תאריך: 7 אפריל, 2021
מינוי: 2006-2020
מספרנו: מכרעת.310

לכבוד

המבקשים	המשיבה
מר דוד נחמני ואח'	הוועדה המקומית לתו"ב ירושלים
ע"י מר יעקב כהן, שמאי מקרקעין	ע"י מר רון חבר, שמאי מקרקעין

שומה מכרעת להיטל השבחה

גוש 30133 חלקות 18-16, 21-20

חלקת משנה 21

רחוב אנטיגנוס 14, גונן, ירושלים

בהתאם להוראות סעיף 14 (ב) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה -1965, מוניתי ע"י יו"ר מועצת שמאי המקרקעין כשמאית מכריעה לעניין ההשבחה שחלה בשווי הנכס הנדון.

במסגרת ההליך הוצגו בפני שומות הצדדים:

עמדת המשיבה, הוועדה המקומית, מפורטת בשומתו של שמאי המקרקעין מר רון חבר, מיום 8 יולי 2020 ובמסמך תגובה לטיעוני המבקשים, אשר הועברה ביום 16.11.2020[1].
עמדת המבקשים, מר דוד נחמני ואח', מפורטת בשומתו של שמאי המקרקעין מר יעקב כהן מיום 5 מאי 2020[2].

ביום 10 דצמבר 2020 קיימתי דיון בהשתתפות שמאי הצדדים. סיכום הדיון נמסר להם.

1. מטרת השומה

מטרת השומה היא הערכת ההשבחה שחלה בשווי הנכס הנדון, כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965, עקב אישור תכנית מס' 101-0515635 וזאת בגין מימוש בדרך של מכר.

2. תאריך ביקור בנכס

ביקור בנכס ובסביבתו נערך ע"י הח"מ בתאריך 5 פברואר 2021.

3. המועד הקובע להערכה

המועד הקובע להערכה הינו 1.4.19, מועד תחילת תכנית מס' 101-0515635, 15 יום ממועד פרסומה ברשומות.

[1] התגובה נושאת תאריך דומה לשומת ההשבחה 8.7.2020.
[2] השומה הועברה ביום 14.10.2020.

רח' אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com

4. פרטי הנכס

גוש:	30133
חלקות[3]:	16-18, 20-21
שטח החלקות בשלמות:	3,862 מ״ר
שטח קרקע נטו:	3,748 מ״ר
חלקת משנה:	21
שטח חלקת המשנה:	62 מ״ר
מהות הנכס:	דירה בקומה שנייה בבניין מגורים בבניה טורית
כתובת:	רחוב אנטיגנוס 14, גונן, ירושלים

5. תיאור הנכס והסביבה

5.1 תיאור הסביבה

שכונת גונן, הידועה כשכונת קטמונים, ממוקמת בדרום העיר ירושלים.
השכונה מאופיינת במבני מגורים ותיקים בני 2-4 קומות. בשכונה בתי כנסת, ישיבות, בתי ספר, גני ילדים, מגרשי ספורט, סניפי קופות חולים, גנים ציבוריים ומרכזים קהילתיים. בסמוך לנכס וממערב בית ספר ״אולפנה אמונה לאמנויות״.
רחוב אנטיגנוס מהווה רחוב חד סיטרי. תחילתו ברחוב יוסי בן יועזר במזרח וסופו ברחוב אליעזר הגדול בדרום מערב.
הפיתוח הסביבתי מלא.

5.2 תיאור החלקה והבניין

חלקות מס׳ 16,17,18,20,21 בגוש 30133 מהוות חטיבת קרקע רציפה בשטח קרקע רשום של 3,862 מ״ר בסה״כ. חטיבת הקרקע מהווה את חלקה מס׳ 131 החדשה בשטח קרקע של 3,748 מ״ר. החלקה בעלת צורה לא רגולרית. לחלקה חזית דרום מזרחית בת כ-52 מ׳ לרחוב אנטיגנוס וחזית צפון מערבית בת כ-100 מ׳ לרחוב טוביה בן חפץ. פני הקרקע בשיפוע יורד ממערב למזרח.
על החלקה בנוי בניין מגורים ותיק בן 4 קומות הכולל 4 כניסות, בחלוקה ל- 46 יח״ד.
הבניין הנדון כלול במתחם לפינוי בינוי ומיועד להריסה תחתיו יוקמו 4 בניינים בני 10 קומות כ״א בחלוקה ל-153 יח״ד, שטח מסחר וגן ילדים, כל זאת מעל קומות מרתף.

5.3 תיאור הנכס

נשוא השומה חלקת משנה 21 מהווה דירה בת 3 חדרים הממוקמת בקומה השנייה של האגף הדרומי של הבניין. הדירה בשטח רשום של 62 מ״ר. לדירה מרפסת חזיתית בשטח של כ- 8 מ״ר המהווה חלק אינטגרלי מחדר המגורים ומרפסת שירות בשטח של כ-2.6 מ״ר. לדירה 3 כיווני אוויר צפון מערב, צפון מזרח ודרום מזרח. הדירה חזיתית לרחוב טוביה בן חפץ.

[3] חלקות 16-18 ו- 20-21 מהוות את חלקה חדשה מס׳ 131.

רח׳ אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא״ל rinatweiss@gmail.com

6. המצב התכנוני

6.1 מצב קודם

6.1.1 תכנית מס׳ 62- תכנית מתאר ירושלים

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 687 מיום 16.7.1959.

התכנית מסווגת את החלקות באזור מגורים 5 וקובעת זכויות והוראות בניה כדלקמן-

שטח מגרש מינימלי- 500 מ״ר.

שיעור בניה- 25% לקומה ובסה״כ 50%. תותר תוספת שטח של עד 5% עבור השלמת דירה קיימת בקומת גג.

