תאריך: 31/10/2023
מספר מינוי: 2449-2022
מספרנו: 218-2449-2022

לכבוד

המבקש, מר צדוק רחמים
באמצעות השמאי אביעד משולם
בדו"אל aviadmeshulam@gmail.com
ג.א.נ.,

המשיבה, ועדה מקומית לתכנון ולבניה אור יהודה
באמצעות השמאית ורד בניטה
בדואר"ל vered@v-b.co.il

החלטת שמאי מכריע

היטל השבחה

גוש 7213 חלקה 5, תת חלקה 2
שדרות מרדכי בן פורת 5, מתחם גניש, אור יהודה

1. פרטי כתב המינוי והליך קבלת ההחלטה

בהתאם להודעת מינוי מספר 2449-2022 מיום 18/10/2022, התמניתי ע"י יו"ר מועצת שמאי המקרקעין כשמאי מכריע בהתאם לסעיף 14 (ב) (1) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965 לעניין שבנדון.

במסגרת ההליך שהתקיים בפני הוצגו שומות הצדדים על צרופותיהן כדלקמן:

1.1. שומה מטעם המשיבה, הועדה המקומית לתכנון ולבניה אור יהודה, מיום 15/8/2022, ערוכה על ידי ורד בניטה, שמאית מקרקעין וכן תגובתה לשומת המבקש מיום 7/12/2022.

1.2. שומה מטעם המבקש, מר צדוק רחמים, מיום 8/11/2022, ערוכה על ידי אביעד משולם, שמאי מקרקעין.

1.3. ביום 9/1/2023 קיימתי דיון בוידאו קונפרנס בהשתתפות שמאי הצדדים לשמיעת טענותיהם והסוגיות שבמחלוקת. הצדדים קיבלו הזדמנות נאותה לטעון טיעוניהם, להציג ראיות ולהגיב לטיעוני הצד שכנגד. סיכום תקציר הדיון הומצא לצדדים ביום 9/1/2023 וניתנה להם אפשרות להגיש את הערותיהם לסיכום זה.

2. מטרת ההחלטה

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

גורם ההשבחה - תכנית 555-0469163 (מאא/566).

גורם המימוש - מכר.

היקף המימוש - מלא.

3. מסמכים שהוצגו ע"י הצדדים

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

3.1. מטעם המשיבה:

א. שומת המשיבה.

ב. תגובה לשומה מטעם המבקש.

3.2. מטעם המבקש:

א. שומה מטעם המבקש.

ב. סקירת השתנות מחירי הדיור רבעונים 2/2019, 1/2020, 1/2021.

ג. מסמכי רישום הבית המשותף.

ד. נסח רישום.

ה. הסכם פינוי בינוי.

ו. הסכם מכר.

ז. שומות מכריעות שונות.

ח. החלטת ועדת ערר בעניין התייחסות לעסקת השוואה ישירה.

4. המועדים הקובעים

המועד הקובע לחישוב ההשבחה:

גורם ההשבחה	מועד קובע
תכנית 555-0469163 (מאא/566)	18/4/2019

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

5. ביקור בנכס

סיור בנכס ובסביבתו נערך ע"י החו"מ ביום 28/2/2023.
בהתאם להסכמת שמאי הצדדים הסיור נערך ללא נוכחותם.
הנכס הוצג ע"י בעלי הזכויות הנכס.

6. פרטי המקרקעין

מהות הנכס	-	יח"ד במבנה מבניה רוויה ותיקה.
גוש	-	7213.
חלקה	-	5.
תת חלקה	-	2.
שטח רשום של החלקה	-	5,007 מ"ר.
שטח רשום של הנכס	-	79.80 מ"ר.
הזכות במקרקעין	-	בעלות.
כתובת	-	שדרות מרדכי בן פורת 5, מתחם גניש, שכונת שיכון ממשלתי באור יהודה.

7. תיאור הסביבה והנכס

7.1. תיאור הסביבה

הנכס הנדון מהווה יחידת דיור הממוקמת בבניין ברחוב מרדכי בן פורת 5, מתחם גניש, שכונת שיכון ממשלתי, באור יהודה.
שכונת שיכון ממשלתי ממוקמת בחלקה המערבי הותיק של אור יהודה בסמיכות לשכונת הראשונים ומעברו המערבי ממוקמת רמת פנקס.
סביבת הנכס מאופיינת בבניה רוויה ותיקה בת 2-4 קומות מתצורות בניה שונות לצד בניה צמודת קרקע. כמו כן בסביבה שימושים מסחריים.
בשכונה אושרו מס' תכנית פינוי בינוי במסגרתן יהרסו מבנים מבניה ותיקה ויבנו מגדלי מגורים.

שדרות מרדכי בן פורת:

הרחוב הינו רחוב דו סטרי המקשר בין הרחובות יחזקאל קזז ואיילת השחר (כיכר מורשת) והמשכו מהווה את שדרות אליהו סעדון.
הרחוב כולל מפרצי חניה.

<u>פיתוח</u>:

הפיתוח הסביבתי מלא.

7.2. <u>תיאור הנכס</u>

<u>החלקה</u>:

חלקה 5 בגוש 7213 בשטח רשום של 5,007 מ״ר.

החלקה בעלת צורה לא רגולרית.

החלקה כוללת חזית מערבית לרחוב יחזקאל קזז וחזית דרומית לרחוב מרדכי בן פורת.

פני השטח של החלקה מישוריים בעיקרם.

<u>הבניין</u>:

על החלקה בנוי, נכס הרשום כבית משותף הכולל 6 כניסות (יחזקאל קזז 2,4,6 ומרדכי בן פורת 1,3,5).

הבניין הינו מבניה רוויה ותיקה בת 2 קומות מעל קומת קרקע בנויה.

בכל כניסה 6 יח״ד, סה״כ 36 יח״ד רשומות.

המתחם בנוי כך שבחלקו הפנימי חניה, גינה ומקלט משותף והכניסות לאגפים השונים הינן מכיוון הרחבה המשותפת. האגפים פונים לרחוב בשתי חזיתות והשטחים שבין הרחוב למבנים משמשים כחצרות של היחידות בקומת הקרקע.

בחלק הפונה לרחבה הפנימית ממוקמים שטחים המופיעים בתשריט הבית המשותף כסככות ובפועל סגורים כחלק מיחידות הדיור.

הבניין מחופה בטיח ומקורה בגג שטוח.

<u>היחידה</u>:

תת חלקה 2 מהווה יחידת דיור הממוקמת בקומת הקרקע בבניין.

היחידה ממוקמת בכניסה 1.

הדירה ברמת גמר בסיסית.

היחידה מהווה דירת 4 חדרים.

ליחידה חצר צמודה ומקורה חלקית הכוללת משטח מרוצף. החצר פונה לרחוב מרדכי בן פורת.

שטחה הרשום של היחידה 79.80 מ״ר.

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

8. המצב הקנייני

8.1. העתק רישום מקרקעין[1]

להלן עיקרי פרטי הרישום של החלקה בהתאם לנסח רישום, אשר הופק באמצעות האינטרנט בתאריך 18/3/2020 ומהווה העתק רישום מפנקס הבתים המשותפים, המתנהל בלשכת רישום מקרקעין חולון:

גוש	-	7213.
חלקה	-	5.
מס' קודם	-	1.
כתובת	-	קזז 12, אור יהודה.
שטח החלקה	-	5,007 מ"ר.
מבנים	-	1.
אגפים	-	6.
מס' תתי חלקות	-	37.
תקנון	-	מוסכם.

תת חלקה 2:

תאור	-	דירה.
קומה	-	קרקע.
אגף	-	1.
שטח	-	79.80 מ"ר.
חלק ברכוש המשותף	-	1/36.
הצמדות	-	סככה, מסומנת ג' בשטח של 15.84 מ"ר. קרקע מסומנת ד' בשטח של 53.03 מ"ר.
בעלויות	-	חבבה רחמין, בשלמות.
הערות	-	הערה בדבר העברה לזרים לטובת מדינת ישראל.

8.2. הסכם מכר

בהתאם להעתק הסכם מכר מיום 18/3/2020 עולים הפרטים כדלקמן:

המוכר	-	סמי רחמין, סבח רחמין, רחמים חבה רותי, לילי אהרון, חנה לנצ'נר, משה רחמים. המוכרים הינם יורשי המנוחה שהינה הבעלים הרשום.

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

הקונה	-	צדוק רחמים.
הנכס	-	דירת מגורים, לרבות חלקים ברכוש המשותף, הנמצאת ברחוב מרדכי בן פורת 5, אור יהודה, דירת גן בקומת קרקע בשטח של 79.80 מ״ר והידועה כחלקה 5, תת חלקה 2 בגוש 7213.
הסכם פינוי בינוי	-	המוכר מצהיר כי לא חתם ולא נתן על את הסכמתו לביצוע פרויקט התחדשות עירונית (פינוי-בינוי) או פרוייקט תמ״א 38 או תכנית אחרת המשביחה את הבניין או הדירה.
התמורה	-	1,900,000 ש״ח לכלל הדירה ו- 1,628,571 ש״ח לחלק היחסי הנמכר.
היטל השבחה	-	חיוב בגין תכנית שפורסמה עד מועד הסכם זה יחול על המוכר.

8.3. <u>הסכם פינוי בינוי</u>

בהתאם להעתק הסכם פינוי בינוי חתום ולא מתוארך עולים הפרטים כדלקמן:

הדיירים	-	רחמים ג׳נט ורחמים צדוק.
היזם	-	מיריקל א.ב השקעות בע״מ.
כניסת ההסכם לתוקף	-	ההסכם יכנס לתוקף רק עם חתימת 100% מבעלי הזכויות.
תנאים מתלים	-	כניסת התכנית לתוקף. התכנית תכלול לכל הפחות 400 יח״ד ושהזכויות בה ניתנות למימוש. ההסכם מותלה גם בפטור מהיטל השבחה, אך תנאי מתלה זה הינו בר ביטול ע״י היזם.
התמורה	-	דירות התמורה הינן מקומה 2, כלומר עליה של 2 קומות לפחות. שטח הדירה יהיה גדול ב-25 מ״ר משטח הדירה הקיים עפ״י מדידה. בעלי הצמדות של חצרות יהיו זכאים בנוסף לתמורה בשיעור של 40% משטח החצר הצמודה כאמור. כל הדירות החדשות תהיינה עם מרפסת שמש.

