אורית גלן
גיאוגרפית | משפטנית | M.B.A מנהל עסקים | שמאית מקרקעין
שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

ליטל כנפי שחר B.A כלכלה ומנהל עסקים | שמאית מקרקעין
אור שולים B.A כלכלה ומנהל עסקים | שמאי מקרקעין
גלעד פרידמן B.A כלכלה ומנהל עסקים | שמאי מקרקעין

שומה מכרעת להיטל השבחה

גוש 30439 חלקה 5 תת חלקה 15

רחוב הנורית 27

שכונת "עיר גנים", ירושלים

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

תאריך: 03 ינואר, 2023
מספר מינוי: 559-2022
מספרנו: 285. שומה מכרעת

לכבוד,
המבקש, מר קאסיי אטאלו
באמצעות השמאי, מר אבנר גרון
בדוא"ל mgaron@netvision.net.il

לכבוד,
המשיבה, הועדה המקומית לתו"ב ירושלים
באמצעות השמאי, מר יעקב כהן
בדוא"ל kobco@zahav.net.il

ג.א.נ.

שומה מכרעת להיטל השבחה
גוש 30439 חלקה 5 תת חלקה 15
רחוב הנורית 27
שכונת "עיר גנים", ירושלים

בהתאם להוראות ס' 14 (ב) (1) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965 מוניתי כשמאית מכריעה לעניין שבנדון. בתאריך 26/05/2022 התקיים דיון מקצועי באמצעות שיחת וידאו בהשתתפות שמאי הצדדים, אשר קיבלו הזדמנות נאותה לטעון טיעוניהם, להציג אסמכתאות ולהגיב על טיעוני הצד שכנגד. הצדדים קיבלו את פרוטוקול הדיון וניתנה להם האפשרות להגיש הערות לפרוטוקול.

1. <u>מטרת השומה:</u>

1.1. אומדן ההשבחה למקרקעין שבנדון כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965.

1.2. מהות ההשבחה: תכנית תמל/2020 – מימוש בדרך של מכר.

2. <u>המועד הקובע לשומה:</u>

09/01/2021 – 15 יום ממועד אישור למתן תוקף של תכנית תמל/2020.

3. <u>ביקור בנכס:</u>

ביקור בנכס ובסביבתו נערך ביום 11/03/2022 ע"י החתומה מטה.

סוקולוב 46 (כניסה מהשבזה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

4. <u>פרטי הנכס:</u>

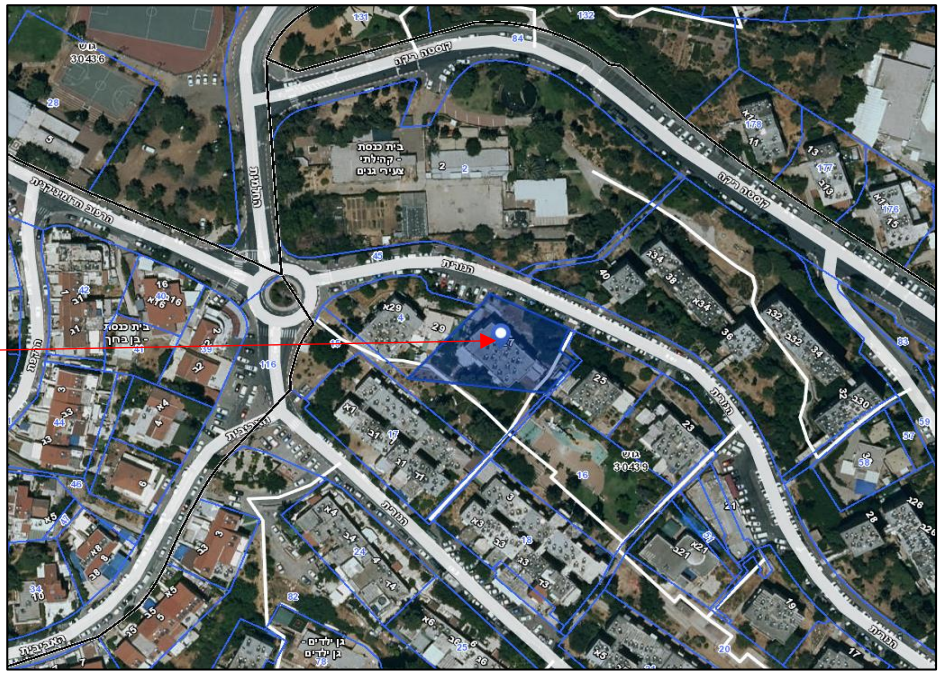
מהות:	דירת מגורים
גוש:	30439
חלקה:	5
שטח החלקה:	1,363 מ"ר[1]
תת חלקה:	15
שטח דירה רשום:	41.10 מ"ר[1]
זכויות משפטיות:	בעלות
מיקום:	הנורית 27, שכונת "עיר גנים", ירושלים

5. <u>תיאור הסביבה:</u>

5.1. הנכס מושא השומה ממוקם בשכונת "עיר גנים" בדרום-מערב העיר ירושלים. השכונה מאופיינת בבנייני מגורים בני 2-4 קומות. רחוב הנורית הינו רחוב חד סטרי מעגלי, ראשיתו ברחוב האביבית וסופו ברחוב החלמית.

