ההנדסי הנ״ל !!
- לחילופין - מתקבל שלפי שומת המבקש: בעיית מי תהום מגדילה את עלות הבניה של השטח הסובל מבעיית מי תהום מ- 2,100 ₪ /מ״ר ל- 5,141 ₪ / מ״ר , דהיינו שיעור ההתייקרות בגין בעיית מי תהום היא 145% , וזאת לעומת שיעור התייקרות של 4.03% בלבד , שנקבע בדוח ההנדסי הנ״ל .

ט. **לעניין טענת שמאי המבקשות כי באומדן שווי מצב חדש (בי/ 479) יש להביא בחשבון הפחתות בגין גודל ומושעא:**

(1) הטענה כוללת סתירה פנימית: במצב חדש הנכס הינו מגרש המיועד 120 יח״ד , המצוי בבעלות 24 זוגות או יחידים, באופן שכל בעלים מחזיק בקרקע במושעא ל- 5 יח״ד , מדובר באחזקה קטנה שאינה דורשת הפחתה לגודל.

(2) במצב זה קיימות 2 אפשרויות אלטרנטיביות להערכת השווי במצב חדש:

- הערכת שווי מצרפי של הזכויות במגרש ביעוד 120 יח״ד בהתחשב בקיומה של מושע ע״י 24 בעלים, דהיינו בהפחתה בגין מושעא.
- שווי של הזכויות במגרש ביעוד 120 יח״ד, בהתחשב בעובדה שמדובר במגרש המיועד לכמות של 120 יח״ד , דהיינו בהפחתה בגין גודל. לא קיימת אפשרות הגיונית להפחתה משולבת בגין מושע ובגין גודל , משום שכמות הזכויות במושעא של כ״א מהבעלים היא כמות קטנה של 5 יח״ד קרקע בלבד, באופן שבתרחיש זה של הערכת זכויות במושעא - לא קיימת הפחתה לגודל.

(3) לסיכום ההפחתות בגין ״גודל״ ו- ״מושע״ הן הפחתות תחליפיות , ואינן מצטברות. הטענה אינה רלבנטית , מאחר וההפחתות הללו הובאו בחשבון שומתי , כמפורט.

(4) בהתאם למפורט בסעיף 11.2 לעיל - שומתי מבוססת על 2 בסיסי נתונים של עסקאות קרקע , שמגלמים את ההפחתות הנ״ל , ולכן ערכי השווי שנקבעו בשומתי - מביאים בחשבון את

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

ההפחתות הנ"ל , כמפורט.

- 11 עסקאות מכר (במגרש 114 בתב"ע בי/ 1/450) במסגרתן נמכרו בכ"א מהעסקאות קרקע ל- 1 יח"ד, באופן שבכל עסקה התבצע מכר של זכויות במושעא מתוך מגרש המיועד ל- 142 יח"ד, המוחזק בבעלות למעלה מ- 100 בעלים.

העסקאות הללו בוצעו במחיר ממוצע של 6,120 ₪/ מ"ר ז"ב משוקלל , לתאריך ממוצע 23/12/2011. בהתאם לכך - המחיר הממוצע הנ"ל מגלם בתוכו הפחתה בגין בעיית מושעא, שהינה גדולה יותר מזו שקיימת בנכס הנדון, באופן שאפשר להתבסס על המחיר הממוצע הנ"ל לאומדן שווי הנכס הנדון במצב חדש , ללא התאמות כלשהן.

- 2 עסקאות מכר של מגרשים המיועדים ל- 90 - 142 יח"ד (בממוצע - 116 יח"ד), שנמכרו בשלמות.

העסקאות הללו במחיר ממוצע של 5,804 ₪ / מ"ר , לתאריך ממוצע 25/2/2011[52]
בהתאם לכך - המחיר הממוצע הנ"ל מגלם בתוכו הפחתה בגין "גודל" , שהינה מתאימה במדויק להפחתה בגין גודל הקיימת באומדן שווי הנכס הנדון, מאחר וקיימת כמעט זהות בין כמות יח"ד המוקנית לנכס (120 יח"ד) לבין כמות יח"ד הממוצעת ב- 2 עסקאות ההשוואה הנ"ל (116 יח"ד). בהתאם לכך, אפשר להתבסס על המחיר הממוצע הנ"ל לאומדן שווי הנכס הנדון במצב חדש, ללא התאמות כלשהן.

(5) בהתאם לאמור לעיל, עפ"י 13 עסקאות קרקע להשוואה - המגלמות הפחתות בגין "מושע" או "גודל" :

- שווי 1 מ"ר ז"ב משוקלל למגורים במצב חדש (בי/ 479) הינו 5,900 ₪ / מ"ר ,
- שווי זה מגלם בתוכו הפחתה בגין "מושע" או "גודל".
- מכאן כי אומדן השווי שנקבע בשומת המשיבה לתכנית בי/ 479 בסך 5,000 ₪ / מ"ר ז"ב משוקלל למגורים - מוטה מאוד כלפי מטה.

י. **לעניין טענות שמאי המבקשות כי בעלי הנכס הנדון אינם יכולים לקדם בעצמם פרויקט בניה בנכס הנדון:**

(1) נכון למועד הקובע הראשון - תב"ע בי/ 479 הינה בתוקף , וכל שנותר הוא לאשר תכנית איחוד וחלוקה למתחם.

(2) מדובר בתכנית איחוד וחלוקה הפשוטה ביותר האפשרית, שכן מדובר ב- 2 חלקות נכנסות ו- 2 קבוצות בעלים בלבד (קבוצת הבעלים בנכס הנדון + עריית בת)

(3) בהתאם לכך , בעלי הנכס הנדון יכלו לשכור שירותים של "מנהל פרויקט" או "חברת ניהול" שתבצע 2 משימות בלבד :

- תקדם אישור של תכנית איחוד וחלוקה מחדש.
- תנהל מכרז לבחירת יזם שיבצע עסקת קומבינציה עם הבעלים.

52 כ- 1.33 שנים טרם המועד הקובע.

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

(4) בהתאם לכך , מוכח כי בעלי הנכס יכלו לקדם את מימוש הפרויקט בעצמם, עד וכולל שלב בחירת היזם שיקים את הפרויקט בעסקת קומבינציה עם הבעלים.

יא. **לעניין טענת שמאי המבקשות כי התקשרות בין יזם לבין בעלי הנכס הנדון היא "עסקת קומבינציה עם שותפים רבים מאוד":**

(1) החלק הראשון של הטענה נכון: מבחינה מהותית , מדובר בעסקת קומבינציה בין בעלי הנכס לבין יזם , חד וחלק.

(2) החלק השני של הטענה אינו נכון: 24 בעלים - זה לא נחשב "שותפים רבים מאוד" , אלא להיפך - כמות קטנה יחסית של שותפים.

(3) בהתאם לכך , ומבחינה אובייקטיבית של הנתונים הנ"ל- מאחר ועסקת פינוי בינוי בנכס הנדון היא עסקת קומבינציה בין יזם לבין 24 בעלים בלבד- מימוש פרויקט פינוי בינוי בנכס יכול להתבצע בלו"ז מהיר יחסית שהינו עד 2 שנים ממועד אישור תב"ע בי/479, דהיינו בחפיפה מלאה עם משך הזמן המירבי הנדרש לקידום תכנית איחוד וחלוקה מחדש (בי/1/479).

יב. **לעניין טענת שמאי המבקשות כי באומדן משך הזמן הנדרש למימוש תכנית פינוי בינוי - יש להביא בחשבון "דיירים סרבנים":**

(1) הטענה אינה נכונה , ומנוגדת לחלוטין להלכות אברמוביץ + בורשטיין בבימ"ש עליון ולהלכת אשדר בבימ"ש מחוזי.

(2) הטעות היסודית של המבקש היא שהוא מתייחס לעסקת הפינוי בינוי הספציפית שהתרקמה בין הבעלים לבין היזם, כנתון בסיסי שלפיו יש לאמוד את ההשבחה, ואינו מבין שעסקה זו אינה רלבנטית לחלוטין לאומדן ההשבחה.

(3) בהתאם להלכות האמורות לעיל:

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

יש להוציא מכל זה את התנאים וההתחייבויות 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: ההתחייבויות 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.

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

- בהתאם לכך שווי מצב חדש לפי תב"ע בי/ 479 יוערך עפ"י השווי **האובייקטיבי** של כלל המקרקעין ועפ"י השימוש המיטבי שלהם במועד הקובע, וזאת במנותק / בהתעלם מההתחייבויות החוזיות בין הבעלים ליזם במסגרת הסכמי הפינוי בינוי המותלים. הינתן שזו הגדרת השווי הקובעת והמחייבת לצורך שומת ההשבחה שבנדון- נושא "הדיירים הסרבנים" שנוצר עקב ההתקשרות בטרם אישור תב"ע בי/ 479 בין מרבית הבעלים לבין היזם- אינה רלבנטית לאומדן ההשבחה שבנדון..

יג. **סיכום נושא משך הזמן הנדרש לצורך מימוש תכנית פינוי בינוי:**

(1) בהתאם להלכות הנ"ל - יש לאמוד את משך הזמן הנ"ל בבחינה אובייקטיבית, ובמנותק ממשך הזמן שנדרש בפועל למימוש התכנית - שיכול שנוצר כתוצאה מגורמים סובייקטיביים. בהתאם לכך, האומדן הנדרש הינו משך הזמן האובייקטיבי הנדרש למימוש התכנית נכון למועד הקובע הראשון, וזאת בהתחשב בשימוש המיטבי במקרקעין , שהינו ניצול עפ"י תכנית בי/479, ועל בסיס ההנחה שבעלי המקרקעין והיזמים הפוטנציאליים פועלים עפ"י שיקולים רציונליים בלבד- למיקסום רווחיהם.

(2) <u>שילוב מהות ההערכה בשומות היטלי השבחה עפ"י החוק באומדן משך הזמן האובייקטיבי הצפוי עד למימוש התכנית</u>:

עפ"י התוספת השלישית לחוק התו"ב , ההשבחה המוערכת מוגדרת "עליית שווים של מקרקעין". בהתאם לכך- החוק מתייחס למונח "מקרקעין", שהינו מונח אובייקטיבי ומוחלט, המתייחס רק לתכונות הפיזות והתכנוניות של המקרקעין , ואינו מושפע מזהות הבעלים במקרקעין.

בהתאם לכך , עפ"י חוק היטל השבחה והפסיקה הנ"ל בהינתן 2 מגרשים המיועדים לפינוי בינוי A ו , B -שהינם זהים בכל תכונותיהם, למעט העובדה שבמגרש A אין בכלל דיירים סרבנים , ואילו במגרש B קיימים 10% דיירים סרבנים.

עפ"י החוק והפסיקה הנ"ל , שווי השוק של המגרשים הנ"ל הינו זהה,

באופן שקיומם של דיירים סרבנים אינו חלק מהתכונות הפיזיות והתכנוניות של המקרקעין, דהיינו אינו מהווה גורם אובייקטיבי ואינו יכול להשפיע על שווי השוק, לצורך אומדן היטל השבחה.

(3) <u>התקדמות חוזית בין הבעלים לבין היזם</u>:

בהתאם לסעיף 41 לפס"ד של בימ"ש עליון שהוצג ע"י המבקשות:

"בשנת 2012 נחתם הסכם סופי בין לביצוע הפרויקט בין המשיבות[53] לבין כ- 80 אחוזים מדיירי הבנין"

בהתאם לכך, עובדתית, בסמוך מאוד למועד הקובע כבר הייתה קיימת הסכמה חוזית בין רוב גדול של הבעלים (80%) לבין היזם לביצוע הפרויקט , דהיינו למימוש התכנית.

במצב זה, סביר מאוד להניח שההתקשרות החוזית עם יתרת 20% מהבעלים תסתיים בתוך תקופה של שנתיים. מכאן שגם בהיבט ההתקדמות החוזית בין הבעלים לבין היזם (שהינו

53 המשיבות הן יזמי הפרויקט שבנדון.

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

סובייקטיבי) - דחייה של שנתיים הינה סבירה.

(4) לסיכום, משך הזמן הנדרש למימוש תכנית בי/ 479 הינו בחפיפה מלאה למשך הזמן הנדרש לייצור תכנית איחוד וחלוקה עבור הנכס הנדון, דהיינו, דחייה של כשנתיים.

(5) בהתאם לכך , באומדן שווי מצב חדש (בי/ 479) בשומת המשיבה הובאה בחשבון הפחתה בגין דחיה של שנתיים הנדרשות לאישור תכנית איחוד וחלוקה. באופן שתקופת ההשהיה הנ"ל משמשת לייצור תכנית איחוד וחלוקה וגם לקידום מימוש פרויקט פינוי בינוי בנכס.
יצוין כי ההפחתה בגין הדחיה שנקבעה בשומת המשיבה - חושבה עפ"י נוסחת הזמינות, באופן שהיא מביאה בחשבון גם את גורם הזמן וגם את עלות היטל השבחה בגין אישור תכנית איחוד וחלוקה.

יד. **לעניין טענת שמאי המבקשות כי נדרש זמן תכנון לצורך הכנה ואישור תכנית איחוד וחלוקה מחדש:**

(1) הטענה נכונה. בהתאם לכך - בשומתי הובא בחשבון משך זמן של כשנתיים לאחר אישור תכנית בי/ 479 , לצורך אישור תכנית איחוד וחלוקה מחדש (בי/ 1/479).

(2) מעבר לאמור טוען כי מדובר בתכנית איחוד וחלוקה הפשוטה ביותר האפשרית, משך זמן אישור של תכנית מסוג זה הינו לכל היותר שנתיים. ולראיה , משך הזמן בפועל שנדרש לצורך אישור תכנית האיחוד וחלוקה (בי/ 1/479) בנכס הנדון הנו של כשנתיים הינו, כמפורט:

- עפ"י מסך פרטי ישות תכנונית של "מנהל התכנון - תכנון זמין" ביחס לתכנית בי/ 1/479
- הודעה על הגשת התכנית לוועדה המקומית פורסמה בתאריך 28/10/2018
- תאריך כניסה לתוקף של התכנית 18/06/2020
- סך משך זמן מהגשת התכנית לוועדה המקומית ועד לכניסתה לתוקף 19.97 חודשים
- תוספת זמן נדרש להכנת מסמכי התכנית לצורך הגשתם לוועדה המקומית 4 חודשים
- סך משך זמן אישור בפועל של תכנית איחוד וחלוקה שבנדון: **24 חודשים**

(3) יצוין כי גם משך הזמן שנדרש בפועל ליצור תכנית איחוד וחלוקה בי/ 1/517 (502-0351858) , שהינה תכנית איחוד וחלוקה למתחם פינוי בינוי "כצנלסון" (תב"ע בי/517), ארך פחות משנתיים.

טו. **לעניין טענת שמאי המבקשות כי אישור תכנית איחוד וחלוקה (הנידונה במדרגת ההשבחה השנייה בענייננו) אינו משביח את הנכס, משום שהוא כלול בדחיה הכוללת שחושבה במדרגת ההשבחה הראשונה:**

(1) תכנית בי/479 הקנתה לנכס הנדון זכויות בניה נרחבות, אך עם אישורה הנכס לא היה זמין לבניה מבחינה תכנונית, עקב העובדה שלא הייתה תכנית איחוד וחלוקה מחדש. הזמינות התכנונית נוצרה ע"י אישור תכנית בי/ 1/479 שהינה תכנית איחוד וחלוקה מחדש.
בהתאם לכך - תכנית בי/ 1/479 שיצרה זמינות תכנונית לבניה, היא בהכרח תכנית משביחה. מהות ההשבחה הנובעת מאישורה של תכנית זו הנה קיצור הטווח להוצאת היתר בניה, משום שמכשול תכנית האיחוד והחלוקה - הוסר.

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

(2) יצוין כי באומדן ההשבחה בגין תכנית האיחוד וחלוקה, יש להביא בחשבון שבמצב קודם קיימת הפחתה בשווי המגלמת דחייה בזמינות לבניה וגם חבות בהיטל השבחה (עפ"י נוסחת הזמינות), ואילו במצב חדש, הפחתה זו על שני מרכיביה (זמן והיטל השבחה) - בוטלה לגמרי.

(3) יצוין כי אין הבדל בעניין זה בין תכניות רגילות לתכניות פינוי בינוי, וראו בעניין זה פס"ד בעניין עיריית ת"א נ' אשדר.

טז. **לעניין טענת שמאי המבקשות כי המטלה הציבורית לבניית גן ילדים חלופי גורמת לעיכוב מהותי בזמן:**

(1) עפ"י סעיף 6.1 - ס"ק 8 לתקנון תכנית בי/ 479 : תנאי להיתר בניה הינו "הבטחת ביצוע בניית גני ילדים חדשים בשטח בנוי שלא יפחת משטח הגנים המיועדים להריסה בתכנית"

(2) בהתאם לכך , התכנית דורשת "הבטחת ביצוע" , ולא ביצוע בפועל!

(3) במקרה זה קיים פתרון פשוט, מהיר, ואמין ביותר להבטחת ביצוע בנית גני הילדים עבור העיריה, והוא תשלום מראש לעירייה של מלוא עלות בניית גני הילדים החלופיים (לרבות עלויות תכנון ניהול ופיקוח) בתוספת תשלום דמי שכירות כלכליים בגין גני הילדים הקיימים למשך תקופת בניית גני הילדים החדשים החלופיים.

(4) הפתרון הנ"ל הוא מיטבי הן עבור היזם והן עבור העיריה, משום שהוא מאפשר גמישות מרבית לשני הצדדים הנ"ל:

- עם ביצוע התשלום הנ"ל - היזם יכול להוציא היתר בניה באופן מידי, באופן שמטלה זו אינה מהווה מכשול.
- עם ביצוע התשלום הנ"ל - העיריה מובטחת מבחינה כספית, הן בגין עלות בניית גני הילדים החלופיים, והן בגין דמי שכירות בגין גני הילדים בתקופת בנית גני הילדים החלופיים.

(5) פתרון חליפי לתשלום דמי שכירות ראויים בתקופת בניית גני הילדים החלופיים החדשים:

- העמדה לטובת העיריה של מבנים יבילים לשימוש גני ילדים (על חשבון היזם).
- המבנים יוצבו במיקומים האפשריים שנקבעו בסעיף 6.2 ס"ק 3. לתקנון תב"ע בי/479.

(6) <u>לסיכום טוען כי</u>:

- בהתאם להוראות תב"ע בי/ 479 , המטלה הציבורית הנ"ל אינה גורמת לדחייה במימוש.
- אף אם נתעלם מהפתרונות המוצגים לעיל: בהתאם לעיקרון הניצול המיטבי- מטלה ציבורית זו (בנית גני ילדים חלופיים) אפשרית לביצוע בחפיפת זמן עם משך הזמן הנדרש לאישור תכנית איחוד וחלוקה, שהינו כשנתיים, באופן שלא קיימת דחיה נוספת מעבר לשנים אלה.

יז. **לעניין טענת שמאי המבקשות כי עד כה העיריה לא פינתה את גן הילדים הקיים והפינוי יבוצע רק ב- 04/07/2022:**

(1) עפ"י תורת השמאות , מתחייב לאמוד את שווי המקרקעין עפ"י השימוש / הניצול המיטבי.

(2) השימוש / הניצול המיטבי בעניין נקודתי זה של מטלת גן הילדים הינו כמפורט לעיל. עובדתית, היזם לא פתר את נושא המטלה הציבורית הנ"ל עפ"י המפורט לעיל, למרות שלא

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

הייתה כל מניעה לעשות זאת.

(3) בהתאם לכך, העובדה שהניצול בפועל שבוצע במקרקעין אינו הניצול המיטבי - אינה רלבנטית לצורך אומדן שווי הנכס, שכן את שווי הנכס מתחייב להעריך עפ"י הניצול המיטבי.

(4) כלומר , לוחות הזמנים בפועל בעניין זה , אינם תואמים את לוחות הזמנים המהווים ניצול מיטבי, ולכן הם אינם רלבנטיים לצורך אומדן ההשבחה בתיק זה.

יח. **לעניין טענת שמאי המבקשות כי עלות הקמת גני הילדים החלופיים עפ"י הוראות התכנית וההסכם עם העיריה הינו כ- 3,000,000 ₪:**

(1) ראשית טוען כי אומדן עלות זו אינו רלבנטי לענייננו, מאחר ובהתאם לאמור לעיל, בלתי אפשרי להביאה בחשבון בבחינת ההשבחה של הנכס הנדון.

(2) עפ"י ההסכם עם העיריה בנושא זה (חוזה להקמת מבנה ציבורי) מיום 27/11/2019 : סך שטח גני הילדים שעל היזם לבנות עבור העיריה ללא תמורה = 440 מ"ר ברוטו (עיקרי + שרות).

(3) למרות שהדבר אינו נדרש כאמור לעיל, להלן יוכח כי אומדן המבקשת אינו ריאלי, ומוטה כלפי מעלה:

- עפ"י מחירון דקל לחודש 7/2012 : סך עלות בנית גן ילדים, בשטח 120 מ"ר ברוטו, כולל מע"מ , פיתוח, תכנון ופיקוח = 671,077 ₪
- מקדם הכפלה בגין שטח ילדים נדרש של 440 מ"ר = 440/120 = 3.667
- עפ"י מחירון דקל לחודש 7/2012 : סך עלות בנית גן ילדים, בשטח 440 מ"ר ברוטו, כולל מע"מ, פיתוח, תכנון ופיקוח = 2,460,616 ₪

(4) <u>לעניין הצעת המחיר של חברת ס.ל.ש. שהוצגה ע"י המבקשת</u> :

- לא נכתב בה מה הוא הפרויקט הספציפי הנדון בהצעה, ומהם שטחי הבניה המוצעים.
- הצעת המחיר היא לתאריך 4/1/2021, כאשר קיימת עליית מדד תשומות בניה למגורים בשיעור של כ- 12% מהמועד הקובע ועד לתאריך ההצעה.
- מדובר בהצעת מחיר, ולא בחוזה ביצוע, ועל כן בלתי אפשרי להתבסס על מסמך זה.