<u>הערת החי״מ</u>:

לא ברור מה היה מעמדה של הדיירת המופיעה בהסכם, הגב׳ ג׳נט רחמים שאינה בעלת זכויות בנכס.

<u>הערות כלליות</u>:

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

ב. זהות החייב אינה שנויה במחלוקת.

9. מצב תכנוני

להלן פירוט עיקרי המצב התכנוני, הרלוונטי להכרעה[2]:

חלוקת התכניות בין מצבי התכנון השונים תערך בהתאם לחלוקה בשומת המשיבה.

החלוקה אינה שנויה במחלוקת בין הצדדים.

מצב קודם

9.1. תרש"צ 3/55/3:

התרש"צ אושר ביום 27/1/1977.

בהתאם לתרש"צ החלקה שבנדון מסומנת ביעוד ל"שטח לתכנון בעתיד".

התכנית אינה קובעת זכויות בניה.

9.2. תכנית מאא/82:

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ 2558 מיום 2/3/1980.

שטח התכנית - 6,810 מ"ר.

ייעוד החלקה - אזור מגורים ג'.

מטרת התכנית:

הקצאת אזור מגורים ג', שטח פרטי פתוח, חניות ציבוריות, ביטול דרך מס' 261 בקצה הדרומי, הרחבת רחובות ההגנה וקיבוץ גלויות.

זכויות בנייה:

תותר בנייה של 36 יח"ד בבניין אחד בעל 3 קומות ללא קומת עמודים.

המגרשים המסומנים בתשריט באות א' יוצמדו כשטח בלתי נפרד מהדירות שבקומת הקרקע, כל מגרש מול הדירה הגובלת בו.

לא תותר כל בניה בשטח המסומן באות א' בתשריט וכן לא יוכנסו כל שינויים בקירות הגובלים בשטח המסומן באות א' בתשריט.

מצב חדש

9.3. תכנית מאא/100:

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ 2977 מיום 3/11/1983.

תכנית לתכנון כללי – אור יהודה.

התכנית מסווגת את חלקה 5 במתחם מ5.

ייעוד החלקה אזור מגורים שלב ב' תכנון בעתיד.

התכנית אינה קובעת זכויות בניה.

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

9.4. <u>תמ"א 38</u>:

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ 5397 מיום 18/5/2005.

התכנית מהווה תכנית מתאר ארצית לחיזוק מבנים כנגד רעידות אדמה.

תחולת התכנית:

תכנית זו תחול על מבנים קיימים אשר הוצא היתר לבנייתם קודם ה- 1/1/1980, למעט מבנים שתקן ישראלי ת"י 413 פטר אותם מתחולתו.

9.5. <u>תמ"א 38 / 1 א'- "שינוי מס' 1 לתמ"א 38"</u>:

התכנית פורסמה למתן תוקף ברשומות בי.פ. 5704 מיום 16/8/2007.

התכנית מבהירה כי אם חלה על הבנין תכנית מפורטת להרחבת דירות קיימות לא תותר הרחבה נוספת עפ"י תמ"א 38.

במקרה בו למבנה יש תכנית מפורטת קודמת לתוספת קומות לא תאפשר התמ"א חריגה בגובה מעבר למה שנקבע בתכנית המפורטת. במקרה כזה ניתן יהיה לממש את זכויות הבניה מכח תמ"א 38 ע"י הרחבות דיור קיימות ותוספת יחידות דיור בקומה מפולשת או בהוספת אגף. גם במקרה כזה, תחייב הרחבה נוספת את אישורה של תכנית מפורטת חדשה ותמ"א 38 לא תמנע זאת.

9.6. <u>תמ"א 38 / 2- "שינוי מס' 2 לתמ"א 38"</u>:

התכנית פורסמה למתן תוקף ברשומות בי.פ. 6069 מיום 10/3/2010.

בין יתר מטרות התכנית:

קביעת הסדרים להריסת מבנה אשר נדרש בו חיזוק בפני רעידות אדמה והקמתו מחדש.

תחולת התכנית העיקרית על מבנים שהוקמו על פי היתר שניתן קודם ליום ה- 1/1/1980, אולם נעשו בהם תוספות בניה לאחר מכן.

9.7. <u>תמ"א 38 / 3- "שינוי מס' 3 לתמ"א 38"</u>:

התכנית פורסמה למתן תוקף ברשומות בי.פ. 6430, ביום 11/6/2012.

התכנית קובעת, בין היתר, הוראות בעניין תוספת זכויות בניה למבנים המיועדים למגורים שניתן להתיר כתמריץ לחיזוק, הנחיות בנוגע לביצוע בקרה הנדסית על בקשה להיתר הכוללת חיזוק בפני רעידות אדמה, קביעת הסדרים תכנוניים לתוספת זכויות בניה במגרש שלא טעון חיזוק, כנגד חיזוק מבנה שנדרש חיזוקו, קביעת הוראות לעניין מרחבים מוגנים, קביעת היחס בין זכויות בניה לפי התמ"א לבין זכויות בניה מתוקף תכנית מפורטת או תכניות מפורטות שחלות במקום וטרם מומשו, קביעת הוראות בעניין חיזוק בהתאם לדרישות התקן, לרבות חיזוק במסגרת ניצול זכויות מאושרות.

9.8. <u>תכנית תמ"א 38 / 3 / א'</u>:

התכנית פורסמה למתן תוקף ברשומות בי.פ. 7400, ביום 13/12/2016.

חישוב שטחי בניה במסלול הריסה ובניה מחדש.

התכנית קובעת את הדרך לחישוב זכויות הבניה אותן ניתן לאשר מכח תמ"א 38 במסלול הריסה ובניה מחדש, כתוספת לזכויות הבניה שניתן לבנות במגרש מכוח התוכניות החלות במקום, התכנית מאפשרת, בין היתר, תוספת 13 מ"ר וממ"ד על כל יח"ד בנויה וכן תוספת קומות לפי מספר הקומות הקיים.

9.9. <u>תכנית 555-0469163 (מאא/566)</u>:

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ 8184 מיום 3/4/2019.

מתחם גניש אור יהודה.

יזם התכנית - מיריקל א.ב השקעות בע"מ.

חלקה 5 כלולה בתחום מגרש מס' 102 בייעוד מגורים ד'.

<u>דברי הסבר לתכנית</u>:

התכנית מיועדת לאפשר הליך התחדשות עירונית לתא השטח בין רחוב קזז ורחוב בן פורת, דרומית למגרש מסחרי קיים.

התכנית מאפשרת:

פינוי שלושה מבני מגורים ותיקים כוללים 66 יח"ד, ובינוי חמישה מבני מגורים כוללים כ-400 יח"ד בסה"כ.

הרחבת הרחובות קזז ובן פורת וקביעת חזית מסחרית לאורכם.

שיפור המרחב הציבורי כולל מעברים וגינה לרווחת הציבור, המקשרים את הרחובות ההיקפיים ואת פנים הפרויקט, וכן תוספת זכויות למגרש הציבורי הקיים.

<u>מטרת התכנית</u>:

התחדשות עירונית באמצעות פינוי בינוי.

<u>עיקרי הוראות התכנית</u>:

התחדשות עירונית על ידי:

א. פינוי 66 יח"ד לטובת הקמת 400 יח"ד בחמישה בניינים.
ב. תוספת זכויות למגורים ולשטח לבנייני ציבור.
ג. איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים.
ד. קביעת שבילים להולכי רגל.
ה. הקמת חניונים תת"ק וקביעת זיקות הנאה למעבר כלי רכב.
ו. הוספת שטח ציבורי פתוח.

ז. הרחבת הרחובות קזז ובן פורת וקביעת זכויות למסחר לאורכן.

<u>מגורים ד':</u>

<u>שימושים</u>:

- מגורים.
- חזית מסחרית כולל: מסחר קמעונאי, שירותים אישיים, מרפאות, סניפי בנק מסחריים ושירותים לרווחת הציבור, מסעדות ובתי אוכל. הועדה המקומית תהיה רשאית לאשר שימוש אחר ובתנאי שלא יפגע באיכות המגורים.

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

- לפחות 20% מיח"ד יהיו יח"ד קטנות.
- תותר בניה בקו בניין תת"ק אפס למרתפי חניה.
- יותרו מחסנים בתת הקרקע בלבד.
- יותרו עד 6 דירות גן בתאי שטח 103-105.
- מס' קומות 16-18 בהתאם לנספח הבינוי.

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

מגרש	ייעוד	גודל מגרש במ"ר	שטחי בניה מעל הכניסה הקובעת		שטחי בניה מתחת לכניסה הקובעת	מס' יח"ד	מרפסות בנוסף לשטח העיקרי
			עיקרי	שירות	שירות		
101	מגורים	1,063	6,435	2,970	6,325	66	
	מסחר		120	30			
102	מגורים	937	8,245	3,870	5,575	86	
	מסחר		120	30			
103	מגורים	1,138	5,585	2,610	6,771	58	
	מסחר		120	30			
104	מגורים	1,428	9,005	4,230	8,497	94	
105	מגורים	1,279	9,195	4,320	7,610	96	
סה"כ	מגורים	5,845	38,375	18,000	34,778	400	
	מסחר		360	90			

הערה ברמת הטבלה:

א. מגורים ד' - שטח עיקרי חושב לפי 95 מ"ר ליח"ד + 75 מ"ר למועדון לכל אחד מחמשת הבניינים.

ב. מועדון הדיירים יהיה בשטח של 50-75 מ"ר. ניתן לאחד מועדוני דיירים לצורך פונקציות משותפות לרווחת הדיירים.

ג. מגורים ד' - שטח שרות חושב לפי 45 מ"ר ליח"ד.

ד. מגורים ד' - שטח מרפסות חושב לפי 15 מ"ר ליח"ד, צירוף שטח המרפסות לשטח הדירה יהווה סטיה ניכרת.

ה. לפחות 20% מיח"ד יהיו יח"ד קטנות בשטח "פלדלת" של 80 מ"ר (שטח עיקרי + ממ"ד או עיקרי בלבד עם ממ"ק. בהתאם, תתאפשר תנודה ביחס בין השטח העיקרי לשטח השירות העילי).

ו. קומת המסחר כלולה בסך הקומות.

ז. קומת גג חלקית כלולה בסך הקומות מעל הכניסה הקובעת.

ט. שטח המחסן - עד 6 מ"ר ליחידת דיור.