5.2. הפיתוח בסביבה מלא וכולל, בין היתר, כבישים, מדרכות, חשמל, תאורה, ביוב, מים וכו'.

תצ"א סביבת הנכס



[1] עפ"י העתק רישום מפנקס הבתים המשותפים. עפ"י מדידה שערך שמאי המבקש עולה כי שטח הדירה בפועל הינו 76 מ"ר, שטח זה הוסכם ע"י שמאי המשיבה.

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

6. <u>תיאור הנכס:</u>

6.1. החלקה הנדונה בעלת צורה אי רגולרית, פונה בחזית צפונית בת כ-34 מ׳ לרחוב הנורית.

6.2. גבולות החלקה:

מצפון – רחוב הנורית.

מדרום – שצ״פ ומעברו בנוי בנין מגורים, רח׳ הנורית 1.

ממזרח – חלקה 6 בגוש 30439, בה בנוי בנין מגורים, רח׳ הנורית 25.

ממערב – חלקה 4 בגוש 30439, בה בנוי בנין מגורים, רח׳ הנורית 29.

6.3. מושא השומה מהווה תת חלקה 15 בחלקה 5 בגוש 30439 שהינה דירת מגורים בשטח רשום של 41.10 מ״ר, עפ״י מדידה בפועל שנערכה ע״י שמאי המבקש הינה בשטח 76 מ״ר[2]. הדירה ממוקמת בקומה הרביעית ופונה לכיוונים דרום ומזרח.

תמונת הבניין



[2] שטח זה מוסכם ע״י שמאי המשיבה.

סוקולוב 46 (כניר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

7. <u>המצב התכנוני:</u>

7.1. תכנית **מתאר ירושלים מס' 62**, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. מס' 687 מיום 16/07/1959.

התכנית מייעדת את החלקה לאזור מגורים 1.

שטח מינימלי של חלקה: 1,000 מ"ר

גובה מקסימלי: 12.5 מ'

מס' קומות מקסימלי: 3

אחוז בניה משטח המגרש נטו: 25%

שטח הרצפה בכל הקומות: 75% (תוספת % ל-100 מ"ר נוספים מעל שטח חלקה מינימלי של 1,000 מ"ר – 0.9).

קווי בניין: חזית – 6 מ', צדדי – 5 עד 4 מ', אחורי – 7 עד 6 מ'

שטח מקסימלי של רצפה בכל הקומות: 84% עד 87%

7.2. תכנית **5/09/2**, אשר אושרה ביום 29/08/1973.

המקרקעין מושא השומה הינו בייעוד "אזור מגורים 3-4 קומות".

7.3. תכנית **3213**, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 3009 מיום 29/12/1983.

המקרקעין מושא השומה הינו בייעוד "אזור מגורים מיוחד".

מטרות התכנית:

א. קביעת תוספות לבניה סטנדרטית לפי נספחי הבינוי.

ב. קביעת קווי בנין לתוספות.

ג. איחוד וחלוקה מחדש.

הבניה תהיה בהתאם לנספחי הבינוי 1 ו-2. הועדה תהיה רשאית להוציא היתר בניה בכפוף לתנאים הבאים:

1. הוצאת ההיתר תהיה בשלבים, לפחות עבור מחצית הבניין שבחזית צדדית אחת (8 דירות ב-4 קומות).
2. הבניה לא תפגע בתנאי התברואה של הדירה הקיימת ובדירות הסמוכות לה וזאת ע"י שמירה על תנאי תאורה ואוורור מתאימים לכל חלקי הדירה.
3. הבניה המבוקשת משלימה ומשפרת את המראה החיצוני של הבניין וכוללת שיפורים תברואתיים מתאימים.

סוקולוב 46 (כניר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

7.4. **תמל/2020/**, אשר פורסמה למתן תוקף ברשומות בי.פ. 9317 מיום 23/12/2020.

תכנית התחדשות עירונית – מתחם הנורית.

התכנית מציעה הריסתן של 646 יח״ד, מרביתן נכללו בתוכנית האב יובלים גנים ב״מתחמים אדומים״ - ״בינוי במצב פיזי וחברתי ירוד״. במתחמים מסוג זה ממליצה תכנית האב על התחדשות עירונית מעמיקה הכוללת גם פתרונות של פינוי בינוי ואחרים. במקום יחידות הדיור להריסה, מציעה התכנית בניית כ-1,706 יח״ד חדשות ב-19 מבנים. הבינוי המוצע כולל בינוי מרקמי (עד 9 קומות מעל קומת קרקע) ובניה מגדלית (26-34 קומות). התכנית מציעה גם פינוי מבני הציבור הקיימים והקמת מבני ציבור חדשים, אשר יתוכננו באופן נגיש ומותאם לצורכי הקהילה המתגוררת בשכונה (חלקם במגרשים ייעודים וחלקם ישולבו במגרשי המגורים). בנוסף, התכנית כוללת שטחים מגוונים לשרות הציבור בחזית פעילה הפונה לרחובות. התכנית תואמת לעקרונות נוספים של תכנית האב ליובלים גנים, הכוללים בין היתר את חיזוק קו הרכס כמרחב ציבורי פתוח, שיפור תנועת הולכי רגל (לכיוון פארק האזבסטונים ולכיוון רח׳ קוליץ), העצמת הפעילות במפלס הרחוב ומענה לצורכי הקהילות המתגוררות בשכונה. בכדי להגדיל את סיכויי המימוש, התכנית חולקה ל-6 מתחמי איחוד וחלוקה. עם אישורה של התכנית, יוכלו תושבי כל אחד מהמתחמים להתקדם בתהליך ההתחדשות ללא תלות בתושבי מתחמים אחרים. לצורך מימוש התכנית יש צורך בקרקע משלימה. הקרקע תוקצה בתוכניות אחרות בעיר וזאת על מנת לאפשר בסיס כלכלי לביצוע התכנית.

