יעל הרון - שמאית מקרקעין, כלכלנית ומוסמכת במשפטים
שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

סיון ממן שמאית מקרקעין

ניסן עגיב שמאי מקרקעין

ה ח ל ט ת ש מ א י ת מ כ ר י ע ה

היטל השבחה במכר, מתחם פינוי בינוי

גוש 30200 חלקה 13 תת חלקה 1
רחוב בר יוחאי 7, שכונת קטמונים, ירושלים

המבקש: שלמה אלון ע"י עומר קליינמן שמאי מקרקעין

המשיבה: הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים
ע"י אשר בן ישי שמאי מקרקעין

החלטה במינוי 2022-1648, שומה מכרעת מיום 25.12.2023

דוא"ל office@yharon.co.il

1. מטרת השומה

1.1 <u>כללי</u>
בהתאם להוראות ס' 14 (ב)(1) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965 מוניתי כשמאית מכריעה לקביעת ההשבחה בחלקת משנה 1 חלקה 13 בגוש 30200 במימוש במכר.

1.2 <u>הצדדים למחלוקת ובאי כוחם</u>
המבקש: שלמה אלון ע"י עומר קליינמן, שמאי מקרקעין.
המשיבה: הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים ע"י אשר בן ישי וצבי וקשטוק, שמאי מקרקעין.

2. מועדים

2.1 המועד הקובע לשומה: 21.11.2020 (15 יום ממועד פרסום אישור תכנית 511923)

2.2 ביקור בנכס נערך ע"י החי"מ ביום 19.9.2022.

2.3 דיון בהשתתפות שמאי הצדדים התקיים באמצעות ועידה חזותית (ZOOM) ביום 27.10.2022, סיכום הדיון נשלח לצדדים ונתנה להם אפשרות נאותה לטעון, להציג ראיות ולהגיב על טעוני הצד שכנגד.

3. מסמכים שהוצגו בפני

3.1 <u>מטעם המבקש:</u>
שומה מיום 18.8.2022 ותגובה מיום 14.11.2022, נערכו ע"י עומר קליינמן שמאי מקרקעין
נסח טאבו מיום 19.8.2022, הסכם פינוי בינוי מיום 10.5.2018,
שומות מכריעות בגו"ח 30415/177 ובגו"ח 30187/36 שערכה דנה שיחור,
דו"ח ישיבת מועצת העיר מס' 69 מיום 22.2.2023.

3.2 <u>מטעם המשיבה:</u>
שומה מיום 30.3.2022 ותגובות מיום 15.9.2022, 4.4.2023, 18.4.2023, המסמכים נערכו ע"י אשר בן ישי שמאי מקרקעין וצבי וקשטוק שמאי מקרקעין.

4. פרטי המקרקעין

מצב נכנס	זיהוי	גוש 30200 חלקה 13 חלקת משנה 1
	שטח רשום	67.4 מ"ר
	חלק ברכוש משותף	7/332
	מהות	דירת מגורים בקומת קרקע בבנין ברח' בר יוחאי 7 ירושלים

מצב יוצא	1.968% במגרש 8 בתכנית 101-0511923 (בהתאם לטבלת איזון)

דוא"ל office@yharon.co.il

5. תמצית תאור המקרקעין והסביבה

5.1 המקרקעין נשוא השומה מזוהה כחלקת משנה 1 בחלקה 13 בגוש 30200 בשטח רשום של 67.4 מ״ר, ברח׳ בר יוחאי 7, שכונת קטמון ט (גוננים) בחלק הדרומי של העיר ירושלים.
הסביבה בנויה בבניני שיכון טוריים (״רכבות״) שהוקמו בשנות ה-60 של המאה ה-20.

5.2 הדירה שבנדון ממוקמת בקומת הקרקע של בנין מגורים משותף הכולל 77 יח״ד, 5 קומות ו-8 כניסות.

5.3 חלקה 13 בשטח רשום של 2,813 מ״ר, בעלת צורה סמטרית, גובלת במתחם מבני ציבור הכולל מבני חינוך ומתקני ספורט.

5.4 המקרקעין הנדון כלול במתחם המיועד לפינוי בינוי במסגרת תכנית 511923 (קדמת גונן).
בהתאם להוראות התכנית יהרסו 5 מבני מגורים ברח׳ בר יוחאי 5,7,11,13,15 ויוקמו 998 יח״ד בבנייני מגורים בני 35-32 קומות, שטחי מסחר ושטחים ציבוריים. בהתאם לטבלת איזון

6. מצב משפטי

6.1 <u>פרטי הרישום והבעלות</u>
עפ״י העתק רישום מפנקס בתים משותפים מיום 19.8.2022 רשומה חלקת משנה 1 בגו״ח 30200/13, בשטח 67.40 מ״ר ע״ש: אלון שלמה (1/5 חלקים), אלון אביגיל רלי (1/5 חלקים), ביטון עדנה (1/5 חלקים), פינטו עדנה (1/5 חלקים) ואלון גאולה (1/5 חלקים).

רשומה הערה בדבר העברה לזרים לפי סעיף 4 יט׳ לחוק רשות מקרקעי ישראל תש״ך- 1960.
רשומה הערת אזהרה סעיף 126 לטובת קדמת גונן קרסו נדל״ן בע״מ.

6.2 <u>הסכם מכר</u>[1]
הסכם מכר נערך ונחתם ביום 16.3.2021 לפיו נמכרו 4/5 זכויות יורשי אניטה אלול לשלמה אלון בעל זכויות של 1/5 בנכס הנדון, בתמורה ל-720,000 ₪.

