נאוה סירקיס שמאית מקרקעין M.Sc
שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965

תאריך 24.7.2019
סימוכין 7-787.0

כהן לאה
ע"י השמאי שאול רוזנברג **<u>מבקשת</u>**

הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים **<u>ועדה</u>**
ע"י השמאי אמיר חופשי

שומה מכרעת

רח' הנורית 12 שכ' עיר גנים ירושלים
ת"ח 60 בגו"ח 30439/73

1. מטרת השומה

הכרעה במחלוקת בנושא ההשבחה במקרקעין שבנדון כתוצאה מאישור תכנית 101-0109876, בעת מימוש זכויות בדרך של מכר.

2. מועד קובע לאומדן ההשבחה

נקבע לתאריך 26.11.2016, תחילתה של תכנית 101-0109876.

3. מועדים

בתאריכים 15.8.2018 ו- 18.2.2019 נערכו דיונים בנושא ההשבחה לתכנית 101-0109876. [1]
בדיונים נכחו שמאי הצדדים ובדיון בתאריך 15.8.2018, נכחו גם באי כוח הצדדים.
מטעם הועדה- עו"ד ארז שפירא והשמאי אמיר חופשי.
מטעם המבקשת- עוה"ד זיו כספי, צ'יקו אברם והשמאים, שאול רוזנברג, יהודה פלד ויחזקאל גרוס.
ביקור בנכס ערכתי בתאריך 25.6.2019.

[1] נדונו לגבי 3 דירות בבנין (ת"ח 9, 90 ו-95 בגוש 30439/73).

נאוה סירקיס שמאות מקרקעין בע"מ ע.מ. 514606276
רח' החי"ם 10 ירושלים, 9322332 טל: 02-5660239 פקס: 02-5660235
דואר אלקטרוני: navasir@bezeqint.net

4. מסמכים שנמסרו

1) דרישת הועדה לתשלום היטל השבחה עפ"י שומה מתאריך 18.1.2018, נערכה ע"י השמאי, אמיר חופשי.
2) מטעם המבקשת הוגשה "שומה אחרת" מתאריך 17.6.2018, נערכה ע"י השמאי, שאול רוזנברג. (כולל נספחים).
3) תגובת הועדה ל"שומה האחרת".
4) בדיקה כלכלית שנערכה לפרויקט.
5) הסכם "פינוי בינוי" בין היזם לדיירים.

5. תאור הסביבה והנכס

הנכס הנישום ממוקם ברח' הנורית 12 בשכונת עיר גנים, בחלק הדרום מערבי בירושלים.
השכונה מאופיינת באוכלוסייה מחתך סוציו אקונומי נמוך.
רח' הנורית הוא רחוב מעגלי המאופיין במבני מגורים שיכוניים ותיקים שניבנו בחלקם הארי בשנים 1950-1970.

חלקה 73 בגוש 30439 בשטח רשום 3,459 מ"ר בתחומה בנויים 3 מבנים שיכוניים הכוללים 100 יח"ד.
המבנים בנויים בבניה טרומית, על מדרון ההר, בכל מבנה 2 כניסות.
המבנים בני 4 קומות מעל מפלס הרחוב ו-2 קומות מתחת הכניסה.

דירת המבקשת ממוקמת בקומה ראשונה, באגף 2 בכניסה ו' בבנין.
שטח רשום 77.0 מ"ר הכולל מרפסת מקורה בשטח 12.6 מ"ר.

בתכנית 101-0109876 נקבע כי 3 המבנים בחלקה ייהרסו ומתוכננים 2 מגדלי מגורים ומתחם למסחר ומגורים עבור 428 יח"ד.
המתחם כולל את החלקות ויעודי הקרקע שלהלן :-

חלקה	יעוד תאור	שטח מ"ר
45, 99 (חלק)	דרך מאושרת	2,503
73	בנייני מגורים ברח' נורית	4,365
95	מתקן הנדסי	70
97	שטח לבנייני ציבור	1,106
100, 104	שטח ציבורי פתוח	2,481
102	מגרש מסחרי	2,125
סה"כ		12,650

נאוה סירקיס שמאות מקרקעין בע"מ ע.מ. 514606276
רח' החי"ם 10 ירושלים, 9322332 טל : 02-5660239 פקס : 02-5660235
דואר אלקטרוני : navasir@bezeqint.net

6. מצב זכויות

הנכס הנדון רשום בפנקס בתים משותפים המתנהל בלשכת רישום מקרקעין ירושלים.

רישום:	תת חלקה 60, חלקה 73 בגוש 30439.
חלק ברכוש המשותף:	13/982 חלקים.
תאור:	דירת מגורים בקומה ראשונה, כניסה ו', אגף 3. שטח הדירה 77.0 מ"ר.
בעלות:	כהן לאה, בשלמות. רשומה הערת אזהרה בגין חוזה לטובת טאפייא אחן אברהם ואבן צור שרה.

7. תכנון

התכנית המשביחה 109876, חלה על מתחם בשטח 12.65 דונם הכולל את חלקות 73, 95, 97, 100, 102 ו-104 וחלק מחלקות 45 ו-99 בגוש 30439.

להלן תכניות בנין עיר החלות בשטח הנ"ל:

<u>תכנית 1630</u>

התכנית פורסמה למתן תוקף בתאריך 11.11.1971, י.פ. 1775.

- חלקה 73, 97, ו-102 כלולות במגרש מס' 4 ביעוד "אזור מגורים 2".
  במגרש זה אושרו 4 בניינים בני 5 קומות כ"א, בשטח כולל 5,600 מ"ר.
- חלקה 104 מסומנת כמגרש מס' 3 ביעוד "אזור מגורים 2".
  במגרש זה אושר בנין בן 6 קומות, בשטח כולל 1,152 מ"ר.

<u>תכנית שיכונים ציבוריים 5/09/6</u>

התכנית פורסמה למתן תוקף בתאריך 5.12.1985, י.פ. 3278 ואושרה בתאריך 20.5.1986, בוועדת תאום לשיכונים ציבוריים.
התכנית באה להסדיר רישום מקרקעין בלבד ע"פ מצב פיתוח ובינוי בשטח ואינה מבטלת הוראות קיימות ע"פ תכנית בניין עיר מאושרות בכל הנוגע לזכויות הבניה.
בתחום הקו הכחול של התכנית כלולה חלקה מס' 73 יעוד "אזור מגורים רב קומות" וחלקות 100 ו-104 כשטח ציבורי פתוח (שצ"פ).

נאוה סירקיס שמאות מקרקעין בע"מ ע.מ. 514606276
רח' החי"ם 10 ירושלים, 9322332 טל: 02-5660239 פקס: 02-5660235
דואר אלקטרוני: navasir@bezeqint.net

<u>תכנית 5350</u>

התכנית פורסמה למתן תוקף ב-31.7.2008, י.פ. 4177
התכנית כוללת הוראות איחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים וחלה על החלקות שלהלן :-

מס' חלקה גוש 30439	יעוד	פרוט
95	שטח למתקנים הנדסיים	הקמת שנאים לשימוש חברת החשמל
97	שטח לבנייני ציבורי	בית כנסת וגן ילדים שטח עיקרי 800 מ"ר + שרות 200 מ"ר
99	דרך	
100 ו-104	שטח ציבורי פתוח	
102	אזור מסחרי	בנין מסחרי בן 2 קומות שטח עיקרי 2,000 מ"ר +שרות 500 מ"ר

<u>תכנית 101-0109876</u>

תכנית "נוף הפארק - יובלים גנים", פורסמה למתן תוקף בתאריך 8.11.2016, י.פ. 7373.
התכנית חלה על שטח של 12.65 דונם וכוללת נספח כדאיות כלכלית של הפרויקט.

בדברי הסבר לתכנית מצויין כי תכנית לבינוי פינוי של 100 יח"ד קיימות ב-3 בניינים ברח' הנורית, בשיכונים ישנים ודירות קטנות.

התכנית מציעה 428 יח"ד, מתוכן 20 יח"ד מיועדות להשכרה לטווח ארוך.
מוצע בינוי של שני מגדלי מגורים בגובה 25-26 קומות מעל קומת לובי בנוסף, ייבנה מרכז מסחרי בין הרחובות הנורית וקוסטה ריקה בשטח של 2,500 מ"ר, שבו ימוקמו 20 יח"ד להשכרה ושני בנייני מגורים על גבי המרכז המסחרי בגובה 12 קומות.