הנכס מושא השומה הינו במתחם מס׳ 4 ובייעוד מגורים ד׳.

עיקרי הוראות הבניה תא שטח מס׳ 4:

שטח מגורים עילי –	18,170 מ״ר עיקרי + 5,810 מ״ר שירות
שטח מגורים תת קרקעי –	שירות 11,280 מ״ר
שטח מבנים ומוסדות ציבור –	450 מ״ר עיקרי + 80 מ״ר שירות
שטח מסחר ותעסוקה –	220 מ״ר עיקרי + 50 מ״ר שירות
תכסית –	60%
מס׳ יח״ד –	193
מס׳ קומות –	30 מעל הכניסה הקובעת + 5 מתחת לכניסה הקובעת

ביעוד מגורים ד׳, הוועדה המקומית רשאית לאשר המרת זכויות בניה (שטח עיקרי ושטחי שירות) משימוש המגורים לשימוש תעסוקה ומסחר, ובתנאי שהתכנון יעמוד בכל דרישות תכנית זו והנחיות הרשות המקומית.

ביעוד מגורים ד׳ השטחים המפורטים כוללים שטחים משותפים כגון: לובי, מועדון דיירים, חדר עגלות, חדר אופניים וכד׳. לא ניתן יהיה להצמיד שטחים אלה לדירות בעת רישום בית משותף והם יירשמו כרכוש משותף.

סוקולוב 46 (כניסה מהשבזה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

בנוסף לשטחים העיקריים המצוינים בטבלה 5 (זכויות והוראות בניה) תותר תוספת שטח עיקרי בסך 12 מ״ר ממוצע עבור מרפסת בלבד לכל יח״ד במבנה.

במבנים רבי קומות, ככל שפתרון המיגון לעת הוצאת היתר בניה יהא ממ״ד ולא ממ״ק, עבור כל יח״ד יתווספו 8 מ״ר שטחי שירות ויגרעו 12 מ״ר שטחים עיקריים.

8. <u>תיק בניין:</u>

בעיון בתיק הבניין לא נמצא היתר הבניה המקורי של המבנה הקיים.

9. <u>המצב המשפטי:</u>

9.1. בהתאם להעתק רישום מפנקס הבתים המשותפים מיום 04/03/2021:

גוש 30439 חלקה 5 תת חלקה 15.

שטח רשום: 41.10 מ״ר.

רשומה בבעלות קאסיי אטאלו ופרטי נוסף בחלקים שווים.

9.2. בהתאם להסכם מכר מיום 09/03/2021 עולה כי הנכס מושא השומה נמכר תמורת 1,320,000 ₪.

10. <u>עמדות הצדדים:</u>

להלן ההשבחה כפי שהוערכה בשומות הצדדים, מימוש בדרך של מכר:

תכנית	מועד קובע	שמאי המשיבה	שמאי המבקש
תמל/2020	09/01/2021	545,000 ₪	אין השבחה

10.1. עיקרי עמדת מר יעקב כהן, שמאי מטעם הועדה המקומית (המשיבה):

תמל/2020

מהות ההשבחה – הפרש השווי בין מצב חדש הכולל זכויות בניה בשיעור 1.7% מסה״כ זכויות בניה של 193 יח״ד (18,920 מ״ר שטח דירתי) ושטח מסחרי של 220 מ״ר, לבין מצב קודם שהינו הדירה הקיימת בשטח מדוד של 76 מ״ר בהתאם למדידה בפועל של הדירה לפי שומת שמאי המבקש מיום 24/09/2020.

ערכי השווי **במצב קודם** – בהתבסס על ניתוח 3 עסקאות השוואה אמד שווי מ״ר דירתי ברוטו ממוצע בסך 17,368 ₪ ולאחר נטרול[3] ז.ב/תמ״א 38 הערך שווי מ״ר בנוי ממוצע בסך 16,500 ₪.

[3] הביא בחשבון הפחתה בשיעור 5% לצורך נטרול השפעת תמ״א 38 והשפעות הכנת תכנית תמל/2020.

