חיים מסילתי
שמאות מקרקעין (שהם 23) בע"מ
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה
"נַחֲנִי בְּמַעְגְּלֵי צֶדֶק" (תהילים)

עו"ד חיים מסילתי
שמאי מקרקעין, כלכלן
HAIM MESILATY
appraiser@Economist

מריאל מטטוב
שמאית מקרקעין, כלכלנית
MARIEL MATATOV
appraiser@Economist

פרח גולדווסר
שמאית מקרקעין, כלכלנית
PERAH GOLDWASER
appraiser@Economist

אודליה אמנו
שמאית מקרקעין
ODELIA AMANO
Real estate appraisals

אמיר אבו אלעזב
כלכלן
AMIR ABU ALAZAB
Economist

לי בן זקן
כלכלנית
LEE BEN ZAKEN
Economist

בס"ד

תאריך עברי	:	ב' בניסן תשפ"ה
תאריך לועזי	:	31/03/2025
מס' מינוי	:	2394-2024
מספרנו	:	20240109
תאריך שליחה לצדדים	:	10/08/2025

לכבוד,
הגב' דוריס מנשה
ע"י עו"ד טובי גרש - שמאי מקרקעין
דוא"ל: toby@gersh-toby.com
להלן: "העוררים"

לכבוד,
ועדה מקומית לתכנון ובנייה בני ברק
ע"י הגב' נעמי קפלנר - שמאית מקרקעין
דוא"ל: nomi@bfks.co.il
להלן: "המשיבה"

החלטת שמאי מייעץ להיטל השבחה

גוש 6196, חלקה 141, תת חלקה 34

רחוב בר כוכבא 13

שכונת "תל גיבורים"

בני ברק

ערר בב/85175/0823

IVSC תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

1. מטרת ההחלטה:

1.1. בהתאם להוראות ס' 198 (ו)(2) לתוספת לחוק התכנון והבנייה, התשכ"ה - 1965 (להלן: "החוק") ובהתאם להוראות ס' 14 (ג) (2) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה, התשכ"ה - 1965 (להלן: "החוק"), מוניתי כשמאי מייעץ לעניין גובה ההשבחה בנכס שבנדון.

1.2. בהתאם להחלטת ועדת ערר מחוזית לפיצויים והיטלי השבחה, מחוז מרכז, מיום 10.10.2024, בערר מס' בב/85175/0823, מוניתי כשמאי מייעץ, לצורך הכרעה במחלוקת שבין בעלי הזכויות בנכס שבנדון לבין הועדה המקומית לתו"ב "בני ברק", לעניין ההשבחה שחלה עקב מימוש מלא של זכויות בנכס הנדון, זאת בדרך של הסכם מכר מיום 18.01.2023, הכל כמפורט בגוף החלטתי זו.

2. מסמכים שהוצגו על ידי הצדדים:

2.1. עמדת שמאית המשיבה מפורטת בחוות דעת מיום 27/06/2023, שנערכה ע"י הגב' נעמי קפלנר - שמאית מקרקעין, על צרופותיה.

2.2. עמדת שמאי העוררים מפורטת בחוות דעת מיום 16/08/2023, שנערכה ע"י עו"ד טובי גרש - שמאי מקרקעין, על צרופותיה.

2.3. נספח השלמה לחוות דעת שמאי העוררים מיום 04/11/2024.

2.4. התייחסות שמאית משיבה לחוות דעת שמאי העוררים מיום 05/12/2024.

2.5. כמו כן הוגשו והוצגו בפניי במסגרת ההליך כולו מסמכים, על ידי הצדדים, בהתאם לתקנה 4 לתקנות התכנון והבנייה (סדרי דין בבקשה להכרעה לפני שמאי מכריע או שמאי מייעץ).

3. המועדים הקובעים לשומה:

מהות ההשבחה	המועד הקובע (יום פרסום התכנית + 15 יום)
501-0344648	13/01/2019
501-0812644	15/07/2022

IVSC
תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

4. פרטי המקרקעין:

מהות הנכס	:	דירת מגורים.
גוש	:	6196.
חלקה	:	141.
תת חלקה	:	34.
שטח רשום[1]	:	58.37 מ"ר.
שטחה הרשום של החלקה[2]	:	1,786 מ"ר.
חלק ברכוש המשותף[3]	:	22/796.
זכויות משפטיות	:	זכויות הבעלות המלאה.
כתובת הנכס	:	רחוב בר כוכבא 13 בשכונת "תל גיבורים", בני ברק.

5. ביקור בנכס:

ביקור בנכס נערך על ידי הח"מ בתאריך 11/12/2024, שמאי הצדדים ויתרו על הגעתם לביקור.
הנכס הוצג ע"י המחזיק בנכס.

6. דיון מקצועי

בתאריך 24/12/2024 התקיים דיון שמאי בהשתתפות הצדדים.
תקציר עיקרי הדברים נשלחו לצדדים.
לצדדים ניתנה הזדמנות נאותה לטעון את טיעוניהם ולהגיש את תגובתם לדיון.

[1] בהתאם להעתק רישום מפנקס בתים משותפים (פלט אינטרנט).
[2] בהתאם להעתק רישום מפנקס בתים משותפים (פלט אינטרנט).
[3] בהתאם להעתק רישום מפנקס בתים משותפים (פלט אינטרנט).

IVSC
תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

7. <u>תיאור הנכס והסביבה</u>:

7.1. <u>תיאור הסביבה</u>:

הנכס הנדון ממוקם ברחוב בר כוכבא המהווה רחוב פנימי בשכונת תל גיבורים, בבני ברק.
שכונת תל גיבורים ממוקמת בחלק הצפוני של העיר הגובלת בשכונת פרדס כ"ץ ממזרח, אזור תעשיה מצפון, שכונות גבעת רוקח וסוקולוב מדרום ושכונת נחלת גנים הממוקמת בגבולות העיר רמת גן ממערב.
השכונה מאופיינת בבנייה רוויה לצד בנייה נמוכה בשימושי מלאכה, תעשיה, מסחר וכיוצ"ב.
רחוב בר כוכבא מקשר בין רחוב הירקון המסתעף עם דרך אבא הלל מצפון לרחוב ז'בוטינסקי המהווה ציר תנועה ראשי וסואן, מדרום.
הנכס מצוי במתחם BBC הכולל מגדלי משרדים כגון: מגדלי ב.ס.ר 1-4, ויטה, צ'מפיון מגדל הכשרת הישוב ועוד.
הפיתוח הסביבתי מלא וכולל כבישים סלולים אספלט, מדרכות, תיעול וניקוז ותאורת רחוב.

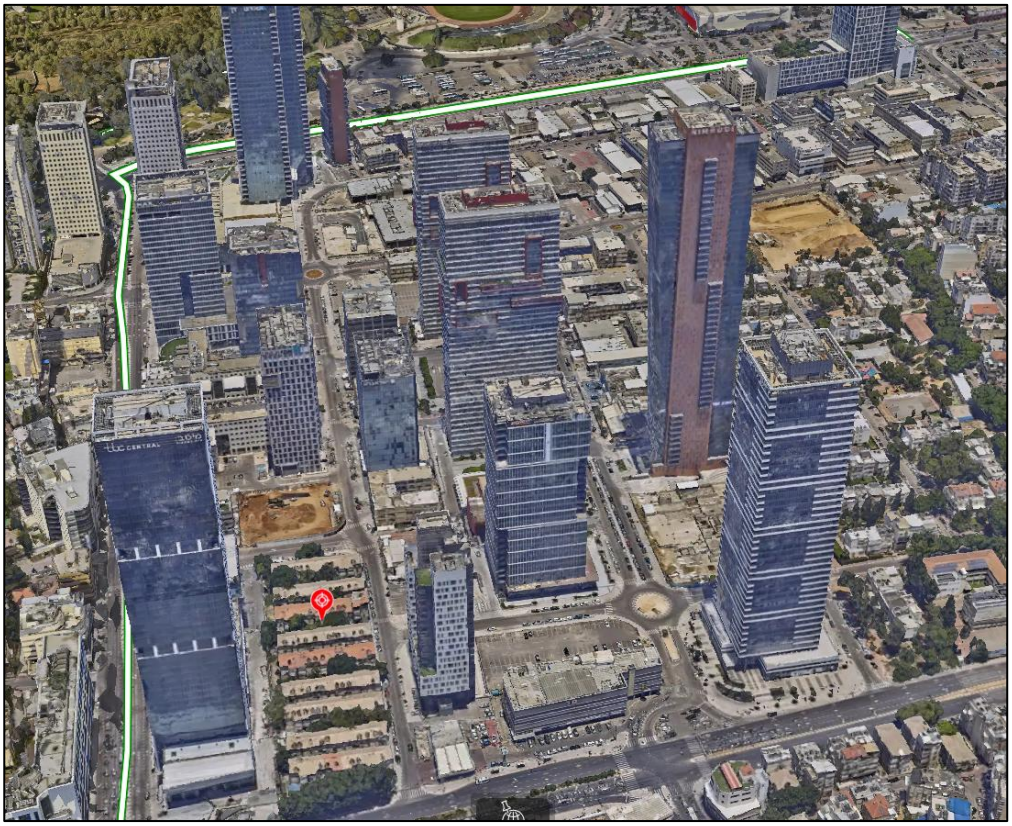
<u>להלן איתור הנכס על גבי מפת "govmap"</u>:



VSC
תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

7.2. <u>תיאור החלקה/המגרש</u>:

- שטחה הרשום של חלקה 141 הוא 1,786 מ"ר.
- החלקה רגולרית דמוית מלבן ולה חזית מזרחית לרחוב בר כוכבא.
- נכון ליום הביקור, על החלקה בנויים שני בנייני רכבת בני שתי קומות למגורים מעל קומת קרקע מסחרית.
- לבניין בו ממוקם הנכס מספר כניסות.
- הפיתוח הסביבתי מלא וכולל כבישים סלולים אספלט, מדרכות, תיעול וניקוז ותאורת רחוב.
- <u>להלן תמונה עם איתור מיקום המתחם בוי מצוי הנכס על גבי מפת "SIMPLEX" (להמחשה)</u>:



IVSC
תוצרת הארץ 1, בניין Y - CITY B.S.R, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

7.3. <u>תיאור הנכס</u>:

- נכון ליום הביקור הנכס מהווה דירת מגורים בקומה שנייה מעל קומת קרקע מסחרית.
- הנכס הנו בשטח רשום של 58.37 מ״ר וחלקו ברכוש המשותף הינו 22/796, זאת בהתאם להעתק רישום מפנקס בתים משותפים (פלט אינטרנט).
- <u>להלן תמונה מיום הביקור בנכס</u>:



8. <u>הזכויות במקרקעין - המצב המשפטי</u>:

8.1. <u>נסח רישום מקרקעין</u>:

- על פי העתק רישום מפנקס הבתים המשותפים שהופק באמצעות האינטרנט מיום 05/12/2022, עולה כי שטחה הרשום של תת חלקה 34 בחלקה 141 בגוש 6196, הינו 58.37 מ״ר וכי שטח החלקה הנו 1,786 מ״ר.
- החלק ברכוש המשותף: 22/796.
- זכויות הבעלות רשומות על שם מנשה דוריס, בשלמות.
- על כל הבעלים נרשמה הערת אזהרה לפי סעיף 126 לטובת ענב יזום - מגדלי בר כוכבא לפי הסכם מיום 29.07.2015.
- נרשמה הערה בדבר אתר עתיקות.

הערות: ראה ילקוט פרסומים מס׳ 4023 מיום 9.7.92 עמוד 3860.

- נרשמה הערה על הפקעה לפי סעיפים 5 ו-7 מיום 07.12.2008.

הערות: ראה ילקוט פרסומים מס׳ 5866 מיום 18.11.08.

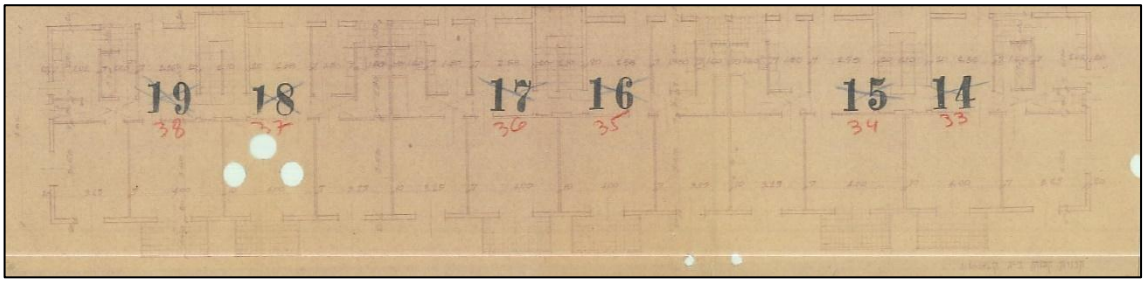
לבניין תקנון מצוי ובו 39 תתי חלקות.

IVSC
תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

8.2. <u>תיק בית משותף</u>:

תיק בית משותף כולל צו ותשריט.

<u>להלן איתור תת החלקה מתוך תשריט הבית המשותף</u>:



8.3. <u>הסכם רכישה היסטורי</u>:

הוצג בפניי הסכם רכישה שנעשה ונחתם ביום 19.04.1983 בין הרב אליהו צארום וגב' לואיזה (לוסיה) צארום (להלן: "צד א'") לבין מר אליהו מנשה והגב' דוריס מנשה (להלן: "צד ב'") ממנו עולים, בין היתר, הפרטים כדלקמן:

- צד א' מצהיר שהוא הבעלים של זכויות בבעלות בדירה בת 2 חדרים עם שירותים בקומה ג' ברחוב בר כוכבא 13 א' בבני ברק, בגוש 6196 חלקה 141/34 (להלן: "הדירה").
- מחיר התמורה: 1,110,000 שקל.

8.4. <u>הסכם מכר</u>:

הוצג בפניי הסכם מכר שנערך ונחתם ביום 18.01.2023 בין דוריס מנשה (להלן: "המוכרת") לבין דן אגמון (להלן: "הקונים") ממנו עולים, בין היתר, הפרטים כדלקמן:

- דירת מגורים בת 3 חדרים, בשטח רשום של 58.37 מ"ר המצויה בקומה השלישית בבניין משותף ברחוב בר כוכבא 13 בבני ברק והידועה כגוש 6196 חלקה 141 תת חלקה 34.
- מחיר התמורה: 2,000,000 ₪ (הנחתי כי הסכום כולל מע"מ).
- המוכר מתחייב לשאת ולשלם על חשבונו היטל השבחה בגין כל תכנית שקיבלה תוקף עד למועד חתימת הסכם זה.

IVSC
תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

8.5. <u>הסכם לפינוי ובינוי</u>:

הוצג בפניי הסכם לפינוי ובינוי שנערך ונחתם ביום 29.07.2015 בין מנשה אליהו ודוריס (להלן: "הבעלים") לבין קרגנדה[4] (להלן: "החברה" ו/או "היזם") ממנו עולים, בין היתר, הפרטים כדלקמן:

- דירת מגורים הידועה כתת חלקה 34 בחלקה 141 בגוש 6196 הנמצאת בבית המשותף ברחוב בר כוכבא 13 בישוב בני ברק, בקומה 3 אשר צמודים אליה 22/796 חלקים ברכוש המשותף (להלן: "הדירה הנוכחית").
- ועל החלקה בנוי כיום בניין הכולל 38 יח"ד.
- "המתחם" ו/או "המקרקעין" - 9 הבניינים המצויים ברחוב בר כוכבא מס' 1,3,5,7,9,11,13,15,17 בבני ברק הרשומים בלשכת רישום המקרקעין בפתח תקווה כחלקות 144-140 בגוש 6196.
- "הפרויקט" - ביצוע של פרויקט פינוי בינוי הכולל הריסה של כל הבנוי במתחם, לרבות פינוי והריסת הבניין הקיים במתחם, והקמת בניין חדש, אשר יכלול את הדירה החדשה וכן ביצוע כל הפעולות הכרוכות בכך ללא יוצא מן הכלל לרבות, אך מבלי לגרוע מכלליות האמור לעיל, כל הפעולות הדרושות לקידום ואישור התכנון, הרישוי ועבודות ההריסה, הפיתוח והבנייה הכרוכות בכך.
- היזם ישלם לבעלים דמי שכירות או (לפי העניין) פיצוי בגין אובדן דמי שכירות (במקרה בו הבעלים משכיר את הדירה הנוכחית) לתקופה שמיום הפינוי בפועל של הדירה הנוכחית ועד למועד המסירה של הדירה החדשה.
- מתחייב היזם לשלם היטל השבחה, אגרות והיטלי פיתוח ותשתיות, לרבות היטלי סלילת כביש ומדרכה, מים, ביוב ותיעול, הנדרשים לצורך קבלת היתרי בנייה לבניית הבניין החדש ו/או הדירה החדשה, וזאת מבלי לגרוע מברירת הביטול ההסכם העומדת ליזם כאמור בסעיף 7.1 להסכם.

[4] אותרה חותמת ענב יזום - מגדלי בר כוכבא.

IVSC
תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

9. מצב תכנוני[5]:

מצב קודם

9.1. תכנית בב/29/א'

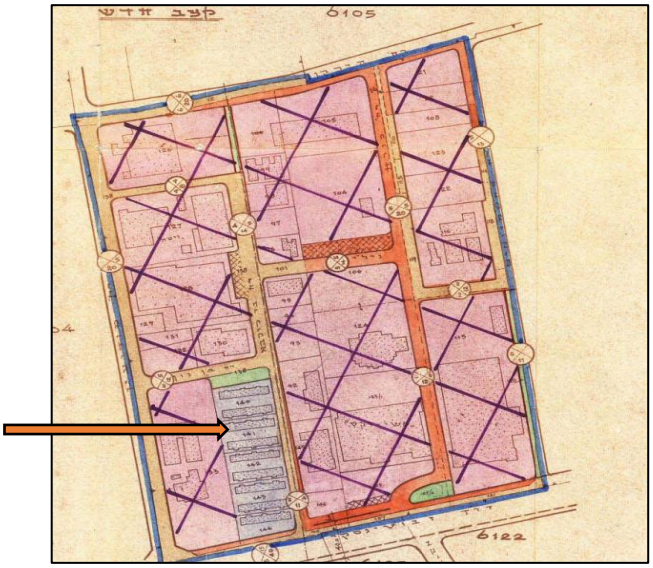
דבר אישורה של התכנית פורסם ב.י.פ. 1345 מיום 09/03/1967.

החלקה אותרה ב"אזור מגורים ב'".

הוראות בנייה

- קווי הבנייה בחזיתות כפי שסומן בתשריט.
- כל יתר הוראות הבנייה כפי שתוקנו בתכנית המתאר מס' 105 א'.

להלן איתור סביבת הנכס על גבי תשריט התכנית:



9.2. תכנית בב/105/א'

דבר אישורה של התכנית פורסם ב.י.פ. 1707 מיום 11/03/1971.

לוח חלוקה לאזורים

שטח מגרש מינימלי	:	600 מ"ר.
זכויות בנייה לקומה	:	28%.
מספר קומות	:	2 קומות מעל קומת עמודים חלקית בשיעור של 60% משטח קומה.
בנייה חלופית	:	תותר בנייה של 3 קומות מעל קומת עמודים ובבינוי בשיעור של 75% משטח המגרש (25% לקומה).
מרפסות	:	פתוחות או מקורות עד 30% משטח הבנייה ובנוסף לזכויות הבנייה.

[5] פרטי התוכניות הקשורות לנושא הנישום מהתוכניות שפורסמו ומהווים תמצית התוכניות בלבד, לצורך בירור מלוא היקף התוכנית יש לעיין בתוכניות חתומות בלבד ובמידע תכנוני בכתב לפי ס' 119 לחוק התו"ב. החלטה זו אינה קובעת מסמרות לעניין זכויות הבנייה והתוכניות החלות בנכס.

IVSC
תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

9.3. <u>תכנית בב/105/ב'</u>

דבר אישורה של התכנית פורסם ב.י.פ. 2649 מיום 07/08/1980.

<u>לוח חלוקה לאזורים</u>

שטח מגרש מינימלי	: 600 מ"ר.
מספר קומות	: 3 קומות מעל קומת עמודים מפולשת.
אחוזי בנייה לקומה	: 35% כולל שטח מרפסות, אם מכוסות גג או פתוחות, למעט סוכה אחת לכל דירה שתישאר פתוחה ולא מכוסה בשטח של עד 4.4 מ"ר.
יח"ד לדונם	: 12.
שטח בנייה מקסימלי לכל קומה	: 85 מ"ר.
שטח יח"ד מינימאלי	: 85 מ"ר.
חדרי יציאה לגג	: 9 מ"ר/יח"ד לבניינים בעלי גג שטוח.

בנוסף, התכנית קובעת כי מרתפים המשמשים לחניה או לאחסנה לצרכי דיירי הבית בלבד, בשיעור 60% משטח הקומה, לא יהיו כלולים באחוז הבניין המקסימלי המותר באותו האזור.

9.4. <u>תכנית בב/105/ד'</u>

דבר אישורה של התכנית פורסם ב.י.פ. 3163 מיום 21/02/1985.

