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

# שומה מכרעת להיטל השבחה

## גוש 30413 חלקה 86 תת חלקה 110

## רחוב גולומב 23

## שכונת "קריית היובל", ירושלים

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

תאריך: 12 דצמבר, 2024
מספר מינוי: 2024-1121
מספרנו: 532. שומה מכרעת

**לכבוד,**
**המבקש, מר אברהם אזרן**
**באמצעות השמאי, מר אורי שמואלי**
**בדוא"ל** orishmueli88@gmail.com

**לכבוד,**
**המשיבה, הועדה המקומית לתו"ב ירושלים**
**באמצעות השמאית, גב' תמרה דביר**
**בדוא"ל** tmrdv24@walla.co.il

ג.א.נ.

**שומה מכרעת להיטל השבחה**
**גוש 30413 חלקה 86 תת חלקה 110**
**רחוב גולומב 23**
**שכונת "קריית היובל", ירושלים**

בהתאם להוראות ס' 14 (ב) (1) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965 מוניתי כשמאית מכריעה לעניין שבנדון. בתאריך 18/07/2024 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: אישור 101-0440735 – מימוש בדרך של מכר מיום 31/01/2022.

2. **<u>המועד הקובע לשומה:</u>**

31/10/2020 – 15 יום ממועד אישור למתן תוקף של תכנית 101-0440735.

3. **<u>ביקור בנכס:</u>**

ביום 05/08/2024 נערך ביקור חיצוני בסביבת הנכס ע"י החתומה מטה.



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

4. **<u>פרטי הנכס:</u>**

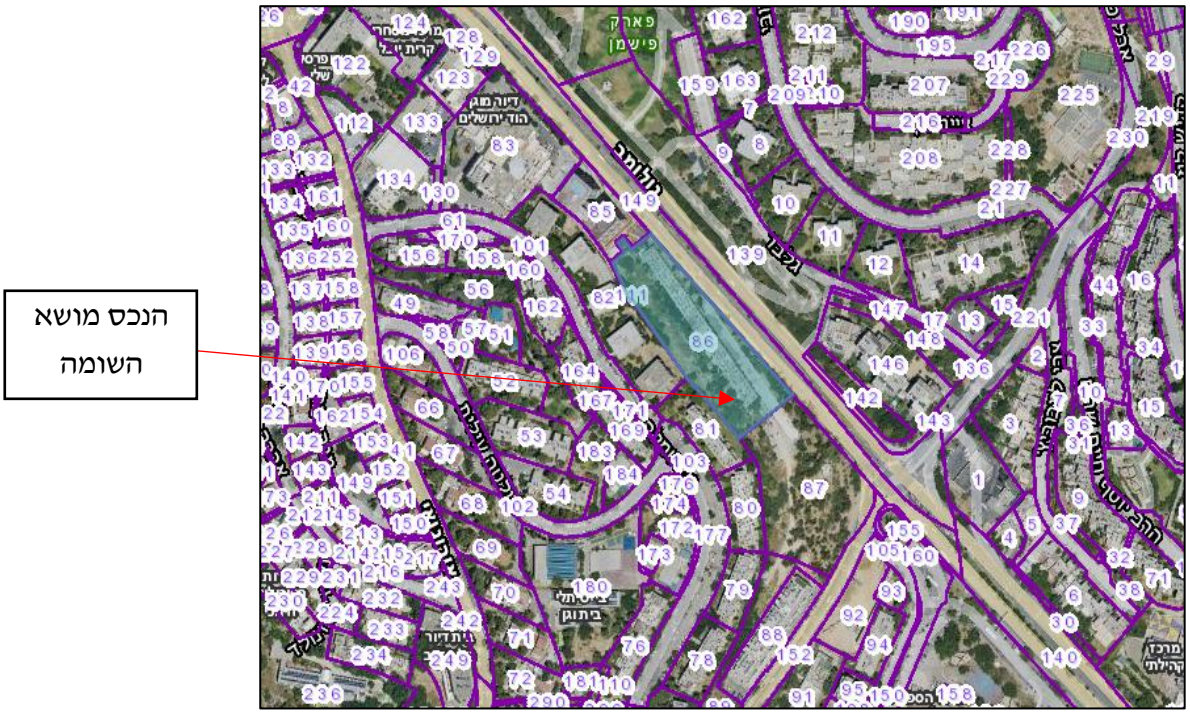
| | |
|---|---|
| מהות: | דירת מגורים |
| גוש: | 30413 |
| חלקה: | 86 |
| שטח החלקה: | 8,279 מ"ר[1] |
| תת חלקה: | 110 |
| שטח דירה רשום: | 51.40 מ"ר[1] |
| זכויות משפטיות: | בעלות |
| מיקום: | רחוב גולומב 23, שכונת "קרית היובל", ירושלים. |

5. **<u>תיאור הסביבה:</u>**

5.1. הנכס מושא השומה ממוקם בשכונת "קרית היובל" בדרום-מערב העיר ירושלים. סביבת הנכס הקרובה מאופיינת בבנייני מגורים בני 4-8 קומות.

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.



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 דמוית מלבן, פונה בחזית צפון-מזרחית בת כ-167 מ׳ לרחוב גולומב.

6.2. גבולות החלקה:

מצפון-מזרח – רחוב גולומב ומעברו שצ״פ.

מצפון-מערב – מבנה מגורים.

מדרום-מזרח – רחבת חניה פנימית וקרקע בלתי מבונה.

מדרום-מערב – מבני מגורים.

6.3. מושא השומה הינו תת חלקה 110 בחלקה 86 בגוש 30413, המהווה דירת מגורים בשטח רשום של 51.40 מ״ר. הדירה ממוקמת בכניסה יד׳ בקומה השלישית ופונה לכיוונים דרום מזרח ומערב.

**תמונת חזית הנכס**





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

7. **<u>המצב התכנוני:</u>**

להלן תוכניות בניין עיר רלוונטיות למטרת השומה:

7.1. תכנית **4033**, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 3848 מיום 28/02/1991.

התכנית הינה תכנית נקודתית לחלקה מושא השומה.

המקרקעין מושא השומה הינו בייעוד ל"אזור מגורים מיוחד".

מטרת התוכנית – שינוי יעוד שטח לאזור מגורים מיוחד, קביעת קווי בנין לתוספת הבניה, קביעת בינוי לתוספות בניה סטנדרטיות לבניין הקיים בשטח בהתאם לנספח הבינוי, קביעת דרך פרטית עם זכות מעבר לציבור.

הוראות בניה: הוראות הבניה שנקבעו בתכנית שיכון ציבורי מס' 5/08/09 וכן ההוראות הבאות:

א. תוספת בניה סטנדרטית בהתאם לנספח מס' 1 ובהתאם לקוי הבניין.

ב. סה"כ שטח התוספות לדירות בנות 3 חדרים הוא 1,644 מ"ר, סה"כ שטח תוספות לדירות בנות 2 חדרים הוא 999 מ"ר.

ג. בנית תוספות בחזית האחורית תהיה בעמודות שלמות בלבד.

7.2. **תכנית 101-0440735,** אשר פורסמה למתן תוקף ברשומות בי.פ. 9143 מיום 13/10/2020.

מטרת התכנית – במסגרת התחדשות עירונית, הקמת ארבעה מבני מגורים חדשים, שצ"פ ושטח ציבורי בנוי.

עיקרי הוראות התוכנית:

א. שינוי יעוד מאזור מגורים מיוחד, אזור מגורים רב קומות, שטח ציבורי פתוח ודרך מאושרת למגורים ד', שצ"פ, דרך מאושרת ודרך מוצעת.

ב. קביעת הוראות בינוי ופיתוח והוראות עיצוב אדריכלי ל-3 בניינים בני 21-23 קומות ומגדל של 29 קומות מעל חניה תת קרקעית.

ג. קביעת השימושים המותרים בשטח התכנית ושטחי בניה עבורם.

ד. קביעת שטחי בניה לחניון תת-קרקעי.

ה. קביעת הוראות עבור שטח בנוי למבני ציבור בתאי שטח מס' 101 ו-102 עבור גן ילדים ומעונות יום.

ו. קביעת שטחי בניה מרביים לתעסוקה ולחזית מסחרית.

ז. קביעת מס' יחידות דיור ל-389 יח"ד.

ח. קביעת הוראות בדבר גובה בינוי, קווי בניין, מס' קומות ושלבי ביצוע.

ט. קביעת הוראות להריסת מבנים קיימים.



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

י. קביעת תנאים למתן היתרי בניה.

יא. קביעת הוראות לפיתוח השטח הציבורי הפתוח ולמבני שירות למשתמשי הפארק ולאחזקתו השוטפת, ועבור מבני מעליות ומדרגות לחיבור בין רחובות גולומב וגואטמלה דרך שטח התכנית.

יב. קביעת הוראות לאיחוד וחלוקה.

יג. קביעת הוראות הפקעה.

הבניין בו ממוקם הנכס מושא השומה מסומן להריסה.

השימושים המותרים ביעוד מגורים ד' הינם: מגורים, מוסדות ציבור עבור גני ילדים ומעונות יום, מסחר בחזית מסחרית, תעסוקה כגון משרדים, סטודיו, קליניקות, משרדים לבעלי מקצועות חופשיים כחלק מיחידת הדיור בתנאי שישמשו את בעלי הדירה בלבד.

הוראות בינוי:

1. תותר הקמת ארבעה מבני מגורים וחניה תת קרקעית בהתאם לנספחי הבינוי – נספחים מס' 1 ו-2:

בניין מס' 1 – כולל בניה מרקמית בת 8 קומות ומעליה מגדל עד סה"כ 29 קומות.

בניין מס' 2 – כולל בניה מרקמית בת 7 קומות ומעליה מגדל עד סה"כ 23 קומות.

בניין מס' 3 – כולל בניה מרקמית בת 6 קומות ומעליה מגדל עד סה"כ 22 קומות.

בניין מס' 4 – כולל בניה מרקמית בת 5 קומות ומעליה מגדל עד סה"כ 21 קומות.

תותר בניית בניין 2 בשלבים: שלב א – חלק הבניין שנמצא בתא שטח מס' 101 שלב ב' – המשך הבניה המרקמית בתא שטח 102.

יותר מתן היתר בניה לתאי שטח 101 ו-102 ללא התניה בצירוף תא שטח 202 לסך השטחים הציבוריים.

תמהיל יחידות הדיור יהיה מגוון ויכלול לפחות 20% יח"ד בשטח מרבי של עד 80 מ"ר (כולל ממ"ד).

יותר לנייד זכויות בין תאי שטח מס' 101 ו-102 עד 10% ממספר יחידות הדיור ו-10% מזכויות הבנייה וזאת ללא שינוי בסה"כ זכויות הבנייה ע"פ טבלה 5.

גג החניון ישמש לחצרות פרטיות, כשטח פתוח לטובת כלל דיירי המבנים, ושטח בזיקת הנאה כמסומן בתשריט.

גובה מפלס גג החניון יהיה בהתאם לנספח הבינוי עם גמישות של 1 מ'.

יבנה מועדון דיירים אחד בשטח שלא יפחת מ-80 מ"ר.

יוקצו מחסנים משותפים למגורים לצורך אחסנת עגלות/אופניים, חומרי ניקוי ואחזקה וכד'.



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

לכל דירה יבנה מחסן בגודל של עד 8 מ״ר במרתפים, קומת כניסה או קומות מגורים.

תאי שטח 101 ו-102 כוללים שטח בנוי למבנים ומוסדות ציבור המשמשים **לשלוש** כיתות גן **ושלוש** כיתות מעון יום.

ירשמו 125 מ״ר שטח בנוי ו-175 מ״ר שטח חצר לכיתת גן **אחת** וכן שטח חניה לפי תקן על שם עיריית ירושלים.

ירשמו 440 מ״ר שטח בנוי ו-305 מ״ר שטחי חצרות למעון יום בן 3 כיתות וכן שטח חניה לפי תקן על שם עיריית ירושלים.

ביצוע שטחי התעסוקה והמסחר בחזית מסחרית מחייב. יותר לנייד זכויות לשימוש מסחר ותעסוקה כולל שטח לחניה עבור שימושים אלו בין תאי השטח 101 ו-102.

לא תותר הריסת הבניין שנועד להריסה בתא שטח 102 עד להסדרת פתרון דיור חלופי לבעלי הדירות המיועדות לפינוי.

זכויות בניה למגרש מס׳ 101 :

| | | | |
|---|---|---|---|
| גודל מגרש במ״ר | 3,384 | מס׳ יח״ד | 201 |
| **שימוש** | **שטח בניה עיקרי במ״ר** | **שטח בניה שירות עילי במ״ר** | **שטח בניה שירות תחתי במ״ר** |
| מגורים ד׳ | 21,806 | 9,472 | |
| מבנים ומוסדות ציבור | 440 | | |
| תעסוקה | 580 | | |
| מסחר | 300 | | |
| חניון | | 12,600 | 7,434 |

יותר ניוד זכויות בין תאי שטח מס׳ 101 ו-102 עד 10% ממספר יח״ד ו-10% מזכויות הבניה.

גובה המבנה – 95.6 מ׳.

מס׳ קומות – 29 (בניין מס׳ 1 29 קומות ובניה מרקמית 8 קומות, בניין מס׳ 2 - 23 קומות ובניה מרקמית בת 7 קומות).



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

זכויות בניה למגרש מס' 102 :

| | | | |
|---|---|---|---|
| גודל מגרש במ"ר | 5,386 | מס' יח"ד | 188 |
| **שימוש** | **שטח בניה עיקרי במ"ר** | **שטח בניה שירות עילי במ"ר** | **שטח בניה שירות תחתי במ"ר** |
| מגורים ד' | 19,985 | 8,756 | |
| תעסוקה | 1,086 | | |
| מבנים ומוסדות ציבור | 375 | | |
| חניון | | 10,360 | 4,000 |

יותר ניוד זכויות בין תאי שטח מס' 101 ו-102 עד 10% ממספר יח"ד ו-10% מזכויות הבניה.

גובה המבנה – 73.2 מ'

מס' קומות – 22

בהתאם לטבלת ההקצאה ואיזון לנכס מושא השומה 0.9856% ממגרש התמורה.

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 08/04/2024 :

גוש 30413 חלקה 86 תת חלקה 110.

שטח חלקה : 8,279 מ"ר.

שטח רשום : 51.40 מ"ר.

רשומה בבעלות אזרן אברהם (המבקש) ופרטי נוסף בחלקים שווים.

9.2. בהתאם להסכם מכר מיום 31/01/2022 עולה כי הנכס מושא השומה נמכר תמורת 1,500,000 ₪.

מהסכם המכר עולה כי *"המוכר מצהיר כי בבניין מקודם פרויקט פינוי בינוי במסלול רשויות ע"י חברת מוריה ולצורך כך חתם המוכר על כתב הסכמה לחברת מוריה לקידום הפרויקט... התב"ע לפרויקט אושרה זה מכבר וכעת נמצאים המארגנים בהליך של בחירת יזם לביצוע הפרויקט. כן מצהיר המוכר כי לפני מספר שנים חתמו חלק מהדיירים בבניין על הסכמה לקידום פרויקט דומה, דבר שלא התקדם, היזם הקודם הגיש תביעה כנגד הדיירים וכרגע ממתינים לפס"ד, המוכר מתחייב כי יישא בכל חיוב שיחול אם יחול במסגרת פסה"ד שיינתן והקונה מצדו מאשר כי הוצאות משפט ו/או פיצוי בהם יחוייב היזם במסגרת ההליך יהיו שייכים בלעדית למוכר. המוכר מתחייב לשפות*



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

*את הקונה בגין כל נזק או תביעה או הליכי גביה שיתנהלו כנגד הקונה ככל והמוכר לא יישא בכל חיוב שיחול במסגרת פסה"ד".*

*"**היטל השבחה** ככל שיחול בגין תב"ע **שקיבלה תוקף עד לחתימת הסכם זה ו/או שתקבל תוקף לאחר חתימת ההסכם יחול על הקונה** וישולם על ידו".* (ההדגשה אינה במקור - א.ג.)

9.3. בהתאם להסכם שכירות מתחדש שהינו נספח להסכם המכר: הנכס מושכר תמורת 3,500 ₪.

תקופת השכירות מיום 10/07/2021 עד ליום 09/07/2022.

10. **עמדות הצדדים:**

להלן ההשבחה כפי שהוערכה בשומות הצדדים:

| תכנית | מועד קובע | שמאית המשיבה | שמאי המבקש |
|---|---|---|---|
| **101-0440735** | 31/10/2022 | 756,964 ₪ | 181,040 ₪ |

10.1. עיקרי עמדת גב' תמרה דביר, שמאית מטעם הועדה המקומית (המשיבה):

**101-0440735**

שווי דירה **במצב קודם** – בהתבסס על 13 עסקאות השוואה שבוצעו בנכסים דומים תוך ביצוע התאמות העריכה כי שווי הדירה במצב הקודם הינו בסך 1,318,960 ₪[2]. שווי מ"ר בנוי הוערך בסך 21,500 ₪, שווי מ"ר מבונה הוערך בסך 10,000 ₪.

להלן יוצגו עסקאות ההשוואה עליהן התבססה שמאית המשיבה:

| גו"ח | כתובת | יום מכירה | שטח (מ"ר) | שווי מכירה (₪) | מחיר למ"ר (₪) |
|---|---|---|---|---|---|
| 30413/134 | אורוגואי 1 | 24/08/2020 | 82 | 1,700,000 ₪ | 20,732 ₪ |
| 30415/103 | אורוגואי 46 | 20/08/2020 | 100 | 1,750,000 ₪ | 17,500 ₪ |
| 30414/154 | אורוגואי 22 | 05/08/2020 | 116 | 2,250,000 ₪ | 19,397 ₪ |
| 30413/123 | אורוגואי 3 | 31/07/2020 | 44 | 1,464,000 ₪ | 33,273 ₪ |
| 30413/123 | אורוגואי 3 | 21/05/2020 | 82 | 1,950,000 ₪ | 23,780 ₪ |
| 30415/98 | אורוגואי 50 | 07/05/2020 | 41 | 1,150,000 ₪ | 28,049 ₪ |
| 30415/190 | אורוגואי 27 | 29/01/2020 | 43 | 1,485,000 ₪ | 34,535 ₪ |
| 30413/122 | גולומב 1 | 19/03/2020 | 30 | 1,160,000 ₪ | 38,667 ₪ |
| 30413/80 | גואטמלה 17 | 08/09/2020 | 70 | 1,520,000 ₪ | 21,714 ₪ |
| 30413/80 | גואטמלה 17 | 20/04/2020 | 76 | 1,396,000 ₪ | 18,368 ₪ |
| 30413/77 | גואטמלה 23 | 12/01/2020 | 88 | 1,800,000 ₪ | 20,455 ₪ |
| 30413/88 | בוליביה 4 | 30/06/2020 | 73 | 1,620,000 ₪ | 22,192 ₪ |
| 30413/88 | בוליביה 2 | 26/02/2019 | 73 | 1,630,000 ₪ | 22,392 ₪ |

[2] 1,318,960 ₪ = [(51.4 מ"ר בנוי X 21,500 ₪) + (19.22 מ"ר זכויות בניה עיקרי X 10,000 ₪) + (7.22 מ"ר זכויות למרפסת X 0.3 X 10,000 ₪)]



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

שווי מצב חדש – על מנת להעריך את שווי המצב החדש העריכה שווי מ״ר מבונה בייעודים: מגורים, מסחר, תעסוקה, הובאה בחשבון דחיה, הפחתת עלות הקמת מטלה ציבורית, הפחתת עלות הריסה והתחשבות בתרומת הנכס הקיים.

ערכי השווי **במצב חדש (שווי מ״ר מבונה מגורים)** – שווי מ״ר מבונה למגורים הוערך בסך 10,000 ₪ בהתבסס על ניתוח עסקאות ההשוואה המפורטות לעיל בהתחשב בחילוץ רווח יזמי שחוק התאמה לשטח ברוטו נטו ועלות בניה ישירה ועקיפה.

ערכי השווי **במצב חדש (שווי מ״ר מבונה מסחר)** – העריכה שווי מ״ר מבונה למסחר בסך 15,000 ₪ בהתבסס על חוו״ד שמאית של שמאי המקרקעין רוני אפיק לבדיקת כדאיות התכנית ליום 10/01/2019 בה הוערך שווי מ״ר בנוי למסחר בסך 18,900 ₪ ובהתבסס על ניתוח 3 עסקאות השוואה של מסחר מאתר רשות המיסים מהן התקבל שווי מ״ר בנוי בסך 25,000 ₪ ולאחר ניכוי עלות בניה ישירה ועקיפה ויזמות התקבל שווי מ״ר מבונה בסך 15,000 ₪.

להלן יוצגו עסקאות ההשוואה למסחר עליהן התבססה שמאית המשיבה:

| גו״ח | כתובת | יום מכירה | שטח (מ״ר) | שווי מכירה (₪) | מחיר למ״ר (₪) |
|---|---|---|---|---|---|
| 30415/205 | אורוגואי 42 | 20/08/2020 | 17 | 850,000 ₪ | 50,000 ₪ |
| 30023/29 | גואטמלה 31 | 08/07/2020 | 25 | 900,000 ₪ | 36,000 ₪ |
| 30415/157 | שטרן אברהם 22 | 01/03/2016 | 31 | 641,000 ₪ | 20,677 ₪ |

ערכי השווי **במצב חדש (שווי מ״ר מבונה תעסוקה)** – העריכה שווי מ״ר מבונה למשרדים/תעסוקה בסך 5,000 ₪ בהתבסס על חוו״ד שמאית של שמאי המקרקעין רוני אפיק לבדיקת כדאיות התכנית ליום 10/01/2019 בה הוערך שווי מ״ר בנוי לתעסוקה/משרדים בסך 10,000 ₪ ובהתבסס על ניתוח 2 עסקאות השוואה של תעסוקה/משרדים מאתר רשות המיסים מהן התקבל שווי מ״ר בנוי בסך 12,000 ₪ ולאחר ניכוי עלות בניה ישירה ועקיפה ויזמות התקבל שווי מ״ר מבונה בסך 5,000 ₪.

להלן יוצגו עסקאות ההשוואה למסחר עליהן התבססה שמאית המשיבה:

| גו״ח | כתובת | יום מכירה | שטח (מ״ר) | שווי מכירה (₪) | מחיר למ״ר (₪) |
|---|---|---|---|---|---|
| 30413/122 | גולומב 1 | 15/03/2018 | 237 | 9,700,000 ₪ | 40,928 ₪ |
| 30398/122 | | 30/06/2019 | 35 | 1,200,000 ₪ | 34,286 ₪ |

דמ״ש בתקופת הביניים – הובאו בחשבון דמ״ש חודשיים בסך של 4,000 ₪ בהתבסס על קביעת שווי דמ״ש בחוו״ד שמאית של שמאי המקרקעין רוני אפיק לבדיקת כדאיות התכנית ליום 10/01/2019 לתקופה של 3 שנים בשיעור היוון של 3.5%.

מקדם דחיה – הובא בחשבון מקדם דחיה בשיעור 0.62, מגלם דחיה של 8 שנים בשיעור היוון 6%.



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

מקדם הפחתה בגין מורכבות פרויקט – הובא בחשבון מקדם הפחתה בגין מורכבות פרויקט בשיעור 0.8.

תחשיב ההשבחה:

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **שווי דירה במצב הקודם** | | | | | **1,318,960** ₪ |
| **שווי מצב חדש חלק יחסי במגרש 101** | | | | | |
| **מהות** | **שטח במ"ר** | **מקדם אקוי'** | **שטח אקוי'** | **שווי מ"ר מבונה (₪)** | **סה"כ שווי** |
| מגורים עיקרי | 21,806 | 1 | 21,806 | 10,000 | 218,060,000 ₪ |
| מגורים ממ"ד | 2,412 | 1 | 2,412 | 10,000 | 24,120,000 ₪ |
| מחסנים על קרקעי | 1,206 | 0.5 | 603 | 10,000 | 6,030,000 ₪ |
| תעסוקה עיקרי | 580 | 1 | 580 | 5,000 | 2,900,000 ₪ |
| מסחר | 300 | 1 | 300 | 15,000 | 4,500,000 ₪ |
| חניון (לאחר ניכוי שטח למבנה ציבור שנוכה) | 19,714 | | | (2,700) | (53,227,800) ₪ |
| **שווי מצב חדש חלק יחסי במגרש 102** | | | | | |
| **מהות** | **שטח במ"ר** | **מקדם אקוי'** | **שטח אקוי'** | **שווי מ"ר מבונה (₪)** | **סה"כ שווי** |
| מגורים עיקרי | 19,985 | 1 | 19,985 | 10,000 | 199,850,000 ₪ |
| מגורים ממ"ד | 2,256 | 1 | 2,256 | 10,000 | 22,560,000 ₪ |
| מחסנים על קרקעי | 1,128 | 0.5 | 564 | 10,000 | 5,640,000 ₪ |
| תעסוקה עיקרי | 1,086 | 1 | 1,086 | 5,000 | 5,430,000 ₪ |
| חניון | 14,360 | | | (2,700) | (38,772,000) ₪ |
| סה"כ שווי לפני קיזוז עלויות | | | | | 397,090,200 ₪ |
| עלויות הריסה ופינוי | | | | | (2,270,000) ₪ |
| עלות הקמת השטח הציבורי | | | | | (3,915,220) ₪ |
| שווי מצב חדש לפני הפעלת מקדמי שווי | | | | | 390,904,980 ₪ |
| מקדם דחיה כולל מושאע | 8 שנים ; 6% | | | | 0.62 |
| מקדם הפחתה בגין היקף ומורכבות פרויקט | | | | | 0.8 |
| שווי בדחיה | | | | | 193,888,870 ₪ |
| שווי משוייך לחלק היחסי המהווה תמורה לתת החלקה הנדונה | | | | | 1,893,446 ₪ |
| דמ"ש לתקופת ביניים (3 שנים ; 4,000 ₪ לחודש) | | | | | 182,478 ₪ |
| שווי מצב חדש | | | | | 2,075,924 ₪ |
| **השבחה לנכס** | | | | | **756,964** ₪ |



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

10.2. עיקרי עמדת מר אורי שמואלי, שמאי מטעם המבקש (הבעלים):

**תכנית 101-0440735**

טענה מקדמית – דירת המגורים שבנדון נמכרה חודשיים לפני שאושרה במועצת העיר ירושלים ההחלטה כי לא תחול חובת תשלום היטל השבחה בתכנית פינוי בינוי באזור בו ממוקם הנכס מושא השומה ומשיקולי צדק אין מקום לחייב בהיטל השבחה את הנכס מושא השומה. בהתאם לעמ"נ 14306-09.23 **בולקינד ואח' נ' הועדה המקומית לתו"ב תל אביב** לשמאי המכריע ישנה סמכות לדון ולהכריע ביחס לפטורים ולכן התבקשה הכרעת הח"מ בנושא.

שווי מצב קודם – שמאי המבקשת העריך שווי דירה במצב הקודם בסך **1,318,960** ₪ בהתבסס על שומת המשיבה על הצד הזהיר.

שווי מצב חדש – בהתאם לערר **בעניין קיכל**[3] ניתן להעריך את שווי המקרקעין בעת מימוש במכר ביחס לאישורה של תכנית פינוי בינוי במספר גישות:

א. שומה בדרך של השוואה ישירה, על פי מחירי הדירות לאחר אישור התכנית.

ב. שומת שוויו העתידי של המגרש לכשיתפנה ולאחר מכן היוון השווי העתידי לערך נוכחי בתאריך הקובע וייחוס הערך שמתקבל לבעל הדירה המסויימת עפ"י חלקו היחסי בנכס הקיים תוך ביצוע התאמות.

ג. שומה בגישת היוון ההנאות העתידיות לבעל המקרקעין – דהיינו עפ"י שוויה העתידי של דירת התמורה שיקבל בעל המקרקעין בעתיד בתוספת ערכן של הנאות נוספות אותן יקבל (כגון שכ"ד בתקופת הביניים, ונשיאה בהוצאות שונות).

ועדת הערר **בעניין קיכל** ציינה כי במקרים בהם ניתן לנקוט בגישת ההשוואה הישירה, המדובר בגישה העדיפה והרצויה.

בנוסף, טען כי בהתאם לפס"ד בעניין **אשדר**[4] נקבע כי אין מתודה אחת נכונה לאומדן ההשבחה בפרויקט פינוי בינוי.

הפנה לשומת הח"מ בגו"ח 7050/156 בה נקבע כי הגישה הנכונה לאומדן ההשבה בפרויקט פינוי בינוי הינה גישת ההשוואה הישירה.

הפנה להחלטות ועדות ערר נוספות[5] בהן נקבע כי הדרך הנכונה לאומדן ההשבחה הינה גישת ההשוואה הישירה.

[3] ערר 8199-07-18 **הועדה המקומית לתו"ב תל אביב יפו נ' קיכל**, ניתן ביום 06/09/2020.
[4] עמ"נ 52383-10-20 **הועדה המקומית לתו"ב נ' אשדר חברה לבניה בע"מ**, ניתן ביום 26/08/2021.
[5] ערר מס' 8012/20, 8126/19, 8127/19, 2128/19 **הועדה המקומית לתו"ב ירושלים נ' אמבה אייהלו ואח'**; ערר מס' 442/17 **ועדה מקומית לתו"ב ירושלים נ' ורד חיה דרעי.**



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

לצורך בחינת סבירות ההשבחה סקר 10 שומות שמאים מכריעים שנערכו בשכונת קרית היובל בהן נקבע היטל השבחה בגבולות 43,484-265,983 ₪, דהיינו היטל ההשבחה שנקבע בשומה המשיבה הינו חריג שאינו משקף את ההשבחה האמיתית שחלה לבעלי הזכויות.

לאור האמור שווי מצב חדש נערך בהתבסס על עסקאות השוואה שנערכו בחלקה מושא השומה בין השנים 2018-2023 תוך התאמה לזמן והעמסת היטל השבחה בסך 150,000 ₪, מתקבל שווי מצב חדש בסך **1,500,000 ₪.**

להלן עסקאות ההשוואה עליהן התבסס שמאי המבקש:

| תאריך עסקה | תת חלקה | שטח רשום | התמורה | נטרול אי וודאות ודחיה לאישור תב"ע | שווי מתואם (₪) | היטל השבחה שסביר והוערך (₪) | מחיר מתואם (₪) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 26/09/2023 | 97 | 51.4 | 1,950,000 | 1 | 1,505,061 | עסקאות שבוצעו אחרי תאריך 01/05/2022 בו התקבלה החלטה לפטור ממכר (דחיית היטל ההשבחה עד למימוש בהיתר) | 1,505,061 |
| 16/06/2023 | 64 | 39.6 | 1,950,000 | 1 | 1,476,356 | | 1,476,356 |
| 31/01/2022 | 110 | 51.4 | 1,500,000 | 1 | 1,286,758 | 150,000 | 1,436,758 |
| 04/12/2018 | 68 | 39.6 | 1,050,000 | 0.88 | 1,233,076 | 150,000 | 1,383,076 |
| 30/01/2018 | 89 | 51.4 | 1,230,000 | 0.85 | 1,512,427 | 150,000 | 1,662,427 |

תחשיב ההשבחה בגישת ההשוואה הישירה:

שווי הדירה במצב הקודם: 1,318,960 ₪

שווי הדירה במצב החדש: 1,500,000 ₪

השבחה: 181,040 ₪

היטל השבחה: 90,520 ₪

כביקורת, שמאי המבקש הציג תחשיב בגישה בה נקטה שמאית המשיבה עם שינוים בערכי השווי, במקדם ההפחתה בגין מורכבות פרויקט ובדמי"ש בתקופת הביניים, בנוסף, הביא בחשבון מקדמי שוליות ומקדם הפחתה בגין כביש סואן, כפי שיפורט להלן.



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

שווי מ״ר מבונה למגורים – בהתבסס על 6 שומות שמאים מכריעים[6] העריך שווי מ״ר מבונה למגורים בסך 9,000 ₪.

שווי מ״ר מבונה למסחר – בהתבסס על 4 שומות שמאים מכריעים[7] העריך שווי מ״ר מבונה למסחר בסך 12,000 ₪.

שווי מ״ר מבונה למשרדים – בהתבסס על 4 שומות שמאים מכריעים[8] העריך שווי מ״ר מבונה למשרדים בסך 4,000 ₪.

הפחתה לעירוב שימושים – יש להביא בחשבון הפחתה בשיעור 5% בגין מגורים מעל מסחר, משרדים ומבני ציבור, כתימוכין הפנה ל-3 שומות שמאים מכריעים[9].

מקדם הפחתה בגין מורכבות פרויקט – יש להביא בחשבון מקדם הפחתה בגין מורכבות פרויקט בשיעור 0.7 בהתבסס על 7 שומות שמאים מכריעים[10].

מקדם הפחתה בגין שוליות – בניגוד לפרויקטים של פינוי בינוי בסביבת הנכס בהם שטח דירה ממוצע הינו בגבולות של כ- 95-90 מ״ר, בנכס הנדון שטח דירה ממוצע הינו כ-107.5 מ״ר[11] לכן טען כי יש להביא בחשבון הפחתה בשיעור 10% בגין השוליות.

הפחתה בגין שטחי מגורים בצמידות לכביש סואן – בגין מיקום הפרויקט בסמוך לרחוב גולומב שהינו ציר סואן יש להביא בחשבון הפחתה בשיעור 5% לשטחי המגורים.

דמ״ש בתקופת הביניים – הובאו בחשבון דמ״ש חודשיים ליח״ד בסך של 4,000 ₪ לתקופה של 8 שנים בשיעור היוון של 3.5%.

מקדם דחיה – חושבה דחיה בת 8 שנים, בשיעור היוון 6% כפי שהובא בחשבון ע״י שמאית המשיבה.

[6] שומת השמאי המכריע ארז כהן בגו״ח 30413/92, שומת השמאי המכריע ארז כהן בגו״ח 30415/139, שומת השמאית המכריעה דנה שיחור בגו״ח 30415/177/25, שומת השמאית המכריעה דנה שיחור בגו״ח 30415/177/26, שומת השמאי המכריע דוד דדון בגו״ח 30413/96, שומת השמאי המכריע אלי כהן בגו״ח 30398/65.

[7] שומת השמאי המכריע ארז כהן בגו״ח 30413/92, שומת השמאי המכריע ארז כהן בגו״ח 30415/139, שומת השמאית המכריעה דנה שיחור בגו״ח 30415/177/25, שומת השמאית המכריעה דנה שיחור בגו״ח 30415/177/26.

[8] שומת השמאי המכריע בועז קוט בגו״ח 30187/17, שומת השמאי המכריע משה נדם בגו״ח 30076/194, שומת השמאי המכריע דוד טיגרמן בגו״ח 30140/34, שומת השמאית המכריעה אורית גלן (החי״מ) בגו״ח 30049/306.

[9] שומת השמאי המכריע ארז כהן בגו״ח 30413/93, שומת השמאי המכריע ארז כהן בגו״ח 30415/139, שומת השמאי המכריע בועז קוט בגו״ח 30415/230.

[10] שומת השמאי המכריע ארז כהן בגו״ח 30413/92, שומת השמאי המכריע ארז כהן בגו״ח 30415/139, שומת השמאי המכריע ארז כהן בגו״ח 30415/216 שומות השמאי המכריע בועז קוט בגו״ח 30415/230, שומות השמאית המכריעה דנה שיחור בגו״ח 30415/177.

[11] 41,791 מ״ר עיקרי עבור 389 יח״ד.



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

תחשיב ביקורת - בהתאם לגזירת החלק היחסי של המבקש משווי המגרש העתידי:

| מגרש 101 | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **מהות** | **שטח במ"ר מבונה** | **מקדם שווי/שוליות** | **שטח אקוי'** | **שווי למ"ר מבונה/עלות** | **סה"כ** |
| מגורים עד 95 מ"ר ליח"ד | 19,095 | 1 | 19,095 | ₪ 9,000 | ₪ 171,855,000 |
| מגורים עיקרי מעל 95 מ"ר | 2,711 | 0.9 | 11,229 | ₪ 9,000 | ₪ 21,959,100 |
| מגורים ממ"ד | 2,412 | 1 | 2,412 | ₪ 9,000 | ₪ 21,708,000 |
| מחסנים על קרקעי | 1,206 | 0.5 | 603 | ₪ 9,000 | ₪ 5,427,000 |
| סה"כ שווי מגורים לפני הפחתות | | | | | ₪ 220,949,100 |
| הפחת למגורים מעל מסחר/בנייני ציבור | | | | | 0.95 |
| הפחתה בגין צמידות לכביש סואן | | | | | 0.95 |
| סה"כ שווי מגורים | | | | | ₪ 199,406,563 |
| תעסוקה עיקרי | 580 | 1 | 580 | ₪ 5,000 | ₪ 2,900,000 |
| מסחר | 300 | 1 | 300 | ₪ 12,000 | ₪ 3,600,000 |
| עלות הקמת חניון תת קרקעי | 19,714 | | (₪ 2,700) | | (₪ 53,227,800) |
| **מגרש 102** | | | | | |
| מגורים עד 95 מ"ר ליח"ד | 17,860 | 1 | 17,860 | ₪ 9,000 | ₪ 160,740,000 |
| מגורים עיקרי מעל 95 מ"ר | 2,125 | 0.9 | 1,913 | ₪ 9,000 | ₪ 17,212,500 |
| מגורים ממ"ד | 2,256 | 1 | 2,256 | ₪ 9,000 | ₪ 20,304,000 |
| מחסנים על קרקעי | 1,128 | 0.5 | 564 | ₪ 9,000 | ₪ 5,076,000 |
| סה"כ שווי מגורים לפני הפחתות | | | | | ₪ 203,332,500 |
| הפחת למגורים מעל מסחר/בנייני ציבור | | | | | **0.95** |
| הפחתה בגין צמידות לכביש סואן | | | | | 0.95 |
| סה"כ שווי מגורים | | | | | ₪ 183,507,581 |
| תעסוקה עיקרי | 1,086 | 1 | 1,086 | ₪ 4,000 | ₪ 4,344,000 |
| עלות הקמת חניון תת קרקעי | 14,360 | | (₪ 2,700) | | (₪ 38,772,000) |
| סה"כ שווי לפני קיזוז עלויות | | | | | ₪ 301,758,344 |
| עלויות הריסה ופינוי | | | | | ₪ (2,270,000) |
| עלות הקמת השטח הציבורי | | | | | ₪ (3,915,220) |
| שווי מצב תכנוני חדש לפני הפעלת מקדמי שווי | | | | | ₪ 295,573,124 |
| מקדם דחיה כולל מושאע | | | | | 0.62 |
| מקדם הפחתה בגין היקף ומורכבות פרויקט | | | | | 0.7 |
| סה"כ שווי מצב חדש למגרשים 102+101 | | | | | ₪ 128,278,735.82 |
| שווי משויך לחלק היחסי המהווה תמורה לתת החלקה הנדונה | | | | | ₪ 1,252,722 |
| דמ"ש לתקופת הביניים | | | | | ₪ 329,950 |
| סה"כ שווי מצב תכנוני חדש המיוחס לנכס שבנדון | | | | | ₪ 1,582,672 |



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

10.3. התייחסות שמאית המשיבה לעמדת שמאי המבקש:

התייחסות לטענת שמאי המבקש לפטור בגין סעיף 19 (ב)(2) – שמאי המבקש הפנה להחלטת הועדה המקומית אשר אושרה לאחר הסכם המכר ולכן היא אינה רלוונטית למימוש שבנדון, אין בסמכות השמאית המכריעה לדון בסוגיות משפטיות ולפטור מהיטל השבחה "מן הצדק". ככל שסבר שמאי המבקש כי ישנה זכאות לפטור היה עליו לפנות לועדת ערר.

הפחתה בגין מגורים מעל שטחי מסחר, משרדים ומבני ציבור – שמאית המשיבה טענה כי על שמאי המבקש להציג הוכחות לכך שמגורים מעל מסחר ומבני ציבור פוגעים בשווי ולא לטעון טענה כללית בעלמא. טענה כי שטחי המגורים מרוחקים משטחי המסחר וכי אין מדובר בפגיעה אלא ביתרון.

שוליות שטחים – בשכונת קרית יובל ישנה דרישה לדירות גדולות למשפחות ולכן אין להביא בחשבון הפחתה בגין שוליות.

הפחתה בגין קרבה לכביש סואן – בהתאם לעסקאות ההשוואה שהובאו בחשבון עולה כי דירת מגורים הממוקמת על רחוב גולומב נמכרה במחיר גבוה יותר מהרחובות העורפיים ולכן אין להביא בחשבון הפחתה בגין קרבה לכביש סואן. טענה כי לא הוצגו ע"י שמאי המבקש עסקאות התומכות בטענתו ולכן אין לקבלה.

10.4. לאחר הדיון שנערך בפני שמאי המבקש הפנה להחלטת ועדת ערר **בעניין אברהם כספי**[12] בנוגע למתודולוגית חישוב שווי המצב החדש.

[12] ערר 81077-07-21 **אברהם כספי נ' הועדה המקומית לתו"ב תל אביב**, ניתן ביום 19/08/2024.



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

10.5. להלן תמצית עיקרי עמדות הצדדים:

| תכנית 101-0440735 | שמאי המשיבה | שמאי המבקש |
|---|---|---|
| שווי הדירה במצב הקודם | 1,318,960 ₪ | |
| שווי מ״ר מבונה מגורים | 10,000 ₪ | 9,000 ₪ |
| שווי מ״ר בנוי מסחרי ברמת מעטפת ללא מע״מ | 25,000 ₪ | - |
| שווי מ״ר מבונה מסחרי | 15,000 ₪ | 12,000 ₪ |
| שווי מ״ר בנוי משרדים ברמת מעטפת ללא מע״מ | 12,000 ₪ | - |
| שווי מ״ר מבונה משרדים | 5,000 ₪ | 4,000 ₪ |
| עלות בניית מבני ציבור | 3,915,220 ₪ | |
| עלות הריסה ופינוי | 2,270,000 ₪ | |
| שווי דמי שכירות ראויים | 182,478 ₪<br>(3 שנים, שיעור היוון 3.5%,<br>דמ״ש חודשיים בסך 4,000 ₪) | 329,950 ₪<br>(8 שנים בשיעור היוון של<br>3.5%) |
| מקדם אקוי׳ מחסנים | 0.5 | |
| מקדם הפחתה בגין מורכבות פרויקט | 0.8 | 0.7 |
| שווי מצב חדש בגישת ההשוואה | - | 1,500,000 ₪ |
| מקדם הפחתה למגורים מעל שטחי מסחר, משרדים ומבני ציבור | - | 0.95 |
| מקדם הפחתה בגין שוליות לדירות בשטח גדול מ-95 מ״ר | - | 0.9 |
| מקדם הפחתה בגין סמיכות לכביש סואן | - | 0.95 |
| מקדם דחיה כולל מושאע | 0.62 | |



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

11. **<u>הכרעה:</u>**

ההשבחה בנכס הנדון נובעת מאישור 101-0440735 – מימוש בדרך של מכר.

התכנית מהווה תכנית התחדשות עירונית. עיקרי המחלוקות בין שמאי הצדדים הינן בנוגע למתודולוגיית חישוב שווי המצב החדש, ערכי השווי במצב החדש, מקדם הפחתה בגין מורכבות פרויקט, שווי דמ"ש בתקופת הביניים, מקדם הפחתה בגין קרבה לכביש סואן, מקדם הפחתה בגין שוליות ומקדם הפחתה בגין מגורים מעל מסחר.

**תכנית 101-0440735 (מועד קובע: 31/10/2020)**

11.1. <u>מצב קודם</u>

<u>שווי מצב קודם</u> – אין מחלוקת בין שמאי הצדדים כי שווי הנכס במצב הקודם הינו 1,318,960 ₪.

בחנתי את עסקאות ההשוואה, כפי שהובאו בחשבון ע"י שמאית המשיבה וכן עסקאות נוספות מסביבת הנכס ומקובלת עלי הסכמת הצדדים.

11.2. <u>מצב חדש</u>

<u>מתודולוגיית חישוב שווי המצב החדש</u> – שמאית המשיבה בחנה את שווי המצב החדש בהתבסס על החלק היחסי של המבקש מכלל הזכויות הסחירות בהתחשב בדחיה, בהפחתה בגין הריסה ופינוי, עלות הקמת החניון, בהפחתה בגין מטלה ציבורית, בהפחתה בגין מורכבות הפרויקט ובהתחשב בשווי הנכס הקיים בתקופת הביניים ; שמאי המבקש טען כי יש לאמוד את שווי המצב החדש בגישת ההשוואה בלבד והציג את שיטת השווי העתידי כביקורת.

בעמ"נ בעניין **אשדר חברה לבניה בע"מ**[13], נקבע כדלקמן:

*"38.... לשם חישוב שווי ההשבחה יש להעריך את שוויים של המקרקעין בשוק החופשי לפני אישור התכנית המשביחה ('המצב הקודם') ולאחריה ('המצב החדש'). ההפרש בין סכומים אלה הוא שווי ההשבחה ממנו נגזר סכום ההיטל. כמו כן, הערכת השווי תיעשה בהתאם למבחן אוניברסלי, המניח שוק משוכלל שבו קונה סביר מוכן לשלם תמורה המשקפת את הערך האובייקטיבי של המקרקעין בנקודת הזמן הנתונה" (בר"מ 7255/17 **הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב נ' בורשטיין**).*

[13] עמ"נ 52383-10-20, **הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב ואח' נ' אשדר לבניה בע"מ ואח'**, ניתן ביום 26/08/2021.



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

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

בערר מס' תא/81077/0721 בעניין **הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל אביב נ' אברהם כספי ז"ל**, שניתן לאחרונה ביום 19/08/2024, נדונה בהרחבה סוגיית אשדר ונקבע, בין היתר, כדלקמן:

***"יש מקום לאבחנה בין היטל ההשבחה המושת על חברה לבין היטל ההשבחה המושת על מכר שנערך על ידי בעל הדירה"***

*..."פסק הדין אשדר עסק בהיטל השבחה בגין מימוש על דרך בקשה להיתר בניה, מכוחה של תכנית פינוי בינוי, **שנתבקשה על ידי יזם**. הווי אומר נקודת ההשקפה במקרה מעין זה היא דרך עיניו של היזם, ולמעשה בחינת היטל ההשבחה ראוי שתערך אף היא ביחס ל"שוק היזמים". ועל כן, במסגרת שיקול הדעת השמאי ניתן כי השמאי המעריך ייטה לבחינת השווי באמצעות גישה כלכלית המשקפת את הרווח היזמי אותו נושאת החברה בהתאם להיקף מימוש הזכויות על ידה, התואם את השוק היזמי.*

*מאידך, שעה שעסקינן במכירת דירה יחידה על ידי בעליה, טרם מומש הפרויקט על דרך של היתר בניה, כפי שהוצג בענייננו, הרי שמדובר ב"שוק של פרטיים". בנסיבות אלו ממילא שיקול הדעת השמאי ייטה לבחינת ההשבחה בגישה ההשוואה (ככל שישנן מספיק עסקאות לשם כך) הקרובה לשקף את היטל ההשבחה בהתאם לראות עיניו של האדם הפרטי המוכר את הדירה שבבעלותו."* (ההדגשות במקור – א.ג.)

עפ"י עמדת ועדת הערר הגישה הכלכלית משקפת את נקודת מבטו של היזם ולא כפי שהיה רואה לנגד עיניו קונה סביר בשוק בחופשי בעת רכישת דירה בתחום תכנית 101-0440735. במקרה הנדון קיימות בתחום תכנית 101-0440735 מספר עסקאות השוואה לאחר המועד הקובע, בין היתר, עסקה בנכס מושא השומה מיום 14/04/2024. על אף זאת ועל הצד הזהיר, אני סבורה כי במקרה הנדון גישה זו אינה רלוונטית לאומדן שווי המצב החדש ולכן בחינת ההשבחה תערך בגישה הכלכלית בלבד, כפי שהובא בחשבון ע"י שמאית המשיבה. אציין כי בתחשיב לפי גישת ההשוואה בשומת המבקש הוצג ניתוח עסקאות לפי שווי דירתי ולא נערך ניתוח של שווי מ"ר בנוי על אף השונות בשטחי דירות ההשוואה (39.6 מ"ר/51.4 מ"ר).

<u>שווי מצב חדש</u> – כאמור לעיל, שווי המצב החדש יבחן תוך שימוש בגישה הכלכלית בלבד.

הגישה הכלכלית: בהתאם לשימוש המיטבי שהינו קרקע ריקה וזמינה לבניה, לצורך ניצול מלוא הזכויות מכוח תכנית 101-0440735.



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

הגישה הכלכלית:

11.2.1. מקדמי דחיה, זמינות, מורכבות והיקף הפרויקט – אין מחלוקת בין שמאי הצדדים כי יש להביא בחשבון דחיה של 8 שנים בשיעור היוון של 6%. שמאית המשיבה הביאה בחשבון מקדם הפחתה בגין מורכבות פרויקט בשיעור 0.8 ושמאי המבקש הביא בחשבון מקדם הפחתה בגין מורכבות פרויקט בשיעור 0.7.

בהתחשב במיקום הנכס בעיר ירושלים, שכונת "קריית היובל", מאפייני המתחם, גודלו ומורכבות פרויקט מסוג זה, אביא בחשבון תקופת דחיה של **10 שנים**, **בשיעור היוון 6%**, כפי שהיה מביא בחשבון קונה סביר בשוק החופשי, המבטא דחיה, מושאע ואי וודאות, כמו כן יובא בחשבון מקדם הפחתה בגין מורכבות והיקף הפרויקט **בשיעור 0.8**, כפי שננקט על ידי שמאית המשיבה

11.2.2. עלויות הריסה ופינוי – אין מחלוקת בין שמאי הצדדים כי עלויות הריסה ופינוי הינם בסך 300 ₪ למ"ר המסתכמים לסך של 2,270,000 ₪.

בהתחשב בשימוש המיטבי במצב החדש שהינו קרקע ריקה ופנויה אני מקבלת את עמדת שמאי הצדדים כי יש להביא בחשבון את עלות ההריסה ופינוי המבנים הבנויים.

לאור מאפייני הנכס, השטחים להריסה ומאפייני המתחם והסביבה, מקובלת עלי עלות ההריסה בסך **2,270,000** ₪, כפי שהוערכה ע"י שמאי הצדדים.

11.2.3. הפחתת עלויות מטלה ציבורית – אין מחלוקת בין שמאי הצדדים כי יש להביא בחשבון הפחתה בגין מטלה ציבורית בסך 3,915,000 ₪[14].

בהתאם להוראות התכנית המשביחה ולפסיקה המתעדכנת בעניין הפחתת המטלה הציבורית[15] אני מקבלת את הסכמת שמאי הצדדים כי יש להפחית את עלות הקמת המבנה הציבורי. בהתאם להוראות התכנית עולה כי יש להקים מבנים ומוסדות ציבור במגרשים 101 ו-102 בשטח כולל של 815 מ"ר (440 מ"ר במגרש 101 ו-375 במגרש 102) עבור 3 כיתות גן + 3 כיתות מעון יום, סה"כ 6 כיתות ו-12 חניות. מקובלת עלי עלות הקמת כיתת גן בסך 762,805 ₪ לכיתת גן כפי שהובאה בחשבון ע"י שמאית המשיבה וכן עלות הקמת חניה בסך 108,000 ₪, בהתאם לאמור ההפחתה בגין מטלה ציבורית תקבע בסך **5,872,830** ₪[16].

[14] 3,915,000 ₪ = (864,000 ₪ עלות בניית 8 מקומות חניה [2 חניות לכל כיתה] + 762,805 ₪ עלות בניית כיתת גן אחת + 2,288,415 ₪ עלות בניית 3 כיתות גן).
[15] ערר (ת"א) 81033-06-20 **חברת הריבוע הכחול נדל"ן בע"מ נ' הועדה המקומית לתו"ב גבעתיים**, ניתן ביום 13/03/2023 ; ערר (חי') 8027-05-19 **הועדה המקומית לתו"ב פרדס חנה – כרכור נ' מרכז תבורי פרדס חנה בע"מ**, ניתן ביום 20/05/2020.
[16] 3 כיתות גן X 762,805 ₪ + 3 כיתות מעון X 762,805 ₪ + 12 חניות X 108,000 ₪ למקום חניה = 5,872,830 ₪.



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

11.2.4. <u>שימוש בתקופת הביניים</u> – אין מחלוקת בין שמאי הצדדים כי דמי שכירות חודשיים ראויים בתקופת הביניים לנכס מושא השומה הינם בסך 4,000 ₪.

בשומת המשיבה הובאה בחשבון תקופת ביניים של 3 שנים ושיעור ההיוון של 3.5%; בשומת המבקש הובאה בחשבון תקופת ביניים של 8 שנים ושיעור היוון של 3.5%.

במקרה הנדון בהתאם למאפייני הנכס, בין היתר, בהתחשב בשטח הדירה, בקומה ובמועד הקובע, מקובלת עלי הסכמת הצדדים כי דמ"ש חודשיים הינם בסך **4,000** ₪.

אביא בחשבון שיעור היוון **4%** כפי שקבעתי בהכרעותיי הקודמות במתחמי פינוי בינוי[17]. תקופת הדחיה הינה 10 שנים בהתאם לקביעתי בסעיף 11.2.1. לעיל.

11.2.5. <u>שווי מ"ר מבונה מסחר במצב החדש</u> – שמאית המשיבה הביאה בחשבון שווי מ"ר מבונה למסחר בסך 15,000 ₪; שמאי המבקש הביא בחשבון שווי מ"ר מבונה למסחר בסך 12,000 ₪.

בחנתי את עסקאות השוואה אשר הוצגו בשומת המשיבה וכן את השומות המכריעות עליהן התבסס שמאי המבקש ולאור מאפייני הנכס אביא בחשבון שווי מ"ר מבונה למסחר בסך **14,000** ₪.

11.2.6. <u>שווי מ"ר מבונה מגורים במצב חדש</u> – שמאית המשיבה הביאה בחשבון שווי מ"ר מבונה מגורים בסך 10,000 ₪ בהתבסס על ניתוח עסקאות השוואה למגורים; שמאי המבקש התבסס על שומות שמאים מכריעים והעריך שווי מ"ר מבונה בסך 9,000 ₪.

לאור מאפייני המתחם בו ממוקם הנכס מושא השומה ובהתחשב בעסקאות ההשוואה אשר הובאו בחשבון ע"י שמאית המשיבה, עסקאות השוואה של נכסים שבנייתם נסתיימה לאחרונה מסביבת הנכס ושומות מכריעות אשר הוצגו בשומת המבקש, אביא בחשבון שווי מ"ר מבונה למגורים בסך **9,000** ₪ **המגלם הפחתה בגין שוליות**.

11.2.7. <u>שווי מ"ר מבונה משרדים במצב חדש</u> – שמאית המשיבה הביאה בחשבון שווי מ"ר מבונה משרדים בסך 5,000 ₪ בהתבסס על ניתוח עסקאות השוואה למשרדים; שמאי המבקש התבסס על שומות שמאים מכריעים והעריך שווי מ"ר מבונה בסך 4,000 ₪.

לאור מאפייני המתחם בו ממוקם הנכס מושא השומה ובהתחשב בעסקאות ההשוואה אשר הובאו בחשבון ע"י שמאית המשיבה ושומות מכריעות אשר הוצגו בשומת המבקש, אביא בחשבון שווי מ"ר מבונה למשרדים בסך **4,500** ₪.

[17] לדוגמה: שומתי בגו"ח 4541/49, בגו"ח 4541/50, בגו"ח 4024/557, בגו"ח 30187/35, בגו"ח 30439/5 ובגו"ח 6163/153.



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

11.2.8. <u>הפחתה לעירוב שימושים בגין שטחי מגורים מעל מסחר, משרדים ומבני ציבור</u> – שמאי המבקש הביא בחשבון מקדם הפחתה בגין מגורים מעל מסחר, משרדים, ומבניה ציבור בשיעור 0.95 ; שמאית המשיבה טענה כי אין להביא בחשבון הפחתה בגין מרכיב זה מכיוון שלא הוצגו הוכחות לפגיעה בגין מרכיב זה.

בהתאם ל"מבחן השקל" אני סבורה כי קונה סביר יהיה מוכן לשלם מחיר גבוה יותר בעבור דירת מגורים שאינה ממוקמת מעל חזית מסחרית ובמבנה שאינו כולל שטחי משרדים וכיתות גן ילדים. ההפחתה אשר הוערכה ע"י שמאי המבקש בשיעור **5%** הינה סבירה ומשקפת את ההפחתה שהיה מביא בחשבון קונה סביר בגין נכס מגורים מעל קומת "המסחר" ובמבנה המשלב שטחי ציבור בשימוש כגן ילדים וכן שטחי משרדים.

11.2.9. <u>מקדם הפחתה בגין קרבה לכביש סואן</u> – שמאי המבקש הביא בחשבון מקדם הפחתה בגין קרבה לכביש סואן בשיעור 0.95 ; שמאית המשיבה טענה כי בהתאם לעסקאות ההשוואה אין מובהקות לכך שקרבה לכביש גולומוב מפחיתה את ערכי השווי וטענה כי העסקה שהובאה בחשבון בשומתה מרחוב גולומב נמכרה במחיר גבוה יותר מאשר העסקאות שנערכו ברחובות העורפיים.

במקרה הנדון לאור מאפייני הנכס וניתוח נתוני ההשוואה אני מקבלת את עמדת שמאית המשיבה כי אין להביא בחשבון הפחתה זו.

11.2.10. <u>מקדם הפחתה בגין שוליות</u> – שמאי המבקש הביא בחשבון מקדם הפחתה בגין שוליות בשיעור 0.9 בגין שטח דירתי מעבר ל-95 מ"ר.

בהתאם להוראות התכנית המשביחה וקביעתי בסעיף 11.2.6. לעיל אני סבורה כין אין להביא בחשבון הפחתה נוספת בגין מרכיב השוליות.

11.2.11. <u>חלקו היחסי של המבקש מהמצב החדש</u> – בשומות שמאי הצדדים הובא בחשבון כי חלקו היחסי של המבקש הינו 5/512 (0.9765%), בהתאם לחלקו היחסי ברכוש המשותף בחלקה.

בהתאם לטבלת ההקצאה והאיזון עולה כי חלקו של המבקש כולל תרומת המחוברים הינו בשיעור **0.9856%.**



סוקולוב 46 (כיכר המושבה), 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 תכנית 101-0440735 במימוש בדרך של מכר.

12.3. אופן ההשבחה חושב בהתאם ל"הלכת פמיני"[18], לפיה תיבחן השפעת אישור התוכנית 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 גולומב, בשכונת "קריית יובל", שבעיר 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 תכנית 101-0440735.

12.4.5. זכויות בעלות.

12.4.6. נתוני שוק ברי השוואה למקרקעין ושומות שמאים מכריעים לרבות עסקאות שהוצגו בהן וניתוחן, בסמוך למועד הקובע לתוכנית המשביחה ובהתאמה לנכס מושא השומה.

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

[18] 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/2012 (מועד קובע: 08/12/2022)**

מצב קודם

| | |
|---|---|
| **שווי דירה במצב הקודם** | 1,318,960 ₪ |

מצב חדש בגישה הכלכלית:

| **מגרש 101** | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| **מהות** | **שטח במ"ר מבונה** | **מקדם שווי** | **מקדם הפחתה בגין מגורים מעל מסחר, משרדים ומבני ציבור** | **שטח אקוי'** | **שווי למ"ר מבונה/עלות (₪)** | **סה"כ (₪)** |
| מגורים סחיר | 24,218 | 1 | 0.95 | 23,007 | 9,000 | 207,063,900 |
| מחסנים על קרקעי | 1,206 | 0.5 | 0.95 | 573 | 9,000 | 5,155,650 |
| תעסוקה עיקרי | 580 | 1 | 1 | 580 | 4,500 | 2,610,000 |
| מסחר | 300 | 1 | 1 | 300 | 14,000 | 4,200,000 |
| סה"כ שווי מגרש 101 | | | | | | 219,029,550 |
| **מגרש 102** | | | | | | |
| מגורים סחיר | 22,241 | 1 | 0.95 | 21,129 | 9,000 | 190,160,550 |
| מחסנים על קרקעי | 1,128 | 0.5 | 0.95 | 536 | 9,000 | 4,822,200 |
| תעסוקה עיקרי | 1,086 | 1 | 1 | 1,086 | 4,500 | 4,887,000 |
| סה"כ שווי מגרש 101 | | | | | | 199,869,750 |
| עלות הקמת חניון תת קרקעי | 33,914 | (₪ 2,700) | | | | (₪ 91,567,800) |
| עלות הקמת השטח הציבורי | | | | | | (₪ 5,872,830) |
| עלויות הריסה ופינוי | | | | | | (₪ 2,270,000) |
| סה"כ שווי מגרשים 101 ו-102 בניכוי הפחתות | | | | | | 319,188,670 |
| מקדם דחיה | 10 שנים ; 6 % | | | | | 178,233,286 |
| מקדם הפחתה בגין מורכבות פרויקט | 0.8 | | | | | 142,586,629 |
| שווי משויך לנכס מושא השומה | | | | | | 1,405,334 |
| דמ"ש לתקופת הביניים | 4,000 ₪ ; 10 שנים | | | | | 389,323 |
| **סה"כ שווי במצב החדש המיוחס לנכס מושא השומה** | | | | | | **1,794,657** |

| | |
|---|---|
| **ההשבחה** | **475,697** ₪ |
| **היטל ההשבחה** | **237,848** ₪ |



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 |
|---|---|---|---|
| 101-0440735 | 31/10/2020 | ₪ 475,697 | ₪ 237,848 |

הערך הנקוב לעיל יוצמד כחוק, בתקופה בה התנהל הדיון בפניי 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