יעקב פז – שמאי מקרקעין ומשפטן
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

תאריך: 02 אוגוסט, 2022
מספרי מינוי: 105-2022
מספרנו: 816.שומה מכרעת

לכבוד:
המבקשים,
שיינפלד איתיאל
באמצעות השמאים רועי בלייר
ואנדרי כץ אהררונוב
בדוא"ל: andrey@shamaot.co.i
ג.א.נ.,

המשיבה,
הועדה המקומית לתו"ב, גבעת שמואל
באמצעות השמאים מורן זייד זינר
ומרדכי זייד
moran.zaid@gmail.com

שומה מכרעת להיטל השבחה
גוש 6189 חלקה 881 חלקת משנה 9
רחוב הנשיא 9/1 כניסה ב', גבעת שמואל

בהתאם להוראות ס' 14 (ב) (1) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965 מוניתי כשמאי מכריע לעניין שבנדון.

בתאריך 03/04/2022 קיימתי דיון באמצעות שיחת וידאו בנוכחות שמאי הצדדים. סיכום הדיון הועבר לצדדים.

1. **מטרת השומה:**

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

2. **מהות ההשבחה:**

אישור תכניות בניין עיר כמפורט בסעיף 3 להלן, וזאת בגין מימוש חלקי בדרך של מכר.

3. **מועד קובע לשומה[1]:**

תכנית תמל/2006 - 16/11/2020

4. **ביקור בנכס:**

ביקור חיצוני בבניין ובמתחם הנדון ובמתחם, נערך ע"י הח"מ ביום 10/03/2022. ביקור פנימי בדירה נערך ביום 25/07/2022.

5. **פרטי הנכס:**

מהות הנכס	דירת מגורים בקומה ראשונה בשטח רשום 40.40 מ"ר, ובשטח ארנונה כ-47.5 מ"ר.
גוש	6189
חלקה	881
חלקת משנה	9
שטח החלקה הרשום	4,907 מ"ר
זכויות	בעלות
כתובת הנכס	הנשיא 9/1 כניסה ב', גבעת שמואל

[1] בהתאם לסעיף 119 (א) לחוק התו"ב, התשכ"ה – 1965, תחילתה של תכנית, היא בתום חמישה עשר ימים מיום פרסום הודעה ברשומות או בעתון על דבר אישורה, לפי המועד שבו פורסמה ההודעה האחרונה מבין ההודעות ברשומות או בעיתון.

6. **<u>תיאור הנכס וסביבתו:</u>**

6.1. נשוא חוות הדעת, הידוע כחלקת משנה 9 חלקה מס׳ 881 בגוש 6189, ממוקמת ברחוב הנשיא 9/1 (כניסה ב׳), במתחם ״גיוראי״, בגבעת שמואל.

6.2. מתחם ״גיוראי״ הינו בשטח של כ-50 דונם מדרום לרחוב הנשיא, בין כביש מס׳ 4 במערב ורחוב הזיתים במזרח, המיועד להתחדשות עירונית במבני המתחם.

6.3. תכנית פינוי בינוי תמל/2006 כוללת שלושה מתחמים סמוכים: מתחם ״גיוראי״, מתחם ״אזרחי״ ומתחם ״הנשיא מזרח״. במסגרת התכנית החלה על שטח של כ-100 ד׳, מתוכננים 1,831 יח״ד חדשות, 27,000 מ״ר למשרדים ו-10,050 מ״ר למסחר מלווה רחוב. במצב הקיים טרם מימוש התכנית 552 יח״ד, שטחי מסחר ומבני ציבור.

6.4. במתחם ״גיוראי״ התכנית קובעת את הריסתם של המבנים הקיימים למעט שני בתי כנסת, לטובת בינוי חדש למגורים המשלב מגדלים ובניה מרקמית, מגדל תעסוקה (בדופן המערבית), רחבה עירונית ומבני ציבור.

6.5. במצב הקיים השטח כולל שישה מבנניי-מגורים וותיקים במצב פיסי רעוע סביב חצרות פנימיות משותפות, וכן מבנים לשימושי מסחר ומבנים לצרכי ציבור.

6.6. החלקה שבנדון הינה בשטח רשום של 4,907 מ״ר. צורתה אי-רגולרית דמוית האות ״י״ (ריבוע קטום). החלקה ממוקמת בצידו הדרומי של הרחוב. בתחום החלקה מבנה מגורים בגובה 3 קומות מעל קומת קרקע הבנוי מסביב לחצר פנימית.

6.7. הדירה נשוא השומה ממוקמת בקומה הראשונה (קומת הקרקע) של הבניין. שטחה כ-47.5 מ״ר (לפי העתק טופס ארנונה[2]). בעת הביקור נמצא כי הדירה עברה בשנים האחרונות שיפוץ יסודי ברמת גמר גבוהה. לדירה יציאה חיצונית לחצר עורפית מגודרת המשמשת בפועל את הדירה (החצר אינה מהווה הצמדה רשומה). מצבו הפיזי והתחזוקתי של הבניין תואם את גילו.

[2] אינו שנוי במחלוקת בין הצדדים.

7. **<u>המצב התכנוני:</u>**

על החלקות שבנדון חלות, בין היתר, תכניות בניין עיר הרלוונטיות לשומה, כדלקמן:

<u>מצב קודם:</u>

7.1. **<u>תכנית 3/46/1 אושרה בועדת תיאום לשיכוננים ציבוריים מיום 07/09/1966</u>**

תכנית לרישום שיכונים ציבוריים אשר אינה מגדירה זכויות בניה.

7.2. **<u>תכנית ממ/853 פורסמה למתן תוקף בי.פ. מס' 1820 מיום 05/05/1972</u>**

מבני המגורים הכלולים בתכנית שבנדון סומנו בתכנית בייעוד מגורים ג'. זכויות הבניה יהיו לפי תכנית בנוי שתאושר ע"י הועדה המקומית.

7.3. **<u>תכנית 3/46/2 אושרה בועדת תיאום לשיכונים ציבוריים מיום 17/05/1979</u>**

תכנית לרישום שיכונים ציבוריים אשר אינה מגדירה זכויות בניה.

7.4. **<u>תכנית ממ/10001 פורסמה למתן תוקף בי.פ. מס' 3237 מיום 11/08/1985</u>**

התכנית קובעת הוראות בדבר שטחי גגות המשמשים מרפסות פתוחות ללא קירוי, מחוץ לאחוזי הבניה.

7.5. **<u>תכנית ממ/10005 פורסמה למתן תוקף בי.פ. מס' 3282 מיום 19/12/1985</u>**

התכנית קובעת הוראות בדבר בנית קומת עמודים מפולשת בבתים משותפים.

7.6. **<u>תכנית ממ/10002 פורסמה למתן תוקף בי.פ. מס' 3282 מיום 19/12/1985</u>**

מטרת התכנית קביעת הוראות בניה לגימור גגות.

7.7. **<u>תכנית ממ/950 פורסמה למתן תוקף בי.פ. מס' 3317 מיום 28/07/199431/03/1986</u>**

התכנית מהווה את תכנית המתאר התקפה לגבעת שמואל. התכנית אינה משנה או קובעת הוראות עבור מתחם גיורא. מתחם הנשיא מזרח מסומן לייעוד מבני ציבור.

