דוד דדון – **שמאי מקרקעין, עו"ד (LL.M)**
שמאי מכריע ומייעץ לפי חוק התכנון והבנייה, התשכ"ה – 1965

תאריך : **16.09.2025**
מס' בקשה/מינוי : **1496-2025**
מספרנו : **8946**

לכבוד
מר אילן סולימאן
באמצעות עו"ד אילה ויזל
דוא"ל: ayala@ayalalaw.co.il
ובאמצעות מר ליאור יוסף בדש, שמאי מקרקעין
דוא"ל: Badash.lior@gmail.com
(להלן: "המבקש")

הוועדה המקומית לתכנון ובניה נתניה
דוא"ל: moran.pol.@netanya.muni.il
באמצעות מר אפרים מרגלית, שמאי מקרקעין
דוא"ל: efraim@efmargalit.co.il
(להלן: "המשיבה")

ג.א.נ.,

החלטת שמאי מכריע – היטל השבחה

גוש: 8242, חלקה: 107, תת חלקה: 3 [בשלמות][1]

דירת מגורים, רח' הקליר 2 / פינת רח' רמב"ם 22, שכ' בן ציון / שכ' רמת חן [2] נתניה

1. כתב מינוי

בהתאם להודעת מינוי 1496-2025 מיום 15.07.2025, התמניתי ע"י יו"ר מועצת שמאי המקרקעין כשמאי מכריע בהתאם לתיקון 84 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965 לנכס הנדון.

2. מטרת החלטה

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

גורם ההשבחה: תכנית נת/542/ו'.

גורם המימוש: בדרך של מכר.

3. מועד קיום דיון מקצועי

התקיים הדיון ביום 10.09.2025, בהסכמת הצדדים באמצעות שיחת וועידה בווידאו (אפליקציית Zoom) להבהרת הטיעונים, העובדות והסוגיות השנויות במחלוקת.

פרוטוקול עיקרי דיון הופץ לצדדים.

[1] לפי הסכמות הצדדים ונסח רישום מקרקעין שהועבר לידי. לא הועבר לידי מסמכי תיק בית משותף ולא ניתן להפיקם.

[2] שם השכונה לפי אתר ה- GIS של עיריית נתניה. מעיון באתר GOVMAP, מצוינת השכונה כשכונת רמת חן.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201א', **מרכז העיר, ירושלים, מיקוד** 94340
טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

4. מועד ביקור בנכס ובסביבתו

ביקור בנכס ובסביבתו נערך ביום 23.07.2025 ע"י החת"מ.
נערך ביקור חיצוני לנכס וסביבתו, באופן עצמאי ע"י החת"מ [ללא הצדדים].

5. פרטי המקרקעין

כתובת : רחוב הקליר 2 פינת רחוב רמב"ם 22, שכונת בן ציון[3], נתניה.
גוש : 8242.
חלקה : 107.
שטח חלקה רשום[4] : 444.0 מ"ר.
תת"ח : 3.
שטח רשום[5] : 61 מ"ר בקומה השנייה.
זכויות רשומות : בעלויות פרטיות.
מהות הנכס : דירה בקומה השנייה של בית מגורים דו-קומתי משותף ותיק מאוד בו 2 יח"ד בקומה, סה"כ 4 יח"ד.

6. עיקרי המסמכים

6.1 שומה מטעם המשיבה, נערכה על ידי שמאי מקרקעין מר אפרים מרגלית ומר תום לייביקר.
6.2 שומה אחרת מטעם המבקש, נערכה על ידי שמאי מקרקעין מר ליאור יוסף בדש.
6.3 מכתב תגובת שמאי המשיבה.
6.4 העתק נסח רישום מקרקעין מיום 19.12.2024.
6.5 העתק הסכם מכר מיום 07.07.2021.
6.6 פסק דין בתיק מס' 11580-04-24 בבית המשפט המחוזי מרכז מיום 16.06.2024.
6.7 נסח רישום מקרקעין לחלקה 270 ונסח רשם החברות לבעלת הזכויות.
6.8 אומדן שווי זכויות שנערך ע"י שמאי המבקש לנכס בגו"ח 8242/120/2.
6.9 פרוטוקול דיון בערר נת/8078/1224 איצקוב אירנה נ' הוועדה נתניה ותשובה התחדשות עירונית (2016) בע"מ, מיום 4.8.2025.
6.10 מסמך בחינת מכפילי ציפוף להתחדשות עירונית.
6.11 הודעה לעניין מועד הגשת בקשה למינוי שמאי מכריע.
6.12 מסמכי מדיניות לתכנית מד/3/547 מיום 22.11.2017 ומיום 08.03.2020.
6.13 תוכניות בנין עיר החלות על המקרקעין.
6.14 היתרי בניה שהופקו לנכס.

[3] שם השכונה לפי אתר ה- GIS של עיריית נתניה. מעיון באתר GOVMAP, מצוינת השכונה כשכונת רמת חן.
[4] בהתאם להעתק נסח רישום מקרקעין אינטרנטי.
[5] לפי הסכמות הצדדים ונסח רישום מקרקעין שהועבר לידי. לא הועבר לידי מסמכי תיק בית משותף ולא ניתן להפיקם. על כן לא ניתן לזהות את הנכס באופן חד-ערכי.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א'**, **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340
טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

6.15 עסקאות השוואה שהוצגו על ידי הצדדים, קביעות שמאים מכריעים בסביבה הקרובה והחלטות ועדות ערר ובית משפט רלוונטיות.

7. מועד קובע

מועד קובע, יום תחילת התכנית, או אישור ההקלה או השימוש חורג.

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

המועד הקובע לאומדן שווי השבחה, כדלהלן:

גורם השבחה	מועד פרסום אישור התוכנית	מועד קובע
תכנית נת/542/ו'	23.08.2020	07.09.2020

8. תיאור הנכס והסביבה

לטענות הצדדים, אין מחלוקת לגבי המצב הפיזי של הנכס.

8.1 סביבת הנכס

מיקום הנכס

הנכס מושא ההחלטה ממוקם ברחוב הקליר 2 פינת רחוב רמב"ם 22, שכונת בן ציון[6], נתניה.

תיאור העיר והשכונה

שכונת בן ציון הוקמה בשנת 1933 כשכונה לפועלים שעלו מתימן.

השכונה נמצאת בסביבת מרכז העיר נתניה.

השכונה נקראה על שם ד"ר אריאל בן ציון, שליח ציוני בתפוצות המזרח, בן ירושלים, אשר פעל להעלאת יהודי תימן לארץ.

בשנת תרפ"ט (1929) הגיעו מתימן, מספר משפחות ראשונות לנתניה, בראשם עמדו עובד שאער (שורר) וסעדיה בן יהודה שאער.

גבולות השכונה

מצפון - שכונות רמת אפרים ומרכז העיר דרום.

ממזרח - שכונת נוף שרון וכביש ארצי מס' 2.

מדרום - שכונת רמת חן ושטחים פתוחים.

ממערב - שכונת נוף הטיילת וכוכב הים (הפארק הירוק).

תיאור סביבת הנכס

סביבת הנכס מהווה שכונת מגורים ותיקה בה בנייני מגורים בגובה משתנה בה עיקר הבניה נמוכה, צמודת קרקע לצד בנייה רוויה נמוכה וזאת לצד מעט בנייני מגורים בבניה רוויה וגבוהה חדשים יותר.

[6] שם השכונה לפי אתר ה- GIS של עיריית נתניה. מעיון באתר GOVMAP, מצוינת השכונה כשכונת רמת חן.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד** 94340
טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

בשכונה ממוקם בין היתר בית קברות צבאי נתניה, לצד מבני ציבור, שטחים פתוחים ושימושים עירוניים אחרים.
רחוב הקליר הינו רחוב דו-סטרי לתנועת כלי רכב, אשר מוצאו מצפון מרחוב רמב"ם ורד"ק וסיומו ברחוב האר"י וחרל"פ מדרום. הנכס ממוקם בחלק הצפוני ביותר שלו ובפאה המערבית (בפינה עם רחוב רמב"ם).
רחוב רמב"ם גם הוא רחוב דו-סטרי שמוצאו מרחוב הרב יוסף קאפח ממזרח וסיומו ברחוב עובדיה בן שלום ממערב.

<u>פיתוח</u> : בסביבה קיים פיתוח עירוני מלא [כבישים, מדרכות, חשמל, תאורה, מים, ניקוז, תיעול].

<u>נגישות לנכס</u> : מרחוב הקליר ממזרח.

8.2 <u>תיאור החלקה</u>

גוש	:	8242.
חלקה	:	107.
שטח חלקה	:	444.0 מ"ר.
צורת החלקה	:	החלקה בעלת צורה רגולרית דמוית מלבן/מחומש ומידותיה, כדלהלן: אורך חזית מזרחית לרחוב הקליר כ- 20 מ'. אורך חזית צפונית לרחוב רמב"ם כ- 19 מ'. אורך חזית מערבית כ- 23 מ'.
טופוגרפיה	:	פני הקרקע הטבעיים בעלי שיפוע קל היורד ממערב למזרח.
בינוי	:	על החלקה בנוי מבנה מגורים דו-קומתי, בו 2 יח"ד בקומה, סה"כ 4 יח"ד.

8.3 <u>תיאור הנכס</u>

<u>הנכס</u>
על החלקה בנוי מבנה מגורים ותיק מאוד בן 2 קומות, בו 2 יח"ד בקומה, סה"כ 4 יח"ד במבנה.
ניכר כי חלק מהבניה וגדרות הבניה התוחמות את השטח אף בתחומי חלקה סמוכה מס' 270.
הדירה מושא ההחלטה מהווה את תת"ח מס' 3 בשטח רשום של 61 מ"ר בקומה השנייה של המבנה, **לפי הסכמת הצדדים – לא הועבר לידי תשריט בית משותף <u>ולא ניתן לזהות מיקום מדויק</u>**.
ניכר כי המבנה הוקם לפי רישיון בניה מס' 2460 מיום 31.05.1950 שהתיר הקמת בית בן 2 קומות הכולל 4 דירות בנות 2 חדרים וחדרי שירות, כל אחת, בשטח כולל של 246 מ"ר.
החלקה כלולה במתחם לפינוי בינוי ותכנון מחדש, הכולל 18 בניינים וחלקות, כחלק ממתחם א' הצפוני בתכנית נת/542/ו' "שכונת הרומנים", בו במקור סה"כ 72 יח"ד המיועדות להריסה, ומתוכננים 4 מגרשים הכוללים 6 בנייני מגורים בגובה של 12-17 קומות.
טרם אושרה תכנית לאיחוד וחלוקה.

<u>סוג בניה</u>
המבנה ניכר כי בנוי בבניה קונבנציונלית מבטון עם קירות חוץ בלוקים וחיפוי חיצוני טיח.

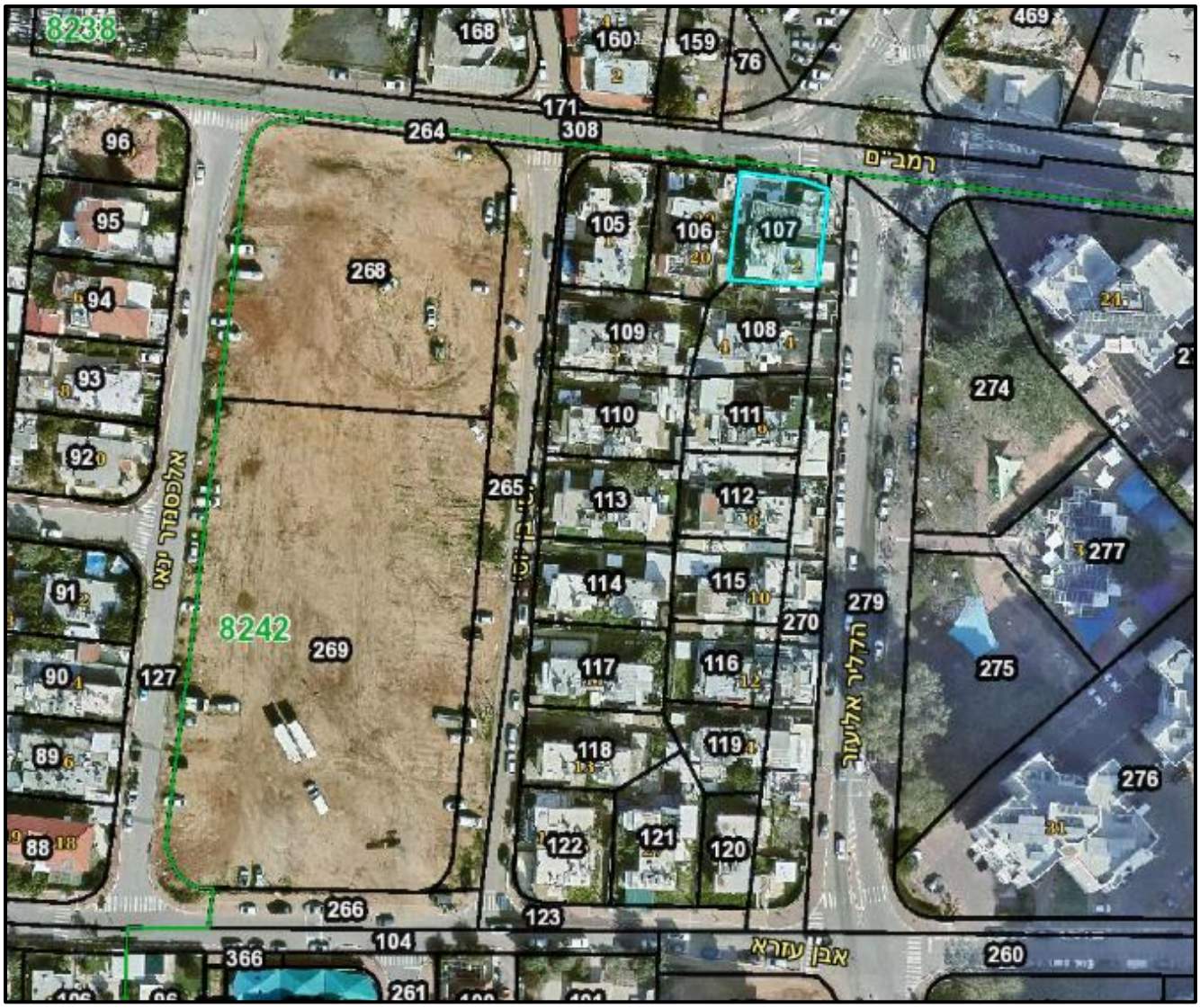
<u>מצב פיזי ותחזוקתי</u>
מבנה ותיק מאוד במצב פיזי ותחזוקתי ירוד התואם לגילו הכרונולוגי.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א'**, **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340
טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

דוד דדון – שמאי מקרקעין, עו"ד (LL.M)

שמאי מכריע ומייעץ לפי חוק התכנון והבנייה, התשכ"ה – 1965

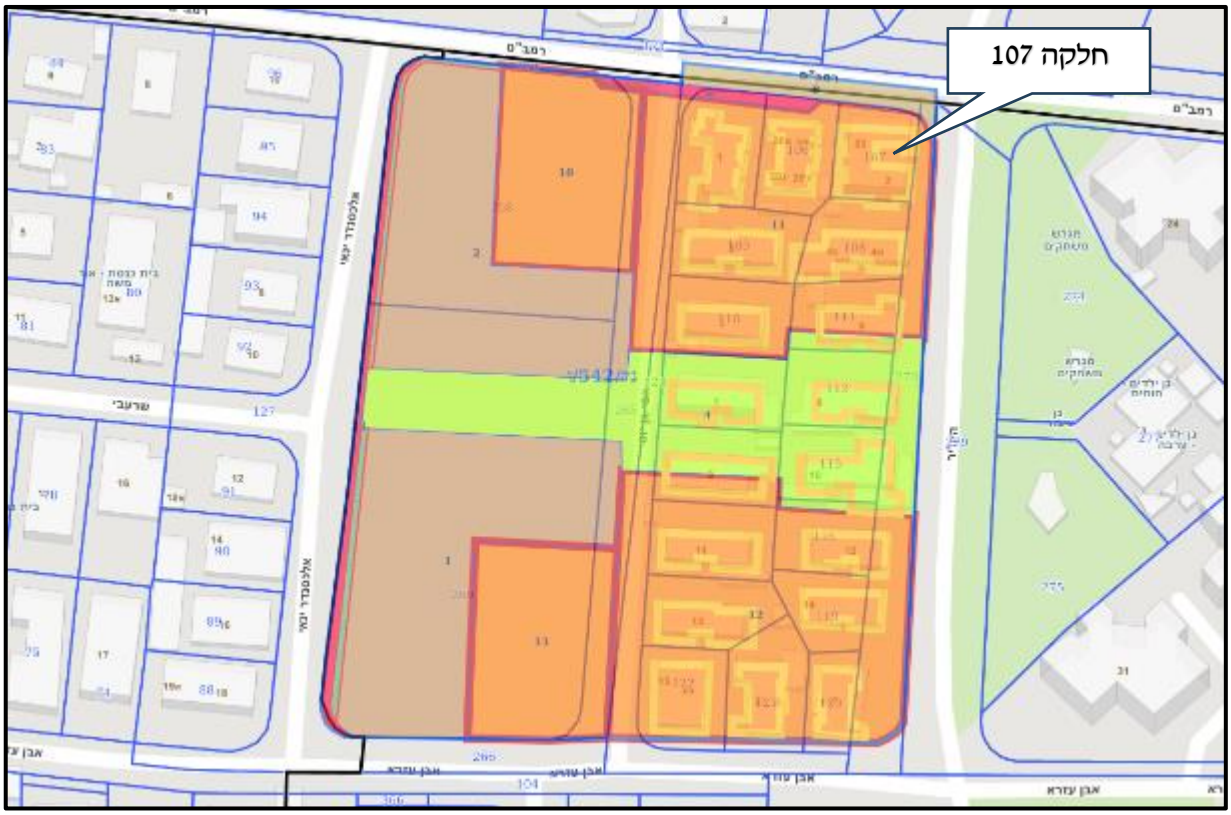
תצלום אוויר משולב של "מתחם הרומנים" בו הנכס (חלקה 107 מודגשת בכחול)



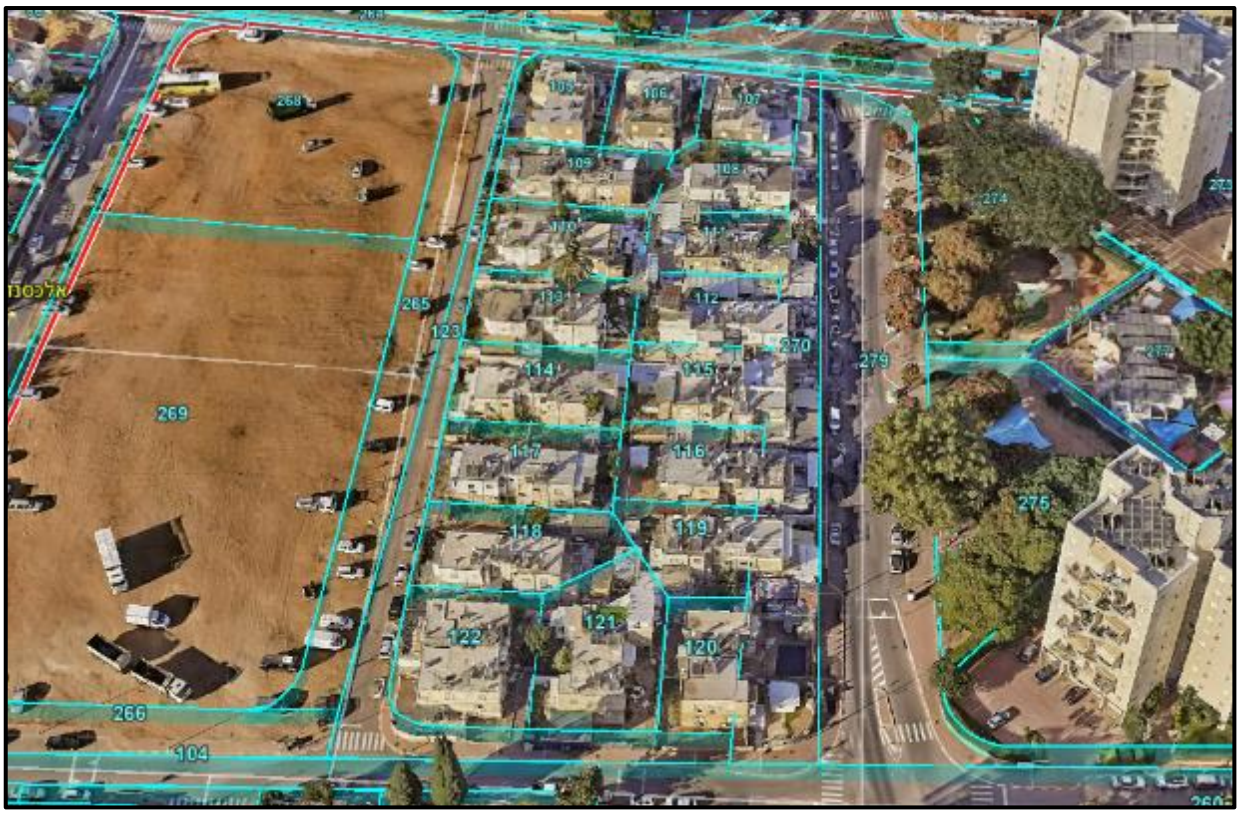
רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340

טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

קומפילציה של התכנית המשביחה "מתחם הרומנים" בו הנכס



תצלום אוויר תלת ממד



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

טל' 02–6569085 | פקס' 02–5853464 | נייד 052–5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

<u>תמונת חזית החלקה (צולם מהרחוב הסמוך ממזרח – הקליר)</u>



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

טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

9. מצב משפטי (בהתאם לשומות הצדדים)

לטענות הצדדים, אין מחלוקת לגבי המצב המשפטי.

9.1 נסח רישום מקרקעין

בהתאם להעתק נסח רישום מקרקעין אינטרנטי מס' 200940 מיום 19.12.2024, המהווה העתק רישום מפנקס בתים משותפים, המתנהל בלשכת רישום מקרקעין נתניה, עולים הפרטים כדלהלן:

גוש	:	8242.
חלקה	:	107.
שטח חלקה	:	444.00 מ"ר.
תת חלקה	:	3.
תיאור	:	דירה.
קומה	:	שניה.
שטח רשום במ"ר	:	61 מ"ר.
רכוש משותף	:	החלק ברכוש המשותף 61/244.
בעלויות	:	סולימן רחמים - 1/7 חלקים.
		סולימן יצחק - 1/7 חלקים.
		רייך אילנה - 1/7 חלקים.
		סולימן אילן - 1/7 חלקים.
		כהן רונית - 1/7 חלקים.
		נחשון אליעזר - 1/7 חלקים.
		שובלי אסתר - 1/7 חלקים.
הערה	:	רשומה הערת אזהרה לפי סעיף 126 לטובת בנק מזרחי טפחות על שם הלווה נחשון משה אורן ונחשון לי, על כל הבעלים.

בהתאם לנסח רישום מיום 04.08.2025 שהועבר לידי רשומה גם הערת אזהרה לטובת נחשון משה אורן על כל הבעלים.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

9.2 הסכם מכר

בהתאם להעתק הסכם מכר שהועבר לידי, מיום 07.07.2021 שנערך בין אסתר נחשון, אליעזר נחשון, סולימן אילנה, אילן סולימן, סולימן רחמים, כהן רונית וסולימן יצחק (להלן: "המוכר"), לבין נחשון אורן משה (להלן: "הקונה"), עולים עיקרי הפרטים, כדלהלן:

הממכר : דירה בת 2 חדרים ברחוב הקליר 2, שכונת בן ציון "שיכון הרומנים", נתניה, והידועה כגוש 8242 חלקה 107 תת חלקה 3.

מועד רכישה : הדירה נרכשה ע"י המנוחה מיום 20.01.2003.

התמורה : 1,000,000 ₪.

היטל השבחה: כל ההיטלים לרבות היטל השבחה בגין תכנית/הקלה/שימוש חורג אשר אושרו ו/או הוטלו כחוק לפני מועד חתימת הסכם זה, יחולו וישולמו ע"י המוכר ואילו כל הנ"ל אשר יאושרו החל מיום מועד חתימת הסכם זה, יחולו וישולמו ע"י הקונה.

9.3 הסכמי רכישה

למרות בקשתי, לא הועברו לידי הסכמי הרכישה הזכויות הנדונות.

הועבר לידי פסק דין בתיק מס' 11580-04-24 בבית המשפט המחוזי מרכז, מיום 16.06.2024, ממנו עולה כי ניתן צו הצהרתי לפיו המנוחה חמאמא סולימן ו- 7 יורשיה תחתיה, לפי צו ירושה מיום 19.02.2023, זכאים להירשם בלשכת רישום כבעלי הזכויות בדירה ברחוב הקליר 2, גו"ח 8242/107/3.

הערות הח"מ למעצ המשפטי

חוות דעת זו אינה מהווה חוות דעת משפטית.

יצוין כי לא הועברו לידי הסכמי הרכישה המקוריים של הזכויות שהועברו בירושה ומסמכים משפטיים נוספים מעבר למפורט לעיל.

לפיכך, החלק היחסי להגדרת הזכויות הנישום החייבות בהיטל השבחה, האמור בהחלטה זו הינו בהתאם להגדרת המשיבה והמבקשת בחוות דעתן, הגדרה זו הינה עניין משפטי וככל שהמבקש חולק על כך עומדת בפניו האפשרות להגשת ערר.

נתבקשתי לאומדן גובה השבחה בלבד ולא לשאלת "עצם החיוב", קרי לזהות החייב.

למען הסר ספק, אין באמור בהחלטה זו לקבוע את הזכויות הקנייניות ו/או החוזיות במקרקעין.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

10.מצב תכנוני ורישוי

לטענות הצדדים, אין מחלוקת לגבי המצב התכנוני.
בהתאם למידע שנמסר על ידי הצדדים, על הנכס חלים נתוני התכנון והרישוי הרלוונטיים, כדלהלן:

תכנוני – מצב קודם

תכנית נת/219 פורסמה למתן תוקף בע.ר. 1102 מיום 29.05.1941.
מטרת התוכנית:
תכנית מנדטורית, התוחמת את גבולות העיר נתניה לתכנון.

תכנית נת/229 פורסמה למתן תוקף בע.ר. 1263 מיום 29.04.1943.
תכנית מנדטורית.
תשריט התוכנית:
בהתאם לתשריט התכנית ניכר כי החלקה וסביבתה בתחומי ייעוד אזור מגורים C.

תכנית נת/7/400 פורסמה למתן תוקף בי.פ. 2844 מיום 26.08.1982.
תשריט התוכנית:
התכנית מסווגות את החלקות שבנדון ביעוד מגורים מתחם תכנון נרחב מס' מ'3, המיועד לכלול 17,290 יח"ד ושטחים נוספים לשימושים שונים.
הוראות התוכנית:
לפי פרק ה' סעיף 1: לכל מתחם תכנון תוכן תכנית עפ"י פרק ג' לחוק עד ל- 31/12/1981.
נספח 1ב':
עפ"י הוראות התוכנית ונספח מס' 1ב', מסומנת חלקה מס' 270 הצמודה ממזרח ושטחים נוספים ממזרח לה ובסביבתה בתחום שטח לתכנון מחדש כולל תוכנית בינוי (הקצאה באמצעות רפרצליה).

תכנית נת/1/ש/100 פורסמה למתן תוקף בי.פ. 3459 מיום 14.06.1987.
שמאי המבקשת מציין תכנית זו כתכנית החלה ורלוונטית למקרקעין בענייננו.
תשריט התוכנית:
מעיון בתשריט התכנית מאתר הוועדה המקומית נתניה ובקומפילציה באתר GOVMAP, ניכר כי המקרקעין הנדונים איתם בתחומי התכנית, אלא גובלים בתכנית בלבד.

תכנית נת/6/547 פורסמה למתן תוקף בי.פ. 3529 מיום 01.03.1988.
מטרת התוכנית:
קביעת הוראות לאזור מגורים, לדרך לשטח להשלמה ולשטח בנין ציבורי, התוויית דרך וקביעת קווי בנין.
קביעת הוראות בינוי.
תשריט התוכנית:
התוכנית חלה על שטח קרקע צמוד ממזרח וכן על חלקה מס' 270 הצמודה לחלקה 107, ונכללת במתחם מושא ההחלטה.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד** 94340
טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

התכנית שינתה ייעוד שטח ניכר בחלקה מס' 270 משצ"פ לאזור מגורים ב' להשלמה ודרך.

הוראות התוכנית:

מגרשים מס' 16א'-ז' מסומנים בתשריט כאזור מגורים ב' המיועדים להשלמת חלקות:

107,108,111,112,115,116,119,120 בגוש 8242.

מגרשים מס' 16א'-ז' יועברו על שם עיריית נתניה ללא תמורה לצורך ביצוע השלמות.

תכנית נת/547 פורסמה למתן תוקף בי.פ. 3566 מיום 19.06.1988.

מטרת התוכנית:

1. קביעת שטחים לאיחוד וחלוקה מחדש בהסכמת הבעלים או ללא הסכמת הבעלים לפי התכניות המפורטות והקצאת שטחים לרווחה ציבורית.
2. הפקעת שטחים לצרכי ציבור מחלקות שלא נכללות באיחוד וחלוקה מחדש, ללא הסכמה.
3. איחוד שטחים למוסדות ציבור ושטחים ציבוריים פתוחים, קביעת אזורי מגורים ומספר יחידות דיור.
4. התווייתן של דרכים חדשות, וכן הטייתן, הרחבתן, שינויין וביטולן של דרכים קיימות.

תשריט התוכנית:

בהתאם לתשריט התכנית ניכר כי חלקה 107 הנדונה מסווגת **במצב החדש** בייעוד "אזור מגורים ב' מיוחד".

הנ"ל תואם גם לייעוד הקרקע לפי נספח מס' 1 בתשריט התכנית.

במתחם הקרקע הנדון ניכר כי מסומנת בחלקות 122-120 שטחים לדרך מוצעת להרחבת רחוב אבן עזרא.

מצוינות הערות בטבלת הזכויות לגבי זכויות בניה בגו"ח 8424, 122-105, חלק מ-3 שהינו מתחם בשטח 8,570 מ"ר, ומדובר בשיכון ציבורי קיים.

מותרת תוספת בניה לשיפור תנאי דיור עפ"י תכניות ארכיטקטונית אחידה באישור הוועדה המקומית. אסורה תוספת יח"ד באזור זה.

הערת החת"מ:

שמאי המבקש מציין כי *"על פי תשריט התכנית החלקה שבנדון מסווגת בייעוד מגורים ב' עם זכויות בניה של 30% לקומה ובסה"כ 60%".*

בפועל כאמור להבנתי קיימת שגגה בעניין זה ומתבסס השמאי על ייעוד אזור מגורים ב' ולא על ייעוד אזור מגורים ב' מיוחד, בו צוין ביחס לגו"ח הנדונה זכויות הבניה הבאות:

נת/ 547 - נספח מס' 1

1	2	3	4	5	6	7	8	9
ת א ז ו ן	קרקע/ בתשריט	מספר חלקה/ גוש/ גושים	שטח החלקה/ מגרש במ"ר בערך	שטח האזור בדונם בערך	סה"כ % בניה או שטח בנוי מותר על מגרש	מספר קומות	מס' יחידות על מגרש	ה ע ר ו ת
מגורים ב' מיוחד	כחול בהיר מתחם אדום מרוסק	גוש 8242 105-122, חלק מ-3	8570	8.6				שכון צבורי קיים מותרת תוספת בניה לשפור תנאי דיור עפ"י תוכנית ארכיטקטונית אחידה באישור הועדה המקומית. אסורה תוספת יחידות דיור באזור.

הוראות התוכנית:

יחס לתכניות אחרות:

הוראות תכנית מתאר נת/7/400 חלות על תכנית זו אם לא צוין אחרת.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201א', **מרכז העיר, ירושלים, מיקוד** 94340
טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

הרחבת רחוב אבן עזרא:
ביצוע ההרחבה לרבות הקטעים המיועדים להפקעה לא יהיה טרם חלוף 10 שנים מיום מתן תוקף לתכנית או בשעה שהבעלים ירצו למצות זכויות נוספות בחלקה; הכל לפי מה שמוקדם יותר בין שתי האפשרויות.
ככל שההרחבה תפגע בבניין שהוקם כחוק, לא יחשב חלק הבניין הבולט להרחבה כחריג וגם אם תחלופנה 10 שנים מיום אישור התכנית ולא יבקשו מיצוי הזכויות המותרות במגרש, לא יופקע החלק של בליטת הבניין לכביש אלא בהסכמה מלאה של הבעלים.

תכנית נת/86/7/400 פורסמה למתן תוקף בי.פ. 3581 מיום 08.09.1988.
מקום התכנית:
כל הגושים והחלקות הנכללים בשטח תכנית המתאר נת/7/400.
מטרת התוכנית:
קביעת הוראות בדבר תכנון ועיצוב הבניה באזורי מגורים למלונאות לגגות, מרפסות פתוחות ולמרפסות רגילות.

התוכנית קובעת הוראות וזכויות בניה לחדרי יציאה לגג או לעליות גג.
סעיף 10 - הוראות בניה ועיצוב למרפסות גג:
היציאה לגג תהיה מהדירה בקומה עליונה במדרגות פנימיות ולא מחדר מדרגות.
השטח הבנוי של חדר יציאה לגג כולל המדרגות הפנימיות לא יעלה על 23 מ"ר ליח"ד.
גובה החדר נטו עד 2.4 מ'.
בתכניות בניין עיר שלא כוללות תכנית בינוי יהיה שטח היציאה לגג בנוסף לזכויות הבניה המוקנות מאותן תכניות והוראת סעיף זה תחול רק על בניינים שבנייתם הושלמה טרם 31/12/1987.
סעיף 13 – בניינים בעלי גג רעפים עליות גג:
בית משותף בעל גג רעפים יהיה פתרון המערכות הסולריות חלק בלתי נפרד מפתרון גג הרעפים.
גג הרעפים יהיה בשיפועים של 30%-50%.
המערכת הסולרית תהיה ערוכה במקביל לשיפוע גג הרעפים.
הדודים יהיו בתוך חלל הגג במרפסות השירות או במסתור מיוחד בגג.