6.3 <u>הסכם פינוי בינוי מותלה</u>
בהתאם להסכם מיום 10.5.2018 שנחתם בין אניטה אלול לבין קדמת גונן קרסו נדל״ן בע״מ הוצע לבעלים על ידי היזם, לתכנן ולבצע פרויקט פינוי בינוי, ממנו עולה, בין היתר:

- סעיף 14.8.1: בעלים שלהם יש זכויות ביחידות נוכחיות המצויות בקומת הקרקע כמפורט בנספח י יהיו זכאים לדירות בקומות 1- או בקומה 1 מטיפוס ד׳ (המכונות בס׳ 14.9.1 הדירות המיוחדות) בהתאם למגבלות התכנוניות ללא כל התחייבות של היזם ביחס לגודל דירה.
- סעיף 14.9.1: דירות חדשות שתמוקמנה בקומות 1 (קומה ראשונה) עד קומה 12 תקראנה ״הדירות הנמוכות״. דירות חדשות שתמוקמנה בקומות 13 ועד 8 קומות מתחת לקומה הגבוהה ביותר תקראנה ״הדירות הגבוהות״. דירות שתמוקמנה בקומה 1 ו/או 1- (מתחת למפלס רחוב בר יוחאי) תקראנה ה״דירות המיוחדות״. החלוקה לעיל (לדירות נמוכות וגבוהות) תתעדכן בהתאם לתוצאות שיעלו מהפעלת סעיף 14.9.2 עד 14.9.5. לא יחול שינוי בהגדרת הדירות המיוחדות.

[1] ההסכם לא הוצג בפני. הנתונים כפי שהופיעו בשומות הצדדים.

דוא״ל office@yharon.co.il

7. מצב תכנוני ורישוי

7.1 <u>תכניות בניין עיר</u>

תכנית	עיקרי התכנית
5/06/04 31.1.1980	תכנית לצרכי רישום (תרש"צ), המגרש הנדון ביעוד לאזור מגורים רב קומות.
5179 2.9.2001 י.פ. 5015	התכנית מסמנת את המקרקעין כאזור מגורים מיוחד, תותר תוספת בניה בחזיתות הבניינים הקיימים לשם הרחבת הדירות הקיימות בו בהתאם למפורט בנספחים 1-5 ובתחום קוי הבנין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום. שלבי ביצוע: תוספות הבניה המוצעות בחזיתות הבניינים הקיימים תיבננה בעמודות שלמות בלבד. לא יוצא היתר אלא על סמך תכנית המראה תוספת אחידה לכל עמודה ולאחר קבלת התחייבות משפטית המלווה בהסכם עם קבלן בניה אחד לביצוע בו זמני של התוספת בכל עמודה.
511923 6.11.2020 י.פ. 9154 **תכנית פינוי בינוי ואיחוד וחלוקה ברחוב בר יוחאי שכונת קטמון ט**	מטרת התכנית קביעת הוראות פינוי מבנים קיימים ובניית חדשים תחתיהם בהיקף של **998 יח"ד**, לרבות שטח מסחר ושטחים ציבוריים מבונים,שדרוג רח' בר יוחאי ושטחי שצ"פ צמודים ופיתוח פארק ציבורי. במסגרת התכנית יוקצו לתת חלקה 1 בחלקה 30200/13, 1.968% חלקים במגרש ההקצאה (מגרש 8) <u>שימושים</u>: מגורים, מסחר בחזית מסחרית, שטחים ציבוריים בבנין 1-5 כמסומן בנספח הבינוי, המחייב לעניין זה, בצבע כתום במפלסים 0.00 ו- 3.50 ובשטחים המצוינים בטבלה 5. שטחים אלה מיועדים להפקעה ויחולו עליהם הוראות סעיף 6.4. <u>בין היתר חלות הוראות הבינוי/ הפיתוח הבאות:</u> -תותר תוספת של קומה תת קרקעית לצרכי חניה בהתאם לתקן התקף. -תכסית הבינוי לא תעלה על 45% ותחושב משטח כל אחד ממגרשי המגורים והשצ"פ - שטח הקומות במגדלים (מעל קומה עשירית) לא יעלה על 670 מ"ר (לא כולל מרפסות) -תמהיל יח"ד יבטיח 20% יח"ד קטנות בגודל של 50-85 מ"ר. <u>מרפסות</u>: ייבנו בהינף אחד, תיאסר סגירת השטחים המיועדים למרפסות מקורות בתכנית זו בכל צורה שהיא, יותרו מרפסות מקורות אשר ייבנו ככל הניתן אחת מעל השנייה ובקונטור אחיד. על אף האמור לעיל יוקמו מרפסות זיזיות לפחות עד קומה 12. לא תותר תוספת שטח למרפסות מקורות מעבר למצוין בטבלה. <u>זכויות והוראות בניה במגרש מס' 8 ביעוד מגורים ד:</u> שטח עיקרי למגורים: 18,045 מ"ר, שטח שרות למגורים: 6,433 מ"ר מרפסות בנוסף לשטח העיקרי: 2,744 מ"ר, מס' יח"ד: 196, מס' קומות: 35+ 5 מתחת לקרקע שטח עיקרי למסחר: 373 מ"ר, שטח עיקרי למבנים ומוסדות ציבור: 130 מ"ר <u>רישום שטחים ציבוריים</u>: מיקום המוסדות הציבוריים כהפרשה מבונה יהיו ע"פ המסומן בנספח הבינוי הן מבחינת המיקום בבניין והן מבחינת המפלס בבניין. בבנין 1 יבנו 250 מ"ר לשימוש ביה"כ בבנין 2 יבנו 279 מ"ר לשימוש תרבות ופנאי בבנין 3 יבנו 441 מ"ר לשימוש גני ילדים בבנין 4 יבנו 130 מ"ר לשימוש גני ילדים ותרבות ופנאי בבנין 5 יבנו 390 מ"ר לשימוש גני ילדים ותרבות ופנאי בעלות העירייה בשטחים אלה תיוחד לרשות המקומית. <u>שלבי ביצוע התכנית הרלוונטיים למגרש מס' 8 :</u> מס' שלב בתכנית: 8, תאור השלב: מתן היתר אכלוס לבנין 4 התנייה: השלמת פיתוח ובניית כל השטחים הציבוריים במגרש מס' 8 כמסומן בתשריט, השלמת השצ"פ והדרך בקטע המקביל לחלקה לרבות פיתוח הפארק עד לקו ההשקה עם תכנית הרכבת הקלה. תנאי לאכלוס יהיה בדיקה תנועתית מחודשת לכיכר בין רחובות אגודת הספורט הפועל/ דוד איילון, בפרט בדיקה שאורך התור אינו חוסם את תוואי הרכבת הקלה, ויישום פתרון תנועתי במידת הצורך בתיאום עם מהנדס העיר.