מס' מגרש	שטח מגרש מ"ר	יעוד
1	3,532	מסחר + מגורים
2	1,274	מגורים
3	1,263	מגורים
4	843	מוסדות ציבור (2,500 מ"ר עיקרי)
5	795	מוסדות ציבור (2,200 מ"ר עיקרי)
7+8+9	12,273	ש.צ.פ

נאוה סירקיס שמאות מקרקעין בע"מ ע.מ. 514606276
רח' החי"ם 10 ירושלים, 9322332 טל : 02-5660239 פקס : 02-5660235
דואר אלקטרוני : navasir@bezeqint.net

שטחי בניה במגרשים הסחירים :-

תא שטח		בנין	שטח מגרש מ"ר	שטח עיקרי	שרות עילי	שרות תחתי	יח"ד	קומות עיליות	קומות תחתיות
1	מגורים	C+D	3,532	12,274	5,508	10,000	116	12	4
	מסחר	C+D		2,500				6	1
2	מגורים	B	1,274	17,130	4,762	2,700	156	25	6
3	מגורים	A	1,263	16,255	5,566	6,295	156	26	5

הוראות בניה :

1. שטח הבניה העיקרי כולל שטחי מרפסות מקורות הבולטות מקירותיו החיצוניים של הבנין.
2. שטחי מרפסות מקורות בכ"א מבניינים A ו-B - 1,560 מ"ר ובבניינים C ו-D - 1,110 מ"ר.
3. 30% מכלל הדירות בכל בניין תהיינה דירות ששטחן אינו עולה על 90 מ"ר.
4. 20 יח"ד המגורים בתא שטח 1 (מתחם מסחרי), יעודן להשכרה לטווח ארוך (לתקופה שלא תפחת מ-15 שנה), שטחן לא יעלה על 75 מ"ר.
5. תותר הבלטת מרפסת זיזית עד 2 מ' מעבר לקווי הבניין.
6. מרפסות - תותר תוספת מרפסות בשטח 10 מ"ר בדירות בשטח מעל 80 מ"ר ובדירות בשטח עד 80% - היקף המרפסת לא יעלה על 10% משטח הדירה.
7. תכסית קרקע עילית ברח' הנורית תהייה עד 80% משטח המגרש.
8. תתאפשר הקמתן של יח"ד קטנות מ-68 מ"ר בכ"א מהבניינים.

שלבי ביצוע :

שלב	שלב ביצוע	התניה
.1	מתן היתר בניה לבנין הראשון במתחם	אישור תכנית איחוד וחלוקה במתחם
.2	מתן היתר בניה לתא שטח מס' 3	אישור תכנית פיתוח לתא שטח 6
.3	מתן טופס אכלוס לבנין A	סיום ביצוע הפיתוח בתא שטח 6 הכשרת הקרקע בתא שטח 4 לחניה השלמת זיקות הנאה בתא שטח 3
.4	מתן היתר בנייה לתא שטח מס' 1	אישור תכנית פיתוח לתאי שטח 8 ו-9
.5	מתן טופס אכלוס לבניינים בתא שטח 1	סיום פיתוח תא שטח 8 סיום בנית יח"ד להשכרה השלמת זיקות הנאה בתא שטח 1
.6	מתן היתר בניה לתא שטח 2	אישור תכנית פיתוח לתא שטח 67
.7	מתן טופס אכלוס לבנין B	השלמת זיקות הנאה בתא שטח 2
.8	אכלוס הבנין האחרון במתחם	סיום הפיתוח בתא שטח 7
.9	השלמת הבינוי במתחם	פינוי המבנים בחלקה 73

תוקף זכויות הבניה המוקנות בתכנית הוא למשך 10 שנים מיום כניסת התכנית לתוקף, ובמידה ולא יינתן היתר בניה ו/או לא ימומש בתחום יפקעו זכויות הבניה המוקנות. יובהר כי היתר חפירה אינו מהווה היתר בניה לצורך סעיף זה.

נאוה סירקיס שמאות מקרקעין בע"מ ע.מ. 514606276
רח' החי"ם 10 ירושלים, 9322332 טל : 02-5660239 פקס : 02-5660235
דואר אלקטרוני : navasir@bezeqint.net

8. עמדות הצדדים – דיון והכרעה

א. מהות ההשבחה

בסע' 4-(5) לתוספת השלישית, חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965 (להלן "החוק") נקבע:

במקרקעין שבהם אושרו מספר תכניות בזו אחר זו, בלי ששולם היטל עקב אף אחד מאישורים הנ"ל, תהא ההשבחה ההפרש בין שוויים של המקרקעין בסמוך לפני אישורה של התכנית הראשונה לבין שוויים מיד ולאחר התכנית האחרונה.

במקרקעי המבקשת, אושרו מאז המועד הקובע בחבות בהיטל השבחה (1.7.1975),[2] מספר תכניות בנין עיר כמפורט בפרק התכנון.
דרישת הועדה לתשלום היטל השבחה היא לתכנית 101-0109876 ומימוש הזכויות בדרך של מכר.

ב. עמדות הצדדים

	עמדת הועדה	עמדת המבקשת
גובה ההשבחה	724,294 ₪	לא חלה השבחה
גישת השומה	מצב קודם: שווי דירות בנויות מצב חדש: שווי ז.ב. במתחם שווי מצב קודם: 119,417,584 ₪ שווי מצב חדש: 176,447,000 ₪ *	מצב קודם: שווי הדירה עפ"י מחיר המכירה 1,350,000 ₪ מצב חדש: שווי דחוי של דירת התמורה.
ערכי שווי	שווי הדירות: 19,000 ₪/מ"ר שווי ז.ב.: 6,000-8,000 ₪/מ"ר דירות להשכרה: שווי מופחת 0.8	דירות קטנות - 23,700 ₪/מ"ר דירות גדולות - 18,000 ₪/מ"ר 6,000-8,000 ₪/מ"ר שווי דחוי לפי מקדם 0.36 (n=15 I=7%)
הפחתה	15% - למורכבות ולהיקף עסקה	מקדם דחיה לזמינות: 0.623-0.713
עלויות הריסה ופינוי	1,898,292 ₪	עלויות פינוי בינוי: 995,865,000 ₪

* בשומת הועדה נקבע השווי במצב חדש 185,083,424 ₪ ובתחשיב המתוקן 176,447,268 ₪.

[2] הוראות מעבר לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965 (תיקון מס' 18 התשמ"א-1981).

נאוה סירקיס שמאות מקרקעין בע"מ ע.מ. 514606276
רח' החי"ם 10 ירושלים, 9322332 טל: 02-5660239 פקס: 02-5660235
דואר אלקטרוני: navasir@bezeqint.net

ג. גישת השומה

עמדת הועדה

עפ"י התוספת השלישית יש לקבוע השבחה למקרקעין. בהתאם, נקבע הפער בין שווי המגורים במתחם עפ"י תכנית 101-0109876 במצב חדש, לעומת שווי הדירות הקיימות בחלקה 73 במצב קודם.
גובה ההיטל נקבע ע"י החלק היחסי של המבקשת בהשבחה (13/982 חלקים).

שווי מגורים מצב חדש	(בניינים A+B+C+D)	185,083,424 ₪
שווי מצב קודם	(3 מבני מגורים ברח' הנורית)	119,417,584 ₪
השבחה למתחם		65,665,840 ₪ *
השבחה בנטרול שטחי המסחר		54,699,644 ₪
החלק היחסי של המבקשת בהשבחה (13/982 חלקים)		724,294 ₪

* במסמך התגובה הציג שמאי הועדה תחשיב חלופי, בו נקבעה השבחה בסך 73,884,309 ₪.

עמדת הועדה, כי אין לקבוע את השווי במצב חדש עפ"י תקן מס' 21.0 בהיותו בוחן את הכדאיות הכלכלית ואינו רלוונטי לשווי במצב חדש.

עמדת המבקשת

ההשבחה נבחנה בשתי חלופות, האחת, לדירת המבקשת והשניה, למתחם כולו.
בנוסף, הציג שמאי המבקשת אומדן כלכלי לפי תקן מס' 21 שאושר ע"י הועדה לתקינה שמאית ומועצת שמאי המקרקעין בשנת 2012, שעקרונותיו מפורטים בנספח מס' 1.

1) חלופה I – ההשבחה לדירת המבקשת

בחלופה זו משקפת ההשבחה את הפער בין שווי הדירה במצב הקיים לבין דירת התמורה בפרויקט החדש כדחויה.
השווי במצב קודם, משקף את מחיר המכירה של הדירה מתאריך 5.2.2017, בסך 1,350,000 ₪.
השווי במצב חדש, נקבע לדירת תמורה בשטח 90 מ"ר לפי שווי 21,000 ₪/מ"ר.
חישוב דחיה בת 5 שנים, כפי שקבע שמאי הועדה (מקדם 0.713) מצביע כי לא חלה השבחה.