(5) לסיכום, סך עלות בנית גני הילדים החלופיים - כולל עלות פיתוח חצר – הינה **2,460,616 ₪.**

יט. **לעניין טענת שמאי המבקשות כי יש להביא בחשבון ההשבחה את עלות פיתוח השצ"פים החדשים (מגרשים 200 + 300):**

(1) שטחם הכולל של מגרשים 200 + 300 הינו 1,620 מ"ר. טוענים שמאי המבקשות כי יש להביא בחשבון ההשבחה את עלות פיתוח השצ"פים לפי עלות של 500 ₪ / מ"ר , דהיינו - 810,000 ₪ סה"כ.

(2) עפ"י סעיף 2.2 לחוזה להקמת מבנה ציבורי מיום 27/11/2019, בין עירית בת ים לבין אבי את ניסים בובליל 2002 בע"מ+ בקר ב.י. חברה לבנין בע"מ (להלן: "החברה"), נקבע כי המטלה הציבורית החלה על היזם, כוללת בתוכה גם את פיתוח 2 מגרשי השצ"פ הנ"ל שהוגדרו כ - : גינה ציבורית בגו"ח 7137/165 (מגרש 300 בתב"ע בי/ 479)

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

כיכר עירונית בגו"ח 7137/175 (מגרש 200 בתב"ע בי/ 479)

וביחס למטלה זו נקבע כי הם יבוצעו ע"י ועל חשבון היזם ללא זכות קיזוז כלשהיא, כמפורט לעיל.

(3) בהתאם לכך, הוסכם חוזית בין הצדדים כי עלות הקמת המטלה הציבורית לרבות פיתוח השצ"פים הנ"ל, לא תופחת מההשבחה.

(4) לפיכך, בתיק השבחה זה אין להפחית את עלות המטלה הציבורית הנ"ל משווי מצב חדש.

כ. **לעניין טענת שמאי המבקשות כי יש להביא בחשבון ההשבחה את עלות העתקת 7 עצי פיקוס בסך 330,000 ₪:**

(1) עפ"י תכתובת מייל שהוצגה ע"י שמאי המבקשות: עצי הפיקוס הנ"ל נמצאים במדרכה ולא בתחום מגרש המגורים ו/ או השצ"פ. עפ"י תשריט התכנית המדרכה היא מחוץ לקו הכחול של התכנית.

(2) המבקש לא הוכיח שקיים אילוץ בלתי נמנע לעקור ולהעתיק את העצים הללו לצורך ביצוע הפרויקט. בהתאם לכך, לא נכון להביא בחשבון ההשבחה את העלות הנ"ל.

(1) **לעניין טענת המבקש כי שיעור ההיוון לקרקע בפרויקט "פינוי בינוי" הינו 7%** :

עפ"י הלכת אשדר (עמ"נ 52383-10-20) נקבע כי אומדן ההשבחה לתכניות פינוי בינוי הינו זהה לאומדן ההשבחה בגין כל תכנית אחרת, ולא קיימת מיוחדות כלשהיא בתכניות פינוי בינוי לעניין זה של שומת השבחה.

(2) טענת המבקש לשיעור היוון גבוה יותר ביחס לקרקעות שאינן מיועדות לפינוי ובינוי - מנוגדת לפס"ד הנ"ל. כמו כן הדוגמאות של שומות מכריעות שהוצגו ע"י המבקש אינן רלבנטיות בהיותן מנוגדות לפס"ד הנ"ל.

(3) שיעור ההיוון לקרקע נקבע ע"י הבעלים והסוחר הגדול ביותר בשוק הקרקעות במדינה - רמ"י. רמ"י משכיר קרקעות ומהוון קרקעות עפ"י שיעור היוון של 5% כבר יותר מ- 50 שנים. בהתאם לכך , מתחייב כי שיעור ההיוון לקרקעות יהיה 5% , ולא יותר מכך , וכך גם בשומה שבנדון.

כא. **לעניין טענת שמאי המבקשות כי עפ"י החלטת ועדת ערר לעניין חשדר, כל שטחי הממד"ים המוקנים בתכניות שבנדון פטורים מהיטל השבחה:**

(1) החלטת ועדת ערר בעניין חשדר - אינה רלבנטית לתיק השבחה שבנדון. אין חולק שקיים פטור מהיטל השבחה בגין ממ"דים במימוש בדד של היתר בניה. אלא שבתיק השבחה שבנדון, חלק מזכויות הבניה לממ"דים נמכרו ליזם בטרם מתן היתר בניה, ולכן חלק זה חייב היטל השבחה, כפי העולה מהחלטת ועדת ערר בעניין סלונימסקי.

(2) עסקת הפינוי בינוי בין הבעלים לבין היזם, שנערכה ביחס לנכס הנדון מותנית (בין היתר) בכניסה לתוקף של תב"ע בי/ 479, באופן שאירוע מכירת זכויות הבעלים ליזם מתגבש רק במועד כניסת התכנית לתוקף, ומשמעות הדבר שבמועד כניסת התכנית לתוקף נמכרו ע"י הבעלים ליזם זכויות בניה ל- 96 יח"ד, דהיינו נמכרו בין היתר זכויות בניה ל- 96 ממד"ים, החייבים כולם בהיטל השבחה.

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

לעניין זה - ראו פסיקת ועדת ערר (מרכז) 7053/16 אמנון סלונימסקי נ' ועדה מקומית לתכנון ובניה פ"ת, שם נקבע ע"י ועדת ערר כי במקרה של עסקת קומבינציה, לצורך החיוב בהיטל השבחה יש לראות במועד תחילת התוקף של התכנית את מועד העברת הזכויות ליזמים, ואין לראות במועד ההתקשרות בעסקאות הקומבינציה את המועד בו מועברות הזכויות ליזמים.

(3) מכירת חלק מזכויות מהבעלים המקוריים לאחר המועד הקובע לתכנית ב/ 479, ולפני מתן היתר בניה. עפ"י תדפיס שע"מ ביחס לחלקה שבנדון:

- בתאריך 25/9/2013 נמכרה מחצית תת"ח 5, בתאריך 29/4/2015 נמכרה תת"ח 10, בתאריך 25/4/2021 נמכרה תת"ח 17 ובתאריך 4/11/2021 נמכרה תת"ח 2.
מכאן כי הבעלים של הנכס הנדון מכרו 3.5 דירות ישנות מתוך 24 הדירות הקיימות במגרש - לאחר המועד הקובע לתכנית ב/ 479.
- בגין מכירת ה- 3.5 דירות הנ"ל - קיים חיוב היטל השבחה גם בגין הממד"ים, באופן שכמות הממד"ים הפטורה מהיטל השבחה היא 20.5 ממד"ים, ולא 24 ממ"דים כפי שחושב בטעות בשומתי. להוסיף הערה דומה בטענות המקוריות למעלה

כב. **לעניין טענת שמאי המבקשות כי דמי השכירות המחושבים בגין הדירות הקיימות ממועד אישור התכנית ועד תחילת הפרויקט בפועל - צריכים להיות נמוכים ממחירי שוק, עקב אי וודאות באשר למועד הפינוי:**

(1) לא קיימת אי וודאות כלשהיא ביחס למועד הפינוי, משום שניתן לצפות את מועד הפינוי מראש: היזם והבעלים מודעים לתהליכים עד להוצאת היתר בניה, ומאחר והצפי הסביר הוא 2 שנים עד למימוש התכנית - יש לזקוף את שווי דמי השימוש בדירות הקיימות במשך תקופה זו לפי שווי מלא של דמי שכירות, ואין שום סיבה הגיונית להפחית משווי זה.

(2) לשיטת שמאי המבקשות הצופה משך זמן של 8 שנים עד למימוש התכנית - לא יתכן לטעון שקיימת אי וודאות ביחס למועד הפינוי כאשר מתייחסים לתקופה כל כך ארוכה.

(3) עפ"י נתוני הלמ"ס שהוצגו ע"י שמאי המבקשות, דמי השכירות לחישוב צ"ל 2,932.7 ₪ / דירה ממוצעת / חודש, כאשר את דמי השכירות הכלכליים הראויים בגין הדירות הקיימות - אפשר להוכיח באופן מיטבי, בהתבסס על הסכם הפינוי בינוי שנחתם בין הבעלים לבין היזם בשנת 2012, דהיינו בסמוך למועד הקובע לתכנית ב/ 479.

(4) בהתאם לכך, מבוקש להורות למבקשות להמציא הסכם זה לשמאי המכריע ולח"מ, ולהתבסס על דמי השכירות שנקבעו בהסכם זה, שכן מדובר בנתוני אמת, שנקבעו בזמן אמת.

כג. **לעניין טענת שמאי המבקשות כי דמי השכירות המחושבים בגין הדירות הקיימות לאחר פינוין - צריכים להיות נמוכים ממחירי שוק, משום שהדיור החלוף יהיה נחות מהדירות הקיימות:**

(1) אין שום היתכנות שהבעלים יסכימו לקבל דיור חלוף שהינו נחות לעומת הדירות הקיימות, ואין שום סיבה הגיונית לכך. בהתאם לכך, מתחייב להניח שהדיור החלוף יהיה שקול לדירות הקיימות, ודמי השכירות בגין הדיור החלוף יהיו בהתאם.

(2) מעבר לכך מפנה לאמור לעיל לעניין המצאת ההסכם שנחתם בין הצדדים, ממנו ניתן יהיה ללמוד אודות נתוני האמת הנוגעים לדמי השכירות במקרה דנן.

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

כד. **אין התאמה בין דמי השכירות המוערכים ע"י המבקש לבין אומדן שווי הדירות הקיימות ע"י המבקש:**

(1) שווי דירות קיימות עפ"י שומת המבקש (ללא שווי יתרת ז"ב בלתי מנוצלת) = 25,032,000 ₪

(2) שיעור תשואה שנתי מינימלי מדירות מגורים במועד קובע 23/6/2012 4.5%

(3) דמי שכירות כלכליים שנתיים - בגין הבניין הקיים - לפי שומת המבקש 1,126,440 ₪

(4) דמי שכירות כלכליים חודשיים - בגין הבניין הקיים - לפי שומת המבקש 93,870 ₪

(5) כמות דירות בבניין הקיים 24 יח"ד

(6) דמש"ח כלכליים חודשיים - לדירה ממוצעת בבניין הקיים - לפי שומת המבקש 3,911 ₪

(7) מסקנה: קיים פער של 1,411 ₪ בין אומדן שכ"ד של המבקש (2,500 ₪ / חודש) לבין האומדן המתקבל משווי הדירות שהוערך על ידו (3,911 ₪ / חודש) באופן המוכיח שאומדן שווי הדירות שהוערך ע"י המבקש בסך 25,032,000 ₪ (לא כולל ז"ב בלתי מנוצלות) הינו שגוי ומוטה מאוד כלפי מעלה.

כה. **לעניין טענת שמאי המבקשות כי שיעור ההיוון של דמי שכירות למגורים למועד קובע 23/6/2012 הינו 6% לפחות:**

בעולם השמאות, לצורך אומדן שווי שוק בשיטת היוון הכנסות, מקובל להוון דמי שכירות, בשיעור היוון שהינו בגובה שיעור התשואה המתקבל מאותו נכס.

כך לדוגמא, בהנחה ששיעור התשואה משטחי משרדים הינו 7%, הרי ששיעור ההיוון לתקופה מסוימת יהיה 7%. בהתאם לכך, ומאחר ושיעור התשואה מדירות מגורים במועד הקובע הנ"ל היה בגבולות 4.5% / שנה, הרי שמתחייב להוון את דמי השכירות בשיעור זה.

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

8.6 **<u>הכרעתי (לעניין ההשבחה הנובעת מאישורה של תכנית בי/479 למועד קובע 23.06.2012)</u> :**

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

א. במקרה דנן הצדדים אינם חלוקים בנוגע למתודולוגיה לפיה יש לבחון את ההשבחה בכלל, ואת שווי המצב החדש בפרט, בעת הוצאת היתר בניה במתחם המיועד להתחדשות עירונית, <u>במסגרת "פרויקט פינוי בינוי"</u>.

ב. שמאי שני הצדדים מסכימים כי יש לבחון את שווי המצב החדש בענייננו, ב"גישת שווי כל התכנית", הבוחנת את השווי הכולל של התכנית במצב החדש אל מול שווי המקרקעין בשלמות במצב הקודם.

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

ד. עניינו העיקרי של פסק הדין הנו בקביעת הדרך לחישוב ההשבחה בפרויקטים של "פינוי בינוי", והוא ניתן ביום 26.08.2021, במסגרתו נקבע בין היתר כדלקמן:

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

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

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

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

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

ה. בהתייחס לאמור, וכל 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. בכך אני מאמץ את המתודולוגיה לפיה בחנו שמאי הצדדים את ההשבחה בענייננו.

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

ו. יוער כי הנושא נבחן ע"י החו"מ בהרחבה[54], הן במסגרת טיפול בתיקים הנוגעים למימוש מכר דירה יחידה בפרוייקט המצוי בתחום פרוייקט פינוי בינוי, והן במסגרת טיפול בתיקים הנוגעים למימוש בהיתר (דוגמת המקרה דנן). בהתייחס להסכמת הצדדים כאמור לא מצאתי למקום להרחיב בנושא במסגרת החלטתי בתיק הנדון.

8.6.2 <u>בחינת ההשבחה - גישת "שווי כל התכנית"</u>:

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

(1) ערכי שווי:

- הצדדים חלוקים במקרה דנן, הן בנוגע למסד הנתונים הרלוונטי לקביעת השווי, הן בנוגע לשווי <u>הבסיס</u> לפיו יש לקבוע את שווי המצב החדש בעניינו (בעיקר כנגזרת מהמחלוקת הנוגעת למסד הנתונים הרלוונטי), והן בנוגע להתאמות והפחתות נדרשות בין השווי המתקבל מניתוח מסד הנתונים לבין הנכס הנדון.
- שווי <u>הבסיס</u> בשומת המבקשות נקבע בהתבסס על שומות מכריעות קודמות שנערכו בסביבת הנכס.
- כאמור לעיל, שמאי המבקשות מפנים בשומתם האחרת למספר שומות מכריעות, על בסיסן קבעו את שווי <u>הבסיס</u> בשומתם לסך של כ- 3,930 ₪.
- לעומתם, שמאי המשיבה מציג ומנתח עסקות מכר לקרקעות ריקות בייעוד דומה מהשנים 2010-2013 (2 עסקות מכר של קרקעות בשלמות ומספר רב יחסית של עסקות לרכישת זכות להקמת דירת מגורים בפרוייקט של קבוצת רכישה), המצביעות לטענתו על שווי מ"ר מבונה ממוצע בסך של כ- 5,900 ₪, ועל בסיסן קבע את שווי הבסיס בשומתו לסך של כ- 5,000 ₪, המהווה לטענתו שווי מ"ר מבונה מינימלי.
- לאחר שבחנתי את מסד הנתונים על פיו ערכו שמאי הצדדים את שומתם, וכן מסד נתונים רלוונטי נוסף כפי שיפורט להלן, הגעתי לכלל דעה כי ניתן לאמץ במקרה דנן את ערכי השווי כפי שנקבעו בשומת המשיבה.
- <u>להלן פרוט הנתונים שעמדו בבסיס החלטתי</u>:

מעיון בשומות מכריעות קודמות אליהן הפנו שמאי המבקשות עולה כי:

- במרביתן ככולן (מלבד שומתו המכריעה של השמאי שלומי יפה), המדובר בשומות אשר נערכו לבחינת ההשבחה הנובעת מאישורו של היתר בנייה <u>לחיזוק והרחבה</u> של מבנה קיים, במסגרת פרוייקט התחדשות עירונית (תמ"א 38).
- אופי הבינוי בפרויקטים הנידונים בשומות המכריעות הנו של בנייה רוויה "רגילה" המתנשאת לגובה של 7-8 קומות, ואינו דומה לאופי הבינוי הקיים במקרה דנן, המתאפיין בבנייה של מגדל המתנשא לגובה העולה על 30 קומות.
- שווי <u>הבסיס</u> שנקבע בשומות המכריעות הנו בהתייחס לשטחי הבנייה שמתווספים בקומות החדשות הנבנות ע"ג המבנה הקיים, וככלל מגלם בינוי בקומה 5, ולפני

54 ראו לדוגמה החלטתי בגו"ח 7145/142 (קרן הרחובות רוטשילד 2 וסוקולוב 2, בת ים), ובגו"ח 6110/222 (רח' ארלוזורוב 196, ת"א – יפו.

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

התאמות נדרשות לבינוי בקומות 5-7 (שנקבעו בשומות המכריעות לפי 2.5%-4% תוספת שווי למרכיב הקרקע לכל קומה).

- במרביתן ככולן של השומות המכריעות, שווי הבסיס נקבע באמצעות גישת ההשוואה למכר דירות בפרויקטים דומים למקרה הנדון שם (דירות חדשות שהתווספו על גבי מבנים וותיקים קיימים), מהן חולץ מרכיב הקרקע בדרכים שמאיות מקובלות.
- לעניין שומתה המייעצת של השמאית דורית פריאל מיום 21.01.2012, מצאתי כי שווי הבסיס נקבע על ידה לסך של כ-4,000 ₪, וכי השווי שהוצג בשומת המבקשות בסך של כ- 3,600 ₪ הנו שווי לאחר מתן התאמה למיקום בסמוך לאזור התעשייה.
- בנוסף מצאתי כי במרביתן ככולן של השומות המכריעות שווי מ״ר הנו למ״ר מבונה אקווי׳ (דהיינו לפי חלוקת מחיר הדירה בשטח אקווי׳ כולל מרפסות), ולא שווי מ״ר מבונה דירתי המגלם את תרומת שטחי המרפסות. מכאן כי אם מבקשים להתבסס על נתונים אלה בבחינת השווי בעניינו, אזי יש להכפיל את השווי המתקבל בשטח אקווי׳ כולל שטח המרפסות (ולא בשטח העיקרי בלבד כפי שנהגו שמאי המבקשות בשומתם האחרת), או לחילופין, לנתח נתונים אלה במכנה משותף לאופן בחינת השווי, דהיינו לקבוע שווי מ״ר מבונה דירתי (המגלם את תרומת שטחי המרפסות ו/או שטחים נלווים נוספים) על בסיס נתונים אלה.
- בבדיקה שערך החי״מ עולה כי שווי מ״ר מבונה דירתי / ״פלדלת״, המתקבל מניתוח ערכי השווי כפי שנקבעו בשומות המכריעות, נע בגבולות של 4,750 ₪ - 4,500 ₪.
- מהאמור אני למד כי יש ממש בטענת שמאי המשיבה, לפיה אין לקבוע את שווי הבסיס בעניינו על בסיס ערכי השווי שנקבעו בשומות המכריעות הקודמות אליהן הפנו שמאי המבקשות, ו/או לחילופין יש להביא בחשבון התאמות נדרשות, ובהן התאמות, לשווי מ״ר מבונה אקווי׳ אל מול שווי מ״ר מבונה דירתי / ״פלדלת״, לגובה קומה ממוצעת (קומה 5 המגולמת בשווי שנקבע בשומות המכריעות אל מול גובה קומה ממוצעת 17 בנכס הנדון), לבינוי חדש במגדל אל מול בינוי ״חדש על ישן״, למיקום סמוך יותר לקו החוף וכיוצא באלה).
- ניתוח הנתונים בהתאמות הנדרשות, יביא לשווי גבוה מזה שנקבע בשומת המבקשות, שהנו דומה לזה שנקבע בשומת המשיבה כפי שיפורט להלן.

ניתוח עסקות השוואה למכר דירות בפרויקטים הדומים למקרה דנן :

- כאמור, במרביתן ככולן של השומות המכריעות, שווי הבסיסי נקבע באמצעות גישת ההשוואה למכר דירות בפרויקטים דומים למקרה הנדון שם (דירות חדשות שהתווספו על גבי מבנים וותיקים קיימים), מהן חולץ מרכיב הקרקע בדרכים שמאיות מקובלות.
- במצב דברים זה אני בדעה כי אם מבקשים לבחון את ערכי השווי בנכס הנדון בגישת ההשוואה והחילוץ כפי שנהגו בשומות המכריעות הקודמות אליהן הפנו

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

שמאי המבקשות, אזי עדיף לבחון <u>בנוסף</u> גם עסקות השוואה למכר דירות בפרויקטים דומים לזה הצפוי להיבנות במקרה דנן, דהיינו עסקות השוואה למכר דירות חדשות במגדלי מגורים. בכך יתייתר הצורך בבחינת מהות ושיעור ההתאמות הנדרשות, בין הנכס הנדון לבין השווי המתקבל מהשומות המכריעות אליהן הפנו שמאי המבקשות.