תכנית נת/95/7/400 פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4467 מיום 12.12.1996.
מטרת התוכנית:
הועדה המקומית רשאית להתיר הקמת דירת נכים בקומת כניסה מפולשת או קומת קרקע מפולשת.
בכל בנין תותר הקמת דירת נכים אחת בלבד.
הוראות התוכנית:
סעיף 7 להוראות התכנית קובעות את ההוראות והתנאים המדויקים לאישור דירת הנכה.

תכנית נת/13/547 פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4506 מיום 23.03.1997.
תשריט התוכנית:
מעיון בתשריט התכנית, ניכר כי המקרקעין הנדונים אינם כלולים בתכנית ואינם ממוקמים בתחום התכנית.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201א', **מרכז העיר, ירושלים, מיקוד** 94340
טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

תכנוני – מצב חדש

תכנית נת/542/ו' פורסמה למתן תוקף בי.פ. 9056 מיום 23.08.2020.
פינוי בינוי "שכונת הרומנים" (בשני מתחמים).

דברי ההסבר לתוכנית:

תכנית זו, באה לתת מענה לפרויקט פינוי בינוי.
הפרויקט הנמצא במרכז העיר נתניה, באזור המקשר בין מערב העיר למזרחה (גשר האר"י).
התכנית משתרעת על פני שני מתחמים: צפוני ודרומי, ללא קשר ביניהם, אולם קשורים רעיונית תכנונית.
המתחם הצפוני (מתחם א'), מצויים כיום בניינים ישנים צמודי קרקע בני שתי קומות, דרך, ושב"צ ושצ"פ.
מתחם זה ישנה את אופיו, ובהליך של פינוי בינוי יהפוך למתחם מגורים (סה"כ 330 יח"ד), שב"צ, שצ"פ ללא שינוי סך השטחים הציבוריים המצויים בו.
המתחם הדרומי (מתחם ב'), בייעוד חקלאי, ישנה את אופיו, בקשר ישיר לפינוי בינוי, ויהפוך למתחם מגורים (סה"כ 551 יח"ד), שב"צ, שטח ציבורי פתוח ודרכים חדשות.
התכנית: באיחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים בכל מתחם בנפרד.

סיווג התכנית:

תכנית מפורטת הקובעת הוראות לעריכת איחוד וחלוקה בתכנית עתידית שתיגזר מתכנית זו.
התכנית הינה תכנית שמכוחה לא ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

מטרת התוכנית:

במתחם הצפוני הריסת המבנים הקיימים ובניית מתחם חדש, בבינוי עד 16 קומות למגורים ע"י בינוי פינוי, מבני ציבור ושטח ציבורי פתוח.
במתחם הדרומי: שינוי ייעוד מחקלאי לבנית מבני מגורים בבינוי של עד 20 קומות למגורים, בנייני ציבור שטח ציבורי פתוח ודרכים.
קביעת הנחיות שיבטיחו מימוש פינוי בינוי.

בין הוראות הבניה:

א. זכויות הבנייה וקווי בניין יהיו כמופיע בטבלת זכויות והוראות הבניה.
ב. במתחם הדרומי יבנו 551 יח"ד ובמתחם הצפוני 330 יח"ד בשטח עיקרי ממוצע של 115 מ"ר.
בכל תא שטח ייבנו לפחות 20% דירות קטנות בשטח עיקרי של 80 מ"ר היפוזרו בין כל המבנים.
ג. שטח לובי הכניסה לבניינים לא יפחת מ- 60 מ"ר וגובהו לא יפחת מ- 5 מ'.
ד. בתאי שטח 11 ו- 12 יבנו 2 מבני מגורים בכל אחד מהם. המרחק בין הבניינים לא יפחת מ- 7.0 מ'.
ה. חדרי עגלות, אשפה, מתקנים טכניים וכד' ימוקמו בקונטור הבניין או במרתף.
ו. חדר אחסנה לדיירים בקומת הקרקע לא יפחת מ- 20 מ"ר.
מחסנים פרטיים יותרו בקומת הקרקע ובמרתף בלבד.

בין הוראות בינוי ופיתוח:

תוכן תוכנית בינוי ופיתוח לכל מתחם בנפרד (דרומי וצפוני) הכוללת את כל שטחי הציבור לאישור הוועדה המקומית.
תקרת המרתף לא תעלה על 1.2 מ' מפני המדרכה המתוכננת במרכז חזית תא השטח.
השטח המגונן במגרש לא יפחת מ- 25% לא כולל שבילים וכבישי גישה.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א'**, **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340
טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

טבלת זכויות והוראות בניה למתחם הצפוני:

ייעוד	תא שטח	שטח תא שטח	שטח בנייה במ"ר			מס' יח"ד	מס' קומות		קווי בניין
			מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה		מעל קומת כניסה כפולה חלקית	מתחת לכניסה הקובעת	
			עיקרי	שירות	שירות				
מגורים ד' (מתחם צפוני) 330 יח"ד	10	1,511 מ"ר	4,860 מ"ר+ 100 מ"ר לשירותי פנאי +690 מרפסות מקורות	2,200 מ"ר	3,300 מ"ר	45	11+ ק. טכנית	2	עפ"י תשריט
	11	3,932 מ"ר	12,650 מ"ר+ 200 מ"ר לשירותי פנאי +1,945 מרפסות מקורות	5,850 מ"ר	7,500 מ"ר	117 ב-2 מבנים	15+ ק. טכנית	2	
	12	4,069 מ"ר	13,190 מ"ר+ 200 מ"ר לשירותי פנאי +1,945 מרפסות מקורות	6,100 מ"ר	8,000 מ"ר	122 ב-2 מבנים	16+ ק. טכנית	2	
	13	1,539 מ"ר	4,975 מ"ר+ 100 מ"ר לשירותי פנאי +700 מרפסות מקורות	2,520 מ"ר	3,000 מ"ר	46	11+ ק. טכנית	2	

הערות לטבלה:

(1) קומת כניסה כפולה חלקית מתייחסת לתאי שטח בייעוד מגורים.

(2) גובה מבנה לא כולל אנטנות על הגג.

(3) תותר הבלטת מרפסות בשיעור של עד 2.5 מ' מעבר לקווי הבניין הקדמיים והאחוריים ו-2 מ' לכיוון השצ"פ בתאי שטח 11 ו-12.

(4) תינתן אפשרות לקומת מרתף נוספת עפ"י דרישת הרשויות.

(5) 20% מיח"ד ייבנו כיח"ד קטנות.

בין התנאים למתן היתר בנייה:

א. אישור תכנית לאיחוד וחלוקה בוועדה המקומית לכל אחד מהמתחמים בנפרד.

ב. תנאי להיתר בנייה ראשון במתחם הצפוני יהיה אישור תשריט לצורכי רישום בוועדה המקומית.

ג. תנאי להיתר בנייה ראשון בכל מתחם יהיה אישור תכנית בינוי ופיתוח לכל המתחם, המאושרת ע"י אגף התשתיות, המחלקה לפיתוח סביבתי, יועץ נופי והאגף לאיכות הסביבה בוועדה המקומית.

ד. היתרי בנייה יוגשו בהתאם לסעיף שלביות הביצוע, סעיף 7 בתקנון.

ה. רישום זיקת הנאה בלשכת הרישום.

ו. השלמת ביצוע החלק השלישי של קו מאסף ביוב חדש מערבי בתחום תוכנית נת/547 ותכנית הביוב בתכנית זו.

ביצוע מאסף חדש המערבי בתחום תוכנית נת/14/547/ב' ותוכנית נת/542/ו'.

ביצוע בפועל של שדרוג והרחבת מט"ש נתניה.

ז. פרוק ופינוי האסבסט בהתאם להנחיות משרד להגנת הסביבה בעניין ביצוע עבודות פירוק, ופינוי של מוצרי אסבסט-צמנט במבנים, המעודכנות לעת הוצאת היתר הבנייה.

ח. ועוד כמפורט בתקנון.

זיקת הנאה:

במתחם הצפוני בין תאי שטח 10-11, 12-13 תינתן זיקת הנאה עילית ותת"ק למעבר כלי רכב והולכי רגל.

סטייה ניכרת:

הגדלת מס' קומות, הוספת מבנים, על מגרש מעבר למותר בתכנית זו, דירות גן, העברת זכויות בנייה משטח פנאי ומרפסות לדירות המגורים, תהווה סטיה ניכרת.

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

טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

<u>תנועה וחניה:</u>

א. כל החניות במתחם יהיו תת קרקעיות ובהתאם לתקן התקף בעת הוצאת היתר בניה.

ב. החניה תהיה על פי התקן התקף בעת הוצאת היתר הבנייה, ולא בהתאם לטבלת מאזן החניה.

ג. נספח התנועה וחניה הינו מנחה לרבות כניסות, יציאות ומיקום זיקות הנאה.

<u>ביצוע התכנית שלבי ביצוע - מתחם צפוני:</u>

<u>מס' שלב</u>	<u>מתחם צפוני</u>
1	היתר בנייה בתאי שטח 10 ו- 13.
2	היתר בנייה ל- 2 מבנים בתאי שטח 11 או 12 על פי בחירה, מותנה בקבלת טופס 4 בתאי שטח 10 ו- 13.
3	היתר בנייה ל- 2 המבנים הנותרים בתאי שטח 11 או 12 מותנה בפינוי כל יתרת המפונים למבנים שבנייתם הושלמה במתחם ובהשלמת כל הפינוי הן בהסכמים והן בפועל כולל פינוי השטחים הציבוריים הפתוחים.

<u>פקיעת תוקף לתכנית:</u>

<u>כל הזכויות מכוחה של תכנית זו יפקעו בתום 7 שנים מיום אישורה אם לא יוצא היתר בניה ראשון במתחם הצפוני.</u>

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

טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

לאינדיקציה בלבד[7] – מסמכי תכנית תמ"א 38 – תכנית מתאר ארצית לחיזוק מבנים קיים בפני רעידות אדמה

תמ"א 38 פורסמה למתן תוקף בי.פ 5397 מיום 18.05.2005.
התכנית מאפשרת תוספת זכויות בניה לבניין מגורים קיים שנבנה לפני 01.01.1980 כתנאי לחיזוק הבניין נגד רעידות אדמה. חיזוק מבנה קיים על פי התכנית יותר לאחר בחינה של מהנדס את עמידות המבנה בפני רעידות אדמה וקביעה שלו בכתב כי יש לחזקו.
התכנית מאפשרת הרחבת יח"ד קיימות על ידי תוספת זכויות בניה בסך של 25 מ"ר לכל דירה כולל ממ"ד ותוספת יח"ד בשטחה הקומה העליונה בבניין כקומה נוספת או כאגף נוסף או כסגירה ומילוי של הקומה המפולשת.

תמ"א 38 – שינוי מס' 1א' פורסמה למתן תוקף בי.פ 5704 מיום 16.08.2007.
מטרת התכנית לשנות את הוראות תמ"א 38 ולהבהיר את היחס בין זכויות הבניה אשר ניתנות בתמ"א לבין זכויות הבניה אשר ניתנות בתוכניות מפורטות הקודמות לתמ"א לרבות בנושא עיצוב המבנה, שיפוצו וגמישות בשימושים המותרים בתוספת הבניה.

תמ"א 38 – שינוי מס' 2 פורסמה למתן תוקף בי.פ 6069 מיום 10.03.2010.
מטרת התכנית בין השאר לקבוע הסדרים להריסת מבנה אשר נדרש בו חיזוק בפני רעידות אדמה והקמתו מחדש ולהבהיר הוראות התכנית בדבר שילוב בין האפשרויות השונות לתוספות בניה המותרות בתמ"א 38.
בהוראות התכנית נקבע כי הועדה המקומית רשאית לאשר הריסת מבנה שנבנה לפני 01.01.1980 והקמתו מחדש בתוספת זכויות הבניה המותרות על פי תמ"א 38.
התכנית מאפשרת, בנוסף להרחבת יח"ד קיימות בשטח של 25 מ"ר כ"א, תוספת יח"ד ע"י תוספת זכויות בניה בשטח הקומה העליונה של הבניין כולל תוספת הרחבת יח"ד קיימות + סגירה ומילוי של קומה מפולשת כולל תוספת הרחבת יח"ד קיימות.

תמ"א 38 – שינוי מס' 3 פורסמה למתן תוקף בי.פ. 6430 מיום 11.06.2012.
התכנית נועדה להרחיב את סל הפתרונות התכנוניים לעידוד חיזוק מבנים נגד רעידות אדמה.
בהוראות התכנית נקבע כי ועדה מקומית רשאית, לאחר שקבלה חוות דעת מהנדס הועדה המקומית על בסיס בחינה שבוצעה כמפורט בנספח 2 בתכנית, להתיר תוספות בניה למבנים קיימים המיועדים למגורים כמפורט להלן ובלבד שהמבנה יחוזק:

- סגירה ומילוי של קומה מפולשת. שטחה של קומה מפולשת לצורך סגירה ומילוי יהיה עד לקו המתאר של קומה מורחבת, במקרה של הרחבת יח"ד קיימות. גובה הקומה יותאם לגובה קומת מגורים על פי תקנות חוק התכנון והבניה. תוספת השטח יכולה לשמש לצורך הוספת יח"ד ולהרחבת הדירות בקומה הראשונה.
- הקמת קומה או 2 קומות נוספות למבנה. שטח קומה נוספת יהיה בשטח קומה שמתחתיה כולל שטח הרחבת הדירות הקיימות, במקרה של הרחבת הדירות הקיימות בבניין. תוספת השטח בקומות יכול לשמש לצורך

[7] לאור ציון תכניות אלו בשומת המבקש.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

הוספת יח"ד ולהרחבת הדירות בקומה העליונה. התוספת תכלול ממ"ד לכל יח"ד חדשה או יח"ד שמיועדת להרחבה.

- הקמת קומה חלקית על גג. שטח הקומה יהיה מחצית משטח הקומה המורחבת שמתחתיה. התוספת תוכל לשמש להרחבת דירות בקומה שמתחתיה ו/או לצורך הוספת יח"ד חדשות. התוספת תכלול ממ"ד. זכויות אלה יהיו במקום זכויות בניה על פי תכניות מאושרות לבניה על הגג.
- הרחבת קומות לצורך הרחבת יח"ד קיימות במבנה. תותר תוספת של שטח של עד 25 מ"ר ליח"ד במפלס הקיים, כולל ממ"ד. ההרחבה תותר רק אם תבוצע למלוא גובהו של האגף. הרחבת הקומות הקיימות יהיו על פי קווי הבניין על פי תכנית מאושרת. אם קווי הבניין אינם מאפשרים את התוספת, תותר חריגה של קווי הבניין ובלבד שלא יקטנו מ- 2 מ' לחזית ולצד ו- 3 מ' לאחור.

הוועדה המקומית רשאית להתיר הריסת מבנה אשר הוצא היתר לבנייתו לפני 01.01.1980 ונקבע על ידי מהנדס כי יש צורך בחיזוק המבנה והקמתו מחדש בתוספת זכויות הבניה שפורטו לעיל.

כאשר קיימות זכויות בניה על פי תכניות מפורטות מאושרות שטרם מומשו ניתן יהיה להוסיפן לזכויות הבניה בתמ"א בכפוף לשיקול דעת הועדה המקומית.

הוגשה בקשה להיתר בניה והיא כללה הקלה מקווי הבניין לפי תקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתוכנית), יחשב ידוע הציבור לפי האמור לעיל גם כידוע הקבוע בסעיף 149 לחוק ביחס לבקשה להקלה מקווי בניין.

<u>תמ"א 38 – שינוי מס' 3א'</u> פורסמה למתן תוקף בי.פ. 7400 מיום 13.12.2016.

על אף האמור בסעיף 13, חלה במקום תכנית מפורטת או תכניות מפורטות ונותרו זכויות בניה שטרם מומשו, יחולו זכויות בניה מכוח התכניות כאמור בנוסף על הזכויות מכוח סעיפים 12,14 או סעיף קטן (א), לפי העניין, והכל בכפוף לשיקול דעת הועדה המקומית.

השטח המרבי הכולל המותר לבניה, שרשאית ועדה מקומית להתיר מכוח תכנית זו הינו, כדלהלן:

1. תוספת שטח בניה של 13 מ"ר בעד כל יחידת דיור הבנויה כדין בבניין הטעון חיזוק.
2. תוספת שטח בניה בשיעור של עד 3.5 קומות טיפוסיות מורחבות בהתאם למספר הקומות הבנויות כדין בבניין לפי הפירוט הבא:
   - שטח של 1.5 קומות טיפוסיות מורחבות – אם הבניין הקיים הטעון חיזוק הוא בן קומה אחת.
   - שטח של 2.5 קומות טיפוסיות מורחבות – אם הבניין הקיים הטעון חיזוק הוא בן שתי קומות.
   - שטח של 3 קומות טיפוסיות מורחבות – אם הבניין הקיים הטעון חיזוק הוא בן שלוש קומות.
   - שטח של 3.5 קומות טיפוסיות מורחבות – אם הבניין הקיים הטעון חיזוק הוא בן ארבע קומות או יותר.

   קומה מפולשת לא תבוא במניין הקומות הקיימות כאמור, אלא אם כן השטח הבנוי המשולב בה הוא לפחות 50% משטח קומה טיפוסית.
3. תוספת שטחי בניה, אם בבניין הטעון חיזוק קיימת קומה מפולשת - בשיעור של קומה טיפוסית מורחבת לאחר שיופחת משיעור זה השטח הבנוי המשולב בקומה המפולשת.
4. תוספת שטחי בניה לצורך מרחב מוגן דירתי.
5. תוספת שטחי בניה בתת הקרקע למטרות שירות אלו בלבד, לצורך חניה בשטח הנדרש לפי הוראות החוק, שטחי שירות טכניים, ושטחים למחסנים – עד 6 מ"ר לכל יחידת דיור שתבנה, והכל בשיעור שלא יעלה על פי 3 משטח המגרש.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201א', **מרכז העיר, ירושלים, מיקוד** 94340
טל' 02–6569085 | **פקס'** 02–5853464 | **נייד** 052–5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

רישוי – מצב קיים

בהתאם למידע שהועבר מהצדדים וכעולה משומותיהם, ניכר כי קיימים ההיתרים הבאים:

רישיון בניה מס' 2460 מיום 31.05.1950

התיר הקמת בית בן 2 קומות הכולל 4 דירות בנות 2 חדרים וחדרי שירות, כל אחת בשטח כולל של 246 מ"ר.

לא אותרה תכנית היתר בתיק הבניין ולא הועברה תכנית היתר חתומה משמאי הצדדים בהתאם לבקשתי[8].

רישיון בניה מס' 11484 מיום 13.07.1976

התיר הקמת מחסן טרומי בגו"ח 8242/107, מגרש של 530 מ"ר.

מעיון בתכנית ההיתר ניכר כי שטח בנוי הינו:

בקומת הקרקע: 123.57 מ"ר.

בקומה א': 123.57 מ"ר.

בנייני עזר: 6.55 מ"ר (מחסן טרומי).

הערות הח"מ למצב התכנוני והרישוי

האמור אינו מהווה חוות דעת אדריכלית/הנדסית.

המצב התכנוני והרישוי הינו בהתאם להסכמות הצדדים ומסמכים שהועברו מהצדדים.

נתבקשתי לאומדני גובה ההשבחה בלבד ולא לשאלת "עצם החיוב", קרי לפרשנות התכנונית.

למען הסר ספק, אין באמור בהחלטה זו לקבוע את הזכויות התכנוניות והרישוי במקרקעין נשוא החלטה.

האמור הינו בהתאם לדרישת הוועדה המקומית, ובהתאם לאמור בחוות דעת המבקש.

[8] הוצג לעיוני תכתובת מייל מיום 10.08.2025, עם בא כוח עיריית נתניה שציין כי אותר ההיתר המקורי בלבד וצורף דף ההיתר בלבד.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

11. <u>עקרונות גורמים ושיקולים</u>

באומדן השבחה למקרקעין נשוא החלטה, הובאו בחשבון בין היתר העקרונות, הגורמים והשיקולים, כדלהלן:

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

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

11.2.1 **"השבחה"** – עליית שווים של מקרקעין עקב אישור תכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג.

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

11.2.2.1 קבלת היתר לפי חוק זה לבניה או לשימוש בהם שלא ניתן היה לתתו אלמלא אישור התכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג שבעקבותיהם חל היטל השבחה.

11.2.2.2 התחלת השימוש בהם בפועל כפי שהותר לראשונה עקב אישור התכנית שבעקבותיו חל היטל השבחה....

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

במקרה הנדון המימוש המבוקש הינו לפי ס.ק. (11.2.2.3).

11.3 בר"ע 4217/04 ציון פמיני נ' הועדה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים, חישוב השבחה בשיטת "המדרגות".

11.4 טענות הצדדים והעובדות השנויות במחלוקת.

11.5 ביקור בנכס ובסביבתו.

11.6 מסמכים אשר הוצגו על ידי הצדדים.

11.7 מאפייני הנכס [הנתונים הפיזיים ותכנונים של הנכס].

11.8 מאפייני סביבה.

11.9 רמת הפיתוח והתשתיות.

11.10 המועד הקובע.

11.11 מחירי מקרקעין במועד הקובע ומתן מקדמי התאמה.

11.12 מועדי רכישה ומכירת הזכויות במקרקעין – אין זה מעניינה של החלטה זו, ראה/י פרק מצב משפטי.

11.13 המצב תכנוני ורישוי – לצורכי החלטה זו בלבד, האמור אינו מהווה חוות דעת אדריכלית/הנדסית.

11.14 מצב משפטי – אין באמור בהחלטה זו לקבוע את הזכויות הקנייניות ו/או החוזיות בנכס מושא ההחלטה, החלטה זו אינה מהווה חוות דעת משפטית, האמור הינו בהתאם להסכמות הצדדים ובהתאם לדרישת המשיבה לרבות חיוב הנישום והגדרת הזכויות היחסיות.

11.15 החלטה זו נועדה למטרתה זו בלבד.

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

טל' 02–6569085 | **פקס'** 02–5853464 | **נייד** 052–5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

12. עמדות הצדדים, דיון והכרעה

אומדני ההשבחה בהתאם לשומות הצדדים, כדלהלן:

גורם השבחה	מועד קובע	ההשבחה [שומת משיבה]	ההשבחה [שומת מבקש]
תכנית נת/542/ו'	07.09.2020	373,668 ₪[9]	אין השבחה לחילופין 65,000 ₪

העובדות שאינן שנויות במחלוקת

תיאור הנכס והסביבה.

המצב הפיזי.

המצב המשפטי.

המצב התכנוני והרישוי.

קיימת הסכמה כי לא חלה חבות בהיטל השבחה בגין תכנית אחרת למעט התכנית להלן.

[9] כמו כן, ניכר כי בוצע חיוב בגין ריבית פיגורים.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

העובדות השנויות במחלוקת

עמדת שמאי המשיבה בהתאם לשומת המשיבה מיום 29.11.2023

1. עקרונות שיקולים ותחשיבים בשומה

1.1 בהתייחס לאישור נת/542/ו' לתאריך הקובע 09.07.2020

כללי

תחשיבי ההשבחה נעשו בהתאמה להחלטת בית המשפט עמ"נ 52383-10-20 הועדה מקומית ת"א נ' אשדר מתאריך 26.08.2021, הכוללת קביעה לפיה בחישוב ההשבחה בפרויקט פינוי בינוי, יובא בחשבון במצב המוצע בהתאמה לשווי כלל הזכויות במקרקעין בכפוף להתאמות המתבקשות, כאשר השווי במצב קודם יקבע בהתאמה לשווי שוק של יח"ד הקיימת.

1.2 בהתייחס לשווי מצב מוצע

הערכת השווי במצב המוצע מתייחסת למתחם הצפוני בלבד בשטח של 20.762 ד' הכוללת 72 יח"ד מקור שבמסגרת התב"ע המוצעת אושרו 330 יח"ד תמורה ב- 4 מגרשי תמורה 10-13 עפ"י הפירוט כדלהלן:

מגרשי תמורה 10 ו 13 ממוקמים ממערב מחוץ לחלקות המקור (בצמוד למגרשים 1 ו 2 בייעוד שב"צ) וכולל בינוי של 11 קומות בשטח עיקרי כולל 9,835 מ"ר (108 מ"ר עיקרי ליח"ד)+ 1,390 מ"ר למרפסות ל- **91 יח"ד.**

מגרשי התמורה 11 ו 12 (ממוקמים בתחום חלקות המקור) כוללים בינוי של 16-15 קומות בשטח עיקרי כולל 25,840 מ"ר (108 מ"ר עיקרי ליח"ד) + 3,980 מ"ר עיקרי למרפסות ל-**239 יח"ד.**

- **העובדות האמורות (כולל ההתניות הרלוונטיות המפורטות בהוראות התב"ע) משפיעות על מקדם זמינות הניצול באופן הבא:**

- מגרשים 10 ו- 13 הממוקמים בצמוד מחוץ לחלקות המקור אינם מבונים ומאפשרים קיום פרויקט במתוכנת "**בינוי פינוי**" עובדה המצמצמת במידה מסוימת את גורם הדחייה וכן מגדילה את משך זמן "שימוש הביניים" המאפשרת קבלת דמי שימוש בגין 72 יח"ד מקור וזאת בתקופת הקמת הבניינים החדשים במגרשים 10 ו 13 .
- מאידך ההתניה לפיה היתרים במגרשים 11 ו 12 (239 יח"ד במתחם הבנוי) מותנים בקבלת טופס 4 בבניינים שייבנו במגרשים 10 ו 13 משמעותה מועד מימוש שונה במגרשים 11 – 12 שהינו מאוחר בכשנתיים ביחס למועד המימוש האפשרי במגרשים 10 ו 13 (91 יח"ד במגרשים הפנויים) .

- **המימושים הנדרשים בהוראות התב"ע בסעיף 6.2 כתנאי קבלת היתרים:**

- ביצוע בפועל של שדרוג והרחבת מט"ש, ביצוע החלק השלישי של קו מאסף ביוב חדש מערבי בתחום תוכנית נת/547 וביצוע מאסף חדש המערבי בתחום תוכנית נת/14/547/ב ותוכנית נת/542/ו'.

על פי הבהרות שהתקבלו מטעם הוועדה ביצוע שדרוג והרחבת המט"ש הסתיים בשנת 2012, ביצוע החלק השלישי של קו המאסף ביוב חדש מערבי בתחום נת/547 הסתיים בשנת 2020 וביצוע מאסף חדש מערבי בתום תוכנית נת/14/547/ב' ונת542/ו' הסתיים בשנת 2022.

- **בהתייחס להתניות המפורטות בסעיפים** אלו מתבקשת המסקנה כי המועד האפשרי להוצאת היתר ל-91 יח"ד במגרשים הפנויים **10 ו 13** הינו במועד 2022 שמשמעותה דחייה ביחס לתאריך הקובע **בכשנתיים**. ובהתאמה דחייה למימוש 239 יח"ד במגרש **11 ו- 12** מסתכם בכ-**4 שנים**.

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

טל' 02–6569085 ׀ **פקס'** 02–5853464 ׀ **נייד** 052–5573232 ׀ **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

- **בהתייחס למקדם זמינות המתבקש בהתייחס לגורמים רלוונטיים נוספים:**

- המקרקעין שבנדון כוללים 72 יח"ד מקור (ובנוסף חלקת השלמה 270 בשטח של 1,291 מ"ר) שהינו פרויקט **בהיקף מצומצם יחסית** ביחס לפרויקטים אחרים.
- **מקדם הגדלת הזכויות ביחס למס' היח"ד** המקור (72) הינו בשיעור **4.58.**
  ומקדם הגדלת הניצול ביחס לשטחים הינו בשיעור של **7.60.**
  יצוין כי מקדמי הגדלת ניצול אלו הינם **בשיעור גבוה יחסית** ביחס לפרויקטים בעלי מאפיינים דומים בתחום העיר נתניה.
- יש להביא בחשבון את הצורך באישור תוכנית איחוד וחלוקה במתחם הצפוני.
- קיימת התארגנות מוקדמת (מזה שנים) של הדיירים ביח"ד הקיימות שבמסגרתה הסמיכו את יו"ר הוועד מר עזרא משרת לייצגם במשא ומתן עם החברה היזמית (כאשר בעלי חלקת ההשלמה 270 לא נכללו במסגרת חוזה ההתקשרות).

בשים לב למכלול הגורמים המצוינים לעיל (היקף הפרויקט, מיקומו, מקדם הגדלת הזכויות, מידת המורכבות וכו') כולל התחשבות והתאמה למקדמי הדחייה שנקבעו בשומות מכריעות מקבילות הגענו לכלל מסקנה כי הדחייה הכוללת המתבקשת ביחס למגרשים 10 ו- 13 הינה בסך 5 שנים.
והדחייה הכוללת ביחס למגרשים 11 ו- 12 הינה בסך 7 שנים.

יובהר כי במסגרת השיקולים המשפיעים על מקדם הדחייה (כולל התייחסות לגורמים נוספים כגון רווחיות הפרויקט) לא הובאו בחשבון הסכמות וחוזים שהינם חיצוניים ושאינם מתבקשים מהוראות התב"ע.

- הובא בחשבון השווי הכלכלי שנוצר משימוש ביניים שהתאפשר ביח"ד הקיימות וזאת לתקופה של 6.5 שנים (הכוללת את תקופת הבנייה עד לטופס 4 במגרשים הפנויים המאפשרת השארת הדיירים ביח"ד המקור) לפי בסיס של דמ"ש חודשים ליח"ד של **2,200** ₪.
- הובאו בחשבון עלויות הריסה לבינוי הקיים בהיקף של 4,669 מ"ר לפי בסיס למ"ר בסך של **300** ₪.
- **קביעת ערכי שווי במצב המוצע לתאריך הקובע 09.07.2020:**

עפ"י מסד הנתונים הרצ"ב בהמשך שווי מ"ר מבונה למגורים בבנייה של 11 – 16 קומות בנכס נשוא השומה (כולל פתרון חנייה תת קרקעית) לפי בסיס של **3,800** ₪.

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

טל' 02–6569085 ׀ **פקס'** 02–5853464 ׀ **נייד** 052–5573232 ׀ **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

1.2.1 להלן תחשיב שווי מצב מוצע (לכלל המתחם):

שווי מצב חדש				
מגרשים 10 ו 13				
מהות	**שטח מבונה**	**שווי מ"ר מבונה**	**מקדם שווי**	**סה"כ שווי**
שטח מבונה עיקרי (ל-91 יח"ד)	9,835	₪ 3,800	1	₪ 37,373,000
ממ"דים	1,092	₪ 3,800	1	₪ 4,149,600
מועדון דיירים	200	₪ 3,800	0.3	₪ 228,000
שווי ביניים מצב מוצע מגרשים 10 ו 13				**₪ 41,750,600**
שווי מגרשים 10 ו 13 לאחר דחייה של 5 שנים בשיעור היוון של			0.75	**₪ 31,198,477**
מגרשים 11 ו 12				
מהות	**שטח מבונה**	**שווי מ"ר מבונה**	**מקדם שווי**	**סה"כ שווי**
שטח מבונה עיקרי (ל-239 יח"ד)	25,840	₪ 3,800	1	₪ 98,192,000
ממ"דים	2,868	₪ 3,800	1	₪ 10,898,400
מועדון דיירים	200	₪ 3,800	0.3	₪ 228,000
הפחתה בגין עלויות הריסה	4,669	₪ 300		₪ (1,400,700)
שווי ביניים מצב מוצע מגרשים 11 ו- 12				**₪ 107,917,700**
שווי מגרשים 11 ו 12 לאחר דחייה של 7 שנים בשיעור היוון של			0.67	**₪ 71,771,434**
סה"כ שווי בניינים מתחם א' צפוני לפני תוספת השבחה בגין שימוש ביניים				**₪ 102,969,911**
תוספת בגין שימוש ביניים לפי בסיס של ₪ 2,200 ביחס ל-72 יח"ד (לתקופה של				**₪ 9,988,127**
ומתקבל שווי מתחם א' מוצע בסך של				**₪ 112,958,038**

1.3 בהתייחס לקביעת השווי במצב קודם

- השווי במצב הקודם נקבע בהתאמה לשווי יח"ד מקורית בשטח של 62-63 מ"ר (כולל התחשבות בשטחים שנוספו בהיתרים).
- בשים לב לקיום תוספות בנייה (כולל פיצול יח"ד מקור) שלגביהם לא קיימים היתרים ובהתאמה לפסיקה לנושא (המפורטת בהמשך), ערכי השווי של המקרקעין במצב שקדם לאישורה של תכנית משביחה נבחנו על פי המצב הסטטוטורי המאושר בהתעלם מהבנייה הבלתי חוקית.

ראה ערר 8037/11 (חי') בראונשטיין מלכה נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה חיפה ערר חל/85177/11 ועדה מקומית לתכנון ובניה חולון נ' חג'ג משה, בר"מ 6707/15 הוועדה המקומית לתכנון ולבניה פתח תקווה נ' נהור בע"מ, בר"מ 3903/07 אברהם ג'יאן נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה נתניה וכן ערר רה/85010/15 הוועדה המקומית לתכנון ובניה רמת השרון נ' בלורי בע"מ.
(יצוין כי על פי פסיקות אלו נקבע בין היתר ששיקולים של שמירת הוראות החוק מחייבים כי תעשה סטיה ממבחן השוק במשמעותו הצרה של מונח זה ומעבר לקביעת שוק נורמטיבית.
דהיינו ששיקולים אלו גוברים על עקרונות שמאיים "טהורים" בקביעת שווי השוק במצב הקודם).

- יוער כי שווי ההרחבות שאושרו בהיתר (בהיקף של 155 מ"ר בכלל המתחם) יוחסו לכל לחלקת המקור בה נוצלו (וזאת בגין העדר האפשרות לייחסן ליח"ד ספציפית) בשווי מלא.

בהתאמה לדרך חישוב זאת הובאו בחשבון בנוסף שווי זכויות בלתי מנוצלות יחסיות לכל בניין וזאת ביחס לשווי מ"ר מבונה עיקרי במקדם כולל **0.5.**

כמו כן, הובא בחשבון שווי חלקת השלמה 270 ששטחה 1,219 מ"ר כולל התחשבות בעובדה כי לא ניתן היה לנצלה באופן נפרד ולפיכך בהתאמה לאמור שוויה חושב ביחס לשווי מ"ר מבונה עיקרי במקדם של 0.4.