7.2 <u>תכנית 101-0511923 טבלאות איזון והקצאה</u>

עפ"י טבלת איזון והקצאה לתכנית פינוי בינוי מס' 101-0511923 מתחם "קדמת גונן":

מצב נכנס: תת חלקה 1 בגו"ח 30200/13 ע"ש אלול אניטה בשטח רשום 67.4 מ"ר.

שווי נכנס: 1,094,530 ₪ (שווי יחסי בתכנית 1.976%)

מצב יוצא: 1.968% **במגרש 8** בשטח 2,502 מ"ר ביעוד מגורים ד, בשווי 2,009,531 ₪

דוא"ל office@yharon.co.il

8. שומות ועמדות הצדדים

8.1 שומות הצדדים

תאור	מועד קובע	השבחה שומת מבקש	השבחה שומת משיבה
תכנית 511923	21.11.2020	₪ 41,757 תחשיב חלופי: ₪ 80,963	₪ 912,014

8.2 תמצית עמדות הצדדים:

תאור	שומת מבקש	שומת משיבה
מהות ההשבחה	ההפרש בשווי בין הדירה הקיימת לדירה החדשה כפי שנקבע בהחלטת ועדת ערר תא/85224/14 (אשדר)	הפרש בשווי בין דירת מגורים בקומת קרקע של בניין משותף במצב קודם לחלק היחסי בזכויות הבניה במגרש המיועד להקמת בניין מגורים בן 35 קומות, 196 יח"ד, 373 מ"ר מסחר בקומת הכניסה ו130 מ"ר שטח ציבורי עבור גן ילדים.
גישת השומה במצב תכנוני חדש	אומדן שווי דירת התמורה בהתאם להחלטת ועדת ערר בעניין אשדר	ביהמ"ש ביטל את החלטה בעניין אשדר מאחר ודרך חישוב ההשבחה הביאה בחשבון הוצאות שאין לנכות מההשבחה. דרך המלך לחישוב השבחה בתכנית פו"ב היא ע"י חישוב הפער בין זכויות מצב קודם לבין זכויות מצב חדש בניכוי הוצאות הנדרשות למימוש הזכויות במצב חדש. בדיון שנערך בלשכת השמאי הממשלתי בתאריך 8.7.2021 בנושא היטל השבחה במיזמי פינוי בינוי ובתקן 21 נקבע כי זוהי הדרך הנכונה לחישוב.
פטור מהיטל השבחה בפרוייקט פו"ב	מועצת העיר ירושלים קיבלה ביום 30.3.2022 החלטה בדבר שיעור מופחת ופטור מהיטל השבחה בתכניות לפינוי-בינוי. בהתאם להבהרה שהתקבלה במועצת העיר ב-28.2.2023, ההחלטה חלה גם במכר של דירה טרם קבלת היתר בניה. במקרה הנדון האחיות הסתלקו (מכרו) מחלקן בדירת ירושה לטובת האח שנשאר בעל הנכס ולא מכר אותו לצד ג.	בהתאם לתיקון 133 לחוק התו"ב ובהתאם להחלטות מליאת מועצת העיר נקבעו שיעור הפטור, אזורי הפטור, תחולת הפטור (מגורים בלבד) והמועד הקובע לפטור. בין היתר נקבע בסעיף 3א(ב)(1), כי קביעת רשות מקומית תחול החל ממועד קביעתה. מכיוון שעסקת המכר בוצעה בשנת 2021 לפני מועד קבלת ההחלטה במליאת מועצת העיר, סוגיית הפטור אינה רלוונטית לתיק שבנדון.
מטלות ציבוריות	יש להפחית משווי מצב חדש עלות ביצוע מטלות: 1.פיתוח 14 דונם שצ"פ כ-18מ' ₪.: 2.הקמת מבני ציבור כ-14.9מ' ₪ כולל מע"מ. 3.שמירה על עצים: 530א'₪ 4. בניית מגרש כדורגל: כ-5מ'₪ סה"כ עלות מטלות ציבוריות לפרויקט: כ-38.5 מ'₪, חלק יחסי בעלות ל-196 יח"ד: 7.5מ'₪, עלות יחסית ליח"ד: 38.5א'₪,כ-370 ₪ למ"ר.	הרשות המקומית היא האחראית לביצוע הצרכים הציבוריים בתחומה. במקרים רבים היזם נוטל על עצמו מטלות ציבוריות בתמורה להטבות / קיזוזים/ הפחתות וכיו"ב. נלקחה בחשבון הפחתה המגלמת סיכון, דחיה וחיכוך הכרוך במטלות הציבוריות. שימור עצים: עלות שימור עצים מינורית ומגולמת בעלויות עקיפות.
שווי מגורים	7,500 ₪ למ"ר מבונה, 24,000 ₪ למ"ר בנוי עלויות בניה לפי 9,500 ₪ למ"ר, רווח יזמי לפי 20% בניכוי מע"מ 17%	8,000 ₪ למ"ר מבונה, 23,900 ₪ למ"ר בנוי רווח יזמי 25% עלות בניה (דקל) 5,250 ₪ בתוספת 25% עקיפות והעמסת שטחי שרות 22%, שווי דירה במצב קודם 1.6מ'₪ (23,200 ₪/ מ"ר בנוי)
שווי מסחר	10,000 ₪ למ"ר מבונה, על בסיס מכרז רמ"י בשכונת גילה ושומות מכריעות באזור	13,000 ₪ למ"ר מבונה לפי חוזי שכירות, מכרזי רמ"י בשכונת גילה והר חומה ושומה מכרעת של נורית ג'רבי בגו"ח 30172/198