7.8. **<u>תכנית ממ/10006 פורסמה למתן תוקף בי.פ. מס' 3487 מיום 23/09/1987</u>**

התכנית קובעת הוראות בדבר קירוי חיצוני בבתים צמודי קרקע.

7.9. **<u>תכנית ממ/10008 פורסמה למתן תוקף בי.פ. מס' 3574 מיום 31/07/1988</u>**

התכנית קובעת הוראות בדבר קירות חוצצים בין חצרות.

7.10. **<u>תכנית ממ/2/1004 פורסמה למתן תוקף בי.פ. מס' 3654 מיום 04/05/1989</u>**

התכנית קובעת הוראות בדבר מרתפים.

7.11. **<u>תכנית ממ/במ/3098 פורסמה למתן תוקף בי.פ. מס' 4421 מיום 30/06/1996</u>**

מטרת התכנית, בין היתר, שינוי יעוד קרקע חקלאית לבניית 688 יח"ד. מתחם הנשיא מזרח מיועד למגורים ב' עבור 18 יח"ד.

7.12. **<u>תכנית ממ/3180 פורסמה למתן תוקף בי.פ. מס' 6563 מיום 12/03/2013</u>**

התכנית קובעת הוראות בדבר בניה על גגות.

7.13. **<u>תמ"א 38 על תיקוניה</u>**

דבר אישורה של תמ"א 38 פורסם בי.פ 5397 מיום 18/05/2005. תיקון 1/א' פורסם בי.פ 5704 מיום 16/08/2007, תיקון 2 פורסם בי.פ 6069 מיום 10/03/2010, תיקון 3 פורסם בי.פ 6430 מיום 11/06/2012 ותיקון 3/א' פורסם בי.פ 7400 מיום 13/12/2016.

מטרות התכנית, לקבוע הסדרים תכנוניים כחלק ממכלול רחב של הסדרים כלכליים, חוקיים ואחרים לשיפור מבנים וחיזוקם לצורך עמידותם בפני רעידות אדמה; לקבוע הנחיות לחיזוק מבנים קיימים כדי לשפר עמידותם בפני רעידות אדמה, ולשם כך לזהות ולאפיין סוגי המבנים שיש לחזק; לעודד ביצוע חיזוק המבנים כאמור על ידי תוספות בניה באמצעות קביעת הסדרים תכנוניים שיאפשרו מתן היתרי בניה לשינויים במבנים לצורך חיזוקם מכוח תכנית זו, וקביעת תנאים למימוש תוספות הבניה שיותרו בגין חיזוק המבנים; לקבוע הסדרים תכנוניים להריסת מבנה קיים אשר נדרש בו חיזוק בפני רעידות אדמה והקמתו מחדש; לקבוע הסדרים תכנוניים לתוספת זכויות בניה במגרש אחר כנגד חיזוק מבנה שנדרש חיזוקו; לקבוע הנחיות לביצוע בקרה הנדסית על בקשה להיתר הכוללת חיזוק בפני רעידות אדמה.

תחולת התכנית, תכנית זו תחול על מבנים קיימים אשר הוצא היתר לבנייתם קודם ה-01/01/1980 למעט מבנים כאמור שתקן ישראלי ת"י 413 פטר אותם מתחולתו. על מבנים קיימים שניתן היתר לבנייתם לאחר המועד האמור ונקבע בכתב על ידי מהנדס, כי לא נבנו על פי התקן, כפי שהיה בתוקף במועד הוצאת ההיתר לגביהם, יחולו הוראות תכנית זו למעט תוספת זכויות בניה כאמור בסעיפים 14-11א. התכנית לא תחול על מבנים המיועדים להריסה על פי תכנית או על פי צו סופי של בית משפט. הוראות תכנית זו יחולו גם על מבנים קיימים אשר הוצא היתר לבנייתם קודם 01/01/1980, גם אם לאחר הקמתם נעשו בהם תוספות בנייה, ונקבע בכתב ע"י מהנדס כי לא נבנו על פי תקן ישראלי ת"י 413 כפי שהיה בתוקף במועד הוצאת היתר הבניה לתוספת, ובלבד שההיתר לתוספת הבניה ניתן עד יום 18/05/2005.

מצב חדש

7.14. **תכנית תמל/2006 פורסמה למתן תוקף בי.פ. מס' 9183 מיום 01/11/2020**

בין מטרות התכנית: פיתוח עירוני בשלושה מתחמים לאורך רחוב הנשיא הכוללים 1,831 יח"ד, שימושי מסחר ותעסוקה, מבני ציבור, כיכר עירונית ושטחים פתוחים לשימוש תושבי העיר; התחדשות עירונית במתחם גיורא.

בין עיקרי הוראות התכנית: שינוי היעודים המאושרים; קביעת הוראות בניה לרבות מספר יח"ד ו/או זכויות בניה, תכסית הבניה, חזיתות מסחריות, מרווחי בניה, מספר קומות; קביעת תנאים והוראות להיתרי בניה; קביעת הוראות לאיחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים כולל טבלאות הקצאה ואיזון.

איחוד וחלוקה: במסגרת טבלת ההקצאה ואיזון, נקבע חלקם של בעלי הזכויות שבנדון בשיעור של 0.655% משווי כלל התכנית. במצב היוצא נקבע חלקם במגרש תמורה מס' 4, אשר שטחו 3,467 מ"ר וייעודו מגורים ד', חלקם היחסי במגרש זה הינו 1.506%.

להלן עיקרי הוראות התכנית ליעוד מגורים ד' / מגרש 4:

שימושים: מגורים, מסחר, כל החללים והמתקנים הדרושים לרווחת המשתמשים במבנים, לרבות מועדון דיירים חדר כושר, מחסנים פרטיים ומשותפים, מתקנים ומע' טכניות, חניה, חדרי אופניים ועגלות.

בין עיקרי הוראות בינוי:

- הבינוי במגרשים יכלול מגדל ובניה מרקמית. מיקום המגדל בכל מגרש ביחס לגבולותיו של המגרש יהיה כמסומן בנספח הבינוי. המרחק בין מגדל למבנה מרקמי/מגדל יהיה 12 מ' לפחות. המבנים המרקמיים במגרש יוקמו בקירות משותפים או במרווחים שלא יפחתו מ-5 מטרים. לא תותר הבלטת מרפסות לתחום המרחקים האמורים לעיל.
- לפחות 20% ממספר יחידות הדיור בכל מגרש, או במספר מגרשים המוגשים במסגרת היתר יחיד, תהיינה יחידות דיור קטנות.
- במגרשים 1-6 (מתחם גיורא): חזית המבנים המרקמיים תוצמד לקו הבניין לרחוב הנשיא (קו בניין אפס). תתאפשר נסיגה של עד 5 מ' למגדלים בלבד.
- גובה קומה טיפוסית לא יעלה על 3.2 מ' ברוטו; גובה קומת הקרקע לא יעלה על 7 מ' ברוטו; בחללי המסחר תותר התקנת יציע (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; גובה קומת הגג לא יעלה על 5 מ'.
- בכל המגרשים בהם מסומנת חזית מסחרית תחוייב חזית בקו בניין אפס, שאורכה לא יפחת מ-50% מאורך חזית המבנים; שימושי המסחר ימוקמו בקומת הקרקע הכפולה, לרבות קומת יציע (גלריה). לא יותרו שימושי מגורים בקומות אלו במבנים המסומנים בחזית מסחרית; מחסנים יתאפשרו בתת קרקע בלבד.