תנאים למתן היתרי בניה (עיקרי התנאים):

תנאי להגשת היתר בניה ראשון יהיה אישור מסמך עיצוב אדריכלי ונופי ע"י הועדה המקומית לכל שטח התכנית בקנ"מ 1: 500.

תקן החניה לרכב יהיה ע"פ התקן הארצי התקף לעת הוצאת היתרי בניה, ויהיה תקן מירבי.

תקן החניה לרכב דו גלגלי ואופניים יהיה לכל הפחות עפ"י התקן התקף לעת הוצאת היתרי בניה.

מימוש התכנית:

10 שנים.

באם לא יונפק היתר ראשון תוך חמש שנים מיום אישור התכנית, התכנית תבוטל.

הועדה המקומית תהיה רשאית להאריך את המועד בחמש שנים נוספות.

טבלאות הקצאה:

ההקצאה הינה במסגרת איחוד וחלוקה שלא בהסכמת הבעלים.

בין יתר העקרונות בטבלאות ההקצאה צויין כדלקמן:

"בהתאם להנחיית היועץ השמאי לוועדה המחוזית יש לקבוע בטבלת האיזון הקצאה לכלל החלקה כיחידה קניינית/תכנונית שלמה והחלוקה הפנימית בתוך הבית המשותף איננה צריכה/יכולה להתברר במסגרת התכנונית הנדונה. טיב מערכת היחסים המשפטית בבית משותף כפופה לגורמים ושיקולים שונים ואין לרשות התכנון מקום

להתערב או להתייחס לטיב החלוקה הפנימית ואיכותה כי אם להקצאה הכוללת של המגרש התכנוני ביחס למגרשים האחרים.
השמאי מפנה לפס"ד עתמ (ת"א) 1745-08 ארליך שרה נ' הוועדה המקומית לתכנון ובנייה מחוז תא.
לפיכך ובהתאם להנחיית היועץ השמאי לוועדה המחוזית, ההקצאה תהה לכלל תתי החלקות בחלקה מסוימת כמקשה אחת כאשר אין בהקצאה זו משום קביעה כלשהי או אמירה כלשהי על אופן החלוקה הפנימית בין היחידות".

ההקצאה לחלקה 5 בכללותה כוללת 100% ממגרש מס' 103+102 ו-66.1% ממגרש 105.

<u>תכנית שאושרה לאחר מועד המימוש</u>:

9.10. <u>תכנית 555-0828384 (מאא/מק/1147)</u>:

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ 9674 מיום 10/6/2021.
מתחם פינוי בינוי גניש אור יהודה.
יזם התכנית - מיריקל א.ב השקעות בע"מ.
התכנית מהווה שינוי לתכנית 555-0469163 וזאת ע"י:
איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים.
שינוי לבינוי כולל תוספת בניה מרקמית.
שינוי מיקום חזית מסחרית וניוד זכויות מסחר בין המגרשים.
שינוי הוראות לחלחול.
שינוי תקן חניה.
מיקום זיקות הנאה.
שינוי קו בניין.

במסגרת התכנית מאוחדים המגרשים בייעוד מגורים ד' ל-2 מגרשים בלבד.

<u>טבלת זכויות הוראות הבניה מתוך הוראות התכנית</u>:

מגרש	ייעוד	גודל מגרש במ"ר	שטחי בניה מעל הכניסה הקובעת		שטחי בניה מתחת לכניסה הקובעת	מס' יח"ד	מרפסות בנוסף לשטח העיקרי
			עיקרי	שירות	שירות		
101	מגורים	3,140	20,745	9,720	18,780	216	3,240
102	מגורים	2,704	17,630	8,280	15,998	184	2,760
	מסחר		360	90			
סה"כ	מגורים	5,845	38,375	18,000	34,778	400	6,000

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

10. <u>רישוי</u>

10.1 היתר בניה מס׳ 390 הופק ביום 23/8/1979. ההיתר הינו לבניה של בניין מגורים חדש בן 3 קומות הכולל 36 יח״ד ומקלט חיצוני.

קומת כניסה	-	1,163.4 מ״ר
קומה א׳	-	1,027.44 מ״ר
קומה ב׳	-	965.52 מ״ר
מקלט חיצוני	-	147.32 מ״ר
חדרי מדרגות	-	198 מ״ר
חלק עליון	-	15.4 מ״ר
בנייני עזר	-	12.76 מ״ר
סה״כ	-	3,629.84 מ״ר

הבניין כולל 24 יח״ד בנות 3.5 חד׳ בקומות א׳ וב׳ ו-12 יח״ד בנות 4 חד׳ בקומת הקרקע.

טופס 4 ניתן ביום 9/1/1983.

10.2 היתר בניה 980035 הופק ביום 2/9/1998.

ההיתר הינו להרחבת חדר מגורים ליחידה קיימת.

מוצעת תוספת של 8.88 מ״ר בקומת קרקע.

ההיתר ניתן ליח״ד ברחוב יחזקאל קזז 2/1.

ההיתר אינו מתייחס ליח״ד הנדונה.

מההיתר עולה כי שטחי הדירות בקומת הקרקע הינן כדלקמן:

<u>טיפוס A</u>:

שטח דירה	-	89.72 מ״ר
מחצית מחדר מדרגות	-	7.59 מ״ר
סה״כ	-	97.31 מ״ר

<u>טיפוס B</u>:

שטח דירה	-	88.64 מ״ר
מחצית מחדר מדרגות	-	7.59 מ״ר
סה״כ	-	96.23 מ״ר

היחידה הנדונה הינה מטיפוס A.

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

11. תמצית טיעוני הצדדים

שומות הצדדים

מהות החיוב	השבחה לפי המשיבה	היטל השבחה לפי המשיבה	השבחה לפי המבקש	היטל השבחה לפי המבקש
תכנית 555-0469163 (מאא/566)	₪ 971,000 מימוש חלקי של 6/7 חלקים ₪ 832,286	₪ 485,000 מימוש חלקי של 6/7 חלקים ₪ 416,143	₪ 15,300	₪ 7,650

עיקרי טיעוני הצדדים והכרעה

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

מהות החיוב

הצדדים מסכימים, כי החיוב הינו בגין תכנית 555-0469163 (מאא/566) בלבד, כאשר קיימת ביניהם הסכמה כי יתר התכניות המאושרות אינן משביחות ו/או אינן ברות חיוב בהיטל השבחה.

כמו כן, תכנית 555-0828384 (מאא/מק/1147), אושרה לאחר מועד המימוש הנדון בהחלטה זו וככל שקיימת השבחה בגינה היא לא נדונה בפני.

שמאי הצדדים חלוקים ביניהם בשאלת ההשבחה הנובעת מתוספות הזכויות בתכנית הנדונה.

ריכוז עמדות הצדדים:

	שומת המשיבה	שומת המבקש
מהות ההשבחה	אישור תכנית פינוי בינוי שלא הוכרזה כפטורה מתשלום היטל השבחה.	אין מחלוקת בעניין זה.
אופן חישוב ההשבחה	בהתאם להחלטה בעמ"נ 52383-10-20 **<u>ועדה מקומית לתכנון ת"א ואח' נ' אשדר חברה לבניה בע"מ</u>**, נקבע, בין היתר, כי הגישה המובילה לבחינת ההשבחה הינה אמידת שווי עתידי של מגרש כפנוי ריק והיוון השווי העתידי לערך נוכחי בתאריך הקובע, תוך ביצוע התאמות בגין דחיה, אי וודאות, הסיכון והמושע וגורמים נוספים. לפיכך, יש לערוך את תחשיב ההשבחה בגישה זו בלבד ולא כממוצע בין 2 מתודות שמאיות.	אין לו מחלוקת לגבי הגישה המוצגת ע"י המשיבה, אך הוא מוסיף כי גישת ההשוואה הישירה, בהסתמך על עסקת המכר במקרקעין הנדונים, מהווה בסיס ראוי לקביעת השווי באופן המיטבי ביותר, ואינה עומדת בסתירה לפסיקה לעיל, ומשקפת את החלק היחסי במצב החדש המיוחס לנכס הנדון. בהתאם הוא סבור, כי מחיר הדירה בעסקה בנכס הנדון הינו סביר ומייצג נאמנה את השווי במצב החדש, בהתאמה למועד הקובע. כמו כן, הוא מפנה לערר (ת"א) 8198-07-18 **<u>הוועדה המקומית לתכנון ולבניה תל אביב-יפו נ' חדוה פרימרמן</u>** מיום 6/9/2020 (לאחר ההחלטה ב"אשדר"), שם נקבע, בין היתר, כי מעבר לגישת ההשוואה ישנה גם חלופה של בחינת ההנאות העתידיות לבעל המקרקעין וכן חלופה של בחינת שווי עתידי של מגרש והיוונו לערך הנוכחי במועד הקובע.

זכויות מצב תכנוני קודם	יחידת דיור בנויה בשטח מדוד של של 92 מ״ר + 75 מ״ר חצר, ללא השפעת פוטנציאל הנובע מתכנית התחדשות עירונית.	יחידת דיור בנויה בשטח מדוד של של 92 מ״ר + 75 מ״ר חצר, כאשר 43 מ״ר מהחצר מקורה ע״י סככה ופרגולה.
זכויות מצב חדש	חלק יחסי של 1.456% בהתאם לטבלאות הקצאה שנערכו לתכנית ביום 13/5/2020. תכנית מאא/מק/1147 אינה משנה את זכויות הבניה למגורים ומסחר ביחס לתכנית מאא/566 החלקות ותתי החלקות הכלולות בתכנית מאא/מק/1147 הינן אותן תתי חלקות בתכנית המשביחה מאא/566. טבלת הקצאה ואיזון מציגה שווי יחסי של תתי החלקה ביחס לכלל תתי החלקות הכלולות בתכנית איחוד וחלוקה ולא ערכי שווי מוחלטים. בטבלת הקצאה ואיזון לתכנית מאא/מק/1147 הוצג השווי היחסי במצב הנכנס והיוצא לכל אחת מתתי החלקות המשתתפות בתכנית איחוד וחלוקה ביחס לכלל החלקות בתכנית ואילו בטבלת הקצאה ואיזון לתכנית מאא/566 הוצג שווי יחסי במצב הנכנס לת״ח 2 ביחס לחלקה 5 בלבד. החישוב האריתמטי הנכון והמדוייק הינו לשווי יחסי עפ״י טבלת הקצאה ואיזון לתכנית מאא/מק/1147	תכנית מאא/566 כוללת הוראות לאיחוד וחלוקה. בהתאם לטבלת הקצאה ואיזון מיום 6/5/2018, שהינה ההקצאה הרלוונטית במקרה הנדון שנערכה ע״י השמאית גלית אציל לדור וצורפה כחלק ממסכמי התכנית, לחלקה 5 (בה מצוי הנכס הנדון) בוצעה הקצאה במגרשים הבאים, כדלקמן: 100% במגרש 102 100% במגרש 103 66.1% ב מגרש 105 החלק היחסי של חלקת משנה 2 הנדונה הינו 1/36 בחלקה 5, וביחס לחלק זה יש לחשב את שווי הנכס הנדון, במועד הקובע. הזכויות המיוחסות לחלקה 5, בהתאם להקצאה כאמור, הינן 22,589 מ״ר פלדלת מתוך 26,097 מ״ר פלדלת במגרים 105+103+102. לטענתו, ההקצאה שצויינה ע״י שמאית המשיבה כלל לא היתה קיימת במועד הקובע.