גובה- 2 קומות. 9 מ׳.

קווי בניין- חזית 6 מ׳, צדדי 4 מ׳, אחורי 5 מ׳.

תותר הקמת מרתפים, גזוזטרות וסגירת גזוזטראות שרות, בתנאים.

6.1.2 רישוי

בתיק הבניין הסרוק במערכת המידע של עיריית ירושלים לא נמצא היתר בניה לבניין הקיים.

6.2 מצב חדש

תכנית מס׳ 0515635-101- פינוי בינוי אנטיגנוס 14

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 8154 מיום 17.3.2019.

התכנית חלה על חלקות 16-18,20-21 בגוש 30133 בשלמותן, בשטח קרקע של 3.848 דונם.

מטרת התכנית הריסת מבנה קיים והקמת ארבעה מבנים חדשים. התכנית כוללת הוראות לאיחוד וחלוקה לפי חוק התו״ב. התכנית מסווגת מגרש בשטח קרקע של 3,734 מ״ר בייעוד אזור מגורים ומבני ציבור וקובעת זכויות והוראות בניה כדלקמן-

שימושים- מגורים, דירה לעולים או אנשים עם מוגבלות, מסחר, גן ילדים כהפרשה מבונה.

שטח בניה במ״ר-

מס׳ בניין	שימוש	עיקרי עילי	שרות עילי	עיקרי תת קרקעי	שרות תת קרקעי	מרפסות
1	מגורים	3,344.72	1,180.9	352	472.49	531.44
2		3,344.22	1,180.9	352	472.49	531.44
3		2,404.00	739.59			328.58
4		2,780.53	906.74			394.75
4	אחר	[4]203.00	[5]27.00			
3-4	מסחר	[6]80.00	12.00			
[7]1-4	חניון				11,100	

[4] 88 מ״ר דירת קלט ו- 115 מ״ר גן ילדים.
[5] 12 מ״ר דירת קלט ו- 15 מ״ר גן ילדים.
[6] יתאפשר פיצול השטח ל-2 חנויות.
[7] שטחי השרות המצוינים עבור החניון ניתנים לשיוך לכל אחד מן המבנים.

רח׳ אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא״ל rinatweiss@gmail.com

צפיפות-	בניין מס' 1- 47 יח"ד. בניין מס' 2- 47 יח"ד. בניין מס' 3- 25 יח"ד. בניין מס' 4- 34 יח"ד, כולל דירת קלט. סה"כ 153 יח"ד.
גובה-	10 קומות. 34 מ'. מעל גובה זה תותר בניית מבנה יציאה לגג ומעקה תיקני.
מרפסות-	יותרו מרפסות מקורות בלבד, אף קירוי חלקי, אשר ייבנו ככל הניתן זו מעל זו ובלבד שחזית המרפסות תהיה אחידה. תיאסר סגירת השטחים המיועדים למרפסות בתכנית בכל צורה שהיא.
מרתפים-	בבניינים מס' 1-2 : 5 קומות מרתף. בבניינים מס' 3-4 : 3 קומות מרתף.
חניה-	מס' מקומות החניה יקבע עפ"י תקן חניה התקף לעת אישור הבקשה להיתר. הכניסה לקומות החניה התת קרקעיות תהיה מרחוב אנטיגנוס, לא תותר כניסה מרחוב בן חפץ. מתקני מכפילי החניה יהיו מסוג המאפשר גישה לכל עמדת חניה. יותקן רמזור בכניסה ויציאה עפ"י דרישת מחלקת תושי"ה. יקבעו 16 מקומות חניה ציבוריים לאורחים אשר לא יהיו מוצמדים.
רישום שטחים ציבוריים-	התכנית מייעדת רצועת קרקע בחזית המתחם לרחוב בן טוביה חפץ לצורך הרחבת דרך. בבניינים 3-4 יוקמו דירה אחת וגן ילדים אחד בשטח של 130 מ"ר וחצר כשטחים להפרשה מבונה. הבעלות בשטחים אלו תיוחד לרשות המקומית במסגרת הוראות החלוקה החדשה.
זיקת הנאה-	התכנית מייעדת רצועת קרקע במרכז ובחלק מחזית המתחם לרחוב אנטיגנוס בזיקת הנאה. השטח המסומן בתשריט כשטח עם זיקת הנאה למעבר רגלי הוא ללא מגבלה כלשהי ובגינו תירשם הערה בספרי המקרקעין.
הוראות בינוי-	4 מבנים. המרחק בין חזיתות הצד של המבנים לא יקטן מ-7 מ', למעט באזור החזית הדרומית של מבנים 3-4, ו- 1-2 בו יותר מרחק של 6 מ' בהתאם לנספח הבינוי. המרחק המצוין בין המבנים הוא נטו ויימדד ביחס למרפסות או כל רכיב בניין אחר. המרחק בין החזיתות האחוריות של הבניינים לא יקטן מ-8 מ'. בחזית לרחוב אנטיגנוס יוקצה שטח לגינון משותף ברוחב מינימלי של 60 ס"מ, למעט מול גן הילדים והשטח למסחר. בחזית לרחוב בן חפץ יוקצה שטח לגינון משותף בכניסה לבניינים וכ-4 מ' לאורך הרחוב ברוחב מינימלי של 60 ס"מ. בשתי הקומות העליונות תהיה נסיגה של 1.5 מ' בחזית לכיוון הרחוב. במבנה 3 יקבע שטח לחזית מסחרית בהיקף 80 מ"ר במפלס רחוב אנטיגנוס.