התכנית מתירה יציאה ובנייה של חדר יציאה לגג בשטח שלא יעלה על 23 מ"ר (ברוטו) לכל יח"ד.

- מבני היציאות יהיו צמודים לחדר המדרגות הכללי ולא מפוזרים על הגג.
- מרחק נסיגה מן המעקה בכל חלק ממבנה היציאה לא יפחת באף מקרה מ- 1.2 מ'.
- העליה לגג תהיה רק במדרגות פנימיות מן הדירות אליהן מצמידים את שטחי הגג ולא מחדר המדרגות הכללי של הבית.

9.5. <u>תכנית בב/105/ד'/2</u>

דבר אישורה של התכנית פורסם ב.י.פ. 4967 מיום 01/03/2001.

התכנית קובעת הוראות לבנייה על גגות בניני מגורים, בין השאר, כדלקמן:

<u>בבניינים קיימים</u> השטח הבנוי המירבי של חדרי הגג לכל דירה עליונה לא יעלה על 40 מ"ר ובלבד ששטח גרם המדרגות הפנימי לא יפחת מ- 5 מ"ר מתוך השטח האמור.

<u>בבניינם חדשים</u> שטח חדרי הגג לכל דירה עליונה לא יעלה על 40 מ"ר או על 50% משטחה העיקרי בתוספת שטח הממ"ד של אותה דירה לפי הקטן מבניהם.

למרות האמור לעיל תותר בנית חדרי גג בשטח של עד 23 מ"ר לכל דירה עליונה אף אם שטח זה עולה על 50% משטח הדירה כאמור לעיל.

בכל מקרה, שטח גרם המדרגות הפנימי לא יפחת מ- 5.0 מ"ר מתוך שטח חדרי הגג כאמור לעיל.

<u>מצללות</u> התכנית מתירה בניית מצללות בשטח שלא יעלה על 1/3 משטח מרפסת הגג, אך לא יותר מ- 15 מ"ר.

VSC
תוצרת הארץ 1, בניין Y - CITY B.S.R, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

תנאים להיתר בקשה לבנייה על גג לפי הוראות תכנית זו תוגש על ידי בעל דירה עליונה ויצורף לה בנוסף לנדרש על פי כל דין כתב הסכמה החתום על ידי:

א. רוב בעלי הדירות בבניין: כאשר הגג מוצמד לדירת המבקש על פי רישום בלשכת רישום המקרקעין.

ב. שלושה רבעים מבעלי הדירות בבניין: כאשר הגג הינו חלק מן הרכוש המשותף של הבניין.

9.6. תכנית בב/566

דבר אישורה של התכנית פורסם ב.י.פ. 4989 מיום 24/05/2001.

החלקה אותרה במתחם תכנון מ-4.

בתשריט התכנית החלקה בתחום מתחם א-1 בו נדרשת תכנית איחוד וחלוקה[6] מגרשים מס' 1101 ו- 1205. בנוסף, מסמנת התכנית רצועת שטח בחזית החלקה ביעוד דרך מוצעת ובעורף החלקה לשפ"פ הכולל זיקת הנאה לציבור הולכי הרגל.

מטרות התכנית

התכנית קובעת שטח למרכז עסקים ראשי של בני ברק הכולל במרכזו גינה עירונית בשטח פרטי פתוח עם זיקת הנאה לציבור, מוקפת בבניינים למגורים, מסחר ומשרדים.

במגרשים הפונים לרחובות ששת הימים, בן גוריון וז'בוטינסקי (המהווים את גבולות התכנית), ייבנו בניינים לשימושי תעסוקה: מסחר, משרדים, בתי מלון ובתי אבות.

במסגרת התכנית יוקצו שטחים לצרכי ציבור.

א. שינוי יעוד מאזור תעשייה, מסחר, מגורים ואזור מיוחד לאזור תעסוקה, לאזור מגורים מיוחד, לשטח לבנייני ציבור ולשטח ציבורי פתוח.

ב. קביעת השימושים המותרים, זכויות והוראות בנייה.

ג. הסדרת מערכת תנועה וחנייה ושילובם במערכת הקיימת.
קביעת חנייה בקומות המרתף בתחום המסחר והמשרדים, כמו כן, מתחת לאזורי שפ"פ ודרכים.

ד. בתחום השטחים הפרטיים הפתוחים באזור המגורים, המשרדים והמסחר, תינתן זיקת הנאה לציבור וכן זכות מעבר לציבור במגרשים במקומות המסומנים.

ה. הקצאת שטחים לבנייני ציבור למטרות חינוך ותרבות.

ו. קביעת מתחמים לאיחוד וחלוקה מחדש כמסומן בתשריט.

[6] בהתאם לסעיף 18 ג' להוראות התכנית, תנאי למתן היתר בנייה במתחמים המסומנים לאיחוד וחלוקה, יהיה אישור תכנית מפורטת שתכלול טבלאות איזון ולוח הקצאות למגרשים שבתחום המתחם.

IVSC
תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

<u>הוראות מיוחדות</u>

במגרשים 1101 ו- 1205, יפקעו זכויות הבנייה עפ"י תכנית זו בתום 7 שנים ויחזור הייעוד וזכויות הבנייה כפי שהיו לפני אישור תכנית זו, אלא אם כן בתום מועד 7 השנים נעשו אחת מהפעולות הבאות:

א) נהרסו לפחות מחצית מהבניינים הקיימים על המגרשים.

ב) הוצא היתר בנייה (לבנייה ולא להריסה) לאחד המגרשים והחלה הבנייה בפועל.

<u>תנאים למתן היתר בנייה</u>

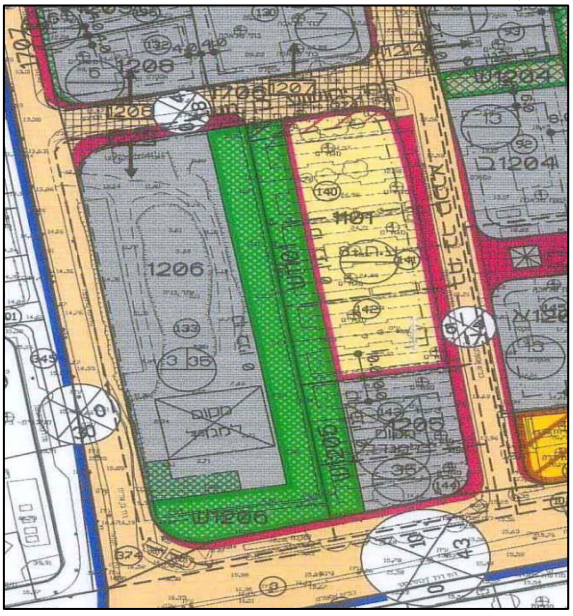
- תנאי למתן היתר בנייה במתחמים המסומנים לאיחוד וחלוקה מחדש יהיה אישור תכנית מפורטת שתכלול טבלאות איזון ולוח הקצאות למגרשים.
- תנאי נוסף למתן היתר בנייה בכל מגרש יהיה הריסת כל המבנים הנכללים בתחום השטחים הציבוריים הגובלים עימו והמיועדים להפקעה עפ"י תכנית זו.
- תנאי למתן היתר בנייה במגרש 1205 יהיה מתן תוקף לתכנית מפורטת לאיחוד וחלוקה מחדש למתחם א-1 (מתחם לתכנון מ-4) וביצוע הפינויים במגרשים 1101 ו- 1205.

סעיף 20 קובע הוראות בעניין ביצוע מטלות תחבורתיות ושלביות ביצוע.

<u>מבנים להריסה</u>

בגין הריסת מבנה ישן שבנייתו נסתיימה לפני 1.1.1995, הועדה המקומית רשאית לאשר תוספת לפי 0.5 מ"ר עיקרי לכל 3 מ"ק נפח בניין להריסה, ובלבד שהתוספת לא תעלה על 20% מהשטח העיקרי המוגדר בסעיף 10 לתקנון. <u>הסעיף תקף ל-5 שנים מתאריך מתן התוקף</u> לתכנית.

<u>להלן איתור סביבת הנכס על גבי תשריט התכנית</u>:



IVSC
תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

9.7. <u>תכנית בב/מק/105/ס/1</u>

דבר אישורה של התכנית פורסם ב.י.פ. 5256 מיום 17/12/2003.

התכנית קובעת כי קו הבניין הצידי של סוכות ישונה מ- 1.9 מ' ל- 1.7 מ', ללא שינוי בשטח הסוכה שעפ"י תכנית בב/105/ב'.

כמו כן, הרוחב המרבי של הסוכות מעבר לקו הבניין הקבוע בתכנית ישונה מ- 1.1 מ' ל- עד 1.5 מ', ללא שינוי בשטח הסוכה שעפ"י תכנית בב/105/ב'.

9.8. <u>תכנית בב/105/ס/2</u>

דבר אישורה של התכנית פורסם ב.י.פ. 5427 מיום 17/08/2005.

התכנית קובעת הוראות בדבר הקמת סוכות באופן כזה שתהיה רשאית הועדה המקומית לאשר בניית סוכה או הגדלת סוכה קיימת, כך ששטח הסוכה הכולל לכל דירה לא יעלה על 8 מ"ר.

שטח הסוכה האמור יהיה בנוסף לשטחים העיקריים המותרים עפ"י תכניות בב/105/א' ובב/105/ב'.

9.9. <u>תוספת שטחי שירות בהתאם לתקנה 13</u>

עפ"י החלטת ועדת משנה מס' 1432008 מיום 22.09.2008 נקבע כי בבניינים המיועדים למגורים בתחום תוכנית המתאר בב/105 ב' תהא ועדת המשנה מוסמכת לאשר שטחי שירות לשטחים אשר היעוד והשימוש בהם עפ"י היתרי הבנייה הוא לחדר מדרגות ו/או מעלית, בנוסף לאחוזי הבנייה המותרים, ועפ"י שיקול דעתה של הוועדה המקומית, בשיעור של עד 8 מ"ר לכל יח"ד ולא פחות מ- 16 מ"ר.

בישיבה מס' 3 של מליאת הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה מיום 30.06.2015 , הוחלט ע"פ תקנה 13 לתקנות חישוב שטחים ואחוזי בנייה, כי בבניינים המיועדים למגורים המצויים בתחום תוכנית המתאר בב/105/ב', תאשר ועדת המשנה תוספת שטחי שירות לשטחים אשר הייעוד והשימוש בהם ע"פ היתרי הבנייה הוא **<u>לחדרי מדרגות</u>**, בנוסף לאחוזי הבנייה המותרים, בשטח של עד 8 מ"ר לכל יח"ד ולא פחות מ - 16 מ"ר לכל קומה.

9.10. <u>תכנית בב/566/ב'</u>

דבר אישורה של התכנית פורסם ב.י.פ. 5836 מיום 31/07/2008.

התכנית משנה את סעיף 12 ד (1) בתכנית בב/566 באופן שמועד פקיעת זכויות הבנייה עפ"י התב"ע בב/566 יוארך בחמש שנים נוספות, דהיינו 24.05.2023.

IVSC
תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

9.11. <u>תכנית בב/566/ב/1 (501-0201731)</u>

דבר אישורה של התכנית פורסם ב.י.פ. 7237 מיום 30/03/2016.

מטרת התכנית היא לעודד בנייה חדשה באזור התעסוקה במתחם ה- BBC ע"י מתן תמריץ להריסת מבנים שנבנו כדין תוך הוספת זכויות בנייה בגין כל מ"ק של מבנה שייהרס.

<u>עיקרי הוראות התכנית</u>

א. שינוי סעיף 2.2.1 בתכנית בב/566/ב ("התכנית המקורית") באופן שמועד פקיעת זכויות והוראות הבנייה עפ"י תכנית בב/566 ("התכנית הראשית") יוארך בחמש שנים נוספות, דהיינו עד 5 שנים מיום אישורה של תכנית זו.

ב. שינוי סעיף 2.2.2 בתכנית המקורית באופן שתוספת זכויות הבנייה בגין הריסת מבנה ישן שבנייתו הסתיימה לפני 1995 תהיה תקפה עד 5 שנים לאחר אישורה של תכנית זו.

ג. מתן תוספת זכויות בנייה בגין הריסה כאמור בסעיף 2 לעיל תהא מותרת לבניינים הבנויים עפ"י היתר כדין ושהשימושים שנעשים בבניינים אלו הינם בהיתר כדין בלבד.

ד. תמ"א 38 על תיקוניה לא תחול על תכנית זו.

ה. התוכנית תחול על מבנים שיהרסו לאחר כניסת התוכנית לתוקף וכן על מבנים שנהרסו כדין בתקופה שבין פקיעת תוקף תוכנית בב/566/ב' לבין תחילתה של תוכנית זו.

ו. בסמכות הועדה המקומית ניתן יהיה להאריך את תוקפה של התכנית ב- 5 שנים נוספות, ובלבד שההחלטה תינתן בתוך תקופת תוקף התכנית.

IVSC
תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

מצב חדש

9.12. תכנית 501-0344648

דבר אישורה של התכנית פורסם ב.י.פ. 8037 מיום 13/12/2018[7].

התכנית בשטח של כ - 8 דונם, בין הרחובות בר כוכבא ממזרח, בן נון מצפון וז'בוטינסקי מדרום וכוללת מתחם של 9 מבני מגורים ובהם 153 יח"ד ושטח מסחרי.

מטרת התכנית הינה התחדשות עירונית למתחם במסגרת של פינוי בינוי, והוספת שטחים לתעסוקה, כל זאת בהתאם למדיניות העירייה לאזור (BBC).

בהתאם קובעת התכנית הקמה של 5 מבני מגורים בגובה 8 קומות, ללא תוספת שטחים עיקריים ויח"ד מעבר למאושר כיום, ומגדל לתעסוקה בגובה 58 קומות.

עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי ייעוד הקרקע מייעוד מגורים, שפ"פ ותעסוקה, למגורים ותעסוקה.
   קביעת התכליות והשימושים המותרים בכל ייעוד קרקע לרבות שימושים ציבוריים.
2. קביעת שטחי הבנייה המותרים בכל תא שטח לרבות מספר יחידות הדיור.
3. קביעת הוראות בינוי ופיתוח לרבות הגובה המותר לבנייה.
4. קביעת מבנים להריסה כמסומן בתשריט.
5. קביעת הוראות ותנאים להוצאת היתרי בנייה, לרבות תנאים להכנת תכנית איחוד וחלוקה ותכנית עיצוב אדריכלי.

ייעודי קרקע ושימושים

מגורים ג'

שימושים

א. מגורים.
ב. מסחר.
ג. גינות צמודות לדיירים, שבילים, רחבות מרוצפות.
ד. בתת הקרקע: חניה, מחסנים לדיירים, מתקנים טכניים, הנדסיים, מתקני אשפה ופינוי, חדרי מכונות מעליות.
ה. תשתיות תת קרקעיות.

הוראות

1. תותר הקמת דירות מגורים בכל קומות המבנים, לרבות קומת הקרקע.
2. תותר הצמדת גינות לדירות בקומת הקרקע.
3. שימושים למסחר יותרו בקומת הקרקע בלבד.
4. שילוט המסחר ישולב בחזיתות המבנה בקומת הקרקע בלבד.

[7] פרסום לאישור בעיתונים ביום 28.12.2018.

IVSC
תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

5. המרחק בין מבנה המגורים הדרומי ביותר לבין מגדל התעסוקה שבתא שטח 100 לא יפחת מ- 11 מטר כמתואר בנספח הבינוי.
6. תותר הקמת סוכות עפ"י התכניות התקפות, לרבות בב/105/ס/2 ובב/מק/105/ס/1.
7. קומת המגורים האחרונה תהיה בנסיגה של כ - 1.5 מטר מהקומה תחתיה בלפחות שלוש חזיתות של המבנה ובהתאם לתכנית העיצוב האדריכלי.
8. תותר הקמת גלריה או קומה חלקית בקומת הקרקע בלבד למסחר בלבד שלא ייחשבו במניין הקומות. שטחים אלו ייחשבו במניין השטחים.
9. תותר הקמת מתקנים טכניים, חדרי מעליות ושירות, אנטנות ודודי שמש על הגגות בלבד שהם יותקנו, יעוצבו ויוסתרו באופן שיבטיח שלא יצרו מפגע אסתטי ואקוסטי.
10. תותר הקמת עד 6 קומות מגורים מעל קומת הקרקע ובנוסף קומת גג חלקית, סך הכל 8 קומות.
11. <u>גובה קומות</u>:
    א. גובה קומת הכניסה לא יעלה על 5 מטר ברוטו (מפני רצפה לפני רצפת הקומה שמעל).
    ב. גובה קומה טיפוסית לא יעלה על 3.5 מטר (מפני רצפה לפני רצפת הקומה שמעל).
12. קווי בניין יהיו כמסומן בתשריט. תתאפשר חריגה מקו בניין לצורך הקמת קולונדה. לאורך החזית המסחרית בקומת הקרקע.

<u>תעסוקה</u>

<u>שימושים</u>

א. משרדים.
ב. מסחר קמעונאי ומסחר סיטונאי, לרבות בתי קפה ומסעדות.
ג. תעשיה עתירת ידע או תעשייה נקייה אחרת, לרבות שטחים לרווחת העובדים.
ד. מוסדות פרטים בעל אופי ציבורי כגון מכללה, מוסדות חינוך ותרבות ושירותים רפואיים לרבות מרפאות.
ה. מתקני כושר ובריאות מקורים או מתקנים פתוחים בכפוף לאישור הרשות לאיכות הסביבה.
ו. שטחים מבונים לצרכי ציבור לשימושי חינוך, דת ותרבות, מוסדות קהילתיים, מרפאות ומשרדים עירוניים.
ז. דיור מוגן.
ח. בתת הקרקע: חניה, מחסנים לדיירים, מתקנים טכניים, הנדסיים, מתקני אשפה ופינוי, חדרי מכונות מעליות.
ט. חשמל: חדרי חשמל ומתקני חשמל, במרתף הבניין או קומות המסד. בכפוף לאישור המשרד להגנת הסביבה.
י. תשתיות תת קרקעיות.

IVSC
תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

הוראות

1. תותר הקמת מגדל אחד לתעסוקה.
2. בשטח שבין קו הבניין הדרומי בתא שטח 100 לגבול המגרש, תוקם כיכר עירונית בזיקת הנאה לרווחת הציבור.
3. החזית לרחוב ז'בוטינסקי תכלול חזית מסחרית וכן לובי מבואה לבניין.
4. במסגרת הבקשה להיתר הבנייה, תינתן אפשרות להקמת מעבר תת קרקעי מן הבניין לתחנת הרכבת הקלה הסמוכה, בכפוף לאישור הרשויות הרלוונטיות. כמו כן, יותרו מעברי הולכי רגל תת קרקעיים ועל קרקעיים עם מתחם דן הסמוך ממערב.
5. השטחים הציבוריים הבנויים ימוקמו בקומות הראשונות מעל קומת המסחר.
6. גובה קומה טיפוסית לא יעלה על 3.8 מ'.
7. גובה קומת הקרקע לא יעלה על 8 מ'.
8. בקומת הקרקע תותר הקמת גלריה או קומה חלקית שלא יחשבו במניין הקומות. קומות אלה יחשבו במניין השטחים.
9. תותר הקמת מתקנים טכניים, חדרי מעליות ושירות וכן אנטנות על הגגות ובקומות המבנה בלבד שהם יותקנו, יעוצבו ויוסתרו בחזיתות המבנה ובאופן שיבטיח שלא יצרו מפגע אסתטי ואקוסטי.
10. קווי הבניין יהיו כמסומן בתשריט.

תתאפשר חריגה מקו הבניין לצורך הקמת קירוי למסחר / קולונדה בקומת הקרקע.

טבלת זכויות והוראות הבניה:

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				מספר יח"ד	צפיפות יח"ד לדונם	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות		קו בנין (מטר)				מרפסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)
				מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת											
			גודל מגרש כללי	עיקרי	שרות	עיקרי	שרות				מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי	קדמי	
מגורים ג'	מגורים	200	5401	11660	5800			153	28	37	8 (1)	6	(2)	(2)	(2)	(2)	1836
מגורים ג'	מסחר	200	5401	730	100												
מגורים ג'	<סך הכל>	200	5401	12390	5900		(3) 32000	153	28	37	8 (1)	6	(2)	(2)	(2)	(2)	(4) 1836
תעסוקה	תעסוקה	100	2427	54790	21916					230	58 (5)	6	(2)	(2)	(2)	(2)	2750
תעסוקה	מסחר	100	2427	(6) 430	364												
תעסוקה	מבנים ומוסדות ציבור	100	2427	5100	2040												
תעסוקה	<סך הכל>	100	2427	60320	24320		(3) 32000			230	58 (7)	6	(2)	(2)	(2)	(2)	

(1) כולל קומת קרקע, 6 קומות טיפוסיות וקומת מגורים חלקית.

(2) כמסומן בתשריט.

(3) משותף לתאי שטח 100 ו - 200. לכלל השימושים בתכנית.

(4) שטח מרפסת בהיקף של 12 מ"ר ממוצע ליח"ד.

(5) קומת קרקע גבוהה, 55 קומות משרדים ו 2 קומות טכניות.