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

	האומד את שוויה היחסי של ת"ח 2 ביחס למתחם כולו. לטענתה, היא קבעה חלק יחסי לקולא לפי חלק ברכוש המשותף בעוד שיש לבדוק את השווי היחסי ולא את החלק ברכוש המשותף ואז החלק גדול יותר.	
שווי מ"ר בנוי מצב קודם	נקבע שווי של 15,000 ש"ח/מ"ר בהתאם לסקר של 7 עסקאות שנערכו בין 31/12/2018 ועד 31/7/2019. העסקאות הינן מגושים 7217 ו- 7218. לטענתה, עסקאות ההשוואה שהציג שמאי המבקש הינן לדירות בשטחים של 50-60 מ"ר ואינן מותאמות לנכס הנדון. כמו כן, עסקאות שבוצעו לאחר המועד הקובע אינן משקפות את המחירים במועד 4/2019.	נקבע שווי של 17,000 ש"ח/מ"ר בהתאם לסקר של 15 עסקאות שנערכו בין השנים 2018 ל-2022 ברחובות יחזקאל קזז ומרדכי בן פורת. כמו כן, הוא מציין, כי בבניין נמכרה תת חלקה 5 ביום 5/1/2017 בסך של 1,500,000 ש"ח. שטחה בפועל של היחידה הינו כ-90 מ"ר ומכאן ששווי מ"ר מבונה לאחר התאמת זמן של 6% (לפי 3% לשנה) מביא לתוצאה של 17,700 ש"ח/מ"ר. עסקה זו נערכה טרם למועד בו הוגשה התכנית למינהל התכנון (3/2017) וכשנה וחצי לפני הפקדתה (7/2018) ומכאן שאינו כולל פוטנציאל. לטענתו, שטחי נכסי ההשוואה שהוצגו על ידו תואמים לשטח היחידה וכן בוצעה בגינם התאמה. בנוסף, לטענתו חלק מעסקאות ההשוואה שהוצגו ע"י המשיבה מהוות יח"ד בקומות עליונות בבניינים בלי מעלית שאינן משקפות שווי ריאלי ביחס לדירת גן בק"ק.

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

שווי מ״ר מבונה מגורים מצב חדש	נקבע שווי מ״ר מבונה של 6,500 ש״ח/מ״ר. השווי מבוסס על סקרי מחירים של דירות מבניה חדשה בנווה סביון, נווה רבין ופרוייקט ״בית בפארק״. נסקרו עסקאות רבות והתקבל כי שווי מ״ר בנוי הינו כ-19,000 ש״ח/מ״ר. בהפחתת יזמות 17%, מע״מ 17% ועלות בניה של 7,300 ש״ח/מ״ר מתקבל שווי מ״ר מבונה של 6,500 ש״ח/מ״ר. כמו כן, צויינה שומה מכרעת של השמאית המכריעה, אורית גלן, בגו״ח 6231/106 שם נקבע שווי מ״ר מבונה של 7,100 ש״ח למועד קובע 27/8/2019 ובהתאמה של 0.93 למיקום מתקבל שווי של 6,600 ש״ח/מ״ר. לטענתה, עסקאות ההשוואה שהציג שמאי המבקש הינן לדירות בשטחים גדולים מאוד שאינם משקפים את הגודל של היחידה הנדונה. מדובר בפרוייקט של 400 יח״ד המהווה פרוייקט משנה סביבה ולכן אין להתייחס אליו כבניין חדש בודד בשכונה ישנה.	ראשית הוא מפנה בגישת ההשוואה הישירה לעסקה בנכס עצמו במסגרתו נמכרו החלקים בנכס בהתאם לשווי נכס כולל של 1,900,000 ש״ח. לטענתו עסקה זו משקפת את כלל ההנאות מהתכנית הנדונה ובוצעה כשנה לאחר המועד הקובע. מכאן שהשווי במצב החדש לאחר התאמה לזמן של 3% הינו 1,843,000 ש״ח. בחלופה שניה נקבע שווי מ״ר מבונה של 4,600 ש״ח/מ״ר. השווי מבוסס על סקרי מחירים של דירות מבניה חדשה ברחוב דוד אלעזר 9 ושכונת נווה רבין נסקרו עסקאות רבות והתקבל כי שווי מ״ר בנוי הינו כ-16,000 ש״ח/מ״ר. הסקרים מתייחסים לדירות בגודל ממוצע של כ-130 מ״ר. בנוסף, הוא מפנה לסקירה שבוצעה במסגרת הכנת טבלאות ההקצאה שם נקבע שווי ממוצע של 16,800 ש״ח/מ״ר במתחם עצמו. לסיכום, הוא קובע כי שווי בנוי חדש הינו כ-17,000 ש״ח. בהפחתת יזמות 20%, מע״מ 17% ועלות בניה של 7,500 ש״ח/מ״ר מתקבל שווי מ״ר מבונה של 4,600 ש״ח/מ״ר.
שווי מ״ר מבונה מסחר מצב חדש	נקבע שווי מ״ר מבונה של 9,000 ש״ח/מ״ר.	לא נקבע שווי למסחר והוא חושב בהתאם למקדם משוקלל של פי 2 משווי מגורים. לפיכך בפועל מתקבל

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

	השווי מבוסס על 4 עסקאות השוואה של חנויות מהן עולה כי שווי מ״ר בנוי הינו 17,540 ש״ח ובמעוגל 17,500 ש״ח. בהפחתת יזמות 20%, עלות בניה ישירה של של 4,500 ש״ח/מ״ר ותוספת 25% לעלויות בניה עקיפות בשיעור של 1,125 ש״ח/מ״ר, מתקבל שווי מ״ר מבונה של 9,000 ש״ח/מ״ר. כמו כן, צויינה שומה מכרעת של השמאי המכריע, ערן ירקוני, בגו״ח 6229/836, יחזקאל קזז 18, שם נקבע שווי מ״ר מבונה של 9,000 ש״ח למועד קובע 8/9/2020. ושומה מכרעת של השמאית המכריעה, אורית גלן, בגו״ח 6231/176, שם נקבע שווי מ״ר מבונה של 9,000 ש״ח למועד קובע 27/8/2019.	שווי מ״ר מבונה מסחרי של 9,200 ש״ח/מ״ר.
ערכי דמי שכירות לחישוב בתקופת שימוש הביניים	נקבעו דמי שכירות ראויים של 4,200 ש״ח/חודש בהתאם לסקר מחירים ממנו עולה כי דמי שכירות ראויים לדירה הינו 4,136 ש״ח/חודש ובהתאמה למו״מ 3,929 ש״ח/חודש. דמי השכירות ליחידה הנדונה נקבעו לאחר תוספת התאמה לדירת גן. סה״כ מתקבל דמ״ש של 139,865 ש״ח ל-3 שנים.	נקבע דמ״ש של 408,000 ש״ח לתקופה ללא פירוט. הדמ״ש מתייחס לתקופת הדחייה המלאה.
העסקה בנכס	עסקת המכר במקרקעין הינה בין קרובים, מהווה עסקה מיוחדת ולכן	הוא אינו חולק על העובדה כי העסקה בנכס הינה בין קרובים אך לשיטתו

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

	אינה משקפת שווי שוק ואין להסתמך עליה.	התוצאה המתקבלת מניתוח העסקה והתאמתה לזמן תואמת לשווי המתקבל מניתוח עסקאות ההשוואה ולפיכך אין מדובר בעסקה חריגה.
דחיה למימוש	חושבה דחיה למימוש של 6 שנים במקדם היוון 6%. תקופת הדחיה מושפעת ממס' פרמטרים שונים אשר חלקם חופפים במועדם. במקרים אלו אין לחשב את תקופת הדחייה במצטבר שכן הזמן הנדרש ליצירת הזמינות התכנונית מנוצל להתקדמות כלל גורמי הדחיה. לדוגמא: החתמת בעלי הדירות והליך לאישור איחוד וחלוקה. בעניין זה היא מפנה לשומות מכריעות בהן נקבעה ביחס לפרוייקטים של פינוי בינוי תקופת דחיה של 4-8 שנים.	חושבה דחיה לזכויות בניה של 10 שנים במקדם היוון 6% ולדירת תמורה בנויה של 6 שנים לפי 7%. תקופת הדחיה מושפעת ממורכבות פרוייקט פינוי בינוי. בעניין זה הוא מפנה לשומות מכריעות בהן נקבעה ביחס לפרוייקטים של פינוי בינוי תקופת דחיה של 7-12 שנים.
הפחתה לגודל	חושבה הפחתה לגודל במקדם 0.9	
שימוש ביניים	חושבה תרומת הבינוי בתקופת שימוש הביניים שהינו 3 שנים מתוך 6 שנים של דחיה. היוון תרומת השווי בוצע במקדם היוון של 4%.	חושבה תרומת הבינוי בתקופת שימוש הביניים.
סבירות התוצאה		התוצאה של השבחה של כמיליון ש"ח לדירה בשומת המשיבה אינה סבירה. במתחם ההסתדרות בגבעתיים נערכו שומות מכריעות רבות לתכנית פינוי בינוי "מתחם ההסתדרות", שם

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

		נקבעה השבחה בשיעור של 400,000 ש״ח עד 450,000. ברחוב לה גוארדיה תל אביב נערכו שומות מכריעות רבות לתכנית פנוי בינוי, שם נקבעה השבחה בשיעור של 113,000 ש״ח עד 250,000 ש״ח. לאור האמור, לא קיימת סבירות לתוצאה כה גבוהה בפרוייקט באור יהודה. יתרה מזו במידה ואכן זו ההשבחה שנוצרה בנכס אזי מתקבלת תוצאה ששווי דירה של 92 מ״ר עם גינה של 75 מ״ר ללא השפעת התכנית הינה 900,000 ש״ח בלבד, תוצאה שאינה סבירה כלל וכלל.
מימוש חלקי בעסקת המכר המהווה את המימוש הנדון	חושב חלק חייב בהיטל של 6/7 חלקים בהתאם להסכם המכר.	לא קיימת מחלוקת בעניין זה.