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

טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

יצוין כי, בידי הועדה אותרו נתונים עובדתיים חלקיים הנוגעים לחלקת ההשלמה אשר בבעלות צד שלישי אשר רכש אותה לאחר התחייבות של יוזם תכנית 547/6 להעביר לעירייה ללא תמורה את החלקה עבור תושבי שכונת הרומנים.

הואיל וטרם נשמעו התנגדויות לטבלאות האיזון הצפויות בתכנית הרומנים, השומה תנקוט בצד הזהיר באופן שנזקפו זכויות יחסיות לצד ג', בכפוף לאפשרות כי ככל שיתגלו נתונים עובדתיים נוספים ו/או החלטות שיפוטיות (לרבות מעין שיפוטיות), והועדה המקומית שומרת על כל טענותיה ו/או זכויותיה לתקן את הטבלה בהתאם.

אין בשומה זו כדי להשליך על שומות אחרות ככל שהנחות היסוד ישתנו.

- שווי מ"ר בנוי נקבע בהתאמה לעסקאות השוואה בבניינים שהוקמו לאחר שנות ה-80 (ללא פוטנציאל למסלול פינוי-בינוי או במסלול תמ"א 38 וללא זכויות בנייה נוספות) כולל הפחתות מתבקשות בגין גיל הבניינים, העדר מעלית והעדר חניה בשיעור של **20%-.**

מאידך בהתאמה לבניינים נשוא השומה שהינם בבינוי 2 קומות הכוללים אלמנט פרטיות הובאה בחשבון תוספת שווי בשיעור של **20%.**

בנוסף ועל הצד הזהיר הובאה בחשבון התאמה בגין גודל יח"ד קטנות בנשוא השומה (בהיקף של כ-65 מ"ר כולל הרחבות) לבין שטח ממוצע בעסקאות השוואה של כ-83 מ"ר.

בהתאמה הובא בחשבון מקדם התאמה משוקלל ביחס לעסקאות השוואה בגבולות של באופן שמתקבל שווי מ"ר בנוי משוקלל בסך של: **16,500** ₪ **x 1.06** = **17,500** ₪

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

טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

1.3.1 <u>להלן תחשיב שווי מצב קודם</u>

שווי מצב קודם				
חלקה	**שטח בנוי עפ"י היתר (מחושב לפי 17,500 ₪ למ"ר)**	**זכויות בלתי מנוצלות (מחושב לפי 3,800 ₪ ומקדם שווי 0.5/0.4)**	**סה"כ שווי כל חלקת מקור**	
105	258.66	42	**4,606,350**	₪
106	247.14	61	**4,440,850**	₪
107	247.14	19	**4,361,050**	₪
108	247.14	10	**4,343,950**	₪
109	268.6	36	**4,768,900**	₪
110	253.08	60	**4,542,900**	₪
111	253.08		**4,428,900**	₪
112	253.08	5	**4,438,400**	₪
113	261.78	69	**4,712,250**	₪
114	269.59	62	**4,835,625**	₪
115	288.56		**5,049,800**	₪
116	253.08		**4,428,900**	₪
117	267.36	64	**4,800,400**	₪
118	253.08	50	**4,523,900**	₪
119	253.08		**4,428,900**	₪
120	247.14		**4,324,950**	₪
121	249.74	58	**4,480,650**	₪
122	298.02	2	**5,219,150**	₪
270 (חלקת השלמה)		731.4	**1,389,660**	₪
סה"כ שווי מצב קודם בסך של			**84,125,485**	₪

1.4 <u>בהתייחס לצורך בקביעת שווי יחסי לכל יח"ד במתחם</u>

- לצורך קביעת היטל השבחה ביחס לכל יח"ד מקור יש לקבוע את השווי היחסי של כל יח"ד מקור מכלל השווי במצב המוצע.

בהעדר טבלת איזון חושב כאמור שווי כל יח"ד בהתאמה לשטח המבונה הרשוי ולתוספת השווי בגין ההרחבה הממוצעת עפ"י היתר שניתנו ליח"ד בבניין וזאת לפי שווי מ"ר בנוי של **16,500 ₪.**

בהתאמה לדרך חישוב זאת הובא בחשבון בנוסף שווי זכויות בלתי מנוצלות המיוחסות לכל יח"ד (במקדם שווי של 0.5 ביחס לשווי מ"ר מבונה של **3,900 ₪**).

כמו כן נכלל בנפרד שוויה של חלקת ההשלמה (270 בשטח של 1,219 מ"ר בהתייחס להיקף זכויות עיקריות של 60%), במקדם שווי של 0.4 וזאת משווי מ"ר מבונה עיקרי של **3,800 ₪**.

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

טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

להלן תחשיב השווי/שווי יחסי לכל חלקת מקור ויח"ד מקורית כולל שיעורה היחסי במתחם

חלקה	סה"כ שווי לכל חלקת מקור		שיעור חלקת המקור במתחם	שווי כל יח"ד (4 יח"ד בכל חלקת מקור)		שיעור יחסי של כל יח"ד במתחם
105	₪	4,606,350	5.476%	₪	1,151,588	1.369%
106	₪	4,440,850	5.279%	₪	1,110,213	1.320%
107	₪	4,361,050	5.184%	₪	1,090,263	1.296%
108	₪	4,343,950	5.164%	₪	1,085,988	1.291%
109	₪	4,768,900	5.669%	₪	1,192,225	1.417%
110	₪	4,542,900	5.400%	₪	1,135,725	1.350%
111	₪	4,428,900	5.265%	₪	1,107,225	1.316%
112	₪	4,438,400	5.276%	₪	1,109,600	1.319%
113	₪	4,712,250	5.601%	₪	1,178,063	1.400%
114	₪	4,835,625	5.748%	₪	1,208,906	1.437%
115	₪	5,049,800	6.003%	₪	1,262,450	1.501%
116	₪	4,428,900	5.265%	₪	1,107,225	1.316%
117	₪	4,800,400	5.706%	₪	1,200,100	1.427%
118	₪	4,523,900	5.378%	₪	1,130,975	1.344%
119	₪	4,428,900	5.265%	₪	1,107,225	1.316%
120	₪	4,324,950	5.141%	₪	1,081,238	1.285%
121	₪	4,480,650	5.326%	₪	1,120,163	1.332%
122	₪	5,219,150	6.204%	₪	1,304,788	1.551%
270 (חלקת השלמה)	₪	1,389,660	1.652%	₪	1,389,660	1.652%
סה"כ	₪	**84,125,485**	**100.000%**			

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

טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

1.5 מסדי נתונים

1.5.1 להלן עסקאות השוואה לקביעת שווי מ"ר מבונה מצב מוצע

א. להלן עסקאות השוואה בחלקות 340 – 322 בגוש 8242 (פרויקט דמרי) וחילוץ שווי מ"ר מבונה

יום מכירה	תמורה מוצהרת בש"ח	מס' חניות	שווי בניכוי חנייה עילית לפי בסיס של 60,000 ₪	שטח	חדרים	קומה	שווי מ"ר בנוי
03/02/2020	₪ 1,850,000	1	₪ 1,790,000	114	4	24	₪ 15,702
23/04/2020	₪ 1,820,000	1	₪ 1,760,000	114	4	18	₪ 15,439
07/07/2020	₪ 1,730,000	1	₪ 1,670,000	114	4	23	₪ 14,649
06/08/2020	₪ 1,810,000	1	₪ 1,750,000	112	4	20	₪ 15,625
10/08/2020	₪ 1,850,000	1	₪ 1,790,000	114	4	24	₪ 15,702
09/08/2020	₪ 1,780,000	1	₪ 1,720,000	118	4	13	₪ 14,576
11/11/2020	₪ 1,790,000	1	₪ 1,730,000	114	4	23	₪ 15,175
02/09/2020	₪ 1,815,000	1	₪ 1,755,000	100	4	19	₪ 17,550
07/12/2020	₪ 1,860,000	1	₪ 1,800,000	100	4	19	₪ 18,000
25/11/2020	₪ 1,750,000	1	₪ 1,690,000	114	4	22	₪ 14,825
ממוצע				**111**		**21**	**₪ 15,724**

שווי מ"ר בנוי ממוצע	₪ 15,724
בניכוי מע"מ 17%	₪ 13,440
רווח יזמי 18%	₪ 11,389
עלויות בנייה לפי בסיס	₪ 7,500
שווי מ"ר מבונה	**₪ 3,889**

ב. להלן עסקאות השוואה בחלקה 243 (לשעבר 7) בגוש 8242 (פרויקט נבו) וחילוץ שווי מ"ר מבונה

יום מכירה	תמורה מוצהרת בש"ח	שטח	חדרים	קומה	שווי מ"ר בנוי
09/06/2020	₪ 1,834,500	116	5	15	₪ 15,815
11/06/2020	₪ 1,800,000	116	5	16	₪ 15,517
19/06/2020	₪ 1,830,000	116	5	18	₪ 15,776
12/08/2020	₪ 1,815,000	116	5	14	₪ 15,647
01/09/2020	₪ 1,810,000	116	5	17	₪ 15,603
16/09/2020	₪ 1,898,500	116	5	17	₪ 16,366
30/09/2020	₪ 1,925,000	116	5	17	₪ 16,595
24/09/2020	₪ 1,820,000	116	5	16	₪ 15,690
08/10/2020	₪ 1,930,000	116	5	19	₪ 16,638
08/10/2020	₪ 1,830,000	116	5	15	₪ 15,776
17/12/2020	₪ 1,827,275	116	5	17	₪ 15,752
ממוצע		**116**		**16**	**₪ 15,925**

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

טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

שווי מ"ר בנוי ממוצע	15,925	₪
בניכוי מע"מ 17%	13,611	₪
רווח יזמי 18%	11,535	₪
עלויות בנייה כולל מרתף תת קרקעי	8,000	₪
שווי מ"ר מבונה	**3,535**	₪

ג. <u>להלן פסיקות שמאים מכריעים</u>

- בפסיקת השמאי המכריע מר אלי כהן במתחם נבו (הסמוך למתחם נשוא השומה ממזרח בצמוד לכביש 2 שמיקומו נחות ביחס לנשוא השומה) נקבע שווי מ"ר מבונה ל 08.06.2020 בסך **3,350** ₪.
- בפסיקת השמאי המכריע מר ארנון גולדברג בחלקות 458 459 בגוש 8239 מגרש 1 עפ"י תוכנית נת/מק/2/ד/3/547 נקבע שווי מ"ר מבונה בבינוי של 9 קומות כולל מרתף חנייה ל 02.04.2021 בסך **4,500** ₪.

בהתאמה לאמור לעיל נקבע שווי מ"ר מבונה בנכס נשוא השומה כולל ההתאמות המתבקשות בגין מיקום ובינוי לפי בסיס של 3,800 ₪.

1.5.2 <u>להלן עסקאות השוואה לקביעת שווי מצב קודם</u>

תאריך עסקה	גו"ח	כתובת	תמורה	שטח רשום במ"ר	קומה	חדרים	שנת בניה	שווי מ"ר בנוי	התאמה לנשוא השומה (גיל המבנה, מעלית והעדר חניה -20%)	התאמה בגין צפיפות/בינוי בשיעור של +20%
08/08/2019	8242/273/89	גולי קניה 24,26	₪ 1,430,000	75	6	3	1997	₪ 19,067	₪ 15,253	₪ 18,304
03/02/2019	8242/273/6	גולי קניה 24,26	₪ 1,420,000	72	1	3	1997	₪ 19,722	₪ 15,778	₪ 18,933
05/08/2020	8242/273/48	גולי קניה 24,26	₪ 1,375,000	75	8	3	1997	₪ 18,333	₪ 14,667	₪ 17,600
01/12/2020	8242/273/93	גולי קניה 24,26	₪ 1,530,000	91	7	4	1997	₪ 16,813	₪ 13,451	₪ 16,141
19/08/2020	8242/273/11	גולי קניה 24,26	₪ 1,450,000	73	2	3	1997	₪ 19,863	₪ 15,890	₪ 19,068
27/12/2020	8242/273/77	גולי קניה 24,26	₪ 1,360,000	75	4	3	1997	₪ 18,133	₪ 14,507	₪ 17,408
12/02/2019	8242/210/13	האר"י 20	₪ 1,420,000	88	2	4	1980	₪ 16,136	₪ 12,909	₪ 15,491
09/11/2020	8242/208/3	האר"י 22	₪ 1,480,000	87	1	4	1979	₪ 17,011	₪ 13,609	₪ 16,331
06/01/2020	8242/311	האר"י 39	₪ 1,330,000	90	6	3.5	1999	₪ 14,778	₪ 11,822	₪ 14,187
19/02/2020	8242/276/23	גולי קניה 24,26	₪ 1,440,000	75	4	3	2000	₪ 19,200	₪ 15,360	₪ 18,432
20/02/2020	8242/213/4	הגר"א	₪ 1,315,000	89	1	4	1981	₪ 14,775	₪ 11,820	₪ 14,184
03/06/2020	8242/209/24	האר"י 18	₪ 1,400,000	88	6	4	1980	₪ 15,909	₪ 12,727	₪ 15,273
18/06/2020	8242/225/4	האר"י 12	₪ 1,450,000	96	1	4	1992	₪ 15,104	₪ 12,083	₪ 14,500
01/07/2020	8242/213/1	הגר"א	₪ 1,350,000	89	1	4	1981	₪ 15,169	₪ 12,135	₪ 14,562
ממוצע								₪ **17,144**	₪ **13,715**	₪ **16,458**

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

טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

2. <u>השומה:</u>

לאור האמור לעיל ובהתחשב בהתאמות המתבקשות, הריני מעריך ההשבחה שנוצרה במקרקעין שבנדון עם אישור תוכנית "פינוי בינוי" נת/542/ו' המתייחסת ליח"ד הכלולות **במתחם א' וזאת לתאריך הקובע 07.09.2020** כדלהלן:

חלקה	חלק יחסי במתחם	השבחה מיוחסת לחלקה	היטל השבחה 50% מהנ"ל
105	5.48%	₪ 1,578,747	₪ **789,373**
106	5.28%	₪ 1,522,024	₪ **761,012**
107	5.18%	₪ 1,494,674	₪ **747,337**
108	5.16%	₪ 1,488,814	₪ **744,407**
109	5.67%	₪ 1,634,458	₪ **817,229**
110	5.40%	₪ 1,557,000	₪ **778,500**
111	5.26%	₪ 1,517,929	₪ **758,964**
112	5.28%	₪ 1,521,185	₪ **760,592**
113	5.60%	₪ 1,615,042	₪ **807,521**
114	5.75%	₪ 1,657,327	₪ **828,663**
115	6.00%	₪ 1,730,732	₪ **865,366**
116	5.26%	₪ 1,517,929	₪ **758,964**
117	5.71%	₪ 1,645,254	₪ **822,627**
118	5.38%	₪ 1,550,488	₪ **775,244**
119	5.26%	₪ 1,517,929	₪ **758,964**
120	5.14%	₪ 1,482,302	₪ **741,151**
121	5.33%	₪ 1,535,665	₪ **767,833**
122	6.20%	₪ 1,788,773	₪ **894,387**
270 (חלקת השלמה)	1.65%	₪ 476,282	₪ **238,141**
סה"כ	**100.00%**	₪ **28,832,553**	₪ **14,416,277**

<u>נספח א':</u>

<u>להלן התפלגות היטל ההשבחה בהתאמה ליח"ד המקור – חלקה 107 בלבד:</u>

גוש	חלקה	שטח רשום	תת-חלקה (בבניינים קיים צו בתים)	החלק ברכוש המשותף (בחלקות)	שטח תת-חלקה רשום	הבעלים	חלק רשום (ביחידת משנה/בבניין)	היטל השבחה לחלקה	היטל השבחה לנישום
8242	107	444 בית משותף	1	1/4	61	חוכימה נאוה	1	₪ 747,337	₪ **186,834**
			2	1/4	61	ריעני שלמה	1/2		₪ **93,417**
						ריעני חבצלת	1/2		₪ **93,417**
			3	1/4	61	נדלר מלכה	1/2		₪ **93,417**
						נדלר משה	1/2		₪ **93,417**
			4	1/4	61	משרת עזרא	1/2		₪ **93,417**
						משרת אסתר	1/2		₪ **93,417**

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

טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

עמדת שמאי המבקש בהתאם לשומת המבקש מיום 07.08.2025

1. <u>תכנית נת/542/ו' - מועד הקובע 7.9.2020</u>

1.1 תת חלקה 3 חלקה 107 בגוש 8242 נכללת במתחם צפוני A המיועד בשלב א' לבינוי בינוי ובשלב ב' לפינוי בינוי, הכולל 4 בנייני מגורים בייעוד מגורים ד' בבינוי של 11-16 קומות ל-330 יח"ד, **<u>כאשר התכנית שבנדון כפופה לתכנית איחוד וחלוקה</u>**.

1.2 במצב הקיים המתחם כולל 18 בנייני מגורים הכוללים 72 יח"ד מקור (כאשר בפועל קיימים מס' גדול יותר של יח"ד במתחם), בבינוי של 2 קומות (קרקע+ א') במתכונת "גן-גג" ושבהם נעשו הרחבות מהותיות (הן בהיתר וללא היתר).

1.3 ההשבחה בשומת הוועדה נערכה על פי התחשיב הכלכלי ביחס ל**<u>כלל</u>** המתחם וגזירת החלק היחסי **<u>וזאת בהעדר טבלת איזון</u>**.

1.4 אופן עריכת שומות השבחה **<u>בגין מכירת דירה בפרויקט פינוי בינוי</u>** קיבל ביטוי בפס"ד של כב' בית משפט המחוזי (ת"א) לעניינים מנהלים מיום 25.6.2025 **בעמ"נ 18341-09-24 הוועדה המקומית לתכנון ובנייה תל אביב יפו נ' לב ואח'** שם נקבע בין היתר, להלן **(מצ"ב <u>כנספח "4"</u>):**

47 יאמר מיד, לטעמי ולשיטתי, כאשר מדובר בקביעת היטל השבחה בגין מכירת יחידת דיור הנכללת בפרויקט פינוי-בינוי הדרך הראויה, הנכונה והבכירה לקביעת שווי הדירה במצב החדש הינה שיטת ההשוואה הישירה. מכאן, רק במקרים בהם לא ניתן לאתר עסקאות השוואה רלוונטיות, ניתן יהיה לפנות אל השיטות האחרות. ואנמק.

48 ראשית, ובסיסית, שיטת ההשוואה לקביעת שווי המקרקעין הינה השיטה האמינה ביותר לקביעת שווי מקרקעין, כפי שפירטתי בהרחבה לעיל, כך עולה מהספרות התיאורטית בתורת השמאות וכך עולה מהפסיקה הענפה בנושא.

בנסיבות אלו, לא מצאתי כל נימוק תקף שלא להשתמש בשיטה המובילה גם במקרה של דירה הנמכרת בפרויקט פינוי-בינוי.

49 יתרה מזו, דווקא בפרויקט פינוי-בינוי קיים יתרון לקביעת השווי במצב החדש על סמך עסקאות השוואה במתחם, מאשר על סמך תחשיבים תיאורטיים וקשים.

אפרט בקצרה, מדוע מצד אחד, עסקאות ההשוואה הינן הכלי הראוי להערכת שווי הדירה בסיטואציה של פינוי-בינוי, ומצד השני, את הבעייתיות הקיימת בשיטת חישוב החלק היחסי.

לא לשווא נקבעה שיטת ההשוואה כשיטה המובילה לקביעת שווי המקרקעין, כאשר שווי מקרקעין מוגדר בספרות כמחיר אשר היה נקבע בין מוכר מרצון לקונה מרצון בעסקה בה קיים מידע מלא. מכאן, ברור, כי אין טוב יותר לקביעת השווי, מאיתור עסקאות שנעשו מרצון, תוך מידע מלא במתחם.

שוק המקרקעין, בוודאי בערים הגדולות, הינו שוק משוכלל, עשיר בשחקנים ומתווכים, ומכאן שוק זה, מכיר ויודע כי דירה מסוימת נמצאת במתחם בו אושרה תכנית פינוי-בינוי, ומכאן יודע לתמחר ולקבוע את השווי הראוי לדירה בהינתן שאושרה תכנית פינוי-בינוי.

במחיר הדירה שייקבע בין מוכר הדירה לרוכש הדירה, גלומות, ופתורות, כל הדילמות בהם דנים השמאים בהערכת השווי התאורטית: תקופת הדחייה, שיעור ההיוון, שווי דמי השימוש בתקופת הביניים, שווי דירת התמורה ועוד. המוכר מתמחר את עמדתו לגבי הסוגיות בהתאם לסברתו שלו,

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

טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

הקונה מתמחר זאת בהתאם לסברתו שלו, ובמפגש הרצונות בין המוכר מרצון לקונה מרצון, נולד השווי האמיתי של הדירה לאחר המועד הקובע.

50 *מובן, כי יש ליישם את שיטת ההשוואה בהתאם לעקרונות השמאים המקובלים ליישום השיטה, ולמיטב הבנתו ומקצועיותו של השמאי המכריע, כך, בין היתר, לנטרל עסקאות בהן יש יחס מיוחד בין המוכר והקונה, או עסקאות קצה, וכן קיימת חשיבות למועד ביצוע העסקה.*
אולם, כאשר שיטת ההשוואה מיושמת בהתאם לעקרונות השמאים המקובלים, על ידי שמאי מקצועי, היא זו המשקפת בצורה הטובה ביותר את שווי הדירה לאחר אישור התכנית, טוב יותר מכל תחשיב תאורטי אחר.

51 *זאת ועוד, לא רק ששיטת השוואה (כאמור, כאשר היא נערכת בדרך ראויה) היא השיטה הטובה ביותר להערכת שווי הדירה במצב החדש, היא גם זו המגשימה נכון וראוי יותר את האינטרסים העומדים מאחורי היטל ההשבחה.*
*כמפורט לעיל, בבסיס היטל ההשבחה עומד העיקרון של שיתוף הקהילה בהתעשרות היחיד כתוצאה מהאקט התכנוני. מכאן, ההתעשרות האמתית של הנישום המוכר את דירתו, ההתעשרות בגינה ראוי לחייב בהיטל השבחה, היא זו המשתקפת בעסקאות ההשוואה של מכר הדירה שלו וכן מכר של דירות דומות, ולא ההתעשרות **התיאורטית** הנובעת מתחשיב מורכב ומסובך של החלק היחסי של בעל הדירה בכלל זכויות פרויקט פינוי-בינוי.*

52 *אדגיש, אין הכוונה כי היטל ההשבחה יקבע בהתאם **למחיר** העסקה הבודדת שביצע הנישום בעל יחידת הדיור. היטל ההשבחה יקבע לפי **שווי** יחידת הדיור לאחר התכנית, ולא לפי המחיר עליו הוסכם בעסקה הבודדת, כך שבהחלט ייתכן מצב בו בעל הדירה מכר את הדירה במחיר X, אולם עסקאות השוואה ילמדו כי השווי של הדירה הוא $Y+X$ כלשהו, והיטל ההשבחה ייקבע במקרה זה לפי שווי $Y+X$ ולא לפי שווי X.*
*אולם, וזה העיקר לנושא זה, השווי לפיו ייקבע היטל ההשבחה הינו **שווי השוק** בו יכול היה הנישום למכור את יחידת הדיור מבחינה **אובייקטיבית**, ולא שווי תיאורטי המחושב בתחשיב כלכלי מורכב ממנו נגזר שווי יחסי, תחשיב שאינו משתקף בעסקאות השוואה במתחם.*

53 *לעומת שיטת ההשוואה, אשר הינה שיטה פשוטה יחסית, המגלמת שווי שוק הוגן של הדירה לאחר התכנית, ומכאן גם מגלמת היטל על התעשרות ממשית, שיטת 'החלק היחסי' הנגזר משווי כלל הפרויקט, הינה שיטה מורכבת ומסובכת, המתבססת על שורה ארוכה של הנחות והשערות, ומכאן עלולה לגרום בנקל לעיוות בהיטל ההשבחה, הן לטובת הנישום והן לרעתו.*

54 *זאת ועוד, לא רק שהשמאי בשיטת החלק היחסי מכלל השווי נדרש להכריע בסוגיות מורכבות אלו, אלא עליו גם להכריע על תקופת הדחייה, ריבית ההיוון ומכאן לקבוע מקדם דחייה. הרי אין מחלוקת, כי פרויקט הפינוי-בינוי אינו בר מימוש באופן מידי, כך, שהשמאי צריך לאמוד את תקופת הדחייה ואת ריבית ההיוון בגין הדחייה.*
*מדובר במקדמים **דרמטיים** לשווי שייקבע לדירת המגורים, כך, למשל, כפי שעולה מהשומות בתיק שלפניי, קביעת תקופת דחייה של 8 שנים במקום 5 שנים, מפחיתה את השווי במצב החדש, ומכאן את ההשבחה, **בעשרות** אחוזים.*

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד** 94340
טל' 02–6569085 | **פקס'** 02–5853464 | **נייד** 052–5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

ואם לא די בכל הסוגיות המורכבות הללו, הרי בחישוב שווי הדירה על פי שיטת 'החלק היחסי' מתעוררת גם שאלת שווי השימוש בתקופת הביניים, שאלה המצויה במחלוקת קשה בין הצדדים, בין השמאים, ואף בין הרכבים שונים של וועדות הערר.

55 *לגבי השיטה השלישית, חישוב שווי דירת התמורה מכוח הסכם הפינוי-בינוי והיוון השווי למועד אישור התכנית, הרי לטעמי אף היא עדיפה על פני שיטת החלק היחסי, היות והיא חוסכת את הצורך בתחשיב פרמטרים ונתונים, שעל פניהם זרים לעסקת המכר, כגון שווי שטחי המסחר, הדיור להשכרה, או עלות הרחבת הדרך. עם זאת, גם שיטה זו מעוררת קשיים, כך, למשל, במקרים רבים, התמורה שמקבל הבעלים מהיזם אינה רק דירה חדשה בעוד מספר שנים, אלא גם דמי שכירות בתקופת הבנייה (להבדיל מתקופת הדחיה), שכר טרחת עו"ד, מפקח מטעם הבעלים וכד'. כמו כן, קיים קושי ביישום שיטה זו, במקרים בהם הסכם הפינוי-בינוי נחתם לאחר המועד הקובע.*

56 ***בנסיבות אלו, נראה לי, כי ככל שקיימות עסקאות השוואה, גם כאשר אלו מחייבות התאמות, יש להעדיף את שיטת ההשוואה על שיטת החלק היחסי משווי כלל המקרקעין במצב החדש[10].***

לעניין העדפת שיטת ההשוואה, ראוי להתייחס לפסק הדין בעניין ***אשדר*** *לעיל, כאשר אינני סבור כי האמור לעיל, סותר את שנקבע בפסק הדין בעניין אשדר, ואבהיר.*

בפסק הדין בעניין אשדר נקבע, כי אין כללים מיוחדים לקביעת היטל השבחה בפרויקט פינוי-בינוי, וכי יש לחשב את היטל ההשבחה בהתאם לשווי המקרקעין לפני ולאחר התכנית, כאשר לעניין זה אין מקום להפריד בין הזכויות המוקנות לדיירים במצב החדש לבין הזכויות המוקנות ליזם.

אינני *חולק על קביעה עקרונית זו, גם אני סבור כי שווי המצב החדש של כלל המקרקעין הינו שווי* ***כלל*** *הזכויות מכוח התכנית. אלא, שלטעמי, שווי כלל הזכויות המוקנות לבעל דירה בודדת, משתקף בצורה הראויה וההוגנת בעסקאות השוואה ולא בתחשיב תיאורטי.*

למעשה בסיכומם של דברים, זו גם עמדת בית המשפט בעניין ***אשדר*** *לעיל, ואצטט:*

"שווי שוק של דירה במתחם פינוי בינוי מגלם מאפיינים ייחודים גם ביחס שבין שוק פינוי בינוי לשוק משוכלל וגם בין פרויקט פינוי בינוי אחד למשנהו ולכן כאמור יש לתת משקל רב לעסקאות לדירות בתחום הפרויקט הנשום עצמו כמו גם לעסקה נשוא השומה. משום כך, <u>במרבית המקרים מחיר המכירה משקף ומגלם באופן מיטבי את כלל המרכיבים לרבות אי הודאות, הדחיה בקבלת דירת התמורה, ההסתברות לקיומו של דייר סרבן וההוצאות השונות</u>."

ודברים אלו מקובלים עליי לחלוטין.

57 ***<u>בנסיבות אלו ברור לטעמי, כי כאשר מדובר בקביעת היטל השבחה של מכר דירת מגורים במתחם בו אושרה תכנית פינוי-בינוי, הרי ככל שקיימים עסקאות השוואה בפרויקט, ולו גם מעטות, ואף בעייתיות, יש להעדיף באופן מובהק וברור את שיטת ההשוואה על פני שיטת החלק היחסי בכלל שווי הפרויקט (הדגשה לא במקור)</u>***.

1.5 לפיכך, בהתאמה לפסיקה שצוינה לעיל, למרות מספר העסקאות המועט שנעשו במתחם כולל העסקה שנקשרה בנכס נשוא השומה ביום 7.7.2021 - מועד המאוחר ל"מועד הקובע", יש לקבוע כי חישוב ההשבחה ביחס ליח"ד נשוא השומה ייעשה בהתאם **<u>לגישת ההשוואה הישירה</u>** - ולא בגישה הכלכלית הכרוכה בהנחות רבות, המובילה לתוצאה שאינה **משקפת ריאלית את עליית שווי המקרקעין**.

[10] הדגשה לא במקור.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד** 94340
טל' 02–6569085 | **פקס'** 02–5853464 | **נייד** 052–5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

1.6 מעבר לעובדות שפורטו לעיל, ביחס לגישה המועדפת, להלן התייחסות מדוע חישוב ההשבחה הן בגישת התמורה והן בגישה הכלכלית אינן רלוונטיות במקרה הנדון **וזאת נוכח אי הוודאות הגדולה הקיימת** בפרויקט ספציפי זה:

א. חרף חלוף תקופה של למעלה מ-5 שנים מיום אישור התכנית, **בעלי הדירות במתחם טרם חתמו על הסכמי פינוי-בינוי**, דבר המצביע על קושי משמעותי בקידום המימוש בפועל.

ב. **התכנית אינה כוללת טבלאות איחוד וחלוקה**. על פי פרסום באתר הוועדה מיום 18.5.2022 **(למעלה משלוש שנים ללא התקדמות)**, נמסרה תכנית נת/542/ו/1 לבדיקת תנאי סף, אשר כוללת בין היתר את **אישור טבלאות הקצאה ואיזון, תוספת שטחים כוללים, ושינוי חלוקת שטחי הבנייה**.
ביחס למגרשים 10 - 13 התכנית כללה תוספת של 732 מ"ר שטחים עיקרים עובדה המצביעה על הצורך בתוספת זכויות במתחם לצורך יצירת כדאיות כלכלית/נקודת איזון.

ג. במסגרת הוראות התב"ע, נקבעו **תנאים מהותיים להוצאת היתר בנייה ראשון וביניהם:**

- תנאי להיתר בנייה ראשון **במתחם הצפוני** הוא **אישור תשריט לצורכי רישום (תצ"ר)** בוועדה המקומית.
- תנאי להיתר בנייה ראשון **בכל מתחם** הוא **אישור תכנית בינוי ופיתוח כוללת** לכלל המתחם, המאושרת על ידי גורמים מרובים: אגף התשתיות, המחלקה לפיתוח סביבתי, יועץ נופי, והאגף לאיכות הסביבה בוועדה המקומית.

כפי שצוין לעיל, ובשים לב ל**עיכוב המהותי הנובע מהיעדר טבלאות הקצאה ואיזון**, הרי ש**המועדים לקבלת היתרי הבנייה אינם חופפים לאישור התכנית** עצמה, אלא נדחים לשלב מאוחר יותר - עובדה המובילה ל**הארכת תקופת הדחייה בפועל** וכן את אי הוודאות הקיימת.

ד. **הבינוי הקיים במתחם כולל מבנים בני שתי קומות בלבד (קומת קרקע וקומה א'), כאשר בכל קומה במקור שתי דירות.** לאורך השנים בוצעו **הרחבות מהותיות**, כך שלמעשה מדובר **בדירות גן-גג/סמי-צמודות קרקע**.
משכך, **מנקודת מבטם של בעלי הדירות**, נדרש פיצוי משמעותי על מנת לשקול עזיבה של נכסים הכוללים חצרות צמודות או מרפסות גג, לטובת מעבר לבניין מבנייה רוויה עם ריבוי בעלים - דבר **המעלה ספק ממשי באשר ליכולת המימוש בפועל** ולכדאיותו הכלכלית של הפרויקט.