עיקרי הוראות הפיתוח למתחם גיורא:

במגרשים 1-6 יפותחו מרחבים פתוחים בתחום המגרש בזיקת הנאה לציבור, כמסומן בתשריט. מרחבים אלו יפותחו כחלק רציף מהמרחב הציבורי לרווחת דיירי המבנים והציבור הרחב; במגרשים 2-6 מרחבים אלו יפותחו כחצרות פנימיות מגוננות. שטח כל חצר לא יפחת מ-1,000 מ״ר; הפניית חצרות פרטיות המשויכות לדירות הגן תותר רק לכיוון מרווח הבניין האחורי ו/או לכיוון הרחובות המשולבים הפנימיים. לא תותר הפניית חצרות פרטיות לכיוון החצרות הפנימיות המשותפות או לכיוון הרחובות העירוניים הנשיא, הזיתים, לוחמי הגטאות וסללם; יובטחו מעברים נגישים רציפים ללא מדרגות ומעקות בין הרחוב והחצרות הפנימיות.

להלן טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע (הרלוונטיות בהתאם להקצאה):

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ״ר)	שטחי בניה (מ״ר						מס׳ יח״ד	מס׳ קומות		מרפסות בנוסף לשטח העיקרי (במ״ר)
				מעל הכניסה הקובעת			מתחת לכניסה הקובעת				מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	
			גודל מגרש כללי	עיקרי		שרות	עיקרי	שרות					
מגורים ד׳	מגורים	3	4,798	18,183	(*)	9,405	-	17,270	(**)	209	30	(***)	4	2,508
	מסחר			435		145	-							

הערות רלוונטיות ברמת הטבלה:

- ניתן יהיה להמיר שטחי שירות בין השימושים השונים, ובלבד שלא ינוידו שטחי בניה מתת הקרקע אל מעל למפלס הכניסה הקובעת.
- ניתן להעביר שטחי בניה, עיקריים ושירות, בין הבניינים באותו מגרש באישור מהנדס העיר, ובלבד שישמרו גבהי הבניה ועקרונות ההעמדה במגרש על פי הוראות התכנית.
- 20% מסך יחידות הדיור תהיינה דירות קטנות כהגדרתן בסעיף 9.1 בהוראות התכנית.
- בכל המגרשים תותר תוספת קומות מתחת למפלס הכניסה מעבר למפורט בטבלה, במידה ושוכנע מהנדס העיר כי תוספת זו נדרשת לטובת מתן פתרון חניה תת קרקעי מלא למגרש. לטובת קומות אלו תותר תוספת שטחי שירות תת קרקעיים בסך 90% משטח המגרש.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה מצב מוצע:

(*) בנוסף לשטחים אלו יתווספו 100 מ״ר עיקרי לכל מגדל לטובת מועדון דיירים/ רווחה. לא ניתן להמיר שטחים אלו לשימושי מגורים.

(**) עבור כל השימושים במגרש.

(***) מספר הקומות המצוין בטבלה הנו מרבי וכולל את כל הקומות במבנה, לרבות קומות הקרקע והגג. מספר הקומות מתייחס למגדל בלבד. גובה המבנים בבניה מרקמית יוגבל ל-10 קומות (כולל קומת הקרקע וקומת הגג), ובלבד שיישמרו כל הוראות תכנית זו לנושא ״בניה מרקמית״.

תכנית בינוי: לכל אחד ממתחמי התכנית, מתחם גיורא, מתחם אזרחי ומתחם הנשיא מזרח, תוכן תכנית בינוי ופיתוח אשר תציג את מתחם התכנון במלואו, או לחלק מהמתחם באישור מהנדס העיר.

8. **<u>רישוי:</u>**

בתיק הבניין הסרוק באתר ההנדסי סרוקים מספר היתרים (היתר להקמת מקלט; היתר להקמת פרגולה בצמוד לחנות קיימת). לא אותרו מסמכי הרישוי של המבנה שבנדון, מהם ניתן ללמוד על שטח הדירה שבנדון.

9. **<u>המצב הקנייני:</u>**

9.1. הוצג בפני העתק רישום מפנקס בתים משותפים, מיום 26/12/2021, ממנו עולים עיקרי הפרטים הבאים:

גוש:	6189
חלקה:	881
תת חלקה:	9
תיאור:	דירה בקומה ראשונה, בשטח 40.40 מ״ר, החלק ברכוש המשותף 8/814, כניסה ב׳, אגף 1, מבנה 1, סימון בתשריט 009
בעלויות:	שיינפלד איתיאל
הערת אזהרה:	הערת אזהרה ס׳ 126 לטובת א.ב. התחדשות עירונית בע״מ הסכם מיום 19/11/2017;
	הערת אזהרה ס׳ 126 לטובת צדוק אסף גרשט צדוק גיל לי. התחייבות מיום 12/01/2022
הרכוש המשותף:	4,907 מ״ר

9.2. עפ״י שומות הצדדים, הבקשה לשומה היא לצורך מידע טרום מימוש. בהתאם לנתוני מערכת מידע נדל״ן של מס שבח עולה כי הדירה הנדונה נמכרה ביום 22.01.2022 בסך של 1,650,000 ₪.

9.3. הוצג בפני הסכם פינוי בינוי מותלה משנת 2017 חתום, וכן תוספת להסכם ללא תאריך ושאינה חתומה. בהתאם למסמכים אלה עולה כי התמורה לבעלים תהיה שטח הדירה הנוכחית בתוספת 28 מ״ר, לא כולל מרפסת שמש והצמדות. כאשר המדידה של הדירה הנוכחית ושל התוספת הינה בהתאם לכללי המדידה.

10. **<u>עיקרי טיעוני הצדדים:</u>**

להלן יוצגו עיקרי טעוני שמאי הצדדים, כפי שבאו לידי ביטוי בשומותיהם, במסמכי התגובה ובדיון שנערך בפני, וההכרעה בנקודות השנויות במחלוקת.

10.1. **<u>שומות הצדדים:</u>**

מהות	מועד קובע	ההשבחה בשומת המשיבה ב-₪	ההשבחה בשומת המבקש ב-₪
תמל/2006	16/11/2020	350,000	לא חלה השבחה

10.2. **<u>תמל/2006 למועד הקובע 16/11/2020</u>**

10.2.1. **<u>עיקרי עמדת שמאית המשיבה:</u>**

באומדן היטל ההשבחה, הובא בחשבון הפרש השווי בין מצבי התכנון. במצב קודם, הובא בחשבון שווי הדירה כבנויה (68.5 מ״ר לפי ארנונה) בהתעלם מהשפעת התכנית החדשה. במצב חדש, הובא בחשבון שווי המקרקעין עפ״י הוראות התכנית החדשה. השווי במצב החדש נקבע כממוצע בין שווי עפ״י חוזה המכר לבין שווי ראוי לדירה לאור מאפייניה.