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

<u>תחשיבי עמדות הצדדים</u>:

<u>עמדת המשיבה</u>:

<u>מצב קודם</u>:

שטח דירה	-	92 מ״ר
שטח חצר	-	75 מ״ר
מקדם חצר	-	0.3
שטח משוקלל	-	114.7 מ״ר
שטח משוקלל מעוגל	-	115 מ״ר
שווי מ״ר בנוי	-	15,000 ש״ח
סה״כ שווי	-	1,721,000 ש״ח

<u>מצב חדש</u>:

שטח פלדלת מגורים	-	42,242 מ״ר
שווי מ״ר מבונה מגורים	-	6,500 ש״ח
שווי מרכיב מגורים	-	274,569,880 ש״ח
שטח ברוטו מסחר	-	450 מ״ר
שווי מ״ר מבונה מסחר	-	9,000 ש״ח
שווי מרכיב מסחר	-	4,050,000 ש״ח
סה״כ שווי קרקע למגורים+מסחר	-	278,619,880 ש״ח
עלויות הריסה להפחתה	-	2,350,000 ש״ח
סה״כ בניכוי עלויות הריסה	-	276,269,880 ש״ח
מקדם הפחתה לגודל	-	0.9
מקדם דחיה למימוש 6 שנים, 6%	-	0.7
הפחתה למושע	-	0.9
סה״כ לאחר דחיה והפחתה לגודל	-	175,283,428 ש״ח
חלק יחסי	-	1.456%
שווי חלק יחסי	-	2,552,127 ש״ח
תרומת הבנוי בתקופת הביניים (3 שנים, 4%, 4,200 ש״ח/חודש)	-	139,865 ש״ח
סה״כ שווי מצב חדש	-	2,691,9991 ש״ח
סה״כ שווי מצב חדש במעוגל	-	2,692,000 ש״ח
השבחה	-	971,000 ש״ח
היטל השבחה	-	485,500 ש״ח

עמדת המבקש:

מצב קודם:

שטח דירה	-	92 מ״ר
שטח חצר	-	75 מ״ר
מקדם חצר	-	0.2
שטח משוקלל	-	107 מ״ר
שווי מ״ר בנוי	-	17,000 ש״ח
סה״כ שווי	-	1,819,000 ש״ח
עסקה בנכס במועד 18/3/2020	-	1,900,000 ש״ח

לפיכך השווי סביר בהתאמה לזמן.

מצב חדש:

חלופה א׳:

שטח משוקלל חלקה 5	-	22,829 מ״ר (מסחר במקדם 2 ביחס למגורים)
שווי מ״ר מבונה מגורים	-	4,600 ש״ח
שווי מרכיב מגורים	-	105,015,088 ש״ח
סה״כ שווי קרקע למגורים+מסחר	-	278,619,880 ש״ח
עלויות הריסה להפחתה	-	1,089,000 ש״ח
סה״כ בניכוי עלויות הריסה	-	103,926,088 ש״ח
חלק יחסי לפי רכוש משותף	-	0.02778
מקדם דחיה למימוש 10 שנים, 6%	-	0.558
סה״כ לאחר דחיה	-	1,611,994 ש״ח
תרומת הינוי בתקופת הביניים	-	408,000 ש״ח
סה״כ שווי מצב חדש	-	2,019,994 ש״ח

חלופה ב׳:

חישוב שווי דירות תמורה בדחיה

שטח דירת תמורה	-	47 מ״ר
שווי מ״ר בנוי חדש מתואם לגודל	-	17,000 ש״ח
מקדם דחיה למימוש 14 שנים, 6%	-	0.442
סה״כ לאחר דחיה	-	1,105,310 ש״ח
תרומת הבנוי בתקופת הביניים	-	528,000 ש״ח
סה״כ שווי מצב חדש	-	1,663,310 ש״ח

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

השבחה חלופה א'	-	200,994 ש"ח
השבחה חלופה ב'	-	185,690 - ש"ח
ממוצע השיטות	-	15,304 ש"ח
היטל השבחה חלופה א'	-	100,497 ש"ח
היטל השבחה חלופה ב'	-	92,845 - ש"ח
ממוצע השיטות	-	7,652 ש"ח

11.1. <u>הכרעה</u>

<u>המתודולוגיה לחישוב ההשבחה</u>

הנכס הנדון ממוקם במתחם ל"פינוי בינוי".

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

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

> **"אין בהחלטתי זו כדי לקבוע כי דווקא שיטת המערערת היא בהכרח המתודה השמאית הנכונה לחישוב ההשבחה בפרויקטים של פינוי בינוי (וראו למשל ערר (ת"א) 8199-07-18 הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב יפו נ' קיכל, [פורסם בנבו] פס' 23 (6.9.2020) לעניין המתודות השונות בחישוב השבחה בפרויקט פינוי-בינוי, במסגרתו מוצג ת גם המתודה שהתקבלה על ידי ועדת הערר). אמנם, לשיטת המערערת יש יתרונות בהקשר של פרויקט פינוי בינוי, אולם כל עוד חישוב ההשבחה נעשה בהתאם להוראות הדין, אין יתרון גורף לשימוש במתודה אחת על פני השניה.**
>
> **ברם, כאשר החישוב שנעשה במסגרת ההערכה השמאית נוגד הלכה ברורה ומפורשת, אין ברירה אלא לבטלו. משעה שההחלטה נוגדת את הלכת אברמוביץ, דין הערעור להתקבל.**
>
> **יתרה מזו, גם מן הבחינה העובדתית, החלטתה של ועדת הערר איננה משקפת בהכרח את המציאות נכונה.**
>
> **ועדת הערר יוצאת מתוך נקודת הנחה שהבעלים של המקרקעין מתנהג בצורה רציונאלית ולפיכך הוא "לא יאפשר ליזם להרוויח מעבר לרווח יזמי סביר" (פס' 39 להחלטה).**

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

.....

בהתאם לשיטת ועדת הערר, במקרים בהם אין שיווי משקל בין התמורה שמקבל היזם לבין התמורה שמקבלים הדיירים, גם לא יהיה קשר בין ההשבחה הכוללת שנעשית בפועל, לבין ההיטל שמשולם. כך למשל, במקרה שבו הפרויקט אינו כלכלי, למצער מבחינה השבחתית ובהתעלם מעליית שווי שאינה קשורה לתוכנית, עדיין היזם יחויב בתשלום ההיטל מכיוון שדירות הדיירים ישתבחו. כך גם במקרה הפוך, בו הוענקו זכויות בנייה נרחבות וישנו רווח כלכלי גבוה ליזם. במקרה שכזה הציבור לא ייהנה מכלל ההשבחה, אלא רק מהחלק שמיוחס לדירות הדיירים. בניגוד לאשר נקבע על ידי ועדת הערר, המתודה השמאית המוצגת בהחלטתה היא דווקא זו שמתבססת על כוח המיקוח של הדיירים ההיטל נקבע אך על בסיס "הרווח" של הדיירים, שיכול להיות גבוה או נמוך באופן יחסי, בהתאם למידת הצלחתם במשא ומתן מול היזם. זאת בניגוד להיטל שמחושב ע ל בסיס ההשבחה הכוללת של המקרקעין, שאיננה מביאה בחשבון את חלוקת הזכויות הפנימית בין הדיירים ליזם.

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

.....

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

.....

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

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

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

מעבר לפסיקה שכאמור ביטלה את החלטת ועדת הערר בעניין זה, הסכם הפינוי בינוי שסוכם שנים לפני אישור התכנית, וכולל תנאים מתלים רבים, לא בהכרח משקף נכונה את השוק במועד הקובע ומשכך לא ניתן ולא רצוי לבחון נתון זה, אף לא לשם בקרה.

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

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

במצב דברים זה, ידה של העוררת צריכה הייתה לרעוד בטרם שלחה את חשבון החיוב לנישומים. אלא שהעוררת טענה טענה, שאף היא על דרך הרוב אולי נכונה והיא שאין לקבוע שווי שוק לפי מקרה בודד, שכן יכול ל היות שהמקרה הבודד לא

משקף את התוצאה האופטימלית במונחי היצע וביקוש. אלא שכאמור ביחס למקרקעין נשוא ערר זה אין זה המדובר במקרה בודד כי אם בארבעה מקרים שונים. קל לראות, אפוא, את האבסורד ואת אי הצדק אליו מובילה שומת הוועדה המקומית.

.....

במאמר מוסגר נציין כי גם אם במועד הקובע, התכנית אינה כלכלית, יכול ששנים אחר כך היא תהפוך לכלכלית, אך אין בכך ולא כלום. משום כך,

מדובר לשיטתנו, בשוק ייחודי שיש לבחון אותו, בהתאם לעסקת המכירה. כלומר, לא מדובר במתחם קרקעי שהדיירים התאחדו למכירתו בשוק החופשי כפנוי וריק, אלא ב"שיקום" דירות הדיירים, בגינו הוקנו ליזם תוספת זכויות בניה בהיקף נרחב על מנת שהפרויקט יהא כלכלי וניתן ליישום.

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

לאור האמור, על מנת להעריך את השווי במצב הקודם והשווי במצב החדש, הפעולה הנכונה ביותר הינה בחינת עסקאות במתחם לאורך תקופה ארוכה וזאת על מנת לנסות ולנטרל את השפעתה של התכנית המשביחה.

במקרה הנדון לא מדווחות במערכת שע"מ-מידע נדל"ן עסקאות בחלקה עצמה וזאת פרט לעסקה בנכס הנדון.

העסקה בנכס הנדון אינה משקפת שווי שוק היות שמדובר בעסקה בין יורשים שאחד הקונים הינו יורש בעצמו ואף בהסכם המכר כתוב סעיף התמורה כדלקמן: "מחיר הממכר מוערך ע"י הצדדים בסכום של 1,900,000 ש"ח", כלומר מדובר בהערכה פנימית שבוצעה על ידם ולא בעסקה ממוכר מרצון וקונה מרצון בשוק חופשי.

