בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

תאריך: 12.07.2022
מס' מינוי: 22-2022
מספרנו: 812

לכבוד המבקשים,
אברהם ושולמית אטיאס
המיוצגים ע"י מר אפרים בורנשטיין, שמאי מקרקעין
במייל: efrim388@gmail.com

לכבוד המשיבה,
ועדה מקומית ירושלים
המיוצגת ע"י מר אמיר חופשי, שמאי מקרקעין
במייל: valuers@bezeqint.net

שומה מכרעת -
גוש 30415 חלקה 230 תת חלקה 2
אברהם שטרן 33-29,
שכונת קריית היובל, ירושלים

1. **מטרת השומה**

בהתאם להוראות תיקון 84 - סעיף 14 (ב)1 לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965, נתמניתי ביום 17.01.2022 כשמאי מכריע לעניין ההשבחה שחלה על הנכס הנדון, ככל שחלה, בגין אישור תכנית 101-0334334 ומימוש בדרך של העברת זכויות במכר.

2. **מועד הדיון ומסמכים שהוצגו בפניי**

2.1. שומת המשיבה הועדה המקומית לתו"ב ירושלים, מיום 29.08.2021, שנערכה ע"י השמאי אמיר חופשי ותגובתו לשומת המבקשים מיום 13.03.2022.

2.2. שומת המבקשים אברהם ושולמית אטיאס מיום 10.02.2022, שנערכה ע"י השמאי אפרים בורנשטיין.

2.3. בתאריך 13.04.2022, נערך דיון בתוכנת ZOOM בנוכחות שמאי הצדדים, פרוטוקול הדיון הועבר לצדדים לתגובה.

3. **ביקור בנכס**

ביקור בסביבת הנכס נערך ע"י החתום מטה ביום 05.07.2022 ללא נוכחות הצדדים.

4. **מועד קובע לשומה**

מהות	מועד קובע
101-0334334	02.08.2017

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

5. **<u>פרטי הנכס הנדון</u>**

גוש	30415
חלקה	230
שטח החלקה	1,678 מ"ר
תת חלקה	2
שטח תת החלקה	56 מ"ר
מהות הנכס	דירת מגורים בקומה ראשונה
כתובת	רחוב אברהם שטרן 33, "קריית היובל", ירושלים
בעלות	פרטית

6. **<u>תיאור הסביבה והנכס</u>**

מושא השומה ממוקם בחלק הדרומי של שכונת "קריית היובל" שבדרום מערב ירושלים.

הסביבה מאופיינת בבנייני מגורים בבניה רוויה של 9 קומות לצד בניה נמוכה של 2 קומות. בשנים האחרונות החלו בשכונה פרויקטים של פינוי בינוי.

אופי האוכלוסיה מעורב - דתית וחילונית.

הגישה לשכונה מרחוב טהון ומרחוב גולומב.

רחוב אברהם שטרן הינו רחוב מעגלי חד סטרי שהגישה אליו מרחוב בוליביה.

הסביבה מאופיינת בבניה רוויה בבנייני מגורים בבניה רוויה, לצד מבני ציבור ומסחר.

הפיתוח הסביבתי מלא.

החלקה ממוקמת מדרום מזרח לרחוב אברהם שטרן, צורתה טרפז בקירוב, והיא בעלת שיפוע טופוגרפי יורד מצפון-מערב לדרום-מזרח.

על החלקה בניין בן 9 קומות מעל קומת קרקע.

הגישה לבניין באמצעות גשר מרחוב אברהם שטרן (הקומה החמישית של הבניין) וקיימת גישה נוספת ממפלס נמוך יותר דרך רחוב יעקב גאוני.

בבניין 34 יח"ד. שטחי הדירות בבניין נעים בין 41 ל-71 מ"ר (שטח רשום). סה"כ 1,894 מ"ר רשום.

בקומת הקרקע בנוי מחסן בשטח 127 מ"ר ומקלט בשטח של כחצי קומה.

הבניין לא כולל מעלית.

הנכס הנדון מהווה דירת מגורים בת 3 חדרים בקומה ראשונה, ברמה רגילה.

בקומה זו 2 יח"ד בלבד, ובקומות האחרות 4 יח"ד לקומה.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

7. **<u>המצב התכנוני:</u>**

מצב קודם

7.1. תכנית מתאר מס' 62 פורסמה למתן תוקף ביום 16.07.1959 (י.פ 687).

יעוד החלקה שצ"פ.

7.2. תכנית מתאר מס' 1648 פורסמה למתן תוקף ביום 25.06.1972 (י.פ 1833).

שינוי תכנית מתאר ירושלים מס' 62.

יעוד החלקה אזור מגורים 2.

התכנית קובעת אחוזי בניה, גובה בניינים, קווי בניין, תכסית באזור מגורים 2, שינוי תכנית שיכונים ציבוריים מס' 5/08/1 ע"י התווית מעברים ציבוריים להולכי רגל, קביעת שצ"פ, שטח לחניה פרטית, דרך ציבורית חדשה, הקמת גן ילדים ותחנה לאם ולילד.

במגרש מס' 13 הותר לבנות בניין בן 4 קומות מעל פני הדרך, ו-4.5 קומות מתחת לפני הדרך, 4 יח"ד בקומה בשטח בניה של 225 מ"ר לכל קומה, סה"כ 2,170 מ"ר לכל בניין.

7.3. תכנית תרש"צ 5/8/14 פורסמה למתן תוקף ביום 26.07.1978.

חלקה 230 מסומנת בצבע צהוב, עליה ניתן לבנות בניין רב קומות.

7.4. תכנית מס' 1648ג' פורסמה למתן תוקף ביום 18.04.1990 (י.פ 3759).

יעוד החלקה אזור מגורים מיוחד.

התכנית קובעת בינוי לתוספת בניה לשם הרחבות דיור בהתאם לנספח הבינוי, קביעת קווי בניין לתוספות הבניה, הגדלת שטחי הדירות ב-30 עד 42 מ"ר לדירה.

במגרש מס' 13 ניתן להוסיף 1,402 מ"ר בנוסף על המאושר.

את הדירה הנדונה, סוג טיפוס 1, ניתן להרחיב ב-41.23 מ"ר.

7.5. תכנית מס' 1648ד' פורסמה למתן תוקף ביום 27.10.1994 (י.פ 4256).

יעוד החלקה אזור מגורים מיוחד.

שינוי הוראות תכנית 1648ג' סעיף 8 וקביעת הוראות לבניה מלמטה למעלה ללא דילוגים, וקביעת הוראות לבניה בזוגות מלמטה למעלה.

7.6. תכנית מס' 1648ה' פורסמה למתן תוקף ביום 09.10.1997 (י.פ 4575).

שינוי הוראות בדבר שלבי הביצוע של תוספות הבניה.

התכנית חלה על מגרש 13 הנדון.

מצב חדש:

7.7. תכנית מס' 101-334334 פורסמה למתן תוקף ביום 18.07.2017 (י.פ 7546).

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים.

תכנית פינוי בינוי.

מטרת התכנית: קביעת הוראות פינוי מבנים קיימים ובניית חדשים תחתיהם בהיקף של עד 320 יח"ד לרבות שטחי מסחר ושטחים מבונים, שימוש ציבורי אשר יירשמו על שם העירייה.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

תכנית קדמת היובל מרום גנים הנה תכנית להתחדשות עירונית במתווה של פינוי בינוי ברחוב שטרן בקרית יובל בירושלים.
התכנית מנצלת את משאב הקרקע העירונית בצורה מיטבית על ידי פינוי שלושה מבנים קיימים בני תשע קומות ובניית שלושה מגדלים חדשים במקומם בני 22 קומות לכיוון רחוב שטרן ו 28 קומות לכיוון הפארק.
התכנית מרחיבה ומשפרת את המרחב הציבורי על רחוב שטרן ויוצרת מפרץ חנייה ציבורי לאורכו וטיילת הפונה לנוף להולכי רגל ואופניים שלאורכה פזור מסחר קטן ומבנה ציבור כחלק מתפיסה כוללת של פיתוח הרחוב כולו.
התכנית אף מסדירה את כביש הגישה הקיים היום במקביל לפארק, ככביש גישה מוסדר ממנו יכנסו אל חניון המגדלים וגם הוא כחלק מתפיסה תנועתית של הרחוב כולו.
הכניסה אל הבניינים ואל מבנה הציבור היא הן מכיוון הפארק והן מכיוון הרחוב כחלק מרצון לחבר בין הרחוב לפארק.
הפיתוח מכיוון הפארק מדורג בטרסות מגוננות ויוצר מראה ירוק לפרויקט , גם הבניינים מאופינים באלמנטים שישוו לו מראה ירוק.
הפרשי הטופוגרפיה המשמעותיים בין רחוב שטרן לפארק מנוצלים לחניה במקום חפירה מסיבית של מפלסי חנייה רבים.

עיקרי התכנית:

שינוי מחניה פרטית לדרך, שינוי ממגורים מיוחד למגורים ד', שינוי יעוד מפארק לדרך, שינוי יעוד משטח למבנה ציבור לדרך, שינוי יעוד מאזור מגורים מיוחד לשטח למבנים ומוסדות ציבור, קביעת הוראות לבינוי בנייני מגורים בני 28 קומות בהיקף 320 יח"ד, קביעת שטחי שירות עיליים ותת"ק, קביעת קווי בניין, קביעת שימושים מותרים, קביעת הוראות בינוי ותנאים למתן היתר, קביעת זיקות הנאה, קביעת הוראות למבנים/גדרות/קירות להריסה, קביעת הוראות להפקעה ולפיתוח דרך, קביעת שלבי ביצוע להקמת הבינוי, קביעת הוראות לחזית מסחרית, סטייה ניכרת ולמניעת מטרדי רעש ורוחות.

הבינוי בתכנית מתחלק ל-3 מבנים.

נספח הבינוי מחייב לעניין קווי הבניין, מספר הקומות וגובה המבנים המירבי למעט הגמישות המותרת בסעיף 3 (יותר שינוי של עד 1 מ' מהגובה שצוין בנספח הבינוי).

לעת מתן היתר בניה תותר תוספת של קומה תת קרקעית לצרכי חניה, אחסנה ושטחים טכניים מעבר למפורט בתכנית, וללא צורך בהגשת תכנית חדשה. תוספת הקומה התת"ק תהיה בכפוף לתקן החניה התקף במועד מתן היתר הבניה. שטחי הבניה של קומה זו כאמור אינם נכללים בשטחי הבניה המפורטים בטבלת זכויות הבניה.

תותר בניית מצללות בשטחים שאינם מקורים.

מפלסי הכניסות מרחוב שטרן ומרחוב גאוני יהיו בהתאמה למפלסי הרחוב ויהיו מחייבים.

גודל דירה ממוצע יהיה 110-110 מ"ר שטח עיקרי.