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

ערכי השווי **במצב חדש (מגורים)** – בהתבסס על ניתוח 42 עסקאות השוואה מבנייני מגורים חדשים מסביבת הנכס מושא השומה, שומה מכרעת של השמאית המכריעה נאוה סירקיס ברח' הנורית 12 ופרויקט של פרץ בוני הנגב, העריך שווי מ"ר מבונה מגורים במצב חדש בסך 8,000 ₪.

ערכי השווי **במצב חדש (מסחר)** – העריך שווי מ"ר מבונה למסחר בסך 12,600 ₪ בהתבסס על 3 עסקאות השוואה מהן התקבל שווי מ"ר מבונה ממוצע בסך 13,500 ₪ ובהתבסס על 2 שומות שמאים מכריעים[4].

ערכי דמ"ש – בהתבסס על סקר היצעים מאתר "יד 2" העריך כי דמ"ש לדירת מגורים בת 3 חדרים הינם 3,000 ₪ ודמ"ש לדירת 4 חדרים הינם 3,860 ₪.

הובאה בחשבון עלות חניה למסחר בסך 120,000 ₪ לחניה וסה"כ 1,080,000 ₪ עבור 9 חניות.

הובאה בחשבון עלות הריסה ופינוי בסך 1,800,000 ₪.

הובא בחשבון מקדם דחיה המגלם את מורכבות פרויקט והתיאום עם העירייה בנוגע למבנה הציבורי בשיעור 0.56, מגלם דחיה של 10 שנים בשיעור היוון של 6%.

תרומת הבינוי הקיים עד מימוש הפרויקט הינה בסך 21,126,993 ₪ (סה"כ שכ"ד שנתי 2,716,800 ₪[5], שיעור היוון 4%, 9.5 שנים עד למימוש הפינוי בינוי).

[4] שומת השמאי המכריע אייל יצחקי בגו"ח 30413/88 בה קבע שווי מ"ר מבונה מסחר בסך 15,000 ₪ (שמאי המשיבה אמד שווי מ"ר מבונה מתואם לזמן ולהיקף שטחים בסך 13,500 ₪);
שומת השמאית המכריעה גבע בלטר בגו"ח 30438/39 בה קבעה דמ"ש למ"ר מסחר בסך 110 ₪ (שמאי המשיבה אמד שווי מ"ר מבונה מתואם לזמן ולגודל בסך 12,600 ₪).

[5] (3,000 ₪ X 24 יח"ד רגילות X 12 חודשים)+(3,860 ₪ X 40 יח"ד מורחבות X 12 חודשים) = 2,716,800 ₪.

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

תחשיב ההשבחה:

שווי דירה במצב קודם			₪ 1,250,000
שווי מצב חדש			
	שטח במ"ר	שווי מ"ר מבונה	סה"כ שווי בש"ח
מסחר עיקרי	220	₪ 12,600	₪ 2,772,000
מגורים עיקרי (כולל ממ"ד)	18,920	₪ 8,000	₪ 151,360,000
שווי לפני התאמות			₪ 154,132,000
עלות הריסה ופינוי			₪ 1,800,000
חניה למסחר	9	₪ 120,000	₪ 1,080,000
סיכום ביניים			₪ 151,252,000
מקדם דחיה, מורכבות פרויקט, תיאום עם העירייה לגבי מבנה הציבור (6% ; 10 שנים)			0.56
שווי הקרקע לאחר דחיה			₪ 84,458,327
תרומת הבינוי הקיים עד מימוש הפרויקט			₪ 21,126,993
סה"כ שווי מצב חדש - תא שטח מס' 4			₪ 105,585,320
שווי יחסי להקצאה	1.70%		₪ 1,795,000
ההשבחה לדירה (במעוגל)			₪ 545,000
היטל השבחה	חלקיות מימוש 100%		₪ 272,500

10.2. עיקרי עמדת מר אבנר גרון, שמאי מטעם המבקש (הבעלים):

תמל/2020

ערכי השווי **במצב קודם** – שווי דירה במצב קודם הינו 1,450,000 ₪ בהתבסס על עסקאות מכר[6] שנערכו בבניין בו ממוקם הנכס מושא השומה.

ערכי השווי **במצב חדש (מגורים)** – קיבל את עמדת שמאי המשיבה כי שווי מ"ר מבונה מגורים במצב חדש הינו 8,000 ₪.

ערכי השווי **במצב חדש (מסחר)** – קיבל את עמדת שמאי המשיבה כי שווי מ"ר מבונה למסחר הינו 12,600 ₪.

[6] דירה 11 (תת חלקה 11) נמכרה ביום 26/09/2016 תמורת 1,270,000 ₪;
דירה 7 נמכרה ביום 07/01/2016 תמורת 1,225,000 ₪;
דירה 12 נמכרה ביום 25/07/2019 תמורת 1,340,000 ₪, ובהתאמה לזמן מתקבל שווי מתואם של 1,475,000 ₪;
הנכס מושא השומה נמכר ביום 09/03/2021 תמורת 1,320,000 ₪ בהליך של כינוס נכסים ובהתאמה למימוש מהיר מתקבל שווי מתואם של 1,450,000 ₪.