לאור האמור, במקרה הנדון לא קיימת אפשרות מעשית לבחינת שינויי המחירים בפרוייקט עצמו.

היות שבמסביבת המתחם קיימים גם מסד נתונים רחב לעסקאות מבניה חדשה וגם עסקאות במבנים מבינוי שאינו כלול בתכניות פינוי בינוי, יעשה שימוש בנתונים אלו במסגרת חישוב השווי.

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

עקרונות תחשיב:

בחינת ההשבחה בגישת ההשוואה הישירה:

קביעת שווי מצב קודם ושווי מצב חדש:

הדרך העדיפה, לתחשיב המצב החדש הינה כאמור קביעת השווי בגישת ההשוואה הישירה, תוך ניתוח עסקאות מכר שבוצעו במתחם לאחר מועד אישור התכנית. עסקאות אלו משקפות את שווי השוק של דירות בפרוייקט ומייתרות את הצורך בביצוע התאמות של דחיה, מושע, סיכון וכד' אשר ייתכן ויביאו לעיוות התוצאה של שווי המצב החדש, היות שכפי שצויין בערר "אמבה אייהלו", מחיר העסקה מגלם בתוכו הן את כל ההתאמות הנדרשות והן את תרומתה של התכנית לשווי יחד", כפי שראה אותה קונה/מוכר סביר במועד ביצוע העסקה.

במקרה הנדון כאמור, לא בוצע בחלקה אף עסקה (פרט לעסקה בנכס עצמו) לאחר מועד אישור התכנית ומכאן שקיים קושי ביישום שיטה זו למרות עדיפותה.

יוער, כי בהתאם למידע שאותר במערכת מגנ"א עולה כי בוצעה במתחם עצמו עסקת מכר ביום 22/2/2022 במסגרת נמכרו הזכויות של החברה המנהלת את הפרוייקט (היזם), הדיווח אינו כולל את סכום המכירה והיא אינה מדווחת במערכת שע"מ-מידע נדל"ן, היות שככל הנראה בוצעה כמכר מניות ולא כמכר נדל"ן.

לפיכך, לא ניתן לבחון את השווי עפ"י הנתון הנ"ל שממילא קיימת לגביו בעיה של התאמות זמן לתקופה של כ-3 שנים לאחר המועד הקובע בתנאי שוק עולים מהותית.

מה שכן ניתן להבין מתוך הדיווח הוא הנתון כי המתחם מחולק ל-2 מתחמי משנה כדלקמן:

מתחם א' בן 30 יח"ד שבמקומן יבנו 216 יח"ד ולמתחם זה 70% חתימות נכון ל 31/3/2022 ומתחם ב' הכולל 36 יח"ד שבמקומן יבנו 184 יח"ד ולמתחם זה 22% חתימות נכון ל 31/3/2022.

לאור האמור, תבחן ההשבחה בהתאם לשווי בנוי בנטרול השפעת צפי התכנית במצב התכנוני הקודם ושווי חדש בהתאם לשווי זכויות בניה מאושרות דחויות בתוספת שימוש ביניים.

יצויין, כי הצדדים אף הם נקטו בשיטת חישוב זו.

שווי מצב קודם:

בין הצדדים אין מחלוקת כי השווי מצב הקודם הינו בהתאם לשווי הנכס הבנוי.

הצדדים מסכימים כי שטח היחידה המדוד הינו 92 מ״ר. אינני יכול לקבל הסכמה זו וזאת לאור האמור בסעיף 10.2 לעניין שטחי הבניה בהתאם להיתר בבניין. היחידה הנדונה הינה מטיפוס A ולפיכך שטחה הינו כ-90 מ״ר.

שטח החצר מקורה בחלקו ולפיכך יחושב שטחה במקדם ממוצע של 0.35.

שמאי הצדדים חלוקים לגבי שווי מצב קודם כדלקמן:

שמאי המבקש סבור כי השווי הינו בהתאם לשווי של 17,000 ש״ח/מ״ר ואילו שמאית המשיבה מנגד סבורה כי השווי הינו 15,000 ש״ח.

רצ״ב ריכוז העסקאות שהוצגו ע״י הצדדים לאחר ביטול העסקאות שנערכו במועדים המאוחרים משמעותית מהמועד הקובע וזאת על מנת להמנע מהתאמות זמן מהותיות.

כמו כן, בוצע ממוצע נפרד לדירות 4 חדרים הרלוונטיות להשוואה וכן התאמה לביטול העובדה כי חלק ניכר מהנכסים הינן בקומות 3-4 בבניינים ללא מעלית.

גוש	חלקה	כתובת	מועד עסקה	שטח	קומה	תמורה	תמורה למ״ר
7217	65	ירושלים 1	31/07/2019	70	4	1100000	15714
7217	65	ירושלים 1	31/12/2018	91	3	1470000	16154
7218	29	הכלנית 2	10/01/2019	92	2	1400000	15217
7217	86	ההסתדרות 3	10/05/2019	80	5	1100000	13750
7217	8	דוד אלעזר 26	20/06/2019	75	3	1150000	15333
7218	75	החצב 20	09/03/2019	93	4	1286288	13831
7218	75	החצב 20	24/04/2019	77	4	1165000	15130
7212	70	יחזקאל קזז 7-5	30/07/2019	88	4	1400000	15909
6229	82	יחזקאל קזז 24-22	14/04/2019	60		1250000	20833
6229	82	יחזקאל קזז 24-22	24/01/2019	50		1100000	22000
ממוצע			**14/04/2019**	**77.6**			**16387**
ממוצע דירות 4 חדרים			**13/03/2019**	**91.0**			15278
ביטול השפעת קומות עליונות (3-4) ממוצעת בבניינים ללא מעלית 5%							16082
שווי במעוגל							16000

לאור כל האמור ניתן לקבוע כי שווי מ״ר בנוי מבניה ותיקה הינו 16,000 ש״ח מתואם למיקום ולמועד הקובע.

<u>שווי מצב חדש</u>:

שווי מצב חדש בשומות הצדדים מבוסס על עסקאות מכר לדירות מבניה חדשה בסביבת הנכס.

הצדדים אינם חלוקים על דרך החישוב בשיטת החילוץ, אך מתייחסים לשווי הבסיס ולמרכיבי החילוץ בצורה שונה.

השוואת מרכיבי השווי בעמדות הצדדים:

	שמאי המבקש	שמאית המשיבה
שווי בנוי	19,000 ש"ח	17,000 ש"ח
הפחתת מע"מ	17%	17%
הפחתת יזמות	17%	20%
הפחתת עלות בניה	7,300 ש"ח	7,500 ש"ח
יתרה למ"ר מבונה	6,500 ש"ח	4,600 ש"ח

רצ"ב סקר עסקאות שנערך על ידי בגו"ח 6229/84, פרוייקט ברחוב יחזקאל קזז 16 הדומה בבינוי של מגדלים ובחזית לרחוב הראשי:

מיקומו של הנכס דומה וגם אופי הבניה ולפיכך מצריך רק התאמה לזמן.

מס"ד	גוש חלקה	יום מכירה	תמורה מוצהרת בש"ח	שטח	חדרים	שווי מ"ר בנוי
1	006229-0084-009-00	14/09/2020	2,180,000	105	4	20762
2	006229-0084-000-00	21/09/2020	2,140,000	102	4	20980
3	006229-0084-000-00	26/10/2020	2,160,000	105	4	20571
4	006229-0084-000-00	28/01/2021	2,190,000	102	4	21471
5	006229-0084-000-00	31/01/2021	2,500,000	121	5	20661
6	006229-0084-000-00	02/02/2021	2,340,000	102	4	22941
7	006229-0084-000-00	04/02/2021	2,180,000	105	4	20762
8	006229-0084-000-00	30/06/2021	2,370,000	105	4	22571
9	006229-0084-000-00	29/07/2021	2,340,000	105	4	22286
	ממוצע	27/01/2021		106	4	21445
	התאמה לזמן 10%-					**19300**

<u>רצ"ב סקר מחירים לפרוייקט בניה חדש הידוע כפרוייקט "בית בכפר", גו"ח 6231/124:</u>

מיקומו של הפרוייקט טוב ביחס למיקום הנכס נשוא החלטה זו.

ההתאמה למיקום הוערכה בשומת המשיבה בכ-7%, להערכתי ההתאמה הינה בטווח של בין 5% ל-10% ובממוצע 7.5% בדומה להפחתה שבוצעה בשומת המשיבה.

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

נסקרו דירות של 4-4.5 חדרים.

מועד המכר הממוצע תואם למועד הקובע ואינו מצריך התאמות זמן.

גוש חלקה	יום מכירה	תמורה מוצהרת בש"ח	שטח	חדרים	שווי מ"ר בנוי
006231-0124-033-30	02/01/2019	2,054,000	102	4	20,137
006231-0124-043-00	08/01/2019	2,239,000	108	4.5	20,731
006231-0124-035-40	08/01/2019	2,094,000	102	4	20,529
006231-0124-032-25	10/01/2019	2,014,000	102	4	19,745
006231-0124-032-12	13/01/2019	1,974,000	75	4	26,320
006231-0124-015-00	22/01/2019	2,026,000	103	4	19,670
006231-0124-033-38	17/01/2019	2,219,000	108	4.5	20,546
006231-0124-026-00	03/02/2019	1,679,000	76	3	22,092
006231-0124-022-00	03/02/2019	2,014,000	103	4	19,553
006231-0124-040-00	04/02/2019	2,094,000	103	4	20,330
006231-0124-005-00	03/02/2019	2,424,000	111	4	21,838
006231-0124-033-35	08/02/2019	2,074,000	103	4	20,136
006231-0124-033-44	10/02/2019	2,419,000	120	5	20,158
006231-0124-000-00	05/02/2019	2,119,000	109	4.5	19,440
006231-0124-027-00	07/02/2019	2,009,000	103	4	19,505
006231-0124-033-37	12/02/2019	2,074,000	103	4	20,136
006231-0124-032-37	12/03/2019	2,074,000	102	4	20,333
006231-0124-032-05	31/03/2019	2,210,000	102	4	21,667
006231-0124-000-00	16/04/2019	2,179,000	108	4.5	20,176
006231-0124-033-00	30/05/2019	2,254,000	108	4.5	20,870
006231-0124-000-00	31/07/2019	2,340,000	85	4	27,529
006231-0124-015-00	17/10/2019	2,130,872	102	4	20,891
006231-0124-032-32	30/10/2019	2,097,472	102	4	20,563
006231-0124-033-27	31/10/2019	2,079,472	102	4	20,387
006231-0124-032-00	31/10/2019	2,097,472	102	4	20,563
006231-0124-033-42	13/11/2019	2,165,472	102	4	21,230
006231-0124-000-00	07/11/2019	2,133,472	102	4	20,916
ממוצע	14/04/2019		103	4.13	20,919
התאמה למיקום 7.5%-					19,350

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

שיטת החילוץ:

שווי מ"ר בנוי מתואם	-	19,300 ש"ח
הפחתת מע"מ	-	17%.
הפחתת יזמות	-	1.2.
הפחתת בניה לפי 8,500 ש"ח/מ"ר[3]	-	5,246 ש"ח.
שווי מ"ר מבונה מעוגל	-	5,250 ש"ח/מ"ר.