תמהיל הדירות המוצע יכלול 30 דירות קטנות בשטח של 60-40 מ"ר, שתהיינה ב-10 הקומות הראשונות מעל קומת הטיילת ברחוב שטרן, בכל בניין.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

טבלת זכויות הבניה:

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	שימוש	תאי שטח	בניין / מקום	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				מספר יח"ד	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות	
					מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת					
				גודל מגרש כללי	עיקרי	שרות	עיקרי	סה"כ שטחי בניה			מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת
מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	7		876.78	2016	88		2104				
מגורים ד'	מגורים	1	1	1288.8	9132.7	2740.9	1426.4	13735.2	105	(1) 90.65	23	(2) 7
מגורים ד'	מסחר	1	1	1288.8	124			124				
מגורים ד'	מגורים	1, 2, 3	כל הבניינים	4371.79			(4) 16975	16975				
מגורים ד'	מבנים ומוסדות ציבור לתרבות ופנאי	2	2	1568.5	(5) 168		130	298				
מגורים ד'	מגורים	2	2	1568.5	9132.6	2740.8	1377.4	13674	104	(6) 90.65	23	(2) 7
מגורים ד'	מגורים	3	3	1514.4	9132.7	2740.9	1457.7	13766.5	105	(7) 90.65	23	(2) 7
מגורים ד'	מסחר	3	3		124			124				

הערות ברמת הטבלה:

1. שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל מחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה וכוללים את כל השטחים הכלולים במעטפת הבניין לרבות שטחי מרחבים מוגנים.
2. שטחי אחסנה מעל ומתחת לקרקע ובהיקף של עד 10 מ"ר ליח"ד כלולים בשטחי השירות המצוינים בטבלה.
3. תותר חלוקה שונה של יח"ד בין המבנים ובלבד שסך יח"ד לא יעלה על 320.
4. שטחי השירות המצוינים בעבור "כל הבניינים" ניתנים לשיוך לכל אחד מן המבנים.
5. לא יותר ניוד שטחים תת קרקעיים אל מעל הקרקע.
6. תיאסר המרת שטחים עיקריים המיועדים למרפסות לשטחים אחרים בבניין.
7. לא יותר ניוד כל שטחי מרפסות לשטחים אחרים בבניין.
8. במידה ובשלב היתר הבניה יידרש פיר אשפה תותר תוספת של 10 מ"ר שטח שירות לכל קומה בכל בניין.
9. שטח מרפסת זיז לא יעלה על 12 מ"ר ליחידה אחת.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

הערות לטבלה:

(1) הגובה המצוין הוא מרחוב גאוני. הוא אינו כולל מבנה יציאה לגג ומעקה תקני. מפלס ה-0.00 של הבניין הוא 724.2. כל זאת בהתאם לנספח הבינוי.

(2) מתוכן 5 קומות משמשות לשטחים עיקריים.

(3) כמסומן בתשריט

(4) שטחי השירות יהיו לפי תקן החניה בעת הוצאת היתר הבניה. תוספת שטח שירות תת קרקעי לחניה או לפי דרישת רשות מוסמכת אחרת לא יהווה סטייה ניכרת.

(5) כולל מעבר לטובת הציבור מרחוב שטרן לרחוב גאוני.

(6) הגובה המצוין הוא מרחוב גאוני. הוא אינו כולל מבנה יציאה לגג ומעקה תקני. מפלס ה-0.00 של הבניין הוא 725.5. כל זאת בהתאם לנספח הבינוי.

(7) הגובה המצוין הוא מרחוב גאוני. הוא אינו כולל מבנה יציאה לגג ומעקה תקני. מפלס ה-0.00 של הבניין הוא 726.8. כל זאת בהתאם לנספח הבינוי.

שלבי ביצוע:

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הריסת מבנה קיים בחלקה 228	
2	מתן היתר אכלוס לבנין 1	השלמת הדרך בקטע המקביל לחלקה בתא שטח 4 ו 5 ורבות השטח עם זיקת ההנאה
3	הריסת מבנה קיים בחלקה 229	

מועד הפקה: 04/06/2017 11:46 - עמוד 23 מתוך 24 - מונה תדפיס הוראות: 22

תכנית מס': 101-0334334 - שם התכנית: מתחם מרום גנים פינוי בינוי ברחוב שטרן 29-33

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
4	מתן היתר אכלוס לבנין 2	השלמת הדרך בקטע המקביל לו בתא שטח 4 ו 5 ולרבות השטח עם זיקת ההנאה וכן השלמת בניית השטח הציבורי
5	הריסת מבנה קיים בחלקה 230	
6	מתן היתר איכלוס לבניין 3	השלמת הדרך בקטע המקביל לו בתא שטח 4 5 לרבות השטח עם זיקת ההנאה והשלמת פיתוח הטיילת
7	ניתן יהיה להרוס ולבנות כל אחד מהמבנים בנפרד בכל סדר שיבחר ללא מחויבות לסדר הכרונולוגי של השלבים הקודמים המתוארים תוך ביצוע החלק הרלבנטי מכביש הגישה עד לבניין וביצוע חניה תת קרקעית המשרתת את הבניין בלבד או שני בניינים או שלושה בניינים.	

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

בין מסמכי התכנית יש חוות דעת כלכלית (שומת מקרקעין מבוססת הנחה לעקרונות לתמורה לבעלי הדירות) מיום 30.05.2016 שנערכה ע"י שמאי המקרקעין גיא צדיק ועופר כהן-כהנא.

סה"כ שטח רשום של החלקות:	4,808 מ"ר
סה"כ שטח תחום התכנית:	10,741 מ"ר
מהות הנכס:	מתחם קרקע הכולל 3 בניינים בבניה רוויה הכוללים סה"כ 102 יח"ד רשומות ושני מחסנים. 34 יח"ד בכל בניין.
הבניין:	9 קומות, גג שטוח, ללא מעלית, כניסה לבניין מהקומה החמישית באמצעות גשר.
	חלק מהדירות בבעלות פרטית ואחרות בחכירה.

עפ"י טבלת שטחי דירות התמורה לדיירים שבחוות הדעת הכלכלית, לנכס הנדון רשום שטח של 90 מ"ר.

עפ"י הרשום בחוות הדעת הכלכלית, נכון ליום כתיבתה, לדברי היזם חתמו מעל 50% מבעלי הדירות על ייפוי כוח לטובת חברת "קדמת היובל" להגשת תכנית למוסדות התכנון.

עוד נכתב: "ידוע כי כיום חלק מהדירות נהנות מגינות בשימוש, חצרות ומרפסות, בחלק מן היחידות בוצעו תוספות בניה מאוחרות".

אופי הבינוי המתוכנן כולל בינוי במגדלים בני 28 קומות.

הונח כי יוקמו 314 יח"ד מטיפוסים שונים.

בהתאם להנחיית היזם, שטח יחידות התמורה לבעלי הזכויות הינו 34 מ"ר ברוטו לשטח הדירות נטו כפי שרשום בטאבו.

לדירות שהורחבו חושב שטח הדירות המקוריות נטו כפי שרשום בטאבו, ומשטח התוספת הרשומה בהיתר (ברוטו) הופחתו 10% להתאמה לנטו + 34 מ"ר.

8. **<u>תיק בניין:</u>**

חלקה 228 - אברהם שטרן 29:

8.1. ביום 04.08.1972 ניתן היתר מס' 21179 להקמת בניין חדש בן 6 קומות מעל עמודים בשטח עיקרי 2,164.19 מ"ר.

חלקה 229 - אברהם שטרן 31:

8.2. ביום 18.05.2015 ניתן היתר מס' 108587 בתיק מס' 2013/0914.00 להרחבת 6 דירות - תתי חלקות 2, 10, 14, 18, 26, 30 בקומות 4-, 3-, 1-, כניסה, 2, 3, גג. נתבקשה הקלה בקו בניין לממ"ד והקלה מבניה בהינף אחד, וכן תכסית קונטור מחסנים במפלס התחתון.

ביום 22.05.2019 נדונה בועדת ערר בעניין שתי בקשות להיתר שהוגשו לתוספות בניה:
האחת בתיק מס' 2017/0345.00 בקומה 3- (מפלס 8.25-), והשניה בתיק מס' 2017/0355.00 בקומה א' (מפלס 2.75+).
שתי הבקשות הינן לתוספת שטחים: 41.74 מ"ר + ממ"ד 13.4 מ"ר, אחסנה 5.29 מ"ר, מרפסת זיז 10.44 מ"ר.
הערר הוגש ע"י "קדמת היובל מרום גנים בע"מ" נ' הועדה ומבקשי ההיתר.
ביום 22.05.2019 הוחלט למחוק את הערר ולאשר את הבקשה להיתר.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

עפ"י הכתוב בתכנית ההגשה המאושרת, היתר קודמים: 13/914 היתר מס' 108587 - בקשה לבינוי בעמודה בתחום קווי הבניין עבור 8 דיירים כאשר עבור שני דיירים נתבקשה מעטפת בניה בלבד. וכן מחסנים. מהות הבקשה: שימוש במעטפת הבניה באושרה בתיק 914/13 במפלס 8.25-. כנ"ל בהיתר ההרחבה במפלס 2.75+.

סה"כ בבניין זה הורחבו 8 דירות.

8.3. אותר מכתב בתיק הבניין מיום 30.1.2022, בעניין תיק מידע להיתר 2022/5115.00 שביקש האדריכל של חברת "קדמת היובל מרום הגנים בע"מ". בקשתו לקבל מידע להיתר וסימון קווי בניין נדחתה/אינה עומדת בתנאי סף כמפורט להלן:

במקום קיימת תצ"ר 10004 אליפסה מספר 1293/2017 כשרה לרישום מתאריך 27.09.2017. מפת המדידה תואמת לתצ"ר הנ"ל בשטח ובגבולות.

תנאי להכנת תיק מידע להיתר: חידוש התצ"ר הכשרה לרישום וקבלת מכתב התחייבות לרישומה.

תנאי לקבל היתר בניה: רישום התצ"ר בספרי המקרקעין.

8.4. אותר מכתב בתיק הבניין מיום 23.03.2022, בעניין תיק מידע להיתר 2022/5430.00 שביקשו עבור חברת "גיא ודורון לוי הנדסה בניה והשקעות בע"מ" - הודעה על אי עמידה בתנאי סף תיק מידע להיתר מספר 2022/5430.00. בקשתם לקבל מידע להיתר וסימון קווי בניין נדחתה/אינה עומדת בתנאי הסף כמפורט להלן:

תנאי להכנת תיק מידע להיתר: חידוש/הארכת תוקף של כשרה לרישום של 3 התצ"ר הנ"ל, וקבלת מכתב התחייבות לרישומה.

חלקה 230 - אברהם שטרן 33:

8.5. ביום 04.08.1972 ניתן היתר בניה מס' 21180 להקמת בניין חדש בן 8 קומות מעל עמודים בשטח עיקרי 2,164.19 מ"ר.

8.6. ביום 31.01.2017 ניתן היתר בתיק מס' 2016/1201.00 להרחבת דירה 2, תת חלקה 4 בקומה שניה (42.49 מ"ר עיקרי + 11.85 מ"ר ממ"ד + 20.45 מ"ר אחסנה בקומה 1). ההיתר לא אותר בתיק הבניין.

8.7. תצ"ר כשרה לרישום בוצע ביום 23.03.2022.

כללי:

8.8. בתיקי הבניין ישנו תיעוד לתיקי פיקוח בגין עבירות בניה.

8.9. יצוין כי בגין הרחבות הבניה שבוצעו בהיתר לא נרשם תיקון בית משותף או שינוי השטח הרשום בטאבו לאותן יח"ד.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

9. **<u>המצב המשפטי:</u>**

9.1. על פי העתק רישום מקרקעין מפנקס הבתים המשותפים מיום 09.02.2022 גרסת אינטרנט, עולים הפרטים הבאים:

גוש:	30415
חלקה:	230 (מספר ישן 207)
שטח החלקה:	1,678 מ"ר
תת חלקה:	2
שטח תת החלקה:	56 מ"ר
חלק ברכוש המשותף:	7/237
תיאור הנכס:	דירה בקומה ראשונה
בעלויות:	אטיאס אברהם ואטיאס שולמית, בחלקים שווים
הערות:	11.09.2017 הערה בדבר העברה לזרים. 30.12.2020 הערת אזהרה סעיף 126 בגין הסכם, לטובת צפורה הדסה, על כל הבעלים. 06.11.1992 הערה על הפקדת תכנית סעיף 123 לחוק התכנון והבניה לטובת הועדה המחוזית לתכנון ובניה ירושלים, קיימת תכנית מפורטת מס' 1648ג'.
זיקת הנאה:	חלקה נהנית מזכות גישה ומעבר חופשי על פני גו"ח 30415/234.