דוא"ל office@yharon.co.il

תאור	שומת מבקש	שומת משיבה
דחיה	9 שנים עד למועד סיום הקמת הפרויקט בריבית של 6%+ 0.9 בגין הסדרה מול דיירים (0.49)	במצב החדש הנכס מהווה חלק במגרש למגורים ומסחר, הדחיה היא עד למועד בו הקרקע זמינה לבניה ולא עד סיום הבניה (0.705)
דמי אחזקה ועלויות הובלה	יש להפחית משווי מצב חדש את עלות דמי האחזקה ועלויות הובלה	שווי הזכויות במצב חדש בהתאם לחלק היחסי במגרש בניכוי עלויות הריסה ובדחיה לזמינות. אין מקום להתייחסות להובלה ואחזקה כשמדובר בהריסת המבנה.
צמידות לגן ילדים ומסחר	10% הפחתה במצב חדש על מיקום דירת הבעלים בפרויקט החדש בצמוד לגן ילדים.	המצב החדש הוא חלק מפרויקט ולא דירה ספציפית לא ברור מה הרלוונטיות לדירה במיקום ספציפי. בנוסף, ערכי השווי מגלמים עירוב שימושים.

8.3 <u>תחשיב משיבה</u>:

<u>מצב קודם</u>				₪ 1,600,000
<u>מצב חדש</u>				
שטח בניה בנין 4			18,045	
שטח ממ"דים			2,450	
סה"כ שטח סחיר	₪ 8,000	X	20,495	₪ 163,960,000
שטח למסחר	13000	X	373	₪ 4,849,000
<u>סה"כ מצב חדש</u>				₪ 168,809,000
הריסה ופינוי	4800	X	300	₪ -1,440,000
שווי כזמין				₪ 167,369,000
מקדמי הפחתה				
מקדם דחיה למימוש				0.705
<u>שווי בדחיה</u>				₪ 117,995,145
חלק יחסי בהקצאה				1.968%
שווי מצב חדש יחסי לנכס הנדון				₪ 2,322,144
שווי לשימוש ביניים				₪ 190,000
סה"כ שווי חדש לתת חלקה 1				₪ 2,512,144
השבחה				₪ **912,144**

דוא"ל office@yharon.co.il

8.4 <u>תחשיב מבקש</u>:

חלופה א:

מצב קודם					₪ 1,600,000
מצב חדש	79	X	1.2		₪ 95
שווי דירת גן					₪ 2,275,000
דמי שכירות					₪ 312,283
שווי מצב חדש לפני הפחתות					₪ 2,587,283
הפחתה לקרבה לגן ילדים ומסחר			0.9		
דחיה למימוש לגישת שמאי המשיבה			0.705		
שווי מצב חדש					₪ 1,641,631
השבחה					₪ 41,757

חלופה ב (ע"ב גישת המשיבה):

<u>מצב קודם</u>					₪ 1,600,000
<u>מצב חדש</u>					
שטח בניה בנין 4			18,045		
שטח ממ"דים			2,450		
סה"כ שטח סחיר	₪ 7,500	X	20,450		₪ 153,375,000
שטח למסחר	₪ 10,000	X	373		₪ 3,730,000
<u>סה"כ מצב חדש</u>					₪ 157,105,000
הפחתות					
הריסה ופינוי	4800	X	350		₪ -1,680,000
מטלות ציבוריות					₪ -7,547,253
דמי אחזקה					₪ -1,176,000
הובלה					₪ -1,176,000
<u>סה"כ לאחר הפחתה</u>					₪ 145,525,747
מקדמי הפחתה					
מקדם דחיה למימוש					0.59
מקדם הסדרה מול דיירים					0.9
שווי לאחר מקדמים					₪ 77,274,172
החלק היחסי של הנכס			1.968%		
<u>שווי חלק יחסי תת חלקה 1</u>					₪ 1,520,756
מקדם דירה בצמוד לגן ילדים					0.9
שווי מצב חדש יחסי לנכס הנדון					₪ 1,368,680
שווי לשימוש ביניים (שכ"ד)					₪ 312,283
סה"כ שווי חדש לתת חלקה 1					₪ 1,680,963
השבחה					₪ **80,963**

דוא"ל office@yharon.co.il

9. הכרעה

9.1 כללי

המקרקעין הנדון (תת חלקה 1 בגוש 30200 חלקה 13) כלולים בתחום תכנית פינוי - בינוי מס' 101-0511923 המציעה הריסה של חמישה מבני מגורים הכוללים 998 יח"ד, בבניה גבוהה בהתאם לעקרונות תכנית האב לשכונה ובהתאם למדיניות תכנית מתאר 2000 בנוגע למתחמי התחדשות עירונית. הפרוייקט יכלול 998 יח"ד חדשות, שטחי מסחר ושטחים ציבוריים מבונים, שדרוג רח' בר יוחאי ושטחי שצ"פים צמודים ופיתוח פארק ציבורי.

הצדדים חלוקים בקביעת ההשבחה עקב אישור תכנית 511923.

9.2 פטור מהיטל השבחה בפרוייקט פינוי בינוי

סוגיית גביית היטל השבחה בתכנית פינוי ובינוי היא סוגיה משפטית ועדיף שתתברר בערכאה שיפוטית מתאימה. עם זאת, משהובאה הסוגיה בפניי ולשם יעילות הדיון, אין אני מוצאת מקום להימנע מהכרעה גם בסוגיה זו. אין בהכרעתי זו כדי לפגוע בצדדים, שזכאים לשוב ולטעון בעניין זה בפני הערכאות המתאימות.

תיקון 133 לחוק התו"ב: ביום 18.11.2021 פורסם תיקון מס' 133 לחוק התכנון והבניה[2] שקבע הוראות חדשות בקשר להיטלי השבחה בתכניות פינוי-בינוי. סעיף 3א לתוספת השלישית[3], שהוסף בתיקון 133, קובע ברירת מחדל לפיה היטל השבחה בתכניות פינוי-בינוי יעמוד על 25% מההשבחה. עם זאת, מועצת העיר מוסמכת לשנות שיעור זה ל-50% מההשבחה, או להעניק פטור מלא מתשלום. זאת, בהתאם לחלוקה לאזורים, אשר תתבצע בכל חמש שנים, החל מהמועד הקובע 1.5.2022. בהוראות המעבר של תיקון 133 נקבע ביחס לפרויקטים שאושרו לפני 1.5.2022, כי תיקון 133 יחול גם עליהם, אלא אם כבר ניתן להם פטור בצו או שכבר שולם היטל השבחה בגינם, שאז יחולו הוראות התוספת השלישית עובר לתיקון 133.