סוקולוב 46 (כניסה מהשבזה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

ערכי דמ״ש – טען כי יש לקחת את שווי הדירה במצב קודם (1,450,000 ₪) ולחלץ את שווי דמ״ש לפי היוון של 3% לשנה ובסה״כ 3,625 ₪. בנוסף, טען כי בית המשפט המחוזי[7] תמך בגישת היוון ההכנסות על פני עסקאות השוואה מאתר ״יד 2״.

הובאה בחשבון עלות חניה למסחר בסך 120,000 ₪ לחניה וסה״כ 1,080,000 ₪ עבור 9 חניות כפי שהוערך ע״י שמאי המשיבה.

הובאה בחשבון עלות הריסה ופינוי בסך 1,800,000 ₪, כפי שהוערכה ע״י שמאי המשיבה.

הובא בחשבון מקדם דחיה עד למתן היתר בניה בשיעור 0.4688, מגלם דחיה של 13 שנים בשיעור היוון של 6%. שמאי המבקש הפנה למספר פרויקטים ברחבי ירושלים אשר לא התקדמו על אף שעברה תקופה ארוכה יותר מ-10 שנים.

הובא בחשבון מקדם אי וודאות בשיעור 0.85.

תרומת הבינוי הקיים עד מימוש הפרויקט הינה בסך 21,126,993 ₪. הוצאות בגין דיור חליפי לתקופה של 3 שנים בזמן הבניה הינם בסך 6,400,000 ₪. כתימוכין להפחתת הוצאות דיור חלופי הפנה לשומת השמאי המכריע ארז כהן ברח׳ הרב הצעיר 15, לשומת השמאי המכריע יגאל יוסף ברח׳ רמב״ם 34 ולשומת השמאי המכריע יצחק ברמן.

ביטול תשלום היטל ההשבחה מטעמים של צדק – לאור מצבו הסוציו-אקונומי של המבקש ולאור החלטת הועדה המקומית לא לגבות היטל השבחה בפרויקט החל מיום 01/05/2022, יש מקום לפטור את המבקש מתשלום היטל השבחה המסתכם לסכום של כ-1/3 משווי הדירה.

[7] שמאי המבקש לא העביר את החלטת המחוזי לעיוני וזאת על אף בקשתי לקבלת ההחלטה.

סוקולוב 46 (כניסה מהשבזה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

<u>תחשיב השבחה</u>:

מצב קודם:

שווי דירה הינו 1,450,000 ₪

מצב חדש:

	שטח במ"ר	שווי מ"ר מבונה (₪)	סה"כ שווי (₪)
מסחר עיקרי	220	12,600	2,772,000
מגורים עיקרי (כולל ממ"ד)	18,920	8,000	151,360,000
שווי לפני התאמות			154,132,000
עלות הריסה ופינוי			1,800,000
חניה למסחר	9 חניות	120,000	1,080,000
סיכום ביניים			151,252,000
מקדם דחיה: 13 שנים; 6%			0.4688
שווי לאחר דחיה			70,907,000
הפחתה לאי וודאות לביצוע הפרויקט (0.85)			60,271,000
תשומות הבינוי הקיים עד למימוש הפרויקט			21,126,993
דיור חליפי 3 שנים בזמן הבניה			- 6,400,000
שווי מצב חדש - תא שטח 4 ללא תרומת הבינוי הקיים והפחתה בגין דיור חליפי			60,271,000
שווי יחסי להקצאה - 1.7%			1,024,000
תרומת הבינוי הקיים עד מימוש הפרויקט. היוון ל-10 שנים לפי 3,625 ₪			371,000
דמי שכירות לדירה חליפית למשך 3 שנים של ביצוע הפרויקט לפי 43,500 ₪ לשנה מהוון ל-3 שנים 123,000 ₪. ערך נוכחי מיום משוער של קבלת ההיתר (10 שנים)			- 91,500
שווי הנכס עפ"י תכנית			901,000
השבחה שלילית/ירידת ערך			- 550,000
היטל השבחה			0

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

10.3. התייחסות שמאי המשיבה לתגובת שמאי המבקש:

10.3.1. ערכי השווי – ככל שמביאים בחשבון עסקאות השוואה מהמבנה הנדון יש לנטרל את השפעות הכנת התוכנית הנדונה.

10.3.2. הפחתת שכ"ד חלופי בזמן הבניה – בהתאם לפסיקה, לשומות שמאים מכריעים לרבות של הח"מ ובהתאם לסיכום דיון של השמאי הממשלתי הראשי, אין להפחית את מרכיב שכ"ד בזמן הבניה משווי מצב חדש בעת בחינת היטל ההשבחה בפרויקט פינוי בינוי.

10.3.3. פטור מהיטל השבחה – הועדה המקומית לא פתרה מהיטל השבחה במימוש בדרך של מכר כפי שטען שמאי המבקש, היא פתרה מתשלום היטל השבחה במימוש בדרך של היתר בניה בלבד.

10.3.4. נטרול רכיב פוטנציאל תמ"א 38 – יש לנטרל את הידיעה בדבר הכנת התכנית והשפעותיה במצב הקודם כפי שנעשה על ידי השמאי המכריע יגאל יוסף בשומתו ברח' לה גארדיה 46.