9.2. ביום 28.12.2020 נחתם הסכם מכר לפיו הדירה נמכרה תמורת 1,200,000 ₪. היטל ההשבחה על תכניות שקדמו למכר יחול על המוכרים.

10. **<u>תמצית מהות ההשבחה עפ"י שומות הצדדים:</u>**

מהות ההשבחה	מועד קובע	ההשבחה בשומת המשיבה	ההשבחה בשומת המבקשים
101-0334334	02.08.2017	477,283 ₪	אין השבחה

11. **<u>תמצית עמדות הצדדים והכרעה:</u>**

11.1. **שמאי המשיבה:**

על פי חוות דעת כלכלית, דירת התמורה שתתקבל בעבור תת חלקה 2 הינה בשטח של 90 מ"ר.

מהות ההשבחה הינה הפרש השווי בין החלק היחסי של הדירה משווי החלק היחסי של בניין מס' 3 במתחם הכולל את בניינים 1-3 ב"מצב החדש" - בנייני מגורים בבינוי של 23 קומות מעל הכניסה הקובעת ו-7 קומות מתחת לכניסה הקובעת עם שטחי מסחר, שצ"פ ושטח מבונה למבנה ציבור עבור 314 יח"ד, בשטח עיקרי כולל של 27,398 מ"ר, שטחי ממ"דים 3,768 מ"ר.

הובאו בחשבון הפחתות בגין דחיה, גודל ומורכבות פרויקט, עלויות הריסה ופינוי לבינוי הקיים ב-3 החלקות, לעומת שווי במצב הקודם המהווה את הדירה במצבה, לרבות זכויות בניה שטרם מומשו.

לא הובאו בחשבון זכויות בניה לממ"ד מאחר וערכי השווי מגלמים זאת (כפוף לדחיה ומושע, בינוי חדש על ישן לבניינים המחייבים חיזוק ופונקציונליות).

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

שטחי השירות המותרים בתב"ע מגולמים בשווי השטחים העיקריים למעט שטחי ממ"דים, מכיוון שהמימוש הינו מכר הכולל ממ"דים.

החלק היחסי של הנכס הנדון 2.95% (בהתאם לחלק ברכוש המשותף 7/237), בבניין 3 בלבד. הובא בחשבון כי שטחי הבניה העיקריים למגורים זהים ב-3 הבניינים, ולכן החלק היחסי של בניין מס' 3 הינו 1/3 מכלל המתחם.

פיתוח השצ"פ הינו חלק מהפיתוח הסביבתי, ולא ניתנה בגינו דחיה או הפחתה.

ערכי השווי במצב הקודם כוללים מע"מ, שכן מדובר בדירות קיימות ובשוק של פרטיים.
ערכי השווי במצב החדש לא כוללים מע"מ לאור מאפייני הפרויקט והשוק.

ערכי השווי מבוססים על נתוני השוואה משומות מכרעות[1], ומדיווח מס שבח לדירות ישנות בסביבה. השווי המדווח כשטח ארנונה ממוצע הינו כ-18,800 ₪.

מבדיקה מדגמית מדובר בשטח נטו.

בהתאמה לשטח ברוטו מתקבל שווי של כ-17,100 ₪.

בניכוי יזמות 20% ועלויות בניה 6,500 ₪, מתקבל שווי מ"ר מבונה קרקע בסך 7,800 ₪.

נבחנו נתוני שווי לדירות חדשות בפרויקטים של התחדשות עירונית בגו"ח 30415/149-151, ונמצא שווי מ"ר בנוי לדירה בשטח 110 מ"ר בסך של 18,328 ₪.

נבחנו עסקאות לדירות חדשות בפרויקט בשכונת עיר גנים, בשטח ממוצע של 93 מ"ר, והשווי המתקבל הינו 18,941 ₪.

נבחנו עסקאות לדירות חדשות בפרויקט על גבול קריית היובל וגבעת משואה, ונמצא שטח דירה ממוצע 89 מ"ר ושווי 21,184 ₪, כמו גם לדירות גדולות - שטח ממוצע 135 מ"ר ושווי 19,936 ₪.

עסקאות ההשוואה לפרויקטים חדשים מדווחות בחלקן כשטחי נטו ובחלקן כשטחי ברוטו.
ככל הנראה מדובר בשטח "פלדלת".

למען הזהירות בוצעה הפחתה לאי ודאות והתאמות לשטחי ברוטו, מועד קובע, מאפייני הנכס ומיקום.

שווי יח"ד בשטח ממוצע של כ-100 מ"ר הינו 21,500 ₪ למ"ר בנוי.

בהפחתת מע"מ 17% ויזמות 20%, וכן עלות בניה 7,000 ₪[2], מתקבל שווי מ"ר מבונה בסך של כ-8,300 ₪.

דמי שכירות מבוססים על היצע בסביבה.

נתוני שווי למסחר מבוססים על עסקאות לשטחי מסחר בשכונות סמוכות, ונקבעו שווי מ"ר בנוי בסך של כ-21,000 ₪.

בנוסף מבוססים נתוני השווי למסחר על שומות מכרעות[3] ועל עסקאות מכר והשכרה של חנויות.

לסיכום נקבע דמ"ש בסך 120 ₪ למ"ר לשטח מסחרי.

שיעור היוון מבוסס על קביעת השמאי הממשלתי לשנת 2017, בשיעור 7.2%.

---

[1] גבע בלטר בגו"ח 30439/39, גבע בלטר בגו"ח 30435/29
[2] עלות הבניה כוללת עלויות בניה לחניה תת"ק
[3] ניקי פרימו בגו"ח 30161/238, נורית ג'רבי בגו"ח 30172/198, גבע בלטר בגו"ח 30439/39

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

לפיכך שווי מ"ר בנוי הינו כ-20,000 ₪.

בהתאם לשקלול הנתונים קבע שמאי המשיבה שווי מ"ר בנוי מסחרי בסך כ-20,500 ₪, והובאה תוספת 5% בגין היעדר היצע, כך ששווי מ"ר בנוי הינו 21,500 ₪. בניכוי רווח יזמי 20% ועלויות בניה 7,000 ₪ מתקבל שווי מ"ר מבונה בסך של כ-11,000 ₪.

סיכום נתוני השווי:

שווי מ"ר בנוי נטו בבניה ותיקה:	18,800 ₪
שווי מ"ר מבונה בבניה ותיקה:	7,800 ₪
שווי מ"ר מבונה בבניה חדשה ליח"ד בשטח ממוצע 100 מ"ר:	8,300 ₪ ללא מע"מ
שווי מ"ר קרקע מבונה למסחר:	11,000 ₪ ללא מע"מ
דמ"ש לנכסי מגורים:	50 ₪[4] למ"ר כולל מע"מ
עלויות הריסה ופינוי:	300 ₪

הזכויות הנוספות לא מגולמות בעסקאות.

מקדמים:

מקדם לשטח ממ"ד:	1
הפחתה בגין בינוי חדש על ישן:	700 ₪/מ"ר
מקדם אי ודאות, מושע ודחיה למימוש זכויות נוספות:	0.5
מקדם הפחתה למגורים מעל מסחר/מבנה ציבור:	0.9
מקדם הפחתה בגין מורכבות וגודל פרויקט (שנתיים, 7%):	0.873
מקדם דחיה לביצוע הפרויקט:	
בניין 1 (3 שנים, 7%):	0.8162
בניין 2 (4 שנים, 7%):	0.7628
בניין 3 (5 שנים, 7%):	0.7129 (רלוונטי לנכס הנדון)
שכ"ד ממוצע לדירה 70 מ"ר:	3,500 ₪ לחודש, 42,000 ₪ לשנה
תקופת בניה:	4 שנים
שיעור ריבית:	4%

[4] 58 ₪ דמ"ש מבוקש, הפחתה 5% למו"מ, הפחתה 5% למועד הקובע

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

תחשיב ההשבחה:

מצב חדש											
מהות השטח/סימון הבניין	מהות	סה"כ יח"ד	שטח עיקרי	ממ"דים	מקדם הפחתה למגורים מעל מסחר	מקדם דחיה לשלביות ביצוע	תקופת שכירות (חודשים)	שווי מ"ר קרקע מבונה/שכ"ד למ"ר		סה"כ שווי	
בניין 1	מגורים	105	9133	1260	0.9	0.816		8,300	₪	63,372,036	₪
	מסחר		124			0.816		11,000	₪	1,113,430	₪
שכ"ד מהוון		34	70				48	50	₪	5,183,490	₪
בניין 2	מגורים	104	9133	1248	0.9	0.763		8,300	₪	59,157,246	₪
שכ"ד מהוון		34	70				48	50	₪	5,183,490	₪
בניין 3	מגורים	105	9133	1260	0.9	0.713		8,300	₪	55,351,590	₪
	מסחר		124			0.713		11,000	₪	972,513	₪
שכ"ד מהוון		34	70				48	50	₪	5,183,490	₪
סה"כ שווי לפני הפחתות										195,517,287	₪
עלויות הריסה ופינוי עבור 7,475.215 מ"ר קיים ברוטו (10%+) לפי 300 ₪ למ"ר										-2,242,565	₪
סה"כ שווי לאחר הפחתות										193,274,722	₪
סה"כ לאחר הפחתה בגין גודל ומורכבות פרויקט (0.873)										168,813,628	₪
חלק יחסי של בניין 3 מכלל המתחם (1/3)										56,271,209	₪
סה"כ שווי יחסי של תת חלקה 2 מהחלק היחסי של בניין מס' 3, 2.95%										**1,662,019**	₪

מצב קודם:

שווי הדירה כבנויה: 1,052,800 ₪ = 18,800 ₪/מ״ר בנוי X 56 מ״ר

שווי זכויות הבניה: 160,797 ₪ = 7,800 ₪/מ״ר קרקע מבונה X 0.5 X 41.23 מ״ר

הפחתה לבינוי חדש על ישן: (28,861) ₪ = 700 ₪/מ״ר X 41.23 מ״ר

סה״כ שווי מצב קודם: 1,184,736 ₪

ההשבחה: 477,283 ₪.

התייחסות שמאי המשיבה לשומת המבקשים:

1. תחולת תכנית 1648ה׳:

על פי הוראות התכנית היא חלה על המגרש.
(הערה: במהלך הדיון הסכים שמאי המבקשים לסעיף זה).

2. מבחן התוצאה בראי ההיגיון הישר:

בראי ההיגיון הישר לא סביר כי לא קיימת השבחה בגין אישור תכנית לפינוי בינוי. ניתן לטעון כי קיימת דחיה, ערכי שווי, גישת חישוב שונים, אך לקבוע כי התכנית אינה משביחה ולפי תחשיבו אפילו פוגעת אינה סבירה.

לעניין מימוש זכויות הבניה הנוספות, טוען שמאי המשיבה כי נכון להיום, כ-22 שנים לאחר אישור התכנית להרחבת דירות - כמעט ולא בוצעו הרחבות בבניינים נשוא השומה.
מכלל 102 הדירות בחלקות 228-230 הורחבו בסה״כ 16 יח״ד.
הגדלת שטחי הדירות חייבת להיעשות בהינף אחד לכל שתי יחידות דיור בכל קומה - ללא אפשרות לדילוג קומה או ביצוע חלקי. דהיינו הרחבת דירות הינה בדחייה אף גבוהה יותר מאשר פרויקטים של פינוי בינוי.

3. תוספת שטח שנותן יזם הפרויקט:

1) התכנית להרחבת הדירות 1648ד׳ קיבלה תוקף בשנת 1994 ולאחריה תכנית 1648ה׳ שהינה לשינוי תקנון קיבלה תוקף בשנת 1997. נכון למועד מכירת הזכויות בנכס הנדון -

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

מתוך 3 בניינים עם 102 יח"ד - מימשו זכויות בניה אלו רק 16 יח"ד. דהיינו גם את זכויות הבניה הקיימות עפ"י התכניות התקפות טרם תכנית 101-334334 יש להביאן בדחיה גדולה אף יותר לאור הקושי והמורכבות לאדם פרטי להוציא לפועל תכנית כזו.