- מביקור שערך החו"מ בנכס וסביבתו מצאתי כי בעברו הדרומי של רחוב יצחק שדה בנויים מס' מגדלי מגורים חדשים, המהווים נתון השוואה מתאים לנכס הנדון הן מבחינת אופי הבינוי והן מבחינת מיקום גיאוגרפי (כולל מרחק / נוף חלקי לים). (בדגש על המגדלים הבנויים בתחום חלקה 154 בגוש 7120, הממוקמים ממול הנכס הנדון, ונהנים ממרחק / נוף חלקי דומים לים).

- <u>חלקה 154 בגוש 7120 – רחוב יצחק שדה 8</u> :

ניתוח עסקאות מכר דירות מגורים, שנערכו כשנתיים לפני/אחרי המועד הקובע:

יום מכירה	גוש חלקה	תמורה	קומה	חדרים	שטח[55]	מחיר למ"ר
01/06/2014	7120-154-195	₪ 1,790,716	9	4	110 מ"ר	₪ 16,279
19/05/2014	7120-154-0	₪ 2,130,357	5	5	135 מ"ר	₪ 15,780
19/05/2014	7120-154-246	₪ 2,107,806		4	120 מ"ר	₪ 17,565
17/05/2014	7120-154-0	₪ 1,775,000	8	3.5	75 מ"ר	₪ 23,667
07/05/2014	7120-154-287	₪ 1,907,674	20	4	100 מ"ר	₪ 19,077
30/04/2014	7120-154-0	₪ 1,798,168	10	4	109 מ"ר	₪ 16,497
29/04/2014	7120-154-39	₪ 1,745,356	8	4	100 מ"ר	₪ 17,454
28/04/2014	7120-154-109	₪ 1,889,101	22	4	100 מ"ר	₪ 18,891
24/04/2014	7120-154-175	₪ 1,428,585	4	3	60 מ"ר	₪ 23,810
24/04/2014	7120-154-243	₪ 1,470,298	9	3	75 מ"ר	₪ 19,604
23/04/2014	7120-154-250	₪ 2,346,879		4	100 מ"ר	₪ 23,469
22/04/2014	7120-154-72	₪ 1,852,650	15	4	109 מ"ר	₪ 16,997
18/03/2014	7120-154-68	₪ 1,700,000	18	3.5	100 מ"ר	₪ 17,000
23/02/2014	7120-154-89	₪ 1,740,000	23	3.5	80 מ"ר	₪ 21,750
03/02/2014	7120-154-0	₪ 1,650,000	5	3.5	110 מ"ר	₪ 15,000
03/02/2014	7120-154-79	₪ 1,802,230	16	4	100 מ"ר	₪ 18,022
30/01/2014	7120-154-89	₪ 2,523,290	24	5	110 מ"ר	₪ 22,939
30/01/2014	7120-154-181	₪ 2,035,888	10	4	100 מ"ר	₪ 20,359
14/01/2014	7120-154-99	₪ 1,873,602	20	4	100 מ"ר	₪ 18,736
14/01/2014	7120-154-207	₪ 1,372,222	2	3	87 מ"ר	₪ 15,773
13/01/2014	7120-154-89	₪ 1,855,979	18	4	109 מ"ר	₪ 17,027
13/01/2014	7120-154-0	₪ 1,727,175	6	4	110 מ"ר	₪ 15,702
12/01/2014	7120-154-34	₪ 1,714,084	7	4	109 מ"ר	₪ 15,726
12/01/2014	7120-154-117	₪ 1,950,766	24	4	109 מ"ר	₪ 17,897

55 בהתייחס לשטח מדווח באתר רשות המיסים. למיטב בדיקתי ייתכן ובחלק מהמקרים שטח זה כולל גם את שטח המרפסות המקורות.

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

12/01/2014	7120-154-169	₪ 1,370,852	3	3	88 מ"ר	₪ 15,578
12/01/2014	7120-154-24	₪ 1,664,602	5	4	109 מ"ר	₪ 15,272
12/01/2014	7120-154-25	₪ 2,165,006	6	5	135 מ"ר	₪ 16,037
09/01/2014	7120-154-0	₪ 1,594,222	2	4	110 מ"ר	₪ 14,493
07/01/2014	7120-154-349	₪ 2,057,252	32	4	109 מ"ר	₪ 18,874
07/01/2014	7120-154-357	₪ 1,744,258	8	4	109 מ"ר	₪ 16,002
07/01/2014	7120-154-438	₪ 1,806,468	1	4	109 מ"ר	₪ 16,573
06/01/2014	7120-154-26	₪ 2,135,258	6	5	125 מ"ר	₪ 17,082
06/01/2014	7120-154-14	₪ 1,639,896	3	4	109 מ"ר	₪ 15,045
06/01/2014	7120-154-257	₪ 1,486,442	14	3	88 מ"ר	₪ 16,891
24/10/2013	7120-154-47	₪ 2,160,000	13	4.5	100 מ"ר	₪ 21,600
20/10/2013	7120-154-0	₪ 2,170,015	20	4.5	135 מ"ר	₪ 16,074
08/08/2013	7120-154-23	₪ 2,190,000	10	4.5	95 מ"ר	₪ 23,053
21/07/2013	7120-154-0	₪ 1,670,000	6	3.5	80 מ"ר	₪ 20,875
04/07/2013	7120-154-0	₪ 1,750,000	10	3.5	100 מ"ר	₪ 17,500
05/05/2013	7120-154-75	₪ 2,200,000	0	5	100 מ"ר	₪ 22,000
01/02/2013	7120-154-52	₪ 1,700,000	13	3.5	75 מ"ר	₪ 22,667
18/12/2012	7120-154-0	₪ 2,050,000	12	4.5	90 מ"ר	₪ 22,778
16/12/2012	7120-154-0	₪ 1,600,000	19	3.5	99 מ"ר	₪ 16,162
07/12/2012	7120-154-0	₪ 1,600,000	11	3.5	65 מ"ר	₪ 24,615
12/08/2012	7120-154-149	₪ 1,650,000	17	3.5	100 מ"ר	₪ 16,500
09/08/2012	7120-154-71	₪ 2,000,000	18	4.5	100 מ"ר	₪ 20,000
19/06/2012	7120-154-25	₪ 1,900,000	7	5	130 מ"ר	₪ 14,615
13/05/2012	7120-154-0	₪ 1,985,000	0	4	115 מ"ר	₪ 17,261
11/05/2012	7120-154-247	₪ 1,720,000	9	3.5	75 מ"ר	₪ 22,933
29/04/2012	7120-154-96	₪ 3,200,000	0	5	125 מ"ר	₪ 25,600
27/02/2012	7120-154-35	₪ 1,700,000	9	4	100 מ"ר	₪ 17,000
22/02/2012	7120-154-201	₪ 2,129,999	18	4.5	135 מ"ר	₪ 15,778
06/02/2012	7120-154-0	₪ 1,567,500		3.5	110 מ"ר	₪ 14,250
25/12/2011	7120-154-104	₪ 1,800,000	3	4.5	110 מ"ר	₪ 16,364
12/12/2011	7120-154-42	₪ 2,165,000	11	4.5	136 מ"ר	₪ 15,919
17/08/2011	7120-154-0	₪ 1,850,000		3.5	75 מ"ר	₪ 24,667
30/11/2010	7120-154-62	₪ 2,200,000	16	4	100 מ"ר	₪ 22,000
31/10/2010	7120-154-1	₪ 2,500,000	0	6	154 מ"ר	₪ 16,234
21/06/2010	7120-154-3	₪ 1,700,000	1	4.5	95 מ"ר	₪ 17,895
15/06/2010	7120-154-79	₪ 2,118,000	20	5	135 מ"ר	₪ 15,689
27/05/2013		**₪ 1,885,460**	**10.8**	**4.1**	**104 מ"ר**	**₪ 18,448**

אם מביאים בחשבון מתוך העסקאות לעיל את אלה שבוצעו בטווח התאריכים אוגוסט 2011 ל- יולי 2013, מתקבל:

	יום מכירה	תמורה	קומה	מס' חדרים	שטח	מחיר למ"ר
ממוצע:	**11/07/2012**	**₪ 1,920,417**	**9.8**	**4.1**	**102 מ"ר**	**₪ 19,256**

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

אם מביאים בחשבון מתוך העסקאות לעיל את אלה שבוצעו בטווח התאריכים אוגוסט־2011 ל- יולי־2012, מתקבל:

	יום מכירה	תמורה	קומה	חדרים	שטח	מחיר למ"ר
ממוצע:	**22/09/2011**	**₪ 2,038,250**	**7.8**	**4.4**	**114 מ"ר**	**₪ 18,300**

- חלקה 155 בגוש 7120 – רחוב הנביאים 60:

ניתוח עסקאות מכר דירות מגורים, שנערכו במהלך השנים 2011-2012:

יום מכירה	גוש חלקה	תמורה	חדרים	קומה	שטח[56]	מחיר למ"ר
21/06/2012	7120-155-0	₪ 1,625,000	3	3	80 מ"ר	₪ 20,313
19/06/2012	7120-155-0	₪ 1,997,520	5	1	126 מ"ר	₪ 15,853
31/05/2012	7120-155-115	₪ 1,742,500	5	4	126 מ"ר	₪ 13,829
27/04/2012	7120-155-84	₪ 2,205,050	5	14	129 מ"ר	₪ 17,093
18/04/2012	7120-155-6	₪ 2,050,000	4	11	110 מ"ר	₪ 18,636
28/02/2012	7120-155-70	₪ 2,100,000	4		110 מ"ר	₪ 19,091
26/02/2012	7120-155-80	₪ 2,635,658	5	20	128 מ"ר	₪ 20,591
19/02/2012	7120-155-0	₪ 2,300,000	5	17	126 מ"ר	₪ 18,254
30/12/2011	7120-155-0	₪ 2,150,000	4		109 מ"ר	₪ 19,725
30/12/2011	7120-155-83	₪ 2,235,500	4	21	111 מ"ר	₪ 20,140
18/12/2011	7120-155-0	₪ 1,690,000	3	2	96 מ"ר	₪ 17,604
09/11/2011	7120-155-140	₪ 2,032,500	4	15	109 מ"ר	₪ 18,647
22/08/2011	7120-155-0	₪ 2,350,000	5	16	126 מ"ר	₪ 18,651
11/08/2011	7120-155-125	₪ 2,350,000	5	14	126 מ"ר	₪ 18,651
11/08/2011	7120-155-12	₪ 2,050,000	5	14	120 מ"ר	₪ 17,083
20/07/2011	7120-155-0	₪ 2,240,000	5	10	125 מ"ר	₪ 17,920
19/07/2011	7120-155-60	₪ 2,337,000	5		125 מ"ר	₪ 18,696
30/06/2011	7120-155-0	₪ 2,100,000	4	13	100 מ"ר	₪ 21,000
21/06/2011	7120-155-78	₪ 1,890,000	4	20	108 מ"ר	₪ 17,500
23/05/2011	7120-155-0	₪ 2,134,000	5	2	125 מ"ר	₪ 17,072
04/04/2011	7120-155-300	₪ 2,500,415	5	11	111 מ"ר	₪ 22,526
31/03/2011	7120-155-157	₪ 2,134,000	5	2	125 מ"ר	₪ 17,072
29/03/2011	7120-155-158	₪ 2,134,000	5	3	115 מ"ר	₪ 18,557
02/03/2011	7120-155-0	₪ 2,468,650	5	12	125 מ"ר	₪ 19,749
20/02/2011	7120-155-0	₪ 1,475,000	3	3	85 מ"ר	₪ 17,353
31/01/2011	7120-155-0	₪ 2,600,900	5	16	130 מ"ר	₪ 20,007
31/01/2011	7120-155-58	₪ 2,070,055	4	4	110 מ"ר	₪ 18,819
09/01/2011	7120-155-160	₪ 2,350,195	5	8	125 מ"ר	₪ 18,802
06/01/2011	7120-155-55	₪ 2,470,980	5		125 מ"ר	₪ 19,768
06/09/2011		**₪ 2,152,377**	**4.5**	**10.2**	**116 מ"ר**	**₪ 18,586**

56 בהתייחס לשטח מדווח באתר רשות המיסים. למיטב בדיקתי ייתכן ובחלק מהמקרים שטח זה כולל גם את שטח המרפסות המקורות.

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

מהמקובץ אני למד כי:

- במקרה דנן יש בנמצא מסד נתוני השוואה איכותי ונרחב יחסית, לנכסים בעלי מאפיינים דומים, לאלה הקיימים בנכס הנדון, בדגש על אופי בינוי דומה (במגדל) ורמת סמיכות ופתיחות דומה לחוף הים.
- מסד נתונים זה, יחד עם מסד הנתונים אליו הפנו שמאי הצדדים (בהתאמות הנדרשות כפי שפורטו לעיל), יהווה בסיס לבחינת השווי בהחלטתי זו, כאשר לא מצאתי צורך לנתח ו/או להתייחס למסד נתונים נוסף, הנוגע לנכסים שמיקומם במעגלים הרחוקים יותר.
- המחיר הממוצע למ״ר ״פלדלת״ (עיקרי + ממ״ד), בפרויקטים חדשים למגורים שנבנו ע״ג חלקות סמוכות לנכס הנדון, הנו כ- 18,500 ₪, נכון למועד 11.09.2011, ובהתייחס לשטח דירה ממוצע דומה לזה הקיים במקרה דנן (כ – 115 מ״ר), ולקומה נמוכה מהממוצע (קומה 9).
- המחיר הממוצע למ״ר ״פלדלת״ (עיקרי + ממ״ד), בפרוייקט מגורים חדש שנבנה ע״ג חלקה סמוכה לנכס הנדון (ברחוב יצחק שדה 8), הנו כ- 19,250 ₪, נכון למועד 11.07.2012, ובהתייחס לשטח דירתי ממוצע קטן מזה הקיים במקרה דנן (כ – 100 מ״ר אל מול כ – 115 מ״ר במקרה דנן), ולקומה נמוכה מהממוצע (קומה 10).
- בהתייחס למועד הקובע הנדון בענייננו (23.06.2012), לשטח ולגובה דירה ממוצע מחד (כ – 115 מ״ר, קומה 17, בהתאמה), ולמיקומו של הנכס הנדון מעברו הצפוני של רחוב יצחק שדה (בחלק פחות מפותח ובסמוך למספר רב יחסית של מבנים ישנים) מאידך, הגעתי לכלל דעה כי ראוי לקבוע שווי מ״ר בנוי בענייננו לסך של כ – 18,500 ₪, המצוי ברף המחירים הנמוך יותר.

- **חילוץ שווי מ״ר מבונה ממוצע:**

שווי מ״ר בנוי		18,500 ₪
בניכוי מע״מ	1.16	15,948 ₪
בניכוי רווח יזמי	1.2	13,290 ₪
בהפחתת עלות בניה (ללא מע״מ)	6,650 ₪	**6,640** ₪

תחשיב עזר - עלות בניה (בין היתר על בסיס מחירון דקל מהדורת יולי 2012) :

עלות בניה בסיסית (בתים גבוהים 8 קומות)		3,496 ₪[57]
בתוספת בצ״מ ונלוות	1.25	4,370 ₪
בתוספת העמסת שטחי שירות	1.3	5,681 ₪
בתוספת עלות הקמת חניה תת קרקעית	967 ₪	6,650 ₪

57 לפי חוברת דקל למועד יולי 2012, בתוספת 15% לעלות הבנייה הבסיסית, בגין אופי בינוי במגדל. לעניין שיעור התוספת בגין בינוי במגדל ניתן ללמוד גם מחוברת דקל למועד יולי 2020 (שתפורט להלן בבחינת מדרגת ההשבחה השנייה).

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

<u>תחשיב עזר - בחינת העמסת עלות הקמת חניה תת קרקעית</u>:

עלות בנייה חניון תת קרקעי		1,910 ₪ / מ״ר
בתוספת בצ״מ ונלוות	1.25	2,387 ₪ / מ״ר
שטח מקום חניה תת קרקעי		כ -47 מ״ר[58]
עלות מועמסת חניה תת קרקעית ליח״ד		112,212 ₪
עלות העמסה למ״ר דירתי ממוצע במצב חדש	116[59]	967 ₪

יוער כי גם אם אקבל את עלות הבנייה המלאה בקומת המרתף כפי שנקבעה בשומת המבקשות לסך של כ- 4,150 ₪ למ״ר (המגלמת את העלות העודפת לגביה טענו שמאי המבקשות), אזי עלות העמסה למ״ר דירתי ממוצע במצב חדש תגדל לסך של כ- 1,700 ₪, וכנגזרת שווי מ״ר מבונה ייקבע לסך של כ- 5,900 ₪.

- לעניין שווי הזכויות בייעוד <u>למסחר</u> במצב החדש.

ראשית, אציין כי תחשיב שומת המשיבה נערך לפי שווי מ״ר מבונה הדומה לזה שנקבע בייעוד למגורים (בסך של כ- 5,000 ₪ ואף נמוך מכך), לטענת שמאי המשיבה כתוצאה מטעות סופר. כלומר שתחשיב השומה נערך לפי שווי מ״ר מבונה בייעוד למסחר הנמוך מזה שנקבע בשומת המבקשות לסך של כ- 6,700 ₪.

שנית, אציין כי שמאי שני הצדדים קבעו את שווי שטחי המסחר בהתבסס על גישת ההשוואה למכר נכסים מסחריים <u>ישנים</u>, בסביבתו של הנכס, מהם חולץ מרכיב הקרקע בדרכים שמאיות מקובלות.

שלישית, אציין כי בכל הנוגע לשווי <u>מ״ר בנוי</u> בייעוד מסחרי, המחלוקת בין הצדדים אינה מהותית, כ- 18,150 ₪ לשיטת שמאי המבקשות אל מול כ- 19,000 ₪ לשיטת שמאי המשיבה.

מכאן כי המחלוקת בין הצדדים הנה בנוגע למשתנים אותם יש להביא בחשבון בעת חילוץ מרכיב הקרקע.

לאחר שבחנתי את מסד הנתונים אליו הפנו שמאי הצדדים (מכר חנויות ישנות בשטח קטן יחסית), ואת טענותיהם כפי שפורטו לעיל, וכן הבאתי בחשבון את העובדה כי שטחים אלה מהווים חלק מפרויקט מגורים רחב היקף ואינם עומדים בפני עצמם, אני בדעה כי שווי שטחי המסחר ראוי כי ינוע במקרה דנן בגבולות של 8,500 ₪ - 7,500 ₪ למ״ר מבונה, ואסביר.

שווי מ״ר בנוי כפי שנקבע בשומת המבקשות הנו בסך של כ- 18,150 ₪, והוא משקף שווי חנויות בשטח קטן יחסית בבינוי ותיק (35-40 שנה טרם המועד הקובע הנדון בענייננו). במצב דברים זה איני מקבל את עמדתם של שמאי המבקשות להפחתת רווח יזמי ועלות בנייה מלאים (25% ו- 7,800 ₪ בהתאמה), שכן אם מבקשים

58 שטח מקום חניה תת קרקעי ממוצע בפרוייקט שבנדון.

59 שטח דירה ממוצע בפרוייקט הנדון.

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

להביא בחשבון רווח יזמי ועלות בנייה מלאים, יש גם להביא בחשבון התאמה לשווי מ״ר בנוי, הממוקם בחזית מגדל מגורים חדש וככלל בעל מאפייני בינוי עדיפים על אלה המגולמים בעסקות ההשוואה (גובה חנות, ממדים וכיוצא באלה). בכך אם בחילוץ מרכיב הקרקע משווי מ״ר בנוי שנקבע בשומת המבקשות אביא בחשבון כנדרש, שיעור רווח יזמי חלקי ועלות בנייה מופחתת, אזי יתקבל שווי מ״ר מבונה בסביבות של כ- 10,000 ₪.

מאידך יש להביא בחשבון כי שטחי המסחר בענייננו מהווים חלק מזערי מפרויקט מגורים רחב היקף ואינם עומדים בפני עצמם, המביאים להפחתה שיכול שתהיה משמעותית בשווי מרכיב זכויות זה ביחס לשווי המתקבל מניתוח עסקות מכר ליחידות בנויות בשטח קטן, (20%-25%). כך לדעת החי״מ היה רואה זאת גם קונה /יזם סביר.

(2) <u>לסיכום</u>:

- בשומת המשיבה נקבע שווי <u>גולמי</u> של המצב החדש לסך של כ- 73,487,029 ₪, המשקף שווי ממוצע למ״ר מבונה ״פלדלת״ (עיקרי + ממ״ד) בסך של כ- 5,250 ₪, המגלם תרומת שטחי מרפסות, מחסנים וכיוצא באלה.
- השווי כאמור נמצא סביר הן ביחס לשווי מ״ר מבונה <u>מתואם</u> שנקבע על ידי החי״מ על בסיס ניתוח עסקות מכר לנכסים בעלי מאפיינים דומים (גם זה המביא בחשבון את העלות העודפת, ככל שקיימת, בהקמת שטח קומת המרתף בנכס הנדון ו/או את עלות הריסת המבנה הקיים ע״ג המקרקעין, וכן הפחתה נדרשת בגין היקף העסקה), והן בהתייחס לשווי המתקבל מהשומות המכריעות הקודמות אליהן הפנו שמאי המבקשות (בהתאמות הנדרשות כפי שפורטו), ואני מאמץ אותו.
- בכך אני מקבל את שווי המצב החדש <u>הגולמי</u> כפי שנקבע בשומת המשיבה במלואו, לסך של 73,487,029 ₪, ומבלי להביא בחשבון את שטחי הממ״דים[60] (ראו החלטתי לעניין שטחי הממ״דים להלן), <u>בסך של כ – 67,590,000 ₪</u>[61].