החלטת ועדת ערר (ים) 8442-443+513+518/17: בהחלטה מיום 10.7.2023 בוטל החיוב בהיטל השבחה בעסקאות מכר של דירות, בתחום תכנית 101-0110510 לפינוי בינוי בשכ' גוננים בירושלים.

החלטת מועצת העיר ירושלים: ביום 30.3.2022 קיבלה המשיבה החלטה לפיה לא תחייב בהיטלי השבחה במתחמי פינוי בינוי לא בעת מימוש בהיתר ולא בעת מימוש במכר.

---

[2] סעיף 36 לחוק התכנית הכלכלית (תיקוני חקיקה ליישום המדיניות הכלכלית לשנות התקציב 2021 ו-2022), התשפ"ב-2021, ס"ח 197.

[3] לשון סעיף 3א. (א) על אף האמור בסעיף 3, החל מהמועד הקובע, שיעור ההיטל שיחול במקרקעין למגורים בשל אישורה של תכנית פינוי ובינוי (בסעיף זה – היטל בתכנית פינוי ובינוי) הוא רבע ההשבחה.
(ב) על אף האמור בסעיף קטן (א), (1) רשות מקומית רשאית, עד למועד הקובע, לחלק את כל השטח שבתחומה לאזורים שגבולותיהם ייקבעו בהחלטה, ולקבוע כי תחול באזור מסוים חובת תשלום היטל בתכנית פינוי ובינוי ששיעורו מחצית או רבע ההשבחה או שלא תחול בו חובת תשלום היטל כאמור, והכול בהתחשב, בין היתר, בשיקולים הנוגעים לערכי הקרקע, לצפיפות יחידות הדיור הקיימת והצפויה ולצורכי הפיתוח באותו אזור וכן שיקולים נוספים שיפורטו בהחלטה; קבעה רשות מקומית כאמור, תחול קביעתה לגבי כל תכנית פינוי ובינוי שהוגשה למוסד תכנון החל במועד קביעתה ועד תום חמש שנים מהמועד הקובע; (2) בתום כל חמש שנים מהמועד הקובע (בסעיף זה – מועד הקביעה מחדש) רשאית רשות מקומית לחלק את כל השטח שבתחומה לאזורים ולקבוע שיעורי היטל כאמור בפסקה (1); קבעה רשות מקומית כאמור, תחול קביעתה לגבי כל תכנית פינוי ובינוי שהוגשה למוסד תכנון החל במועד הקביעה מחדש ועד תום חמש שנים ממועד זה.

דוא"ל office@yharon.co.il

9.3 חישוב השבחה בפרויקט פינוי בינוי

א) השאלה כיצד יש לחשב השבחה בפרוייקטים של פינוי בינוי נבחנה ע"י ועדות ערר, בימ"ש מנהלי והתקינה השמאית.
שווי מצב קודם: מוסכם על הצדדים כי שווי מצב קודם הוא שווי דירת המגורים המזוהה כחלקת משנה 1 בגו"ח 30200/13 ששוויה על בסיס גישת ההשוואה 1.6מ'₪.

שווי מצב חדש: שמאי הצדדים חלוקים בקביעת שווי מצב חדש, בגישת השומה ובערכים הראויים, כמפורט:

סעיף	שווי מצב חדש	גישת השומה
מבקש חלופה א	1,642,000 ₪	סך התמורה = שווי דירת התמורה + דמ"ש בתקופת ההקמה
מבקש חלופה ב	1,681,000 ₪	שווי החלק היחסי המיוחס לנישום מכלל זכויות הבניה בפרוייקט
משיבה	2,512,000 ₪	שווי החלק היחסי המיוחס לנישום מכלל זכויות הבניה בפרוייקט

שמאי המבקש חישב את שווי המצב החדש ב-2 חלופות, חלופה א על בסיס קביעת ועדת ערר ת"א בהחלטה 85224/14 (אשדר נ' ו.ת"א) וחלופה ב בהתאם לחלק היחסי בפרוייקט.

עמדת שמאי המשיבה, בהתאם להחלטת ביהמ"ש המחוזי[4], שדרך המלך לחישוב ההשבחה בתכנית פינוי בינוי, ע"י חישוב ההפרש בין מלוא הזכויות במצב הקודם לבין מלוא הזכויות במצב החדש.

ב) תקינה שמאית – תקן 21.1
תקן 21.1 בדבר פירוט מזערי נדרש בשומות מקרקעין המבוצעות לצורך בדיקה שמאית כלכלית לתכנית פינוי בינוי אושר בחודש יוני 2022. בס' 5.15 מפורטים עקרונות לחישוב ההשבחה במיזמי פינוי בינוי; בהתאם להוראות ס' 5.15 בחישוב ההשבחה יש להביא בחשבון[5]:
בקביעת שווי מצב קודם: שווי במצב קודם הוא השווי הבנוי, כאשר גישת ההשוואה הישירה היא הגישה בעלת התוקף הגבוה ביותר.
בקביעת שווי מצב חדש: המצב התכנוני התקף, דחיה, מטלות ציבוריות, שימוש ביניים, עלות דמי השכירות לבעלי הדירות בתקופת הבניה, עלות הריסה, אגרות והטלים, ממ"דים.

חלק ג בתקן 21.1 קובע הנחיות לעריכת שומת מקרקעין לצורך בדיקת כדאיות כלכלית של התמורה בגין **דירה מסוימת** במתחם פינוי בינוי.
בנספח י' להסכם פינוי בינוי מיום 10.5.2018, בין בעלת הזכויות גב' אניטה אלול והיזם קדמת גונן – קרסו נדל"ן בע"מ, נקבע כי לאניטה אלול תוקצה דירת גן מטיפוס ד בשטח 70 מ"ר. בשומת המבקש מצויין כי הדירה תקבל תמורה גבוהה יותר מהרשום בטבלה (הרישום בטבלה שגוי) ואלול אניטה תקבל דירת גן בשטח של 79 מ"ר.