10.4. להלן תמצית עיקרי עמדות הצדדים:

תמל/2020	שמאי המשיבה	שמאי המבקש
שווי דירה במצב קודם	1,250,000 ₪	1,450,000 ₪
שווי מ"ר מבונה מסחר	12,600 ₪	
שווי מ"ר מבונה מגורים	8,000 ₪	
עלות חניה למסחר	כל חניה 120,000 ₪ ובסה"כ 1,080,000 ₪	
דמ"ש	דירה ותיקה בת 3 חדרים 3,000 ₪; דירה בת 4 חדרים 3,860 ₪	3,625 ₪
דיור חליפי בזמן הבניה	אין להפחית מרכיב זה משווי מצב חדש	6,400,000 ₪
מקדם דחיה	0.56 (10 שנים; 6%)	0.4688 (13 שנים; 6%)
מקדם לאי וודאות לביצוע פרויקט	מקדם הדחיה נקבע בהתבסס על מקדם דחיה ואי וודאות משוקלל אשר נקבע בשומת נאוה סירקיס[8].	0.85

[8] שומת השמאית המכריעה נאוה סירקיס מיום 24/07/2019 בגו"ח 30439/73 רח' הנורית 12.

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

11. <u>הכרעה:</u>

ההשבחה בנכס הנדון נובעת מאישור תמל/2020 – מימוש בדרך של מכר.

תמל/2020 (מועד קובע: 09/01/2021)

11.1. <u>שטח הדירה במצב הקודם</u> – אין מחלוקת בין שמאי הצדדים כי שטח הדירה הבנוי הינו 76 מ״ר.

כאמור לעיל, בתיק הבניין לא אותר היתר הבניה המקורי והיתר הבניה להרחבת הדירה מושא השומה. בנסח רישום המקרקעין שטח הדירה הרשום הינו 41.1 מ״ר אולם, שטח זה הינו ללא ההרחבות שבוצעו בנכס.

לאור האמור לעיל מקובלת עלי הסכמת הצדדים כי שטח הדירה במצב קודם הינו 76 מ״ר, בהתאם למדידה שערך שמאי המבקש.

11.2. <u>שווי מצב קודם</u> – ישנה מחלוקת בין שמאי הצדדים בנוגע לשווי מצב קודם, שמאי המשיבה הביא בחשבון שווי מ״ר בנוי בסך 16,500 ₪ ושווי דירה כולל בסך 1,250,000 ₪ ; שמאי המבקש התבסס על עסקאות השוואה שנערכו בבניין בו ממוקם הנכס מושא השומה והעריך שווי דירה במצב קודם בסך 1,450,000 ₪.

בהתאם למידע תכנוני מאתר מנהל התכנון עולה כי קבלת תכנית תמל/2020 הינה מיום 26/04/2020 וכי התכנית פורסמה להפקדה בעיתונים ביום 12/06/2020, לאור זאת אני סבורה כי ניתן להביא בחשבון את עסקאות ההשוואה שנערכו במתחם בכלל ובבניין בפרט טרם פרסום התכנית להפקדה, עסקאות אלה לא כוללות את השפעת התכנית להתחדשות עירונית.

להלן עסקאות השוואה שנערכו במתחם בו ממוקם הבניין מושא השומה טרם פרסום התכנית להפקדה:

תאריך	גו״ח	כתובת	שטח רשום (מ״ר)	קומה	שנת בניה	מחיר מכירה (₪)
25/07/2019	30439/5/10	הנורית 27	41	3	1970	1,340,000
15/05/2019	30439/7/11	הנורית 23	41	3	1980	1,400,000
15/01/2019	30439/7/7	הנורית 23	41	2	1970	1,370,000
26/09/2016	30439/5/11	הנורית 27	41	3	1970	1,270,000
07/01/2016	30439/05/07	הנורית 27	41	2	1965	1,225,000

לאור עסקאות ההשוואה במתחם ובהתאמה למאפייני הנכס מושא השומה ולזמן, שווי דירה במצב קודם ייקבע בסך 1,400,000 ₪.

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

11.3. שווי מצב חדש – שווי המצב החדש יחושב בהתאם לשימוש המיטבי שהינו קרקע ריקה וזמינה לבניה, לצורך ניצול מלוא הזכויות מכוח תמל/2020.

11.3.1. מקדם דחיה, מושאע, אי וודאות וסיכון – שמאי המשיבה טען כי יש להביא בחשבון דחיה של 10 שנים למימוש התכנית ואילו שמאי המבקש טען בתגובה כי הדחיה למימוש התכנית הינה 13 שנים. השמאים מסכימים על שיעור היוון 6% לקרקע.

מתחם מס׳ 4 בו ממוקם הנכס מושא השומה כולל 4 בניינים קיימים בהם 64 יח״ד. כידוע, ככל שמספר הבעלויות רב יותר יידרש זמן ארוך יותר לצורך הנעת ההליכים התכנוניים. פרק הזמן המוערך על ידי, נכון למועד הקובע, בהתחשב במיקום הנכס בעיר ירושלים, כפי שהיה עשוי לצפות קונה סביר בשוק החופשי, הינו כ-12 שנים בשיעור היוון 6% המבטא את הדחיה, המושאע, אי הוודאות והסיכון.

11.3.2. עלויות הריסה ופינוי – ישנה הסכמה בין שמאי הצדדים בנוגע לעלות הריסה ופינוי בסך 1,800,000 ₪.

לאור היקף השטחים הבנויים במתחם מקובלת עלי עלות הריסה ופינוי אשר הוערכה על ידי שמאי הצדדים.

11.3.3. עלות חניה למסחר – שמאי הצדדים הביאו בחשבון הפחתה בגין עלות חניות למסחר בסך 1,080,000 ₪ (9 חניות, 120,000 ₪ למקום חניה), מקובלת עלי הפחתה סבירה זו.

11.3.4. שימוש בתקופת הביניים – ישנה מחלוקת בין שמאי הצדדים בנוגע לדמי שכירות ראויים בתקופת הביניים לנכס מושא השומה. שמאי המשיבה טען כי דמ״ש חודשיים לדירת מגורים הכוללת 3 חדרים הינם 3,000 ₪ ולדירת מגורים הכוללת 4 חדרים הינם 3,860 ₪ זאת בהתבסס על עסקאות היצע מאתר ״יד 2״, תוך הפחתה למו״מ ואילו שמאי המבקש טען כי דמ״ש הראויים לדירת 4 חדרים הינם 3,625 ₪, תוך שימוש בגישת היוון ההכנסות.

שיעור ההיוון מוערך על ידי בכ-4%, כפי שהעריך שמאי המשיבה, וכפי שקבעתי בשומה מכרעת מיום 07/04/2020 ב״מתחם דפנה – ארלוזורוב – נמיר״, גו״ח 6110/221 ובשומה מכרעת מיום 13/01/2022 בגו״ח 8271/102.

אני סבורה כי אין מקום לבחון את דמי השכירות בהתאם לגישת היוון ההכנסות שכן בהתאם לתקן שמאי מקרקעין מס׳ 2 עולה כי אין תוקף לגישת היוון ההכנסות על נכסי מגורים. שמאי המבקש טען כי ישנה החלטה של בית המשפט המחוזי בנושא, על אף בקשתי כי יעביר החלטה זו לעיוני, לא שלח ולא הצלחתי לאתר החלטה זו.

סוקולוב 46 (כניסה מהשבזה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

לאור האמור לעיל, בחנתי נתוני היצע מסביבת הנכס מושא השומה מאתר BMBY, להלן הנתונים אשר נסקרו ע"י לדירות מורחבות בעלות 4 חדרים:

רחוב	חדרים	שטח (מ"ר)	קומה	דמ"ש
הנורית 3	4	65	3	3,500 ₪
הנורית 29	4	76	4	4,000 ₪
הנורית 27	**4**	**80**	**4**	**3,700 ₪**
הנורית 12	4	70	4	3,800 ₪
הנורית 27	**4**	**80**	**4**	**3,800 ₪**
הנורית 27	**4**	**90**	**4**	**3,700 ₪**

בהתאמה למו"מ ולזמן אני סבורה כי דמ"ש ראויים לדירה מורחבת, בת 4 חדרים, הינם בסך 3,750 ₪.

להלן נתוני היצע לדירות שאינן מורחבות:

רחוב	חדרים	שטח (מ"ר)	קומה	דמ"ש
הנורית 26	3	60		3,100 ₪
הנורית 22	3	55	2	3,000 ₪
הנורית 24	3	60	1	3,000 ₪
הנורית 17	3	60	4	3,100 ₪
הנורית 30	3	52	3	3,000 ₪
הנורית 25	3	50.0	2	3,200 ₪

בהתאמה למו"מ ולזמן אני סבורה כי דמ"ש ראויים לדירה רגילה, בת 3 חדרים, הינם בסך 3,000 ₪.

11.3.5. <u>שווי מ"ר מבונה</u> – שמאי הצדדים מסכימים כי שווי מ"ר מבונה למגורים הינו בסך 8,000 ₪ וכי שווי מ"ר מבונה מסחר הינו בסך 12,600 ₪.

על אף הסכמת הצדדים, לצורך קביעת שווי מ"ר מבונה בחנתי עסקאות השוואה לדירות בבניה חדשה בסביבת הנכס, עסקאות השוואה לשטחי מסחר בסביבת הנכס וכן הכרעות שמאים מכריעים. שווי מ"ר מבונה מגורים בסך 8,000 ₪ ושווי מ"ר מבונה מסחר בסך 12,600 ₪, כפי שהובאו בשומות הצדדים, הינם בגבולות הסביר ואאמצם לשומתי.

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

11.4. <u>התייחסות לבקשת שמאי המבקש לביטול השומה מטעמים של צדק</u> – שמאי המבקש טען כי יש להביא בחשבון את מצבו הסוציו-אקונומי של המבקש וכן את העובדה כי החל מ-01/05/2022 החליטה המשיבה לא לגבות היטל השבחה במתחם בו ממוקם הנכס מושא השומה ולכן יש לבטל את החיוב בהיטל השבחה. שמאי המבקש הפנה לערר מסלה מסקר[9] (להלן: **"ערר מסלה"**) בו המליצה ועדת הערר הנכבדה לבטל את החיוב בהיטל השבחה בשל נסיבותיו הייחודיות והחריגות ללא השלכות לשום מקרה עתידי כלשהו.