ה. לאורך הגבול המזרחי של המתחם מצויה **חלקה 270**, המשתרעת על שטח של כ-1,291 מ"ר, ורשומה על שם חברת בילו גרדוס בע"מ **(מבירור שערכתי בעבר מדובר על חברה בבעלות מספר גורמים אפילו לא בטוחים מה המשמעות המשפטית לרישום זכויותיהם ההיסטוריות)**.
מתצלום אוויר עולה כי קיימות פלישות נרחבות מחלקות סמוכות ממערב לתוך חלקה 270.
לפני מספר שנים בירר‌תי על חברה זו ביחס לרישום זה, **מצ"ב כנספח "5"** נסח הרישום של חלקה 270+ **מצ"ב כנספח "6"** נסח רשם החברות שהפקתי בזמנו ע"ש חברת בילו גרדוס בע"מ כשבדקתי את העניין כשערכתי חוות דעת לאומדן שווי נכס במתחם, **מצ"ב כנספח "7"**.
לסוגיה זו חשיבות תכנונית ומשפטית מהותית, שכן קיימת **השפעה ישירה על היקף הזכויות שיש לייחס לחלקה 270**, כמו גם על **תרומת המחוברים** (מבנים ו/או שימושים) הנכללים בשטחה. למקרה זה השלכות הן תכנוניות והן קנייניות **המשפיע באופן מובהק על גורם הדחייה** בפרויקט, ומעמידות קושי נוסף בהיתכנות למימושו הכלכלי והמעשי.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א'**, **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340
טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

2. <u>נתוני השוואה - תכנית נת/542/ו' - מועד קובע 7.9.2020</u>

2.1 <u>נתוני השוואה לשווי המצב הקודם</u>

בשים לב להעדר נתוני השוואה מהסביבה הקרובה לדירות מגורים בבניינים דומים ובמיקום דומה בסמיכות למועד הקובע, שאינם מגלמים פוטנציאל קונקרטי בגין פינוי בינוי, הובא עסקאות השוואה לדירות שנקשרו במתחם נשוא השומה (התכנית הופקדה ביום 24.1.2018 - ובטרם ביטול מרכיב הפוטנציאל הספציפי):

תאריך עסקה	כתובת	חלקה ותת חלקה	חדרים	שטח רשום	קומה	מספר קומות	שנת בניה	מחיר מכירה	שווי למ"ר רשום
15/09/2019	הקליר 16	120-2	2.5	50	1	2	1940	₪ 1,028,000	₪ 20,560
15/12/2018	יוסי בן יוסי 11	117	3	50	1	2	1940	₪ 800,000	₪ 16,000
ממוצע / ממוצע במעוגל			**3**	**50**	**1**	**2**	**1940**	₪ **914,000**	₪ **18,280**

ב-2 העסקאות לעיל גלום יתרון מימוני משמעותי, שכן אלו בוצעו לפני אישור תכנית נת/542/ו' ולכן אינן מקימות דרישה לתשלום ו/או סיכון לדרישת היטל השבחה.

לפני כמה שנים אני ערכתי חוות דעת שמאית מיום 1.2.2019 כשהתכנית הייתה מופקדת לאומדן השווי הנכס שנמכר בטבלה לעיל ביום 15.9.2019 (מצ"ב המידע המלא <u>כנספח "7"</u>).

בהתאמה ובהתבסס על הלכת לוסטרניק לפיה אין לכלול פוטנציאל בגין אישור אקט תכנוני עצמו החייב בהיטל השבחה, יובא מחשבון מקדם הפחתה בשיעור של **15%** בגין נטרול הפוטנציאל הקונקרטי **<u>במתחם שבנדון</u>**, וזאת בהתאמה להחלטות שמאים מכריעים להלן:

שמאי מכריע	גו"ח	כתובת	שיעור הפחתה
אלי כהן	10751-19,51	שלמה המלך 34, נווה דוד חיפה	10%
דוד דדון	12 - 4537	מתחם "הרצל", באר יעקב	15%
יגאל יוסף	98-93 - 7122	הקוממיות, בת ים	20%

<u>מסקנה</u>

מניתוח העסקאות לעיל שבוצעו בסביבת המתחם הנדון לדירות קיימות בטווח של עד שנתיים מהמועד הקובע עולה כי:

שווי אבסולוטי של דירה נשוא השומה הינה כ-1,100,000 ₪ = (18,300 ₪ X 61 מ"ר) ובהפחתה בגין הפוטנציאל בשיעור של 15%, עולה כי שווי הנכס הנדון במצב הקודם הינו:

1,100,000 ₪ x 0.85 = 935,000 ₪

2.2 <u>נתוני השוואה לשווי המצב החדש</u>

העסקה בנכס נשוא השומה, לאחר המועד הקובע הינה העסקה בעלת התוקף הגבוה ביותר והרלוונטית ביותר לקביעת שווי המקרקעין, שכן עסקה זו מגלמת את כלל מאפייני הנכס, וביחס אליה נדרשות התאמות מינימליות (בגין מרכיב הזמן בלבד), שכן כל יתר מאפייני הסיכון ואי הוודאות מגולמים בעסקה שנקשרה בין קונה מרצון למוכר מרצון.

העסקה בנכס נשוא השומה נקשרה בתאריך 7.7.2021 (כ-10 חודשים לאחר המועד הקובע) לפי תמורה של **1,000,000** ₪ **המגלם שווי מ"ר בנוי לפי בסיס של 16,666** ₪ (כאשר על הצד הזהיר בטווח האמור לא חלה ירידה/עלייה מהותית בשווי הדירות).

יצוין כי במתחם קיימת עסקה נוספת מתאריך 21.1.2021 בחלקה 114 בגוש 8242 רחוב יוסי בן יוסי לפיה נמכרה חצי דירה בשטח רשום של 44 מ"ר תמורת 500,000 ₪, דהיינו 1,000,000 ₪.

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

טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

על פי נתוני ההיתר ונסח הטאבו עולה כי הדירה האמורה הינה מפוצלת, וזאת בשונה מיח"ד נשוא השומה שהינה יח"ד מקורית ולפיכך עסקה זאת לא הובאה בחשבון.

3. **<u>תחשיב השבחה (לחילופין ומבלי לגרוע מהאמור בסעיף 4.5 להלן):</u>**

שווי מצב חדש (סעיף 2.2)	-	1,000,000 ₪ (עסקת המכר בנכס הנדון).
שווי מצב קודם (סעיף 2.1)	-	935,000 ₪.
השבחה מלאה (לחילופין)	**-**	**65,000 ₪.**
היטל השבחה (לחילופין) - תת חלקה 3	-	**32,500 ₪.**

4. **<u>מעבר לנדרש להלן התייחסות קצרה לתחשיב הכלכלי שנערך בשומת הוועדה</u>**

4.1 <u>שווי מ"ר מבונה</u>

בשומת הוועדה הובא בחשבון שווי מ"ר מבונה לפי בסיס של 3,800 ₪, כאשר שווי נטען זה גבוה משמעותית מהשווי המתבקש בסביבה הקרובה בהתבסס על עסקאות השוואה להלן:

4.1.1 ביום 20.4.2017 נמכרה חלקה 182 (היסטורית) חלקה 465 (חדשה) בגוש 8238, מגרש 122 בתכנית נת/3/547 בשטח קרקע כולל כ-516 מ"ר, ברחוב הטורים, תמורת 2,430,000 ₪ למגרש בשלמות.
זכויות הבנייה למגרש בשלמות 6 יח"ד, בשטח פלדלת (עיקרי+ ממ"ד) כולל 829 מ"ר, ממוצע פלדלת ליח"ד כ-138 מ"ר פלדלת ליח"ד, **<u>משקף 2,930 ₪ / מ"ר מבונה</u>**.
מגלם שטחי בינוי לרבות ש"ש ומחסנים, ואין צורך בבנית מרתפי חניה תת קרקעיים.
יצוין שקיים מסמך מדיניות להגדלת זכויות בתכנית (מד/3/547), לכן מחיר העסקה מגלם תוספת תמורה המשקפת נושא זה, ולפיכך שווי לחישוב צריך להיות נמוך מהאמור לעיל.

4.1.2 ביום 17.5.2017 נמכרו חלקות 229-235 ו-239 בגוש 8238 (חלקות חדשות 472-476), מגרשים 128,129,130,131,132 בתכנית נת/3/547 בשטח קרקע כולל כ-3,900 מ"ר, תכנית מפורטת שאושרה לאחרונה מס' 408-0529420 (בעת הסכם הייתה בהליכי אישור).
תמורת 24,000,000 ₪ למגרשים בשלמות, מהווה קרקע ל-44 יח"ד (בשלמות) בתכנית נת/3/547 ו-56 יח"ד בתכנית מפורטת שאושרה לאחרונה מס' 408-0529420.
זכויות הבנייה למגרשים בשלמות 44 יח"ד, בשטח פלדלת (עיקרי+ ממ"ד) כולל 6,365 מ"ר, ממוצע פלדלת ליח"ד כ-145 מ"ר פלדלת ליח"ד, **<u>משקף 3,770 ₪/מ"ר מבונה</u>**.
מגלם שטחי בינוי לרבות ש"ש ומחסנים, ואין צורך בבניית מרתפי חניה תת קרקעיים.
יצוין שקיים מסמך מדיניות להגדלת זכויות בתכנית (מד/3/547), לכן מחיר העסקה מגלם תוספת תמורה המשקפת נושא זה, ולפיכך שווי לחישוב צריך להיות נמוך מהאמור לעיל.

4.1.3 ביום 29.11.2017 נמכרה 51.37% מחלקה 464 (חדשה) בגוש 8238, מגרש 121 בתכנית נת/3/547 שטח קרקע נמכר כ-263 מ"ר, ברחוב הטורים, תמורת 1,350,000 ₪.
התמורה בהתאמה למגרש מס' 121 בשלמות משקפת 2,628,000 ₪.
זכויות הבנייה למגרש בשלמות 6 יח"ד, בשטח פלדלת (עיקרי + ממ"ד) כולל 864 מ"ר, ממוצע פלדלת ליח"ד 144 מ"ר פלדלת ליח"ד, **<u>משקף 3,040 ₪ / מ"ר מבונה</u>**.
מגלם שטחי בינוי לרבות ש"ש ומחסנים, ואין צורך בבנית מרתפי חניה תת קרקעיים.
יצוין שקיים מסמך מדיניות להגדלת זכויות בתכנית (מד/3/547), לכן מחיר העסקה מגלם תוספת תמורה המשקפת נושא זה, ולפיכך שווי לחישוב צריך להיות נמוך מהאמור לעיל.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201א', **מרכז העיר, ירושלים, מיקוד** 94340
טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

4.1.4 ביום 7.2.2018 נמכרה חלקה 483 (חדשה) בגוש 8238, מגרש 135 בתכנית נת/3/547 בשטח קרקע כולל כ-440 מ"ר, בתוואי רחוב רש"י, תמורת 2,500,000 ₪ למגרש בשלמות.
זכויות הבנייה למגרש בשלמות 5 יח"ד, בשטח פלדלת (עיקרי + ממ"ד) כולל 706 מ"ר, ממוצע פלדלת ליח"ד כ-141 מ"ר פלדלת ליח"ד, **משקף 3,540 ₪ / מ"ר מבונה**.
מגלם שטחי בינוי לרבות ש"ש ומחסנים, ואין צורך בבנית מרתפי חניה תת קרקעיים.
יצוין שקיים מסמך מדיניות להגדלת זכויות בתכנית (מד/3/547), לכן מחיר העסקה מגלם תוספת תמורה המשקפת נושא זה, ולפיכך שווי לחישוב צריך להיות נמוך מהאמור לעיל.

4.1.5 במהלך חודשים מאי-יוני 2019 נמכרה חלקה 459 (חדשה) בגוש 8238, מגרש 116 (בשלמות) בתכנית נת/3/547 בשטח קרקע כולל כ-750 מ"ר, בתוואי רחוב רש"י, תמורת 5,055,000 ₪, החלק הנמכר מהווה קרקע ל-9 יח"ד (בשלמות).
זכויות הבנייה למגרש בשלמות 9 יח"ד, בשטח פלדלת (עיקרי + ממ"ד) כולל 1,306 מ"ר, ממוצע פלדלת ליח"ד 145 מ"ר פלדלת ליח"ד, **משקף 3,870 ₪ / מ"ר מבונה**.
מגלם שטחי בינוי לרבות ש"ש ומחסנים, וקיים צורך בבנית מרתפי חניה תת קרקעיים.
יצוין שקיים מסמך מדיניות להגדלת זכויות בתכנית (מד/3/547), לכן מחיר העסקה מגלם תוספת תמורה המשקפת נושא זה, ולפיכך שווי לחישוב צריך להיות נמוך מהאמור לעיל, לאחר גילום מסמך המדיניות ניתן לבנות בחלקה - 14 יח"ד תוך הגדלת זכויות בנייה.

ממוצע 5 עסקאות הקרקע הרלוונטיות בתכנית הנדונה נת/3/547, כאשר הן משקפות תוספת שווי בשל מסמך המדיניות שהיה בזמנו משקף כ-3,430 ₪ למ"ר מבונה.

בנטרול הצפייה לתוספת זכויות יובא בחשבון מקדם 0.75 ובהתאמה למועד הקובע הובא תוספת של 1.1 המשקף כ-2,800 ₪ למ"ר מבונה פלדלת.

4.2 מקדם דחייה

מקדם הדחייה של 5 שנים ו-7 שהובא בחשבון בשומת הוועדה אינו משקף הדחייה הריאלית גם במועד הקובע במתחם ספציפי זה עקב הסיבות שפורטו לעיל.
כאמור כיום אנחנו נמצאים **כ-5 שנים לאחר המועד הקובע**, והמתחם נשאר ללא שינוי הן מבחינת יזם (כאמור לידיעתי כרגע אין יזם) והן מבחינת טבלאות האיזון.

4.3 מועדון דיירים

עסקאות השוואה מגלמות את השטחים למועדון דיירים ולפיכך אין מקום להביא בחשבון שטח זה.

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

טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

4.4 **<u>דמי שכירות לתקופת הביניים</u>**

בתחשיב שומת הועדה הובא בחשבון מרכיב דמי שכירות בגין שימוש ביניים, כאשר לדעתי אין להביא מרכיב זה בהתאמה להחלטת ביהמ"ש המחוזי ב**עמ"נ 55750-12-21 וועדה מקומית לתכנון ובנייה גבעתיים נ' טבצ'ניק אבריל** מיום 18.1.2023 שבה נקבע להלן:

*"ועדת הערר לא טעתה בסירובה להוסיף לשווי במצב החדש רכיב נוסף בגין אפשרות ההישארות בדירה הקיימת, שהייתה ממילא רכושה של המשיבה. דרך אחרת להביט על הדברים היא לומר ש"שימוש הביניים", לו טוענת הוועדה המקומית, מותר הן לפי המצב הקודם והן לפי המצב החדש ושווי הביניים **מובנה בשני המצבים**, ועל כן איננו יכול להשפיע על גובה ההשבחה".*

4.5 **<u>אין כדאיות כלכלית במועד הקובע (וגם לא כיום) לביצוע פרויקט פינוי-בינוי במתחם</u>**

בתחשיב שומת הועדה לא הובא בחשבון תחשיב כדאיות כלכלית המוכיח שיש היתכנות להשבחה.

סמוך למועד הקובע של התכנית הנדונה, בחודש יולי 2020, זכיתי לערוך ביחד ובמשותף עם השמאי הממשלתי הראשי בדימוס, טל אלדרוטי, מסמך בחינה בעניין מכפילי הציפוף הראויים בפרויקטים של התחדשות עירונית בעיר נתניה.

הנכס הנדון כלול בשכונת "בן ציון" במתחם מס' 1 למסמך הבחינה.

המסקנה לאחר בחינה שמאית כלכלית היא שאין כדאיות כלכלית במועד הקובע לביצוע פרויקטים של התחדשות עירונית, וגם תחת הנחה לפטור מלא מתשלום היטל השבחה (מה שעיריית נתניה לא מאפשרת וגם לא מופחת בשיעור 25% בלבד).

המסמך מחודש יולי 2020 עבור ארגון בוני העיר נתניה (ארגון הקבלנים), מצ"ב <u>כנספח "8"</u>.

<u>מכאן המסקנה חד משמעית כי תכנית נת/542/ו' הינה תאורטית בלבד ואף ללא טבלאות הקצאה - זו אינה משביחה את הנכס במועד הקובע, ולחילופין בלבד משביחה בהתאם למפורט בתחשיב בסעיף 12 לעיל</u>.

5. **<u>סיכום שומת ההשבחה</u>**

לאור כל האמור לעיל ועל פי כלל הנתונים המפורטים בחוות דעתי, הריני מעריך את ההשבחה בגין אישור תכנית נת/542/ו', לנכס הנדון, המהווה דירת מגורים, בגוש 8242 חלקה 107 תת חלקה 3 (בשלמות), ברחוב הקליר 2 פינת רחוב רמב"ם 22, בשכונת שיכון הרומנים:

תכנית	מועד קובע	השבחה	היטל השבחה
נת/542/ו'	7.9.2020	אין השבחה לחילופין: 65,000 ₪	- לחילופין: 32,500 ₪

6. **<u>ריבית פיגורים</u>**

ב"כ בעלי הזכויות, עו"ד אילה ויזל, פנתה לוועדה המקומית לעניין בירור היטל ההשבחה וכן אף ביקשה הארכת מועד להגשת בקשה למינוי שמאי מכריע (שאושרה ע"י מועצת השמאים), גם הייתה התייחסות נוספת של שמאי הוועדה המקומית שהיה צריך לבדוק חבות וזה הוציא התייחסות מיום 2.7.2025.

בקשה להארכת המועד להגשת מינוי שמאי + התייחסות שמאי המשיבה, מצ"ב **<u>כנספח "9"</u>**.

כב' השמאי המכריע מתבקש להשתמש בסמכותו לפי סעיף 16 בתוספת השלישית לחוק התו"ב ולבטל את ריבית הפיגורים (6%) ו/או להפחית לשיעור ריבית מופחתת (1-3%) ביחס לדרישת ריבית הפיגורים ממועד הסכם המכר 7.7.2021 ועד לפרסום ההכרעה בתיק זה.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201א', **מרכז העיר, ירושלים, מיקוד** 94340
טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

מכתב תשובת המשיבה מיום 02.09.2025, כדלהלן:

1. <u>כללי:</u>

- נשוא השומה מתייחס למתחם א' צפוני בתחום נת/452/ו' שבה אושרה תוכנית פינוי בינוי ב- **07.09.2020** המתייחסת ל- **72 יח"ד** הנכללים ב- 18 בניינים בני 2 קומות בשטח רישוי (עפ"י היתר) בטווח **63.3-61.8**[11] **מ"ר**, שלגביהם אושרו **330 יח"ד** ב-4 מגרשי תמורה (10-13), דהיינו במקדם **4.6** וזאת בכפוף לאישור תוכנית איחוד וחלוקה.
  יצוין כי מגרשי תמורה 10 ו-13 <u>הינם בלתי מבונים</u> (ביעוד שצ"פ) המאפשרים **בינוי מיידי** ל- 91 יח"ד).
- הליכי אישור התוכנית החלו בשנת 2007, ב- 02.01.2008 התוכנית הועברה לוועדה המחוזית עם המלצת הוועדה המקומית להפקדה, ב-24.01.2018 החליטה הוועדה המחוזית על הפקדת התוכנית, אישור התוכנית פורסמה ברשומות בתאריך 23.08.2020.
- עפ"י שומת הועדה מ 29/11/2023 נקבעה השבחה לכלל התוכנית כולל התפלגות ל- 72 בעלי יח"ד המקור כאשר שומת הבעלים מתייחסת לתת חלקה 3 (בק' 2) בחלקה 107 בשטח רישוי של 61.8 מ"ר שלגביה נקבעה השבחה בשומת הועדה לתאריך הקובע 07.09.2020 בסך של **373,668** ₪.
- יודגש כי בהתאם לפס"ד הס יש לחשב את תקופת הדחיה רק ביחס למרכיב ההשבחה (במקביל לאי התייחסות לתקבולי שכירות בזמן הדחיה), **עובדה המגדילה באופן מהותי את גובה ההשבחה.**
  בנוסף, רצוף בהמשך (סע' 6) מסד נתוני השוואה למכירת יח"ד בתקופת ההפקדה שלפיה מתקבל שווי מ"ר בנוי ממוצע לפני אישורה של התוכנית בסך של כ- **14,500** ₪.
  השווי הנ"ל תואם את מצב בדק והתחזוקה הירוד של הבניינים משנות ה- 40 ונמוך מקביעת שווי הבנוי בשומת הוועדה במצב הקודם בסך של **17,500** ₪.
- במאמר מוסגר יוער כי גם בתחשיב השבחה עפ"י חלופה (**שהינה בלתי סבירה לחלוטין**, כפי שיוסבר בהמשך שאומצה ע"י שמאי הבעלים), תוך תיקון "טעות חשבונית" רק במרכיב שטח הדירה - שמשתנה בשומתו בטווח שבין 50 מ"ר (שטח רשום) ל- 61 מ"ר (שטח עפ"י היתר) כאשר עפ"י תיקון תחשיב שטח דירה הנכון בלבד עפ"י היתר מתקבלת השבחה בנשוא השומה בסך של **255,856** ₪.

<u>התייחסות פרטנית לטעויות העקרוניות בשומת הבעלים:</u>

2. <u>התייחסות מוטעית לשיטת החישוב ההשבחה שנקבעה ביחס למכירת דירה בודדת וכן בפרטי התחשיב.</u>

- למרות ששמאי הבעלים מציין כי הוא מקבל את עקרונות פס"ד הס הרי נוכח היעדר מסד נתונים מספק **במצב מוצע** הנשען על **קיום עסקה רלוונטית אחת** (גם דעליבא שמאי הבעלים) לאחר אישור התוכנית שהינה בנכס נשוא השומה עצמו, בוחר שמאי הבעלים להישען עליה בלבד ביחס לקביעת השווי ב"מצב מוצע".
  זאת ועוד גם ביחס ל"מצב קודם" מתייחס שמאי הבעלים ל-2 עסקאות בלבד:
  עסקה I מ- **15.9.19** בחל' 120/2 בשטח עפ"י היתר **61.8 מ"ר** בסך 1,028,000 ₪, דהיינו למ"ר בנוי **16,634** ₪.
  עסקה II מ- **29.12.18** בחל' 117 בשטח עפ"י היתר **63.3 מ"ר** בסך 800,000 ₪, דהיינו למ"ר בנוי **12,638** ₪.
  כאשר בין שתי העסקאות קיימים פערי שווי מהותיים (**31.6%**) שביחס אליהן שמאי הבעלים מחשב בטעות ממוצע חשבונאי וכל זאת כאשר אין חולק ש-2 העסקאות האמורות הינן **בתקופת הפקדת התוכנית** באופן שבוודאי אינן יכולות להצביע על **שווי קודם.**

[11] בשטח ממוצע ליח"ד 62.7 מ"ר כאשר ב- 7 בניינים אושרו במרוצת השנים הרחבות בהיקף כולל של 155 מ"ר.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א'**, **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340
טל' 6569085–02 | **פקס'** 5853464–02 | **נייד** 5573232–052 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

- במצב הנתון המתואר במקום להיצמד לקביעת העקרונות בפס"ד הס (המחייבים במצב זה עריכת תחשיב עפ"י הגישה הכלכלית), בחר שמאי הבעלים **לא פחות מלהמציא שיטת חישוב חדשה לחלוטין** שבה נקבע באופן **שרירותי לחלוטין** "נטרול פוטנציאל קונקרטי במתחם שבנדון" בשיעור של **15%** וזאת בגין אישור הליכי תכנון במתחם עצמו.
- **משמעות קביעה זאת הינה למעשה <u>קביעת גובה ההשבחה</u> וזאת כאמור באופן שרירותי וללא כל אסמכתה בבחינת האדם המנסה להרים את עצמו במשיכת שיערות ראשו.**
כל זאת בהתייחס לממוצע חשבונאי ביחס ל- 2 נתונים בפערים מהותיים כאשר בנוסף על מנת להגיע לתוצאה הרצויה מייחס שמאי הבעלים שטחים שונים ביחס לאותן עסקאות שמתקופת ההפקדה – 50 מ"ר ביחס לקביעת שווי מ"ר בנוי ו- 61 מ"ר בהתייחס לקביעת שווי להפחתת פוטנציאל באותה עסקה (עמ' 19 בשומתו).
- כפי שצוין לעיל, שיעור ההשבחה התאורטי המתקבל בהתעלם משיטת התחשיב המופרכת ובתיקון סעיף היקף השטחים בלבד הינו כדלהלן:

<u>שווי קודם</u>

עפ"י ממוצע של 12,638 ₪ + 16,180 ₪ = 14,440 ₪×61 מ"ר×0.85 מק' פוטנ' הליכי התוכנית **744,144 ₪.**

<u>שווי מצב מוצע</u>

עפ"י עסקה בנשוא השומה בסך של **<u>1,000,000 ₪.</u>**

ובהתאמה מתקבלת ההשבחה **225,856 ₪.**

3. **<u>התייחסות לטעויות/אי דיוקים בקביעת שווי מ"ר מבונה במצב מוצע ב"תחשיב החליפי" של שמאי הבעלים</u>**

במסד הבעלים (המסומן בצבע כחול בתרשים המצורף מטעמנו) נכללים לדעתנו טעויות/אי דיוקים כדלהלן:

- הצגת עסקאות במגרשים קטנים שבהם לא ניתן לנצל את הזכויות המוקנות במסגרת קווי הבניה הקיימים (שמימושם אפשרי רק לאחר איחוד/בניה משותפת עם מגרש פנוי צמוד), כל זאת ללא מתן ביטוי כלשהו לפחת התכנוני – הכלכלי המהותי הנובע מהיעדר אפשרות לניצול הזכויות המוקנות.
- מאידך, הפחית (כמובן ללא אסמכתה וללא תחשיב כלשהו) בגין "נטרול הצפייה לתוספת זכויות" **25%** וזאת בגין תוספת השווי בשל מסמך המדיניות (מד/3/547).
- כל זאת בהתייחס ל- 3 עסקאות משנת 2017 ולעסקה בודדת משנת 2018 ו- 2019 ובהתעלם לחלוטין משומות מכריעות באותם מגרשים בסמוך לתאריך הקובע בערכי שווי למ"ר מבונה **4,000** – **4,500** ₪ (כמצוין במסד הנתונים הרצוף מטעמנו סימון בירוק בתרשים).

4. **<u>להלן מסד נתוני השוואה מטעמנו בסמוך לתאריך הקובע (המצויינים אף הם בתרשים בצבע ירוק המצורף):</u>**

<u>מסד 1 -</u> עסקה מ- 14/08/2019 בחלקה 458 בשטח 894 מ"ר ל- 18 יח"ד (פתרון חניה ת"ק) במחיר 8,400,000 ₪ סה"כ שטח אקוו' 2,347.7 מ"ר (ראה שומה דוד דדון עסקה 3 עמ' 49) התקבל שווי מ"ר מבונה **3,578** ₪ כאשר בהתייחס למיקום 300 מ' מכביש 2 מתבקשת התאמה לנשוא השומה 12%+ ל- **4,000** ₪.

<u>מסד 2 -</u> בשומה מכרעת של השמאי דוד דדון בחלקות 495-494 בגוש 8238 (מגרש מאוחד A1) נקבע שווי מ"ר מבונה למועד הקובע **02.02.2019** בסך **4,100** ₪ (עמ' 50) לניצול 19 יח"ד ב-3 קומות+ גג.

ולמועד הקובע **20.04.2023** נקבע שווי מ"ר מבונה בסך **6,750** ₪.

וזאת לניצול 36 יח"ד ב- 9 ק' מגורים מעל ק' מסחר (פתרון חניה למגורים בת"ק).

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

טל' 6569085–02 | **פקס'** 5853464–02 | **נייד** 5573232–052 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

<u>מסד 3 -</u> בשומה מכרעת של השמאי אלי כהן בחלקה 7 בגוש 8242 וחלקה 15 בגוש 8238 (חלקה חדשה 349 בגוש 8242) הכולל 2 מבנים בני 29 ו- 25 קומות ל- 206 יח"ד נקבע שווי מ"ר מבונה למועד הקובע **08.06.2020** בסך **3,350** ₪ ובהתייחס למיקום המגרש 200 מ' (פתוחים) מכביש 2 מתבקשת התאמה לנשוא השומה 20%+ ל- **4,000** ₪.

<u>מסד 4 -</u> בשומה מכרעת של השמאי ארנון גולדברג נקבע בחלקה חדשה 515 (חלק' מקור 459-458) שווי מ"ר מבונה למועד קובע **02.04.2021** בסך **4,500** ₪ ובהתאמה למועד (7%-) **4,190** ₪.

(פתרונות החניה במגרש הינם בתת בקרקע).

<u>מסד 5 -</u> בשומה מכרעת של השמאית לילך בן פורת בחלקה 507 (חלקות מקור 493-492) בגוש 8238 נקבע שווי מ"ר מבונה למועד קובע **30.06.2020** בסך **4,000** ₪ (פתרון חניה עילי 40%) ובהתאמה ליתרון בחניה עילית מתקבל שווי מ"ר מבונה בנשוא השומה כדלהלן:

$$\frac{60{,}000 \text{ ₪ יתרון לחניה עילית} \times 1.5 \text{ חניות ליח"ד} \times 0.4 \text{ שיעור חניה עילית}}{120 \text{ מ"ר שטח יח"ד}} = 300 \text{ ₪ למ"ר (-) } = \mathbf{3{,}700} \text{ ₪}$$

<u>מסד 6 -</u> בשומה מכרעת של השמאית שושי שרביט שפירא בחלקה 504 בגוש 8238 נקבע שווי מ"ר מבונה למועד קובע **30.06.2020** בסך **4,000** ₪ (פתרון חניה מעורב).

<u>מסד 7 -</u> עפ"י מסד עסקאות בפרויקט פרישובסקי בחלקה 500 בגוש 8238 הכולל 2 מבנים בני 19 ק' כ"א ו- 170 יח"ד כאשר עד קומה 16 – 5 יח"ד בקומה, בקומה 17 – 4 יח"ד ובקומות 19-18 – 2 יח"ד בקומה.

מתקבל שווי מ"ר בנוי בסך **19,471** ₪.

(בהתייחס למיקום הנכס כ- 300 מ' מכביש 2 מתבקשת התאמה נוספת).

להלן מסד עסקאות המכר:

יום מכירה	תמורה מוצהרת בש"ח	שטח (לפי היתר)	חדרים	קומה	שווי מ"ר בנוי
10/12/2019	₪ 1,700,000	105	3.5	14	₪ 16,190
07/07/2020	₪ 1,660,000	69	2	14	₪ 24,058
08/07/2020	₪ 1,540,000	69	2	5	₪ 22,319
08/07/2020	₪ 1,700,000	110	4	2	₪ 15,455
17/09/2020	₪ 1,815,000	100	3.5	11	₪ 18,150
01/11/2020	₪ 1,740,000	90	3	6	₪ 19,333
07/04/2021	₪ 1,600,000	69	2	14	₪ 23,188
20/04/2021	₪ 1,700,000	90	3	13	₪ 18,889
05/05/2021	₪ 2,100,000	128	5	12	₪ 16,406
20/07/2021	₪ 1,670,000	90	3	10	₪ 18,556
08/11/2021	₪ 2,090,000	110	4	14	₪ 19,000
02/12/2021	₪ 3,350,000	140	6	18	₪ 23,929
20/12/2021	₪ 2,260,000	128	5	8	₪ 17,656
03/02/2021	**ממוצע**	**100**		**11**	₪ **19,471**

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

טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

5. **<u>בהתייחס לגורמי הדחיה</u>**

- יש להתחשב בהיקף הפרויקט המצומצם יחסית (72 יח"ד) ולעובדה כי במצב המוצע קיימים 2 מגרשי תמורה (מתוך 4 מגרשי תמורה) שאינם מבונים וזמינים לבינוי מיידי וכן במצב הבדק והתחזוקה הירוד של הבניינים שהוקמו בשנות ה- 40 המהווים אף הם תמריץ למימוש מוקדם של הפרויקט.
  מאידך, יש להתחשב בפרק הזמן הסביר הנדרש לאישור טבלת איזון[12].
  בהקשר לאמור יש להדגיש כי יש לתת משקל לגורמים האובייקטיבים הקיימים בפרויקט ולהתעלם מחוסר מעש/התנהלות/התקשרויות לא נכונות (ככל שקיימות) של בעלי/נציגים מטעם בעלי הזכויות.
- בהתייחס לאמור לעיל, תקופת הדחיה שנקבעה בשומת הוועדה – **7 שנים** ביחס למגרשי התמורה 11 ו- 12 הכוללים 239 יח"ד תמורה ול- **5 שנים** ביחס למגרשי תמורה 10 ו- 13 הכוללים 91 יח"ד תמורה הינה תקופת מייצגת דחיה ראויה המתבקשת.

6. **<u>להלן פירוט עסקאות מכר במתחם בתקופת ההפקדה:</u>**

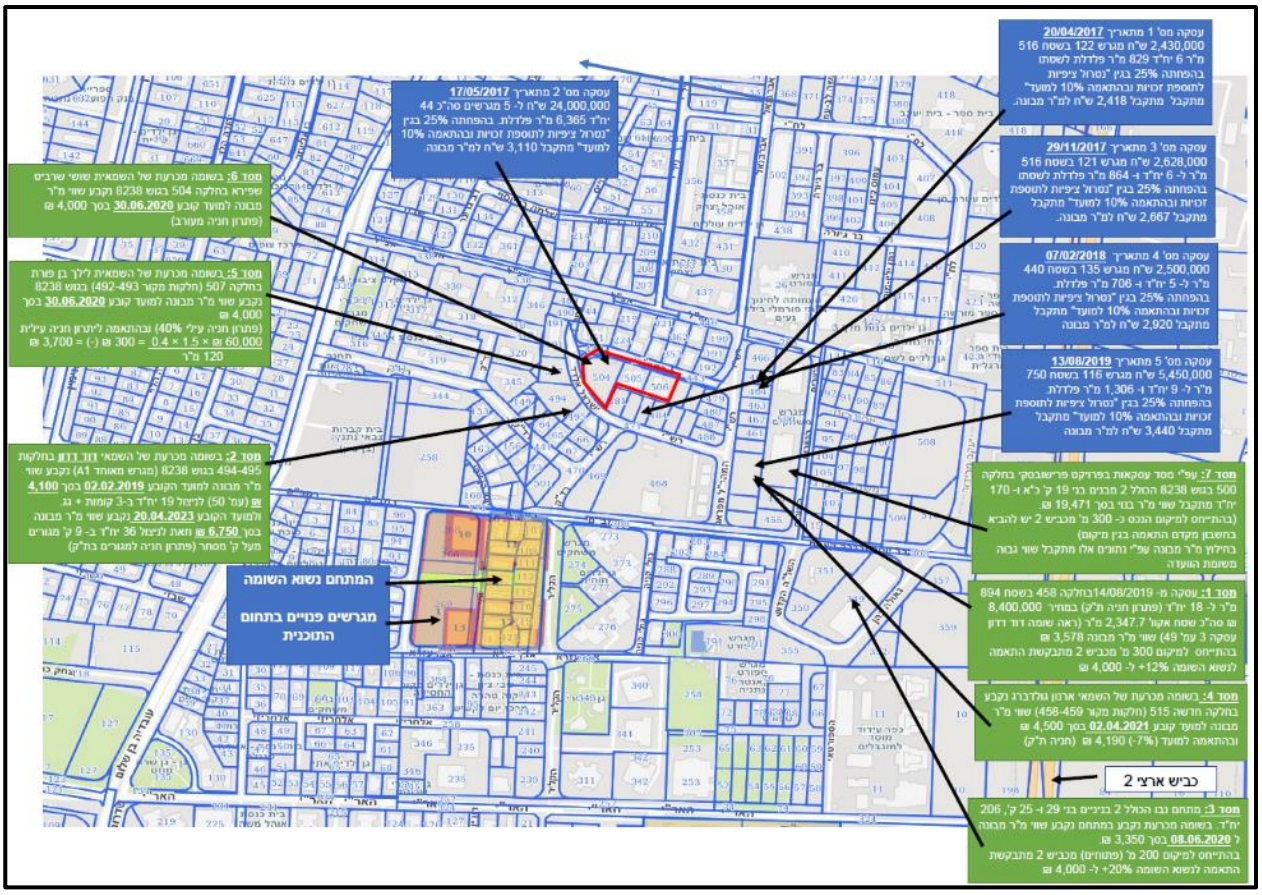
מסד נתוני השוואה במתחם ביחס לתוכנית שאושרה בתאריך 22/07/2020 ואשר הומלצה להפקדה ב- 23/07/2008 והופקדה ב- 24/01/2018										
תאריך עסקה	**חלקה**	**כתובת**	**תמורה**	**חלק ביח"ד מקורית**	**שטח לפי היתר ללא הרחבה**	**קומה**	**חדרים**	**שנת בניה**	**שווי מ"ר בנוי**	**הערות**
29/12/2018	117	יוסי בן יוסי 11	₪ 800,000	1	63.3	1	3	1940	₪ **12,638**	נתון בשומת הבעלים אין היתר להרחבה בבניין
18/04/2019	119	הקליר 14	₪ 450,000	0.5	31.65	2	1	1950	₪ **14,218**	אין היתר להרחבה בבניין
15/09/2019	120/2	הקליר 16	₪ 1,028,000	1	61.8	1	2.5	1950	₪ **16,634**	נתון בשומת הבעלים אין היתר להרחבה בבניין
ממוצע									₪ **14,497**	

[12] כולל אי וודאות מסוימת ביחס לחלקת השלמה 270 שלגביה קיימת התחייבות של הבעלים המקוריים להעבירה לעירייה ללא תמורה (הבעלים העכשווי רכש את חלקת ההשלמה לאחר אישור תוכנית נת/6/547 לפיה שונה ייעוד החלקה משצ"פ לחלקת השלמה).