רצ"ב סקירת שומות מכריעות במיקומים ומועדים ברי השוואה:

שמאי מכריע	גו"ח	כתובת	מועד קובע	שווי מ"ר מבונה בש"ח
שושי שרביט שפירא	6229/84	יחזקאל קזז 16	27/2/2018	5,000

בנוסף אותרה עסקת מכר בגו"ח 6229/84, רחוב יחזקאל קזז 16 ופרטיה כדלקמן:

נמכר מגרש עם מבנה ישן ששימש בעבר כבית קולנוע גולן.

מדובר בעסקת השוואה טובה היות שהיא ממיקום סמוך ממועד סמוך ובהיקף בניה המשקף גם הוא הפחתה לגודל. העסקה אינה משקפת דחיות היות שהבעלות היא אחת.

על המגרש חלה תכנית 555-0523526 המקנה זכויות בניה כדלקמן:

שטח עיקרי למגורים 7,169 מ"ר מתוכם 804 מ"ר מרפסות מקורות.

בהתאם להיתר הבניה שאושר ביום 10/4/2019, עוד בטרם לביצוע העסקה בחודש 12/2019 עולה כי אושרה בניה של שטחים כדלקמן:

מסחר עיקרי+שירות	-	466.51 מ"ר
מגורים עיקרי	-	7,558.02 מ"ר
מתוכם שטח משותף בק"ק	-	43.38 מ"ר
עיקרי מרפסות מקורות	-	825.01 מ"ר
ממ"ד	-	1,093.35 מ"ר
שטח פלדלת לא כולל מרפסות מקרות	-	8,607.99 מ"ר
השטח כולל הקלות בשטח עיקרי	-	1,193.02 מ"ר (במסגרת הקלות שב"ס-כחלון)

בהתאם לעולה משומה מכרעת שבוצעה בנכס ובמסגרתה הוצגו הסכמי המכר העסקה כוללת 2 שלבים כדלקמן:

[3] עלות בניה למ"ר פלדלת כולל העמסת עלות חניה, שטחי שירות ומרפסות שלא חושבו בנפרד.

ביום 24/11/2019 נחתם הסכם מכר בנכס הנדון, ולפיו הממכר נערך בגין 47% משטחי המגורים, לרבות ההקלות המבוקשות. בהסכם צוין, בין היתר, כי המוכרת תפעל לקבל היתר בניה עד ליום 26/2/2020, התמורה בהסכם הסתכמה ב- 22,090,000 ש"ח.

ביום 24/11/2019 נחתם הסכם אופציה בנכס הנדון ולפיו ניתנה אופציה בלתי חוזרת לרכישת יתרת 53% משטח המגורים, לרבות ההקלות המבוקשות. תקופת המימוש נקבעה ליום 1/1/2020 התמורה נקבעה בהתאם ליחס בהסכם המכר. דהיינו, 24,910,000 ש"ח לחלק בהסכם האופציה. ביום 5/3/2020 ניתנה הודעה על מימוש האופציה.

לפיכך, התמורה הכוללת בגין שטחי המגורים בנכס הנדון מסתכמת ב-47,000,000.

עסקאות אלו תואמות לדיווח במערכת שע"מ-מידע נדל"ן.

שטחי המסחר נמכרו בנפרד בשלב מאוחר יותר.

<u>ניתוח העסקה</u>:

שטחים מותרים תכנית 555-0253526		
מגורים עיקרי		7169
עיקרי ללא מרפסות		6365
שטחים היתר בניה:		
מסחר	עיקרי	346.67
	שירות	119.84
	סה"כ	466.51
מגורים	עיקרי	7558.02
	עיקרי משותף ק"ק	43.38
	עיקרי ללא עיקרי משותף בק"ק	7514.64
	ממ"ד	1093.35
	פלדלת	8607.99
	מרפסות מקורות	825.01
	עיקרי בהקלה בפועל	1193.02
	שטח עיקרי כולל עיקרי משותף לפי מקדם 0.5	8,629.68
	שווי מ"ר מבונה עיקרי מגלם מרפסות	5,446 ש"ח
	מקורות ושטח עיקרי משותף	
	שווי מ"ר מבונה מעוגל	**5,450 ש"ח**

לאור כל האמור, תוך מתן עדיפות מסויימת לעסקת ההשוואה הישירה למכר קרקע, ניתן לקבוע כי שווי מ"ר מבונה הינו 5,400 ש"ח מתואם למיקום ולמועד הקובע.

<u>שווי מ"ר מבונה בייעוד למסחר</u>:

שמאית המשיבה קובעת שווי של 9,000 ש"ח/מ"ר בהתבסס על נתונים שונים, שמאי המבקש אינו מציג נתונים ואינו מתייחס לשווי מ"ר מבונה מסחר אלא קובע מקדם של מסחר כפי 2 משווי מגורים.

לא מצאתי כי קיים יחס קבוע בין שווי מ"ר מבונה מגורים למ"ר מבונה מסחר וככל שקיים יחס כזה הוא לא הוכח.

לאור האמור, אני מקבל בעניין זה את קביעת שמאית המשיבה המבוססת הן על עסקאות והן על 2 שומות מכריעות במועדים קובעים סמוכים.

השווי של מרכיב המסחר יחושב בהתאם לשטחי בניה ברוטו וזאת בהתאם לאופן בו הם נסחרים בשוק. במקרה הנדון השטח ברוטו כולל 360 מ"ר עיקרי ו-90 מ"ר שירות ומכאן העמסת שטחי שירות של 25% שאינה חריגה ואינה מצריכה התאמה מיוחדת.

<u>משך הדחיה הסביר לביצוע התכנית</u>:

כפי שניתן לראות ממסמכי התכנית ומהליך אישורה מדובר בהליך אישור תכנית אשר ניזומה ע"י יזם וכוללת, בין היתר, איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים.

התכנית הנדונה הוגשה ע"י יזם שכפי שעולה ממסמכים שונים החתים חלק מדיירי המתחם על הסכם פינוי בינוי עוד בטרם הוגשה התכנית לאישור.

בבחינת משך הדחיה הסביר לביצוע פרוייקט פינוי בינוי קיימים 2 אלמנטים מרכזיים אותם יש לבחון כדלקמן:

יזם התכנית - קיים הבדל מהותי בין תכניות המוגשות ע"י יזם פרטי שבד"כ בשלב הגשתן כבר מחזיק במס' רב של חתימות דיירים אשר יאפשר את קידומה של התכנית וביצוע לבין תכניות שהיזם בהן הינו הועדה המקומית עצמה בלבד והן מתוכננות מתוך קונספט תכנוני כולל שמטרתו להתוות מדיניות תכנון, אך לא בהכרח מגובות בתמיכה רחבה של בעלי הזכויות. במקרים בהן התכנית הינה ביוזמת הועדה המקומית בלבד ככלל משך הדחיה הצפוי למימושם הינו ארוך משמעותית.

מועד אישור התכנית - קיים הבדל מהותי בין תכניות פינוי בינוי ישנות לבין תכניות פינוי בינוי שאושרו בשנים האחרונות. עיקר ההבדל נובע מעצם שיתוף הציבור בתכניות שהינו מרכיב מהותי יותר בתכניות החדשות וכן בעובדה שהן מאושרות בתקופה בה קיימת בשוק מגמה הולכת וגדלה של שימוש בפינוי בינוי ותמ"א 38 בחלופת הריסה ובניה מחדש ככלי תכנוני וביצועי של פרוייקטים רבים וזאת בניגוד למקובל במועד אישורן של תכניות פינוי בינוי ישנות. מכאן שקיים קושי בחיזוי משך הדחיה הצפוי בתכניות חדשות עפ"י בחינת

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

מועדי דחיה בפועל בתכניות פינוי בינוי ישנות, שכאמור אושרו באופן שונה ובסביבה עסקית וחברתית שונה.

במקרה הנדון מדובר בתכנית שהוגשה ע"י יזם בשנים האחרונות ,אך כפי שעולה מהמסמכים השונים, היזם אינו זוכה לשיתוף פעולה מלא עם דיירי המתחם.

<u>נתונים נוספים לעניין סבירות ביצוע הפרוייקט</u>:

- בהתאם למידע שאותר במערכת מגנ"א עולה כי בוצעה במתחם עצמו עסקת מכר ביום 22/2/2022 במסגרת נמכרו הזכויות של החברה המנהלת את הפרוייקט (היזם), במסגרת הדיווח נמסר נתון כי המתחם מחולק ל-2 מתחמי משנה הראשון בן 30 יח"ד שבמקומן יבנו 216 יח"ד ולמתחם זה 70% חתימות נכון ל 31/3/2022 ומתחם ב' הכולל 36 יח"ד שבמקומן יבנו 184 יח"ד ולמתחם זה 22% חתימות נכון ל 31/3/2022.
  הנכס הנדון ממוקם במתחם ב'.
- כמו כן, בעת הביקור הנכס נצפו על חלק מהבתים שלטים הקוראים לאי ביצוע הפרוייקט.
- במסגרת הליך התכנית הוגשה התנגדות לפרוייקט ע"י דיירים רבים.
- גם במסגרת הליך אישור תכנית 555-082384, שאושרה לאחר מועד המימוש, עדיין קיימת התנגדות של דיירים.