ב. <u>לעניין שטחי ממ״דים</u>:

(1) מרביתן ככולן של הסוגיות והמחלוקות העומדות לפני בקשר לנושא זה (כולל טענות הצדדים כפי שפורטו לעיל), נדונו ע״י החי״מ בהרחבה במסגרת החלטתי בגו״ח 7145/142, הממוקמת בקרן הרחובות רוטשילד 2 וסוקולוב 2 בעיר בת ים.

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

- אין מקום להביא בחשבון את שטחי הממ״דים של דירות היזם בבחינת שווי המצב החדש.

60 5,766,702 ₪ = 1,142.6 מ״ר (שטח ממ״ד חייב בשומת המשיבה) x 5,047 ₪ (שווי מ״ר מבונה משוקלל בשומת השיבה).

61 לאחר ניכוי כ – 130,000 ₪ בגין מטלה ציבורית כפי שהובאה בחשבון בשומת המשיבה.

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

- המדובר במחלוקת הקשורה בסוגיות משפטיות, ובכך עדיף לשוב ולבחון את הפן השמאי הנובע מהדיון בסוגיות אלה, לאחר קבלת החלטה סדורה של כבוד ועדת ערר ו/או כל גורם משפטי אחר, שייתן דעתו בנושאים המשפטיים שבמחלוקת.
- בנוסף, ולצורך יעילות הדיון, ערכתי תחשיב להשבחה כולל שטחי הממ"דים (הקשורים לדירות היזם), זאת בכדי שככל והחלטתי כאמור לא תתקבל בערכאה גבוהה יותר, יעמדו בפני הצדדים כלל הנתונים הנדרשים לבחינת ההשבחה, אף ללא צורך להשיב את התיק לשולחני.

(3) מאחר ומצאתי כי דברי כפי שנרשמו במסגרת החלטתי הקודמת, רלוונטיים גם לענייננו, בחרתי לחזור על דברים אלה כלשונם גם בהחלטתי זו:

"....."

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

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

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

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

הדיון המקצועי, שכן זו דנה בסוגיית הפטור משטחי הממ"דים בלבד, ולא בהתייחס למשמעות העברת זכויות חוזיות בין חברות יזמיות, על אופן החבות בהיטל השבחה.

(3) לעומתם טוען <u>שמאי המבקשות</u> כי:

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

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

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

(6) לעניין הפסיקה בנושא אציין כי:

- *קראתי בעיון, הן את החלטות ועדת ערר והפסיקה אליה הפנו שמאי המשיבה[62], והן החלטות ועדת ערר ופסיקה רלוונטית נוספת, אשר אותרה ע"י הח"מ (בעניין, "ווי בוקס"[63], "עדירן פיורה"[64], ושרייבר[65]).*
- *אכן כפי שטוענים שמאי המשיבה לא מצאתי באמור, פסיקה חד משמעית המייחדת פרוייקטים של פינוי בינוי ביחס למקרים דומים (כגון עסקות קומבינציה הנערכות שלא*

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

> *" המערערת טענה כי הענקת הפטור רק למי שהגיע לשלב של היתר בניה, משמעותה היא שאיש לא יוכל ליהנות מהפטור, משום שקודם להשגת ההיתר יתרחש אירוע המימוש של מכר זכויות. טענה זו דינה להדחות. **בסופו של דבר מדובר בשאלה של תכנון מס. כך למשל, מי שישכיל לחתום על הסכם אופציה שאיננו מהווה העברת זכויות כמשמעה בסעיף 1(א) לתוספת השלישית, יוכל ליהנות מהפטור עם קבלת היתר הבניה, משום שאירוע המימוש הראשון במקרה כזה יהיה קבלת ההיתר, ואירוע כזה מקנה זכאות לפטור לפי צו הפטור.** השאלה שהתעוררה בענין **עדירן**, מה היה הדין במקרה שהיתר הבניה היה ניתן אף הוא בתוך תקופת הפטור, והאם במקרה כזה עסקת המכר שקדמה לו היתה*

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

פטורה מהיטל השבחה, אינה טעונה הכרעה, משום שבמקרה הנוכחי היתר הבניה ניתן זמן רב לאחר שכבר הסתיימה תקופת הפטור. נזכיר בהקשר זה שבענין ***עדירן*** *קבעה ועדת הערר של מחוז הצפון כי "****בנסיבות אלה, אנו סבורים כי על מנת להוכיח את תחולת הפטור, קרי שעסקאות מכר הדירות הקיימות נדרשות באופן ישיר לבניה הנעשית בתוך תקופת הפטור, חיוני להמתין למימושה של הבנייה בפועל. על כן, כל עוד לא מומש פרויקט הפינוי-בינוי בתוך תקופת הפטור (המסתיימת ביום 5.9.16, אלא אם תוארך) לא ניתן בנסיבות העניין לראות בפעולת מכר הדירות הקיימות פעולה "בשל בנייה" של דירות מגורים בפרויקט.****". והרי בענייננו, מימושה של הבניה בפועל התרחש זמן רב לאחר סיום תקופת הפטור.*

- *פסיקה בעמנ (ים) 50567-07-21 ועדה מקומית לתכנון ובנייה ירושלים נ' הבית ברחוב שמעוני 36 בע"מ ואח'*[66] *מיום 17.05.2022, בה נקבע בין היתר כדלקמן:*

"....."

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

(ההדגשות חלקן במקור וחלקן אינן במקור א.ח)

מהאמור אני למד שגם בפסיקת בית המשפט (בעניין "ווי בוקס") נקבע כי ככל וההסכם שנחתם במקרים דומים לזה שבנדון, אינו מהווה העברת זכויות כמשמעה בסעיף 1 (א) לתוספת השלישית (דוגמת הסכם אופציה), אזי ניתן לראות בהיתר הבנייה כגורם המימוש הראשון. לדעתו של החי"מ, הכלים לבחינת מהות ואופי ההסכם בעניינו ראוי כי לא תתברר בשולחנו של השמאי המכריע.

עוד נקבע כי בסופו של דבר מדובר בשאלה של תכנון מס, ואם כך הדבר אזי ייתכן וניתן להחיל את האמור בפסק דין הנוסף שפורט (בעניין "הבית ברחוב שמעוני"), ובכך לא להחיל על מעט בעלי נכסים אשר היו נדרשים לשאת בעול שינוי מדיניותה של הוועדה המקומית (ככל ומלכתחילה לא מדובר בעניינו בהסכם שמהותו הנו הסכם אופציה שהמימוש הראשון שלו מתגבש רק בעת מתן היתר בנייה).

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

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

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

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

".....

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

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

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

תחשיב היטל השבחה לצורך מימוש זכויות -

בשומה לצורך מימוש בדרך של היתר בניה יחול פטור.

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

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

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

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

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

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

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

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

(4) <u>מהאמור שם, אני למד כי</u>:

- המקרה דנן דומה במהותו לזה הנדון בהכרעתי הקודמת.
- אין בטענות שמאי המשיבה אשר עלו בתיק הנדון (שרובן ככולן נטענו גם במסגרת התיק הקודם שנדון בפני), כדי לשנות מהחלטתי כפי שניתנה בהכרעתי הקודמת.
- מעבר לאמור אפנה גם לפסק דין של כבוד בית המשפט המחוזי בתל אביב - יפו בשבתו כבית משפט לעניינים מנהליים, בעמ"נ (ת"א) 46044-03-21. אומנם בפסק דין זה נדון מקרה אחר מהמקרה הנדון בענייננו (הקשור באופן צביעת זכויות במימוש בנייה במסגרת תמ"א 38, הריסה ובנייה מחדש), אך יש בו לדעת הח"מ כדי לשפוך אור גם על המקרה דנן.
- לאור האמור, תחשיב ההשבחה ייערך תוך הפחתת שטחי הממ"דים במלואם.
- בנוסף, ולצורך יעילות הדיון, ערכתי תחשיב להשבחה כולל שטחי הממ"דים (הקשורים לדירות היזם), זאת בכדי שככל והחלטתי כאמור לא תתקבל בערכאה גבוהה יותר, יעמדו בפני הצדדים כלל הנתונים הנדרשים לבחינת ההשבחה, אף ללא צורך להשיב את התיק לשולחני.
- לעניין טענתו של שמאי המשיבה בדבר מימושים קודמים שנערכו ע"י הבעלים המקוריים לאחר המועד הקובע לתכנית בי/479, ולפני מתן היתר בניה, אותם לטענתו יש להכניס לשטח החייב בהיטל השבחה בגין ממ"ד, באופן שכמות הממ"דים הפטורה מהיטל השבחה היא 20.5 ממ"דים, ולא 24 ממ"דים כפי שחושב בטעות בשומתו. אני דוחה טענה זו של שמאי המשיבה, ראשית בשל העובדה כי היה על הוועדה המקומית לגבות את היטל ההשבחה מהמוכר של הדירה ובמועד המימוש, כפי שקבוע בחוק, ולא בדיעבד שנים מאוחר יותר בעת מימוש בנייה בהיתר (המתבצע על ידי יזם / הרוכש של הדירה), שנית, בשל העובדה כי לא ניתן מחד לטעון לחבות בהיטל השבחה בגין מימוש קודם של מכר דירות בבניין ומאידך לבחון את ההשבחה המלאה, זאת מבלי להפחית את החלק היחסי בהשבחה המגולם במימושים הקודמים (בגינם לא ניתן לגבות היטל השבחה בדיעבד).
- יובהר כי אין בהחלטתי כאמור, כדי לפגוע בצדדים, שזכאים לשוב ולטעון בעניינים אלה בפני הערכאות המתאימות.

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

(5) **בתאריך 29.05.2025 התקבלה החלטת כבוד ועדת ערר[67] הנוגעת להכרעתו של הח"מ בתיק שבנדון, במסגרתה קבעה כבוד ועדת ערר לעניין שטחי הממ"דים, כדלקמן:**

- הסכמי פינוי בינוי שנחתמו בטרם אישור התכנית המשביחה – יינתן פטור.
- הסכמי פינוי בינוי שנחתמו לאחר אישור התכנית – לא יינתן פטור.
- החלטה זו אומצה גם בהחלטה מאוחרת יותר של כבוד ועדת ערר[68] מיום 27.07.2025, אשר ניתנה בקשר לנכסים שונים בעיר בת ים.
- מכאן, שעה שהתקבלה אותה החלטה סדורה של כבוד ועדת ערר אשר נתנה דעתה בקשר לנושאים המשפטיים שבמחלוקת וכן הכריעה בהם, הח"מ יישם את העקרונות שנקבעו בהחלטה זו במסגרת הכרעתו.
- על אף האמור, מצאתי לנכון לציין כי:

- הח"מ עדיין סבור כי אין מקום להביא בחשבון את שטחי הממ"דים של דירות היזם בבחינת שווי המצב החדש במימוש כגון זה הנדון בענייננו (בין היתר מכל אותן סיבות שפורטו בהרחבה בהכרעותיי הקודמות ומסיבות נוספות שלא מצאתי לנכון להרחיב עליהן בהתחשב כי הנושא כבר נדון והוכרע ע"י כבוד ועדת הערר).
- הנושא אוזכר לאחרונה (אך לא נדון ו/או הוכרע) גם בפסק דינו של כבוד בית המשפט המחוזי בעניין "נועה לב", שעה שנקבע בו, בין היתר, כי:

"....

> במקרים אלו, **בהם נדרש לערוך תחשיב שווי לכלל הפרויקט**, עולה שאלת שווי השימוש במבנים בתקופת הביניים, ובפרט האם יש להביאה בחשבון בשווי המצב החדש. **אציין, כי שאלה נוספת שמתעוררת, והיא חורגת מגדר הדיון כאן, הינה חיוב בגין הממ"דים במקרה שכזה.**"

- מהכלל אל הפרט – **המקרה דנן:**

- בהתאם למסמכים שהוצגו בפני הח"מ במסגרת הטיפול החוזר בתיק זה (לאחר מתן החלטת כבוד ועדת הערר בענייננו), מועד חתימת ההסכם בין הדיירים לבין היזם הנו כדלקמן:

שם	תאריך חתימה חוזה המכר	מס' חלקת משנה	חלק יחסי ברכוש המשותף	הערות
משיח רונן	01/01/2012	22	22/648	אין בחוזה תאריך מדוייק
שרה באום	01/01/2012	23	24/648	
שמואל פיירמן	04/05/2012	1	35/648	
אגמון פורת	06/05/2012	19	35/648	
אלה אברמוביץ	04/06/2012	7	35/648	

67 בעררים שמספרם בי/86024/0423 ו – בי/86023/0423.

68 בעררים שמספרם בי/86010/0223 + 86009/0223 + 86008/0223 + 86007/0223

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

סוזי פרץ	22/06/2012	15	22/648	דירה שנמכרה למירבי בנישווילי
סה"כ			**0.2669**	173/648
משפ' אשר	28/06/2012			
צופית תמיר	09/07/2012			
ולסוב אירנה	21/05/2013	17	24/648	דירה שנמכרה ללורן ראכח
רותי גרסיה	30/05/2013			
ילנה וולדימיר דניסוב	30/05/2013			
משפ' חודרה	01/01/2014			אין בחוזה תאריך מדוייק
רחל בן שאול	01/01/2014			
יובל שלום ברנס	10/02/2014	2	24/648	דירה שנמכרה לפורמן
אליעזר קמחי	10/02/2014			
מאיה שלו	13/06/2014			
משפ' ארחה	18/08/2014			
סבטלנה קולצין	11/12/2014			
אלימלך אמה ודוד	11/12/2014			
תקוה קובלנקו	29/05/2015			
חגיוב אריה	29/04/2018			
שי יגאל	29/05/2019			
עובדיה עציוני	07/07/2019			
יצחק אקרמן				

- כלומר, חלק מהסכמי הפינוי והבינוי שנחתמו במקרה דנן, הנם <u>לאחר</u> אישור התכנית ובשל כך <u>אינם</u> זכאים לפטור, וחלק הנם <u>לפני</u> אישור התכנית ובשל כל <u>זכאים</u> לפטור (בכפוף לקריטריון שנקבע בהחלטת כבוד ועדת הערר בתיק זה).
- שטח ממ"ד חייב כפי שנקבע בשומת המשיבה : 1,142.6 מ"ר.
- שווי מרכיב שטחי הממ"דים : 5,766,702 ₪[69].
- חלק יחסי בשטח הממ"דים <u>הפטור</u> מתשלום : 0.2669.
- שווי שטחי ממ"דים הפטור מתשלום : 1,539,132 ₪[70] = 0.2669 × 5,766,702 ₪
- יובהר כי ככל והמידע אשר עמד בפני הח"מ אינו שלם ו/או שקיימים הסכמי פינוי בינוי נוספים אשר לא הוצגו בפני הח"מ ונחתמו <u>טרם</u> אישורה של התכנית, אין בהחלטתי כאמור, כדי לפגוע בצדדים, שזכאים לשוב ולטעון בעניינים אלה בפני הערכאות המתאימות, ואף נראה כי עומד בפני הצדדים כל המידע הנדרש לעדכן

69 5,766,702 ₪ = 1,142.6 מ"ר (שטח ממ"ד חייב בשומת המשיבה) x 5,047 ₪ (שווי מ"ר מבונה משוקלל בשומת השיבה).

70 שווי שטחי הממ"דים אותו יש להפחית משווי מצב חדש (שנקבע בשומת המשיבה לסך של 73,487,029 ₪ ואומץ ע"י הח"מ)

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

את החלק החייב / פטור בשטחי בממ"דים, אף מבלי לחזור לשולחנו של הח"מ, וזאת בכפוף לקריטריונים שנקבעו ע"י כבוד ועדת הערר.

- **בכך לאחר הדיון בנוגע לשטחי הממ"דים, מצאתי כי יש לקבוע את שווי המצב החדש בעניינו, לאחר ניכוי שווי שטחי הממ"דים הפטורים מתשלום היטל השבחה, בסך של 71,817,897 ₪**[71]

ג. הפחתה למטלות (הקמת גני ילדים ופיתוח שטח שצ"פ):

(1) הצדדים אינם חלוקים כי במקרה דנן:

- נחתם חוזה להקמת מבנה ציבורי, בין עיריית בת - ים לבין המבקשות בעניינו.
- במסגרת החוזה נטלו על עצמן המבקשות את האחריות לתכנן ולהקים על חשבונן את המבנה הציבורי, המוגדר בחוזה כגינה ציבורית בגוש 7137 חלקה 165, כיכר עירונית בגוש 7137 חלקה 175, וכן מבנה לצורכי ציבור אשר ייבנה בגוש 7120 חלקה 159 בשטח של 440 מ"ר (ולרשמם ע"ש העירייה), זאת ללא כל תמורה או תשלום או זכות קיזוז ו/או הפחתה מאגרות והיטלים.
- עמדת שמאי המשיבה, לפיה אין להכיר בעלות המטלות הנה ביחס למקרה דנן ואינה עקרונית, שכן במסגרת ניהול ההליך הבהיר שמאי המשיבה כי כשמאי וועדה הוא נוהג להכיר במטלות ציבוריות ומפחית אותן מההשבחה, אך במקרה דנן נקבע בהסכם כי לא יכירו במטלות הציבוריות אותן נטל על עצמו היזם, ולא ניתן להתעלם מהסכם זה בעת בחינת ההשבחה.

(2) מעבר לטענה הכללית אליה הפנו שמאי המבקשות, לפיה על אף האמור בחוזה שנחתם מול עיריית בת – ים, הם סבורים כי יש מקום להביא בחשבון את עלות המטלות בבחינת ההשבחה או לפחות את חלקה, לא הוצגו בפני נתונים תומכים נוספים (דוגמת פסיקה או הכרעה במקרה דומה), מהם ניתן יהיה ללמוד כי יש להתעלם מחוזה חתום הדן בנושא זה במפורש.

(3) במצב דברים זה לא מצאתי כי יש במתן הכרעתי בנושא זה, כדי לשפר את יעילות הדיון, אלא שבמקרה דנן ובמידת הצורך, עדיף דווקא לשוב ולבחון את הפן השמאי הנובע מהדיון בסוגיות אלה, לאחר קבלת החלטה סדורה של כבוד ועדת ערר בנושאים המשפטיים שבמחלוקת.

(4) לאור האמור, החלטתי בנוגע לבחינת ההשבחה הנובעת מהוראות תכנית בי/479, תיערך ללא הפחתת עלות המטלות הציבוריות משווי המצב החדש.

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

(6) בתאריך 29.05.2025 התקבלה החלטת כבוד ועדת ערר[72] **הנוגעת להכרעתו של הח"מ בתיק שבנדון, במסגרתה קבעה כבוד ועדת ערר לעניין הפחתה למטלות, כדלקמן:**

- בבחינת הוראות התכנית דנן עולה כי התכנית לא היתה יכולה לבוא לאוויר העולם בלא

71 לאחר ניכוי כ- 130,000 ₪ בגין מטלה ציבורית למציאת פתרון אנרגטי, כפי שהובאה בחשבון בשומת המשיבה.

72 בעררים שמספרם בי/86024/0423 ו – בי/86023/0423.

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

שייבנו הגנים במחויבים מכוחה ועל כן ובהתאם להלכת בורשטיין, אין מקום להשית על היזם את עלויות הבניה בגין חיובים שבלעדיהם אין לתכנית קיום.

- אין חולק כי המטלה לבניית גן הילדים הינה חלק אינהרנטי מהוראות התכנית. בהתאם להלכת בורשטיין לא ניתן ליישם את התכנית בלא הוראה זו ועל כן בהתאם להלכה זו ברור כי יש לקזזה מההשבחה.
- התכנון כפי שאושר בפועל, מאפשר הן את ריבוי זכויות הבניה ו/או יחידות הדיור והן את הקמת גני הילדים במצב חדש ומיטבי. ועל כן קריטריון אינו זהות המבקשת אלא בגובה ההשבחה בהתאם לקיזוז הנדרש.
- על כן, המצג לפיו הוועדה המקומית יוצאת נחסרת נוכח קיזוז המטלה הציבורית, כאשר הוא נבחן במבט כללי וכלכלי, ודאי לא הוכח דיו.
- אין מקום להתחשב בהסכמים מעין אלו שהוצגו במסגרת הליכי היטל השבחה, לא מצאנו מקום להרחיב בשאלת חוקיותם (או אי חוקיותם) ועוד נכונו מקרים בהם נדרש לסוגיה זו, בפרט בענייני רישוי או תתכנון שיבואו בפנינו.
- נוכח האמור, קיבלה ועדת הערר את טענת החברה בסוגיה זו והשיבה את השומה לשמאי המכריע שידון מחדש בקיזוזים הנדרשים.

(7) מכאן, שעה שהתקבלה אותה החלטה סדורה של כבוד ועדת ערר אשר נתנה דעתה בקשר לנושאים המשפטיים שבמחלוקת וכן הכריעה בהם, הח״מ יישם את העקרונות שנקבעו בהחלטה זו במסגרת הכרעתו.

