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: 620-2022
מספרנו: 835

לכבוד המבקש,
אברהם ספיר
המיוצג ע"י מר ראובן מאירוביץ, שמאי מקרקעין
במייל: reuvenmeirovich@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 24
אברהם שטרן 33-29, דירה 23
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 07.03.2022 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 16.01.2022, שנערכה ע"י השמאי אמיר חופשי ותגובתו לשומת המבקש מיום 08.06.2022.

2.2. שומת המבקש מר אברהם ספיר מיום 23.02.2022, שנערכה ע"י השמאי ראובן מאירוביץ.

2.3. בתאריך 13.06.2022, 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	24
שטח תת החלקה	56 מ"ר
מהות הנכס	דירת מגורים בקומה שביעית
כתובת	רחוב אברהם שטרן 33, קריית היובל, ירושלים
בעלות	חכירה מהוונת

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 פרוייקטים 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 בני 9 קומות, 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 שביעית, ברמה רגילה. בקומה זו 4 דירות בקומה.

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.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

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.

טבלת זכויות הבניה:

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

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	שרות	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	435.2	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	423.2	13674	104	(6) 90.65	23	(2) 7
מגורים ד'	מגורים	3	3	1514.4	9132.7	2740.9	1457.7	435.2	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 המצויינים בטבלה.
3. תותר חלוקה שונה של יח"ד בין המבנים ובלבד שסך יח"ד לא יעלה על 320.
4. שטחי השירות המצויינים 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.

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.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

(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 ו 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.	

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.
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 דירה2, 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.

9. **<u>המצב המשפטי:</u>**

9.1. על פי העתק רישום מקרקעין מפנקס הבתים המשותפים מיום 20.02.2022 גרסת אינטרנט, עולים הפרטים הבאים:

גוש:	30415
חלקה:	230 (מספר ישן 207)
שטח החלקה:	1,678 מ"ר
תת חלקה:	24
שטח תת החלקה:	56 מ"ר
חלק ברכוש המשותף:	7/237
תיאור הנכס:	דירה מס' 23 בקומה שביעית
בעלויות:	קרן קיימת לישראל
חכירות:	אברהם ספיר, חכירה מהוונת עד 31.03.2070, בשלמות
הערות:	19.10.2021 הערת אזהרה סעיף 126 בגין הסכם, לטובת טואטי שרה מונה וטואטי יוסף אפרים 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 19.10.2021 נחתם הסכם מכר. הדירה נמכרה תמורת 1,450,000 ₪.

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

מהות ההשבחה	מועד קובע	ההשבחה בשומת המשיבה	ההשבחה בשומת המבקש
101-334334	02.08.2017	477,283 ₪	32,386 ₪

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

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

11.1. שמאי המשיבה:

על פי חוות דעת כלכלית, דירת התמורה שתתקבל בעבור תת חלקה 23 הינה בשטח של 90 מ"ר.

מהות ההשבחה בגין תכנית 101-0334334 תחושב לפי הפרש שווי בין החלק היחסי של הדירה משווי החלק היחסי של בניין מס' 3 במתחם הכולל את בניינים 3-1 ב"מצב חדש" - בנייני מגורים בבינוי של 23 קומות מעל הכניסה הקובעת ו-7 קומות מתחת לכניסה הקובעת עם שטחי מסחר, שצ"פ ושטח מבונה למבנ"צ, עבור 314 יח"ד, בשטח עיקרי של 27,398 מ"ר, שטחי ממ"דים 3,768 מ"ר, תוך הפחתות נדרשות בגין דחיה, גודל ומורכבות פרויקט, עלויות הריסה ופינוי לבינוי הקיים ב-3 החלקות, לעומת שווי במצב הקודם המהווה את הדירה במצבה לרבות זכויות הבניה שטרם מומשו. לא הובאו בחשבון זכויות בניה לשטחי ממ"דים מאחר וערכי השווי מגלמים את האפשרות לבניית ממ"דים (הכפופה לדחיה ומושע, בינוי חדש על ישן לבניינים המחייבים חיזוק ופונקציונליות).

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".

[1] גבע בלטר בגו"ח 30439/39, גבע בלטר בגו"ח 30435/29

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

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%.
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

[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
[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

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%

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 24 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 ₪.

1. שווי מ"ר מבונה:

במצב החדש נקבע בשומתי שווי של 21,500 ₪ בהסתמך על נתוני השוואה מהשנים 2016-2015 בעיקר, לאחר התאמה למיקום. חוות הדעת הכלכלית הוכנה בשנת 2016 והשווי אשר נקבע מסתמך בעיקרו על נתוני השוואה מהשנים 2014-2013.
לפיכך שווי של 19,000 ₪ אינו משקף את השווי העדכני. באם נביא התאמה לזמן של 5% למועד הקובע לעסקאות בחוות הדעת הכלכלית נקבל שווי מ"ר בנוי אפילו גבוה יותר וכ- 22,000 ₪ = 19,000 ₪ X 1.05^3.
מהשווי הבסיסי של 21,500 ₪, השווי למ"ר קרקע מבונה הינו 8,300 ₪ (38.6%) לאחר הפחתות גדולות בחילוץ - מע"מ 17% , יזמות 20% ועלויות בניה של 7,000 ₪.
יצוין כי בדירות חדשות מחירי המכירה הם של פריסייל, דהיינו לאחר הנחות של מכירה מוקדמת. לפיכך לשווי הבסיסי היה צריך לתת תוספת אף בגין הנחות למכירה מוקדמת.
בתחשיב ההשבחה הובאו הפחתות נוספות כמו מגורים מעל מסחר ודחיה לשלביות ביצוע פרויקט כך השווי פר מ"ר עוד נמוך בהרבה.

2. מתודת החישוב:

עפ"י השומה האחרת למעשה נערך דוח אפס לפרויקט אשר ממנו נגזר השווי של הבעלים בקרקע.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

בעת חישוב היטל השבחה יש לבחון את הפרויקט בשלמותו ולא על החלק של היזם בלבד, דהיינו השטח הכולל לבחינה צריך להיות שטחי הבניה לפי תב"ע למלוא זכויות הבניה.
הדיירים אמנם "מאבדים" זכויות בניה אך למעשה מקבלים דירה חדשה בשטח גדול יותר מהבנוי כיום הכוללת חניה ומרפסת.
הפחתת עלויות בניה אינו רלוונטי לצורך חישוב ההשבחה.
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 ואי נ' אשדר חברה לבניה בע"מ** מיום 26.08.2021 (סעיפים 46 - 47 עמ' 11 לפס"ד).
לסיכום, חישוב היטל ההשבחה הינו בהתאם לשווי הזכויות עפ"י התכנית במצב החדש תוך התחשבות אך ורק בזכויות ובמגבלות הנובעות מהתכנית בלבד וגזירת החלק היחסי של הנישום ובמצב הקודם שווי הדירה במצבה.
הניסיון להפריד בין הערכת שווי מצב חדש לבין ההכנסות הצפויות ליזם אולי רלוונטית לבחינת רווחיות היזם אך אינה רלוונטית לחישוב היטל השבחה עפ"י החוק והפסיקה.
גם שיטת החישוב הזאת מעוותת וכמו בעסקת קומבינציה מחושב מצב חדש ומצב קודם לפי הזכויות התכנוניות ולפי השטחים הבנויים בפועל.
הנישום הינו פרטי והוא המימוש הראשון. גם אם היה מדובר במימוש שני בבקשה להיתר (ללא קשר לפטור אם חל), הרי שהיה מחושב ההיטל המלא וגזירת אחוז המימוש בניכוי המימושים הקודמים במכר.
לצורך הדוגמה אם נמכרו 5% מהזכויות והמימוש השני בבקשה להיתר, אזי אחוזה המימוש יהיה 100% - 5% = 95%.

3. התייחסות לתחשיב שמאי המבקש:
קיימות בעיות מתודיות בתחשיב:
   1. הופחתו כל דירות הבעלים מהשווי של הפרויקט.
   2. הופחת מע"מ גם מהשווי למסחר.

[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
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

3. חישוב החלק היחסי של תת חלקה הנישומה אינו ברור - פעם אחת גוזרים את החלק היחסי של הדירה הנישומה מכלל הפרויקט ללא דירות הבעלים ואז מוסיפים את שטח הדירה החדשה במלואה לפי שווי מ"ר מבונה חדש.
4. שכר הדירה שהופחת למעשה מהווה את השווי בשימוש של דירות הבעלים עד לקבלת הדירות החדשות ולפיכך אין להפחית שווי זה ויש להוסיפו.

4. הפחתת עלויות הבניה של שטחי הציבור:

התכנית אינה מגדירה כי היזם הוא זה שצריך לבנות את מבנה הציבור, לפיכך ההנחה כי מבנה הציבור יוקם ע"י העירייה.
לחילופין גם אם המטלות היו חלות על היזם הרי שעפ"י הנחיות משפטיות בפרויקטים של פינוי בינוי אין להפחית מטלות ציבוריות אלא אם כן יש הסכם טרום תב"עי, שזה לא המקרה הנדון.
בנוסף, אין להפחית את המטלה הנ"ל מכיוון שמדובר בהסדר קנייני שיוסדר מול המחלקות הרלוונטיות בעיריית ירושלים)כגון מחלקת כלכלה עירונית, מחלקת מבני ציבור, אגרות והיטלים וכו').
במידה והמטלה הייתה חלה על היזם, אזי יש לבחון את התרומה לפרויקט שילוב שטחי ציבור לרווחת הדיירים.
בנוסף לאמור לעיל, בשומה האחרת יש כפל הפחתות, דחיה למורכבות וגודל הפרויקט שמגלמות כבר עלויות בניה למבני ציבור ככל שקיימות.

טיעונים נוספים שהועלו במהלך הדיון:

בחישוב היטל ההשבחה יש לבחון שווי מצב חדש מול שווי מצב קודם. כל הניסיונות להכניס חישובים שאינם רלוונטיים להיטל ההשבחה, יוצרים עיוותים.
צריך לעשות הבחנה בין חישוב רווחיות של יזם לבין חישוב היטל השבחה.
בהבחנה בין דירות ישנות לחדשות הובאו בחשבון הפחתות בהתאם, כולל רווח יזמי, עלויות בניה ישירות ועקיפות.
הסיכוי למימוש הזכויות שלא נוצלו, 41 מ"ר, מאוד נמוך, אך ניתן להן שווי נמוך.

לגבי הדירות החדשות, יש לשים לב שמדובר בפריסייל ויש הנחה לדירות מוקדמות.
דוחות אפס של יזמים זה תלוי באיזה מסלול זה. זה לא סוד שמשנים את הדוחות כדי לעמוד ביעדים כאלו ואחרים.

מבין עסקאות ההשוואה, ייתכן שבחלק מהנתונים יש הרחבות.
אם יש אפשרות להרחיב אז השווי מגלם את ההרחבה. הוא מקבל זיכוי נוסף בזכויות הבניה הנוספות.
בעסקאות ההשוואה אנו לא יודעים מה רמת הגמר של הדירות. יש מרכיב של אי ודאות בנתוני ההשוואה ולכן הולכים לקולא בזכויות הבניה. הממוצע בין העסקאות מאזן בין כל הנתונים.

11.2. שמאי המבקש:

שמאי המבקש חולק על ערכי השווי שקבע שמאי המשיבה.

לטענתו, ערכי השווי במצב הקודם דומים לאלו ששימשו את שמאי הועדה, בסך 17,100 ₪/מ"ר בנוי ברוטו (7,800 ₪ למ"ר מבונה).

בבניה חדשה סבור שמאי המבקש שהשווי בנספח השמאי סביר יותר מזה שקבע שמאי המשיבה, 19,000 ₪.

מאחר שהנספח השמאי הוכן בשנת 2016 , לקראת אישור התב"ע, ומאחר שהנספח השמאי בודק את כדאיות הפרויקט ליזם, סבר שמאי המבקש כי מן הראוי להסתמך עליו מבחינת השווי לחלקו של היזם.

שמאי המבקש הסתמך על פסק דין בבית המשפט המחוזי בתל אביב, תיק עמ"נ 52383-10-20 בעניין אשדר, אשר ניתן ביום 26/08/2021 , תוך התאמתו למקרה הנדון.

מתודת החישוב:

שמאי הועדה חישב את שווי הקרקע בכללותה במצב החדש, הוסיף דמי שכירות בתקופת הבניה והפעיל מקדמים שונים, חילק לשלוש (יש שלושה בניינים כמעט זהים), חישב את חלקו של הנישום בשווי השליש, הפחית את השווי הקודם למציאת ההשבחה וחילק לשניים למציאת היטל ההשבחה.

לדעת שמאי המבקש ישנה בעיתיות עם שיטה זו:

המדובר בחישוב ההשבחה לדירה בודדת ולא לכלל הפרויקט. לפיכך יש לבחון את ההשבחה בשני מישורים:

האחד שטח דירת התמורה לדירה המסוימת הנישומה (זכויות בניה) והשני תוספת זכויות בניה אשר אינן משמשות עוד את בעלי הדירות המקוריות והועברו ליזם לצורך הוצאת הפרויקט לפועל.

מתוך הנספח השמאי למדים כי התוספת לדירה הבודדת הינו בסך 34 מ"ר ברוטו המתווספים לשטח ברוטו השווה בערכו לשטח הרשום (שטח רצפה) של הדירה המקורית.

במישור השני יש לבחון מה ערך זכויות הבניה של היזם אילו מכר אותם ליזם אחר, בטרם התחיל לבנות. לפיכך יש להביא בחשבון את שווי הפרויקט ליזם (לפי הנספח השמאי) וממנו להפחית עלויות הבניה של כלל הפרויקט, לרבות דירות התמורה לבעלים המקוריים, שטחי ציבור ברמת מעטפת, ופיתוח חצר, כמו גם ההתחייבות לשלם דמי שכירות לדיירים המקוריים במשך תקופת הבניה.

לאחר ניכוי עלויות אלה ניוותר עם השווי לקרקע הנכון לזכויות הבניה הנוספות של היזם.

המשך החישוב יכול שיהיה בדרך שהלך בה שמאי הועדה, עם תיקונים על פי הנדרש.

שיטה זו מבטיחה גם אפשרות לקבלת פטור עד לשטח של 140 מ"ר על פי החוק (במידה שזה רלוונטי) וגם מבטיח חישוב יותר נכון של ההשבחה הנובעת מזכויות הבניה הנוספות אשר הועברו ליזם.

לדעת שמאי המבקש, לא צריכה להיות השפעה לשווי הדירות במצב החדש או לדירות אחרות בפרויקט, כי יש דירות בכל מיני סוגים וגדלים, וגם דירות התמורה, והרחבות שהיו בהיתר. העניין הוא תוספת זכויות הבניה.

לדירה הספציפית הזו יוספו 34 מ"ר ברוטו על שטח ברוטו מקורי של 56 מ"ר, סה"כ 90 מ"ר. אלה תנאי הקבלן שעשה בדיקה כלכלית וזה חלק ממסמכי התב"ע.

לגבי ההשתתפות בסל זכויות הבניה, מדובר על זכויות עודפות - דירות היזם. אנו אמורים לחשב את החלק של הדירה הזו בין דירות היזם.

הסבר לתחשיב שמאי המבקש:

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

כדי לממש את הפרויקט צריך לעשות מספר פעולות שמתחייבות מעצם הפרויקט. כמו לדוגמה לבנות את דירות הבעלים.

הובא בחשבון הפדיון הצפוי עפ"י חוות הדעת הכלכלית, ממנו הופחתו בין היתר עלויות בניה ישירה, פיתוח חצר, בניה עבור הבעלים המקוריים, עלויות הריסה ושטחים ציבוריים ברמת מעטפת (מטלות ציבוריות. זה לא כלל השטחים הציבוריים של התכנית אלא רק בבניין אליו אומרים לעבור).

כמובן אם הרשות המקומית תרצה להשתמש בזה, היא תצטרך לעשות עבודות גמר.

עלויות עקיפות לא הובאו בחשבון.

מטלה נוספת על היזם היא תשלום דמי השכירות לבעלי הדירות. בלי זה לא יוכל להוציא את הפרויקט לפועל. עלויות השכירות מתייחסות לכלל הבעלים המקוריים.

נושא המע"מ - הופחת מע"מ מהסיבה שהפדיון כולל מע"מ.

תחשיב ההשבחה:

הכנסה צפויה מהפרויקט	ערך		שווי למ"ר		שטח במ"ר
מצב חדש					
מגורים	668,423,125	₪			35429
מסחר	5,513,040	₪	22,230	₪	248
סה"כ פדיון	673,936,165	₪			
דירות התמורה	179,550,000	₪	19,000	₪	9450
פדיון ללא דירות התמורה	494,386,165	₪			
פדיון ללא מע"מ	422,552,278	₪			
הורדת חלק מרווח יזמי 12%	377,278,819	₪			
עלות בניה ישירה					
פיתוח חצר	649,211	₪	330	₪	1967
שטח פלדלת (כולל ממ"ד)	160,847,660	₪	4,540	₪	35429
שטחי מסחר (כולל שירות)	1,059,388	₪	3,715	₪	285
שטחי שירות	15,556,764	₪	2,724	₪	5711
שטחי מרפסות	4,785,360	₪	1,270	₪	3768
שטחי מרחסנים	7,316,200	₪	2,330	₪	3140
שטח מרתף חניה	32,235,550	₪	2,330	₪	13835
שטחים ציבוריים מעטפת	531,180	₪	2,043	₪	260
הריסה לפי 300 ₪/מ"ר	2,242,565	₪	300	₪	7475
סה"כ עבודות בניה	225,223,878	₪			
בלתי נצפה מראש 5%	11,261,194	₪			
סה"כ בניה ישירה	236,485,072	₪			
יתרה לקרקע	140,793,748	₪			
הורדות נוספות					
שכ"ד ל-48 חודשים מהוון לפי 4%	15,550,470	₪	50	₪	7140
יתרה לקרקע לאחר הורדות	125,243,278	₪			
חלק יחסי בניין 3	41,747,759	₪			
חלק יחסי תת חלקה 24 - 2.95%	1,231,559	₪			
שווי שטח ברוטו לדירה (ז"ב)	747,000	₪	8,300	₪	90
סה"כ לדירה במצב חדש	1,978,559	₪			
לאחר דחיה לביצוע 0.713	1,410,712	₪			
לאחר הורדה בגין מורכבות וגודל 0.873	**1,231,552**	**₪**			
מצב קודם					
שווי דירה	1,052,800	₪	18,800	₪	56
זכויות בניה דחוי 0.5	160,797	₪	3,900	₪	41.23
הפחתת בנוי חדש על ישן דחוי 0.5	14,431	₪	350	₪	41.23
סה"כ שווי מצב קודם	**1,199,167**	**₪**			
ההשבחה					
השבחה	**32,386**	**₪**			

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 חסרת 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.

מכוחה של התכנית ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

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

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.

אולם, לדעתי השוק עדיין לא מפנים לגמרי את היתרונות בתכנית החדשה, אך 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, 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 של העסקה 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 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).

*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.). 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 בקו שלי ב.ק.)***

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
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 המחלוקת בין הצדדים הינה על ערכי השווי בשני מצבי התכנון ועל מתודולוגיית התחשיב.

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:

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 וכד'.
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.

שמאי המבקש הפנה לערכי השווי שנקבעו בנספח השמאי (חוות הדעת הכלכלית שצורפה למסמכי התכנית). מבדיקת ערכי השווי ודרך קביעתם, עולה כי הם נקבעו למועד עריכת השומה, 30.05.2016, ומבוססים על עסקאות מכר בין ינואר 2014 לפברואר 2015, כלומר מעל שנתיים מהמועד הקובע לאישור התכנית, ועל כן לא אשתמש בערכי שווי אלו.

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).

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

[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

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. עסקה בבניין בקומה ראשונה משנת 2020 (מעל שנתיים לאחר המועד הקובע)[13].
2. החלק היחסי של הנכס הנדון בקרקע.
3. עסקאות מכר המגלמות ציפייה לפינוי בינוי.

<u>העסקה בדירה בקומה הראשונה בשנת 2020 -</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. הובאה בחשבון התאמה למועד הקובע.
עסקה זו הובאה במקדם משוקלל נמוך, 0.2, עקב המרחק מהמועד הקובע.

<u>החלק היחסי בקרקע -</u>

בשומה קודמת שערכתי לדירה באותו בניין[14], הוצגה בפניי שומת ועדה 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 ₪. בחנתי את עסקאות ההשוואה בשומה ואני מאמץ שווי זה.

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.

[13] יוער ויודגש כי את העסקה בנכס הנדון בחרתי שלא להביא בחשבון לאור כך שהיא נערכה בתקופה בה מחירי הנדל"ן האמירו משמעותית
[14] תת חלקה 2

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

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.

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.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

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.

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, הובא 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 77-78 מיולי 2017, אושרה תכנית
20/03/2018	30415/233/24	שטרן 39	56	7	1,330,000 ₪	0.975	1.145	26,512 ₪	
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 כ-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 בדירה בקומה ראשונה משנת 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. <u>עקרונות ושיקולים בהערכה</u>

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. <u>השומה</u>

לאור האמור לעיל ובחינת ההשבחה בתת חלקה 24, 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