יהודה פלד – שמאי מקרקעין ומשפטן
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

תאריך: 16 ספטמבר, 2020
מספר מינוי: 891-2020
מספרנו: 42 מכרעת

לכבוד
מלכה שלמה (המבקש)
באמצעות חיים וויצמן יהושע, שמאי מקרקעין
בדוא"ל - haimy611@hotmail.com

לכבוד
הועדה המקומית לתו"ב ירושלים (המשיבה)
באמצעות סיגלית בת שלמה שמאית מקרקעין
בדוא"ל- sigalit_b.s@013.net

א.ג.נ.,

שומה מכרעת להיטל השבחה

גוש 30414 חלקה 7 תת חלקה 8

רחוב טהון 18 שכונת קרית יובל, ירושלים

בהתאם להוראות ס' 14 (ב) (1) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965 מוניתי כשמאי מכריע לעניין שבנדון.

בתאריך 11.6.2020 קיימתי דיון בנוכחות שמאי הצדדים. סיכום הדיון הועבר לצדדים.

1. מטרת השומה

1.1. אומדן ההשבחה למקרקעין שבנדון כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965.

1.2. מהות ההשבחה: מימוש זכויות בדרך של מכר.

2. מועדים קובעים לשומה

תוכנית	מועד קובע
4660	3.9.1997
101-0268219	5.8.2017

3. ביקור בנכס

ביקור בנכס נערך ע"י החת"מ בתאריך 2.6.2020.

4. פרטי הנכס

גוש:	30414
חלקה:	7
שטח החלקה הרשום:	1,157 מ"ר
תת חלקה:	8
שטח תת החלקה הרשום:	43.87 מ"ר
שטח עפ"י מדידה גרפית:	96.94 מ"ר + 30.98 מ"ר מרפסות[1]
סוג הנכס:	דירת מגורים
מיקום:	רחוב טהון 18, שכונת קרית יובל, ירושלים.

[1] בהתאם לשומת המשיבה

5. <u>תיאור הנכס והסביבה</u>

הנכס נשוא השומה, דירת מגורים הממוקמת בקומה ראשונה מעל לקומת קרקע ברחוב טהון 18 בקרן הרחובות טהון ואורוגוואי בשכונת קרית יובל בירושלים, חלקה 7 בגוש 30414.

שטחה הרשום של הדירה- 43.87 מ״ר. שטח הדירה עפ״י מדידה גרפית כמפורט בשומת המשיבה- 96.94 מ״ר +מרפסות בשטח כולל של 30.98 מ״ר[2].

סביבת הנכס מאופיינת במבני מגורים בני 2-3 קומות. בבנין בו ממוקם הנכס בוצעו הרחבות בניה לאורך השנים.

בסמוך לנכס מרכז מסחרי ותיק

בסביבת הנכס פיתוח סביבתי מלא.

6. <u>המצב התכנוני</u>

6.1. <u>תכנית מתאר 62</u>

התוכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 687 מיום 16.7.1959.

התוכנית מסווגת את החלקה באזור מגורים 5 וקובעת זכויות של 52% משטח המגרש.

(שטח הבניה בחלקה 1,157 מ״ר X 52% = 601.64 מ״ר ולתת החלקה 75.2 מ״ר (2/16 חלקים ברכוש המשותף).

6.2. <u>תוכנית 4660</u>

התוכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4560 מיום 19.8.1997.

החלקה מסווגת באזור מגורים מיוחד.

באזור מגורים מיוחד תותרנה תוספות בניה לשם הרחבת הדירות הקיימות בקומת הקרקע ובקומה א׳ ובהתאם לקווי הבנין המסומנים בנספחים.

התכנית אינה מציינת את שטחי הבניה במ״ר אלא קובעת כי שטחי הבניה יהיו עפ״י תשריט הבינוי בו מפורטים קווי הבנין המותרים.

יותר שימוש של קומת המסד (קומת קרקע תחתונה) למגורים לשם הרחבת הדירות הקיימות בקומת הקרקע, הכל בהתאם לנספחים.

תותר תוספת קומה מובלעת בחלל גג רעפים לשם הרחבת הדירות הקיימות בקומה א׳ בהתאם לנספחים.

מספר הקומות המירבי יהיה שתים עד שלוש קומות.

שטחי הבניה המרביים בכל חלקה יהיו פועל יוצא של מס׳ הקומות המירבי וקווי הבנין המרביים והם כוללים כל שטח מקורה לרבות חדרי מדרגות מקורות, מרפסות פנימיות מקורות, מרחבים מוגנים וכדומה.

מס׳ יח״ד המירבי בחלקה מס׳ 7 יהיה 8 יחידות.

גובה קומות מסד למגורים, קומת קרקע וקומה א׳ לא יעלו על 3 מ׳. גובה קומה המובלעת בחלל גג הרעפים לא יעלה על 2.2 מ׳ מפני הרצפה העליונה ועד למדלפות הגג.

[2] מאחר ולא נמצא היתר הבניה לבנין, נמדדו השטחים מתוכנית היתר בניה להרחבת הדירה הסמוכה, תיק רישוי 2011/86.00. שטחים אלו נבחנו על ידי ונמצאו מתאימים.

<u>קומת גג הרעפים</u>

-שיפוע גג הרעפים יהיה עד 30 מעלות מקו האופק.

-גג הרעפים יהיה דו שיפועי בכיוונים צפון ודרום.

-גובה שיא גג הרעפים לא יעלה על 3.5 מ' מפני הרצפה העליונה

תותר הקמת קומת גג רעפים שלא בהתאם לקווי הבנין בכפוף לתנאים הבאים:

ישמר מרחק של 3 מ' לפחות בין קווי הבנין המרביים לקומה א' ובין קווי הבנין לקומת גג הרעפים בחזית הדרומית של הבנין.

שטח קומת גג הרעפים לא יעלה על 35 מ"ר לכל אחת מיח"ד שבקומה א'.

הסטת קומת גג הרעפים כאמור תהא בכיוון כללי צפון דרום.

מיקומה של קומת גג הרעפים ואופיה הארכיטקטוני יתואמו עם מחלקת הרישוי.

תובטח גישה חופשית לגג הבנין לכל דיירי הבנין.

יועתקו המתקנים המשותפים על גג הבנין הקיים לגג החדש ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם.

כניסות לדירות בקומה א' ע"י מדרגות חיצוניות- מדרגות חיצוניות לא מקורות וצמודות לבנין לא תיכללנה בגבולות קווי הבנין, לא תותר בנית מדרגות חיצוניות בחזיתות הבנין הפונות לרחוב.

לא תותרנה מרפסות או קומות זיזיות בשטח התכנית.

תותר הוצאת ההיתר לתוספות הבניה בקומת מסד, בקומת קרקע ובקומה א' בתנאי שהבניה תבוצע בשלבים מהקרקע כלפי מעלה. במקרה של ביצוע חלקי למשל קומת קרקע תחתונה בלבד או קומת קרקע תחתונה וקומת קרקע בלבד וכדומה, יהווה גמר הגג של התוספת מרפסת תקינה עם מעקה, ריצוף וכיוצ"ב לרווחת הדירה שמעליה.

תותר הוצאת ההיתר לתוספת קומת גג רעפים ובתנאי שהבניה תבוצע בהינף אחד או לחילופין בתנאי שהבניה תבוצע בשני שלבים, הרחבת כל דירה בקומה א' בנפרד.

6.3. <u>תוכנית 101-0268219</u>

התוכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 7535 מיום 3.7.2017.

התוכנית הינה תוכנית להתחדשות עירונית ברחוב טהון.

מכוח התוכנית לא ניתן להוציא היתרי בניה.

התוכנית משנה את יעודי הקרקע ובין היתר ליעוד מעורב מגורים ומסחר, קובעת תכליות מותרות, שטחי בניה, בינוי, מס' יח"ד, קוו בנין, הוראות לבינוי ועיצוב, פיתוח השטח, הוראות לזיקת הנאה, הריסת מבנים, הנחיות סביבתיות ושלביות פיתוח.

התוכנית קובעת כי בתאי שטח 2 ו-5 ייבנו 255 יח"ד, בתא שטח 2 ייבנו 147 יח"ד ב-4 בניינים (3בניינים בני 9 קומות מעל לקרקע ואחד בן 16 קומות מעל לקרקע) ובתא שטח 5 ייבנו 108 יח"ד ב-3 בניינים (2 בניינים בני 9 קומות מעל לקרקע ואחד בן 11 קומות מעל לקרקע).

האזור המסחרי יופרד משטח המגורים.

להלן הוראות הבניה במגרשי המגורים ומסחר:

תא שטח	שימוש	שטח מגרש	שטחי בניה במ"ר				מס' יח"ד	מרפסות בנוסף לשטח העיקרי
			מעל לכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת	סה"כ		
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות		
2	מגורים	2716.77	(1)16295	1800	(1)1360	10800	147	(2) 1470
	מסחר		1000	100	0	895		
						1995		
5	מגורים	2115.72	(1)11836	1300	(1) 960	6660	108	(2)1080
	מסחר		800	100	0	680		
						1580		

<u>הערות</u>

(1) **כולל מרחבים מוגנים**.

(2) 10 מ"ר ליח"ד. לא ניתן לצרף לשטח העיקרי.

התוכנית קובעת תנאים להיתרי בניה ובין היתר:

הכנת תוכנית להרחבת הדרך.

הגשת תוכנית פיתוח ותשתיות הכוללת מערכות תשתית.

תאום תשתיות לרבות קווי ביוב, תאורה בתחומי המקרקעין ובסמוך להם. בעל ההיתר יעתיק במידת הצורך את התשתיות למקום שייקבע ע"י הרשות.

מכוח התוכנית ניתן יהיה להוציא היתרי בניה לצרכי נגישות בלבד בכפוף לקבלת חוות דעת אגף התכנון של עיריית ירושלים לפיה הבקשה נועדה לאפשר נגישות בלבד ובכפוף לפרסום הבקשה בהליך דומה להליך הקבוע בסעיף 149 לחוק.

התוכנית מסמנת וקובעת הוראות לעצים לשימור, העתקה ועקירה.

תוקף התוכנית יפקע ככל שלא תאושר התוכנית בסמכות הועדה המקומית בתוך 7 שנים מיום אישור תוכנית זו וככל שלא יוצא היתר בניה מכוח התוכנית בתוך פרק זמן של 12 שנים מיום אישור התוכנית.

7. <u>רישוי</u>

היתר הבניה המקורי של הבנין לא אותר.

אותר היתר בניה לדירה הסמוכה, להרחבת הדירה והוספת קומת גג.

8. <u>המצב המשפטי</u>

8.1. בהתאם להעתק רישום מפנקס הבתים המשותפים מיום 12.5.2020 רשומים הבעלים הבאים בתת חלקה 8 ששטחה הרשום 43.87 מ״ר:

שם הבעלים	החלק בנכס
דיכטר חנה	1/4
מלכה מיכאל מישל	1/4
הרטמן אסתר	1/4
מלכה שלמה	1/4

רשומות הערות אזהרה שונות.

לדירה לא רשומות הצמדות.

8.2. הנכס נמכר בתאריך 28.8.2019 בתמורה לסך של 1,800,000 ₪. בהסכם נקבע כי היטל ההשבחה יחול על המוכר והקונה, בחלקים שווים, ובתנאי שגובהו לא יעלה על 400,000 ₪.

9. <u>עמדות הצדדים והכרעה</u>

9.1. **<u>ההשבחה בשומות הצדדים</u>**

תוכנית	מועד קובע	ההשבחה בשומת המשיבה	ההשבחה בשומת המבקש
4660	3.9.1997	69,509 ₪ ההשבחה לאחר פטור לפי סע׳ 19(ג) – 47,628 ₪	ההשבחה לאחר פטור לפי סע׳ 19(ג) – 34,272 ₪
101-268219	5.8.2017	260,327 ₪	לא חלה השבחה

9.2. **<u>תוכנית 4660</u>**

9.2.1. **<u>עמדת שמאית המשיבה</u>**

תוכנית 4660 מאפשרת הרחבת קומה קיימת ותוספת שטחי מגורים בחלל הגג ומרפסת פתוחה.

ההשבחה מבוססת על אפשרויות ההרחבה המפורטות להלן בניכוי זכויות הבניה במצב הקודם וההתאמות הנדרשות.

אפשרויות ההרחבה לתת החלקה עפ״י מדידה בנספח הבינוי הן כדלקמן:

<u>טבלת שטחים קיימים ושטחים הניתנים להרחבה</u>

קומה/מפלס	מצב קיים/מוצע	שטח	תאור
קומה א׳	קיים	96.94	שטח דירה קיים
	קיים	7.59	לצד צפון- מרפסת פתוחה קיימת
	קיים	23.39	לצד מזרח- מרפסת פתוחה קיימת
מוצע בקומה ב׳ בחלל רעפים	מוצע	21.35	לצד דרום- מוצע עיקרי לפי קו בנין לקומה א׳
	מוצע	9.94	לצד צפון- מוצע עיקרי לפי קו בנין לקומה א׳ (ע״ח מרפסת בשטח של 7.59 מ״ר)- אין כדאיות להריסה והקמת עמודים לתוספת הנ״ל
	מוצע	28.62	מוצע עיקרי
	מוצע	82.52	מוצע מרפסת גג

שווי למ״ר מבונה, עפ״י סקר שוק הינו 2,200 ₪ למ״ר.

בשומה מכרעת בגוש 30414 חלקה 19 למועד הקובע 10/1997 נקבע שווי למ״ר מבונה של 2,600 ₪ לבינוי של רביעיות, בהפחתה של 20% מתקבל 2,080 ₪.

השווי שנקבע בשומת המשיבה- 2,000 ₪ למ״ר מבונה.

להלן הנתונים בשומת המשיבה:

תאריך	גו״ח	כתובת	קומה	שטח רשום	שווי מכירה בש״ח
29/05/1997	30414/8	טהון 8	1	65	536,410
24/08/1997	30414/44	פלורנטין 9	1	65	459,680
15/05/1997	30414/62	פלורנטין 26	1	90	712,320
09/07/1997	30414/135	ניסן 5	2	54	667,403
01/06/1997	30414/130	יאנוש קורצ׳אק	1	75	933,350

<u>תחשיב ההשבחה</u>

<u>מצב קודם</u>

	שטח	מקדם	שוליות ופונקציונליות	עלויות	סה״כ
מדידה מהתוכנית	111.08	1	1	1	111.08
מחסן	8.89	0.4	1	1	3.556
מרפסות פתוחות	30.98	0.25	1	1	7.745
סה״כ					122.38

<u>מצב חדש</u>

	שטח	מקדם	שוליות ופונקציונליות	עלויות	סה״כ
שטח קיים	111.08	1	1	1	111.08
מרפסות פתוחות קיימות	30.98	0.25	1	1	7.745
מחסן קיים	8.89	0.4	1	1	3.556
תוס׳ עיקרי במפלס קיים	21.35	1	0.9	0.8	15.372
תוס׳ עיקרי במפלס קיים ע״ח מרפסת קיימת	9.94	אין כדאיות			
תוספת בחלל הגג	28.62	0.7	0.8	0.8	12.82176
תוספת מחסן	4	0.4	1	0.8	1.28
מרפסות מוצעות בחלל הגג	82.52	0.1	0.8	0.8	5.28128
סה״כ					157.14

תוספת שטח אקוי׳-	34.75 מ״ר
שווי למ״ר מבונה-	2,000 ₪
ההשבחה-	69,509 ₪
היטל ההשבחה-	34,755 ₪

תחשיב היטל ההשבחה בהתחשב בפטור לפי סעיף 19 ג׳:

תוספת שטח אקוי׳ ללא מרפסות	29.47
ההשבחה	₪ 58,946
השבחה ממוצעת למ״ר תוספת	₪ 1,092
היטל השבחה ממוצע למ״ר	₪ 546
שטח דירה לאחר הרחבה	174
שטח לחיוב מעל ל-140 מ״ר	34
היטל ההשבחה	₪ 18,533

תוספת מרפסות	113.50
שטח אקוי׳	5.28
ההשבחה	₪ 10,563
היטל ההשבחה	₪ 5,281
סה״כ היטל השבחה בכפוף לפטור	₪ 23,814

בהתייחס לחישוב הפטור ע״י שמאי המבקש, טענה שמאית המשיבה כי החישוב שגוי שכן הוא נערך לפי שטח אקוי׳ ולא לפי שטח מוחלט.

9.2.2. **<u>עמדת שמאי המבקש</u>**

שמאי המבקש מאמץ את השטחים המפורטים בתחשיב ההשבחה שבשומת המשיבה לרבות השטחים הניתנים להרחבה, את המקדמים האקוי׳ ואת השווי למ״ר מבונה.

שמאי המבקש חולק אך ורק על דרך חישוב היטל ההשבחה בהתייחס לפטור לשטח של 140 מ״ר בהתאם לסעיף 19 (ג).

לגישת שמאי המבקש, חישוב היטל ההשבחה בהתחשב בפטור הנ״ל, הינו כדלקמן:

שטח אקוי׳ במצב חדש-	157.14 מ״ר
שטח קיים בפטור-	140 מ״ר
יתרת שטח-	17.14 מ״ר
שווי מ״ר מבונה-	₪ 2,000
ההשבחה-	₪ 34,272
היטל ההשבחה-	₪ 17,136

9.2.3. **<u>הכרעה</u>**

אין מחלוקת בין הצדדים לגבי שטחי הבניה האקוי' במצב הקודם ובמצב החדש. לאחר שבחנתי את תחשיב הצדדים, החלטתי לחשב את ההשבחה בהתאם לשטחים שנבחנו ע"י שמאית המשיבה המפורטים בטבלת שטחים קיימים ושטחים הניתנים להרחבה בסעיף 9.2.1 לעיל, הכוללים את אפשרות ההרחבה לתת החלקה וזאת בשונה מהשטחים שחושבו בתחשיב ההשבחה בשומות הצדדים.

<u>שווי למ"ר מבונה</u>

הצדדים אינם חלוקים בשווי למ"ר מבונה.

להלן ערכי שווי שנקבעו בשומות מכריעות בסמוך לנכס:

שמאי מכריע	מועד קובע	תוכנית	גו"ח	כתובת	שווי למ"ר מבונה
בצלאל קציר	3.9.1997	4660	30414/19	סירני 7	2,600 ₪
גבע בלטר	3.9.1997	4660	30414/10	סירני 23	2,450 ₪ (700 $)
נאוה סירקיס	3.9.1997	4656	30414/50	צ'ילה 7	2,500 ₪

לאחר שבחנתי את הנתונים שהוצגו בשומות וכן את ההכרעות הנ"ל, החלטתי לאמץ את השווי המוסכם על הצדדים- 2,000 ₪ למ"ר מבונה וזאת בשל מיקומו של הנכס ברחוב טהון המהווה רחוב ראשי דו סיטרי ובסמיכות למרכז מסחרי.

כאמור לעיל, הצדדים חלוקים בדבר אופן חישוב הפטור לפי סעיף 19 (ג) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

שמאי המבקש ערך את תחשיבו בהתייחס לשטחים אקוי'. איני מקבל גישת חישוב זו. בגישה זו הובאו בחשבון שטחי בניה של עליית גג, מחסנים ומרפסות בשטח מופחת בשל המקדם האקוי' שנקבע לשטחים אלו.

תכלית הפטור הינה לאפשר, בתנאים הקבועים בחוק, פטור מהיטל השבחה לשטח של 140 מ"ר ללא משמעות לשווי של כל מ"ר.

לפיכך, תחשיב הפטור ייערך בהתייחס לשטח מוחלט העולה על 140 מ"ר.

<u>תחשיב ההשבחה</u>

<u>מצב קודם</u>

	שטח	מקדם אקוי'	שוליות ופונקציונליות	מקדם התאמה	סה"כ
שטח הדירה	96.94	1	1	1	96.94
מרפסות פתוחות	30.98	0.25	1	1	7.745
סה"כ					104.69

מצב חדש

	שטח	מקדם אקוי'	שוליות ופונקציונליות	מקדם התאמה	סה"כ
שטח הדירה	96.94	1	1	1	96.94
מרפסות פתוחות קיימות	30.98	0.25	1	1	7.75
תוס' עיקרי במפלס קיים	21.35	1	0.9	0.8	15.37
תוספת שטח עיקרי במפלס קיים ע"ח מרפסת קיימת	9.94	אין כדאיות (כמוסכם על הצדדים)			
תוספת בחלל הגג	28.62	0.7	0.8	0.8	12.82
תוספת מרפסות במפלס הגג	82.52	0.1	0.8	0.8	5.28
סה"כ					138.16

תוספת שטח אקוי'- 33.48 מ"ר

שווי למ"ר מבונה- 2,000 ₪

ההשבחה- 66,950 ₪

היטל ההשבחה- 33,475 ₪

תחשיב ההשבחה בהתחשב בפטור לפי סעיף 19 (ג) לחוק:

	שטח במ"ר	**מקדם אקוי'**	**שוליות ופונקציונליות**	**מקדם התאמה**	**סה"כ**
שטח קיים	96.94				
תוס' עיקרי במפלס קיים	21.35				
תוספת בחלל הגג	28.62				
סה"כ שטח לניצול	146.91				
בקיזוז שטח פטור	**140**				
יתרה לחיוב מיוחס לתוספת בחלל הגג	6.91	0.7	0.8	0.8	3.10
מרפסות פתוחות קיימות	30.98	0.25	1	1	7.75
מרפסות מוצעות בחלל הגג	82.52	0.1	0.8	0.8	5.28
סה"כ					16.13
שווי מ"ר מבונה					2,000 ₪
השבחה					32,260 ₪
היטל ההשבחה					16,130 ₪

אבא הלל סילבר 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס. 074-7191001 דואר אלקטרוני: yehuda@ypeled.com

9.3. **<u>תוכנית 101-0268219</u>**

9.3.1. **<u>עמדת שמאית המשיבה</u>**

ההשבחה מבוססת על הפרש השווי בין 2 מצבי התכנון כדלקמן:

שווי במצב קודם- שווי זכויות הבניה בתוספת עלות הבנוי בפועל והתאמה לסטנדרט הבניה.

שווי מצב חדש- שווי חלק המבקשים (2.0863%) בקרקע במתחם התוכנית. הקרקע מוערכת כקרקע ריקה ופנויה. לשווי זה מתווסף שווי שימוש ביניים עד למימוש התוכנית (5.5 שנים, לפי 5,000 ₪ לחודש[3], בשיעור היוון של 6%)- 263,399 ₪.

בהתאם להחלטת ועדת הערר בענין ח.ש.ד.ר והואיל והמימוש הינו במכר, חוייבו גם שטחי הממ"דים בהיטל ההשבחה.

הובאו בחשבון הפחתת עלויות הריסה, פינוי והטמנה באתר מורשה, הוצאות תכנון ומטלות ציבוריות שנקבעו בהוראות התוכנית.

כ"כ הובאה בחשבון דחיה למימוש הזכויות בגין הצורך באישור תוכנית איחוד וחלוקה לכל המתחם, התקשרות עם יזם, תוכניות פיתוח וכיו"ב.

בנוסף הובאה בחשבון הפחתה בגין מורכבות הפרויקט הדורש מערך תכנון של תשתיות עירוניות בשטח של 25 דונם, עבודה בשטחים ציבוריים ופרטיים, הרחבת דרכים, הקמת קווי מים, קווי ניקוז וביוב חדשים תוך התחברות לקיים, פיתוח שטחים ציבוריים, ביצוע שבילים להולכי רגל, גדרות בכל המתחם, העתקת עצים ושימורם, עקירת עצים ומתן פיצוי תמורתם, מעברים בין חניונים וכו'.

<u>שווי במצב קודם</u>

נתונים לאומדן השווי:

תאריך	גוש/חלקה	כתובת	קומה	שטח ארנונה במ"ר	שווי מכירה בש"ח	מחיר למ"ר בש"ח
03/09/2016	30414/2	טהון 8	1	89	1,940,000	21,798
24/01/2016	30414/42	פלורנטין 13	2	101	2,250,000	22,277
06/04/2016	30414/61	פלורנטין 24	1	113	2,150,000	19,027
15/08/2016	30414/63	פלורנטין 28	1	113	2,180,000	19,292
06/04/2017	30414/584	אורוגוואי 2	קרקע	110	2,270,000	20,636
ממוצע						20,606

שטח ארנונה של הנכס: 99.18 מ"ר

מחיר ממוצע למ"ר שטח ארנונה: 20,606 ₪

שווי הנכס במצב קודם מגלם את זכויות הבניה: 2,055,000 ₪

[3] בשומה נרשם 4,000 ₪ אך בתגובה צוין כי נפלה טעות וצ"ל 5,000 ₪/חודש ומכאן כי שימוש הביניים תוקן מ-196,809 ₪ ל-263,399 ₪.

שווי במצב חדש

מחירי דירות בפרויקט קדמת היובל מתחם 5:

גוש/ חלקה	יום מכירה	שווי מכירה	שנת בניה	שטח ברוטו במ"ר	מס' חדרים	מחיר למ"ר בנוי בש"ח
30398-124	13/05/2018	2,204,355	2018	117	4	18,841
30398-124	13/05/2018	2,366,942	2018	118	5	20,059
30398-124	13/05/2018	2,156,199	2018	118	5	18,273
30398-124	13/05/2018	2,496,048	2018	113	4	22,089
30398-124	13/05/2018	2,245,152	2018	118	5	19,027
30398-124	13/05/2018	1,395,655	2019	96	4	14,538
30398-124	13/05/2018	2,424,323	2020	118	5	20,545
30398-124	13/05/2018	2,608,413	2020	118	5	22,105
30398-124	13/05/2018	1,477,546	2020	96	4	15,391
30398-124	13/05/2018	1,405,820	2021	96	4	14,644
30398-124	13/05/2018	2,280,872	2021	113	4	20,185
30398-124	13/05/2018	2,194,801	2021	118	4	18,600
30398-124	13/05/2018	2,257,547	2021	96	4	23,516
30398-124	13/05/2018	1,405,820	2021	96	4	14,644
30398-124	13/05/2018	1,888,325	2021	118	4	16,003
30398-124	13/05/2018	2,091,710	2021	96	4	21,789
30398-124	13/05/2018	1,395,655	2021	96	4	14,538
30398-124	13/05/2018	1,395,655	2021	96	4	14,538
30398-124	13/05/2018	2,688,717	2021	118	5	22,786
30398-124	13/05/2018	1,868,655	2021	96	4	19,465

ממוצע למ"ר בנוי בגבולות של 20,000 ₪, מגלם דחיה עד לאכלוס.

גבול רמת דניה וקרית יובל סמוך לרחוב גולומב:

גוש/ חלקה	יום מכירה	שווי מכירה	שנת בניה	שטח ארנונה במ"ר	מס' חדרים	שטח ברוטו במ"ר	מחיר למ"ר בנוי
30413-146	28/02/2016	2,820,000	2013	112	5	125.44	22,481
30413-146	21/09/2016	2,750,000	2014	98	4	109.76	25,055
30413-146	02/11/2016	2,725,000	2014	98	4	109.76	24,827
30413-146	25/06/2018	2,500,000	2012	92	4	103.04	24,262
30413-146	05/11/2018	3,000,000	2015	109	5	122.08	24,574
30413-146	11/12/2018	3,170,000	2015	110	4	123.2	25,731

ממוצע למ"ר בנוי בגבולות של 24,000 ₪.

משכנות משואה- קוסטה ריקה מורדות קרית יובל:

גוש/ חלקה	יום מכירה	שווי מכירה	שנת בניה	שטח ארנונה במ"ר	מס' חדרים	שטח ברוטו במ"ר	מחיר למ"ר בנוי
30423-39	12/11/2018	2,425,000	2016	93	4	104.16	23,281
30423-32	16/09/2018	2,350,000	2014	106	4	118.72	19,794
30439-91	26/07/2018	1,860,000	2014	92	4	103.04	18,051
30439-91	28/03/2018	1,815,000	2011	98	4	109.76	16,536
30423-33	28/08/2017	2,170,000	2014	85	3	95.2	22,794
30423-40	05/06/2017	2,355,000	2016	89	4	99.68	23,626
30423-30	21/02/2017	2,350,000	2013	105	4	117.6	19,983
30423-33	16/11/2016	2,215,000	2013	113	4	126.56	17,502
30423-37	29/06/2016	2,072,000	2016	102	4	114.24	18,137
30423-39	29/02/2016	2,102,000	2016	102	4	114.24	18,400
30423-38	29/02/2016	2,102,000	2016	102	5	114.24	18,400
30423-39	08/02/2016	2,152,000	2016	100	4	112	19,214

ממוצע למ"ר בנוי בגבולות של 20,000 ₪ מגלם דחיה עד לאכלוס.

מניתוח עסקאות ההשוואה, מחיר למ"ר בנוי במועד הקובע הינו בגבולות של 20,000 ₪ כולל מע"מ. בניכוי מע"מ, יזמות ועלויות בניה של 7,500 ₪ למ"ר מתקבל שווי למ"ר מבונה של כ-7,300 ₪ לא כולל מע"מ, המגלם מחסנים ומרפסות פתוחות.

<u>שווי למסחר</u>

גוש/חלקה	כתובת	יום מכירה	שווי מכירה	שטח רשום	שטח ברוטו	מחיר למ"ר בנוי
30435/39	קולומביה 3	01/01/2016	570,000	24	27.6	20,652
30415/157	שטרן אברהם 22	01/03/2016	641,000	31	35.65	17,980
30407/157	אולשונגר 9	17/09/2017	800,000	31	35.65	22,440

ממוצע למ"ר בנוי בגבולות של 18,000 ₪. בניכוי יזמות ועלויות בניה מתקבל שווי למ"ר מבונה של 10,000 ₪.

בנוסף הוצגו נתוני שכירות[4] לחנויות במרכז המסחרי בקרן הרחובות אורוגוואי וגוואטמלה בקרית יובל בגוש 30413 חלקה 134 מהן עולה כי דמי השכירות הממוצעים במרכז המסחרי בגבולות של 160 ₪ למ"ר ובהתאמה לגודל מתקבל שווי למ"ר בנוי של 20,000 ₪ ו-11,500 ₪ למ"ר מבונה.

בשומה מכרעת של השמאית המכריעה נאוה סירקיס בגוש 30343 חלקה 78 למועד 18/5/16 נקבע שווי למ"ר מבונה למסחר של 7,934 ₪ למסחר בהיקף של 8,000 מ"ר.

בתוכנית הנדונה היקף שטחי המסחר הינו 2,000 מ"ר, לפיכך בהתאמה לגודל של 25% מתקבל שווי למ"ר מבונה עיקרי למסחר של 10,000 ₪.

[4] נתונים מהכרעה בהשגה ראשונה על שומת רמ"י.

חלק המבקשים בזכויות הבניה בהתאם לחלק היחסי ברכוש המשותף:

חלקה	שטח החלקה	חלק יחסי של החלקה
7	**1,157**	**0.1669071**
6	836	0.12060012
5	782	0.11281016
4	1,008	0.14541258
3	977	0.14094057
2	1,025	0.14786497
1	1,147	0.16546451
	6,932	1

חלק יחסי של המבקשים בחלקה	החלק היחסי של המבקשים בתכנית
0.125	**2.08634%**

תחשיב ההשבחה

מגורים עיקרי עילי	28,131	1	28,131
מגורים עיקרי תת קרקעי	2,320	0.85	2,320 [5]
מרפסות מקורות	2,550	0.6	2,550 [5]
ממ"ד	3,060	1	3,060
סה"כ			36,061
שווי למ"ר מבונה			7,300
שווי מגורים			263,245,300

מסחר עיקרי	1,800	1	1,800
שווי מ"ר מבונה			10,000
שווי מסחר			18,000,000
סה"כ שווי			281,245,300

הפחתות

תכנון ניהול ופיקוח 2% משווי הפרויקט			5,624,906
הקמת גדרות	700	500	350,000
פיתוח שצ"פים ושבילים	1,600	600	960,000
הרחבה ופיתוח דרכים	1,752	400	700,800
כריתת עצים, העתקת עצים ושימור	80	5,000	400,000
עלות הריסה ופינוי	8,100	300	2,430,000
סה"כ הפחתות			10,465,706
שווי לאחר הפחתות			270,779,594
היקף ומורכבות			0.75
מקדם דחיה			0.5
שווי מצב חדש לאחר הפחתות			101,542,348
שווי המבקשים לפי חלקם היחסי			2,118,517
תרומת הבינוי הקיים בתקופת הביניים של כ-5 שנים			196,809 [6]
סה"כ שווי מצב חדש			2,315,327
שווי מצב קודם			2,055,000
השבחה			260,327
היטל ההשבחה			130,163

[5] כך במקור.

[6] כך במקור. ר' ה"ש 3.

בתגובה לשומת המבקש ציינה שמאית המשיבה כי נפלה טעות בחישוב השטח האקווי' ובדמי השכירות החודשיים. שטח אקווי' צ"ל 34,693 מ"ר במקום 36,061 מ"ר. דמי השכירות המהוונים צ"ל 263,399 ₪ במקום 196,809 ₪.

בהצבת נתונים אלו, מתקבל היטל השבחה של 125,174 ₪.

9.3.2. **<u>עמדת שמאי המבקש</u>**

המתחם הנדון הינו ייחודי שכן ייזום פרויקט הפינוי בינוי נערך ע"י עירית ירושלים בשונה מפרויקט בו היזום נעשה ע"י הדיירים, עובדה שמשפיעה על היתכנות הפרויקט.

מחירי הדירות במועד הקובע נעים בין 18,000 ₪ למ"ר - 19,000 ₪ למ"ר. בטווח מחירים זה אין כדאיות כלכלית בבניית הפרויקט.

<u>שווי במצב קודם</u>

שמאי המבקש התבסס על נתוני השווי במצב קודם המפורטים בשומת המשיבה.

שטח ארנונה של הנכס: 99.18 מ"ר

מחיר ממוצע למ"ר שטח ארנונה: 20,606 ₪

שווי הנכס במצב קודם מגלם את זכויות הבניה: 2,055,000 ₪

ובהפחתה של 5%-10% לעסקאות לא זהות, שונות, מיקום, גודל וכד' מתקבל שווי במצב קודם של 1,900,875 ₪

<u>שווי במצב חדש</u>

הנכס הנדון נמכר בתאריך 28/8/2019 במחיר של 1,800,000 ₪

המסקנה מהאמור לעיל שלא חלה השבחה.

שמאי המבקש ערך בחינה נוספת לשווי במצב החדש בדרך זהה לתחשיב שמאית המשיבה. אין מחלוקת לגבי שווי למ"ר מבונה למסחר. שווי למ"ר מבונה למגורים חושב כדלקמן: שווי למ"ר בנוי בממוצע- 19,429 ₪ כולל מע"מ המבוסס על נתוני שמאית המשיבה בפרויקט קדמת היובל ומגדלי משכונת משואה ברחוב קוסטה ריקה.

<u>תחשיב שווי למ"ר מבונה</u>:

עלות בניה למ"ר פלדלת:

עלויות ישירות	**שטח במ"ר**	**מחירון "דקל"**	**סה"כ ללא מע"מ**
עלות בניה	100	4,220	422,000
חניה תת קרקעית	50	2,400	120,000
מרפסת 12 מ"ר	60	1,250	75,000
סה"כ			617,000
עלויות עקיפות	**יחידות**	**מחיר**	**סה"כ ללא מע"מ**
יועצים (מעלות הבניה)	4%	617,000	24,680
פיקוח+ ניהול (מעלות הבניה הישירה)	2%	617,000	12,340
עלות פיתוח והריסה	100	312	31,200
הוצאות שיווק ופרסום		2000000	30,000
ב.צ.מ. (מעלות בניה ישירה)	3%	617,000	18,510
עלות חיבור חשמל	1	4000	4,000
עלות מימון (מעלות בניה ישירה)	6%	665000	39,900
סה"כ עלות עקיפה			160,630
סה"כ עלויות בניה			777,630
עלות בניה למ"ר פלדלת ללא מע"מ			7,776

שווי למ״ר בנוי-	19,429 ₪ כולל מע״מ.
שווי למ״ר בנוי ללא מע״מ-	16,606 ₪
בניכוי יזמות (20%)-	13,838 ₪
עלות בניה-	7,776 ₪
שווי למ״ר מבונה-	6,062 ₪

מגורים עיקרי עילי	28,131	1	28,131
מגורים עיקרי תת קרקעי	2,320	0.85	1,972
מרפסות מקורות	2,550	0.6	1,530
ממ״ד	3,060	1	3,060
סה״כ			34,693
שווי למ״ר מבונה			6,062
שווי מגורים			210,308,966

שטח מסחר עיקרי	1,800	1	1,800
שווי מ״ר מבונה			10,000
שווי מסחר			18,000,000
סה״כ שווי			228,308,966

<u>הפחתות</u>

תכנון ניהול ופיקוח 2% משווי הפרויקט			4,566,179
הקמת גדרות	700	500	350,000
פיתוח שצ״פים ושבילים	1,600	600	960,000
הרחבה ופיתוח דרכים	1,752	400	700,800
כריתת עצים, העתקת עצים ושימור	80	5,000	400,000
עלות הריסה ופינוי	8,100	300	2,430,000
סה״כ הפחתות			9,406,979
שווי לאחר הפחתות			218,901,987
היקף ומורכבות			0.75
מקדם דחיה			0.5
שווי מצב חדש לאחר הפחתות			82,088,245
שווי המבקשים לפי חלקם היחסי		0.0208634	1,712,639

שמאי המבקש ערך בדיקה כלכלית לכלל הפרויקט, להלן תמצית נתוני התחשיב:

סה״כ עלויות הפרויקט (ישירות ועקיפות לרבות מימון)-	439,305,665 ₪
סה״כ מכירות-	445,401,592 ₪
רווח-	6,095,927 ₪
סה״כ הרווח-	1%

מהתחשיב עולה כי במועד הקובע הפרויקט אינו כלכלי.

9.3.3. **<u>הכרעה</u>**

שמאי הצדדים העריכו את השווי במצב הקודם לפי שטח הדירה הקיימת ובהתבסס על אותם נתוני שווי.

לעמדת שמאית המשיבה שווי הדירה במצב הקודם הינו 2,055,000 ₪ המגלם את זכויות הבניה ולעמדת שמאי המבקש שווי הדירה הינו 1,900,875 ₪ לאחר התאמות מיקום, גודל וכו'

במצב החדש השווי הוערך ע"י שמאית המשיבה בהתאם לשווי החלק היחסי בזכויות הבניה בתוכנית לרבות הפחתות לצורך מימוש הבניה ובתוספת דמי שכירות לתקופת הביניים.

לעמדת שמאי המבקש השווי במצב החדש הינו מחיר מכירת הנכס הנדון בתאריך 28.8.2019 בתמורה לסך של 1,800,000 ₪. בנוסף, נערך תחשיב בגישת שמאית המשיבה ממנו הגיע למסקנה כי השווי במצב החדש הינו 1,712,639 ₪. עפ"י מבחנים אלו לא חלה השבחה.

במקרה הנדון, השווי במצב החדש ייבחן ע"י אומדן החלק היחסי של המבקש בתוכנית ובתוספת שווי לתקופת הביניים עד למימוש הבניה בדומה לתחשיב שמאית המשיבה, בשינויים הנדרשים שיפורטו להלן.

טבלת זכויות והוראות הבניה לתוכנית מציינות, בין היתר, את השטח העיקרי למגורים בכל אחד מתאי השטח. בהערות לטבלה מצוין כי השטח העיקרי כולל מרחבים מוגנים. לפיכך, לא יתווסף בתחשיב שטחי ממ"דים.

מעיון בנספח הבינוי עולה כי שטח המגורים התת קרקעי הינו דירות "קוטג'" להן צמודה חצר פרטית. לפיכך, ובהעדר תכנון מפורט, נקבע מקדם אקוי' לדירות אלה של 1.2.

בחנתי את רכיבי ההפחתות בהן נקטה שמאית המשיבה ולדעתי, אין להביא בחשבון הפחתה לתכנון, ניהול ופיקוח שכן הפחתה זו מגולמת בעלות הבניה. יתר ההפחתות נמצאו סבירות בנסיבות הענין.

תרומת הבינוי הקיים בתקופת הדחיה- קיבלתי את עמדת שמאית המשיבה שיש להביא בחשבון תרומה לבינוי הקיים בתקופת הדחיה.

מקדם הדחיה שהובא בחשבון הינו בהתחשב בעובדה כי התוכנית הינה פרי יוזמתה של המשיבה ולא של יזם שהתקשר עם בעלי דירות במתחם ובהתחשב כי התוכנית אינה מאפשרת הוצאת היתרי בניה מכוחה ונדרשת הכנת תוכנית מפורטת נוספת בכדי שניתן יהיה לממש את הבניה. תקופת הדחיה שהובאה בחשבון למימוש הפרויקט תובא גם לתקופת תרומת הביניים לבינוי הקיים.

היקף הפרויקט ומורכבותו- שמאית המשיבה קבעה מקדם של 0.75 להיקף הפרויקט ומורכבותו וזאת בשל רכיבים שונים הרלוונטיים לפרויקט, כמפורט בשומת המשיבה.

בנוסף לאמור בשומת המשיבה, אציין כי בסעיף 7.2 להוראות התוכנית נקבע כי תוקף התוכנית יפקע ככל שלא תאושר תוכנית בסמכות הועדה המקומית בתוך שבע שנים מיום אישור התוכנית וככל שלא יוצא היתר בניה מכוח התוכנית בתוך פרק זמן של 12 שנים מיום אישור התוכנית. ממכלול הנסיבות הבאתי בחשבון מקדם להיקף ומורכבות של 0.7.

השווי למ״ר בנוי שקבעו שמאי הצדדים- 20,000 ₪ למ״ר נמצא סביר. בחילוץ השווי למ״ר מבונה תוך הפחתת רכיב המע״מ (17%), הרווח היזמי (20%) ועלויות בניה של 7,500 ₪/ מ״ר מתקבל שווי למ״ר מבונה של 6,745 ₪ המגלם מרפסות ומחסנים.

לאחר שבחנתי את נתוני השווי למסחר, קיבלתי את השווי למ״ר מבונה המוסכם על הצדדים.

<u>תחשיב ההשבחה</u>

<u>שווי במצב קודם</u>

באומדן השווי במצב הקודם התבססתי על נתוני השווי המוסכמים על הצדדים למעט העסקה ברחוב אורוגוואי 2 בקומת הקרקע שכן לא ברור השימוש בנכס וכן על עסקה נוספת. בנוסף, הובאה בחשבון הפחתה למיקום הנכס הנדון ברחוב ראשי.

שטח הדירה הובא בחשבון בהתאם לשטח המוסכם על הצדדים.

תאריך	גוש/חלקה	כתובת	קומה	שטח ארנונה	שווי מכירה בש״ח	מחיר למ״ר בש״ח	התאמה למיקום	שווי למ״ר מתואם
03/09/2016	30414/2	טהון 8	1	89	1,940,000	21,798	1	₪ 21,798
24/01/2016	30414/42	פלורנטין 13	2	101	2,250,000	22,277	0.9	₪ 20,050
06/04/2016	30414/61	פלורנטין 24	1	113	2,150,000	19,027	0.9	₪ 17,124
15/08/2016	30414/63	פלורנטין 28	1	113	2,180,000	19,292	0.9	₪ 17,363
25/4/2018	30413/134	גואטמלה / אורוגוואי	6	79	1,530,000	19,367	1	₪ 19,367
ממוצע								₪ 19,140
שטח במ״ר								96.94
שווי במצב קודם								₪ 1,855,432

<u>שווי במצב חדש</u>

מהות	שטח במ״ר/יח׳	מקדם אקוי׳/עלות למ״ר בש״ח	סה״כ בש״ח
מגורים עילי (כולל ממ״דים)	28,131	1	28,131
מגורים תת קרקעי כולל ממ״דים (דירות קוטג׳ עם גינה)	2,320	1.2	2,784
סה״כ			30,915
שווי למ״ר מבונה למגורים			6,745
שווי מגורים			208,521,675
מסחר עיקרי	1,800	1	1,800
שווי למ״ר מבונה למסחר			10,000
שווי מסחר			18,000,000
סה״כ לפני הפחתות			226,521,675
הפחתות			
פיתוח שצ״פים ושבילים	1,592	600	955,200
הרחבה ופיתוח דרכים	1,752	400	700,800
כריתת עצים, העתקת עצים ושימור	79	5,000	395,000

אבא הלל סילבר 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס. 074-7191001 דואר אלקטרוני: yehuda@ypeled.com

מהות	שטח במ"ר/יח'	מקדם אקוי'/עלות למ"ר בש"ח	סה"כ בש"ח
עלות הריסה ופינוי	8,100	300	2,430,000
סה"כ הפחתות			4,481,000
סה"כ שווי לאחר הפחתות			222,040,675
היקף ומורכבות			0.7
מקדם דחיה (10 שנים, I=7.5%)			0.485
שווי מצב חדש לאחר דחיה, היקף ומורכבות			75,382,809
שווי המבקשים לפי חלקם היחסי			1,572,741
תרומת הבינוי הקיים בתקופת הביניים (10 שנים, I=4.5%)			484,256
סה"כ שווי מצב חדש			2,056,997

ההשבחה- 201,565 ₪

היטל ההשבחה- 100,782 ₪

אבא הלל סילבר 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס. 074-7191001 דואר אלקטרוני: yehuda@ypeled.com

10. <u>השומה</u>

לאור האמור לעיל, הריני מעריך את ההשבחה שחלה בשווי הנכס שבנדון כתוצאה מאישורן של התוכניות המפורטות בטבלה שלהלן ומימוש בדרך של מכר, כדלקמן:

תוכנית	מועד קובע	ההשבחה	היטל ההשבחה	היטל ההשבחה בהתחשב פטור לפי סע' 19 (ג)
4660	3.9.1997	₪ 66,950	₪ 33,475	₪ 16,130
101-0268219	5.8.2017	₪ 201,565	₪ 100,782	

היטל ההשבחה יוצמד כחוק ולא יישא ריבית פיגורים בתקופה בה התנהל ההליך.

ובאתי על החתום,

_____

יהודה פלד, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התו"ב

אבא הלל סילבר 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס. 074-7191001 דואר אלקטרוני: yehuda@ypeled.com