דנה שיחור
שמאית מקרקעין ומשפטנית
שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

ליאנה שעשוע – עורכת דין ושמאית מקרקעין
סימון ח'ורי – מהנדס אזרחי, מהנדס גאודט ושמאי מקרקעין

תאריך: 7 במאי, 2023
מס' מינוי: 63-2022

לכבוד

גב' תמרה איסחקוב ואח'
ע"י מר ראובן כהן, שמאי מקרקעין
(להלן: "המבקשים")

ועדה מקומית לתו"ב פתח תקוה
ע"י מר אפרים מרגלית, שמאי מקרקעין
(להלן: "המשיבה")

שומה מכרעת – היטל השבחה
גוש 6362 חלקה 50, תת-חלקה 7
רחוב אש שלום 1, פתח תקווה

1. **המינוי**

ביום 20/01/2022 מוניתי על ידי יו"ר מועצת שמאי המקרקעין כשמאית מכריעה בהתאם להוראות תיקון 84 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965 (להלן: "החוק").

2. **מטרת השומה**

אומדן ההשבחה הנובעת מאישורן של תכניות, כמפורט בסעיף 4 להלן, במסגרת מימוש בדרך של מכר.

3. **פרטי הנכס**

גוש	-	6362
חלקה	-	50
תת-חלקה	-	7
שטח חלקה רשום	-	1,504 מ"ר
שטח תת-חלקה רשום	-	42.39 מ"ר
מהות הנכס	-	דירה המצויה בקומה ב' בבניין משותף בן 4 קומות, הכולל 16 יח"ד.
כתובת	-	רחוב שלום אש 1, פתח תקווה.

כתובת: שד' ויצמן 10, רמת השרון **טל:** 03-9223388 **דוא"ל:** dana@danashihor.co.il

4. **<u>מועדים קובעים לשומה</u>**

תכנית	מועד קובע
פת/12/505	18/03/2009
פת/13/505 (410-0129981)	22/04/2020

5. **<u>דיון</u>**

ביום 07/04/2022 התקיים דיון באמצעות תוכנת "זום" בנוכחות: ה"ה אפרים מרגלית ותום לייביקר – שמאית המשיבה, מר ראובן כהן – שמאי המבקשים, ומר רועי שיחור ממשרד הח"מ.

סיכום הדיון נשלח אל הצדדים ביום הדיון.

6. **<u>מסמכים שהוצגו</u>**

עמדת המשיבה מפורטת בשומתו של מר אפרים מרגלית, מיום 18/01/2022 (מס' פת/679.1)[1], במסמך התגובה של שמאי המשיבה, מיום 05/04/2022, ובתכתובת מייל מיום 14/04/2022, על צרופותיה.

עמדת המבקשים מפורטת בשומתו של מר ראובן כהן, מיום 05/03/2022 (מס' 22.2001), על נספחיה, ובתכתובת מייל מיום 25/07/2022, על צרופותיה.

7. **<u>ביקור בנכס</u>**

ביקור בנכס נערך ע"י הח"מ ביום 28/06/2022.

8. **<u>תיאור הנכס והסביבה</u>**

הנכס הנדון הינו דירה בבניין מגורים, הידועה כתת-חלקה 7 בחלקה 50 בגוש 6362, הממוקמת ברחוב שלום אש 1, בסמוך ומדרום מזרח לשכונת נווה גן, בפתח תקווה (להלן: "הנכס").

שכונת נווה גן היא שכונה בצפון פתח תקווה. השכונה גובלת בצפון בשכונות אם המושבות, אחים ישראלית ואם המושבות החדשה, בדרום בשכונת רמת ורבר, במערב בקריית אריה ובמזרח בשכונת קרול. השכונה הוקמה בסוף שנות ה-90 כשכונה עם בנייה לגובה של עד 9 קומות, ובשנים האחרונות היא עוברת לבנייה רוויה מואצת לגובה רב (16 קומות ומעלה).

הפיתוח הסביבתי מלא וכולל תשתיות של חשמל, כבישים, מדרכות, מוסדות ציבור וכד'.

הקו האדום של הרכבת הקלה אמור לעבור בגבול הדרומי של השכונה, כאשר תחנת דנקנר צפויה להיות התחנה היחידה לאורך גבול השכונה. במרכז השכונה נבנה פארק רחב ידיים שעתיד להיות בין הפארקים הגדולים בפתח תקווה. הפארק עתיד להתחבר אל הפארק הגדול ואל האגם האקולוגי שנמצאים ברחוב הסמוך.

[1] שומה זו מהווה עדכון לשומת משיבה קודמת, מיום 18/11/2021 (מס' פת/679), וזאת בהתחשב בפטור של 140 מ"ר.

בצפון מערב השכונה נמצאת חורשת אקליפטוסים, וכן מספר גינות משחק קטנות יותר ושטחים ירוקים אחרים. השכונה קרובה אל פארק יד לבנים ברמת ורבר.

חלקה 50 בשטח רשום של 1,504 מ"ר, בעלת צורה לא רגולרית דמוית טרפז עם צלע מזרחית מעוגלת. המגרש פינתי, בעל חזית מזרחית הפונה לרחוב אש שלום וחזית דרום מזרחית הפונה לרחוב אורלוב זאב.

רחוב אש שלום הינו רחוב דו-סטרי, ללא מוצא, המתפצל מרחוב זאב אורלוב לכיוון צפון.

רחוב זאב אורלוב הינו רחוב דו-סטרי, דו-נתיבי, ומהווה רחוב ראשי באזור המחבר בין רחוב זאב ז'בוטינסקי בדרום מערב לבין הרחובות יוסף ספיר והמכבים בצפון מזרח.

החלקה הנדונה ממוקמת ממערב לצומת הרחובות אש שלום וזאב אורלוב. על החלקה בנוי בניין מגורים בן 4 קומות, וכולל 16 יח"ד. הדירה הנדונה מצויה בקומה ב' בבניין.

9. <u>המצב המשפטי</u>

9.1 להלן פרטי הרישום בהתאם להעתק רישום מפנקס הבתים המשותפים, אשר הופק באמצעות האינטרנט ביום 05/01/2022:

- גוש: 6362
- חלקה: 50

<u>הרכוש המשותף:</u>

- שטח רשום: 1,504 מ"ר
- תקנון: מצוי
- תת-חלקה: 17

<u>פרטי תת-חלקה 7:</u>

- שטח: 42.39 מ"ר
- קומה: ב'
- החלק ברכוש המשותף: 42/664
- סימון בתשריט: 7
- בעלויות:

בעלים	החלק בנכס
איסחקוב אלברט	1/3
איסחקוב תמרה	1/3
יצחקוב רומה	1/3

- רשומה הערה בדבר העברה לזרים, מיום 30/06/2014, לטובת מדינת ישראל (הערות: סעיף 4 יט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ד-1960; סעיף 2 א' לחוק מקרקעי ישראל תש"ך-1960).
- רשומה הערת אזהרה לפי סעיף 126, מיום 14/04/2015, לטובת י.ח. דמרי בניה ופיתוח בע"מ ו-א.י. אגן יזמות בע"מ, על כל הבעלים (הערות: הסכם מיום 28/02/2011).
- רשומה הערת אזהרה לפי סעיף 126, מיום 20/06/2021, לטובת אבייב אלונה, על כל הבעלים (הערות: הסכם מיום 17/06/2021).

9.2 הוצג בפניי הסכם מכר, שנחתם ביום 17/06/2021, בין איסחקוב אלברט, איסחקוב תמרה ויצחקוב רומה (להלן: "המוכרים") ואבייב אלונה (להלן: "הקונה"), ממנו עולה כי המוכרים מכרו לקונה את זכויותיהם בתת-חלקה 16, חלקה 51 בגוש 6362 שבנדון, תמורת סך של 1,150,000 ₪.

10. <u>המצב התכנוני</u>

10.1 <u>מצב קודם</u>

10.1.1. <u>**תכנית 540** – פורסמה למתן תוקף בי.פ. 939 מיום 21/06/1962</u>

מטרת התכנית הינה לחלק חלקה 17 וחלק מחלקה 39 בגוש 6362, ולקבוע אזור מגורים, חזית מסחרית, מגרש ציבורי ושטח ציבורי פתוח, דרכים והרחבת דרכים, ולקבוע קווי בניין ושטח שהוצא מהתכנית.

בהתאם להוראות התכנית, החלקה הנדונה מסווגת בייעוד "**מגורים**", ובה חלות הוראות הבנייה שלהלן:

- שטח מגרש מינימלי : 840 מ"ר
- מס' קומות : 4
- מספר יח"ד : 16

10.1.2. <u>**תכנית פת/3/505** – פורסמה למתן תוקף בי.פ. 3295 מתאריך 23/01/1986</u>

מטרות התכנית הן:

- לקבוע שטחים לתוספת בנייה לבניינים קיימים.
- לקבוע קווי בנין ומרווחים.
- לקבוע הוראות בקשר לביצוע תוספת הבנייה.

בהתאם להוראות התכנית, החלקה הנדונה מסווגת בייעוד "מגורים ב'", ובו הותרה תוספת 25 מ"ר, קווי בניין עפ"י התשריט ובלבד שהתוספות יהיו

לתוספות חדרים לקיים ובכפוף לכך שכל חדר, לרבות מטבח, יהיה בעל מאור ואוורור ישירות לחלל החיצון.

בינוי אחיד – יחידת מינימום לבנייה, 2 יחידות דיור צמודות ב-2 קומות כאשר מותרת רק קומת קרקע מפולשת חלקית, היינו חובה לבנות קומות א, ב, ג, או לפחות א, ב ואין להרשות בניית ב, ג, בלבד, כאשר לא בונים תוספת בקומת הקרקע אלא בקומות א, ב, חייבים לבצע בעמודי הקונסטרוקציה גימור כאילו נועדה להיות קומת עמודים מפולשת חלקית. הבנייה עפ"י תכנון אדריכלי אחיד של כל הבניין.

10.1.3. **<u>תכנית פת/במ/14/1002</u>** – פורסמה למתן תוקף בי.פ. 3998 מיום 30/04/1992

מטרת התכנית לשנות את צפיפות הבנייה באזורי מגורים ב' ומגורים ג'.

בסעיף 9 א' להוראות התכנית נקבע כי הצפיפות המותרת באזור מגורים ב' תחושב כדלקמן:

- 9 יחידות דיור לדונם נטו בשטח בנייה כולל של 110% מרבי, תוספת 2 יחידות דיור נוספות לדונם נטו לבניית 3 חדרים בשטח של 75 מ"ר.
- במקרה של פינויים - 10 יחידות דיור לדונם נטו בשטח בנייה כולל של 110% מרבי (יח"ד שתתווסף כתוצאה מהגדלת הצפיפות תהיה בת 3 חדרים ובשטח של 75 מ"ר), תוספת של 2 יחידות דיור נוספות לדונם נטו, בנות 3 חדרים בשטח של 75 מ"ר כ"א.
- בתוספת יחידות דיור במקרה של שבר יחידות הדיור, יעוגל מספר היחידות כלפי מעלה מ-0.5 יחידה ומעלה.

10.2 **<u>מצב חדש</u>**

10.2.1 **<u>תכנית פת/12/505</u>** – פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5924 מיום 03/03/2009

התכנית נועדה להתחדשות עירונית במתחם שלום אש בפתח תקווה. להלן עיקרי הוראות התכנית:

- שינוי ייעוד מאזור מגורים, שטח ציבורי פתוח, שטח לבניני ציבור ודרך לייעוד מגורים מיוחד, שטח לבנייני ציבור והרחבת רחוב קרול. סה"כ 750 יח"ד.
- קביעת שטחים למגורים מיוחד, שטח ציבורי פתוח, שטח פרטי פתוח ושטח לבנייני ציבור.
- קביעת חניון תת-קרקעי.

- הרחבת דרך.
- קביעת הוראות בינוי ופיתוח.

מתחם התכנית מצוי מצפון לרח' אורלוב, ממערב לרח' קרול, מדרום לרח' דוד טבצ'ניק וממזרח לרח' אהרון כצנלסון. שטח המתחם הינו 29.49 ד'.

טבלת זכויות והוראות בנייה:

שימוש	בניין / מקום	מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת		סה"כ שטחי בנייה	תכסית	מס' יח"ד	צפיפות (יח"ד לדונם נטו כולל שפ"פ)	מס' קומות		גובה מבנה	קווי בניין - קדמי
		שטח עיקרי	שטח שירות	שטח עיקרי	שטח שירות					מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת		
מגורים מיוחד	2005 + 2005 A	16,500	45% משטח עיקרי	0	50%	30,865	50%	150	45	27-23 ע"ע	2	104	6.5
מגורים מיוחד	2004 + 2004 + A 2004 B	16,500	45% משטח עיקרי	0	50%	30,865	50%	150	45	27-23 ע"ע	2	104	6.5

הערות לטבלה:

מספר הקומות מתייחס למספר הקומות המלאות/חלקיות כמצוין כנספח הבינוי. מעליהן תותר בניית חדרי גג, יציאות לגג ומתקנים שונים. בכל מקרה לא יעלה גובה המבנה על 135 מטר מעל פני הים.

הוראות בנייה באזור מגורים מיוחד:

שימושים – מגורים; כולל שימושים לרווחת הדיירים כחדרי כושר, חדרי תרבות, משחקים וכד'; דרכים וחניה; גינון ופיתוח.

איחוד וחלוקה:

- השטחים הכלולים בתכנית זו והמיועדים לאיחוד וחלוקה יאוחדו ויחולקו ללא הסכמת הבעלים עפ"י פרק ג' סימן ז' לחוק, בהתאם לתשריט עפ"י תכנית בניין עיר מקומית שתוכן ותאושר ע"י הוועדה המקומית לאחר אישורה של תכנית זו ואשר תכלול: הקצאה, איזון וחלוקה למתחמים כלכליים, כמפורט בסעיף אבטחת ביצוע פינויים בתקנן התכנית.
- לא יוצא היתר בנייה בתחום התכנית בטרם אישורה של תכנית חלוקה חדשה כאמור בהתאם לחוק.

קונסרבטוריון:

- יוזם (בפועל) של פרויקט להתחדשות עירונית יחתום על הסכם עם עיריית פ"ת בדבר בניית מבנה חדש לקונסרבטוריון במסגרת האגרות וההיטלים שיחולו על הפרויקט. המבנה החדש יוקם על מגרש שתקצה עיריית פ"ת. חתימת הסכם זה וקבלת כל האישורים הנדרשים עפ"י חוק להקצאת המגרש החדש לקונסרבטוריון, יהוו תנאי למתן היתר.

הרכבת הקלה:

- סימון תוואי הרכבת הקלה בתשריט מהווה סימון של התוואי המאושר עפ"י תמ"מ 12/3 ולא מהווה תכנון באמצעות תכנית זו (פת/12/505).
- ביצוע והקמת המסילות עבור הרכבת הקלה יהיה עפ"י תמ"מ 12/3.
- לא תותר הנחת תשתיות בתחום המיועד לרכבת הקלה, אלא לאחר תיאום עם הרשות המוסמכת לעניין הרכבת הקלה, בשלב תכנית ההיתר.
- תכניות בקשה להיתר בנייה שיוצאו מכוח תכנית זו, יועברו לרשות המוסמכת לעניין הרכבת הקלה. הרשות המוסמכת תעביר את הערותיה לוועדה המקומית תוך 30 יום מיום שנתקבלו אצלה תכניות הבקשה להיתר.

שלבי ביצוע – נספח השלביות מגדיר חמישה מתחמים הכוללים שטח לבנייה ושטח לפיתוח השצ"פ. תנאי להיתר בנייה בכל אחד מהמתחמים יהיה הריסת המבנים המסומנים להריסה בתחומו. במתחמים בהם מסומנים גם חלקי מבנה ממתחם גובל - תנאי להיתר יהיה הגשת הסכם בינוי בין בעל ההיתר לבעלי הנכסים במבנה האמור. תנאי להיתר עבור מתחם שלישי יהיה גמר פיתוח השצ"פ של מתחמים קודמים. אי להיתר מתחם חמישי יהיה גמר פיתוח שצ"פ במתחמים קודמים.

מימוש התכנית – זמן משוער לביצוע תכנית זו - 5 שנים מיום אישור התכנית. במידה ומימוש התכנית לא יחל בתוך חמש שנים מיום אישורה, תבוטל התכנית והזכויות יוחזרו למתכונתם הקודמת.

10.2.2 **<u>תכנית פת/13/505 (410-0129981)</u>** – <u>פורסמה למתן תוקף בי.פ. 8801 מיום 07/04/2020</u>

מטרות – עריכת תכנית איחוד וחלוקה עפ"י הנחיות תכנית פת/12/505 ושינוי בינוי.

עיקרי ההוראות –

- עריכת לוח הקצאות, איזון וחלוקה למתחמים כלכליים בהתאם להוראות התכנית הראשית פת/12/505 לצורך מימוש התכנית (לפי סעיף 62א(א) סעיף קטן 1).
- שינוי ייעד ממגורים ושפ"פ לשב"צ (לפי סעיף 62א(א) סעיף קטן 3).
- שינוי בינוי, הגבהת הבניינים מ-27 קומות מעל קומת קרקע ל-32 קומות מעל קומת קרקע + קומות גג טכניות ושינוי בקווי הבניין בהתאמה לתשריט. ללא שינוי במספר יחידות הדיור בתכנית פת/12/505 (לפי סעיף 62א(א) סעיף קטן 5).
- קביעת הוראות בינוי ופיתוח בהתאמה לנספח תנועה ע"י התוויית שבילי גישה לרכב חירום, אשפה ורמפות כניסה לבניינים (לפי סעיף 62א(א) סעיף קטן 5).
- קביעת זיקת הנאה לרכב בין מגרשי המגורים, זיקת הנאה לרכב בין החניונים התת-קרקעיים וזיקת הנאה להולכי רגל בתא שטח 2002C המחבר בין רחוב קרול לשטח השצ"פ המרכזי (לפי סעיף 62א(א) סעיף קטן 19).
- העברת 750 מ"ר שטחים עיקריים ממגרשי המגורים לטובת מגרש השב"צ (ושטחי שירות בהתאמה) (לפי סעיף 62א(א) סעיף קטן 6).
- הוספת 500 מ"ר שטחים עיקריים למגרש השב"צ ושטחי שירות בהתאמה (לפי סעיף 62א(א) סעיף קטן 16).

בהתאם לטבלת הקצאות ואיזון עפ"י פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה, המהווה חלק בלתי נפרד מהוראות תכנית 410-0129981, לבעלי תת-חלקה 7 הנדונה הוקצו 0.00413 חלקים ממגרש מס' 2005C (כ-9.8 מ"ר), ששטחו הכולל הינו 2,382 מ"ר, כמפורט להלן:

מצב קיים								
גוש	חלקה	שטח קרקע במ"ר	כתובת	תת-חלקה	שם בעל הזכויות	שטח תת-חלקה רשום	שטח אקו'	שווי יחסי
6362	50	1,504	שלום אש 1	7	איסחקוב אלברט תמרה ורומה	42.39	45	0.00392

מצב מוצע								
הקצאה עבור	מגרש	שטח מגרש	מס' יח"ד בתא שטח / שווי תא השטח	החלק להקצאה	שטח קרקע מוקצה	יחידות דיור בפועל להקצאה	שווי ההקצאה ביח"ד אקו'	שווי יחסי כולל לבעלים	
תמורת החלק ברכוש המשותף - דירות היזם	2005C	2,382	150	0.01547	36.8	לפי חלק יחסי	2.32	2.940	0.00392
תמורת דירת המגורים	2005C	2,382	150	0.00413	9.8	1	0.62		

ליאנה שעשוע – עורכת דין ושמאית מקרקעין
סימון חיורי – מהנדס אזרחי, מהנדס גאודט ושמאי מקרקעין

בהתאם לטבלת הקצאות ואיזון, אין תשלומי איזון בין הבעלים.

מגרש מס׳ 2005C מסווג בייעוד ״מגורים ד׳״, ובו חלות ההוראות שלהלן:

<u>שימושים:</u>

- מגורים כולל שטחים לרווחת הדיירים בחדרי כושר, חדרי תרבות, משחקים וכו׳.
- חניונים תת-קרקעיים.
- דרכי גישה לרכב חרום ופינוי אשפה.
- גינון ופיתוח.
- זיקת הנאה למעבר רגלי.

<u>הוראות בנייה:</u>

- שטח המגרש: 2,382 מ״ר
- שטח עיקרי: עילי – 16,350 מ״ר
- שטחי שירות: עילי – 7,358 מ״ר; תת-קרקעי – 4,764 מ״ר
- סה״כ שטחי בנייה: 28,472 מ״ר [2]
- אחוזי בנייה כוללים: 1,195%
- תכסית: 50%
- מספר יח״ד: 150
- צפיפות יח״ד לדונם: 63 יח״ד
- גובה מבנה - יח״ד הכניסה הקובעת: 122 מ׳
- מספר קומות: מעל הכניסה הקובעת - 33 [3]; מתחת לכניסה הקובעת - 2.
- בהתאם לטבלת הזכויות: לפי חוק תכנון ובנייה - תקנות - חישוב אחוזי בנייה, גזוזטרה ששטחה עד 14 מטרים רבועים לא תבוא במניין השטח המותר לבנייה, ובלבד ששטחן הכולל של כל הגזוזטראות בבניין לא יעלה על 12 מטרים רבועים כפול מספר הדירות בבניין.
- שטחים אלה ייחודיים לגזוזטראות והם בנוסף לשטחים המופיעים בטבלת זכויות הבנייה בסעיף 5. לא ניתן להעביר את שטחי הגזוזטראות לשטחים עיקריים לדירות.

[2] תותר העברת זכויות בין בנייני המגורים עד 5% ובלבד שסך זכויות הבנייה לא יגדל והנחיות הבינוי לא ישתנו.
[3] 23 קומות ייבנו מעל קומת קרקע כפולה. מעל 32 קומות וקומת קרקע כפולה ייבנו קומות גג טכניות. בכל מקרה לא יעלה גובה המבנה על 155 מ׳ מעל פני הים.

כתובת: שד׳ ויצמן 10, רמת השרון **טל:** 03-9223388 **דוא״ל:** dana@danashihor.co.il

- מבנה להריסה –
- בהתאם לתשריט התכנית, הבניין הקיים בחלקה הנדונה מסומן להריסה.
- תנאי להיתר בנייה על מגרשים בהם מסומנים מבנים להריסה הוא קבלת התחייבות היזם להריסה ופינוי עפ"י נספח מתחמי התכנון.
- קווי בניין –
- קווי בניין עיליים – עפ"י המסומן בתשריט ובנספח הבינוי. קווי הבניין למרתפים - 0 מ', למעט לרחובות קרול ואורלוב - 3 מ' ולמעט מתחת לשצ"פ שם קווי הבניין בהתאם למסומן בנספח התנועה.
- קו בניין מערבי בתא שטח 2005C יהיה 3.5 מ'.
- תותר הבלטת מרפסות עד 2 מ' מקו בניין.
- בנייה תת-קרקעית: בשטחים התת-קרקעיים יותר השימוש לחניה, מערכות הנדסיות ומערכות שירות לטובת הדיירים והבניין.
- גגות: תותר בניית חדרי גג עד שולי המעקה [4].
- שלבי ביצוע – לפי סע' 7.1 לתקנון התכנית.
- מימוש התכנית – זמן משוער לביצוע תכנית זו - 10 שנים מיום אישורה.

11. **<u>רישוי</u>**

11.1. ביום 04/01/1961 ניתן היתר בנייה מס' 5963, להקמת בניין מגורים בן 4 קומות. סה"כ שטח בנייה של 827.87 מ"ר + 135.40 מ"ר מרפסות. להלן שטחי הבנייה עפ"י תכנית ההיתר:

- קומה קרקע - 198.65 מ"ר + 31.6 מ"ר מרפסות.
- קומה ב' - 209.74 מ"ר + 34.6 מ"ר מרפסות.
- קומה ג' - 209.74 מ"ר + 34.6 מ"ר מרפסות.
- קומה ד' - 209.74 מ"ר + 34.6 מ"ר מרפסות.

11.2. ביום 23/09/1985 ניתן היתר בנייה מס' 1080, לתוספת שטח עיקרי ביחס ל-6 יח"ד בבניין בהיקף של 25 מ"ר וזאת בנוסף ל 61.14 מ"ר הקיימים. הערה: יצוין כי יחה"ד נשוא השומה אינה נכללת בהיתר בתוספת האמורה.

[4] לא תותר תוספת שטחים ו/או חדרים על הגג מתוקף תכנית 2000/א' מעבר למצוין בתכנית זו.

12. **<u>תמצית טיעוני שמאי המשיבה</u>**

<u>תכנית פת/12/505 – מועד קובע 18/03/2009</u>

12.1. ההשבחה נבחנה בגין אישורה של תכנית פת/12/505, שעניינה תוספת זכויות בנייה ע"י התחדשות עירונית הכוללת פינוי בינוי.

12.2. ההשבחה חושבה כהפרש בין החלק היחסי של הדירה משווי המתחם במצב חדש, בהתחשב בהפחתות ודחייה לבין שווי הדירה במצבה במצב הקודם.

12.3. **מצב קודם** – הנכס מהווה דירת מגורים בשטח בנוי של 60 מ"ר, בתוספת זכויות בנייה בלתי מנוצלות.

12.4. היקף זכויות הבנייה נוספות – שטח ההרחבה האפשרי ליח"ד, עפ"י תכנית פת/3/505 משנת 1986, מסתכם ב-25 מ"ר, והשווי המיוחס לזכויות הבנייה הבלתי מנוצלות בהתחשב בגורם הדחייה והמושע מסתכם ב-10 מ"ר.

12.5. שמאי המשיבה העיר כי סך אפשרויות הניצול עפ"י תכנית פת/14/2000 נמוכות מסך אפשרויות הניצול עפ"י פת/3/505, ולפיכך אין מקום לייחס זכויות בנייה בלתי מנוצלות נוספות ליחידת הדיור הנדונה.

12.6. ערכי שווי – שמאי המשיבה טען לשווי של 9,000 ₪ למ"ר בנוי ולשווי של 3,000 ₪ למ"ר מבונה, בהתבסס על נתוני עסקאות מכר של דירות מגורים בבנייה רווייה, ממאגר מידע נדל"ן של רשות המסים, שלהלן:

עסקאות השוואה בבנייני "רכבת", הסמוכים למתחם הנדון, ללא פוטנציאל ספציפי לתכנית פינוי בינוי / תמ"א 38				
גו"ח	יום מכירה	תמורה	שטח עפ"י היתר בנייה, לערך	שווי מ"ר בנוי
006362-0076-003-00	08/07/2007	423,600 ₪	64 מ"ר	6,619 ₪
006362-0076-007-00	12/06/2007	397,765 ₪	64 מ"ר	6,215 ₪
006362-0077-001-00	28/01/2008	545,000 ₪	64 מ"ר	8,516 ₪
006362-0075-006-00	23/06/2008	515,000 ₪	64 מ"ר	8,047 ₪
006362-0077-006-00	22/08/2008	600,000 ₪	64 מ"ר	9,375 ₪
006362-0076-008-00	25/06/2008	545,000 ₪	64 מ"ר	8,516 ₪
006362-0077-016-00	27/04/2009	565,000 ₪	64 מ"ר	8,828 ₪
006362-0088-021-02	22/12/2008	520,000 ₪	60 מ"ר	8,667 ₪
006362-0088-016-00	04/03/2009	549,000 ₪	60 מ"ר	9,150 ₪
שווי מ"ר בנוי בממוצע				8,215 ₪
ובהתאמה מינימלית בין בינוי "רכבת" לבינוי "קובייה" מתקבל שווי מ"ר בנוי ממוצע בסך של כ-				9,000 ₪

12.7. **מצב חדש** – שווי מצב חדש נערך בהתאם לחלק היחסי של תת-חלקה 7 שבנדון, מכלל שווי מתחם תכנית פת/12/505.

12.8. בפסק דין עמ"נ 52383-10-20 **הוועדה המקומית לתכנון ובנייה תל אביב נ' אשדר חברה לבניה בע"מ**, מיום 26/08/2021 (להלן "פס"ד אשדר"), נקבע אופן חישוב ההשבחה בפרויקט פינוי בינוי, לפיו יש להביא בחשבון במצב החדש את כלל שווי הזכויות במקרקעין בכפוף להתאמות המתבקשות.

12.9. במצב החדש, בהתאם להוראות תכנית פת/12/505, ייהרסו המבנים הקיימים הכוללים 202 יח"ד ובמקומם יוקמו 750 יח"ד, בשטח ממוצע של 110 מ"ר ליח"ד, וזאת בבנייני מגורים בני 23-27 קומות, ובסה"כ השטח המבונה מסתכם ב-82,500 מ"ר.

12.10. חלק יחסי של תת-חלקה 7 הנדונה מכלל השטח הסחיר במתחם – שמאי המשיבה טען לשיעור של 0.00392 חלקים, לפי חלק הדירה הנדונה עפ"י טבלת האיזון בתכנית פת/13/505 המהווה את מדרגת ההשבחה הבאה.

12.11. הפחתות – במסגרת תחשיב שווי המצב החדש הובאה בחשבון הפחתה בגין מטלה ציבורית (לפי 1,250 מ"ר ברוטו בעלות של 6,000 ₪ למ"ר כולל מע"מ ופיקוח) וכן הפחתה בגין עלויות הריסה ופינוי הבנוי הקיים (לפי 12,300 מ"ר בעלות של 250 ₪ למ"ר).

12.12. דחייה – עפ"י הוראות התכנית הוצאת היתרי בנייה מותנית באישור תכנית איחוד וחלוקה האמורה לקבוע את מיקום יח"ד התמורה ליח"ד הקיימות בבניינים המוצעים, וכן חתימת הסכם בין היזם לעיריית פ"ת בדבר בניית מבנה חדש לקונסרבטוריון במסגרת האגרות וההיטלים שיחולו על הפרויקט.

12.13. בנוגע לדחייה, שמאי המשיבה הביא בחשבון מקדמי דחייה, כדלקמן:

מהות	מקדם
דחייה לצורך השלמת ההליכים עד להוצאת היתר הבנייה - לתקופה של 9 שנים בשיעור היוון של 6%	0.59
דחייה לצורך הכנת טבלת איחוד וחלוקה - לתקופה של שנה בשיעור היוון של 6%	0.94
הפחתה בגין גורם המושע	0.80

12.14. ערכי שווי – שמאי המשיבה טען לשווי של 3,000 ₪ למ"ר מבונה, בהתבסס על נתוני שווי שלהלן:

תאריך	גו"ח	יח"ד	נתונים	מחיר בש"ח	שווי קרקע ליח"ד	הערות והתאמות ביחס למגרש נשוא השומה
15/10/2008	6357/27	57	110 מ"ר עיקרי ליח"ד	15,240,000	267,000 ₪	במתחם תוכנית פת/18/2003. 120.8 מ"ר אקו'/267,000 ₪ = 2,210 ₪
12/05/2009	6371/4	74	120 מ"ר עיקרי ליח"ד	32,500,000	439,000 ₪	במתחם תוכנית פת/77/179. 130.8 מ"ר אקו' 439,000 ₪ = 3,356 ₪
28/06/2009	6714/240	36	100 מ"ר עיקרי ליח"ד	10,130,000	281,000 ₪	במתחם תוכנית פת/20/123. 110.8 מ"ר אקו'/281,000 ₪ = 2,536 ₪
11/05/2010	6362/1	427	105 מ"ר עיקרי ליח"ד	167,000,000	390,000 ₪	חלקות 1, 2 במתחם תוכנית פת/10/1244. 115.8 מ"ר אקו'/ 390,000 ₪ = 3,367 ₪

12.15. להלן תחשיב ההשבחה של שמאי המשיבה:

שווי מצב קודם			
מהות	מ״ר בנוי/מבונה	שווי מ״ר בנוי/מבונה	סה״כ שווי
שטח בנוי	60 מ״ר	9,000 ₪	540,000 ₪
זכויות בנייה בלתי מנוצלות	10 מ״ר	3,000 ₪	30,000 ₪
סה״כ שווי מצב מוצע לכלל המתחם			570,000 ₪

שווי מצב חדש			
מהות	מ״ר מבונה	שווי מ״ר מבונה / עלות למ״ר	סה״כ שווי
שטח עיקרי ל 750 יח״ד	82,500 מ״ר	3,000 ₪	247,500,000 ₪
הפחתה בגין מטלה ציבורית	1,250 מ״ר	6,000 ₪	-7,500,000 ₪
הפחתה בגין עלויות הריסה	12,300 מ״ר	250 ₪	-3,075,000 ₪
סה״כ שווי מצב מוצע לכלל המתחם			236,925,000 ₪
החלק היחסי של תת-חלקה 7 בחלקה 50 במתחם			0.00392
שווי מצב חדש			928,746 ₪
שווי מצב קודם			570,000 ₪
ההשבחה הגולמית			358,746 ₪
דחייה ל-9 שנים בשיעור היוון של 6%			0.59
דחייה של שנה להכנת טבלת איחוד וחלוקה			0.94
הפחתה בגין גורם המושע			0.80
השבחה ביחס לתת-חלקה 7 הנדונה			159,681 ₪

12.16. בהתחשב בפטור מותנה של 140 מ״ר מתקבלת השבחה כלהלן:

1 – (3.4 יח״ד תמורה / 1 יח״ד פטור) = 0.7

0.7 x 79,804 ₪ היטל השבחה = <u>56,332 ₪</u>

<u>תכנית פת/13/505 (410-0129981) – מועד קובע 22/04/2020</u>

12.17. ההשבחה נבחנה בגין אישורה של תכנית פת/13/505 (410-0129981), שאושרה בסמכות הוועדה המקומית, שעניינה איחוד וחלוקה ולפיה נקבע מיקום יח״ד התמורה ליח״ד הקיימות במסגרת המגרשים המוצעים, ובנוסף התכנית כוללת הפחתה בהיקף שטחי הבנייה למגורים בשיעור של 750 מ״ר (לסך כולל של 81,750 מ״ר שמשמעותה הקטנת שטח יח״ד ממוצעת ב-1 מ״ר ל-109 מ״ר), וזאת לטובת ניצול לצ״צ בתחום השב״צ כנדרש עפ״י הוראות התכנית הבסיסית.

12.18. בשים לב לעובדה שהתכנית האמורה אושרה לאחר כ-11 שנה (מעבר לדחייה שחושבה בתכנת פת/12/505 לתקופה של 9 שנים), הובא בחשבון על הצד הזהיר ביחס לאישור תכנית זאת מקדם דחייה נוסף ל-5 שנים דהיינו מקדם שווי של 0.75.

12.19. בנוסף, במצב הקודם, הובאה בחשבון הפחתה בשיעור של 0.06 בגין הצורך בהכנת טבלת איחוד וחלוקה.

12.20. ערכי שווי – שמאי המבקש טען לשווי בסיסי של 5,000 ₪ למ״ר מבונה, למועד הקובע, בהתבסס על ניתוח עסקאות מכר, שלהלן:

- <u>עסקת מכר מתאריך 06/08/2019 בחלקה 83 בגוש 8376, ברחוב אורלוב 29:</u>

מהות	ערכים
התמורה	3,300,000 ₪
היקף הזכויות הניצול בחלקה ל-6 יח״ד	792 מ״ר
שווי מ״ר מבונה	4,165 ₪

- <u>עסקת מכר מתאריך 06/01/2016, נמכר 22/100 חלקים בחלקה 186 גוש 6366 (מגרש 110), ברחוב מבצע דקל:</u>

מהות	ערכים
התמורה	12,351,102 ₪
משקפת מחיר לחלקה בשלמות	56,141,000 ₪
סה״כ מ״ר אקו׳	9,600 מ״ר [5]
שווי מ״ר מבונה	5,800 ₪

- עפ״י הכרעת דוד דדון בגוש 6362 חלקות 86 ו-87, ברחוב אורלוב 4 ו-6, נקבע שווי מ״ר מבונה למועד הקובע 27/02/2020, בסך של 5,000 ₪ למ״ר מבונה.