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

טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

7. רצ"ב תרשים הסביבה הכולל פירוט וסימון מסדי הנתונים שהוצגו מטעם הוועדה (בירוק) ומטעם הבעלים (בכחול) המצורפים בקובץ PDF נפרד.



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

טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

<u>להלן עיטוטי עיקרי טענות הצדדים בהתאם לפרוטוקול הדיון שנערך ביום 09.09.2025, כדלהלן:</u>

<u>הסכמות / אין מחלוקות</u>

<u>המבקש</u>: אילן סולימאן, ת.ז. 058305038.

<u>מצב פיזי</u>: אין מחלוקת. <u>מצב משפטי</u>: אין מחלוקת. <u>מצב תכנוני</u>: אין מחלוקת.

<u>מהות הנכס</u>: דירת מגורים הממוקמת בקומה שנייה בבניין שיכון בן 2 קומות מעל קומת קרקע (במתכונת גן – גג), הכולל 4 יח"ד.

<u>גוש</u>: 8242. <u>חלקה</u>: 107. <u>שטח רשום</u>: 444. <u>מס' תת חלקות</u>: 5. <u>תקנון</u>: מצוי.

<u>תת חלקה</u>: 3. <u>תיאור</u>: דירה. <u>קומה</u>: שניה <u>שטח רשום</u>: 61 מ"ר <u>החלק ברכוש המשותף</u>: 61/244.

<u>גורם השבחה</u>	**<u>מועד קובע</u>**	**<u>גובה השבחה</u>**	
		<u>שמאי משיבה</u>	**<u>שמאי מבקש</u>**
תכנית נת/542/ו'	07.09.2020	373,668 ₪	0 ₪ לחלופין 65,000 ₪

<u>גורם מימוש הזכויות</u>: בדרך של מכר, הסכם נכרת ביום 07.07.2021.

<u>חלקיות מימוש</u>: 100% בדרך של מכר.

<u>מר ליאור יוסף בדש שמאי מקרקעין [מטעם המבקש], עיקרי הטיעונים, כדלהלן:</u>

אני חוזר על כל האמור בשומתי המפורטת, המהווה חלק בלתי נפרד מהתייחסותי זו.

<u>התייחסותי למכתב תשובת שמאי המשיבה, כדלהלן:</u>

בהמשך לתגובת שמאי המשיבה מיום 2.9.2025 (התקבלה ביום 7.9.2025), ועל מנת לייעל את הדיון להלן התייחסות קצרה לעיקרי נקודות המחלוקת שהועלו בכתב התגובה:

1. ראשית, הנני עומד מאחורי חוות דעתי שנערכה ביום 7.8.2025.

2. רקע - הנכס נכלל במתחם א' (הצפוני), המיועד לפינוי בינוי "שכונת הרומנים", שבו קיימים 18 בניינים **<u>בבינוי של 2 קומות בינוי "גן-גג"</u>** בכל בניין 4 יח"ד מקור ובסה"כ 72 יח"ד, מקור כאשר בחלק הבניינים נעשו פיצולים הרשומים בטאבו וכוללים בין 8-6 יח"ד בבניין וכן הרחבות מהותיות של שטחים.

3. גם חלוף תקופה של למעלה מ-5 שנים מיום אישור התכנית, **בעלי הדירות במתחם טרם חתמו על הסכמי פינוי-בינוי** ועל פי מידע שנמסר מהבעלים גם טרם החלו שיחות עם יזם כזה או אחר לביצוע הפרויקט - **<u>עובדה המחזקת את העדר הכלכליות לביצוע הפרויקט</u>**.

מעבר לכך, התכנית אינה כוללת טבלת איחוד וחלוקה, ומעיון באתר המשיבה עולה כי בתאריך 18.5.2022 (למעלה מ-3 שנים), נמסרה התכנית נת/542/ו/1 לבדיקת תנאי סף ונמצאת באותו סטאטוס מאז.

כפי שפירטתי בסעיף 13.5 לחוות דעתי בחודש יולי 2020, ערכתי במשותף עם השמאי הממשלתי הראשי בדימוס, טל אלדרוטי עבור ארגון הקבלנים של העיר נתניה מסמך בחינה בעניין מכפילי הציפוף הראויים בפרויקטים של התחדשות עירונית בעיר נתניה, שבה התקבלה המסקנה החד משמעית ביחס לפרויקט שבנדון כי אין כדאיות כלכלית במועד הקובע לביצוע ועיינו הרואות שגם לאחר 5 שנים אין כדאיות.

טענות שכלל לא נסתרו ע"י שמאי המשיבה.

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

טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

בדיון שהתקיים ב**ערר נת/8078/1224 איצקוב אירנה נ' הוועדה נתניה ותשובה התחדשות עירונית (2016) בע"מ**, מיום 4.8.2025, העלה כב' יו"ר ועדת הערר, עו"ד דביר סגלוביץ' באותו מקרה כי עיריית נתניה לא הציגה תקן 21 המוכיח שקיימת כדאיות כלכלית, הערר הסתיים בפשרה שהוצעה ובעלת הזכויות, הסכימה לפשרה.

מכל האמור והמפורט בהרחבה בחוות דעתי המסקנה החד משמעית המתקבלת כי תכנית נת/542/ו הינה תאורטית.

<u>ביחס לחלופה ב':</u>

4. מפנה לסעיף 10.4 לחוות דעתי ביחס למתודה השומה בגין מכירת דירה בפרויקט פינוי בינוי, שהתבססה על פס"ד **עמ"נ 18341-09-24 הוועדה המקומית לתכנון ובנייה תל אביב יפו נ' לב ואח'**, כאשר לטענת שמאי המשיבה בהתחשב בנסיבות להלן "המחייבים במצב זה עריכת תחשיב על פי הגישה הכלכלית".

בשונה מהנטען ע"י שמאי המשיבה בסעיף 47 לפס"ד קיימת התייחסות למקרה דומה למתחם שבנדון, סעיף ששמאי המשיבה בוחר לצערי להתעלם.

בנסיבות אלו ברור לטעמי, כי כאשר מדובר בקביעת היטל השבחה של מכר דירת מגורים במתחם בו אושרה תכנית פינוי-בינוי, הרי ככל שקיימים עסקאות השוואה בפרויקט, ולו גם מעטות, ואף בעייתיות, יש להעדיף באופן מובהק וברור את שיטת ההשוואה על פני שיטת החלק היחסי בכלל שווי הפרויקט (הדגשה לא במקור).

<u>בהתאמה לעקרונות אלו נערכה חוות דעתי.</u>

לפיכך כלל לא ברורה טענת שמאי המשיבה כיצד עדיין יש לנהוג בשיטה הכלכלית במכר של דירת מגורים, בטענה כי בחרתי "להמציא שיטת חישוב חדשה לחלוטין", כאשר **<u>שומת המשיבה נערכה בסתירה מוחלטת מפס"ד!</u>**

5. ביחס ל-2 העסקאות במצב הקודם שהוצגו בחוות דעתי. הנכס שבנדון הינו בשטח **רשום של 61 מ"ר ושטח על פי היתר של 61 מ"ר** (דירה שלא נעשתה לגביה הרחבה). כאשר בעסקאות השוואה קיים הפרש שטחים בין השטח הרשום של 50 מ"ר לשטח הבנוי בפועל על פי היתר של כ-61 מ"ר, דהיינו קיים פער של 22% בין השטח הרשום לבין השטח בהיתר וזאת בשונה מנשוא השומה שבו לא קיים פער, קורלציה המחייבת התאמה!

דווקא הגישה של ממוצע בין 2 העסקאות כפי שחושבה בחוות דעתי היא הנכונה גם לפי התקינה יש לתת משקל גבוה יותר לעסקה בנכס הנדון וגם לזו שבה קבעתי שווי שוק באומדן אובייקטיבי (עסקה מס 1) ועל בסיס אותה חוות דעת הייתה בין קונה מרצון למוכר רצון.

לפיכך יש לתת משקל גבוה לעסקה מס' 1 (ראה את נספח 7 שצורף לחוות הדעת).

6. ביחס למקדם "השרירותי לחלוטין" לקביעת גובה מקדם הפוטנציאל בשיעור של 15% נסמך על קביעות שמאים מכריעים באזורים שונים בהם הממוצע 15%, וזאת בדומה לקביעת השמאי המכריע בתיק דנן מר דוד דדון בבאר יעקב (תיק בו גם שמאי המשיבה היה צד).

7. חוסר הסבירות בתחשיב "המתוקן" של שמאי המשיבה מצביע כי ערב אישור התכנית המשביחה **<u>קיים פער של 35%,</u>** ביחס לאותה דירה. פער מלאכותי על מנת לייצר יש מעין.

השבחה בשומתו המקורית של כ-373,000 ₪ המהווה שיעור של כ-37% משווי הנכס ערב אישור התכנית מצביעה על פער בלתי סביר, וזאת נוכח קיום המרכיבים הספציפיים המאיינים את ההשבחה כפי שפורט לעיל.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א'**, **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340
טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

8. **<u>ביחס למסדי הנתונים המוצג ע"י שמאי המשיבה:</u>**

<u>מסד 1</u> - התאמה של 12% בגין הקרבה לכביש 2 הינה מלאכותית ללא שום תימוכין במבחן השוק. למרחק של 300 מ' מכביש 2 אין כל הפרעה וזאת נוכח רצועה של בניינים המפרידים בין החלקה לבין כביש 2 (לדוגמא הבניינים של חברת נבו) וכן רצועת תעסוקה הצפויה להיבנות בין המגרש של נבו לבין כביש 2.
דווקא ההפך הוא הנכון ביחס לקביעת מר דדון של שקבע 3,578 ₪, מתחייבת ההפחתה בין בניין בוטיק של 18 דירות לבין בניינים הכוללים 45 - 58 דירות בבניין.

<u>מסד 2</u> - כנ"ל כמו בעסקה 1 מדובר בבניין בוטיק לעומת בניין עם צפיפות גבוה.

<u>מסד 3</u> - גם ביחס לקביעת השמאי המכריע מר אלי כהן בפרויקט של נבו לפיה קבע שווי של 3,350 ₪ הנמצא בסמיכות לכביש 2 ביחס לפרויקט שבנדון "זריקת" מקדם של 20% הינו מקדם בעלמא ללא כל תימוכין.

<u>מסדים 4-6</u> - כפי שצוין ביחס ליתר המגרשים מדובר בפרויקט בוטיקים ביחס לנשוא השומה המחייב התאמה של הפחתה ולא להפך.

9. <u>גורם הדחייה</u> - גם הגורמים "האובייקטיבים" שמהם מתעלם שמאי המשיבה מנושא הכלכליות של הפרויקט, צריכים להתכנס ביחד עם גורמים נוספים הכוללים את העובדה כי למעלה מ-3 שנים תכנית האיחוד והחלוקה לא מתקדמת, וכי עבר כבר 5 שנים מיום אישור התכנית ולא נראה באופק אם בכלל הפרויקט הנ"ל יצא לפועל.

<u>מר אפרים שמואל מרגלית ומר מעיין יפת שמאי מקרקעין [מטעם המשיבה], עיקרי הטיעונים, כדלהלן:</u>

אנו חוזרים על כל האמור בשומתנו ומכתב תשובתנו המפורט, המהווים חלק בלתי נפרד מהתייחסותנו זו.

<u>התייחסותנו לטיעוני שמאי המבקש, כדלהלן:</u>

חוזר על כל האמור במכתב תגובתי המפורט המהווה חלק אינטגרלי לטיעוני שמאי המבקש, כמו כן דגשים נוספים, כדלהלן:

גם לאחר שמעת טיעוני שמאי הבעלים, אני עדיין לא מבין את שומת שמאי הבעלים והרבה אי דיוקים.
בניגוד מוחלט שמקבל חברי את פסק דין גלעד הס, אולם שמאי הבעלים עובד במנוגד, בפסק דין אומר של דירת מכר אם יש מספיק נתונים נותנים קדימות. אין חולק על זה. אולם, במקרה הנדון במצב חדש ישנה רק עסקה אחת, כך שגישת השוואה אינה ישימה.
ישנה רק עסקה אחת שהיא בנשוא השומה, ולגבי מקרה כזה קיימת התייחסות ספציפית בפסק הדין שמשום מה שמאי הבעלים לא ראה זאת, סעיף 66 לפסק דין נועה לב, עו"ד גלעד הס, בשורה 5, עם זאת יש מקרים בהם לא ניתן להשתמש בשיטת השוואה.....לדוגמא דירה ראשונה שבפרויקט...או מימוש לכלל הפרויקט.
זאת אומרת אין מספיק נתונים במצב החדש לשיטת השוואה.
לכן, איני מבין איך כבוד שמאי הבעלים מחליט לאמץ את הגישה הזאת.
במצב קודם 2 עסקאות שאינם רלוונטיות, היות והם במתחם בתקופת הפקדה ואף זאת מפעיל ממוצע אריתמטי עם פער עצום של 33 אחוזים. במצב קודם רק 2 עסקאות לא במתחם בר השוואה היות ויש בו השפעה של תכנית. לכן, איך הוא עושה זאת. נניח תאורטית, אז באותם עסקאות פעם אחת 50 מ"ר לפי נסח ולכן זה לא נכון היות וזה שטח נטו משנות החמישים. ומתעלם מ – 61 מ"ר. פעם אחת 50 מ"ר ופעם 61 מ"ר עמוד 19 לשומתו.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א'**, **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340
טל' 02–6569085 | **פקס'** 02–5853464 | **נייד** 052–5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

ציינתי גם אם נתעלם מהשיטה הלא נכונה, ומנתונים לא נכונים, ורק נתקן את השטחים מקבלים השבחה בגבולות כפי שציינתי בעמוד 2, מתקבל 256,000 ₪ !!! לעומת מה שקבענו בדו"ח 378,000 ₪. רק בתיקון טעות חשבונאית.

אם מיישמים את פסק דין גלעד הס, היינו עושים דחיה רק למרכיב השבחה ולא למצב החדש.

במצב קודם הבאתי 17,500 ₪ מ"ר בנוי, כשמגיעים בפועל מגיעים ל- 14,500 ₪ מ"ר בנוי.

חברי טוען, שאין כאן כדאיות כלכלית. היות ומכפיל נמוך מידי. המכפיל כאן 4.6 הגדול מכל נתניה אפילו יותר משכונת דורה הצפונית ששם נקבע מכפיל 4. ובשכונת דורה קיים המון פינוי בינוי. זאת הוכחה.

המעלות של הפרויקט הנדון, כדלהלן:

הפרויקט קטן של 72 יח"ד על שטח קטן יחסית.

הבניה ישנה מביאה לשווי נמוך במצב הקיים [14,500 ₪ מ"ר בנוי לפי המס"ד] וזה גם הבסיס לטעות שלנו.

בהתאמה הנתון מגביר את כדאיות להתחדשות עירונית.

מתוך 4 מגרשים, 2 מגרשים בלתי מבונים שנתנו לטובת הפרויקט, מתאפשר מימוש מידי לבינוי 91 יח"ד מתוך 330 יח"ד ללא הזדקקות לפינוי הדיירים הקיימים.

לכן, זה מהווה קטליזטור למימוש הפרויקט.

חלקת השלמה – יעודה המקורי ש.צ.פ, שונה לחלקת השלמה, רק חלק מהבניין עם חריגה וזה לא משהו מהותי.

הבעלים לפני הבעלים הרשומים כיום הצהירו שהם חלקת השלמה ללא תמורה, לא מצאנו את התחייבות הבעלים החדשים לקודמים יכול להיות שאין לנו זאת.

מאחר וחלקת השלמה לא בנויה ולכן אין בעיה להקצות להם ערכי שווי כפי שעשיתי בטבלת השבחה, ייחסתי להם שווי נמוך. ולכן, "הפחד" שמייצר שמאי הבעלים לאותה חלקה אינה במקומה.

<u>גורמי דחיה</u> – פרויקט קטן, שטח גדול, יחידות בשווי נמוך. יכול להיות כשל של הנציגות הבעלים או של היזמים או מייצגים שלהם.

ישנה התנהלות שייתכן שלא כלכלית של נציגי הפרויקט שלא קידמו באופן מושכל את הפרויקט, ובמצב זה ברור שהוועדה לא יכולה לצאת ניזוקה מהתנהלות לא רציונאלית שככל שהיא קיימת ולכן על השמאי המכריע צריך לבחון באופן אובייקטיבי.

<u>עסקאות השוואה</u> – לא ברור מדוע שמאי הבעלים ביסס את מסד הנתונים שאינם רלוונטיות.

מדובר על חלקות קטנות שזכויותיהם אינם ניתנות לניצולם במלואם.

מותר עם קיר משותף עם חלקה סמוכה, שמאי הבעלים לא מתייחס לזאת.

חברי מתייחס למסמך מדיניות, מסמך זה מתגבר על הבעיה, אבל צריך תכנית מפורטת ותשלום היטל השבחה.

בנוסף, שצריך להביא הפחתה למגרשים הקיימים, חברי נותן מקדם שווי מוגבר של 25 אחוזים ללא תחשיב וזה לא נכון ומטעה. אין ודאות שניתן לנצל זאת.

טוען שזה לתקופה קצרה.

מי אמר שיצליחו להגיע להסכם עם החלקה הסמוכה, דחיה, היטל השבחה.

ישנו גם קושי בניצול מגיעים ל- 4,000 ₪ מ"ר מבונה.

מעבר לכך הביא עסקאות מ- 2017 שאינם רלוונטיות.

מדוע באותם חלקות שישנם הכרעות של שמאים מכריעים שכח חברי את תאריך הקובע ושומות מכריעות.

הבאתי עסקאות השוואה נכונות, מבחינת מועד קובע, פתרון חניות ובסוף מגיעים ליותר מ- 4,000 ₪ מ"ר מבונה.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד** 94340
טל' 02–6569085 | **פקס'** 02–5853464 | **נייד** 052–5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

בהחלטת החת"מ בשנת 2019 הגיע ל – 4,100 ₪ מ"ר מבונה.
כביש 2 – בעיקר עסקה 6, פתוח לכביש 2 השפעה גדולה, הבאתי התאמה של 20 אחוזים.
במקומות אחרים שהמרחק כ- 150 מ' קבעתי 10 אחוזים התאמה.
עסקת השוואה מספר 7 – ערכי שווי לתאריך קובע זה 19,500 ₪.
דוחות כלכליים – מקדם 4.6 גבוה משכונת דורה בצפון של מקדם 4. לא עושים דו"ח כלכלי לפי תכנית איחוד וחלוקה. חברי מתלונן על דבר שלא קיים. הוועדה לא עושה בשום מקום דוח כלכליים. אני נדרש לבחון דו"ח כלכלי של הבעלים לכן מה אבחן מה שאין.
הרחבות מהותיות של הבעלים – אין הרחבות מהותיות של הבעלים. ראה ריכוז מתוך 4,500 מ"ר ישנם 150 מ"ר הרחבות. לזה קורה חברי הרחבות מהותיות. מדובר על 3.4 אחוז בלבד ולכן חברי הגזים.
הפיצולים בטאבו חלקם לא רשומים, אולי 6 פיצולים ולא כולם רשומים בטאבו ומרביתם אין היתר, זה שרשום בטאבו לא אומר שיש היתר וזאת למיטב זכרוני, הוועדה בקשה להתעלם מפיצולים לא חוקיים.
ברגע ששמאי הבעלים קבע על סמך פוטנציאל של 15% למעשה קבע את היטל השבחה.
נהגנו לפי המתודולוגיה של עו"ד גלעד הס, כלומר צריך לדחות רק השבחה, דבר המייתר את דמי השכירות הנחסכים.

מר ליאור יוסף בדש שמאי מקרקעין [מטעם המבקש], עיקרי הטיעונים, כדלהלן:

חלקים שטוען חברי מוכחים את טענותיי.
חברי טוען, יש רק עסקה אחת למצב החדש. אני טוען זה רק מוכיח שאין ריבוי עסקאות במתחם אולם יש עסקה בנכס עצמו.
ישנם 2 עסקאות לפני מועד הקובע, הם בקומה ראשונה מתוך 2 ובשטח קטן יותר, אני חושב שקומת קרקע במצב קודם היא אפילו עדיפה על עליונה עקב נגישות לחצר, אבל עדיין לפי התקינה השמאית תקן 2.1 שקיבל לאחרונה, ישנם 3 עסקאות אחת אחרי ו – 2 לפני מועד הקובע. לגבי האופן חישוב להפחתת 15 אחוזים זה נכון. לא יכול להיות שחברי טוען שהנכס עלה ב – 40 אחוזים דבר שאינו סביר.
דובר שעיריית נתניה לא עושים דוחות כלכליים לתקן 21 או בדיקות כלכלית – יש לי דיון בתקופת הקורונה 08.07.2020 מה בבדיקה נמצא מהמצגת, המתחם שלנו פינוי בינוי, שלנו כלול בהנחיות פרטניות וליתר נתנו מכפילים מפנה אצלי לנספח 8 שביצעתי עם מר טל אלדרוטי בעמוד 19, רואים מתחם 1 שבו כלול הנכס, ככול והוועדה המקומית הייתה מעניקה פטור מוחלט במועד קובע אז המכפיל הראוי 4.8. אבל ככל שהוועדה המקומית קובעת היטל השבחה מופחת של 25 אחוזים המכפיל היה קופץ ל- 6.6.
מה זה מוכיח, שהמתחם לא כלכלי. במועד הקובע לא היה מעניין אף אחד.
שואל חברי באיזה מתחם כלולה שכונת דורה בנתניה, אני עונה לו בהתאם לאותו צילום דורה כלולה בהנחיות פרטניות המעיד על נכשלות.
את המתחם הזה לא צריך לבחון להיום אלא למועד הקובע, היום מבצעים פרויקטים בשכונות נורדאו ודורה. באזורים שהיו מוגדרים במועד קובע לא כדאיים כלכלים בעליל. המחירים עלו כתוצאה מכך בנתניה וארצית בכלל הכניס לתוך היתכנות אמיתית מה שלא היה כדאי כלכלי בעבר עובר למועד הקובע.
המגרשים שחברי טוען שלא ניתן לנצל את הזכויות – היה ניתן לנצל את הזכויות במגרשים [המשיבה טוען שלא], עובדתית הוצאו היתרים באותם המגרשים.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א'**, **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340
טל' 02–6569085 | **פקס'** 02–5853464 | **נייד** 052–5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

במסמך מדיניות מנובמבר 2017 נכון למועד עסקאות ויש התייחסות לכל אחד מאזורים, באזור מגורים מיוחד ב' מוגדרת תוספת של 30 אחוזים, במספר יחידות הדיור... ובאזור מגורים מיוחד א' צפיפות של עד 20 יח"ד לדונם נטו כאשר הצפיפות התבעית היא בין 10-12 יח"ד לדונם נטו, הגדלת צפיפות של 40-60 אחוזים ולכן הורדתי 25 אחוזים מניתוח הפלדלת שלי ולכן זה הגיוני.

<u>מר אפרים שמואל מרגלית ומר מעיין יפת שמאי מקרקעין [מטעם המשיבה], עיקרי הטיעונים, כדלהלן:</u>

אני רוצה לציין שמסמך של מר טל אלדרוטי אינו רלוונטי, מדוע ? על פי הדו"ח אנו באותו אזור של שכונת דורה ועובדה שבשכונת דורה כל השנים אושרו לפי מכפיל 4 והתחילו זאת מלפני 4-5 שנים ולכן, לא צריך את כל המסמך הזה. אצלנו 4.6. ושם מתקיימים פרויקטים לאורך כל השנים לפי 4.1 מקדם.
לפני שנתיים עלו מחירים אבל מדוע משנת 2022 לא עושים פה, זה מראה שהבעיה התנהלות נקודתית למרות שיותר כלכלי. מגרשים פנויים לעומת פרויקטים אחרים. הפרויקט לא מתקדם לא קשור לתכנון אלא להפך.

<u>מר ליאור יוסף בדש שמאי מקרקעין [מטעם המבקש], עיקרי הטיעונים, כדלהלן:</u>

שמאי המבקש מצרף במהלך הדיון את המסמכים, כדלהלן:
מסמך המדיניות לעניין תכנית נת/3/547 מנובמבר 2017.
צילום של מפת מכפילי פינוי בינוי מישיבה שהתקיימה ביולי 2020 בעיריית נתניה.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א'**, **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340
טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

<u>תכתובות מייל רלוונטיות שהועברו בהמשך ולאחר הדיון המקצועי:</u>

<u>מר אפרים שמואל מרגלית שמאי מקרקעין [מטעם המשיבה], עיקרי הטיעונים במייל מיום 09.09.2025, כדלהלן:</u>

הועבר מסמך מדיניות המוזכר בשומת הבעלים.

<u>מר ליאור יוסף בדש שמאי מקרקעין [מטעם המבקש], עיקרי הטיעונים במייל מיום 09.09.2025, כדלהלן:</u>

המסמך שצירף שמאי המשיבה אינו זה שהתייחסתי.
מצ"ב המסמך שהתכוונתי אליו מנובמבר 2017.

<u>מר אפרים שמואל מרגלית שמאי מקרקעין [מטעם המשיבה], עיקרי הטיעונים במייל מיום 10.09.2025, כדלהלן:</u>

בהתייחס למסמך המדיניות מנובמבר 2017 שצירף שמאי הבעלים ואשר שימש, לדבריו, כבסיס להתייחסותו, הנני לציין כדלהלן:

- מסמך המדיניות שצורף ושעליו הסתמך שמאי הבעלים, לא היה בתוקף בתאריך הקובע לשומה 7.9.2020. אלא מסמך המדיניות שצורף על ידנו שבתוקף מ- 8.3.2020 שמטרתו, כמצוין במפורש מתחת לכותבת: "להגבלת תוספת יח"ד וקביעת הוראה לעניין החניות."


מד/3/547

מדיניות לתוספת יח"ד בתחום תכנית נת/3/547
אושרה בוועדה מספר 36 ביום 10.8.16 ועודכנה בוועדה מספר 54 ביום 22.11.

מדיניות מעודכנת אושרה בוועדה מספר 16 ביום 8.3.20 להגבלת תוספת יח"ד וקביעת הוראה לעניין החניות.

- הגבלת תוספת מס' היח"ד מדגישה ביתר שאת את העובדה הבסיסית לפיה למסמך המדיניות בכלל ובוודאי מסמך המדיניות מ- 2017, השפעה שולית, אם בכלל, לגבי שווי המקרקעין, הן מעצם היותה כפופה ומותנת באישור תוכנית מפורטת הכוללת, בין היתר, במגרשים קטנים (כדוגמת המצוינים במסד הבעלים) איחוד עם חלקה פנויה צמודה (שלא תמיד קיימת), כאשר בנוסף התוכנית המפורטת (שאישורה אינו וודאי) כפופה לתשלום היטל השבחה וזאת בנוסף לקיום גורם דחיה (כאשר למעשה לא הייתה כל מניעה גם ללא המסמך ליזום תוכנית משביחה).
- כל האמור הינו מעבר לעובדה כי שמאי הבעלים התעלם בתחשיביו מצמצום מהותי באפשרויות הניצול במצב התכנוני התקף עקב מגבלות קווי בניין.
המחייבות בהתאמה הקטנה בשווי שבוודאי גבוהה משמעותית ביחס לתוספת השווי (שספק שכלל קיימת) בגין קיום "מסמך מדיניות".

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201א', **מרכז העיר, ירושלים, מיקוד** 94340
טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

<u>מר ליאור יוסף בדש שמאי מקרקעין [מטעם המבקש], עיקרי הטיעונים במייל מיום 10.09.2025,</u>

<u>כדלהלן:</u>

אבקש ביחס לתגובת שמאי המשיבה על מסמך המדיניות מנובמבר 2017 להסביר מדוע טענתו אינה נכונה עובדתית:

בסעיף 13.1 לחוות דעתי נותחו 5 עסקאות קרקע שבוצעו בתכנית נת/3/547.

5 עסקאות הקרקע בוצעו מחודש אפריל 2017 ועד חודשים מאי-יוני 2019.

בכל הזמן של מועדי העסקאות הללו מסמך המדיניות היה בצפי ו/או מאושר ובפועל, ולכן זה השפיע על מחירי המכירה של הזכויות.

זה שהמועד הקובע שלנו בתכנית "שיכון הרומנים" הוא ספטמבר 2020 מסמך המדיניות לגבי תוספת זכויות בתכנית נת/3/547 אינו בתוקף - מדובר בטענה לא רלוונטית של שמאי המשיבה משום שזו לא השאלה האם מסמך המדיניות בתוקף, אלא השאלה אם מסמך המדיניות השפיע על מחירי 5 העסקאות שהצגתי, והתשובה העובדתית היא כמובן חיובית.

<u>מר אפרים שמואל מרגלית שמאי מקרקעין [מטעם המשיבה], עיקרי הטיעונים במייל מיום 10.09.2025, כדלהלן:</u>

..... הנני חוזר ומפנה לטיעונים המפורטים לפיהם אין חשיבות כלכלית למסמך המדיניות שהוצג ובוודאי לא בהשוואה "לשגגה" שנפלה בגין חוסר התייחסות להפחתה בשווי המתחייבת בגין היעדר אפשרות ניצול הזכויות במגרשים האמורים בגין מגבלת קווי בניה.

<u>מר ליאור יוסף בדש שמאי מקרקעין [מטעם המבקש], עיקרי הטיעונים במייל מיום 10.09.2025,</u>

<u>כדלהלן:</u>

הגבתי עניינית לטענת שמאי המשיבה וגם האמור להלן.

שמאי המשיבה טוען שאין משמעות למסמך מדיניות מנובמבר 2017 בגלל שלא היה בתוקף במועד הקובע.

אני טוען הפוך ממנו שכן העסקאות והתמורה בהן הושפעה ממסמך המדיניות - וזאת מידיעה אישית והיכרות עם הגורמים שעשו את אותן עסקאות (מוכרים וקונים) בזמן אמת באותן השנים 2017-2019.

עכשיו כל הטענות נטענו על ידי הצדדים ונמתין להכרעת כבודו.

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

טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

הכרעה

בחנתי את עמדות שמאי הצדדים למחלוקת ולהלן הכרעתי בנושאים השנויים למחלוקת.

השבחה בגין אישור תכנית נת/542/ו' (מועד קובע 07.09.2020)

בחנתי את עמדות הצדדים למחלוקת ביחס להשבחה שנוצרה במקרקעין מושא ההחלטה בגין אישור תכנית נת/542/ו', המאפשרת ביצוע עתידי של פרויקט הפינוי בינוי במתחם בו כלולה החלקה בה בנויה הדירה מושא ההחלטה ולהלן הכרעתי בנושאים השנויים במחלוקת.

מתודולוגיית חישוב ההשבחה:

ניכר ששמאי הצדדים חלוקים על המתודולוגיה שצריך ליישם במקרה הנדון בבחינת ההשבחה.
שמאי המשיבה אומד את שווי המצב החדש לפי חלק יחסי במתחם הקרקע בתוספת שימוש ביניים כאשר המצב הקודם נקבע על בסיס נתוני השוואה למבנים שנבנו לאחר שנת 1980 (בגין נטרול פוטנציאל) כבנוי במצבו תוך התאמה למקרקעין הנדונים.
שמאי המבקש אומד את שווי המצב החדש לפי עסקת המכר שבוצעה במקרקעין מושא ההחלטה עצמם בהתאמה למועד קובע, כאשר המצב הקודם נקבע על בסיס נתוני השוואה לדירות במתחם הנדון טרם אושרה התכנית, תוך נטרול פוטנציאל.
לחילופין מתייחס באמרות אגב לערכים ונתונים עליהם התבססה שומת המשיבה.

למען בהירות ההחלטה דנן יפורטו עיקרי החלטות ועדות ערר ובית משפט רלוונטיות לעניין חישוב היטל ההשבחה בפרויקט מסוג פינוי בינוי.