צוין כי לבחינת סבירות השומה, ההשבחה נבחנה ביחס לתוספת התמורה: 18 מ״ר + 12 מ״ר מרפסת שמש + חניה תת״ק.

<u>ערכי שווי בשומת המשיבה:</u>

נטען כי ערכי השווי במועד הקובע הינם כדלקמן:

ערכי שווי	ערכים ב-₪/למ״ר
מצב קודם	
מ״ר בנוי מגורים ברוטו מגלם שוליות	22,500
מצב חדש	
שווי דירה במצב חדש	1,420,000 לפי נתוני שוק
שווי מ״ר בנוי לדירות חדשות	23,500
מקדם מרפסת	0.25

ערכי השווי דלעיל, נקבעו בהתבסס על המפורט להלן:

- הוצגו עסקאות לדירות מגורים ישנות בחלקה הנדונה, משנת 2015 ועד היום, לבחינת סבירות מחירים ועליית השווי בין היתר בעקבות תכנית ההתחדשות העירונית הצפויה במתחם. הסקירה כוללת 6 עסקאות מכר לפני הפקדת התכנית מהשנים 2015-2019 מהן עולה כי ערכי השווי למ״ר ברוטו נעים בטווח של 20,290 ל-29,444 ₪ (דירות בשטח של 45 – 69 מ״ר), ושתי עסקאותת מכר אחת לאחר הפקדת התכנית משנת 2021 בהן השווי למ״ר ברוטו הינו 24,044 ₪ ו- 23,188 ₪ בהתאמה. נטען, כי ידוע שהתכנית התגבשה מזה מס׳ שנים גם טרם מועד הפקדתה. לתימוכין צוין כי היזמים וחברת א.ב. התחדשות עירונית חתמו על חוזים ונרשמו הערות אזהרה בנסחי הטבו במתחם כבר משנת 2017. משכך, לטענת שמאי המשיבה יש לנטרל עסקאות הכוללות פוטנציאל במצב קודם. לטענתו ניתן לראות כי מחירי המכירה בחלקה עלו באופן משמעותי אחרי הפקדת התכנית.

- הוצגו עסקאות נוספות במתחם גיורא לדירות ותיקות במצב דומה, הכוללות את הפוטנציאל בעקבות תמ"ל 2006 (עסקאות מהשנים 2019-2021). יצוין כי עפ"י הסקירה טווח מחירי 4 דירות בשטח ארנונה של 36 – 45 מ"ר נעו בין 1,423,000 – 1,500,000 ₪; טווח מחירי 8 דירות בשטח ארנונה של 54-56 מ"ר נעו בין 1,370,000 – 1,666,667 ₪; טווח מחירי 6 דירות בשטח ארנונה של 68-69 מ"ר נעו בטווח שבין 1,550,000 - 1,713,000 ₪.
- לצרכי בקרה, הוצגה סקירה של דירות חדשות בסביבה בנות 3 חד' מהשנים 2019-2020 כדלקמן: 5 עסקאות בגו"ח 6369/312 פרויקט אקו רמת הדר החדשה הכולל 2 בניינים בני 21 קומות עם 228 יח"ד (בבניה). טווח המחירים נע בין 23,607 ל-24,878 ₪ למ"ר; 4 עסקאות בגו"ח 6369/360 פרויקט חלומות גבעת שמואל הכולל 3 בניינים בני 23 קומות עם 348 יח"ד (בבניה). טווח המחירים נע בין 22,678 ל-23,537 ₪ למ"ר; 7 עסקאות בגו"ח 6191/70 פרויקט סביוני גבעת שמואל הכולל 4 בניינים בני 17 קומות עם 260 יח"ד (בבניה). טווח המחירים נע בין 23,910 ל-26,808 ₪ למ"ר.

<u>תחשיב ההשבחה בשומת המשיבה:</u>

שווי מצב קודם	
שטח בנוי ברוטו לפי ארנונה (מ"ר)	47.5
שווי למ"ר בנוי ברוטו (מגלם שוליות) ב-₪	22,500
סה"כ שווי מצב קודם (במעוגל) ב-₪	**1,070,000**
שווי מצב חדש	
שווי שניתן לייחס לדירה לאור מיקומה וגודלה	1,420,000
ההשבחה ב-₪	**350,000**

<u>תחשיב בקרה:</u>

מהות	תוספת במ"ר	שווי מ"ר בנוי בדירות גדולות ב-₪	סה"כ ב-₪
ש"ע ממוצע	18	23,500	423,000
מרפסת	12	5,875	70,500
תוספת השווי			493,500
היוון התוספת המוצעת להיום (3.5 שנים ; 6%)			402,454

<u>להלן עיקרי טיעוני שמאית המשיבה בהתייחס לטענות שמאי המבקשים:</u>

- התכנית המשביחה היתה ידועה שנים לפני המועד הקובע. לתימוכין הפנה להערות בנסח הטאבו של המקרקעין שבנדון (לרבות הערת אזהרה ס' 126 לטובת א.ב. התחדשות עירונית בע"מ בגין הסכם מיום 19/11/2017) ולכן באומדן השווי יש לנטרל פוטנציאל זה מעסקאות ההשוואה במתחם עצמו.
- מדובר בדירה קיימת בשטח רשום של 40.4 מ"ר בלבד לכן אין ספק שעקב התכנית הנדונה עלה שווי המקרקעין.
- השמאות הוכנה לבקשת הנישום הייתה טרום מימוש. בדיעבד התברר כי הדירה נמכרה אף במחיר הגבוה מעבר לנקוב בשומה.
- ניתוח שמאי המבקשים לנושא עליית המחירים, הנתונים עליהם התבסס, ויישום מקדמי ההתאמה, הינם שגויים. הדירות שנסקרו בשומת המבקשים הינן גדולות המשקפות שוליות לשטחים לטענת שמאי המשיבה, את האבסורד בניתוח ניתן לראות במחירי הדירות לפני אישור התכנית ולאחריה (לשיטת שמאי העורר שווי מצב קודם וחדש 22,500 בש"ח למ"ר בנוי. מכאן שהשווי הקודם הוא 1,068,750 ₪. ביחס למצב החדש לא ניתן כל הסבר למחיר בו נמכרה הדירה בסך של 1,650,000 ₪. גם אם יבוצע התאמת מחירים למועד הקובע עדיין ההשבחה תהיה גבוהה יותר מאשר זו שהובאה בחשבון בשומת המשיבה.
- את עליית המחיר ניתן לייחס לתכנית החדשה ולא לעליית המחירים בשוק, שכן מדובר בדירות הצוברות פחת. הביקוש לדירות נובע מהידיעה שקיימת תכנית פינוי בינוי שאושרה.
- העסקה בנכס עצמו מהווה פרמטר ראשון במעלה לקביעת שווי המקרקעין, בהיותה משקפת את המחיר שנקבע בין מוכר מרצון לקונה מרצון.
- דירות התמורה לדיירים, תמוקמנה בקומה גבוהה יותר, במגדל מגורים מודרני, עם מעלית וממ"ד. תוספת השטח 18 מ"ר[3] + 12 מ"ר מרפסת + חניה ועוד. הדבר לא בא לידי ביטוי בשומת המבקשים. בשומת המשיבה, הוצג תחשיב לבחינת סבירות תוך בידוד הגורם המשביח – תוספת הזכויות.