רח' אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com

קווי בניין- קו בניין צדדי- 3 מ'. קו בניין חזיתי לרחוב טוביה בן חפץ- 1.5 מ'. קו בניין חזיתי לרחוב אנטיגנוס (מחצית מזרחית)- 3 מ'. קו בניין חזיתי לרחוב אנטיגנוס (מחצית מערבית)- 2 מ'.

שלבי ביצוע- הבנייה תבוצע בהינף אחד. תנאי לאכלוס יהיה הקמת דירה לעולים ו/או לבעלי מוגבלות ברמת המעטפת, השלמת פיתוח השטחים בזיקת הנאה להנחת דעת מהנדס העיר או מי מטעמו, השלמת פיתוח הדרכים והמדרכות המשיקות לגבול התכנית להנחת דעת מחלקת תושיי"ה והשלמת גן הילדים.

7. הזכויות בנכס

7.1 נסח רישום

עפ"י נסח רישום מקרקעין של לשכת רישום מקרקעין ירושלים, העתק רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים, מיום 27 אוגוסט 2020, אשר הופק באמצעות האינטרנט, עולה כי חלקות 16- 18, 20-21 בגוש 30133, בשטח קרקע כולל של 3,862 מ"ר. הרישום המשותף של החלקות בחלוקה ל-47 חלקות משנה.

חלקת משנה 21 מהווה דירה בשטח רשום של 62 מ"ר הממוקמת בקומה שנייה. חלקה ברכוש המשותף 6/238. חלקת המשנה בבעלות כדלקמן-

שם הבעלים	החלק בנכס
נחמני דוד	1/8
נחמני רות	1/8
נחמני אסתר	3/20
סבוני רוחמה	3/20
נחמני ציון	3/20
נחמני דוד	3/20
חמו רותי	3/20

7.2 הסכם מכר

עפ"י הסכם מכר שנערך ונחתם ביום 3 נובמבר 2019, נמכרו הזכויות בנכס תמורת סך של 1,630,000 ₪. היטל ההשבחה יחול על הקונה.

7.3 הסכם שכירות

עפ"י הסכם שכירות עולה כי הדירה הושכרה לתקופה בת שנה, מיום 1.6.19 עד ליום 31.5.20, תמורת דמי שכירות חודשיים בסך 3,300 ₪.

7.4 הסכם פינוי בינוי

בהתאם להסכם פינוי בינוי תמ"א 38/2 שנחתם בין בעלי זכות הבעלות במתחם לבין חברה בהקמה בבעלות כהן שמואל בע"מ ויעקב פוגל עולים הפרטים הבאים:

המתחם- המקרקעין ברחוב אנטיגנוס 14 בירושלים, עליהם בנוי בניין/בניינים, הידועים כגוש 30133 חלקות 16,17,18,20,21.

העסקה- הצדדים מעוניינים להתקשר זה עם זה בעסקה מסוג פינוי בינוי. בעלי הזכויות יפנו את דירתם, אשר תיהרס ותיבנה אחת חדשה

רח' אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com

תחתיה. יתרת זכויות הבנייה במקרקעין תהא של היזם. בעל הזכויות של דירה טיפוסית גדולה יהיה זכאי לדירה בשטח של 93.7 מ״ר, זאת בתנאי שיאושרו זכויות בניה עד 350%. ככל שיאושרו זכויות בניה נוספות יהיה זכאי בעל הדירה לדירה גדולה יותר. הדירה החדשה תכלול מרחב מוגן דירתי, חניה, מרפסת שמש בשטח של 10% משטח הדירה החדשה או מרפסת סוכה ומחסן בשטח של לפחות 4 מ״ר נטו.
במכירת דירות בעלי הזכויות תינתן ליזם זכות סירוב ראשונה לרכישת הדירות מבעלי הזכויות.

8. שומות הצדדים

להלן ההשבחה אשר נקבעה בשומות הצדדים:

תכנית	מועד קובע	השבחה בשומת המשיבה	השבחה בשומת המבקשים
101-0515635	1.4.2019	₪ 733,000	₪ 530,000

8.1 שומת הוועדה המקומית - המשיבה

תרומת אישור תכנית מס׳ 101-0515635 לשווי הנכס

מצב חדש

מס׳ בניין	שטח עיקרי במ״ר	שטח מרפסות במ״ר	מרפסות שטח אקו׳[8]	שטח ממ״דים במ״ר	מקדם בגין שטחי ציבור ו/או מסחר בבניין	שווי מ״ר מבונה	סה״כ
1	3,696	531.44	132.86	587.5		₪ 9,500	₪ 41,957,510
2	3,697	531.44	132.86	587.5		₪ 9,500	₪ 41,962,260
3	2,404	328.58	81.145	312.5	0.95	₪ 9,500	₪ 25,257,771
4	2,781	394.75	98.6875	412.5	0.95	₪ 9,500	₪ 29,707,750
שווי שכ״ד דיירים בתקופת הבניה (2,462 מ״ר * 60 חודשים * 55 ₪ למ״ר לחודש)							₪ 8,124,600
שווי שטח מסחר (80 מ״ר * 11,000 ₪)							₪ 880,000
סה״כ שווי הפרויקט לפני הפחתה							₪ 147,889,892
עלות הריסה (3,325.8 מ״ר * 300 ₪)							(₪ 997,740)
סה״כ שווי הפרויקט בניכוי עלות הריסה							₪ 146,892,152
מקדם הפחתה בגין דחיה וגודל פרויקט (5 שנים, 6%)							0.75
מקדם הפחתה בגין מורכבות פרויקט (3 שנים, 6%)							0.84
סה״כ שווי מצב חדש לפרויקט בשלמות							₪ 92,542,055
שווי מצב חדש- החלק הנישום לפי החלק ברכוש המשותף 6/238 (0.0252%)							**₪ 2,332,993**

[8] הובא בחשבון מקדם שווי 0.25.