לאור האמור, אני סבור שבמקרה הנדון קיימת סבירות, בראי המועד הקובע לצפות לדחיה של כ-8 שנים כולל מרכיב הפחתה לגודל ומושע שאף היא מחושבת כמעין דחיה ומכאן שסה"כ חושבה בפועל דחיה של 8 שנים שהינה סבירה בהחלט לפרוייקט פינוי בינוי ביזמות פרטית הכולל בתכנית הוראות איחוד וחלוקה מחדש ללא הסכמת בעלים ו"סובלי" מהתנגדויות של בעלי זכויות בפרוייקט.

בפועל מתקבלת תוצאה דומה מאוד לדחיה הכוללת + הפחתה למושע שבוצעה בשומת המשיבה.

יוער, כי הבחינה נעשתה בהתעלם מהידיעה כי הפרוייקט נמכר וכן בהתעלם מהשפעות עליית המחירים בתקופה שלאחר המועד הקובע שיכולה לזרז את ביצועו בפועל לאור הגדלת הכדאיות הכלכלית. כאמור, עובדות אלו אינן רלוונטיות במועד הקובע.

<u>עלות הריסה</u>:

שמאי הצדדים חלוקים לגבי עלות הריסה של המבנה הקיים.

שמאי הצדדים לא הציגו תחשיב לעלויות ההריסה.

שמאית המשיבה מעריכה את עלויות ההריסה בכפול מהערכת שמאי המבקש.

בהתאם לעלויות מקובלות של הריסה באזור שאינו כולל בעיות מיוחדות ו/או הריסות במפלסי תת קרקע נראה כי עלות ההריסה הסבירה לבנוי בחלקה הכולל 36 יח"ד הינה כ-300 ש"ח/מ"ר וסה"כ מתקבלת עלות הריסה של 1,091,400 ש"ח ובמעוגל כ-1,100,000 ש"ח וזאת בדומה לעלויות שצויינו ע"י שמאי המבקש.

<u>תרומת השווי בתקופת הביניים</u>:

שמאי הצדדים אינם חלוקים בעניין זה והשוני בתחשיביהם נובע אך ורק מתקופת הדחיה. אני סבור, כי דמי השכירות שחושבו הינם בתחום הסביר וכן כי נכון לחשב את תקופת שימוש הביניים לתקופה קצרה מתקופת הדחיה כפי שביצעו הצדדים. לגבי שיעור היוון אני סבור שבמצב השוק במועד הקובע נכון יותר לבצע היוון דמי שכירות ראויים ב-3% ולא ב-4% ועובדה זו גם תואמת את היחס בפועל בין דמי השכירות שהוצגו לשווי שהוצג בשומת המשיבה.

<u>החלק היחסי במצב התכנוני החדש</u>:

הצדדים חלוקים לגבי הדרך בה יש לחשב את החלק היחסי של תת חלקה 2 במצב התכנוני החדש.

לטענת שמאית המשיבה יש לחשב את החלק היחסי בהתאם לטבלאות ההקצאה בתכנית 555-0828384 (מאא/מק/1147).

אני סבור, כי יש להעריך את החלק היחסי בהתעלם ממסמכי תכנית 555-0828384 (מאא/מק/1147) אשר אושרה לאחר מועד מימוש הזכויות וכלל לא היתה ידוע במועד הקובע של תכנית 555-04690163.

מסמכי תכנית 555-04690163 כוללים טבלאות הקצאה ומסמך הסבר לטבלאות ההקצאה ומשכך אין סבירות משפטית וסבירות של שוק של קונה מרצון ומוכר מרצון שיתעלמו מטבלאות הקצאה אלו תוך התבססות על טבלאות הקצאה שעוד לא נולדו במועד הקובע.

בין יתר העקרונות בטבלאות ההקצאה צויין כדלקמן:

> **"בהתאם להנחיית היועץ השמאי לוועדה המחוזית יש לקבוע בטבלת האיזון הקצאה לכלל החלקה כיחידה קניינית/תכנונית שלמה והחלוקה הפנימית בתוך הבית המשותף איננה צריכה/יכולה להתברר במסגרת התכנונית הנדונה. טיב מערכת היחסים המשפטית בבית משותף כפופה לגורמים ושיקולים שונים ואין לרשות התכנון מקום להתערב או להתייחס לטיב החלוקה הפנימית ואיכותה כי אם להקצאה הכוללת של המגרש התכנוני ביחס למגרשים האחרים.**

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

השמאי מפנה לפס"ד עתמ (ת"א) 1745-08 ארליך שרה נ' הוועדה המקומית לתכנון ובנייה מחוז תא.

לפיכך ובהתאם להנחיית היועץ השמאי לוועדה המחוזית, ההקצאה תהה לכלל תתי החלקות בחלקה מסוימת כמקשה אחת כאשר אין בהקצאה זו משום קביעה כלשהי או אמירה כלשהי על אופן החלוקה הפנימית בין היחידות".

ההקצאה לחלקה 5 בכללותה כוללת 100% ממגרש מס' 103+102 ו-66.1% ממגרש 105.

מגרש	שטח עיקרי מגורים שטח משותף בק"ק[4] במקדם 0.5	שטח ברוטו מסחר	יח"ד	שטחי ממ"ד במ"ר	סה"כ עיקרי מגורים+ממ"ד	חלק יחסי	סה"כ חלק יחסי במ"ר
102	8,207.5		86	1,032	9,239.5	100%	9,239.5
		150			150	100%	150
103	5,547.5		58	696	6,243.5	100%	6,243.5
		150			150	100%	150
105	9,157.5		96	1,152	10,309.5	66.1%	6,815
סה"כ מגורים							22,298
סה"כ מסחר							300

[4] גם בעסקת ההשוואה המרכזית של המגרש ביחזקאל קזז לא חושבו שטחים אלו בשווי מלא אלא במקדם 0.5.

12. עקרונות גורמים ושיקולים

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

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

"מימוש זכויות", במקרקעין – אחת מאלה :

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

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

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

12.2. החיוב בהיטל השבחה הינו בגין תכנית 555-0469163 (מאא/566) בלבד.

12.3. מאפייני המיקום והסביבה.

12.4. מאפייני הנכס כגון שטח החלקה, צורתה, מידותיה והטופוגרפיה שלה.

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

12.6. המימוש בהתאם למימוש במכר של 6/7 חלקים במקרקעין.

12.7. רמת הפיתוח והתשתיות.

12.8. המועד הקובע.

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

12.10. חישוב השווי במצב התכנוני הקודם הינו בהתאם לשטחי הבניה כפי שמופיעים בהיתרי הבניה השונים.

12.11. חישובי השווי במצב התכנוני החדש הינם בהתאם לחלק היחסי בכלל זכויות הבניה עפ"י התכנית.

12.12. שטחי המסחר חושבו בהתאם לשטחי ברוטו וזאת בהתחשב בשטח העיקרי המוקנה ושטחי השירות שאינם חריגים ביחס למקובל בשוק.

12.13. הובא בחשבון כי היחידה מהווה דירה בקומת קרקע בבניין לה צמודים שטחי חצר וזאת בהתאם לרישום הבית המשותף. חלק משטחי החצר מהווים סככה בהיתר וחלק חצר פתוחה.

12.14. לא חושב שווי תוספות בניה שלא נמצא לגביהן היתר בניה כחוק.

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

12.15. הובאה בחשבון דחיה למימוש בכפוף לעובדה כי התכנית הינה תכנית שקודמה ע"י יזמים פרטיים.

12.16. הובא בחשבון כי ליזם התכנית לא קיימות חתימות של 100% מדיירי הבניין אשר בחלקם אף הגישו התנגדויות לתכנית הנדונה.

12.17. הובאו בחשבון דמי שימוש בחלק מתקופת הביניים של הדחיה למימוש.

12.18. החלק היחסי הוערך בהתעלם ממסמכי תכנית 555-0828384 (מאא/מק/1147) אשר אושרה לאחר מועד מימוש הזכויות וככל שקיימת השבחה בגינה היא אינה חלה על הנישומים בהחלטה זו.

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

13. תחשיב ההשבחה

מצב קודם:

שטח דירה	-	90 מ״ר
שטח חצר	-	75 מ״ר
מקדם חצר	-	0.35
שטח משוקלל	-	116.25 מ״ר
שווי מ״ר בנוי	-	16,000 ש״ח
סה״כ שווי	-	1,860,000 ש״ח

מצב חדש:

שטח פלדלת מגורים	-	22,298 מ״ר
שווי מ״ר מבונה מגורים	-	5,400 ש״ח
שווי מרכיב מגורים	-	120,409,200 ש״ח
שטח ברוטו מסחר	-	300 מ״ר
שווי מ״ר מבונה מסחר	-	9,000 ש״ח
שווי מרכיב מסחר	-	2,700,000 ש״ח
סה״כ שווי קרקע למגורים+מסחר	-	123,109,200 ש״ח
עלויות הריסה להפחתה	-	1,100,000 ש״ח
סה״כ בניכוי עלויות הריסה	-	122,009,200 ש״ח
מקדם דחיה למימוש 8 שנים, 6%	-	0.627
סה״כ לאחר דחיה והפחתה לגודל	-	76,550,082 ש״ח
חלק יחסי	-	1/36
שווי חלק יחסי	-	2,126,391 ש״ח
תרומת הבנוי בתקופת הביניים (5 שנים, 3%, 4,200 ש״ח/חודש)	-	237,742 ש״ח
סה״כ שווי מצב חדש	-	2,364,133 ש״ח
סה״כ שווי מצב חדש במעוגל	-	2,364,000 ש״ח
השבחה	-	504,000 ש״ח
היטל השבחה	-	252,000 ש״ח
היטל השבחה יחסי (6/7)	-	216,000 ש״ח

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

14. החלטה

14.1. לאור כל הנתונים המפורטים בחוות דעתי לעיל ולאחר שבחנתי את שומות הצדדים ואת טיעוניהם כפי שבאו לידי ביטוי במסמכי התגובה ובישיבה שהתקיימה בפני, הגעתי לכלל דעה כי במקרקעין שבנדון הידועים כתת חלקה 2, חלקה 5 בגוש 7213, שדרות מרדכי בן פורת 5, מתחם גניש באור יהודה, חלה השבחה כדלקמן:

מקור החיוב	מועד קובע	השבחה	היטל השבחה
תכנית 555-0469163 (מאא/566)	18/4/2019	₪ 504,000	₪ 252,000

היטל ההשבחה היחסי לחלק הנמכר הינו 216,000 ש"ח.

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

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

ולראיה באתי על החתום,

גיא צדיק, כלכלן ושמאי מקרקעין



שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה