תאריך : 03.04.2022
מספר מינוי : 2423-2021
מספרנו : 187

לכבוד,

המבקש, לילי כהן יונתן
באמצעות השמאים טל זהר ועומר שילה
בדוא"ל : talzoahr10@hotmail.com

המשיבה, הוועדה מקומית גבעת שמואל
באמצעות השמאים מורן זייד זינר ומוטי זייד
בדוא"ל : moran.zaid@gmail.com

שומה מכרעת היטל השבחה
תת חלקה 46 בחלקה 884 בגוש 6189
רחוב הנשיא 14, גבעת שמואל

בהתאם להוראות ס' 14 (ב) (1) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965 מוניתי כשמאית מכריעה לעניין ההשבחה שחלה במקרקעין שבנדון.

1. **<u>מטרת השומה</u>**

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

גורם ההשבחה : אישור תכניות תמ"ל 2006

אופן מימוש הזכויות : עסקת מכר מיום 28.01.2021.

2. **<u>מועדים</u>**

- המועדים הקובעים לשומה:

  תכנית תמ"ל 2006 - 16.11.2020

- מועד ועורך הביקור בנכס : נערך ע"י החת"מ ביום 25.03.2022
- מועד הדיון : ביום 04.01.2022 קיימתי דיון בנוכחות שמאי הצדדים באופן מקוון באמצעות תוכנת ZOOM. סיכום הדיון הועבר לצדדים.

3. **<u>מסמכים שהוצגו</u>**

להלן פירוט המסמכים שהוגשו ע"י שמאי הצדדים:

<u>מטעם המבקש:</u>

- שומה אחרת מטעם המבקש מיום 08.11.2021 שנערכה ע"י שמאי המקרקעין טל זהר ועומר שילה.
- העתק נסח רישום מפנקס הבתים המשותפים לחלקה 884.
- הסכם מכר מיום 28.01.2022

<u>מטעם המשיבה:</u>

- שומה מטעם המשיבה מיום 30.08.2021 שנערכה ע"י שמאי מקרקעין מורן זייד זינר ומוטי זייד.
- מסמך תגובה לשומה אחרת מיום 05.12.2021.

4. **<u>פרטי המקרקעין</u>**

מהות הנכס הנדון	:	דירת מגורים
גוש	:	6189
חלקה	:	884
תת חלקה מס'	:	46
שטח חלקה רשום	:	5,917 מ"ר[1]
שטח תת חלקה רשום	:	45.1 מ"ר[1]
זכויות משפטיות	:	בעלות
כתובת	:	רחוב הנשיא 14, גבעת שמואל

5. **<u>תיאור הנכס והסביבה</u>**

הנכס מושא השומה הינו דירת מגורים הממוקמת בקומה השניה בבניין ברחוב הנשיא 14 בגבעת שמואל. הדירה מהווה חלק מבניין מגורים ותיק המונה 4 קומות וכולל 4 אגפים, 10 כניסות ו- 82 יח"ד. הבניין ממוקם בתוך מתחם גיורא המכונה שכונת גיורא.

המתחם מושא השומה בשטח של כ- 50 דונם וגבולותיו רחוב הנשיא מצפון, המהווה ציר תנועה ראשי, שצ"פ הגובל בכביש מס' 4 ממערב, רחוב הזיתים במזרח ומדרום בגב שורת מבנים צמודי קרקע הגובלים עם רחוב יהודה הלוי. המתחם כולל בתוכו כיום 552 יח"ד בשישה מבנני מגורים וותיקים במצב פיזי רעוע, סביב חצרות פנימיות משותפות, וכן מבנים לשימושי מסחר ומבנים לצרכי ציבור.

[1] בהתאם להעתק נסח רישום מפנקס הבתים המשותפים מיום 02.11.2021

סביבת הנכס מצפון למתחם מאופיינת בבנייני מגורים בבניה רוויה חדשה של 7-12 קומות, ומדרום בבניה צמודת קרקע.

<u>גבולות החלקה מושא השומה:</u>

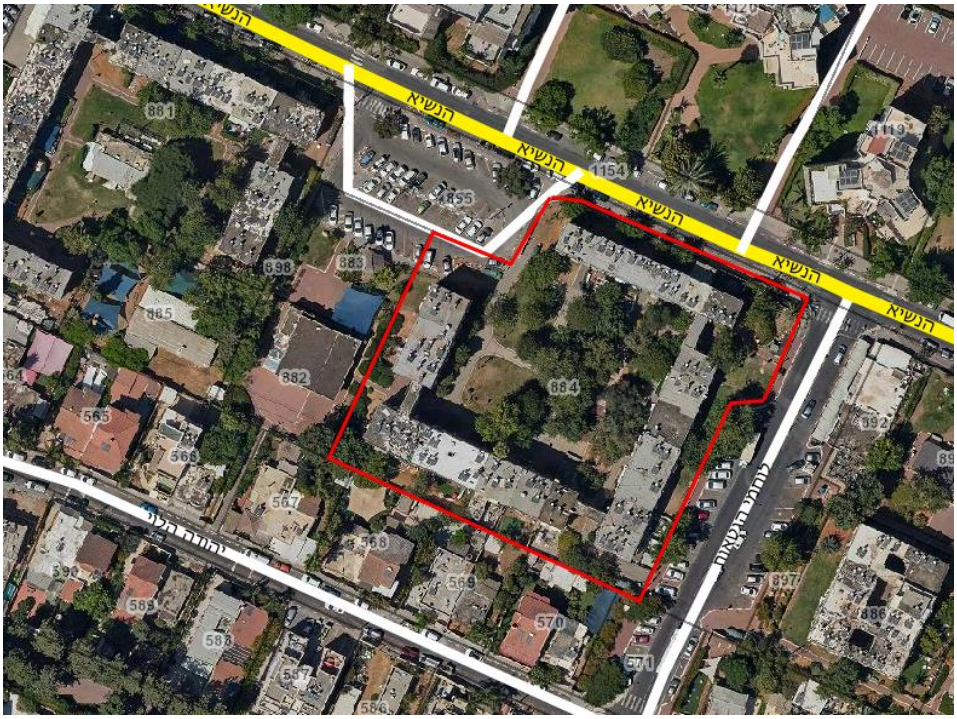
מדרום - בניה צמודת קרקע

מצפון - רחוב הנשיא ומעברו מבני מגורים בני 7-12 קומות.

ממזרח - רחוב לוחמי הגטאות ומעברו מבני מגורים הכלולים במתחם גיורא.

ממערב - מבנה ציבור המפריד בין מבנני המגורים

תצלום אוויר של החלקה וסביבתה (החלקה תחומה בקו אדום):



6. <u>מצב תכנוני</u>

<u>מצב קודם</u>

6.1 <u>תכנית 3/46/1</u>

התכנית אושרה בוועדת תיאום לשיכונים ציבוריים מיום 07.09.1966, התכנית הינה תרש"צ אשר אינה מגדירה זכויות בניה.

6.2 <u>תכנית ממ/853</u>

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 1820 מיום 05.05.1972, מבני המגורים הכלולים בתכנית סומנו ביעוד מגורים ג', זכויות הבניה יהיו לפי תכנית בינוי שתאושר ע"י הוועדה המקומית.

6.3. **<u>תכנית ממ/10001</u>**

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ 3237 מיום 11.08.1985. התכנית קובעת כי שטחי גג המשמשים מרפסות ללא קירוי וללא פרגולות, אינם נכללים באחוזי הבניה.

6.4. **<u>תכנית ממ/10002</u>**

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 3282 מיום 19.12.1985. התכנית קובעת הוראות לגימור גגות בתים משותפים.

6.5. **<u>תכנית ממ/950</u>**

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 3317 מיום 31.03.1986. התכנית הינה תכנית מתאר לגבעת שמואל. התכנית אינה משנה או קובעת הוראות עבור החלקה מושא השומה, מתחם הנשיא מסומן לייעוד מבני ציבור.

6.6. **<u>תכנית ממ/3180</u>**

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 6563 מיום 12.03.2013. מטרת התכנית הינה שינוי הוראות בניה באזורי מגורים א'-ג' בגבעת שמואל לבניית חדרי מגורים על הגג.

התכנית מאפשרת תוספת בניה של 45 מ"ר לכל יח"ד או עד 65% משטח הגג של אותה יחידת דיור, לפי הקטן מבניהם. שטח היטל המדרגות הפנימיות ייכלל במניין השטחים.

6.7. **<u>תכנית 427-0419887</u>**

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 8734 מיום 10.03.2020. התכנית הינה תכנית מתאר כוללנית לגבעת שמואל. התכנית באה להסדיר את הקיבולת הכללית של העיר ולתת חזון לעיר. לא ניתן להוציא היתרים או הרשאות מכוחה. עיקרי הוראות התכנית הינם קביעת ייעודי קרקע ותוספות זכויות בניה, הגדרת מערכת דרכים, קביעת הוראות בינוי וכו'.

<u>מצב חדש</u>

6.8. **<u>תכנית תמ"ל 2006</u>**

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 9183 מיום 01.11.2020. מטרת התכנית הינה התחדשות עירונית במתחם גיורא ע"י פיתוח עירוני בשלושה מתחמים לאורך רחוב הנשיא הכוללים 1,831 יח"ד, שימושי מסחר ותעסוקה, מבני ציבור, כיכר עירונית ושטחים ציבוריים פתוחים לשימוש תושבי העיר.

עיקרי הוראות התכנית הינם שינויי היעודים המאושרים, קביעת הוראות בניה לרבות מספר יח"ד ו/או זכויות בניה, תכסית בניה וחזיתות.

התכנון המוצע הינו הריסת הבינוי הקיים 552 יח״ד קיימות ובניית 1,240 יח״ד במתחם גיורא בשטח ממוצע של 88 מ״ר, ועוד 591 יח״ד בשני מתחמים נוספים. 531 יח״ד במתחם הנשיא מזרח[2], 60 יח״ד במתחם אזרחי[3]. כמו כן ייבנו מגדלי תעסוקה ומסחר במתחם צמוד לכביש מס׳ 4.

בהתאם לטבלת ההקצאה המהווה חלק מהתכנית, תתי החלקות הכלולות בחלקות 884 ו- 875 מקבלים במצב יוצא את מגרשים מס׳ 2 ו- 5 ביעוד מגורים ד׳ כדלקמן:

	חלקה/מגרש	שטח מגרש	שטח בנוי/ עיקרי	מס׳ יח״ד רשומות
מצב נכנס	884	5,917 מ״ר	5,016 מ״ר	82
	875	5,791 מ״ר	5,982 מ״ר	92
סה״כ		**11,708 מ״ר**	**10,998 מ״ר**	**174**
מצב יוצא גיורא ב׳	5	4,457 מ״ר	13,485 מ״ר	155
	2	6,592 מ״ר	21,750 מ״ר	250
סה״כ		**11,049 מ״ר**	**35,235 מ״ר**	**405**

<u>ייעודי קרקע ושימושים – מגורים ד׳</u>

השימושים המותרים הינם מגורים, מסחר, כל החללים והמתקנים הדרושים לרווחת המשתמשים במבנים לרבות מועדון דיירים, חדר כושר וכו׳. בתא שטח מס׳ 11 בלבד יותר גם שימוש למלונאות.

<u>הוראות הבינוי יהיו כדלקמן:</u>

הבינוי במגרשים יכלול מגדל ובניה מרקמית, למעט מגרשים מס׳ 1 ו- 11 שיכללו מגדל בלבד.

מיקום המגדל בכל מגרש ביחס לגבולותיו של המגרש יהיה כמסומן בנספח הבינוי.

המרחק בין מגדל למבנה מרקמי/מגדל יהיה 12 מ׳ לפחות.

לפחות 20% ממספר יחידות הדיור בכל מגרש, או במספר מגרשים המוגשים במסגרת היתר יחיד, תהיינה יחידות קטנות.

קווי הבניין במגרשים 1-6 (מתחם גיורא) יהיו: חזית המבנים המרקמיים תוצמד לקו הבניין לרחוב הנשיא, כלומר קו בניין אפס. תתאפשר נסיגה של עד 5 מ׳ למגדלים בלבד.

בכל המגרשים בהם מסומנת חזית מסחרית תחויב בקו בניין אפס, שאורכה לא יפחת מ- 50% מאורך חזית המבנים.

גובה קומה טיפוסית לא יעלה על 3.2 מ׳ ברוטו. גובה קומת הקרקע לא יעלה על 7 מ׳ ברוטו. בחללי המסחר תותר התקנת גלריה כהגדרתו בתקנות התכנון והבניה, מבלי שהדבר יחשב כקומה נוספת במניין הקומות. גובה קומת הקרקע במבנים המסומנים בחזית מסחרית לא יפחת מ 4.5 מ׳ ברוטו.

מחסנים יתאפשרו בתת הקרקע בלבד.

לא תותר הקמת דירות גן הפונות לרחוב הנשיא.

[2] בין רחובות הנשיא מצפון, רחוב מנחם בגין במערב, רחוב ש״י עגנון בדרום, דרך המלך במזרח.
[3] מצפון לרחוב הנשיא, בין רחובות הזיתים במערב ומתחם ״סונג״ במזרח.

חניה – ניתן יהיה לחשב את מקומות החניה ברחוב לצורך תקן החניה לשימושים המסחריים. פתרון החניה במגרשי המגורים והתעסוקה, יהיה בתת הקרקע באון מלא. לא יותקנו חניות על קרקעיות במגרשים אלו.

7. **<u>רישוי</u>**

באתר רישוי בנייה של גבעת שמואל, לא נמצאו היתרי בניה של הקמת המבנה הקיים, וכן היתרים בכלל עבור החלקה מושא השומה.

8. **<u>מצב משפטי</u>**

8.1. **<u>נסח רישום</u>**

בהתאם להעתק נסח רישום מפנקס בתים משותפים המתנהל בלשכת רישום מקרקעין פתח תקוה, מיום 02.11.2021, עולים הפרטים הבאים:

גוש	:	6189
חלקה	:	884
תת חלקה	:	46
שטח תת החלקה	:	45.1 מ״ר
בעלויות	:	כהן יונתן לילי
הערות	:	הערה בדבר העברה לזרים
		הערת אזהרה סעיף 126 עבור פריהיים ידידיה דניאל שלמה ואור, עפ״י התחייבות מיום 28.01.2021.

8.2. **<u>הסכם מכר</u>**

הוצג לעיוני הסכם מכר מיום 28.01.2021 למכירת הדירה מושא השומה בתמורה ל - 1,625,000 ₪. מיסים יחולו כחוק.

9. **<u>מהות ההשבחה</u>**

בתוספת השלישית, לחוק התכנון והבניה תשכ״ה - 1965 מוגדרת השבחה כ״עליית שווים של מקרקעין עקב אישור תכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג״. בעניינו, הדרישה לתשלום היטל השבחה היא כתוצאה מאישור תכנית תמ״ל 2006 ומימוש במכר.

10. **<u>השבחה עפ״י שומות הצדדים</u>**

תכנית	ההשבחה לפי שומת שמאי המבקש	ההשבחה לפי שומת שמאי המשיבה
תמ"ל 2006	**חלופה א' – אין השבחה** **חלופה ב' – 171,570 ₪**	**347,000 ₪**

11. **<u>ריכוז עיקרי המחלוקת בין שמאי הצדדים</u>**

להלן המחלוקות שבין הצדדים כפי שעולות משומותיהם, המסמכים שהועברו ומהדיון:

נושא	עמדת שמאי המבקש	עמדת שמאי המשיבה
שווי מ"ר בנוי למצב קודם	23,900 ₪	22,000 ₪ X שטח ארנונה
שווי מ"ר בנוי למצב חדש	24,200 ₪	בהתאם לתמורה בהסכם המכר – 1,625,000 ₪

12. **<u>עמדות וטיעוני הצדדים למחלוקת:</u>**

להלן עיקרי המחלוקת שבין הצדדים כפי שעולות משומותיהם ומהדיון:

12.1. **<u>עמדת שמאי המבקש</u>**

שמאי המבקש טוענים כי כלל לא קיימת חבות בהיטל השבחה בנכס מושא השומה הואיל ולא קיימת כדאיות כלכלית לתמ"ל 2006. לתימוכין, מפנים לפרוטוקולים בוועדות המשנה של עיריית גבעת שמואל, וכן לשומה לפי תקן 21 המבוססת הנחה של חברת ז.כ מחקר וסקרים (1989) בע"מ שנערכה לתמ"ל 2006 [4].

לטענתם, הפרוטוקולים מוכיחים כי לא פעם, תמ"ל 2006 נתקלה בבעייתיות של כדאיות כלכלית. וכן חוות הדעת הכלכלית התבססה על החלטת הרשות המקומית למתן פטור מהיטל השבחה לפרויקט. במידה ולא יינתן פטור מהיטל השבחה אחוז הרווח של היזם יפחת מ- 18.7% כמפורט בחוות הדעת הכלכלית והפרויקט יאבד מרווחיותו.

לחלופין ולמען הזהירות, שמאי המבקש ערכו חישוב השבחה בהתאם לגישת ההשוואה הישירה על פי מחירי הדירות לאחר אישור התכנית. לטענתם בהתאם לערר חדוה פרימרמן[5] גישת ההשוואה הישירה הינה הגישה הנחשבת לנכונה ורצויה יותר, הן על פי התקינה השמאית והן לפי פסיקה ענפה.

12.1.1. **<u>שווי מ"ר בנוי</u>**

[4] הדו"ח הכלכלי לפי תקן 21 המשמש כחוות דעת כלכלית ומסמך רקע להוראות התכנית.
[5] ערר ת"א 8199-07-18 הועדה המקומית לתו"ב תל אביב יפו נ' חדוה פריפרמן.

<u>מצב קודם</u>

שמאי המבקש טוענים כי יש לעשות הפרדה בין עסקאות ההשוואה שנערכו לפני הפקדת תמ"ל 2006 כדי לבודד את הפוטנציאל להתחדשות עירונית, לבין עסקאות ההשוואה לאחר הפקדת תמ"ל 2006 המגלמות פוטנציאל.

שמאי המבקש קובעים שווי מ"ר בנוי במצב קודם 23,900 ₪ בהתבסס על עסקאות השוואה.