(8) לעניין גובה הקיזוז הנדרש, לאחר שבחנתי את טענות הצדדים בנושא זה, קבעתי את עלות המטלות אותן יש לקזז משווי המצב החדש לסך של 4,282,000 ₪, ואסביר:

- <u>לעניין פיתוח השצ״פ</u>:
  - אין חולק כי שטח השצ״פ אותו יש לפתח בעניינו הנו 1,620 מ״ר.
  - עלות הפיתוח שהובאה בחשבון בשומת המשיבה בסך של כ- 500 ₪ למ״ר, מקובלת על הח״מ ונמצאה סבירה גם ביחס להכרעות קודמות של הח״מ אשר דנו בנושא (במועדים קובעים סמוכים). ראו לדוגמה הכרעתי בגו״ח 6110/222 (״מתחם פינוי בינוי דפנה״ / רח׳ ארלוזורוב, ת״א – יפו).
  - בהתייחס לאמור בתחשיב השווי הובא בחשבון שטח שצ״פ של 1,620 מ״ר, לפי עלות פיתוח של כ – 500 ₪ למ״ר, המסתכמת <u>לסך של 810,000 ₪</u>.
- <u>לעניין עלות הקמת גני הילדים</u>:
  - אין חולק כי שטח גני הילדים אותו נדרשים להקים לעניין בהתייחס להתחייבויות היזם הנו כ – 440 מ״ר (כפי שפורט בטענות שמאי המשיבה באמור לעיל לעניין זה).
  - שמאי המבקשת קבע את הסכום הכולל להקמת גני הילדים, כולל מע״מ ופיתוח חצר, לסך של כ – 3,470,000 ₪, המשקף עלות בסך של כ – 7,900 ₪ למ״ר (כולל מע״מ ופיתוח חצר גני הילדים). האמור בין היתר על בסיס תחשיב עלויות בנייה שהועבר לידיו מאת אנשי מקצוע מטעם המבקשת.

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

- עלות הבנייה שהובאה בחשבון ע"י שמאי המבקשת כאמור נמצאה סבירה (ואף נוטה לצד הזהיר) ביחס לעלות שנקבעה בגין מטלה דומה בתיק נוסף שערך החי"מ בעיר בת ים (חלקות שונות בגו"ח 7153, "מתחם הגיבורים" בת ים). במקרה הנדון שם נטל על עצמו היזם הקמת מבנה גן ילדים בשטח של 292 מ"ר ופיתוח והקמה של 300 מ"ר חצרות גנים + 2 מקומות חניה עבור העירייה. בהסכם שנחתם בין עיריית בת ים לבין היזם שם, אומדן עלויות הבנייה נקבעו לסך של כ – 4,230,000 ₪ (נכון למדד 12/2020), ובהתאמה למועד הקובע שם (03/2016), נקבעה עלות המטלה לצורך קיזוז מההשבחה לסך של 4,160,000 ₪, המשקפת עלות גבוהה מזו שנקבעה ע"י שמאי המבקשת במקרה דנן (גם אם נביא בחשבון התאמה נדרשת למועד הקובע הנדון בענייננו בשנת 2012).
- אכן, כפי שטוען שמאי המשיבה, במחירון דקל (חוברת יולי 2012), נקבעה עלות הקמת כיתת גן בשטח של 120 מ"ר, הכוללת את עלות המבנה, מע"מ, פיתוח, תכנון ופיקוח, לסך של כ – 670,000 ₪, המשקפת עלות בסך של כ – 5,600 ₪ למ"ר.

יחד עם זאת למיטב בדיקתו של החי"מ לא ניתנה במחירון זה התייחסות מפורשת לעניין שטח חצר גן הילדים הנלווית אותה נדרשים להקים ולפתח בכלל ו/או בפרוגרמת הבינוי שפורטה במחירון בפרט (שהתייחסה למיטב הבנתו של החי"מ אך ורק לשטח המבנה). מכאן סביר להניח כי המחיר שנקבע במחירון זה אינו כולל את ההקמה והפיתוח של חצר גן הילדים ו / או עלויות פרטניות נוספות אותן יש להביא בחשבון בבחינת העלות הכוללת להקמת גני הילדים.

חיזוק לאמור ניתן למצוא בפער העלויות המתקבל בין מחירון דקל (חוברת יולי 2020), לבין העלות המוסכמת בין עיריית בת ים ליזם לאותה השנה (2020), בתיק קודם שערך החי"מ. במחירון דקל לשנת 2020 נקבעה עלות הקמת כיתת גן בשטח של 128 מ"ר, הכוללת את עלות המבנה, מע"מ, פיתוח, תכנון ופיקוח, לסך של כ- 765,000 ₪, המשקפת עלות בסך של כ- 6,000 ₪ למ"ר.

ככל ובמסגרת התיק הקודם עלות הקמת גני הילדים הכוללת הייתה נקבעת על בסיס מחירון זה, עלות ההקמה הייתה מסתכמת בסכום הנמוך מ – 2,000,000 ₪, בעוד ההסכם שנחתם ואושר מול העירייה (ולפיו גם נקבעה עלות המטלה לקיזוז בהליך שומת ההשבחה) עמד על יותר מ – 4,000,000 ₪. נתון זה מחזק הן את החלטתי לאמץ את העלות שנטענה ע"י נציגי המבקשת בערך מוחלט והן את החלטתי שלא לאמץ את עלות הבנייה כפי שנקבעה במחירון דקל תחת הנחה כי מדובר בעלות הקמה כוללת (המתאימה למקרה דנן) המגלמת בתוכה גם את ההקמה והפיתוח של החצר הצמודה לגני הילדים.

- בהתייחס לאמור בתחשיב השווי הובאה בחשבון עלות <u>בסך של כ- 3,470,000 ₪</u> לצורך הקמת שטח גני ילדים והחצר הצמודה להם (כפי שקבע שמאי המבקשת).

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

- מעבר לכך קיבלתי את עמדתו של שמאי המשיבה כי אין מקום להביא בחשבון הפחתה נוספת בגין מטלות ו/או עלויות עודפות כלשהן.

ד. <u>דחייה למימוש</u>:

(1) כפי שפורט לעיל, המחלוקת בין שמאי הצדדים בעניין זה הנה מהותית, שכן בעוד שמאי המבקשות טוען כי במקרה דנן יש להביא בחשבון דחייה למימוש של 8 שנים, טוען שמאי המשיבה כי בנסיבות המקרה דנן יש להביא בחשבון דחייה למימוש של שנתיים בלבד.

(2) תחילה אציין כי בשומת המשיבה הובא בחשבון מקדם הפחתה[73] בגין השהייה לזמינות תכנונית (עד אישור תכנית איחוד וחלוקה מחדש) בשיעור של 82.988% ביחס לשווי גולמי מלא, המשקף בפועל "דחייה" של כ - 4 שנים בריבית של 5%. בכך כבר כאן, אם בוחנים את ההפחתה שניתנה בשומות הצדדים במכנה משותף, בהתייחס לשיעור ההפחתה <u>בפועל</u> שהובא בחשבון ביחס לשווי גולמי מלא של המצב החדש, המחלוקת בין הצדדים מצטמצמת לדחייה של 8 שנים אל מול "דחייה" של 4 שנים.

(3) לאחר שבחנתי את טענות הצדדים, וכן מסד נתונים רלוונטי נוסף כפי שיפורט להלן, הגעתי לכלל דעה כי במקרה דנן ניתן וראוי להביא בחשבון דחייה של 4 שנים בריבית של 6% (אל מול 5% שנקבע בשומת המשיבה ו- 7% שנקבע בשומת המבקשות), ואסביר.

(4) ראשית, אציין כי אני מקבל את עמדתו העקרונית של שמאי המבקשות, לפיה ככלל במקרים בהם מוקנות זכויות הנכללות בתכנית בניין עיר להתחדשות עירונית, אלה אינן זמינות לבנייה מיידית במועד מתן התוקף של התכנית כבכל קרקע ריקה אחרת הנמצאת בבעלותו של גורם יחיד, זאת בין היתר לאור הצורך האובייקטיבי, בהגעה להסכמות בין כלל בעלי הזכויות בקשר "לאם ואיך" להוציא את הפרויקט אל הפועל, בפינוי מבנים קיימים, בטיפול בדיירים המתנגדים למימוש הזכויות / דיירים סרבנים וכיוצא באלה, כאשר במקרה דנן נדרשים בנוסף גם לאישור תכנית איחוד וחלוקה בכדי לאפשר הוצאת היתר בנייה ומימוש בפועל של הזכויות.

(5) שנית, אציין כי יש לבחון כל מקרה לגופו, בין היתר בהתייחס לגודל ומורכבות הפרויקט, למספר החלקות הנכללות בתחום התכנית, להרכב הבעלים בחלקות, למספר ומצבם הפיזי של המבנים הנכללים בתחום התכנית, למסד הנתונים אשר היווה בסיס לקביעת השווי וכיוצא באלה. כלומר, הדחייה הנדרשת כפי שהיה רואה אותה יזם / קונה / דייר סביר, משתנה בין מקרה למקרה ואינה אחידה.

(6) שלישית, אציין כי בבחינת שנות הדחייה הנדרשות יש להתייחס לחפיפה אשר לעיתים קיימת בין מרכיבי הדחייה השונים, המאפשרת טיפול במספר גורמי דחייה במקביל, כך שלא ניתן להחיל את כלל המשתנים להם השפעה על מרכיב הדחייה באופן מלא ומצטבר.

73 חושב עפ"י נוסחת הזמינות, המביאה בחשבון עלות היטל השבחה צפוי בגין אישור תכנית איחוד וחלוקה מחדש.

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

(7) מהכלל אל הפרט – **הנכס הנדון**:

- במקרה דנן תכנית בי/479 הנה תכנית נקודתית, אשר קודמה ואושרה ביוזמתם של דיירי הבית המשותף (בשיתוף עם עיריית בת ים), באמצעות יזם מטעמם. מכאן שאין מדובר בתכנית של "מתחם פינוי – בינוי" גדול, אותו לעיתים יוזמות הוועדה המקומית ו/או המחוזית לתכנון ולבנייה.
- מעיון במסמכים שונים הקשורים להליך אישור תכנית בי/479, לא מצאתי כי הוגשו התנגדויות לאישור התכנית מצד בעלי הזכויות בחלקה 175 (המחזיקים בדירות במבנה הקיים), אלא רק מצד היזם עצמו (בקשר לשטחי המסחר המוצעים בפרוייקט) ומצד מהנדס הוועדה המקומית (בכל הקשור להסדרי החניה הנוצרים ב"מגרשים"/תאי השטח החדשים לאחר אישורה של התכנית). במצב דברים זה סביר להניח כי התנגדות, ככל שתגיע מצד דייר כזה או אחר לאחר אישורה של תכנית בי/479 (החלה במצב החדש הנדון במדרגת השבחה זו), תיסוב בשאלת זהות היזם ו/או התמורות הניתנות לדיירים, ולא בשאלה הנוגעת לעצם הרצון בביצוע הפרוייקט בכלל.

  חיזוק לאמור ניתן לקבל מהפסיקה הקשורה לנכס הנדון עצמו, אליה הפנה שמאי המבקשות, גם ממנה עולה כי עיקר המחלוקת במקרה דנן נסובה סביב רצון הדיירים (ובשלב מסוים רצון רק חלק מהדיירים), לבטל מסמכים ו/או הסכמים שנחתמו מול יזם מסוים, זאת במטרה לנהל משא ומתן לחתימה על הסכם מול יזם אחר, ולא סביב מחלוקות בין הדיירים לבין עצמם בנוגע לשאלת עצם הרצון לממש את הפרוייקט. כלומר גם מהפסיקה הקשורה בנכס עצמו נראה כי חלק מהדחייה במימוש הזכויות אליה הפנה שמאי המבקשות נבעה משיקולים סובייקטיביים של דיירי הבית המשותף ולא משיקולים אובייקטיביים המתקיימים בכל פרוייקט פינוי בינוי.
- שטח התכנית הנו כ- 2.943 דונם, נכללות בה 2 חלקות בלבד, האחת, 165 שהנה בבעלות/ברשות עיריית בת ים וייעודה עובר לאישורה של התכנית שצ"פ ושטח לבניין ציבור, והשנייה, 175 שהנה בבעלות דיירי הבית המשותף, וייעודה עובר לאישורה של התכנית אזור מגורים ג'. מעיון במסמכים שונים הקשורים להליך אישור תכנית בי/479, מצאתי כי הכללת החלקה המצויה ברשות עיריית בת ים בקו הכחול של התכנית נבעה בעיקר מתוך רצון לשפר את התכנון הכללי של האזור, הן מצידם של היזם/בעלי הזכויות בחלקה 175, והן מצדה של עיריית בת ים.

  בכך גם סביר להניח כי הליך אישור תכנית איחוד וחלוקה במקרה דנן, שהנו בסמכות ועדה מקומית, יהיה פשוט וקל יחסית, שכן מטרתה העיקרית של התכנית הנה חלוקת השטחים מחדש כפי שנקבע ואושר במסגרת תכנית בי/479, ומתן אפשרות להסדרת רישום הזכויות של השטחים המיועדים לצרכי ציבור על שם הרשות המקומית. בכך לא נראה כי יש ממש בטענת שמאי המבקשות, לפיה הליך זה ישמש במקרה דנן כלי לדיירים סרבנים העותרים כנגד השומה לאורה נערכות טבלאות האיזון, ובכך יאריך את הדחייה למימוש. חיזוק לכך ניתן לקבל מהליך אישור תכנית בי/1/479 עצמה (תכנית האיחוד וחלוקה בנכס הנדון), שארך מהעולה מאתר מנהל התכנון, משך זמן

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

של כשנה וחצי מיום ההודעה על הגשת תכנית לוועדה המקומית (28.10.2018), ועד לפרסום אישורה ברשומות בתאריך (03.06.2020), כאשר לא אותר ו/או הוצג בפני הליך התנגדות מצד דיירי הבניין לאישורה של התכנית.

- החלטת ועדת הרישוי במסגרתה אושרה הבקשה להיתר הנידונה בעניינו, ניתנה ביום 25.03.2021, ומכאן עולה שזו ניתנה:

כ- 9 חודשים בלבד לאחר אישורה של תכנית בי/1/479, ובכך סביר להניח כי הליך תכנון ואישור תכנית הבקשה להיתר החל טרם אישורה של תכנית האיחוד והחלוקה.

כ- 8.5 שנים לאחר מועד אישורה של תכנית בי/479. ראשית, אציין כי לעיתים קרובות מצב הדברים כפי שקרה בפועל אינו משקף ראיית קונה / יזם סביר בשוק החופשי, נכון למועד הקובע. שנית, אם בכל זאת מבקשים לבחון את סבירות שנות הדחייה ביחס למצב הדברים כפי שקרו בפועל, אזי מצאתי כי בזמן הדחייה לו טוענים שמאי המבקשות (כ- 8 שנים), הצליחו במקרה דנן בעלי הזכויות והיזם, להתגבר על המחלוקות האובייקטיביות והסובייקטיביות (החלות באופן ייחודי במקרה דנן), לאשר תכנית איחוד וחלוקה כנדרש (אושרה כבר במהלך שנת 2020), וכן לתכנן ולאשר את תכנית הבקשה להיתר בניה. מכאן אם ננטרל כנדרש חלק ממרכיבי הדחייה שלדעת החי"מ הנם סובייקטיביים למקרה דנן כאמור, ונביא בחשבון כי בכל מקרה נדרשים לצורך תכנון ואישור בקשה להיתר בנייה לפרק זמן של כשנה וחצי עד שנתיים (שהנו חופף כאמור במקרה דנן עם מרכיבי הדחייה הנוספים אותם יש להביא בחשבון), אזי גם ממצב הדברים כפי שקרה בפועל, ניתן ללמוד כי שנות הדחייה ראוי כי ינועו במקרה דנן בגבולות של 4-5 שנים ולא מעבר לכך.

- היתר הבנייה המקורי להקמת המבנה הנדון ניתן בתחילת שנות ה- 60 של המאה הקודמת, כ- 50 שנים עובר למועד הקובע הנדון בעניינו (בשנת 2012). נתון המהווה לדעת החי"מ גורם מזרז לביצוע הפרויקט בעניינו.

האמור מקבל משנה תוקף במקרה דנן, שעה שאין מחלוקת כי נכון למועד הקובע או זמן קצר לאחר מכן[74], המבנה הקיים ע"ג החלקה הוגדר כמבנה מסוכן אשר עתיד היה להתפנות מדייריו אילו לא יבצעו בו עבודות שיקום משמעותיות, זאת ללא כל קשר לאישורה של התכנית המשביחה בעניינו.

ראו לדוגמה חוות דעת מהנדס מיום 04.12.2012, אשר נערכה על בסיס סיור שערך מהנדס במבנה בתאריך 22.11.12 (עובר למועד אישורה של התכנית הנידונה בעניינו) בה נרשם, בין היתר:

"....."

קיים חשש כבד ליציבות הבניין עקב הנזקים הקיימים בעמודי הבניין, כשל של אחד העמודים עלול לגרור התמוטטות בשרשרת של רכיבים נוספים בבניין ושל הבניין בכללותו.

74 לעניין זה ראו לדוגמה הודעה לדיירים על הכרזת מבנה מסוכן מיום 02.12.2012, במסגרתו התבקשו לבצע פעולות נדרשות לצורך שיקומו של המבנה

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

.....

<u>הבניין במצבו הנוכחי מהווה סכנה חמורה לנפש ולרכוש</u>, מסכן את דיירי הבניין, את העוברים והשבים בסביבתו, את רכושם ואת הסביבה.

.....

<u>הנני מכריז בזאת על הבניין כבניין מסוכן</u>.

.....

<u>לאור החשש הכבד ליציבות הבניין</u> עקב הנזקים הכבדים הקיימים בחלק מעמודי הבניין וע"מ להימנע מסיכונים לנפש, יפונה המבנה על דייריו וזאת במידה ולא ישוקם המבנה <u>מיידית</u>, יתוחם שטח המבנה בגדר למניעת כניסה, עד לאחר השלמת כל עבודות שיקום, תיקון וחיזוק הבניין."

- ככלל ככל שתוספת הזכויות מכח התכנית הנה גדולה יותר, כך יגבר רצון דייר / קונה סביר להוציא אל הפועל את הפרויקט. במקרה דנן סל הזכויות מכח תכנית בי/479, הנו משמעותי ביחס לבינוי הקיים, ומהווה תמריץ וגורם מזרז לביצוע הפרויקט בעיני דייר סביר.

(8) בהתייחס למכלול המשתנים כפי שפורטו לעיל, קבעתי כאמור את שנות הדחייה <u>במקרה דנן</u>, לתקופה של 4 שנים בריבית בשיעור של 6%.

(9) לעניין הפחתת מרכיב היטל ההשבחה הצפוי בגין צורך באישור "תכנית עתידית":

- **בתאריך 29.05.2025 התקבלה החלטת כבוד ועדת ערר[75] הנוגעת להכרעתו של הח"מ בתיק שבנדון, במסגרתה קבעה כבוד ועדת ערר לעניין הפחתת היטל ההשבחה הצפוי במקרים כגון זה שבנדון, כדלקמן:**
  - במסגרת קביעת שווי המצב החדש של תכניות דוגמת זה שבנדון, יש להפחית גם את היטל ההשבחה הצפוי בגין אישורה של אותה תכנית עתידית שתאושר (זו אשר תאפשר הוצאת היתר ומימוש זכויות הבנייה).
  - מטרת ההפחתה אינה לקבוע את גובה היטל ההשבחה שישולם בגין התכנית הנוספת, אלא לקבוע על דרך האומדן את רכיב הסיכון שנדרש על מנת לאשר תכנית מפורטת עתידית.
  - בסמכותו של השמאי המכריע לחשב רכיב זה כאומדן כללי ולגלם אותו במסגרת מקדם דחייה כולל, ובאפשרותו גם לקבוע רכיב זה באופן מפורש ומפורט בנפרד ממקדם הדחיה. ואין פסול באף אחת מן השיטות ובלבד שפירט ונימק את קביעתו.
  - השמאי המכריע יתבקש לבחון את היטל ההשבחה הצפוי הן במצב החדש של התכנית הראשונה (זו הנידונה בעניינו) והן במצב הקודם של התכנית החדשה (במסגרת קביעת שווי המצב הקודם לתכנית בי/1/479).
  - אין חובה כי המקדם יחושב באופן זהה וסימטרי (ביחס לשתי התכניות), והעניין נתון לשיקול דעתו ולנימוקיו של השמאי המכריע, אשר יוכל לקבוע מקדם שונה

75 בעררים שמספרם בי/86024/0423 ו – בי/86023/0423.

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

בהתאם למועד הקובע הרלבנטי, תוך נימוק ברור ומפורט של עמדתו והשינוי שהתהווה, ככל והתהווה בין שני המועדים[76].

- מהכלל אל הפרט – **הנכס הנדון**:

- אישורה של תכנית עתידית, תביא לשיפור הן בזמינות והן בוודאות למימוש זכויות הבנייה שהוקנו במסגרת תכנית בי/479 (יובהר כי בשלב זה אין להביא בחשבון מרכיבי השבחה נוספים, ככל שקיימים, בתכנית העתידית שאושרה בפועל (בי/479/1).
- המועד הקובע: 23.06.2012.
- נכון למועד הקובע, עצם אישורה של אותה תכנית עתידית, אין בו כדי להביא לבדו לאפשרות מימוש מיידית של הזכויות, כאילו היה מדובר כבכל קרקע ריקה אחרת הנמצאת בבעלותו של גורם יחיד, אלא שגם במצב החדש עדיין נדרשת דחייה למימוש זאת לצורך התארגנות ליישום הפרוייקט, שכן עדיין מדובר בזכויות מוקנות הנכללות בתכנית בניין עיר להתחדשות עירונית.
- בכך ההשבחה בענייננו באה לידי ביטוי בביטול רק של <u>חלק</u> ממרכיב הדחייה ואי הוודאות, ולא בכולה.
- החי"מ בדעה כי פער סביר ביחס למקרה דנן בשנות הדחייה בין שני מצבי התכנון הנידונים בענייננו הנו בגבולות של 1.5-2 שנים. דהיינו מקדם דחייה של כ- 0.88 במצב החדש אל מול מקדם דחייה של כ – 0.792 במצב הקודם, המשקף <u>השבחה</u> בשיעור של כ- 8.8% בין שני מצבי התכנון הנידונים בסעיף זה והיטל השבחה צפוי בשיעור של 4.4%.
- מכאן הגעתי לכלל דעה כי בחישוב שווי המצב החדש יש להביא בחשבון מקדם הפחתה נוסף של 0.955 המשקף את אותו אומדן <u>היטל</u> ההשבחה ו/או סיכון אותם לעמדת כבוד ועדת ערר יש להביא בחשבון בבחינת שווי המצב החדש במקרים כגון זה הנדון בענייננו.