ערר אשדר:

ועדת ערר בעררים (ת"א) 85224/14 ו- תא/85227/14, אשדר חברה לבנייה בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב, שניתנה מיום 20.04.2020, ביחס לפרויקט ברחוב רקנאטי תל אביב, דנה ארוכות בשאלה:

"כיצד יש לחשב את ההשבחה בפרויקטים של פינוי בינוי ? ", קרי כיצד חוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965, מורה לבחון את עליית ערכם של מקרקעין כתוצאה מאישורה של תכנית.
בהערכת ההשבחה במקרקעין בגין אישור תכנית משביחה, מוערכים המקרקעין למועד הקובע, פעם אחת בהתאם לזכויות שהוענקו בתכנית, וזהו המצב החדש ופעם אחת בהתאם לזכויות שהיו קיימות אלמלא אושרה התכנית, וזהו המצב הקודם, כאשר ההפרש בין שני ערכים אלה מהווה את ההשבחה.

בהתאם לעמדת ועדת הערר בעררים אלו, במקרה של תכנית פינוי בינוי להערכת ועדת הערר, יש לבצע הערכה זו באמצעות כימות התועלת שתוכנית הפינוי-בינוי, שהיא התכנית במצב החדש, מקנה לבעלי הדירות הישנות ובאמצעות כימות תועלת זו בלבד, המהווה השבחת המקרקעין.
פועל יוצא מכך, הוא שיש להתעלם מהדירות העודפות, שמקבל היזם, ובכלל מכל תמורה שלא מקבלים בעלי הדירות הישנות, בעלם של המקרקעין.
בהתאם לערר, דינן של הכנסות אלו הינן כדין "עלויות עודפות", שכן הן נקודת האיזון, ה- Break Even, שבלעדיהן לא ייצא הפרויקט מהכוח אל הפועל."

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201א', **מרכז העיר, ירושלים, מיקוד** 94340
טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

להלן עיקרי הדברים המפורטים בהחלטת ועדת הערר:

"כאמור, בהתאם לפסיקה ולחוק, היטל ההשבחה צריך להיבחן בעיני בעלי המקרקעין ובזכויות שהם זכאים לו. בסופו של דבר, על דרך הרוב וככל שלא הוכח אחרת, לבעלם של המקרקעין במצב הקודם הייתה דירה נחותה, בבניין ישן. במצב החדש מקבל "בעלם של המקרקעין", דירה חדשה ולרוב גדולה יותר מדירתו המקורית, לעיתים גם עם חנייה תת קרקעית ומחסן. לעמדתנו, רק על תוספת זו, בהתאם למבחנים שמאים מקובלים, קמה החבות בתשלום היטל השבחה. עמדתנו היא, ש"דירות התמורה המוקנות ליזם", הן נקודת האיזון של הפרויקט. כלומר, הן חלק מהעלויות של הוצאת הפרויקט מן הכוח אל הפועל."

"לפיכך, וככל ולא הוכח שבעלי הדירות מקבלים דבר מה נוסף, כלומר, מקבלים לדוגמא תוספת דירה וכיו"ב, הרי ובכלל, כל מה שמעבר למה שמקבלים בעלם של המקרקעין, יש לראות בו כחלק מעלות הפרויקט שיש לנטרלם. יוצא אפוא, שהיטל ההשבחה היחיד על פרויקט פינוי-בינוי הוא היטל בגין הדירות הישנות, שהושבחו בתכנית והפכו לחדשות. לטעמנו זו גם הסיבה, אפוא, שאין לראות ביזם כמי שנהנה מאישורה של התכנית אלא יש לראות בו כקבלן ביצוע שזכה במכרז להוצאת הפרויקט מהכוח אל הפועל.

למעשה בבדיקה שמאית נכונה ומדויקת בחינת שווי מקרקעין לפני ואחרי אישורה של התכנית תהיה זהה לתוספת שמקבלים הדיירים.

הרצון של כל אחד מהצדדים להכניס את היזם למשוואה נובעת משיקולים הזרים לחוק התכנון והבניה בלשונו היום. הנישום מבקש באמצעות בחינת ההשבחה מנקודת מבט היזם להראות שהפרויקט שאושר, כאמור, במוסדות התכנון המוסמכים, לא כלכלי.

והועדה המקומית, מבקשת להכניס את היזם למשוואה, כדי להראות שעל אף שהיזם איננו "בעלם של המקרקעין" הוא הנהנה כלכלית מהשבחת המקרקעין; וזאת על מנת לחייב אותו, שאיננו זכאי לפטור מותנה בהתאם לסעיף 19(ג) לתוספת השלישית, חלף חיוב בעלי הדירות הזכאים לפטור."

ביחס לתקן שמאי מס' 21 ועדת הערר אמרה את הדברים הבאים:

"תקן מספר 21.0 בדבר פירוט מזערי נדרש בשומות מקרקעין המבוצעות לצורך בדיקה שמאית כלכלית לתכנית פינוי-בינוי מדצמבר 2012, מטרתו לקבוע את רמת הפירוט המזערית בשומות מקרקעין המבוצעות לצורך בדיקה שמאית כלכלית לתכנית פינוי-בינוי."

"תקן 21 מטרתו להוות כלי עזר לוועדה המחוזית לקביעת כמות יחידות הדיור שתהפוך את העסקה לכדאית כלכלית וככזה נקודת המבט שלו היא גם נקודת המבט הכלכלית של היזם שיבצע את הפרויקט. ועדת ערר זו, איננה ערכאת ערעור על התכנית ואיננה ערכאת ערעור על הועדה המחוזית. לפיכך, איננו נכנסים ואיננו נדרשים לבדוק את הכדאיות הכלכלית של הפרויקט הנבחנת במסגרת אישורה של התכנית. למעשה מסקנתנו היא כי התוספת השלישית, אדישה לשאלה "מה היזם יקבל", או "כמה היזם ירוויח". השאלה האם הרווח היזמי יהיה 25,20,15 או 30 אחוז, או אף למעלה מכך, אינה עניין לוועדת ערר זו. שאלה זו עומדת בבסיס התכנית שאין עליה ערר ונתונה לסמכות הועדה המחוזית. לא זו אף זו, שאלה זו קשורה גם ליחסים מול בעלי הדירות ולכח המיקוח של בעלי הדירות שכבר נקבע בפסיקה, שאין לקחת אותו בחשבון. יחד עם זאת וכפי שהוסבר לעיל ההנחה גם של המחוקק וגם של הפסיקה היא שמדובר בשוק רציונאלי שיש בו מנגנונים רבים שיוודאו שהיזם לא מרוויח מעבר לרווח יזמי סביר. ולכן, מה שאנו צריכים לבחון, בהתאם לחוק זה את התמורה שמקבלים "בעלם של המקרקעין".

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א'**, **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340
טל' 02–6569085 | **פקס'** 02–5853464 | **נייד** 052–5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

<u>ערר חדוה פרימרמן, יובל קיכל, אבנר שקד</u>[13]:

נבחנה על ידי החלטת ועדת ערר נוספת שניתנה לאחר ההחלטה בעניין "אשדר", ערר (ת"א) 8198-07-18 הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב - יפו נ' חדוה פרימרמן, מיום 06/09/2020, ביחס לפרויקט במתחם דפנה בתל אביב.

מדובר בערר שהוגש על החלטת שמאי מכריע מיום 24.04.2018, אשר קבע את ההשבחה הנובעת מאישורה של תכנית תא/3885 - "מתחם דפנה-ארלוזורוב-נמיר תל אביב".

מטרתה של התכנית היא פיתוח והתחדשות המתחם במתכונת של פינוי-בינוי תוך יצירת 6 מתחמי מגורים ובהם סה"כ 1,434 יח"ד.

התכנית קבעה תנאים להוצאת היתרי בניה וביניהם כי בכל מתחם תאושר תכנית איחוד וחלוקה למתחם.

מההחלטה עולים עיקרי הדברים, כדלהלן:

*"**<u>המתודות השמאיות שבהן ניתן לשום המצב החדש בתכנית פינוי ובינוי והמתודות שננקטו בשומה המכרעת</u>***

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

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

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

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

[13] ערר זה הינו שלושה עררים שנשמעו יחדיו, ואשר עניינם בשומות מכריעות שנערכו על ידי שמאי מכריע, בקשר עם מימושים בדרך של מכר בתחום התכנית ערר תא/8198/0718 חדוה פרימרמן, ערר תא/8199/0718 יובל קיכל, ערר תא/8200/0718 אבנר שקד.

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

טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

הפרויקט, ובכפוף להיווני התמורות כאמור לעיל. כפי שיפורט להלן, גישה זו ננקטה כביקורת בשומה המכרעת.
*אמנם בתיק שבפנינו לא הועלו כל טענות לעניין המתודה השמאית שנבחרה (להבדיל מאופן יישומה), ועל כן זו אינו במחלוקת בתיק שבפנינו, ואולם על רקע קביעות ועדת הערר בעניין אשדר, נציין כי לטעמנו שלוש הגישות הללו, הינן שיטות שמאיות לגיטימיות ומקובלות. **<u>נעיר כי במקרים בהם ניתן לנקוט בגישת ההשוואה הישירה, שפורטה בסעיף קטן (א) לעיל, המדובר בגישה העדיפה והרצויה ביותר</u>**.*

זאת, שכן הן הגישה השנייה והן הגישה השלישית מבוססות על הנחות רבות לגבי אירועים עתידיים, לרבות הנחות לגבי מועד פינוי המגרש, מועד הבניה, אומדני סיכונים, ואומדני דחייה, השפעת ריבוי בעלויות וכיו"ב." (ההדגשה אינה במקור)

<u>ביחס לתקן שמאי מס' 21 מציינת ועדת הערר, כדלהלן:</u>

"בטרם סיום ולשם השלמת התמונה מן הראוי לאזכר את הצעת תקן שמאות מס' 21.1 שכותרתו "פירוט מזערי נדרש בשומות מקרקעין המבוצעות לצורך בדיקה שמאית כלכלית לתכנית פינוי - בינוי". הצעת תקן זה רלבנטית לשלב תכנונה של תכנית פינוי בינוי (זאת בראיית היזם ובראיית סבירות התמורה לבעלי הדירות), ואין עניינה בתקן לשומות היטל השבחה הנעשית בראיית שווי המקרקעין לבעליהם.
המדובר בהצעה שטרם אושרה כתקן שמאי.
בהקשר זה יוער כי מעמדה של תקינה שמאית מאושרת אינו מעמד מחייב אלא הוא בבחינת נורמה מומלצת בלבד.
הטיוטה מתייחסת בין היתר לתקופת הדחייה שבין מועד אישור התכנית מכוחה ניתן להוציא היתר בניה ועד לתחילת הבניה בפועל ונוקבת בפרק זמן של 4-5 שנים לכך.
*מאחר שהתכנית שבפנינו אינה תכנית המאפשרת הוצאת היתר בניה, **<u>בהכרח זמן הדחייה עד לתחילת הבניה רב יותר מאשר זה המומלץ בתקן המוצע.</u>** כן נקבע בטיוטת התקן שער היוון מקובל הינו 6%, שער אחר מחייב הנמקה.*
עוד קובעת טיוטת התקן פרמטרים לדחייה אשר עניינם במצב תכנוני (האם נדרשת תכנית איחוד וחלוקה/תכנית נוספת, האם נקבעה שלביות, או נקבעו מגבלות תכנוניות), מה מספר בעלי הזכויות (האם מדובר במושע גדולה), מה כמות ההסכמים/חתימות במועד הקובע, וכן בפרמטרים נוספים שעניינם בגודל המתחם/כמות היחידות/מגבלות בשטח.
טיוטה זו יכולה להיות לעזר בהצפת השיקולים הרלבנטיים בקביעתה של תקופת הדחייה."
לאור המפורט בהחלטות ועדות הערר שלעיל, אין להביא בחשבון בבחינת ההשבחה את תקן שמאי מס' 21.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201א', **מרכז העיר, ירושלים, מיקוד** 94340
טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

על החלטת ועדת הערר בעניין אשדר כפי שפורטה לעיל, הוגש ערעור מנהלית לבית המשפט המחוזי בתל אביב-יפו בשבתו כבית-משפט לעניינים מנהליים, עמ"נ (ת"א) 52383-10-20 הוועדה המקומית לתכנון ובנייה תל אביב נ' אשדר חברה לבניה בע"מ, ביחס לפרויקט ברחוב רקנאטי תל אביב:

"עניינה העיקרי של ההחלטה בקביעת הדרך לחישוב ההשבחה בפרויקטים של פינוי-בינוי."

<u>מעיון בפסיקת בית המשפט, עולים עיקרי הציטוטים, כדלהלן</u>:

"ועדת הערר אוחזת בדעה, בדומה לשמאי המכריע, כי ביחס לתוכנית 3850 יש לחשב רק את ההשבחה שנוצרה בדירות הדיירים, שכן זכויות הבניה שמקבל היזם הן שוות ערך להוצאות מימוש הפרויקט."

"המערערת טוענת כי ועדת הערר סטתה מהלכת אברמוביץ, בהתעלמותה מההשבחה שחלה בזכויות הבנייה שהועברו למשיבה, שכן נוכו מההשבחה הוצאות שלא כדין.

אני סבורה כי הצדק עם המערערת."

"כפי שחזר ונשנה בהלכה "לשם חישוב שווי ההשבחה יש להעריך את שווים של המקרקעין בשוק החופשי לפני אישור התכנית המשביחה ('המצב הקודם') ולאחריה ('המצב החדש'). ההפרש בין סכומים אלה הוא שווי ההשבחה ממנו נגזר סכום ההיטל.

כמו כן, הערכת השווי תיעשה בהתאם למבחן אוניברסלי, המניח שוק משוכלל שבו קונה סביר מוכן לשלם תמורה המשקפת את הערך האובייקטיבי של המקרקעין בנקודת הזמן הנתונה".

קביעה זו יפה גם לפרויקטים של פינוי-בינוי.

בכל הכבוד, לא ניתן להתנות על הוראות הדין אך בשביל פישוט ההליך והגברת הוודאות.

כל עוד המחוקק לא ייחד הוראות לחישוב ההשבחה בתוכנית פינוי-בינוי, יש להתייחס לעקרונות חישוב ההשבחה בתוכנית זו כבכל תכנית משביחה אחרת.

כלומר, חישוב הפער בין מלוא הזכויות במצב הקודם לבין מלוא הזכויות במצב החדש, בניכוי ההוצאות הנדרשות למימוש הזכויות במצב החדש.

לא בכדי, גם השמאי הממשלתי הגיע למסקנה דומה ב"סיכום דיון שהתקיים בלשכת השמאי הממשלתי הראשי, ביום 8/7/2018 בנושא היטל השבחה במיזמי פינוי בינוי". זוהי דרך המלך, המחויבת על פי חוק, ולאורה יש ללכת (מבלי לנקוט עמדה לעניין המלצת השמאי הממשלתי בנוגע להוצאות המותרות בניכוי).

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

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

טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

<u>עמדות הצדדים למחלוקת דנן:</u>

בהחלטת ועדות ערר חדוה פרימרמן, יובל קיכל ועוד ופסיקת בית המשפט המחוזי בעניין אשדר, ניכר כי בפועל קיימות 3 מתודולוגיות השבחה לבחינת שווי המצב החדש וההשבחה בתכנית פינוי בינוי, כדלהלן:

א. **<u>גישת השוואה ישירה</u>**, על פי נתוני מכר דירות לפני ולאחר אישור כל תכנית ותכנית. גישה זו מודדת את תגובת השוק לתכנית החדשה באופן ישיר שאינו מצריך התאמות ואמידת מקדמים שונים כלל, אשר קיים קושי באמידתם.

במקרה דנן, יודגש כי קיימת עסקת השוואה מהנכס מושא ההחלטה עצמו ולאחר המועד הקובע שנערכה בין קונה מרצון למוכר מרצון, באופן המאיין את כל ההנחות הנדרשות.

עם זאת כפי שיבואר בהמשך, בתנאים אופטימליים רצוי שהיו מספר עסקאות רב סמוך למועד הקובע למכר דירות מגורים שהיו תומכות בשווי שנקבע, כאשר במקרה דנן לא קיימים נתונים רבים.

ב. אמידת שוויו העתידי של המגרש כפנוי וריק (בגישת ההשוואה או בגישת העלויות/חילוץ) והיוון השווי העתידי לערך נוכחי בתאריך הקובע, תוך ביצוע התאמות בגין דחיה, אי הוודאות, הסיכון והמושע וגורמים נוספים.

שיטה זו כאמור כפי שמפורטת בפסיקת בית המשפט המחוזי, הינה גישה מקובלת לבחינת ההשבחה.

עם זאת, סביר כי גישה זו רלוונטית יותר לבחינת ההשבחה ליזם או לפרויקט המלווה ומקודם בידי יזם, כאשר השיקולים בבחינת ההשבחה הינם לפי חשיבה יזמית.

ג. גישת היוון ההנאות העתידיות לבעל המקרקעין - דהיינו על פי שוויה העתידי של דירת התמורה שיקבל בעל המקרקעין בעתיד, בתוספת ערכן של הנאות נוספות אותן יקבל (כגון השתתפות בשכ"ד בתקופת הביניים, ונשיאה בהוצאות שונות), והיוון ערכים אלו, כל אחד בהתאם למועדו, למועד הקובע של אישור התכנית. גישה זו הינה גם הגישה העדיפה ע"י ועדת הערר בעניין "אשדר".

ברם בהתאם לפסיקת בית המשפט המחוזי בעניין אשדר, נפסלה גישה זו כגישה מקובלת בבחינת ההשבחה.

יצוין כי ממילא במקרה הנדון לא ניכר כי קיימת התקשרות עם יזם שפעל לקידום התכנית והחתים דיירים ועל כן ממילא לא יודעים אנו מהי התמורה העתידית הצפויה.

על כן לא ניתן ליישם גישה זו כלל.

על כן, נותרנו עם גישות א' (בה נוקט שמאי המבקש) "גישת ההשוואה" ו- ב' (בה נוקט שמאי המשיבה) "הגישה הכלכלית".

<u>עם זאת, קיימת פסיקה נוספת מהתקופה האחרונה.</u>

<u>אותרה על ידי החלטת ועדת ערר (ת"א) 81077-07-21 הוועדה המקומית לתכנון ולבניה תל אביב נ' אברהם כספי ז"ל, מיום 19.08.2024 הרלוונטית וחשובה ביותר למקרה דנן</u>.

יצוין כי בהרכב זה חבר בין היתר, השמאי המכריע לשעבר וכן השמאי הממשלתי לשעבר מר אייל יצחקי.

בהחלטה צוינו דברים חשובים רבים רלוונטיים לענייננו, **ברם אצטט רק מקצתם**, כדלהלן:

"19. ככלל, "גישת השוואה הישירה" (להלן: "גישת ההשוואה") נחשבת לגישה עדיפה בענף שמאות המקרקעין ביחס לרוב פרשות השומה. גישה זו נחשבת לגישה בעלת "רמת תוקף גבוהה" הן בנכסי מגורים בנויים, שנסחרים בין פרטיים והן בנכסים עסקיים, שנסחרים בין שחקנים שהם ברובם המכריע חברות או עוסקים מורשים."

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

טל' 02–6569085 | **פקס'** 02–5853464 | **נייד** 052–5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

"26. מקביעות אלו עולה כי שיטת ההשוואה משקפת ומגלמת למעשה את כל התנאים הקיימים ב"שוק החופשי" במועד הקובע, ככלל, בלא צורך בהערכה ובהשערה חיצונית (מלבד התאמות מקובלות) ועל כן משקפת ודאות ויציבות ואובייקטיבית, שככלל אינה מושפעת משיקולים סובייקטיביים.

27. מאידך הגישה הכלכלית היא שיטה בה מוערך שווי זכויות הבניה העתידיות שמוקנות בתב"ע בפרויקט פינוי בינוי, ביצוע הפחות נדרשות, דחייה לתקופה הצפויה עד למימוש הפרויקט וגזירת החלק היחסי בפרויקט המשויך ליחידה הבנויה בבניין הישן.

28. יישום של גישה זו נעשה תוך ביצוע שלבים תחשיביים, שבהם שלובות הנחות עבודה כגון:

-השווי של זכויות הבניה העתידיות כאילו היו זמינות לבניה. נתון זה מחושב בדרך כלל בהשוואה לפרויקטים מחוץ לתחום התב"ע.

-משך הזמן המוערך בשוק למימוש פיזי של הפרויקט. נתון זה קשה להערכה מדויקת ומייצר חוסר ודאות, מפאת רגישות התוצאה לכל שינוי בשיקול הדעת של השמאי המעריך.

-שיעור ההיוון הראוי לשווי העתידי. נתון זה אף הוא קשה להערכה מדויקת ומייצר חוסר ודאות, שכן התוצאה עשויה להשתנות מפאת כל שינוי בשיקול דעתו של השמאי המעריך.

-עלויות של מטלות ציבוריות (שקיימות בתחום התב"ע שבנדון).

-עלויות נוספות שנדרשות (כגון היטלים).

-החלק היחסי של הדירה הנישומה בפרויקט.

29. יוצא אפוא, כי שיטה זו רגישה לשינויים קטנים של חלק מהנחות העבודה ושיקול דעתו של השמאי (כגון שיעור ההיוון, משך הדחיה, שיעור העלויות וכד'), באופן שפוגע ברמת התוקף שלה. בנוסף לכך, גם עצם קיומם של שלבים תחשיביים רבים מקטין גם את רמת התוקף של הגישה."

" 36. המסקנה העולה מכך היא כי פס"ד אשדר לא קבע כלל כי שיטת ההשוואה פסולה בבחינת השווי של פרויקט פינוי בינוי. פס"ד אשדר מפנה בקביעתו להחלטת ועדת הערר בעניין קיכל ..."

"37. כל שקבע פס"ד אשדר הוא כי שעה שננקטת הגישה הכלכלית אזי: "כאשר החישוב שנעשה במסגרת ההערכה השמאית נוגד הלכה ברורה ומפורשת, אין ברירה אלא לבטלו. משעה שההחלטה נוגדת את הלכת אברמוביץ, דין הערעור להתקבל". אך במסגרת זו אין כל קביעה כי אין לנקוט בשיטת ההשוואה המגלמת ממילא את ההתאמות הנדרשות.

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

ולסיכום הסוגייה צוין:

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

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

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א'**, **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340
טל' 02–6569085 | **פקס'** 02–5853464 | **נייד** 052–5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

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

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

ביחס לנקיטה בגישת שומה אחת בלבד, צוין:

*"**<u>סבירות ההחלטה של השמאי המכריע שלא לעשות שימוש בגישה הכלכלית</u>***

99. הוועדה המקומית טענה, שהיה על השמאי המכריע להשתמש בגישה הכלכלית כגישה בלעדית או לחלופין לשקלל אותה עם התוצאה שהתקבלה בגישת ההשוואה. לחילופי חילופין היה ראוי שיבצע לכל הפחות בדיקת סבירות לתוצאה שהתקבלה באמצעות שימוש בגישה הכלכלית.

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

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

בהתאם לפסיקת בית המשפט בערעור על החלטת ועדת הערר הנ"ל, בעמ"נ (תל אביב-יפו) 24406-11-24 ועדה מקומית לתכנון ובניה תל אביב נ' אברהם כספי, מיום 18.5.2025, במסגרתו דן בית המשפט בשיטה הראויה לאמוד את היטל ההשבחה הנובע מתכנית פינוי-בינוי, ואשר בו נקבע, כי אין מקום להתערב בהחלטת השמאי המכריע ובהחלטת כב' ועדת הערר, אשר אמדו את היטל ההשבחה בהתאם לשיטת ההשוואה בלבד.

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

טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

פסיקה חשובה נוספת ועדכנית ניתנה ע"י בית המשפט המחוזי (כב' השופט גלעד הס) בעמנ (ת"א) 18341-09-24 הוועדה המקומית לתכנון ולבניה תל אביב-יפו נ' נועה לב, מיום 26.06.2025, שם נקבע כי במקרה של מכירת דירה בפרויקט התחדשות עירונית או פינוי-בינוי, דרך המלך לקביעת היטל השבחה הינה שיטת ההשוואה הישירה, על סמך עסקאות שנעשו במתחם. בשיטה זו אין מקום להוספת שווי שימוש בתקופת הביניים. במקרים בהם לא ניתן לאתר עסקאות השוואה ראויות, או כאשר מדובר במימוש בדרך של היתר בניה לכלל הפרויקט, יחושב היטל ההשבחה בדרך אחרת.

וביתר פירוט:

" 35. השיטה המקובלת והעדיפה להערכת שווי של מקרקעין הינה שיטת ההשוואה הישירה, כלומר שיטה על פיה נאמד שווי הנכס על פי נתוני השוואה מעסקאות שנעשו בנכסים דומים ובתקופה דומה.

יודגש, כי קיימת הסכמה רחבה הן בתורת השמאות בכלל, והן בכללים המשפטיים הנוגעים לקביעת שווי מקרקעין בפרט, כי יש לתת בכורה לשיטת ההשוואה הישירה על פני כל שיטה אחרת.

כך, מבחינת תורת השמאות, קובע "תקן 2.0 - יישום גישות השומה בשומות מקרקעין לנכסים בניים למגורים, משרדים, תעשיה מלאכה ומסחר", שפורסם על ידי מועצת שמאי המקרקעין, באופן ברור וחד משמעי, כי יש לתת עדיפות לשיטת ההשוואה על פני כל שיטה אחרת, כאשר שיטה זו הינה השיטה היחידה המוגדרת כבעלת תוקף גבוה.

36. מבחינת הפסיקה בסוגיה, הרי בתי המשפט בשורה ארוכה מאוד של פסקי דין, קבעו שיש לתת בכורה לשיטת ההשוואה, וזאת הן בהקשר של קביעת שווי מקרקעין באופן כללי, והן בהקשר הספציפי של קביעת שווי מקרקעין לצורך היטל השבחה."

*"**<u>קביעת היטל ההשבחה במכר דירה בפרויקט פינוי-בינוי</u>***

47. יאמר מיד, לטעמי ולשיטתי, כאשר מדובר בקביעת היטל השבחה בגין מכירת יחידת דיור הנכללת בפרויקט פינוי-בינוי הדרך הראויה, הנכונה והבכירה לקביעת שווי הדירה במצב החדש הינה שיטת ההשוואה הישירה. מכאן, רק במקרים בהם לא ניתן לאתר עסקאות השוואה רלוונטיות, ניתן יהיה לפנות אל השיטות האחרות. ואנמק.

48. ראשית, ובסיסית, שיטת ההשוואה לקביעת שווי המקרקעין הינה השיטה האמינה ביותר לקביעת שווי מקרקעין, כפי שפירטתי בהרחבה לעיל, כך עולה מהספרות התיאורטית בתורת השמאות וכך עולה מהפסיקה הענפה בנושא.

בנסיבות אלו, לא מצאתי כל נימוק תקף שלא להשתמש בשיטה המובילה גם במקרה של דירה הנמכרת בפרויקט פינוי-בינוי.

*49. יתרה מזו, דווקא בפרויקט פינוי-בינוי קיים **יתרון** לקביעת השווי במצב החדש על סמך עסקאות השוואה במתחם, מאשר על סמך תחשיבים תיאורטיים וקשים."*

" במחיר הדירה שייקבע בין מוכר הדירה לרוכש הדירה, גלומות, ופתורות, כל הדילמות בהם דנים השמאים בהערכת השווי התאורטית: תקופת הדחייה, שיעור ההיוון, שווי דמי השימוש בתקופת הביניים, שווי דירת התמורה ועוד. המוכר מתמחר את עמדתו לגבי הסוגיות בהתאם לסברתו שלו, הקונה מתמחר זאת בהתאם לסברתו שלו, ובמפגש הרצונות בין המוכר מרצון לקונה מרצון, נולד השווי האמיתי של הדירה לאחר המועד הקובע."

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד** 94340
טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

" אולם, כאשר שיטת ההשוואה מיושמת בהתאם לעקרונות השמאים המקובלים, על ידי שמאי מקצועי, היא זו המשקפת בצורה הטובה ביותר את שווי הדירה לאחר אישור התכנית, טוב יותר מכל תחשיב תאורטי אחר.
51. זאת ועוד, לא רק ששיטת השוואה (כאמור, כאשר היא נערכת בדרך ראויה) היא השיטה הטובה ביותר להערכת שווי הדירה במצב החדש, היא גם זו המגשימה נכון וראוי יותר את האינטרסים העומדים מאחורי היטל ההשבחה.
כמפורט לעיל, בבסיס היטל ההשבחה עומד העיקרון של שיתוף הקהילה בהתעשרות היחיד כתוצאה מהאקט התכנוני. מכאן, ההתעשרות האמתית של הנישום המוכר את דירתו, ההתעשרות בגינה ראוי לחייב בהיטל השבחה, היא זו המשתקפת בעסקאות ההשוואה של מכר הדירה שלו וכן מכר של דירות דומות, ולא ההתעשרות התיאורטית הנובעת מתחשיב מורכב ומסובך של החלק היחסי של בעל הדירה בכלל זכויות פרויקט פינוי-בינוי.
52. אדגיש, אין הכוונה כי היטל ההשבחה יקבע בהתאם למחיר העסקה הבודדת שביצע הנישום בעל יחידת הדיור. היטל ההשבחה יקבע לפי שווי יחידת הדיור לאחר התכנית, ולא לפי המחיר עליו הוסכם בעסקה הבודדת, כך שבהחלט ייתכן מצב בו בעל הדירה מכר את הדירה במחיר X, אולם עסקאות השוואה ילמדו כי השווי של הדירה הוא $X+Y$ כלשהו, והיטל ההשבחה ייקבע במקרה זה לפי שווי $X+Y$ ולא לפי שווי X.
אולם, וזה העיקר לנושא זה, השווי לפיו ייקבע היטל ההשבחה הינו שווי השוק בו יכול היה הנישום למכור את יחידת הדיור מבחינה אובייקטיבית, ולא שווי תיאורטי המחושב בתחשיב כלכלי מורכב ממנו נגזר שווי יחסי, תחשיב שאינו משתקף בעסקאות השוואה במתחם.
53. לעומת שיטת ההשוואה, אשר הינה שיטה פשוטה יחסית, המגלמת שווי שוק הוגן של הדירה לאחר התכנית, ומכאן גם מגלמת היטל על התעשרות ממשית, שיטת 'החלק היחסי" הנגזר משווי כלל הפרויקט, הינה שיטה מורכבת ומסובכת, המתבססת על שורה ארוכה של הנחות והשערות, ומכאן עלולה לגרום בנקל לעיוות בהיטל ההשבחה, הן לטובת הנישום והן לרעתו."

*" 57. בנסיבות אלו ברור לטעמי, כי כאשר מדובר בקביעת היטל השבחה של מכר דירת מגורים במתחם בו אושרה תכנית פינוי-בינוי, הרי ככל שקיימים עסקאות השוואה בפרויקט, **<u>ולו גם מעטות, ואף בעייתיות, יש להעדיף באופן מובהק וברור את שיטת ההשוואה על פני שיטת החלק היחסי בכלל שווי הפרויקט</u>**." (ההדגשה אינה במקור).*

"אכן, עסקאות השוואה עליהן הסתמך השמאי המכריע אינן מושלמות, וקיים קושי בעסקאות כפי שמשקפת אותו נכון הוועדה המקומית. אולם, קושי זה בטל בששים לעומת הקשיים ביישום שיטת הוועדה המקומית, למשל הקושי לאמוד שווי למ"ר דיור בר השגה במצב החדש, לאמוד את עלות הרחבת הדרך, או למשל הקושי לחזות את תקופת הדחייה."

"מכאן, בהחלט יש מקום לסברה שהשוק ועסקאות ההשוואה מעריכים טוב יותר את תקופת הדחייה מאשר שמאי הוועדה המקומית.
כך, שלטעמי, וכאמור זו גם עמדת הפסיקה, עדיפים הקשיים, ואלו אף העיוותים, הנובעים מניתוח עסקאות השוואה, על פני שורה ארוכה של הנחות בשיטת החלק היחסי.
62. לאור האמור לעיל, אני סבור, כי המקרה שלפניי הינו מקרה מובהק בו היה מקום לאמץ את שיטת השוואה הישירה, על פני כל שיטה תיאורטית אחרת."

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א'**, **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340
טל' 02–6569085 | **פקס'** 02–5853464 | **נייד** 052–5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

" 66. למדנו לעיל, כי במקרה של מכר דירה בפרויקט פינוי-בינוי יש להעדיף באופן מובהק בחינת עסקאות השוואה, לרבות העסקה נשוא המימוש, כאשר גם כאשר מדובר בעסקאות השוואה "בעייתיות" מבחינה שמאית, עדיין הן עדיפות על שורה של הנחות תיאורטיות של דחיה, היוון, מטלות ציבוריות ועוד.
עם זאת, יהיו מקרים בהם לא ניתן יהיה להשתמש בשיטת ההשוואה, למשל כאשר אין כלל עסקאות שכאלו (כך, למשל, בעת מכר הדירה הראשונה בפרויקט), או כאשר מדובר במימוש על דרך של היתר בניה לכלל הפרויקט, ונשאלת השאלה, כיצד יש לחשב את שווי המצב החדש במקרה שכזה.
כך, למשל, במקרה של מימוש מלא של כלל הזכויות, ברור כי יש לחשב את שווי כלל הזכויות בכלל הפרויקט, ולא ניתן להשתמש בעסקאות השוואה לגבי דירות בודדות לקביעת מלוא השווי, למעט, במקרים מסוימים, לצורך קביעת שווי למ"ר מגורים.

" סיכום
96. לאור האמור והמנומק לעיל, אני קובע כדלקמן:
97. במקרה של מכירת דירה בפרויקט התחדשות עירונית או פינוי-בינוי, דרך המלך הינה שיטת ההשוואה הישירה, וזאת על סמך עסקאות שנעשו במתחם, לרבות העסקה נשוא שומת היטל ההשבחה."