להלן עסקאות ההשוואה כפי שהובאו בשומת שמאי המבקש:

תאריך	גוש וחלקה	מחיר 100%	שטח רשום במ"ר	שטח ארנונה במ"ר	שווי מ"ר ארנונה	מקדם מועד לאישור תמ"ל 2006	מקדם שוליות	מקדם קומה	מקדם מותאם	שווי מ"ר ארנונה מתואם
11.3.2019	6189-879-57	₪ 1,575,000	54	68	₪ 23,162	1.05	1.05	0.940	1.036	₪ 24,004
22.12.2018	6189-875-3	₪ 1,540,002	54	69	₪ 22,319	1.07	1.05	0.960	1.079	₪ 24,072
19.8.2018	6189-886-8	₪ 1,470,000	69	69	₪ 21,304	1.08	1.05	0.960	1.089	₪ 23,193
22.5.2018	6189-888-5	₪ 1,590,000	69	77	₪ 20,649	1.10	1.08	0.960	1.140	₪ 23,550
8.3.2018	6189-881-32	₪ 1,500,000	54	68	₪ 22,059	1.11	1.05	0.960	1.119	₪ 24,681
שווי מ"ר משוקלל, במעוגל										**₪ 23,900**

<u>מצב חדש</u>

שמאי המבקש טוענים, כי לאור ביצוע עסקה בנכס מושא השומה, הרי שחובה להתבסס בין היתר גם על עסקה זו, ויש לתת לה משקל יתר. לפיכך הביאו שמאי המבקש משקל יחסי גבוה יותר לעסקת ההשוואה שנערכה בנכס.

שמאי המבקש קובעים שווי מ"ר בנוי 24,200 ₪ בהתבסס על עסקאות השוואה.

להלן נתוני השוואה לשווי מ"ר בנוי למצב חדש כפי שהובא בשומת שמאי המבקש:

תאריך	גוש וחלקה	מחיר 100%	שטח רשום במ"ר	שטח ארנונה במ"ר	שווי מ"ר ארנונה	מקדם מועד לאישור תמ"ל 2006	מקדם שוליות	מקדם קומה	מקדם מותאם	שווי מ"ר ארנונה מתואם
22.8.2021	6187-881-21	₪ 1,600,000	54	69	₪ 23,188	0.95	1.05	0.940	0.938	₪ 21,743
25.7.2021	6189-881-28	₪ 1,635,000	54	68	₪ 24,044	0.95	1.05	1.060	1.057	₪ 25,423
3.2.2021	6189-888-4	₪ 1,713,000	62	69	₪ 24,826	0.96	1.05	0.940	0.948	₪ 23,523
9.8.2020	6189-870-38	₪ 1,400,000	54	54	₪ 25,926	1.00	1.00	0.960	0.960	₪ 24,889
5.8.2020	6189-875-62	₪ 1,565,000	54	68	₪ 23,015	1.00	1.05	0.940	0.987	₪ 22,716
15.7.2020	6189-875-58	₪ 1,550,000	54	68	₪ 22,794	1.00	1.05	0.940	0.987	₪ 22,498
21.5.2020	6189-886-9	₪ 1,640,000	69	69	₪ 23,768	1.00	1.05	1.000	1.050	₪ 24,957
4.2.2020	6189-884-77	₪ 1,700,000	54	68	₪ 25,000	1.01	1.05	1.000	1.061	₪ 26,513
6.8.2019	6189-881-26	₪ 1,540,000	54	66	₪ 23,333	1.03	1.05	1.000	1.082	₪ 25,235
שווי מ"ר משוקלל, במעוגל										₪ 24,200

בשקלול מחיר המכירה 1,625,000 ₪ במשקל של 60%, קבעו שמאי המבקש את שווי הדירה במצב חדש 1,521.920 ₪.

12.1.2. **<u>תחשיב שמאי המבקש</u>**

מצב קודם		
שטח הדירה (ארנונה)	שווי מ״ר בנוי מתואם	שווי מצב קודם
57 מ״ר	23,900 ₪	1,350,350 ₪
מצב חדש בהתאם לסקר המחירים - משקל יחסי 40%		
57 מ״ר	24,200 ₪	1,367,300 ₪
מצב חדש בהתאם לעסקה שנערכה בנכס נשוא השומה - משקל יחסי 60%		
שווי מצב חדש		
מחיר מכירה		1,625,000 ₪
שווי מצב חדש משוקלל		1,521,920 ₪
השבחה		**171,570** ₪
היטל השבחה		**85,785** ₪

12.2. **<u>עמדת שמאי המשיבה</u>**

12.2.1. **<u>שווי מ"ר בנוי</u>**

<u>שווי מצב קודם</u>

שמאי המשיבה אומדים את שווי הנכס במצב קודם לפי שוויה של הדירה במצבה כבנויה בהתעלם מהשפעת התכנית החדשה על המקרקעין. עפ"י סקר מחירים לנכסים דומים לנכס מושא השומה למועד הקובע תוך עריכת התאמות שלא פורטו, קבעו שמאי המשיבה שווי מ"ר בנוי 22,000 ₪.

עוד טוענים שמאי המשיבה כי מאחר ובסוף 2017 נחתם עם הדיירים סוג של הסכם עם יזם, ונכתבה הערת אזהרה לטובת א.ב. התחדשות עירונית בע"מ, יש לנטרל מעסקאות ההשוואה פוטנציאל שהיה גלום עוד לפני הפקדת התכנית.

להלן נתוני השוואה למצב קודם כפי שמובאים בשומתם:

מקור מידע	תאריך	כתובת	גוש	חלקה	תת חלקה	קומה	שטח רשום	שטח ארנונה	מחיר מוערך	שווי למ"ר נטו	שווי למ"ר ברוטו
עסקאות לפני הפקדת התכנית											
מידע נדלן	28.5.2015	הנשיא 13	6189	884	72	2\4	45	45	₪ 801,752	₪ 17,817	₪ 17,817
	14.6.2015	הנשיא 16			3	1\4	36	36	₪ 945,000	₪ 26,250	₪ 26,250
	6.8.2015	הנשיא 13			75	1\4	69	69	₪ 1,242,500	₪ 18,007	₪ 18,007
	6.9.2016	הנשיא 16			18	1\3	48	48	₪ 839,998	₪ 17,500	₪ 17,500
	31.1.2017	הנשיא 15			34	2\3	55	64	₪ 1,179,999	₪ 21,455	₪ 18,437
	11.12.2018	הנשיא 14			66	2\4	66	66	₪ 1,009,332	₪ 15,293	₪ 15,293
	11.12.2018	הנשיא 14			66	2\4	66	66	₪ 1,009,332	₪ 15,293	₪ 15,293
ממוצע	**14.11.2016**										₪ **18,371**
התאמות										%20	₪ 22,000
עסקאות אחרי הפקדת התכנית											
מידע נדלן	4.2.2020	הנשיא 13	6189	884	77	2\4	54	68	₪ 1,700,000	₪ 31,481	₪ 25,000
	28.1.2021	הנשיא 14			46	3\3	45	56	₪ 1,625,000	₪ 36,111	₪ 29,018
	19.5.2021	הנשיא 16			12	2\4	36	45	₪ 1,400,000	₪ 38,889	₪ 31,111
ממוצע	6.11.2020										₪ **28,376**

כמו כן סקרו עסקאות נוספות במתחם גיורא לדירות ותיקות במצב דומה הכוללות את הפוטנציאל בעקבות תמ"ל 2006, להלן העסקאות כפי שפורטו בשומתם:

מתחם גיורא- המתחם כולל 21 בניינים בני 4-3 קומות מעל ק"ק, במצב פיזי רעוע								
מקור מידע	תאריך	כתובת	גוש	חלקה	תת חלקה	קומה	שטח רשום	שטח ארנונה	מחיר מוערך
מידע נדלן	16.10.2020	הנשיא 6	6189	879	20	4\4	45	54	₪ 1,435,000
	19.3.2020	הנשיא 6			34	3\3	54	54	₪ 1,600,000
	13.6.2019	הנשיא 6			34	3\3	54	54	₪ 1,666,667
	11.3.2019	הנשיא 7			57	1\4	54	68	₪ 1,575,000
	6.8.2019	הנשיא 10		881	26	3\4	54	66	₪ 1,540,000
	25.1.2019	הנשיא 11			53	2\4	55	55	₪ 1,595,000
	28.1.2021	הנשיא 14		884	46	3\3	45	56	₪ 1,625,000
	4.2.2020	הנשיא 13			77	2\4	54	68	₪ 1,700,000
	20.2.2019	הנשיא 16			21	3\3	40	40	₪ 1,500,000
	3.6.2019	הנשיא 14			52	3\4	54	54	₪ 1,565,000
	9.8.2020	הנשיא 21		870	38	2\5	54	54	₪ 1,400,000
	5.8.2020	הנשיא 20			79	4\4	54	55	₪ 1,550,000
	21.5.2020	הנשיא 17		886	9	3\4	69	69	₪ 1,640,000

<u>שווי מצב חדש</u>

שמאי המשיבה גורסים כי ע"פ "עקרון ההתעשרות" יש לתת עדיפות במקרה הנדון למחיר המכירה של הדירה מושא השומה, בהיותו משקף את תגובת השוק לתמורה שיקבל הדייר כתוצאה מאישור התכנית. על כן, הביאו את שווי המכירה כשווי במצב חדש.

על פי שיקולים ועקרונות שמאי המשיבה, יש לבחון את ההשבחה על ידי בחינת ההפרש בין שווי המקרקעין במצב תכנוני חדש, לעומת שווי במצב קודם. בבחינת ההשבחה, חושב במצב קודם שווי המקרקעין במועד הקובע בהתעלם מהשפעת התכנית המשביחה, ושווי מצב חדש על בסיס שווי המקרקעין עפ"י התכנון המוצע וההטבות התכנוניות. לשיטת שמאי המשיבה המתודולוגיה בחישוב ההשבחה הינה ההנאה הישירה של אותה דירה, קרי דירה מורחבת הכוללת תוספת של 18 מ"ר + מרפסת, חניה ומחסן בבניין חדש. לשיטתו, ההשבחה עבור תוספת הזכויות העודפות (כלומר "דירות היזם") תחושב בעת מימוש הזכויות בהיתר. לפיכך, מחיר המכירה עדיף מפני שהוא משקף את תגובת השוק לתמורה שיקבל הדייר כתוצאה מאישור תמ"ל 2006.

12.2.2. **<u>תחשיב שמאי המשיבה</u>**

מצב קודם		
שטח	שווי מ"ר בנוי	סה"כ שווי
מ"ר56.5	₪ 22,000	₪ 1,243,000
מצב חדש		
מחיר מכירה		₪ 1,625,000
התאמת זמן	2%	₪ 1,590,000
השבחה		**₪ 347,000**
היטל השבחה	**50%**	**₪ 173,500**

לצורך בקרה ובדיקת סבירות ההשבחה, שמאי המשיבה ערכו תחשיב עבור הגורם המשביח במצב החדש, קרי תוספת הזכויות המוצעת לדירה שבנדון. ע"פ דו"ח כלכלי לפי תקן 21[6], תמורת הדיירים תהיה דירה חדשה בשטח הגדול ב- 18 מ"ר משטח הדירה הקיימת ובתוספת מרפסת בשטח של 12 מ"ר וחניה אחת במרתף.

לצורך קביעת שווי למ"ר בנוי בבניין חדש, סקרו עסקאות לדירות 3 חד' חדשות בסביבה[7], מהן עולה שווי בגבולות 23,000 ₪ למ"ר והשבחה בסך של 393,891 ₪ לאחר דחיה לתקופה של 3.5 שנים כמפרט להלן:

	שטח דירת תמורה ברוטו		שווי חדש בדירות גדולות		שווי מצב קודם בנוי
שטח עיקרי ממוצע	18.00	X	23,000 ₪	=	414,000 ₪
מרפסת	12.00	X	5,750 ₪[8]		69,000 ₪
בחינת תוספת השווי					483,000 ₪
בדחיה של 3.5 שנים בשיעור היון 6%					393,891 ₪

[6] מסמך רקע לתכנית תמל /2006
[7] פרויקט אקו רמת הדר גו"ח 6369/312 , פרויקט חלומות גבעת שמואל גו"ח 6369/360 , פרויקט סביוני גבעת שמואל גו"ח 6191/70.
[8] מקדם של 0.25 משטח עיקרי

13. **<u>הכרעה</u>**

לטענת שמאי המבקש חיוב בהיטל השבחה יגרום לחוסר כדאיות כלכלית למימוש הפרויקט בהסתמך על הדו"ח השמאי כלכלי לפי תקן 21 ופרוטוקולים מועדות המשנה.

מטרתו של תקן 21 הינה לקבוע את רמת הפירוט המזערית בשומת מקרקעין המבוצעות לצורך בדיקה שמאית כלכלית לתכנית פינוי בינוי, ונועד להוות כלי עזר לקביעת כמות יח"ד בפרויקט בכדי להפוך את העסקה לכדאית עבור היזם. זאת בשונה משומת היטל השבחה לפי התוספת השלישית, בה אנו בוחנים את ההשבחה המוגדרת כעליית שווים של מקרקעין עקב אישור תכנית בעיני בעלי המקרקעין. חיזוק לעמדתי נמצא בהחלטות ועדת ערר אשדר[9] ובהחלטת ועדת ערר פרימרמן אליה מפנים שמאי המבקש.

ערר אשדר:

> "תקן מספר 21.0 בדבר פירוט מזערי נדרש בשומות מקרקעין המבוצעות לצורך בדיקה שמאית כלכלית לתכנית פינוי-בינוי מדצמבר 2012, מטרתו לקבוע את רמת הפירוט המזערית בשומות מקרקעין המבוצעות לצורך בדיקה שמאית כלכלית לתכנית פינוי-בינוי.
>
> ....
>
> תקן 21 מטרתו להוות כלי עזר לוועדה המחוזית לקביעת כמות יחידות הדיור שתהפוך את העסקה לכדאית כלכלית וככזה נקודת המבט שלו היא גם נקודת המבט הכלכלית של היזם שיבצע את הפרויקט. ועדת ערר זו, איננה ערכאת ערעור על התכנית ואיננה ערכאת ערעור על הועדה המחוזית. לפיכך, איננו נכנסים ואיננו נדרשים לבדוק את הכדאיות הכלכלית של הפרויקט הנבחנת במסגרת אישורה של התכנית. למעשה מסקנתנו היא **כי התוספת השלישית**, אדישה לשאלה "מה היזם יקבל", או "כמה היזם ירוויח". השאלה האם הרווח היזמי יהיה 25,20,15 או 30 אחוז, או אף למעלה מכך, אינה עניין לוועדת ערר זו. שאלה זו עומדת בבסיס התכנית שאין עליה ערר ונתונה לסמכות הועדה המחוזית. לא זו אף זו, שאלה זו קשורה גם ליחסים מול בעלי הדירות ולכח המיקוח של בעלי הדירות שכבר נקבע בפסיקה, שאין לקחת אותו בחשבון. יחד עם זאת וכפי שהוסבר לעיל ההנחה גם של המחוקק וגם של הפסיקה היא שמדובר בשוק רציונאלי שיש בו מנגנונים רבים שיוודאו שהיזם לא מרוויח מעבר לרווח יזמי סביר. ולכן, מה שאנו צריכים לבחון, בהתאם לחוק זה את התמורה שמקבלים "בעלם של המקרקעין"

[9] ועדת ערר בעררים (ת"א) 85224/14 ו- 85227/14/ת"א, אשדר חברה לבניה בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב.

ערר פרימרמן:

> בטרם סיום ולשם השלמת התמונה מן הראוי לאזכר את הצעת תקן שמאות מס' 21.1 שכותרתו "**פירוט מזערי נדרש בשומות מקרקעין המבוצעות לצורך בדיקה שמאית כלכלית לתכנית פינוי - בינוי**". הצעת תקן זה רלבנטית לשלב תכנונה של תכנית פינוי בינוי (זאת בראיית היזם ובראיית סבירות התמורה לבעלי הדירות), ואין עניינה בתקן לשומות היטל השבחה הנעשית בראיית שווי המקרקעין לבעליהם. המדובר בהצעה שטרם אושרה כתקן שמאי. בהקשר זה יוער כי מעמדה של תקינה שמאית מאושרת אינו מעמד מחייב אלא הוא בבחינת נורמה מומלצת בלבד.

לפיכך, אני דוחה את טענת שמאי המבקש כי יש לאמוד את ההשבחה דרך הכדאיות הכלכלית בעיני היזם.

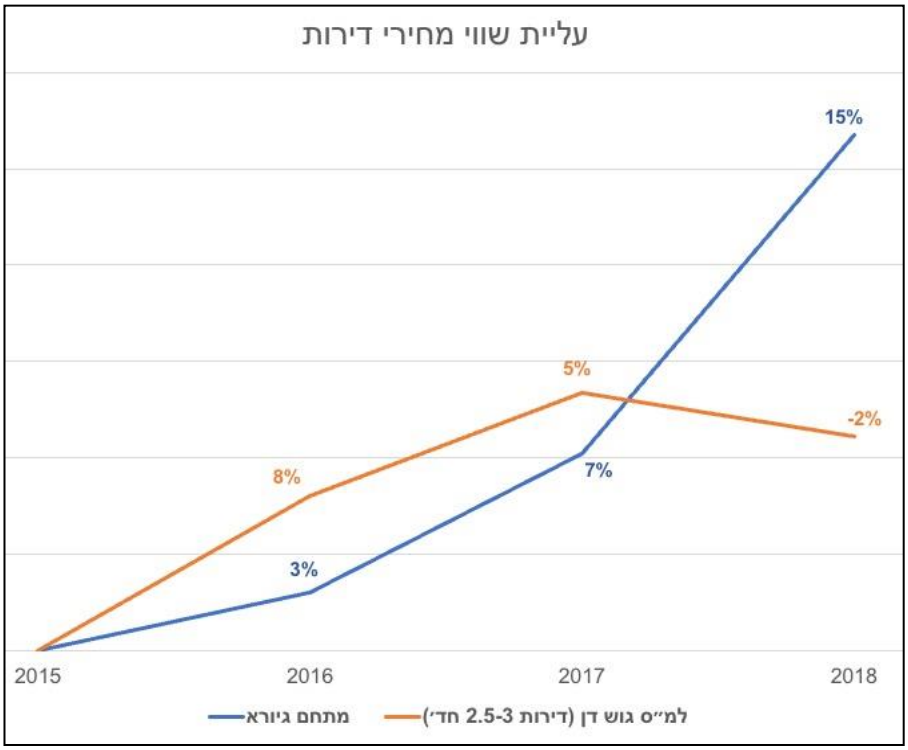
13.1. **<u>שווי מ"ר בנוי</u>**

שמאי הצדדים חלוקים לעניין שווי מגורים בנוי במצב קודם ובמצב חדש. שמאי המבקש קבעו שווי מ"ר בנוי מצב קודם לפי 23,900 ₪ ובמצב חדש 24,200 ₪. לעומתם שמאי המשיבה קבעו שווי מ"ר בנוי לפי 22,000 ₪ במצב קודם ובמצב חדש מביא בחשבון את שווי מחיר התמורה של דירה מושא השומה כבסיס לשווי. כמו כן שמאי הצדדים חלוקים ביחס למועד בו יש לבחון את עסקאות ההשוואה לצורך קביעת השווי במצב קודם. שמאי המבקש התייחס בשומתו לעסקאות עד למועד הפקדת התכנית ואילו שמאי המשיבה טענו כי עסקאות אלו מגלמות פוטנציאל הואיל ונחתמו הסכמים עם היזם בטרם הופקדה התכנית המשביחה.

13.1.1. **<u>שווי מצב קודם</u>**

בחנתי את העסקאות במתחם גיורא אשר דווחו באתר מידע נדל"ן ואשר הובאו ע"י שמאי הצדדים, ומצאתי כי חלקן דווחו עפ"י השטח הרשום וחלקן עפ"י שטח הארנונה, שטח הכולל את המרפסות הסגורות. היחס בין השטח הרשום לשטח ארנונה עומד על כ- 1.25. יוצא אפוא, כי בהתייחס לנתוני מידע נדל"ן ושטחי הדירות מתקבל עיוות של הנתונים. על כן, ועל מנת להגיע לבסיס השוואה אחיד, בחנתי את עסקאות ההשוואה המדווחות בהצלבה לשטח הרשום מתוך נסחי הטאבו ותיקי הבית המשותף של החלקות השונות.

מסקרי עסקאות ההשוואה עולה כי קיימת מגמה ברורה של עליית מחירים משנת 2018, מעבר לעלית מחירי השוק, כשנה לפני הפקדת התכנית שחלה בתאריך 18.07.2019.



ביום 03.11.2017 פורסמו בעיתונים הודעה בהתאם לסעיפים 77 ו- 78 לחוק התכנון והבניה, בדבר הכנת תכנית לצורך קידום תכנית פינוי בינוי במתחם שכונת גיורא וקביעת תנאים שלפיהם יינתנו היתר בנייה ו/או היתרים לשימוש בקרקע ו/או אישור תשריט של חלוקת קרקע בתחום תכנית 427-0530014. השטחים הכלולים בתכנית ומקומם הינו שכונת גיורא ברחוב הנשיא בחלק התחום ברחוב הזיתים ממזרח ובשצ"פ ממערב. מטרת התכנית כפי שהובאה בפרסום הינה קביעת מתחם להתחדשות עירונית, לרווחת דיירי הבניינים ולשיפור המרחב הציבורי ע"י הריסת 6 מבנים ישנים ותוספת יח"ד וזכויות לתעסוקה במתחם. כמו כן, ביום 07.05.2018 חלה הכרזת ממשלה ו/או ועדת שרים לשטח המוגדר והמיועד לתכנון (להלן מתחם גיורא) כמתחם המועדף לדיור. בנוסף, בהתאם לנסח רישום מרוכז עולה כי רשומות הערות אזהרה לפי סע' 126 לטובת א.ב. התחדשות עירונית בע"מ לפני הפקדת התכנית בשנים 2017-2019 על 48 תתי חלקות מתוך 82 תתי חלקות בחלקה שבנדון. על כן, מקובל עלי טיעון שמאי המשיבה כי ההתקשרות בין בעלי הדירות במתחם ליזם שקדמה להליך הכנת התכנית וההליכים לקידום התכנון השפיעו על מחירי העסקאות במתחם הנדון. לפיכך, יובא בחשבון עסקאות השוואה לשנים 2016-2017 ובהתאמה לזמן וככל שקיים פוטנציאל לתמ"א 38 הוא מגולם בשווי.

<u>התאמה לזמן</u>

בחנתי את השתנות מחירי הדירות לדירות קטנות 1-2 חדרים ו- 2.5-3 חדרים עפ״י הלמ״ס באזור המרכז ובערים הסמוכות לגבעת שמואל (פתח תקווה ורמת גן), מהן עולה, כי טווח עליית מחירי הדירות בין הרבעון האחרון של 2016 למועד הקובע (11/2020) נע בין 5% ל- 15%.

כמו כן, סקרתי עסקאות לדירות יד שניה ללא פוטנציאל הרחבה (חדשות יחסית מתחילת שנות ה-2000) בשכונת גיורא ובסמוך למתחם שבנדון, מהן עולה כי שינוי המחירים בממוצע בין שנת 2016 למועד הקובע הינו כ- 20%.

לפיכך, ובהתאם לכל האמור לעיל, אני קובעת התאמת זמן למועד הקובע בשיעור של 4.7%[10] לשנה.

<u>התאמות נוספות</u>

בחנתי 31 עסקאות במתחם הנדון בין השנים 2015-2018 מהן עולות המסקנות הבאות:

1. קיימת שוליות לטיפוסי הדירות השונות

בבחינת נתוני ההשוואה לכל שנה[11], נמצאו מקדמי שוליות לטיפוסי הדירות השונות במתחם ביחס לדירה מושא השומה במקדמים הבאים:

שטח דירה רשום	מקדם שוליות
21	1.4
36	1.2
40	1.0
45	1.0
55	1.0

לפיכך, בעסקאות ההשוואה לא הובא בחשבון דירות ששטחן הרשום מתחת ל- 40 מ״ר.

2. חלקה 870 בנויה בצורת האות ח׳, ומורכבת משלושה אגפים, כאשר אגף מס׳ 2 נמצא במקביל לכביש מס׳ 4 במרחק של כ- 60 מטרים. לא נמצא כי מחירי הדירות בחלקה 870 נחותות בשווין ממחירי הדירות בחלקות האחרות[12]. בהתחשב בעובדה כי מסד הנתונים כולל 2 דירות הפונות לכביש, על הצד הזהיר, אקבע מקדם מיקום בשיעור של 0.98 לדירות הממוקמות באגף מס׳ 2 בחלקה 870.
3. בשנים בהם לא קיימת השפעה של תכנית הפינוי בינוי (2015-2017) עולה כי לא קיימת השפעה של תכנית חדרי יציאה לגג על הדירות בקומה הרביעית וקיימת הפחתה נוספת עבור הדירות בקומה חמישית[13]. ניתן להסביר מגמה זו כפי שסברו שמאי המשיבה, כי תוספת השווי מתקזזת עם ההפחתה לדירה בקומה גבוהה ללא מעלית. כמו כן, סבורני כי בתוספת על מבנה וותיק תידרש עלות עודפת עבור חיזוק המבנה ובהתאם לתקן 413 המוביל לחוסר כדאיות כלכלית למימוש הזכויות. לראיה, בכל המתחם נבנה חדר יציאה לגג לדירה אחת בשנת 1992, על אף שתכנית הגגות אושרה בשנת 2013, מתוך כ- 100 יח״ד הממוקמות בקומות העליונות. אף על

[10] 1- (1/4)^ 1.2 = 4.7%
[11] ראה נספח מס׳ 1
[12] ראה נספח מס׳ 2
[13] ראה נספח מס׳ 3

פי כן ולשם הזהירות, לדירות בחלקה 870 הממוקמות הקומה חמישית[14] אקבע מקדם התאמה לקומה גבוהה בשיעור של 0.98.

לאור האמור לעיל ובהתחשב בשטח הדירה הרשום, בשטח של 45.1 מ״ר, שווי **למ״ר בנוי רשום** במצב קודם הינו 26,620 ₪ ושווי מ״ר בנוי כולל מרפסות סגורות (המהווה לרוב את שטח הארנונה) הינו 21,300 ₪.

להלן עסקאות ההשוואה לבחינת שווי מצב קודם:

גוש	חלקה	תת חלקה	יום מכירה	שווי מכירה	חלק נמכר	קומה	שטח רשום	שווי מ״ר מותאם[15]
6189	875	8	10.1.2016	₪ 1,070,000	1	4	54.5	₪ 24,537
6189	879	71	10.8.2016	₪ 420,000	0.5	2	40.4	₪ 25,299
6189	884	18	6.9.2016	₪ 420,000	0.5	1	40.4	₪ 25,213
6189	879	74	18.8.2016	₪ 900,000	1	3	40.4	₪ 27,078
6189	870	20	27.2.2017	₪ 1,130,000	1	5	54.5	₪ 25,336
6189	884	54	4.11.2016	₪ 1,250,000	1	4	54.4	₪ 27,657
6189	884	34	31.1.2017	₪ 1,180,000	1	2	54.5	₪ 25,774
6189	881	17	22.11.2017	₪ 60,000	0.062	1	45.1	₪ 24,612
6189	881	22	5.1.2017	₪ 1,400,000	1	1	54.5	₪ 30,679
6189	870	3	30.10.2017	₪ 1,420,000	1	2	54.5	₪ 29,972
ממוצע במעוגל			**22.12.2016**					**₪ 26,620**
שווי הדירה במצב קודם במעוגל							45 מ״ר	**1,201,000**

לפיכך שווי הדירה מושא השומה במצב קודם הינו 1,201,000.

אציין כי ביחס לנתוני שווי דירות חדשות באזור שהציגו שמאי המשיבה, מתקבל פער של כ- 1.25 ביחס שבין שווי דירה חדשה בשטח של כ-80 מ״ר לדירה ותיקה בשטח דומה.

[14] המבנה בנוי 4 קומות מגורים מעל קומת כניסה ויש לטפס 64 מדרגות לקומה חמישית.
[15] זמן, מיקום וקומה.

13.1.2. **<u>שווי מצב חדש</u>**

שמאי הצדדים אינם חלוקים לענין הגישה לבחינת השווי במצב החדש, אולם חלוקים על מסד הנתונים עליו יש להתבסס. שמאי המשיבה נסמכו על מחיר התמורה של הדירה שבנדון בעוד שמאי המבקש מבססים את השווי על עסקאות השואה ממועד שלאחר הפקדת התכנית וכן על מחיר המכירה במשקלים שונים..

ועדת הערר בעניין קיכל[16] דנה בסוגיה כיצד יש לאמוד את שווי הזכויות במצב חדש בתכניות פינוי בינוי ומנתה שלוש אפשרויות כדלקמן:

> **"המתודות השמאיות שבהן ניתן לשום המצב החדש בתכנית פינוי ובינוי והמתודות שננקטו בשומה המכרעת**
>
> את שווי המקרקעין במצב החדש עבור בעליהם, כאשר מדובר במימוש במכר, ניתן להעריך למועד הקובע ביחס לאישורה של תכנית פינוי ובינוי במספר גישות, אשר כל אחת מבטאת בחינה בנקודת זמן שונה:
>
> א. שומה בדרך של השוואה ישירה, על פי מחירי הדירות לאחר אישור התכנית. בגישה זו נמדדת תגובת השוק לתכנית החדשה באופן ישיר שאינו מצריך התאמות רבות. גישת ההשוואה הישירה נחשבת לנכונה והרצויה ביותר, הן על פי התקינה השמאית והן לפי פסיקה ענפה. כפי שיפורט להלן, גישה זו לא ננקטה במסגרת השומה המכרעת והצדדים אינם טוענים כנגד כך.
>
> ב. שומת שוויו העתידי של המגרש לכשיתפנה (בגישת ההשוואה או ע"י חילוץ) ולאחר מכן היוון השווי העתידי לערך נוכחי בתאריך הקובע, וייחוס הערך המתקבל לבעל הדירה המסוימת על פי חלקו היחסי בנכס הקיים, תוך ביצוע התאמות לשם שקלול גורמי הדחיה, אי הוודאות, הסיכון והמושע. גישה זו בוחנת את שווי המקרקעין בהתבסס על מחיר מכירת המגרש כולו כריק במועד בו ניתן להוציא את הבניה אל הפועל עוד בטרם הבניה על פיו. את שווי המגרש כריק, במסגרת חלופה זו ניתן לבחון בגישת ההשוואה, תוך הסקת מסקנות אודות שוויו משווים של מגרשים דומים. או לחילופין ניתן להסיק את שוויו של המגרש כריק בטרם בניה על פי שוויו כבנוי בקיזוז כל העלויות לבנייתו לרבות הוצאות שונות ובכלל הוצאות הריסה (שיטת החילוץ מאוזכרת בסעיף 57 בעניין אשדר). כפי שיפורט להלן, זו הגישה העיקרית שננקטה בשומה המכרעת.
>
> ג. שומה בגישת היוון ההנאות העתידיות לבעל המקרקעין - דהיינו על פי שוויה העתידי של דירת התמורה שיקבל בעל המקרקעין בעתיד, בתוספת ערכן של הנאות נוספות אותן יקבל (כגון השתתפות בשכ"ד בתקופת הביניים,

[16] ערר ת"א/8199/0718 הוועדה המקומית לתו"ב תל אביב – יפו נ' יובל קיכל וליאת רבינוביץ' קיכל

> ונשיאה בהוצאות שונות), והיוון ערכים אלו, כל אחד בהתאם למועדו, למועד הקובע של אישור התכנית. בחינה זו, מניחה כי הדירות וכלל הזכויות שיועברו לידי היזם, הינן זכויות שמשקפות את עלויות הבניה לשם הוצאת הפרויקט לפועל ועל כן אין להביאן בחשבון בבחינת השווי לבעלים. מנגד, נקודת הזמן לביצוע הבחינה הינה השלמת הבניה לכדי דירת תמורה. גישה זו רואה בעסקה כעסקת קומבינציה בה בעלי הדירות תורמים את רכיב הקרקע ואילו היזם את גורם היזמות והוא אף נושא בכל עלויות התכנון וההקמה וכידוע בעסקה כזו ניתן לחשב את שווי הקרקע על פי התמורה אותה יקבל בעל הקרקע בסיום הפרויקט, ובכפוף להיווני התמורות כאמור לעיל. כפי שיפורט להלן, גישה זו ננקטה כביקורת בשומה המכרעת.״

שמאי המשיבה התייחסו להנאות העתידיות והציגו את התמורה המשקפת את הרחבת הדירה בשטח של 18 מ״ר + מרפסת + מחסן וחניה בבנין חדש. היקף התוספת להרחבת הדירה נסמך על הדו״ח הכלכלי שאינו נספח מחייב לתוכנית, והתמורה לבעלי הדירות תיקבע בעתיד בחוזה מול היזם כפי שסברו שמאי המשיבה בעצמם.

על כן, קיים קושי רב בגישת היוון ההנאות העתידית במקרה שבנדון, כל עוד אינה ידועה באופן וודאי התמורה העתידית לבעלי הדירה.

לפיכך, אבחן את השווי במצב חדש בגישת ההשוואה הישירה כפי שנקטו הצדדים, ובנוסף בגישת השווי העתידי של זכויות הבניה באופן יחסי של בעל הנכס מושא השומה.

<u>גישת ההשוואה הישירה</u>

על מנת לאמוד את שווי התמורה ולמצוא את שווי המקרקעין במצב חדש, אני סבורה כי יש להביא בחשבון את כלל העסקאות במתחם לאחר אישור התכנית ובסמוך למועד הקובע, המשקף את התמורה הסבירה והממוצעת לטיפוס דירה זהה. וזאת בשונה מעמדת שמאי המשיבה אשר התייחסו רק לעסקה של הדירה מושא השומה. בחנתי את העסקאות אשר בוצעו <u>לאחר אישור</u> התכנית במתחם גיורא אשר משקפות את מלוא השפעת תמ״ל 2016 מאחר ועסקאות שלאחר הפקדת התכנית ולפני אישורה מגלמות סיכון שיש לנטרל.

להלן עסקות ההשוואה ממידע נדל"ן והסכמי מכר שנמסרו ע"י שמאי הצדדים ללא הדירה מושא השומה:

גוש	חלקה	תת חלקה	שטח רשום	יום מכירה	מחיר מכירה	שווי למ"ר רשום מותאם זמן[17] ושוליות[18]
6189	884	46	45.1 מ"ר	28.1.2021	₪ 1,625,000	₪ 34,950
6189	870	69	45.1 מ"ר	9.5.2021	₪ 1,450,000	₪ 30,543
6189	870	25	45.1 מ"ר	7.6.2021	₪ 1,423,000	₪ 29,975
6189	881	28	54.5 מ"ר	25.7.2021	₪ 1,635,000	₪ 29,667
6189	881	21	54.5 מ"ר	22.8.2021	₪ 1,600,000	₪ 29,032
6189	870	6	54.5 מ"ר	28.10.2021	₪ 1,640,000	₪ 29,757
6189	875	86	40.4 מ"ר	31.10.2021	₪ 1,530,000	₪ 33,705
6189	870	58	45.1 מ"ר	5.12.2021	₪ 1,650,000	₪ 32,561
ממוצע			**48 מ"ר**	**31.7.2021**		**₪ 31,300**
שטח רשום של הדירה מושא השומה						**45 מ"ר**
שווי התמורה בממוצע						₪ 1,412,000

לאור האמור לעיל, שווי הנכס במצב חדש עפ"י גישת ההשוואה הינו 1,412,000 ₪.

<u>גישת השווי העתידי של הזכויות</u>

בהתאם לפס"ד אשדר[19], ישנו יתרון לבחינת ההשבחה בגישה המבוססת על אומדן שווי זכויות הבנייה במצב החדש תוך התייחסות לכלל הפרמטרים המשפיעים על שווי הזכויות, אולם, שאר המתודות בהתאם לערר קיכל עומדות בפני עצמם כל עוד נעשות בהתאם להוראות הדין ואין יתרון גורף לשימוש במתודה אחת על פני השנייה:

> "כל עוד המחוקק לא ייחד הוראות לחישוב ההשבחה בתוכנית פינוי בינוי, יש להתייחס לעקרונות חישוב ההשבחה בתכנית זו כבכל תכנית משביחה אחרת. כלומר חישוב הפער בין מלוא הזכויות במצב קודם **לבין מלוא הזכויות במצב החדש**, בניכוי ההוצאות הנדרשות למימוש הזכויות במצב החדש.
>
> ....
>
> אעיר, כי אין בהחלטתי זו כדי לקבוע כי דווקא שיטת המערערת היא בהכרח המתודה השמאית הנכונה לחישוב ההשבחה בפרויקטים של פינוי-בינוי (וראו למשל ערר ת"א 13 18-07-8199 הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב - יפו נ' קיכל, פס' 23 (6.9.2020) לעניין המתודות השונות בחישוב השבחה בפרויקט פינוי-בינוי, במסגרתו מוצגת גם המתודה שהתקבלה על ידי ועדת הערר).

[17] התאמת זמן נעשתה עפ"י השתנות מחירי הדירות בהתאם ללמ"ס לדירות 2.5-3 חדרים באזור המרכז.
[18] שיעור מקדם השוליות לדירות במתחם לאחר אישור התכנית שונה משיעור מקדם השוליות לפני אישור התכנית. לשם הזהירות ועל הצד הזהיר אקבע מקדם שוליות בשיעור של 10% לדירות בשטח רשום של 55 מ"ר.
[19] עמ"נ 20-10-52383 ועדה מקומית לתו"ב תל אביב ואח' נ' אשדר חברה לבניה בע"מ

> אמנם, לשיטת המערערת יש יתרונות בהקשר של פרויקט פינוי-בינוי, אולם כל עוד חישוב ההשבחה נעשה בהתאם להוראות הדין, אין יתרון גורף לשימוש במתודה אחת על פני השנייה.״ (ההדגשות של הח״מ)

לפיכך, בנוסף לגישת ההשוואה הישירה אערוך תחשיב השבחה המבוסס על גישת מלוא שווי הזכויות במצב חדש ללא הפחתות הואיל ולא מצאתי בהוראות התכנית הוצאות הכרחיות למימוש התכנית.

המסגרת הנורמטיבית לקביעת השווי במצב חדש היא בהתאם לסעיף 11 א׳ לתוספת השלישית בחוק התכנון והבניה כדלקמן:

> ״שותפים במקרקעין או בחכירה לדורות בהם, ישלמו היטל כל אחד מהן באופן יחסי לחלקו במקרקעין המשותפים״

פרופ׳ אהרון נמדר, בספרו היטל השבחה בפרק 7, מסביר את הסעיף כדלקמן:

> ״במקרה של השבחה שנגרמה לרכוש המשותף ההיטל יוטל, לפי הוראת סע׳ 11 הנ״ל, על כל דייר ודייר בנפרד בהתאם לחלקו היחסי ברכוש המשותף. בלשון אחרת דייר בבית משותף יחויב בהיטל השבחה בנפרד, הן על ההשבחה שנגרמה לדירה הרשומה על שמו והן על הרכוש המשותף לפי חלקו היחסי, וזאת לאור סעיף 11 הנ״ל.״

במקרה שבנדון, בעת מימוש במכר של אחת הדירות, נמכר גם חלקה היחסי בזכויות הבניה העודפות מעבר לזכויות הרחבת הדירה. גישתם של שמאי המשיבה אינה תואמת את החוק בהפרדת חיוב הדייר בזכויות הרחבת דירתו בלבד בעת מימוש במכר וחיוב עתידי של היזם בזכויות העודפות בדרך של היתר .

לפיכך, יש לבחון את השווי במצב חדש בהתאם לחלקו היחסי בזכויות הבניה.

תכנית תמ״ל 2006 קובעת הוראות איחוד וחלוקה ל- 3 מתחמים נפרדים במתחם גיורא כאשר החלקה מושא השומה כלולה במתחם ב׳. התכנית מקצה את מגרשים 2 ו-5 לחלקה 884 מושא השומה וחלקה 875. לפיכך יש לאמוד את מלא הזכויות במגרשי התמורה ומהם לגזור את חלקו היחסי של המבקש מכלל הזכויות.

<u>דחייה</u>

בהתאם להחלטת ועדת הערר בעניין קיכל, אשר דנה בסוגיה זו בנוגע לתכנית פינוי בינוי במתחם דפנה נקבע בין היתר:

> "הדחייה - היא פער הזמנים בין המועד הקובע לבין המועד בו תתקבל ההכנסה או תתבצע ההוצאה. הדחייה אינה אחידה, כך לדוגמא משך הדחייה עד סיום בניית הדירות החדשות (קבלת דירות התמורה) רב בהכרח מן הדחייה שעד תחילת בנייתן (קבלת המגרש הריק, לאחר פינוי והריסת הקיים).
>
> ....
>
> שער ההיוון - מבטא את העובדה כי כסף עכשיו שוויו רב משוויו של אותו סכום בעתיד. סכום כספי המתקבל במועד הקובע שוויו הנוכחי רב מערכו של אותו סכום אשר יתקבל שנה לאחר המועד הקובע. שער ההיוון נמדד באחוזים לתקופת זמן. כך לדוגמא שער היוון של 6% לשנה, משמעותו כי הכנסה בת 100 ₪ המתקבלת עתה, שקולה להכנסה בת 106 ₪ אשר תתקבל בעוד שנה. אם הדחייה רבה יותר וסכום הכסף יתקבל רק בעוד 10 שנים אזי 100 ₪ עכשיו שקולים לכ-179 ₪ בעוד 10 שנים. מקדם ערך נוכחי במקרה זה הינו (0.5584 = 100/179). **בעת קביעת שער ההיוון יש לקחת בחשבון בין יתר הגורמים את שער הריבית בהשקעות אלטרנטיביות, פרמיית סיכון בהתאם לסוג הנכס, טיבו ומיקומו, פרמיה בשל נזילות נמוכה, פחת ככל שקיים (בנכסים בנויים) הוצאות ניהול ועוד. ברי כי ככל שההשקעה נעדרת אלמנטים של חוסר ודאות שער ההיוון נמוך יותר ואילו ככל שההשקעה כוללת אלמנטים של סיכון שער ההיוון גבוה יותר.**" (ההדגשות של הח"מ)

עפ"י העתק רישום מרוכז מפנקס הבתים המשותפים של חלקות 875 ו- 884 אשר הינן חלקות המקור למגרשי התמורה 2 ו- 5, עולה כי לרוב הדיירים[20] ישנה הערת אזהרה משנת 2017 בהסכם פינוי בינוי עם א.ב. התחדשות עירונית בע"מ. בהתאם לסיכום דיון שהתקיים בלשכת השמאי הממשלתי הראשי, ביום 8.7.2018 נקבע כי יש לקחת בחשבון הסכמים קיימים במועד הקובע, כך שככל וקיימים יותר הסכמים חתומים מגבלת המושע קטנה יותר. כמו כן נקבע, יש להביא בחשבון את תקופת השימוש הזמני בשטח הבנוי אשר תהיה לא פחות מחצי שנה לפני תום תקופת הדחייה. לפיכך, תקופת הדחייה נקבעה ל- 4 שנים בשיעור היוון של 6%. כמו כן, תקופת שימוש הביניים תהיה 3.5 שנים.

כמו כן, בהתחשב בהוראות התכנית ומורכבות הפרויקט, הובא בחשבון מקדם הפחתה של 0.9.

[20] 112 דיירים המהווה כ- 64% (879 53/84 , 881 – 37/86 ,

שווי מ״ר מבונה מגורים

בתאריך 15.03.2020 התפרסמו תוצאות מכרז רמ״י שמספרו 282/2019, בגו״ח 6369/332 בעיר גבעת שמואל עבור רכישת מגרש מס׳ 1 במושע (58% מהזכויות) בהתאם להוראות תכנית 472-0139089. במגרש מס׳ 1 המיועד למגורים ד׳ ניתן לבנות 72 יח״ד ב- 22 קומות מעל הכניסה הקובעת ו- 4 קומות מרתף חניה. בהתאם לניתוח המכרז מתקבל שווי מ״ר מבונה למגורים בהתאמה לשוליות ובניכוי מושע 8,300 ₪, להלן ניתוח הזכייה:

מחיר זכייה		38,585,215 ₪
הוצאות פיתוח		336,694 ₪
סה״כ מחיר כולל פיתוח		38,921,909 ₪
סה״כ עיקרי + ממ״ד		10,413 מ״ר
שטח פלדלת בממוצע		145 מ״ר
אחוז זכייה	58%	6,079 מ״ר
שווי מ״ר מבונה		6,403 ₪
שוליות[21]	0.9	7,114 ₪
מושע	0.9	7,905 ₪
התאמה לזמן	1.05	8,300 ₪
שווי מ״ר קרקע במעוגל		**8,300** ₪

במקביל בחנתי עסקאות קרקע בעיר גבעת שמואל ממידע נדל״ן לפרויקטים בסדרי גודל של פרויקט מושא השומה ובסמוך למועד הקובע לפיהם מתקבל שווי מ״ר מבונה בהתאמה לדירות בגודל 100 מ״ר 8,500 ₪, להלן עסקאות המכר:

גוש	חלקה	יום מכירה	שווי מכירה (₪)	חלק נמכר	מגרש	עיקרי (מ״ר)	יח״ד	שטח יח״ד פלדלת בממוצע	שווי מ״ר מבונה (₪)	שוליות	שווי מ״ר מבונה לאחר התאמות
6369	326	20.10.2020	100,435,000	1	10	12,889	94	149	7,171	0.9	7,968 ₪
6191	81	8.8.2021	99,450,000	0.995	1001	9,240	84	122	9,753	0.95	10,266 ₪
6369	338	9.2.2020	72,150,000	1	15B	9,559	74	141	6,915	0.9	7,683 ₪
6369	332	30.9.2020	32,189,134	0.416	1	9,549	72	145	7,412	0.9	8,235 ₪
		24.10.2020									**8,500** ₪

בהתאם לעסקאות הקרקע ומכרז רמ״י אני קובעת שווי מ״ר מבונה מגלם חניה ת״ק ומרפסות לדירות בשטח של כ- 100 מ״ר בסך של 8,500 ₪.

[21] שטח פלדלת לדירה טיפוסית בפרוייקט מושא השומה הינו כ- 100 מ״ר

שווי מ״ר מבונה מסחר

בחנתי עסקאות מכר של מסחר שנעשו באזור הנכס מושא השומה, להלן העסקאות:

גוש חלקה	יום מכירה	שווי מכירה	חלק נמכר	שטח	שווי מ״ר בנוי למסחר
006189-0948-019-00	30.1.2019	₪ 600,000	1	23 מ״ר	₪ 26,087
006189-0980-000-00	27.11.2019	₪ 800,000	1	50 מ״ר	₪ 16,000
006185-0365-017-00	23.1.2019	₪ 960,000	1	39 מ״ר	₪ 24,615
006185-0365-016-00	7.7.2019	₪ 850,000	1	62 מ״ר	₪ 13,710
006185-0365-003-00	27.12.2020	₪ 1,275,000	1	28 מ״ר	₪ 45,536
006368-0287-000-00	16.11.2019	₪ 1,500,000	1	99 מ״ר	₪ 15,152
ממוצע	**26.9.2019**				₪ **23,500**

בגישת החילוץ[22] מתקבל שווי מ״ר מבונה למסחר 12,900 ₪.

לשם הסבירות, בשומה מכרעת של השמאית נורית ג׳רבי בגו״ח 6189/1043 נקבע שווי מ״ר מבונה למסחר 12,000 ₪ למועד קובע 21.02.2018 כ- 3 שנים לפני המועד הקובע לענייננו.

שווי דמי שכירות

עפ״י הלמ״ס שכר דירה עבור דירות 2.5-3 חדרים באזור המרכז למועד הקובע עומד על 3,572 ₪.

בנוסף, מאחר ואין בידי חוזי שכירות לדירות הדומות במאפייניהם לדירה מושא השומה, בחנתי את ההיצע הנמצא באתר יד 2 ברחוב הנשיא בחלקה מושא השומה ובחלקות הנמצאות בתחום התכנית לנכסים דומים.

להלן ההיצע באתר יד 2:

רחוב	חדרים	קומה	שטח	מחיר	מחיר למ״ר
הנשיא 1	2.5	3	45	₪ 3,500	₪ 78
הנשיא	2	2	50	₪ 3,200	₪ 64
הנשיא 1	2.5	4	50	₪ 3,100	₪ 62
הנשיא	2	2	50	₪ 3,200	₪ 64
הנשיא 17	2.5	3	56	₪ 3,700	₪ 66
הנשיא 5	3	1	60	₪ 3,800	₪ 63
הנשיא	2	2	60	₪ 3,000	₪ 50
ממוצע דמי שכירות מבוקשים למ״ר					₪ **64**
הפחתה למשא ומתן				0.95	₪ 61
שטח הדירה שבנדון		57 מ״ר		דמי שכירות חודשיים	₪ 3,400
דמי שכירות שנתיים					₪ 40,800
תשואה שנתית					3.47%

שטח הדירה מושא השומה כולל המרפסות הסגורות הינו כ- 57[23] מ״ר. על כן, קבעתי דמ״ש ראויים בסך 3,400 ₪ לחודש ו- 40,800 ₪ לשנה.

[22] יזמות 25%, עלויות בניה 5,000 שח
[23] על בסיס מדידה ע״ג תשריט הבית המשותף.

שווי מגרשי התמורה במצב חדש

מגרשי התמורה במצב חדש כפי שעולים מהוראות התכנית הינם מגרשים 2 ו- 5, להלן התכנון והזכויות במצב חדש בהתאם לתכנית הבינוי, וטבלת הזכויות בהוראות התכנית:

שווי זכויות המגורים במצב חדש										
מגרש	מעל הכניסה הקובעת		בניין	יח"ד	יח"ד קטנות	שטחי יח"ד קטנות כולל ממ"ד (מ"ר)	בתוספת שוליות[24] (מ"ר)	שטחי יח"ד רגילות כולל ממ"ד (מ"ר)	סה"כ שטח דירתי אקוו' (מ"ר)	מקדם[25]	שטח אקוו'
	עיקרי (מ"ר)	שירות (מ"ר)									
2	750,21	250,11	מגדל	125	25	1,875	2,063	10,500	12,563	1	12,563 מ"ר
2			מרקמי מסחר	53	10.6	795	875	4,452	5,327	1.015	5,406 מ"ר
2			מרקמי ללא מסחר	40	8	600	660	3,360	4,020	1.03	4,141 מ"ר
2			מרקמי ללא מסחר	32	6.4	480	528	2,688	3,216	1.03	3,312 מ"ר
5	485,13	975,6	מגדל	125	25	1,875	2,063	10,500	12,563	1	12,563 מ"ר
5			מרקמי מסחר	30	6	450	495	2,520	3,015	1	3,015 מ"ר
סה"כ שטח אקוו' מגורים											**40,999 מ"ר**
שווי מ"ר מבונה למגורים											**8,500 ₪**
סה"כ שווי זכויות המגורים במצב חדש											**348,495,559 ₪**

מגרש	עיקרי	שירות[26]	שימוש	שטח אקוו'
2	435 מ"ר	145 מ"ר	מסחר	493 מ"ר
5	360 מ"ר	120 מ"ר	מסחר	408 מ"ר
סה"כ שטח אקוו'				901 מ"ר
שווי מ"ר מבונה מסחר				12,900 ₪
סה"כ שווי זכויות המסחר במצב חדש				**11,622,900 ₪**

מצב חדש			
שווי מגורים			348,495,559 ₪
שווי מסחר			11,622,900 ₪
סה"כ שווי מצב חדש			360,118,459 ₪
מקדם הפחתה בגין מורכבות והיקף הפרוייקט		0.9	324,106,613 ₪
דחיה	4	6.0%	256,722,794 ₪
חלק יחסי		0.532%	1,365,765 ₪
שימוש ביניים	3.5	5.0%	128,096 ₪
סה"כ שווי יחסי מצב חדש במעוגל			**1,494,000 ₪**

[24] תוספת 10% עבור דירות קטנות בשטח של 75 מ"ר.
[25] מקדם שווי בהתאם לתכנית איחוד וחלוקה.
[26] מקדם 0.4

14. **<u>תחשיב ההכרעה</u>**

מצב קודם		
שווי הדירה מצב קודם	₪ 1,201,000	
מצב חדש		
מהות	שווי	משקל
שווי מכירה עפ"י גישת ההשוואה	₪ 1,412,000	0.6
שווי עפ"י גישת זכויות עתידיות	₪ 1,494,000	0.4
ממוצע משוקלל	₪ 1,444,800	
השבחה	₪ **243,800**	

15. **<u>השומה</u>**

לאור כל האמור לעיל, הגעתי לכלל דעה כי היטל ההשבחה במקרקעין הינו כדלקמן:

גורם ההשבחה	מועד קובע	ההשבחה מלאה	היטל למחצית הזכויות
תמ"ל 2006	16.11.2020	₪ 243,800	₪ 121,900

על סכום היטל ההשבחה תחול הצמדה כחוק.

ולראיה באתי על החתום,

רמה מאור, שמאית מקרקעין

שמאית מכריעה לפי חוק התו"ב

נספחים

נספח מס' 1

שנה/גודל דירות	ממוצע שטח רשום	ממוצע שווי מ"ר בנוי	מס' עסקאות
2015	**45.7**	**₪ 22,836**	**9**
21	21.5	₪ 27,907	1
36	36	₪ 26,042	2
45	45.1	₪ 17,777	1
55	54.5	₪ 21,550	5
2016	**41.1**	**₪ 23,631**	**7**
21	21.5	₪ 32,558	1
36	36	₪ 26,389	1
40	40.4	₪ 21,287	3
55	54.45	₪ 21,305	2
2017	**52.6**	**₪ 23,117**	**5**
45	45.1	₪ 21,458	1
55	54.5	₪ 23,532	4
2018	**48.4**	**₪ 27,616**	**10**
21	21.5	₪ 37,209	1
45	45.1	₪ 26,287	3
55	54.5	₪ 26,682	6
סכום כולל			**31**

נספח מס' 2

סיכום עסקאות ההשוואה במתחם גיורא:

שנים	ללא חלקה 870		חלקה 870		שינוי באחוזים
	מס' עסקאות	ממוצע שווי מותאם שוליות	מס' עסקאות	ממוצע שווי מותאם שוליות	
2015	**6**	₪ **25,631**	**3**	₪ **25,527**	-0.4%
2016	**6**	₪ **26,118**	**1**	₪ **28,460**	9.0%
2017	**3**	₪ **28,185**	**2**	₪ **28,619**	1.5%
2018	**7**	₪ **32,603**	**3**	₪ **32,690**	0.3%

נספח מס' 3

להלן השוואת עסקאות מאותן שנים וגודל דירה:

שנה	שטח דירה	קומה	ממוצע שווי מ"ר בנוי	שוני באחוזים
2015	36	שניה	₪ 26,250	-2%
		רביעית	₪ 25,833	
2017	55	ראשונה ושניה	₪ 24,771	-16%
		חמישית	₪ 20,734	
2018	45	שניה	₪ 24,740	19%
		רביעית	₪ 29,379	