רח׳ אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא״ל rinatweiss@gmail.com

מצב קודם

שטח הדירה הרשום	62 מ״ר
שווי מ״ר בנוי	25,800 ₪
שווי מצב קודם	**1,599,600** ₪

סיכום

שווי מצב חדש	2,332,993 ₪
שווי מצב קודם	1,599,600 ₪
השבחה	**733,000** ₪

8.2 שומת בעלי הזכויות בנכס - המבקשים

תרומת אישור תכנית מס׳ 101-0515635 לשווי הנכס

מצב חדש

שטח דירת התמורה	93.7 מ״ר
שווי מ״ר בנוי	22,500 ₪
שווי מצב חדש	2,110,000 ₪

מצב קודם

שטח הדירה הרשום	62 מ״ר
שווי מ״ר בנוי	25,500 ₪
שווי מצב קודם	1,580,000 ₪

השבחה

שווי מצב חדש	2,110,000 ₪
שווי מצב קודם	1,580,000 ₪
השבחה	**530,000** ₪

9. דיון והכרעה בטיעוני הצדדים

להלן עיקר טיעוני הצדדים והכרעה בנושאים השנויים במחלוקת:

9.1 אומדן שווי הנכס במצב הקודם

עמדת המבקשים

בשומת המבקשים נקבע כי שווי מ״ר בנוי רשום במועד הקובע הוא 25,500 ₪, זאת כממוצע נתוני השוואה בדירות בבניה רוויה ותיקה כדלקמן:

רח׳ אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא״ל rinatweiss@gmail.com

תאריך	כתובת	גו״ח	קומה	מס׳ חדרים	שנת בניה	שטח רשום במ״ר	שטח בנוי במ״ר	זכויות בניה במ״ר[9]	מחיר מכירה ב- ₪	מחיר מ״ר בנוי ב- ₪	מחיר מ״ר בנוי בניכוי שווי זכויות בניה[10] ב-₪
30.1.19	יוסי בן אלעזר 8	30133/49	1/2	5	1960	36	113		2,750,000	24,298	24,298
12.2.19	יוחנן בן זכאי 31	30133/7	1/4	3	1965	57	57		1,730,000	30,351	
7.3.19	אנטיגנוס 29	30133/54	2/2	3	1960	67	67	32	1,950,000	29,104	23,851
7.4.19	אנטיגנוס 9	30133/65	2/2	4	1952	90	90	17	2,800,000	31,111	29,033
1.7.19	יוסי בן יועזר 16	30133/71	1/3	4	1960	106	106	9	2,550,000	24,057	23,123
14.7.19	יוחנן בן זכאי 31	30133/7	3/4	3	1960	53	53		1,710,000	32,264	
1.4.19	יוסי בן יועזר 43	30143/41	1/2	3	1950	65	65	15	1,650,000	25,385	22,846
16.6.19	קנאי הגליל 41	30143/187	1/4	3	1970	57	57	12	1,480,000	25,965	23,649
19.6.19	יוסי בן יועזר 42	30143/187	1/4	4	1970	63	63	6	1,830,000	29,048	28,000
1.7.19	אנטיגנוס 35	30143/37	1/2	2	1960	43	43	28	1,164,360	27,078	19,915
15.7.19	יוסי בן יועזר 48	30143/187	2/4	3	1970	64	64	5	1,830,000	28,594	27,734
16.8.19	מעגלי יבנה 115	30173/170	2/4	3	1970	72	72		1,500,000	20,833	20,833
3.2.19	מעגלי יבנה 5	30173/149	4/4	3	1960	65	65	12	1,800,000	27,692	25,662
31.1.19	יוסי בן יועזר 23	30173/193	2/7	4	2019	104	104		3,075,000	29,567	29,567
13.1.19	רשב״ג 14	30173/36	2/2	3	1950	36	91	25	2,830,000	31,099	28,077
3.6.19	קנאי הגליל 17	30172/69	1/2	3	1950	78	78		2,200,000	28,205	28,205
30.6.19	מעגלי יבנה 5	30173/149	2/4	4	1960	65	65	12	1,800,000	27,692	25,662
11.7.19	רשב״ג 11	30173/202	1/2	4	1960	79	79	10	2,530,000	32,025	30,633
18.4.19	רשב״ג 11	30173/202	1/2	6	1950	182	182		4,500,000	24,725	24,725
4.7.19	יוסי בן יועזר 33	30173/4	1/2	4	1950	130	130	23	3,340,000	25,692	23,746
ממוצע										27,739	25,531

לעמדת שמאי המבקשים, לאור מאפייני השכונה ורצון העירייה לחדשה, חלק מהעסקאות מגלמות פוטנציאל ערטילאי אותו לא ניתן לנטרל. אין מדובר בפוטנציאל ספציפי אלא בפוטנציאל כללי המהווה חלק בלתי נפרד משווי הנכס.

עמדת המשיבה

בשומת המשיבה נקבע כי שווי מ״ר בנוי רשום במועד הקובע הוא 25,800 ₪, זאת בהתבסס על נתוני השוואה בדירות בבניה רוויה ותיקה כדלקמן:

[9] זכויות הבניה והשטח הבנוי חושבו בהתבסס על הנחות הנוגעות לשטח קרקע מיוחס והיתרים שניתנו בנכסים הנדונים ובנכסים סמוכים.

[10] ממחיר המכירה הופחתו זכויות בניה לא מנוצלות לפי שווי מ״ר מבונה בסך של 11,000 ₪, זאת בהסתמך על הערכים שנקבעו בשומות מכרעות בגו״ח 30143/57,119, 30172/198, 30173/38.

