ד ו ד ט י ג ר מ ן

שמאי מכריע על פי חוק התכנון והבניה

דוד טיגרמן – MBA מהנדס ושמאי מקרקעין
מורן פולק – כלכלן ושמאי מקרקעין
אילה אזיזוב – שמאית מקרקעין

תאריך לועזי	14/07/2023
תאריך עברי	כ״ה תמוז תשפ״ג
מספר תיק	2402-2022

שומה מכרעת להיטל השבחה

גוש 7217 חלקה 29 תת חלקה 3
רחוב העצמאות 25
מתחם העצמאות, אור יהודה

<u>הצדדים</u>:

<u>המבקש</u> : מר יוסף אמינוב,
ע״י גב׳ מרגלית מור, שמאית מקרקעין.

<u>המשיבה</u> : הועדה המקומית לתכנון ובניה אור יהודה,
ע״י גב׳ ורד בניטה, שמאית מקרקעין.

שד׳ גיבורי ישראל 13, ת.ד. 8176, אזה״ת פולג נתניה 4250413 | טל. 09-8821289 | פקס 09-8619085| david.sm@tigerman.co.il

ד ו ד ט י ג ר מ ן

שמאי מכריע על פי חוק התכנון והבניה

דוד טיגרמן – MBA מהנדס ושמאי מקרקעין
מורן פולק – כלכלן ושמאי מקרקעין
אילה אזיזוב – שמאית מקרקעין

תאריך לועזי	14/07/2023
תאריך עברי	כ״ה תמוז תשפ״ג
מספר תיק	2402-2022

לכבוד,
מר יוסף אמינוב-המבקש
ע״י גב׳ מרגלית מור- שמאית מקרקעין
דוא״ל: Margalite@bezeqint.net

לכבוד,
הועדה המקומית לתו״ב אור יהודה- המשיבה
ע״י גב׳ ורד בניטה- שמאית מקרקעין
דוא״ל: vered@v-b.co.il

ג.א.נ.

<u>שומה מכרעת להיטל השבחה</u>

<u>גוש 7217 חלקה 29 תת חלקה 3</u>

<u>רחוב העצמאות 25</u>

<u>מתחם העצמאות, אור יהודה</u>

בהתאם להוראות סעיף 14(ב) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, התשכ״ה -1965, מוניתי כשמאי מכריע לעניין גובה ההשבחה בנכס הנדון.

1. **<u>מטרת השומה</u>:**

נתבקשתי להכריע במחלוקת בין הועדה המקומית אור יהודה (להלן: ״המשיבה״), לבין יוסף אמינוב (להלן: ״המבקש״), לעניין ההשבחה שחלה בשווי הנכס הנדון עקב אישור תכנית, המימוש בדרך של מכר.
מטעם המשיבה הוגשה שומתה של גב׳ ורד בניטה, מהנדסת ושמאית מקרקעין, מיום 10/08/2022.
מטעם המבקש הוגשה שומתה של גב׳ מרגלית מור, שמאית מקרקעין, מיום 07/11/2022.

2. **<u>המועדים הקובעים</u>:**

<u>תכנית</u>	<u>מועד קובע</u>
מאא/541	16/09/2016

3. **<u>פרטי הנכס</u>:**

מהות הנכס	: דירת מגורים
גוש	: 7217
חלקות	: 29
שטח רשום	: 1,405 מ״ר
תת חלקה	: 3
שטח רשום נישום	: 94.60 מ״ר
חלק יחסי ברכוש המשותף	: 1/8 חלקים
כתובת	: רחוב העצמאות 25, מתחם העצמאות, אור יהודה

4. **<u>ביקור בנכס</u>:**

ביקור בנכס נערך ביום 12/07/2023, שמאי הצדדים בחרו שלא להשתתף בביקור.

דוד טיגרמן	– MBA מהנדס ושמאי מקרקעין
מורן פולק	– כלכלן ושמאי מקרקעין
אילה אזיזוב	– שמאית מקרקעין

5. <u>מסמכים שהוצגו ודיון מקצועי</u>:

הצדדים הציגו בפני את המסמכים הבאים:

ביום 08/11/2022, התקבלה שומתה של גב' מרגלית מור, שמאית מקרקעין, מטעם המבקש, בצרוף המסמכים הבאים:

- שומתה של גב' ורד בניטה, שמאית המשיבה.
- דרישת תשלום היטל השבחה מיום 22/08/2022.
- העתק רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים מיום 02/11/2022.
- יפוי כח בלתי חוזר שניתן ע"י אמינוב יוסף ומירה לעו"ד אברהמוב מיום 18/11/2021, למכירת הזכויות בדירת המגורים הנדונה.

ביום 06/12/2022 התקבלה תגובתה של הגב' ורד בניטה, שמאית המשיבה, לשומת המבקש.

ביום 08/02/2023 נערך דיון במשרדי בהשתתפות שמאי הצדדים, תקציר עיקרי הדברים נשלח באותו יום.

לצדדים ניתנה הזדמנות נאותה לטעון את טיעוניהם ולהגיש את תגובתם לדיון.

6. <u>תיאור הנכס והסביבה</u>:

6.1. הנכס- דירת מגורים בת 6 חדרים בקומה ראשונה וקומת גג עם מרפסת גג מעל קומת קרקע, בבנין מגורים וותיק בן שתי קומות, ברחוב העצמאות 25, מתחם העצמאות, באור יהודה.
אור יהודה ממוקמת כ-7 ק"מ מתל אביב -יפו וסמוכה לנמל התעופה בן גוריון, גובלת במערב בכביש 4 ובשטחים פתוחים שעליהם תוקם שכונה חדשה בשם "פארק איילון", במזרח ביהוד-מונסון, בצפון בכביש 461 וצומת סביון ובדרום בכביש 412 ובשטחים פתוחים.
מתחם העצמאות הינו פרוייקט פינוי בינוי במסגרת התחדשות עירונית, משתרע לאורך מרבית הדופן הצפונית מערבית של רחוב העצמאות, בקטע הרחוב שבין רחוב משה דיין בדרום לבין רחוב סמטת במעלה בצפון.
רחוב העצמאות רחוב ראשי, דו סיטרי, מקשר בין כביש 461 דרך לוד בצפון ומסתיים ברחוב שד' אליהו סעדון בדרום.
הבניין בצידו המערבי של הרחוב, עם חזית לרחוב ענבר ממערב ורחוב העצמאות ממזרח.

6.2. הסביבה- השכונה מאופיינת בבתי מגורים וותיקים בני 4-2 קומות, עם מרכזים קהילתיים בעיקר לאורך שד' אליהו סעדון ובאזור תעסוקה ממזרח מתחם גדול עם בית ספר, גני ילדים ובית כנסת. האזור נהנה מנגישות טובה לאור מיקומו סמוך לכביש 4 וכביש 461 כאשר לאורך כביש 461 מתוכנן הקו הסגול של הרכבת הקלה.
ברחוב העצמאות מבוצעות כיום עבודות פיתוח וסלילה לחידוש התשתית העירונית.

6.3. הבינין בתחום חלקה 29 בגוש 7217, צורתה אי רגולרית, דמוית האות T, עם חזית מזרחית צרה לרחוב העצמאות באורך של כ-15 מ', חזית מערבית לרחוב ענבר באורך של כ-42 מ' ושטחה הרשום 1,405 מ"ר.

6.4. הבניין הוקם בשנת 1958, בנוי בניה קונבנציונלית התואמת את גילו, המבנן טורי בן שתי קומות, עם שתי כניסות נפרדות לרחוב העצמאות 23 ורחוב העצמאות 25, 4 דירות בכל כניסה וסה"כ 8 דירות.
הכניסה לבניין דרך שביל גישה וגינה משותפת מרחוב העצמאות, חלק מהגינה משוייך לדירות שבקומת הקרקע, החניה לאורך רחוב ענבר. הבניין הנדון מהווה חלק מחטיבת קרקע במתחם פינוי בינוי, בה בנויים 16 בנייני מגורים בני 2 קומות, 8 דירות בכ"א, סה"כ 128 יח"ד.

6.5. הדירה הנדונה, תת חלקה 3, בת 5 חדרים, ממוקמת בקומה ראשונה של הבנין בכניסה א', בצדה הצפוני של החלקה, פונה לצד צפון, מזרח ומערב לחזית רחוב העצמאות. הדירה כוללת סלון, מטבח, 3 חדרי שינה, חדר רחצה, תא שירותים, שטחה הרשום 94.6 מ"ר, הורחבה בשנת 1998 בתוספת הכוללת 2 חדרים, חדר רחצה בשטח

דוד טיגרמן – MBA מהנדס ושמאי מקרקעין
מורן פולק – כלכלן ושמאי מקרקעין
אילה אזיזוב – שמאית מקרקעין

36.8 מ״ר ומרפסת גג, שטחה ברוטו 131.4 מ״ר בתוספת 62 מ״ר מרפסת גג.

הדירה במצב אחזקה טוב.

6.6. הפיתוח הסביבתי מלא וכולל את כל התשתיות העירוניות המקובלות.

7. <u>מצב תכנוני</u>:

<u>תכניות בניה רלוונטיות</u>

7.1. <u>תכנית תגפ 509</u>, פורסמה להפקדה בי.פ. 760 מיום 19/05/1960, תכנית זו לא קבלה תוקף רשמי, אולם בפועל ניתנו מכוחה היתרים. עפ״י התכנית, החלקה הנדונה סווגה באזור מגורים ג׳ וחלק אזור חקלאי.

<u>הוראות התכנית, כמפורט</u>:

שטח מגרש מינימלי	: 600 מ״ר
אחוזי בניה	: 30%, סה״כ 90%
צפיפות	: 6 יח״ד למגרש
מספר קומות	: 3
רוחב חזית מגרש מינימלי	: 18 מ׳
קווי בנין	: צידי-3 מ׳, אחורי-5 מ׳.

שטח הנספחים והמרפסות אינם נכללים בשטח הבית הראשי, אלא בשיעור העולה על 30% משטח הבית.

7.2. <u>תכנית שיכון ציבורי 3/55/2-אור יהודה, אושר בוועדת תאום לשיכונים ציבוריים ביום 06/03/1975</u>, מטרתה קביעת תכנית בת תוקף ל״שיכון ציבורי״ ובצוע פעולות רישום בפנקסי המקרקעין בהתאם לחוק.
התכנית מסווגת את החלקה בייעוד ״אזור מגורים -2 קומות״, קווי בנין, לא יפחתו מ-5 מ׳.

7.3. <u>תכנית מאא/100-תכנון כללי אור יהודה</u>, שהודעה בדבר אישורה שפורסמה בי.פ. 2977 מיום 03/11/1983, התכנית מסווגת את החלקה במתחם מ2, בייעוד אזור מגורים שלב א׳. שטח התכנית 333 דונם, סה״כ 1,642 יח״ד.

7.4. <u>תכנית מאא/במ/148/1</u>, שהודעה בדבר אישורה שפורסמה בי.פ. 3980 מיום 05/03/1992, מטרתה שינוי ייעוד שטח חקלאי של כ-595 דונם לאזור מגורים, קביעת אזורי מגורים שונים, לצורך הקמת 1,652 יח״ד, עם הוראות כדלקמן:

שטח תכנית	: 595 דונם
ייעוד החלקה	: מגורים ב׳
זכויות בניה	: 150 מ״ר ליח״ד בממוצע ב 2 קומות, ניתן לחלק בין הקומות את השטח המותר לרישוי ביחס של 40% ו-60%
זכויות הבניה במגרש הנישום	: בהתאם להוראות תכנית תרש״צ 3/55/2 ותכנית למאא/100
גובה הבניין	: לא יעלה על 8.5 מ׳

תותר הקמת סככת חניה בשטח המגרש לפי מפרט שיאושר ע״י מהנדס הוועדה.

7.5. <u>תכנית מאא/541, 552-0284398</u>, שהודעה בדבר אישורה שפורסמה בי.פ. 7333 מיום 01/09/2016, מטרתה קביעת עקרונות להתחדשות עירונית באמצעות פינוי בינוי, מתחם רחוב העצמאות הכולל 16 מבנים, בהם 128 יח״ד ומתן זכויות בניה והוראות לבניה חדשה.
התכנית משתרעת על שטח של 58.326 דונם, עיקרי התכנית:

1. איחוד וחלוקה של המגרשים ללא הסכמת בעלים
2. עריכת שינויים בייעודי הקרקע ל-2 מתחמים ובסה״כ 744 יח״ד, שטח למבנים ומוסדות ציבור, שפ״פ, שצ״פ דרכים חדשות.

דוד טיגרמן – MBA מהנדס ושמאי מקרקעין
מורן פולק – כלכלן ושמאי מקרקעין
אילה אזיזוב – שמאית מקרקעין

3. קביעת 2 מתחמים וחלוקתם למגרשי בניה, גדלם וצורתם כמפורט בתשריט ובטבלת זכויות והוראות הבניה.
4. קביעת זכויות הבניה-כמפורט בטבלת הזכויות.
5. קביעת מבנים לפינוי והריסה.
6. הקמת חניונים תת קרקעיים.
7. עקרונות ותנאים לפיתוח השטח ולהוצאת היתרים בתחום התכנית.

התכנית מחלקת את המתחם ל-2 מתחמי משנה, כמפורט:

מתחם "א"-צפוני, בשטח של 20,312 מ"ר:

מחולק למגרשי מגורים, תאי שטח מס' 101-106, כולל 6 בנייני מגורים בני 17 קומות מעל קומת קרקע, סה"כ 372 יח"ד.

היקף הבניה 45,840 מ"ר עיקרי, בתוספת 20,460 מ"ר שטחי שרות עיליים ו-20,607 מ"ר שטחי שרות תת קרקעיים.

מתחם"ב", דרומי בשטח של 38,016 מ"ר (מדרום לשד' בן גוריון):

מחולק למגרשי מגורים, תאי שטח 107-112, כולל 6 בנייני מגורים בני 17 קומות מעל קומת קרקע, סה"כ 372 יח"ד ו-3 מגרשים למבני ציבור.

היקף הבניה למגורים, 46,465 מ"ר עיקרי, בתוספת 20,635 מ"ר שטחי שרות עיליים ו-19,142 מ"ר שטחי שרות תת קרקעיים.

יעוד -אזור מגורים ד'

השימושים המותרים: מגורים, חדרי מדרגות ומעליות, חדרים טכניים, מחסנים לדיירים בשטח של עד 6 מ"ר, מבואת כניסה, מחסן משותף לכלל הדיירים, מועדון דיירים, שימושים לגני ילדים ומועדון יום, שימושי קהילה וחינוך.

הוראות:

20% מסך יח"ד יהיו בשטח עיקרי של עד 68 מ"ר+ ממ"ד. יח"ד הקטנות יפוזרו ככל הניתן בצורה שווה בין מגרשי המגורים.

7.6. תכנית מאא/מק/541/2, 555-0579300-, תכנית איחוד וחלוקה "רחוב העצמאות אור יהודה", התכנית נמצאת בדיונים על אישורה בוועדת התכנון המוסמכת, טרם קיבלה תוקף.
התכנית אינה רלוונטית לשומה הנדונה, אולם החלק היחסי של הדירה במתחם התכנית חושב ע"י שמאית המשיבה על בסיס הנקוב בטבלת איזון שנערכה עבורה. בהתאם לטבלת האיזון והקצאה לתכנית, חלקה היחסי של תת חלקה 3 בחלקה 29 בגוש 7217, במצב יוצא הינו 1.02%.

8. רישוי:

מבדיקה שערכנו בארכיב הועדה המקומית אור יהודה, באמצעות האתר האינטרנטי ובהתאם לשומות הצדדים, אותרו מסמכי רישוי, כמפורט:

8.1. היתר בניה מס' 203 מיום 07/10/1958, להקמת 8 מבנים לאורך שד' העצמאות.

8.2. היתר בניה מס' 579 מיום 31/03/1983, להרחבת 4 יח"ד כולל נשוא השומה.

8.3. היתר בניה מס' 97007 מיום 15/03/1998, לתוספת קומה ב' (תוספת בניה על הגג לבית מגורים קיים). ההיתר מתייחס לנכס הנדון, שטח תוספת הבניה 29.3 מ"ר עיקרי+7.5 מ"ר ממ"ד, סה"כ 36.8 מ"ר.

דוד טיגרמן – MBA מהנדס ושמאי מקרקעין
מורן פולק – כלכלן ושמאי מקרקעין
אילה אזיזוב – שמאית מקרקעין

9. <u>זכויות במקרקעין</u>:

9.1. <u>פרטי רישום ובעלות</u>:

בהתאם להעתקי רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים, הופקו ביום 02/11/2022, עולים הפרטים הבאים:

גוש	7217 :
חלקה	29 :
שטח רשום	1,405 מ״ר :
תת חלקה	3 :
שטח רשום	94.60 מ״ר :
חלק יחסי ברכוש המשותף	1/8 חלקים :
בעלויות	אמינוב יוסף ואמינוב מירה, 1/2 חלקים כ״א :
הערות	רשומה הערת אזהרה לפי סעיף 126 לחוק לטובת בנחמו גבריאל ועופרה. :
	רשומה הערת אזהרה לפי סעיף 126 לחוק לטובת בנק לאומי לישראל בע״מ :
	רשומה הערה בדבר העברה לזרים לפי סעיף 4 רשות מקרקעי ישראל תש״ך 1960 והערה לפי סעיף 2 א לחוק מקרקעי ישראל. :

9.2. <u>מכירת זכויות</u>:

בהתאם לשומות הצדדים ולמידע מתוך מערכת נדל״ן ברשות המיסים, ביום 18/11/2021, נמכרו זכויות הבעלות בתת״ח 3 חלקה 29 בגוש 7217 תמורת 2,000,000 ₪.

9.3. בהתאם לשומת המשיבה, המוכרים, אמינוב יוסף ומירה, רכשו את הזכויות בדירת המגורים, תת״ח 3 בחלקה 29 בגוש 7217, ביום 25/11/2002, תמורת 166,000 $.

10. <u>שומות הצדדים</u>:

ההשבחה שנקבעה בשומות הצדדים, כדלקמן:

תכנית	מועד קובע	משיבה	מבקש
מאא/541	16/09/2016	582,000 ₪	21,422 ₪

להלן עיקרי שומות הצדדים שהוצגו בפני:

10.1. <u>שומת המשיבה- הועדה המקומית</u>:

גב׳ ורד בניטה, שמאית מקרקעין מטעם הועדה המקומית אור יהודה, העריכה את ההשבחה שחלה בשווי הנכס עקב אישור תכניות, במימוש הזכויות בדרך של מכר, כדלקמן:

- נשוא השומה דירת 5 חדרים, בקומה ראשונה וקומת גג, בבניין מגורים ותיק בן 2 קומות, במרכז העיר אור יהודה.
- טרם בוצע רישום בגין שטחי הגג הבנויים, שטח הדירה חושב עפ״י היתר בניה חתום מיום 15/03/1998, סה״כ 131.4 מ״ר בתוספת מרפסת גג 62 מ״ר.
- חלק יחסי ברכוש המשותף 1/8 חלקים.
- ההשבחה שבנדון בדרך של מכר, מימוש מלוא הזכויות.
- ההשבחה חושבה בגישת הקרקע הריקה.

<u>מצב קודם</u>:

תכניות 7.1-7.4 כמפורט בסעיף 7 לעיל.

<u>מצב חדש</u>:

- תכנית מאא/5520284398-541, התחדשות עירונית, מתחם רחוב העצמאות, מועד קובע 16/09/2016.
- תכנית -555-0579300-מאא/מק/2/541 איחוד וחלוקה, התכנית נמצאת בדיונים, טרם קיבלה תוקף.

דוד טיגרמן

שמאי מכריע על פי חוק התכנון והבניה

דוד טיגרמן – MBA מהנדס ושמאי מקרקעין
מורן פולק – כלכלן ושמאי מקרקעין
אילה אזיזוב – שמאית מקרקעין

<u>שווי מצב קודם</u>:

- שווי מצב קודם משקף דירה קיימת למועד הקובע ללא פוטנציאל.
- השווי נקבע עפ"י נתוני השוואה לדירות ותיקות בסביבת הנכס בשטח של 100 מ"ר, ללא פוטנציאל, עם מאפיינים דומים בתוספת זכויות בניה לא מנוצלות, אם קיימות.
- הנכס הנדון דירת גג עם מרפסת גג בשטח של 62 מ"ר.

<u>ערכי שווי למצב קודם</u>:

נבחנו עסקאות לדירות בבניינים ותיקים, בשטח בנוי בין 80-100 מ"ר, כדלהלן:

גו"ח	כתובת	תאריך	שטח במ"ר	שנת בניה	קומה	תמורה ב ₪	שווי למ"ר ב ₪
7218/29	העצמאות 60	30/08/2016	95	1950	3/4	1,190,000	12,526
7217/63	העצמאות 24	25/04/2016	100	1980	3/4	1,140,000	11,400
7218/13	הכלנית 27	08/04/2016	101	1970	3/4	1,115,000	11,040
7217/65	ירושלים 5	31/03/2016	80	1990	4/4	940,000	11,750
7218/75	החצב 18	28/02/2016	89	1970	3/4	1,145,000	12,865
7217/65	ירושלים 5	19/02/2016	95	1980		1,249,999	13,158
7217/76	ההסתדרות 7	04/06/2015	83	1970	4/4	950,000	11,446
7217/85	ירושלים 12	27/04/2015	100	1970	3/4	1,070,000	10,700
7217/70	ירושלים 18	24/02/2015	95	1950	2/4	1,200,000	12,632
7217/82	אלעזר דוד 13	24/02/2015	100	1970	2/4	1,220,000	12,200
ממוצע							11,972
במעוגל							12,000

<u>ערכי שווי למצב חדש</u>:

הוצגו עסקאות מכר של דירות בפרוייקטים חדשים בסביבת הנכס בעלי מאפיינים דומים, כמפורט:

פרוייקט NOVA גבאי, ברחוב דוד אלעזר 9, בנין מגורים בן 9 קומות:

גו"ח	תאריך	שטח במ"ר	שנת בניה	קומה	מס' חד'	תמורה ב-₪	שווי למ"ר ב-₪
7217/204	19/02/2016	127	2013	3/4	5	1,910,000	15,039
7217/204	30/03/2015	134	2013	3/4	5	1,950,000	14,552
7217/204	26/02/2014	113	2013	3/4	4	1,950,000	17,257
7217/204	05/01/2014	115	2013	4/4	4	1,750,000	15,217
7217/204	02/03/2016	110	2013	3/4	4	1,600,000	14,545
7217/204	29/04/2014	134	2013		5	2,150,000	16,045
7217/204	05/01/2014	115	2013	4/4	4	1,750,000	15,217
7217/204	02/03/2014	91	2013	3/4	3	1,300,000	14,286
7217/204	29/05/2017	100	2017	2/4	4	1,690,000	16,900
ממוצע							15,451

דוד טיגרמן

שמאי מכריע על פי חוק התכנון והבניה

דוד טיגרמן – MBA מהנדס ושמאי מקרקעין
מורן פולק – כלכלן ושמאי מקרקעין
אילה אזיזוב – שמאית מקרקעין

נוה רבין, סמטת השחר 5-3-1:

גו"ח	תאריך	שטח במ"ר	שנת בניה	קומה	מס' חד'	תמורה ב ₪	שווי למ"ר ב ₪
7408/90	21/08/2014	124	2013	קרקע	5	2,160,000	17,419
7408/90	09/09/2014	117	2014	11	4.5	1,703,000	14,556
7408/90	10/09/2014	117	2014	15	4.5	1,855,000	15,855
7408/90	12/10/2014	117	2014	קרקע	4.5	1,681,000	14,368
7408/90	11/01/2015	100	2015	6	4	1,602,000	16,020
7408/90	16/02/2015	126	2015	9	5	1,908,000	15,143
7408/90	23/03/2015	126	2015	11	5	1,927,800	15,300
7408/90	07/06/2016	104	2016	6	4	1,700,000	16,346
7408/90	27/06/2016	100	2013	8	4	1,550,000	15,500
7408/90	13/07/2016	117	2010	13	4	1,960,000	16,758
7408/90	29/08/2016	120	2011	2	5	1,900,000	15,833
7408/90	06/06/2016	117	2013	4	4	1,869,999	15,983
7408/90	17/11/2015	103	2010	12	4	1,700,000	16,505
7408/90	30/09/2015	113	2015	13	4	1,910,000	16,903
ממוצע							15,892
מקדם מיקום							0.97
שווי מ"ר בנוי מתואם							15,415

שווי מ"ר בנוי	15,500 ₪
בניכוי מע"מ 17%	13,248 ₪
בניכוי יזמות 18%	11,227 ₪
הפחתת עלות בניה	6,500 ₪
שווי מ"ר מבונה	4,727 ₪

בנוסף, הוצגה שומה מכרעת מיום 15/01/2019 בגו"ח 7217/88,138,163, לנכס ברחוב הבנים 19-21 אור יהודה, למועד הקובע 10/11/2015, בה נקבע שווי מ"ר מבונה בסך של 4,300 ₪ ללא מע"מ.

לאור נתוני ההשוואה כמפורט לעיל, נקבע שווי מ"ר מבונה 4,500 ₪.

דמי שכירות ראויים בתקופת הביניים:

עקב חוסר בנתוני השוואה לקביעת דמי שכירות ראויים למועד הקובע שנת 2016, הובא בחשבון דמ"ש בסך של 3,500 ₪ לחודש, עפ"י חוות הדעת של השמאית גלית אציל-לדור, כדאיות כלכלית במתחם פינוי בינוי "העצמאות" מיום 18/03/2015.

תחשיב ההשבחה לתכנית מאא/541 למועד הקובע 16/09/2016:

שטח הדירה:

תיאור	שטח	מקדם	סה"כ
קומה א'	94.6 מ"ר	1.0	94.6 מ"ר
קומה ב'	36.8 מ"ר	0.95	35.0 מ"ר
מרפסת גג	62.0 מ"ר	0.3	18.6 מ"ר
סה"כ שטח אקוויוולנטי			148.2 מ"ר

דוד טיגרמן – MBA מהנדס ושמאי מקרקעין
מורן פולק – כלכלן ושמאי מקרקעין
אילה אזיזוב – שמאית מקרקעין

מצב קודם:

תיאור	סה"כ
סה"כ שטח דירה אקוויוולנטי	148 מ"ר
שווי למ"ר ללא פוטנציאל	12,000 ₪
סה"כ שווי דירה	1,777,920 ₪
במעוגל	1,780,000 ₪

מצב חדש:

תחשיב השבחה:

תיאור	סה"כ
סה"כ שטח פלדלת (עיקרי+ ממ"ד)	84,697 מ"ר
שווי מ"ר מבונה	4,500 ₪
סה"כ שווי קרקע	381,136,500 ₪
עלויות הריסה ופינוי[1]	-3,467,700 ₪
מקדם הפחתה לגודל	0.9
מקדם דחיה עד למימוש $n=8, i=6\%$	0.6274
סה"כ שווי קרקע	213,258,670 ₪
סה"כ חלק יחסי בהתאם לטבלת הקצאה ואיזון[2]	1.02%
שווי קרקע מיוחס לבעל הזכויות	2,175,238 ₪
דמ"ש בתקופת הביניים, $n=5, i=4\%$, לפי 3,500 ₪	186,977 ₪
סה"כ שווי מצב חדש	2,362,215 ₪
סה"כ שווי מצב חדש במעוגל	2,362,000 ₪
השבחה	582,000 ₪
היטל השבחה	291,000 ₪

10.2. שומת המבקש:

גב' מרגלית מור, שמאית מקרקעין מטעם בעל הזכויות, העריכה את ההשבחה שחלה בשווי הנכס, עקב אישור תכנית, כדלקמן:

- תכנית 555-0579300-מאא/2/541, תכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים, עדיין נמצאת בדיונים, ביום 08/04/2021 בוטל מתן התוקף לתכנית.
- בהתאם לטבלת איזון והקצאה מיום 10/01/2021, החלק היחסי לנשוא השומה 1.02%.
- נשוא השומה ממוקם במבנה דו קומתי ומהווה דירת גג, שטח הדירה בהתאם לתשריט בית משותף, 94.6 מ"ר בקומה א', 36.8 מ"ר בקומת הגג, סה"כ שטח עיקרי בנוי 131.4 מ"ר+ מרפסת גג 62 מ"ר.
- בהתאם לסעיף 7.2 בשומה, היטל השבחה במכירה זו ישולם ע"י הקונה.
- השומה בוצעה בשתי חלופות, כמפורט בהמשך.

חלופה א':

שווי במצב נכנס:

- השומה בוצעה בהתאם למתודולוגיה שהציגה שמאית המשיבה, אולם בתיקון מחיר שווי הנכס במצב הנכנס ובהתייחס לתקופת הדחיה במצב היוצא.

1 בהתאם למסמך כדאיות כלכלית שנערך למתחם מיום 18/03/2018.

2 לתכנית 555-0579300.

דוד טיגרמן – MBA מהנדס ושמאי מקרקעין
מורן פולק – כלכלן ושמאי מקרקעין
אילה אזיזוב – שמאית מקרקעין

- הדירות בק"ק בד"כ שייכו לעצמן את החצרות הצמודות והדירות העליונות בנו על הגג.
- הבית מרוחק מרחוב העצמאות המהווה ציר ראשי והגישה ברכב מרחוב ענבר שבעורף. בחזית הפונה לרחוב העצמאות יש גינה מטופחת ומגודרת.
- הצפיפות הממוצעת בפרוייקט הינה 2.2 יח"ד לדונם, (58.1/128), כמו בבניה צמודת קרקע.
- לאור היתרונות כמפורט לעיל, יש לתת מקדם התאמה של כ-15% לממוצע שווי שנקבע ע"י שמאית הוועדה בסך של 12,000 ₪ , מתקבל סך של 13,800 ₪ למ"ר בנוי. לחיזוק קביעתה, הוצגו עסקאות מכר מתוך מערכת נדל"ן ברשות המיסים אשר בוצעו בשנת 2015 במתחם פינוי בינוי, בו כלול נשוא השומה, כמפורט להלן:

גו"ח	תאריך	כתובת	שטח עפ"י ארנונה	קומה	תמורה ב-₪	שווי למ"ר ב-₪
7217/59/2	11/01/2015	העצמאות 41	71	1/2	1,200,000	16,901
7217/58/4	24/03/2015	העצמאות 45	72	2/2	1,150,000	15,972
7217/33/4	03/05/2015	העצמאות 9	55	2/2	900,000	16,364
7217/31/2	07/08/2015	העצמאות 17	91	1/2	1,331,000	14,626
7217/24/5	11/08/2015	העצמאות 47	71	1/2	1,250,000	17,606
ממוצע			72			16,294

אומנם, אין לבחון עסקאות להשוואה בנכסים הכלולים בתחום תכנית פינוי בינוי שבנדון, שכן בהתאם לפס"ד לוסטרניק הם משקפים ציפייה להתחדשות עירונית, אך מטרת ההצגה של נתונים אלו, להראות שאומדן שווי של 13,800 ₪ למ"ר ללא פוטנציאל, סביר.

תרומת הפוטנציאל נאמד בכ-15% מהשווי ולכן השווי בניכוי הפוטנציאל מתקבל 14,200 ₪ (16,294 ₪/1.15).

<u>שווי במצב נכנס</u>:

- שמאית המבקש מקבלת את כל הניתוח והערכים שהציבה שמאית הועדה, למעט הדחיה.
- נכון להיום, 6 שנים אחרי המועד הקובע, אין תכניות וחתימות למבנן בו כלול נשוא השומה.
- מתן התוקף לתכנית איחוד וחלוקה בוטל.
- השמאית סבורה כי יש לתת דחיה לתקופה של 6 שנים נוספות, סה"כ 12 שנה.
- יש להתאים את דמ"ש ראויים בתקופת הביניים לפרק זמן של תקופת הדחיה ובאותה ריבית.

<u>תחשיב שווי חלופה א'</u>:

שווי הדירה במצב קיים	
תיאור	סה"כ
סה"כ שטח דירה אקוויוולנטי	148 מ"ר
שווי למ"ר בנוי	13,800 ₪
סה"כ שווי דירה	2,042,400 ₪

דוד טיגרמן – MBA מהנדס ושמאי מקרקעין
מורן פולק – כלכלן ושמאי מקרקעין
אילה אזיזוב – שמאית מקרקעין

תחשיב השבחה:

תיאור	סה"כ
סה"כ שטח פלדלת (עיקרי+ ממ"ד)	84,697 מ"ר
שווי מ"ר מבונה	4,500 ₪
סה"כ שווי קרקע	381,136,500 ₪
עלויות הריסה ופינוי[3]	-3,467,700 ₪
מקדם הפחתה לגודל	0.9
מקדם דחיה עד למימוש i=6% ,n=12	0.496
סה"כ שווי קרקע	168,591,352 ₪
סה"כ חלק יחסי בהתאם לטבלת הקצאה ואיזון[4]	1.02%
שווי קרקע מיוחס לבעל הזכויות	1,719,632 ₪
דמ"ש בתקופת הביניים,i=4%,n=12 , לפי 3,500 ₪	394,173 ₪
סה"כ שווי מצב חדש	2,113,805 ₪
השבחה	71,405 ₪
היטל השבחה	35,702 ₪

<u>חלופה ב'</u>:

הערכים נקבעו בשיטת ההשוואה, בהתאם לשטח הבנוי במצב הנכנס והיוצא ובהתאם לשווי שוק.

<u>שווי במצב נכנס</u>:

שווי הדירה בהתאם למפורט בחלופה א'- 2,042,400 ₪.

<u>שווי מצב יוצא</u>:

- ערכי השווי נקבעו לפי שומת הועדה במצב חדש, דהיינו לפי 15,500 ₪ למ"ר בנוי פלדלת.
- גודל הדירה במצב חדש 148 מ"ר קיים בתוספת 25 מ"ר עיקרי ומרפסת בשטח של 12 מ"ר לפי מקדם שווי 0.5, סה"כ 179 מ"ר אקווויולנטי.
- הובאה דחיה למימוש לתקופה של 12 שנים כמפורט לעיל ולדמ"ש ראויים כמפורט לעיל.

<u>תחשיב השבחה</u>:

שווי הדירה במצב קיים	
תיאור	סה"כ
סה"כ שטח דירה אקווויולנטי	148 מ"ר
שווי למ"ר בנוי	13,800 ₪
סה"כ שווי דירה	2,042,400 ₪

שווי הדירה במצב יוצא	
תיאור	סה"כ
סה"כ שטח דירה אקווויולנטי	179 מ"ר
שווי למ"ר בנוי	15,500 ₪
סה"כ שווי דירה	2,774,500 ₪
מקדם דחיה i=6% ,n=12	0.496
דמ"ש ראויים i=4% ,n=12, לפי 3,500 ₪ לחודש	394,173 ₪
שווי מצב חדש	1,770,325 ₪
השבחה	לא קיימת

3 בהתאם למסמך כדאיות כלכלית שנערך למתחם מיום 18/03/2018.

4 לתכנית 555-0579300.

דוד טיגרמן – MBA מהנדס ושמאי מקרקעין
מורן פולק – כלכלן ושמאי מקרקעין
אילה אזיזוב – שמאית מקרקעין

<u>סיכום חלופות א' ו-ב'</u>:

- שווי השוק של הנכס נאמד לצורך קבלת משכנתא, ע"י השמאי עדי וינשטוק, בסך של 2,030,000 ₪ ליום 09/01/2022. בהנחה שהיטל ההשבחה משולם ע"י הרוכש, בהתאם להחלטת שמאית הועדה, המחיר המתואם ליום העסקה 2,316,340 ₪ . בניכוי עליית מחירי הדירות בשוק בתקופה שבין המועד הקובע, השווי במצב יוצא מתקבל כ-2 מיליון ₪, נמוך מהתוצאה שהתקבלה בחלופה א'.
- בהתאם לחלופה א' ההשבחה מתקבלת בסך של 71,405 ₪ ובהתאם לחלופה ב'-לא קיימת השבחה. הואיל וטבלת האיזון נפסלה ויתכן שהחלק נשוא חוות הדעת במצב היוצא יתוקן, רוב המשקל, כ-70% ניתן לתוצאה שהתקבלה בחלופה א', לפיכך מתקבלת השבחה בממוצע משוקלל של 21,422 ₪.

10.3. <u>תגובת המשיבה לטענות שמאי המבקש מיום 05/12/2022</u>:

<u>בהתייחס לשווי במצב נכנס</u>:

- בשומה הוצגו נתוני השוואה בסביבת הנכס לעסקאות שלא חלה או מקודמת תכנית במסגרת התחדשות עירונית. מדובר בנכס מיוחד- דירת גג, אשר לגביה לא נמצאו נתוני השוואה ישירים.
- מקדם התאמה בשיעור של 15% שקבעה שמאית המבקש שרירותי וללא כל ביסוס עפ"י כללים השמאיים המקובלים יש להציג עסקאות להשוואה המעידים כי שווי אקוויוולנטי לדירת גג בבנין דו קומתי גבוה יותר משווי אקוויוולנטי בבנין של 3-4 קומות, בעסקאות שלא חלה או מקודמת תכנית פינוי בינוי.
- בשומת שמאי המבקשת הוצגו נתוני השוואה לשטח דירה בממוצע של 116 מ"ר העומד על 28,800 ₪.

<u>בהתייחס לתקופת הדחיה</u>:

- תקופת הדחיה מושפעת ממספר פרמטרים שונים אשר חלקם חופפים במועדים. במקרים אלו אין לחשב דחיה נוספת, לדוגמא: החתמת בעלי הדירות והליך לאישור איחוד וחלוקה.
- תקופת הדחיה הינה בהתייחסות למועד אישור התכנית ולא בדיעבד.
- נקבעה דחיה לתקופה של 8 שנים, דחיה זו מבטאה את היקף ומורכבות הפרוייקט, סבירות ומקובלות לאור נתוני הפרוייקט. לביסוס קביעתה הוצגו שומות מכרעות בפרוייקטים לפינוי בינוי ומשך הדחיה שבקבע:

שמאי מכריע	גו"ח	כתובת	דחיה בשנים
בועז קוט	6551/468	שח"ל 10, רמה"ש	8
דורית פריאל	6110/236	דפנה 18, תל אביב	5
משה נדם	6649/250-251	טאגור 2, תל אביב	5
נאוה סירקיס	30439/73	הנורית 12, י-ם	5 עד 8
אורית גלן	6110/221/21	מתחם דפנה, ת"א	4
שושי שרביט	6133/467	לה גוארדיה, ת"א	8.5
דוד דדון	6204/408-410	נחלת גנים, ר"ג	6
יעקב פז	6162/122	ההסתדרות, גבעתיים	7
בועז קוט	6163/73/38	ההסתדרות, גבעתיים	8
שושי שרביט	6110/226/14	דפנה, דרך נמיר, ת"א	7

דוד טיגרמן – MBA מהנדס ושמאי מקרקעין
מורן פולק – כלכלן ושמאי מקרקעין
אילה אזיזוב – שמאית מקרקעין

<u>בהתייחס לחלופה ב' לתחשיב ההשבחה</u>:

בהתאם להחלטת ועדת הערר בענין אשדר, קיימות 3 מתודות שמאיות שבהן ניתן לשום במצב החדש בתכנית פינוי בינוי.

תחשיב השבחה לפי גישת היוון ההנאות העתידיות לבעל המקרקעין, זו הגישה העדיפה ע"י ועדת הערר בענין אשדר, אולם, על החלטת זה הוגש ערעור מנהלי לבית המשפט המחוזי בתל אביב-יפו עמ"נ 52383-20-20 ועדה מקומית נ' אשדר חברה לבניה בע"מ.

כפי שמפורט בפסיקת בית המשפט המחוזי מיום 26/08/2021, הגישה המובילה לבחינת ההשבחה הינה אמידות שווי עתידי של מגרש כפנוי ריק והיוון השווי העתידי לערך נוכחי בתאריך הקובע, תוך ביצוע התאמות בגין דחיה, אי וודאות, הסיכון והמושעא וגורמים נוספים. לפיכך, בהתאם לפסיקת בית המשפט המחוזי העדכנית, יש לערוך את תחשיב ההשבחה בגישה זו בלבד.

11. <u>עיקרי הנושאים השנויים במחלוקת</u>:

- השבחה מתכנית מאא/541.
- מקדמי שווי/דחיה.
- ערכי שווי.

11.1. <u>השבחה מתכנית מאא/541</u>:

שמאית המשיבה קבעה בשומתה השבחה בגין התכנית. שווי מצב קודם נקבע בהתאם לשטח קיים, סה"כ שטח אקוויוולנטי כ-148 מ"ר, לפי שווי למ"ר בנוי בסך של 12,000 ₪, סה"כ שווי הדירה במעוגל נקבע 1,780,000 ₪ לעומת השווי במצב חדש שנקבע כחלק יחסי משווי הפרוייקט, תוך הפחתות והתאמות הנדרשות ובסה"כ 2,362,000 ₪.

מאידך, שמאית המבקש בחנה את ההשבחה בשתי חלופות. שווי הדירה במצב נכנס בשתי החלופות נקבע 2,042,400 ₪ לפי 13,800 ₪ למ"ר בנוי.

<u>בחלופה א'</u>, שווי הדירה במצב יוצא נקבע בהתאם לעקרונות תחשיב ההשבחה שבוצע ע"י שמאית המשיבה ועל בסיס 15,500 ₪ למ"ר בנוי, סה"כ שווי הדירה נקבע 2,113,805 ₪.

<u>בחלופה ב'</u>, בהתאם לתחשיבה, סה"כ שטח אקוויוולנטי במצב חדש 179 מ"ר, לפיכך שווי הדירה במצב נכנס תוך התאמות והפחתות כמפורט בתחשיב ההשבחה נקבע בסך של 1,770,325 ₪.

11.2. <u>מקדם דחיה/הפחתה</u>:

שמאית המשיבה קבעה מקדם דחיה 0.6274 המשקף דחיה לתקופה של 8 שנים בריבית של 6% ואילו שמאית המבקש טוענת כי הדחיה צריכה להיות ארוכה יותר, קבעה מקדם 0.496 המשקף דחיה לתקופה של 12 שנה.

11.3. <u>דמ"ש ראויים בתקופת הביניים</u>:

קיימת הסכמה בין שמאי הצדדים ביחס לדמ"ש ראויים בסך של 3,500 ₪ לחודש ושיעור ההיוון של 4% בשנה. השמאים חלוקים ביחס לתקופת השימוש הביניים, שמאית המשיבה קבעה את תקופת השימוש ל-5 שנים ואילו שמאית המבקשת טוענת ל-12 שנה.

דוד טיגרמן – MBA מהנדס ושמאי מקרקעין
מורן פולק – כלכלן ושמאי מקרקעין
אילה אזיזוב – שמאית מקרקעין

11.4. ערכי שווי:

שמאי הצדדים נחלקים בענין ערכי שווי למועד הקובע לאישור, כמפורט:

תיאור	משיבה	מבקשת
שווי בנוי במצב קודם	12,000 ₪	13,800 ₪
שווי בנוי במצב חדש		15,500 ₪

שמאית המבקש סבורה כי לאור יתרונות הנכס ובהתאם למאפייני הנכס הנדון, נדרשש לקבוע מקדם התאמה של כ-15% לשווי מ״ר בנוי שנקבע ע״י שמאית הוועדה ואילו שמאית הועדה טוענת כי מקדם זה נקבע באופן שרירותי וללא כל ביסוס.

12. הכרעה:

12.1. מתודולוגיה:

על המקרקעין שבנדון ובסביבתו מתוכננת תכנית פינוי בינוי לפיה בשטח של כ-58 דונם עליו קיימות 128 דירות, יוקמו 744 יח״ד חדשות. התכנית החדשה אינה מקצה זכויות לדירות הקיימות.

שמאי הצדדים חישבו את ההשבחה על בסיס ערך נוכחי של הזכויות העתידיות בהפחתת שווי הדירה הקיימת.

בין הצדדים קיימות מחלוקות לעניין שווי הדירה במצב כיום ולעניין שווי זכויות עתידיות.

שומות הצדדים מתעלמות מהצורך באישור תכנית מפורטת אשר תקצה זכויות לבעלי היחידות ותחויב אף היא בהיטל השבחה.

תחשיב השטחים במצב החדש נערך על בסיס התכנית המופקדת שבוטלה ולא על סמך השטחים המוקצים בתכנית.

אני סבור כי במועד אישור התכנית יש להתחשב בשטחי הבניה המוצעים.

שמאי הצדדים הוסיפו את דמי השימוש הראויים עבור שימוש ביניים, אך לטעמי שווי הדירה במצב קיים מייצג את כל ההנאות העתידיות מהמקרקעין לרבות דמי שכירות ולכן אין להוסיף את דמי השכירות בתקופת הביניים לשווי במצב חדש.

12.2. שווי מצב קודם:

בחנתי את הערכים בשומות הצדדים ואני סבור כי יש לאמץ את תחשיב המשיבה לפיה שווי הדירה במצב קודם 1,780,000 ₪.

12.3. שווי מ״ר מבונה:

תחשיב שמאית המשיבה מתבסס על ניתוח עסקאות מכר ממנו גזרה השמאית שווי מ״ר מבונה של 15,500 ₪.

לדעתי, בפרויקט בהיקף נרחב, הרווח היזמי הינו לפחות 20% ועלות הבניה כוללת מרתף חניה הינה 6,750 ₪ לפחות. בנסיבות אלו אחשב את שווי מ״ר מבונה כדלקמן:

שווי מ״ר בנוי	15,500 ₪
בניכוי מע״מ 17%	13,248 ₪
בניכוי יזמות 20%	11,040 ₪
הפחתת עלות בניה	6,750 ₪
שווי מ״ר מבונה	4,289 ₪
שווי מ״ר מבונה ממעוגל	4,300 ₪

12.4. עלויות הריסה:

הוצאות הריסה בהתחשב באופי הבניה, מוערכת ב-30,000 ₪ ליח״ד במועד הקובע.

דוד טיגרמן – MBA מהנדס ושמאי מקרקעין
מורן פולק – כלכלן ושמאי מקרקעין
אילה אזיזוב – שמאית מקרקעין

12.5. מקדמי דחיה:

הפרויקט כולל 744 יח״ד, תלוי בהשלמת תכנית מפורטת להקצאת הזכויות, הסכמים בין יזם ודיירים ובצוע הבניה בשלבים. במבט לאחור, אנו רואים כיום, 7 שנים לאחר אישור התכנית, כי טרם הוכנה תכנית מפורטת להקצאת הזכויות. בנסיבות אלו, נראה לי, למרות הדוגמאות לדחייה שהובאה בחשבון ע״י שמאים מכריעים, כפי שהוצגו ע״י שמאית המשיבה, כי במועד הקובע רוכש סביר של הזכויות יניח כי הדחיה הצפויה הינה בגבולות 10 שנים.

12.6. חלק יחסי:

אני מאמץ את החלק היחסי של הדירה בפרויקט כפי שנקבע בטבלאות האיזון של התכנית שלא אושרה, אך מתייחס לחלק היחסי של הזכויות נשוא השומה במתחם התכנית.

13. תחשיב:

תחשיב השבחה:

תיאור	סה״כ
סה״כ שטח פלדלת (עיקרי+ ממ״ד)	92,305 מ״ר
שווי מ״ר מבונה	₪ 4,300
סה״כ שווי קרקע	₪ 396,911,500
עלויות הריסה ופינוי	₪ -3,840,000
מקדם הפחתה לגודל	0.9
יתרת שווי הזכויות	₪ 353,765,000
מקדם דחיה עד למימוש n=10 ,i=6%	0.558
סה״כ שווי הזכויות	₪ 197,400,507
סה״כ חלק יחסי בהתאם לטבלת הקצאה ואיזון[5]	1.02%
שווי קרקע מיוחס לבעל הזכויות	₪ 2,013,485
סה״כ שווי מצב קודם	₪ -1,780,000
השבחה	₪ 233,485
היטל השבחה	₪ 116,743

[5] לתכנית 555-0579300.

דוד טיגרמן – MBA מהנדס ושמאי מקרקעין
מורן פולק – כלכלן ושמאי מקרקעין
אילה אזיזוב – שמאית מקרקעין

14.<u>החלטה</u>:

לאור כל האמור לעיל, הנני מעריך את ההשבחה שחלה במקרקעין שבנדון, בגין אישור התכנית, כדלקמן:

תכנית	מועד קובע	השבחה	היטל השבחה
מאא/541	16/09/2016	₪ 233,485	₪ 116,743

הנני מצהיר כי חוות דעת זו נערכה לפי מיטב הבנתי וניסיוני המקצועי, בהתאם לנתונים שהוצגו בפני וכי אין לי כל חלק או עניין בנכס נשוא חוות הדעת.

ולראיה באתי על החתום,



דוד טיגרמן

מהנדס ושמאי מקרקעין