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

(1) הצדדים <u>אינם</u> חלוקים כי במקרה דנן:

- שטח <u>דירתי</u> במבנה הקיים הנו כ- 1,800 מ"ר[77].
- שטח דירתי, מהווה שטח <u>ברוטו</u>, הכולל גם את שטח המרפסות המקורות.
- קיימת יתרת זכויות בלתי מנוצלת אותה יש להביא בחשבון בבחינת שווי המצב הקודם.

(2) ראשית אציין, כי בכדי לקבוע את שווי המקרקעין במצב הקודם, יש להביא את מושא ההחלטה ואת מסד הנתונים המהווה בסיס לקביעת השווי, למכנה משותף.

76 זאת על בסיס הכרעתו של בית המשפט (כב' השופט גלעד הס) בעניין עמ"נ 24829-03-22 נתנאל גרופ בע"מ נ' הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל אביב (נבו) (פסקה 55 שם) וכפי שפורט וצוטט בסעיף 154 לעניין צפרירי).

77 קיים פער זניח של מ"ר בודדים בין שמאי הצדדים.

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

(3) לחילופין, ככל ואלה אינם במכנה משותף, יש לבצע התאמות נדרשות (בין אם למושא ההחלטה ובין אם במסד הנתונים הרלוונטי), ולהביאם למכנה משותף, טרם קביעת השווי.

(4) לאחר שבחנתי את ערכי השווי שנקבעו בשומות הצדדים במכנה משותף, לפי שווי מ״ר ברוטו בשני מצבי התכנון, מצאתי כי הפערים בין הצדדים אינם משמעותיים, ואסביר.

(5) למיטב בדיקתי, וכפי שגם טען שמאי המשיבה:

- השטח המגולם בעסקות המכר בגושים הסמוכים, אותן הציגו וניתחו שמאי המבקשות, הנו שטח נטו / רשום, ולא שטח ברוטו דירתי, הכולל גם מרפסות מקורות.
- כלומר שווי מ״ר בנוי המתקבל מניתוח עסקות אלה, בסך של כ – 14,000 ₪, הנו שווי מ״ר רשום / נטו. מכאן כי אם מבקשים להחיל יחס ברוטו / נטו דומה לזה הקיים במקרה דנן (1.4[78] כולל מרפסות מקורות) גם על המסקנה המתקבלת מניתוח עסקות ההשוואה, מתקבל שווי מ״ר ברוטו בסך של כ – 10,000 ₪, כפי שנקבע בשומת המשיבה.
- יוער כי גם אם נניח שבחלק מהדירות הוצגו ונותחו, יחס ברוטו/נטו הנו בשיעור נמוך יותר (25%-30% כולל שטח המרפסות המקורות), מתקבל שווי מ״ר ברוטו בסך של כ- 11,000 ₪.

(6) לעניין עסקות המכר מהמבנה הנדון (גם אליהן הפנו שמאי המבקשות), האחת משנת 2010 (עובר לאישורה של תכנית בי/479), והשנייה משנת 2013 (לאחר אישורה של תכנית בי/479):

- גם כאן מצאתי כי יש ממש בטענת שמאי המשיבה, לפיה עסקות המכר נותחו שלא במכנה משותף, שכן עסקת המכר משנת 2010 נותחה בהתייחס לשטח ברוטו[79], בעוד עסקת המכר משנת 2013 נותחה לפי שטח רשום.
- אם ננתח את שתי העסקות במכנה משותף, לפי שטח ברוטו ו/או לפי שטח נטו / רשום, מתקבל שווי מ״ר בנוי ברוטו בגבולות של 11,000 – 11,500 ₪, ונטו/רשום בגבולות של 16,250 ₪ - 16,500 ₪.
- עוד מצאתי כי יש ממש בטענות שמאי המשיבה כי שתי העסקות שצויינו מגלמות השפעה של התכנית המשביחה הנידונה בענייננו (וכמובן ביתר שאת זו שנערכה לאחר אישורה של התכנית המשביחה), אותה כפי שנקבע בפסיקה, נדרשים לנטרל משווי המצב הקודם בעת עריכת שומת השבחה.
- יובהר כי במקרה דנן השפעת התכנית המשביחה על שווי המצב הקודם אינה באה לידי ביטוי רק כתוצאה מההשבחה האובייקטיבית הנובעת ממנה, אלא היא באה לידי ביטוי גם בראיית קונה סביר את מצבו הפיזי של המבנה והתיקונים שהיו נדרשים בו אילו לא הייתה מאושרת תכנית פינוי בינוי על המקרקעין. שכן אם לא הייתה מאושרת ו/או בהליכי אישור תכנית של פינוי בינוי, קונה סביר אשר היה מבקש לרכוש דירה בבניין,

78 1.39 = 1,285.28 מ״ר (שטח רשום לפי תיק בית משותף) / 1,798 מ״ר (ברוטו כולל מרפסות מקורות בשטח של כ – 340 מ״ר).
79 גם לגביו קיימת מחלוקת בין הצדדים, שכן במדידה גראפית שערך שמאי המשיבה, מצא כי שטחה של הדירה ברוטו הנו כ – 97 מ״ר ולא 92 מ״ר כפי שדווח במס שבח.

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

היה מביא בחשבון הפחתה הן בגין מצבו הפיזי הירוד של המבנה נכון למועד הקובע (כפי שפורט לעיל), והן בגין עלותם המלאה של התיקונים הנדרשים לצורך מניעת פינוי דיירי הבית המשותף, כפי שנדרשו בחוות דעת המהנדס שניתנה בשנת 2012 וחלקים ממנה פורטו לעיל.

(7) מעבר לאמור אציין כי ערכי השווי כפי שנותחו לעיל (בדגש על עסקות המכר מהמבנה הנדון עצמו), מגלמים תרומת זכויות בלתי מנוצלות ו/או תרומת זכויות מכח תכניות נושאיות כגון תכנית הגגות, שספק אם קיימת במקרה דנן (לאור מצבו הפיזי והמשפטי של המבנה נכון למועד הקובע), כפי שהיה רואה תרומה זו קונה סביר אשר היה מבקש לרכוש דירה בבניין במועד הקובע. מכאן, ככל ומסד נתונים זה מהווה את הבסיס לקביעת שווי המצב הקודם בענייננו, אין מקום לקבוע שווי נוסף בנפרד למרכיב זכויות אלה.

(8) בהתייחס לכלל המשתנים שפורטו כאמור, אני מאמץ את שווי המצב הקודם כפי שנקבע בשומת המשיבה לסך של 18,450,000 ₪, המשקף שווי מ"ר ברוטו (ביחס של 1.4 הכולל גם מרפסות מקורות), בסך של כ- 10,250 ₪, שהנו סביר ביחס לכלל הנתונים כפי שפורטו לעיל.

(9) החלטתי כאמור מייתרת את הצורך בדיון ביתר המחלוקות הקיימות בין הצדדים בקשר לבחינת שווי המצב הקודם.

8.6.3 **תחשיב ההשבחה - תכנית בי/479 (שמאי מכריע):**

1. מצב חדש (שווי דחוי + תרומת שימוש ביניים, כולל שטחי ממ"ד, כפוף להחלטות כבוד ועדת הערר):

שווי גולמי מצב חדש	71,817,897 ₪ [80]
הפחתת עלות מטלה ציבורית	4,282,000 ₪ (-) [81]
הפחתה בגין היטל השבחה צפוי (שיפור זמינות / ודאות)	0.955
דחייה למימוש (4 שנים בריבית של 6%)	0.792
שווי מצב חדש לאחר דחייה	51,081,451 ₪
בתוספת שימוש ביניים בתקופת הדחייה	2,345,000 ₪ [82]
סה"כ שווי מצב חדש	**53,426,451** ₪
שווי מצב קודם:	18,450,000 ₪ [83]
סה"כ השבחה:	**34,976,450** ₪

80 כפי שנקבע בשומת המשיבה בניכוי חלק יחסי של שטחי ממ"דים הפטורים מתשלום.
81 כפי שנקבע בשומת המבקשת ואומץ בהכרעתי כאמור לעיל.
82 Pmt=2,250 , n=48, i=0.417%
83 כפי שנקבע בשומת המשיבה ואומץ ע"י הח"מ.

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

<u>הערה</u>:

לא נסתרה מעיניו של הח"מ כי בחינת ההשבחה כאמור אינה תואמת במלואה את פסק דינו של כבוד בית המשפט המחוזי מיום 26.06.2025 בעניין "נועה לב", במסגרתו קבע כבוד בית המשפט את הדרך הראויה לדעתו, לחישוב ההשבחה במקרים דוגמת זה שבנדון בכלל ולחישוב המצב החדש בפרט, וזאת תוך התייחסות לסוגיית תרומת שימוש הביניים במבנים הקיימים לשווי המצב החדש.

יחד עם זאת שעה שלא נדרשתי ע"י כבוד ועדת הערר ו/או התבקשתי ע"י מי מהצדדים לתיק זה[84], לערוך שינוי במתודולוגיה בה נערכה החלטתי המקורית בתיק זה, לא מצאתי לנכון לערוך שינויים כגון אלה על דעת עצמי.

בנוסף, ובין היתר גם לצורך השלמת התמונה, אפנה להכרעותיי בנוגע לחלקות שונות בגו"ח 7153 ("מתחם הגיבורים" בת ים), במסגרתן סקרתי והתייחסתי בהרחבה יחסית, לעולה מפסיקת כבוד בית המשפט המחוזי בעניין "נועה לב".

8.7 **<u>הכרעתי (לעניין ההשבחה הנובעת מאישורה של תכנית בי/1/479/מק למועד קובע 23.06.20)</u> :**

8.7.1 מעיון בהוראות תכנית בי/479 (החלה במצב הקודם בעניינו) עולה, בין היתר, כדלקמן:

א. התכנית מהווה תכנית מתאר מקומית המכילה הוראות של תכנית מפורטת, <u>שלא ניתן</u> להוציא מכוחה היתרי בניה.

ב. התכנית מגדירה 3 תאי שטח, אחד (מס' 100) בייעוד מגורים ד' ושניים (מס' 200,300) בייעוד שטח ציבורי פתוח.

ג. תנאי להוצאת היתרי בנייה בתא שטח מס' 100, יהיה אישור תכנית איחוד וחלוקה לאותו המתחם, לפי פרק ג' סימן ז' לחוק.

8.7.2 מעיון בהוראות תכנית בי/1/479/מק (החלה במצב החדש בעניינו) עולה, בין היתר, כדלקמן:

א. מטרתה של התכנית הנה מימוש תכנית ב/479 להתחדשות עירונית במתחם "בלפור יצחק שדה", וזאת ע"י קביעת הוראות לאיחוד וחלוקה מחדש בכל תחום התכנית.

ב. התכנית מהווה תכנית מפורטת, מכוחה <u>ניתן</u> להוציא היתרי בניה או הרשאות.

ג. התכנית מסדירה את הזכויות הקנייניות במקרקעין הכלולים בתחומה, ואינה משנה זכויות והוראות בניה.

8.7.3 <u>מהאמור אני למד כי</u>:

א. תכנית בי/1/479/מק, שיפרה הן את מצב הזמינות והן את הודאות למימוש הזכויות במקרקעין בו ממוקם הנכס הנדון (גם אם עדיין נדרשת דחייה למימוש לצורך התארגנות ליישום הפרוייקט בפועל).

ב. העובדה כי לא חל שינוי בזכויות ובהוראות הבנייה, אין בה כדי לפגוע בשיפור שחל בזמינות

84 יובהר כי ידוע לח"מ כי החלטת כבוד ועדת ערר ניתנה בחודש מאי 2025, דהיינו טרם מתן פסק הדין בעניין לב (שניתנה בחודש יולי 2025). יחד עם זאת הח"מ בדעה כי במידה וכבוד ועדת הערר ו/או מי מהצדדים היה סבור כי יש להחיל העקרונות שנקבעו בפס"ד זה גם בעניינו, דרישה (מצד כבוד ועדת ערר) ו/או טענה (מצדם של הצדדים) מעין זו היתה עולה בפני הח"מ במסגרת הטיפול החוזר בתיק זה.

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

והודאות למימוש זכויות אלה.

ג. האמור מקבל משנה תוקף אם בוחנים את מצב הדברים בעיני קונה / מוכר סביר, אשר תמיד יעדיף לעמוד בנקודת זמן לאחר אישורה של תכנית האיחוד והחלוקה.

ד. לאור האמור, אני מקבל את עמדת שמאי המשיבה כי תכנית בי/1/479/מק, מהווה תכנית משביחה, ובכך איני מקבל את טענת שמאי המבקשות כי התכנית לא השביחה כלל את שווי המקרקעין.

8.7.4 לעניין המתודולוגיה לבחינת ההשבחה / שיעור מקדם ההשבחה:

א. כאמור הח"מ סבור כי אישורה של תכנית בי/1/479/מק, הביא לשיפור הן בזמינות והן בודאות למימוש זכויות הבנייה שהוקנו במסגרת תכנית בי/479.

ב. יחד עם זאת, אני בדעה כי נכון למועד הקובע, עצם אישורה של תכנית בי/1/479, אין בו כדי להביא לבדו לאפשרות מימוש מיידית של הזכויות, כאילו היה מדובר כבכל קרקע ריקה אחרת הנמצאת בבעלותו של גורם יחיד, אלא שגם במצב החדש עדיין נדרשת דחייה למימוש זאת לצורך התארגנות ליישום הפרוייקט בפועל, שכן עדיין מדובר בזכויות מוקנות הנכללות בתכנית בניין עיר להתחדשות עירונית.

ג. לאור האמור:

(1) איני מקבל את המתודולוגיה לבחינת ההשבחה כפי שעולה משומת המשיבה, לפיה בבחינת ההשבחה בענייננו יש להביא בחשבון שווי מצב חדש זמין לבנייה ו/או ללא הפחתה כלל, אל מול מצב קודם המגלם הפחתה בשיעור זהה לזו שניתנה בבחינת ההשבחה הנובעת מתכנית בי/479 (מדרגת ההשבחה הראשונה שנידונה בענייננו).

(2) אני מקבל את עמדתם העקרונית של שמאי המבקשות, לפיה ההשבחה בענייננו באה לידי ביטוי בביטול רק של חלק ממרכיב הדחייה ואי הוודאות, ולא בכולה.

(3) בהתייחס לשנות הדחייה שניתנו ע"י הח"מ בבחינת ההשבחה הנובעת מאישורה של תכנית בי/479 (הנידונה במדרגת ההשבחה הראשונה), כ - 4 שנים בשיעור של 6% (המביאה בחשבון את המאפיינים הייחודיים למקרה דנן ואת החפיפה המסויימת הקיימת בין מרכיבי הדחייה השונים), אני בדעה כי הפער בשנות הדחייה כפי שנקבע בשומת המבקשות, כ – 1.5 שנים, הנו סביר וניתן לאמץ אותו. בנוסף יש להביא בחשבון השבחה (בשיעור נמוך יחסית במקרה דנן), בגין שיפור הודאות למימוש הזכויות כפי שהיה רואה זאת גם קונה / יזם סביר.

ד. **בהכרעתי בנוגע למדרגת ההשבחה הקודמת הנידונה בתיק זה, קבעתי את מקדם ההפחתה הנדרש לצורך בחינת שווי תכנית בי/479 ל – 0.792. עוד קבעתי במסגרת הפרק הדן ב"הפחתת מרכיב היטל ההשבחה הצפוי בגין צורך באישור "תכנית עתידית"[85] (בהתאם להחלטת כבוד ועדת הערר שניתנה בתיק זה) כי:**

(1) פער סביר ביחס למקרה דנן בשנות הדחייה בין שני מצבי התכנון הנידונים בענייננו הנו בגבולות של 1.5-2 שנים. דהיינו מקדם דחייה של כ- 0.88 במצב החדש אל מול מקדם דחייה של כ – 0.792 במצב הקודם, המשקף השבחה בשיעור של כ- 8.8% בין שני מצבי התכנון הנידונים בסעיף זה והיטל השבחה צפוי בשיעור של 4.4%.

85 הדומה לזו שאושרה בעניינו בכל הנוגע לקידום זמינות הבנייה.

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

(2) מכאן הגעתי לכלל דעה כי בחישוב שווי המצב החדש יש להביא בחשבון מקדם הפחתה נוסף של 0.955 המשקף את אותו אומדן היטל ההשבחה ו/או סיכון אותם לעמדת כבוד ועדת ערר יש להביא בחשבון בבחינת שווי המצב החדש במקרים כגון זה הנדון בענייננו.

(3) הח"מ בדעה כי האמור נכון גם במועד הקובע הנדון בענייננו (בשנת 2020). בכך אני קובע את מקדם הדחייה (המשלב בתוכו גם את ההפחתה הנדרשת לגודל הפרוייקט ומורכבותו) ל- 0.88 במצב החדש ול- 0.792 במצב הקודם. כאשר בחישוב שווי המצב הקודם יש להביא בחשבון מקדם הפחתה נוסף של 0.955 המשקף את אותו אומדן היטל ההשבחה ו / או סיכון אותם לעמדת כבוד ועדת ערר יש להביא בחשבון בבחינת השווי במקרים כגון זה הנדון בענייננו.

(4) במצב דברים זה, ובהתחשב בעקרונות והמשתנים אותם קבעה כבוד ועדת ערר כי יש להביא בחשבון בבחינת ההשבחה הקשורה בשתי התכניות הנידונות בענייננו, יש לבחון את מלוא שווי המצב החדש אל מול מלוא שווי המצב הקודם בהתחשב בעקרונות ומשתנים אלה, ולקבוע את ההשבחה בענייננו בהתאם (כפי שיפורט בתחשיב ההשבחה להלן).

(5) יובהר שוב כי קיבלתי את עמדתם העקרונית של שמאי המבקשות, לפיה ההשבחה בענייננו באה לידי ביטוי בביטול רק של חלק ממרכיב הדחייה ואי הוודאות, ולא בכולה, כאשר שנות הדחייה נקבעו במצב החדש בגבולות של 2-2.5 שנים (אל מול 4 שנים במצב הקודם, דהיינו בפער דומה ואף גבוה מזה שנקבע בין שני מצבי התכנון ע"י שמאי המבקשות עצמן). שנות דחייה אלה ומקדם ההפחתה הנגזר מהן, מגלמים את ההפחתה העודפת הנדרשת במצב החדש (לאחר אישורה של התכנית החדשה), בגין כל אותם נושאים שמאיים נוספים אליהם הפנו נציגי המבקשות במסגרת הליך הערר (כגון דחייה, ככל וקיימת, לטובת פינוי גני הילדים, מילוי יתר התנאים למתן היתר, הפחתה לגודל ומורכבות וכיוב').

בכך ההשבחה אותה ייקבע הח"מ במדרגה זו מזקקת הלכה למעשה את אותו שיפור הנובע מאישורה של תכנית בי/1479, הן בזמינות והן בודאות למימוש זכויות הבנייה שהוקנו במסגרת תכנית בי/479, אך זאת (כפי שפורט גם באמור לעיל) תוך הבנה שגם במצב החדש עדיין נדרשת דחייה למימוש, שכן עדיין מדובר בזכויות מוקנות הנכללות בתכנית בניין עיר להתחדשות עירונית ולא בזכויות מקונות כבכל קרקע ריקה וזמינה לבנייה מיידית.

(6) מעבר לאמור, יוער כי לדעת הח"מ, קיים קשר בין מקדם הדחייה שניתן בעת בחינת מדרגת ההשבחה הקודמת לבין מקדם ההשבחה הסביר אותו ראוי להביא בחשבון בבחינת מדרגת ההשבחה הנובעת מאישורה של תכנית איחוד וחלוקה, כך שבמקרים בהם הובא בחשבון מקדם דחייה בשיעור נמוך במדרגת ההשבחה הראשונה (כפי שקרה במקרה דנן לאור המאפיינים הייחודיים למקרקעין שבנדון), כך גם מקדם ההשבחה הנובע מאישור תכנית האיחוד והחלוקה יהיה נמוך יותר (בגלל אותם מאפיינים ייחודיים), ולהפך.

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

ה. **<u>לעניין שטחי ממ"דים</u>:**

(1) הנושא נדון ע"י החו"מ בהרחבה באמור, במסגרת בחינת ההשבחה הנובעת מאישורה של תכנית בי/479[86].