נאוה סירקיס שמאות מקרקעין בע"מ ע.מ. 514606276
רח' החי"ם 10 ירושלים, 9322332 טל: 02-5660239 פקס: 02-5660235
דואר אלקטרוני: navasir@bezeqint.net

2) חלופה II - ההשבחה במתחם

בחלופה זו אימץ שמאי המבקשת את גישת הועדה ובחן את ההשבחה בין מצב קודם (בנייני מגורים בחלקה 73) לעומת מצב חדש (שווי הזכויות למגורים בבניינים A+B+C+D).

לטענתו, נפלו בתחשיב טעויות בסעיפים שלהלן :-

1. טעות בחישוב השטחים ותמהיל הדירות בפרויקט :
נטען כי חל חילוף בין שווי דירות קטנות לגדולות בבנין B וכי שטח הדירות הקטנות נגזר בתחשיב משטחי הבניה ולא ממספר יחה"ד.
בתיקון הטעויות הנ"ל מתקבל שווי במצב חדש בסך 165,495,990 ₪.

בתגובת הועדה תוקנו הטעויות הנ"ל, אך מנגד נמסר כי יש להעמיד את שווי חדרי הממ"ד לפי מקדם 1.0 ולא 0.8 כפי שנקבע בשומה המקורית והשווי במצב חדש נקבע ע"י שמאי הועדה בסך 193,301,893 ₪.

2. נטען כי יש לחשב הפחתות לגורמים הבאים :

הפחתה בשווי הדירות להשכרה	₪ 7,963,842
עלויות חניה עודפות (נקבע ל-141 חניות)	₪ 18,330,000
תשלום דמי שכירות ועלויות הובלה לדיירים המפונים	₪ 7,991,000
הפחתה בשווי המסחר במצב חדש בגין דחיה	₪ 9,048,000
אי ודאות בגין התכלות התכנית	20%

3. לסיכום, נקבע שווי קרקע למגורים במצב חדש, בסך 97,728,118 ₪.
מסקנה - שווי זה נמוך ביחס לשווי במצב קודם בשומת הועדה (119,417,584 ₪) כך שלא חלה השבחה.

3) בדיקה כלכלית עפ"י תקן מס' 21.0

נערכה בדיקה כלכלית של הפרויקט לפי התקינה השמאית (מס' 21.0) המצביעה על רווח ליזם בסך 109,817,791 ₪ המשקף את עודף התקבולים משיווק דירות היזם על עלויות הקמת הפרויקט לרבות הוצאות פינוי בינוי (מצ"ב כנספח 1).
הרווח הנ"ל בשעור 20.39% מעלויות הקמה ו-16.93% מהמכירות כאשר בתקן 21.0 נקבע, כי רווח מקובל בשלב הכנת התכנית בטווח 25%-30%.
הוצגה גם בדיקה כלכלית שערך משרד צ'רניאבסקי לתכנית 101-0109876 (מצורף למסמכי התכנית), לפיו הרווח הצפוי בסך 81,105,000 ₪ (נספח מס' 2).

נאוה סירקיס שמאות מקרקעין בע"מ ע.מ. 514606276
רח' החי"ם 10 ירושלים, 9322332 טל : 02-5660239 פקס : 02-5660235
דואר אלקטרוני : navasir@bezeqint.net

הכרעה

תכנית 101-0109876, מטרתה התחדשות עירונית ("פינוי בינוי"), במתחם קרקעי בשטח 12.65 דונם, המיועד לבנית 428 יח"ד ומרכז מסחרי. התכנית כוללת הריסת 3 בנייני "רכבת" שיכוניים ברח' הנורית ובמסגרת פינוי בינוי, יימסרו 100 יח"ד לדיירים ו-308 יח"ד ישווקו ע"י היזם.
דירות היזם כוללות 20 יח"ד קטנות בבניינים D+C, המיועדות להשכרה לטווח ארוך, לתקופה שלא תפחת מ-15 שנה. לענין זה יש להוסיף, כי בהסכם פינוי בינוי עם הדיירים התחייב היזם לממן את תשלום דמי הניהול ו/או ועד הבית, לתקופה בת 10 שנים.
כנגד פינוי הדירות הקיימות, התחייב היזם למסור לבעלי הדירות, דירה חדשה + חניה. הדירה החדשה תהא בשטח רצפה גדול בלפחות 30% משטח רצפת הדירה הקיימת אך לא פחות מתוספת של 22 מ"ר. לדירה תוצמד מרפסת בגודל מינימלי של 10 מ"ר ומקום חניה מקורה. ככל שפינוי הדירה יתבצע טרם מסירת החזקה, ישלם היזם לדייר דמי שכירות חודשיים בסכום שלא יפחת מ-3,000 ₪ לחודש ושרותי תיווך ככל שיידרשו. בנוסף יועמדו לרשות הדיירים מובילים מקצועיים גם לדירה החלופית וגם לדירה החדשה.

אין מחלוקת כי תכנית 101-0109876 מקנה זכויות בניה בהיקף נרחב ועפ"י האומדנים הכלכליים שנערכו לתכנית לפי תקן 21.0, הקמת הפרויקט במתווה של "פינוי בינוי" מותירה ליזם רווח בשעור מקובל.
האומדנים הנ"ל נערכו מנקודת ראות היזם המביא בחשבון את הרווח משיווק דירותיו בפרויקט, אולם במתווה זה, קיימת השבחה במישור נפרד לדיירים, האמורים לקבל דירה חדשה גדולה יותר בפרויקט החדש, לרבות הוצאות נלוות שייגרמו בעטיו של הפינוי ותשלום דמי ניהול בבנין החדש למשך 10 שנים.
שלא כמו בעסקת קומבינציה רגילה, בה קיים איזון בין התמורה ליזם מול התמורה לבעלים, בעסקת פינוי בינוי, הדייר אדיש להיקף הזכויות/דירות שמקבל היזם ולמעשה רואה מול עיניו רק את דירת התמורה, כך שאין בהכרח נקודת איזון כלכלית ביניהם.

בענייננו, "הועברו" זכויות המבקשת בחלקה בשתי עסקאות נפרדות, האחת, בהסכם פינוי בינוי (מותלה) שנערך עם היזם בתאריך 8.6.2015, לפני אישור תכנית 101-0109876 והשניה, בתאריך 5.2.2017 לאחר אישור התכנית, בה מכרו את דירתם ובגינה נדרשו לשלם היטל השבחה לכלל הזכויות המוקנות בתכנית 101-0109876.
בהסכם עם היזם, בגינו נרשמה הערת אזהרה בחלק מהדירות לטובת היזם, למעשה העבירה המבקשת את חלקה בזכויות הבניה עבור 328 יח"ד, תוך התחייבות היזם לתת לה דירת תמורה והוצאות נלוות.

נאוה סירקיס שמאות מקרקעין בע"מ ע.מ. 514606276
רח' החי"ם 10 ירושלים, 9322332 טל: 02-5660239 פקס: 02-5660235
דואר אלקטרוני: navasir@bezeqint.net

בעסקה השניה, ראה הקונה מול עיניו את דירת התמורה ושימוש ביניים בדירה הנוכחית ולמעשה במועד זה, אין למבקשת חלק בזכויות הנוספות.

לאור האמור, ובמענה לטענות המבקשת, אבחן את ההשבחה לדירת המבקשת וגם את חלקה היחסי בהשבחה במתחם.

ד. שווי מצב קודם

מוסכם על שמאי הצדדים כי השווי במצב קודם משקף את שווי הדירות הקיימות.
נתוני ההשוואה עליהם התבססו, מפורטים בנספחים מס' 3-5.

שמאי הועדה, טען כי שווי דירות ישנות בסביבה נע בגבולות 20,055 ₪ למ"ר וחושבה הפחתה בשעור 5% לזכויות בניה המגולמות במחיר.

שמאי המבקשת, טען כי מחיר המכירה של דירת המבקשת בסך 1,290,000 ₪, משקף שווי דירות קטנות בסביבה, ויש לאמצו לענין השווי במצב קודם.
לטענתו, מחירי הדירות מצביעים על שווי דירות קטנות (בשטח 41-55 מ"ר), בסך 23,742 ₪/מ"ר ושווי דירות גדולות (בשטח 59-98 מ"ר), בסך 18,000 ₪/מ"ר.

הכרעה

אקדים את המאוחר ואציין, כי עסקת המכר של דירת המבקשת, בוצעה בתאריך 5.2.2017, כשנה לאחר אישור תכנית 101-0109876, ולכן אני סבורה כי יש לייחסה לשווי במצב חדש.
יודגש, כי מחיר המכירה אמור לגלם "צפי ספציפי" העולה משימוש ביניים בדירה עד להריסתה והתחייבות היזם בהסכם הפינוי בינוי, ולא "צפי כללי" הנובע מתכנית החיזוק בפני רעידות אדמה, החלה על כלל המרחב המקומי.

