עומר סרחאן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

שמאי מקרקעין, מודד מוסמך, מגיסטר בלימודי מקרקעין (M.R.E), מהנדס בנין (B.sc.)

מהנדס גיאודטי (B.sc.)

מס' מינוי : 596-2022

מספרנו : 1693-04

<u>החלטת שמאי מכריע</u>

היטל השבחה

חלקת משנה 107 חלקה 65 בגוש 30439

רח' הנורית 24, שכונת עיר גנים

ירושלים

ינואר 2023

רחוב הראשי מס' 75, (מול תחנת דלק דור אלון), ת.ד. 1136, יפיע 16955

טל. 04-6011317 ❖ פקס. 04-8364808 ❖ Omar0320@gmail.com

עומר סרחאן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

שמאי מקרקעין, מודד מוסמך, מגיסטר בלימודי מקרקעין (M.R.E), מהנדס בנין (B.sc.)

מהנדס גיאודטי (B.sc.)

תאריך : 15/01/2023

מס' מינוי : 596-2022

מספרנו : 1693-04

לכבוד המבקשים,

שלום יעקב ואח'

מיוצגים ע"י יעקב אשר, שמאי מקרקעין

כפיר גואטה, שמאי מקרקעין

במייל: jakovas@gmail.com

א.ג.נ,

לכבוד המשיבה,

ועדה מקומית לתכנון ובניה "ירושלים"

מיוצגת ע"י יעקב כהן, שמאית מקרקעין

במייל: kobco@zahav.net.il

א.ג.נ,

<u>החלטת שמאי מכריע להיטל השבחה</u>

חלקת משנה 107 חלקה 65 בגוש 30439
רחוב הנורית 24, שכונת עיר גנים
ירושלים

1. <u>כללי</u>

בהתאם להודעת מנהל תחום שמאות מכריעה במנהלת היחידות המקצועיות משרד המשפטים ובהתאם להוראות סעיף 14(ב)(1) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965 (להלן: "התוספת השלישית") מוניתי ע"י יו"ר מועצת שמאי המקרקעין, כשמאי מכריע לענין היטל ההשבחה לנכס הנדון.

2. <u>מטרת ההחלטה</u>

2.1. הכרעה במחלוקת בין הצדדים באשר לגובה ההשבחה שחלה במקרקעין הנדון כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965.

2.2. ההשבחה בנכס הנדון נבחנה בגין אישור תכנית תמל/2020 עקב מימוש זכויות בדרך של מכירה, לפי הסכם מכר מיום 23/11/2021.

3. <u>דיון מקצועי</u>

הדיון בנושא נערך בהסכמת הצדדים באמצעות שיחת וידאו באפליקציית "זום" בתאריך 18/07/2022. פרוטוקול של עיקרי הדיון הועבר לצדדים.

4. <u>מועד ביקור בנכס</u>

נערך ביקור חיצוני בנכס הנישום ובסביבתו ע"י החת"מ בתאריך 11/12/2022.

רחוב הראשי מס' 75, (מול תחנת דלק דור אלון), ת.ד. 1136, יפיע 16955

טל. 04-6011317 ❖ פקס. 04-8364808 ❖ Omar0320@gmail.com

עומר סרחאן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

שמאי מקרקעין, מודד מוסמך, מגיסטר בלימודי מקרקעין (M.R.E), מהנדס בנין (B.sc.)

מהנדס גיאודטי (B.sc.)

5. נתוני זיהוי/פרטי הנכס

מיקום הנכס	:	רח' הנורית 24, שכונת עיר גנים, ירושלים
גוש	:	30439
חלקה	:	65
חלקת משנה	:	107
שטח החלקה הרשום	:	5,529 מ"ר
שטח הדירה הרשום	:	49.1 מ"ר
מהות הנכס	:	דירת מגורים בקומה ראשונה
הזכויות בנכס	:	בעלות

6. המועד הקובע

להלן המועד הקובע להערכת ההשבחה בנכס הנדון:

תכנית	המועד הקובע[1]
תמל/2020	09/01/2021

7. פירוט המסמכים שהוצגו

להלן פירוט המסמכים, שהוצגו ע"י שמאי הצדדים:

7.1. עמדת המשיבה מפורטת בשומה מס' 1180-21 מיום 01/02/2022, שנערכה ע"י יעקב כהן, שמאי מקרקעין (להלן, "שמאי המשיבה").

7.2. עמדת המבקשים מפורטת בשומה מס' 596-2022 מיום 16/05/2022, שנערכה ע"י יעקב אשר וכפיר גואטה, שמאי מקרקעין (להלן, "שמאי המבקשים"), בצירוף מסמכים.

7.3. העתק נסח רישום מס' 275739, מיום 20/10/2021, גוש 30439 חלקה 65 תת"ח 107.

7.4. תגובת שמאי המשיבה לשומה האחרת מיום 03/06/2022.

7.5. העתק הסכם מכר מיום 23/11/2021.

8. תיאור הנכס והסביבה

הנכס הנדון, הינו מקרקעין הידועים כחלקת משנה 107 בחלקה 65 בגוש 30439, הידוע בכתובתו העירונית ברחוב הנורית 24, שכונת עיר גנים, בירושלים.

עיר גנים היא שכונה בדרום-מערב ירושלים, סמוכה לקריית מנחם, שכונות המהוות יחידה גאוגרפית אחת. אוכלוסית השכונה מגוונת וכוללת תושבים ותיקים ועולים חדשים, נחשבת לאחת השכונות בעלות הרמה הסוציו-אקונומית מהנמוכה בעיר.

[1] 15 יום ממועד מתן תוקף לתכנית, מיום רישום ברשומות או פרסום בעיתונים, המאוחר בין השניים.

רחוב הראשי מס' 75, (מול תחנת דלק דור אלון), ת.ד. 1136, יפיע 16955

טל. 04-6011317 ❖ פקס. 04-8364808 ❖ Omar0320@gmail.com

משפחות חרדיות שעברו לשכונה (מאז תחילת המאה ה-21) שינו את אופי השכונה לדתי ומסורתי יותר.

רחוב הנורית הינו רחוב טבעת שכונתי חד סיטרי בעיר גנים ג', התחומה בפרסה של רחוב קוסטה ריקה והאביבית.

הסביבה הקרובה מאופיינת בבניני שיכונים בבניה וותיקה, 3-4 קומות על עמודים, גבוהה יותר,7-9 קומות ממפלס הרחוב הנמוך מהכביש (בשנת 1978 נכנס הרחוב לפרויקט "שיקום שכונות" שבמסגרתו הורחבו ושופצו מספר בניינים). השכונה צפופה פחות מקריית מנחם הסמוכה, מבנים צמודי קרקע - בעיר גנים א'. בקירבה בתי ספר, גן ילדים, בתי כנסת, גנים ציבוריים.

חלקה 65 בשטח רשום של 5,529 מ"ר, וכוללת חמישה מבני מגורים (שניים מהם מהווים שיכונים טוריים), צורתה מאורכת, לא רגולארית, חזיתה הארוכה לרח' הנורית, נמוכה ממפלס הכביש (הכניסה בגשר מקומות 4-5), גישה עורפית, קרקעית, מרח' קוסטה ריקה, שם גם רחבת חניה משותפת.

המבנה הנדון מהווה בנין מגורים ותיק בבניה רוויה בן 7 קומות, 58 דירות. שכונת השיכונים החלה להיבנות על ידי חברת רסקו בשנות ה-60 ואוכלסה עד שנת 1975, ב-1994 בנרשם כבית משותף. מצבו תואם את גילו.

הנכס הנדון, תת חלקה 107, מהווה דירת מגורים פינתית מזרחית, בת 3 חדרים בשטח רשום של 49.10 מ"ר (עפ"י נסח רישום). הדירה ממוקמת בכניסה ג' בבנין טורי, עורפי - באגף 4, בקומה ראשונה.

סביבת הנכס כוללת פיתוח עירוני מלא.

9. <u>מצב משפטי-הזכויות בנכס</u>

<u>נסח רישום</u>

בהתאם לנסח מס' 275739, העתק רישום מפנקס בתים משותפים (תיק בית משותף 10577/94, תיק יוצר 3843/1994) אשר הופק באמצעות האינטרנט מיום 20/10/2021, המתנהל בלשכת רישום מקרקעין ירושלים, עולים הפרטים לתת חלקה 107, חלקה 65 בגוש 30349, כדלקמן:

שטח הדירה	:	49.10 מ"ר
קומה	:	ראשונה
מבנה	:	אגף 4, כניסה ג'
חלק ברכוש המשותף	:	5/646; (תקנון מוסכם; 134 תתי חלקות)
שטח החלקה	:	5,529 מ"ר
בעלות	:	שלם יעקב - 1/2 חלקים בנכס, שלם מיכל - 1/2 חלקים בנכס
הערות	:	הערה בדבר העברה לזרים לטובת מדינת ישראל.

הסכם מכר

ביום 23/11/2021, נחתם חוזה מכר להעברת הזכויות הרשומות בנכס הנדון - דירה בקומה ראשונה בבנין ברח' הנורית 109/33 בירושלים, הידועה כגוש 30439 חלקה 55 תת חלקה 107. מוצהר כי הדירה בנויה בהיתר ולא בוצעה כל בניה ללא היתר.

10. המצב התכנוני

תרש"צ 5/09/6

אישורה פורסם בוועדת תיאום שיכונים ציבוריים ביום 20/05/1986.

מטרת התכנית הינה קביעת תכנית ברת תוקף ל"שיכון ציבורי" (קרית מנחם), לביצוע פעולות מדידה ורישום בפנקסי המקרקעין. התכנית רק מסדירה רישום ואינה מבטלת הוראות קיימות עפ"י תב"ע מאושרת.

בהתאם לתשריט התכנית, החלקה מסווגת באזור **מגורים רב קומות**.

תמל/2020, מתחם הנורית

אישורה פורסם למתן תוקף ברשומות בי.פ 9317 ביום 23/12/2020, בעיתונות ביום 25/12/2020.

תכנית מועדפת לדיור ברחובות הנורית וקוסטה ריקה, כוללת איחוד ו/או חלוקה ללא הסכמת כל הבעלים.

בהתאם לנספח איחוד וחלוקה, למבקשים (תת חלקה 107) הוקצו 0.7% חלקים במצב היוצא ממגרש תמורה מס' 6 ביעוד **מגורים ד'**.

מטרת התכנית:

התחדשות עירונית בשכונת עיר גנים בירושלים באמצעות פינוי והריסה של 646 יח"ד ישנות ובנית 1,706 יח"ד חדשות, תוך שדרוג המרחב הציבורי, תוספת מבני ציבור והקמתו של רחוב גישה נוסף לשכונה.

בין עיקרי ההוראות:

1. שינוי יעוד הקרקע מאזור מגורים, שצ"פ, מגורים ומסחר, שטח לבניני ציבור ודרך מאושרת - ליעודי אזור מגורים ד', שטח ציבורי פתוח, שטח לביני ציבור ודרך מוצעת.
2. קביעת שימושים ותכליות מותרות לכל יעוד קרקע.
3. קביעת זכויות, הוראות בניה ונפחי בניה לכל יעוד קרקע.
4. תוספת רחוב חדש המאפשר גישה נוספת לשכונה.
5. קביעת הוראות בניה וקווי בנין, למספר קומות וגובה הבניה, לעיצוב אדריכלי, לפיתוח השטח והנחיות סביבתיות.
6. קביעת הוראות לאיחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים.
7. קביעת זיקות הנאה במגרשים לבינוי.
8. קביעת הוראות בדבר תנאים להוצאת היתר בניה.

עומר סרחאן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

שמאי מקרקעין, מודד מוסמך, מגיסטר בלימודי מקרקעין (M.R.E), מהנדס בנין (B.sc.)

מהנדס גיאודטי (B.sc.)

כללי - הבינוי המוצע כולל בנית 19 מבנים, בינוי מרקמי (עד 9 קומות מעל קומת קרקע) ובניה מגדלית (26-34 קומות). מוצעת הקמת מבני ציבור חדשים (נגישים ומותאמים לצורכי הקהילה) וכן שטחים מגוונים לשרות הציבור בחזית פעילה הפונה לרחובות.
בכדי להגדיל את סיכויי המימוש, התכנית חולקה ל-6 מתחמי איחוד וחלוקה. עם אישורה של התכנית, יוכלו תושבי כל אחד מהמתחמים להתקדם בתהליך ההתחדשות ללא תלות בתושבי מתחמים אחרים.

שימושים מותרים ביעוד מגורים ד׳

א. מגורים.

ב. שטחים מבונים לצורכי ציבור : גני ילדים, מעונות, שימושי בריאות ציבוריים, משרדי עירייה לרבות מנהל קהילתי, בתי כנסת.

ג. מסחר ומשרדים.

ד. מתקן אצירה מרכזי לאשפה.

ה. מעברים ציבוריים : אמצעי תנועה מכניים ו/או חשמליים כגון : מעליות ודרגנועים.

הוראות בינוי ביעוד מגורים ד׳:

- 20% מהדירות בבנין יהיו דירות קטנות, כמשמעותה בסעיף 147 לחוק התו״ב.
- מרחק בין שני מבנים מעל למפלס הכניסה הקובעת יהיה 12 מ׳ בתא שטח 6, בין מגדל למבנה אחר. המרחק המינימלי לא יחול על קומת מסד וקומות חניון.
- תכסית - על קרקעית - 50%, תת קרקעית - 90%.
- קומה טכנית מעל קומת המגורים העליונה תכלול חדרי מדרגות, מתקנים טכניים, חדרים טכניים ויציאת גג. לא יותרו חדרים על הגג לשימושים עיקריים.
- דירות גן - לא יותרו ולא תתאפשר הצמדת גינות פרטיות לדירות.
- מבנים ומוסדות ציבור בתוך מבני מגורים - יותר השימוש בתאי שטח בהם הוקצו זכויות בניה ליעוד זה. יש לתכנן לשטחי ציבור ו/או לשטחי המסחר כניסות נפרדות מהכניסות למבני המגורים. את כיתות גני הילדים ניתן למקם במפלס שונה ממפלס הכניסה הקובעת למגורים, כדי לאפשר גישה ישירה לחצרות שלהם.
- מרתפי חניה - בתאי שטח 6,5,2 גג קומת החניה העליונה יהיה נמוך ממפלסי רח׳ הנורית הצמודים לתא השטח, כך שקומות החניה לא יבלטו מעל מפלסי הרחוב.
- מחסנים - 8 מ״ר ליחידת דיור. המחסנים ליחידות הדיור ייבנו בקומות החניה בלבד.
- תוקם חברת ניהול.

רחוב הראשי מס׳ 75, (מול תחנת דלק דור אלון), ת.ד. 1136, יפיע 16955
טל. 04-6011317 ❖ פקס. 04-8364808 ❖ Omar0320@gmail.com

עומר סרחאן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

שמאי מקרקעין, מודד מוסמך, מגיסטר בלימודי מקרקעין (M.R.E), מהנדס בנין (B.sc.)

מהנדס גיאודטי (B.sc.)

זכויות והוראות בניה לתא שטח 6, מגורים ד' (סע' 5 בתכנית):

גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				תכסית	מס' יח"ד	גובה מבנה מעל הכניסה הקובעת (מ')	מס' קומות		קו בנין
	מעל הכניסה הקובעת		תחת לכניסה הקובעת					מעל הכניסה הקובעת	תחת לכניסה הקובעת	
	עיקרי	שירות	עיקרי	שירות						
5,488	31,600	11,520	0	18,280	50%	326	125	30	5	עפ"י תשריט

הערות לטבלה:

- במבנים רבי קומות, ככל שפתרון המיגון לעת הוצאת היתר בניה יהא ממ"ד ולא ממ"ק, עבור כל יח"ד יתווספו 8 מ"ר שטחי שירות ויגרעו 12 מ"ר שטחים עיקריים.
- קווי הבנין העיליים יהיו כמפורט בתשריט. קווי הבנין התת קרקעיים יהיו 0. תותר הקמת רמפת ירידה לחניון בקו בנין 0.
- ככל שיבנה חניון על קרקעי, תותר העברת שטחי שירות מתת הקרקע לעל הקרקע.
- ביעוד מגורים ד', הוועדה המקומית רשאית לאשר המרת זכויות בניה (שטח עיקרי וש"ש) משימוש המגורים לשימוש תעסוקה ומסחר ובתנאי שהתכנון יעמוד בכל דרישות התכנית והנחיות הרשות המקומית.
- ביעוד מגורים ד' השטחים המפורטים כוללים שטחים משותפים כגון: לובי, מועדון דיירים, חדר עגלות, חדר אופניים וכד'. לא ניתן יהיה להצמיד שטחים אלה לדירות בעת רישום בית משותף והם ירשמו כרכוש משותף.

תנאי למתן היתר בניה ראשון בתחום התכנית הינו תחילת ביצוע של הרחוב החדש המחבר בין רח' קוסטה ריקה לבין רחוב קוליץ.

זיקת ההנאה - המיקום המסומן במתחם 6 בתשריט מצב מוצע, עקרוני בלבד; זיקת ההנאה הסופית תקבע בתכנית הבינוי והפיתוח ובאישור מהנדס העיר או מי מטעמו.

מבנים מיועדים להריסה - השימוש במבנים המסומנים להריסה, שנבנו כחוק, יתאפשר עד להוצאת היתר לעבודות הפיתוח מהועדה המקומית בתא שטח בו קיים המבנה.

איחוד וחלוקה - עפ"י נספח זה לתכנית (26/11/2020), בטבלת זכויות הבניה:
שטח פלדלת ממוצע ליח"ד (נתון שהתקבל מאדריכל התכנית) - 99 מ"ר.
תת חלקה 107 - מצב נכנס: 49.14 מ"ר שטח רשום, 54 מ"ר שטח בנוי לחישוב מחוברים.
מצב יוצא: 0.7% ממגרש מס' 6.

רישוי והיתרים

לא נמצאו היתרי בניה להקמת הנכס הנדון, תת חלקה 107; לא נערכו בו משך השנים שינויים/הרחבות אשר ניתן בגינן היתר בניה.

רחוב הראשי מס' 75, (מול תחנת דלק דור אלון), ת.ד. 1136, יפיע 16955
טל. 04-6011317 ❖ פקס. 04-8364808 ❖ Omar0320@gmail.com

11. <u>פירוט עמדות הצדדים</u>

שמאי הצדדים העריכו את ההשבחה שנוצרה בגין מימוש מלא, בדרך של של מכר.

להלן תמצית ההשבחה, עפ"י שומות הצדדים:

מהות ההשבחה	מועד קובע	השבחה בשומת המשיבה	השבחה בשומת המבקשים
תמל/2020	09/01/2021	198,000 ₪	לא חלה השבחה

<u>עמדת שמאי המשיבה</u>

<u>טענה מקדמית</u>: קיימת מחלוקת מהותית בין גישת שמאי המשיבה - לזו של שמאי המבקשים, אשר לגישת המבקשים לא קיימת השבחה בגין אישור תכנית תמל/2020 היות והשווי במצב הקודם גבוה מהשווי במצב החדש. לגישת המשיבה, בהכרח קיימת השבחה בשווי הדירה נשוא השומה עקב אישור התכנית, שהרי בעקבותיה תתקבל דירה חדשה במגדל מודרני, הכוללת תוספת שטח דירתי+מרפסת+מחסן+חניה תת"ק זאת, בהשוואה לקיים - לדירה בקומה ראשונה במבנה שיכון טורי ותיק ללא מעלית, ללא חניה, במצב פיזי ותחזוקתי ירוד; הדירה/הבנין מהווה חלק ממתחם התחדשות, תכניות התחדשות נוספות אושרו באזור, כך שכל הסביבה הקרובה תשתנה, תתחדש ותשתבח. בעת הדיון הדגיש את ריבוי תכניות פינוי בינוי המתממשות, גם אם לאט, גם אם לוקח לשוק זמן להפנים.

<u>מהות ההשבחה</u> - הפרש השווי בין המצב הקודם - דירה בשטח רשום של 49.10 מ"ר ומצב חדש הכולל ז"ב לדירת תמורה בתא שטח 6 בשיעור 0.7% מסה"כ ז"הב (326 יח"ד, סה"כ 32,350 מ"ר שטח דירתי).

<u>מקדם דחיה</u>: הובא בחשבון מקדם דחיה של 9 שנים לפי 6% (0.59), בגין מורכבות הפרויקט, תיאום עם העיריה בענין מבנה הציבור; שמאית מכריעה נאוה סירקיס בהחלטתה ברח' הנוריות 12 מקדם הפחתה משוקלל 60% (דוחה את דחית שמאי המבקשים ב-15 שנים). בעת הדיון, הסביר כי לגישתו נכון לדחות את ההפרש המהוון בין שווי הדירה נכון למועד הקובע, שווי דירת התמורה; לא להוון את דמי השכירות.

<u>ערכי שווי</u>:

<u>מצב קודם</u> - הוצגו עסקאות השוואה (15) שנערכו בין 02/2019 ל-11/2020 בגוש 30439 בחלקות 55,65,122, לדירות 3 חדרים בשטח 48 מ"ר-55 מ"ר (השווי כולל מרכיב מע"מ שחוק).

לפי שווי מ"ר בנוי ממוצע 23,383 ₪, בנטרול ז"ב פוטנציאליות של תמ"א 38 (מקדם 0.95) קבע שווי מצב קודם לדירה הנדונה (לפי שטח 49 מ"ר) בסך 1.100 מיליון ₪.

עומר סרחאן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

שמאי מקרקעין, מודד מוסמך, מגיסטר בלימודי מקרקעין (M.R.E), מהנדס בנין (B.sc.)

מהנדס גיאודטי (B.sc.)

מצב חדש - השמאי מתבסס על רציונל פס"ד אשדר, בו נכתב על הדרך בעריכת היטל השבחה במקרה של פינוי בינוי; מוסבר מדוע לערוך בגישת החילוץ, כך הסביר כי עשה, לאחר שבחן הזכויות וערך בקרה בשיטת דירת התמורה - כך אף נערך בהחלטת שמאית מכריעה ברח' הנורית 12.

הוצגו עסקאות מכר מפרויקטים חדשים בסביבת הנכס (מקור - רשות המיסים); השווי מגלם חניה תת"ק, מחסן ומרפסת פתוחה:

- 42 עסקאות מכר (08/2021) "על הניר" (שנת בניה 2025) לדירות 4 חדרים בשטח 94 מ"ר-118 מ"ר, ברח' שטרן 34-42; שווי מ"ר בנוי ממוצע 22,730 ₪; בחילוץ (מע"מ, 18% רווח יזמי, 8,500 ₪/מ"ר עלויות בניה) נקבע שווי מ"ר מבונה בסך 8,000 ₪ (במעוגל).

- 4 עסקאות מכר (07/2019-10/2021), שנת בניה 2015 לדירות 4 חדרים בשטח 106 מ"ר-108 מ"ר (אחת 167 מ"ר), במורדות משואה (פרויקט של פרץ בוני הנגב); שווי מ"ר בנוי ממוצע 22,800 ₪; בחילוץ (לעיל) נקבע שווי מ"ר מבונה בסך 8,000 ₪ (במעוגל).

- בהחלטת שמאית מכריעה נאוה סירקיס, רח' הנורית 12, לתכנית מס' 101-0109876 (מועד קובע 26/11/2016) נקבע שווי מר"מ לדירה בשטח 77 מ"ר-109 מ"ר בסך 7,750 ₪.

נקבע שווי מ"ר מבונה למגורים במתחם הנדון בסך **8,000** ₪, לא כולל מע"מ.

הוצגו נתוני מחירי שכירות (6) המבוקשים באתר "יד 2" לדירות מגורים בנות 3 חדרים ברח' הנורית; בהתאם לנתונים מצא כי סביר להתבסס על דמ"ש חדשי של **3,000** ₪.

בתגובתו לשומת המבקשים, ציין כי הוצגו ונותחו דירות השוואה בשטח רשום קטן יותר, בעסקאות שהתקיימו בעת היתה בתכנית בשלבי אישורה. בשומת המשיבה אופס שטח הדירות לזה הרשום באופן זהה במסמכי הבית המשותף וכן נוטרלה השפעת התכנית, כמו גם תמ"א 38 (מה שמגדיל באופן מלאכותי את שווי המצב הקודם). בנוסף, מוחה השמאי על ההתעלמות מהמכר הנדון בדירה הנישומה, מה שמאשש לטענתו את סבירות מסקנת השווי בשומתו.

תחשיב

שווי הדירה במצב קיים - 1,100,000 ₪

רחוב הראשי מס' 75, (מול תחנת דלק דור אלון), ת.ד. 1136, יפיע 16955

טל. 04-6011317 ❖ פקס. 04-8364808 ❖ Omar0320@gmail.com

עומר סרחאן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

שמאי מקרקעין, מודד מוסמך, מגיסטר בלימודי מקרקעין (M.R.E), מהנדס בנין (B.sc.)

מהנדס גיאודטי (B.sc.)

שווי מצב חדש -

מהות	שטח, מ"ר	שווי מ"ר קרקע מבונה, ₪	סה"כ שווי, ₪
מגורים עיקרי+ממ"דים	32,350	8,000	258,800,000
עלות הריסה ופינוי			2,900,000
סיכום ביניים			255,900,000
מקדם דחיה, מורכבות פרויקט, תיאום עם העיריה לגבי מבנה ציבור (6%, 9 שנים)			0.59
שווי קרקע לאחר דחיה			151,466,817
תרומת הבינוי הקיים עד מימוש הפרויקט *			33,934,867
סה"כ שווי חדש, תא שטח 6			185,401,684
שווי יחסי להקצאה	0.7%		1,298,000
ההשבחה לדירה (במעוגל)			**198,000**

* תרומת הבינוי הקיים הובאה בחשבון כסה"כ סכום שכ"ד שנתי לכלל הדיירים בדחיה ל-8.5 שנים (4%) עד מימוש הפינוי בינוי.

בנוסף, הוצג תחשיב הבא, כבקרה:

עסקת מכר הדירה הנדונה - על סך 1,420,000 ₪.

ערך תמורה עתידית:

סיווג	שטח בסיסי	תוספת	סה"כ
שטח דירה	54	20	74
שווי מ"ר בנוי			22,650
			1,676,100
שווי דירה קיימת			1,100,000
השבחה עתידית			576,100
מקדם דחיה (15 שנים, 6%)			0.42
השבחה לדירה (במעוגל)			**240,000**
ערך דירה נוכחי (במעוגל)			1,300,000

<u>עמדת שמאי המבקשים</u>

<u>מצב קודם</u>

<u>שטח</u>: במצב הקודם, מיחסים השמאים שטח 49 מ"ר, עפ"י שטח רשום.

<u>מצב קודם, זכויות מכח תמ"א 38</u>:בהתיחסות שמאי המבקש לשומת הועדה, בה הובאה בחשבון הפחתה בשיעור 5% בגין נטרול זכויות התמ"א, הוצגו החלטות שערכתי, הח"מ, לתכניות הרובעים בת"א (גו"ח 6111/815/8) בהן זכויות התמ"א במצב הקודם הובאו בחשבון כזכויות מותנות וככאלה נערכו תחשיבים בשתי חלופות; "אמנם, אין ודאות של

רחוב הראשי מס' 75, (מול תחנת דלק דור אלון), ת.ד. 1136, יפיע 16955

טל. 04-6011317 ❖ פקס. 04-8364808 ❖ Omar0320@gmail.com

100% שהזכויות ינתנו - אך בהחלט אין זה מצב של 0%... אביא בחשבון השפעת זכויות הבניה מכח תמ"א 38 בקביעת השווי במצב הקודם".

ערכי שווי: נבחנו עסקאות מהשנים 2019-2020, טרם אישור התכנית.
ל-2019 נבחנו 10 עסקאות ברח' הנורית לדירות 3 חדרים בשטח 44 מ"ר רשום (שטח ארנונה 44 מ"ר-54 מ"ר), שנת בניה 1960-65. ממוצע התמורות הינו בסך 1,134,000 ₪. בהתאמה לנכס הנדון, התקבל שווי בסך 1,199,000 ₪.

ל-2020 נבחנו 10 עסקאות ברח' הנורית לדירות 3 חדרים בשטח 44 מ"ר רשום (שטח ארנונה 44 מ"ר-54 מ"ר), שנת בניה 1960-70. ממוצע התמורות הינו בסך 1,229,900 ₪. בהתאמה לנכס הנדון, התקבל שווי בסך 1,300,000 ₪.

מדד המחירים - בהתאם לפרסום מדד מחירי הדירות לדירות מגורים בבניה רוויה (2.5 - 3 חדרים), מצאו השמאים כי בין השנים 2020 ל-2021 עלה בכ-6.3% ומכאן הסיקו כי שווי הדירה נכון לשנת 2021 (בניטרול ציפיה לאישור התכנית) הינו 1,307,347 ₪.

מצב חדש

ערכי שווי: נבחנו עסקאות לאחר אישור התכנית, לשנת 2021; 10 עסקאות ברח' הנורית לדירות 3 חדרים בשטח 45,49 מ"ר רשום (שטח ארנונה 45 מ"ר-62 מ"ר), שנת בניה 1960-70. ממוצע התמורות הינו בסך 1,228,333 ₪. בהתאמה לנכס הנדון, התקבל שווי בסך 1,255,000 ₪.

שווי השוק במצב החדש, לאחר אישור התכנית, הינו 1,228,333 ₪. לטענת השמאים, לא ניתן להסיק מכך על עלית מחירים לאחר אישור התכנית. יתר על כן, בשוק המאופיין בעלית מחירים קיימת ציפיה כי לכל הפחות תופגן במתחם עליית מחירים בהתאמה לשוק.

בתגובתם לשומת הועדה, נטען כי לא הוצגו בנתוניה עסקאות למועד הקובע, 01/2021, להוציא העסקה החריגה בנכס הנדון.

דחיה: לאור מורכבות הפרוייקט, היקפו, מספר רב של הבעלים (מושע) הובאה בחשבון דחיה של 15 שנים.

בתגובה לשומת הועדה, לו יוצב סיכום הביניים לפרויקט (255.9 מיליון ₪), בדחיה ב-15 שנים, שווי יחסי להקצאה (0.7%) יעמוד על סך 984,990.97 ₪.

כביקורת, נבחנה התמורה החוזית ביחס לשווי; הדירה נמכרה ב-11/2021 תמורת 1.420 מיליון ₪, המשקף שווי שוק לסוף 2021 / תחילת 2022:

4 עסקאות ברח' הנורית לדירות 3 חדרים בשטח 49 מ"ר רשום (שטח ארנונה 45 מ"ר-50 מ"ר), שנת בניה 1900-60. ממוצע התמורות ולאחר מקדם התאמה הינו בסך 1,417,500 ₪ ובמעוגל 1,418,000 ₪.

רחוב הראשי מס' 75, (מול תחנת דלק דור אלון), ת.ד. 1136, יפיע 16955
טל. 04-6011317 ❖ פקס. 04-8364808 ❖ Omar0320@gmail.com

שנת 2022 התאפיינה בעליות מחירים ביחס לשנת 2021 לכל הפחות של 10%, לפיכך שווי הנכס במועד הקובע (ינואר 2021) 1,290,000 ₪.

<u>סיכום ההשבחה</u>

שווי מצב קודם טרם אישורה ועפ"י הגישות השונות בגבולות 1.230 מש"ח - 1.300 מש"ח.
שווי מצב חדש, עפ"י הגישות השונות, בגבולות 1.215 מש"ח - 1.300 מש"ח.
עפ"י גישת השמאים, על בסיס האמור לעיל, לא ניתן להסיק עלית שווי בגין אישור התכנית, קרי לא ניתן לקבוע כי הדירה הושבחה בגין התכנית.

12. <u>עקרונות, גורמים ושיקולים בהערכה</u>

בבואי להעריך את ההשבחה בנכס הנדון, התחשבתי בין היתר, בגורמים ובשיקולים הבאים:

א. עפ"י התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965, ההשבחה הינה "עלית שווים של מקרקעין עקב אישור תכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג". לפיכך, כדי לבודד את מרכיב ההשבחה, יש להפחית את שווי המקרקעין עפ"י המצב התכנוני הקודם משווי המקרקעין עפ"י המצב התכנוני החדש, במועד הקובע.

ב. החלטה זו מתייחסת להשבחה בגין תכנית תמל/2020, עקב מימוש מלוא הזכויות בנכס בדרך של מכירה, לפי הסכם מכר מיום 23/11/2021.

ג. הובאו בחשבון הנתונים הפיזיים של הנכס, אפיוני הסביבה, רמת הפיתוח.

ד. המועד הקובע להערכת ההשבחה בהתאם למפורט בפרק 6.

ה. יעוד וזכויות הנכס - עפ"י תכניות בנין עיר מאושרות (ראה מצב תכנוני).

ו. הובאו בחשבון מחירי נכסי מקרקעין בסביבת נשוא השומה למועד הקובע.

ז. תיאור הנכס והסביבה והמפורט בפרק התכנוני והקניני (מצב משפטי של הזכויות בנכס).

ח. עקרונות שמאים, הוראות החוק והפסיקה לקביעת ההשבחה.

13. <u>הכרעה</u>

לאחר שקראתי את שומות ותגובות הצדדים, שמעתי ולמדתי את עמדותיהם, ערכתי ביקור (חיצוני) בנכס הנדון ובסביבתו, עיינתי בתמונות פנים של הנכס, בתכניות בנין עיר, ובכלל החומר והנתונים הרלוונטיים, הגעתי לכלל הדעה והמסקנות כדלקמן:

<u>מצב קודם</u>

קיימת מחלוקת בין שמאי הצדדים לשווי הדירה במצב הקודם. שמאי המשיבה התבסס בקביעתו על שווי מ"ר בנוי ממוצע (בנטרול פוטנציאל תמ"א 38) בסך של 22,214 ₪ לשטח דירתי בנוי של 49 מ"ר וסה"כ כ- 1,100,000 ₪ שווי במצב הקודם.

רחוב הראשי מס' 75, (מול תחנת דלק דור אלון), ת.ד. 1136, יפיע 16955
טל. 04-6011317 ❖ פקס. 04-8364808 ❖ Omar0320@gmail.com

עומר סרחאן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

שמאי מקרקעין, מודד מוסמך, מגיסטר בלימודי מקרקעין (M.R.E), מהנדס בנין (B.sc.)

מהנדס גיאודטי (B.sc.)

מנגד, שמאי המבקשים בחנו עסקאות טרם אישור התכנית ולאחר התאמה למדד המחירים הגיעו לשווי של 1,307,347 ₪ במצב הקודם (לשטח דירתי של 49 מ"ר).

<u>להלן הכרעתי בנושא:</u>

לצורך בחינת שווי הדירה במצב הקודם, בחנתי עסקאות השוואה לדירות מגורים ותיקות שנערכו טרם הפקדת התכנית (יוני 2020) תוך התאמה לזמן:

גו"ח	תאריך	כתובת	שטח במ"ר	תמורה	למ"ר בנוי	למ"ר מתואם
30439/65/44	28/01/2020	הנורית 107	49	₪1,130,000	₪23,061	₪24,445
30439/65/100	23/01/2020	הנורית 109	48	₪1,130,000	₪23,542	₪24,954
30439/65/119	02/10/2019	הנורית 109	49	₪1,100,000	₪22,449	₪24,133
30439/65/63	22/08/2019	הנורית 108	54	₪1,150,000	₪21,296	₪23,106
30439/65/38	01/08/2019	הנורית 107	42	₪995,000	₪23,690	₪25,704
30439/65/73	29/07/2019	הנורית 24	55	₪1,100,000	₪20,000	₪21,800
30439/65/77	15/07/2019	הנורית 109	46	₪1,099,999	₪23,913	₪26,065
30439/65/105	07/07/2019	הנורית 109	49	₪1,050,000	₪21,429	₪23,357
30439/65/98	27/05/2019	הנורית 109	49	₪1,100,000	₪22,449	₪24,694
30439/65/122	05/03/2019	הנורית 110	55	₪1,215,000	₪22,091	₪24,521
30439/65/16	14/02/2019	הנורית 107	48	₪1,090,000	₪22,708	₪25,320
30439/55/48	22/09/2019	הנורית 102	48	₪1,135,000	₪23,646	₪25,538
30439/55/41	24/02/2019	הנורית 102	49	₪1,080,000	₪22,041	₪24,576
30439/55/84	19/02/2019	הנורית 104	49	₪1,070,000	₪21,837	₪24,348
30439/18/1	13/06/2019	הנורית 3	45	₪1,200,000	₪26,667	₪29,200
30439/18/45	18/07/2019	הנורית 3	44	₪1,314,999	₪29,886	₪32,576
30439/18/5	12/08/2019	הנורית 3	44	₪1,175,000	₪26,705	₪28,974
ממוצע						₪25,489
סטיית תקן						₪2,590
גבול עליון						₪28,079
גבול תחתון						₪22,899
ממוצע בגבולות סטיית תקן במעוגל						**₪24,700**

מניתוח עסקאות ההשוואה במצב הקודם מתקבל כי במקרה הנדון, **שווי מ"ר בנוי לדירות ישנות, הינו 24,700 ₪ (לאחר התאמה לזמן).**

<u>שווי הנכס במצב קודם</u>

שטח דירה	:	49 מ"ר
שווי למ"ר בנוי	:	24,700 ₪
סה"כ שווי מצב קודם:		**1,210,300 ₪**

רחוב הראשי מס' 75, (מול תחנת דלק דור אלון), ת.ד. 1136, יפיע 16955

טל. 04-6011317 ❖ פקס. 04-8364808 ❖ Omar0320@gmail.com

<u>מצב חדש</u>

<u>גישת חישוב ההשבחה</u>

שמאי המשיבה ערך את תחשיבו בהתאם לשווי היחסי של הדירה הנדונה במגרש התמורה (מגרש מס' 6) וכבקרה נוספת ערך תחשיב לפי ערך דירת תמורה עתידית.

מנגד, שמאי המבקשים בדעה כי הגישה הנכונה לבחינת ההשבחה הינה גישת ההשוואה בהתאם להפרש בין שווי הדירה טרם אישורה של התכנית המשביחה לעומת שווי הדירה לאחר אישור התכנית.

<u>להלן הכרעתי בנושא:</u>

כעולה מפס"ד בעמ"נ 52383-10-20 אשדר חברה לבניה בע"מ והחלטות ועדות ערר שיפורטו להלן, גישת ההשוואה היא הגישה העדיפה בעת קביעת שווי ההשבחה לתכנית פינוי בינוי.

בהתאם להחלטת ועדת ערר לתכנון ובניה פיצויים והיטלי השבחה מחוז תל אביב בעררים מס' תא/85224/14 ותא/85227/14 אשדר חברה לבניה בע"מ נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב מיום 20/04/2020 עולה, בין היתר, כדלהלן:

*"לעניין הערכת ההשבחה בפועל. לטעמנו בקביעת ההשבחה על דירות אלו, בהתאם לשווים במועד הקובע, **יש לתת משקל כמעט מוחלט לעסקאות ההשוואה במתחם הפינוי בינוי.** במקרים מסוימים, ניתן יהיה להשוות לעסקאות במתחמי פינוי-בינוי אחרים או, ככל שישנם, אזורי ייחוס שאין בהם פוטנציאל לפינוי בינוי"...*

*..."אין לדעתנו מקום ללמוד גזרה שווה לעניין עסקאות השוואה בין פרויקט פינוי בינוי למקרים אחרים, בהם לא נדרשה התערבות מתמרצת של המחוקק. **שווי שוק של דירה במתחם פינוי בינוי מגלם מאפיינים ייחודים גם ביחס שבין שוק פינוי בינוי לשוק משוכלל וגם בין פרויקט פינוי בינוי אחד למשנהו ולכן כאמור יש לתת משקל רב לעסקאות לדירות בתחום הפרויקט הנשום עצמו כמו גם לעסקה נשוא השומה**. משום כך, במרבית המקרים מחיר המכירה משקף ומגלם באופן מיטבי את כלל המרכיבים לרבות אי הודאות, הדחיה בקבלת דירת התמורה, ההסתברות לקיומו של דייר סרבן וההוצאות השונות. במרבית המקרים ולא בכולם, שכן מצאנו לעיתים שהיזם עצמו רוכש דירות בפרויקט מעבר לשווים בשוק מסיבות ספקולטיביות כאלה ואחרות". **(ההדגשות אינן במקור ע.ס.)**.*

כמו כן, במסגרת החלטת ועדת ערר לתכנון ובניה פיצויים והיטלי השבחה מחוז תל אביב בערר מס' תא/8199/0718 הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב - יפו נ' מר יובל קיכל והגב' ליאת רבינוביץ' מיום 06/09/2020, פורטו המתודות השמאיות שבהן ניתן לשום את המצב החדש בתכנית פינוי בינוי:

*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.***

רחוב הראשי מס' 75, (מול תחנת דלק דור אלון), ת.ד. 1136, יפיע 16955
טל. 04-6011317 ❖ פקס. 04-8364808 ❖ Omar0320@gmail.com

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, 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."* **(ההדגשה אינה במקור ע.ס.).**

זאת ועוד, בהחלטת ועדת ערר לתכנון ובניה פיצויים והיטלי השבחה מחוז ירושלים בערר מס' 8128/19 + 8127 + 8126 + 8012/20 ועדה מקומית לתכנון ובניה ירושלים נ' 1. אמבה אייהלו 2. אמבה אלמנש, לאה כהן ודוד אוחיון מיום 09/06/2021, נקבע, בין היתר, כדלהלן:

"המקרה שבפנינו מוכיח, באותיות קידוש לבנה, שהחלטת ועדת הערר בערר (ת"א) 85224/14 ***אשדר חברה לבנייה בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ובנייה תל אביב*** *(פורסם בנבו, 20.4.2020) (להלן: "**עניין אשדר**") נכונה וצודקת. בסופו של יום, שומת הוועדה המקומית נערכה כך שההשבחה נבחנה ביחס למגרש כולו. במצב זה השווי במצב הקודם נקבע בהתאם לשווי הדירות הבנויות (מקרקעין) ושווי המצב החדש נקבע כשווי זכויות*

רחוב הראשי מס' 75, (מול תחנת דלק דור אלון), ת.ד. 1136, יפיע 16955
טל. 04-6011317 ❖ פקס. 04-8364808 ❖ Omar0320@gmail.com

הבנייה החדשות (הקרקע), הנגזר משווי הדירות החדשות בקיזוז כל העלויות להוצאת הפרויקט מן הכוח אל הפועל. אלא שכפי שקבענו בהחלטתנו האמורה, גישה זו יכולה בקלות להביא לגביית מס שאיננו מס אמת, שכן גישה זו מחייבת לשקלל רכיבים שונים "החל מאלמנטים שבחנה הוועדה המקומית במסגרת בחינת תקן 21 וכלה במקדמי אי וודאות". גישה זו הוכחה בעררים שבפנינו ככזו המביאה בקלות לאבסורד ולתוצאה לא צודקת, כפי שכתבנו בעניין אשדר, וזאת "בשל רגישותם של המקדמים בפרויקט של פינוי בינוי, ביסוס על הנחות שטרם נולדו...".

*לא זו בלבד, כפי שקבענו **בעניין אשדר**, יש לתת משקל מוחלט לעסקאות השוואה במתחם הפינוי בינוי, ככל שישנן, וודאי כאשר עסקאות ההשוואה במתחם סמוכות למועד הקובע. זאת קבענו משום שפרויקט פינוי בינוי "הינו פרויקט רווי סיכונים, הן ליזם אך גם לבעלי המקרקעין. לא מדובר בשוק משוכלל, אלא מדובר בשוק בעל מאפיינים ייחודיים, כאשר כל מקרה צריך להיבחן לגופו".*

בעמ"נ 52383-10-20 הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב נ' 1. אשדר חברה לבניה בע"מ 2. נורית ואברהם וונדר, מיום 26/08/2021, בית המשפט קיבל את עמדת העוררת על החלטת ועדת ערר בעררים מס' תא/85224/14 ותא/85227/14 אשדר חברה לבניה בע"מ נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב מיום 20/04/2020, כפי שפורטה לעיל:

*"כפי שחזר ונשנה בהלכה "**לשם חישוב שווי ההשבחה יש להעריך את שוויים של המקרקעין בשוק החופשי לפני אישור התכנית המשביחה ('המצב הקודם') ולאחריה ('המצב החדש'). ההפרש בין סכומים אלה הוא שווי ההשבחה ממנו נגזר סכום ההיטל. כמו כן, הערכת השווי תיעשה בהתאם למבחן אוניברסלי, המניח שוק משוכלל שבו קונה סביר מוכן לשלם תמורה המשקפת את הערך האובייקטיבי של המקרקעין בנקודת הזמן הנתונה" (בר"מ 7255/17 הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב נ' בורשטיין**, [פורסם בנבו] פס' 13 (22.3.2021) (להלן: "**עניין בורשטיין**").*

קביעה זו יפה גם לפרויקטים של פינוי-בינוי"...

*..."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) 8199-07-18 **הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב - יפו נ' קיכל**, [פורסם בנבו] פס' 23 (6.9.2020) לעניין המתודות השונות בחישוב השבחה בפרויקט פינוי-בינוי, במסגרתו מוצגת גם המתודה שהתקבלה על ידי ועדת הערר). 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 הינן במקור).***

כעולה מפסק הדין והחלטות ועדות הערר לעיל, בעת קביעת אומדן שווי ההשבחה במתחם התחדשות עירונית (פינוי-בינוי), יש לתת משקל גבוה לגישת ההשוואה הישירה, מאחר וגישה זו היא העדיפה ביותר.

רחוב הראשי מס' 75, (מול תחנת דלק דור אלון), ת.ד. 1136, יפיע 16955
טל. 04-6011317 ❖ פקס. 04-8364808 ❖ Omar0320@gmail.com

עומר סרחאן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

שמאי מקרקעין, מודד מוסמך, מגיסטר בלימודי מקרקעין (M.R.E), מהנדס בנין (B.sc.)

מהנדס גיאודטי (B.sc.)

<u>חלופה א' - ההשוואה הישירה</u>

בגישה זו ההשבחה מחושבת בדרך של השוואה ישירה, על פי מחירי הדירות לאחר אישור התכנית ומחירי דירות שאינם מושפעים מהתכנית הנדונה (לפני הפקדת התכנית).

לצורך בחינת ההשבחה בגישה זו, בחנתי עסקאות מכר ממאגר מידע נדל"ן מאתר רשות המסים.

לאחר המועד הקובע, אותרו העסקאות שלהלן:

גו"ח	תאריך	כתובת	שטח במ"ר	תמורה	למ"ר בנוי	למ"ר מתואם
30439/65/71	24/11/2021	הנורית 108	54	₪1,300,000	₪24,074	₪22,870
30439/65/107	23/11/2021	הנורית 109	49	₪1,420,000	₪28,980	₪27,531
30439/65/79	09/07/2021	הנורית 109	49	₪1,340,000	₪27,347	₪26,527
30439/65/16	25/06/2021	הנורית 107	48	₪1,100,000	₪22,917	₪22,344
30439/55/10	11/09/2022	הנורית 101	54	₪1,580,000	₪29,259	₪26,333
30439/17/47	25/05/2021	הנורית 1	45	₪1,290,000	₪28,667	₪28,093
30439/17/32	21/02/2021	הנורית 1	44	₪1,385,000	₪31,477	₪31,320
30439/18/24	13/04/2021	הנורית 3	44	₪1,215,000	₪27,614	₪27,199
30439/17/54	10/09/2021	הנורית 1	44	₪1,215,000	₪27,614	₪26,509
30439/18/26	09/02/2022	הנורית 3	44	₪1,400,000	₪31,818	₪29,750
ממוצע						₪26,848
סטיית תקן						₪2,732
גבול עליון						₪29,579
גבול תחתון						₪24,116
ממוצע בגבולות סטיית תקן במעוגל						**₪27,000**

<u>תחשיב שווי מצב חדש - חלופה א'</u>

שווי מ"ר בנוי : 27,000 ₪

שטח דירה : <u>49 מ"ר</u>

שווי דירה במצב חדש : 1,323,000 ₪

<u>חלופה ב' - שווי יחסי ממגרש התמורה</u>

בגישה זו יחושב שוויו העתידי של המגרש לכשיתפנה ולאחר מכן היוון השווי העתידי לערך נוכחי בתאריך הקובע, תוך ייחוס הערך המתקבל לבעלי הדירה על פי חלקם היחסי וביצוע התאמות לשם שקלול גורמי הדחיה, אי הוודאות, הסיכון והמושע.

<u>ערכי שווי</u>

לצורך קביעת ערכי שווי במצב החדש, בחנתי עסקאות מכר של דירות מגורים חדשות בסביבת הנכס, כמפורט להלן:

רחוב הראשי מס' 75, (מול תחנת דלק דור אלון), ת.ד. 1136, יפיע 16955

טל. 04-6011317 ❖ פקס. 04-8364808 ❖ Omar0320@gmail.com

עומר סרחאן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

שמאי מקרקעין, מודד מוסמך, מגיסטר בלימודי מקרקעין (M.R.E), מהנדס בנין (B.sc.)

מהנדס גיאודטי (B.sc.)

גו"ח	תאריך	כתובת	שטח במ"ר	תמורה	שנת בניה	למ"ר בנוי	למ"ר מתואם
30428/30/95	31/07/2019	אליעזר שילוני 2	108	₪2,200,000	2015	₪20,370	₪22,204
30428/30/91	16/01/2020	אליעזר שילוני 2	106	₪2,265,000	2015	₪21,368	₪22,650
30428/30/123	27/04/2021	קוליץ חיים 2	108	₪2,415,000	2015	₪22,361	₪22,026
30428/30/115	23/06/2021	גבעת משואה 2	108	₪2,540,000	2015	₪23,519	₪22,931
30415/287/172	16/12/2021	שטרן אברהם 34	74	₪1,900,000	2025	₪25,676	₪24,264
30415/167/28	06/12/2021	שטרן אברהם 14	90	₪2,375,000	2022	₪26,389	₪24,938
30415/287/138	02/11/2021	גואטמאלה 1	94	₪2,272,138	2021	₪24,172	₪22,963
30415/167/23	24/10/2021	שטרן אברהם 14	75	₪1,850,000	2022	₪24,667	₪23,557
30415/287	31/08/2021	שטרן אברהם	94	₪2,206,620	2025	₪23,475	₪22,653
30415/287	31/08/2021	שטרן אברהם	73	₪1,893,943	2025	₪25,944	₪25,036
30415/287	31/08/2021	שטרן אברהם	94	₪2,043,167	2025	₪21,736	₪20,975
30415/287	31/08/2021	שטרן אברהם	73	₪1,682,329	2025	₪23,046	₪22,239
30415/287	31/08/2021	שטרן אברהם	109	₪2,782,043	2025	₪25,523	₪24,630
30415/287	31/08/2021	שטרן אברהם	94	₪2,064,015	2025	₪21,958	₪21,189
30415/287	31/08/2021	שטרן אברהם	73	₪1,734,451	2025	₪23,760	₪22,928
30415/287	31/08/2021	שטרן אברהם	107	₪2,312,531	2025	₪21,612	₪20,856
30415/287	31/08/2021	שטרן אברהם	94	₪2,147,202	2025	₪22,843	₪22,043
30415/287	31/08/2021	שטרן אברהם	94	₪2,074,440	2025	₪22,069	₪21,296
30415/287	31/08/2021	שטרן אברהם	73	₪1,713,602	2025	₪23,474	₪22,652
30415/287	31/08/2021	שטרן אברהם	107	₪2,322,956	2025	₪21,710	₪20,950
30415/287	31/08/2021	שטרן אברהם	94	₪2,157,626	2025	₪22,953	₪22,150
30415/287	31/08/2021	שטרן אברהם	94	₪2,084,864	2025	₪22,179	₪21,403
30415/287	31/08/2021	שטרן אברהם	73	₪1,724,026	2025	₪23,617	₪22,790
30415/287	31/08/2021	שטרן אברהם	107	₪2,333,380	2025	₪21,807	₪21,044
30415/287	31/08/2021	שטרן אברהם	94	₪2,105,713	2025	₪22,401	₪21,617
30415/287	31/08/2021	שטרן אברהם	73	₪1,744,875	2025	₪23,902	₪23,066
30415/287	31/08/2021	שטרן אברהם	107	₪2,354,299	2025	₪22,003	₪21,233
30415/287	31/08/2021	שטרן אברהם	94	₪2,116,137	2025	₪22,512	₪21,724
30415/287	31/08/2021	שטרן אברהם	73	₪1,755,229	2025	₪24,044	₪23,203
30415/287	31/08/2021	שטרן אברהם	107	₪2,364,653	2025	₪22,100	₪21,326
30415/287	31/08/2021	שטרן אברהם	94	₪2,126,561	2025	₪22,623	₪21,831
30415/287	31/08/2021	שטרן אברהם	94	₪2,095,288	2025	₪22,290	₪21,510
30415/287	31/08/2021	שטרן אברהם	74	₪1,734,451	2025	₪23,439	₪22,618
30415/287	31/08/2021	שטרן אברהם	73	₪1,765,724	2025	₪24,188	₪23,341
30415/287	31/08/2021	שטרן אברהם	107	₪2,375,077	2025	₪22,197	₪21,420
30415/287	31/08/2021	שטרן אברהם	94	₪2,136,986	2025	₪22,734	₪21,938
30415/287	31/08/2021	שטרן אברהם	73	₪1,776,148	2025	₪24,331	₪23,479
30415/287	31/08/2021	שטרן אברהם	107	₪2,385,502	2025	₪22,294	₪21,514
30415/287	31/08/2021	שטרן אברהם	94	₪2,147,410	2025	₪22,845	₪22,045

רחוב הראשי מס׳ 75, (מול תחנת דלק דור אלון), ת.ד. 1136, יפיע 16955

טל. 04-6011317 ❖ פקס. 04-8364808 ❖ Omar0320@gmail.com

עומר סרחאן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

שמאי מקרקעין, מודד מוסמך, מגיסטר בלימודי מקרקעין (M.R.E), מהנדס בנין (B.sc.)

מהנדס גיאודטי (B.sc.)

30415/287	31/08/2021	שטרן אברהם	73	₪1,786,572	2025	₪24,474	₪23,617
30415/287	31/08/2021	שטרן אברהם	107	₪2,395,926	2025	₪22,392	₪21,608
30415/287	31/08/2021	שטרן אברהם	94	₪2,230,596	2025	₪23,730	₪22,899
30415/287	31/08/2021	שטרן אברהם	73	₪1,796,997	2025	₪24,616	₪23,755
30415/287	31/08/2021	שטרן אברהם	107	₪2,406,350	2025	₪22,489	₪21,702
30415/287	31/08/2021	שטרן אברהם	73	₪1,807,421	2025	₪24,759	₪23,893
30415/287	31/08/2021	שטרן אברהם	107	₪2,416,774	2025	₪22,587	₪21,796
30415/287	31/08/2021	שטרן אברהם	94	₪2,251,445	2025	₪23,952	₪23,113
30415/287	31/08/2021	שטרן אברהם	73	₪1,786,103	2025	₪24,467	₪23,611
30415/287	31/08/2021	שטרן אברהם	107	₪2,397,177	2025	₪22,404	₪21,619
30415/287	31/08/2021	שטרן אברהם	100	₪2,499,231	2025	₪24,992	₪24,118
30415/287	31/08/2021	שטרן אברהם	81	₪2,120,203	2025	₪26,175	₪25,259
30415/287	31/08/2021	שטרן אברהם	73	₪1,874,084	2025	₪25,672	₪24,774
ממוצע							₪22,577
סטיית תקן							₪1,186
גבול עליון							₪23,763
גבול תחתון							₪21,390
ממוצע בגבולות סטיית תקן במעוגל							**₪22,500**
הפחתת מע"מ 17%							₪19,231
הפחתת יזמות 18%							₪16,297
עלות בניה							₪8,500
שווי מ"ר מבונה במעוגל							**₪7,800**

<u>מקדם דחיה</u>

קיימת מחלוקת בין שמאי הצדדים למקדם הדחיה. שמאי המשיבה קבע דחיה ל- 9 שנים בשיעור היוון 6% (מקדם 0.51) ואילו שמאי המבקשים בדעה כי יש להביא בחשבון דחיה ארוכה יותר ל- 15 שנים בשיעור היוון 6% (מקדם 0.42).

מקדם הדחיה למועד התכנית הנדונה מבטא את מורכבות ההליך במגרש התחדשות עירונית הכולל, בין היתר, פינוי המבנים, מושעא, שיתוף פעולה וכיוצ"ב.

להלן החלטות שמאים מכריעים בהן נקבע מקדם דחיה למתחמי פינוי בינוי:

שמאי/ת מכריע/ה	תאריך החלטה	גו"ח	מקדם דחיה
יהודה פלד	12/01/2022	6163/157/4	0.4812
אורית גלן	24/05/2022	6163/153/2	0.51
בועז קוט	15/12/2020	6163/73/2	0.627
דנה שחור	12/05/2021	6163/73/73	0.5919
אורית גלן	15/02/2022	6133/432	0.51

רחוב הראשי מס' 75, (מול תחנת דלק דור אלון), ת.ד. 1136, יפיע 16955

טל. 04-6011317 ❖ פקס. 04-8364808 ❖ Omar0320@gmail.com

עומר סרחאן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

שמאי מקרקעין, מודד מוסמך, מגיסטר בלימודי מקרקעין (M.R.E), מהנדס בנין (B.sc.)

מהנדס גיאודטי (B.sc.)

לאחר שבחנתי את טענות הצדדים וכן החלטות שמאים מכריעים, אני מקבל את עמדת שמאי המשיבה לפיה יש להביא בחשבון דחיה לתקופה של 9 שנים בשיעור היוון של 6%, המבטאת דחיה סבירה לתכנית הנדונה.

<u>דמי שכירות בתקופת הביניים</u>

אני סבור כי דמי השכירות שהובאו בחשבון בשומת המשיבה בסך 3,000 ₪ לחודש הינם סבירים ותואמים את מאפייני הנכס הנדון.

ילקחו בחשבון דמי שכירות ראויים לתקופת הדחיה של 9 שנים, לפי דמ"ש בסך של 3,000 ₪ לפי שיעור היוון שנתי 4%.

<u>תחשיב שווי מצב חדש - חלופה ב'</u>

מהות	שטח במ"ר	מקדם שווי	שווי למ"ר	סה"כ
שטחי מגורים	31,600	1	₪7,800	₪246,480,000
ממ"דים[2]	750	1	₪7,800	₪5,850,000
סה"כ				₪252,330,000
הוצאות הריסה ופינוי[3]	7,227		₪400	₪-2,890,960
סה"כ שווי מצב חדש				₪249,439,040
מקדם דחיה (N=9, I=6%)				0.59
חלק יחסי				0.7%
שווי מצב חדש מיוחס לתת חלקה 107				₪1,033,498
שימוש ביניים (דמ"ש 3,000 ₪ לחודש, 9 שנים, 4%)				₪267,672
סה"כ שווי מצב חדש				**₪1,301,170**

<u>שקלול חלופות השווי במצב החדש</u>

מקור השווי	השווי	מקדם יחסי	שווי יחסי
עסקאות השוואה (חלופה א')	₪ 1,323,000	0.6	₪ 793,800
שווי יחסי ממגרש התמורה (חלופה ב')	₪ 1,301,170	0.4	₪ 520,468
שווי מצב חדש במעוגל			**₪ 1,314,300**

<u>סיכום ההשבחה</u>

שווי מצב קודם	:	**₪ 1,210,300**
שווי מצב חדש	:	**₪ 1,314,300**
השבחה	:	**₪ 104,000**
היטל השבחה	:	**₪ 52,000**

[2] בהתאם להוראות התכנית, הובאו בחשבון ממ"דים למבנים שאינם רבי קומות (שני מבנים).

[3] בהתאם לנספח איחוד וחלוקה, השטח הבנוי במתחם 6 הינו כ- 7,227 מ"ר. הובאו בחשבון עלויות הריסה מקובלות בסך 400 ₪/מ"ר.

רחוב הראשי מס' 75, (מול תחנת דלק דור אלון), ת.ד. 1136, יפיע 16955

טל. 04-6011317 ❖ פקס. 04-8364808 ❖ Omar0320@gmail.com

14. <u>החלטה</u>

לאור האמור והמפורט לעיל, הגעתי לכלל דעה כי ההשבחה והיטל ההשבחה אשר יחולו במקרקעין שבנדון, הידוע כחלקת משנה 107, חלקה 65 בגוש 30439, עקב מימוש זכויות בדרך של מכר מיום 23/11/2021, למועד הקובע, הינו כמפורט להלן:

תכנית	מועד קובע	השבחה למועד הקובע	היטל השבחה למועד הקובע (50%)
תמל/2020	09/01/2021	₪ 104,000	₪ 52,000

<u>ריבית פיגורים</u>

היטל ההשבחה יוצמד עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק, המבקשים יהיו פטורים מתשלומי פיגורים, בתקופת הליך ההכרעה, בה התנהל הדיון בפני ועד 30 יום לאחר מועד מסירת החלטה זו לצדדים.

15. <u>תצהיר</u>

הנני מצהיר כי החלטתי זו נעשתה לפי מיטב ידיעותי והבנתי המקצועית, בהתאם לנתונים שהוצגו בפני וכי אין לי כל חלק או ענין אישי בנכס נשוא החלטה זו.

ניתנה היום, 15/01/2023

ולראיה באתי על החתום,



רחוב הראשי מס' 75, (מול תחנת דלק דור אלון), ת.ד. 1136, יפיע 16955
טל. 04-6011317 ❖ פקס. 04-8364808 ❖ Omar0320@gmail.com