" 98. במקרים בהם לא ניתן לאתר עסקאות השוואה ראויות, או כאשר מדובר במימוש בדרך של היתר בניה לכלל הפרויקט, יחושב היטל ההשבחה בדרך הבאה:
בשלב הראשון, יחושב שווי כלל המקרקעין במצבם טרם התכנית. בשלב השני, יחושב שווי כלל המקרקעין בהתאם לזכויות מכוח התכנית החדשה, בהנחה כי זכויות אלו זמינות.
יובהר, כי שווי הזכויות במצב החדש מחושב ליום אישור התכנית, כך שאין מקום לכלול בשווי זה שווי שימוש בתקופת הביניים.
בשלב השלישי, ייקבע מקדם הדחייה וזאת בהתאם לתקופת הדחייה הצפויה וריבית ההיוון הרלוונטית.
בשלב הרביעי, תקבע ההשבחה מכוח התכנית, והיא ההפרש בין השווי במצב החדש לשווי במצב הקודם כאשר הפרש זה מוכפל במקדם הדחייה.
כאשר עורכים את החישוב בדרך זו, אין כל מקום להוספת שווי השימוש בתקופת הביניים."

<u>התחשבות בעסקה שנערכה בנכס עצמו:</u>

<u>הקדמה - נתוני ההשוואה מהנכס מושא ההחלטה בענייננו:</u>

מעבר לעובדה כי עסקאות השוואה למכר דירות הינן עסקאות המגלמות את כל אותם המאפיינים הנדרשים אנו לאמוד מבחינה שמאית כפי שהעריך אותם הקונה מרצון הסביר ועל כן עדיפים באופן ניכר, אני סבור כי נתוני השוואה מהמתחם מושא ההחלטה מגלמים את כלל מאפייניו, לרבות מיקומו הספציפי והמדויק ואת שווי המצב החדש, לרבות, מאפייני מיקום, שנת בניה, שטח יח"ד ממוצעת, יחס שטחי שירות עילי, מאפייני גישה וחניה, ומאפיינים ייחודיים נוספים.

העובדה כי ערכי שווי אלה מגלמים מאפיינים ייחודיים אלה מביא אותם לנתונים בעלי התוקף הגבוה ביותר שכן מגלמים את כלל מאפייני הנכס במצב החדש באופן המאיין את הצורך בהנחת הנחות רבות ובנקיטת התאמות שונות.

ברי לכל כי נכס מושא השוואה, אשר ביחס אליו נדרשות פחות התאמות/הערכות/הנחות של השמאי הינו בעל מהימנות גבוהה יותר שהינו נתון פחות להטיות בשל נקיטת הנחות כאלו ואחרות.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד** 94340
טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

בעניין זה אציין את המפורט בתקן שמאי מספר 2.1 בדבר יישום גישות השומה בשומות מקרקעין לנכסים בנויים למגורים, תעסוקה, תעשיה ומסחר, מפברואר 2025, של הוועדה לתקינה שמאית במשרד המשפטים, שם צוין כי הנכס המתאים ביותר להשוואה בבחינת עסקאות השוואה יהיה הנכס הנשום עצמו:

> הנכס המתאים ביותר להשוואה יהיה הנכס הנשום עצמו ככל שנעשתה בו עסקת מכר זכויות וככל שהעסקה בוצעה בתנאי שוק רגילים. זאת מאחר שעסקאות בנכס הנשום לא יצריכו בדרך כלל התאמות פרט להתאמה לזמן[9] בין מועד העסקה למועד הקובע לשומה.

בהקשר זה ידוע לכל, וכפי שנקבע גם בפסקי דין בהליכים משפטיים, בעסקה שבוצעה ביחס למקרקעין מושא ההחלטה עצמם אשר קרובה למועד הקובע, שנערכה בין קונה מרצון למוכר מרצון, לא נדרשת לרוב כל התאמה, או לחילופין התאמות מזעריות בלבד ועל כן מהימנותה עולה ביחס ליתר נתוני השוואה ולרוב עדיפה עליהם באופן ניכר.

לדוגמא, הנ"ל תואם בין היתר למצוין בערר (תל אביב-יפו) 85051-17 בעלי הזכויות בחלקה 142 בגוש 6127 נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה רמת-גן, מיום 14.03.2023 שם צוין:

"אכן, ככלל, עסקה שנעשית בנכס מהווה מקור מרכזי להערכת שוויו, כל עוד השמאי הבוחן אותה אינו סבור כי היא אינה רלבנטית מטעמים שמאיים - כגון בשל העובדה שהיא נכרתה בין צדדים בעלי יחסים מיוחדים או שמועד עריכתה אינו סמוך דיו למועד הקובע."

כך גם נקבע בערר (י-ם) 17/13 נוף ילדות בע"מ נ' הועדה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים, מיום 20.05.2013:

"76. העיקרון השני הינו כי כאשר יש עסקה במקרקעין עצמם, הרי בהעדר נימוקים מיוחדים, יש ליתן משקל עסקה זו.

77. ר' ערר (חיפה) 8061/10 רמי לוי בע"מ נ. הוועדה המקומית חדרה (פורסם באתר נבו):

"אין עוררין כי בקביעת ערך מקרקעין הבכורה ניתנה לשיטת ההשוואה (על בכירותה של שיטת ההשוואה ר' פרופ' נמדר, 'פגיעה במקרקעין ופיצויים בגין נזקי תוכנית', עמ' 342 והאסמכתאות שם).

וכשידוע כי שיטת ההשוואה הינה השיטה הבכירה, מה לנו טוב יותר מעסקת השוואה שנעשתה בנכס נשוא השומה עצמו?

לטעמנו, כאשר קיימת עסקת השוואה שנעשתה בנכס נשוא השומה, הרי מדובר בפרמטר ראשון במעלה לקביעת שווי המקרקעין, בהיותה משקפת את המחיר שנקבע בין מוכר מרצון לקונה מרצון.

כמובן, כי ייתכן כי העסקה שנעשתה מוטה מבחינה זו או אחרת, ויש לבחון כי אכן מדובר במוכר מרצון לקונה מרצון, אולם כאשר אין ראיות מיוחדות לעניין המוכר או הרוכש בהחלט ראוי להסתמך על העסקה שנעשתה בנכס נשוא השומה."

על כן, דרך המלך לאמידת שווים של המקרקעין, הינה גישת ההשוואה ותימוכין בעלי מהימנות רבה וגדולה ביותר הינם בפרט ביחס לעסקה שנערכה לנכס מושא ההחלטה עצמו.

היצמדות לעסקה זו, מאיינת כמעט כל התאמה, למעט התאמה למועד.

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

טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

<u>לסיכום,</u>
אדגיש כי אני מסכים בהחלט עם כל שצוטט לעיל בהחלטת ועדת ערר (ת"א) 81077-07-21 הוועדה המקומית לתכנון ולבניה תל אביב נ' אברהם כספי ז"ל, מיום 19.08.2024 הרלוונטית וחשובה ביותר למקרה דנן, כמו גם עם הפסיקה החשובה והעדכנית בעמ"נ (ת"א) 18341-09-24 הוועדה המקומית לתכנון ולבניה תל אביב-יפו נ' נועה לב, מיום 26.06.2025.

הנכס מושא ההחלטה בענייננו שהינו המהות של הערכת השווי, הינו דירת המגורים הבנויה והקיימת במצב הקודם.
במצב החדש השווי נותר שווי של דירת מגורים בנויה, אלא שכעת קיים פוטנציאל תיאורטי להגדלת השווי באמצעות שילוב כוחות עם לפחות 72 דירות מגורים נוספות במתחם וב- 18 חלקות וכן בחלקה 270 לה בעלי זכויות שונים, לצורך הריסת המבנים והקמת פרויקט מגורים, שככל שכלכלי ובעל תוספת שווי מהותית יניב לבעלי דירת המגורים הנאות עתידיות גדולות יותר ככל שיסכימו להתאגד עם יזם להקמת הפרויקט.
על כן, מבחינה כלכלית-שמאית בראיית הקונה הסביר, השווי במצב החדש מהווה את שוויה של הדירה הקיימת כשימוש ביניים ושווי עתידי של דירת תמורה אפשרית במתחם לרבות אפשרות לדמ"ש בתקופת הפינוי, תוך ששווי זה מותנה בקיום הפרויקט ובמשך הזמן לקיומו.

הניסיון השמאי האישי בשוק המקרקעין לרבות החלטות בפרויקטים דומים בעבר, בחינת פרויקטים ומקרים אחרים כמו גם עסקאות שבוצעו בהם וניתוח המקרה הנדון עד תום לפי תורת השמאות, מובילים אותי למסקנה כי ראוי במקרה הנדון להתבסס על עסקאות השוואה ועסקה שבוצעה בנכס הנדון קרי בהתאמה לגישת שמאי המבקש, זאת על פני תחשיב כלכלי כמוצע ע"י שמאי המשיבה ובפרט לאור מהות ההחלטה הנדונה שהינה גביית היטל השבחה מהפרט בגין ההתעשרות שחלה אצלו.

ראשית, קיימת במקרה הנדון עסקת השוואה בנכס מושא ההחלטה שמהווה את ראיית הזהב לגבי שווי מצב חדש ולא הוכח בפני ולו בטענה כי מדובר בעסקה שאינה לגיטימית, שאינה נערכה בין קונה מרצון למוכר מרצון בתנאי שוק חופשי, ולא הוכח כי קיימים שיקולים נוספים שמבטלים וגורעים ממהימנות עסקה זו.
על כן, עסקה זו הינה הגרעין והבסיס לשווי המצב החדש.

במחיר הדירה, שנקבע במפגש הרצונות בין המוכר לרוכש, מגלומות כל המחלוקות/דילמות השמאיות שיכולים אנו להידרש אליהן בהערכת שווי תאורטית בגישה הכלכלית.
וביניהם, תקופת הדחייה, שיעור ההיוון, שווי דמי השימוש בתקופת הביניים, שווי דירת התמורה, מקדמי דחייה וסיכון גם לאור כדאיות כלכלית לפרויקט או אי-כדאיות עתידית לאור שינויי תנאי השוק, סיכון בגין אפשרות לפקיעת תוקף לתכנית ללא מימושה, מרכיב מושע, החלק היחסי במתחם הקרקע הכולל ובדירת הקצאה, ועוד ועוד.
אף אם מבחינה כלכלית תיאורטית נצליח להוכיח כי מחיר המגלם את ההנאות הכלכליות בגין רכישת הדירה גבוהים מאוד, יותר מכפי שהעריך הקונה מרצון או שהסיכון שאותו הביא בחשבון הקונה מרצון היה גבוהה מהסיכון בפועל, אין אנו קובעים את שוק המקרקעין, אלא להיפך, אנו בוחנים איך השוק הגיב לאישור התכנית, ומה התמורה שיכל המוכר הסביר לקבל, ולא תמורה תיאורטית שנותרת על ה"נייר".

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

בעניין זה אציין כי אף למרכיב הדחייה השפעה ניכרת וניכר כי הדחייה אותה הביא בחשבון שמאי המשיבה של 5 שנים לתחילת הפרויקט, אינה ריאלית בהתבסס על המקרה הנדון, כפי שקרה בפועל, כאשר חלפו 5 שנים והפרויקט טרם "קרם עור וגידים" ואינו אפילו בראשיתו.

תחשיבי שמאי המשיבה מובילים אותי למסקנה כי הוא מחשב את ההשבחה באופן תיאורטי ואינו מתחשב עד תום בפרטי המקרה הספציפי הנדון.
מדובר במתחם שניכר באוכלוסייה בעלת חתך סוציו-אקונומי נמוך, ללא יזם שמקדם את הפרויקט והחתים זה מכבר את הדיירים עוד טרם אישור התכנית כפי שמבוצע במקרים רבים אחרים, מקרים בהם קיימת כדאיות כלכלית גבוהה ליזם וקיימת אף תחרות בין יזמים רבים, דבר שלא הוכח כי קיים במקרה הנדון.
על כן, בעניין זה גם איני מקבל כלל את טענת שמאי המשיבה במכתב התגובה כי "יש לתת משקל לגורמים האובייקטיבים הקיימים בפרויקט ולהתעלם מחוסר מעש / התנהלות / התקשרויות לא נכונות (ככל שקיימות) של בעלי/נציגים מטעם בעלי הזכויות.".
וגם אם נקבל את הטענה כי קיים חוסר מעש/התנהלות/התקשרויות לא נכונות, ממילא את גורמים אלה יביא בחשבון קונה מרצון של דירה ספציפית במתחם שלם אשר אין לו את הכוח הבלעדי במימוש הזכויות, אלא להיפך כוח מיקוח מזערי מול בעלי זכויות רבים ושונים, הינו תלוי במושע וגורמי מורכבות סיכון ודחייה רבים עם גורמים נוספים.
כך גם הטענה שנטענה בדיון כי *"ישנה התנהלות שייתכן שלא כלכלית של נציגי הפרויקט שלא קידמו באופן מושכל את הפרויקט, ובמצב זה ברור שהוועדה לא יכולה לצאת ניזוקה מהתנהלות לא רציונאלית שככל שהיא קיימת ולכן על השמאי המכריע צריך לבחון באופן אובייקטיבי."*.
גם ביחס לטענה זאת אציין כי איני מקבל אותה.
קונה מרצון שמשלם תמורה ניכרת על נכס נדל"ן, הוא קונה רציונלי וברי לכל כי ככל שהיה ניתן להפיק רווח כלכלי ניכר, כוחות הביקוש היו מעלים את מחירי הדירות במתחם.
המשיבה לא יכולה לגבות היטל השבחה תיאורטי, ככל שלא נוצר בפועל בשוק וטענות להתנהלות לא רציונלית לדעתי אין בהם ממש.

יצוין כי התכנית המשביחה אינה תכנית ממנה ניתן להפיק היתרי בניה, כאשר נדרש הליך תכנוני נוסף ונדרשת הכנה ואישור של תכנית איחוד וחלוקה שתקצה באופן מדויק את החלקים בזכויות הבניה במגרשים.
כיום בחלוף כ- 5 שנים מהמועד הקובע, ניכר כי תכנית זו טרם אושרה ולא ניכר שהיא מצויה אף בשלבים מתקדמים לקראת אישור.
מעיון באתר הוועדה המקומית נתניה[14], ניכר כי מדובר בתכנית 408-0881136 - נת/542/ו'/1 - פינוי בינוי - שכונת הרומנים, ששלב התכנון שלה "מסירת התכנית לבדיקת תנאי סף", שלב ראשוני מאוד ובתאריך סטטוס של 18.05.2022.
רוצה לומר כי ניכר שהייתה קיימת כוונה להכין ולאשר את התכנית, ברם ניכר כי נזנחה לעת עתה הכוונה לאשר את התכנית והיא אינה מקודמת במשך זמן רב.
כמו כן, לא ניכר מהמסמכים באתר הוועדה כי נערכה טבלת הקצאה ואיזון, ואף לא מסמך התחלתי וראשוני.
כמו כן, ניכר כי התכנית התירה שיזמית התכנית הינה בין היתר הוועדה המקומית, הציעה אף תוספת זכויות בניה בהיקף של 732 מ"ר עיקרי (36,407 מ"ר – 35,675 מ"ר) וזאת חרף עליית המחירים שחלה בין המועדים.

[14] תכנית זו לא אותרה באתרים הממשלתיים כתכנית מקודמת שפרטיה לעיון הציבור.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201א', **מרכז העיר, ירושלים, מיקוד** 94340
טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

יתרה מזאת יודגש כי שמאי הצדדים לא טענו לעניין זה, ברם, בפועל לפי סעיף 7.2 לתקנון התכנית פקיעת תוקף התכנית, עולה הוראה שייתכן כי גם היא בעלת השפעה במקרה הנדון.

הסעיף קובע כי:

"כל הזכויות מכוחה של תכנית זו יפקעו בתום 7 שנים מיום אישורה אם לא יוצא היתר בניה ראשון במתחם הצפוני."

לא ניכר כי התכנית קובעת סמכות להאריך את הזמנים לפקיעת התוקף (כפי שלעיתים נקבע בתכניות).

<u>כאמור מצויים אנחנו מעל כ- 5 שנים לאחר המועד הקובע כאשר טרם הוכנה ואושרה התכנית המפורטת הכוללת איחוד וחלוקה הנדרשת, לא ניכר כי יזם מעורב בפרויקט וניכר שאין אופק להוצאת היתרי בניה.</u>

בעניין זה שמאי הצדדים טענו ביחס לכדאיות הכלכלית של הפרויקט במועד הקובע.
מבלי לקבוע מסמרות בנושא זה, ברם לאור כל התימוכין שהציגו בפני והוראות התכנית ומאפייני המקרקעין, קיימת אפשרות לאור מרכיב הזכויות ומהותן, שהכדאיות הכלכלית של הפרויקט היא שמעכבת את מימושו המהיר או לכל הפחות לא תורמת למימושו המהיר ואף לאחר עליית המחירים מהמועד הקובע.
אכן ממסמך "בחינה בעניין מכפילי הציפוף הראויים בפרויקטים של התחדשות עירונית, נתניה" מחודש 07/2020 שנערך בידי השמאים מר טל אלדרוטי ושמאי המבקש, עולה כי במתחם הנדון מכפיל הציפוף ללא היטל השבחה הינו 4.8 וכולל 25% היטל השבחה הינו 6.6 והינו הגבוה ביותר ביחס ליתר המתחמים בעיר שנבדקו.

גם בפסיקת עו"ד גלעד הס בעניין לב לעיל, הוא ציין כי בשונה מתחשיבי שמאי המשיבה שאמד את הדחייה בכ- 5 שנים, בפועל עברו כ- 10 שנים ומבנים רבים טרם נהרסו.
ויודגש כי שם מדובר במתחם דפנה, מתחם מבוקש מאוד בלב אזור הביקוש, ובלב העיר תל אביב, המאופיינת גם באוכלוסייה חזקה וניכר שקיימת תחרות יזמים מוכרים וגדולים.

בפועל קיימים גם תנאים נוספים להוצאת היתרי בניה כמפורט בסעיף 6.2 בתקנון, היוצרים אי-וודאות ומגבלות לקיום הפרויקט, לרבות אישור תשריט לצרכי רישום, תכנית בינוי ופיתוח המאושרת ע"י כל אגפי הוועדה המקומית, השלמת ביצוע קו ביוב, ביצוע מאסף מערבי, שדרוג מט"ש נתניה ועוד.

ככל שהוועדה המקומית רוצה למקסם את שווים של בעלי הזכויות ולפיכך להגדיל את שווי המצב החדש האובייקטיבי בעיני השוק, ראוי היה לפעול למציאת יזם לפרויקט, לעזור בהחתמת דיירים, להגדיל את זכויות הבניה שיגדילו את כלכליות הפרויקט והרווח ליזם, לקיצור מרכיבי הדחייה והסיכון וביטול סכנה לפקיעת התכנית, ורצוי אף טרם אישור התכנית וכן מהלכים נוספים, שלדעתי היו מביאים לידי ביטוי שווי גדול יותר שהיה מוכן לשלם קונה מרצון.

<u>התייחסות נוספת לשווי שנקבע ע"י שמאי המשיבה:</u>

ניכר ששמאי המשיבה אומד את שווי המקרקעין בעניינו במצב החדש בסך של 1,463,936 ₪ במועד הקובע (112,958,038 ₪ שווי מתחם במצב החדש * 5.184% שיעור חלק חלקת המקור במתחם * 1/4 חלקה של הדירה הנדונה).

בפועל הדירה נמכרה כאמור ביום 07.07.2021 במחיר של 1,000,000 ₪ בלבד.

הנ"ל מדגיש את האפשרות לסטייה ניכרת כתוצאה מתחשיבים שמאיים מורכבים לאמידה ונקיטה בדחייה נמוכה ובגורמי דחייה וסיכון מקלים מאוד, שעלולים ליצור עיוות רב בתחשיב גביית היטל ההשבחה.

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

טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

גם מבחינת שיקול הצדק הבסיסי, האפשרות כי הפרט המוכר דירת מגורים ותיקה בשווי נמוך יחויב בהיטל השבחה בשיעור ניכר מאוד משווי המקרקעין, כאשר מקרקעין לא הושבחו בהיקף זה בפועל, עשויה לעשות עוול לפרט ולאבד כליל את מטרת ההיטל שהינה חלוקת ההתעשרות האמיתית שנוצרה לפרט בגין הפעולה התכנונית עם הקהילה.

על כן, סבור אני כי היטל ההשבחה צריך להיגבות בזהירות הנדרשת ובצד הזהיר עם המבקש, שכאשר גובים מיסים, קיימת חובת זהירות מיוחדת כלפי הפרט, משום שטעות של גביית יתר עם פרט בודד חמורה יותר מאשר טעות בכיוון השני של גביית חסר שנפרסת על כלל הציבור [דהיינו, ישנו פיזור הנזק].
אם אדם יחיד מחויב לשלם מעבר לחובתו, הפגיעה בו ישירה וכואבת <u>ובמיוחד בהיקפי ההשבחה שנטענים ביחס לשווי נכס הבסיס (השבחת שמאי המשיבה הינה יותר מ- 37% ממחיר העסקה בנכס).</u>
אם במקרה ספציפי כזה או אחר נגבה מעט פחות מס מהפרט לאור אי הוודאות המלאה ואי הוכחת ההשבחה במקרים פרטניים, ההפסד מתפזר על כלל הקהילה והפגיעה "מדוללת", ופחות חמורה.
ובפרט שבמקרה הנדון כלל לא מוכח כי מדובר בגביית חסר וכי העסקה אינה עסקת שווי שוק כשרה וניכר כי הינה תואמת את מגמות הערכים בסביבה.
המוציא מחברו עליו הראיה וכאשר הוכחה זאת לא נעשתה בצורה מניחה את הדעת, קיימת קושי לקבל אותה.

כפי שכבר צוין זה מכבר גם בערכאות משפטיות, גישת השווי הכלכלי העתידי של המגרש, רלוונטית יותר לעת **מימוש הבניה בהיתר ע"י יזם.**
לשם בחינת ההשבחה במקרה הנדון וזאת כפי שנקטו הצדדים, מצאתי לנכון לא להביא בחשבון מתודה זו היות והינה כרוכה בהנחת על הנחות רבות של אלמנטים שונים כאמור לעיל והכוללים בין היתר: ערכי שווי קרקע מבונה למגורים בתמהיל שנקבע לבניה בתכנית, רווח יזמי, עלות בנייה ספציפית לפרויקט, תקופת הדחייה הנדרשת לצורך היות המגרש זמין לבניה וכן המורכבויות של מרכיבי המושע, חיכוך, סיכון, אי-וודאות וכד', ועוד, ובפרט כאשר קיימת עסקה בנכס עצמו.
אני סבור כי הנ"ל נקבע בהחלטות דומות של שמאים מכריעים נוספים וביניהם החלטת עו"ד ושמאי מקרקעין מרדכי דדון בגו"ח 6693/64/7, רח' ביאקובסקי 12, שכ' ליבת העיר, יהוד -מונסון, ועוד.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד** 94340
טל' 02–6569085 | **פקס'** 02–5853464 | **נייד** 052–5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

<u>שווי המקרקעין במצב התכנוני החדש:</u>

כאמור, עסקה שבוצעה בנכס עצמו, לאחר המועד הקובע הינה העסקה עם התוקף הגבוה ביותר והרלוונטית ביותר לקביעת השווי במקרקעין, שכן עסקה זו מגלמת את כלל מאפייני הנכס השונים, ביחס אליה נדרשות התאמות נמוכות מאוד ובעיקרן התאמה למועד שכן כל יתר מאפייני המקרקעין מגולמים בעסקה שנערכה בין קונה מרצון למוכר מרצון.

הנכס מושא ההחלטה נמכר ביום 07.07.2021 תמורת 1,000,000 ₪.

שמאי המבקש נקט בשווי זה כשווי מצב החדש ואני סבור כי אכן גם בבחינת יתר עסקאות בסביבה, שווי זה הינו סביר ומקובל.

<u>לאינדיקציה של סבירות העסקה, נבחנו נתוני השוואה נוספים ממתחם פינוי בינוי הנדון, כדלהלן:</u>

מס' סידורי	גו"ח	תאריך	תמורה	חלק נמכר	שטח רשום	קומה	שווי מ"ר בנוי	הערה
מצב חדש - לאחר המועד הקובע								
1	8242/114	21/11/2021	500,000 ₪	50%	44	1/2	22,727 ₪	
2	8242/107/3	07/07/2021	1,000,000 ₪	100%	61	2/2	16,393 ₪	**הנכס מושא ההחלטה**
מס' סידורי	**גו"ח**	**תאריך**	**תמורה**	**חלק נמכר**	**שטח רשום**	**קומה**	**שווי מ"ר בנוי**	**הערה**
מצב קודם - טרם המועד הקובע								
1	8242/120/2	15/09/2019	1,028,000 ₪	100%	50	1/2	20,560 ₪	
2	8242/117	29/12/2018	800,000 ₪	100%	50	1/2	16,000 ₪	שטח ארנונה 60 מ"ר

יודגש כי כלל העסקאות לפי הדיווח, פרט לעסקה הנדונה במקרקעין מושא ההחלטה, הינם לדירות מגורים בקומת הקרקע.

על כן, סביר כי עסקאות אלו משקפות **תרומה עודפת בגין שימוש אפשרי בחצר** (שניכר מעיון בתצלומי אוויר תלת ממד ניכר כי הדירות בקומת הקרקע עושות שימוש בחצר כחצר פרטית לדירה – אף אם זו אינה רשומה על שמם כהצמדה למקרקעין, מעין "שווי בשימוש").

יתרה מכן, ניכר כי קיימות חריגות בניה רבות במתחם, כמו גם אפשרות לפיצולי דירות וכד' וגם בגין מרכיב זה תיתכן תמורה עודפת בגין חלק מהעסקאות.

ביחס לעסקה בגו"ח 8242/120/2 מיום 15.09.2019, בהתאם לשומה ישנה שהועברה לידי שנערכה ע"י שמאי המבקש, ניכר כי מדובר בדירה בקומת הקרקע הדירה הדרומית, אשר לא בפועל ניכר כי קיים חצר בשימוש פרטי וכן בנוי מחסן בחצר ללא היתר.

המבנה נבנה לפי היתר בניה מס' 2462 (לעומת היתר בניה 2460 במקרקעין בעניינו), ע"י אותה חברה יזמית, והיתר בניה הופק באותו יום כמו במקרקעין בעניינו.

כמו כן, ניכר כי צורת הבניה זהה וגם דף ההיתר מציין שטח בניה זהה של 246 מ"ר.

ועם זאת, שטח דירה זאת הרשום לפי שומת המבקש הינה 50.61 מ"ר בלבד, לעומת 61 מ"ר בעניינו.

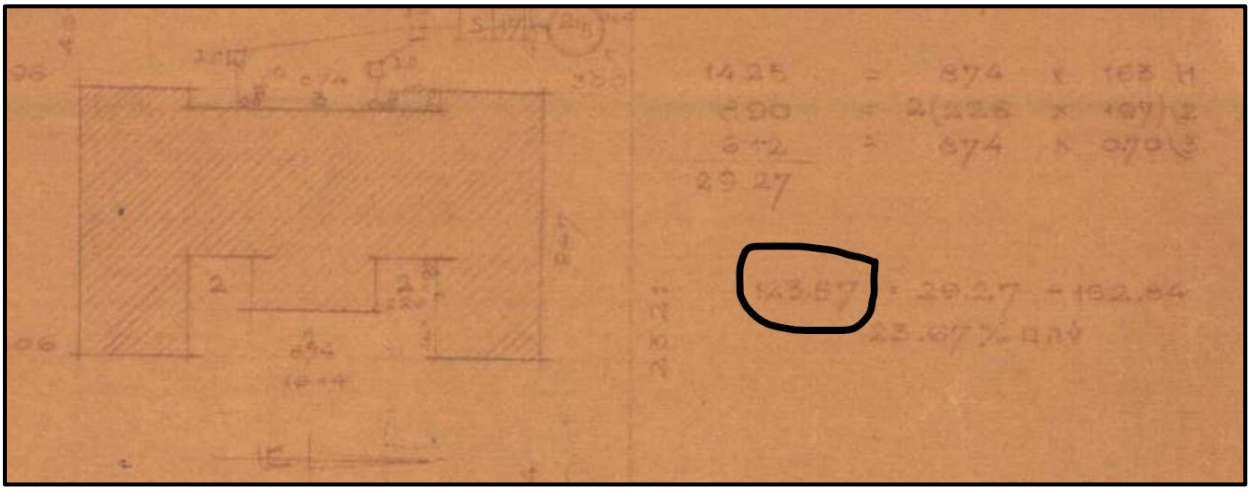
על כן, סביר כי הפער בשטחים ואף השטח הרשום בעניינו, מושפע מבניה לא חוקית/הכללת שטחים משותפים למבואות ומדרגות בשטח הרשום וכד'.

ברם, מבחינת רישוי, סביר כי מדובר בדירות דומות/זהות.

את הדמיון מוצא אני גם ברישיון בניה מס' 11484 מיום 13.07.1976 במקרקעין בעניינו שם מצוין בתכנית כי שטח בנוי הינו בקומת הקרקע: 123.57 מ"ר, בקומה א': 123.57 מ"ר.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201א', **מרכז העיר, ירושלים, מיקוד** 94340
טל' 02–6569085 | **פקס'** 02–5853464 | **נייד** 052–5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

בתכנית היתר בחלקה 120 היתר 2642 שצוין לעיל, ניכר כי חישוב המבנה כולל שטח קומתי זהה של 123.57 מ"ר המהווה שטח ברוטו הכולל את כלל שטחי המבנה וגם חדר המדרגות ניכר שהינו בגודל זהה, דבר המצביע על כך שייתכן שמדובר בדירות זהות:



קיים קושי להפיק תיקי בית משותף לנכסים אלה לבחינה מדויקת וניכר כי חלקם אף לא רשומים כבתים משותפים.

אני סבור כי ראוי כאמור להתבסס על עסקה שנערכה במקרקעין מושא ההחלטה, כאשר זו אינה בסתירה ליתר העסקאות שלעיל ואני סבור כי מתכתבת איתם (על אף אי הוודאות המלאה באפשרות ניתוחם).

<u>על כן, שווי המקרקעין במצב החדש הינו כ- 1,000,000 ₪ התואם גם לעסקאות בסביבה.</u>

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

טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

<u>שווי המקרקעין במצב התכנוני הקודם:</u>

שמאי המשיבה אומד את שווי המצב הקודם לפי נתוני השוואה למכר דירות מגורים בבניינים החל משנת 1980 תוך התאמה למקרקעין בענייננו בגין גיל מבנה, צפיפות, בינוי, היעדר חניה וכו' וכן התאמה לשטח יח"ד ממוצע, ומקבל שווי של כ- 17,500 ₪ למ"ר.

שמאי המבקש אומד את שווי המצב הקודם לפי 2 נתוני השוואה מהמתחם בעניינו שנערכו טרם אושרה התכנית (ברם בהליך אישורה) בסך של 1,100,000 ₪ (61 מ"ר * 18,300 ₪), תוך הפחתה של 15% לנטרול הפוטנציאל של התכנית המשביחה.

יצוין, כי קיים קושי לאתר נתוני השוואה מהסביבה הקרובה לדירות מגורים בבניינים דומים במאפייני הבניה שלהם, בחתך האוכלוסייה דומה ובמיקום דומה, בסמיכות למועד הקובע וכד', שאינם מגלמים פוטנציאל קונקרטי של התכנית המשביחה שכן התכנית חלה על כלל המתחם הנדון בו הבניה זהה/דומה.
עסקאות כאלה גם לא הוצגו בפני ע"י הצדדים (שמאי המשיבה ניתח עסקאות לדירות חדשות יותר תוך התאמות ושמאי המבקש ניתח עסקאות במתחם תוך נטרול פוטנציאל).

בחנתי את עמדות שמאי הצדדים, ואני סבור כי ראוי לאמץ את מתודולוגיית שמאי המבקש ואבאר.
ראשית, אציין כי שמאי המשיבה טען כי שמאי המבקש בדרך של קביעת ההפחתה בגין הפוטנציאל קובע את ההשבחה ועל כן אין לקבל את עמדתו.
בפועל אכן נקיטה במקדם ההפחתה קובע משפיע על תחשיב ההשבחה וההשבחה בגינה.
מאידך, כל קביעה שמאית ושיקול דעת שמאי שננקט, גם בשומת המשיבה, משפיע גם הוא על ההשבחה באופן ניכר.
גם מקדמי ההתאמה של 20%- בגין גיל הבניינים, היעדר מעלית וחניה הינם הערכה שמאית וכך גם מקדם בגין פרטיות של תוספת 20% שנוקט שמאי המשיבה וכן תוספת של 6% בגין שטח יח"ד ממוצעת.
מדובר באומדנים שמאיים מורכבים ופרשנות שמאית רבה שלדעתי גם היא פוגעת במהימנות התוצאה במקרה הנדון, זאת ביחס לחלופה בה נקט שמאי המבקש.
לדוגמא, לפי תקן שמאי מס' 2 ממרץ 2007, נקבע אכן כי נדרשים לפחות 3 נתוני השוואה תקפים.
עוד נקבע כי עסקאות ההשוואה יהיו ככל האפשר מנכסים מסביבת הנכס הדומים לנכס ברמת המחירים ומאפייני ביקוש ושיעור ההתאמה לנכסי ההשוואה בערך מוחלט לא יעלה על 35%.
במקרה הנדון ההתאמה בערך מוחלט לדוגמא בשומת המשיבה, רק ביחס לשווי מצב קודם הינו כ- 46% (6%+20%+20%).
רוצה לומר כי הנחות שמאיות רבות הובאו בחשבון גם בשומת משיבה והעובדה כי שמאי המבקש ביסס את שווי מצב קודם על הפחתה מעסקאות במתחם, גם היא הנחה שמאית שעל פניו סבירה.
שנית, אציין כי שמאי המשיבה בעניינו בהחלטתי בגו"ח 4537/12, רבי מאיר בעל הנס 15 במסגרת תוכנית "פינוי בינוי" 455-0321877 בבאר יעקב, נקט גם הוא בשומתו[15] בשווי מצב קודם <u>בהתאמה של 12.5% מעסקאות טרם וסמוך למועד אישור התכנית</u>, וציין כי שיעור ההפחתה האמור הובא בחשבון גם בדו"ח הכלכלי/טבלת האיזון.
על כן, אני סבור כי בפרט לאור מורכבות המקרה הנדון בפני, ראוי לאמץ את גישת שמאי המבקש ולקבוע את ההפחתה הסבירה לשווי מצב קודם משווי מצב חדש, היעדר נתוני השוואה מהימנים אחרים.