בחנתי את נתוני ההשוואה שהוצגו בשומות הצדדים, ובחלקם נמצא אי דיוק בשטח הדירה שדווח לרשות המיסים.
בניתוח העסקאות התמקדתי במכר 2 דירות ברח' הנורית 6 (גו"ח 30439/25), לגביהן אותר תיק בית משותף ותיק הבנין שלהלן :-

- ת"ח 10 - שטח רשום 38.7 מ"ר בקומה ב', נמכרה בתאריך 19.3.2017, תמורת 1,400,000 ₪.

נאוה סירקיס שמאות מקרקעין בע"מ ע.מ. 514606276
רח' החי"ם 10 ירושלים, 9322332 טל: 02-5660239 פקס: 02-5660235
דואר אלקטרוני: navasir@bezeqint.net

בדירה מסומנת הרחבה בשטח כ-30 מ"ר + מרפסת (כ-13.5 מ"ר), כך שהשטח המדווח באתר מידע נדל"ן בסך 80 מ"ר סביר.
ניתוח העסקה מצביע על שווי בנוי בסך 17,500 ₪/מ"ר.

- ת"ח 11 - שטח רשום 36.6 מ"ר, בקומה א', נמכרה בתאריך 3.8.2016, תמורת 1,115,000 ₪.
בדירה מסומנת הרחבה בשטח כ-30 מ"ר, כך שהשטח המדווח באתר מידע נדל"ן בסך 80 מ"ר סביר.
ניתוח העסקה מצביע על שווי בנוי בסך 16,400 ₪/מ"ר.

העסקאות הנ"ל מצביעות על מחיר ממוצע בסך 17,000 ₪/מ"ר בנוי.

לאישוש, בחנתי מחירי מכירה של דירות נוספות, אומנם קטנות יותר, אשר ניתן היה לאמת את שטחן בתיק בית משותף.
מתקבל שווי בנוי בסך 21,120 ₪,[3] לאחר התאמה למיקום ולשטח דירה גדול, השווי הנ"ל בסך 17,000 ₪/מ"ר הוא בטווח הסביר.

שווי דירת המבקשת במצב קודם: -

	שטח מ"ר	**מקדם שווי**	**שטח אק'**
שטח הדירה	64.4	1.0	64.4
מרפסת מקורה	12.6	0.5	6.3
		סה"כ	70.7 מ"ר
		שווי בנוי	17,000 ₪/מ"ר
		שווי	1,201,900 ₪

[3] מחירי דירות:

תאריך	**כתובת**	**מס' חלקה גוש 30439**	**קומה**	**שטח רשום מ"ר**	**מחיר ₪**	**מחיר ₪/מ"ר**
18.3.2016	קוסטה ריקה 50	75/15	4	53.3	1,050,000	19,700
8.2.2017		75/16	4	53.3	1,150,000	21,576
10.1.2017	קוסטה ריקה 56	79/6	3	51.5	1,055,000	20,485
20.2.2018		79/29	3	51.5	1,170,000	22,718
					ממוצע	21,120

נאוה סירקיס שמאות מקרקעין בע"מ ע.מ. 514606276
רח' החי"ם 10 ירושלים, 9322332 טל: 02-5660239 פקס: 02-5660235
דואר אלקטרוני: navasir@bezeqint.net

ה. שווי מצב חדש

1) עסקת המכר של הדירה

דירת המבקשת נמכרה בתאריך 5.2.2015, תמורת 1,350,000 ₪. ציינתי לעיל, כי המכר בוצע לאחר אישור תכנית 101-0109876 (26.11.2016) ועוד קודם לאישורה, בתאריך 8.6.2015, נחתם הסכם פינוי בינוי עם הדיירים. אמנם מדובר בהסכם מותלה, אך סביר להניח כי במחיר המכירה הובאו בחשבון תנאי ההסכם ודירת התמורה שיקבל.

סקירת מחירי המכירה של דירות בחלקה 73, מצביע על רמת מחירים בטווח 1,270,000-1,300,000, [4] ויש להניח, כי המחיר הגבוה יחסית בדירת המבקשת (1,350,000 ₪), הביא בחשבון כי דירת התמורה תהא בשטח גדול ביחס לעסקאות האחרות.

יותר מכך, בחינת העסקאות מצביעה על עלית מחירים משנת 2015 לפני החתימה על הסכם הפינוי, ולאחריה, מה שמחזק את הטענה כי שוק הקונים הגיב להסכם הפינוי בינוי. [5]

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

טענת שמאי המבקשת, כי יש לקבוע את שווי הדירה במצב חדש כנגזרת משווי דירת התמורה בשטח 90 מ"ר כדחויה למשך 5 שנים, מהווה חלופה נוספת לקביעת השווי במצב חדש.

אולם בגישה זו יש להביא בחשבון דמי שימוש בתקופת הביניים עד להריסה, ותקבולים כספיים שנקבעו בהסכם הפינוי בינוי דוגמת, הוצ' הובלה, תיווך,

[4] עסקאות מכר בחלקה 73:

תאריך	ת"ח	שטח מ"ר	מחיר ₪
30.3.15	24	44.2+9.2	1,170,000
11.3.15	30	54.5	1,180,000
17.1.16	35	41.8+15.4	1,280,000
13.11.16	64	54.5	1,270,000
5.2.17	60	77	1,350,000
11.5.17	95	53.9	1,300,000

[5] עסקאות מכר בחלקה 73 שנמכרו לפי הסכם הפינוי:

תאריך	ת"ח	שטח מ"ר	מחיר ₪
7.8.14	12	53.9	870,000
25.11.14	8	53.9	1,090,000
8.12.14	62	54.5	1,060,000

נאוה סירקיס שמאות מקרקעין בע"מ ע.מ. 514606276
רח' החי"ם 10 ירושלים, 9322332 טל: 02-5660239 פקס: 02-5660235
דואר אלקטרוני: navasir@bezeqint.net

משפטיות, ודמי ניהול למשך 10 שנים בבנין החדש. תחשיב זה יש לבסס על הנחות רבות ויש בכך אי דיוק.

לסיכום, סבורה אני כי מחיר המכירה של הדירה הנישומה, משקף את תגובת השוק לזכויות המבקשת ויש לאמצו.

השבחה לדירה המבקשת:

שווי מצב חדש	₪ 1,350,000
שווי מצב קודם *	₪ 1,201,900
השבחה	₪ 148,100

* ראה עמ' 11 לעיל "שווי דירת המבקשת".

2) השבחה במתחם

שמאי הועדה קבע את השווי למגורים לבנית 4 מגדלי מגורים עבור 428 יח"ד. בשומתו חישב הפחתה בשעור 15% למורכבות הפרויקט ולעובדה כי מדובר בקרקע בהיקף כספי גדול.
גישה זו משקפת את שווי הקרקע עפ"י הזכויות המוקנות בתכנית 101-0109876 אך אינה מביאה בחשבון את ההוראה בסע' 2.1 לתכנית (ציטוט) "**הקמת בנייני מגורים, מרכז מסחרי ושרותי ציבור בהליך של פינוי בינוי.**"

ובמה דברים אמורים?
לא מדובר במתחם קרקעי שהדיירים התאחדו למכירתו בשוק החופשי כפנוי וריק, אלא ב- "שיקום" דירות הדיירים, בגינו הוקנו ליזם תוספת זכויות בניה בהיקף נרחב על מנת שהפרויקט יהא כלכלי וניתן ליישום.
לכן, יש לראות את הדרישה להקמת הפרויקט בהליך "פינוי בינוי" כהוראה תב"עית וכחלק בלתי נפרד מהוראות התכנית שמשמעותה, הבאה בחשבון של עלויות פינוי בינוי.
יודגש, כי אין מדובר בבדיקה כלכלית שמטרתה בדיקת הרווח בפרויקט ליזם, כפי שהוצג ע"י שמאי המבקשת. בדיקה כזו אינה רלוונטית לנושא ההשבחה והיא נערכה לדרישת הועדה המחוזית כחלק מהליכי אישור תכנית פינוי בינוי.

בשולי הדברים אציין, כי בשומת הועדה נקבע שווי המגורים במתחם במצב חדש "כאילו" נמכרו בשוק החופשי, לא הובא בחשבון כי למבקשת חלק יחסי קטן ביותר (0.9%) בזכויות הבניה. ולו רק בהיבט זה, היה מקום לחשב הפחתה לגורם המושע ולהליך המורכב ברכישת זכויות מכ"א מ-100 בעלי זכויות.

נאוה סירקיס שמאות מקרקעין בע"מ ע.מ. 514606276
רח' החי"ם 10 ירושלים, 9322332 טל: 02-5660239 פקס: 02-5660235
דואר אלקטרוני: navasir@bezeqint.net

(א) שווי המגורים במתחם במצב חדש

בשומת הועדה, נקבע השווי במצב חדש בסך 185,083,424 ₪ ובתיקון התחשיב בסך 176,447,268 ₪.

שמאי המבקשת, טען כי נפלו טעויות בשומת הועדה והשווי צ"ל 97,728,118 ₪.

פרוט תחשיבי השווי במצב חדש בשומות הצדדים, מוצג בנספח מס' 6.

הכרעה

תכנית 101-0109876 קובעת כי 30% מהדירות יהיו בשטח שאינו עולה על 90 מ"ר, ונקבע כי תתאפשר הקמת יח"ד קטנות מ- 68 מ"ר, שטח עיקרי.
שמאי הועדה, קבע שטח דירות קטנות 90 מ"ר ושמאי המבקשת, 80 מ"ר.
במחלוקת זו נקבע שטח "פלדלת" (כולל ממ"ד) ממוצע, של דירות קטנות 85 מ"ר.[6]

נקודות נוספת שסברתי כי יש לתקן בתחשיב השווי בשומות הצדדים:

שווי דירות להשכרה

- בשומות הצדדים נקבע שווי מופחת לדירות להשכרה לפי מקדם 0.8 ושמאי המבקשת טען כי יש להפחית 15,556 ₪ ליח"ד, המשקף את הפער בין ההשקעה בעלויות הבניה לבין שווי דירה דחוי ל-15 שנים.

הכרעה

התכנית קובעת כי 20 יח"ד בתא שטח 1 (מתחם מסחרי), יעודן להשכרה לטווח ארוך (לתקופה שלא תפחת מ-15 שנה), שטחן לא יעלה על 75 מ"ר. בפועל בהסכם "פינוי בינוי" התחייב היזם לשלם דמי ניהול לדיירים ל- 10 שנים. משמעות הדברים, כי יש לחשב דחיה בתקבולי שכ"ד למשך 10 שנים ונקבע מקדם 0.676 (לפי שעור היוון 4%).

הפחתה לזמינות ואי ודאות

- בשומות הצדדים נקבע מקדם דחיה בטווח 0.623-0.713 לכ"א מהבניינים, בהתאם לשלבי הביצוע. בנוסף, טען שמאי המבקשת, כי יש לחשב הפחתה בשעור 20% לאי ודאות, בגין החשש להתכלות התכנית לאחר 10 שנים מיום כניסתה למתן תוקף.

[6] ממוצע בין דירות בשטח 80 מ"ר (=12 + 68 מ"ר) לדירות בשטח 90 מ"ר.

נאוה סירקיס שמאות מקרקעין בע"מ ע.מ. 514606276
רח' החי"ם 10 ירושלים, 9322332 טל: 02-5660239 פקס: 02-5660235
דואר אלקטרוני: navasir@bezeqint.net

הכרעה

בתכנית נקבעו שלבי ביצוע, כאשר בנין A במגרש מס' 3 הוא הראשון לבניה.
הבנין מתוכנן בתחום שטח ציבורי פתוח (חלק מחלקה 104), כך שמדובר בבניה יחסית זמינה. מנגד, קיימת דרישה בשלבי הביצוע לאישור תכנית איחוד וחלוקה בטרם יונפק היתר הבניה הראשון, וחושבה הפחתה לזמינות לפי 0.85.
יתר המגדלים, בנייתם כרוכה בהריסת המבנים השיכוניים ופינוי הדיירים וחושבה דחיה בת 5-8 שנים בשעור היוון 7% לאי ודאות (מקדם 0.644).
נקבע מקדם משוקלל 0.7196 לפי החישוב שלהלן :-

בנין	מס' יח"ד	מקדם דחיה	מס' משוקלל
A	156	0.85	133
D + C +B	272	0.644	175
סה"כ	428		308
מקדם דחיה משוקלל (428 / 308)			0.7196

המקדם הנ"ל משקף דחיה לפריסת הבניה בהתאם לשלבי הביצוע שנקבעו בתכנית. בנוסף, יש להביא בחשבון כי הקמת הפרויקט כפופה להגעה להסדר עם 100 דיירים, בעלי חלקה 73.

שמאי הועדה קבע מקדם 0.85 בגין מורכבות הפרויקט וגודלו הכלכלי ובנסיבות הענין קביעה זו מקובלת.

לגבי טענת ההתכלות, סברתי כי במקרה הנדון אין לחשב הפחתה בגינה, בעיקר מהטעם כי היזם (ממובילי התכנית), ובטרם אושרה התכנית כבר נחתם הסכם פינוי בינוי לפחות עם חלק מהדיירים, כך שקיימת סבירות גבוהה למימוש התכנית.

עלויות פינוי בינוי

עלויות פינוי בינוי נקבעו בבדיקה הכלכלית שערך משרד צ'רניאבסקי למועד הקובע בסך כולל 87,873,000 ₪. האומדן נבדק ע"י הועדה המחוזית ומהווה נספח שמאי לתכנית 101-0109876.

בחנתי את האומדן בחוו"ד צ'רניאבסקי ואומצו על ידי ההוצאות העקיפות שקבע. לגבי העלויות הנוספות, הובאו בחשבון השיקולים הבאים :-

- עפ"י הסכם פינוי בינוי נקבע שטח מרפסת בסך 10 מ"ר ליח"ד.

נאוה סירקיס שמאות מקרקעין בע"מ ע.מ. 514606276
רח' החי"ם 10 ירושלים, 9322332 טל : 02-5660239 פקס : 02-5660235
דואר אלקטרוני : navasir@bezeqint.net

- שטח ברוטו של דירות הדיירים נקבע בסך 10,322 מ"ר. [7]
- עלות בנית דירות הדיירים מוערכת בסך 5,000 ₪/מ"ר שטח עיקרי, 2,100 ₪/מ"ר למרפסות ו-2,600 ₪/מ"ר לחניות.
- התשלום לדיירים ישולם בפריסה ונקבע מקדם דחיה 0.95.

אומדן - עלות פינוי בינוי

			עלות ב-₪
עלות בניה ישירה ל- 100 דירות	שטח עיקרי של הדירות 10,322 מ"ר. מרפסות - 1,000 מ"ר חניות - 3,832 מ"ר		63,675,200
עלויות עקיפות	אגרות והיטלים	4,284,000	
	תכנון ושכר יועצים	1,750,000	
	חיבור חשמל לדירות	320,000	
	הוצאות לדיירים *	13,732,000	
	תשלום מס רכישה	4,577,000	24,663,000
סה"כ עלויות פינוי בינוי			88,338,200
מקדם דחיה לתשלום			0.95
סה"כ			~ 83,920,000

* דמ"ש, עלויות הובלה, משפטי, ב.צ.מ (5%).

עלויות הריסה ופינוי

מוסכם על שמאי הצדדים, כי יש לחשב הפחתה לעלות פינוי והריסת 3 מבנים שיכוניים במתחם בסך 1,898,292 ₪.
קביעה זו מקובלת (מבוססת על עלות בסך 300 ₪/מ"ר ברוטו) אלא שיש להביא בחשבון, כי עלויות אלה יש לייחס לכלל שטחי הבניה במתחם לרבות שטחי המסחר.
החלק המיוחס למגורים נקבע בשעור 95.3% [8] ובסך 1,809,070 ₪.

שטח מסחרי

לטענת שמאי המבקשת, בקביעת שווי המתחם במצב חדש, יש להביא בחשבון דחיה גם למימוש השטח המסחרי, בעוד במצב קודם היה מדובר בחלקה עצמאית נפרדת (מס' 102), זמינה לבניה.
טענה זו נכונה, אלא שלדיירים אין חלק בשטח המסחרי וככל שקיימת דחיה היזם (חוכר בחלקה 102), סופג אותה.

[7] מחושב לפי שטח פלדלת: ל- 85 יח"ד - 81 מ"ר ול- 15 יח"ד בשטח 113 מ"ר.

[8] חלק יחסי של שטחי המגורים (50,798 מ"ר, כולל ממ"ד) מכלל שטחי הבניה (53,295 מ"ר).

נאוה סירקיס שמאות מקרקעין בע"מ ע.מ. 514606276
רח' החי"ם 10 ירושלים, 9322332 טל: 02-5660239 פקס: 02-5660235
דואר אלקטרוני: navasir@bezeqint.net

(ב) ערכי שווי המגורים במתחם (מצב חדש)

בתחשיב שהציגו שמאי הצדדים נקבע שווי מבונה כדלהלן :-
דירות קטנות – 8,000 ₪/מ"ר ודירות גדולות – 6,000 ₪/מ"ר.

בשומת הועדה הוצגו מחירי דירות חדשות בפרויקטים בסביבה :

	דירות בשטח 89-103 מ"ר	**דירות בשטח 135 מ"ר**
"אחוזת טליה" של חיים זקן	21,184	19,936
"משכנות משואה" פרץ בוני הנגב	17,969	19,019
קוסטה ריקה (32, 42, 44, 46)	18,941	
ממוצע	21,000	19,000

בשומת המבקשת הוצגו מחירי דירות חדשות בשכונות קרית יובל, עיר גנים וקרית מנחם המצביעים על רמת המחירים שלהלן :-

דירות בשטח 77-109 מ"ר	21,165 ₪/מ"ר
דירות בשטח 111-136 מ"ר	20,567 ₪/מ"ר

הכרעה

בקביעת השווי ניתנה עדיפות לדירות בסביבה המיידית (רח' קוסטה ריקה ודהומי) בעלי מאפיינים דומים לנכס הנישום בהיבט של מיקום ורמה סוציו אקונומית של הדיירים (נתוני ההשוואה מצ"ב כנספח 7).

	דירות בשטח 77-109 מ"ר	**דירות בשטח 111-136 מ"ר**
שווי בנוי	21,247 ₪	20,040 ₪
הפחתות מע"מ	17%	17%
יזמות	20%	20%
עלות בניה *	7,385	7,750 **
יתרה לקרקע	7,750 ₪	6,540 ₪

* עלות בניה 6,315 ₪/מ"ר + חניה 1,030 ₪/מ"ר (כולל תכנון פיקוח אגרות והיטלים).
** הובא בחשבון תרומת חניה נוספת לדירות גדולות.

נאוה סירקיס שמאות מקרקעין בע"מ ע.מ. 514606276
רח' החי"ם 10 ירושלים, 9322332 טל : 02-5660239 פקס : 02-5660235
דואר אלקטרוני : navasir@bezeqint.net

(ג) תחשיב - שווי המתחם למגורים במצב חדש

שטחי בניה

		שטחי בניה מ"ר		
		A	B	D+C
מס' יח"ד		156	156	116
עיקרי		14,695	15,570	11,164
מרפסות		1,560	1,560	1,110
ממ"ד		1,872	1,872	1,392
סה"כ		18,127	19,002	13,666
מס' יח"ד	קטנות	47	47	15
	גדולות	109	109	61
	להשכרה	---	---	20
שטח יח"ד	קטנה	85	85	85
	גדולה	129.7	137.7	134.5
	השכרה	----	---	75

שטח אקו' ליח"ד

	שטח יח"ד מ"ר	שטח אק' ליח"ד מ"ר	
יח"ד קטנה	85	78.5	(75+ 10 * 0.35)
	75	68.4	(65+9.6 * 0.35)
יח"ד גדולה	129.7	123.2	(119.7+ 10 * 0.35)
	137.7	131.2	(127.7+ 10 * 0.35)
	134.5	128.4	(125+ 9.6 * 0.35)

נאוה סירקיס שמאות מקרקעין בע"מ ע.מ. 514606276
רח' החי"ים 10 ירושלים, 9322332 טל: 02-5660239 פקס: 02-5660235
דואר אלקטרוני: navasir@bezeqint.net

שווי המתחם למגורים במצב חדש בהליך "פינוי בינוי"

בנין		מס' יח"ד	שטח אק' ליח"ד מ"ר	שווי מבונה ₪/מ"ר	מקדם מיקום (מעל מסחר)	מקדם שווי	שווי ₪
A	דירות קטנות	47	78.5	7,750			28,593,625
	דירות גדולות	109	123.2	6,540			87,824,352
		156					
B	דירות קטנות	47	78.5	7,750			28,593,625
	דירות גדולות	109	131.2	6,540			93,527,232
		156					
D+C	דירות קטנות	15	78.5	7,750	0.9		8,213,062
	דירות גדולות	81	134.5	6,540	0.9		64,125,027
	דירות להשכרה	20	68.4	7,750	0.9	0.676	6,450,257
		116					
	סה"כ						317,327,180
	הוצ' פינוי בינוי						- 83,920,000
	יתרה						233,407,180
	הפחתה לזמינות						0.7196
	מורכבות והיקף הפרויקט						0.85
	שווי מצב חדש						142,765,836
	חלק יחסי של המבקשת בשווי מצב חדש (13/982 חלקים)						1,889,975

השבחה לזכויות המבקשת במתחם	
שווי מצב חדש (חלק יחסי של המבקשת בשווי למגורים במצב חדש)	₪ 1,889,975
שווי מצב קודם (שווי הדירה במצבה) [9]	₪ 1,201,900
השבחה לזכויות המבקשת	₪ 688,075

[9] ראה עמ' 13 לעיל.

נאוה סירקיס שמאות מקרקעין בע"מ ע.מ. 514606276
רח' החי"ם 10 ירושלים, 9322332 טל: 02-5660239 פקס: 02-5660235
דואר אלקטרוני: navasir@bezeqint.net

ו. גובה ההשבחה למבקשת

בחינת החלופות הנ"ל מצביעה, כי בחלופה בה נקבע חלקה היחסי של המבקשת בשווי המגורים במצב חדש (תכנית 101-0109876), מתקבלת השבחה גבוהה משמעותית ביחס להשבחה המשקפת את תגובת השוק, כפי שבאה לידי ביטוי במחיר המכירה של הדירה.
משמעות הדברים, כי התמורה של המבקשת עפ"י חלקה היחסי בזכויות הבניה במצב חדש, צ"ל 1,890,044 ₪ כאשר בפועל מכרה את דירתה לאחר מועד אישור התכנית ולאחר שתנאי הסכם הפינוי בינוי היו ידועים, רק ב-1,350,000 ₪.

בהלכת בית הכרם (דנא 3768/98) קבע בית המשפט העליון,

יסוד זה של התעשרות עקב פעילות תכנון שלפי חוק התכנון והבניה הוא בריח התיכון בהיטל השבחה – בקומפלקס הכולל ובכל אחד ואחד ממרכיביו, זעיר ככל שיהא. ההתעשרות היא המרכיב הדומיננטי בכל אירוע של היטל השבחה, ובאין התעשרות לא יקום ולא יהא היטל השבחה. פירוש הדברים הוא שבכל אירוע שבו טוענת הרשות לזכותה להטיל היטל השבחה, שומה עלינו לתור סביבנו היטב היטב במטרה לגלות אם הייתה התעשרות של בעל קרקע, ולא אך התעשרות על דרך הסתם, אלא התעשרות שבאה עקב אחד מאותם אירועי תכנון שחוק התכנון והבניה מדבר בהם.

הלכה פסוקה כי עקרון ההתעשרות עומד בבסיס הדרישה לתשלום היטל השבחה. לכן יש לתת עדיפות למחיר המכירה של הדירה בהיותו משקף את תגובת השוק לתמורה שיקבל הדייר כתוצאה מאישור התכנית. אלמלא כך, לו יחוייב הדייר לפי מדיניות הועדה בהיטל השבחה עבור שווי "תיאורטי" במצב חדש, שאינו עומד במבחן השוק, מעבר לעובדה כי לא יוכל לרכוש דירה חלופית בדומה לדירתו, ייאלץ לשלם היטל השבחה עבור זכויות שבפועל אינו נהנה מהם.

9. שומה

גובה ההשבחה וההיטל, במקרקעי המבקשת בעת מימוש בדרך של מכר:-

תכנית	**מועד קובע**	**השבחה**[10]	**היטל השבחה**
101-0109876	26.11.2016	₪ 148,100	₪ 74,050

על סכום היטל ההשבחה תחול הצמדה, כקבוע בחוק, החל מהמועד הקובע.

ולראיה באה אני על החתום,

נאוה סירקיס
שמאית מכריעה

[10] ראה עמ' 13 לעיל.

נאוה סירקיס שמאות מקרקעין בע"מ ע.מ. 514606276
רח' החי"ם 10 ירושלים, 9322332 טל: 02-5660239 פקס: 02-5660235
דואר אלקטרוני: navasir@bezeqint.net

נספחים

נספח מס' 1

בדיקה כלכלית עפ"י תקן 21.0 (נערכה ע"י שמאי המבקשת)

תקבולים ממכירת דירות היזם			₪ 648,531,197
עלויות הקמה	דירות היזם	₪ 374,7129,645	
	פינוי בינוי	₪ 99,586,594	
	שימושים לצרכי ציבור *	₪ 18,330,000	
	מימון וערבויות	₪ 39,133,583	- (₪ 538,713,406)
עודף שוטף			₪ 109,817,791

* עלות עודפת לבנית 141 חניות (45 חניות מעבר לתקן +חניות למסחר וצ"צ).

בתחשיב הנ"ל לא הובא בחשבון תשלום היטל השבחה, מס שבח למכירת זכויות בניה וצפי לתשלום פיצויים לפי סע' 197 לחוק.

נספח מס' 2

בדיקה כלכלית לפי תקן 21.0 (נערכה ע"י משרד צ'רניאבסקי)

תקבולים ממכירת דירות היזם			₪ 531,463,000
עלויות הקמה	דירות היזם	₪ 333,631	
	דירות פינוי בינוי	₪ 87,873	
	עלות מימון וערבויות	₪ 27,404	- (₪ 450,358)
עודף שוטף			₪ 81,105,000

* עלות עודפת לבנית 141 חניות (45 חניות מעבר לתקן +חניות למסחר וצ"צ).

נאוה סירקיס שמאות מקרקעין בע"מ ע.מ. 514606276
רח' החי"ם 10 ירושלים, 9322332 טל: 02-5660239 פקס: 02-5660235
דואר אלקטרוני: navasir@bezeqint.net

נספח מס' 3

מחירי דירות ותיקות (שומת הועדה)

תאריך	כתובת	גו"ח	מס' חדרים	קו מה	שנת בניה	מחיר מכירה ₪	שטח מ"ר	מחיר ₪ /מ"ר
4.6.17	הנורית 206	30439/22	3	5/5	1960	1,350,000	66	19,924
8.3.17	קוסטה ריקה 31	30428/90	3	1/8	1970	1,175,000	62	18,952
8.2.17	קוסטה ריקה 50	30439/75	4	4/4	1970	1,150,000	53	21,698
27.12.16	הנורית 204	30439/21	2	4/5	1970	1,050,000	45	23,333
26.12.16	הנורית 11	30439/15	3	3/4	1960	1,000,000	49	20,408
24.11.16	הנורית 26	30439/45	2.5	4/8	1970	750,000	54	13,889
3.11.16	קוסטה ריקה 113	30439/61	3	3/4	1960	1,135,000	60	18,917
26.9.17	הנורית 206	30439/22	3	4/5	1980	1,100,000	44	25,000
26.9.16	הנורית 27	30439/50	4	3/4	1965	1,270,000	66	19,242
30.8.16	הנורית 7	30439/22	3	5/5	1970	1,030,000	44	23,409
21.8.16	קוסטה יקה 56	30439/79	2	3/4	1980	972,000	43	22,605
18.8.16	הנורית 204	30439/21	3	1/4	1980	1,050,000	45	23,333
30.8.16	הנורית 6	30439/25	4	2/2	1960	1,115,000	68	16,397
19.6.16	הנורית 3	30439/80	4	1/4	1979	1,170,000	80	14,625
8.6.16	הנורית 25	30439/60	2	3/4	1960	900,000	39	23,077
18.3.16	קוסטה ריקה 50	30439/75	3	0/4	1970	1,050,000	53	19,811
8.2.16	הנורית 202	30439/18	2	1/3	1979	940,000	44	21,364
17.1.16	אביבית 9	30439/70	3	2/2	1956	900,000	60	15,000
							ממוצע	20,055

נספח מס' 4

מחירי דירות ותיקות בשטח עד 60 מ"ר (שומת המבקשת)

תאריך	גו"ח	כתובת	מס' חדרים	קומה	ש.ב	מחיר מכירה ₪	שטח מ"ר	מחיר ₪ /מ"ר
28.1.16	30439/6/12	הנורית 25	2	3/4	1970	870,000	41	21,220
20.11.17	30439/6/12	הנורית 25	2.5	3/4	1970	1,075,000	41	26,220
7.1.16	30439/5/7	הנורית 27	4	2/4	1965	1,225.000	41	29,878
26.9.17	30439/5/11	הנורית 27	4	3/4	1965	1,270,000	41	30,976
17.11.16	30439/73/35	הנורית 124	2	0/4	1960	1,280,000	42	30,476
21.8.16	30439/79/22	קוסטה ריקה 56	2	3/4	1980	972,000	43	22,605
1.9.16	30439/116/11	אביבית 7	2	1/2	1980	1,120,000	43	26,047
29.2.16	30439/17/24	הנורית 1	3	3/4	1960	760,000	44	17,273

נאוה סירקיס שמאות מקרקעין בע"מ ע.מ. 514606276
רח' החי"ם 10 ירושלים, 9322332 טל: 02-5660239 פקס: 02-5660235
דואר אלקטרוני: navasir@bezeqint.net

תאריך	גו"ח	כתובת	מס' חדרים	קומה	ש.ב	מחיר מכירה ₪	שטח מ"ר	מחיר ₪ /מ"ר
8.2.16	30439/18/12	הנורית 202	2	1/3	1979	940,000	44	21,364
5.2.18	30439/21/34	הנורית 5	3	1/5	1970	1,000,000	44	22,727
30/8/16	30439/2/16	הנורית 7	3	5/5	1970	1,028,000	44	23,364
24.1.18	30439/21/62	הנורית 204	2	5/5	1960	1,030,000	44	23,409
10/11/17	30439/18/19	הנורית 202	2	2/4	1960	1,040,000	44	23,636
27/12/17	3043921/12	הנורית 204	2	4/5	1970	1,050,000	44	23,864
13/2/17	30439/21/38	הנורית 204	3	3/5	1970	1,070,000	44	24,318
14/6/17	30439/21/23	הנורית 204	3	3/8	1970	1,070,000	44	24,318
18/7/17	30439/17/32	הנורית 200	2.5	2/4	1970	1,085,000	44	24,659
26/9/16	30439/22/10	הנורית 206	3	4/5	1980	1,100,000	44	25,000
28.1.18	30439/17/02	הנורית 200	3	2/4	1964	1,120,000	44	25,455
2/10/17	30439/21/18	הנורית 5	3	1/5	1960	1,120,000	44	25,455
10/5/17	30439/21/45	הנורית 204	3	5/5	1970	1,135,000	44	25,795
20/11/17	30439/17/38	הנורית 1	3	3/4	1960	1,145,000	44	26,023
30/11/17	30439/21/5	הנורית 204	3	3/5	1970	1,150,000	44	26,136
6/6/17	30439/17/29	הנורית 1	4	1/4	1960	1,255,000	44	28,523
4/6/17	30439/22/13	הנורית 206	3	5/5	1960	1,315,000	44	29,886
31/1/16	30439/22/54	הנורית 206	3	3/5	1970	960,000	45	21,333
16/6/16	30439/17/50	הנורית 1	3	3/4	1962	980,000	45	21,777
18.8.16	30439/21/50	הנורית 204	3	1/4	1980	1,050,000	45	23,333
1/1/2018	30439/21/15	הנורית 204	3	5/5	1965	1,060,000	45	23,555
7/1/18	30439/17/42	הנורית 200	3	4/4	1960	1,093,000	45	24,289
21/3/17	30439/55/48	הנורית 102	3	4/8	1960	1,025,000	46	22,283
23/10/17	30439/24/18	הנורית 4	4	3/4	1970	1,360,000	46	29,565
30/11/17	30439/65/91	הנורית 109	3	1/8	1960	1,000,000	49	20,408
9/6/16	30439/110/15	הנורית 15	3	4/4	1970	1,110,000	49	22,653
28/2/17	30439/55/43	הנורית 102	3	2/7	1960	1,200,000	49	24,490
10/12/17	30439/55/103	הנורית 32	3	3/4	1960	1,225,000	49	25,000
30/3/17	30439/22/19	הנורית 7	3	2/5	1960	900,000	50	18,000
8/5/16	30439/18/50	הנורית 202	3	3/4	1960	998,000	50	19,960
27/11/16	30439/110/6	הנורית 19	3	2/4	1984	1,220,000	50	24,400
13/11/16	30439/73/64	הנורית 124	3	4/6	1967	1,270,000	50	25,400
10/1/17	30439/79/6	קוסטה ריקה 56	3	3/4	1970	1,055,000	52	20,288
26/12/16	30439/115/11	הנורית 11	3	3/4	1960	1,000,000	53	18,868
18/3/16	30439/75/15	ק.ריקה50	3	0/4	1970	1,050,000	53	19,811
8/2/17	30439/75/16	קוסטה ריקה 50	4	4/4	1970	1,150,000	53	21,698
11/5/17	30439/79/95	הנורית 125	3.5	3/6	1980	1,300,000	53	24,528
28/3/17	30439/65/7	הנורית 108	3	6/6	1960	900,000	54	16,667
27/11/17	30439/73/9	הנורית 123 *	3	5/7		1,290,000	54	23,889
21/11/17	30439/55/142	הנורית 105	3	7/8	1960	1,140,000	55	20,727
21/2/17	30439/65/129	הנורית 110	3	6/9	1970	1,200,000	55	21,818
						ממוצע		23,742

* הנכס הנישום (בטעות דווח שנת בניה 2007)

נאוה סירקיס שמאות מקרקעין בע"מ ע.מ. 514606276
רח' החי"ם 10 ירושלים, 9322332 טל: 02-5660239 פקס: 02-5660235
דואר אלקטרוני: navasir@bezeqint.net

נספח מס' 5

מחירי דירות ותיקות גדולות 98-60 מ"ר (שומת המבקשת)

תאריך	גו"ח	כתובת	מס' חדרים	קומה	שנת בניה	מחיר מכירה ₪	שטח מ"ר	מחיר ₪ /מ"ר
16/3/16	30439/63/21	קוסטה ריקה 112	3	2/3	1993	1,200,000	59	20,339
16/3/16	30439/63/20	קוסטה ריקה 112	3	2/3	1954	1,400,000	59	23,729
28/1/16	30439/76/23	קוסטה ריקה 52	3	4/4	1970	970,000	60	16,167
3/11/16	30439/61/16	קוסטה ריקה 113	3	3/4	1960	1,135,000	60	18,917
25/4/17	30439/73/82	הנורית 125	3	2/6	1972	1,040,000	62	16,774
3/8/16	30439/25/11	הנורית 6	4	2/2	1960	1,115,000	68	16,397
5/2/17	30439/73/60	הנורית 12	3	1/6	1970	1,350,000	77	17,532
19/6/16	30439/18/30	הנורית 3	4	1/4	1979	1,170,000	80	14,625
19/3/17	30439/25/10	הנורית 6	2	1/2	1970	1,400,000	80	17,500
2/1/17	30439/68/17	קוסטה ריקה 34	4	1/6	1960	1,850,000	98	18,878
						ממוצע		18,086

נספח מס' 6

שווי מצב חדש בשומות הצדדים

שומת ועדה ("שווי מתוקן" במסמך התגובה)

בנין		שטח אק' מ"ר	שווי מבונה ₪/מ"ר	מקדם שווי *	מקדם דחיה	שווי ₪
A	47 יח"ד בשטח עד 90 מ"ר	4,089	8,000		0.713	23,323,656
	109 יח"ד בשטח 135 מ"ר	13,570	6,000		0.713	58,052,460
B	47 יח"ד בשטח עד 90 מ"ר	4,089	8,000		0.666	21,786,192
	109 יח"ד בשטח 135 מ"ר	14,445	6,000		0.666	57,722,220
C+D	20 יח"ד להשכרה	1,443	8,000	0.8*0.9	0.623	5,178,177
	35 יח"ד בשטח עד 90 מ"ר	3,050	8,000	0.9	0.623	13,681,080
	61 יח"ד בשטח 135 מ"ר	8,840	6,000	0.9	0.923	29,739,528
			סה"כ			209,483,313
			הפחתות הריסה ופינוי			1,898,292
			גודל ומורכבות הפרויקט			15% -
			שווי במצב חדש			176,447,268

* מקדם למגורים מעל מסחר 0.9 מקדם לדירות להשכרה 0.8.

נאוה סירקיס שמאות מקרקעין בע"מ ע.מ. 514606276
רח' החי"ם 10 ירושלים, 9322332 טל: 02-5660239 פקס: 02-5660235
דואר אלקטרוני: navasir@bezeqint.net

שווי מצב חדש בשומת המבקשת

בנין		שטח אק' מ"ר	שווי מבונה ₪/מ"ר	מקדם שווי *	מקדם דחיה	שווי ₪
A	47 יח"ד בשטח עד 80 מ"ר	3,760	8,000		0.713	21,447,040
	109 יח"ד בשטח 123.6מ"ר	13,472	6,000		0.713	57,633,291
B	47 יח"ד בשטח עד 80 מ"ר	3,760	8,000		0.666	20,033,280
	109 יח"ד בשטח 123.6 מ"ר	13,472	6,000		0.666	53,834,182
C+D	20 יח"ד להשכרה	1,500	8,000	0.8*0.9	0.623	5,382,720
	29 יח"ד בשטח עד 80 מ"ר	2,320	8,000	0.9	0.623	10,406,592
	67 יח"ד בשטח 123.6 מ"ר	8,280	6,000	0.9	0.923	27,858,822
			סה"כ			196,595,927
			הפחתות הריסה ופינוי			1,898,292
			גודל ומורכבות הפרויקט			- 15%
			שווי במצב חדש			165,492,990

* מקדם למגורים מעל מסחר 0.9 מקדם לדירות להשכרה 0.8.

נספח 7

מחירי דירות חדשות בשטח 77-109 מ"ר

תאריך	כתובת	גו"ח	קומה	שנת בניה	שטח מ"ר	מחיר מכירה ₪	מחיר ₪/מ"ר
13/10/16	קוסטה ריקה 46	30439/87/18	6/7	2009	77	1,600,000	20,780
8/12/16	קוסטה ריקה 42	30439/89/14	5/7	2008	78	1,570,000	20,128
28/8/17	קוסטה ריקה 81	30423/33/9	3/6	2014	85	2,170,000	* 25,529
17/2/16	קוסטה ריקה 44	30439/88/4	2/6	2008	91	1,849,000	20,318
4/11/16	קוסטה ריקה 40	30439/90/11	5/7	2009	91	2,060,000	22,637
19/1/16	קוסטה ריקה 9	30423/38/9	4/5	2016	92	2,267,000	* 24,641
8/2/16	קוסטה ריקה1	30423/39/8	4/7	2016	100	2,152,000	21,520
29/2/16	קוסטה ריקה 1	30423/39/12	5/5	2016	102	2,102,000	20,608
29/6/16	קוסטה ריקה 1	30423/37	5/8	2016	102	2,072,000	20,314
5/6/17	קוסטה ריקה 67	30423/40/11	5/5	2016	102	2,355,000	23,088
4/1/16	קוסטה ריקה 10	30423/39/7	4/5	2015	103	2,132,000	20,699
21/2/17	קוסטה ריקה 87	30423/30/10	1/5	2013	105	2,350,000	22,381
						ממוצע	21,247

נאוה סירקיס שמאות מקרקעין בע"מ ע.מ. 514606276
רח' החי"ם 10 ירושלים, 9322332 טל: 02-5660239 פקס: 02-5660235
דואר אלקטרוני: navasir@bezeqint.net

מחירי דירות חדשות בשטח 111-135 מ"ר

תאריך	כתובת	גו"ח	קומה	שנת בניה	שטח מ"ר	מחיר מכירה ₪	מחיר ₪/מ"ר
16/11/16	קוסטה ריקה 81	30423/33/8	3/4	2013	113	2,215,000	19,602
11/2/18	דהומי 10	30435/446	7/8	2018	113	2,300,000	20,354
19/12/17	דהומי 10	30435/46	7/8	2019	115	2,200,000	19,130
26/12/17	קורצאק 9	30414/103/5	2/4	2018	115	2,250,000	19,565
19/12/16	קוסטה ריקה 77	30423/35/2	ק/5	2013	121	2,800,000	* 23,141
5/6/17	קוסטה ריקה 77	30423/34/1	3/5	2014	121	3,100,000	* 25,620
28/2/18	דהומי 10	30435/46	6/8	2018	126	2,200,000	17,460
1/1/17	קוסטה ריקה 1	30423/36/3	2/5	2016	133	2,682,000	20,165
20/1/16	קוסטה ריקה 1	30423/40/4	2/5	2016	135	2,617,000	19,385
25/1/16	קוסטה ריקה1	30423/40/2	2/5	2016	135	2,622,000	19,422
27/1/16	קוסטה ריקה1	30423/39/4	2/5	2016	135	2,622,000	19,422
21/7/16	קוסטה יקה1	30423/37	1/5	2016	135	2,920,000	21,630
13/9/16	קוסטה ריקה1	30423/38/9	ק/5	2016	135	2,872,000	21,274
31/10/16	קוסטה יקה12	30423/41/1	1/5	2016	135	2,942,000	21,793
21/11/16	קוסטה ריקה8	30423/37/8	2/5	2016	135	2,652,000	19,644
27/11/16	קוסטה ריקה69	30423/39/2	ק/5	2016	135	2,802,000	20,756
12/12/16	קוסטה ריקה1	30423/50	1/5	2016	135	2,802,000	20,756
25/12/16	קוסטה ריקה1	/30423/37	2/5	2016	135	2,602,000	19,274
1/2/17	קוסטה ריקה	30422/13/26	2/5	2016	135	2,602,000	19,274
						ממוצע	20,040

* עסקה חריגה

נאוה סירקיס שמאות מקרקעין בע"מ ע.מ. 514606276
רח' החי"ם 10 ירושלים, 9322332 טל: 02-5660239 פקס: 02-5660235
דואר אלקטרוני: navasir@bezeqint.net