ג) הכרעה: הצדדים חלוקים בקביעת שווי מצב תכנוני חדש.
היות ובתנאי שוק משוכלל, סביר להניח שגישות תחשיב שונות יובילו לתוצאה דומה, ובהעדר נתונים לגבי דירת התמורה, יערך תחשיב השומה בהתאם לשווי החלק היחסי של נשוא השומה במגרש 8.

[4] עמ"נ (ת"א) 52383-10-20 הועדה המקומית לתו"ב תל אביב נ' אשדר חברה לבניה בע"מ, 26.8.2021.

[5] תקן 21.1 קובע רמת פירוט והנחיות מקצועיות בשומות מקרקעין המבוצעות לצורך בדיקה שמאית כלכלית לתכנית פו"ב טרם אישור תכנית, היות ושומה זו מתייחסת לתכנית תקפה, יובאו בחשבון ההנחיות הרלוונטיות בלבד.

דוא"ל office@yharon.co.il

9.4 עלויות עודפות

לשיטת שמאי המבקש, יש להפחית משווי מצב חדש את העלויות המפורטות[6]:

סעיף	תאור	עלות
פיתוח	פיתוח 14 דונם שצ"פ מתוכם 6 דונם פיתוח פארק מעל קומת חניון בעלות כפולה.	8 ד' X 900 ₪ = 7.2מ'₪ 6 ד' X 1,800 ₪= 10.8 מ'₪ סה"כ 18 מ'₪
בניני ציבור*	מבני ציבור יימסרו בגמר מלא כולל פיתוח חצרות	1,490 מ"ר X 10,000 ₪ = 14.9מ'₪
עצים	נקבע ע"ב הצעת מחיר של סוקר עצים	530 א'₪
מגרש כדור רגל**	עלות העתקת מגרש כדורגל (תואם שומה לתקן 21)	5 מ'₪
סה"כ עלות מטלות ציבוריות לפרויקט		38,430,000 ₪
עלות פיתוח יחסית למגרש 8 (998 יח"ד / 196 יח"ד)		7,547,000 ₪

דמי אחזקה	1,176,000 ₪
הובלה	1,176,000 ₪

עמדת שמאי המשיבה שעפ"י פקודת העיריות הרשות המקומית אחראית לביצוע הצרכים הציבוריים בתחומה. אלא שבמקרים רבים במסגרת מו"מ היזם נוטל על עצמו את ביצוע המטלות הציבוריות בתמורה להטבות/ קיזוזים/ הפחתות.
ההפחתה לדחיה מגלמת גם את הדחיה והסיכון הנובעים מהמטלה ציבורית.

בשומה לפי תקן 21 שנערכה לפרויקט הנדון ע"י שמאי מקרקעין עופר כהן כהנא ונתנאל זלבסקי, והמהווה את נספח 9.1 לתכנית 101-0511923, הובאו בחשבון מטלות ציבוריות למועד 6.8.2020, כמפורט (עמ' 47 לשומה):

מטלה ציבורית				
	כמות	יחידה	עלות ליחידה (ש"ח)	סה"כ (אלפי ₪)
הקמת מבני ציבור - מעטפת	1,491	מ"ר	3,500	5,219
העתקת מגרש כדורגל				5,000
תשלום דמי שכירות	0	חודשים	100,000	-
סה"כ מטלות ציבוריות				**10,219**

עפ"י בדיקתי, עלויות פיתוח שצ"פ ועלות גמר במב"צ לא הובאו בחשבון בשומה לתקן 21.

[6] היקף המטלות הציבוריות נמסר לשמאי המבקש ע"י אחראי התכנון בפרוייקט.

דוא"ל office@yharon.co.il

הכרעה: בהחלטת ועדת ערר ירושלים[7] מס' 8092/21 מיום 23.10.2022 נקבע כי יש להפחית את עלות המטלות משווי מצב חדש[8].
בהתאם קיבלתי חלק מעלות המטלות הציבוריות המיוחסת למגרש 8 שנקבעו ע"י שמאי המבקש, כמפורט:

מטלות ציבוריות			
פיתוח בהתאם לשומת המבקש			₪ 18,000,000
בניני ציבור (גמר מלא)	1,490	₪ 6,500	₪ 9,685,000
העתקת מגרש כדורגל			₪ 5,000,000
סה"כ עלות מטלות ציבוריות (אומדן)			₪ 32,685,000
חלק יחסי מגרש 8	19.6%		₪ 6,419,098

עלויות הובלה ואחזקה: מדובר בהוצאות התלויות בהסכם הדיירים מול הקבלן שאינן הכרחיות לביצוע הבניה, ובהתאם לא יובאו בחשבון.

[7] החלטה מאוחדת בעררים: 8046/21, 8049/21, 8092/21, 8014/22

[8] ועדת ערר קבעה בס' 50-49 להחלטה, כי כאשר קיימת הוראת הפקעה לשטח ציבורי בתוכנית שמהווה חלק אינהרנטי מהבניין במצב החדש, אין להביא בחשבון את עלות הקמת המטלה הציבורית בשווי המקרקעין במצב החדש, ואולם נוכח התנהלות הוועדה מקומית והעובדה שהיא לא מקיימת בפועל את הוראות התוכניות ולא מפקיעה את השטח הציבורי, ותחת זאת מחייבת חתימה על כתבי התחייבות הכוללים ויתור על כל תביעה או פיצוי בגין המטלה הציבורית הרי שהיא יצרה שוק בו הציפייה היא כי העלות תוטל במלואה על בעלי הזכויות ללא כל פיצוי ועל כן יש להפחיתה משווי המצב החדש. יש לקוות כי הוועדה מקומית תשקול היטב את צעדיה, ותבחן שוב האם יש מקום לדרוש כתב התחייבות שמבטל זכויות קניין חוקתיות של יזמים במטרה להימנע מהליך הפקעה ופיצוי על המחוברים. עד שלא תשנה הוועדה המקומית את התנהלותה בהקשר זה ותבצע הפקעה על פי חוק לשטחים הציבוריים, ובכלל זאת תפצה את היזמים עבור המחוברים הרי שיש להפחית את עלות המטלות משווי המצב החדש.

דוא"ל office@yharon.co.il

9.5 שווי זכויות בניה

א) ערכי שווי בשומות הצדדים:

סעיף	שומת מבקש	שומת משיבה
שווי זכויות בניה למגורים	₪ 7,500	₪ 8,000
שווי זכויות בניה למסחר	₪ 10,000	₪ 13,000
שווי מגרש 8 במצב חדש 196 יח"ד (זמין)	₪ 145,525,747	₪ 167,369,000
שווי מצב חדש (1.968% במגרש)	₪ 1,681,000	₪ 2,512,000

ב) שווי זכויות בניה למגורים:

הצדדים הסתמכו על נתוני עסקאות מדווחות באתר רשות המיסים למכר דירות מגורים בנויות ובגישת החילוץ התקבל שווי מ"ר מבונה, כמפורט:

סעיף	שומת מבקש	שומת משיבה
שווי מ"ר בנוי	₪ 24,000	₪ 24,000
מע"מ	17%	17%
רווח יזמי	20%	25%
עלות בניה	₪ 9,500	₪ 8,000
שווי מ"ר מבונה	₪ 7,500	₪ 8,000

ג) נתוני השוואה למגורים שנמצאו רלוונטים למטרת השומה ולמועד קובע 21.11.2020:

- בטבלאות איזון והקצאה לתכנית 101-0511923 ביום 27.8.2020, נקבעו ערכי שווי:
  זכויות בניה למגורים: 7,000 ₪
  שווי חלקת משנה 1 בגו"ח 30200/13 במצב נכנס: 1,094,530 ₪
  שווי במצב יוצא: 2,009,531 ₪

- בעסקה מיום 16.3.2021 נמכרו 4/5 מהזכויות בנכס בתמורה ל-720,000 ₪.
  העסקה משקפת לנכס בשלמות שווי של 900,000 ₪ (כ-13,300 ₪ למ"ר בנוי).
  העסקה נערכה בין בני משפחה, אינה משקפת שווי שוק ולא תובא בחשבון בתחשיב השומה.

ד) סיכום סקר שוק למגורים

לאור הנתונים המוצגים מעלה מצאתי שיש לקבל את קביעת שמאי המבקש ולאמוד שווי זכויות בניה למגורים במקרקעין הנדון בסך 7,500 ₪.

דוא"ל office@yharon.co.il

ה) שווי זכויות בניה למסחר

שמאי המבקש הסתמך על קביעת השמאית דנה שיחור ברח' בוליביה 14 בשכונת קרית יובל וקבע בהתאמה למועד קבע, שווי מ"ר מבונה של 10,000 ₪ .

שמאי המשיבה הסתמך על מכרזי רמ"י למסחר שכונתי בהר חומה ושכונת גילה, ונתוני ביקוש דמ"ש למסחר שכונתי ברח' יוסי בן יועזר, צומת פת ורח' יצחק שדה.
שווי שיורי לקרקע למסחר בגישת החילוץ בשומת המשיבה:

דמ"ש למ"ר	132 ₪
שווי מ"ר בנוי בשיעור היוון 6.8%	23,300 ₪
רווח יזמי	25%
עלות בניה רמת מעטפת	5,640 ₪
שווי מ"ר מבונה	13,000 ₪

ו) נתונים למסחר שנמצאו רלוונטיים למטרת השומה ולמועד הקובע 21.11.2020:

- בשומה מכרעת בגו"ח 30172/198 ברח' יהודה הנשיא 2 פינת רח' פת יעקב, נקבע שווי מ"ר מבונה למסחר במועד קובע 5/2018 כ-16,600 ₪. נתון ההשוואה במיקום עדיף בהשוואה לנדון.
- ברח' קנאי הגליל 18 בגו"ח 30172/38 נמכרה ביום 7.4.2021 חנות בשטח של 30 מ"ר בק"ק של מבנה מגורים חדש בתמורה ל-819,000 ₪ (27,300 ₪ למ"ר בנוי בפרויקט חדש).
שווי שיורי בגישת החילוץ:

שווי מ"ר בנוי	27,000 ₪
רווח יזמי	20%
עלות בניה	6,000 ₪
שווי מ"ר מבונה	16,500 ₪

- נתוני ביקוש דמ"ש למסחר שכונתי ברח' יוסי בן יועזר, צומת פת ורח' יצחק שדה:
קיבלתי את קביעת שמאי המבקש שיש להביא בחשבון הפחתה למו"מ, ומתקבל:

דמ"ש ממוצעים למ"ר 132 ₪ (נתוני ביקוש) בהפחתה של 5% למו"מ	125 ₪
שווי מ"ר בנוי בשיעור היוון 6.8%	22,000 ₪
רווח יזמי	20%
עלות בניה	6,000 ₪
שווי מ"ר מבונה למסחר במעוגל	12,300 ₪

ז) סיכום: לאור הנתונים המפורטים בהתאמה למיקום ומועד קובע, קיבלתי את שווי זכויות הבניה למסחר שקבע שמאי המשיבה, בסך 13,000 ₪

דוא"ל office@yharon.co.il

9.6 <u>דחיה</u>

	שומת מבקש	שומת משיבה
מקדם דחיה	0.49	0.705
הסבר	9 שנים עד למועד סיום הפרויקט בריבית 6% בתוספת 0.9% בגין הסדרה מול דיירים	דחיה עד למועד בו הקרקע זמינה לבניה (6 שנים) ולא עד מועד סיום הפרויקט

בהחלטת ועדת ערר (ת"א) 8199-07-18 הועדה המקומית לתו"ב תל אביב יפו נ' יובל קיכל[9], נסקרו הפרמטרים הרלוונטים לחישוב הדחיה:

א. "הדחיה 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).