2) לעניין הלכת בית הכרם והשפעת התב"ע, כמו גם תפוגתה לאחר 10 שנים, טוען שמאי המשיבה כי התכנית לא פגה, שכן מדובר בסעיף של זמן מימוש תכנית שהינו סעיף מנדטורי הנמצא בכל תקנון. יש הבדל לעומת סעיף שכתוב ב"רחל בתך הקטנה" יפוג תוקפה של תכנית.

עפ"י אתר ה GIS -של עיריית ירושלים עולה כי בחלקות 228 ו-229 הוגשה בקשה ע"י חברת גיא ודורון לוי הנדסה בנייה והשקעות בע"מ ביום 09.03.2022. לא אותרו מסמכים הנוגעים לבקשה - אך סוג הבקשה הינה לעבודות הריסה, בניה חדשה/בניין חדש, דהיינו אכן קיימת בחינה של המתחם לפינוי בינוי.

3) לעניין יכולתו של אדם פרטי לממש את התכנית, טוען שמאי המשיבה כי תחשיב ההשבחה נערך בין היתר בהתאם לסיכום דיון שהתקיים בלשכת השמאי הממשלתי הראשי ביום 08.07.2018 בנושא היטל השבחה במיזמי פינוי בינוי מיום 15.08.2018 במסגרתו נקבע כדלקמן:

שווי מצב קודם:

"ככלל השווי הבנוי במצב התכנוני הקודם הוא שווי בנוי (הדירות הבודדות) כפול מס' הדירות + יתרת זכויות בנייה (ככל וקיימות ויש להם כדאיות כלכלית)".

התייחסות לפוטנציאל:

"בכל מקרה אין לקחת בחשבון פוטנציאל שנובע מהליכי התכנון של התכנית החדשה[5]."

שווי מצב חדש:

"שיעור החבות של כל אחד מבעלי הזכויות (ולא היזם) החייבים בהיטל[6] הינו לפי החוק[7] דהיינו **כל אחד מהם באופן יחסי לחלקו במקרקעין המשותפים.** "

פסיקה מעודכנת:

בהתאם לפסיקה המעודכנת המחזקת את צורת החישוב **עמ"נ 52383-10-20 ועדה מקומית לתכנון ת"א ואח' נ' אשדר חברה לבניה בע"מ** מיום 26.08.2021 (סעיפים 46 - 47 עמ' 11 לפס"ד).

חיוב הנישום נערך בהתאם להוראות הדין לעיל ואין רלוונטיות לחיוב היזם בגין היטל השבחה זה שהינו במכר.

4. לעניין הטענה לדחיה שונה לחלקה 230 מאחר שזה הבניין האחרון שייהרס:

שמאי המשיבה משיב כי הביא בחשבון דחיה לכל בניין בנפרד בהתאם לשלביות הביצוע.

5. לעניין הטענה שמחיר המכירה 1,200,000 ₪ הינו שווי מכירה בבניינים שאין בהם היתכנות לפרויקט פינוי בינוי:

לטענת שמאי המשיבה, לא הובאו לטענה זו תימוכין.

---

[5] רעא 4487/01 ו.מ לתו"ב רחובות נ' מ. לוסטרניק ובנו חברה להנדסה ובניין בע"מ
[6] עפ"י החוק והפסיקה, ובכל מקרה לא היזם אם אינו אחד מבעלי הזכויות החייבים, כאמור
[7] ס' 11 בתוספת השלישית לחוק התו"ב, ולא לפי השווי היחסי של כל דירה במצב הנכנס

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

מרבית רחוב אברהם שטרן כולל תוכניות פינוי בינוי בשלבים שונים.

קיים קושי בניתוח מדויק של ערכי השווי כאשר לא ידוע מהו המצב בפועל של כל חלקה אל מול ההתקדמות בפרויקט נכון ליום המכירה.

העסקה מיום 21.12.2021 לדירה בק"ק באברהם שטרן 27 - בבניין שאינו כולל תכנית לפינוי בינוי - הדירה בשטח רשום של 58 מ"ר עם אפשרות להרחבה (בהתאם לתכניות של הנכס נשוא השומה) של 30.58 מ"ר - התמורה הינה 2,400,000 ₪, לדירה שאינה מורחבת.

לטענתו, יש הבדל בין שווי מצב חדש לחישוב היטל השבחה הכולל את החלק היחסי בפרויקט (לפי החוק והפסיקה) לבין עסקה שייתכן משקפת מחיר דירה דחויה.

בדרך כלל הצדדים אדישים להיטל ההשבחה מכיוון שהוא חל על היזם במסגרת הסכמי הפינוי. לטענתו בעסקת מכר משקללים את המימושים ואת היטל ההשבחה באם שולם בהיתר ואז לא ישולם במכר.

צריך לחשב כמו בקומבינציה, את החלק היחסי של המוכר בכל המתחם.

עלויות - כשיש עסקה, היזם צריך לקחת בחשבון את עלויות הפינוי.

6. דחיה ומקדם מורכבות והיקף גודל פרויקט:

שמאי המשיבה הביא בחשבון מקדם הפחתה בגין גודל ומורכבות פרויקט. הלכה למעשה מדובר בהפחתה נוספת מעבר להפחתות בגין הדחייה. מכאן שהמקדם המשוקלל לדוגמה לבניין 3 הינו 0.55 (0.873 X 0.7129).

רוב עסקאות ההשוואה מהוות עסקאות "על הנייר", המגלמות דחייה של 1-3 שנים, כך שבפועל הדחיה בשומת הועדה אף גבוהה יותר.

7. מטלות ציבוריות:

לטענת שמאי המשיבה מדובר בהסדר קנייני שיוסדר מול המחלקות הרלוונטיות בעיריית ירושלים (כגון מחלקת כלכלה עירונית, מחלקת מבני ציבור, אגרות והיטלים וכו')

8. נתוני שווי:

אין הבדל לעומת שומתו המקורית.

טיעונים נוספים שהועלו במהלך הדיון:

לעניין חוק ההסדרים, מדובר בפטור לעסקאות החל מ-1 למאי.

לעניין אשדר, טוען שמאי המשיבה שהסתמכו על שומה של נאוה סירקיס, שחישבה בשתי חלופות - לפי הפרויקט ולפי המכר. על כך היתה החלטה בועדת ערר והמשיבה עירערה לבימ"ש מחוזי בירושלים, ונקבע שעיריית ירושלים לא מחויבת להחלטת ועדת ערר.
לטענתו, הטעות של נאוה סירקיס היא, שהביאה עלויות בכפילות.

לא צריך לבחון את מחיר המכירה. על זה היה הערעור על ועדת ערר. מחיר המכירה זה סכום חלקי ולא משקף זכות בין פרטיים ולא העירייה ולא היזם. אם היה הסכם פינוי בינוי והיזם היה לוקח על עצמו היטל השבחה, זה עדיין מחיר נטו כי המיסוי על צד ג'.

לפי התוספת השלישית חייבים להעריך שווי בבעלות ולא זכות חלקית. זו זכות חלקית שלא משקפת הכל ולכן אי אפשר להתייחס למכר כי זה לא משקף דברים נוספים בפרויקט.

זו החלטה של הנישום בעניין עיתוי המכירה ושיקולי מס.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

העסקה הזו היתה אותו הדבר גם אם היו זכויות מוגדלות או מופחתות. זה לא קשור למחיר המכירה.

בשומה להיטל השבחה צריך לחשב אחרת. אם נתחשב בעסקה, שהיא מחיר ולא שווי, לעומת דירות חדשות בהן ניתן להגיע למרכיב יותר מהיימן, סביר שבניתוח העסקה נגיע לאותו מ"ר בנוי חדש. ומה לגבי שימוש ביניים עד שיתפנה? כלומר, שמכניסים הרבה פרמטרים "מלוכלכים" וזה כמו לעשות גישת חילוץ מדירה ישנה. בסוף זו דירה חדשה דחויה.

העסקאות האלה לא משקפות שווי מצב חדש אלא משקפות זכויות חלקיות. זה כמו למכור זכות חכירה כשצריך זכות בעלות.

הפחתות - הופחת מה שצריך ואין קשר בין השבחה לבין זמינות.

בעניין המטלות - תיקנו את פקודת העיריות, ויש מנגנון לפיו ניתן לקזז היטל השבחה מול אגרות והיטלים. יש גם מנגנונים של כתבי התחייבות ומפחיתים ליזם.

בפינוי בינוי העמדה המשפטית של עיריית ירושלים, שגם אם יש כתב התחייבות (ופה אין), עצם זה שהעירייה נותנת פטור לדיירים (לא ליזם) מהיטל השבחה בפינוי בינוי, זה שהפיתוח של שטחי הציבור ע"י היזם כבר קוזז. נכון שלא כתוב מי מבצע. אם יש כתב התחייבות אז אפשר להפחית.

בתשלומי איזון צריך להבחין אם זה בהיתר או במכר. לא צריך אישור דיירים למכירת זכות.

בנוסף, הרבה פעמים קוראים לזה תשלום איזון אבל זה בעצם ביצוע למיגונים אקוסטיים ומניעת מטרדים, והיטל ההשבחה צריך להיות כמו תשלום למינהל - גורם קבוע.

לגבי המצב הקודם, מה היה קורה אם המצב הקודם היה המצב החדש? היה אומר שאי אפשר לנצל את הזכויות כי זה בניין ישן. לכן המקדם של 0.5 זה המקדם שהיינו קובעים לבסוף, ביחד עם עוד הפחתות. נראה לי שזה מקדם סביר. לא היו יוצאים לפינוי בינוי אם הדיירים היו יוצאים בעצמם עם הרחבות. אפשר לא לתת כלום כי זה ערטילאי, ובכל זאת נתתי לזה שווי מסוים.

לפיכך, ניתן מקדם שגם מגלם את ההרחבה וגם זכויות נוספות.

11.2. **שמאי המבקשים:**

מהות ההשבחה הינה אישור תכנית פינוי בינוי וחלקה היחסי של תת חלקה 2 בזכויות הבניה החדשות. הפרש השווי בין חלקה היחסי של תת חלקה 2 וחלקה היחסי של חלקה מס' 230 במתחם הפרויקט הכולל 3 מגדלי מגורים, שטחי מסחר ובניית 314 יח"ד.

התייחסות לשומת המשיבה:

1. מבחן התוצאה בראי ההיגיון הישר:

נשוא השומה הינו דירת מגורים קיימת בשטח 63 מ"ר ברוטו + זכויות בניה 41 מ"ר למימוש מיידי עפ"י תב"ע בתוקף מכוחה ניתן להוציא היתר בניה, במסגרת התכנית פרויקט פינוי בינוי נקבע כי תמורת הדירה הישנה בשטח 63 מ"ר ברוטו תתקבל תוספת שטח של 34 מ"ר בנוי בעוד זמן לא ידוע, דהיינו שטח הדירה החדשה הינו כ-90 מ"ר לפי 21,000 ₪ למ"ר המגלם מחסן וחניה הינו 1,890,000 ₪ X 0.5 מקדם דחיה עד לקבלת הדירה, סה"כ 945,000 ₪ בערך של היום, בעוד שהדירה נמכרה תמורת 1,200,000 ₪.

2. ערכי השווי:

אין מחלוקת בין הצדדים לשווי המצב הקודם.