[15] שומה בסימוכין - מצ/1714 מיום 06.03.2023.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד** 94340
טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

<u>האם יש להתחשב בפוטנציאל המגולם במצב הקודם ?</u>

להבנתי הצדדים אינם חלוקים כי אין להביא בחשבון פוטנציאל לאישור התכנית המשביחה.
לפי הילכת לוסטרניק אין לכלול פוטנציאל בגין אישור האקט התכנוני עצמו החייב בהיטל במצב הקודם ויש לנטרלו.
ברי לכל כי החלו להתפתח ציפיות לאישור האקט התכנוני, ציפיות אשר עשויות להשפיע על שווים של הזכויות במכר דירות מגורים, ועל התמורה שמוכן לשלם קונה מרצון תמורת זכויות אלו, עוד הרבה לפני אישור התכנית.
כידוע ציפיות אלו שנוצרו בגין ציפייה לאישור האקט התכנוני יש לנטרל בעת חישוב היטל השבחה.
התכנית בפועל פורסמה להפקדה החל מ- 24.01.2018 ועד 01.06.2018 ופורסמה למתן תוקף ב- 20.08.2020.

בעניין זה אציין את החלטת ועדת הערר בעניין ערר 10-49 פרידוולד אלי נ' הועדה המקומית לתכנון ולבניה מחוז ירושלים:

"ברור, כי מיום הכנת התכנית שווי הנכס ילך ויעלה, כך שככל שנהיה קרובים יותר לאישור התכנית מחירו יהיה קרוב יותר למחיר לאחר שינוי הייעוד, ולמעשה ערב היום הקובע, לאחר שהתכנית הופקדה והוחלט לאשרה, שווי הנכס יהיה כמעט שווה לערכו לאחר פרסום התכנית למתן תוקף, היות והפוטנציאל לשינויי הייעוד הינו למעשה כמעט וודאי.
לפיכך, לו היינו פועלים באופן מלא בהתאם לעקרונות ההתחשבות בפוטנציאל, למעשה לא ניתן היה לחייב בהיטל השבחה, היות וערך הנכס ערב המועד הקובע בתוספת הפוטנציאל הנובע מהתכנית המשביחה, הינו זהה או קרוב מאוד לערך הנכס לאחר פרסומה של תכנית זו לתוקף, ר' גרף המראה את העלייה בשווי הנכס לעומת התקדמות ההליך התכנוני.
לפיכך, ההלכה בנושא זה הינה, כי יש לנטרל מהפוטנציאל התכנוני ו/או מהצפיות במצב הקודם את הצפיות שהוליד ההליך התכנוני שהוביל לתכנית המשביחה, כך שבעל המקרקעין ימוסה באופן מלא על התכנית המשביחה, לרבות בגין ההליך שהוביל לאישורה.
לעומת זאת, פוטנציאל שאינו קשור לתכנית החדשה ואינו נובע מההליך לאישורה יכול לבוא בחשבון בהערכת הנכס במצב קודם וזאת בהתאם לעקרונות הכללים עליהם עמדנו לעיל.
עקרון זה של התחשבות בפוטנציאל התכנוני המוכח מצד אחד אבל נטרול ההליך התכנוני של התכנית המשביחה מצד שני, נקבע על ידי בית המשפט העליון בפסק הדין המנחה בענין רע"א 4487/01 הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה רחובות נ' מ. לוסטרניק ובנו חברה להנדסה ובניין בע"מ (פורסם באתר נבו) (להלן: "לוסטרניק")."
(ההדגשה אינה במקור).

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א'**, **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340
טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

בהתאם לפסק דין לוסטרניק[16] שניתן בבית המשפט העליון, הנוגע לעניין הכללת פוטנציאל בהיטל השבחה, עולים עיקרי הדברים כדלהלן:

"העולה מהאמור הוא כי את "שווי השוק" של מקרקעין יש לבחון מבעד למשקפיו של אותו "קונה מרצון" אלמוני, כאשר הדגש הוא על המידע שהיה בידיו ועל מערכת ציפיותיו מהמקרקעין שהוצעו לו ערב אישורה של התכנית המשביחה".

"כאמור, הציפייה הכללית לפיתוח מקרקעין היא חלק אינטגרלי מהפוטנציאל הכלכלי שלה. שוויים של מקרקעין שייעודם חקלאי הנמצאים בלב אזור חקלאי, אינו כשווים של מקרקעין חקלאיים הצמודים לאזור בנוי, לא כל שכן אם אותם מקרקעין נמצאים, כמו במקרה הנוכחי, בטבורה של עיר ובלב שכונת מגורים, שהרי עם ההתרחבות הטבעית של העיר סיכוייה של קרקע חקלאית הגובלת בה, ולא כל שכן קרקע המצויה במרחב התכנון שלה, לשינוי ייעוד, גדולים יותר, וסיכויים וציפיות מסוג זה מביאים בהכרח לעליית ערך השוק של הקרקע. משקלן של ציפיות אלה גדול במיוחד כאשר הייעוד הסטטוטורי הקיים של הקרקע הינו ארכאי, וככזה אינו משקף עוד את המציאות. השוק נוטה להתעלם מייעוד נושן זה, ומחיר הקרקע עולה בהתאם לפוטנציאל הטמון בה."

*"כאן המקום להדגיש כי הרחבה של מסגרת הציפיות שיש לגרוע לצורך חישוב ערך הקרקע ערב אישורה של התכנית המשביחה, כעתירת המערערת, אינה הולמת אף את לשון החוק ותכליתו. לשונו – כיצד ? מפני ש"השבחה" מוגדרת בסעיף 1 לתוספת כעליית ערכם של מקרקעין עקב אישור תכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג, לאמור: נדרש קשר סיבתי ישיר בין התכנית המשביחה לבין עליית הערך, **ומכאן אתה למד כי כל ציפייה שאין מתקיים בה קשר מסוג זה, רשאי השמאי להביאה בחשבון**."* (ההדגשה אינה במקור).

<u>גובה קביעת מקדם ההפחתה בגין הפוטנציאל לאישור התכנית:</u>

- כאמור שמאי המשיבה בעניינו, בהחלטתי בגו"ח 4537/12, בבאר יעקב, נקט גם הוא בשומתו בשווי מצב קודם בהפחתה בגובה של 12.5% מעסקאות טרם וסמוך למועד אישור התכנית.
  שמאי המשיבה גם הפנה להפחתה הנ"ל שננקטה בדו"ח הכלכלי/טבלת האיזון.
- בהחלטת החת"מ בגו"ח 4537/12, בבאר יעקב, ננקטה הפחתה של 15% בגין נטרול תרומת פוטנציאל בגין אישור התכנית המשביחה עצמה.
  יצוין כי אף שם כפי שציינתי, בשומת ההקצאה ואיזון נקבע:

" כי בהתאם לשומת ההקצאה והאיזון שנערכה לתכנית הנדונה ע"י שמאי המקרקעין מר יוני צירניאבסקי למועד קובע 11/2018, נקבעה שווי דירה ממוצעת בשטח של כ- 65 מ"ר במצב הקודם בסך של 1,159,333 ₪ המגלם 17,900 ₪ למ"ר בנוי המגלם פוטנציאל ולאחר נטרול ציפיות בהיקף של 12.5%, נקבע שווי של 1,014,417 ₪ המגלם שווי של כ- 15,600 ₪ בלבד למועד קובע 11/2018 מנוטרל ציפיות קונקרטיות."

אני סבור כי במקרקעין שם ניתן להניח כי אף הייתה קיימת ציפייה גדולה יותר בעסקאות לאור כל המפורט בהחלטה זאת גם לאור מעורבות גורמים יזמיים המוציאים את הפרויקט מן הכוח אל הפועל.

- אכן בהחלטת מר אלי כהן בגו"ח 10751/19,51, רחוב שלמה המלך 34, שכ' נווה דוד, חיפה, נקט השמאי בהפחתה של 10% בגין פוטנציאל תכנוני בגין קידום תכנית פינוי בינוי וציין השמאי:

"הובא בחשבון מקדם הפחתה לפוטנציאל תכנוני בשיעור של 10% באותן עסקאות השוואה בבניינים וותיקים בהם מקודמת תכנית פינוי-בינוי במועד המכירה בהתאם לשומת השמאית בן פורת".

[16] רע"א 4487/01 הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה, רחובות נ' מ. לוסטרניק ובנו חברה להנדסה ובניין בע"מ.

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

טל' 02–6569085 | **פקס'** 02–5853464 | **נייד** 052–5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

- בהחלטת הגב' לילך בן פורת בגו"ח 10743/73/16, רחוב שאול המלך 13, חיפה, נקטה השמאית בהפחתה של 10% בגין פוטנציאל תכנוני בגין קידום תכנית פינוי בינוי וציינה בעמוד 48:

"להלן העסקאות אשר עדיין לא החלו בתכנון מפורט אולם החל יזם פועל בשטח להחתמת הדיירים, לאור זאת ניתנה הפחתה בסך 10% בגין פוטנציאל".

- אכן בהחלטת מר יגאל יוסף בגו"ח 7122/93-98, גוש 7122 חלקות 98-93, מגרשים 101 ו- 102 לפי תכנית בי/518 בת ים, נקט השמאי בהפחתה של 20% בגין פוטנציאל תכנוני וציין השמאי:

"לצורך נטרול השפעות אלה, יופחתו 20% משווי הדירות שנקבע לעיל (1,279 אש"ח), ויובא בחשבון, כי שוויה של דירה ב"מצב קודם" במתחם, ללא פוטנציאל להתחדשות עירונית".

תימוכין כללים לעניין תמורה עודפת המשולמת ברכישה דירה בגין פוטנציאל התחדשות עירונית ניתן לראות ממסקנות עבודת דוקטורט "השלכות הביורוקרטיה על שוק הדיור בישראל: תמ"א 38 כארביטראז' רגולטורי והשפעתה על מחירי הדיור, של מר עופר רז דרור – (עמוד 89 להחלטת השמאי).

במחקר צוין:

"התוצאות המרכזיות העולות מן המחקר הינן:

"1. מהחלת תמ"א 38 בשנת 2005 ועד שנת 2014 עלו מחירי הדירות הניתנות לחידוש במסגרתה בכ- 85%, בעוד מחירי הדירות שלא ניתנות לחידוש במסגרתה עלו בכ- 68%. כלומר, כתוצאה מתמ"א 38 נרשמה עליית מחירים תוספתית של כ- 10% בדירות הניתנות לחידוש במסגרתה.

2. במרכז הארץ עליות המחירים התוספתיות בדירות הניתנות לחידוש היו גבוהות יותר והתרחשו החל משנת 2006. מהחלת תמ"א 38 נרשמה עליית מחירים תוספתית בדירות הניתנות לחידוש של כ- 17%."

כלומר תרומת פוטנציאל להתחדשות עירונית לשווי דירת מגורים מגולם גם במחקרים כמותיים.

על כן, לאור כל נסיבות המקרה הנדון וכפי שמבואר לעיל, לרבות המורכבויות, הסיכון, אי הוודאות וגם ביחס לכדאיות הכלכלית של המתחם וגורמים נוספים, התרשמתי כי הפחתה של 12.5% בגין פוטנציאל, הפחתה אף נמוכה וזהירה יותר משנוקט בה שמאי המבקש <u>וזאת ביחס לשווי במצב החדש בעניינו</u>, בהתבסס על מיקום מושא ההחלטה וכלל מאפייניו, הינו סביר <u>וזהיר אף עם המשיבה</u> לאור אי הוודאות המלאה ובפרט בהיתכנות הכלכלית של התכנית ויישומה טרם פקיעתה.

עם זאת בשונה מקביעת שמאי המבקש, איני סבור כי ראוי לקבוע את שווי המקרקעין במצב הקודם על בסיס עסקאות לנכסים אחרים במתחם, בהשוואה עקיפה שעשויה לעוות את התוצאה.

כך שמאי המבקש נוקט בשווי מצב חדש בסך של 1,000,000 ₪ בגין עסקה בנכס ומאידך בשווי מצב קודם נוקט בשווי של 1,100,000 ₪ המגלם פוטנציאל, קרי שווי גבוה יותר ביחס למחיר הנכס כולל פוטנציאל, **המהווה אף שווי גבוה יותר משווי מצב חדש שנוקט בו לפי העסקה שבוצעה בנכס.**

התוצאה שהוא מקבל היא שלאחר הפחתה של 15% בגין פוטנציאל, בפועל תחשיביו מגלמים הפחתה של 6.5% בלבד בשווי מצב קודם משווי מצב חדש כמאושר כולל פוטנציאל מלא.

אני סבור כי הנ"ל מהווה עיוות תחשיבי שלא ניתן ולא ראוי לאמצו.

<u>על כן ההפחתה של 12.5% בגין פוטנציאל תיקבע משווי המקרקעין עצמם במצב החדש.</u>

<u>על כן שווי המקרקעין במצב הקודם הינו:</u>

1,000,000 ₪ שווי המקרקעין במצב החדש * 0.875 (12.5% הפחתה בגין פוטנציאל) = 875,000 ₪.

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

טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

<u>תחשיב ההשבחה:</u>

לאור כל המפורט לעיל, ההשבחה וההיטל, כדלהלן:

שווי מצב חדש			
מהות	**שטח רשום ברוטו**	**שווי מ"ר רשום**	**סה"כ שווי**
דירת מגורים	61	16,393 ₪	**1,000,000 ₪**
שווי מצב קודם			
מהות	**שטח רשום ברוטו**	**שווי מ"ר רשום**	**סה"כ שווי**
דירת מגורים	61	14,344 ₪	**875,000 ₪**
ההשבחה			
ההשבחה במעוגל			**125,000 ₪**
היטל השבחה (50%)			**<u>62,500 ₪</u>**

<u>לאינדיקציות נוספות לעניין שיעור ההשבחה שנקבע לעיל, כתימוכין לאור המקרה הנדון בו לא קיימות עסקאות השוואה רבות:</u>

- **בהחלטתי בגו"ח 4537/12, בבאר יעקב, בבחינת עסקאות השוואה הרבות יחסית שקיימות שם, לפני ואחרי המועד הקובע, גם שם בעסקה שנערכה בנכס מושא ההחלטה שם, ועסקאות שקיימות למצב טרם המועד הקובע בנטרול פוטנציאל, התקבלה הפחתה הפועל של כ- 20% במצב הקודם ביחס למצב החדש.**
סביר כי הפוטנציאל למימוש התכנית הינו גבוה יותר, גם לאור מעורבות גורמים יזמיים.
- **בהחלטת מר מרדכי דדון בגו"ח 7050/193/25, רח' קהילת קנדה 28, שכ' גבעת התמרים - יפו ד' (רובע 7), ת"א-יפו, עולה כי ההפחתה המגולמת בשווי מצב קודם משווי מצב חדש שנקבע ע"י השמאי המכריע הינה כ- 24% (1,250,000 ₪ / 1,645,000 ₪).**
פער זה התקבל בין היתר מניתוח עסקאות במתחם טרם המועד הקובע וטרם התגבש פוטנציאל לעומת שווי שגולם גם בעסקה בנכס לאחר המועד הקובע.
סביר כי הפוטנציאל למימוש התכנית הינו גבוה יותר, גם לאור מעורבות גורמים יזמיים ואף ציון עניין זה בהסכם המכר.
- **בהחלטת עו"ד ושמאי מקרקעין מרדכי דדון בגו"ח 6693/64/7, רח' ביאקובסקי 12, שכ' ליבת העיר, יהוד-מונסון, עולה כי ההפחתה המגולמת בשווי מצב קודם משווי מצב חדש שנקבע ע"י השמאי המכריע הינה כ- 16% (1,200,000 ₪ / 1,430,000 ₪).**
פער זה התקבל בין היתר מניתוח עסקאות במתחם טרם המועד הקובע וטרם התגבש פוטנציאל לעומת שווי שגולם גם בעסקה בנכס לאחר המועד הקובע.
סביר כי הפוטנציאל למימוש התכנית הינו גבוה יותר, גם לאור מעורבות גורמים יזמיים.

- בהחלטת הגב' רמה מאור בגו"ח 7098/10, רחוב לה גארדיה 41, תל אביב-יפו, עולה כי ההפחתה המגולמת בשווי מצב קודם משווי מצב חדש שנקבע ע"י השמאית המכריעה הינה כ-18% (2,017,000 ₪/2,455,863 ₪).
- בהחלטת מר יעקב פז בגו"ח 6133/458/11, רחוב לה גארדיה, 54 תל אביב-יפו, עולה כי ההפחתה המגולמת בשווי מצב קודם משווי מצב חדש שנקבע ע"י השמאי המכריע הינה כ- 9% (1,886,823 ₪ / 2,067,247 ₪).
- בהחלטת מר בועז קוט בגו"ח 6133/458/11, רחוב לה גארדיה, 50 תל אביב-יפו, עולה כי ההפחתה המגולמת בשווי מצב קודם משווי מצב חדש שנקבע ע"י השמאי המכריע הינה כ- 16% (2,000,000 ₪ / 2,383,000 ₪).

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

טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

<u>הערת אגב לגבי חישוב עתידי של יתרת היטל ההשבחה מכוח התכנית:</u>

בהערת אגב, אציין כפי שצוין בערר (ת"א) 81077-07-21 הוועדה המקומית לתכנון ולבניה תל אביב נ' אברהם כספי ז"ל, ייתכן כי בעת מימוש מלא של הפרויקט בדרך של בקשה להיתר בניה והוצאת הפרויקט מן הכוח אל הפועל, ראוי לאמוד את ההשבחה בגישה אותה מציינת החלטת ועדת הערר, הגישה הכלכלית, מועד בו גם תתבהר ממילא אי הוודאות הרבה הקיימת הן לעניין דחייה וגורמים נוספים, שכאשר עסקינן בחברה יזמת, ניתן יהיה לערוך את תחשיב השבחה על פי הגישה הכלכלית, קרי שווי מגרש ריק ופנוי, באופן שנקבע בפס"ד אשדר.

באופן זה ישולם מלוא היטל ההשבחה בגין התכנית כולה על ידי היזם המממש את הזכויות העודפות שהעניקה התכנית, זאת, בנטרול היטל השבחה ששולם בעבר, על ידי בעלים פרטיים בגין מימוש הדירה שבבעלותם במכר.

וכפי שפורט זה מכבר לעיל ויובא בשנית לאור חשיבות ההחלטה למקרה הנדון, בהחלטת ועדת הערר בערר (ת"א) 81077-07-21 הוועדה המקומית לתכנון ולבניה תל אביב נ' אברהם כספי ז"ל, מיום 19.08.2024 נקבע:

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

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

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

ברם, הנ"ל רלוונטי למימוש עתידי ולא למקרה בענייננו[17].

[17] המקרה בענייננו הינו מכר דירת מגורים לאחר המועד הקובע.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א'**, **מרכז העיר**, **ירושלים**, **מיקוד** 94340
טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

<u>האם יש לחייב את המבקש בריבית פיגורים ?</u>

בהתאם לדרישת תשלום שהועברו לידי ניכר כי בוצע חיוב היטל ההשבחה בגין מימוש בהסכם הכולל חיוב בריבית פיגורים.

בהתאם להוראת סעיף 16 לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965, שעניינו מקור הסמכות להפחתת תשלומי פיגורים [תיקון מס' 84] תשס"ח-2008, עולים הנתונים, כדלהלן:

"בית משפט לעניינים מנהליים או ועדת ערר לפיצויים ולהיטל השבחה הדנים בערעור או בערר בעניין היטל השבחה, או שמאי מכריע בהחלטתו בעניין כאמור, רשאים להפחית את תשלומי הפיגורים שבעל המקרקעין חייב בהם לפי הוראות חוק ההצמדה, בשל התקופה שבה התנהל ההליך לפניהם; וכן רשאים הם, מנימוקים מיוחדים שיירשמו, להפחית תשלומי פיגורים שבעל המקרקעין חייב בהם לפי הוראות חוק ההצמדה, כולם או חלקם, בשל תקופה נוספת".

כאמור, לשמאי המכריע ישנה סמכות בהוראת חוק מפורשת לדון בריבית הפיגורים שהינה הוראה חריגה ביחס למלאכתו העוסקת בגובה השבחה ולא בעצם החיוב.
לדעתי, הרציונל שבהרחבת הסמכות לשמאי המכריע מעבר לסמכותו לדון בגובה השבחה נובעת בין היתר לצורך קידום וייעול התיק שבטיפולו כחלק מעקרון הטפל הולך אחר העיקר.

<u>הסעיף מחלק את הסמכות להפחתת ריבית הפיגורים ל – 2 תקופות, כדלהלן:</u>

<u>סמכות ראשונה</u>, רשאים להפחית את תשלומי הפיגורים שבעל המקרקעין חייב בהם לפי הוראות חוק ההצמדה, בשל התקופה שבה התנהל ההליך לפניהם.
בהתאם לסמכותי לפי סעיף 16 לתוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה – 1965, בתקופה בה התנהל הדיון בפני, סכום היטל השבחה יוצמד למדד המחירים לצרכן או הבניה הנמוך מבין השניים ולא יישא תשלומי פיגורים.
<u>סמכות שנייה</u>, וכן רשאים הם, מנימוקים מיוחדים שיירשמו, להפחית תשלומי פיגורים שבעל המקרקעין חייב בהם לפי הוראות חוק ההצמדה, כולם או חלקם, בשל תקופה נוספת.

סביר שריבית הפיגורים מגלמת בתוכה ריבית אלטרנטיבית המגיעה למשיבה וכן ריבית עונשית על כך שלא דווחה העסקה בזמן לרשות, שניכר כי גם מטרתה למנוע את המקרים בהם דיווח העסקה ותשלום ההיטל נעשה באיחור.
איחור כזה בתשלום ניכר כי גורע כספים מקופת הוועדה המקומית למטרות להן יועד ההיטל לפי סעיף 13 לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965.
כמו כן, יש לעשות שימוש בסמכות בהפחתת הריבית רק במקרים חריגים **<u>ומטעמים /מנימוקים מיוחדים</u>** בלבד.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד** 94340
טל' 02–6569085 | **פקס'** 02–5853464 | **נייד** 052–5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

<u>בערר (דרום) 86062/11 מרכזי מסחר (אזו-ריט) בע"מ נ' הועדה המקומית לתכנון ולבניה אשדוד, מיום 09.08.2011, נקבע כדלהלן:</u>

"כללי:

התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה קובעת כי החל מיום המימוש יש מקום לחייב את הנישום בריבית פיגורים (מעבר להצמדה), אשר נכון למועד כתיבת החלטה זו עומדת על 0.75% לחודש.

מדובר בהחלט בריבית גבוהה אשר בהחלט יש בה מרכיב עונשי.

לטעמנו, קיימת הצדקה לריבית הפיגורים וגבייתה.

התוספת השלישית אינה קובעת חובת דיווח ואינה קובעת סנקציה פלילית בהעדר דיווח בדומה לקבוע בחוק מיסוי מקרקעין. לפיכך, התמריץ היחיד לאזרח לדווח לוועדה המקומית כי נחתם חוזה ולשלם את היטל ההשבחה הינה ריבית הפיגורים.

ועדת הערר עמדה על כך בערר (ירושלים) 313/09 אלי וכרמלה אפרים נ. הועדה המקומית ירושלים (פורסם באתר נבו):

"לטעמנו לריבית הפיגורים תפקיד חשוב בשמירה על כללי חוק התכנון והבנייה וכן על השוויון בין האזרחים. ריבית הפיגורים מהווה למעשה את התמריץ הכלכלי היחיד לאזרח לדווח כי לא עמד בתנאי הפטור או כי עליו לשלם היטל השבחה.

כך, בהעדר ריבית פיגורים, לא ידווח האזרח כי אינו מתגורר בדירה וכי עליו לשלם היטל השבחה, ביודעו כי במקרה הגרוע ביותר ישלם את היטל השבחה ללא ריבית פיגורים, ובמקרה הטוב (עבורו כמובן) יצליח להתחמק כליל מהתשלום.

יש גם לזכור, כי דמי היטל ההשבחה היו כל הזמן בכיסו של האזרח אשר יכול היה להשתמש בהם לצרכיו. כך, במקרה שלנו, היה על העוררים לשלם את ההיטל עוד בשנת 1991, עם זאת החזיקו את הכסף אצלם כל אותם השנים.

כמו כן, אי חיוב בריבית פיגורים גורם גם להפליה של האזרח ההגון אשר שילם את חובו במועד לעומת זה שבחר שלא לשלם את החוב, ויוצא מרוויח מכך."

אשר על כן, דרך המלך הינה אכן חיוב האזרח בריבית פיגורים החל מיום המימוש."

"64. בנסיבות אלו, אנו קובעים כי העוררת תשא בהפרשי הצמדה וכן בריבית בשיעור של 2% וזאת מיום כריתת ההסכם עד ליום החתימה על התוספת להסכם."

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

טל' 02–6569085 | **פקס'** 02–5853464 | **נייד** 052–5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

<u>גם בערר (ת"א) 8130-11-20 רבקה דותן נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה קריית אונו, מיום 01.08.2022 נקבעו עיקרי הדברים:</u>

" בסעיף 15 לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה נקבע:

"על תשלום ההיטל יחול חוק הרשויות המקומיות (ריבית והפרשי הצמדה על תשלומי חובה), תש"ם-1980 (להלן – חוק ההצמדה), ויראו לענין זה ועדה מקומית כאילו היתה רשות מקומית כמשמעותה בחוק ההצמדה ואת ההיטל כאילו היה כלול בתוספת לחוק האמור."

סעיף 16 לתוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה קובע:

"בית משפט לעניינים מינהליים או ועדת ערר לפיצויים ולהיטל השבחה הדנים בערעור או בערר בעניין היטל השבחה, או שמאי מכריע בהחלטתו בעניין כאמור, רשאים להפחית את תשלומי הפיגורים שבעל המקרקעין חייב בהם לפי הוראות חוק ההצמדה, בשל התקופה שבה התנהל ההליך לפניהם; וכן רשאים הם, מנימוקים מיוחדים שיירשמו, להפחית תשלומי פיגורים שבעל המקרקעין חייב בהם לפי הוראות חוק ההצמדה, כולם או חלקם, בשל תקופה נוספת"

מכאן שבסמכותנו להורות על הפחתת תשלומי הפיגורים שבעל מקרקעין חייב בהם לפי הוראות חוק ההצמדה, כולם או חלקם, בשל התקופה שבין מועד המימוש לבין מועד דיווח העסקה, וזאת מנימוקים מיוחדים שיירשמו. הוועדה המקומית מצידה הודיעה כי היא אינה מתנגדת לבקשתה של העוררת, וזאת בשל הנסיבות שפורטו בערר.

עם זאת, בכך לא די ויש לבחון את הנסיבות ואת הטעמים לבקשה להפחתת הריבית ולנמק בנימוקים מיוחדים מדוע נסיבות אלו מצדיקות את הפחתת ריבית הפיגורים הקבועה בדין.

ריבית פיגורים מוטלת בראש ובראשונה על מנת לעודד דיווח על אירועי מימוש ותשלום היטל ההשבחה, והיא מהווה תמריץ עיקרי לדיווח על חתימת הסכם מכר.

ראו:

ערר (י-ם) 524/16 סריגים ליאון ריל אסטייט LLC נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה מטה יהודה (פורסם בנבו).

כך, למרות שהתוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה אינה קובעת מפורשות חובת דיווח בדבר חתימה על הסכם מכר ואינה קובעת סנקציה פלילית בהעדר דיווח כזה, הרי שהסנקציה של ריבית הפיגורים המתווספת אל היטל ההשבחה ממועד המימוש מהווה תמריץ משמעותי לבעל המקרקעין לדווח לוועדה המקומית כי נחתם הסכם.

סנקציה זו ממלאת תפקיד חשוב בשמירה על מילוי הוראות הדין ועל עקרון השוויון בפני החוק ומניעת מצב של אפליה בין נישום שהודיע בזמן על הסכם המכר לבין נישום שהשתהה בכך."

"בענייננו, הטעם שהוצג לבקשה להפחתת ריבית הוא נסיבות אישיות של העוררת, שסיפורה אכן נוגע ללב ואיננו מבקשים לחלוק על טענתה לכאב שהיא חוותה בעקבות אובדן אמה בשל מחלה קשה.

עם זאת, נוכח העובדות שעלו במהלך הדיון בערר, שלא מצאו את מקומן בכתב הערר, מהן עולה כי העוררת עצמה חתמה אף היא על ההסכם באמצעות ייפוי כח, ההסכם לווה בייצוג משפטי, וגם בת דודתה של העוררת איחרה לדווח על העסקה, על אף שמטבע הדברים יש להניח שהשפעת מות המנוחה עליה היתה מתונה יותר (והיא אף לא פנתה בבקשה להפחתת הריבית ששילמה), איננו סבורים שניתן לייחס את תקופת האיחור כולה לכאבה ולאובדנה של העוררת.

כאמור, תכלית תשלומי ריבית הפיגורים היא להביא את הנישומים לדווח במועד ולשלם בהקדם את החוב לרשות הציבורית. בנסיבות כפי שהתגלו במהלך הדיון בערר בעקבות שאלות שהצגנו, אשר פורטו לעיל, לאחר

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

טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

זיקוק הטענות, לא התרשמנו שלא הייתה התרשלות מסויימת בהתנהלותה של העוררת והנסיבות אינן מבטלות לטעמנו באופן מלא את האלמנט ההרתעתי ***ולכן לא השתכנענו כי בנימוקים שהובאו בערר יש כדי להצדיק את ביטול ריבית הפיגורים באופן מלא. יחד עם זאת, מצאנו כי הנסיבות הנוגעות לאובדן אמה של העוררת בשל מחלה קשה כמפורט לעיל מצדיקות ביטול ריבית הפיגורים לגבי מחצית התקופה***." *(ההדגשה אינה במקור).*

בערר (דרום) 10-107 פלד יצחק נ' הועדה המקומית לתכנון ולבניה מחוז ירושלים, מיום 15.06.2010, צוין בין היתר:

"כלומר החוק מאפשר לועדת הערר להפחית את הריבית לגבי תקופת ההליך שבפניו ללא צורך בנימוק מיוחד, אולם לגבי תקופה אחרת יש לעשות כן רק מנימוקים מיוחדים שיירשמו.
בכך הביע המחוקק את דעתו באופן ברור כי הפחתה של ריבית הפיגורים לגבי התקופה שאינה נכללת במסגרת ההליכים בפני ועדת הערר הינה החריג ויש לעשות כן רק במקרים חריגים ומטעמים מיוחדים בלבד.
חשוב לזכור כי לריבית תפקיד כפול: ראשית לשמור על ערך הכסף, כך שהמשיבה לא תצא מפסידה מהפיגור בתשלום, וכן תמריץ כלכלי לדיווח אמת ותשלום במועד."

"נשאלת השאלה, מה אותם טעמים מיוחדים המצדיקים את הפחתת הריבית במקרה שלפנינו?"

*"****טעמים מיוחדים להפחת הריבית יכולים להיות, למשל, ומבלי לקבוע מסמרות: נסיבות סוציאליות מיוחדות, מניעה מסוימת לגור בדירה, הותרת הדירה ריקה ולא מושכרת, התנהגות שלא בתום לב של המשיבה וכדומה***."
(ההדגשה אינה במקור).

" נטל ההוכחה להפחתת שיעור הריבית הינו על העוררים, ובהעדר כל טענה וממילא, בהעדר כל ראיה, על נסיבות כלשהן המצדיקות את הפחתת הריבית, לא ניתן להפחיתה".

במקרה הנדון המסמך שהועבר לידי מאת המבקש, לא מציג להבנתי את כלל התמונה בעניין זה ולא מסביר אף מדוע יש לבטל ריבית פיגורים החל מיום 07.07.2021.
לא הוכח בפני שבאי כוח המבקש הביאו לידיעת המשיבה על הסכם המכר או עשו פעולות לבירור חבותם בהיטל השבחה בסמוך להסכם.
כל שמתייחס אליו המסמך הוא טענות לגבי הגשת בקשה למינוי שמאי מכריע בתוך המועד החוקי בו צוין כי ביום 23.04.2025 התקבלה שומת המשיבה ובאי כוח המבקש פעלו לבקש לקבל פטור מהיטל השבחה, כאשר במכתב נוסף של המשיבה מיום 02.07.2025 דחו בקשה זו.

על כן, איני יכול לקבל את טענת שמאי המבקש, היות ולא הוכח בפני אותו נימוק מיוחד הדרוש לצורך הפחתת ריבית הפיגורים.
על כן, כאמור ריבית זו תחול לפי החוק ולפי חיוב המשיבה, למעט התקופה בה התנהל הדיון לפני.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), **קומה** C2, **משרד** 201**א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד** 94340
טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

13. החלטה

לאור כל האמור והמפורט לעיל, הגעתי לכלל דעה כי ההשבחה והיטל השבחה אשר יחולו במקרקעין המזוהים כגוש: 8242, חלקה: 107, תת חלקה: 3 [בשלמות], רחוב הקליר 2 פינת רחוב רמב"ם 22, שכונת בן ציון / שכונת רמת חן[18], נתניה, בגין מימוש בדרך של מכר, הסכם נכרת ביום 07.07.2021, כדלהלן:

גורם השבחה	מועד קובע	השבחה	היטל השבחה לתשלום
תכנית נת/542/ו'	07.09.2020	₪ 125,000	₪ 62,500

בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965, סכום היטל השבחה צמוד למדד המחירים לצרכן או הבניה הנמוך מבין השניים מיום גורם השבחה ועד ליום מימוש הזכויות [מכר או קבלת היתר] ומיום זה ואילך צמוד בתוספת ריבית רשויות מקומיות.

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

14. תצהיר

הנני מצהיר כי החלטה זו נערכה לפי מיטב ידיעותיי, ניסיוני והבנתי המקצועית, בהתאם לנתונים שהוצגו בפני וכי אין לי כל חלק או עניין אישי במקרקעין מושא החלטה.

ולראיה באתי על החתום ביום 16.09.2025.

דוד דדון – עו"ד (LL.M), שמאי מקרקעין

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



[18] שם השכונה לפי אתר ה- GIS של עיריית נתניה. מעיון באתר GOVMAP, מצוינת השכונה כשכונת רמת חן.

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

טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net