(2) על בסיס האמור[87] ובהתאם למסמכים שהוצגו בפני החו"מ בתיק הנדון שם (לעניין מועד חתימת ההסכם בין הדיירים לבין היזם לפני / לאחר אישור תכנית בי/479), קבעתי כי בכפוף לקריטריון שנקבע בהחלטות כבוד ועדות הערר, כ – 25 ממ"דים פטורים מתשלום היטל השבחה וכ - 71 ממ"דים חייבים בתשלום היטל השבחה (המהווים <u>יחד</u> את כל דירות היזם בפרוייקט שבנדון).

(3) מכאן שאין חולק כי שטחי ממ"דים של 96 יח"ד כבר חויבו בהיטל השבחה ו/או היו פטורים מהיטל השבחה במסגרת מדרגת ההשבחה הקודמת (לפי תכנית בי/479 החלה במצב הקודם במדרגת ההשבחה הנידונה בענייננו). בנוסף קיים פטור בגין 24 דירות הבעלים.

(4) כנגזרת מהאמור, מצאתי כי במקרה דנן ניתן וראוי לערוך את תחשיב ההשבחה במדרגה זו <u>ללא שטחי ממ"דים</u> (בשני מצבי התכנון הנידונים בענייננו).

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

(1) **ערכי שווי:**

- גם כאן, הצדדים חלוקים במקרה דנן, הן בנוגע למסד הנתונים הרלוונטי לקביעת השווי, הן בנוגע לשווי <u>הבסיס</u> לפיו יש לקבוע את שווי המצב החדש בענייננו (בעיקר כנגזרת מהמחלוקת הנוגעת למסד הנתונים הרלוונטי), והן בנוגע להתאמות והפחתות נדרשות בין השווי המתקבל מניתוח מסד הנתונים לבין הנכס הנדון.
- כאמור לעיל, שמאי המבקשות מפנים בשומתם האחרת למספר שומות מכריעות, על בסיסן קבעו את שווי <u>הבסיס</u> בשומתם לסך של כ – 5,500 ₪. לחיזוק עמדתם הפנו שמאי המבקשות לטבלאות הקצאה ואיזון המהוות חלק ממסמכי התכנית, בהן נקבע על ידי השמאים המייצגים את המבקשות כאן, סך של כ – 5,000 ₪ למ"ר מבונה. שווי זה אושר לטענתם ע"י הוועדה המקומית באמצעות השמאי גדי דגני.
- לעומתם, שמאי המשיבה מציג ומנתח עסקות מכר לקרקעות ריקות בייעוד דומה מהשנים 2018-2020, המצביעות לטענתו על שווי מ"ר מבונה ממוצע בסך של כ – 6,900 ₪, ועל בסיסן קבע שווי משוקלל למ"ר מבונה בשומתו לסך של כ- 6,500 ₪, המהווה לטענתו שווי מ"ר מבונה מינימלי ביחס למאפייני הנכס הנדון (יוער כי כפי העולה מתחשיב ההשבחה שנערך בשומת המשיבה, שווי זה משקף שווי בסיס בסך של כ- 5,100 ₪).
- לאחר שבחנתי את מסד הנתונים על פיו ערכו שמאי הצדדים את שומתם, וכן מסד נתונים רלוונטי נוסף כפי שיפורט להלן, הגעתי לכלל דעה כי גם במדרגת השבחה זו ניתן לאמץ במקרה דנן את ערכי השווי כפי שנקבעו בשומת המשיבה.

86 "מדרגת ההשבחה הראשונה".

87 תוך הבעת הסתייגותי אודות המסקנה המתקבלת מהאמור לעיל.

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

- להלן פרוט הנתונים שעמדו בבסיס החלטתי:

מעיון בשומות מכריעות קודמות אליהן הפנו שמאי המבקשות עולה כי:

- תחילה אציין כי אם אביא בחשבון התאמה נדרשת למועד קובע ו/או אביא בחשבון בבחינת הממוצע שומות מכריעות שנערכו למועד קובע סמוך למועד הקובע הנדון בענייננו, שווי מ״ר מבונה בסיסי ישאף לסך של כ- 6,000 ₪.
- מרביתם ככולם של המשתנים שפורטו ע״י החי״מ בקשר לשומות המכריעות אליהן הפנו שמאי המבקשות בקשר לבחינת מדרגת ההשבחה הקודמת (ראו פרוט בסעיף 8.6.2א לעיל לעניין בסיס הנתונים, אופי בינוי, גובה קומה, אופן ניתוח העסקות וכו׳), חלים גם בקשר לשומות המכריעות אליהן הפנו שמאי המבקשות לבחינת מדרגת השבחה זו.
- מהאמור אני למד כי גם במדרגת השבחה זו אין לקבוע את שווי הבסיס בענייננו על בסיס ערכי השווי שנקבעו בשומות המכריעות הקודמות אליהן הפנו שמאי המבקשות, ו/או לחילופין יש להביא בחשבון התאמות נדרשות, ובהן התאמות, לשווי מ״ר מבונה אקוו׳ אל מול שווי מ״ר מבונה דירתי / ״פלדלת״, לגובה קומה ממוצעת, לבינוי חדש במגדל אל מול בינוי ״חדש על ישן״, למיקום סמוך יותר לקו החוף וכיוצא באלה.
- ניתוח הנתונים בהתאמות הנדרשות, יביא לשווי בסיס גבוה מזה שנקבע בשומת המבקשות, שהנו דומה לזה שנקבע בשומת המשיבה כפי שיפורט להלן.

ניתוח עסקות השוואה למכר דירות בפרויקטים הדומים למקרה דנן :

- לאור האמור גם כאן אני בדעה כי אם מבקשים לבחון את ערכי השווי בנכס הנדון בגישת ההשוואה והחילוץ כפי שנהגו בשומות המכריעות הקודמות אליהן הפנו שמאי המבקשות, אזי עדיף לבחון בנוסף גם עסקות השוואה למכר דירות בפרויקטים דומים לזה הצפוי להיבנות במקרה דנן, דהיינו עסקות השוואה למכר דירות חדשות במגדלי מגורים. בכך יתייתר הצורך בבחינת מהות ושיעור ההתאמות הנדרשות, בין הנכס הנדון לבין השווי המתקבל מהשומות המכריעות אליהן הפנו שמאי המבקשות.
- כאמור מביקור שערך החי״מ בנכס וסביבתו מצאתי כי בעברו הדרומי של רחוב יצחק שדה בנויים מס׳ מגדלי מגורים חדשים, המהווים נתון השוואה מתאים לנכס הנדון הן מבחינת אופי הבינוי והן מבחינת מיקום גיאוגרפי (כולל מרחק / נוף חלקי לים). (בדגש על המגדלים הבנויים בתחום חלקה 154 בגוש 7120, הממוקמים ממול הנכס הנדון, ונהנים ממרחק / נוף חלקי דומים לים).

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

- חלקה 154 בגוש 7120 – רחוב יצחק שדה 8 :

ניתוח עסקאות מכר דירות מגורים שנערכו במהלך השנים 2019-2020:

יום מכירה	גוש חלקה	תמורה	קומה	חדרים	שטח[88]	מחיר למ"ר
02/12/2020	7120-154-342	₪ 2,500,000	31	5	107 מ"ר	₪ 23,364
25/11/2020	7120-154-54	₪ 2,700,000	14	4	118 מ"ר	₪ 22,881
18/11/2020	7120-154-308	₪ 2,300,000	24	3	84 מ"ר	₪ 27,381
17/11/2020	7120-154-28	₪ 2,140,000	7	3.5	83 מ"ר	₪ 25,783
28/06/2020	7120-154-240	₪ 2,850,000	11	4	140 מ"ר	₪ 20,357
22/04/2020	7120-154-349	₪ 3,200,000	32	4	120 מ"ר	₪ 26,667
23/03/2020	7120-154-141	₪ 2,350,000	12	3.5	98 מ"ר	₪ 23,980
09/03/2020	7120-154-173	₪ 2,470,000	20	3.5	94 מ"ר	₪ 26,277
11/12/2019	7120-154-55	₪ 2,800,000	14	4.5	118 מ"ר	₪ 23,729
10/12/2019	7120-154-22	₪ 2,690,000	6	4.5	110 מ"ר	₪ 24,455
24/11/2019	7120-154-287	₪ 2,685,000	20	4	106 מ"ר	₪ 25,330
20/11/2019	7120-154-0	₪ 3,500,000	32	5	133 מ"ר	₪ 26,316
13/11/2019	7120-154-111	₪ 2,800,000	5	4.5	130 מ"ר	₪ 21,538
24/09/2019	7120-154-64	₪ 2,350,000	16	3.5	98 מ"ר	₪ 23,980
23/09/2019	7120-154-318	₪ 2,030,000	26	3	89 מ"ר	₪ 22,809
11/06/2019	7120-154-105	₪ 2,300,000	3	3.5	98 מ"ר	₪ 23,469
22/05/2019	7120-154-108	₪ 2,300,000	22	3	89 מ"ר	₪ 25,843
15/04/2019	7120-154-38	₪ 2,350,000	6	4.5	125 מ"ר	₪ 18,800
10/02/2019	7120-154-33	₪ 1,825,006	7	3	85 מ"ר	₪ 21,471
23/01/2019	7120-154-0	₪ 2,180,000	12	3.5	97 מ"ר	₪ 22,474
16/01/2019	7120-154-116	₪ 2,950,000	18	4.5	135 מ"ר	₪ 21,852
16/12/2019		**₪ 2,536,667**	**16.1**	**3.9**	**107 מ"ר**	**₪ 23,750**

- חלקה 155 בגוש 7120 – רחוב הנביאים 60 :

ניתוח עסקאות מכר דירות מגורים שנערכו במהלך השנים 2019-2020:

יום מכירה	גוש חלקה	תמורה	חדרים	קומה	שטח[89]	מחיר למ"ר
19/11/2020	7120-155	₪ 2,350,000	4	17	100 מ"ר	₪ 23,500
09/07/2020	7120-155	₪ 2,500,000	4	21	108 מ"ר	₪ 23,148
20/04/2020	7120-155	₪ 2,075,000	3	2	95 מ"ר	₪ 21,842
23/02/2020	7120-155	₪ 2,275,000	4	18	102 מ"ר	₪ 22,304
31/10/2019	7120-155	₪ 2,910,000	5	16	121 מ"ר	₪ 24,050
31/07/2019	7120-155	₪ 2,240,000	4	5	103 מ"ר	₪ 21,748
30/04/2019	7120-155	₪ 3,200,000	5	1	146 מ"ר	₪ 21,918
16/04/2019	7120-155	₪ 2,300,000	4	16	92 מ"ר	₪ 25,000

88 בהתייחס לשטח מדווח באתר רשות המיסים. למיטב בדיקתי ייתכן ובחלק מהמקרים שטח זה כולל גם את שטח המרפסות המקורות.

89 בהתייחס לשטח מדווח באתר רשות המיסים. למיטב בדיקתי ייתכן ובחלק מהמקרים שטח זה כולל גם את שטח המרפסות המקורות.

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

24/02/2019	7120-155	₪ 2,800,000	4	21	140 מ"ר	₪ 20,000
14/01/2019	7120-155	₪ 2,510,000	4.5	17	120 מ"ר	₪ 20,917
22/10/2019		**₪ 2,516,000**	**4.2**	**13.4**	**113 מ"ר**	**₪ 22,443**

מהמקובץ אני למד כי:

- במקרה דנן יש בנמצא מסד נתוני השוואה איכותי ונרחב יחסית, לנכסים בעלי מאפיינים דומים, לאלה הקיימים בנכס הנדון, בדגש על אופי בינוי דומה (במגדל) ורמת סמיכות ופתיחות דומה לחוף הים.
- מסד נתונים זה, יחד עם מסד הנתונים אליו הפנו שמאי הצדדים (בהתאמות הנדרשות כפי שפורטו לעיל), יהווה בסיס לבחינת השווי בהחלטתי זו, כאשר לא מצאתי צורך לנתח ו/או להתייחס למסד נתונים נוסף, הנוגע לנכסים שמיקומם במעגלים הרחוקים יותר.
- המחיר הממוצע למ״ר ״פלדלת״ (עיקרי + ממ״ד), בפרויקטים חדשים למגורים שנבנו ע״ג חלקות סמוכות לנכס הנדון, הנו כ- 22,450 ₪, נכון למועד 22.10.2019, ובהתייחס לשטח דירה ממוצע דומה לזה הקיים במקרה דנן (כ- 113 מ״ר), ולקומה נמוכה מהממוצע (קומה 4.2).
- המחיר הממוצע למ״ר ״פלדלת״ (עיקרי + ממ״ד), בפרוייקט מגורים חדש שנבנה ע״ג חלקה סמוכה לנכס הנדון (ברחוב יצחק שדה 8), הנו כ- 23,750 ₪, נכון למועד 16.12.2019, ובהתייחס לשטח דירתי ממוצע קטן מזה הקיים במקרה דנן (כ- 107 מ״ר אל מול כ- 115 מ״ר במקרה דנן), ולקומה דומה לממוצע גובה קומה במקרה דנן (קומה 16.1).
- בהתייחס למועד הקובע הנדון בעניינו (18.06.2020), לשטח ולגובה דירה ממוצע מחד (כ- 115 מ״ר, קומה 17, בהתאמה), ולמיקומו של הנכס הנדון מעברו הצפוני של רחוב יצחק שדה (בחלק פחות מפותח ובסמוך למספר רב יחסית של מבנים ישנים) מאידך, הגעתי לכלל דעה כי ראוי לקבוע שווי מ״ר בנוי בעניינו לסך של כ- 23,000 ₪, ממוצע השווי המתקבל מניתוח נתוני ההשוואה כפי שפורטו לעיל.
- **חילוץ שווי מ״ר מבונה ממוצע:**

שווי מ״ר בנוי		₪ 23,000
בניכוי מע״מ	1.17	₪ 19,658
בניכוי רווח יזמי	1.2	₪ 16,380
בהפחתת עלות בניה (ללא מע״מ)	₪ 9,325	₪ **7,055**

<u>תחשיב עזר - עלות בניה (בין היתר על בסיס מחירון דקל מהדורת יולי 2020)</u> :

עלות בניה בסיסית (בתים גבוהים – 16-24 ק׳ ומעלה)		₪ 5,030
בתוספת בצ״מ ונלוות	1.25	₪ 6,287
בתוספת העמסת שטחי שירות	1.3	₪ 8,173
בתוספת עלות הקמת חניה תת קרקעית	₪ 1,150	₪ 9,325

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

<u>תחשיב עזר - בחינת העמסת עלות הקמת חניה תת קרקעית</u>:

עלות בנייה חניון תת קרקעי		2,270 ₪ / מ״ר
בתוספת בצ״מ ונלוות	1.25	2,837.5 ₪ / מ״ר
שטח מקום חניה תת קרקעי		כ- 47 מ״ר[90]
עלות מועמסת חניה תת קרקעית ליח״ד		133,362 ₪
עלות העמסה למ״ר דירתי ממוצע במצב חדש	116[91]	1,150 ₪

יוער כי גם אם אקבל את עלות הבנייה המלאה בקומת המרתף כפי שנקבעה בשומת המבקשות לסך של כ – 4,150 ₪ למ״ר (המגלמת את העלות העודפת לגביה טענו שמאי המבקשות), אזי עלות העמסה למ״ר דירתי ממוצע תגדל לסך של כ – 1,700 ₪, וכנגזרת שווי מ״ר מבונה ייקבע לסך של כ – 6,500 ₪.

(2) <u>לסיכום</u>:

- בשומת המשיבה נקבע שווי המצב החדש לסך של כ- 94,483,550 ₪, המשקף שווי ממוצע למ״ר מבונה ״פלדלת״ (עיקרי + ממ״ד) בסך של כ- 6,500 ₪, ומגלם תרומת שטחי מרפסות, מחסנים וכיוצא באלה.
- השווי כאמור נמצא סביר הן ביחס לשווי מ״ר מבונה <u>מתואם</u> שנקבע על ידי החי״מ על בסיס ניתוח עסקות מכר לנכסים בעלי מאפיינים דומים (גם זה המביא בחשבון את העלות העודפת, ככל שקיימת, בהקמת שטח קומת המרתף בנכס הנדון ו/או את עלות הריסת המבנה הקיים ע״ג המקרקעין, וכן הפחתה נדרשת בגין היקף העסקה), והן בהתייחס לשווי המתקבל מהשומות המכריעות הקודמות אליהן הפנו שמאי המבקשות (בהתאמות הנדרשות כפי שפורטו), ואני מאמץ אותו.
- בכך אני מקבל את שווי המצב החדש כפי שנקבע בשומת המשיבה במלואו (שהנו גולמי ולפני הפחתות נדרשות לשיטת החי״מ), לסך של 94,614,550 ₪, ומבלי להביא בחשבון את שטחי הממ״דים[92] (לעניין שטחי הממ״דים ראו הכרעתי לעיל), <u>בסך של כ- 87,058,000 ₪</u>[93].

90 שטח מקום חניה תת קרקעי ממוצע בפרוייקט שבנדון.

91 שטח דירה ממוצע בפרוייקט הנדון.

92 7,424,615 ₪ = 1,142.6 מ״ר (שטח ממ״ד חייב בשומת המשיבה) x 6,498 ₪ (שווי מ״ר מבונה משוקלל בשומת השיבה).

93 לאחר הפחתה בסך של כ- 130,000 ₪ בגין מטלה ציבורית לפתרון אנרגטי כפי שהובאה בחשבון בשומת המשיבה.

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

8.7.5 **<u>תחשיב ההשבחה - תכנית בי/1/479/מק (שמאי מכריע)</u>:**

<u>מצב חדש (ללא שטחי ממ"ד)</u>:

שווי גולמי מצב חדש	₪ 87,058,000 [94]
הפחתת עלות מטלה ציבורית	(-) ₪ 4,830,000 [95]
דחייה למימוש (2-2.5 שנים בריבית של 6%)	0.88
שווי במצב חדש לאחר דחייה	₪ 72,360,640
תוספת שימוש ביניים בתקופת הדחייה	₪ 1,834,944 [96]
סה"כ שווי מצב חדש	**₪ 74,195,584**

<u>מצב קודם (ללא שטחי ממ"ד)</u>:

שווי גולמי מצב קודם	₪ 87,058,000
הפחתת עלות מטלה ציבורית	(-) ₪ 4,830,000
הפחתה בגין היטל השבחה צפוי (שיפור זמינות / ודאות)	0.955
דחייה למימוש (4 שנים בריבית של 6%)	0.792
שווי במצב קודם לאחר דחייה וניכוי היטל השבחה	₪ 62,193,970
תוספת שימוש ביניים בתקופת הדחייה	₪ 3,126,206 [97]
סה"כ שווי מצב קודם	**₪ 65,320,176**

סה"כ השבחה (במעוגל): **₪ 8,875,400**

94 כפי שנקבע בשומת המשיבה בנטרול ההשבחה הנובעת משטחי ממ"דים.

95 כפי שנקבע בשומת המבקשת ומקובל על הח"מ (בהתחשב בהכרעתי בעניין זה במסגרת בחינת ההשבחה הנובעת מאישורה של תכנית מי/479 ובהתאמה נדרשת למועד הקובע (המצביעה על פער עלויות בשיעור של כ – 15% בלבד)).

96 i=0.417% ,n=27 , Pmt=3000

97 i=0.417% ,n=48 , Pmt=3000

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

9. <u>סיכום ההכרעה</u>:

לאור האמור לעיל, הנני מעריך את ההשבחה שחלה בשווי הנכס שבנדון עקב אישור תוכניות ומימוש בדרך של בקשה להיתר בניה, כדלקמן:

גורם משביח	המועד הקובע	השבחה	היטל השבחה
ב/479	23.06.2012	₪ 34,976,450	₪ 17,488,225
ב/1/479/מק[98]	18.06.2020	₪ 8,875,400	₪ 4,437,700

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

98 תכנית מס' 502-0367003.

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

10. נספח להחלטה:

10.1 תחשיבי ההשבחה כפי שהוצגו בשומת המשיבה:

10.1.1 פירוט וניתוח עסקאות מכר של מגרשים ליעוד אזור מגורים ב' + ג' בבניה רוויה - למועד קובע של תב"ע בי/479 (23/6/2012):

גוש	חלקה	כתובת	שטח מגרש נטו	יעוד	קומה מגורים ממוצעת	כמות יח"ד	% בניה	זכויות בניה - עיקרי				ז"ב נוספות		סה"כ ז"ב משוקלל	אחוז נמכר	שטח ז"ב משוקלל ומירר נמכר	מחיר מכירה ב - ₪		תאריך עסקה
								בסיסי	ח' גג		סה"כ	ממ"ד 12.5	מרפ. זיז 12.0				סה"כ	ל- 1 מ"ר ז"ב משוקלל	
											1.00	1.00	0.40						
7142	143	הצפירה 14	460	מגורים ב'	2	6	120%	552	80		632	75	72	736	54%	397	₪ 1,635,000	₪ 4,115	14/1/10
7136	296	ביאליק 11	610	מגורים ב'	2	8	120%	732	120		852	100	96	990	100%	990	₪ 5,150,000	₪ 5,200	9/5/10
7131	48	מבצע סיני 5	681	מגורים ג'	2.5	9	120%	817	80		897	113	108	1,053	50%	526	₪ 2,200,000	₪ 4,179	3/10/10
7136	411	פנקס 26	533	מגורים ג'	2.5	9	158%	842	80		922	113	108	1,078	100%	1,078	₪ 5,720,000	₪ 5,307	1/10/14
7150	265	הגדוד העברי 10	521	מגורים ב'	2	7	120%	625	80		705	88	84	826	50%	413	₪ 2,200,000	₪ 5,325	25/5/14
ממוצע					2.20													₪ 4,825	22/1/12

10.1.2 מחירי עסקאות מכר של יחידות קרקע ל- 1 יח"ד במגרש מס' 114 המיועד למגדל מגורים ברח' יוחנן הסנדלר במתחם תב"ע בי/ 4/450- למועד קובע של תב"ע בי/479 (23/6/2012):

גוש	חלקה ישנה	חלקה חדשה	מגרש	כמות יח"ד	זכויות בניה[1] - עיקרי			ממ"ד	מרפ. זיז	סך שטח ז"ב משוקלל	אחוז נמכר	שטח ז"ב משוקלל נמכר	מחיר מכירה ב - ₪			תאריך עסקה
					מגורים בסיסי	ח' גג	סה"כ	12.5 מ"ר	12 מ"ר				סה"כ	ל -1 יח"ד	ל- 1 מ"ר משוקלל	
							1.00	1.00	0.40							
7121	27	32	114	142	12,402	120	12,522	1,775	1,704	14,979	0.70%	105	₪ 615,807	₪ 615,807	₪ 5,838	15/3/10
7121	27	32	114	142	12,402	120	12,522	1,775	1,704	14,979	0.70%	105	₪ 640,000	₪ 640,000	₪ 6,067	22/11/10
7121	27	32	114	142	12,402	120	12,522	1,775	1,704	14,979	0.70%	105	₪ 600,000	₪ 600,000	₪ 5,688	1/6/11
7121	27	32	114	142	12,402	120	12,522	1,775	1,704	14,979	0.70%	105	₪ 600,000	₪ 600,000	₪ 5,688	31/7/11
7121	27	32	114	142	12,402	120	12,522	1,775	1,704	14,979	0.70%	105	₪ 725,000	₪ 725,000	₪ 6,873	4/9/11
7121	27	32	114	142	12,402	120	12,522	1,775	1,704	14,979	0.70%	105	₪ 770,000	₪ 770,000	₪ 7,300	19/9/11
7121	27	32	114	142	12,402	120	12,522	1,775	1,704	14,979	0.70%	105	₪ 700,000	₪ 700,000	₪ 6,636	4/7/12
7121	27	32	114	142	12,402	120	12,522	1,775	1,704	14,979	0.70%	105	₪ 600,000	₪ 600,000	₪ 5,688	16/8/12
7121	27	32	114	142	12,402	120	12,522	1,775	1,704	14,979	0.70%	105	₪ 650,000	₪ 650,000	₪ 6,162	29/8/12
7121	27	32	114	142	12,402	120	12,522	1,775	1,704	14,979	0.70%	105	₪ 600,000	₪ 600,000	₪ 5,688	10/2/13
7121	32	32	114	142	12,402	120	12,522	1,775	1,704	14,979	0.70%	105	₪ 600,000	₪ 600,000	₪ 5,688	12/5/13
ממוצע													₪ 645,528	₪ 645,528	₪ 6,120	23/12/11

10.1.3 נתוני עסקאות מכר של מגרשים ביעוד למגורים בבניה רוויה גבוהה - במתחם תב"ע בי/ 450 , דרום מערב העיר- למועד קובע של תב"ע בי/479 (23/6/2012):

מס' עסקה	חלקה	גוש	מגרש	תב"ע קובעת במועד עסקה	מיקום - רחוב	שטח מגרש	מספר קומות מגורים	כמות יח"ד	שטח זכויות בניה (מ"ר)						אחוז נמכר	מחיר מכירה (ללא מע"מ)			תאריך עסקה
									עיקרי			ממ"ד 12.5	מרפ. זיז 12.0 14.0	סה"כ משוקלל		סה"כ	ל- 1 יח"ד	ל-1 מ"ר ז"ב משוקלל	
									בסיסי	ח' גג	סה"כ								
									1.0	1.0	1.0	1.0	0.4						
1	30	7121	112/1	3/450 [1]		3,300	38	142	10,010	120	10,130	1,775	1,704	12,587	100%	₪ 66,030,000	₪ 465,000	₪ 5,246	16/12/10
2	31	7121	113	1/450	יוחנן הסנדלר	3,400	25	90	7,618	120	7,738	1,125	1,080	9,295	100%	₪ 59,130,000	₪ 657,000	₪ 6,361	8/5/11
ממוצע							32										₪ 561,000	₪ 5,804	4/10/11

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

10.1.4 **פירוט וניתוח עסקאות מכר של מגרשים ליעוד אזור מגורים ג' בבניה רוויה נמוכה - למועד קובע של תב"ע בי/ 1/479 (18/06/2020):**

כתובת	חלקה	גוש	שטח מגרש	יעוד	כמות יח"ד	מס' קומות מגורים	% בניה	שטח עיקרי			ממ"ד	מרפ. זיז	אחוז נמכר	סה"כ משוקלל	שטח ז"ב משוקלל נמכר	מחיר מכירה ב - ₪		תאריך עסקה
								בסיסי	ח' גג	מסחר						סה"כ	ל- 1 מ"ר ז"ב משוקלל	
											12.5	12						
											1.0	0.4						
בר יהודה 26	114	7137	518	מגורים ג'	9	4	158%	818	80		113	108	100%	1,054	1,054.1	₪ 7,250,000	₪ 6,878	15/4/18
בלפור 133	119	7137	537	מגורים ג1+ח. מסחר	9	5	168%	902	80	64.44	113	108	100%	1,202	1,202.3	₪ 7,250,000	₪ 6,030	15/4/18
נורדאו 29	223	7140	673	מגורים ג'	8	4	120%	807.6	80		100	96	50%	1,026	513.0	₪ 4,000,000	₪ 7,797	14/10/20
ממוצע						4.3											₪ 6,902	13/2/19

10.1.5 **פירוט וניתוח עסקת מכר של מגרש ביעוד מגורים ד+ חזית מסחרית בצפון מערב העיר למועד קובע של תב"ע בי/ 1/479 (18/06/2020):**

מיקום - רחוב	חלקה	גוש	שטח מגרש	תב"ע קובעת במועד עסקה	כמות יח"ד	מס' קומות מגורים	בניה %		זכויות בניה				אחוז נמכר	שטח ז"ב משוקלל נמכר	מחיר מכירה		תאריך עסקה
									עיקרי	ממ"ד	מרפ. זיז	מסחר בק"ק			סה"כ משוקלל	ל-1 מ"ר ז"ב משוקלל	סה"כ	
									1.0	12.5	10.0	1.0						
									1.0	1.0	0.4	1.0						
בלפור 7	194	7146	999	בי/1/495	54	18	433%		4,030	675	540	300	90%	4,698.9	5,221	₪ 7,087	₪ 33,300,000	23/4/18

10.1.6 **ניתוח מחיר עסקה למכירת מגרש ברח' האורגים 27 (גו"ח 7123/130) - לאומדן שווי למועד קובע של תב"ע בי/1/479 (18/06/2020):**

תאריך העסקה	24/11/2020
מחיר העסקה	₪ 50,670,000

יעוד	שטח מגרש	סך ז"ב עיקרי רגיל	סך יח"ד מגורים	סוג זכויות בניה	שטח ז"ב			שווי מ"ר ז"ב	סה"כ שווי	סה"כ שווי לפי קבוצות ייעוד
					עיקרי רגיל	עיקרי מרפ. 0.4	ממ"ד 12.5 1.0			
מגורים	1,618		75	מגורים - רגיל	5,025			₪ **6,700**	₪ 33,667,500	
מסחר ו-				מגורים - מרפ.		900		₪ 2,680	₪ 2,412,000	
תעסוקה				מגורים- ממ"ד			938	₪ 6,700	₪ 6,281,250	₪ 42,360,750
				מסחר - ק' קרקע	300			₪ 4,800 (2)	₪ 1,440,000	
				מסחר - קומה א'	469			₪ 2,400 (2)	₪ 1,125,600	₪ 2,565,600
				תעסוקה - רגיל	3,954			₪ 2,400 (2)	₪ 9,489,600	
				תעסוקה - מרפ.		787		₪ 240	₪ 188,880	₪ 9,678,480
				מטלה ציבורית (1)					-₪ 3,848,400	-₪ 3,923,829
סה"כ	1,618	11,435	75		9,748	1,687	938		₪ 50,756,430	₪ 50,681,001

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

10.1.7 **נתוני מחירי מכירה של חנויות בקטע הדרומי ביותר של רח' בלפור:**

כתובת	גו"ח	שנת בניה	שטח נטו	מחיר מכירה		תאריך מכירה
				סה"כ	ל-1 מ"ר משוקלל	
בלפור 154	7138/270/1	1970	57	₪ 990,000	₪ 17,368	27/1/10
בלפור 155	7137/136/2	1970	20	₪ 410,000	₪ 20,500	31/1/11
בלפור 122	7138/307/2	1981	31	₪ 600,000	₪ 19,355	28/12/11
ממוצע		1974	36	₪ 666,667	₪ 19,074	18/1/11

10.2 **נתונים לשווי כפי שהוצגו בשומה אחרת:**

10.2.1 **נתוני עסקאות לדירות 2-3 חדרים בגוש 7154:**

גוש חלקה	יום מכירה	שווי מכירה	שנת בניה	שטח	חדרים	מחיר למ"ר
007154-0171-006-00	12/03/2012	₪ 780,000	1970	54	2.5	₪ 14,444
007154-0305-009-00	23/03/2012	₪ 700,000	1970	55	2.5	₪ 12,727
007154-0240-006-00	28/03/2012	₪ 880,000	1970	70	3	₪ 12,571
007154-0163-006-00	01/04/2012	₪ 805,000	1965	56	3	₪ 14,375
007154-0210-013-00	04/04/2012	₪ 720,000	1970	58	2.5	₪ 12,414
007154-0254-004-00	05/04/2012	₪ 950,000	1970	63	3	₪ 15,079
007154-0364-004-00	02/05/2012	₪ 860,000	1970	63	3	₪ 13,651
007154-0326-012-00	13/05/2012	₪ 720,000	1970	52	2.5	₪ 13,846
007154-0284-006-00	16/05/2012	₪ 737,000	1970	50	2.5	₪ 14,740
007154-0178-003-00	20/05/2012	₪ 845,000	1955	55	2.5	₪ 15,364
007154-0211-008-00	14/06/2012	₪ 680,000	1970	50	2	₪ 13,600
007154-0220-009-00	14/06/2012	₪ 720,000	1969	57	2.5	₪ 12,632
007154-0170-032-00	17/06/2012	₪ 720,000	1970	52	2	₪ 13,846
007154-0215-003-00	17/06/2012	₪ 820,000	1970	58	2	₪ 14,138
007154-0174-015-00	18/06/2012	₪ 660,000	1970	56	2.5	₪ 11,786
007154-0178-013-00	18/06/2012	₪ 810,000	1970	55	2.5	₪ 14,727
007154-0299-002-00	19/06/2012	₪ 830,000	1970	56	2.5	₪ 14,821
007154-0194-021-00	20/06/2012	₪ 875,000	1960	54	2.5	₪ 16,204
007154-0217-003-00	28/06/2012	₪ 800,000	1970	52	2.5	₪ 15,385
ממוצע						₪ 14,018

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

10.2.2 **נתוני עסקאות לדירות 2-3 חדרים בגוש 7130:**

גוש חלקה	יום מכירה	שווי מכירה	שנת בניה	שטח	חדרים	מחיר למ"ר
007130-0273-002-00	01/03/2012	₪ 850,000	1970	62	3	₪ 13,710
007130-0259-024-00	15/03/2012	₪ 895,000	1970	53	3	₪ 16,887
007130-0174-012-00	22/03/2012	₪ 800,000	1970	50	2.5	₪ 16,000
007130-0246-005-00	25/03/2012	₪ 921,000	1970	69	3	₪ 13,348
007130-0170-012-00	27/03/2012	₪ 740,000	1970	45	2	₪ 16,444
007130-0287-027-00	29/03/2012	₪ 550,000	1970	58	3	₪ 9,483
007130-0177-035-00	05/04/2012	₪ 900,000	1969	56	3	₪ 16,071
007130-0268-031-00	18/04/2012	₪ 660,000	1970	57	2.5	₪ 11,579
007130-0293-010-00	22/04/2012	₪ 820,000	1970	57	2.5	₪ 14,386
007130-0289-008-00	16/05/2012	₪ 860,000	1970	55	2.5	₪ 15,636
007130-0257-003-00	16/05/2012	₪ 980,000	1970	65	3	₪ 15,077
007130-0259-034-00	20/06/2012	₪ 735,000	1970	58	3	₪ 12,672
ממוצע						₪ 14,274

10.2.3 **נתוני עסקאות לדירות 2-3 חדרים בגוש 7140:**

גוש חלקה	יום מכירה	שווי מכירה	שנת בניה	שטח	חדרים	מחיר למ"ר
007140-0108-026-00	20/02/2012	₪ 750,000	1960	55	2.5	₪ 13,636
007140-0185-010-00	20/02/2012	₪ 955,000	1970	67	3	₪ 14,254
007140-0122-008-00	26/02/2012	₪ 860,000	1970	55	3	₪ 15,636
007140-0270-021-00	05/04/2012	₪ 900,000	1970	59	3	₪ 15,254
007140-0229-016-00	06/05/2012	₪ 750,000	1970	56	3	₪ 13,393
007137-0127-004-00	16/05/2012	₪ 900,000	1970	66	3	₪ 13,636
007140-0285-020-00	23/05/2012	₪ 950,000	1970	66	3	₪ 14,394
007140-0107-014-00	14/06/2012	₪ 830,000	1966	57	2.5	₪ 14,561
007140-0289-031-00	25/06/2012	₪ 722,500	1970	57	3	₪ 12,675
007140-0270-003-00	27/06/2012	₪ 700,000	1970	64	3	₪ 10,938
ממוצע						₪ 13,838

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

10.2.4 **נתוני עסקאות למסחר:**

גוש חלקה	יום מכירה	שווי מכירה	שנת בניה	שטח	מחיר למ"ר
007124-0249-006-00	06/03/2012	₪ 300,000	1970	32	₪ 9,375
007124-0250-011-00	29/04/2012	₪ 570,000	2010	29	₪ 19,655
007136-0213-008-00	09/01/2012	₪ 997,000	1970	31	₪ 32,161
007140-0192-002-00	11/01/2012	₪ 604,800	1970	20	₪ 30,240
007140-0281-001-00	26/11/2012	₪ 505,000	1970	25	₪ 20,200
007140-0281-002-01	26/11/2012	₪ 500,000	1970	28	₪ 17,857
007147-0164-016-00	13/11/2012	₪ 325,000	2007	20	₪ 16,250
007148-0009-008-00	05/09/2012	₪ 550,000	1960	36	₪ 15,278
007148-0013-024-00	27/02/2012	₪ 250,000	1950	23	₪ 10,870
007149-0187-002-00	12/01/2012	₪ 1,300,000	1970	47	₪ 27,660
007149-0195-007-00	22/01/2012	₪ 625,000	1970	35	₪ 17,857
007149-0195-008-00	22/01/2012	₪ 625,000	1970	35	₪ 17,857
007155-0277-001-00	24/06/2012	₪ 301,000	1974	33	₪ 9,121
007155-0277-002-00	02/12/2012	₪ 220,000	1970	23	₪ 9,565
ממוצע					**₪ 18,139**

10.2.5 **טבלה מתוך מאמר שפרסם השמאי אבי שנער לעניין "שוליות השטח בדירות מגורים":**

100	90	80	70	60	50	40	30	S
0.74	0.76	0.78	0.81	0.84	0.88	0.93	1.00	30
0.80	0.82	0.84	0.87	0.90	0.95	1.00	1.07	40
0.84	0.86	0.89	0.92	0.96	1.00	1.06	1.14	50
0.88	0.90	0.93	0.96	1.00	1.05	1.11	1.19	60
0.91	0.94	0.97	1.00	1.04	1.09	1.15	1.24	70
0.95	0.97	1.00	1.03	1.07	1.12	1.19	1.28	80
0.97	1.00	1.03	1.06	1.11	1.16	1.22	1.32	90
1.00	1.03	1.06	1.09	1.14	1.19	1.26	1.35	100

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

10.2.6 **<u>טבלת מחירים ממוצעים חודשיים של שכר דירה חופשי לפי אזור מגורים (למועד קובע 23.06.2012):</u>**

לוח 6.4 .- מחירים ממוצעים חודשיים של שכר דירה חופשי (ש"ח),
לפי אזור מגורים וקבוצות גודל הדירה (חדרים)[1][2][3][4]

קוד	אזורים ומספר חדרים	2011					2012		
		I-III	IV-VI	VII-IX	X-XII	ממוצע שנתי	I-III	IV-VI	VII-IX
030000	סך הכל	3,059.4	3,103.6	3,168.9	3,192.6	3,134.6	3,239.9	3,269.5	3,300.4
030002	2-1.5	2,329.6	2,354.2	2,435.0	2,486.6	2,400.7	2,528.3	2,568.1	2,609.6
030003	3-2.5	2,731.1	2,785.8	2,837.9	2,879.0	2,813.8	2,916.5	2,932.7	2,972.1
030004	4-3.5	3,549.7	3,585.0	3,634.7	3,639.7	3,604.9	3,674.9	3,689.8	3,719.1
030005	5-4.5	4,641.0	4,778.0	4,822.0	4,762.7	4,752.8	4,819.2	4,884.1	4,875.3

10.2.7 **<u>טבלת מחירים ממוצעים חודשיים של שכר דירה חופשי לפי אזור מגורים (למועד קובע 18.06.2020):</u>**

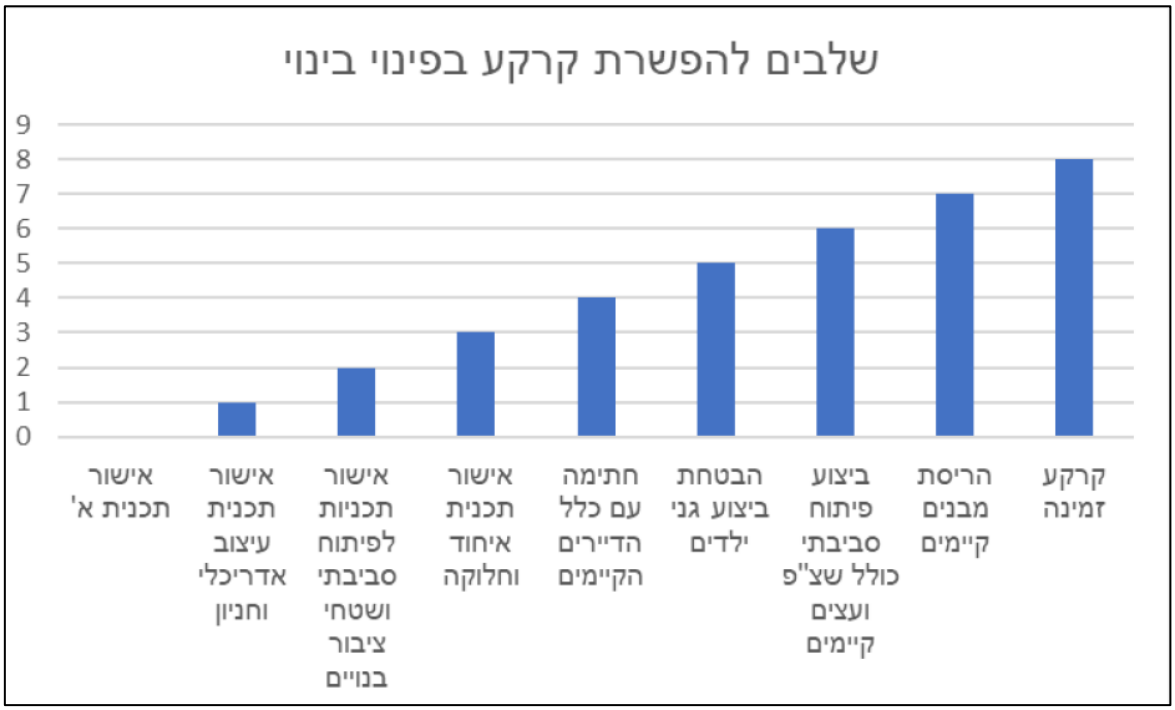
לוח 4.9 מחירים ממוצעים חודשיים של שכר דירה חופשי (ש"ח), לפי מחוזות מגורים, ערים גדולות וקבוצות גודל הדירה (חדרים)

מחוזות ומספר חדרים	2019								2020	
	IV-VI		VII-IX		X-XII		ממוצע שנתי		I-III	IV-VI
	מחיר ממוצע	טעויות דגימה	מחיר ממוצע	טעויות דגימה	מחיר ממוצע	טעויות דגימה	מחיר ממוצע	טעויות דגימה	מחיר ממוצע	טעויות דגימה
<u>בת ים</u>	3,480.2	38	3,499.3	38	3,525.9	38	3,489.4	37	3,546.9	37
1-2	2,897.5	55	2,884.0	53	2,903.7	48	2,883.9	50	2,922.4	49
2-3.5	3,424.5	34	3,431.7	34	3,465.5	36	3,433.5	32	3,485.1	34
3-4.5	4,289.4	108	4,326.0	101	4,360.9	97	4,307.0	99	4,360.2	94
4-5.5	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

בהתאם, נקבעו דמיים למועד הקובע בסך ממוצע של 3,500 ₪.

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

10.2.8 **<u>שלבים להפשרת קרקע בפינוי בינוי</u>:**



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