(6) בנוסף לשטחי המסחר המפורטים לעיל, תותר המרה של עד 600 מ"ר שטחי תעסוקה לשטחי מסחר.

(7) קומת קרקע גבוהה, 55 קומות משרדים וקומה טכנית.

IVSC
תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

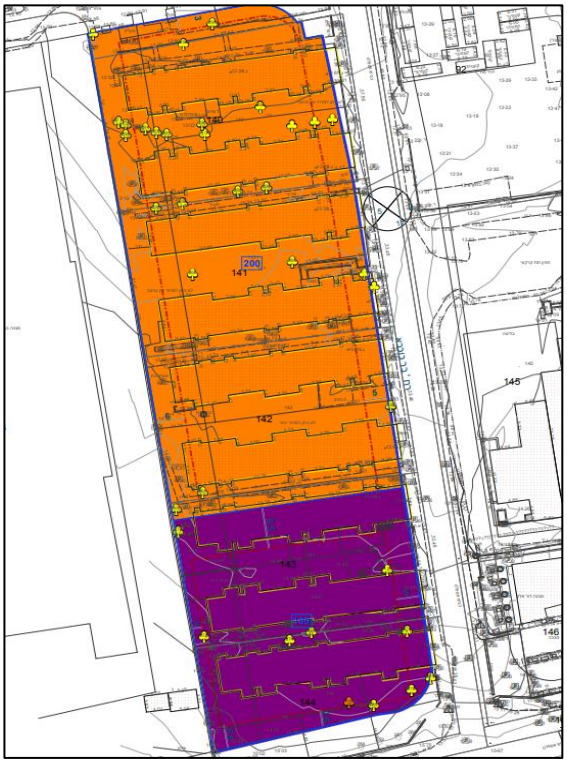
<u>תנאים למתן היתר בנייה הכוללים, בין היתר</u>:

- הכנת תכנית מפורטת לאיחוד וחלוקה.
- אישור תכנית עיצוב אדריכלי ופיתוח.
- הריסת המבנים המיועדים להריסה.
- תיאום עם נת"ע לרבות בשלביות ביצוע המרתפים לשלבי הביצוע של הכניסה לתחנת הרכבת הקלה ובתנאי שעבודות נת"ע לא יושפעו מביצוע עבודות הפרויקט.
- תנאים נוספים ליעוד תעסוקה יהיו אישור משרד הביטחון לגובה המבנה, תאום מול רשות התעופה וכו'.

<u>מימוש התכנית</u>

במידה ותוך 10 שנים מיום אישורה של התכנית לא יוצא היתר לזכויות הבנייה העל קרקעיות, התכנית תפוג ועל המגרש יחולו התכניות המאושרות ערב אישורה של תכנית זו.

<u>להלן איתור המתחם על גבי תשריט התכנית</u>:



IVSC
תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

9.13. <u>תכנית 501-0812644</u>

דבר אישורה של התכנית פורסם ב.י.פ. 10633 מיום 30/06/2022.

התכנית בשטח של כ- 8 דונם ממוקמת בין הרחובות בר-כוכבא ממזרח, בן-נון מצפון וז'בוטינסקי מדרום בבני ברק, כוללת מתחם של 9 מבני מגורים ובהם 153 יחידות דיור ומספר חנויות.

תכנית זו הינה תכנית איחוד וחלוקה במסגרת יוסדרו הקלות לרבות שינוי קווי בניין ותוספת של 5 קומות מהתכנית התקפה 501-0344648.

תכנית זו תחול על בנייה חדשה בלבד.

<u>טבלת זכויות והוראות בנייה</u>

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)					מספר יח"ד	צפיפות יח"ד לדונם	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות		קו בנין (מטר)					מרפסות-בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)
				מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת		סה"כ שטחי בניה				מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני		
			גודל מגרש מוחלט	עיקרי	שרות	עיקרי	שרות												
מגורים ג'	מגורים	200	5409	11660	5800			17460	153	28	37	8	6						1836
מגורים ג'	מסחר	200	5409	730	100			830											
מגורים ג'	<סך הכל>	200	5409	12390	5900		32000	50290	153	28	37	8	6	(2)	(1)				(3) 1836
תעסוקה	תעסוקה	100	2433	54790	21916			76706			(4) 254	(5) 65	6						2750
תעסוקה	מסחר	100	2433	(6) 430	364			794											
תעסוקה	מבנים ומוסדות ציבור	100	2433	5100	2040			7140											
תעסוקה	<סך הכל>	100	2433	60320	24320		(7 32000	116640			(4) 254	(5) 65	6	(9)	(8)				2780

מרפסות - בנוסף לשטח עיקרי:

1,836 מ"ר לשימושי מגורים (3).

2,750 מ"ר לשימושי תעסוקה[8].

(1) אחורי מערבי 6 מ'. אחורי דרומי 8 מ' כמסומן בתשריט.

(2) קדמי מזרחי, לרחוב בר כוכבא- 5 מ'. קדמי צפוני, לרחוב בן נון 2.67.

(3) שטח מרפסת בהיקף של 12 מ"ר ממוצע ליח"ד.

(4) הגובה המצויין בטבלה הינו ממפלס פני הקרקע. הגובה המקסימאלי מפני הים הינו 270 מ'.

(5) קומת קרקע גבוהה, 62 קומות משרדים ו 2 קומות טכניות.

(6) בנוסף לשטחי המסחר המפורטים לעיל, תותר המרה של עד 600 מ"ר שטחי תעסוקה לשטחי מסחר.

(7) משותף לתאי שטח 100 ו 200. לכלל השימושים בתכנית.

(8) אחורי מערבי- 2 מ'. אחורי צפוני- 8 מטר.

<u>מימוש התכנית</u>

במידה ותוך 10 שנים מיום אישורה של התכנית לא יוצא היתר לזכויות הבנייה העל קרקעיות, התכנית תפוג ועל המגרש יחולו התכניות המאושרות ערב אישורה של תכנית זו.

[8] נרשם בטבלה סך הכל 2,780 מ"ר.

IVSC
תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

בהתאם לנספח ההקצאה והאיזון, המהווה נספח מחייב ובהתאם לעמדת הצדדים (*), עולים הפרטים הבאים:

בעלים	מגרש התמורה	החלק במגרש	שווי יחסי כולל
אליהו מנשה (*)	100	17/5409	0.31%
	200	7/2433	
דוריס מנשה	100	17/5409	0.31%
	200	7/2433	
סה"כ			0.62%
(*) ביום 05.12.2022 נרשמה העברת המחצית השניה מזכויות הבעלות לטובת מנשה דוריס, לכן מנדה דוריס הינו הבעלים בשלמות			

10. <u>רישוי</u>:

מעיון בתיק הבניין של הנכס הנדון באתר האינטרנט של הועדה המקומית לתו"ב בני ברק ובהשוואה אל מול המסמכים שהוצגו ע"י הצדדים אותר, בין היתר, רישיון בנייה מספר 1826 מיום 10/04/1953 להקמת 9 בנייני מגורים המכילים בסה"כ 153 דירות בנות 2 חדרים ונוחיות ו- 18 חנויות ונוחיות, בשטח כולל של 9,060 מ"ר.

IVSC
תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

11. שומות הצדדים

ההשבחה כפי שנקבעה בשומות הצדדים כדלקמן:

מהות ההשבחה	המשיבה	מהות	העוררים - חלופה א'	העוררים - חלופה ב'
501-0344648	₪ 431,502	שומת המבקש	אין השבחה	
501-0812644	₪ 548,813		₪ 35,918	אין השבחה
		נספח השלמה	₪ 110,367	

12. עיקרי טיעוני הצדדים:

הצדדים התייחסו בהרחבה לשומות ולתגובות וכן לטענות ולסוגיות שהועלו על ידי הצד שכנגד, בהחלטה זו יוצגו עיקרי הטענות שעלו במסגרת שומות הצדדים, התגובות והדיון.

עם זאת, יובהר כי לצורך הכרעתי בחנתי את כלל הטיעונים שהעלו הצדדים.

12.1. עמדת המשיבה:

עיקרי עמדת שמאית המשיבה, הגב' נעמי קפלנר - שמאית מקרקעין:

- לחלק הנישום חלק יחסי של 22/796 ברכוש המשותף בתחום חלקה 144 וחלק יחסי של 0.62% ביחס למתחם הכולל את חלקות 140-144.
  השיעור היחסי במתחם הינו בהתאם ללוח הקצאה ואיזון של תכנית 501-0812644.
- היטל ההשבחה בפרויקטים של התחדשות עירונית - פינוי בינוי, בבני ברק הינו בשיעור של 25% מההשבחה המלאה.

תכנית 501-0344648

- ההשבחה חושבה בגין תוספת זכויות.
- ההשבחה חושבה בהתאם לערכים שנקבעו ע"י השמאים המכריעים מר גיא צדיק (חלקה 140 בגוש 6196) ושלומי יפה (חלקה 142 בגוש 6196).
- הובא בחשבון שווי מ"ר מבונה של 7,500 ₪ **למגורים** זאת בהתבסס על עסקאות השוואה בגוש 6196.
- הובא בחשבון שווי מ"ר מבונה של 9,000 ₪ **למסחר (ק"ק)** תוך התייחסות לנתוני שכירות.
- הובא בחשבון שווי מ"ר מבונה של 3,000 ₪ **לתעסוקה (משרדים)** תוך התייחסות לעסקאות השוואה והחלטת שמאית מכריעה.
- הובא בחשבון מקדם 0.9 בגין אי וודאות ב"מצב הקודם".
- ההשבחה חושבה בדחיה של 5 שנים בשיעור היוון שנתי של 6% (מקדם 0.747) נוכח העובדה שהמימוש במסגרת ה"מצב החדש" כרוך בהכנת תכנית איחוד וחלוקה.

IVSC
תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

- תחשיב השבחה:

מצב קודם - תכנית בב/566			
רכיב	שטח (מ"ר)	שווי למ"ר	ס"ה
זכויות ע"פ טבלת השטחים			
מסחר ק"ק	1,690	₪ 9,000	₪ 15,210,000
תעסוקה (משרדים)	28,210	₪ 3,000	₪ 84,630,000
מגורים עיקרי	13,500	₪ 7,500	₪ 101,250,000
מגורים ממ"ד	1,875	₪ 7,500	₪ 14,062,500
חדרי יציאה לגג	1,000	₪ 7,500	₪ 7,500,000
מרפסות גג	1,475	₪ 2,250	₪ 3,318,750
ס"ה שווי הזכויות במתחם ע"פ טבל השטחים כזמינות			₪ 225,971,250
פוטנציאל לתוספת זכויות בגין הריסה			
זכויות בגין הריסה למסחר ק"ק	338	₪ 9,000	₪ 3,042,000
זכויות בגין הריסה למשרדים	2,054	₪ 3,000	₪ 6,162,000
זכויות בגין הריסה למגורים	2,700	₪ 7,500	₪ 20,250,000
זכויות בגין הריסה למגורים מרפסות גג	450	₪ 2,250	₪ 1,012,500
ס"ה שווי פוטנציאל במתחם בהפחתה לאי וודאות		0.9	₪ 27,419,850
ס"ה שווי המתחם במצב הקודם כזמין לבניה			**₪ 253,391,100**
מצב חדש - תכנית 501-0344648 (סינוי בינוי רחוב בר כוכבא)			
רכיב	**שטח (מ"ר)**	**שווי למ"ר**	**ס"ה**
מסחר ק"ק	1,624	₪ 9,000	₪ 14,616,000
תעסוקה (משרדים)	76,706	₪ 3,000	₪ 230,118,000
מגורים עיקרי	11,660	₪ 7,500	₪ 87,450,000
ממ"דים	1,913	₪ 7,500	₪ 14,343,750
סה"כ שווי המתחם במצב החדש כזמין לבניה			**₪ 346,527,750**
השבחה			
ההשבחה בשלמות			₪ 93,136,650
בהפחתה לאי זמינות (הכנת תכנית לאיחוד וחלוקה ומושע)		0.747	₪ 69,597,123
ההשבחה לחלק הנישום		0.62%	**₪ 431,502**

תכנית 501-0812644

- ההשבחה חושבה בגין שיפור הזמינות שיצרה התוכנית המפורטת לאיחוד וחלוקה למתחם בר כוכבא.
- הובא בחשבון שווי מ״ר מבונה של 8,100 ₪ **למגורים**[9] זאת בהתבסס על עסקאות השוואה לדירות חדשות והחלטות שמאים מכריעים.
- הובא בחשבון שווי מ״ר מבונה של 16,600 ₪ **למסחר (ק״ק)**[10] תוך התייחסות לעסקאות השוואה ונתוני שכירות.
- הובא בחשבון שווי מ״ר מבונה של 6,300 ₪ **לתעסוקה (משרדים)** [11] תוך התייחסות לעסקאות השוואה ונתוני שכירות של שטחי משרדים במתחם BBC, מגדל הכשרת היישוב, פרויקט LYFE ובסר 4.
- הובאה בחשבון דחיה של 5 שנים בשיעור היוון שנתי של 6% (מקדם 0.747) נוכח העובדה שהמימוש ב״מצב **הקודם**״ כרוך בהכנת תכנית איחוד וחלוקה במושעא.
- הובא בחשבון מקדם 0.89 (דחיה של שנתיים בשיעור היוון שנתי של 6%) ב״מצב **החדש**״ בגין מושעא.

[9] בחילוץ משווי מ״ר בנוי של 21,000 ₪ בניכוי מע״מ (17%), יזמות (15%) ועלויות בנייה (7,500 ₪).
[10] בחילוץ משווי מ״ר בנוי של 27,460 ₪ בניכוי יזמות (20%) ועלויות בנייה (6,300 ₪).
[11] בחילוץ משווי מ״ר בנוי של 13,000 ₪ בניכוי יזמות (20%) ועלויות בנייה.

IVSC
תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

- תחשיב השבחה:

תחשיב השבחה בגין אישור תכנית 501-0812644			
רכיב	שטח (מ"ר)	שווי למ"ר	סה"כ
מסחר ק"ק	1,624	₪ 16,600	₪ 26,958,400
תעסוקה (משרדים)	76,706	₪ 6,300	₪ 483,247,800
מגורים עיקרי	11,660	₪ 8,100	₪ 94,446,000
ממ"דים	1,913	₪ 8,100	₪ 15,491,250
סה"כ שווי כזמין לבניה			₪ 620,143,450
הפחתה להכנת תכנית לאיחוד וחלוקה ומושע	6%	5 שנים	0.747
סה"כ שווי מצב קודם (A)			₪ 463,407,261
הפחתה בגין מושע	6%	2 שנים	0.89
סה"כ שווי מצב חדש (B) (הפחתה בגין מושע בלבד)			₪ 551,925,463
השבחה בשלמות (B-A)			**₪ 88,518,201**
ההשבחה לחלק הנישום		0.62%	**₪ 548,813**

12.2. עמדת העוררים:

עיקרי עמדת שמאי העוררים, עו"ד טובי גרש - שמאי מקרקעין:

תכנית 501-0344648

- הובא בחשבון שווי מצב קודם בהתאם לשווי הנכס כבנוי + זכויות בנייה ובהתעלם מתכנית בב/506 על שינוייה.

על אף שהמקרקעין מהווים דירה במבנה מיושן, הרי שלא ניתן להתעלם מהעובדה כי הם ראויים למגורים ומשמשים לכך בפועל עד עצם היום הזה, וזאת כ- 5 שנים לאחר המועד הקובע.

- לאור העובדה שעסקאות ההשוואה בסמוך למקרקעין שבנדון מגלמות פוטנציאל להתחדשות עירונית, שווי המצב הקודם הוערך בהתבסס על גישת העלות תוך התחשבות בגילו של המבנה.
- הובא בחשבון דירת מגורים בשטח אקווי' 118.4 מ"ר (112 מ"ר + מרפסת גג בשטח של 32 מ"ר במקדם אקווי' 0.2).
- הובא בחשבון כי בהתאם למחירון דקל מחודש מרץ 2019 (לפי מדד הבנייה 02/2019) מחיר בנייה עילי לבתים של 3-8 קומות הינו 4,730 ₪ למ"ר + שיעור העמסה השכיחה הממוצעת לבניין מגורים מעלות בנייה ישירה של 30% לפי פרק יח' של השמאי הממשלתי תוך מתן 0.6 בגין פחת.
- שווי מ"ר מבונה בהתאם לערכים שנקבעו ע"י השמאים המכריעים מר גיא צדיק (חלקה 140 בגוש 6196) ושלומי יפה (חלקה 142 בגוש 6196) ובהתאם לעמדת שמאי המשיבה.
- הובאו בחשבון זכויות בנייה במצב החדש בהתאם לטבלת זכויות והוראות הבנייה בתכנית, בהתאם לתמהיל המקובל שקבע כבוד השמאי המכריע גיא צדיק בגוש 6196 חלקה 140.
- הובאו בחשבון עלויות הריסה לפי 300 ₪/מ"ר במסגרת המצב החדש.
- הובא בחשבון מקדם 0.7473 להפקת היתר דחיה ובהתבסס על פרק ח' בחוות הדעת של ובפרט בהתייחס למשך הזמן להפקת היתר מפרסום הרשות להתחדשות עירונית בשנת 2019 ולקביעת השמאי הממשלתי בעקרונות טיוטת תקן 21.1 אשר התקבלו בהכרעת כבוד השמאי מכריע דוד דדון בגוש 6204 חלקות 408-410.
- הובא בחשבון מקדם דחיה של 3 שנים לאישור טבלאות ההקצאה ואיזון בשיעור היוון של 6% וזאת בהתבסס על הכרעת כבוד השמאי מכריע גיא צדיק בגוש 6196 חלקה 140.

IVSC
תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

- הובא בחשבון מקדם 0.9 בגין הפחתה למושעא וזאת בהתבסס על הכרעת כבוד השמאי מכריע דוד דדון בגוש 6204 חלקות 408-410.

- <u>תחשיב השבחה</u> :

מצב קודם	בנוי	מקדם	מ"ר אקו	ע.בניה למ"ר (מגלם 30% עקיפות)	מקדם פחת	ע.בניה מתואמת	שווי מ"ר בנוי
שטח פלדלת במ"ר	60	1.00	60.00	₪ 6,149	0.6	₪ 3,689	₪ 221,364
ממ"ד	12	1.00	12.00				
חדר גג	40	1.00	40.00				
מרפסת גג	32	0.20	6.40				
סה"כ מ"ר אקו / שווי הבנוי			118.40				
שווי מ"ר מבונה מגורים			₪ 7,500				
שווי קרקע							₪ 888,000
סה"כ שווי מצב קודם ללא מע"מ							₪ 1,109,364
מע"מ							1.17
שווי מצב קודם דירת מגורים							**₪ 1,297,956**

מצב חדש	בשטח במ"ר	שווי למ"ר מבונה	שווי
מסחר ק.ק (מגלם העמסה 30%)	1508	₪ 9,000	₪ 13,572,000
מגורים עיקרי	11660	₪ 7,500	₪ 87,450,000
מגורים ממ"דים	1912.5	₪ 7,500	₪ 14,343,750
תעסוקה ((מגלם העמסה 30%)	71,227	₪ 3,000	₪ 213,681,000
			₪ 329,046,750
קיזוז ע.הריסה למקרקעין			
שטח דירות	9038		
חדר יציאה לגג	23		
שטח יחידות מסחריות	469		
סה"כ שטח להריסה (מ"ר)	9530		
ע.בניה מ"ר להריסה	₪ 300		
קיזוז הוצאות הריסה			₪ 2,859,000
			₪ 326,187,750
<u>מקדם דחיה ליצרת טבלת או"ח</u>			
FV	1		
N	3		
I	6%		
בהתבסס על שומתו של כבוד השמאי המכריע גיא צדיק		0.8396	
מקדם הפחתה למושע ואי ודאות(בהתאם להחלטת כבוד השמאי המכריע דוד דדון)		0.90	
<u>מקדם דחיה להוצאת היתר</u>			
FV	1		
N	5		
I	6%		
בהתאם לעקרונות טיוטת תקן 21.1 וכבוד השמאי המכריע דוד דדון		0.7473	
מקדם דחיה משוקלל			0.564671134
שווי המצב החדש			₪ 184,188,807
חלק יחסי			0.0062
שווי מצב חדש			**₪ 1,141,971**

- **אין השבחה.**

IVSC
תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

תכנית 501-0812644

- במצב הקודם נבחנו שתי חלופות, שווי הדירה הבנויה לצד זכויות בנייה בלתי מנוצלות תוך מתן עלויות הריסה, זאת בהתאם לחישוב המצב החדש במסגרת תכנית 501-0344648 :

בחינת שווי מצב קודם בהתאם למועד קובע							
מצב קודם - אופציה א'	בנוי	מקדם	מ"ר אקו	ע.בניה למ"ר (מגלם 30% עקיפות)	מקדם פחת	ע.בניה מתואמת	שווי מ"ר בנוי
שטח פלדלת במ"ר	60	1	60	6,149 ₪	0.6	3,689 ₪	221,364 ₪
ממ"ד	12	1	12				
חדר גג	40	1	40				
מרפסת גג	32	0.2	6.4				
סה"כ מ"ר אקו / שווי הבנוי			118.4				
שווי מ"ר מבונה מגורים			8,100 ₪				
שווי קרקע							959,040 ₪
סה"כ שווי מצב קודם ללא מע"מ							1,180,404 ₪
בתוספת מע"מ							1.17
סה"כ שווי מצב קודם - אופציה א'							**1,381,073 ₪**
מצב קודם - אופציה ב'	**בשטח במ"ר**	**שווי למ"ר מבונה**	**שווי**				
מסחר ק.ק (מגלם העמסה 30%)	1,508.00	3,200 ₪	4,825,600 ₪				
מגורים עיקרי	11,660.00	8,100 ₪	94,446,000 ₪				
מגורים ממ"דים	1,912.50	8,100 ₪	15,491,250 ₪				
תעסוקה (מגלם העמסה 30%)	71,227.00	3,200 ₪	227,926,400 ₪				
			342,689,250 ₪				
קיזוז ע.הריסה למקרקעין							
שטח דירות	9,038.00						
חדר יציאה לגג	23.00						
שטח יחידות מסחריות	469.00						
סה"כ שטח להריסה (מ"ר)	9,530.00						
ע.בניה מ"ר להריסה	300 ₪						
קיזוז הוצאות הריסה			2,859,000 ₪				
			339,830,250 ₪				
מקדם דחיה ליצרת טבלת ארי"ח							
FV	1						
N	3.00						
I	6%						
בהתבסס על שומתו של כבד השמאי המכריע גיא צדיק			0.8396				
מקדם הפחתה למושע ואי ודאות(בהתאם להחלטת כבד השמאי המכריע דוד דדון)			0.9000				
מקדם דחיה להוצאת היתר							
FV	1						
N	5			בהתאם לעקרונות טיוטת תקן 21.1 וכבד השמאי המכריע דוד דדון			
I	6%						
	0.7473						
מקדם דחיה משוקלל			0.564671134				
שווי המצב החדש			191,892,333 ₪				
חלק יחסי			0.0062				
סה"כ שווי מצב קודם - אופציה ב'							**1,189,732 ₪**

- אומצה עמדת שומת המשיבה בדבר שווי מ"ר מבונה למגורים על סך של 8,100 ₪.
- הובא בחשבון שווי מ"ר מבונה של 3,200 ₪ **לתעסוקה (משרדים) ומסחר** תוך התייחסות לעסקאות השוואה, שומות IFRS, מכרז ודוחות כספיים.
- יש לבחון את היטל השבחה מנקודת המבט של בעלי הקרקע ולא היזם, כאילו ובעלי הזכויות הם עצמם היזמים. אי לכך, הוצג שווי השוק במצב החדש של המקרקעין שבנדון בעזרת דו"ח 0.

מדו"ח ה-0, בכפוף לתכנית 501-0812644, כאשר הנחתי היטל השבחה על סך של 0 ₪ עולה כי הרווח היזמי העומד בפרויקט מסוג זה הינו כ- 26% המהווה בערך מוחלט 239,455,041 ₪, כאשר 16% המהווים רווח יזמי מינימלי בהתאם להוראות השמאי הממשלתי הראשי הינם בערך מוחלט 94,360,807 ₪.

- הואיל ודו"ח ה- 0 לא כלל ערך קרקע והואיל ועל מנת להוציא אל הפועל פרויקט זה יידרש מימון בנקאי, שם הגורם נותן האשראי ידרוש רווח יזמי מינימלי של- 16%, כפי שקבע השמאי הממשלתי, הרי שהרווח העודף משויך כולו לקרקע, שכאמור לא נכללה בדו"ח ה- 0.
- בהתאם להחלטת וועדות הערר, הרי שלערכי שווי בתחום המקרקעין יש ליתן משקל גבוה, אם לא יחיד, לעסקאות השוואה בתחום המקרקעין.

IVSC
תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

- הובא בחשבון מקדם 0.7473 להפקת היתר דחיה ובהתבסס על פרק ח' בחוות הדעת של ובפרט בהתייחס למשך הזמן להפקת היתר מפרסום הרשות להתחדשות עירונית בשנת 2019 ולקביעת השמאי הממשלתי בעקרונות טיוטת תקן 21.1 אשר התקבלו בהכרעת כבוד השמאי מכריע דוד דדון בגוש 6204 חלקות 408-410.
- הובא בחשבון מקדם 0.9 בגין הפחתה למושעא וזאת בהתבסס על הכרעת כבוד השמאי מכריע דוד דדון בגוש 6204 חלקות 408-410.
- <u>תחשיב השבחה</u>:

שווי מצב חדש	בשטח במ"ר	שווי למ"ר מבונה	שווי
מסחר ק.ק (מגלם העמסה 30%)	1,508.00	3,200 ₪	4,825,600 ₪
מגורים עיקרי	11,660.00	8,100 ₪	94,446,000 ₪
מגורים ממ"דים	1,912.50	8,100 ₪	15,491,250 ₪
תעסוקה ((מגלם העמסה 30%)	71,227.00	3,200 ₪	227,926,400 ₪
			342,689,250 ₪
קיזוז ע.הריסה למקרקעין			
שטח דירות	9,038.00		
חדר יציאה לגג	23.00		
שטח יחידות מסחריות	469.00		
סה"כ שטח להריסה (מ"ר)	9,530.00		
ע.בניה מ"ר להריסה	300 ₪		
קיזוז הוצאות הריסה			2,859,000 ₪
			339,830,250 ₪
מקדם הפחתה למושע ואי ודאות(בהתאם להחלטת כבוד השמאי המכריע דוד דדון)		0.90	
מקדם דחיה להוצאת היתר			
FV	1		
N	5	בהתאם לעקרונות טיוטת תקן 21.1 וכבוד השמאי המכריע דוד דדו	
I	6%		
		0.7473	
מקדם דחיה משוקלל			0.673
שווי המצב החדש			228,546,839 ₪
חלק יחסי			0.0062
שווי המצב החדש			1,416,990 ₪
שווי מצב קודם			1,381,073 ₪
השבחה			**35,918** ₪

- <u>לחילופין</u>, לפי פסק הדין בעניין אשדר, יש לראות החייב כבעלים ולא יזם לביצוע פרויקט התחדשות עירונית, הרי שיש לבחון את הפרויקט לפי דו"ח 0 וכך לחלץ את שווי הקרקע.
שווי הקרקע המתקבל מדו"ח האפס קטן משווי דירת המגורים ולכן **אין השבחה**.

IVSC
תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

12.3. נספח השלמה לשומת העוררים:

במהלך הדיון שהתקיים בפני ועדת הערר הובהר כי יש להתייחס לעסקאות ההשוואה ישירות במקרקעין.

501-0344648

מצב קודם

- הובא בחשבון שווי מ״ר בנוי של 21,000 ₪ תוך התייחסות לעסקאות השוואה ישירות (ללא חדרי גג טרם הפקדת התכנית, זאת לדירה בשטח של 60 מ״ר.
- הובא בחשבון מקדם התאמה לזמן (1.0042) וקיצור זמינות (1.09509).
- הובאה בחשבון תוספת עבור זכויות בנייה לגג של 40 מ״ר במקדם אקווי׳ 1.2 לפי 0.5 בגין שיפוי עבור זכויות בנייה.

מצב חדש

גישת השוואה

- הובא בחשבון שווי של 1,492,500 ₪ תוך התייחסות לעסקאות השוואה נכון למועד הקובע, זאת לדירה בשטח של 54 מ״ר בהתאם לשטח עסקאות ההשוואה.
- הובא בחשבון מקדם התאמה לזמן (0.95).

גישה כלכלית

- הובא בחשבון שווי המתחם ממוצע לפי החלטות שמאים מכריעים במתחם תוך התייחסות לחלקו היחסי של העורר כאן (0.62%).
- בבחינת שתי הגישות מתקבל כי לא קיימת השבחה בין המצב החדש למצב הקודם.

501-0812644

מצב חדש

- הובא בחשבון שווי של 1,949,824 ₪ תוך התייחסות לעסקאות השוואה במתחם המקרקעין ומקדם התאמה לזמן (0.98).

מצב קודם

- הובא בחשבון מקדם דחיה של שנה בשיעור היוון שנתי של 6% (0.94).

אישור תכנית איחוד וחלוקה (זמינות) הינה 1 שנים + 4 שנים להיתר= פירוק מושעא; לאור העובדה שהמצב החדש הנובע מעסקאות ההשוואה מגלם את הדחיה להיתר=פירוק מושעא, יש להביא בחשבון דחיה לאישור תכנית או״ח בלבד.

IVSC
תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

➢ תחשיב השבחה:

מצב חדש	₪ 1,949,824
מצב קודם	₪ 1,839,457
השבחה	₪ 110,367
שיעור תשלום	25%
היטל השבחה	**₪ 27,592**

12.4. <u>התייחסות שמאית המשיבה לשומת העוררים</u>[12]:

<u>המסגרת הנורמטיבית</u>

<u>ערר (תא) 81077-07-21 הועדה המקומית תל אביב נ' אברהם כספי ז"ל</u> - בניגוד לטענת העוררים, ועדת הערר קיבלה את החלטת השמאי המכריע בעניינה וקבעה כי אין מקום להתערב בהחלטתו.

בעניינו קיימות שלוש החלטות של שמאים מכריעים שכבר הכריע בנושאים אלו ולפיכך, יישום גישת ועדת הערר בעניין כספי אף היא מובילה לקבל את החלטות השמאים המכריעים שניתנו בעניינו.

זאת ועוד, בעניין כספי נדונה תכנית תא/מק/ 4123 שהינה תכנית מכח סעיף 23 לתמ"א 38.

כלומר, מהות ההשבחה בעניין כספי הינה עקב אישור תכנית ה- "מעגנת" את זכויות התמ"א.

ואשר, במצב הקודם ניתן היה לנצל זכויות בנייה מכח הוראות תמ"א 38 על תיקוניה, ללא כל חבות בהיטל השבחה, ביצוע מטלות ציבוריות או הכנת תכנית בינוי מפורטת.

לפיכך, בעניין כספי הובאו בחשבון עסקאות מכר המשקפות את הפוטנציאל למימוש בנייה לפי תמ"א 38 על תיקוניה, בסביבת הנכס.

ואולם בעניינו לא כך הדבר שכן מדובר בהשבחה עקב אישור תכנית "פינוי-בינוי" ממנה יש לנטרל כל פוטנציאל תכנוני להתחדשות עירונית במצב קודם.

בעמ"נ 52383-10-20 ועדה מקומית לתכנון תל אביב ואח' נ' אשדר חברה לבנייה בע"מ ואח' שעניינו בהיטל השבחה שנקבע ביחס לפרויקט פינוי-בינוי ואשר ניתן בערכאה גבוהה מערר עליו מתבסס שמאי העוררים, נקבעו הדברים הבאים:

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

[12] התגובה מהווה חלק בלתי נפרד מתגובת הועדה המקומית לערר.

IVSC
תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

ערר (מרכז) 8107-11-22 גבעת שמואל החדשה נ' הועדה המקומית לתכנון ובנייה גבעת שמואל - במקרה זה, הוכר הפטור להקמת שטחי ממ"ד **במקרים של מכר מותנה הכפוף להוצאת היתר בנייה** וזאת, לאור העובדה כי התנאי לכניסתם לתוקף של ההסכם באותו מקרה היה לאחר הוצאת היתר בנייה.
כלומר, לאור העובדה כי ההסכם השתכלל רק לאחר הוצאת היתר הבנייה, נקבע כי יש לראות במימוש הזכויות כ-"מימוש בהיתר" הפטור מהיטל השבחה בגין הקמת ממ"ד.
בענייננו מדובר בהסכם מכר שנערך בין פרטיים, שאינו כפוף להוצאת היתר בנייה, אי לכך, השתכללות ההסכם הינו במועד חתימתו (טרם מתן היתר בנייה).

501-0344648

מצב קודם

- לא ניתן לטעון שבשנים 2018-2022 הבינוי הקיים הוא השימוש היעיל והטוב.

בהחלטתו של עו"ד שלומי יפה שנערכה במתחם הנדון לנכס בגו"ח 6196/142 נקבעו הדברים הבאים:

> בהתייחס לשימוש המיטבי: להבדיל מתכנית בב/566 בה המועד הקובע היה בשנת 2001 ובה החלטתי הייתה שלא חלה השבחה לאור השימוש המיטבי המהווה את שווי הבנוי + זכויות נוספות, המועד הקובע של התכנית הנדונה הוא שנת 2018. בשנת 2018 גיל הנכס (והמבנים במתחם) כ- 65 שנים. מהתרשמותי בעת הביקור שערכתי במקרקעין וכמצוין בדברי ההסבר של התכנית עצמה "המבנים במצב ירוד וללא פתרונות נגישות מיגון וחניה". לכן, אני מקבל את טיעוני שמאי המשיבה לפיהם יש לבחון את ההשבחה בהתאם לשווי הזכויות (כמגרש ריק ופנוי) בשני מצבי התכנון.

- תרומת הפוטנציאל נשקפת באופן ניכר מעסקאות המוצגות בשומת העוררים ונכון היה להשמיטן שכן, כבר ביום 22.2.2016 התכנית נדונה והומלצה להפקדה ע"י הועדה המקומית.
כל רוכש לא רואה כנגד עיניו את הדירה הבנויה כדירה לשנים ארוכות, אלא הפוטנציאל הממשי לקבלת **דירה חדשה בבינוי מודרני.**
אי לכך, עסקאות המכר בשומת העוררים מגלמות את המרכיב הפוטנציאל לדירה חדשה.
- השווי הממוצע (כ- 21,000 ₪/מ"ר) כולל בתוכו גם זכויות לחדרי יציאה לגג (ראה עסקה מיום 14.2.2017).
השווי הממוצע הנו ללא מקדמים לדירות שונות או למיקום הדירה.

מצב חדש

- ראשית, גישת ההשוואה הישירה עליה מתבסס שמאי העוררים כוללת שתי עסקאות מכר בלבד וזו בעלת תוקף נמוך אשר יכולה לשמש לצורך עיבוי מידע בלבד.
אין לשקלל גישה זו עם גישות נוספת.
- שנית, לא ברור ניתוח העסקאות.
- עסקאות המכר המוצגות בשומת העוררים משקפות שווי הזהה לזה שבשומת המשיבה.

IVSC
תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

501-0812644

- תכנית זו הינה תכנית לאיחוד וחלוקה, שאינה מוסיפה זכויות בנייה בחלקה.
יש לחשב את ההשבחה בגין שיפור הזמינות שיצרה התוכנית בהתאם לתחשיב השמאים המכריעים.
- כפי שהובהר על ידנו בתחשיב הפשרה, בהתחשב בהכרעות אחרונות שניתנו בסביבה הננו סבורים כי יש לתקן את השווי למשרדים שהוערך על ידנו בשומת המשיבה כדלקמן:

תחשיב השבחה בגין אישור תכנית 501-0812644			
רכיב	**שטח (מ"ר)**	**שווי למ"ר**	**ס"ה**
מסחר ק"ק	1,624	₪ 16,600	₪ 26,958,400
תעסוקה (משרדים)	76,706	₪ 4,500	₪ 345,177,000
מגורים עיקרי	11,660	₪ 8,100	₪ 94,446,000
ממ"דים	1,913	₪ 8,100	₪ 15,491,250
סה"כ שווי כזמין לבניה			**₪ 482,072,650**
הפחתה להכנת תכנית לאיחוד וחלוקה ומושע	6%	5 שנים	0.747
סה"כ שווי מצב קודם (A)			₪ 360,232,728
הפחתה בגין מושע	6%	2 שנים	0.890
סה"כ שווי מצב חדש (B) (הפחתה בגין מושע בלבד)			₪ 429,042,942
השבחה בשלמות (B-A)			**₪ 68,810,215**
ההשבחה לחלק הנישום		0.62%	**₪ 426,623**

תקופת הדחיה

- תקופת דחיה של 5 שנים הינה הזמן הנדרש להשלמת זמינות הזכויות בלבד.
כלומר, עד לאישור תכנית איחוד וחלוקה והתארגנות הבעלים למימוש הזכויות (פירוק מושעא).
תקופה זו כפי שנקבע ע"י השמאים המכריעים בעניינו אינה כוללת את הזמן הנדרש להוצאת היתר הבנייה. להלן קטע רלוונטי מהכרעתו של עו"ד שלומי יפה:

> מקדם דחיה: במועד הקובע היה חתום הסכם הפינוי בינוי בין יזרעאלה אלבק לענב יזום מגדלי בר כוכבא והייתה רשומה הערת אזהרה לטובת היזם בלשכת רישום המקרקעין. לכן, מקדם דחיה המשקף פרק זמן של כ- 5 שנים להשלמת הזמינות המלאה של זכויות התכנית היא סבירה.

- דחיה עד למועד מתן היתר בנייה מתקזזת בשני מצבי התכנון.
- זאת ועוד, בפועל התכנית לאיחוד וחלוקה אושרה כ- 3 שנים לאחר אישורה של תכנית **501-0344648** בגינה בהכרעותיהם של שלומי יפה וגיא צדיק נקבעה דחיה לזמינות מלאה של 5 שנים.
- מהנ"ל עולה כי גם בנטרול התקופה שנדרשה בפועל עד לאישורה של התכנית לאיחוד וחלוקה (3 שנים) מסך התקופה לזמינות מלאה שנקבעה בשומות המכרעות (5 שנים) מתקבלת יתרת תקופה למימוש זכויות במצב החדש של 2 שנים, כפי שהובא בחשבון בשומת המשיבה.

IVSC
תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

עסקת מכר בנכס

- העסקה משקפת **מחיר בלבד** ואינה משקפת את שווי הנכס.
  בחישוב ההשבחה יש להביא בחשבון את שווי הנכס במועד הקובע בהתבסס על עסקאות נוספות.
- בעת עריכת העסקה הן הרוכשים והן המוכרים רואים לנגד עיניהם את הדירה החדשה הצפויה להתקבל בפרויקט ואינם מביאים בחשבון את התוספת לשווי המצב החדש בגין הזכויות למסחר ומשרדים.
- ניתן להבחין כי הן בשווי המצב הקודם והן בשווי המצב החדש שחושב קיים פער בין השווי לבין מחיר העסקה. ראה להלן:

שווי מצב קודם

ס"ה שווי במצב קודם (דחיה של 5 שנים)	6%	5 שנים	₪ 360,232,728
החלק הנישום			0.62%
שווי מצב קודם לחלק הנישום (במעוגל)			**₪ 2,230,000**

שווי מצב חדש

ס"ה שווי במצב חדש (דחיה של 2 שנים)	6%	2 שנים	₪ 429,042,942
החלק הנישום			0.62%
שווי מצב חדש לחלק הנישום (במעוגל)			**₪ 2,660,000**

עסקאות מכר

מחירי העסקאות שיפורטו לא משקף את שווי השוק לנכס כריק, פנוי ונקי מכל חוב בשוק החופשי ואין להשית מהשווי ממנו בקביעת שווי המצב החדש.

- עסקת מכר מיום 1.9.2022

מדובר **בעסקת מכר שנערכה בין קרובים.**

מעבר לתמורה הכספית בהסכם, ה**קונים התחייבו לשאת בחלק מתשלום היטל ההשבחה** שחל על המוכר.

- עסקאות מכר מיום 28.9.2022

הממכר מוחזק ע"י שוכרים וכפוף לפינוי/סיום השכירות, קרי, אינו מהווה נכס ריק ופנוי.
בנוסף, הממכר כפוף להסכם פינוי בינוי ובין היתר, להסכמת היזם להעברת הזכויות וחתימה על מסמכי העברת הזכויות, יפויי כח נוטריוני, הסכם פינוי בינוי וכיוצ"ב.
בעניין זה עוד נקבע כי העלות למתן הסכמתו של היזם (ככל וקיימת), תחול על הקונה.

- עסקאות מכר מיום 30.11.2022

הנכס נמכר במסגרת **הליך של כינוס נכסים**.
בנוסף, הממכר כפוף להסכם המוכרים עם חברת ענב ייזום וכל חיובי המוכרים לפי הסכם זה יחולו על הקונים וכן, באחריות הקונים לטפל בהסכמת החברה להעברת הזכויות.

IVSC
תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

בעת ניתוח המחיר בעסקאות אלו יש להביא בחשבון את התנאים, המגבלות והחיובים שבהסכמי המכר:

תאריך העסקה	גוש	חלקה	כתובת	שנת בניה	מספר קומות	קומה	מספר חדרים	שטח רשום (מ"ר)	שומה חלקים	תמורה ל- 100%	תמורה למ"ר
28/09/2022	6196	140	בר כוכבא 17	1950	3	1	3	54	25%	₪ 2,050,000	₪ 37,963
30/11/2022	6196	144	בר כוכבא 1	1960	4	3	2.5	64	75%	₪ 2,240,000	₪ 35,000
ממוצע										**₪ 2,145,000**	**₪ 36,481**
הנ"ל בגילום תנאים מסחרים (במעוגל)									**0.85**	**₪ 2,500,000**	**₪ 43,000**

מהאמור לעיל עולה, כי אף לגישתו של שמאי המבקש (שאינה מוסכמת), מתקבלת השבחה של בסך של כ- 400,000 ₪. ראה תחשיב להלן:

רכיב	שנים למימוש (דחיה)	שווי ס"ה
שווי מצב חדש (*)	2	₪ 2,500,000
שווי מצב קודם	5	₪ 2,099,048
השבחה (במעוגל)		**₪ 400,000**

(*) הנ"ל משקף שווי כזמין בגבולות של 2,800,000 ₪.

מתודולוגיה

התכנית אינה תכנית עצמאית אלא מהווה תכנית משלימה לתכנית התחדשות עירונית הקודמת בגינה כבר נקבעה המתודולוגיה לחישוב ההשבחה בהכרעותיהם של ה"ה גיא צדיק ושלומי יפה.

יש לקבל את המתודולוגיה לחישוב ההשבחה כפי שהובאה בהתבסס על שווי הזכויות במצב חדש בהתאם להחלטות השמאים המכריעים כאמור.

גישת ההשוואה

למעלה מן הצורך, סבירות גובה ההשבחה נבחנה גם לפי גישת ההשוואה הישירה אשר נטענה על ידי שמאי העוררים.

להלן עסקאות מכר בחלקה ערב אישור התכנית (נערכו בסמוך למועד אישור התכנית ומגלמות עליית שווי המקרקעין בגין פוטנציאל לאישורה):

תאריך העסקה	גוש	חלקה	כתובת	שנת בניה	מספר קומות	קומה	מספר חדרים	שטח רשום (מ"ר)	שומה חלקים	מקדם הפחתה לתנאים בהסכם	תמורה ל- 100% בגילום תנאים בהסכם	תמורה למ"ר (בגילום תנאים בהסכם
31/10/2021	6196	142	בר כוכבא 7	1993	3	3	2	59	75%	0.85	₪ 2,070,588	₪ 35,095
13/02/2022	6196	140	בר כוכבא 17	1950	3	2	3	54	60%	0.85	₪ 1,941,176	₪ 35,948
22/05/2022	6196	142	בר כוכבא 7	1950	3	2	3	58	50%	1.00	₪ 1,980,000	₪ 34,138
ממוצע (במעוגל)											**₪ 2,000,000**	**₪ 35,000**

ניתוח עסקאות המכר במצב החדש (לאחר אישור התכנית) מצביע על שווי של **2,500,000** ₪, לפיכך מתקבל כי ההשבחה ביחס להשבחה שנקבעה בשומת המשיבה - עומדת במבחן הסבירות.

IVSC
תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

12.5. <u>טענות משלימות של הצדדים כפי שנדונו בדיון</u>:

<u>שמאי העוררים, עו"ד טובי גרש</u>:

במקרה של סתירה, הנספח הוא הקובע.

ערר תל אביב 8131/04/19 לאה גורמן ; שם, ועדת הערר קבעה כי ישנן שתי חלופות.
האחת היא שהיזם בונה את ההתחדשות העירונית והחלופה השנייה היא כי בעלי הזכויות הם אלו שיקימו את הפרויקט.
ועדת הערר טענה כי לא נתקלה במקרה בו בעלי הדירות הקימו את הפרויקט, בהתבסס על <u>פס"ד ביהמ"ש המנהלי</u>, לכן אם נמכרה הדירה בניגוד למימוש בהיתר, יש לראות בכך <u>מימוש רק של הדירה</u>, ללא כל זכויות בנייה נוספות.
אם היזם יוציא היתר בנייה, רק אז **יחויב בזכויות הבנייה הנוספות**, בכפוף לפטורים ולטענות תמ"א 38 פוטנציאל קודם. מדובר במימוש זכויות דירה בלבד ללא זכויות נוספות.
ערר מרכז 8036/07/24 ועדה מקומית לוד נגד עמית גל ; קבעה ועדת הערר כי במימוש במכר, מתבססים על <u>גישת ההשוואה הישירה</u>. בערר זה מפנים **לערר 81077/01/21** ועדה מקומית תל אביב נגד כספי, שם באים ואומרים שזה מעין **'אליק רון'** בו יש שני מימושים. מימוש על דירה ומימוש זכויות נוספות בהיתר בנייה.

<u>שלושת עררים אלו מובילים למסקנה שיש 2 מדרגות</u>:

- מכירת הדירה בלבד בה המחיר מושפע **מסכום הדירה שיתקבל בלבד**.
- יתר הרכיבים שמעבר לדירה, **ימוסו בשלב ב' בהיתר הבנייה**.

הועדה לא מפסידה ואף מרוויחה עקב עליית מחירים.
על כן, **מחיר העסקה מושפע ממחיר הדירה בלבד.**
יכול להיות שיש זכויות נוספות אך **החבות צריכה להיות על היזם ולא על בעל הדירה.**

<u>עררים המחזקים את טענת העוררים, כי יש להתייחס להסכם</u>:

- **ערר 8105-02-22 סיגייט נדל"ן בע"מ.**
- **ערר 8107-11-12 גבעת שמואל החדשה.**

<u>המצב התכנוני שקדם לתכנית ה-1</u>
התכנית שקדמה לה כללה **150 יח"ד בלבד**.
שמאים מכריעים במתחם אכן קבעו שמבחינת ערכים שמאים לא נקבעה השבחה ותכנית זו **לא הייתה ברת מימוש עקב מחסור של 3 יח"ד**.
התכנית צופפה את שטח הדירות לשטח דירה ממוצע של 10 מ"ר עיקרי פחות, אך לא הוסיפה זכויות בנייה.
נוסף על כך, **בתוך** המתחם יש עסקאות נוספות.
<u>תגובת שמאי העוררים למסמך תגובת המשיבה</u>
שמאית המשיבה טוענת שיש שתי הכרעות נוספות שלטענתה השמאי המכריע כבול אליהם.
כמובן שיש ליתן התייחסות לשומות מכריעות קיימות באותן הסוגיות, אך הן לא מחייבות.

IVSC
תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

המשיבה נצמדה לשומה מכרעת אחת. כאמור, אין חובה להתחשב בהכרעות קודמות, כל עוד השמאי המכריע מנמק מדוע.

שומה מכרעת של עו"ד שלומי יפה - למצב הקיים של תכנית המגורים אין כל ערך.
מדובר בדירה מושכרת שגרים בה. העריך לפני 5 שנים ש"הבלוקים שווים אפס ₪".
יש לבחון שווי לפי התכנית הקודמת (566) ולפי שווי מצב קיים באזור של התחדשות עירונית.

ערר כספי - בעלי הדירה מכר את דירתו, ובניגוד למכר מאת יזם, הגישה המועדפת כאן היא גישת ההשוואה הישירה ולא הכלכלית. **בסופו של יום, הועדה תגבה 100%, אך בפלחים.**
ערר גבעת שמואל החדשה - אינו סביר כי הועדה טוענת ששתי התכניות, כל אחת כשלעצמה משביחה ומהווה HBU.
ועדת הערר קבעה שהקונה הסביר רואה לנגד עיניו רק את הדירה שהוא יקבל.

<u>שמאי העוררים, מר יוסי כהן:</u>
כיוון שיש הסכם, ערר גבעת שמואל רלוונטי לענייננו.
לגבי הסקר שהציגה המשיבה - הדירות, לפי היתר בנייה, כולן זהות בשטחן. לא משנה מהו השטח שדווח. בפועל פועלים לפי היתרי הבנייה.
לא נסתכל על מחיר למ"ר כי אלא על מחיר <u>לדירה</u>.
המשיבה טוענת 21,000 ₪/מ"ר כולל זכויות בנייה בגג, חישוב המושתת על ממוצע עסקאות.
קיימת עסקה בקומה שניה לפי 21,000 ₪/מ"ר כאשר בקומה שנייה אין זכויות בגג, ולראיה נשוא השומה בקומה האחרונה וחויבנו בתשלום היטל השבחה עבור מלוא הזכויות בגג. יילקח בחשבון בשווי קיים.

<u>עסקה לא רלוונטית</u>
בסקר נעשתה חלוקה למועדים.
בעמוד 5 לכתב תשובה, בחלק התחתון של העמוד עשו מועד חדש בתאריך 15.6 ולכן יש עסקה מתאריך 17.5 אשר לא רלוונטית.

<u>פירוק מושעא</u>
בפירוק מושעא בהתחדשות עירונית, שמאי הדיירים מנקד, הדיירים בוחרים את הדירות החדשות ובכך מתפרקת המושעא. מצב זה יכול לקרות רק <u>באם קיים היתר מאושר</u>.
באם אין היתר, הבעלים אינם יכולים לבחור דירות (לפי הרשות להתחדשות עירונית, כאמור בפרק ח').
משך זמן מבקשת ההיתר עד לקבלת היתר בהתחדשות עירונית הוא 4 שנים.
לכן לא יכול פירוק המושעא לקרות ב-4 שנים.
אם קבעו 5 שנים, המשמעות היא שלוקח לתכנית בסמכות מקומית שמכינים טבלאות ומפזרים באותה מידה בכל המגרשים. לכן, **שנה אחת** הוא תקופת זמן סבירה לתכנית בסמכות מקומית.
כל העסקאות עברו בחינה נוספת מרשות המיסים ואושרו על ידי רשות המיסים.

IVSC
תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | **פקס משרד:** 03-934-7462 | **דוא"ל:** haim@mesilaty.com

נטענה טענה לשם עסקאות מיוחדות. הטענה לא עלתה בוועדת ערר. אין סיבה לדווח נמוך סתם כך.
לא נכון להגיד שדירה שנמכרה בכינוס נמכרה במחיר מתחת לשוק.
בעת הצעות לנכסים בכינוס, לעיתים אמוציות מביאות למכירת דירה בכינוס במעל למחיר השוק.
שוק מבוסס על מכלול עסקאות.
בנוסף, עסקאות ההשוואה שהציגה שמאית המשיבה הוצגו לאחר התיקונים שעשתה ולא הוצגו על ידה בטבלת העסקאות כפי שדווחו.

שמאית המשיבה, הגב' נעמי קפלנר:

התייחסות לתכנית פינוי בינוי בר כוכבא

כפי שהוגדרה תכנית מס 1, התכנית נותנת 153 יח"ד, דירה כנגד דירה קיימת, ובנוסף נותנת תוספת לתעסוקה של 60,320 מ"ר. כאן נטען שתוספת של קרוב ל- 37,000 מ"ר כלל לא השביחו.

לעניין מכר הדירה

מדובר בזכויות למגרש מגורים יחד עם זכויות למגרש תעסוקה.
איך נקבע כי הועדה תקבל בשלב מאוחר יותר את ההשבחה בעבור התעסוקה?
כשיש מכר בשלב ההיתר מזכים אותו על זכויות שנמכרו, **לא גובים על זכויות רטרואקטיבי.**
יש מימוש אחד שהוא מימוש במכר. אין להתייחס למימוש בשל היתר בנייה עתידי.

התייחסות לאמור "מסירת דירה כנגד קבלת דירה"

ישנם לא מעט מתחמי פינוי בינוי בהם מתחמי דירות, בהן מקבלים הבעלים בטבלת ההקצאה זכויות למגורים וגם למסחר.
לא מסכימה עם הטענה של "למחוק" הקצאה של זכויות למסחר לבעלי הדירות הקיימות.
יכול להיות שהיזם יקנה מהבעלים את הזכויות הללו, אך אין אנו יודעים כעת.

חוסר התייחסות של העוררים בזכויות נוספות

אם היזם לא הגיע ואמר שיש זכויות נוספות, איך יקימו בניין לתעסוקה?

תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

13. עיקרי הנושאים השנויים במחלוקת:

מעיון בשומות הצדדים נראה כי הצדדים חלוקים בין היתר, אודות אופן חישוב ההשבחה, שווי מ"ר מבונה וכיו"ב.

להלן טבלת עיקרי נקודות המחלוקת:

נקודת המחלוקת			עיקרי טענות שמאית משיבה	עיקרי טענות שמאי העוררים
501-0344648	אופן חישוב השבחה		הובאו בחשבון זכויות בניה זמינות + לא זמינות תוך מתן מקדם 0.9 בגין הפחתה לאי וודאות במסגרת ה"מצב **הקודם**" אל מול זכויות בניה בהתאם לתכנית במסגרת "המצב **החדש**".	שווי הדירה הבנויה בהתאם לעסקאות השוואה טרם הפקדת התכנית תוך מתן התאמה לזמן בתוספת זכויות בניה בגג (40 מ"ר) במקדם אקווי' 1.2 תוך התייחסות לשיפוי 0.5 במסגרת ה"מצב **הקודם**" אל מול שווי הדירה בגישת ההשוואה נכון למועד הקובע (A) ושווי החלק היחסי מתחם בהתאם לגישה הכלכלית (B) במסגרת ה"מצב **החדש**" - מהן מתקבל כי **אין השבחה**.
	יחס העמסה		100% מסך שטחי השירות.	30% מסך שטחי השירות.
	מקדם דחיה		דחיה של 5 שנים בשיעור היוון שנתי של 6% (מקדם 0.747) מההשבחה.	דחיה של 5 שנים בשיעור היוון שנתי של 6% (מקדם 0.747) בגישה הכלכלית, בנוסף לדחייה נוספת בגין אישור טבלאות ההקצאה.
	עלויות הריסה		לא הובאו בחשבון עלויות הריסה במסגרת שני מצבי התכנון.	יש ליתן במסגרת בחינת השווי בגישה הכלכלית, עלויות הריסה לפי 300 ₪/מ"ר.
501-0812644	אופן חישוב השבחה		בהתאם לגישה הכלכלית לזכויות בנייה עבור מסחר תעסוקה ומגורים וגישת ההשוואה.	שווי הדירה הבנויה בהתאם לעסקאות השוואה נכון למועד הקובע (A) במסגרת ה"מצב **החדש**" תוך מתן דחיה לשם בחינת ה"מצב **הקודם**" לצד גישת ההשוואה ב"מצב החדש".
	שווי מ"ר מבונה	תעסוקה	**4,500** ₪ תוך התייחסות לעסקאות השוואה ברשות המיסים ונתוני היצע ב"יד 2".	**3,200** ₪ תוך התייחסות למכרז רמ"י, עסקאות השוואה ברשות המיסים, נתוני היצע ב"יד 2" ודוחות כספיים.
		מסחר	**16,600** ₪ תוך התייחסות לעסקאות השוואה ברשות המיסים ונתוני היצע ב"יד 2".	
	מקדם דחיה		דחיה של **חמש** שנים בשיעור היוון שנתי של 6% במסגרת ה"מצב **הקודם**" לעומת דחיה של **שנתיים** בשיעור היוון שנתי של 6% במסגרת ה"מצב **החדש**".	דחיה של **שנה** בשיעור היוון שנתי של 6% במסגרת ה"מצב **הקודם**".

14. עקרונות, גורמים ושיקולים:

14.1. מיקום הנכס ברחוב בר כוכבא 13 בגוש 6196 חלקה 141 תת חלקה 34, בני ברק.

14.2. גובה היטל ההשבחה נבחן בעקבות החלטת ועדת ערר למינוי שמאי מייעץ.

14.3. ההחלטה אינה מהווה חוות דעת משפטית, אלא החלטה שמאית בלבד וככל שקיים ניתוח כזה או אחר הנושק לתחום המשפטי, הרי שהוא בוצע לצורך קבלת החלטה בתחום שמאות מקרקעין ולצורך בחינת גובה היטל ההשבחה בלבד.

14.4. עפ"י סעיף 1 (א) בתוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה: "השבחה" - עליית שווים של מקרקעין עקב אישור תכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג.

14.5. רע"א 4217/04 ציון פמיני נ' הועדה המקומית לתכנון ובנייה ירושלים.

14.6. פרטי התוכניות שהובאו לעיל, נלקחו מהתוכניות שפורסמו ומהווים תמצית התוכניות בלבד.
לצורך בירור מלוא היקף התוכנית יש לעיין בתוכניות חתומות בלבד ובמידע תכנוני בכתב לפי ס' 119 לחוק התו"ב.
החלטה זו אינה קובעת מסמרות לעניין זכויות הבנייה והתוכניות החלות בנכס.

14.7. נתוני שוק רלוונטיים למקרקעין ברי השוואה מהנכס וסביבתו בסמוך למועדים הקובעים ושומות מכריעות ומייעצות מסביבת הנכס.

14.8. עמדות הצדדים וכל האמור בשומות הצדדים לרבות המסמכים שהוצגו על ידם.

IVSC
תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

15. דיון והכרעה:

כללי:

בהתאם להחלטת ועדת ערר מחוז מרכז מיום 10.10.2024 מוניתי ע"י יו"ר מועצת שמאי המקרקעין לבחון את גובה ההשבחה בגין אישור תכניות 501-0344648 ו- 501-0812644 בלבד.

בהתאם להחלטת ועדת ערר (ס' 11.2) אין בקביעת ההשבחה כדי לשלול את שאלת הפטור שהעלתה העוררים בגין תכנית 501-0344648 והיא תידון על ידי ועדת הערר בהמשך.

מעיון בחוות דעת הצדדים עולה כי נבחן ונקבע גובה השבחה ביחס לאישורן של מספר תכניות החלות על המקרקעין זאת בנוסף לשתי התכניות המפורטות לעיל.

למרות זאת ובהתאם להחלטת ועדת ערר מחוז מרכז, החלטתי זו תתייחס לשתי התכניות המפורטות לעיל בלבד.

שיעור היטל ההשבחה

בהתאם להתייחסות של הועדה המקומית בני ברק לעניין שיעור החיוב בפרויקטים של פינוי בינוי (ראה מטה צילום מתוך אתר הרשות להתחדשות עירונית[13]) ומעיון בשומת הוועדה עולה כי **שמאית המשיבה עצמה** מצאה לנכון לחייב לפי 25% (מצ"ב העמוד האחרון בשומתה):

תכנית	תאריך קובע	ההשבחה	היטל ההשבחה
בב/105/ד	08/03/1985	₪ 1,904	₪ 952
בב/105/ד2	16/03/2001	₪ 41,990	₪ 20,995
בב/105/ס'2	01/09/2005	₪ 6,707	₪ 3,353
501-0344648	28/12/2018	₪ 431,502	₪ 107,876
501-0812644	15/07/2022	₪ 548,813	₪ 137,203

- יוער כי על התכניות פינוי בינוי חל היטל השבחה 25%

לפיכך, אין מקום לשנות את שיעור החיוב שנקבע בשומת המשיבה ולהותירו על 25%.

ראוי יהיה לציין כי אין בהכרעתי בעניין שיעור היטל ההשבחה כדי לפגוע בצדדים, שזכאים לשוב ולטעון בעניינים אלה בפני הערכאות המתאימות.

[13] קישור לאתר הרשות להתחדשות עירונית: https://www.gov.il/he/pages/heytel-hashbacha

IVSC
תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

א. תכנית 501-0344648

טרם התייחסותי למחלוקות בין הצדדים, בהתאם לחוות דעת הצדדים, נראה כי הקיימים הסכמה לעניין הנתונים כדלהלן:

- שווי של 9,000 ₪/מ"ר מבונה **למסחר**.
- שווי של 7,500 ₪/מ"ר מבונה **למגורים**.
- שווי של 3,000 ₪/מ"ר מבונה **לתעסוקה (משרדים)**.
- זכויות בנייה למגורים (עיקרי + ממ"ד) במסגרת המצב התכנוני החדש.
- מקדם 0.9 בגין אי וודאות.
- לחלק הנישום חלק יחסי של 22/796 ברכוש המשותף בתחום חלקה 144 וחלק יחסי של 0.62% ביחס למתחם הכולל את חלקות 140-144.
- היטל ההשבחה בפרויקטים של התחדשות עירונית - פינוי בינוי, בבני ברק הינו בשיעור של 25% מההשבחה המלאה.

עם זאת, קיימות מחלוקות בנקודות שיפורטו להלן.

אופן חישוב ההשבחה

שמאי משיבה הביא בחשבון זכויות בנייה זמינות + לא זמינות תוך מתן מקדם 0.9 בגין הפחתה לאי וודאות במסגרת ה"מצב הקודם" אל מול זכויות בנייה בהתאם לתכנית במסגרת "המצב החדש".

שמאי העוררים הביא בחשבון שווי מצב **קודם** בהתאם לשווי הנכס (23,093 ₪/מ"ר) טרם הפקדת התכנית תוך מתן התאמה לזמן, בתוספת זכויות בנייה לחדר יציאה לגג (40 מ"ר במקדם אקווי' 1.2 תוך מתן מקדם 0.5 בגין שיפוי בהתחדשות עבור זכויות בגג).

הובאו בחשבון שתי גישות במצב **החדש** (שומת העוררים ונספח ההשלמה):

הגישה הכלכלית - זכויות בנייה במצב החדש בהתאם לטבלת זכויות והוראות הבנייה בתכנית, בהתאם לתמהיל המקובל שקבע כבוד השמאי המכריע גיא צדיק בגוש 6196 חלקה 140 תוך מתן עלויות הריסה לפי 300 ₪/מ"ר.

גישת ההשוואה - שווי הנכס (26,342 ₪/מ"ר) נכון למועד אישור התכנית לאחר מתן התאמה לזמן.

לדידה של שמאית משיבה מדובר בהשבחה עקב אישור תכנית "פינוי-בינוי" ממנה יש לנטרל כל פוטנציאל תכנוני להתחדשות עירונית במצב קודם.

בנוסף, גישת ההשוואה הישירה עליה מתבסס שמאי העוררים כוללת שתי עסקאות מכר בלבד וזו בעלת תוקף נמוך אשר יכולה לשמש לצורך עיבוי מידע בלבד. אין לשקלל גישה זו עם גישות נוספת.

לפיכך, יש לדבוק בגישה של החלטות שמאים מכריעים במתחם.

כמו כן, ציינה כי השווי הממוצע (כ- 21,000 ₪/מ"ר) כולל בתוכו גם זכויות לחדרי יציאה לגג.

IVSC
תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

לדידו של שמאי העוררים יכול להיות שיש זכויות נוספות אך החבות צריכה להיות על היזם ולא על בעל הדירה.

הוצגו החלטות וועדות ערר בהן נקבע כי ישנו מימוש בשתי מדרגות:

מכירת הדירה בלבד בה המחיר מושפע מסכום הדירה שיתקבל בלבד, יתר הרכיבים שמעבר לדירה, ימוסו בשלב ב' בהיתר הבנייה.

<u>החלטה</u>

גישת חישוב השווי במצב חדש בפרויקט פינוי בינוי שנויה במחלוקת בקרב שמאים מכריעים, על אף פסיקת ביהמ"ש המחוזי בעמ"נ 52383-10-20 הועדה המקומית לתכנון ובנייה תל אביב נ' אשדר חברה לבנייה בע"מ בה נקבע, בין היתר, כדלקמן:

> *"כל עוד המחוקק לא ייחד הוראות לחישוב ההשבחה בתכנית פינוי בינוי, יש להתייחס לעקרונות חישוב ההשבחה בתכנית זו כבכל תכנית משביחה אחרת. כלומר, חישוב הפער בין מלוא הזכויות במצב הקודם לבין מלוא הזכויות במצב חדש, בניכוי ההוצאות הנדרשות למימוש הזכויות במצב החדש".*

בהתאם לפסיקה יש לבחון את שווי מלוא הזכויות ב"מצב חדש" לעומת מלוא הזכויות ב"מצב קודם", ולהביא בחשבון ניכוי הוצאות בהתאם להלכת אברמוביץ[14] לפיה 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 לא ניתן לנכותן מההשבחה.

טרם מתן החלטתי זו התקבלה החלטת ועדת ערר מס' תא/81077/0721 העוסקת בשיטה הראויה לחישוב ההשבחה בפרויקט פינוי בינוי.

ועדת ערר קבעה כי אין להתערב בהחלטת השמאי המכריע אשר העריך את ההשבחה בשיטת ההשוואה לבדה ולא רק, אף מצאה לנכון שלא לפסול את השומה על אף אי שימוש בעסקת ההשוואה בנכס עצמו.

בהחלטת ועדת ערר כאמור ישנה התייחסות לפס"ד אשדר, בין היתר, כדלקמן:

> *"בית המשפט לא שלל בפסק הדין את האפשרות לקבוע שווי במצב החדש בגישת ההשוואה לעסקאות מכר בדירות קיימות".*

אני מסכים עם האמור.

[14] רע"א 147/14 הועדה המקומית לתכנון ובנייה תל אביב- יפו נ' אברמוביץ (פורסם בנבו בתאריך 31.12.2014).

IVSC
תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

פס"ד אינו שולל את גישת ההשוואה, אך גם אינו שולל את הגישה הכלכלית אותה אימץ בחום.
לעניין זה אציין את ערר (ת"א) 8199-07-18 הוועדה המקומית לתכנון ובנייה תל אביב - יפו נ' מר יובל קיכל (להלן: "פס"ד קיכל"), אליו מפנה ועדת ערר בהחלטתה.
ועדת ערר למדה מפס"ד קיכל כי פס"ד אשדר לא קבע ששיטת ההשוואה פסולה בבחינת השווי של פרויקט פינוי בנוי, אולם ראוי יהיה להוסיף בעניין זה כי מפרשנות ההחלטה בעניין קיכל זו לא המסקנה היחידה והעיקרית העולה, אלא כי ניתן להעריך את השווי "המצב החדש" בתכנית פינוי בינוי במספר גישות כדלקמן:

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

- *שומה בדרך של **השוואה ישירה**, על פי מחירי הדירות לאחר אישור התכנית. בגישה זו נמדדת תגובת השוק לתכנית החדשה באופן ישיר שאינו מצריך התאמות רבות. גישת ההשוואה הישירה נחשבת לנכונה והרצויה ביותר, הן על פי התקינה השמאית והן לפי פסיקה ענפה. כפי שיפורט להלן, גישה זו לא ננקטה במסגרת השומה המכרעת והצדדים אינם טוענים כנגד כך.*
- ***שומת שוויו העתידי של המגרש לכשיתפנה (בגישת ההשוואה או ע"י חילוץ) ולאחר מכן היוון השווי העתידי לערך נוכחי בתאריך הקובע**, וייחוס הערך המתקבל לבעל הדירה המסוימת על פי חלקו היחסי בנכס הקיים, תוך ביצוע התאמות לשם שקלול גורמי הדחיה, אי הוודאות, הסיכון והמושע. גישה זו בוחנת את שווי המקרקעין בהתבסס על מחיר מכירת המגרש כולו כריק במועד בו ניתן להוציא את הבנייה אל הפועל עוד בטרם הבנייה 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 בנייה על פי שוויו כבנוי בקיזוז כל העלויות לבנייתו לרבות הוצאות שונות ובכלל הוצאות הריסה (שיטת החילוץ מאוזכרת בסעיף 57 **בעניין אשדר**). כפי שיפורט להלן, זו הגישה העיקרית שננקטה בשומה המכרעת.*
- ***שומה בגישת היוון ההנאות העתידיות לבעל המקרקעין** - דהיינו על פי שוויה העתידי של דירת התמורה שיקבל בעל המקרקעין בעתיד, בתוספת ערכן של הנאות נוספות אותן יקבל (כגון השתתפות בשכ"ד בתקופת הביניים, ונשיאה בהוצאות שונות), והיוון ערכים אלו, כל אחד בהתאם למועדו, למועד הקובע של אישור התכנית. בחינה זו, מניחה כי הדירות וכלל הזכויות שיועברו לידי היזם, הינן זכויות שמשקפות את עלויות הבנייה לשם הוצאת הפרויקט לפועל ועל כן אין להביאן בחשבון בבחינת השווי לבעלים.*

מנגד, נקודת הזמן לביצוע הבחינה הינה השלמת הבנייה 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.

IVSC
תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

*אמנם בתיק שבפנינו לא הועלו כל טענות לעניין המתודה השמאית שנבחרה (להבדיל מאופן יישומה), ועל כן זו אינו במחלוקת בתיק שבפנינו, ואולם על רקע קביעות ועדת הערר בעניין אשדר, נציין כי לטעמנו **שלוש הגישות הללו, הינן שיטות שמאיות לגיטימיות ומקובלות**. נעיר כי במקרים בהם ניתן לנקוט בגישת ההשוואה 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 הבנייה, אומדני סיכונים, ואומדני דחיה, השפעת ריבוי בעלויות וכיו"ב (הדגשה אינה במקור).*

משכך, מפס"ד אנו למדים כי לא ניתן לפסול כליל את הגישה הכלכלית וכך גם לא את גישת ההשוואה אשר הינן גישות שמאיות ראויות ולגיטימיות. וכפי שמצוין בהחלטת ועדת ערר:

*"..בניגוד לעמדת הוועדה המקומית אין בו כל קביעה כי לא ניתן לעשות **שימוש בכל גישה אחרת**, מלבד הגישה המוצגת בפסק הדין" (הדגשה אינה במקור).*

זאת ועוד, ועדת ערר מציינת את מגבלות השימוש בגישה הכלכלית, בין היתר, כיוון ושיטה זו רגישה לשינויים קטנים של חלק מהנחות העבודה ושיקול דעתו של השמאי (כגון שיעור היוון, משך הדחיה, שיעור העלויות וכד') באופן הפוגע ברמת התוקף שלה.
אני מסכים כי גישת ההשוואה אמנם גישה מובילה אך חסרונות קיימים גם לה.
לדוגמה, הגישה "יונקת" מבסיס הנתונים של שלטונות המס, שם לא פעם שטחי הדירות והקומה לא מדווחים כהלכה.
כך גם רמת המפרט בדירות ההשוואה לא ידועים לשמאי, דבר המצריך הנחת הנחות לצורך ביצוע ההשוואה.
זאת ועוד, לא אחת קיים קושי מהנתונים לדעת את גיל הבניין בצורה מדויקת ואת אופן קביעתו על ידי הגורם המדווח. בנוסף קיים לא פעם צורך ליתן מקדם מיקום, מקדם קומה, כיווני אוויר ועוד.

מעבר לאמור, לא אחת כוללות הדירות המדווחות זכויות בנייה **בלתי מנוצלות** הנובעות מתכניות החלות על הנכס, ממספר השותפים במגרש עליו חלה התכנית וממנו מיוחס החלק היחסי לדירה וכד'.
אי בחינה מדויקת של האמור יכולה גם היא להביא לעיוות כזה או אחר בגישת ההשוואה.
האמור מעיד על רגישות לטעות הקיימת גם בשיטת ההשוואה.

תקן מס' 2 "יישום גישות השומה בשומות מקרקעין לנכסים בנויים למגורים, משרדים, תעשייה, מלאכה ומסחר" מגדיר כי חלק מדרישות המינימום בנתוני השוואה יהיה שסך ערכן המוחלט של שיעורי ההתאמה לנכסי ההשוואה לא יעלה על 35%.
דבר המוכיח כי אף כותבי התקן מודעים היו לרגישות שבשיטה ומצאו לנכון לתחם את **הערך המוחלט** של סך הסטיות המותר.
מהאמור דלעיל, אנו למדים כי גם בשימוש בגישת ההשוואה ישנן הנחות בסיס אשר מנחות את השמאי על מנת להשתמש בהן , אולם **<u>אין הדבר מעיד על ביטול השיטה השמאית</u>**.

IVSC
תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

זאת ועוד, מציע התקן כי במקרה בו ישנו צורך בהנחות רבות, ניתן לעשות שימוש ביותר מגישת שומה אחת ובדרך זו יחושב השווי באמצעות שקלול התוצאות שהתקבלו בגישות השומה השונות.
המשקל לכל תוצאת שומה ישקף את מידת התוקף של הגיש ואת איכותם ומהימנותם של נתוני הבסיס על פי **שיקול דעת שמאי**.

בהחלטת ועדת ערר צוין כי הבעלים הפרטיים לא נהנים ישירות מזכויות הבנייה במישרין.
סבורני כי הדיירים לעיתים אכן נהנים ישירות מזכויות הבנייה בפרויקט. קבלת סיוע מאנשי מקצוע יביא את הדיירים לקבלת תמורה מקסימלית באופן שפרויקט רווחי יותר יביא לתמורה גדולה יותר גם עבור בעלי הדירות הקיימות.
ולא רק, לא אחת חולקים האחרונים בהסכמה עם היזם את הרווח בפרויקט מעבר לתקרת רווח מסוימת.

לפיכך סבורני כי התמורה לדיירים בפרויקט בלי מסחר אל מול פרויקט עם מסחר- סביר שתהא שונה.
תקן 21.1 בדבר פירוט מזערי נדרש בשומות מקרקעין המבוצעות לצורך בדיקה שמאית כלכלית לתכנית פינוי בינוי שאושר בחודש יוני 2022, מבהיר כדלקמן:

> *"תמורה תהיה דירה חדשה הכוללת מרפסת, מחסן וחניה. ככלל, בתוספת שבין 12 מ"ר לבין 25 מ"ר, וזאת בהתאם למגבלות התכנוניות במיזם, בהתאם למדיניות העירונית והמחוזית ועל פי מו"מ בין היזם לדיירים. ככל שהתכנון מאפשר רווחיות מעבר לנקבע בתקן זה, ניתן להביא בחשבון בתחשיב תמורה לדיירים גבוהה יותר".*

כלומר, גישת ההשוואה עלולה להתעלם מהיתרונות הגלומים בפרויקטים ייחודים, כפי שבענייננו.
ככזה המורכב משווי פרויקט הכולל הן את רכיב המסחר והן את רכיב המגורים בו, יכולים הדיירים לקבל תמורה גבוהה יותר מאשר זה המגולם בנתוני ההשוואה אשר יכול שחלקם נלקחו מפרויקט דומה אשר חסר את אלמנט המסחר, ולדברי ועדת ערר:

> *"מכל מקום כאמור, אנו סבורים כי פסק דין אשר הותיר את הבחירה בשיטה השמאית הראויה בידיו של השמאי בהתאם לנסיבות העניין..... משעה שהשמאי המכריע צעד בדרכה של התקינה השמאית, הרי שהנטייה שלא להתערב בשיקול דעתו, תתחזק אף יותר".*

משכך, ככל והשמאי המכריע פועל בהתאם לתקינה השמאית נכון שוועדת ערר לא תתערב בהחלטתו.
על השמאי לבחון כל מקרה לגופו ובהתאם לשיקול דעתו המקצועית לקבוע מה תהיה הגישה הנכונה ביותר.

בעניין הפניית ועדת ערר לאופן חישוב סעיף 197, הרי שלא פעם שמאי הוועדה מחשבים את הפגיעה בנכס על ידי שקלול בין עסקאות ההשוואה לבין תחשיב כלכלי הבוחן פרמטרים כגון דחיה במכירת הנכס בעקבות המפגע שנולד עם אישורה של התכנית הפוגעת.

IVSC
תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

מצאתי לנכון להתייחס לאמירה נוספת של ועדת ערר:

"ודאי שלא ניתן לקבוע, באופן גורף, נוכח פס"ד ברנדייס, כי מינוי שמאי חדש במקרקעין של פלוני, מהווה עילה לאימוץ מידי של קביעת השמאי הקודם שדן במקרקעין של אלמוני הסמוכים להם. הדבר אינו משתקף מהוראות החוק והתוספת השלישית המאפשרות מינוי שמאי במסגרת כל הליך, וודאי שאינו עולה בקנה אחד עם קביעותיו של בית המשפט ואף אינו עולה בקנה אחד עם עיקרון העצמאות השמאית."

משכך, גם במידה והשמאי המכריע מר יגאל יוסף קבע כי יש להשתמש בגישת ההשוואה לבדה וגם במקרה שוועדת ערר אינה סתרה את החלטתו, אין הדבר אומר כי כל השמאים המכריעים מחויבים לעשות כך.
עוד יודגש כי דרך המלך בתחשיב ההשבחה לפרויקט פינוי בינוי הינו שילוב בין גישות או לכל הפחות בחינה בשתי גישות שונות.

יפה כתבה ועדת הערר בעניין כדלקמן:

"..בעניינו טוב היה עושה השמאי המכריע אילו היה נדרש לבחינה נוספת בדרך אחרת".

מסכים אני עם האמור, הגישה הכלכלית ראויה לבחינה. מדובר בהחלטה שמאית שצריכה להבחן בשים לב לכלל המרכיבים ומאפיינים של הנכס וכפי שקבעה ועדת ערר:

"סוגיות אלה מצויות בליבת המומחיות של השמאי המכריע".

<u>החלטות שמאים מכריעים במתחם תכנון "מ-4", מגרש מס' 1101 בייעוד אזורים מגורים מיוחד ומגרש מס' 1205 בייעוד לתעסוקה</u>
מעיון בהחלטות השמאית המכריעים, מר גיא צדיק בגו"ח 6196/140 ועו"ד שלומי יפה בגו"ח 6196/142 הובאה בחשבון הגישה הכלכלית, כאשר שני מצבי התכנון נבחנו בהתאם לזכויות הבנייה תוך מתן מקדם דחיה ומקדם 0.9 בגין אי הוודאות בגין זכויות הבנייה.

לעניין זה יפים הדברים בבר"מ 2049/15 פרדסי כפר ברנדייס בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ובנייה חדרה:

"..במקרים שבהם קיימים כמה חייבים בתשלום של היטל השבחה בגין אותה חלקת מקרקעין, ככלל, נודעת עדיפות למינויו של שמאי מכריע אחד באופן שימנע מראש מצב של שומות סותרות כמו בענייננו. קיומן של שומות סותרות ביחס לאותם מקרקעין, לאותו מועד קובע ואף לאותם בעלי זכויות, במסגרת הליכים של שומה מכרעת, חותר תחת התכלית של שוויון בגבייתם של תשלומי חובה, וממילא גם באמון הציבור בהליכים אלה. על כן, יש להימנע ממנו ככל הניתן".

VSC תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

עם זאת, בערר 8037/10 :

"לא רק שהשמאי המכריע אינו מחויב לשומה מכרעת אחרת, הוא מחויב לקבל הכרעה מקצועית עצמאית, כמובן שבמסגרת הכרעה זו ראוי שייתן ליבו להכרעות אחרות.
לעניין דומה ר' ערר (דרום) 9082/08 הועדה המקומית באר טוביה ואח' נ' נ.ק.ב.ע. - קבוצת בוני ערים בע"מ ואח' :

"השמאי האחר שמכין את השומה מחויב להכינה על פי מיטב הבנתו ושיקול דעתו, וכך נעשה במקרה שבפנינו.
יובהר, השמאי החדש, אינו רשאי להסתמך על שומתו קודמת, אלא מחויב להכנת שומה עצמאית".
במקרה שלפנינו, הגיע השמאי המכריע לתוצאה שונה מהשמאי המכריע וירניק, ואף על פי כן, לא מצאנו כל פגם בשומתו, לא במסד הנתונים עליו התבסס השמאי המכריע ולא בשיטה השמאית בה בחר על מנת לקבוע את השווי".

מהאמור לעיל הגעתי לכלל דעה כי יש לבחון את ההשבחה בשתי הגישות, הן באמצעות גישת ההשוואה הישירה והן באמצעות הגישה הכלכלית, זאת בהתאם לגישות שהוצגו ע"י שמאי הצדדים.

לפיכך, הבאתי בחשבון **בחלופה א'** שווי מצב חדש המשקף את השווי הדירה נכון למועד הקובע.
השווי במצב הקודם יתבסס על עסקאות השוואה רלוונטיות **טרם** פרסום התכנית להפקדה למול עסקאות השוואה **לאחר** הפקדת התכנית ונכון למועד הקובע במצב החדש כאמור, תוך בחינת סבירות הנתונים המתקבלים עם עסקאות במתחם הנדון.

מצאתי לנכון לבחון **בחלופה ב'** את גישת השווי היחסי של הדירה הנדונה במתחם.
לאור העובדה כי התחשיב גוזר את חלקה היחסי של הדירה הבודדת מכלל זכויות המתחם ומגלם פרמטרים נוספים כגון תמהיל דירות, מקדם דחיה וכד', יובא משקל נמוך יותר לגישה זו.

IVSC
תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

<u>חלופה א'</u>

בבחינתי את ניתוח ערכי השווי כפי שהובא ע"י שמאי העוררים נראה כי קיים פער בין שטחי הדירה בשני מצבי התכנון.

לפיכך, בניתוח ערכי השווי, מצאתי לנכון ליתן התייחסות למהות שטחים זהה הן בניתוח העסקאות והן בבחינת שווי הנכס במצבי התכנון.

<u>מצב קודם</u>

בבחינת עסקאות ההשוואה והטיעונים כפי שהוצגו ע"י שמאי הצדדים מצאתי לנכון להתייחס למצב התכנוני **טרם הפקדת התכנית**, כפי שעולה מהחלטתי לעיל.

מסכים אני עם עמדת שמאי העוררים כי יש ליתן התאמה לזמן בין מועד עסקאות ההשוואה למועד הקובע ומקדם התאמה לקומה תוך התייחסות לזכויות בנייה לחדר יציאה לגג/עסקאות בקומה אחרונה באופן זהה בשני מצבי התכנון.

לעניין זה, אפנה למחקר דלפי - מקדמי התאמה בתנאי מידע חסר מחודש פברואר 2017 "בהנחה ששווי דירה בקומה א' בבניין ללא מעלית הוא 100%, מה השווי של אותה דירה בדיוק **בקומה ג'** (לקומה א' ולקומה ג' לא מוצמדים חצר/גג והדירה ממוקמת בסביבה חילונית)?"

בסיכום הממצאים עולה כי הממוצע הוא 94% וכי השכיח הוא 92%.

זאת ועוד, "בהנחה ששווי דירה בקומה א' בבניין ללא מעלית הוא 100%, מה השווי של אותה דירה בדיוק בקומה ד' (לקומה א' **ולקומה ד'** לא מוצמדים חצר/גג והדירה ממוקמת בסביבה חילונית)?"

בסיכום הממצאים עולה כי הממוצע הוא 88% וכי השכיח הוא 85%.

מעיון למחקר דלפי - סוגיות מהותיות בשמאות מקרקעין מקדמי התאמה בתנאי מידע חסר מחודש פברואר 2020 "מהו מקדם ההפחתה הממוצע (באחוזים) לכל קומה כלפי מעלה בבניין ללא מעלית עד 4 קומות החל מהקומה הראשונה (יתר המשתנים זהים)?"

בסיכום הממצאים עולה כי הממוצע הוא 3% וכי השכיח הוא 2%, מינימום 5% ומקסימום 1%.

לפיכך, תוך התייחסות לעסקאות ההשוואה שהובאו ע"י שמאי העוררים תוך מתן התאמה לדירה בקומה אחרונה, ולאור העובדה כי לא אותרה עסקה נוספת במתחם (למעט עסקה בקומה האחרונה), מצאתי לנכון לקבוע כי מ"ר בנוי הינו 24,000 ₪.

IVSC
תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

<u>מצב חדש</u>

בחנתי את נתוני שמאי העוררים תוך התייחסות למועד הקובע, שטח הנכס, תוך התייחסות לכך שבתחום המתחם ככלל והחלקה בפרט חלה תכנית זו, מצאתי לנכון להתייחס למצב התכנוני **בסמוך למועד אישור התכנית**, כפי שעולה מהחלטתי לעיל.

התייחסותי למקדמי הקומה בהתאם להחלטתי לעניין שווי מ"ר בנוי במסגרת בחינת המצב התכנוני הקודם.

לפיכך, תוך התייחסות לעסקאות ההשוואה שהובאו ע"י שמאי העוררים תוך התאמה לדירה בקומה אחרונה, ולאור העובדה כי לא אותרה עסקה נוספת במתחם (למעט עסקה בקומה האחרונה), מצאתי לנכון לקבוע כי מ"ר בנוי הינו 28,000 ₪.

יודגש כי ערכי השווי מגלמים פוטנציאל בשני מצבי התכנון, הרי שהוספת זכויות בנייה אלה תהווה הוספה כפולה.

לאחר בחינת עסקאות ההשוואה[15] במצב הקודם **טרם** פרסום התכנית להפקדה (31/07/2018), זאת למול עסקאות השוואה[16] **לאחר** הפקדת התכנית, עולה כי ישנו קושי מהותי באיתור נתוני השוואה בכמות מספקת אשר יהיו מחד קרובים דיו למועד הקובע ומאידך בעלי אותם מאפיינים הקיימים לנכס הנדון, כגון עסקאות השוואה ממתחם זהה במאפייניו.

עוד קיים קושי לקשר באופן פרטני את השינוי במחירי הדירות ב"תפר" שבין הזמן **שלפני** פרסום התכנית להפקדה אל מול הזמן **שלאחר** מכן.

במקרה **<u>כאן</u>** מדובר על שנה ייחודית אשר היוותה נקודת מפנה בשוק הנדל"ן.

במחצית השנייה של שנת 2022 שיעור האינפלציה בישראל היה מעל לגבול העליון והתאפיין בתנודתיות.

באמצעות ארבע החלטות להעלאת ריבית שהתקבלו במחצית השנייה של שנת 2022 עלה שיעור הריבית ב- 2.5 נקודות אחוז.

המחצית השנייה של שנת 2022 התאפיינה בסביבת אינפלציה גבוהה בהשוואה לשנים האחרונות.

מבט על שינוי מחירי הדירות בלוחות הלמ"ס לעניין מחוז מרכז, נראה כי שינויים רבים במשק "זיהמו" את הנתונים באופן המקשה את "זיקוק" הנתונים מבלי לייצר עיוותים.

משכך הרי שלדעתי במקרה **<u>כאן</u>** לא נכון יהיה להסתמך רק על גישת ההשוואה בכדי להעיד על ההשבחה אשר חלה במקרקעין ולכן נבחן כאמור גם את הגישה הכלכלית (חלופה ב').

<u>חלופה ב'</u>

בבחינתי את עסקאות ההשוואה, ערכי השווי כפי שהובאו ע"י הצדדים ובהתאם להחלטות שמאים מכריעים במתחם, נראה כי הינם סבירים ובחרתי לאמצם.

[15] כפי שהובאו ע"י שמאי הצדדים (בניכוי עסקאות השוואה לא רלוונטיות כאמור לעיל).
[16] כפי שהובאו ע"י שמאי הצדדים (בניכוי עסקאות השוואה לא רלוונטיות כאמור לעיל).

IVSC
תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

יחס העמסה

שמאית המשיבה מצאה לנכון להתייחס לסך השטחים (עיקרי + שירות) בייעודי מסחר ותעסוקה.
זאת לעומת שטחים העיקריים בתוספת 30% שטחי העמסה עבור שטחי המסחר והתעסוקה, בהתאם לעמדת שמאי העוררים.

החלטה

ללא קשר לאופן בחינת ההשבחה, הרי שלשם שוויון בגבייתם של תשלומי חובה וממילא גם באמון הציבור בהליכים, מצאתי לנכון לבחון את סך השטחים כפי שהובאו בהחלטות שמאים מכריעים במתחם.
שמאית המשיבה מצאה לנכון להתייחס לסך השטחים (עיקרי + שירות) בייעודי מסחר ותעסוקה, זאת בהתאם להחלטת עו"ד שלומי יפה בגו"ח 6196/142.

שמאי העוררים מצא לנכון להתייחס לשטחים העיקריים בתוספת 30% שטחי העמסה עבור שטחי המסחר והתעסוקה, זאת בהתאם להחלטת מר גיא צדיק בגו"ח 6196/140.

לעניין זה, מצאתי לנכון להפנות לפרק יז' - "ניתוח זכויות בנייה לשטחי שירות בשומות מקרקעין" מתוך הקווים המנחים של השמאי הממשלתי, בו נקבע:

"בשימושים עסקיים (משרד, חנות, תא מלאכה וכדומה) שטחי השירות עשויים להימצא בחלקי מבנה שונים:

- *כחלק בלתי נפרד מהיחידות הסחירות שבמבנה (מקלט בתוך תא תעשיה, מחסן בתוך חנות וכו').*
- *כשטח קומתי משותף למספר יחידות (מדרגות, מעליות, מבואה קומתית, פיר לתשתיות וכו').*
- *שטחים משותפים לכלל הבניין (לובי כניסה לבניין, חדר אשפה, חדר חשמל, מערכות טכניות וכו').*

במגרשים פנויים או בנכסים בנויים שבהם יתרת זכויות בנייה בלתי מנוצלות, יובאו בחשבון שטחי השירות שניתן לבנותם בתוך היחידות שבבניין ובנוסף יובאו בחשבון שטחי שירות שמקובל לבנות מחוץ ליחידות ככל שהשוק נוהג להכלילם כחלק מהנכס הסחיר (כחלק מ"שטח ברוטו") ומשלם בגינם תמורה (בין אם במכר ובין אם בהשכרה)".

"במנהל התכנון שבמשרד הפנים, נערך בקר ארצי מדגמי ערב אישור תיקון 33 לחוק התכנון והבנייה, לשם בדיקת שיעור הניצול בפועל של שטחי השירות ביחס לשטחים העיקריים בסוגי מבנים שונים. ממצאי הסקר נועדו לשמש כטבלאות עזר למתכננים בוועדות התכנון בבואם להקנות זכויות נוספות לשטחי שירות בתכניות ישנות שבהן לא פורטו שטחי השירות.

IVSC
תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

שטחי השירות שנמצאו בסקר מבטאים את הנכונות של ועדות התכנון להתיר בנייה של שטחי השירות בכל שימוש והן את תמהיל שטחי השירות שבחרו היזמים בכל שימוש.

להלן סוגי השימושים ושיעור שטח השירות הממוצע (על ותת קרקעי) ביחס לשטחים העיקריים (בסוגריים נרשם הטווח שנצפה): (הסימון לא במקור)

השימוש	מקלט	אחסנה	מבואות וחדרי מדרגות	מתקנים ומערכות טכניות[10]	חניה[10]
בניה צמודת קרקע למגורים	ממ"ד	2% (0%-8%)	0%	2%	0%
מגורים רוי דירות עד 75 מ"ר	ממ"ד	2% (0%-8%)	4%	2%	16% עד מעל 30% במרתף
מגורים רוי דירות עד 120 מ"ר	ממ"ד	3% (0%-7%)	5%	1%	9% עד מעל 30% במרתף
מגורים רוי דירות מעל 120 מ"ר	ממ"ד	3% (0%-6%)	7%	2%	9% עד מעל 30% במרתף
מבנה תעשייה	2%	9% (0%-40%)	4% (0%-14%)	2% (0%-10%)	13% עד מעל 50% במרתף
משרדים ללא שטחים משותפים מרווחים	4%	1%	9% (2%-20%)	3% (0%-6%)	12% עד מעל 30% במרתף
משרדים בעלי שטחים משותפים מרווחים	7%	1%	20% (עד 35%)	9% (3%-16%)	43% עד מעל 50% במרתף
מסחר (ללא פסג' וללא מעברים בקניון)	9%	25% (4%-50%)	10% (3%-30%)	7% (1%-10%)	42% עד מעל 50% במרתף
בריאות	7%	4% (0%-10%)	26%	4% (1%-10%)	17% טווח רחב
חינוך	5%	2% (0%-9%)	9%	1% (0%-2%)	11% טווח רחב
תרבות	5%	5% (0%-20%)	7%	3% (0%-6%)	6% טווח רחב

בטבלה זו לא מופיעים חלקי מבנה פתוחים (שאינם סגורים בקירות) כגון קומות עמודים מפולשת, קולונדות, בליטות וכיוצא באלה.

זאת ועוד, מעיון בפרק יח' - "שימוש בגישת העלות ובחירת הרווח היזמי" לקווים המנחים של השמאי הממשלתי, עולה בין היתר, כדלקמן:

"היקף השטחים הסחירים לשיווק - היקף השטחים לשיווק, מתוך כלל השטחים במבנה, תלוי בראש ובראשונה בתמהיל השימושים. במבני מגורים ניתן לשווק את כלל שטחי הדירות ("שטח דירתי - כהגדרתו בצו מכר דירות (טופס של מפרט), תשל"ד - 1947, לפי חוק מכר (דירות), תשל"ג - 1973 (להלן "חוק המכר")) לרבות הצמדות מחסנים וחניות. במבני משרדים ניתן לרוב לשווק את כלל שטחי המבנה (שטחי המשרדים לרבות העמסת כלל שטחי השירות במבנה). במבנים מסחריים לרוב ניתן לשווק את שטחי היחידות המסחריות בתוספת שטחי שירות (שיעור העמסה) של בין 10% -30% משטחי היחידות.

לאור האמור לעיל סבורני כי במקרה דנן[17] יש להביא בחשבון יחס העמסה מקובל של 10% למסחר ו- 30% למשרדים, זאת בהתאם לעמדת שמאי העוררים.

[17] בשני מצבי התכנון.

תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

<u>מקדם דחיה</u>

לדידה של שמאית המשיבה, יש ליתן דחיה של 5 שנים בשיעור היוון שנתי של 6% (מקדם 0.747) נוכח העובדה שהמימוש במסגרת ה"מצב החדש" כרוך בהכנת תכנית איחוד וחלוקה והתארגנות הבעלים למימוש הזכויות (פירוק מושעא).
תקופה זו כפי שנקבע ע"י השמאים המכריעים בעניינו אינה כוללת את הזמן הנדרש להוצאת היתר הבנייה אשר מתקזזת בשני מצבי התכנון.

לדידו של שמאי העוררים יש ליתן מקדם דחיה של 5 שנים בשיעור היוון שנתי של 6% (מקדם 0.747) נוכח 0.7473 להפקת היתר דחיה ובהתבסס על פרק ח' בחוות הדעת של ובפרט בהתייחס למשך הזמן להפקת היתר מפרסום הרשות להתחדשות עירונית בשנת 2019 ולקביעת השמאי הממשלתי בעקרונות טיוטת תקן 21.1 אשר התקבלו בהכרעת כבוד השמאי מכריע דוד דדון בגוש 6204 חלקות 408-410.
בנוסף, יש ליתן דחיה נוספת של 3 שנים לאישור טבלאות ההקצאה ואיזון בשיעור היוון של 6%.

<u>החלטה</u>

התנאים למתן היתר בנייה, בהוראות התכנית, כוללים בין היתר הכנת תכנית מפורטת לאיחוד וחלוקה והריסת המבנים המיועדים להריסה.

בית המשפט העליון בשבתו כבית משפט לערעורים בעניינים מנהליים בפס"ד עע"מ 8600/15 הועדה המקומית לתכנון ולבנייה קרית אתא נ' פז גז בע"מ מפרט גם הוא על התכלית העומדת מאחורי חובת התשלום על היטל השבחה:

> *"התכלית הסובייקטיבית העומדת ביסוד חובת תשלום היטל ההשבחה מובילה למסקנה, **כי לא סוג התכנית המפורטת הוא המגבש את חובת תשלום ההיטל, אלא טובת ההנאה הממשית** אותה מפיק בעליו או חוכרם של המקרקעין, טובת הנאה אותה עליו לחלוק עם יתר חברי קהילתו, אם באמצעות מימון עלויות התכנון והביצוע של התכנית ואם באמצעות מימון צרכים נוספים של חבריהקהילה"(הדגשה לא במקור).*

פרופ' אהרון נמדר בספרו "היטל השבחה" (חושן למשפט, תשע"ב - 2011) עמ' 204, שופך אור על עניינו:

> *"...אישורה של תכנית מפורטת עשויה להתחייב בהיטל, למרות שתכנית מיתאר המקומית שקדמה לה חויבה בהיטל והתכנית המפורטת אינה מוסיפה זכויות על פני התכנית המקומית. כך למשל, אם תכנית המיתאר המקומית מתנה את מימוש הזכויות באישורה של תכנית מפורטת, גם התכנית המפורטת עשויה להיחשב כתכנית משביחה בכך שהיא גורמת ליישומה וזמינותה הקרובה של התכנית המקומית".*

תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

התכנית מעניקה לנישום, בין היתר, **זכויות** אשר לא ניתן לממשן במועד אישור התכנית, **אלא בהכנת תכנית** מפורטת הכוללת טבלאות הקצאה ואיזון.
לפיכך לדעתי, הרי שנכון למועד הקובע **אין לחייב על ההשבחה כזו הנגזרת מזכויות זמינות במלואן**, אלא כעל זכויות הזמינות **חלקית** באופן שמקדם הדחיה הניתן, ישקלל את היחס בין זכויות זמינות במלואן לבין הזכויות כאן אשר אינן זמינות באופן מלא, הכל כאמור נכון למועד הקובע של התכנית.

התכנית הוסיפה זכויות בנייה והתכנית המפורטת שתאושר בעתיד **היא** שתאפשר את מימושן לכדי בנייה בפועל ולכן תחושב ההשבחה בשתי מדרגות - בהתאם לפס"ד אליק רון.
ודוק, **בשונה מפסק הדין**, בו מדובר על תכנית מתאר מקומית המתנה הענקה של זכויות באישור נוסף של הוועדה המקומית, במקרה הנדון מדובר בתכנית שמכוחה **לא ניתן** להפיק היתר בנייה למול תכנית 501-0812644 ממנה **ניתן** להפיק היתרי בנייה.

מעיון בהחלטת השמאי המכריע מר גיא צדיק בגו"ח 6196/140 הובא מקדם דחיה של 0.747 המשקף 5 שנים בשיעור היוון של 6% שנתי, היות וחלקה זו כלולה במתחם המקבל שני מגרשי תמורה שונים[18] בייעודם.
בנוסף, בהתאם לעולה מבחינת הנסחים המרוכזים של כלל החלקות בתחום התכנית, על מרבית תתי החלקות רשומות הערות אזהרה לטובת החברה היזמית טרם למועד אישורה של התכנית ומכאן שאלמנט המושעא וסבירות ביצוע התכנית בפועל מצומצם ביחס למצב ששרר במועד הקובע של תכנית בב/566 (ניתן לממש את הוראות התכנית רק לאחר השלמת תכנית איחוד וחלוקה מחדש ולאור המושעא הגדולה במתחם הכולל 153 יח"ד בנויות וייחודיותו בהיותו בנוי למגורים, בניגוד לרוב השטח שאינו בנוי או בנוי במועד הקובע במבני תעשיה מבנייה ותיקה).
השמאי המכריע עו"ד שלומי יפה בהחלטתו בגו"ח 6196/142 נקט באופן דומה.

לאחר שבחנתי את הוראות ותנאי התכנית, מספר המגרשים ומאפייני הנכסים במתחם ולשם שוויון בגבייתם של תשלומי חובה וממילא גם באמון הציבור בהליכים, יובא בחשבון מקדם הדחיה בהתאם להחלטות שמאים מכריעים במתחם, בדומה לעמדת שמאית המשיבה.

[18] מתחם מ/4 לאיחוד וחלוקה יחד עם חלקות 168 ו- 169 המסומנים יחד כמגרשים 1105 ו- 1223.

IVSC
תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

<u>עלויות הריסה</u>

שמאי העוררים הביא בחשבון עלויות הריסה למתחם בשטח של 9,530 מ"ר, לפי 300 ₪/מ"ר.

<u>החלטה</u>

מעיון בבחינת מעיון בהחלטת השמאי המכריע ועו"ד שלומי יפה בגו"ח 6196/142 צוין כי בהתאם לדברי ההסבר של התכנית עצמה "המבנים במצב ירוד וללא פתרונות נגישות מיגון וחניה", ומצבם הפיזי של המבנים, קיבל את טיעוני שמאי המשיבה לפיהם יש לבחון את ההשבחה בהתאם לשווי הזכויות (כמגרש ריק ופנוי) בשני מצבי התכנון.

לפיכך, מסכים אני עם עמדת שמאית המשיבה כי עוד במסגרת המצב התכנוני הקודם, זאת בבחינת זכויות הבנייה במסגרת הגישה הכלכלית, השימוש הטוב והיעיל נכון למועד הקובע היה הריסת המבנים הקיימים בפועל וניצול זכויות הבנייה ולכן אין מקום לקזז עלויות אלה במסגרת המצב התכנוני החדש.

ב. <u>תכנית 501-0812644</u>

טרם התייחסותי למחלוקות בין הצדדים, בהתאם <u>לחוות דעת</u> הצדדים, נראה כי קיימת הסכמה לעניין הנתונים כדלהלן:

- שווי של 8,100 ₪/מ"ר מבונה **למגורים**.
- לחלק הנישום חלק יחסי של 22/796 ברכוש המשותף בתחום חלקה 144 וחלק יחסי של 0.62% ביחס למתחם הכולל את חלקות 140-144.
- היטל ההשבחה בפרויקטים של התחדשות עירונית - פינוי בינוי, בבני ברק הינו בשיעור של 25% מההשבחה המלאה.

עם זאת, קיימות מחלוקות בנקודות שיפורטו להלן.

<u>אופן חישוב ההשבחה</u>

שמאית המשיבה בחנה את זמינות התכנית בהתייחס לזכויות הבנייה מכח התכנית תוך מתן מקדמי דחיה שונים (שנתיים במצב החדש לעומת חמש שנים במצב הקודם).

שמאי העוררים בחן את שווי המצב הקודם בשומתו, בהתאם לשווי הנכס כבנוי בשטח 60 מ"ר + בתוספת זכויות בנייה (ממ"ד 12 מ"ר + חדר גג בשטח של 40 מ"ר + מרפסת גג בשטח של 32 מ"ר) - חלופה א', לעומת זכויות הבנייה תוך מתן עלויות הריסה ודחיה למימוש - חלופה ב', ממנו מתקבל כי השימוש הטוב והיעיל הנו חלופה א'.

בנספח ההשלמה, נבחן שווי הנכס במצב הקודם תוך מתן דחיה לשווי הנכס במצב החדש.

IVSC
תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

הובאו בחשבון שתי גישות במצב **החדש** (שומת העוררים ונספח ההשלמה):
<u>הגישה הכלכלית</u> - זכויות בנייה במצב החדש בהתאם לטבלת זכויות והוראות הבנייה בתכנית, בהתאם לתמהיל המקובל שקבע כבוד השמאי המכריע גיא צדיק בגוש 6196 חלקה 140 תוך מתן עלויות הריסה לפי 300 ₪/מ"ר.
<u>גישת ההשוואה</u> - שווי הנכס (כ- 36,100 ₪/מ"ר) נכון למועד אישור התכנית לאחר מתן התאמה לזמן.

לדידה של שמאית משיבה יש לדבוק בגישה של החלטות שמאים מכריעים במתחם.
התכנית אינה תכנית עצמאית אלא מהווה תכנית משלימה לתכנית התחדשות עירונית הקודמת בגינה כבר נקבעה המתודולוגיה לחישוב ההשבחה בהחלטות שמאים מכריעים.
יש לקבל את המתודולוגיה לחישוב ההשבחה כפי שהובאה בהתבסס על שווי הזכויות במצב חדש בהתאם להחלטות השמאים המכריעים כאמור.
כמו כן, הובאה התייחסות לגישת ההשוואה ממנה עולה כי שווי מ"ר <u>בנוי</u> במצב **החדש** הנו כ- 46,300 ₪ לעומת כ- 37,000 ₪ במצב **הקודם**.

<u>החלטה</u>

ראה החלטתי בסעיף א' לעניין אופן חישוב ההשבחה.
לעמדת שמאי העוררים כי יש לבחון את עסקת המכר בנכס מושא החלטתי זו ראה ערר חיפה 8061/10 רמי לוי בע"מ נ' הוועדה המקומית חדרה אשר בפסיקתו מפרט על המשקל שיש ליתן לעסקה הנעשית בנכס מושא השומה:

> *"מה לנו טוב יותר מעסקת השוואה שנעשתה בנכס נשוא השומה עצמו? לטעמנו, כאשר קיימת עסקת השוואה שנעשתה בנכס נשוא השומה, הרי מדובר בפרמטר ראשון במעלה לקביעת שווי המקרקעין, בהיותה משקפת את המחיר שנקבע בין מוכר מרצון לקונה מרצון. כמובן, כי ייתכן כי עסקה שנעשתה מוטה מבחינה זו או אחרת, ויש לבחון כי אכן מדובר במוכר מרצון לקונה מרצון, אולם כאשר אין ראיות מיוחדות לעניין המוכר או הרוכש בהחלט ראוי להסתמך על העסקה שנעשתה בנכס נשוא השומה".*

חיזוק לאמור ניתן לראות גם בערר 69/08 ישועה רחמים לוי נ' הועדה המקומית לתכנון ובנייה ירושלים:

> *"הפסיקה קבעה באופן נחרץ, כי מחירי עסקאות מקרקעין בעלי תכונות דומות מהוות את הבסיס להוכחת התביעה....חובה הייתה על השמאי המכריע להתייחס לעסקה בה רכש התובע את המקרקעין. אכן, ייתכן ובעניינו, העסקה שערך התובע בעצמו הינה חריגה ואינה משקפת שווי אמיתי. אך, וזה העיקר, חובה הייתה על השמאי המכריע לבחון האם אכן מדובר בעסקה חריגה או שמא עסקה המשקפת את מחיר השוק בזמן אמת".*

IVSC
תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

בחינת הגישה הנכונה נועדה בין השאר לענות על מבחן ההשבחה האמתי והראוי, בעניין זה ניתן ללמוד מפס"ד של ביהמ"ש העליון בר"ם 4367/16 אהרון מאיר נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה הוד השרון:

"היטל ההשבחה נועד להגשים תכלית של צדק חברתי במובן זה שבעל מקרקעין שהתעשר עקב פעולה תכנונית של הרשות שמומנה מכספי הציבור נדרש לשתף את הרשות ואת הציבור בעושר שצמח לו ולהשיב לקופת הרשות היטל המשמש את הרשות להכנת תכניות ולביצוען. נוכח התכלית האמורה, מאליו נובע כי באין התעשרות אין היטל; וכי בגין התעשרות אחת יש לגבות היטל השבחה אחד. גבייה ביתר של היטל שאינה נסמכת על התעשרות ממשית לכן אינה מגשימה את תכלית הצדק החברתי כאמור. ככל מס, גם את היטל ההשבחה יש לגבות באופן שיבטיח גביית מס אמת שמשמעו כי על הרשות לגבות מבעל המקרקעין את שיעורו המדויק של היטל ההשבחה המגיע ממנו בגין התעשרותו".

לאור האמור לעיל ולאחר בחינת העסקה שנעשה בנכס הנדון, עולה כי העסקה נעשתה ממוכר מרצון לקונה מרצון ומגלמת את מכלול תכונותיו על חסרונותיו ויתרונותיו ולפיכך יש לקחת עסקה זו בחשבון.

<u>שווי מ"ר מבונה</u>

לדידה של שמאית משיבה יש ליתן שווי מ"ר מבונה של 16,600 ₪ **למסחר (ק"ק)**[19] תוך התייחסות לעסקאות השוואה ונתוני שכירות ושווי מ"ר מבונה של 4,500 ₪ **לתעסוקה (משרדים)**[20] תוך התייחסות לעסקאות השוואה ונתוני שכירות של שטחי משרדים במתחם BBC, מגדל הכשרת היישוב, פרויקט LYFE ובסר 4.
לדידו של שמאי העוררים יש ליתן שווי מ"ר מבונה של 3,200 ₪ **לתעסוקה (משרדים) ומסחר** תוך התייחסות לעסקאות השוואה, שומות IFRS, מכרז ודוחות כספיים.

<u>החלטה</u>

בבחינתי את ניתוח ערכי השווי לצד תחשיבי ההשבחה כפי שבוצעו ע"י הצדדים נראה כי קיים פער בין שטחי הדירה בשני מצבי התכנון.
לפיכך, בניתוח ערכי השווי בייעודים השונים, מצאתי לנכון ליתן התייחסות למהות שטחים זהה הן בניתוח העסקאות והן בבחינת שווי המצב התכנוני החדש.

[19] בחילוץ משווי מ"ר בנוי של 27,460 ₪ בניכוי יזמות (20%) ועלויות בנייה (6,300 ₪).
[20] בחילוץ משווי מ"ר בנוי של 13,000 ₪ בניכוי יזמות (20%) ועלויות בנייה (6,300 ₪).

IVSC
תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

<u>חלופה א'</u>

הוצג בפניי הסכם מכר שנערך ונחתם ביום 18.01.2023 ממנו עולה כי תת החלקה נשוא החלטתי זו נמכרה תמורת 2,000,000 ₪.

בבחינתי את עסקאות השוואה תוך בחינת התנאים המסחריים בהתאם לעמדת שמאית המשיבה תוך התייחסות לעסקת המכר בנכס מושא החלטתי זו, אני סבור שווי העסקה מהווה שווי שוק, זאת נכון למועד התכנית במסגרת בחינת המצב התכנוני החדש.

<u>חלופה ב'</u>

קיימת הסכמה בין הצדדים לעניין שווי מ"ר מבונה למגורים.

עם זאת קיימת מחלוקת לעניין ערכי המסחר והתעסוקה.

בבחינתי את ערכי השווי כפי שנקבעו ע"י הצדדים תוך התייחסות למיקום הנכס ולמועד הקובע הן לעניין עסקאות ההשוואה והן לעניין שיעור התשואה השנתי בהתאם לסקירת השמאי הממשלתי הראשי נראה כי מתקבלים דמי שכירות בסך 150 ₪/מ"ר בגין שטחי **המסחר**, מהם מתקבל שווי מ"ר <u>בנוי</u> בגבולות 27,000 ₪ ושווי מ"ר מבונה של 15,200 ₪[21].

איני מסכים עם עמדת שמאי המבקשים כי ערכי השווי בייעוד למסחר ותעסוקה זהים.

מסקנה זו ניתן לראות עוד מערכי השווי כפי שהובאו ע"י שמאי הצדדים, זאת נכון למדרגת המצב הקודם, היינו תכנית 501-0444648.

בבחינתי את עסקאות ההשוואה **למשרדים** כפי שהובאו ע"י הצדדים (עסקאות ההשוואה, נתוני היצע, החלטות שמאים מכריעים, IFRS ונתוני שכירות בהתאם לשיעור התשואה השנתי בהתאם לסקירת השמאי הממשלתי הראשי) תוך התייחסות להשוואה לקומה ממוצעת והמועד הקובע, מצאתי לנכון לקבוע כי שווי מ"ר מבונה של 4,500 ₪[22], זאת בהתאם לעמדת שמאית המשיבה.

[21] שווי <u>בנוי</u> בגבולות של 27,000 ₪/מ"ר בניכוי רווח יזמי (25%) בניכוי עלויות בנייה (6,400 ₪).

[22] שווי <u>בנוי</u> בגבולות של 12,850 ₪/מ"ר בניכוי רווח יזמי (18%) בניכוי עלויות בנייה (6,400 ₪).

IVSC
תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

<u>מקדם דחיה</u>

לדידה של שמאית המשיבה תכנית זו הינה תכנית לאיחוד וחלוקה, שאינה מוסיפה זכויות בנייה בחלקה ולפיכך יש לחשב את ההשבחה בגין שיפור הזמינות שיצרה התוכנית.

לפיכך הובא בחשבון מקדם דחיה של 5 שנים בשיעור היוון שנתי של 6% (מקדם 0.747) נוכח העובדה שהמימוש ב"מצב **הקודם**" כרוך בהכנת תכנית איחוד וחלוקה במושעא לעומת מקדם 0.89 (דחיה של שנתיים בשיעור היוון שנתי של 6%) ב"מצב **החדש**" בגין מושעא.

לדידו של שמאי העוררים יש ליתן מקדם דחיה של שנה בשיעור היוון שנתי של 6% (מקדם 0.94) לשם קביעת שווי "המצב **הקודם**" ביחס לשווי "המצב החדש", זאת לעומת מקדם דחיה של 5 שנים בשיעור היוון שנתי של 6% (מקדם 0.747) בגישה הכלכלית.

<u>החלטה</u>

בהתאם להחלטתי בסעיף א' לעיל ולשם רציפות המס, אני מסכים עם עמדת שמאית המשיבה ליתן מקדם דחיה זהה במסגרת המצב התכנוני <u>הקודם</u> כאן.

תכנית 501-04344648 אינה מאפשרת הוצאת היתרי בנייה ודורשת הכנת תכנית מפורטת הכוללת טבלאות הקצאה ואיזון.

תכנית 501-0812644 מהווה תכנית מפורטת אשר מכוחה ניתן להוציא היתרי בנייה.

יוצא אפוא כי תכנית זו יצרה זמינות אשר מקצרת את תקופת הדחיה הקיימת במצב התכנוני הקודם.

כאמור, תכנית 501-04344648 מעניקה לנישום, בין היתר, **זכויות** אשר לא ניתן לממשן במועד אישור התכנית, **אלא בהכנת תכנית** מפורטת הכוללת טבלאות הקצאה ואיזון.

בית המשפט העליון בשבתו כבית משפט לערעורים אזרחיים מסביר היטב את מהות חיוב ההשבחה על תכנית חפ/229י בע"א 1341/93 סי אנד סאן ביץ' הוטלס בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה, תל אביב- יפו:

> *"ביסוד היטל ההשבחה מונח רעיון של צדק חברתי. הרשות הציבורית השקיעה בתכנון ובפיתוח. כתוצאה מכך עלה ערכם של המקרקעין. בעל המקרקעין מתעשר מכך. מן הראוי שבעל המקרקעין יישא בהוצאות התכנון והפיתוח... הרשות המקומית במקרה שלפנינו, נשאה בהוצאות תכנון ופיתוח שאפשרו לה לפרסם את התכנית המפורטת השנייה - זו שאפשרה את מתן היתרי הבנייה. על בעל המקרקעין לשאת בהוצאות אלו. אישור התכנית הביא "בדרך אחרת" - כלומר באמצעות קביעה כללית להוציא פוטנציאל הבנייה מהכוח אל הפועל - לעליית שווי המקרקעין. בגין עלייה זו על בעל המקרקעין לשאת בהיטל השבחה".*

תכנית זו מהווה "מדרגה שנייה" לעניין ההשבחה <u>והיא</u> המביאה בחשבון את השלמת הוצאתו של פוטנציאל הבנייה <u>כולו</u> מהכוח אל הפועל.

מצאתי לנכון לבחון את אופן ההשבחה בהתאם להחלטתי לעניין תכנית 501-04344648 לעיל תוך מתן מקדם זמינות של כ- 0.92 לפי דחיה של 1.5 שנים בשיעור היוון שנתי של 6%, זאת בהתאם להחלטות קודמות של הח"מ אל מול ייחוס מקדם <u>0.747</u> המשקף דחיה של 5 שנים בשיעור היוון שנתי של 6% (חלופה ב').

IVSC
תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

סיכום החלטות הח"מ:

נקודת המחלוקת			עיקרי טענות שמאית משיבה	עיקרי טענות שמאי העוררים	החלטה
501-0344648	אופן חישוב השבחה		הובאו בחשבון זכויות בניה זמינות + לא זמינות תוך מתן מקדם 0.9 בגין הפחתה לאי וודאות במסגרת ה"מצב **הקודם**" אל מול זכויות בניה בהתאם לתכנית במסגרת "המצב **החדש**".	שווי הדירה הבנויה בהתאם לעסקאות השוואה טרם הפקדת התכנית תוך מתן התאמה לזמן בתוספת זכויות בניה בגג (40 מ"ר) במקדם אקווי' 1.2 תוך התייחסות לשיפוי 0.5 במסגרת ה"מצב **הקודם**" אל מול שווי הדירה בגישת ההשוואה נכון למועד הקובע (A) ושווי החלק היחסי מתחם בהתאם לגישה הכלכלית (B) במסגרת ה"מצב **החדש**" - מהן מתקבל כי **אין השבחה**.	יש לבחון את שווי הנכס בהתאם לגישת ההשוואה והגישה הכלכלית.
	יחס העמסה		100% מסך שטחי השירות.	30% מסך שטחי השירות.	יש להביא בחשבון יחס העמסה מקובל של 10% למסחר ו- 30% למשרדים.
	מקדם דחיה		דחיה של 5 שנים בשיעור היוון שנתי של 6% (מקדם 0.747) מההשבחה.	דחיה של 5 שנים בשיעור היוון שנתי של 6% (מקדם 0.747) בגישה הכלכלית, בנוסף לדחייה נוספת בגין אישור טבלאות ההקצאה.	אני מסכים עם עמדת שמאית המשיבה.
	עלויות הריסה		לא הובאו בחשבון עלויות הריסה במסגרת שני מצבי התכנון.	יש ליתן במסגרת בחינת השווי בגישה הכלכלית, עלויות הריסה לפי 300 ₪/מ"ר.	השימוש הטוב והיעיל הנו הריסת המבנים הקיימים ומימוש מלוא זכויות הבנייה ולכן אני מסכים כי אין מקום ליתן עלויות אלה כאן.
501-0812644	אופן חישוב השבחה		בהתאם לגישה הכלכלית לזכויות בנייה עבור מסחר תעסוקה ומגורים וגישת ההשוואה.	שווי הדירה הבנויה בהתאם לעסקאות השוואה נכון למועד הקובע (A) במסגרת ה"מצב **החדש**" תוך מתן דחיה לשם בחינת ה"מצב **הקודם**" לצד גישת ההשוואה ב"מצב החדש".	יש לבחון את שווי הנכס בהתאם לגישת ההשוואה והגישה הכלכלית.
	שווי מ"ר מבונה	תעסוקה	**4,500** ₪ תוך התייחסות לעסקאות השוואה ברשות המיסים ונתוני היצע ב"יד 2".	**3,200** ₪ תוך התייחסות למכרז רמ"י, עסקאות השוואה ברשות המיסים, נתוני היצע ב"יד 2" ודוחות כספיים.	אני מסכים עם עמדת שמאית המשיבה.
		מסחר	**16,600** ₪ תוך התייחסות לעסקאות השוואה ברשות המיסים ונתוני היצע ב"יד 2".		בבחינתי את מקורות ההשוואה כפי שהובאו ע"י שמאי הצדדים מתקבל שווי מ"ר מבונה בסך **15,200** ₪.
	מקדם דחיה		דחיה של **חמש** שנים בשיעור היוון שנתי של 6% במסגרת ה"מצב **הקודם**" לעומת דחיה של **שנתיים** בשיעור היוון שנתי של 6% במסגרת ה"מצב **החדש**".	דחיה של **שנה** בשיעור היוון שנתי של 6% במסגרת ה"מצב **הקודם**".	דחיה של **חמש** שנים בשיעור היוון שנתי של 6% במסגרת ה"מצב **הקודם**" לעומת דחיה של **שנה וחצי** בשיעור היוון שנתי של 6% במסגרת ה"מצב **החדש**".

IVSC
תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

16. תחשיב בהתאם לבסיס החלטות הח"מ:

תכנית 501-0344648

חלופה א' - גישה ההשוואה	
מצב קודם	
שטח דירה רשום במ"ר	58.37
שווי מ"ר בנוי בש"ח	₪ 24,000
שווי במצב הקודם, בש"ח	**₪ 1,400,880**

מצב חדש	
שטח דירה רשום במ"ר	58.37
שווי מ"ר בנוי בש"ח	₪ 28,000
שווי במצב חדש, בש"ח	**₪ 1,634,360**

השבחה (חלופה א')	**₪ 233,480**

חלופה ב' - גישה כלכלית				
מצב קודם				
זכויות זמינות במתחם	**שטח**	**מקדם**	**שווי מ"ר מבונה**	**סה"כ**
מסחר ק"ק	1430	1	₪ 9,000	₪ 12,870,000
תעסוקה (משרדים)	28210	1	₪ 3,000	₪ 84,630,000
מגורים עיקרי	13500	1	₪ 7,500	₪ 101,250,000
מגורים ממ"ד	1875	1	₪ 7,500	₪ 14,062,500
חדר יציאה לגג	1000	1	₪ 7,500	₪ 7,500,000
מרפסות גג	1475	0.3	₪ 7,500	₪ 3,318,750
סה"כ שטח אקווי' זמין מצב קודם				₪ 223,631,250
זכויות לא זמינות במתחם	**שטח**	**מקדם**	**שווי מ"ר מבונה**	**סה"כ**
מסחר ק"ק	286	1	₪ 9,000	₪ 2,574,000
תעסוקה (משרדים)	2054	1	₪ 3,000	₪ 6,162,000
מגורים עיקרי	2700	1	₪ 7,500	₪ 20,250,000
מרפסות גג	450	0.3	₪ 7,500	₪ 1,012,500
סה"כ שטח אקווי' לא זמין מצב קודם				₪ 29,998,500
שווי פוטנציאל במקדם הפחתה לאי וודאות			0.9	₪ 26,998,650
סה"כ שווי מצב קודם, בש"ח				**₪ 250,629,900**
מצב חדש				
זכויות במתחם	**שטח**	**מקדם**	**שווי מ"ר מבונה**	**סה"כ**
מסחר ק"ק	1276	1	₪ 9,000	₪ 11,484,000
תעסוקה (משרדים)	71227	1	₪ 3,000	₪ 213,681,000
מגורים עיקרי	11660	1	₪ 7,500	₪ 87,450,000
מגורים ממ"ד	1912.5	1	₪ 7,500	₪ 14,343,750
סה"כ שווי מצב חדש, בש"ח				**₪ 326,958,750**
השבחה טרם מתן הפחתה				₪ 76,328,850
השבחה לאחר הפחתה למושע ודחיה למימוש			0.747	₪ 57,037,357
השבחה לחלק היחסי של תת החלקה (חלופה ב')			**0.62%**	**₪ 353,632**

חלופה	השבחה	מקדם משקל	שווי משוקלל
א'	₪ 233,480	0.6	₪ 140,088
ב'	₪ 353,632	0.4	₪ 141,453
השבחה			**₪ 281,541**
היטל השבחה			**₪ 70,385**

IVSC
תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

תכנית 501-0812644

חלופה א' - גישה ההשוואה			
מצב חדש			
שווי דירה במצב חדש, בש"ח			**2,000,000** ₪
שווי דירה מצב קודם, בש"ח	מקדם וודאות	0.92	**1,832,615** ₪
השבחה (חלופה א')			**167,385** ₪

חלופה ב' - גישה כלכלית			
זכויות במתחם	**שטח במ"ר**	**שווי מ"ר מבונה**	**סה"כ**
מסחר ק"ק	1276	15,200 ₪	19,395,200 ₪
תעסוקה (משרדים)	71227	4,500 ₪	320,521,500 ₪
מגורים עיקרי	11660	8,100 ₪	94,446,000 ₪
מגורים ממ"ד	1912.5	8,100 ₪	15,491,250 ₪
סה"כ אקו' זמינות			449,853,950 ₪
שווי מצב **קודם** לאחר הפחתה למושעא ודחיה למימוש		0.747	336,157,041 ₪
שווי מצב **חדש** לאחר הפחתה למושעא		0.92	412,204,511 ₪
השבחה בשלמות			76,047,470 ₪
השבחה לחלק היחסי של תת החלקה (חלופה ב')		0.62%	**471,494** ₪

חלופה	**השבחה**	**מקדם משקל**	**שווי משוקלל**
א'	167,385 ₪	0.6	100,431 ₪
ב'	471,494 ₪	0.4	188,598 ₪
השבחה			**289,029** ₪
היטל השבחה			**72,257** ₪

IVSC
תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

17. <u>החלטה</u>:

לאור כל האמור לעיל, הנני מעריך את ההשבחה שחלה במקרקעין בנדון, גוש 6196, חלקה 141, תת חלקה 34, בגין מימוש מלא בדרך של מכר, כדלקמן:

מהות היטל השבחה	מועד קובע	השבחה	היטל השבחה (25%)
501-0344648	13/01/2019	₪ 281,541	₪ 70,385
501-0812644	15/07/2022	₪ 289,029	₪ 72,257

בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה - 1965, סכום היטל השבחה צמוד למדד המחירים לצרכן או הבנייה הנמוך מבין השניים מיום גורם השבחה ועד ליום מימוש הזכויות (מכר או קבלת היתר או לפי תיקון 126) ומיום זה ואילך צמוד בתוספת ריבית רשויות מקומיות.

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

בכבוד רב,

חיים מסילתי, שמאי מקרקעין ועו"ד

"שמאי מכריע" לפי חוק התו"ב



IVSC
תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com