ב. 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. .... 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.פער הזמנים שבין המועד הקובע לבין המועד בו תתקבל ההכנסה או תתבצע ההוצאה. כשמביאים בחשבון את משך הדחיה עד סיום בניית הדירות החדשות (קבלת דירות התמורה) תקופת הדחיה תהיה בהכרח ארוכה יותר מדחיה שעד תחילת בנייתן (קבלת מגרש ריק, לאחר פינוי והריסת הקיים). שיעור ההיוון גבוה יותר."

בהחלטת ועדת ערר בעניין קיכל נקבע שעל אף שסוגיית קביעת מקדם דחיה היא סוגייה שמאית, קביעת השמאי המכריע שיש להביא בחשבון דחיה של 12 שנים ארוכה, חריגה ומצדיקה הסבר מיוחד ואף חורגת מקביעות שונות שמקבעו על ידי שמאים מכריעים. ועדת הערר לא קיבלה את תקופת הדחיה של 4 שנים שנקבעה בשומת הועדה המקומית והחזירה את התיק לשמאי המכריע על מנת שיקבע שוב את מקדם הדחיה הראוי.

לא איתרתי ההכרעה המתוקנת בעניין קיכל; בהכרעה מאוחרת באותה חלקה[10] נקבעה דחיה לתק' של 8 שנים למימוש תכנית פינוי בינוי במגרש 501 במתחם דפנה[11] בת"א.

השמאית המכריעה דנה שיחור קבעה בגו"ח 30415/177 כי עבור פרוייקט פינוי בינוי הכולל 56 יח"ד במצב קודם ו-180 יח"ד במצב חדש, יש להביא בחשבון דחיה לתקופה של 6 שנים.

למקרקעין שבנדון, הוקצו זכויות במגרש המיועד להקמת 196 יח"ד בפרוייקט המתוכנן לכלול 998 יח"ד. בהתאם להיקף הפרוייקט סביר להביא בחשבון דחיה לתקופה של 7-8 שנים.

[9] ערר על שומה מכרעת בגו"ח 6110/221 תת חלקה 4, מתחם ארלוזרוב ת"א, 24.4.2018.
[10] ערן טופול נ' ו.מקומית לתו"ב תל אביב, גו"ח 6110/221 תת חלקה 21, א.גלן, 7.4.2020.
[11] תכנית תא/3885 (מתחם דפנה) קובעת הוראות להתחדשות עירונית ולהקמת 1,434 יח"ד. מגרש 501 מיועד להקמת 391 יח"ד.

דוא"ל office@yharon.co.il

9.7 <u>מיקום צמוד לגן ילדים ומסחר</u>

שמאי המבקש קבע הפחתה של 10% בשווי מצב חדש עקב מיקום הדירה בצמוד לגן ילדים.
שמאי המשיבה העריך את זכויות המבקש כחלק יחסי בפרויקט, על בסיס ערכים המגלמים עירוב שימושים.

הכרעה: הפרויקט המתוכנן רחב היקף ויכלול 998 יח"ד בבנינים בני למעלה מ-30 קומות. פעילות גן ילדים החופפת לשעות העבודה ואינה מתקיימת בימי שבת וחג לא צפויה לגרום למטרד.
מכל מקום קיבלתי את קביעת שמאי המשיבה כי ערכי השווי בבסיס התחשיב נלקחו מפרויקטים דומים ומגלמים ערוב שימושים.

10. גורמים ושיקולים

בתחשיב השומה הובאו בחשבון, בין היתר, הגורמים והשיקולים כמפורט:

10.1 היטל ההשבחה נדרש עקב אישור תכנית 101-0511923 הכוללת הוראות לפינוי בינוי.

10.2 הובאו בחשבון הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

10.3 התכלית שבהטלת היטל השבחה והמטרה המונחת ביסודו לפיה ראוי כי בעל המקרקעין אשר נהנה מפעולה תכנונית, שביצעה רשות התכנון, ישתף את הציבור בהנאתו זו בדרך של תשלום היטל לאותה רשות תכנון.

10.4 מיקום המקרקעין ברח' בר יוחאי 9, שכונת קטמונים, ירושלים.

10.5 אפשרויות הניצול בכל אחד מהמצבים התכנוניים.

10.6 המצב המשפטי התקף.

10.7 מחירי מקרקעין בסביבה בהתאמות הנדרשות.

דוא"ל office@yharon.co.il

11. תחשיב השומה

מצב חדש	שטח	שווי	סה"כ
שטח סחיר למגורים	20,495	₪ 7,500	₪ 153,712,500
ז.ב. מסחר	373	₪ 13,000	₪ 4,849,000
סה"כ שווי זכויות תב"ע כזמין			₪ 158,561,500
עלות הריסה ופינוי	4,800	₪ -300	₪ -1,440,000
עלות מטלה ציבורית			₪ -6,419,000
שווי מגרש 8 זמין			₪ 150,702,500
דחיה	7.5	6%	65%
חלק יחסי בהקצאה			1.97%
שווי מצב חדש			₪ 1,916,000

שווי מצב קודם	₪ 1,600,000

השבחה	₪ 316,000

12. השומה

סוגיית גביית היטל השבחה בתכנית פינוי ובינוי היא סוגיה משפטית ועדיף שתתברר בערכאה שיפוטית מתאימה. עם זאת, משהובאה הסוגיה בפני, קבעתי כדלקמן:

בהתאם להחלטת ועדת ערר (ים) 518/17+513+443-8442 אין לחייב בהיטל השבחה במימוש במכר של המקרקעין המזוהים כתת חלקה 1 בגו"ח 30200/13.

לחילופין, ככל שעמדתי לא תתקבל, ההשבחה החלה עם אישור תכנית 511923 למועד 21.11.2020, כמפורט:

השבחה	-	₪316,000
היטל השבחה (50%)	-	₪158,000

הסכום הנקוב יוצמד כחוק. בתקופה בה התנהל ההליך לא ישא ריבית פיגורים.

באתי על החתום,

_____

יעל הרון, שמאית מקרקעין
שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

יעל הרון שמאית מקרקעין רשיון מס' 599 YAEL HARON

דוא"ל office@yharon.co.il