12.21. להלן תחשיב ההשבחה של שמאי המשיבה:

שווי מצב קודם			
מהות	מ״ר מבונה	שווי מ״ר מבונה	סה״כ שווי
שטח עיקרי ל-750 יח״ד	82,500 מ״ר	5,000 ₪	412,500,000 ₪
הפחתה בגין העדר טבלת איזון			0.94
סה״כ שווי מצב קודם לכלל המתחם			387,750,000 ₪

[5] <u>ניתוח שווי מ״ר מבונה (עפ״י שטח ״פלדלת״):</u>
8,800 מ״ר שטח עיקרי x 1 (מקדם שווי) = 8,800 מ״ר
888 מ״ר ממ״ד x 0.9 (מקדם שווי) = 800 מ״ר
סה״כ מ״ר אקו = 9,600 מ״ר

שווי מצב חדש			
מהות	מ"ר מבונה	שווי מ"ר מבונה	סה"כ שווי
שטח עיקרי ל-750 יח"ד	81,750 מ"ר	₪ 5,000	₪ 408,750,000
סה"כ שווי מצב קודם לכלל המתחם			₪ 387,750,000
השבחה גולמית מיוחסת לכלל המתחם עם אישור פת/13/505			₪ 21,000,000
דחייה ל- 5 שנים בשיעור היוון בשיעור היוון של 6%			0.75
הפחתה בגין גורם המושע			0.80
השבחה ביחס לכלל המתחם			₪ 12,553,937
חלק יחסי לתת-חלקה 7 במתחם			0.00392
השבחה מיוחסת לתת-חלקה 7 הנדונה			₪ 49,212

12.22. בהתחשב בפטור מותנה של 140 מ"ר מתקבל היטל השבחה כלהלן:

1 – (3.4 יח"ד תמורה / 1 יח"ד פטור) = 0.7

0.7 x ₪ 24,606 היטל השבחה = <u>₪ 17,224</u>

13. **<u>תמצית טיעוני שמאי המבקשים</u>**

<u>תכניות פת/12/505 ומס' פת/13/505 (410-0129981) – מועד קובע 18/03/2009 ומועד קובע 22/04/2020, בהתאמה</u>

13.1. שמאי המבקשים טען כי לא חל חיוב בהיטל השבחה בגין אישור התכניות פת/12/505 ופת/13/505 כתוצאה מהמימוש המבוקש בנכס הנדון בדרך של מכר, שכן יש להעניק פטור מלא למבקשים מהטעמים שיפורטו להלן.

13.2. לשיטת שמאי המבקשים, שטח הדירה הנדונה הינו 52 מ"ר + 8 מ"ר מרפסת. בהתאם להוראות תקן 21, הדירה של המבקשים עתידה לקבל תוספת מקסימלית של 25 מ"ר, כלומר, בכל מקרה שטח דירת המבקשים לא יעלה על 140 מ"ר, ולפיכך, יש להעניק למבקשים פטור מלא מהיטל השבחה בגין התכניות הנדונות.

13.3. יש לערוך אבחנה בין זכויות בנייה מכוח תכניות רגילות שאינן תכניות התחדשות עירונית, בהן בעל הזכויות נהנה באופן ישיר מהזכויות (בדרך של מכירה או בנייה), שבאופן זה יש לחייב על השטח העולה על 140 מ"ר, לבין זכויות בנייה שניתנו במסגרת הליכי התחדשות עירונית שכן מזכויות אלו לא "נהנה" הדייר, אלא הן מוענקות ליזם לצורך קביעת תמריץ היוצר כדאיות כלכלית לביצוע הפרויקט.

13.4. לביאור טענה זו, הסביר שמאי המבקשים באמצעות דוגמה כדלקמן: בהנחה כי בבניין יש אפשרות לתוספת 2 דירות, בעל הזכויות עורך מעין עסקת "קומבינציה" שבה בתמורה לשירותי הבנייה שמבצע עבורו הקבלן הוא "מוכר" לו את יתרת הזכויות לדירה נוספת. בעסקה זו עורכים חישוב למקדם הקומבינציה המראה ששווי הזכויות בתוספת הרווח ליזם מאוזן ואילו במקרה של פינוי בינוי, ברי כי תוספת שטח בנוי של 25 מ"ר

וחידוש הבנוי הקיים לא שוות ערך לתמורה המתקבלת, ויתרת השווי ניתנת ליזם לצורך מימון כלל הפרויקט ואינה נמצאת בהלימה עם תוספת הערך שמקבלים בעלי הדירות.

13.5. שמאי המבקשים העיר כי תחשיב פטור כפי שחושב ע"י שמאי המשיבה פוגע בזכויות הנישומים שכן אם היו מקבלים את זכויותיהם בהליך תב"ע רגיל והיו מקבלים תמורה שוות ערך בגין שירותי הבנייה, בשיטת החישוב כפי שנערכה ע"י שמאי המשיבה מממנים הדיירים את היטל ההשבחה על הזכויות שמהן נהנה היזם בלבד.

13.6. במהלך הדיון ציין שמאי המבקשים כי עובדתית בעל הדירה לא יכול לבנות 3.4 יח"ד שלכאורה הוא יכול לבנות לפי התב"ע, אף ועדה מקומית לא תאפשר בנייה כזו באופן עצמאי. משמע, כל הזכויות משויכות באופן בלעדי ליזם, ולפיכך, כאמור, היזם הוא זה שצריך לשאת בהיטל ההשבחה עבור יתרת היחידות.

13.7. כתמיכה, הפנה שמאי המבקשים לפס"ד אשדר בו נקבע כי על הוועדות המקומיות לנקוט בגישה המיטיבה עם האזרח בכל הקשור להענקת פטור, ובו נאמר, בין היתר, כלהלן:

"אין מניעה להחיל את הפטור לפי סעיף 19 (ג) לתוספת השלישית גם בפרויקטים של פינוי-בינוי.

...

במצב העניינים הנתון, חזקה על הועדות המקומיות כי הן מקצועיות ויודעות לבצע את האיזון הנדרש בין מתן תמריץ ליזם ובין שמירה על האינטרסים הציבוריים, אם באמצעות מתן פטור מהיטל השבחה כאשר הדבר נדרש (וראו סעיף 14.4 .ה. 1. לתקן 21, לעניין השפעת החיוב בהיטל השבחה על כדאיות התוכנית וחישוב השומה בהתייחס לכל אחת משתי האפשרויות: קיומו של חיוב בהיטל השבחה או פטור ממנו(ואם באמצעות הכרה רחבה בהוצאות של היזמים.

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 יזמי".

13.8. עוד טען שמאי המבקשים, בנוגע לגישת שמאי המשיבה לחישוב הפטור עבור יח"ד מתוך 3.4 יח"ד, כי גישה זו אינה נכונה שכן שבשלב זה עדיין לא ברור תמהיל הדירות שיינתנו בפרויקט, ומאחר והחוק מתייחס אבסולוטית לשטח דירה ולא לשוויה, ייתכן מצב שבפועל יח"ד התמורה יהיה 2 דירות בשווי אקו' ואז יש לנכות להם 50% ולא יח"ד כפי שחישב שמאי המשיבה, כלומר התחשיב מפלה אותם שוב בצורה שעליהם לשאת בהיטלים שעל היזם לשלם.

13.9. לסיכום, ציין שמאי המבקשים כי שיטת חישוב הפטור ע"י המשיבה אינה נכונה, ולמעשה פוגעת בזכאות רעיון הפטור שכאמור הינו פטור סוציאלי והלכה למעשה דורשת מהדייר ל"ממן" את זכויות היזם, ולפיכך יש להעניק להם פטור מלא מהיטל ההשבחה.

13.10. בנוסף, לא נקבעו מדרגות ההשבחה בגין פרויקטים של פינוי בינוי בעיר, ולפיכך לאור סעיף 3 א ס"ק (א) היטל ההשבחה יעמוד בשיעור של רבע מההשבחה ולא מחצית כפי שחושב ע"י המשיבה.

13.11. לחלופין, במהלך הדיון ולאחריו התייחס שמאי המבקשים לסוגיות הנוגעות לחישוב ההשבחה, כלהלן:

- שמאי המבקשים טען שלא ידוע לו על הסכם חתום עם העירייה בעניין ביצוע מטלות.
- קיזוז עלות הריסה (כנגד חיסכון בעלות אגרות בנייה) והכנסה מדמי שכירות - שמאי המבקשים משאיר את הנושא לשיקול דעת הח"מ.
- שמאי המבקשים לא הצליח לאתר טיוטת חוזה בין הבעלים ליזם.
- לעניין התייחסות לזכויות מכוח תמ"א 38 במצב קודם, הציג את הכרעת ארז כהן, מיום 20/12/2021, לנכס המצוי בגו"ח 30109/15-16, ברחוב אוסישקין 64 בירושלים, בה צוינו עררים לעניין התייחסות לתמ"א 38 במצב קודם.

14. **<u>תמצית התייחסות שמאי המשיבה לטיעוני שמאי המבקשים</u>**

14.1. בהתייחס לעובדה כי טיעוני שמאי המבקשים מתייחסים לאופן חישוב הפטור שהינה בעיקרה סוגיה משפטית, הרי עפ"י הוראות החוק דינה של סוגיה זו (המתייחסות לעצם וכלל החבות) להיות נדונה בפני ועדת ערר ולא בפני שמאי מכריע.

14.2. נוכח העובדה שהמבקשים מכרו את כלל זכויותיהם לפני שניתן היתר לבניין התמורה ובטרם חלפו 4 שנים מיום אישורה של התכנית המאוחרת (פת/13/505 מיום 07/04/2020) וכי גם בהתייחס להוראות התכנית הראשונה אשר כפופה לאישור תכנית איחוד וחלוקה עתידית לא ניתן לייחס יח"ד תמורה ספציפיות – בהתחשב בכלל עובדות אלו אין מקום למתן פטור מותנה של 140 מ"ר עפ"י הוראות סעיף 19(ג)(1) לתוספת השלישית.

14.3. בנוסף, בהתייחס להנחה לקיום פטור, הרי תחשיב המשיבה לפיו ניתן פטור ביחס של 3.4 יח"ד/1 יח"ד מכלל ההשבחה שנקבעה – תחשיב המתעלם מהיקף הזכויות הבסיסיות המיוחסות ליח"ד שבנדון (60 מ"ר קיים + 25 מ"ר להרחבה עפ"י תוכנית פת/3/505), מתקבל היקף פטור גבוה מהמתבקש, שהרי למעשה המבקשים זכאים להיקף פטור רק ביחס לשטח שבין 85 מ"ר לבין שטח יח"ד אופיינית של 110 מ"ר, דהיינו לפטור בהיקף של 25 מ"ר, וזאת ביחס לכלל תוספת שטחי הניצול שבגינה חושבה השבחה בהיקף של:

3.4 יח"ד x 110 מ"ר ליח"ד ממוצעת ובגריעת 85 מ"ר קיים = 289 מ"ר

14.4. בהתאמה לנתונים אלה היקף היטל ההשבחה לכל תוספת של 1 מ"ר לניצול ולכלל הפטור המיוחס ליח"ד שבנדון מסתכם כדלהלן:

תכנית	היטל השבחה מלא	היטל השבחה למ"ר	גובה הפטור	יתרת היטל השבחה בניכוי הפטור
פת/12/505	₪ 79,840	₪ 276	₪ 6,907	₪ 72,934
פת/13/505	₪ 24,606	₪ 85	₪ 2,129	₪ 22,477

14.5. **צו פטור מהיטל השבחה** – שמאי המשיבה הציג לאחר הדיון צו פטור מהיטל השבחה במתחם שלום אש, וזאת לתקופה קצובה מיום 10/11/2021 ועד 14/07/2025.

14.6. שמאי המשיבה הדגיש כי העברת הזכויות במימוש הנדון הינה עפ"י חוזה מכר מיום 17/06/2021, דהיינו במועד שבו לא חל הצו לפטור מהיטל השבחה שלעיל.