[3] נטען כי עפ"י מידע שוק קיימת התחייבות של הקבלן במתחם לתת 25 מ"ר לכל דירה. קבלן נוסף מוכן לתת אף 50 מ"ר לכל יח"ד. בשומת המשיבה תחשיב הבקרה נערך רק לתוספת שטח של 18 מ"ר, למרות שהציבור מעיד על תוספת שטחים של 25-50 מ"ר.

10.2.2. **<u>עיקרי עמדת שמאי המבקש:</u>**

מדובר בדירה בשטח של 47.5 מ״ר ששופצה שיפוץ יסודי. כמו כן לדירה קיימת גישה ושימוש בחצר אף שזו אינה צמודה לדירה.

<u>ערכי שווי בשומת המבקש:</u>

- נותחו עסקאות ההשוואה במתחם לאחר מועד הפקדת התכנית מהן עולה כי השווי למ״ר בנוי הינו 22,500 ₪. שווי זה מגלם את פוטנציאל התכנית משעה שנתונים אלו הינם מעסקאות לאחר הפקדתה של התכנית (עסקאות שנחתמו בין 5/2020-9/2020).
  בהתאם לשומת המשיבה השווי במצב הקודם נקבע לפי 22,500 ₪ למ״ר בנוי, מכאן שלא חלה השבחה בגין אישורה של התכנית
  סקירה נוספת של 6 עסקאות מכר בחלקה, טרם הפקדת התכנית מהשנים 2015-2019 והתאמתם למועד הקובע מעלה כי שווי מ״ר מתואם בנוי הינו בממוצע בסך של 27,778 ₪.
- בשומת המשיבה נערך תחשיב נוסף, כביקורת לבחינת הסבירות. נקבע שווי של 23,500 ₪ למ״ר בנוי (המגלם מרפסת). בשומת תקן 21 שנערכה ע״י השמאי ארז כהן למועד קובע 30/09/2020 כחודש וחצי לאחר המועד הקובע, נקבע שווי מ״ר בנוי 23,000 ₪. תחשיב השווי לבקרה בשומת המשיבה מתבסס על התמורה כפי שנקבע בנספח התכנית (שומת תקן 21) 18 מ״ר הרחבה + מרפסת בשטח של 12 מ״ר.
- בהתאם להוראות התכנית מתחם 3 ומתחם 4 ייבנו ביחד עם מתחם ההשלמה אשר ימוקם במתחם נפרד. על היזם אשר עתיד לבנות המתחם לרכוש במסגרת מכרז את מתחם ההלמה. טרם נערך מכרז כנ״ל. מכאן שלא ניתן לדעת אם קיימת כלל התכנות לתמורה של 18 מ״ר.
- ניכר כי למועד עריכת המסמך במתחם 3 ו-4 רשומות נערות אזהרה רק על זכויות 53% מכלל הבעלים. מימוש הפרויקט מחייב התנהלות מול סרבנים ומתנגדים ויש להביא בחשבון אלמנט זה דרך רכיב המושע.
- בשומת המשיבה הובאה בחשבון דחיה למשך 3.5 שנים. פרק זמן זה משקף יתרת דחיה למימוש של פחות משנתיים וחצי עד לדירה בנויה הכוללת הרחבה.. לאור מטורכבות הפרויקט, הצורך ברכישת מתחם השלמה והתנהלות מספר יזמים במתחם יש להביא בחשבון דחיה ארוכה יותר.
- טרם נקבע שיעור היטל ההשבחה במתחם. בשומת המשיבה נקבע שיעור היטל של 50%. מתבקש כי ככל ויוחלט ע״י הוועדה שיעור ההיטל שונה מזה הנקוב בשומת המשיבה. יחול שיעור היטל עליו יוחלט.

<u>תחשיב ההשבחה בשומת המבקש:</u>

מצב חדש:

סוג	שטח במ"ר	מקדם אקו'	סה"כ שטח אקו במ"ר
שטח דירה קיימת	47.5	1	47.5
הרחבה עפ"י תקן 21	18	1	18
מרפסת עפ"י תקן 21	12	0.5	6
סה"כ שטח אקו'			**71.5**
שווי מ"ר בנוי אקו' - מבוסס על תקן 21 וסקר של החי"מ			₪ 23,000
סה"כ שווי דירה כבנויה ומוכנה לאכלוס בטופס 4, במעוגל (A)			**₪ 1,645,000**

עלות רכישת מגרש השלמה עפ"י תקן 21 והחלטות רמ"י:

סוג	יח"ד	מחיר ליח"ד	סה"כ
יח"ד במגרש השלמה	122	₪ 140,000	₪ 17 ,080,000
סה"כ יח"ד לפינוי			165
חלק יחסי ליח"ד בעלות רכישת מגרש השלמה למתחמים 3 + 4 (B)			**₪ 103,515**

הפחתה למושעא לאור מורכבות של 2 מתחמים ואופי הפרויקט משווי הדירה כגמורה - 10% (C)	**₪ 164,500**
סה"כ יתרת שווי יח"ד כבנויה לאחר ניכוי עלויות רכישת יתרת הקרקע A-B-C	**₪ 1,376,985**
דחייה של 5 שנים בשיעור היוון של 6%	0.75
סה"כ שווי הדירה לאחר דחייה	**₪ 1,029,000**

מצב קודם:

שווי הדירה במצבה	47.5	₪ 22,500	₪ 1,069,000

השבחה	**₪ -40,000**
היטל השבחה לפי 50%	**₪ -20,000**

<u>עיקרי עמדת שמאי המבקש בהתייחס לעיקרי עמדת שמאית המשיבה:</u>

- ביחס להסכם המכר בדירה נטען כי הוא נערך למעלה משנה לאחר המועד הקובע ובשנה זו חלו תמורות מהותיות בשוק המגורים בכלל. השינויים שיקפו עליות שלמעל 12%. זאת ועוד מדובר בעסקה בודדת שאינה משקפת אלא את רצונות הצדדים.
- יש להביא בחשבון עסקאות בהן ניתן לזהות בוודאות את השטחים. בחלק מהעסקאות דווח על שטח ארנונה לשטח הרשום, דבר שאינו סביר.
- מדובר בפרויקט פינוי בינוי מורכב הכלל גם מגרש השלמה ל 122 יח״ד אותו על היזם לרכוש. טרם פורסם המכרז לרכישת מגרש ההשלמה.
- נכון להיום חתומים רק כ 52% מבעלי הדירות, למרות שהיזמים פועלים בשטח זמן רב (הערות אזהרה רשומות החל משנת 2017).
- התכנית דורשת כתנאי להיתר גם הכנת תכנית בינוי.
- התמורה שנקבע בהסכם עם יזם אינה רלוונטית. ישנם יזמים שמציעים אפילו תמורות גדולות יותר ולבסוף מבינים שאין היתכנות לפרויקט.

10.2.3. **<u>הכרעה:</u>**

ההשבחה בגין תכנית תמל/2006 מיום 16/11/2020, הינה בשל מימוש בדרך מכר של דירת מגורים בשטח של כ-68.5 מ״ר, הממוקמת בקומה ראשונה במבנה שיכון ״רכבת״ וותיק המצוי בגו״ח 6189/881, ברחוב הנשיא 10/1 (כניסה ג׳), במתחם ״גיורא״, בגבעת שמואל.

התכנית חלה על חטיבת קרקע של כ-100 דונם, ומטרתה פיתוח עירוני בשלושה מתחמים לאורך רחוב הנשיא הכוללים 1,831 יח״ד, שימושי מסחר ותעסוקה, מבני ציבור, כיכר עירונית ושטחים פתוחים לשימוש תושבי העיר, תוך התחדשות עירונית במתחם גיורא. במסגרת התכנית הוקצו[4] לדירה שבנדון חלקים בשיעור של 1.506% במגרש תמורה מס׳ 4 שייעודו למגורים ד׳, כמפורט להלן, וזאת בכפוף להכנת תכנית בינוי:

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ״ר)	שטחי בניה (מ״ר						מס׳ יח״ד	מס׳ קומות		מרפסות בנוסף לשטח העיקרי (במ״ר)
				מעל הכניסה הקובעת			מתחת לכניסה הקובעת				מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	
			גודל מגרש כללי	עיקרי		שרות	עיקרי	שרות					
מגורים ד׳	מגורים	3	4,798	18,183	(*)	9,405	-	17,270	(**)	209	30	(***)	4	2,508
	מסחר			435		145	-							

אין מחלוקת בין הצדדים באשר למתודולוגיה הראויה לבחינת השווי בשני מצבי התכנון. ההשבחה בשומות הצדדים, נבחנה כהפרש השווי בין שווי הדירה במצב הקודם בהתאם לבנוי בפועל לבין שווי דירה חדשה במתחם ובשים לב לעסקת המכר שבוצעה במקרקעין שבנדון (בהתאמות הנדרשות). כמו כן, אין מחלוקת לעניין בסיס הנתונים. עיקר המחלוקות בין הצדדים הינה לעניין ״קו פרשת המים״ (כהגדרתו של שמאי המבקשים) באשר לנתונים שיש להביא בחשבון בשני מצבי התכנון, וזאת בשים לב לצורך בנטרול הפוטנציאל הנובע מהליכי הכנת התכנית שבנדון, כמו גם ביחס למקדמי ההתאמה למועד הקובע בגין העסקאות שבוצעו במתחם/בבניין.

לאחר שבחנתי את מכלול טיעוני הצדדים להלן הכרעתי בסוגיות שבמחלוקת:

מתודולוגיה: בעמ״נ 52383-10-20 ״הועדה המקומית לתו״ב תל אביב ואח׳ נ׳ אשדר חברה לבניה בע״מ ואח׳״, מיום 26/08/2021, נדון ערעור מנהלי בבית המשפט המחוזי בשבתו כבית משפט לעניינים מנהליים, שעניינו העיקרי בקביעת הדרך לחישוב ההשבחה בפרויקטים של פינוי בינוי.

כב׳ השופטת ירדנה סרוסי, קבעה כי ***״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 מלא הזכויות במצב הקודם לבין מלא הזכויות במצב החדש, בניכוי ההוצאות הנדרשות למימוש הזכויות במצב החדש״.***

[4] שווי המגרש 147,927,345 ₪ בהתאם לחוו״ד ארז כהן מיום 24/09/2020.

ככלל אני סבור כי "דרך המלך" הינה להתבסס על עסקאות המבוצעות במקרקעין המגלמות את מכלול היתרונות והחסרונות, כמו גם המורכבות של הפרויקט הנדון. גישת ההשוואה הישירה, בהסתמך על עסקאות מכר במקרקעין שבנדון, מהווה בסיס ראוי לקביעת השווי באופן המיטבי ביותר, ואינה עומדת בסתירה לפסיקה דלעיל, ומשקפת את החלק היחסי במצב חדש המיוחס לנשוא השומה. מתודולוגיה כנגזרת משווי מגרש 3 הינה בעלת רגישות גבוהה.

בהתאם אני סבור, כי התמורה בעסקאות ההשוואה בדירות במתחם שבנדון הינן סבירות ומייצגות נאמנה את השווי במצב החדש. ויודגש כי גם הצדדים אינם חלוקים כי העסקאות משקפות באופן מיטבי את השווי, אך המחלוקת ביניהם הינה לעניין מקדם ההתאמה למועד הקובע.

<u>הכרעה לעניין ערכי השווי:</u>

שווי מצב חדש:

- בהתייחס לעסקה שבנדון, הרי שהמועד הקובע בענייננו הינו 16/11/2020, בעוד שהעסקה נערכה ביום 22/08/2021. בהתאם לסקירת השתנות מחירי הדירות בין התקופות (כפי שזו נצפתה בעיר פתח תקווה, עפ"י סקירות שנערכו ע"י משרד דנוס להט שמאי מקרקעין המבוססות על שיטת העבודה שהייתה נהוגה באגף שומה שבמשרד המשפטים), עולה כי שיעור מקדם ההתאמה הינו כ-0.9128 בין התקופות[5], דהיינו השווי המתואם המתקבל מהעסקה במקרקעין שבנדון הינו בגבולות הסך של 1,506,000 ₪, זאת לפני התאמת שווי בגין מצבה של הדירה הספציפית (שעברה שיפוץ יסודי בשנים האחרונות) ואשר מקנה לדירה הנדונה בין היתר, יתרון ביחס לדמי השכירות למשך התקופה עד להוצאתו לפעול של פרויקט פינוי בינוי.

לעניין זה אציין כי בשומה נוספת אותה ערכתי במתחם הנדון בגו"ח 6198/890/14 לדירה בשטח רשום של 51 מ"ר (שטח ארנונה של 54.08 מ"ר), נאמד שוויה בסך של 1,462,000 ₪ למועד הקובע (כ- 27,000 ₪ למ"ר ארנונה). בהתאמה לשטח הארנונה בדירה הנדונה 47.5 מ"ר ובכפוף לשוליות, נאמד השווי במצב החדש בסך של 28,000 ש"ח למ"ר בנוי במצב החדש. דהיינו השווי במצב החדש נאמד בגבולות של **1,330,000 ₪.**

לשם בקרה, הובאה בחשבון חלופה תחשיב במתודולוגיה שנקבעה בפס"ד "אשדר".

5

התאמה למועד הקובע לפי סקירת השתנות מחירי דירות שנערכה ע"י דנוס שמאים בשיטת העבודה שהייתה נהוגה באגף שומת שבמשרד המשפטים						
המועד הקובע	16/11/2020	Q4/2020	פתח תקווה	1,780,000	**שווי מתואם**	**1,506,154**
מועד העסקה	22/08/2021	Q1/2022	פתח תקווה	1,950,000	**התמורה**	**1,650,000**
			שינוי	0.912820513		

שווי מצב קודם:

הצדדים אינם חלוקים בדבר בסיס הנתונים במצב הקודם. כאמור, קיימת מחלוקת לעניין היקף הפוטנציאל מכח התכנית נשוא השומה המגולם בערכי השווי.

- ככלל, אני סבור כי הנתונים בעלי המתאם הגבוה ביותר לבחינת השווי במצב הקודם, הם עסקאות שבוצעו טרם הפקדת התכנית. אולם, לאור הסממנים המובהקים המצביעים על היתכנות לקיומו של פוטנציאל ממשי (בהתאם להערות בנסח) אף קודם למועד הפקדת התכנית, אימצתי את גישת המשיבה לבחון עסקאות לפני שנת 2017, בעדיפות לכאלה שבוצעו בדירות ששטחן דומה לנשוא השומה:

גוש חלקה	יום מכירה	מחיר ב-₪	שטח במ"ר	קומה	חדרים	שווי למ"ר בנוי
006189-0884-003-00	14/06/2015	945,000	36	1/4	2	26,250
006189-0879-080-00	07/06/2016	950,000	36	2/5	3	26,389
006189-0879-074-00	18/08/2016	900,000	40	3/3	2	22,500
006189-0884-072-00	05/08/2015	801,750	45	2/4	3	17,817
006189-0881-010-00	22/08/2016	999,999	48	1/4	3	20,833
006189-0884-015-00	20/05/2015	930,000	50	4/4	2	18,600
006189-0875-008-00	10/01/2016	1,070,000	54	4/4	3	19,815
006189-0881-060-00	30/04/2015	1,225,000	55	1/4	3	22,273
006189-0884-054-00	04/11/2016	1,250,000	55	4/4	3	22,727
ממוצע דירות קטנות	**14/01/2016**	**1,007,972**	**47**			**21,912**
התאמה למועד הקובע	14/01/2015	Q1/2016	פתח תקווה			1,581,000
	16/11/2020	Q4/2020	פתח תקווה			1,780,000
מקדם התאמה						1.126
שווי מתואם (לדירות קטנות 2.5-3 חד' שטח ממוצע 48.75 מ"ר) למועד הקובע						**24,670**

בהינתן שטח הדירה הקטן (47.5 מ"ר) והשיפוץ שבוצע בה, הובא בחשבון בנכס הספציפי שווי למ"ר בנוי במצב הקודם של 25,500 ₪/מ"ר

- כמו כן נסקרו שומות מכריעות כדלקמן:

שמאי מכריע	גו"ח כתובת	תיאור דירת מקור (שטח רשום)	במצב קודם שווי מ"ר בנוי מיוחס לשטח ארנונה כולל מרפסות[6]/ (שטח רשום*)/ [שווי דירה] ב-₪	תמורה בעסקת מכר ב-₪	במצב חדש שווי למ"ר רשום מותאם זמן ושוליות/ (שווי דירה בגישת ההשוואה או עפ"י תחשיב בגישת "אשדר") ב-₪	ההשבחה	הערות
רמה מאור	6189/884/46 הנשיא 14	45.1 מ"ר בקומה שנייה	21,300 [1,201,000]	1,625,000	31,300 או 1,412,000) (1,494,000	243,800	(1)
רמה מאור	6189/870/25 הנשיא 22	45.1 בקומה חמישית ואחרונה	20,800 [1,177,000]	1,423,000	31,300 או 1,412,000) (1,425,000	240,200	(1)
אלדד חיימי	6189/888/4 הנשיא 19	62.8 מ"ר בקומת קרקע	(23,230) [1,459,500]	1,713,000	(1,713,000)	253,500	(2)

[6] מקדם 1.25.

<u>הערות לטבלה:</u>

1. מסקירת עסקאות השוואה נמצא כי קיימת מגמה ברורה של עליית מחירים משנת 2018, מעבר לעליית מחירי השוק, כשנה לפני הפקדת התכנית שחלה בתאריך 18/07/2019. השמאית המכריעה אימצה את טיעון שמאי המשיבה כי ההתקשרות בין בעלי הדירות במתחם ליזם שקדמה להליך הכנת התכנית וההליכים לקידום התכנון השפיעו על מחירי העסקאות במתחם הנדון. בשומתה הביאה בחשבון עסקאות השוואה לשנים 2016-2017 ובהתאמה לזמן (וככל שקיים פוטנציאל לתמ"א 38 קבעה כי הוא מגולם בשווי). כמו כן, בחנה את השתנות המחירים לדירות קטנות עפ"י הלמ"ס מהן עולה כי טווח עליית המחירים בין הרבעון האחרון של שנת 2016 למועד הקובע נע בין 5% ל-15%. וכן סקרה עסקאות לדירות יד שניה ללא פוטנציאל הרחבה בשכונה ובסמיכות לו, מהן עולה כי שינוי המחירים בממוצע בין שנת 2016 למועד הקובע הינו בשיעור של כ-20%. נמצא כי קיימת שוליות לטיפוסי הדירות השונות (לפי שומתה אין הבדל בשוליות בדירות בנות 40 - 55 מ"ר). שווי הדירה במצב חדש נקבע בהסתמך על עסקאות במתחם לדירות בשטח ממוצע של 48 מ"ר.
במתודולוגיה בהתאם לפס"ד אשדר נקבעו, בין היתר, ערכי השווי כדלקמן: 8,500 ₪ למ"ר מבונה מגורים; 12,000 ₪ למ"ר מבונה מסחר.
2. צוין כי אין מחלוקת כי עוד טרם הפקדתה של התכנית נעשו פעולות תכנוניות שונות הקשורות בקידומה של התכנית, ואף נרשמו בנסחי הרישום הערות אזהרה בגין הסכמים כאלה ואחרים בין הדיירים במתחם לבין חברות יזמיות שונות אשר ביקשו לקדם פרויקט פינוי בינוי. מהאמור עולה כי עסקאות המכר אשר נערכו בחטיבת הקרקע בה ממוקם הנכס שבנדון בסמוך למועד הפקדתה של התכנית, מגלמות את הפוטנציאל התכנוני הקיים בתכנית עצמה. פוטנציאל לגביו נקבע בפסיקה שאין להביאו בחשבון בבחינת שווי המצב הקודם. יחד עם זאת, בשימת דגש לגיל ומצב המבנים בתחום התכנית, נקבע כי בראיית קונה סביר נכון למועד הקובע, בסביבת הנכס הנדון קיימת ציפייה כללית לביצוע פרויקט התחדשות עירונית גם טרם פרסום תכנית תמל/2006 להפקדה בעיתונים, ובכך חלק מהפוטנציאל הנובע מהליכי התכנון של תכנית זו מתלכד עם הפוטנציאל הכללי לגביו נקבע כי ניתן להביאו בחשבון בבחינת שווי המצב הקודם בעת עריכת שומת היטל השבחה. לאור האמור, נקבע כי בחינת שווי מצב קודם, תיערך על בסיס ניתוח עסקאות השוואה ישירות שנערכו במתחם בין השנים 2016-2017 לפני פרסום הפקדתה של התכנית ועד כשנתיים לפני הפקדתה, בהתאמות הנדרשות. נקבע כי קיימת מגמת עליית מחירי דירות הבנויות בתקופה הרלוונטית הנעה בגבולות של 10% ל-15%.

לאחר בחינת מכלול ערכי השווי, ובשים לב ובשים לב לשטחה של הדירה הנדונה והשיפוץ שבוצע בה הנני סבור כי השווי במצב הקודם הינו בסך של 25,500 ₪ למ"ר בנוי ובסך כולל של 1,211,250 ש"ח.

<u>תחשיב ההשבחה:</u>

1. תחשיב בגישת ההשוואה:

שווי מצב קודם	
שטח בנוי ברוטו לפי ארנונה (מ״ר)	47.5
שווי למ״ר בנוי ברוטו (מגלם שוליות) ב-₪	25,500
סה״כ שווי מצב קודם ב-₪	**1,211,250**
שווי מצב חדש	
סה״כ שווי מצב חדש ב-₪	**1,330,500**
ההשבחה ב-₪	**118,750**

2. תחשיב לצרכי בקרה - במתודולוגיה שנקבעה בפס״ד ״אשדר״:

שווי מצב קודם			
שטח בנוי (מ״ר)			47.5
שווי למ״ר בנוי ב-₪			25,500
סה״כ שווי מצב קודם ב-₪			**1,211,250**
שווי מצב חדש			
מהות	שטח מ״ר/ [₪]	שווי מ״ר מבונה[7]/ [מקדם]	סה״כ
ש״ע מגורים	18,183	8,500	154,555,500
ממ״דים	2,613	8,500	22,206,250
ש״ע מסחר	435	12,000	5,220,000
סה״כ[8]			181,981,750
עלויות הריסה ופינוי (שטח בנוי לפי חוו״ד ארז כהן - טבלאות איזון)	4,914	300	-1474,200
סה״כ שווי חדש			180,507,550
מקדם דחייה כולל מושע 7 שנים (שיעור היוון 7%)[9]		[0.62]	112,411,030
חלקים במגרש שהוקצו לנישום[10]		[0.884%]	948,749
דמי שכירות בתקופת הביניים (שיעור היוון 4%)	[48,450][11]	[6.00]	290,800
סה״כ שווי במצב חדש ב-₪			**1,239,549**
ההשבחה ב-₪			28,299

בהינתן כי התחשיב לצרכי בקרה במתודולוגיה שנקבעה בפס״ד אשדר, אינו קוהרנטי עם שומות אחרות שערכתי במתחם (אשר גם בהן בוצע תחשיב הבקרה לפי אותם הפרמטרים[12]) ומאחר והוא מוטה הנחות יסוד אשר כל שינוי בהן עלול להטות את השווי, חושבה ההשבחה בהתאם לשווי תת החלקה הספציפית, במצב התכנוני הקודם אל מול המצב החדש, זאת כפי שגם ביצעתי בשומות מכריעות אחרות במתחם.

[7] ערכי השווי כבשומת רמה מאור. ערכים אלו נתמכים בשווי מ״ר מבונה המתקבל בגישת החילוץ משווי מ״ר בנוי חדש, כפי שזה בא לידי ביטוי בניתוח ערכי השווי במתחם במצב חדש (ראה טבלה עמ׳ 15).

[8] שווי המגרש 147,927,345 ₪ בהתאם לחוו״ד ארז כהן מיום 24/09/2020.

[9] לעניין טענת שמאי המבקש לפיה טרם יצא מכרז לעניין רכישת חלקת ההשלמה, נושא זה מגולם בחלופה זו במשך זמן החיה שננקט.

[10] בהתאם לחלק שהוקצה לתת החלקה הנדונה בטבלת ההקצאות שצורפה לתכנית, במגרש ההקצאה.

[11] דמ״ש בהתייחס לשטח הדירה והשיפוץ שבוצע בה (כ-85 ₪/למ״ר).

[12] יצויין כי הנכסים האחרים קיבלו זכויות בטבלת ההקצאות ולוח האיזון במגרשים אחרים.

11. **<u>עקרונות ושיקולים בשומה:</u>**

בעת אומדן ההשבחה החלה בנכס המקרקעין שבנדון הובאו בחשבון, בין היתר, הגורמים והשיקולים הבאים:

11.1. מיקומו של הנכס בגבעת שמואל.

11.2. רמת הפיתוח הסביבתי.

11.3. מאפייני המקרקעין נשוא חוות הדעת.

11.4. התוכניות החלות במצב התכנוני הקודם ובמצב התכנוני החדש.

11.4.1. עפ"י סעיף 1 (א) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה נקבע כי "השבחה"- עליית שווים של מקרקעין עקב אישור תכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג. לפיכך, העיקרון המרכזי בבחינת ההשבחה לנכס הינו עקרון התרומה, דהיינו, מהי תרומת אישור התכניות במצב החדש אל מול התוכניות במצב הקודם, כפי שצוינו בפרק 2 לעיל, לשווי הכולל של המקרקעין.

11.4.2. בהתאם לבר"ע 4217/04 ציון פמיני נ. הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים, נקבע המתווה לחישוב ההשבחה בגין אישורן של רצף תכניות בנין עיר וזאת בשיטת המדרגות. דהיינו, חישוב ההשבחה יתבצע לכל תכנית, ככל שזו משביחה, בנפרד.

11.5. הובא בחשבון כי המימוש המבוקש הינו בדרך של מכר.

11.6. זכויות בעלות.

11.7. נתוני שווי השוואתיים רלוונטיים, תוך ביצוע ההתאמות הנדרשות.

11.8. המועדים הקובעים לאומדן ההשבחה הינם כמפורט בסעיף 3 לעיל.

12. **<u>שומה:</u>**

עפ"י הנתונים המפורטים בחוות דעתי זו שלעיל, ולאחר שבחנתי את שומות הצדדים ואת טיעוניהם, כפי שבאו לידי ביטוי במסמכי התגובה ובישיבה שהתקיימה בפני, הגעתי לכלל דעה כי ההשבחה החלה במקרקעין שבנדון, הידועים כחלקת משנה 9 בגו"ח 6189/881, ברחוב הנשיא 10/1 כניסה ג', הינה בסך של 118,750 ₪.

שיעור היטל השבחה במתחם גיורא – תת מתחם 1E[13] – תמ"ל 2006, נקבע ל-25%, בהתאם לפרוטוקול ישיבת מליאה שלא מן המניין 1/2022 מיום 06/04/2022.

היטל ההשבחה יוצמד כחוק ולא יישא הפרשי ריבית פיגורים משך זמן ההליך הדיוני שהתקיים בפניי.

ולראיה באתי על החתום,

יעקב פז, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התו"ב

[13] כולל גוש 6189 חלקה 881 שבנדון.