רח׳ אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא״ל rinatweiss@gmail.com

תאריך	כתובת	גו״ח	קומה	מתוך	מס׳ חדרים	שנת בניה	שטח במ״ר	מחיר מכירה	מחיר למ״ר
3.9.19	מעגלי יבנה 7	30173/150	4	4	3	1960	65	₪ 1,775,000	₪ 27,308
19.8.19	בן טבאי 5	30123/41	5	7	3	1970	69	₪ 1,580,000	₪ 22,899
30.6.19	מעגלי יבנה 5	30173/149	2	4	4	1960	65	₪ 1,800,000	₪ 27,692
11.10.18	הורקניה 8	30123/15	6	6	3	1970	64	₪ 1,720,000	₪ 26,875
7.11.18	הורקניה 10	30123/9	1	4	3	1970	65	₪ 1,750,000	₪ 26,923
31.1.18	יוחנן בן זכאי 31	30133/7	5	5	3	1950	62	₪ 1,530,000	₪ 24,677
29.8.17	אנטיגנוס 26	30133/25	1	2	4	1960	58	₪ 1,450,000	₪ 25,000
8.8.17	יוחנן בן זכאי 31	30133/7	5	5	3	1970	62	₪ 1,425,000	₪ 22,984
ממוצע									₪ 25,545

נתוני ההשוואה הם מבנייה ותיקה אשר משקפים לרוב שטח רשום, לפיכך, לצורך הערכת שווי הנכס הוכפל שווי מ״ר בנוי בשטח הרשום של הדירה נשוא השומה.

בתגובה לשומת המבקשים ציין כי השווי במצב הקודם שיש להביא בחשבון הוא 23,450 ₪. ערך זה מתקבל כשמנטרלים מנתוני ההשוואה בשומת המבקשים עסקאות חריגות (מחיר למ״ר בנוי הגבוה מ-26,000 ש״ח למ״ר. שהוא ערך גבוה ותואם שווי דירות בפרויקט החדש ברחוב אליעזר הגדול). ערך זה משקף יחס נמוך בשיעור של 10%[11] בין שווי מ״ר בנוי בשני מצבי התכנון וזאת בגין ההטבות הכלכליות הנובעות מבנייה חדשה כגון מחסן, חניה, רמת גמר וכדומה. שמאי המשיבה הפנה לשתי חוות דעת כלכליות, שנערכו כחלק ממסמכי התכנית בגינה נבחנת ההשבחה ובהתאם לתקן שמאי מס׳ 21.0, לפיהן היחס בין השווי הבנוי הממוצע למ״ר במצב הקודם לבין השווי הבנוי הממוצע למ״ר במצב החדש הוא כ-20% כמפורט להלן-

מועד קובע לחוות הדעת	שווי ממוצע מצב קודם	שווי ממוצע מצב חדש	יחס
6.11.2018	₪ 19,800	₪ 24,900[12]	20.5%
23.11.2017	₪ 19,500	₪ 23,700	17.7%

לעמדת השמאי, יישום הקביעות מחוות דעת אלו יוביל להשבחה גבוהה יותר.

לטענת שמאי המשיבה, מרבית העסקאות שהוצגו בשומת המבקשים משקפות פוטנציאל אשר חייבים לנטרל, אחרת מתאיינת ההשבחה.

הכרעה

המחלוקת בין הצדדים ביחס לשווי הנכס במצב הקודם מזערית, 25,500 ₪ למ״ר רשום לעמדת המבקשים לעומת 25,800 ₪ לעמדת המשיבה. בתגובה לשומת המבקשים טען שמאי המשיבה כי יש לקבוע שווי נמוך יותר בסך 23,450 ₪ שכן לשיטתו שווי מ״ר במצב הקודם אשר נקבע ע״י הצדדים מגלם פוטנציאל שיש לנטרל וכן כי הפער בין ערכי השווי למ״ר בין מצבי התכנון זניח ומכאן שאינו סביר.

[11] 10% =26,000 ש״ח/ 23,450 ש״ח

[12] מתבסס על הערכת שווי למ״ר לדירות חדשות בטווח של 25,000 ש״ח-27,500 ש״ח ללא דירות דופלקס.

רח׳ אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא״ל rinatweiss@gmail.com

בחנתי את נתוני ההשוואה בשומות הצדדים וכן נתוני השוואה נוספים כמפורט להלן-

תאריך	כתובת	גו״ח	קומה	שטח במ״ר	מחיר מכירה	מחיר למ״ר
3.2.19	מעגלי יבנה 5	30173/149	4/4	65	₪ 1,800,000	₪ 27,692
9.12.18	יוחנן בן זכאי 31	30133/7	4/4	61	₪ 1,500,000	₪ 24,590

בהתחשב במיקום הבניין ומיקומה היחסי של הדירה אני מקבלת את הערך שנקבע בשומת המבקשים 25,500 ₪ למ״ר רשום במצב הקודם. לא קיבלתי את טענת שמאי המשיבה כי אין לקבל את הערך שנקבע בשומות הצדדים. פוטנציאל כללי ולא קונקרטי מהווה חלק משווי הנכס במצב הקודם. זאת ועוד, הערך למ״ר שנקבע ביחס למצב הקודם להבדיל מהמצב החדש הוא לשטח הרשום ולא לשטח הבנוי בפועל. השטח הרשום אינו כולל, בין היתר, שטח מרפסות מקורות המהוות חלק אינטגרלי מהדירה. בחוות דעת שמאית כלכלית מיום 8.11.18 אליה הפנה שמאי המשיבה מצוין כי שטח הדירה בפועל כולל מרפסות וקירות הוא 84.5 מ״ר וזאת עפ״י מדידה שנערכה מטעם היזם. יוצא ששווי מ״ר בנוי רשום בדירה בסך 25,500 ₪ משקף שווי מ״ר בנוי בסך 18,700 ₪[13].

9.1 המתודולוגיה לבחינת השבחה ואומדן שווי הנכס במצב החדש

טיעוני המבקשים

בחינת ההשבחה בשומת המבקשים נערכה בהתבסס על העקרונות שנקבעו ב**ערר (ת״א) 85224/14 אשדר חברה לבנייה בע״מ נ׳ הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב** לפיהם בחינת ההשבחה בפרויקט פינוי בינוי צריכה לשקף את כימות התועלת שתכנית פינוי בינוי מקנה לבעלי הדירות הישנות. דהיינו, ההשבחה משקפת את הפער בין שווי הדירה במצבה ערב אישור התכנית לבין שווי הדירה החדשה שתוקצה לבעלי הזכויות במסגרת פרויקט פינוי בינוי. יש לנטרל את כל יתר הזכויות שהבעלים לא נהנה מהם. השמאי הפנה לשומות מכרעות בגו״ח 8267/751 ו- 30439/73 בהן נקבע שיש לבחון קיומה של השבחה על בסיס עקרון ההתעשרות.

התחשיב שנערך בשומת המשיבה מייחס למבקשים רווח עתידי ממימוש מלוא הזכויות בחלקה אשר אינו שייך להם אלא ליזם.

בשומת המבקשים נקבע כי שווי מ״ר בנוי במועד הקובע הוא 22,500 ₪, זאת בהתבסס על נתוני השוואה של דירות בבניה רוויה חדשה כדלקמן-

[13] 18,700 ₪ = 84.5 מ״ר/62 מ״ר* 25,500 ₪.

רח׳ אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא״ל rinatweiss@gmail.com

תאריך	כתובת	גו״ח	קומה	מס׳ חדרים	שנת בניה	שטח במ״ר	מחיר מכירה	מחיר מכירה למ״ר
16.6.19	אליעזר הגדול 6	30143/172	11/18	4	2012	99	₪ 3,250,000	₪ 32,828
21.8.19	יוסי בן יועזר 34	30143/193	2/5	3	2001	73	₪ 1,749,999	₪ 23,973
6.8.19	קנאי הגליל 9	30172/38	4/7	2	2019	66	₪ 1,600,000	₪ 24,242
6.8.19	קנאי הגליל 9	30172/38	6/8	2	2019	63	₪ 1,500,000	₪ 23,810
25.7.19	קנאי הגליל 9	30172/38	5/8	2	2019	66	₪ 1,432,584	₪ 21,706
23.7.19	קנאי הגליל 9	30172/38	1/8	2	2019	72[14]	₪ 1,520,000	₪ 21,111
ממוצע ללא העסקה הראשונה במעוגל								23,000 ש״ח

לטענת שמאי המבקשים, נתוני ההשוואה בשומת המשיבה הם מפרויקט שהוקם ברחוב אליעזר הגדול. פרויקט סגור ויוקרתי המאופיין בערכי שווי גבוהים. נתוני השוואה בפרויקטים סטנדרטיים משקפים ערכי שווי נמוכים יותר.

עמדת המשיבה

לשיטת שמאי המשיבה, בחינת ההשבחה צריכה להיעשות מנקודת מבטו של היזם בפרויקט פינוי בינוי. לפיכך שווי המצב החדש חושב כמכפלת החלק היחסי של הדירה ברכוש המשותף בשווי מלוא זכויות הבנייה במתחם בהתחשב בעלויות הריסה, דחיה, היקף ומורכבות הפרויקט. שמאי המשיבה בחן את ערכי השווי של המרכיבים הבאים:

<u>מגורים</u>

בשומת המשיבה נקבע כי שווי מ״ר בנוי במועד הקובע הוא 26,000 ₪ ושווי מ״ר מבונה הוא 9,500 ₪, זאת בהסתמך על הנתונים הבאים:

א. נתוני השוואה מפרויקט הממוקם ברחוב אליעזר הגדול בסמוך לבית הספר ״קשת״, המהווה מתחם מגורים הכולל 4 בניינים בבינוי של 8 קומות כ״א ומגדל בן 18 קומות. מיקום הפרויקט מרכזי ובעל נגישות לשכונת תלפיות ולצומת פת. להלן פירוט-

תאריך	כתובת	גו״ח	קומה	מתוך	מס׳ חדרים	שנת בניה	שטח במ״ר	מחיר מכירה	מחיר למ״ר
19.9.19	אליעזר הגדול 12	30143/172	5	7	5	2011	118	₪ 4,000,000	₪ 33,898
16.6.19	אליעזר הגדול 6	30143/172	11	18	4	2012	99	₪ 3,250,000	₪ 32,828
17.10.18	אליעזר הגדול 10	30143/172	5	7	4	2007	93	₪ 3,040,000	₪ 32,688
7.5.18	אליעזר הגדול 6	30143/172	3	17	5	2010	109	₪ 3,994,000	₪ 36,642
20.4.18	אליעזר הגדול 14	30143/172	1	7	4	2006	101	₪ 3,240,000	₪ 32,079
7.11.17	אליעזר הגדול 6	30143/172	6	17	4	2012	99	₪ 3,100,000	₪ 31,313
6.4.17	אליעזר הגדול 14	30143/172	1	8	4	2006	98	₪ 3,175,000	₪ 32,398
5.2.17[15]	אליעזר הגדול 6	30143/172	קרקע	17	5	2012	114	₪ 4,000,000	₪ 35,088

[14] 72 מ״ר = 55 מ״ר רשום + 57 מ״ר חצר x 0.3 מקדם שווי.
[15] העסקה לא נמצאה באתר רשות המיסים

רח׳ אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא״ל rinatweiss@gmail.com

ממוצע	33,367 ₪

לעמדת שמאי המשיבה, אין מחלוקת כי הנכס נשוא השומה מצוי במתחם נחות יותר ממתחם אליעזר הגדול.

ב. נתוני השוואה מפרויקט הממוקם ברחוב בן יאיר אלעזר ויוסי בן יועזר, בסמוך לנכס הנשום. הפרויקט נבנה ע"י קבוצת רכישה ומהווה בניין בן 6 קומות מעל קומת מסחר, בחלוקה ל-16 יח"ד. להלן פירוט-

תאריך	כתובת	גו"ח	קומה	מתוך	מס' חדרים	שנת בניה	שטח במ"ר	מחיר מכירה	מחיר למ"ר
4.6.19	בן יאיר אלעזר 16	30172/46	קרקע	6	4	2019	108	2,595,000 ₪	24,028 ₪
4.6.19	בן יאיר אלעזר 16	30172/46	קרקע	6	4	2019	108	2,595,000 ₪	24,028 ₪
31.1.19	יוסי בן יועזר 23	30173/193	2	7	4	2019	104	3,075,000 ₪	29,567 ₪
21.11.18	בן יאיר אלעזר 16	30172/46	1	8	4	2019	113	2,724,000 ₪	24,106 ₪
12.12.17	יוסי בן יועזר 23	30193/193	4	7	3	2018	94	2,195,175 ₪	23,353 ₪
ממוצע									25,016 ₪

ג. ערכים שנקבעו בשומות מכרעות

גו"ח	כתובת	מועד קובע	שווי מ"ר מבונה	שווי מ"ר בנוי
30133/128	יוסי בן יועזר 22	25.7.14	8,000 ₪	
30172/198	יהודה הנשיא 2	16.5.18	9,500 ₪	26,000 ₪

בשומת המשיבה נקבע כי דמי השכירות החודשיים הראויים למ"ר במועד הקובע הם 55 ש"ח ללא מע"מ ו-65 ₪ כולל מע"מ, זאת בהסתמך על היצע דמי שכירות מאתר האינטרנט "יד 2" מיום 2.7.20.

שמאי המשיבה הפנה לחוות דעת כלכליות שנערכו כחלק ממסמכי התכנית בגינה נבחנת ההשבחה, לפיהן טווח שווי מ"ר בנוי בבנייה חדשה בפרויקט הוא 25,000 ש"ח-27,500 ש"ח.

<u>מסחר</u>

בשומת המשיבה נקבע כי שווי מ"ר מבונה במועד הקובע הוא 11,000 ₪ ללא מע"מ, זאת בהסתמך על הנתונים הבאים:

א. עסקאות השוואה לחנויות בשכונות מגורים מאתר רשות המיסים. להלן פירוט-

תאריך	כתובת	גו"ח	שטח במ"ר	תמורה	מחיר מ"ר
25.11.19	ניקנור 36	30122/32	77	130,000 ₪	1,688 ₪[16]
2.7.19	הדישון 1	30454/15	26	745,000 ₪	28,654 ₪
1.4.19	יצחק שדה 17	30169/94	30	200,000 ₪	6,667 ₪[17]

[16] החלק הנמכר הוא 2/20. בהנחת מכר מלא מתקבל שווי מ"ר בנוי 16,880 ₪.
[17] החלק הנמכר הוא 1/5. בהנחת מכר מלא מתקבל שווי מ"ר בנוי 33,300 ₪.

רח' אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com

ב. ערכים שנקבעו בשומות מכרעות

גו״ח	כתובת	מועד קובע	שווי מ״ר מבונה
30133/128	יוסי בן יועזר 22	25.7.14	12,000 ₪
30172/198	יהודה הנשיא 2	16.5.18	16,600 ₪

לעמדת שמאי המשיבה, בהתאם לנתונים לעיל ובהתחשב במאפייני הנכס הנדון סביר כי שווי מ״ר בנוי למסחר במועד הקובע הוא 20,500 ₪, המשקף דמי שכירות בסך של 120 ₪ למ״ר בשיעור היוון 7%[18].

לעמדת שמאי המשיבה, מבחינה כלכלית, גישת המבקשים לבחינת ההשבחה אמורה להתכנס עם בחינת ההשבחה שהוא ערך, שכן התועלת הכלכלית הצומחת ליזם משקפת את התמורה שהדייר מקבל. קיים קשר ישיר בין הטבות כלכליות לבעלי הדירות לבין רווח היזם, כך גם בהתאם לתקן 21 של מועצת שמאי המקרקעין. לשיטתו, הפער בין השומות נובע מנתוני ההשוואה עליהם נשען שמאי המבקשים אשר מרביתם כוללים פוטנציאל לפינוי בינוי. בהתאם לפסיקה יש לנטרל את הפוטנציאל התכנוני במצב הקודם.

לטענת שמאי המשיבה, על ההחלטה בערר בעניין אשדר אליה הפנה שמאי המבקשים, הוגש ערעור כך שאינה חלוטה.

שמאי המשיבה הציג תחשיב חלופי לפי גישת שמאי המבקשים כדלקמן-

<u>מצב חדש</u>

שטח דירת התמורה	93.7 מ״ר
שווי מ״ר בנוי[19]	26,000 ₪
שווי מצב חדש	2,436,200 ₪

<u>מצב קודם</u>

שטח הדירה הרשום	62 מ״ר
שווי מ״ר בנוי[20]	23,450 ₪
שווי מצב קודם	1,453,900 ₪

[18] בהתאם לסקירת שיעור התשואה של השמאי הממשלתי בנכסים מניבים למחצית הראשונה של שנת 2019.

[19] בהסתמך על חוות דעת כלכלית המהווה חלק ממסמכי התכנית.

[20] שווי בנטרול פוטנציאל כללי לפינוי בינוי המבטא פער סביר ביחס לבניה חדשה הכוללת הטבות בדמות חניה, מחסן, מרפסות, מעלית, רמת גמר גבוהה וכדומה.

רח׳ אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא״ל rinatweiss@gmail.com

השבחה

שווי מצב חדש	₪ 2,436,200
שווי מצב קודם	₪ 1,453,900
השבחה	**₪ 982,300**

הכרעה

בחנתי וקיבלתי את המתודולוגיה בה עשה שימוש שמאי המבקשים לפיה היטל ההשבחה צריך להיבחן בעיני בעל המקרקעין ובזכויות להן הוא זכאי זאת בהתאם להחלטה בעניין אשדר, בה נקבע:

"כאמור, בהתאם לפסיקה ולחוק, היטל השבחה צריך להיבחן בעיני בעלי המקרקעין ובזכויות שהם זכאים לו. בסופו של דבר, על דרך הרוב וככל שלא הוכח אחרת, לבעלם של המקרקעין במצב הקודם הייתה דירה נחותה, בבניין ישן. במצב החדש מקבל "בעלם של המקרקעין", דירה חדשה ולרוב גדולה יותר מדירתו המקורית, לעיתים גם עם חניה תת קרקעית ומחסן. לעמדתנו, רק על תוספת זו, בהתאם למבחנים שמאיים מקובלים, קמה החבות בהיטל השבחה. עמדתנו היא, ש"דירות התמורה המוקנות ליזם", הן נקודת האיזון של הפרויקט. כלומר, הן חלק מהעלויות של הוצאת הפרויקט מן הכוח אל הפועל".

יצוין כי לאחרונה ב**ערר 8126/19 הוועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים נ' אמבה אייהלו** קיבלה ועדת הערר החלטה נוספת בעלת רציונל דומה.

במקרה הנדון נקבע בהסכם המכר כי היטל ההשבחה בגין אישור התכנית יחול על הרוכש כך שלא ניתן להסתמך על התמורה שנקבעה כבסיס לקביעת השווי במצב החדש, כמשקפת את תגובת השוק לתכנית ללא התאמות.

לאור האמור, מצאתי שיש לבחון מחירי מכירה בפרויקטים דומים בסביבה תוך התחשבות בדחיה צפויה עד לקבלת היתר והשלמת הבניה.

בחנתי את נתוני ההשוואה אליהם הפנו שמאי הצדדים וכן נתונים נוספים והתבססתי על נתוני ההשוואה הבאים-

תאריך	כתובת	גו"ח	דירה מס'	קומה	מס' חדרים	שנת בניה	שטח דירתי במ"ר[21]	מחיר מכירה בש"ח	מחיר למ"ר דירתי בש"ח
23.12.19	בן יאיר אלעזר 16	30172/46	13	5	3	2021	87.6	2,150,000	24,543
4.7.19	בן יאיר אלעזר 16	30172/46	6	2	2	2019	58.4	1,600,000	27,397
29.12.19	קנאי הגליל 9	30172/38	28	6	3	2021	106.1	2,610,000	24,599
28.11.19	קנאי הגליל 9	30172/38	27	5	4.5	2021	141.2	3,467,500	24,557
7.10.19	קנאי הגליל 9	30172/38	7	2	2	2021	67.5	1,490,000	22,074
6.8.19	קנאי הגליל 9	30172/38	25	5	2	2019	68	1,600,000	23,529
6.8.19	קנאי הגליל 9	30172/38	29	6	2	2019	65.1	1,500,000	23,041
ממוצע									24,249

[21] בהסתמך על תכניות בקשה להיתר.

רח' אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com

לאור האמור, אני קובעת כי שווי מ״ר בנוי בבניה חדשה במועד הקובע הוא 24,300 ש״ח.
כאמור, אני סבורה כי יש להביא בחשבון מרכיב של אי ודאות, דחייה עד לקבלת דירת התמורה וגורמים נוספים העשויים לגרום לעיכוב בקבלת דירת התמורה זאת בין היתר בהתחשב במספרם הרב של בעלי הזכויות בחלקה. יצוין כי בהתאם למידע באתר הוועדה המקומית הוגשה בקשה להיתר בניה במתחם הנדון אשר נדונה בוועדת המשנה ביום 10.3.2021. אני סבורה כי מקדם הפחתה הראוי הוא 0.75 (5 שנים, שיעור היוון 6%).

10. תחשיב ההשבחה

מצב קודם

שטח רשום תת חלקה 21	62 מ״ר
שווי מ״ר בנוי רשום	25,500 ₪
שווי מצב קודם	**1,581,000** ₪

מצב חדש

שווי דירת התמורה (93.7 מ״ר x 24,300 ₪)	2,277,000 ₪
שווי הדירה במצבה	1,581,000 ₪
הפרש השווי	696,000 ₪
דחיה לקבלת דירה משופרת	0.75
התרומה לשווי לאחר דחייה	522,000 ₪
שווי מצב חדש	**2,103,000** ₪

סיכום

שווי מצב חדש	2,103,000 ₪
שווי מצב קודם	1,581,000 ₪
השבחה במועד הקובע	**522,000** ₪

רח׳ אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא״ל rinatweiss@gmail.com

11. שומה

לאור האמור לעיל, הנני מעריכה את ההשבחה שחלה בשווי הנכס נשוא השומה, כדלקמן:

תכנית	מועד קובע	השבחה	היטל השבחה
101-0515635	1.4.2019	₪ 522,000	₪ 261,000

הערכים לעיל יוצמדו עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה 1965 ובתקופה בה התנהל הדיון בפניי לא יישאו ריבית פיגורים.

ובאתי על החתום,

רינת וויס - רביב
שמאית מכריעה



רח' אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com