לעניין שווי מ"ר מבונה של זכויות הבניה, סבור שמאי המבקשים ששווי מ"ר מבונה אמור להיות 7,500 ₪ בהתאם לשומת הוועדה ברחוב טהון 10 לאותו מועד קובע, שם נקבע שווי מ"ר בנוי בסך 21,000 ₪, ובהפחתת מע"מ 17%, יזמות 20% ועלות בניה 7,500 ₪ מתקבל שווי מ"ר מבונה בסיסי בסך 7,500 ₪.

3. תוספת שטח שנותן היזם של הפרויקט:

במצב הקודם הדירה בשטח 63 מ"ר ברוטו. לפי תכנית 1648ג' ניתן להוסיף 41.23 מ"ר במיידי. מדובר בדירה בקומת קרקע, כך שניתן במצב הקודם לקבל דירה בשטח 104 מ"ר. זו הקומה הראשונה שיכולה לבנות. אם המקדם לזכויות האלו היה 1 ולא 0.5 כמו בשומת המשיבה, היטל ההשבחה היה יורד ב-100,000 ₪.

במצב החדש שטח הדירה 90 מ"ר.

לפיכך, התכנית פוגעת ובוודאי שלא משביחה.

מפנה להלכת "בית הכרם", לפיה היסוד של עקרון ההתעשרות עומד בבסיס הדרישה לתשלום היטל השבחה, כאשר במקרה הנדון אין הוכחה ודאית כי המוכר התעשר עקב העסקה. מחיר החוזה משקף מחיר של דירת 3 חדרים ללא תוספת זכויות בניה, כך שהתב"ע החדשה לא השפיעה על המחיר. עברו 4.5 שנים מאישורה והסבירות לאי מימושה גבוהה.

מכאן שאין הוכחה ממשית להתעשרות המוכר, ואין צדק לחייבו בהיטל השבחה.

כמו כן, איך אפשר לחייב על השבחה שלא ניתן לממש אותה בכלל כאדם פרטי אלא רק כיזם או חברה גדולה.

בפועל לא הייתה מציאות כזאת שאדם פרטי מימש זכויות כאלה ולכן השוק החופשי מתנהג במצב כזה שלא מביא לידי ביטוי שווי אלא במקרה בו קיימת היתכנות לבניה לאחר חתימת רוב הדיירים על חוזה ולאחר אישור ביתר בניה לפרויקט שגם לאחר קבלת היתר בניה לוקח זמן רב לבנות בסדר גודל כזה.

4. הבניין שעל חלקה 230 צפוי להיהרס אחרון ובתנאי שכבר נבנו 2 הבניינים החדשים 1 ו-2 לפניו. לכן צריך מקדם דחיה גדול יותר.

5. הדירה נמכרה ביום 28.12.2020 תמורת 1,200,000 ₪. מהמחיר ניתן ללמוד שאין התייחסות לפרויקט פינוי בינוי היות וניתוח העסקאות באזור מראה כי זה שווי הנכס גם בבניינים בהם אין היתכנות לפרויקט פינוי בינוי.

6. היטל ההשבחה הינו כ-20% משווי הנכס. לטענת שמאי המבקשים זה אינו סביר ולא הגיוני. לדבריו התב"ע פגעה בזכויות הבניה הקיימות שיכלו להרחיב את הדירה, מחייבים בהיטל

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

השבחה את המוכר כאשר היזם שיבנה בעתיד הרחוק פטור מהיטל ההשבחה, אחרת הפרויקט לא יצא לפועל כי לפי שומת תקן 21 אין כדאיות כלכלית לפרויקט.

7. התכנית תפקע לאחר 10 שנים מיום אישורה. עברו 4.5 שנים ולא התקדם כלום.
8. לדבריו, השכנים מתנגדים ואין שיתוף פעולה עם היזם, ולכן יש סבירות נמוכה שהפרויקט ייצא לפועל.
9. מפנה לשומה מכרעת של יהודה פלד בגו"ח 30414/7 רחוב טהון 18 בקרית היובל, שם חושב מקדם דחיה לפי 10 שנים ושיעור היוון 7.5% בגין מרכיב סיכון גדול. מדובר בתב"ע מאותו מועד קובע.
10. יש להביא בחשבון מקדם מורכבות והיקף גודל הפרויקט של 0.7 כפי שחושב בשומה המכרעת של יהודה פלד.
11. יש להביא בחשבון הפחתה לגודל הפרויקט. חושב שווי מ"ר בנוי לדירת מגורים בשטח 100 מ"ר.
12. יש להביא בחשבון את המטלות הציבוריות, כולל בניית 260 מ"ר בבניין מס' 2 לטובת עיריית ירושלים.

במהלך הדיון טען שמאי המבקשים כי ב-22.2 קיבלה עיריית ירושלים החלטה בהתאם לחוק ההסדרים על מתן פטור מהיטל השבחה לפרויקטים של פינוי בינוי למשך 5 שנים.

העסקאות בנתוני ההשוואה הן מכל האזור, ולדעתו שמאי המבקשים לא מגלמות תוספת זכויות בניה שלא נוצלו. בבנייני שיכונים זה לרוב לא מגולם, בטח שלא בקומות הגבוהות. בקומות הקרקע אפשר לממש.

בדו"ח אפס היינו יכולים לראות הרבה הוצאות שלא הובאו בחשבון, כמו מטלות ציבוריות, הרחבות כבישים, עלויות הריסה, פיתוח.

בגלל התקן החדש יש להביא בחשבון עיכובים בין דיירים ליזמים.

בהחלטת ועדת ערר בעניין אשדר, ניסו לבחון כמה באמת מרוויח בעל דירה. יש פסיקה שפוסלת את ועדת ערר כי לא הובאו בחשבון עלויות, וקבעו שיש לפעול לפי החוק ולא סתם לקבוע שיש השבחה.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

תחשיב ההשבחה :

שווי מצב חדש					
מהות	שטח במ"ר/יח'	מקדם אקו'/עלות למ"ר בש"ח	מקדם הפחתה למגורים מעל מסחר		סה"כ בש"ח
שטח עיקרי מגורים עילי	27398	1	0.9		24658
שטח עיקרי מגורים מתחת לכניסה הקובעת	4261	1	0.9		3835
שטח חדרי ממ"דים	3768	1	0.9		3391
סה"כ שטח במ"ר אקו'					31884
שווי מ"ר מבונה מגורים					7,500 ₪
שווי מגורים					239,132,925 ₪
מסחר עיקרי	248	1			248
שווי מ"ר מבונה מסחר					11,000 ₪
שווי מסחר					2,728,000 ₪
סה"כ שווי לפני הפחתות					241,860,925 ₪
הפחתות					
פיתוח שצ"פים ושבילים	1500	600 ₪			900,000 ₪
הרחבת ופיתוח דרכים	1700	400 ₪			680,000 ₪
כריתת עצים העתקת עצים ושימור	50	5,000 ₪			250,000 ₪
עלות הריסה ופינוי של המבנים הישנים	7475	300 ₪			2,242,500 ₪
בניה של 260 מ"ר לעיריית ירושלים לשימוש גני ילדים	260	7,000 ₪			1,820,000 ₪
סה"כ הפחתות					5,892,500 ₪
סה"כ שווי לאחר הפחתות					235,968,425 ₪
היקף ומורכבות וסיכון והפחתה לגודל ועסקה גדולה					0.7
מקדם דחיה של 8 שנים בריבית של 7% (ראה שומה מכרעת של יהודה פלד)					0.582
שווי מצב חדש לאחר דחיה היקף ומורכבות					96,135,040 ₪
שווי הפרויקט לחלק ל-3 היות וכל המגרשים וזכויות הבניה זהים					32,045,013 ₪
חלקם היחסי של הבעלים					2.9536%
שווי חלק הבעלים בזכויות בפרויקט					946,477 ₪
תרומת דמי שכירות של הנכס לתקופת הביניים	56	50	12	7	235,200 ₪
סה"כ שווי מצב חדש שווי זכויות הבניה של תת חלקה 2 לפי החלק היחסי ברכוש המשותף + שכירות					**1,181,677 ₪**
שווי מצב קודם					
שטח הדירה הקיימת במ"ר ברוטו	63			19,000 ₪	1,197,000 ₪
תוספת שווי בגין זכויות הבניה הנוספות	41.2	7,500 ₪	0.9	0.9	250,472 ₪
שווי הדירה במצב הקודם + דמי שכירות לתקופת הביניים					**1,447,472 ₪**
ההשבחה					**-265,795 ₪**

11.3. **הכרעה**:

תכנית 101-0334334 הינה תכנית להתחדשות עירונית במתווה של פינוי בינוי ברחוב אברהם שטרן 33-29, "מתחם מרום גנים", אשר יזמה הרשות המקומית ביחד עם חברת קדמת היובל מרום גנים בע"מ.

במסגרת התכנית ייהרסו 102 יח"ד קיימות ב-3 בניינים, ובמקומן ייבנו 3 מגדלים בהם 320 יח"ד, מעל קומת מסחר ושטחי ציבור.

התכנית הוגשה לראשונה לבדיקת תנאי סף בסוף שנת 2015, הופקדה בספטמבר 2016, עברה את שלב ההתנגדויות באפריל 2017, ואושרה ביולי 2017.

ניתן להוציא היתרי בניה מתוקף התכנית.

מתודולוגיית תחשיב ההשבחה:

עליית שווים של מקרקעין נקבעה בחוק לעניין חיוב בהיטל השבחה באחד משלושה מקרים: אישור תכנית, מתן שימוש חורג או מתן הקלה.

במקרה דנן, העילה לחיוב בהיטל השבחה היא מימוש זכויות במכר דירת מגורים, כאשר הזכויות המוערכות הינן בהתאם לתכנית מאושרת מס' 101-0334334 - "התכנית המשביחה".

התכנית המשביחה כוללת זכויות בניה והוראות של תכנית מפורטת במסגרת הריסה ובניה מחדש (פינוי בינוי), ללא איחוד וחלוקה.

כאמור, מכוחה של התכנית ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

הנכס הנדון הינו דירת מגורים בבניין מס' 33, בקומה הראשונה.

את השווי במצב הקודם ניתן לחשב בהתאם לשטח הבנוי ובהתאם לערכי שווי הקיימים לדירות דומות, דירות ללא צפי מיידי לתכנית עתירת זכויות כמו תכנית פינוי בינוי.

את שווי המקרקעין במצב החדש ניתן לחשב באמצעות מספר נתונים רלוונטיים מהמתחם בו מאושרת תכנית להתחדשות עירונית וכן ממתחמים דומים אחרים סמוכים.

1. דרך המלך ו"מלכת השיטות" כפי שמכונה בפסקי דין שונים, היא שיטת "ההשוואה הישירה".

ניתן לשום את הנכס בהתאם לעסקאות מכר רלוונטיות שנחתמו לאחר מועד אישורה של התכנית המשביחה.

בעסקאות כגון אלה, יש להניח כי התמורה המוסכמת בין מוכר מרצון לקונה מרצון מגלמת את הזכויות החדשות המאושרות על כל מרכיביה של התכנית מחד, ומאידך גם מגולמת בתמורה מורכבות התכנית והוצאתה לפועל על כל המשתמע מכך.

אני סבור, כי הדרך הנכונה היא לתת משקל גבוה יחסית לעסקאות כגון אלה.

קיימת בעיה מסוימת בעסקאות שנחתמו מיד לאחר אישורה של התכנית. הסיבה לכך נעוצה בעובדה כי השוק עדיין לא "מפנים" לגמרי את היתרונות בתכנית החדשה. מנגד לא ניתן להתעלם משוק חופשי ומשוכלל המביא בחשבון, בין היתר וכאמור, את מורכבות הפרויקט, כמות היחידות בפרויקט ועוד מרכיבים אובייקטיביים רבים שהמקרקעין צריכים לצלוח בשלום עד למימושה של תכנית.

עוד לעניין זה, יש לזכור שבהליך ההפכי להיטל השבחה, קרי, ירידת ערך על פי סעיף 197 לחוק ישנן טענות דומות. חדשות לבקרים עולות וצפות טענות, שבדרך כלל נשמעות על ידי ועדות התכנון המקומיות שהן אלה הנתבעות בהליך תביעה לפיצויים לפי סע' 197 (יחד עם בעל הקרקע שמקרקעיו הושבחו), כי העסקאות שאותרו ביום אישורה של התכנית או בסמוך לאישורה הן העסקאות האמיתיות ואין בלתן. זאת למרות טענות נגדיות, שבדרך כלל נטענות על ידי בעלי המקרקעין הניזוקים כי השוק עדיין לא "מפנים" את הנזק העתידי הצפוי.

כך או כך, עלינו להיצמד לתאריך הקובע וליישם את הלכת "פמיני" לעניין זה. כלומר, יש לבחון את העסקאות נכון לתאריך הקובע.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

2. מבין עסקאות ההשוואה, יש לתת משקל גבוה יותר לעסקת השוואה שנערכה בנכס עצמו. כמובן שיש לתת את הדעת על התאריך בו מבוצעת העסקה ולעמוד במגבלות תקן 2.0 שלא לעבור את הטווח של שנתיים מהמועד הקובע. במקרה דנן של עסקה בנכס הנדון, הרי שעברו מעל שנתיים מהמועד הקובע.
3. ניתן לשום את שווי המקרקעין במצב החדש, בהתאם לזכויות הבניה המפורטות בהוראות התכנית תוך הבאה בחשבון מרכיבים לדחייה ראויה עד למימוש הזכויות, וכן מטלות והוראות אחרות בתכנית. בהערכת נכס בשיטה זו ישנם מרכיבים רבים שיש לדייק בהם על מנת לקבל את השווי הנכון ביותר ולכן משקלה של שיטה זו מקבלת משקל נמוך יותר מיתר השיטות המובאות לעיל.

ראוי להדגיש, כי בחינת המצב החדש איננה יכולה להתבסס על בדיקת כדאיות כלכלית של יזם בהסכם התקשרות בינו ובין בעלי זכויות הבעלות וכן, תמורות היזם לבד בפרויקט אינן יכולות להוות בסיס לקביעת שווי המקרקעין במצב החדש שממנו תיגזר בסופו של דבר ההשבחה.

יזם, בבואו להתקשר עם בעלים לביצוע פרויקט פינוי בינוי, יכול לערוך הסכם "נדיב" עם בעלי זכויות במקרקעין ומתן תמורה משמעותית לבעלים בדירה בשטח נכבד או לערוך הסכם "מקפח" עם אותם בעלי זכויות ולהקצות להם תמורה קטנה יותר בשטח הדירות ולמעשה, יש בידו להשפיע באופן ישיר על רווחיות הפרויקט. לאור כך, לא ייתכן שחישוב היטל השבחה ישען על חוזה כזה או אחר המתבסס על גודל שטח הדירות שהיזם יעניק לבעלים.

בהתאם לאותו עקרון, שווי מצב חדש לא יכול להיות מושתת על הצפי לדירת התמורה שהבעלים יקבלו, וההשבחה, כביכול, היא למעשה שווי דירת התמורה העתידית אל מול דירת הבעלים הקיימת. לא ייתכן, לטעמי, ששווי מצב חדש במקרקעין ייקבע בסופו של דבר על ידי יזם, אלא רק באמצעות בחינה בלתי תלויה של שווי שוק אובייקטיבי של הקרקע.

מהות ההשבחה ואופן התחשיב:

בשומות מכריעות[8] בהן הכרעתי לעניין תכניות פינוי בינוי הפניתי למאמרה של חברתי, שמאית המקרקעין שושי שרביט שפירא (שמאית מכריעה בדימוס) במאמר שכתבה בחודש אוקטובר 2020:

"אופן חישוב ההשבחה בפרויקטים של פינוי בינוי

ככלל, בחישוב ההשבחה בגין תוכניות פינוי בינוי קיימות שלוש אסכולות לחישוב ההשבחה בפינוי בינוי:

- ***חישוב ההשבחה מנקודת המבט של הדיירים*** *- דייר הגר בדירה קטנה, אשר בעתיד מתוכננת להיות גדולה יותר וחדישה, כאשר ימכור את דירתו הקטנה לאחר אישור תוכנית פינוי בינוי יקבל ערך גבוה יותר מערך הדירה הקטנה והישנה שברשותו. ערך זה אמור לשקף את הצפי לקבלת דירה חדשה בנויה גדולה יותר בעוד כמה שנים, בתמורה למתן זכויות ליזם. נקודת מבט זו קיבלה לאחרונה חיזוק בהחלטת ועדת ערר בפרויקט לפינוי בינוי ברחוב רקנאטי בתל אביב[9].*

  <u>חישוב ההשבחה מנקודת המבט של היזם - מנקודת מבט זו נבחנות זכויות הבנייה ליחידות הדיור שנוספו בתוכנית פינוי בינוי ומנוכות משוויין כל הוצאות היזם - עלות הריסת הבניינים הקיימים, בניית דירות לדיירים, דמי השכירות שישלם להם בעת הבנייה, מטלות ציבוריות הכלולות בתוכניות וכיו"ב. בחישוב שכזה מובא בחשבון רווח יזמי ענפי סביר ליזם, וההשבחה מחושבת על הרווח העודף על רווח זה, ככל שישנו כזה. חישוב מנקודת מבט זו בוצע בשומה מכרעת של מר אייל יצחקי בשכונת הגפן ברמת גן (חלקות 692 ועוד בגוש 6205).</u>*

- ***חישוב ההשבחה מנקודת המבט של המקרקעין*** *- מנקודת מבט זו נבחנות כל זכויות הבנייה בתוכנית החדשה (הן של הדיירים והן הנוספות) לעומת שווי הדירות הקיימות הבנויות ואפשרויות הבנייה הקודמות שהותרו בהם וכל העלויות הנדרשות לצורך*

[8] שומה מכרעת בגו"ח 6136/71 רחוב המאבק 61 גבעתיים, שומה מכרעת בגו"ח 6882/9 רחוב בית אל 47 תל אביב.
[9] ערר תא/85224/14 אשדר חברה לבנייה בע"מ ואח' נ' נורית ואברהם וונדר ואח' (פורסם בנבו, 20.4.20).

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

מימוש זכויות הבנייה, למשל דחייה לצורך גיבוש הדיירים להתקשרות עם יזם, הריסת הבניינים הקיימים וביצוע מטלות ציבוריות הכלולות בתוכנית. חישוב שכזה בוצע בשומות מכריעות רבות (למשל במתחם דפנה בתל אביב על ידי ועל ידי שמאיות מכריעות נוספות כדוגמת דורית פריאל ואורית גלן).

*<u>לטעמי, החישוב הנכון, המשקף את העקרונות של צדק חלוקתי ואת עקרון ההתעשרות, צריך להיות חישוב מנקודת מבט של המקרקעין. להבנתי אסכולה זו משקפת את הוראות החוק המגדירות את ההשבחה כ"עליית ערכם של **מקרקעין** עקב אישור תוכנית" (ההדגשה שלי - ש.ש.ש). נקודת מבט זו אובייקטיבית ביחס לנכס, בוחנת את ההתעשרות במקרקעין עצמם, ללא התייחסות ליחסים חוזיים פרטניים בין הבעלים ליזם. לעתים, חוזים פרטניים מהווים "מחיר", אך לעתים אינם משקפים "שווי שוק". **(ההדגשה נקו שלי ב.ק.)**</u>*

עניין חישוב השווי במצב החדש נבחן לפחות בשתי ערכאות שונות. האחת בועדת הערר המחוזית, שם נתקבלה החלטה לגבי השיטה המועדפת, אך השיטה הנבחרת בועדת הערר נדחתה בעתירה מנהלית בבית המשפט המחוזי[10] בפסיקתה של כב' השופטת ירדנה סרוסי.

בעניין זה ראיתי לנכון להביא דברים בשם אומרם:

> 38."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, פס' 13 (22.3.2021) (להלן: "עניין בורשטיין")).
>
> קביעה זו יפה גם לפרויקטים של פינוי-בינוי.
>
> .....
>
> 55.אעיר, כי אין בהחלטתי זו כדי לקבוע כי דווקא שיטת המערערת היא בהכרח המתודה השמאית הנכונה לחישוב ההשבחה בפרויקטים של פינוי-בינוי.... 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. ברם, כאשר החישוב שנעשה במסגרת ההערכה השמאית נוגד הלכה ברורה ומפורשת, אין ברירה אלא לבטלו. משעה שההחלטה נוגדת את הלכת אברמוביץ, דין הערעור להתקבל.
>
> ....
>
> 58.בהתאם לשיטת ועדת הערר, במקרים בהם אין שיווי משקל בין התמורה שמקבל היזם לבין התמורה שמקבלים הדיירים, גם לא יהיה קשר בין ההשבחה הכוללת שנעשית בפועל, לבין ההיטל שמשולם. כך למשל, במקרה שבו הפרויקט אינו כלכלי, למצער מבחינה השבחתית ובהתעלם מעליית שווי שאינה קשורה לתוכנית, עדיין היזם יחויב בתשלום ההיטל מכיוון שדירות הדיירים ישתבחו. כך גם במקרה הפוך, בו הוענקו זכויות בנייה נרחבות וישנו רווח כלכלי גבוה ליזם. במקרה שכזה הציבור לא ייהנה מכלל ההשבחה, אלא רק מהחלק שמיוחס לדירות הדיירים.
>
> 59.בניגוד לאשר נקבע על ידי ועדת הערר, המתודה השמאית המוצגת בהחלטתה היא דווקא זו שמתבססת על כוח המיקוח של הדיירים - ההיטל נקבע אך על בסיס "הרווח" של הדיירים, שיכול להיות גבוה או נמוך באופן יחסי, בהתאם למידת הצלחתם במשא

[10] עמ"נ 52383-10-20 ועדה מקומית לתכנון תל אביב ואח' נ' אשדר חברה לבניה בע"מ ואח', ניתן בתאריך 26.08.2021

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

ומתן מול היזם. זאת בניגוד להיטל שמחושב על בסיס ההשבחה הכוללת של המקרקעין, שאיננה מביאה בחשבון את חלוקת הזכויות הפנימית בין הדיירים ליזם.

60..... לעומת זאת, התחשבות בכלל הזכויות החדשות, מבטיחה ניטרליות מסוימת של היזם כלפי גודל דירות הדיירים בהקשר זה, שכן היטל ההשבחה לא נגזר באופן בלעדי מהן.

61.לשיטת ועדת הערר, החלטתה תקדם את הוודאות בגביית ההיטל (פס' 51 ו-62 להחלטה). אף אם אכן כך, אין בכך כדי להצדיק סטייה מהוראות הדין..... זאת בניגוד להיטל השבחה שנגזר מערך הזכויות האובייקטיבי, בניכוי ההוצאות המקובלות הנדרשות למימוש אותו ערך.

62.אכן, פרויקט פינוי-בינוי הוא פרויקט ייחודי וחשוב בתחום ההתחדשות העירונית, בעל מאפיינים ייחודים הכוללים תיאום בין גורמים רבים, סיכון גבוה ועלויות משמעותיות.... עם זאת, פרויקט זה טומן בחובו גם פוטנציאל רווח גבוה ליזם, וכן העמסה על התשתיות הציבוריות הקיימות, באופן המחייב את הרשות המקומית להשקיע משאבים ניכרים רבים בהתאמתן למציאות החדשה.

63.דרך הילוכה של ועדת הערר בניסיון לפשט את חישוב ההיטל ובכך להגביר את הוודאות והיציבות בשוק אכן שובה לב..... עם זאת, קו דק עובר בין מתן תמריץ ליזם להתחדשות עירונית לבין פתיחת פתח לגריפת רווחים ניכרים של היזם על חשבון הציבור ולפגיעה במרקם החיים העירוני. זהו עניין למחוקק לקבוע היכן וכיצד יש למתוח את אותו קו .....כל עוד המחוקק נמנע מלקבוע הוראות ספציפיות לעניין זה, אל לאותם גורמים שיפוטיים להתערב ולקבוע איזון משל עצמם על ידי חישוב והפחתת היטל ההשבחה שלא בהתאם להוראות החוק.

64.כיום, ועל אף מודעותו של המחוקק לעניין, אין דין מיוחד הנוגע לחישוב היטל ההשבחה בפרויקט פינוי-בינוי.....

לפיכך, ועד שייקבע אחרת, יש להמשיך ולחשב את ההשבחה בפרויקט פינוי-בינוי בהתאם לעקרונות המקובלים והידועים.

...

66.לסיכום חלק זה, אני סבורה כי שיטתה של ועדת הערר איננה יכולה לעמוד במצב העניינים הנוכחי, ולפיכך יש להשיב את הסוגיה לשמאי המכריע, על מנת שיחשב את ההשבחה לפי מתודה שמאית מקובלת, באופן התואם את הוראות הדין".

בהתאם להחלטת כב' בית המשפט המחוזי, הורתה כב' השופטת סרוסי להחזיר את התיק לשמאי המכריע שיפעל בתחשיביו בהתאם לפסיקת בית המשפט.

גילוי נאות:

כאמור, בית המשפט הורה על החזרת התיק לשמאי המכריע שדן בו, מר שמואל רוזנברג. היות ומר רוזנברג כבר איננו משמש כשמאי מכריע, לאחרונה מונה הח"מ לדון בתיק וליישם את פסיקת בית המשפט בסוגיה זו.

סיכום:

את שווי הקרקע במצב חדש יש לבחון באמצעות עסקאות השוואה לדירות במתחם הכלול בתכנית ו/או השוואה לקרקע ריקה ופנויה, או בהתאם לחילוץ שווי הקרקע משווי דירות בנויות וככל הניתן, מדירות חדשות בהתחשב בהוראות ומורכבות התכנית בדחייה.

במקרה הנדון אין מחלוקת מהותית בין הצדדים לעניין ערכי השווי (למעט מחלוקת קטנה במצב החדש). המחלוקת הינה בעיקר על מתודולגיית החישוב של סך השווי בשני מצבי התכנון.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

מצב קודם:

ערכי השווי:

אין כמעט מחלוקת בין הצדדים לעניין ערכי השווי במצב הקודם (18,800 ₪ למ"ר בנוי בשומת המשיבה לעומת 19,000 ₪ למ"ר בנוי בשומת המבקשים). יחד עם זאת, אני סבור שיש לנתח את השווי במצב הקודם לפי עסקאות מכר של דירות ישנות ללא צפי להתחדשות עירונית, כך שמחיר המכירה אינו מגלם ציפייה שכזו.

זכויות הבניה הנוספות מתוקף תכניות במצב הקודם:

במצב הקודם חלות על הנכס הנדון תכניות 1648 - 1648/ה' שמעניקות זכויות בניה להרחבה.

זכויות הבניה שמקנות תכניות אלו במצב הקודם הן 2,170 מ"ר מתוקף תכנית 1648, ותוספת של 1,402 מ"ר מתוקף תכנית 1648/ג'. סה"כ 3,572 מ"ר לבניין, וסה"כ 10,716 מ"ר לכל שלושת הבניינים. נתון זה תואם את הרשום בטבלת נתונים כמותיים עיקריים בתכנית החדשה, סעיף 2.3 לתקנון.

אין מחלוקת כי זכויות אלו, בין אם נוצלו ואם לאו, הן חלק בלתי נפרד מסל הזכויות המאושר, והן שייכות לבעלי הדירות הקיימות במתחם.

שווי זכויות הבניה הנוספות ועלויות התאמה:

שמאי המשיבה הציג עסקאות מכר של דירות ישנות בסביבה מרחוב אברהם שטרן החל ממספר 12 ועד 67 ועסקה מרחוב אורוגואי. מבדיקתי עולה כי חלקן כוללות תכנית לתוספת זכויות בניה וחלקן כוללת גם צפי לפינוי בינוי[11] (באתר ה-GIS של הוועדה ניתן לסנן לפי אזורי התחדשות עירונית).

על חלק מבניינים אלו חלה תכנית 1948ג' ובוצעו בהם הרחבות במעט דירות[12].

בשומה דכאן אנו עוסקים בתכנית החדשה בלבד, ומכאן שבמצב הקודם שווי הנכס מגלם את זכויות הבניה מכוח תכנית 1648ג' על כל המשתמע מכך, ואין להביא בחשבון תוספת שווי בגינן ו/או עלויות התאמה ו/או דחיה וכדי'.

מכאן שזכויות הבניה שלא נוצלו, מגולמות במחיר המכירה, כמו גם הצפי לפינוי בינוי, בין אם לפני אישור התכנית או לאחריו.

לפיכך במצב הקודם יש לנתח עסקאות בחלקות בהן אין כלל צפי להתחדשות עירונית.

ניתוח נתוני השוואה במצב הקודם:

עסקאות בבניינים הסמוכים לנכס הנדון, באברהם שטרן 29 ועד 42, כוללות זכויות להרחבה מתוקף תכנית 1648ג וגם תכנית פינוי בינוי שאושרה במהלך 2017.

עסקאות אלו מגלמות פוטנציאל הפינוי בינוי שיש לנטרל.

איתרתי עסקאות במיקומים בהם אין כל רקע לפינוי בינוי (נבדק מול אתר ה-GIS של הועדה המקומית לתכנון ובניה).

[11] תכנית מס' 101-0317016 (בניינים זוגיים 34-42) ותכנית מס' 101-0334334 (הנוכחית, על בניינים 29-33).
[12] בחלקה 229 הסמוכה הורחבו בהיתר בשנת 2016 שש דירות (שטח עיקרי, ממ"ד ושטח שירות), ובשנת 2018 הורחבו שתי דירות נוספות, כולן באותה עמודה. בבניינים סמוכים ניתן לראות הרחבות אך לא מצאתי את היתרי הבניה בתיקי הבניין. קיימות לא מעט חריגות בניה בבניינים, ללא פירוט מהותן באתר הוועדה.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

הובאו בחשבון מקדמי התאמה לשוליות, מיקום וצפיפות בחלקה, והתאמה למועד הקובע:

עסקאות שמגלמות הרחבות ללא פינוי בינוי										
מועד	גו"ח	כתובת	שטח רשום במ"ר	שטח ארנונה	קומה	צפיפות	מחיר	מ"ר אקו' בשוליות (מקדם 0.7 מעל 100 מ"ר)	התאמת מיקום וצפיפות	מקדם התאמה למועד	מחיר למ"ר מתואם
24/01/2016	30414/42/5	פלורנטין 13	25.7	101	2	4 יח"ד	₪ 2,250,000	101	0.8	1.06	₪ 18,891
06/04/2016	30414/61/2	פלורנטין 24	113.6	113	1	4 יח"ד	₪ 2,150,000	109.1	0.8	1.05	₪ 16,554
15/08/2016	30414/63/7	פלורנטין 28	21.4	122	קרקע	6 יח"ד	₪ 2,180,000	115.4	0.8	1.04	₪ 15,717
09/10/2016	30415/256/47	שטרן 11	58	63.8	3	גבוהה	₪ 1,158,479	63.8	1	1.03	₪ 18,703
ממוצע מ"ר בנוי ללא פינוי בינוי ברקע, מגלם הרחבות											**₪ 17,466**

כאמור, זכויות הבניה הנוספות שלא נוצלו מגולמות בשווי.

יוער כי גם שטח הממ"ד מגולם בשווי.

סיכום שווי מצב קודם:

שווי מצב קודם					
שטח דירה קיים (לפי שטח ארנונה)	63	1	₪ 17,466	₪ 1,100,367
זכויות בניה לא מנוצלות	41.2			מגולם בשווי
סה"כ שווי הדירה במצב הקודם				**₪ 1,100,367**

מצב חדש -

ערכי שווי במצב החדש:

השווי במצב החדש חושב בשלוש אפשרויות שיובאו בחשבון במקדם משוקלל בהמשך:

1. העסקה בנכס הנדון.
2. החלק היחסי של הנכס הנדון בקרקע.
3. עסקאות מכר המגלמות ציפייה לפינוי בינוי.

<u>העסקה בנכס -</u>

העסקה נחתמה בסך של 1,200,000 ₪ בסוף שנת 2020, מעל 3 שנים מהמועד הקובע ולכן לא חושבה ביחד עם עסקאות אחרות בסביבה שנערכו סמוך למועד הקובע.
עסקה זו הובאה במקדם משוקלל נמוך, 0.2, עקב המרחק מהמועד הקובע.

<u>החלק היחסי בקרקע -</u>

לאחר קריאת טענות הצדדים, ועיון בשומת הוועדה אליה הפנה שמאי המבקשים, אני מקבל את השווי למ"ר מבונה שקבע שמאי המבקשים בסך 7,500 ₪.

מטלות ציבוריות:

מדובר במקרה זה בבניית שטח ציבורי בבניין מס' 2. עפ"י סעיף 4.1 ט' לתקנון, יבנו 260 מ"ר שטח ציבורי לטובת עיריית ירושלים לשימושי גני ילדים, לכל כיתת גן תצורף חצר בשטח של 170 מ"ר. כמו כן יתוכנן מעבר ציבורי בשטח של 38 מ"ר שיועברו לטובת עיריית ירושלים ויירשמו על שמה.

בשומה מכרעת תיק מינוי 2526-2020 לנכס בגו"ח 30341/524-523, רחוב קאסוטו בירושלים, נקבע בתכנית 14404 שטח ציבורי עבור מבנה ציבור. עמדת העיריה כפי שהועברה ע"י עו"ד ארז שפירא הייתה כי אין להביא בחשבון את עלות הקמת מבנה הציבור במסגרת היטל השבחה.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

לאור העובדה כי בתכנית לא נקבע מי נושא בעלות הקמת השטח המיועד לשטח ציבורי ומקומות החניה עפ"י נספח הבינוי לתכנית והן עפ"י תכנית ההגשה להיתר, וכן לא נקבעה רמת הגמר הביצוע הנדרשת, לא אביא בחשבון במקרה הנדון את עלות הקמת השטח למבנה ציבורי.

בהתאם לנתונים שנמסרו לכותבי חוו"ד הכלכלית על ידי היזם, קיימות בתכנית מטלות ציבוריות כדלקמן: "בניית מבנה ציבורי בשטח של 260 מ"ר. לפי הנחיית השמאית המחוזית עלויות בנייתו לא הובאו בחשבון בתחשיב עלויות ההקמה."... "בהתאם להוראות השמאית המחוזית בוצע קיזוז אגרות בגין שטחים בנויים. כמו כן לא בוצע תחשיב פיתוח למרכיב הקרקע ולא עבור פיתוח הכביש המופיע בתכנית. יודגש כי ככל שידוע לנו קיזוזים אלו אינם תואמים את מדיניות הוועדה המקומית".

יודגש כי בהכרעתי זו אינני קובע כי לא קיימת עלות להקמת השטח המדובר, אך ככל שהצדדים אינם מסכימים לנושא בעלות הקמת השטח אזי הכרעתי לעניין זה איננה רלוונטית ולא יכולה להיות מבוססת. אדגיש למען הסר ספק, כי ככל שעלות הקמת השטח תושת על הבעלים אזי יש להפחית את העלות משווי המצב החדש, או לחילופין יש לבצע קיזוז אגרות והיטלים בעת הוצאת היתר הבניה או בכל דרך אחרת.

עלויות פיתוח שצ"פ, שבילים ודרכים:
בהוראות התכנית לא נקבע מי יישא בהוצאות הפיתוח. כמו כן, בתנאים לקבלת היתר בניה נקבע כי הבקשה להיתר תכלול תכנית פיתוח עבור שטחי השפ"פ. אין איזכור לדרכים ושצ"פ.
אין ודאות לעניין זהות המבצע, ואין מניעה שיבוצעו ע"י הרשות המקומית.
מפנה בעניין זה להחלטת ועדת ערר בתיק מס' 0519/8065 אייל יוסף שאולוף ואח' נ' הועדה המקומית לתו"ב ירושלים, מיום 09.06.2020.
לפיכך, אינני מוצא עלות שתחול במקרה זה היזם.

עלויות העתקת/כריתת עצים:
עלויות אלו יחולו על היזם, ולכן יש להתחשב בהן במידה מסויימת בתחשיב ההשבחה.

דחיה למימוש:

שמאי המבקשת הפנה לשומה מכרעת של יהודה פלד בגו"ח 30414/7, שם חושבה דחיה ל-10 שנים בשיעור היוון 7.5%, וכן מקדם מורכבות פרויקט 0.7.

ישנו הבדל בין המקרה בו עסקה שומת פלד לבין הנכס הנדון -

בשומת פלד מדובר אמנם בתכנית התחדשות עירונית, אך לא ניתן להוציא מכוחה היתרים, אלא לאחר אישור תכנית מפורטת, כך שמשך זמן הדחיה במקרה זה מוערך לפחות בשנתיים נוספות עד לאישורה של תכנית מפורטת. בנוסף, בשומת פלד מדובר בתכנית עם תפוגה, התכלות.

גורמים אלו השפיעו בשומת פלד הן על משך הדחיה, הן על שיעור ההיוון והן על מקדם מורכבות הפרויקט.

בנכס הנדון מדובר בתכנית שניתן להוציא מכוחה היתרים, ואין לה התכלות, שכן מדובר על זמן למימוש התכנית ולא על תפוגתה/התכלותה או מה שמכונה "מנגנון השמדה עצמית" של תכנית.

יצוין, כי מבדיקה באתר האינטרנט של יזם התכנית, חברת "קדמת היובל קדמת גנים בע"מ", עולה כי התכנית עברה שלבים רבים עד לאישורה, וניתן לקבל היתר בניה על פיה.

על פי סעיף 6.6 לתקנון: "למרות האמור בסעיף 7.1 "שלבי ביצוע" בהוראות התכנית ניתן יהיה לבצע את התכנית בהינף אחד או בשינוי סדר השלבים המצוינים ובלבד שיושלמו כל בניה ופיתוח בשטחים ציבוריים פתוחים ומבונים או בשטח המסומן בזיקת הנאה.
מכאן ששלבי הביצוע בתכנית אינם מחייבים כלל.
אני סבור כי דחיה למשך 7 שנים הינה סבירה, שכן לא ניתן לדעת בוודאות מה ייבנה קודם או אם ייבנה בהינף אחד.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

מקדם הפחתה בגין מורכבות וגודל פרויקט:
הובא בחשבון מקדם 0.8, המגלם את עלויות העתקת/כריתת העצים שהוזכרו לעיל.

שטחי הבניה:
הובאו בחשבון שטחי הבניה העיקריים מעל ומתחת לפני הקרקע והשטח למסחר.
שמאי המשיבה לא הביא בחשבון את שטחי הבניה העיקריים התת קרקעיים, אשר מיועדים למגורים ורשומים כך בשל טופוגרפיית פני הקרקע.

מקדם הפחתה למגורים מעל מסחר/מבנה ציבור:
הובא בחשבון מקדם 0.9 בהתאם לשומות הצדדים.

עלויות הריסה:

מאחר שבחלק מהבניינים יש הרחבות בניה, בין אם בהיתר ובין אם לאו, הובאו בחשבון שטח תוספות הבניה בהיתר בתוספת 10% בניה ללא היתר ושטחים משותפים:

שטחים להריסה	
בניין 1 שטח רשום	2164.2
בתוספת שטחים משותפים 10%	216.4
תוספות ללא היתר (משוער 5%)	108.2
סה"כ לבניין 1	**2488.8**
בניין 2 שטח רשום	2164.2
בתוספת שטחים משותפים 10%	216.4
בתוספת הרחבות 8 יח"ד	589.0
תוספות ללא היתר (משוער 5%)	108.2
סה"כ לבניין 2	**3077.8**
בניין 3 שטח רשום	2164.2
בתוספת שטחים משותפים 10%	216.4
בתוספת הרחבות	74.8
תוספות ללא היתר (משוער 5%)	108.2
סה"כ לבניין 3	**2563.6**

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

תחשיב השווי במצב החדש:

שווי מצב חדש							
מהות	**שטח במ"ר**	**מקדם אקו'**	**הפחתה למגורים מעל מסחר/שב"צ**	**מקדם דחיה לשלביות ביצוע**	**שווי מ"ר מבונה**		
בניין 1 - 105 יח"ד מעל מסחר							
שטח עיקרי למגורים עילי	9132.7	1	0.9	0.6227	7,500 ₪	38,389,859	₪
שטח עיקרי למגורים תתק	1426.4	1	0.9	0.6227	7,500 ₪	5,995,959	₪
שטח עיקרי ממוצע ליח"ד, ללא ממ"ד	100.6						
ממ"דים	1260	0.7	0.9	0.6227	7,500 ₪	3,707,541	₪
שטח עיקרי למסחר	124			0.6227	11,000 ₪	849,431	₪
בניין 1 - עלויות הריסה ופינוי	2489			0.6227	300 ₪	-464,973	₪
בניין 2 - 104 יח"ד מעל שב"צ							
שטח עיקרי למגורים עילי	9132.6	1	0.9	0.6227	7,500 ₪	38,389,439	₪
שטח עיקרי למגורים תתק	1377.4	1	0.9	0.6227	7,500 ₪	5,789,985	₪
שטח עיקרי ממוצע ליח"ד, ללא ממ"ד	101.1						
ממ"דים	1248	0.7	0.9	0.6227	7,500 ₪	3,672,231	₪
שטח לבנייני ציבור	298						
בניין 2 - עלויות הריסה ופינוי	3078			0.6227	300 ₪	-575,006	₪
בניין 3 - 105 יח"ד מעל מסחר							
שטח עיקרי למגורים עילי	9132.7	1	0.9	0.6227	7,500 ₪	38,389,859	₪
שטח עיקרי למגורים תתק	1457.7	1	0.9	0.6227	7,500 ₪	6,127,531	₪
שטח עיקרי ממוצע ליח"ד, ללא ממ"ד	100.9						
ממ"דים	1260	0.7	0.9	0.6227	7,500 ₪	3,707,541	₪
שטח עיקרי למסחר	124			0.6227	11,000 ₪	849,431	₪
בניין 3 - עלויות הריסה ופינוי	2564			0.6227	300 ₪	-478,946	₪
סה"כ שווי לפני הפחתה להיקף פרויקט						**144,349,880**	**₪**
שווי לאחר הפחתות						**144,349,880**	**₪**
מקדם הפחתה להיקף פרויקט + העמסת עלויות נוספות						0.80	
סה"כ שווי הפרויקט						**115,479,904**	**₪**
חלק יחסי של בניין 3						38,493,301	₪
חלק יחסי של המבקשים			2.95%			1,135,552	₪
היוון דמי שכירות שישולמו במהלך התקופה (7 שנים, 4%, 50 ₪ למ"ר, 63 מ"ר)						226,878	₪
סה"כ שווי מצב חדש						**1,362,430**	**₪**

<u>עסקאות מכר המגלמות ציפייה לפינוי בינוי - לאחר אישור/הכנת תכנית -</u>
אותרו עסקאות בסביבה בחלקות עליהן חלה תכנית פינוי בינוי בסמוך למועד הקובע, או תכנית בהכנה לקראת פינוי בינוי, כך שהמחיר מגלם ציפיות ממשיות):

תאריך	גו"ח	כתובת	שטח	קומה	מחיר	מקדם התאמה למועד	התאמה לדחיה עד אישור תכנית פינוי בינוי)	שווי מ"ר		הערות
28/06/2017	30415/219/3	שטרן 38	64	1	1,525,000 ₪	1	1	23,828	₪	תכנית 101-0317016 מ-12/6/17
20/07/2017	30415/229/28	שטרן 31	54	7	1,310,000 ₪	1	1	24,259	₪	במתחם שלנו
21/02/2018	30415/232/9	שטרן 37	56	3	1,300,000 ₪	0.98	1.145	26,046	₪	תכנית פינוי בינוי בהכנה, סעיפים
20/03/2018	30415/233/24	שטרן 39	56	7	1,330,000 ₪	0.975	1.145	26,512	₪	77-78 מיולי 2017, אושרה תכנית
21/03/2018	30415/231/3	שטרן 35	93	3	1,850,000 ₪	0.975	1.145	22,206	₪	101-409656 ב-2019
							ממוצע מתואם	**24,570**	**₪**	

מכאן ששווי הדירה באפשרות זו, לפי 63 מ״ר, הינו **1,547,922** ₪. שווי זה מגלם תכנית מאושרת לפינוי בינוי.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

שקלול הנתונים וקביעת השווי במצב החדש וההשבחה:

עסקה בנכס - מכר ב-2020			₪	1,200,000
התאמה ל-2017	1,150,000 ₪	0.2	₪	230,000
לפי שווי קרקע	1,362,430 ₪	0.3	₪	408,729
לפי עסקאות בסביבה לאחר אישור/בהכנת תכנית פינוי בינוי	1,547,922 ₪	0.5	₪	773,961
שווי משוקלל מצב חדש			**₪**	**1,412,690**
שווי מצב קודם			**₪**	**1,100,367**
סה"כ ההשבחה במעוגל			**₪**	**312,320**

12. עקרונות ושיקולים בהערכה

בהערכת ההשבחה בשווי המקרקעין שבנדון כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, עקב אישור תכנית ומימוש בדרך של העברת זכויות במכר, הבאתי בחשבון, בנוסף לאמור לעיל, את העקרונות והשיקולים הבאים:

12.1. עפ"י התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965, ההשבחה הינה "עליית 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, בכל אחד מהמועדים הקובעים.

12.2. ההערכה בוצעה בהתאם לפס"ד שהתקבל בבית המשפט העליון לעניין שיטת חישוב ההשבחה בנכס בו אושרו רצף תכניות בזו אחר זו ללא ששולם היטל השבחה בגינן. ההלכה שנקבעה הינה שיטת "המדרגות" הידועה כ"הלכת פמיני".

12.3. הבאתי בחשבון את מיקום הנכס הנדון בשכונת קריית היובל בירושלים.

12.4. הבאתי בחשבון את נתוני החלקה, טופוגרפית הקרקע, וכן את הבנוי עליה.

12.5. המועד הקובע להערכה זו הינו מועד אישור התכנית + 15 יום כחוק.

12.6. הבאתי בחשבון את מצבו התכנוני של הנכס במצב הקודם ובמצב החדש.

12.7. ההערכה כוללת מע"מ, ככל שחל.

13. השומה

לאור האמור לעיל ובחינת ההשבחה בתת חלקה 2, חלקה 230 גוש 30415, הגעתי לכלל דעה כדלקמן:

מהות	המועד הקובע	השבחה ב- ₪	היטל השבחה ב- ₪
101-0334334	02.08.2017	₪ 312,320	₪ 156,160

הערכים הנקובים יוצמד כחוק, ובתקופה בה התנהל הדיון בפני לא יישאו תשלומי ריבית.

ולראיה באתי על החתום,

בועז קוט,

שמאי מכריע