14.7. **הכנסה מדמי שכירות** – בתחשיבי שומת המשיבה חושבה ההשבחה עפ"י פערי השווי בין המצב החדש (המורכב משווי כלל הזכויות בהפחתת עלות מטלות ציבוריות ועלויות הריסה), לעומת שווי כבנוי (בתוספת זכויות בנייה בלתי מנוצלות), כאשר מקדם הדחייה שחושב מתייחס רק ביחס למרכיב ההשבחה (ולא ביחס לשווי המצב מוצע).

14.8. קביעת ההשבחה במתודה שצוינה לעיל (הכוללת החלת הדחייה על מרכיבי ההשבחה בלבד ובהתאמה ללא התחשבות בהיוון דמ"ש בתקופה הדחייה) הינה הגישה הנכונה, שהרי אין חולק שעד לתאריך הוצאת ההיתר, בבעלות הנישום מלוא זכויותיו ביחה"ד הקיימת, כלומר גם בתקופת הדחייה יש להביא בחשבון את החלק היחסי המתבקש מהשווי המלא בעוד שהיוון דמ"ש לתקופת הדחייה משקף רק באופן חלקי את השווי היחסי המלא לתקופה זאת.

14.9. שמאי המשיבה הבהיר שחישוב ההשבחה בדרך המביאה בחשבון את הדחייה ביחס לשווי כלל הזכויות ובתוספת היוון דמ"ש לתקופה הנ"ל מביאה לתוצאה בה במצב החדש מתקבל שווי הנמוך מהשווי המתבקש.

15. **<u>עיקרי טיעוני הצדדים, דיון והכרעה</u>**

15.1. ההשבחה נבחנה בהתאם להלכת פמיני (רע"א 4217/04) למועד תחילתן של תכנית מס' פת/12/505 ותכנית מס' פת/13/505 (410-0129981), קרי – 18/03/2009 ו-22/04/2020, בהתאמה, כמפורט בסעיף 16 להלן.

15.2. המימוש מתייחס לתת-חלקה 7, חלקה 50 בגוש 6362, בדרך של מכר מיום 17/06/2021.

<u>תכנית פת/12/505 – מועד קובע 18/03/2009</u>

15.3. תכנית מתאר מקומית פת/12/505 כוללת הוראות של תכנית מפורטת ומהווה תכנית התחדשות עירונית במתחם "שלום אש" הממוקם בין הרחובות זאב אורלוב (מדרום מזרח), יעקב קרול (ממזרח), דוד טבצ'ניק (מצפון) וכצנלסון (ממערב), החלה על שטח של כ-29.5 ד', ובמסגרתה נקבעו הוראות להקמת 5 מבני מגורים במסגרת פינוי בינוי הכוללים 750 יח"ד (150 יח"ד בכל בניין) תוך שילוב מוסדות ציבור. התכנית כוללת בין היתר, שינוי ייעוד מאזור מגורים, שטח ציבורי פתוח, שטח לבנייני ציבור ודרך לייעוד מגורים מיוחד, שטח לבנייני ציבור והרחבת רחוב קרול. סה"כ 750 יח"ד; קביעת שטחים למגורים מיוחד, שטח ציבורי פתוח, שטח פרטי פתוח ושטח לבנייני ציבור; קביעת חניון תת-קרקעי; הרחבת דרך וקביעת הוראות בינוי ופיתוח.

15.4. הצדדים חלוקים בנוגע לקיומה של השבחה הנובעת מאישור תכנית מס' פת/12/505, לרבות בנוגע לזכאות לפטור ואופן חישובו ואופן בחינת ההשבחה.

15.5. **טענת המבקשים בנוגע לפטור** – לטענת שמאי המבקשים לא חלה השבחה בגין אישור תכנית פת/12/505, שכן שטח דירת המבקשים לאחר הרחבה לא יעלה על 140 מ"ר הפטורים לפי סעיף 19(ג)(1) לתוספת השלישית. בנוגע לזכויות בנייה שניתנו במסגרת הליכי התחדשות עירונית לבניית דירות נוספות, טען שמאי המבקשים כי מזכויות אלו לא "נהנים" בעלי הזכויות בדירה, אלא הן מוענקות ליזם לצורך קביעת תמריץ היוצר כדאיות כלכלית לביצוע הפרויקט, ולפיכך אין לחייב בגינן בהיטל השבחה.

15.6. לעומתו, שמאי המשיבה טען כי המבקשים מכרו את כלל זכויותיהם טרם ניתן היתר לבניין התמורה ובטרם חלפו 4 שנים מיום אישורה של התכנית המאוחרת (פת/13/505 מיום 07/04/2020), ולפיכך אין מקום למתן פטור מותנה של 140 מ"ר עפ"י הוראות סעיף 19(ג)(1) לתוספת השלישית.

15.7. בנוסף, שמאי המשיבה הפנה לצו פטור מהיטל השבחה במתחם שלום אש החל בתקופה שבין 10/11/2021 ל-14/07/2025, וציין כי המכר במקרה הנדון נערך ביום 17/06/2021, דהיינו, במועד שבו לא חל הצו האמור.

15.8. מדובר בסוגיה משפטית, ומשכך ראוי היה כי היא תתברר בפני ועדת הערר. עם זאת, מאחר שהסוגייה הובאה לפתחי, מטעמי יעילות ההליכים, אתייחס אליה, בשים לב

שמידת התערבותה של ועדת הערר, ככל שתידרש, תהיה רחבה יותר מאשר בסוגיות שמאיות.

15.9. מעבר לטיעון שמאי המשיבה לפיו מועד המכר במקרה הנדון אינו נופל בתקופה בה חל הצו האמור, אציין כי הצו אינו מקנה פטור מהיטל השבחה לנכס הנדון, מהטעמים הבאים: ראשית, הצו חל על "מתחם שלום אש בפתח תקווה, גוש 6362 חלקות 59-60", כאשר הנכס הנדון מצוי בחלקה 50 בגוש 6362, דהיינו מחוץ לתחום המתחם עליו חל הצו; ושנית, הצו קובע כי לא תחול חובת תשלום היטל השבחה בשל בנייה של דירת מגורים על מקרקעין שהיה קיים עליהם מבנה ערב תחילתו של צו זה, או הרחבה של דירת מגורים לפי תכנית פת/12/505, דהיינו, להבנתי, הצו מתייחס למקרה של מימוש בדרך של היתר בנייה ולא בדרך של מכר.

15.10. לא זו אף זו, מבדיקה שערכתי עולה כי מועצת העיר אישרה בישיבתה מס' 46, מיום 24/04/2022, החלטה בנוגע לקביעת שיעור היטל השבחה שיחול במקרקעין למגורים בשל אישורה של תכנית פינוי בינוי לפי סעיף 3א' לתוספת השלישית (תיקון 133). בהתאם למפה המצורפת להחלטה הנ"ל עולה כי באזור הנדון לא נקבע שיעור היטל השבחה מופחת והוא יעמוד על 50% מההשבחה.

15.11. בהקשר לנושא הפטור, ראוי להפנות לפטור מהיטל השבחה הקבוע בסעיף 19(ב)(1) לתוספת השלישית בחוק התכנון והבניה, בו נקבע:

"(ב) לא תחול חובת תשלום היטל בשל השבחה שהיא אחת מאלה:

(1) השבחה במקרקעין למגורים המצויים בישוב או בחלק ממנו שהממשלה הכריזה עליו כעל שכונת שיקום, כל עוד ההכרזה בתוקף;"

15.12. במקרה הנדון לא הוצג ע"י הצדדים ולא אותר ע"י הח"מ[6] כל מידע לפיו הנכס הנדון מצוי במתחם שהוכרז ע"י הממשלה כשכונת שיקום. לפיכך, המקרה הנדון לא חוסה תחת הפטור בסעיף האמור, זאת אף מבלי להיכנס לשאלה האם הפטור בסעיף 19(ב)(1) לתוספת השלישית חל במקרים של מימוש במכר.

15.13. בנוגע לטענת פטור לפי סעיף 19(ג)(1) לתוספת השלישית, אציין כי קביעת הזכאות לפטור נתונה בידי המשיבה. יחד עם זאת, בהתחשב בהצגת חלופת פטור ע"י הצדדים, מטעמי יעילות ההליכים, אתייחס לנושא פטור מותנה לפי סעיף 19(ג)(1) לתוספת השלישית. התייחסותי לעניין זה אינה מהווה הבעת דעה בסוגיית הפטור המותנה שכאמור נתונה בידי המשיבה.

[6] במסגרת בדיקה שערכתי ב"רשימת השכונות בפרויקט שיקום שכונות בשנים 1978 ואילך" המפורסמת באתר האינטרנטי של משרד הבנוי והשיכון (עפ"י הרשימה האמורה, השכונות המוכרזות בפתח תקווה כ"שכונת שיקום" בתקופה הרלוונטית הן שעריה ואחדות).

15.14. לעניין זה אציין כי הפטור לפי הסעיף האמור מתייחס להרחבת הדירה עצמה ולא לזכויות לבניית דירות נוספות. לפיכך, באשר לתכניות פת/12/505 ו-פת/13/505, אין משמעות לפטור בגין הזכויות שהוקנו לדירה הקיימת עפ"י תכניות אלו (כפי שעולה מהחלק היחסי של תת-החלקה הנדונה במגרש ההקצאה C2005 עפ"י טבלת ההקצאה והאיזון המצורפת לתכנית פת/13/505), שכן זכויות אלו <u>פחותות</u> מהזכויות שהיו לדירה במצב הקודם (85 מ"ר), עפ"י תכנית מצב פת/3/505.

15.15. לעניין זה אציין כי איני מקבלת את גישת שמאי המשיבה לפיה חישב פטור לשטח המשלים מ-85 מ"ר ל-110 מ"ר (שטח יח"ד ממוצעת במתחם), שכן בתכנית פת/13/505 נקבע שטח ספציפי לתת-החלקה הנדונה הקטן מ-85 מ"ר (עפ"י טבלת הקצאה ואיזון) ואליו יש להתייחס כשטח דירה חדשה.

15.16. בנוסף ומבלי לגרוע מן האמור לעיל, איני מקבלת את טיעונו של שמאי המבקשים לפיו זכויות הבנייה המיועדות לבניית דירות נוספות בפרויקט פינוי בינוי מוענקות ליזם ולא לבעלי הזכויות בדירות הקיימות, שכן כלל זכויות הבנייה המוקנות במסגרת התכנית הוקצה לבעלי הזכויות בדירות הקיימות, כאשר חלק מהזכויות מיוחס להרחבת הדירה הקיימת (ע"י הריסתה ובנייתה מחדש בשטח גדול יותר) והיתרה לבניית דירות נוספות. האמור עולה גם מלוח ההקצאה וטבלת האיזון בנוגע לתת-החלקה הנדונה, כדלקמן:

מצב נכנס		מצב מוצע		
תת-חלקה	שטח תת-חלקה רשום	הקצאה עבור	מגרש	החלק להקצאה
7	42.39	תמורת דירת המגורים	C2005	0.00413
		תמורת החלק ברכוש המשותף - דירות היזם	C2005	0.01547

15.17. אומנם זכויות הבנייה הנוספות מיועדות להקמת דירות היזם, אולם הבעלות במועד אישור התכנית הינה ע"ש בעלי הזכויות בדירות הקיימות. לפיכך, החבות בהיטל השבחה בגין המימוש הנדון חלה על הבעלים במועד אישור התכנית.

15.18. **בחינת ההשבחה בגין תכנית פת/12/505** –

<u>שווי מצב קודם:</u>

15.19. **שטח הדירה הנדונה** – מקובלת עליי גישת שמאי המשיבה לפיה שטח "פלדלת" של הדירה הינו 60 מ"ר כולל מרפסת, בהתאם למדידה גרפית שערכתי בתשריט הבית המשותף.

15.20. **זכויות בנייה נוספות** – שמאי המשיבה טען לשטח מבונה של 25 מ"ר, עפ"י תכנית פת/3/505, ובהתחשב בגורם הדחייה והמושע ייחס לשטח הנ"ל שווי של 10 מ"ר מבונה אקו'.

15.21. בהתאם לתכנית פת/3/505 הותרה תוספת שטח של 25 מ״ר לכל דירה. בהתחשב במקדם הפחתה של 0.75 לזכויות הרחבת הדירה עפ״י פת/3/505, מתקבל כי הזכויות הנוספות משקפות שטח מבונה אקו׳ של 18.75 מ״ר אקו׳ (25 מ״ר x 1.0 x 0.75).

15.22. בכל מקרה, שווי מ״ר בנוי שייקבע להלן משקף את השווי הבנוי ומגלם את שווי רכיב זכויות הבנייה להרחבת הדירה.

15.23. **ערכי שווי** – שמאי המשיבה טען לשווי של 9,000 ₪ למ״ר בנוי ברוטו ו-3,000 ₪ למ״ר מבונה אקו׳.

15.24. מקובל עליי שווי של 9,000 ₪ למ״ר בנוי ברוטו המגלם תרומה של זכויות בנייה נוספות להרחבת הדירה. כמו כן, מקובל עליי השווי בו נקט שמאי המשיבה של 3,000 ₪ למ״ר מבונה, בהתחשב הן בחילוץ שווי קרקע משווי בנוי והן לאור נתוני השווי שהוצגו ע״י שמאי המשיבה.

<u>שווי מצב חדש:</u>

15.25. **המתודות השמאיות לאומדן שווי המצב החדש** – שמאי המשיבה נקט בגישה המבוססת על חלק יחסי משווי זכויות הבנייה במצב החדש.

15.26. סוגיית המתודות השמאיות שבהן ניתן לשום את המצב החדש בתכנית פינוי ובינוי נדונה במספר החלטות ועדת ערר ובפסק הדין, כמפורט להלן:

15.27. בהחלטת בערר מס׳ 85224/14 **אשדר חברה לבנייה בע״מ נ׳ הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב**, מיום 20/04/2020 (להלן: ״החלטה בעניין אשדר״), דנה ועדת ערר בעררים שעניינם חישוב ההשבחה בפרויקטים של פינוי ובינוי, וקבעה כלהלן:

״64. בעלם של המקרקעין, הינם בעלי הדירות האמורות להיהרס לצורך מימוש התכנית. הם הבעלים במצב הקודם טרם אישורה של התכנית, והם הבעלים לאחר אישורה של התכנית. רק בשלב מאוחר יותר יצטרפו בעלים נוספים למקרקעין.

65. כאמור, <u>בהתאם לפסיקה ולחוק, היטל ההשבחה צריך להיבחן בעיני בעלי המקרקעין ובזכויות שהם זכאים לו.</u> בסופו של דבר, על דרך הרוב וככל שלא הוכח אחרת, לבעלם של המקרקעין במצב הקודם הייתה דירה נחותה, בבניין ישן. <u>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.</u> בשומת סירקיס הובהר הדבר:

משמעות הדברים, כי מחיר המכירה של הדירות אמור לגלם את כלל הרכיבים לרבות נושא אי הודאות, הדחיה לקבלת דירת תמורה חדשה וההוצאות הנלוות, שהיזם התחייב לשלם (שכ"ד, תיווך, הובלה ומשפטיות), וכן דמי ניהול בבנין החדש ל-10 שנים.

66. **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.**

67. **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.**

68. **<u>לעניין הערכת ההשבחה בפועל. לטעמנו בקביעת ההשבחה על דירות אלו, בהתאם לשווים במועד הקובע, יש לתת משקל כמעט מוחלט לעסקאות ההשוואה במתחם הפינוי בינוי. במקרים מסוימים, ניתן יהיה להשוות לעסקאות במתחמי פינוי-בינוי אחרים או, ככל שישנם, אזורי ייחוס שאין בהם פוטנציאל לפינוי בינוי; נפרט.</u>**" (ההדגשות במקור, ד.ש.).

15.28. בערר מס' 8199-07-18 **הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב-יפו נ' מר יובל קיכל**, פורסם בנבו, מיום 06/09/2020 (להלן: "החלטה בעניין קיכל"), שההחלטה שניתנה בו מאוחרת להחלטה בעניין אשדר שדנה בסוגיה האמורה, נקבעו העקרונות הבאים:

"23. 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 <u>בעניין אשדר</u>). 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 הפרויקט, ובכפוף להיווני התמורות כאמור לעיל. כפי שיפורט להלן, גישה זו ננקטה כביקורת בשומה המכרעת.

24. 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 <u>בעניין אשדר</u>, נציין כי לטעמנו שלוש הגישות הללו, הינן שיטות שמאיות לגיטימיות ומקובלות. נעיר כי במקרים בהם ניתן לנקוט בגישת ההשוואה הישירה, שפורטה בסעיף קטן (א) לעיל, המדובר בגישה העדיפה והרצויה ביותר. זאת, שכן הן הגישה השנייה והן הגישה השלישית מבוססות על

הנחות רבות לגבי אירועים עתידיים, לרבות הנחות לגבי מועד פינוי המגרש, מועד הבניה, אומדני סיכונים, ואומדני דחייה, השפעת ריבוי בעלויות וכיו"ב." (ההדגשה במקור, ד.ש.).

15.29. בהחלטה בעררים מס' 8126+8127+8128/19 ובערר מס' 8012/20 **הוועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים נ' אמבה אייהלו ואח'**, פורסם בנבו, מיום 09/06/2021 (להלן: "החלטה בעניין אמבה"), נדונו ארבעה עררים שעניינים דומה ואשר מתייחסים לשומת היטל השבחה בגין תכנית פינוי בינוי, וכך נקבע:

"15. המקרה שבפנינו מוכיח, באותיות קידוש לבנה, שהחלטת ועדת הערר בערר (ת"א) 85224/14 אשדר חברה לבנייה בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ובנייה תל אביב (פורסם בנבו, 20.4.2020) (להלן: "עניין אשדר") נכונה וצודקת. בסופו של יום, שומת הוועדה המקומית נערכה כך שההשבחה נבחנה ביחס למגרש כולו. במצב זה השווי במצב הקודם נקבע בהתאם לשווי הדירות הבנויות (מקרקעין) ושווי המצב החדש נקבע כשווי זכויות הבנייה החדשות (הקרקע), הנגזר משווי הדירות החדשות בקיזוז כל העלויות להוצאת הפרויקט מן הכוח אל הפועל. אלא שכפי שקבענו בהחלטתנו האמורה, גישה זו יכולה בקלות להביא לגביית מס שאיננו מס אמת, שכן גישה זו מחייבת לשקלל רכיבים שונים "החל מאלמנטים שבחנה הוועדה המקומית במסגרת בחינת תקן 21 וכלה במקדמי אי וודאות". גישה זו הוכחה בעררים שבפנינו ככזו המביאה בקלות לאבסורד ולתוצאה לא צודקת, כפי שכתבנו בעניין אשדר, וזאת "בשל רגישותם של המקדמים בפרויקט של פינוי בינוי, ביסוסם על הנחות שטרם נולדו..."."

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

15.30. בהתאם להחלטת ועדת ערר בעניין קיכל, שלוש המתודות (השוואה ישירה, שווי זכויות בנייה במצב מוצע והיוון ההנאות העתידיות לבעל המקרקעין) הן שיטות שמאיות לגיטימיות ומקובלות, אם כי קיימת עדיפות לגישת ההשוואה הישירה.

15.31. בפס"ד אשדר, מיום 26/08/2021, דן בית המשפט המחוזי בערעור הוועדה המקומית על החלטת ועדת ערר בעניין אשדר, וקבע כאת הדברים הבאים:

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

42. מהבחינה המשפטית, שיטתה של ועדת הערר מפחיתה הוצאות "חיצוניות" שלא ניתן לנכות, תוך סטייה מהלכת אברמוביץ.

בתמצית, בהלכת אברמוביץ נקבע, כי יש להבחין בין הוצאות "פנימיות" שהן הכרחיות למימוש התכנית והן מותרות בניכוי בחישוב ההשבחה, לבין הוצאות "חיצוניות", שאינן חלק משווי המקרקעין האובייקטיבי, ולפיכך אין לנכותן בחישוב ההשבחה. מפאת חשיבות הדברים, אביא אותם כלשונם (ההדגשות להלן אינן במקור):

"סעיף 4(7) לתוספת השלישית קובע כי נקודת הייחוס לבחינת שווי המקרקעין 'במצב החדש' היא ערכם של המקרקעין בשוק החופשי בעת הרלוונטית. זהו נתון אובייקטיבי השאוב אך מהתכונות הקרקעיות ומגורמים שיש בהם כדי להשפיע על המחיר שקונה סביר יהיה מוכן לשלם בעד המקרקעין בשוק החופשי ... יש להוציא מכלל זה את התנאים וההתחייבויות שנטל על עצמו בעל המקרקעין לצורך יצירת 'המצב החדש', בין מול גורמים פרטיים ובין מול רשויות התכנון כבענייננו. ערכם של מקרקעין נגזר אפוא משווי השוק שלהם ובנתון לאמת מידה אובייקטיבית בתוך השוק החופשי בנקודת זמן ספציפית 'ובהתחשב בשימוש הטוב והיעיל ביותר בנכס' ... על כן, ההוצאות החיצוניות שהוציא בעל המקרקעין לקראת הליכי התכנון שיצרו את 'המצב החדש' לא מהוות חלק משווי השוק של המקרקעין ... הווה אומר – מקום ששני בעלי מקרקעין השקיעו השקעות שונות בחלקותיהם (בהנחה שעל שתי החלקות חלה אותה תכנית משביחה ושהן בעלות מאפיינים זהים לחלוטין), מידת ההתעשרות השונה של כל אחד מהם – הנובעת מפעולות חיצוניות לתכנית שקדמו לאירוע ההשבחה – אינה רלוונטית לשווי השוק האובייקטיבי ולשומת ההשבחה ... החוק מורה במפורש כי יש לבחון את השבחת המקרקעין כפועל יוצא של התכנון שאושר, ולפיכך התחשבות בנתונים חיצוניים שאינם תוצר של פעולה זו בעת שומת ההשבחה אינה מתיישבת עם הוראות החוק ... היטל השבחה איננו מס על הרווח שהפיק בעל המקרקעין כתוצאה מההשבחה, שעשוי להיות מושפע מגורמים שונים שאינם ממין העניין; כי אם תשלום הנגזר מההשבחה האובייקטיבית של המקרקעין כתוצאה מהפעולה התכנונית. ודוקו: אין לגזור גזירה שווה מחיובים חיצוניים לתכנית שבהם התחייב בעל מקרקעין במסגרת משא ומתן לקראת הפעולה התכנונית, שככלל אין בהם כדי להשפיע על שוויים האובייקטיבי של המקרקעין, להוצאות או מטלות ציבוריות שונות המוטלות על היזם או על בעל המקרקעין כחלק בלתי נפרד מהוראות התכנית. בקטגוריה אחרונה זו, הנגזרת מפורשות מהוראות התכנית, יכול שביצוע הפעולות האמורות נדרש לשם מימוש מלוא הפוטנציאל של המקרקעין בהתאם להוראות התכנית ומכאן שיש בהן כדי להשפיע על שווי השוק שלהם. לכך יכול שיינתן ביטוי גם

בעת שומת ההשבחה. בניגוד לחיובים חיצוניים לתכנית כגון אלה הנובעים מכתב שיפוי, ערך המקרקעין 'במצב החדש' עשוי להיות מושפע אפוא מהוצאות שנדרש בעל המקרקעין או היזם להוציא בהתאם להוראות התכנית כדי לממש את יעדיה ולהביא למימוש מלוא הפוטנציאל של הנכס. לחיובים 'פנימיים' כגון אלה התייחס בית המשפט המחוזי בהכרעתו, אלא שלא ניתן לגזור גזירה שווה בינם לבין חיובים 'חיצוניים' שאינם מהווים חלק מהתכנית המשביחה. סיכומה של נקודה זו: <u>מקום שעל יזם או בעל מקרקעין לשאת בעלויות הנובעות מהתכנית המשביחה ונדרשות לשם מימושה ניתן, בהתאם לנסיבות העניין, לקחתן בחשבון בעת שומת היטל ההשבחה. לעומת זאת, כל חיוב או הוצאה אחרת שהם חיצוניים לתכנית ושאין בהם כדי להשפיע על שווי השוק של המקרקעין ככאלה, לא יילקחו בחשבון בעת עריכת השומה מקום שאין הוראות מתאימות בדין המאפשרות זאת.</u>" (שם, פס' 16 – 18).

43. **בעניין בורשטיין, הוסיף בית המשפט העליון על האמור וקבע כי "ההבחנה בין חיוב 'פנימי' לחיוב 'חיצוני' אינה מתבססת על השאלה האם החיוב קבוע באופן מפורש בתכנית המשביחה, כי אם על השאלה האם מדובר בחיוב שבלעדיו לא הייתה יכולה התכנית המשביחה לבוא לאוויר העולם. בענייננו, על אף שהחיוב קבוע בתקנות החניה ולא בתכנית המשביחה גופא, מדובר בתנאי בלעדיו אין למימושה של התכנית המשביחה ועל כן יש לקחתו בחשבון בעת עריכת השומה" (שם, פס' 19).**

44. **לפיכך, <u>ובהתאם להלכה הפסוקה, יש לנכות מההשבחה אך ורק הוצאות "פנימיות", הקשורות קשר ישיר למימוש התוכנית. בתוכניות פינוי-בינוי בכלל, ובעניינו בפרט, לא יכולה להיות מחלוקת, כי למצער חלק מהתמורה ליזם ניתנת גם עבור פעולות ייזום שהן "חיצוניות" לתוכנית, ומימוש התוכנית אינו תלוי בהן.</u>"**

ובהמשך:

47. **"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". <u>זוהי דרך המלך, המחויבת על פי חוק, ולאורה יש ללכת (מבלי לנקוט עמדה לעניין המלצת השמאי הממשלתי בנוגע להוצאות המותרות בניכוי).</u>"**

ובהמשך:

55. **"אעיר, כי אין בהחלטתי זו כדי לקבוע כי דווקא שיטת המערערת היא בהכרח המתודה השמאית הנכונה לחישוב ההשבחה בפרויקטים של פינוי-בינוי (וראו למשל ערר (ת"א) 8199-07-18 הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב - יפו נ'**

קיכל, [פורסם בנבו] פס' 23 (6.9.2020) לעניין המתודות השונות בחישוב השבחה בפרויקט פינוי-בינוי, במסגרתו מוצגת גם המתודה שהתקבלה על ידי ועדת הערר). אמנם, לשיטת המערערת יש יתרונות בהקשר של פרויקט פינוי-בינוי, אולם כל עוד חישוב ההשבחה נעשה בהתאם להוראות הדין, אין יתרון גורף לשימוש במתודה אחת על פני השנייה. ברם, כאשר החישוב שנעשה במסגרת ההערכה השמאית נוגד הלכה ברורה ומפורשת, אין ברירה אלא לבטלו. משעה שההחלטה נוגדת את הלכת אברמוביץ, דין הערעור להתקבל.

56. **<u>יתרה מזו, גם מן הבחינה העובדתית, החלטתה של ועדת הערר איננה משקפת בהכרח את המציאות נכונה.</u>**

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). אולם, אף אם נקבל את ההנחה, כי הבעלים של הקרקע מתנהג בצורה רציונאלית ואף אם נניח כי כלל הדיירים זהים באינטרסים שלהם ומיוצגים נאמנה, אין משמעות הדבר כי ליזם לא יתאפשר להרוויח מעבר לרווח יזמי סביר. <u>ועדת הערר מתעלמת מכשלי שוק אפשריים המשפיעים על המשא ומתן עם היזם, דוגמת פערי הידע המשמעותיים בין הצדדים. אין מחלוקת שבפרויקט פינוי-בינוי קיימים מכשולים רבים בדמות ארגון ואיסוף חתימות הדיירים וכדומה. אם אכן כל הדיירים היו רציונאליים, אחידים באינטרסים שלהם, מיוצגים נאמנה ומודעים לכלל הנתונים, הפרויקט מלכתחילה לא היה אמור להיתקל בקשיים כה רבים.</u>

57. **<u>מכל מקום, על מנת לקבוע קביעה עובדתית גורפת בדבר "נקודת האיזון" של תוכניות פינוי-בינוי באשר הן, לא ניתן להתבסס אך על ההנחה כי הדיירים מתנהגים בצורה רציונאלית, ויש להציג ראיות ונתונים שונים שיש בהם כדי ללמד כי אכן השוק פועל באופן מאוזן, הלכה למעשה.</u>**" (ההדגשות שלי, ד.ש.)

15.32. בהתאם לפס"ד אשדר, דרך המלך לבחינת ההשבחה היא הגישה המבוססת על אומדן שווי זכויות הבנייה במצב החדש תוך התייחסות לכלל הפרמטרים המשפיעים על שווי הזכויות, לרבות דחייה, עלויות הריסה וכו', לפיכך אערוך תחשיב השבחה המבוסס בין היתר, על הגישה הנ"ל.

15.33. בפסק הדין נקבע כי לא ניתן להתבסס אך על ההנחה כי הדיירים מתנהגים בצורה רציונלית, ויש להציג ראיות ונתונים שונים שיש בהם כדי ללמד כי אכן השוק פועל באופן מאוזן. לפיכך, במסגרת גישת ההשוואה הישירה המבוססת על עסקאות בנכס הנדון שבוצעו לאחר אישור התכנית, שהינה גישה לגיטימית בהתאם להחלטת ועדת ערר בעניין קיכל, יש לבדוק האם התוצאה המתקבלת מגישה זו סבירה ומשקפת רווח יזמי

סביר בפרויקט פינוי בינוי הנדון. ככל שקיים פער בין הגישות הרי שיש ליתן משקל ראוי בהתאם. לפיכך אערוך תחשיב השבחה גם בגישת ההשוואה ואבחן את התוצאה.

15.34. **זכויות בנייה ומקדמי שווי** – הובא בחשבון שטח עיקרי למגורים של 82,500 מ״ר (750 יח״ד), לפי מקדם 1.0 ושטח ממ״דים של 9,000 מ״ר (12 מ״ר x 750 יח״ד), לפי מקדם 1.0.

15.35. **החלק היחסי של הנכס** – מקובל עליי שיעור החלק היחסי של הנכס הנדון בו נקט שמאי המשיבה של 0.00392 מסך שווי המתחם, בהתאם לשיעור שנקבע בטבלאות ההקצאה והאיזון.

15.36. **דחייה** – שמאי המשיבה טען לתקופה של 9 שנים, לפי שיעור היוון של 6%. מקובלת עליי תקופת הדחייה בה נקט שמאי המשיבה, ואבאר:

15.37. ועדת הערר דנה בסוגיה זו במסגרת החלטתה בעניין קיכל, בנוגע לתכנית פינוי בינוי במתחם דפנה בתל אביב, שם קבעה בין היתר:

״61. לשם תרגום ערכים כספיים עתידיים (הכנסות והוצאות עתידיות) והבאתם למועד הקובע תוך גישור פער הזמנים, נדרשים שני פרמטרים:

א. הדחייה – היא פער הזמנים בין המועד הקובע לבין המועד בו תתקבל ההכנסה או תתבצע ההוצאה. הדחייה אינה אחידה, כך לדוגמא משך הדחייה עד סיום בניית הדירות החדשות (קבלת דירות התמורה) רב בהכרח מן הדחייה שעד תחילת בנייתן (קבלת המגרש הריק, לאחר פינוי והריסת הקיים).

ב. שער ההיוון – מבטא את העובדה כי כסף עכשיו שוויו רב משוויו של אותו סכום בעתיד. סכום כספי המתקבל במועד הקובע שוויו הנוכחי רב מערכו של אותו סכום אשר יתקבל שנה לאחר המועד הקובע. שער ההיוון נמדד באחוזים לתקופת זמן. כך לדוגמא שער היוון של 6% לשנה, משמעותו כי הכנסה בת 100 ₪ המתקבלת עתה, שקולה להכנסה בת 106 ₪ אשר תתקבל בעוד שנה. אם הדחייה רבה יותר וסכום הכסף יתקבל רק בעוד 10 שנים אזי 100 ₪ עכשיו שקולים לכ-179 ₪ בעוד 10 שנים. מקדם ערך נוכחי במקרה זה הינו (0.5584 = 100/179). בעת קביעת שער ההיוון יש לקחת בחשבון בין יתר הגורמים את שער הריבית בהשקעות אלטרנטיביות, פרמיית סיכון בהתאם לסוג הנכס, טיבו ומיקומו, פרמיה בשל נזילות נמוכה, פחת ככל שקיים (בנכסים בנויים) הוצאות ניהול ועוד. ברי כי ככל שההשקעה נעדרת אלמנטים של חוסר ודאות שער ההיוון נמוך יותר ואילו ככל שההשקעה כוללת אלמנטים של סיכון שער ההיוון גבוה יותר.

62. **התכנית אושרה בשנת 2015, על פי האמור בסעיף 1.4 לתקנון התכנית, התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת, אך אין חולק כי לא ניתן להוציא מכוחה היתרי בניה ונדרשת תכנית הקובעת הוראות לעריכת איחוד וחלוקה בתכניות עתידיות הנגזרות מתכנית זו.**

63. **<u>בסעיף 7.2 לתקנון נקבע: "זמן משוער לביצוע התכנית הינו 20 שנים מיום אישורה". השמאי המכריע ציין זאת בין נימוקיו למשך הדחייה בעמ' 17 לשומתו. נעיר כי הוראה מסוג זה נתפסת בהתאם להלכה הפסוקה כמתייחסת למועד מנחה ולא מחייב.</u>**

64. **<u>קביעת משך הדחייה ושער ההיוון הינם עניינים שמאיים מובהקים המצויים במתחם שיקול הדעת של השמאי. יחד עם זאת, בהיותם נתונים המשפיעים באופן מהותי על השומה אין להסתפק בנקיבה בהם ללא נימוק או תמיכה, בפרט הדברים יפים מקום בו נקבעה תקופת דחייה חריגה בת 12 שנים.</u>**" (ההדגשות שלי, ד.ש.).

ובהמשך:

"78. **יחד עם זאת יצוין כי תקופת דחייה של 12 שנים הינה תקופת דחייה ארוכה וחריגה המצדיקה הסבר מיוחד.**

79. **נציין כי השמאי המכריע עצמו נקט בשתי שומות מכריעות אחרות, אשר הערכים ביחס אליהם נשמעו יחד עם הערר שבפנינו בתקופת דחייה של 8 שנים (ראו ערר 8198/0718 וערר 8200/0718). השמאי המכריע כלל לא הסביר מה טעם לקבוע תקופת דחייה גבוהה יותר באופן משמעותי במקרה שבפנינו.**

80. **תקופת הדחייה שנקבעה גם חורגת מתקופות דחייה אשר נקבעו על ידי שמאים מכריעים אחרים בהתייחס למכר דירות בתחום התכנית.**"

15.38. לאור האמור לעיל, אני סבורה כי יש לנקוט במקדם דחייה של 0.59, בהתחשב בתקופה של 9 שנים לפי שיעור היוון של 6% לשנה.

15.39. **מקדם הפחתה בגין מורכבות הפרויקט** – שמאי המשיבה טען למקדם הפחתה של 0.8 בגין מושע. בהתחשב במרכיב המושע ובהוראות התכנית, לרבות התנאים והמטלות שנקבעו לצורך קידום הקמת הפרויקט, אני מאמצת את מקדם ההפחתה הנ"ל.

15.40. **דחייה בגין תכנית איחוד וחלוקה** – שמאי המשיבה טען למקדם הפחתה של 0.94 בגין הצורך בהכנת תכנית מפורטת לאיחוד וחלוקה. בהתחשב בהוראות התכנית בנוגע להכנת תכנית מפורטת לאיחוד וחלוקה, אני מאמצת את מקדם ההפחתה הנ"ל.

15.41. **עלויות הריסה ופינוי** – שמאי המשיבה הביא בחשבון עלויות הריסה ופינוי בסך של 3,075,000 ₪ (לפי 12,300 מ"ר x 250 ₪ למ"ר). מקובל עליי הצורך בהפחתת עלויות

הריסה ופינוי בהתאם לעקרונות שנקבעו בפס"ד אברמוביץ', שכן ניצול זכויות הבנייה מותנה וכפוף בהריסת המבנים הקיימים במתחם הנדון. כמו כן, אני מקבלת את העלות הכוללת בה נקט שמאי המשיבה, של 3,075,000 ₪.

15.42. **דמ"ש בתקופת ביניים** – שמאי המשיבה לא הביא בחשבון דמי שכירות במסגרת אומדן שווי המצב החדש.

15.43. חישוב ההשבחה מבוסס על ההפרש בין שווי מיטבי במצב החדש לבין שווי מיטבי במצב הקודם. השימוש המיטבי במצב הקודם מהווה את הבינוי הקיים בתוספת זכויות בנייה בלתי מנוצלות, לעומת זאת השימוש המיטבי במצב החדש מהווה את המשך השימוש בדירה הקיימת עד להריסתה, בתוספת זכויות הבנייה להקמת הדירות החדשות בדחייה. לפיכך, הובאו בחשבון דמי שכירות ראויים לשימוש הביניים בדירה הקיימת במצב החדש.

15.44. **הפחתה בגין מטלה ציבורית** – שמאי המשיבה הביא בחשבון הפחתה בגין מטלה ציבורית בסך של 7,500,000 ₪ (לפי: 1,250 מ"ר x 6,000 ₪ למ"ר). בהוראות סעיף 5.11.1 לתקנון תכנית פת/12/505, נקבע כלהלן:

"**<u>יוזם (בפועל) של פרויקט להתחדשות עירונית יחתום על הסכם עם עיריית פ"ת בדבר בניית מבנה חדש לקונסרבטוריון במסגרת האגרות וההיטלים שיחולו על הפרויקט.</u> המבנה החדש יוקם על מגרש שתקצה עיריית פ"ת. חתימת הסכם זה וקבלת כל האישורים הנדרשים עפ"י חוק להקצאת המגרש החדש לקונסרבטוריון, <u>יהוו תנאי למתן היתר.</u>**" (ההדגשה שלי, ד.ש.)

15.45. לאור ההוראות הנ"ל, מקובלת עליי גישת שמאי המשיבה לקיזוז את עלות הקמת המטלה הציבורית. כמו כן, מקובלת עליי עלות המטלה הציבורית בה נקט שמאי המשיבה.

15.46. **ערכי שווי** – שמאי המשיבה נקט בשווי של 3,000 ₪ למ"ר מבונה ברוטו, בשני מצבי התכנון. מקובל עליי שווי מ"ר מבונה בו נקט שמאי המשיבה, כפי שהכרעתי לעיל.

<u>תחשיב ההשבחה:</u>

מצב קודם			
מהות	**שטח**	**שווי מ"ר**	**סה"כ**
שטח בנוי	60.00 מ"ר	9,000 ₪	540,000 ₪
שווי מצב קודם			**540,000** ₪

מצב חדש - גישת ההשוואה עסקאות מכר דירות מגורים במתחם הנדון לאחר אישור התכנית							
מס'	**תאריך**	**גוש**	**חלקה**	**תת-חלקה**	**שטח רשום**	**מחיר מכירה**	**מחיר למ"ר**
1	26/05/2009	6362	54	7	42 מ"ר	685,000 ₪	16,310 ₪
2	04/02/2010	6362	52	15	42 מ"ר	660,000 ₪	15,715 ₪
3	24/08/2011	6362	53	10	42 מ"ר	730,000 ₪	17,380 ₪
4	21/03/2012	6362	51	1	37 מ"ר	700,000 ₪	18,919 ₪
5	13/06/2012	6362	50	12	42 מ"ר	720,000 ₪	17,142 ₪

בהתחשב בעסקאות הנ"ל, בהתאמה למועד הקובע[7], מתקבל שווי ממוצע של 15,400 ₪ למ"ר בנוי, ובהתאם לכך מתקבל שווי דירה בשטח רשום של 42.39 מ"ר במתחם בגבולות של **647,000** ₪.

מצב חדש - גישת אומדן שווי זכויות הבנייה במצב המוצע			
מהות	**שטח**	**שווי מ"ר מבונה**	**סה"כ**
מגורים - 750 יח"ד	82,500 מ"ר	3,000 ₪	247,500,000 ₪
ממ"דים - 750 יח"ד	9,000 מ"ר	3,000 ₪	27,000,000 ₪
סה"כ השווי			274,500,000 ₪
עלויות הריסה ופינוי			- 3,075,000 ₪
עלות הקמת השטח הציבורי			- 7,500,000 ₪
סה"כ שווי חדש כזמין			263,925,000 ₪
מקדם דחייה בגין הכנת תכנית מפורטת לאיחוד וחלוקה			0.94
מקדם דחייה			0.5919
הפחתה בגין מורכבות והיקף הפרויקט			0.80
סה"כ שווי לאחר הפחתה			117,475,340 ₪
שיעור החלק היחסי של הנכס			0.00392
סה"כ השווי המיוחס לנכס הנדון			460,503 ₪
דמ"ש בתקופת הביניים [8]			196,284 ₪
סה"כ השווי, במעוגל			**656,780** ₪

[7] לפי עליית מחירים בשיעור ממוצע של 5% לשנה.
[8] לפי דמ"ש 2,200 ₪ לחודש, לתקופה של 9 שנים לפי שיעור היוון של 4% לשנה (מקדם 7.435).

לאור המפורט לעיל, הובא בחשבון במקרה דנן משקל של 70% לגישת שווי זכויות הבנייה במצב המוצע ו-30% לגישת ההשוואה בהתחשב, בין היתר, במספר העסקאות ובמועדן, כמפורט להלן:

מס'	מהות	ערכים	משקל	שווי משוקלל
1	אומדן השווי לפי זכויות הבנייה במצב מוצע	₪ 656,780	70%	₪ 459,746
2	אומדן השווי לפי עסקאות השוואה במתחם הנדון	₪ 647,000	30%	₪ 194,100
שווי מצב חדש			**100%**	**₪ 654,000** [9]
שווי מצב קודם				**₪ 540,000**
ההשבחה				**₪ 114,000**

<u>תכנית פת/13/505 (410-0129981) – מועד קובע 22/04/2020</u>

15.47. תכנית מפורטת פת/13/505 (410-0129981) מהווה תכנית איחוד וחלוקה עפ"י תכנית פת/12/505 ושינוי בינוי, במתחם שלום אש, החלה על שטח של כ-29.5 ד', במסגרתה נקבעו, בין היתר, הוראות לעריכת לוח הקצאות, איזון וחלוקה למתחמים כלכליים בהתאם להוראות התכנית הראשית פת/12/505 לצורך מימוש התכנית; שינוי ייעוד ממגורים ושפ"פ לשב"צ; שינוי בינוי, הגבהת הבניינים מ-27 קומות מעל קומת קרקע ל-32 קומות מעל קומת קרקע + קומות גג טכניות ושינוי בקווי הבניין בהתאמה לתשריט; העברת 750 מ"ר שטחים עיקריים ממגרשי המגורים לטובת מגרש השב"צ (ושטחי שירות בהתאמה); והוספת 500 מ"ר שטחים עיקריים למגרש השב"צ ושטחי שירות בהתאמה.

15.48. הצדדים חלוקים בנוגע לקיומה של השבחה הנובעת מאישור תכנית מס' פת/13/505 (410-0129981).

15.49. **מהות ההשבחה** – איני מקבלת את טיעון שמאי המבקשים לפיו התכנית אינה משביחה, שכן היא כוללת הוראות לאיחוד וחלוקה בהתאם לתכנית הראשית פת/12/505, אשר תרמו לקידום הזמינות במתחם. מאידך, יש להביא בחשבון הפחתת שטח עיקרי בסך של 750 מ"ר.

15.50. **מקדמי הפחתה/דחייה** – בהמשך להכרעותיי שלעיל, במסגרת חישוב ההשבחה לתכנית פת/13/505 הובאו בחשבון מקדמים כלהלן:

במצב הקודם: מקדם דחייה בגין הכנת תכנית איחוד וחלוקה - 0.94.

בשני מצבי התכנון: מקדם דחייה של 0.75 [10] ומקדם מושע של 0.8.

[9] משקף שווי ממוצע במצב חדש של כ-15,425 ₪ למ"ר בנוי נטו.
[10] מקובלת עליי הדחייה בה נקט שמאי המשיבה במסגרת אומדן ההשבחה לתכנית פת/13/505 (לתקופה של כ-5 שנים בשיעור היוון של 6%).

15.51. **הפחתות** – בהמשך להכרעותיי שלעיל, במסגרת חישוב ההשבחה לתכנית פת/13/505 הובאו בחשבון הפחתת עלויות הריסה ועלויות הקמת השטח הציבורי, מתואמות לערכים מקובלים נכון למועד הקובע למדרגת ההשבחה הנדונה.

15.52. **דמי שכירות לתקופת ביניים** – לא הובאה בחשבון תוספת דמ"ש בשני מצבי התכנון, שכן תוספת זו זהה בשני המצבים, ועל כן היא מתקזזת.

15.53. **ערכי שווי** – שמאי המשיבה טען לשווי של 5,000 ₪ למ"ר מבונה. שמאי המבקשים לא התייחס לערכי השווי נכון למועד הקובע לתכנית הנדונה.

15.54. לאחר שבחנתי את כל הנתונים שהוצגו ע"י שמאי המשיבה, בהתחשב במיקום הנכס ויתר מאפייניו, מקובל עליי השווי בו נקטו למ"ר מבונה, נכון למועד הקובע.

<u>תחשיב ההשבחה:</u>

מצב קודם			
מהות	**שטח**	**שווי מ"ר מבונה**	**סה"כ**
מגורים - 750 יח"ד	82,500 מ"ר	5,000 ₪	412,500,000 ₪
ממ"דים - 750 יח"ד	9,000 מ"ר	5,000 ₪	45,000,000 ₪
סה"כ השווי			457,500,000 ₪
עלויות הריסה ופינוי			- 4,305,000 ₪
עלות הקמת השטח הציבורי			- 10,000,000 ₪
סה"כ שווי חדש כזמין			443,195,000 ₪
מקדם דחייה בגין הכנת תכנית מפורטת לאיחוד וחלוקה			0.94
מקדם דחייה			0.75
הפחתה בגין מורכבות והיקף הפרויקט			0.80
סה"כ שווי לאחר הפחתה			249,961,980 ₪
שיעור החלק היחסי של הנכס			0.00392
סה"כ השווי המיוחס לנכס הנדון במצב הקודם			**979,850** ₪

מצב חדש			
מהות	**שטח**	**שווי מ"ר מבונה**	**סה"כ**
מגורים - 750 יח"ד	81,750 מ"ר	5,000 ₪	408,750,000 ₪
ממ"דים - 750 יח"ד	9,000 מ"ר	5,000 ₪	45,000,000 ₪
סה"כ השווי			453,750,000 ₪
עלויות הריסה ופינוי			4,305,000 ₪ -
עלות הקמת השטח הציבורי			10,000,000 ₪ -
סה"כ שווי חדש כזמין			439,445,000 ₪
מקדם דחייה			0.75
הפחתה בגין מורכבות והיקף הפרויקט			0.80
סה"כ שווי לאחר הפחתה			263,667,000 ₪
שיעור החלק היחסי של הנכס			0.00392
סה"כ השווי המיוחס לנכס הנדון במצב החדש			**1,033,574** ₪
סה"כ השווי המיוחס לנכס הנדון במצב הקודם			**979,850** ₪
ההשבחה			**53,724** ₪

16. **<u>הכרעה</u>**

לאור האמור לעיל, להלן הכרעתי בדבר גובה ההשבחה בנכס הנדון, בגין המימוש המבוקש:

תכנית	מועד קובע	השבחה	היטל ההשבחה
פת/12/505	18/03/2009	114,000 ₪	57,000 ₪
פת/13/505 (410-0129981)	22/04/2020	53,724 ₪	26,862 ₪

ההשבחה והיטל ההשבחה בהתחשב בפטור מותנה:

תכנית	מועד קובע	השבחה	היטל ההשבחה
פת/12/505	18/03/2009	114,000 ₪	57,000 ₪
פת/13/505 (410-0129981)	22/04/2020	53,724 ₪	26,862 ₪

הערכים הנקובים לעיל יוצמדו כחוק ולא יישאו ריבית פיגורים בגין התקופה בה התנהל ההליך בפניי.

דנה שיחור
שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה