**יעקב פז – שמאי מקרקעין ומשפטן**
**שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה**

תאריך: 25 יולי, 2022
מספרי מינוי: 515-2022
מספרנו: 836.שומה מכרעת

**לכבוד:**
**המבקשים,**
**גולדפרב שמעון וירד מוריה**
**באמצעות השמאי חיים כלפון**
בדוא"ל: haim@hameiri.com
ג.א.נ.,

**המשיבה,**
**הועדה המקומית לתו"ב, גבעת שמואל**
**באמצעות השמאית מורן זייד זינר**
moran.zaid@gmail.com

**שומה מכרעת להיטל השבחה**
**גוש 6189 חלקה 881 חלקת משנה 28**
**רחוב הנשיא 10/8 כניסה ג', גבעת שמואל**

בהתאם להוראות ס' 14 (ב) (1) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965 מוניתי כשמאי מכריע לעניין שבנדון.

בתאריך 24/05/2022 קיימתי דיון באמצעות שיחת וידאו בנוכחות שמאי הצדדים. סיכום הדיון הועבר לצדדים.

1. **מטרת השומה:**
אומדן ההשבחה למקרקעין שבנדון, כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה-1965.

2. **מהות ההשבחה:**
אישור תכניות בניין עיר כמפורט בסעיף 3 להלן, וזאת בגין מימוש חלקי בדרך של מכר.

3. **מועד קובע לשומה[1]:**
תכנית תמל/2006 - 16/11/2020

4. **ביקור בנכס:**
ביקורים חיצוניים בנכס ובמתחם, נערך ע"י החת"מ ביום 5/12/2021 וכן ביום 10/03/2022. לא ניתן היה לבקר בתוך הדירה שכן החזקה נמסרה לקונה, למרות מאמצי תיאום.

5. **פרטי הנכס:**

| | |
|---|---|
| **מהות הנכס** | דירת מגורים בקומה ראשונה בשטח רשום 54.50 מ"ר, ובשטח ארנונה כ-68.5 מ"ר. |
| **גוש** | 6189 |
| **חלקה** | 881 |
| **חלקת משנה** | 28 |
| **שטח החלקה הרשום** | 4,907 מ"ר |
| **זכויות** | בעלות |
| **כתובת הנכס** | הנשיא 8/10 כניסה ג', גבעת שמואל |

[1] בהתאם לסעיף 119 (א) לחוק התו"ב, התשכ"ה – 1965, תחילתה של תכנית, היא בתום חמישה עשר ימים מיום פרסום הודעה ברשומות או בעתון על דבר אישורה, לפי המועד שבו פורסמה ההודעה האחרונה מבין ההודעות ברשומות או בעיתון.

6. **<u>תיאור הנכס וסביבתו:</u>**

6.1. נשוא חוות הדעת, הידוע כחלקת משנה 21 חלקה מס׳ 881 בגוש 6189, ממוקמת ברחוב הנשיא 10/1 (כניסה ג׳), במתחם ״גיוראי״, בגבעת שמואל.

6.2. מתחם ״גיוראי״ הינו בשטח של כ-50 דונם מדרום לרחוב הנשיא, בין כביש מס׳ 4 במערב ורחוב הזיתים במזרח, המיועד להתחדשות עירונית במבני המתחם.

6.3. תכנית פינוי בינוי תמל/2006 כוללת שלושה מתחמים סמוכים: מתחם ״גיוראי״, מתחם ״אזרחי״ ומתחם ״הנשיא מזרח״. במסגרת התכנית החלה על שטח של כ-100 ד׳, מתוכננים 1,831 יח״ד חדשות, 27,000 מ״ר למשרדים ו-10,050 מ״ר למסחר מלווה רחוב. במצב הקיים טרם מימוש התכנית 552 יח״ד, שטחי מסחר ומבני ציבור.

6.4. במתחם ״גיוראי״ התכנית קובעת את הריסתם של המבנים הקיימים למעט שני בתי כנסת, לטובת בינוי חדש למגורים המשלב מגדלים ובניה מרקמית, מגדל תעסוקה (בדופן המערבית), רחבה עירונית ומבני ציבור.

6.5. במצב הקיים השטח כולל שישה מבנניי-מגורים וותיקים במצב פיסי רעוע סביב חצרות פנימיות משותפות, וכן מבנים לשימושי מסחר ומבנים לצרכי ציבור.

6.6. החלקה שבנדון הינה בשטח רשום של 4,907 מ״ר. צורתה אי-רגולרית דמוית האות ״י״ (ריבוע קטום). החלקה ממוקמת בצידו הדרומי של הרחוב. בתחום החלקה מבנה מגורים בגובה 3 קומות מעל קומת קרקע הבנוי מסביב לחצר פנימית.

6.7. הדירה נשוא השומה ממוקמת בקומה הרבעית בכניסה ג׳. שטחה כ-68.5 מ״ר (לפי העתק טופס ארנונה[2]). בעת הביקור בנכס ניכר כי מצבו הפיזי והתחזוקתי של הבניין תואמים את גילו.

[2] אינו שנוי במחלוקת בין הצדדים.

7. **<u>המצב התכנוני:</u>**

על החלקות שבנדון חלות, בין היתר, תכניות בניין עיר הרלוונטיות לשומה, כדלקמן:

**<u>מצב קודם:</u>**

7.1. **<u>תכנית 3/46/1 אושרה בועדת תיאום לשיכוננים ציבוריים מיום 07/09/1966</u>**

תכנית לרישום שיכונים ציבוריים אשר אינה מגדירה זכויות בניה.

7.2. **<u>תכנית ממ/853 פורסמה למתן תוקף בי.פ. מס' 1820 מיום 05/05/1972</u>**

מבני המגורים הכלולים בתכנית שבנדון סומנו בתכנית בייעוד מגורים ג'. זכויות הבניה יהיו לפי תכנית בנוי שתאושר ע"י הועדה המקומית.

7.3. **<u>תכנית 3/46/2 אושרה בועדת תיאום לשיכונים ציבוריים מיום 17/05/1979</u>**

תכנית לרישום שיכונים ציבוריים אשר אינה מגדירה זכויות בניה.

7.4. **<u>תכנית ממ/10001 פורסמה למתן תוקף בי.פ. מס' 3237 מיום 11/08/1985</u>**

התכנית קובעת הוראות בדבר שטחי גגות המשמשים מרפסות פתוחות ללא קירוי, מחוץ לאחוזי הבניה.

7.5. **<u>תכנית ממ/10005 פורסמה למתן תוקף בי.פ. מס' 3282 מיום 19/12/1985</u>**

התכנית קובעת הוראות בדבר בנית קומת עמודים מפולשת בבתים משותפים.

7.6. **<u>תכנית ממ/10002 פורסמה למתן תוקף בי.פ. מס' 3282 מיום 19/12/1985</u>**

מטרת התכנית קביעת הוראות בניה לגימור גגות.

7.7. **<u>תכנית ממ/950 פורסמה למתן תוקף בי.פ. מס' 3317 מיום 28/07/199431/03/1986</u>**

התכנית מהווה את תכנית המתאר התקפה לגבעת שמואל. התכנית אינה משנה או קובעת הוראות עבור מתחם גיורא. מתחם הנשיא מזרח מסומן לייעוד מבני ציבור.

7.8. **<u>תכנית ממ/10006 פורסמה למתן תוקף בי.פ. מס' 3487 מיום 23/09/1987</u>**

התכנית קובעת הוראות בדבר קירוי חיצוני בבתים צמודי קרקע.

7.9. **<u>תכנית ממ/10008 פורסמה למתן תוקף בי.פ. מס' 3574 מיום 31/07/1988</u>**

התכנית קובעת הוראות בדבר קירות חוצצים בין חצרות.

7.10. **<u>תכנית ממ/2/1004 פורסמה למתן תוקף בי.פ. מס' 3654 מיום 04/05/1989</u>**

התכנית קובעת הוראות בדבר מרתפים.

7.11. **<u>תכנית ממ/במ/3098 פורסמה למתן תוקף בי.פ. מס' 4421 מיום 30/06/1996</u>**

מטרת התכנית, בין היתר, שינוי יעוד קרקע חקלאית לבניית 688 יח"ד. מתחם הנשיא מזרח מיועד למגורים ב' עבור 18 יח"ד.

7.12. **<u>תכנית ממ/3180 פורסמה למתן תוקף בי.פ. מס' 6563 מיום 12/03/2013</u>**

התכנית קובעת הוראות בדבר בניה על גגות.

7.13. **<u>תמ"א 38 על תיקוניה</u>**

דבר אישורה של תמ"א 38 פורסם בי.פ 5397 מיום 18/05/2005. תיקון 1/א' פורסם בי.פ 5704 מיום 16/08/2007, תיקון 2 פורסם בי.פ 6069 מיום 10/03/2010, תיקון 3 פורסם בי.פ 6430 מיום 11/06/2012 ותיקון 3/א' פורסם בי.פ 7400 מיום 13/12/2016.

מטרות התכנית, לקבוע הסדרים תכנוניים כחלק ממכלול רחב של הסדרים כלכליים, חוקיים ואחרים לשיפור מבנים וחיזוקם לצורך עמידותם בפני רעידות אדמה; לקבוע הנחיות לחיזוק מבנים קיימים כדי לשפר עמידותם בפני רעידות אדמה, ולשם כך לזהות ולאפיין סוגי המבנים שיש לחזק; לעודד ביצוע חיזוק המבנים כאמור על ידי תוספות בניה באמצעות קביעת הסדרים תכנוניים שיאפשרו מתן היתרי בניה לשינויים במבנים לצורך חיזוקם מכוח תכנית זו, וקביעת תנאים למימוש תוספות הבניה שיותרו בגין חיזוק המבנים; לקבוע הסדרים תכנוניים להריסת מבנה קיים אשר נדרש בו חיזוק בפני רעידות אדמה והקמתו מחדש; לקבוע הסדרים תכנוניים לתוספת זכויות בניה במגרש אחר כנגד חיזוק מבנה שנדרש חיזוקו; לקבוע הנחיות לביצוע בקרה הנדסית על בקשה להיתר הכוללת חיזוק בפני רעידות אדמה.

תחולת התכנית, תכנית זו תחול על מבנים קיימים אשר הוצא היתר לבנייתם קודם ה-01/01/1980 למעט מבנים כאמור שתקן ישראלי ת"י 413 פטר אותם מתחולתו. על מבנים קיימים שניתן היתר לבנייתם לאחר המועד האמור ונקבע בכתב על ידי מהנדס, כי לא נבנו על פי התקן, כפי שהיה בתוקף במועד הוצאת ההיתר לגביהם, יחולו הוראות תכנית זו למעט תוספת זכויות בניה כאמור בסעיפים 14-11א. התכנית לא תחול על מבנים המיועדים להריסה על פי תכנית או על פי צו סופי של בית משפט. הוראות תכנית זו יחולו גם על מבנים קיימים אשר הוצא היתר לבנייתם קודם 01/01/1980, גם אם לאחר הקמתם נעשו בהם תוספות בנייה, ונקבע בכתב ע"י מהנדס כי לא נבנו על פי תקן ישראלי ת"י 413 כפי שהיה בתוקף במועד הוצאת היתר הבניה לתוספת, ובלבד שההיתר לתוספת הבניה ניתן עד יום 18/05/2005.

**מצב חדש**

7.14. **תכנית תמל/2006 פורסמה למתן תוקף בי.פ. מס' 9183 מיום 01/11/2020**

בין מטרות התכנית: פיתוח עירוני בשלושה מתחמים לאורך רחוב הנשיא הכוללים 1,831 יח"ד, שימושי מסחר ותעסוקה, מבני ציבור, כיכר עירונית ושטחים פתוחים לשימוש תושבי העיר; התחדשות עירונית במתחם גיורא.

בין עיקרי הוראות התכנית: שינוי היעודים המאושרים; קביעת הוראות בניה לרבות מספר יח"ד ו/או זכויות בניה, תכסית הבניה, חזיתות מסחריות, מרווחי בניה, מספר קומות; קביעת תנאים והוראות להיתרי בניה; קביעת הוראות לאיחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים כולל טבלאות הקצאה ואיזון.

איחוד וחלוקה: במסגרת טבלת ההקצאה ואיזון, נקבע חלקם של בעלי הזכויות שבנדון בשיעור של 0.655% משווי כלל התכנית. במצב היוצא נקבע חלקם במגרש תמורה מס' 4, אשר שטחו 3,467 מ"ר וייעודו מגורים ד', חלקם היחסי במגרש זה הינו 1.506%.

להלן עיקרי הוראות התכנית ליעוד מגורים ד' / מגרש 4:

שימושים: מגורים, מסחר, כל החללים והמתקנים הדרושים לרווחת המשתמשים במבנים, לרבות מועדון דיירים חדר כושר, מחסנים פרטיים ומשותפים, מתקנים ומע' טכניות, חניה, חדרי אופניים ועגלות.

בין עיקרי הוראות בינוי:

- הבינוי במגרשים יכלול מגדל ובניה מרקמית. מיקום המגדל בכל מגרש ביחס לגבולותיו של המגרש יהיה כמסומן בנספח הבינוי. המרחק בין מגדל למבנה מרקמי/מגדל יהיה 12 מ' לפחות. המבנים המרקמיים במגרש יוקמו בקירות משותפים או במרווחים שלא יפחתו מ-5 מטרים. לא תותר הבלטת מרפסות לתחום המרחקים האמורים לעיל.
- לפחות 20% ממספר יחידות הדיור בכל מגרש, או במספר מגרשים המוגשים במסגרת היתר יחיד, תהיינה יחידות דיור קטנות.
- במגרשים 1-6 (מתחם גיורא): חזית המבנים המרקמיים תוצמד לקו הבניין לרחוב הנשיא (קו בניין אפס). תתאפשר נסיגה של עד 5 מ' למגדלים בלבד.
- גובה קומה טיפוסית לא יעלה על 3.2 מ' ברוטו; גובה קומת הקרקע לא יעלה על 7 מ' ברוטו; בחללי המסחר תותר התקנת יציע (גלריה) כהגדרתו בתקנות התכנון והבניה, מבלי שהדבר יחשב כקומה נוספת במניין הקומות; גובה קומת הקרקע במבנים המסומנים בחזית מסחרית לא יפחת מ-4.5 מ' ברוטו; גובה קומת הגג לא יעלה על 5 מ'.
- בכל המגרשים בהם מסומנת חזית מסחרית תחוייב חזית בקו בניין אפס, שאורכה לא יפחת מ-50% מאורך חזית המבנים; שימושי המסחר ימוקמו בקומת הקרקע הכפולה, לרבות קומת יציע (גלריה). לא יותרו שימושי מגורים בקומות אלו במבנים המסומנים בחזית מסחרית; מחסנים יתאפשרו בתת קרקע בלבד.

עיקרי הוראות הפיתוח למתחם גיורא:

במגרשים 1-6 יפותחו מרחבים פתוחים בתחום המגרש בזיקת הנאה לציבור, כמסומן בתשריט. מרחבים אלו יפותחו כחלק רציף מהמרחב הציבורי לרווחת דיירי המבנים והציבור הרחב; במגרשים 2-6 מרחבים אלו יפותחו כחצרות פנימיות מגוננות. שטח כל חצר לא יפחת מ-1,000 מ״ר; הפניית חצרות פרטיות המשויכות לדירות הגן תותר רק לכיוון מרווח הבניין האחורי ו/או לכיוון הרחובות המשולבים הפנימיים. לא תותר הפניית חצרות פרטיות לכיוון החצרות הפנימיות המשותפות או לכיוון הרחובות העירוניים הנשיא, הזיתים, לוחמי הגטאות וסללם; יובטחו מעברים נגישים רציפים ללא מדרגות ומעקות בין הרחוב והחצרות הפנימיות.

**להלן טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע (הרלוונטיות בהתאם להקצאה):**

| יעוד | שימוש | תאי שטח | גודל מגרש (מ״ר) | שטחי בניה (מ״ר | | | | | | מס׳ יח״ד | מס׳ קומות | | | מרפסות בנוסף לשטח העיקרי (במ״ר) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | מעל הכניסה הקובעת | | | מתחת לכניסה הקובעת | | | | מעל הכניסה הקובעת | | מתחת לכניסה הקובעת | |
| | | | גודל מגרש כללי | עיקרי | | שרות | עיקרי | שרות | | | | | | |
| מגורים ד׳ | מגורים | 4 | 3,467 | 14,007 | (*) | 7,245 | - | 15,600 | (**) | 161 | 30 | (***) | 5 | 1,932 |
| | מסחר | | | 435 | | 145 | - | | | | | | | |

**הערות רלוונטיות ברמת הטבלה:**

- ניתן יהיה להמיר שטחי שירות בין השימושים השונים, ובלבד שלא ינוידו שטחי בניה מתת הקרקע אל מעל למפלס הכניסה הקובעת.
- ניתן להעביר שטחי בניה, עיקריים ושירות, בין הבניינים באותו מגרש באישור מהנדס העיר, ובלבד שישמרו גבהי הבניה ועקרונות ההעמדה במגרש על פי הוראות התכנית.
- 20% מסך יחידות הדיור תהיינה דירות קטנות כהגדרתן בסעיף 9.1 בהוראות התכנית.
- בכל המגרשים תותר תוספת קומות מתחת למפלס הכניסה מעבר למפורט בטבלה, במידה ושוכנע מהנדס העיר כי תוספת זו נדרשת לטובת מתן פתרון חניה תת קרקעי מלא למגרש. לטובת קומות אלו תותר תוספת שטחי שירות תת קרקעיים בסך 90% משטח המגרש.

**הערות לטבלת זכויות והוראות בניה מצב מוצע:**

(*) בנוסף לשטחים אלו יתווספו 100 מ״ר עיקרי לכל מגדל לטובת מועדון דיירים/ רווחה. לא ניתן להמיר שטחים אלו לשימושי מגורים.

(**) עבור כל השימושים במגרש.

(***) מספר הקומות המצוין בטבלה הנו מרבי וכולל את כל הקומות במבנה, לרבות קומות הקרקע והגג. מספר הקומות מתייחס למגדל בלבד. גובה המבנים בבניה מרקמית יוגבל ל-10 קומות (כולל קומת הקרקע וקומת הגג), ובלבד שיישמרו כל הוראות תכנית זו לנושא ״בניה מרקמית״.

**תכנית בינוי:** לכל אחד ממתחמי התכנית, מתחם גיורא, מתחם אזרחי ומתחם הנשיא מזרח, תוכן תכנית בינוי ופיתוח אשר תציג את מתחם התכנון במלואו, או לחלק מהמתחם באישור מהנדס העיר.

8. **<u>רישוי:</u>**

בתיק הבניין הסרוק באתר ההנדסי סרוקים מספר היתרים (היתר להקמת מקלט; היתר להקמת פרגולה בצמוד לחנות קיימת). לא אותרו מסמכי הרישוי של המבנה שבנדון, מהם ניתן ללמוד על שטח הדירה שבנדון.

9. **<u>המצב הקנייני:</u>**

9.1. הוצג בפני העתק רישום מפנקס בתים משותפים, מיום 26/12/2021, ממנו עולים עיקרי הפרטים הבאים:

| | |
|---|---|
| גוש: | 6189 |
| חלקה: | 881 |
| תת חלקה: | 28 |
| תיאור: | דירה בקומה רביעית, בשטח 54.50 מ״ר, החלק ברכוש המשותף 11/814, כניסה ג׳, אגף 2, מבנה 1, סימון בתשריט 028 |
| בעלויות: | גולדפרב שמעון; ירד מוריה; בחלקים שווים |
| הערת אזהרה: | הערת אזהרה ס׳ 126 לטובת א.ב. התחדשות עירונית בע״מ הסכם מיום 19/11/2017; |
| | הערת אזהרה ס׳ 126 לטובת לוי איל ולוי ליאור הסכם מיום 25/07/2021 |
| הרכוש המשותף: | 4,907 מ״ר |

9.2. עפ״י שומות הצדדים, המקרקעין שבנדון נמכרו ביום 25/07/2021 תמורת 1,635,000 ₪.

9.3. לא הוצג בפני הסכם פינוי בינוי, ככל שנחתם בין המבקשים ליזם.

10. **<u>עיקרי טיעוני הצדדים:</u>**

להלן יוצגו עיקרי טעוני שמאי הצדדים, כפי שבאו לידי ביטוי בשומותיהם, במסמכי התגובה ובדיון שנערך בפני, וההכרעה בנקודות השנויות במחלוקת.

10.1. **<u>שומות הצדדים:</u>**

| מהות | מועד קובע | ההשבחה בשומת המשיבה ב-₪ | ההשבחה בשומת המבקש ב-₪ |
|---|---|---|---|
| תמל/2006 | 16/11/2020 | 200,000 | לא חלה השבחה |

10.2. **<u>תמל/2006 למועד הקובע 16/11/2020</u>**

10.2.1. **<u>עיקרי עמדת שמאית המשיבה:</u>**

באומדן היטל ההשבחה, הובא בחשבון הפרש השווי בין מצבי התכנון. במצב קודם, הובא בחשבון שווי הדירה כבנויה (68.5 מ״ר לפי ארנונה) בהתעלם מהשפעת התכנית החדשה. במצב חדש, הובא בחשבון שווי המקרקעין עפ״י הוראות התכנית החדשה. השווי במצב החדש נקבע כממוצע בין שווי עפ״י חוזה המכר לבין שווי ראוי לדירה לאור מאפייניה.

צוין כי לבחינת סבירות השומה, ההשבחה נבחנה ביחס לתוספת התמורה: 18 מ״ר + 12 מ״ר מרפסת שמש + חניה תת״ק.

**<u>ערכי שווי בשומת המשיבה:</u>**

נטען כי ערכי השווי במועד הקובע הינם כדלקמן:

| ערכי שווי | ערכים ב-₪/למ״ר |
|---|---|
| מצב קודם | |
| מ״ר בנוי מגורים ברוטו מגלם שוליות וקומה | 20,000 |
| מצב חדש | |
| שווי דירה במצב חדש | 1,635,000 לפי חוזה; 1,570,000בהתאמה למועד קובע |
| שווי מ״ר בנוי לדירות חדשות | 22,000 – 23,000 |
| מקדם מרפסת | 0.25 |

ערכי השווי דלעיל, נקבעו בהתבסס על המפורט להלן:

- הוצגו עסקאות לדירות מגורים ישנות בחלקה הנדונה, משנת 2015 ועד היום, לבחינת סבירות מחירים ועליית השווי בין היתר בעקבות תכנית ההתחדשות העירונית הצפויה במתחם. הסקירה כוללת 6 עסקאות מכר לפני הפקדת התכנית מהשנים 2015-2019 מהן עולה כי ערכי השווי למ״ר ברוטו נעים בטווח של 20,290 ל-29,444 ₪ (דירות בשטח של 45 – 69 מ״ר), ועסקת מכר אחת לאחר הפקדת התכנית משנת 2021 בה השווי למ״ר ברוטו הינו 24,044 ₪. נטען, כי ידוע שהתכנית התגבשה מזה מס׳ שנים גם טרם מועד הפקדתה. לתימוכין צוין כי היזמים וחברת א.ב. התחדשות עירונית חתמו על חוזים ונרשמו הערות אזהרה בנסחי הטבו במתחם כבר משנת 2017. משכך, לטענת שמאי המשיבה יש לנטרל עסקאות הכוללות פוטנציאל במצב קודם. לטענתו

ניתן לראות כי מחירי המכירה בחלקה עלו באופן משמעותי אחרי הפקדת התכנית.

- הוצגו עסקאות נוספות במתחם גיורא לדירות ותיקות במצב דומה, הכוללות את הפוטנציאל בעקבות תמ"ל 2006 (עסקאות מהשנים 2019-2021). יצוין כי עפ"י הסקירה טווח מחירי 4 דירות בשטח ארנונה של 36 – 45 מ"ר נעו בין 1,423,000 – 1,500,000 ₪; טווח מחירי 8 דירות בשטח ארנונה של 54-56 מ"ר נעו בין 1,370,000 – 1,666,667 ₪; טווח מחירי 6 דירות בשטח ארנונה של 68-69 מ"ר נעו בטווח שבין 1,550,000 - 1,713,000 ₪.
- לצרכי בקרה, הוצגה סקירה של דירות חדשות בסביבה בנות 3-5 חד' מהשנים 2019-2020 כדלקמן: 6 עסקאות בגו"ח 6369/312 פרויקט אקו רמת הדר החדשה הכולל 2 בניינים בני 21 קומות עם 228 יח"ד (בבניה). טווח המחירים נע בין 20,450 ל-21,822 ₪ למ"ר; 8 עסקאות בגו"ח 6369/360 פרויקט חלומות גבעת שמואל הכולל 3 בניינים בני 23 קומות עם 348 יח"ד (בבניה). טווח המחירים נע בין 19,552 ל-22,168 ₪ למ"ר; 13 עסקאות בגו"ח 6191/70 פרויקט סביוני גבעת שמואל הכולל 4 בניינים בני 17 קומות עם 260 יח"ד (בבניה). טווח המחירים נע בין 20,808 ל-26,808 ₪ למ"ר.

**<u>תחשיב ההשבחה בשומת המשיבה:</u>**

| | | | |
|---|---|---|---|
| **שווי מצב קודם** | | | |
| שטח בנוי ברוטו לפי ארנונה (מ"ר) | | | 68.5 |
| שווי למ"ר בנוי ברוטו (מגלם שוליות) ב-₪ | | | 20,000 |
| **סה"כ שווי מצב קודם (במעוגל) ב-₪** | | | **1,370,000** |
| **שווי מצב חדש** | | | |
| תמורה מתואמת למועד הקובע | 1,635,000 | | 1,570,000 |
| **סה"כ שווי מצב חדש ב-₪ (** | | | **1,570,000** |
| **ההשבחה בשקלול הגישות ב-₪** | | | **200,000** |

**<u>תחשיב בקרה:</u>**

| מהות | תוספת במ"ר | שווי מ"ר בנוי בדירות גדולות ב-₪ | סה"כ ב-₪ |
|---|---|---|---|
| ש"ע ממוצע | 18 | 22,000 | 396,000 |
| מרפסת | 12 | 5,500 | 66,000 |
| תוספת השווי | | | 462,000 |
| היוון התוספת המוצעת להיום (3.5 שנים ; 6%) | | | 376,766 |

**<u>להלן עיקרי טיעוני שמאית המשיבה בהתייחס לטענות שמאי המבקשים:</u>**

- התכנית המשביחה היתה ידועה שנים לפני המועד הקובע. לתימוכין הפנה להערות בנסח הטאבו של המקרקעין שבנדון (לרבות הערת אזהרה ס' 126 לטובת א.ב. התחדשות עירונית בע"מ בגין הסכם מיום 19/11/2017) ולכן באומדן השווי יש לנטרל פוטנציאל זה מעסקאות ההשוואה במתחם עצמו. זו כנראה גם הסיבה אשר גרמה לשמאית המכריעה רמה מאור לנטרל עסקאות לשנת 2017 ואילך שכן היא ראתה בעסקאות אלה קשר ישיר לתכנית הנדונה.
- ניתוח שמאי המבקשים לנושא עליית המחירים, הנתונים עליהם התבסס, ויישום מקדמי ההתאמה, הינם שגויים. הדירות שנסקרו בשומת המבקשים הינן בנות 4 חד' חדשות ויד שניה, לא ניתן להקיש מהן למקרה הנדון בו מדובר בדירת שיכון וותיקה ללא מרפסת, מעלית וממ"ד, בבניין רעוע. ברור כי אין ליחס לדירה עליה ממוצעת בשווי בשיעור של 5.5% לשנה, כי אם ההיפך, שכן דירות אלה צוברות פחתים לאור מצבן. לדירות עצמן אין ביקוש, והביקוש נובע אך מהידיעה כי תכנית תמל 2006 הופקדה ואושרה וכי הסביבה צפויה להתפתח. עוד נטען כי יש לייחס את המקדם לחלק היחסי בשנה. לטענת שמאי המשיבה, את האבסורד בניתוח ניתן לראות במחירי הדירות לפני אישור התכנית ולאחריה (כ-27,265 ₪ למ"ר וכ-26,416 ₪, בהתאמה). תמל 2006 הינה תכנית משביחה ללא ספק, ומכאן, שהמסקנה הינה כי לא קוזז ולא נוטרל במצב הקודם הפוטנציאל מובהק לפינוי בינוי.
- זאת ועוד, הדירה שבנדון הינה דירה גדולה המגלמת מרכיב שוליות. מכאן שיש לבצע בנוסף התאמות לשטח הדירה.
- דירות התמורה לדיירים, תמוקמנה בקומה גבוהה יותר, במגדל מגורים מודרני, עם מעלית וממ"ד. תוספת השטח 18 מ"ר[3] + 12 מ"ר מרפסת + חניה ועוד. הדבר לא בא לידי ביטוי בשומת המבקשים. בשומת המשיבה, הוצג תחשיב לבחינת סבירות תוך בידוד הגורם המשביח – תוספת הזכויות.
- שומת השמאית רמה מאור מאוד מפורטת ומגובה בנתונים סקרים והתאמות. דהיינו השמאית ראתה לפניה את מורכבות המתחם ובכל זאת היא הגיעה למסקנה כי התכנית השביחה את המקרקעין הן לפי עסקאות והן לפי המודל. גם השמאי המכריע אלדד חיימי, עת נקט בגישה בה ניתח את העסקאות בדירות כולל הדירה בה הוא דן, הגיע למסקנה כי חלה השבחה בגין התכנית ולמעשה אימץ את שומת המשיבה. שלושת השומות המכריעות שיצאו עד כה במתחם מצביעות על השבחה של כ- 250,000 ₪ לדירה קיימת.

[3] נטען כי עפ"י מידע שוק קיימת התחייבות של הקבלן במתחם לתת 25 מ"ר לכל דירה. קבלן נוסף מוכן לתת אף 50 מ"ר לכל יח"ד. בשומת המשיבה תחשיב הבקרה נערך רק לתוספת שטח של 18 מ"ר, למרות שהציבור מועד על תוספת שטחים של 25-50 מ"ר.

10.2.2. **<u>עיקרי עמדת שמאי המבקש:</u>**

ישנם מצבים תכנוניים ו/או מצבי שוק שהגדלת זכויות בניה לחלקה אינה יוצרת עליית ערך. לשם בחינת ההשבחה, ככל שנוצרה, יש לקבוע את שווי הדירה במצב הקודם ואת שווי השוק במצב החדש, בהתאם לנתוני ההשוואה בשוק ולא לבחון את ההשבחה בגישת ה-"דלתא" (בהתאם לפסיקה[4]).

יש לבחון האם תמל 2006 השפיעה על מחירי הדירות מעבר לעליית המחיר הכללית בשוק. בהתאם לסקירות השמאי הממשלתי והלשכה המרכזית לסטטיסטיקה שוק המקרקעין באזור המרכז (ללא ת"א) נהנה ב-10 השנים האחרונות מעליית מחירים[5] בשיעור ממוצע של 5.5%/לשנה.

**<u>ערכי שווי בשומת המבקש:</u>**

נותחו עסקאות ההשוואה כפי שפורטו בשומת המשיבה, תוך ביצוע התאמות למועד הקובע, ובשים לב כי קו "פרשת המים" (כהגדרתו) בין שני מצבי התכנון הינו מועד הפקת התכנית 07/07/2019.

- בהתבסס על סקירת 12 עסקאות מכר במתחם טרם הפקדת התכנית, מהשנים 2015-2019 והתאמתם למועד הקובע עולה כי שווי מ"ר מתואם בנוי הינו בסך של 27,265 ₪.

  סקירה נוספת של 6 עסקאות מכר בחלקה, טרם הפקדת התכנית מהשנים 2015-2019 והתאמתם למועד הקובע מעלה כי שווי מ"ר מתואם בנוי הינו בממוצע בסך של 27,778 ₪.
- סקירה של 13 עסקאות מכר במתחם/בבניין, לאחר הפקדת התכנית מתקבל שווי למ"ר בנוי בממוצע בסך של 26,416 ₪.

**<u>מסקנות:</u>**

חלופה א' – בחינת היטל השבחה עפ"י השינויים במחירי השוק:

עפ"י מבחן השוק, הפער בין מחירי דירות מגורים לפני אישור התכנית בהתאמה למועד הקובע (כ-27,265 ₪) ולאחר אישור התכנית (כ-26,416 ₪), מסתכם בכ-3% בלבד (זניח).

תכנית תמל 2006 לא השפיעה על מחירי הדירות. מחירי הדירות עלו בגלל עליית המחירים הכללית בשוק ולתכנית הנדונה אין השפעה "עודפת" (קרי אין השבחה) מעבר לעליית השוק הכללית שבגינה אין לגבות בהיטל השבחה. באם שמאי המשיבה היה עורך התאמה לנתונים שבשומתו למועד הקובע היה מגיע גם הוא למסקנה כי לא חלה השבחה.

חלופה ב' – מתודולוגיה לבחינת ההשבחה בתכנית פינוי בינוי:

[4] הפנה לתא/85155/15 "אריה ורדי נ' הועדה המקומית ת"א".

[5] בהתבסס על סקירות נתוני השמאי הממשלתי כמו גם מדד מחירי הדירות של הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה.

ועדת הערר קבעה מפורשות כי יש לבסס את היטל ההשבחה עפ"י עסקאות השוואה. פרויקט פינוי בינוי הינו מורכב ורווי סיכונים ואין לייצר מודלים מוטעים של היטלי השבחה.

בגישת ה-"דלתא" תמיד תתקבל השבחה. אין לחשב את ההשבחה עפ"י תוספת השווי הלא וודאית המותנית בהנחות רבות. דחייה של 3.5 שנים אינה משקפת את המצב הכלכלי/תכנוני הסביר. בגישת המשיבה מתקבל כי שווי דירות ללא פוטנציאל[6] צ"ל בגבולות של כ-1,200,000 ₪, אולם מחירים כאלו רלוונטיים לשנים 2015-2016. בהתאמה למועד הקובע, מתקבל כי לא חלה השבחה.

מסקנה: בחינת היטל ההשבחה יכולה לעשות רק על ידי בחינת עסקאות ההשוואה בין שני מצב התכנון כמפורט בחלופה א' לעיל המנתחת ומצידה כי אין עליית שווי במחירי הדירות שבמסגרת התכנית הנדונה בין שווי הדירות במצב הקודם לבין מחירי הדירות לאחר אישור התכנית.

כפי שצוין לעיל בהרחבה לא חלה השבחה בגין אישור תכנית תמל 2006.

למעלה מן הצורך, צויין כי במצב הקודם קיימת גם האפשרות לתמ"א 38 על תיקוניה. ברור כי אם תכנית הפינוי בינוי לא היתה מתקיימת אשי ניתן היה לייחד לדירה הנדונה את האפשרות לתמ"א 38 במצב הקודם, תוך ביצוע מקדמי הפחתה בגין הוודאות לביצוע. מקדם ההפחתה בגין הוודאות/דחיה/הסתברות למימוש נמול מאשר זכויות בפינוי בינוי שהינו הליך מורכב הרבה יותר[7].

**<u>עיקרי עמדת שמאי המבקש בהתייחס לעיקרי עמדת שמאית המשיבה:</u>**

- אין מחלוקת לעניין הרצף התכנוני. המחלוקת העיקרית נסובה סביב הגישות שבהן יש לנקוט. קיימת הציפיה הכלכלית לעומת הצפייה הקונקרטית. פסה"ד שהגדיר איזו ציפייה יש להביא בחשבון הינו פס"ד "לוסטרניק", אשר קבע כי צפיה כלכלית יש להביא בחשבון.
- לאור מאפייני התכנית (אשר הכנתה נמשכה כ-20 שנה), נקבע כי "קו פרשת המים" הוא מועד הפקדת התכנית 07/07/2019: מועד זה נקבע לאור הלכת "לוסטרניק" וכן לאור הלכת "דליה דלי" בה נקבע כי קו פרשת המים הוא מועד הפקדת תכנית וכל מה שלפני הוא פוטנציאל תכנוני; בנוסף, הפנה לערר רע/ 8062/1120 "הועדה המקומית רעננה נ' בן עמי ארזה", בו נקבע שעד הפקדת תכנית מדובר בפוטנציאל כללי ומה שמעבר הוא פוטנציאל קונקרטי; בשומת השמאית רמה מאור[8] נקבע כי קו פרשת המים הוא בשנת 2017. אך לעניין זה ראוי לציין כי שנת 2017 הייתה שנה בה הוחלט במנהל התכנון כי רמ"י תקצה קרקעות משלימות בפרויקטים של פינוי בינוי, זאת

[6] שווי מצב חדש לפי חוזה בהתאמה מועד הקובע עפ"י שומת המשיבה 1,570,000 ₪ בניכוי שווי התוספת בגין התכנית המשביחה עפ"י עמדת המשיבה 376,766 ₪.

[7] הפנה לעררים בעניין דן הוד ורון ציון בהם פסקו ועדות הערר כי יש לקחת בחשבון במצב הקודם את הוראות תמ"א 38 ואת השפעתה על שווי השוק (ערר (ת"א) 85151/16 "דן הוד נ' הועדה המקומית לתו"ב ת"א; ערר (ת"א) 85143/13 "רון ציון נ' הוועדה המקומית לתו"ב ר"ג).

[8] במתחם נמצאה עליית מחירים כללית דומה לזו שבשומת המבקשים. עם זאת, אין הסכמה עם תוצאות שומתה.

לפי החלטת מועצת מקרקעי ישראל 1519. החלטה זו פתחה את הדלת לכל מתחמי פינוי בינוי. כמו כן, בשנת 2017 חוקק חוק התחדשות עירונית "חוק המארגנים". שני אלמנטים אלה יצרו את זריקת המרץ למתחמי פינוי בינוי. דבר זה הוביל לעליית המחירים במתחם הנדון עוד לפני הפקדת התכנית. הדבר עונה על סוגיית הפוטנציאל הכלכלי; לאור מכלול האמור לעיל יש לקבל את הטיעון כי קו פרשת המים הוא מועד הפקדת התכנית. עוד צוין כי הטיעונים ביחס למועד קו פרשת המים שנטענו היום לא נטענו בפני השמאית המכריעה רמה מאור

- מניתוח הנתונים ובהתאמה למועד ההפקדה, ניתן לראות כי לתכנית הנדונה אין השפעה נוספת על השווי.
- השמאית המכריעה רמה מאור נקטה בגישה נוספת (גישת פס"ד "אשדר") ומראה את שווי המקרקעין במצב הקודם ושווי הזכויות בתכנית החדשה. שיטה זו בעייתית, מספיק שנוסיף מקדם בצ"מ לדוגמא ועוד שנה לדחייה, מתאפסת כמעט לגמרי ההשבחה לכל דירה. אך מדובר בתכנית מורכבת. לעניין זה הפנה לפרוטוקול ישבת מליאת הוועדה המקומית מיום 06/04/2022 בו הוועדה עצמה מציינת שמדובר בתכנית מאוד מורכבת וגם שם צוין כי היה צורך בקרקעות משלימות בבעלות רמ"י.
- לעניין הערות האזהרה הרשומות בנסח, אין להן כל קשר לפוטנציאל הקונקרטי, שכן ניתן היה לחתום על התקשרות כזו עוד שנים קודם לכן. הערות אלו נרשמו בשנת 2017, ככל הנראה משום שבשנה זו נחקק "חוק המארגנים" וניתן היה להחתים את הדיירים ומכאן שמדובר רק בפוטנציאל כללי. יצוין כי בכל מקום בארץ ניתן להחתים על דיירים על הסכם פינוי בינוי.
- באשר לטענה כי סקרי השמאי הממשלתי והלשכה המרכזית לסטטיסטיקה הם כללים, אכן מדובר בסקר כללי, אולם הוא עקבי בכל הארץ ומזהה מגמות. אם מדובר בכל הארץ הרי שבמתחם הנדון, משעה שמדובר בדירות ישנות הפונות גם לפלח של משקיעים יתכן והעליה הכללית במחירים אף גבוהה יותר. ברור שלא נטען כי השווי החדש נמוך מהשווי הקודם, אולם הדבר מצביע על מגמה, לפיה אין עליית ערך עודפת לאחר אישור התכנית.
- באשר לטענה כי השווי למ"ר בנוי במצב הקודם נע סביב 22,000 ₪ למ"ר. הדבר נכון לשנים 2017 ו-2018, אולם בהתאמת המחירים למועד הקובע לפי מתקבל שווי בנוי של 25,000-26,000 ₪ למ"ר בנוי.

10.2.3. **<u>הכרעה:</u>**

ההשבחה בגין תכנית תמל/2006 מיום 16/11/2020, הינה בשל מימוש בדרך מכר של דירת מגורים בשטח של כ-68.5 מ״ר, הממוקמת בקומה ראשונה במבנה שיכון ״רכבת״ וותיק המצוי בגו״ח 6189/881, ברחוב הנשיא 10/1 (כניסה ג׳), במתחם ״גיוראי״, בגבעת שמואל.

התכנית חלה על חטיבת קרקע של כ-100 דונם, ומטרתה פיתוח עירוני בשלושה מתחמים לאורך רחוב הנשיא הכוללים 1,831 יח״ד, שימושי מסחר ותעסוקה, מבני ציבור, כיכר עירונית ושטחים פתוחים לשימוש תושבי העיר, תוך התחדשות עירונית במתחם גיוראי. במסגרת התכנית הוקצו[9] לדירה שבנדון חלקים בשיעור של 1.506% במגרש תמורה מס׳ 4 שייעודו למגורים ד׳, כמפורט להלן, וזאת בכפוף להכנת תכנית בינוי:

| יעוד | שימוש | תאי שטח | גודל מגרש (מ״ר) | שטחי בניה (מ״ר | | | | | | מס׳ יח״ד | מס׳ קומות | | מרפסות בנוסף לשטח העיקרי (במ״ר) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | מעל הכניסה הקובעת | | | מתחת לכניסה הקובעת | | | | מעל הכניסה הקובעת | מתחת לכניסה הקובעת | |
| | | | גודל מגרש כללי | עיקרי | | שרות | עיקרי | שרות | | | | | |
| מגורים ד׳ | מגורים | 4 | 3,467 | 14,007 | (*) | 7,245 | - | 15,600 | (**) | 161 | 30 (***) | 5 | 1,932 |
| | מסחר | | | 435 | | 145 | - | | | | | | |

אין מחלוקת בין הצדדים באשר למתודולוגיה הראויה לבחינת השווי בשני מצבי התכנון. ההשבחה בשומות הצדדים, נבחנה כהפרש השווי בין שווי הדירה במצב הקודם בהתאם לבנוי בפועל לבין שווי דירה חדשה במתחם ובשים לב לעסקת המכר שבוצעה במקרקעין שבנדון (בהתאמות הנדרשות). כמו כן, אין מחלוקת לעניין בסיס הנתונים. עיקר המחלוקות בין הצדדים הינה לעניין ״קו פרשת המים״ (כהגדרתו של שמאי המבקשים) באשר לנתונים שיש להביא בחשבון בשני מצבי התכנון, וזאת בשים לב לצורך בנטרול הפוטנציאל הנובע מהליכי הכנת התכנית שבנדון, כמו גם ביחס למקדמי ההתאמה למועד הקובע בגין העסקאות שבוצעו במתחם/בבניין.

לאחר שבחנתי את מכלול טיעוני הצדדים להלן הכרעתי בסוגיות שבמחלוקת:

**מתודולוגיה:** בעמ״נ 52383-10-20 ״הועדה המקומית לתו״ב תל אביב ואח׳ נ׳ אשדר חברה לבניה בע״מ ואח׳״, מיום 26/08/2021, נדון ערעור מנהלי בבית המשפט המחוזי בשבתו כבית משפט לעניינים מנהליים, שעניינו העיקרי בקביעת הדרך לחישוב ההשבחה בפרויקטים של פינוי בינוי.

כב׳ השופטת ירדנה סרוסי, קבעה כי ***״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 מלא הזכויות במצב הקודם לבין מלא הזכויות במצב החדש, בניכוי ההוצאות הנדרשות למימוש הזכויות במצב החדש״.***

[9] שווי המגרש 113,981,100 ₪ בהתאם לחוו״ד ארז כהן מיום 24/09/2020.

ככלל אני סבור כי "דרך המלך" הינה להתבסס על עסקאות המבוצעות במקרקעין המגלמות את מכלול היתרונות והחסרונות, כמו גם המורכבות של הפרויקט הנדון. גישת ההשוואה הישירה, בהסתמך על עסקאות מכר במקרקעין שבנדון, מהווה בסיס ראוי לקביעת השווי באופן המיטבי ביותר, ואינה עומדת בסתירה לפסיקה דלעיל, ומשקפת את החלק היחסי במצב חדש המיוחס לנשוא השומה. מתודולוגיה כנגזרת משווי מגרש 4 הינה בעלת רגישות גבוהה.

בהתאם אני סבור, כי התמורה בעסקאות ההשוואה בדירות במתחם שבנדון הינן סבירות ומייצגות נאמנה את השווי במצב החדש. ויודגש כי גם הצדדים אינם חלוקים כי העסקאות משקפות באופן מיטבי את השווי, אך המחלוקת ביניהם הינה לעניין מקדם ההתאמה למועד הקובע.

**<u>הכרעה לעניין ערכי השווי:</u>**

**שווי מצב חדש:**

- בהתייחס לעסקה שבנדון, הרי שהמועד הקובע בענייננו הינו 16/11/2020, בעוד שהעסקה נערכה ביום 25/07/2021. בהתאם לסקירת השתנות מחירי הדירות בין התקופות (כפי שזו נצפתה בעיר פתח תקווה, עפ"י סקירות שנערכו ע"י משרד דנוס להט שמאי מקרקעין המבוססות על שיטת העבודה שהייתה נהוגה באגף שומה שבמשרד המשפטים), עולה כי שיעור מקדם ההתאמה הינו כ-0.962 בין התקופות[10], דהיינו השווי המתואם המתקבל מהעסקה במקרקעין שבנדון הינו בגבולות הסך של 1,573,000 ₪.
- בנוסף, נבחנו על ידי עסקאות בעלות מאפיינים דומים במתחם:

| גוש חלקה | יום מכירה | מחיר מכירה ב- ₪ | שטח | חדרים | שווי מ"ר בנוי ב- ₪ |
|---|---|---|---|---|---|
| 006189-0881-028-00 | 25/07/2021 | 1,635,000 | 68 | 3 | 24,044 |
| 006189-0884-077-00 | 04/02/2020 | 1,700,000 | 68 | 3 | 25,000 |
| 006189-0875-058-00 | 15/07/2020 | 1,550,000 | 68 | 3 | 22,794 |
| 006189-0875-062-00 | 05/08/2020 | 1,565,000 | 68 | 3 | 23,015 |
| 006189-0897-057-00 | 11/03/2019 | 1,575,000 | 68 | 3 | 23,162 |
| **ממוצע עסקאות דומות** | **24/05/2020** | **1,605,000** | **68** | **3** | **23,603** |

**לאור מכלול הנתונים השווי במצב החדש נאמד בהתאם לנתון עסקת המכר המתואמת למועד הקובע ובסך של 1,573,000 ₪.**

לשם בקרה, הובאה בחשבון חלופה תחשיב במתודולוגיה שנקבעה בפס"ד "אשדר".

10

| התאמה למועד הקובע לפי סקירת השתנות מחירי דירות שנערכה ע"י דנוס שמאים בשיטת העבודה שהייתה נהוגה באגף שומת שבמשרד המשפטים | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| המועד הקובע | 16/11/2020 | Q4/2020 | פתח תקווה | 1,780,000 | **שווי מתואם** | **1,539,459** |
| מועד העסקה | 22/08/2021 | Q3/2021 | פתח תקווה | 1,850,000 | **התמורה** | **1,600,000** |
| | | | שינוי | 0.962162162 | | |

**שווי מצב קודם:**

הצדדים אינם חלוקים בדבר בסיס הנתונים במצב הקודם. כאמור, קיימת מחלוקת לעניין היקף הפוטנציאל מכח התכנית נשוא השומה המגולם בערכי השווי.

- ככלל, אני סבור כי הנתונים בעלי המתאם הגבוה ביותר לבחינת השווי במצב הקודם, הם עסקאות שבוצעו טרם הפקדת התכנית. אולם, לאור הסממנים המובהקים המצביעים על היתכנות לקיומו של פוטנציאל ממשי (בהתאם להערות בנסח) אף קודם למועד הפקדת התכנית, אימצתי את גישת המשיבה לבחון עסקאות לפני שנת 2017, בעדיפות לכאלה שבוצעו בדירות ששטחן דומה לנשוא השומה:

| גוש חלקה | יום מכירה | מחיר ב-₪ | שטח במ"ר | קומה | חדרים | שווי למ"ר בנוי |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 006189-0884-003-00 | 14/06/2015 | 945,000 | 36 | 1/4 | 2 | 26,250 |
| 006189-0879-080-00 | 07/06/2016 | 950,000 | 36 | 2/5 | 3 | 26,389 |
| 006189-0879-074-00 | 18/08/2016 | 900,000 | 40 | 3/3 | 2 | 22,500 |
| 006189-0884-072-00 | 05/08/2015 | 801,750 | 45 | 2/4 | 3 | 17,817 |
| 006189-0881-010-00 | 22/08/2016 | 999,999 | 48 | 1/4 | 3 | 20,833 |
| 006189-0884-015-00 | 20/05/2015 | 930,000 | 50 | 4/4 | 2 | 18,600 |
| **ממוצע דירות 2.5 חד'** | **08/01/2016** | **921,125** | **42.50** | | **2.50** | **22,065** |
| 006189-0875-008-00 | 10/01/2016 | 1,070,000 | 54 | 4/4 | 3 | 19,815 |
| 006189-0881-060-00 | 30/04/2015 | 1,225,000 | 55 | 1/4 | 3 | 22,273 |
| 006189-0884-054-00 | 04/11/2016 | 1,250,000 | 55 | 4/4 | 3 | 22,727 |
| **ממוצע דירות 3 חד' (קטנות)** | **24/01/2016** | **1,181,667** | **55** | | **3** | **21,605** |
| **006189-0884-075-00** | **06/08/2015** | **1,242,500** | **69** | **1/4** | **3** | **18,007** |
| **006189-0875-059-00** | **26/01/2015** | **1,080,000** | **69** | **2/3** | **3** | **15,652** |
| **ממוצע דירות 3 חד' (גדולות; מגלם שוליות)** | **02/05/2015** | **1,161,250** | **69** | | **3** | **16,830** |
| התאמה למועד הקובע | 02/05/2015 | Q2/2015 | פתח תקווה | | | 1,526,000 |
| | 16/11/2020 | Q4/2020 | פתח תקווה | | | 1,780,000 |
| מקדם התאמה | | | | | | 1.17 |
| **שווי מתואם למועד הקובע** | | | | | | **19,631** |

- כמו כן נסקרו שומות מכריעות כדלקמן:

| שמאי מכריע | גו"ח כתובת | תיאור דירת מקור (שטח רשום) | במצב קודם שווי מ"ר בנוי מיוחס לשטח ארנונה כולל מרפסות[11]/ (שטח רשום*)/ [שווי דירה] ב-₪ | תמורה בעסקת מכר ב-₪ | במצב חדש שווי למ"ר רשום מותאם זמן ושוליות/ (שווי דירה בגישת ההשוואה או עפ"י תחשיב בגישת "אשדר") ב-₪ | ההשבחה | הערות |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| רמה מאור | 6189/884/46 הנשיא 14 | 45.1 מ"ר בקומה שנייה | 21,300 [1,201,000] | 1,625,000 | 31,300 1,412,000) או (1,494,000 | 243,800 | (1) |
| רמה מאור | 6189/870/25 הנשיא 22 | 45.1 בקומה חמישית ואחרונה | 20,800 [1,177,000] | 1,423,000 | 31,300 1,412,000) או (1,425,000 | 240,200 | (1) |
| אלדד חיימי | 6189/888/4 הנשיא 19 | 62.8 מ"ר בקומת קרקע | (23,230) [1,459,500] | 1,713,000 | (1,713,000) | 253,500 | (2) |

[11] מקדם 1.25.

**<u>הערות לטבלה:</u>**

1. מסקירת עסקאות השוואה נמצא כי קיימת מגמה ברורה של עליית מחירים משנת 2018, מעבר לעליית מחירי השוק, כשנה לפני הפקדת התכנית שחלה בתאריך 18/07/2019. השמאית המכריעה אימצה את טיעון שמאי המשיבה כי ההתקשרות בין בעלי הדירות במתחם ליזם שקדמה להליך הכנת התכנית וההליכים לקידום התכנון השפיעו על מחירי העסקאות במתחם הנדון. בשומתה הביאה בחשבון עסקאות השוואה לשנים 2016-2017 ובהתאמה לזמן (וככל שקיים פוטנציאל לתמ"א 38 קבעה כי הוא מגולם בשווי). כמו כן, בחנה את השתנות המחירים לדירות קטנות עפ"י הלמ"ס מהן עולה כי טווח עליית המחירים בין הרבעון האחרון של שנת 2016 למועד הקובע נע בין 5% ל-15%. וכן סקרה עסקאות לדירות יד שניה ללא פוטנציאל הרחבה בשכונה ובסמיכות לו, מהן עולה כי שינוי המחירים בממוצע בין שנת 2016 למועד הקובע הינו בשיעור של כ-20%. נמצא כי קיימת שוליות לטיפוסי הדירות השונות (לפי שומתה אין הבדל בשוליות בדירות בנות 40 - 55 מ"ר). שווי הדירה במצב חדש נקבע בהסתמך על עסקאות במתחם לדירות בשטח ממוצע של 48 מ"ר.
במתודולוגיה בהתאם לפס"ד אשדר נקבעו, בין היתר, ערכי השווי כדלקמן: 8,500 ₪ למ"ר מבונה מגורים; 12,000 ₪ למ"ר מבונה מסחר.
2. צוין כי אין מחלוקת כי עוד טרם הפקדתה של התכנית נעשו פעולות תכנוניות שונות הקשורות בקידומה של התכנית, ואף נרשמו בנסחי הרישום הערות אזהרה בגין הסכמים כאלה ואחרים בין הדיירים במתחם לבין חברות יזמיות שונות אשר ביקשו לקדם פרויקט פינוי בינוי. מהאמור עולה כי עסקאות המכר אשר נערכו בחטיבת הקרקע בה ממוקם הנכס שבנדון בסמוך למועד הפקדתה של התכנית, מגלמות את הפוטנציאל התכנוני הקיים בתכנית עצמה. פוטנציאל לגביו נקבע בפסיקה שאין להביאו בחשבון בבחינת שווי המצב הקודם. יחד עם זאת, בשימת דגש לגיל ומצב המבנים בתחום התכנית, נקבע כי בראיית קונה סביר נכון למועד הקובע, בסביבת הנכס הנדון קיימת ציפייה כללית לביצוע פרויקט התחדשות עירונית גם טרם פרסום תכנית תמל/2006 להפקדה בעיתונים, ובכך חלק מהפוטנציאל הנובע מהליכי התכנון של תכנית זו מתלכד עם הפוטנציאל הכללי לגביו נקבע כי ניתן להביאו בחשבון בבחינת שווי המצב הקודם בעת עריכת שומת היטל השבחה. לאור האמור, נקבע כי בחינת שווי מצב קודם, תיערך על בסיס ניתוח עסקאות השוואה ישירות שנערכו במתחם בין השנים 2016-2017 לפני פרסום הפקדתה של התכנית ועד כשנתיים לפני הפקדתה, בהתאמות הנדרשות. נקבע כי קיימת מגמת עליית מחירי דירות הבנויות בתקופה הרלוונטית הנעה בגבולות של 10% ל-15%.

לאחר בחינת מכלול ערכי השווי, ובשים לב לצורך בנטרול הליכי קידום התכנית, כמו גם בהתייחס לעובדה כי מדובר בערכי שווי המצויים בפער זמנים ניכר למועד הקובע (כ-5 שנים), אני סבור כי השווי למ"ר בנוי במצב הקודם הינו בסך של 20,500 ₪ וזאת בשים לב כי מדובר בדירה בקומה רביעית (מעל הקרקע), ללא מעלית.

**<u>תחשיב ההשבחה:</u>**

**1. בגישת ההשוואה:**

| **שווי מצב קודם** | |
|---|---|
| שטח בנוי ברוטו לפי ארנונה (מ״ר) | 68.5 |
| שווי למ״ר בנוי ברוטו (מגלם שוליות) ב-₪ | 20,500 |
| **סה״כ שווי מצב קודם ב-₪** | **1,404,250** |
| **שווי מצב חדש** | |
| **סה״כ שווי מצב חדש ב-₪** | **1,573,000** |
| **ההשבחה ב-₪** | **168,750** |

**2. תחשיב בקרה - במתודולוגיה שנקבעה בפס״ד ״אשדר״:**

| **שווי מצב קודם** | | | |
|---|---|---|---|
| שטח בנוי (מ״ר) | | | 68.5 |
| שווי למ״ר בנוי ב-₪ | | | 20,500 |
| **סה״כ שווי מצב קודם ב-₪** | | | **1,404,250** |
| **שווי מצב חדש** | | | |
| מהות | שטח מ״ר/ [₪] | שווי מ״ר מבונה[12]/ [מקדם] | סה״כ |
| ש״ע מגורים | 14,007 | 8,500 | 119,059,500 |
| ממ״דים | 2,013 | 8,500 | 17,106,250 |
| ש״ע מסחר | 435 | 12,000 | 5,220,000 |
| סה״כ[13] | | | 141,385,750 |
| עלויות הריסה ופינוי (שטח בנוי לפי חוו״ד ארז כהן - טבלאות איזון) | 4,914 | 300 | -1,474,200 |
| סה״כ שווי חדש | | | 139,911,550 |
| מקדם דחייה כולל מושע 7 שנים (שיעור היוון 7%) | | [0.62] | 87,129,882 |
| חלקים במגרש שהוקצו לנישום[14] | | [1.506%] | 1,312,176 |
| דמי שכירות בתקופת הביניים ( שיעור היוון 4%) | [49,032][15] | [6.00] | 294,290 |
| **סה״כ שווי במצב חדש ב-₪** | | | **1,606,466** |
| **ההשבחה ב-₪** | | | **202,216** |

בהתייחס למכלול האמור לעיל, הגעתי לכלל דעה כי ההשבחה החלה בנכס שבנדון הינה בסך של **168,750 ש״ח ₪.**

[12] ערכי השווי כבשומת השמאית המכריעה רמה מאור. ערכים אלו נתמכים בשווי מ״ר מבונה המתקבל בגישת החילוץ משווי מ״ר בנוי חדש, כפי שזה בא לידי ביטוי בניתוח ערכי השווי במתחם במצב חדש (ראה טבלה עמ׳ 15).

[13] שווי המגרש 113,981,100 ₪ בהתאם לחוו״ד ארז כהן מיום 24/09/2020.

[14] בהתאם לחלק שהוקצה לתת החלקה הנדונה בטבלת ההקצאות שצורפה לתכנית, במגרש ההקצאה.

[15] דמ״ש בהתאם לדמי השכירות שנקבעו בשומת רמה מאור בהתאמה לשטח נשוא השומה (כ-60 ₪/למ״ר).

11. **<u>עקרונות ושיקולים בשומה:</u>**

בעת אומדן ההשבחה החלה בנכס המקרקעין שבנדון הובאו בחשבון, בין היתר, הגורמים והשיקולים הבאים:

11.1. מיקומו של הנכס בגבעת שמואל.

11.2. רמת הפיתוח הסביבתי.

11.3. מאפייני המקרקעין נשוא חוות הדעת.

11.4. התוכניות החלות במצב התכנוני הקודם ובמצב התכנוני החדש.

11.4.1. עפ"י סעיף 1 (א) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה נקבע כי "השבחה"- עליית שווים של מקרקעין עקב אישור תכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג. לפיכך, העיקרון המרכזי בבחינת ההשבחה לנכס הינו עקרון התרומה, דהיינו, מהי תרומת אישור התכניות במצב החדש אל מול התוכניות במצב הקודם, כפי שצוינו בפרק 2 לעיל, לשווי הכולל של המקרקעין.

11.4.2. בהתאם לבר"ע 4217/04 ציון פמיני נ. הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים, נקבע המתווה לחישוב ההשבחה בגין אישורן של רצף תכניות בנין עיר וזאת בשיטת המדרגות. דהיינו, חישוב ההשבחה יתבצע לכל תכנית, ככל שזו משביחה, בנפרד.

11.5. הובא בחשבון כי המימוש המבוקש הינו בדרך של מכר.

11.6. זכויות בעלות.

11.7. נתוני שווי השוואתיים רלוונטיים, תוך ביצוע ההתאמות הנדרשות.

11.8. המועדים הקובעים לאומדן ההשבחה הינם כמפורט בסעיף 3 לעיל.

12. **<u>שומה:</u>**

עפ"י הנתונים המפורטים בחוות דעתי זו שלעיל, ולאחר שבחנתי את שומות הצדדים ואת טיעוניהם, כפי שבאו לידי ביטוי במסמכי התגובה ובישיבה שהתקיימה בפני, הגעתי לכלל דעה כי ההשבחה החלה במקרקעין שבנדון, הידועים כחלקת משנה 28 בגו"ח 6189/881, ברחוב הנשיא 10/8 כניסה ג', הינה בסך של 168,250 ₪.

שיעור היטל השבחה במתחם גיורא – תת מתחם 1E[16] – תמ"ל 2006, נקבע ל-25%, בהתאם לפרוטוקול ישיבת מליאה שלא מן המניין 1/2022 מיום 06/04/2022.

היטל ההשבחה יוצמד כחוק ולא יישא הפרשי ריבית פיגורים משך זמן ההליך הדיוני שהתנהל בפניי.

**ולראיה באתי על החתום,**

**יעקב פז, שמאי מקרקעין**
**שמאי מכריע לפי חוק התו"ב**

[16] כולל גוש 6189 חלקה 881 שבנדון.