בתגובה, שמאי המשיבה ציין כי הערר אליו הפנה שמאי המבקש איננו במתחם הנורית כפי שטען שמאי המבקש וכי עמדת המשיבה במקרה הנדון הינה כי יש לחייב בהיטל השבחה בגין מימוש בדרך של מכר. עוד הוסיף שמאי המשיבה כי אין בסמכות שמאי מכריע לפטור מהיטל השבחה בעקבות נסיבות מיוחדות של מבקש.

בערר מסלה, הועדה המקומית קיבלה את המלצת ועדת הערר לאור הנסיבות המיוחדות שהיו שם וללא השלכה ביחס למקרים אחרים עתידיים.

עפ"י תקנות התכנון והבניה (סדרי דין בבקשה להכרעה לפני שמאי מכריע או שמאי מייעץ), תשס"ט-2008 אין בסמכות שמאי מכריע לבטל חיוב בהיטל השבחה בנסיבות מן הצדק ומטעמים סוציו-אקונומיים.

[9] ערר מס' 8196/21 **מסלה מסקר נ' וועדה מקומית לתו"ב ירושלים,** ניתן ביום 19/05/2022.

סוקולוב 46 (כניסה מהשכנה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

12. <u>עקרונות, גורמים ושיקולים:</u>

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

12.2. העיקרון המרכזי בבחינת ההשבחה לנכס הנדון הינו עקרון התרומה, דהיינו, מהי תרומת אישור תמל/2020 במימוש בדרך של מכר.

12.3. אופן ההשבחה חושב בהתאם ל"הלכת פמיני"[10], לפיה תיבחן השפעת אישור התכנית במועד אישורה בשיטת "המדרגות".

12.4. בבואי לאמוד את ההשבחה הנדונה, הבאתי בחשבון, בין היתר, את הגורמים והשיקולים הבאים:

12.4.1. מיקום המקרקעין ברחוב הנורית בשכונת "עיר גנים" שבדרום-מערב העיר ירושלים.

12.4.2. שטח הדירה, מיקומה בבניין ומאפייניה.

12.4.3. זכויות הבניה ב"מצב הקודם" עפ"י תוכניות בתוקף.

12.4.4. זכויות הבניה ב"מצב החדש" עפ"י תמל/2020.

12.4.5. זכויות בעלות.

12.4.6. נתוני שוק ברי השוואה למקרקעין ושומות שמאים מכריעים לרבות עסקאות שהוצגו בהן וניתוחן, בסמוך למועדים הקובעים לתוכניות המשביחות ובהתאמה לנכס מושא השומה.

12.4.7. עמדות הצדדים וכל האמור בשומות הצדדים ובמסמכים שהוצגו על ידם.

[10] רע"א 4217/04 **ציון פנימי נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים**, ניתן ביום 22/10/2006.

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

13. <u>התחשיב:</u>

תמל/2020 (מועד קובע: 09/01/2021)

מצב קודם				
מהות			**שווי דירה**	
דירה קיימת			₪ 1,400,000	
מצב חדש				
מהות		**שטח במ"ר**	**שווי מ"ר מבונה**	**סה"כ שווי (₪)**
שטח עיקרי (כולל ממ"ד)		18,920	8,000	151,360,000
שטח מסחר		220	12,600	2,772,000
שווי ביניים				154,132,000
עלויות הריסה				(1,800,000)
חניה למסחר		9	₪ 120,000	(1,080,000)
שווי ביניים בניכוי עלויות הריסה				151,252,000
דחיה למורכבות הפרויקט, מושאע אי וודאות וסיכון		12	6%	0.497
שווי לאחר דחיה				75,167,610
שימוש ביניים				
מס' יח"ד רגילות			22	
דמ"ש ממוצע לדירה רגילה			₪ 3,000	
מס' יח"ד מורחבות			44	
דמ"ש ממוצע לדירה מורחבת			₪ 3,750	
דמ"ש שנתי לבניה רוויה			₪ 2,772,000	
תקופה של 11 שנים בשיעור היוון 4%			₪ 24,284,041	
ההשבחה				
שווי מצב חדש			₪ 99,451,652	
שווי יחסי לתת חלקה 15	1.70%		₪ 1,690,678	
שווי מצב קודם			₪ 1,400,000	
השבחה			₪ **290,678**	
היטל השבחה			₪ **145,339**	

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

14. <u>השומה:</u>

לאור האמור לעיל, הגעתי לכלל דעה כי ההשבחה שנוצרה בנכס הנדון הינה כדלקמן:

תכנית	המועד הקובע	השבחה	היטל השבחה
תמל/2020	09/01/2021	₪ 290,678	₪ 145,339

הערך הנקוב לעיל יוצמד כחוק, בתקופה בה התנהל הדיון בפני לא יישא בתשלום פיגורים.

ולראיה באתי על החתום,

_____

אורית גלן
שמאית מכריעה

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL