תאריך: 27/03/2023
מספר מינוי: 1253-2021
מספרנו: 121-1253-2021

לכבוד

המבקשת, הגב' אורה צרפתי
באמצעות השמאי חיים כלפון
בדו"אל haim@hameiri.com

המשיבה, ועדה מקומית לתכנון ולבניה גבעת שמואל
באמצעות השמאים מרדכי זייד ומורן זייד זינר
בדו"אל moty@motyzaid.co.il

ג.א.נ.,

החלטת שמאי מכריע

היטל השבחה

גוש 6189, חלקה 875, תת חלקה 75
רחוב הנשיא 1, שכונת גיורא, גבעת שמואל

1. פרטי כתב המינוי והליך קבלת ההחלטה

בהתאם להודעת מינוי מספר 1253-2021 מיום 23/6/2021, התמניתי ע"י יו"ר מועצת שמאי המקרקעין כשמאי מכריע בהתאם לסעיף 14 (ב) (1) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965 לעניין שבנדון.
במסגרת ההליך שהתקיים בפני הוצגו שומות הצדדים על צרופותיהן כדלקמן:

1.1. שומה מטעם המשיבה, הועדה המקומית לתכנון ולבניה גבעת שמואל, מיום 26/4/2021, ערוכה על ידי מר מרדכי זייד, שמאי מקרקעין ומורן זייד זינר, שמאית מקרקעין וכן תגובתם לשומת המבקשת מיום 5/8/2021.

1.2. שומה מטעם המבקשת, הגב' אורה צרפתי, מיום 25/7/2021, ערוכה על ידי מר חיים כלפון, שמאי מקרקעין.

1.3. ביום 19/9/2021 קיימתי דיון בוידאו קונפרנס בהשתתפות שמאי הצדדים לשמיעת טענותיהם והסוגיות שבמחלוקת. הצדדים קיבלו הזדמנות נאותה לטעון טיעוניהם, להציג ראיות ולהגיב על טיעוני הצד שכנגד. סיכום תקציר הדיון הומצא לצדדים ביום 20/9/2021 וניתנה להם אפשרות להגיש את הערותיהם לסיכום זה.
במסגרת זו התקבלו ביום 19/10/2021 הסכם המכר של היחידה והסכם עם יזם הפינוי בינוי וביום 24/10/2021 התייחסות מאת שמאי המשיבה לחוזים שנשלחו ע"י שמאי המבקשת לאחר מועד הדיון.

2. מטרת ההחלטה

הכרעה במחלוקת שבין הצדדים בדבר אומדן ההשבחה אשר חלה במקרקעין וגובה היטל ההשבחה לתשלום במימוש, כהגדרתם בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965.

גורמי ההשבחה - תכנית תמ"ל/2006.

גורם המימוש - מכר.

היקף המימוש - מלא.

3. מסמכים שהוצגו ע"י הצדדים

3.1. מטעם המשיבה:

א. שומת המשיבה.

ב. התייחסות לשומה מטעם המבקשת.

3.2. מטעם המבקשת:

א. שומה מטעם המבקשת.

ב. נסח רישום.

ג. הסכם המכר.

ד. הסכם פינוי בינוי מותלה.

4. המועדים הקובעים

המועד הקובע לחישוב ההשבחה:

גורם השבחה	מועד קובע
תכנית תמ"ל/2006	16/11/2020

5. ביקור בנכס

ביקור בנכס ובסביבתו נערך ע"י החת"מ, ביום 20/5/2022.

הסיור נערך ללא השתתפות הצדדים.

סקירת הנכס נערכה באופן חיצוני בלבד בשל העדר אפשרות לביצוע ביקור בנכס שנמסר כבר לקונה.

יוער כי גם התמורות כעולה מהסכם הפינוי בינוי וטבלאות האיזון, לא הושפעו מרמת הגמר של הדירות במועד הקובע.

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com

6. פרטי המקרקעין

מהות הנכס	-	חלקה עליה בנוי מבנה מבניה רוויה ותיקה.
גוש	-	6189.
חלקה	-	875.
תת חלקה	-	75.
שטח רשום של החלקה	-	5,791 מ״ר.
שטח רשום של הנכס	-	36 מ״ר.
שטח דירה עפ״י נתוני ארנונה[1]	-	48.5 מ״ר.
הזכות במקרקעין	-	בעלות.
כתובת	-	הנשיא 1, שכונת גיורא, גבעת שמואל.

7. תיאור הסביבה והנכס

7.1. תיאור הסביבה

סביבת הנכס מהווה שכונת מגורים הידועה כשכונת גיורא בגבעת שמואל. השכונה ממוקמת בסמיכות ממזרח לכביש ארצי מס׳ 4.

השכונה גובלת עם גבעת יהודה בדרום, רמת הדר ופרדס רוזנבלום במזרח, כביש 4 (כביש גהה) במערב ורמת הדקלים בצפון.

הסביבה כוללת מתחם בניה של מבני מגורים חדשים בבניה רוויה בת 7-12 קומות מצפון ומתחם של בניה צמודת קרקע מדרום.

השכונה בנויה במספר מתחמים הכוללים בינוי של מספר מבנים בני 3-4 קומות בכל חלקה סביב חצר ציבורית משותפת. לכל מתחם כניסה מהרחוב לשבילי גישה הממוקמים מסביב לגינה המשותפת. במתחמים ממוקמים גם מקלטים ציבוריים.

סביבת הנכס כוללת מבני ציבור ובין היתר, מגרשי ספורט, בית כנסת, מועדון גיל הזהב וכד׳.

הרחוב:

רחוב הנשיא הינו רחוב דו סטרי המקשר בין הרחובות הזיתים והרב משה סולם.

פיתוח:

הפיתוח הסביבתי מלא.

[1] בהתאם למידע שנמסר ע״י שמאי המבשיבה והוסכם ע״י שמאי המבקשת.

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com

7.2. <u>תיאור הנכס</u>

<u>החלקה</u>:

חלקה 875 בגוש 6189 הינה חלקה בשטח רשום של 5,791 מ״ר.

החלקה בעלת צורה לא רגולרית.

החלקה פונה בחזיתה הצפונית לרחוב הנשיא ובחזיתה המערבית לרחוב הרב משה סולם.

פני השטח של החלקה מישוריים בעיקרם.

<u>הבניין</u>:

על החלקה בנוי, נכון למועד הביקור, בניין הרשום כבית משותף המהווה בניין מגורים מבניה רוויה ותיקה.

הבית הרשום כולל 4 אגפים המהווים מבנים נפרדים ואינם זהים בגודלם.

הנכס הנדון ממוקם באגף 4 כניסה ח׳.

אגף 4 כולל 24 יח״ד ב-3 כניסות נפרדות (ח׳,ט׳,י׳), סה״כ 8 יח״ד בכל כניסה.

בכניסה ח׳, סה״כ 4 קומות, בכל קומה 2 יח״ד בנות 2 חדרים בשטח רשום של 36 מ״ר.

ביתר הכניסות באגף, 2 יח״ד בקומה המהוות דירות 2 חדרים בשטח רשום של 40.4 מ״ר.

חצר כלל אגפי הבית המשותף הינה חצר משותפת רחבה, הכוללת שבילי מעבר היקפיים ורחבה מרכזית.

<u>היחידה</u>:

תת חלקה 75 מהווה יחידת דיור הממוקמת בקומה רביעית עליונה.

בהתאם למסמכי רישום הבית המשותף היחידה מהווה דירת 2 חדרים הכוללת ח.אורחים, חדר שינה, מטבח+מרפסת שירות, חדר רחצה ושירותים ומרפסת פנימית.

היחידה פינתית וכוללת 3 כיווני אוויר.

שטחה הרשום של היחידה הינו 36 מ״ר.

שטחה של היחידה עפ״י נתוני ארנונה הינו 48.5 מ״ר.

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com

8. המצב הקנייני

8.1. העתק רישום מקרקעין[2]

להלן עיקרי פרטי הרישום של החלקה בהתאם לנסח רישום, אשר הופק באמצעות האינטרנט בתאריך 25/7/2021 ומהווה העתק רישום מפנקס הבתים המשותפים, המתנהל בלשכת רישום מקרקעין פתח תקווה:

משותף עם גו"ח 6953/5

גוש	-	6189.
חלקה	-	875.
שטח החלקה	-	5,791 מ"ר.
מס' תתי חלקות	-	93.
אגפים	-	4.
כניסות	-	10.
תקנון	-	מוסכם.

<u>תת חלקה 75</u>:

תאור	-	דירה.
קומה	-	רביעית.
כניסה	-	ח'.
אגף	-	4.
מבנה	-	1.
שטח	-	36 מ"ר.
חלק ברכוש המשותף	-	7/876.
בעלויות	-	צרפתי אורה, בשלמות.
הערות	-	הערה בדבר העברה לזרים, לטובת מדינת ישראל.
		הערת אזהרה סעיף 126, לטובת א.ב התחדשות עירונית בע"מ מיום 5/11/2017.
		הערת אזהרה סעיף 126, לטובת פולישוק נועם ופולישוק לולו סיוון לפי הסכם מיום 26/11/2020.

[2] תמצית בלבד. לקבלת המידע המלא יש לעיין בנסח הרישום.

8.2. <u>תקנון הבית המשותף</u>:

בהתאם לתקנון המוסכם שינויים ו/או תוספות בניה לדירה לא ישנו, למרות הרחבת שטח רצפתה של הדירה, את החלקים ברכוש המשותף הצמודים לאותה הדירה.

8.3. <u>הסכם מכר</u>

בהתאם להעתק חוזה המכר מיום 26/11/2020 עולים הפרטים כדלקמן:

הנכס - זכות בעלות בדירה בקומה הרביעית ששטחה הרשום 36 מ"ר בבניין מגורים הידוע גם כדירה מס' 7 ברחוב הנשיא 1, גבעת שמואל.

המוכר - צרפתי אורה.

הקונה - פולישוק נועם ופולישוק לולו סיוון.

התמורה - 1,460,000 ש"ח.

8.4. <u>הסכם פינוי בינוי</u>:

בהתאם לנוסח חוזה פינוי בינוי מותלה משנת 2017, המפורסם ברבים באתר האינטרנט של חברת א.ב התחדשות עירנית בע"מ, עולים הפרטים כדלקמן:

ההסכם הינו בין חברת א.ב התחדשות עירונית בע"מ ו/או מגדל הזוהר לבנין בע"מ ובין בעלי הזכויות במתחם.

החלקות הכלולות במתחם הינן 870,875,879,881,884,886,890,892 בגוש 6189.

התמורה לבעלי היחידות הקיימות תקבע בהתאם למדידת היחידות הקיימות ובנויה באופן מדורג בהתאם לשטח היחידות הקיימות כדלקמן:

בעלי דירות ששטחן עד 36 מ"ר (כולל) יהיו זכאים לדירה חדשה ששטחה 75 מ"ר לפחות.

בעלי דירות ששטחן 36-45 מ"ר יהיו זכאים לדירה חדשה בשטח של 80 מ"ר לפחות.

בנוסף תתווסף לדירה מרפסת בשטח של 8 מ"ר ומחסן בשטח של 4-6 מ"ר.

בנוסח התוספת להסכם משנת 2022 שונו שטחי התמורות כך שיהוו את שטח הדירה הקיימת+28 מ"ר, לא כולל שטח מרפסת והצמדות. בנוסף, אם דו"ח האפס של הפרוייקט יקבע רווח 18%, תגדל התוספת ליחידות לשטח של 30 מ"ר. ככל שהרווחיות תהיה מעל 18%, תנתן תוספת שטח בהתאם לשיעור הקומבינציה וזאת ביחס לרווח העודף.

תכנית הבינוי והפיתוח תוגש עד 6 חודשים מיום שבו יחתמו 80% מבעלי הזכויות על ההסכם.

בהתאם למסמך שהועבר לעיוני ובהתאם להערה בנסח הרישום, הגב' אורה צרפתי חתמה על החוזה המקורי משנת 2017.

<u>הערות</u>:

א. כל העתקי המסמכים האמורים בפרק זה הינם כפי שנמסרו מאת שמאי הצדדים.

ב. הסכם הפינוי בינוי מפורסם ברבים.

9. מצב תכנוני

רצף תכנוני ורישוי:

על הנכס חלות, בין היתר, התכניות כדלקמן[3]:

מספר תכנית	מועד אישור/ פרסום למתן תוקף	י.פ / עיתון רשמי	עיקרי התכנית
מצב קודם			
תכנית 3/46/1	7/9/1966		תרש"צ ללא הגדרת זכויות בניה.
ממ/853	5/5/1972	1820	התכנית קובעת כי באזור מגורים ג' זכויות הבניה יקבעו בהתאם לתכנית בינוי שתאושר ע"י הועדה המקומית.
ממ/10002	19/12/1985	3282	התכנית קובעת הוראות לגימור גגות בתים משותפים.
ממ/950	31/3/1986	3317	תכנית מתאר גבעת שמואל.
427-0419887	10/3/2020	8734	תכנית מתאר כוללנית לגבעת שמואל.
מצב חדש			
תכנית	24/6/2020	8940	תכנית פינוי בינוי בשכונת גיורא.

מצב קודם:

9.1. תכנית 3/46/1:

התכנית אושרה בוועדת תיאום לשיכונים ציבוריים מיום 7/9/1966,

התכנית הינה תרש"צ אשר אינה מגדירה זכויות בניה.

9.2. תכנית ממ/853:

מבני המגורים הכלולים בתכנית סומנו ביעוד מגורים ג'.

זכויות הבניה יהיו לפי תכנית בינוי שתאושר ע"י הוועדה המקומית.

[3] על הנכס חלות תכניות כלל עירוניות נוספות ו/או תכניות מתאר ארציות ו/או תכניות שאינן רלוונטיות לחישוב ההשבחה.

9.3. <u>תכנית ממ/10001</u>:

התכנית קובעת כי שטחי גג המשמשים מרפסות ללא קירוי וללא פרגולות, אינם נכללים באחוזי הבניה.

9.4. <u>תכנית ממ/10002</u>:

התכנית קובעת הוראות לגימור גגות בתים משותפים.

9.5. <u>תכנית ממ/950</u>:

התכנית הינה תכנית מתאר לגבעת שמואל. התכנית אינה משנה או קובעת הוראות עבור החלקה מושא השומה.

מתחם הנשיא מסומן לייעוד מבני ציבור.

9.6. <u>תכנית ממ/3180</u>:

מטרת התכנית הינה שינוי הוראות בניה באזורי מגורים א'-ג' בגבעת שמואל לבניית חדרי מגורים על הגג.

התכנית מאפשרת תוספת בניה של 45 מ"ר לכל יח"ד או עד 65% משטח הגג של אותה יחידת דיור, לפי הקטן מבניהם. שטח היטל המדרגות הפנימיות ייכלל במניין השטחים.

9.7. <u>תכנית 427-0419887</u>:

התכנית הינה תכנית מתאר כוללנית לגבעת שמואל.

התכנית באה להסדיר את הקיבולת הכללית של העיר ולתת חזון לעיר.

לא ניתן להוציא היתרים או הרשאות מכוחה של התכנית.

עיקרי הוראות התכנית הינם קביעת ייעודי קרקע ותוספות זכויות בניה, הגדרת מערכת דרכים, קביעת הוראות בינוי וכו'.

<u>מצב חדש</u>:

9.8. <u>תמ"ל/2006</u>:

התכנית מהווה תכנית התחדשות עירונית במתחם גיורא.

הנכס כלול בתחום שטח בייעוד מגורים ד'.

<u>דברי הסבר לתכנית</u>:

תכנית זו מוגשת על ידי הרשות המקומית גבעת שמואל וקובעת מסגרת תכנונית לפיתוח העירוני לאורך רחוב הנשיא, בין כביש 4 במערב ורחוב דרך המלך במזרח, תוך התאמה לעקרונות תכנית המתאר הכוללנית. התכנית כוללת 1,831 יחידות דיור, 27,000 מ"ר למשרדים ו-10,040 מ"ר למסחר מלווה רחוב.

במצב הקיים טרם מימוש התכנית 552 יח"ד, שטחי מסחר ומבני ציבור.

התכנית כוללת שלושה מתחמים סמוכים.

<u>מתחם גיורא</u>:

שטח של כ-50 דונם מדרום לרחוב הנשיא, בין כביש מס׳ 4 במערב ורחוב הזיתים במזרח, המיועד להתחדשות עירונית במבני המתחם במצב הקיים השטח כולל שישה מבנני מגורים וותיקים במצב פיסי רעוע סביב חצרות פנימיות משותפות, וכן מבנים לשימושי מסחר ומבנים לצרכי ציבור.

התכנית קובעת את הריסתם של המבנים הקיימים למעט שני בתי כנסת, לטובת בינוי חדש למגורים המשלב מגדלים ובניה מרקמית, מגדל תעסוקה בדופן המערבית, רחבה עירונית ומבני ציבור.

עקרונות התכנון למתחם זה:

א. שמירה על האופי הארכיטקטוני הקיים של המתחם על ידי בינוי היקפי (מרקמי ומגדלים) במגרשים סביב חצרות פנימיות משותפות.
ב. חיזוק ציר הנשיא והרחבתו לטובת שילוב שביל אופניים ומדרכה רחבה, רצועת גינון, הצללות וחניות, תוך התחברות לרשת הרחובות הקיימת וחזית מסחרית.
ג. יצירת כיכר עירונית מסחרית, פעילה ומעורבת שימושים ברחוב משה סולם בחלק המערבי של המתחם.
ד. קביעת שלושה מתחמי מימוש נפרדים ועצמאיים לטובת ישימות התכנית.
ה. הקצאת שטחים לצרכי ציבור וזכויות בניה בהתאם.

<u>מטרת התכנית</u>:

התכנית קובעת פיתוח עירוני בשלושה מתחמים לאורך רחוב הנשיא הכוללים 1,831 יח״ד, שימושי מסחר ותעסוקה, מבני ציבור, כיכר עירונית ושטחים ציבוריים פתוחים לשימוש תושבי העיר.

הרחבה ושיפור המרחב הציבורי בתחום התכנית, בדגש על תנועת ופעילות הולכי הרגל ורוכבי האופניים וקישורו למרקמים הקיימים והמתוכננים מסביב לתכנית.

התחדשות עירונית במתחם גיורא.

<u>עיקרי הוראות התכנית</u>:

שינוי הייעודים המאושרים, קביעת הוראות בניה לרבות מספר יח״ד ו/או זכויות בניה, תכסית בניה וחזיתות.

<u>התכנון</u>:

הריסת הבינוי הקיים הכולל 552 יח״ד קיימות.

בניית 1,240 יח״ד במתחם גיורא בשטח ממוצע של 88 מ״ר.

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com

בניית 531 יח״ד במתחם הנשיא מזרח ,

בניית 60 יח״ד במתחם אזרחי.

בניית מגדלי תעסוקה ומסחר במתחם צמוד לכביש מס׳ 4.

<u>שימושים</u>:

1. מגורים.
2. מסחר.
3. כל החללים והמתקנים הדרושים לרווחת המשתמשים במבנים, לרבות: מועדון דיירים, כושר, מחסנים פרטיים ומשותפים, מתקנים ומערכות טכניות, חניה, חדרי אופנים ועגלות.
4. בתא שטח 11 בלבד יותר גם שימוש למלונאות.

<u>ייעודי קרקע ושימושים - מגורים ד׳</u>:

השימושים המותרים הינם מגורים, מסחר, כל החללים והמתקנים הדרושים לרווחת המשתמשים במבנים לרבות מועדון דיירים, חדר כושר וכו׳.

בתא שטח מס׳ 11 בלבד יותר גם שימוש למלונאות.

<u>הוראות בינוי</u>:

הבינוי במגרשים יכלול מגדל ובניה מרקמית, למעט מגרשים מס׳ 1 ו-11 שיכללו מגדל בלבד.

מיקום המגדל בכל מגרש ביחס לגבולותיו של המגרש יהיה כמסומן בנספח הבינוי.

המרחק בין מגדל למבנה מרקמי/מגדל יהיה 12 מ׳ לפחות.

לפחות 20% ממספר יחידות הדיור בכל מגרש, או במספר מגרשים המוגשים במסגרת היתר יחיד, תהיינה יחידות קטנות.

קווי הבניין במגרשים 1-6 (מתחם גיורא) יהיו כדלקמן:

חזית המבנים המרקמיים תוצמד לקו הבניין לרחוב הנשיא, כלומר קו בניין אפס.

תתאפשר נסיגה של עד 5 מ׳ למגדלים בלבד.

בכל המגרשים בהם מסומנת חזית מסחרית תחויב בקו בניין אפס, שאורכה לא יפחת מ-50% מאורך חזית המבנים.

גובה קומה טיפוסית לא יעלה על 3.2 מ׳ ברוטו. גובה קומת הקרקע לא יעלה על 7 מ׳ ברוטו. בחללי המסחר תותר התקנת גלריה כהגדרתו בתקנות התכנון והבניה, מבלי שהדבר יחשב כקומה נוספת במניין הקומות. גובה קומת הקרקע במבנים המסומנים בחזית מסחרית לא יפחת מ-4.5 מ׳ ברוטו.

מחסנים יתאפשרו בתת הקרקע בלבד.

לא תותר הקמת דירות גן הפונות לרחוב הנשיא.

<u>חניה</u>:

ניתן יהיה לחשב את מקומות החניה ברחוב לצורך תקן החניה לשימושים המסחריים.

פתרון החניה במגרשי המגורים והתעסוקה, יהיה בתת הקרקע באון מלא. לא יותקנו חניות על קרקעיות במגרשים אלו.

<u>זכויות בניה עפ"י טבלת הקצאות ותקנון התכנית</u>:

בהתאם לטבלת ההקצאה המהווה חלק מהתכנית, תתי החלקות הכלולות בחלקה 875 מקבלים במצב יוצא חלק במושע ממגרש מס' 2 בשותפות עם תתי חלקות 1-18 בחלקה 884.

כאשר בעלי יתר תתי החלקות בחלקה 884 מקבלים את מגרש תמורה 5.

מגרש מס' 2:

ייעוד	-	מגורים ד'.
שטח מגרש	-	6,592 מ"ר.
שימוש	-	מגורים+מסחר.
שטח עיקרי מעל ה0.00	-	21,750 מ"ר למגורים + 435 מ"ר למסחר.
שטח שירות מעל ה-0.00	-	11,250 מ"ר למגורים + 145 מ"ר למסחר.
שטח שירות מתחת ל0.00	-	23,730 מ"ר.
מס' יח"ד	-	250.
מרפסות בנוסף לשטח העיקרי	-	3,300 מ"ר.
קומות	-	30 מעל הכניסה הקובעת + 4 מתחת לכניסה הקובעת.

הערות לזכויות:

ניתן יהיה להמיר ש"ש בין השימושים השונים, ובלבד שלא ינוידו שטחי בניה מתת קרקע אל מעל למפלס הכניסה הקובעת.

ניתן להעביר שטחי בניה, עיקריים ושירות, בין הבניינים באותו מגרש באישור מהנדס העיר, ובלבד שישמרו גבהי הבניה ועקרונות ההעמדה במגרש על פי הוראות התכנית.

20% מסך יחידות הדיור תהיינה דירות קטנות כהגדרתן בסעיף 1.9 בהוראות התכנית.

בכל המגרשים תותר תוספת קומות מתחת למפלס הכניסה מעבר למפורט בטבלה, במידה ושוכנע מהנדס העיר כי תוספת זו נדרשת לטובת מתן פתרון חניה תת"ק מלא למגרש. לטובת קומות אלו תותר תוספת שטחי שירות תת קרקעיים בסך של 90% משטח המגרש.

בנוסף לשטחים אלו יתווספו 100 מ"ר עיקרי לכל מגדל לטובת מועדון דיירים/ רווחה. לא ניתן להמיר שטחים אלו לשימושי מגורים.

מספר הקומות המצוין בטבלה הנו מרבי וכולל את כל הקומות במבנה, לרבות קומות הקרקע והגג. מספר הקומות מתייחס למגדל בלבד.

10. רישוי

היתרי בניה

מצב תכנוני קודם:

בתיק הבניין בארכיב הרישוי של הועדה המקומית נמצאו מס׳ היתרי בניה בחלקה הנדונה.

לא נמצא היתר בניה המתייחס לתוספת בניה ליחידה הנדונה.

מצב תכנוני חדש:

טרם הוגשה בקשה למימוש זכויות תמ״ל/2006 בחלקה הנדונה.

11. תמצית טיעוני הצדדים

שומות הצדדים

תכנית	השבחה לפי המשיבה	היטל השבחה לפי המשיבה	השבחה לפי המבקש	היטל השבחה לפי המבקשת
תכנית תמ״ל/2006	360,000 ש״ח	180,000 ש״ח	0	0

עיקרי טיעוני הצדדים והכרעה

הצדדים התייחסו בהרחבה לטענות ולסוגיות שהועלו על ידי הצד שכנגד, בהחלטה זו יוצגו עיקרי הטענות שעלו במסגרת השומות, התגובות והדיון. עם זאת, יובהר כי לצורך הכרעתי בחנתי את כלל הטיעונים שהעלו הצדדים בסוגיות השונות.

11.1. עמדת המשיבה

מהות ההשבחה:

אישור תכנית תמ״ל/2006.

התכנית הינה תכנית פינוי בינוי בגינה תתקבל יחידת דיור חדשה במקום יח״ד קיימת בנויה.

שטחים לחיוב:

במצב החדש מחושב השווי בהתאם לשווי מ״ר בנוי בסיבה. השטח קיים בהתאם למדידת מחלקת הארנונה הינו 48.5 מ״ר ושטחה הרשום של היחידה הינו 36 מ״ר.

במצב החדש מחושב חלק יחסי בזכויות בניה בחלקה ריקה.

שווי מצב קודם:

חושב שווי הדירה בהתאם לשטח ברישומי הארנונה שהינו 48.5 מ״ר.

צויין כי במסגרת התחשיב יש לנטרל את השפעת התכנית המשביחה מעסקאות ההשוואה.

בהתאם לנסח הרישום עולה כי נרשמה הערה על הפקדת התכנית בשנת 2019 וכן כי נרשמה הערה בגין הסכם פינוי בינוי בשנת 2017.

התכנית המשביחה היתה ידועה כבר בשנים קודמות, ועוד לפני המועד הקובע של אישורה, ולכן בתחשיב שווי מצב קודם היה צריך לנטרל ,מעסקאות ההשוואה במתחם עצמו, פוטנציאל ידוע. דהיינו, כבר בשנים לפני המועד הקובע של תמל - 2006 התכנית שהינה תכנית פינוי בינוי, התגבשה. לנ"ל משמעות כלכלית ניכרת ויש לנטרל אותה מערכי השוק של מצב קודם.
יש לזכור כי מדובר בדירה בשטח רשום של 36 מ"ר בלבד שנמכרה בשווי גבוה המגלם השפעות תכנוניות.

שווי מצב חדש:

השווי הוערך בהתאם למחיר המופיע בעסקת המכר וזאת לאור עקרון ההתעשרות. לכן במקרה הנדון הם סבורים שיש לתת עדיפות לנתון זה ביחס לנתוני השווי האחרים.
בחלופת תחשיב נוספת לבדיקת סבירות ובקרה הם מביאים בחשבון נתונים כדלקמן:
כמו כן, הם מציינים, כי במצב החדש התמורה לדיירים תכלול תוספת בניה של 18 מ"ר+12 מ"ר מרפסת וכן דמי שכירות בתקופת הבניה, תשלום העברות, כיסוי עלויות יועצים וקרן תחזוקה.
לאחר הצגת הסכם הפינוי בינוי לאחר הדיון שמאי המשיבה ציין כי כפי שניתן לראות החוזה קובע תמורות גבוהות יותר ומשכך השומה נערכה על הצד הזהיר.

הוצג סקר מחירים בחלקה 875 כדלקמן[4]:

מועד עסקה	תת חלקה	קומה	שטח רשום	שטח ארנונה	מחיר מוערך
6/1/2015	59	2	55	69	1,080,000 ש"ח
10/1/2015	8	4	54		1,070,000 ש"ח
23/4/2018	10	2	45	56	1,220,000 ש"ח
14/11/2018	8	4	54		1,200,000 ש"ח
22/12/2018	3	2	54	69	1,540,000 ש"ח
30/1/2019	44	2	40		1,000,000 ש"ח
15/7/2020	58	1	54	68	1,550,000 ש"ח
5/8/2020	62	3	54	68	1,565,000 ש"ח
16/9/2020	20	4	45	56	1,370,000 ש"ח

כמו כן, הוא מציג סקר נוסף הכולל עסקאות בחלקות 879,881,884,870,886.

[4] הטבלה שהוצגה לאחר ביטול דיווחים כפולים ודיווחים הכוללים שטחי ארנונה זהים לשטח הרשום וזאת על מנת לדייק את הפרטים המוצגים.

לאור הנתונים הוא קובע כי שווי מ״ר בנוי במצב התכנוני הקודם הינו 22,500 ש״ח/מ״ר.
במצב החדש נטען כי בהתאם לסקר מחירי דירות דומות הינו בטווח של 1,400,000 ש״ח - 1,500,000 ש״ח.
בהתאם לחוזה המכר של הדירה היא נמכרה בסך של 1,460,000 ש״ח. מחיר זה משקף את כלל האלמנטים של הפוטנציאל ובין היתר, הזכויות שיתקבלו והדחיה בגינן. לאור האמור שווי המצב החדש יקבע בהתאם לשווי העסקה עצמה.

<u>תחשיב</u>:

שווי מצב חדש:

בהתאם לעסקה בנכס	-	1,460,000 ש״ח.

שווי קודם:

שטח	-	48.5 מ״ר.
שווי מ״ר בנוי	-	22,500 ש״ח.
סה״כ שווי	-	1,191,250 ש״ח.
סה״כ שווי במעוגל	-	1,100,000 ש״ח.
השבחה	-	360,000 ש״ח.
היטל השבחה	-	180,000 ש״ח.

תחשיב בקרה:

שווי מ״ר בנוי חדש בהתאם לסקר שהוצג	-	23,500 ש״ח/מ״ר.
תוספת שטח עיקרי	-	18 מ״ר, מקדם 1.
תוספת שטח מרפסת	-	12 מ״ר, מקדם 0.25.
סה״כ שווי שטחי התוספת	-	493,500 ש״ח.
שווי בדחיה ל-3.5 שנים לפי 6%	-	402,454 ש״ח.

לאור חוזה המכר שהוצג חושבה ההשבחה בהתאם לחלופה א׳ המהווה גם את הצד הזהיר יותר לחישוב.

<u>התייחסות לשומת המבקשת</u>:

ניתוח שמאי המבקשת לנושא עליית המחירים והנתונים עליהם בחר להתייחס שגויים בניתוח מהיסוד, מאחר ונראה כי הדירות שנסקרו באופן כללי, הינן בנות 4 חדרים, חדש ויד שניה. במקרה הנדון מדובר בדירת שיכון ותיקה ללא מרפסת, ללא מעלית, ללא ממ״ד, בבנין רעוע בשטח רשום כ-36 מ״ר המהווה דירת 2 חדרים שבוודאי אין ליחס לדירה בפני עצמה, עליה של 5.5% ממוצעת לשנה.

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com

להיפך דירות שכאלה צוברות פחת לאור מצבן. אין להן ביקוש לרכישה של דירה בפני עצמה, אלא הביקוש נובע מהידיעה שתכנית תמל/2006 הופקדה ואושרה וכי הסביבה צפויה להתפתח. מכאן, כמובן שהסקירה במקרה הנ"ל צריכה להיות שונה מהותית מסקירת דירות 4 חדרים סטנדרטית באזור המרכז, שהינו מתפתח ושם חשיבות לתקני בניה חדשים והצרכים המשתנים של הציבור.

לא רק זאת, אלא ש"בתורת השמאות" אין להביא ממוצע כללי, אלא התיחסות שמאית פרטנית לגופו של עניין ואכן מדובר במקרה יחודי. נראה כי הנתונים שהוצגו בשומת המבקשת אינם רלוונטיים במקרה הנדון של דירת שיכון בשטח 36 מ"ר רשום / 48 מ"ר ברוטו בבניין כה ותיק, ולא ניתן להסתמך עליהם.

לא רק זאת, הרי ברור הוא שגם העסקאות הקודמות למועד הקובע מגלמות פוטנציאל מוכך לפינוי בינוי, לאור האמור לעיל, יש קשר מובהק בין התכנית לעליית המחירים ספציפית במתחם.

לא ברור להם כיצד יתכן שדירה מבניה כה ותיקה במצב רעוע ללא ממ"ד וללא מעלית בשטח רשום של 36 מ"ר תמכר תמורת 1,460,000 ש"ח ללא מרכיב של פוטנציאל.

לאור האמור ברי כי המצב הקודם שחושב כולל מרכיב פוטנציאל שיש לנטרלו מהחישוב.

כמו כן, הם מציינים, כי בחלק מהנתונים שהוצגו קיימות שגיאות בתקופת ההצמדה. כך נוצר מצב בו לכלל העסקאות משנת 2019 בוצעה התאמה של שנה שלמה במקום התאמה של מספר חודשים בלבד היות ואף כפי שצויין ע"י שמאי המבקשת, המועד הרלוונטי הינו מועד ההקפדה שהינו 7/7/2019.

לטענתם, הטעות במקדמי ההתאמה שבהם נקט בשגגה שמאי המבקשת יצרו מצב אבסורדי שבו שווי מ"ר לפני אישור התכנית 27,265 גבוה משווי מ"ר אחרי אישור התכנית. מסקנה זו לא יכולה להיות סבירה בפרוייקט פינוי בינוי בהיקף שכזה ומצביעה על בעיה בניתוח העסקאות שבהן לא נוטרל מרכיב הפוטנציאל.

הם מציינים, כי בהתאם לנתוני שמאי המבקשת השווי למ"ר בנוי הינו 25,745 ש"ח/מ"ר ומכאן שלשטח של 48.5 מ"ר מתקבל ששווי היחידה הינו 1,248,633 ש"ח בעוד שבפועל היא נמכרה בסך של 1,460,000 ש"ח בסמיכות למועד הקובע.

לעניין החלופה שהוצגה כתאורתית ובה נטען כי יש גם יתרת שטחים מתוקף תמ"א 38 הם מציינים כי בהתאם להחלטות שמאים מכריעים שונות אין מקום לחשב את זכויות תמ"א 38 במצב התכנוני הקודם במקרה של מכר.

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com

כמו כן, הם מפנים לעמ"נ 33949-09-20 **<u>לביא נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה בחיפה</u>** בבית המשפט המחוזי שם נקבע, כי בהערכת שווי החלקה במצב קודם אין לכלול את שווי פוטנציאל הזכויות ע"פ תמ"א 38.

הם מציינים, גם כי שומת המבקשת אינה מחשבת כלל את העובדה כי במצב החדש יגדל שטח היחידות. בשומתם הובאה בחשבון תוספת של 18 מ"ר+12 מ"ר מרפסת וזאת בעוד שהם יודעים כי יזמים כבר הציעו לדיירים תוספות של 25-50 מ"ר.

11.2. <u>עמדת המבקשת</u>

<u>מהות ההשבחה</u>:

אישור תכנית תמ"ל/2006.

התכנית הינה תכנית "פינוי בינוי" בגינה תתקבל יחידת דיור חדשה במקום יח"ד קיימת בנויה.

<u>שטחים לחיוב</u>:

במצב החדש מחושב השווי בהתאם לשווי מ"ר בנוי בסיבה. השטח קיים בהתאם למדידת מחלקת הארנונה הינו 48.5 מ"ר ושטחה הרשום של היחידה הינו 36 מ"ר.

במצב החדש מחושב חלק יחסי בזכויות בניה בחלקה ריקה.

<u>המתודיקה לחישוב ההשבחה</u>:

ישנם מצבים תכנוניים ו/או מצבי שוק שהגדלת זכויות בניה לחלקה אינה יוצרת עליית ערך. השמאי צריך לבחון האם האפשרות לתוספת זכויות אכן יצרה עליית ערך במועד הקובע. על מנת לבדוק האם נוצרה השבחה, יש לקבוע את שווי הדירה במצב הקודם ואת שווי השוק של הדירה במצב החדש, בהתאם לנתוני ההשוואה בשוק ולא ניתן רק לחשב את "שווי התוספת במ"ר".

לעניין זה הוא מפנה להחלטה בערר תא/15/55851 **<u>אריה ורדי נ' הועדה המקומית ת"א</u>**, שם נקבע, בין היתר, כי לא ניתן להסיק ראשית שיש השבחה ואז לחשבה וכי ככלל השומה צריכה לבחון את שווי המקרקעין לפני אישור התכנית ולאחריה והיא אינה נערכת לתוספת זכויות. לפיכך, אם ניישם במקרה הנדון את החלטת ועדת הערר בעניין "ורדי" יש לחשב את ההשבחה כדלקמן:

ראוי וחובה לבחון את שווי הדירות בפרויקט בשני מצבי התכנון ולבחון האם השוויים במצב התכנון החדש גבוהים יותר משווי במצב התכנון הקודם.

לצורך כך יש לנתח את המחירים בשכונה הנדונה תוך ביצוע התאמות למועד קובע.

בכדי לנתח בצורה ראויה, הוא משתמש בנתוני ההשוואה המופיעים בשומת המשיבה. לטענתו, מן הידועות כי בשנים האחרונות שוק המקרקעין (ובמגורים בפרט) "נהנה" מעליית מחירים גבוהה בכל שנה ושנה. בכדי להמחיש עליה זו, להלן נתונים מתוך סקר השמאי הממשלתי

בעשור האחרון בשילוב עם סקר עליית מחירים שנערך ע"י השמאי אוהד דנוס ומתקבלים נתונים כדלקמן:

מיקום	רבעון 2/2010	רבעון 2/2020	עליית מחירים לעשר שנים	עליית מחירים שנתית ממוצעת
ראשל"צ	1,251,000 ש"ח	1,840,000 ש"ח	47%	4.71%
פ"ת	1,265,000 ש"ח	1,810,000 ש"ח	43%	4.31%
הרצליה	1,645,000 ש"ח	2,560,000 ש"ח	56%	5.56%
רחובות	1,093,000 ש"ח	1,830,000 ש"ח	67%	6.74%
מודיעין	1,212,000 ש"ח	1,970,000 ש"ח	63%	6.25%
חולון	1,179,000 ש"ח	1,850,000 ש"ח	57%	5.69%
ממוצע	1,274,167 ש"ח	1,976,667 ש"ח	55.45%	5.54%

ניתן לראות ברמה די מובהקת, כי בכל ערי המרכז מדובר על עליית מחירים שנתית של כ-5.5% בממוצע.

גם מניתוח של מדד מחירי הדירות הכללי של הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה מתקבלת תוצאה דומה ינואר - 2012 = 290.1 , נובמבר 2020 = 435.7 מתקבל עליית מחירים של פי 1.502 משנת 2012 עד לשנת 2020.

לאור שינויי מחירים אלו, יש לבחון האם תמל/2006, המהווה תכנית פינוי בינוי עתידי פוטנציאלי, השפיע על מחירי הדירות מעבר לעליית המחיר הכללית בשוק.

בכדי לנתח בצורה הראויה ולהבין האם תמל 2006 השפיעה/השביחה יש לקבוע את קו "פרשת המים" בין שני מצבי התכנון כמועד הפקדת התכנית שהינו מועד פרסום הפקדת התכנית באינטרנט (7/7/2019).

לדעתו, הדרך הראויה ביותר לבחון האם התכנית משביחה הינה לבחון את השינויים במחירי הדירות בשכונה הנדונה בין 2 קבוצות נתונים:

קבוצה A - קבוצת נתונים המציגים מחירי דירות (עסקאות) במתחם הנדון (במבני השיכון של מתחם בר גיורא), טרום הפקדת התכנית תוך ביצוע התאמה למועד קובע (תאמה בגין עליית המחירים הכללית בשוק המ גורים כפי שהוצג לעיל - 5.5% לשנה).

לגבי קבוצה זו הוצג אותו הסקר בשתי השומות שנדונו בפני.

קבוצה B - קבוצת נתונים המציגים מחירי דירות (עסקאות), במתחם הנדון ובבניין בו ממוקמת הדירה הנדונה, לאחר הפקדת התכנית)משנת 2020 בלבד בסמוך מאוד לאישור התכנית (לנתונים הללו אין צורך לערוך התאמה הואיל והם מייצגים את המועד הקובע).

לגבי קבוצה זו הוצג במסגרת השומה של תת חלקה 86 סקר מעודכן.

נתונים קבוצה A

	תאריך עסקה	שטח ארנונה	מחיר עסקה	מחיר למ"ר	מקדם התאמה למועד קובע	שווי מ"ר מתואם
נתונים טרום הפקדת תכנית	6.1.2015	69	₪ 1,080,000	₪ 15,652	1.307	₪ 20,459.66
	10.1.2016	54	₪ 1,070,000	₪ 19,815	1.239	₪ 24,547.08
	23.4.2018	56	₪ 1,220,000	₪ 21,786	1.113	₪ 24,248.04
	23.4.2018	56	₪ 1,220,000	₪ 21,786	1.113	₪ 24,248.04
	14.11.2018	54	₪ 1,200,000	₪ 22,222	1.113	₪ 24,733.89
	22.12.2018	69	₪ 1,540,002	₪ 22,319	1.113	₪ 24,841.46
	30.1.2019	40	₪ 1,000,000	₪ 25,000	1.055	₪ 26,375.00
	13.6.2019	54	₪ 1,666,667	₪ 30,864	1.055	₪ 32,561.73
	11.3.2019	68	₪ 1,575,000	₪ 23,162	1.055	₪ 24,435.66
	25.1.2019	55	₪ 1,595,000	₪ 29,000	1.055	₪ 30,595.00
	20.2.2019	40	₪ 1,500,000	₪ 37,500	1.055	₪ 39,562.50
	3.6.2019	54	₪ 1,565,000	₪ 28,981	1.055	₪ 30,575.46

שווי מ"ר ממוצע מתואם למועד קובע: ₪ 27,265

נתונים קבוצה B

	תאריך עסקה	שטח ארנונה	מחיר עסקה	מחיר למ"ר
נתונים לאחר הפקדת תכנית	5.8.2020	68	₪ 1,565,000	₪ 23,015
	16.9.2020	56	₪ 1,370,000	₪ 24,464
	15.7.2020	68	₪ 1,550,000	₪ 22,794
	16.10.2020	54	₪ 1,435,000	₪ 26,574
	19.3.2020	54	₪ 1,600,000	₪ 29,630
	28.1.2021	56	₪ 1,625,000	₪ 29,018
	4.2.2020	68	₪ 1,700,000	₪ 25,000
	9.6.2020	54	₪ 1,400,000	₪ 25,926
	3.8.2020	55	₪ 1,550,000	₪ 28,182
	21.5.2020	69	₪ 1,640,000	₪ 23,768
	3.3.2021	69	₪ 1,713,000	₪ 24,826

מחיר למ"ר ממוצע במועד קובע: ₪ 25,745

	תאריך עסקה	גוש/חלקה	תת חלקה	שטח ארנונה	מחיר עסקה	מחיר למ"ר
נתונים לאחר הפקדת תכנית	5.8.2020	6189/875	62	68	₪ 1,565,000	₪ 23,015
	16.9.2020	6189/875	20	56	₪ 1,370,000	₪ 24,464
	15.7.2020	6189/875	58	68	₪ 1,550,000	₪ 22,794
	16.10.2020	6189/879	20	54	₪ 1,435,000	₪ 26,574
	19.3.2020	6189/879	34	54	₪ 1,600,000	₪ 29,630
	28.1.2021	6189/884	46	56	₪ 1,625,000	₪ 29,018
	4.2.2020	6189/884	77	68	₪ 1,700,000	₪ 25,000
	9.6.2020	6189/870	38	54	₪ 1,400,000	₪ 25,926
	3.8.2020	6189/870	79	55	₪ 1,550,000	₪ 28,182
	21.5.2020	6189/886	9	69	₪ 1,640,000	₪ 23,768
	3.3.2021	6189/888	4	69	₪ 1,713,000	₪ 24,826
	26.11.2020	6189/875	75	48.5	₪ 1,460,000	₪ 30,103
	19.5.2021	6189/884	12	46.5	₪ 1,400,000	₪ 30,108
	7.6.2021	6189/870	25	53.5	₪ 1,423,000	₪ 26,598
	25.7.2021	6189/881	28	68	₪ 1,635,000	₪ 24,044

מחיר למ"ר ממוצע: ₪ 26,270

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com

מהתוצאות של הבדיקה ניתן לראות באופן די מובהק, שאם מתאמים את מחירי העסקאות מקבוצה A (טרום ההפקדה) למועד קובע בהתאם לעליית המחירים הכללית בשוק המגורים אנו מקבלים שווי זהה ואף גבוה יותר במעט ממחירי העסקאות מקבוצה B.

מסקנה חלופת היטל השבחה על פי מבחן השוק עפ"י ישום החלטת ועדת ערר בעניין ורדי:

מחירי דירות מגורים לפני אישור התכנית בהתאמה למועד קובע - 27,265 ש"ח/מ"ר

מחירי דירות מגורים לאישור התכנית במועד קובע - 25,745 ש"ח/למ"ר

תכנית תמל/2006 לא השפיעה על מחירי הדירות. מחירי הדירות עלו בגלל עליית המחירים הכללית בשוק ולתכנית תמל 2006 אין השפעה "עודפת", קרי, אין השבחה מעבר לעליית השוק הכללית שבגינה כמובן שאין לגבות היטל השבחה.

בחינת היטל השבחה על פי נתוני התכנון הפרטניים / נתוני השווי הפרטניים לדירה הנדונה כמו כן, הוצגה חלופה שניה לבדיקת ההשבחה כדלקמן:

על פי נתוני התכנון הרלבנטיים לנכס הנשום, כחלק מהרצף התכנוני במצב הקודם חלה תכנית גם תכנית ממ/3180, אשר קבעה כי תותר תוספת חדר יציאה לגג כחלק בלתי נפרד מהדירה שמתחת יה. כלומר הזכות התכנונית להקמת חדר יציאה לגג שייכת לדירה בקומה העליונה (הנכס הנישום מהווה דירה בקומה העליונה), לעניין זה הוא מפנה לדוגמא להיתר בניה מס' 43818 מיום 8/9/1992.

על פי הוראות התכנית, שטח התוספת יהיה 45 מ"ר לכל יח"ד או 65% משטח הגג של אותה יח"ד, לפי הקטן ביניהם.

במידה ומתעלמים מתכנית הפינוי בינוי במצב הקודם, יש לייחס לדירה הנדונה את האפשרות לזכויות הבניה לחדר על הגג. בשומת הועדה אין התייחסות לתכנית ממ/3180 שהוסיפה זכויות תכנוניות לדירה הנדונה.

תחשיב:

שטח דירה	-	48.5 מ"ר
שווי מצב קודם	-	27,265 ש"ח/מ"ר
סה"כ שווי	-	1,322,352 ש"ח
תוספת זכויות על הגג:		
סה"כ זכויות לפי 65%	-	31.5 מ"ר
שווי מ"ר מבונה	-	8,000 ש"ח
מקדם חדר על הגג	-	1.2
מקדם הצמדה, הסדרה מול שכנים וכד'	-	0.75
סה"כ	-	226,980 ש"ח
שווי מצב קודם	-	1,549,333 ש"ח

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com

שווי מצב חדש עפ"י החוזה - 1,460,000 ש"ח

לאור האמור מתקבל כי במקרה הנדון לא חלה כל השבחה.

<u>מסקנה</u>:

בבחינת 2 החלופות שהוצגו ביחס לנתוני השווי הפרטניים לדירה הנדונה מתקבל כי לא חלה השבחה בגין תכנית תמל/2006.

בהערת אגב הוא מציין, כי במצב הקודם בנתוני התכנון הפרטניים לדירה קיימת גם האפשרות לתמ"א 38 על תיקוניה. ברור שאם תכנית הפינוי בינוי לא הייתה מתקיימת אזי ניתן היה לייחס לדירה הנדונה את האפשרות לתמ"א 38 במצב הקודם תוך ביצוע מקדמי הפחתה בגין הוודאות לביצוע של זכויות תמ"א נציין כי המקדם בגין הוודאות / דחיה/ הסתברות למימושם הינו גבוה יותר מאשר זכויות בפינוי בינוי שהינו הליך מורכב הרבה יותר.

לעניין זה הוא מפנה לפסיקות בעניין חישוב שווי זכויות תמ"א 38 במצב התכנוני הקודם. הוא מציין, כי הואיל והמסקנה העיקרית על פי המצויין בתחשיב לעיל הינה שלא חלה השבחה אזי אין רלבנטיות לתחשיב לפי תמ"א 38 במצב הקודם שיציג גם הוא מסקנה דומה שאין השבחה.

<u>דיון מתודולוגי בעניין היטל השבחה בתכניות פינוי בינוי בהקשר של הדיירים</u>:

בערר (ירושלים) 8012-20 **<u>הוועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים נ' אמבה אייהלו</u>** נקבע, בין היתר, כדלקמן:

> **"הערירים שבפנינו מוכיחים שלעתים התיאוריה לא מתבלבלת אל מול המציאות הטופחת על פניה. נדמה שהמתודה השמאית והפרשנות המשפטית הביאו את הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים (להלן: "העוררת") לאובדן הרגישות האנושית הנדרשת במקרים שבפנינו. תכונות של פתיחות, ראייה חדה וחשיבה בהירה כמו גם ביקורתיות ובחינה עצמית הנדרשות מרשות ציבורית, נאלמו דום במקרה שבפנינו.**
>
> **במקרה שבפנינו, בשלב שבו התיאוריה השמאית והניתוח המשפטי ירדו מהמישור הנורמטיבי למישור האינדיבידואלי, גברה התיאוריה על המציאות, ובלשון העם לא נתנה לעובדות לבלבל אותה".**

גם במקרה הנדון, המשיבה מבססת את תחשיבה (ראה תחשיב נוסף לבדיקת הסבירות בעמוד 13 בשומת המשיבה) על מתודה מוטעת שתמיד ובכל מצב תביא, להשבחה גם ללא קשר למציאות. שמאי המשיבה מבסס את תחשיב הבקורת שלו על מרכיב תוספת הבניה שאינו וודאי בשלב זה ומגיע להשבחה של כ-400,000 ש"ח המהווה את שווי התוספת בגין התכנית המשביחה. התחשיב מבוסס על תוספת שטח עיקרי של 18 מ"ר + תוספת שטח מרפסת. תוך חישוב מקדם דחיה של 3.5 שנים בשיעור היוון של 6%.

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com

בצורת תחשיב זה תמיד תיווצר השבחה, גם אם מדובר על מקדמי הפחתה של 99% עדיין תהיה השבחה וברור שככה אין לחשב השבחה.

אין לחשב את ההשבחה על פי תוספת השווי הלא וודאית המותנית בהנחות רבות.

בין יתר ההנחות הוא מציין כי חישוב דחיה של 3.5 שנים אינה משקפת את המצב הכלכלי / תכנוני סביר. מדובר על תקופה ארוכה יותר משמעותית.

בכדי להמחיש את האבסורד בשומת המשיבה הוא מציג תחשיב כדלקמן:

שווי במצב חדש על פי חוזה משקף גם את המצב החדש על פי עמדת המשיבה-1,460,000 ש"ח.

שווי התוספת בגין התכנית המשביחה על פי עמדת המשיבה-400,000 ש"ח.

יתרת שווי לבנוי-1,060,000 ש"ח, קרי השווי של הדירה ללא הפוטנציאל הינו כ-1,000,000 ש"ח. אם נבדוק את טבלאות הנתונים נמצא כי מחירים כאלו נמצאו רק בשנת 2015, בעוד שנמצא כי המחירים במתואם למועד הקובע הינם סביב 27,000 ש"ח.

באם שמאי המשיבה היה עורך התאמה לנתונים שבשומתו לתאריך הקובע היה מגיע גם הוא למסקנה, כי לא חלה השבחה.

ועדת הערר קובעת מפורשות, כי ראוי וחייבים לבסס את היטל ההשבחה על פי עסקאות ההשוואה כפי שנערך על ידו. יש לזכור כי פרויקט פינוי בינוי הינו מורכב ורווי סיכונים ואסור לתת למספרים "לבלבל" אותנו ולייצר מודלים מוטעים של היטלי השבחה החל על הדיירים. לאור האמור, בחינת היטל ההשבחה יכולה לעשות רק על ידי בחינת עסקאות ההשוואה בין שני מצבי התכנון.

11.3. <u>הכרעה</u>

<u>מהות ההשבחה</u>:

אישור תכנית תמ"ל/2006 המהווה תכנית פינוי בינוי למתחם גיורא בגבעת שמואל.

<u>רקע</u>:

מדובר בתכנית פינוי בינוי שאושרה לאחר 20 שנים של הליכי תכנון למרות שהופקדה רק בשנת 2019. התכנית מציעה הריסה של בניינים מבניה ותיקה בני 3-4 קומות ובניית 1,831 יח"ד + שטחי מסחר ומשרדים. ביצוע התכנית כולל קרקע משלימה מרמ"י.

בחודש 3/2023 קיבלה חברת א.ב את אישור הועדה המקומית כי יש לה את מספר החתימות הנדרש כדי להיות מוכרזת כיזם במתחמים 1-3.

בהתאם למצגת שנערכה ע"י עיריית גבעת שמואל לתושבי השכונה, הערכת זמני קידום התכנית הינם כדלקמן:

אישור תכנית בינוי בועדה המקומית 8-10/2022.

קבלת היתר בניה 6-8/2024.

צפי הריסה ובניה 10-12/2024.

<u>ההליכים בפני</u>:

כאן המקום לציין, כי במסגרת הליכים שונים נדונו בפני ע"י שמאי הצדדים 2 תיקים העוסקים במכר יח"ד בחלקה.

במסגרת ההליכים השונים הוצגו נתונים לא אחידים, כפי שיפורט וההחלטה התקבלה על בסיס כלל החומר שהוצג במסגרת שני ההליכים שהתנהלו בפני.

<u>המתודולוגיה לבחינת ההשבחה</u>:

הצדדים אינם חלוקים על העובדה כי קיימות מספר גישות לפיהן ניתן לבחון את ההשבחה בעת מימוש מכר דירה המצויה במתחם המיועד להתחדשות עירונית, במסגרת "פרוייקט פינוי בינוי". כמו כן, הצדדים אינם חלוקים על העובדה כי הגישה העדיפה לבחינת ההשבחה במקרה הנדון הינה גישת ההשוואה הישירה, ביחס למחירי יח"ד דומות שנמכרו במתחם, לפני ואחרי מועד הפקדת התכנית, תוך ביצוע התאמות לזמן.

שמאי המשיבה בוחן לצורך בקרה את סבירות התוצאה גם בהתאם לתמורות אותן העריך שיקבלו הדיירים (תוך התייחסות מאוחרת לעובדה שהתמורות בפועל אף גדולות יותר) וזאת בהתאם להחלטת ועדת הערר תא/85227/14 ו- 85224/14 בעניין "אשדר".

לעניין זה אפנה לפס"ד של כב' בית המשפט המחוזי, בשבתו כבית משפט לעניינים מנהליים, בעמ"נ (ת"א) 52383-10-20 **<u>ועדה מקומית לתכנון ובנייה תל אביב ואח' נ' אשדר חברה לבניה בע"מ</u>**, המהווה ערעור על החלטת ועדת הערר בעניין "אשדר", שם נקבע בין היתר, כדלקמן:

"אין בהחלטתי זו כדי לקבוע כי דווקא שיטת המער ערת היא בהכרח המתודה השמאית הנכונה לחישוב ההשבחה בפרויקטים של פינו י בינוי (וראו למשל ערר (ת"א) 8199-07-18 הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב יפו נ' קיכל, [פורסם בנבו] פס' 23 (6.9.2020) לעניין המתודות השונות בחישוב השבחה בפרויקט פינוי-בינוי, במסגרתו מוצג ת גם המתודה שהתקבלה על ידי ועדת הערר(. אמנם, לשיטת המערערת יש יתרונות בהקשר של פרויקט פינוי בינוי, אולם כל עוד חישוב ההשבחה נעשה בהתאם להוראות הדין, אין יתרון גורף לשימוש במתודה אחת על פני השניה.

ברם, כאשר החישוב שנעשה במסגרת ההערכה השמאית נוגד הלכה ברורה ומפורשת, אין ברירה אלא לבטלו. משעה שההחלטה נוגדת את הלכת אברמוביץ, דין הערעור להתקבל.

יתרה מזו, גם מן הבחינה העובדתית, החלטתה של ועדת הערר איננה משקפת בהכרח את המציאות נכונה.

ועדת הערר יוצאת מתוך נקודת הנחה שהבעלים של המקרקעין מתנהג בצורה רציונאלית ולפיכך הוא "לא יאפשר ליזם להרוויח מעבר לרווח יזמי סביר" (פס' 39 להחלטה).

.....

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

דרך הילוכה של ועדת הערר בניסיון לפשט את חישוב ההיטל ובכך להגביר את הוודאות והיציבות בשוק אכן שובה לב (על אף שכאמור לעיל, במצבים מסוימים

שיטת ועדת הערר יכולה דווקא להגביר את חוסר הודאות בשוק). 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 (וראו למשל טיוטת הצעות החלטה לממשלה בדבר שינויים מבניים שיעלו לדיון במסגרת הדיונים על התכנית הכלכלית לשנים 2021 ו-2022 (22.7.2021), בעמ' 89 , שם מוצע לתקן ולהתאים את חוק התכנון והבניה באופן ספציפי לתוכניות פינוי בינוי (להלן: "תזכיר החוק"));
כל עוד המחוקק נמנע מלקבוע הורא ות ספציפיות לעניין זה, אל לאותם גורמים שיפוטיים להתערב ולקבוע איזון משל עצמם על ידי חישוב והפחתת היטל ההשבחה שלא בהתאם להוראות החוק.

.....

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

.....

על הועדות המקומיות, האמונות על האינטרס הציבורי, לשוות לנגד עיניהן את טובת הציבור בכללותו מחד גיסא לשאוף לחדש ולפתח את המקרקעין שבתחומן על ידי תמרוץ היזמים ומתן הקלות משמעותיות, ומאידך גיסא לדאוג לכך שהרווחים הגלומים במשאבים הציבוריים לא יזלגו באופן לא סביר לכיסי אותם יזמים.
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.

מעבר לפסיקה שכאמור ביטלה את החלטת ועדת הערר בעניין זה, אנו גם רואים כי ההסכם שהוצא לדיירים בשנת 2017 אינו זהה להסכם שהוצע להם בשנת 2022 לאחר אישור התכנית מבחינת הן מבחינת התמורות עצמן והן מבחינת הקשר שבין רווחי היזם לתמורות המוצעות (לפירוט ראה סעיף המצב המשפטי).
לאור האמור אני סבור שאין לבצע תחשיב בשיטת חישוב זו, אף לא לשם בקרה.

לעניין עדיפות גישת ההשוואה של מכר דירות במתחם הפינוי בינוי עצמו, אפנה להחלטת ועדת הערר (י-ם) 8012/20 **<u>הוועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים נ' אמבה אייהלו ואח'</u>**, אשר צויינה ע"י שמאי המבקשת, שם נקבע, בין היתר, כדלקמן:

"השמאית המכריעה קבעה שמחיר המכירה משקף את המצב החדש כאשר הנחת היסוד היא שקונה סביר ראה את כלל הזכויות והיתרונות העולים מהתכנית החדשה, לרבות הדחיות. לא זו אף זו, העובדה שבאותה חלקה וביחס לאותה תכנית,

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com

בוצעו מספר עסקאות במחירים דומים זה לזה, מצביעה שלא מ דובר באירוע חריג אלא בהתנהלות שוק ממנה יש לגזור את השווי במצב חדש.

במצב דברים זה, ידה של העוררת צריכה הייתה לרעוד בטרם שלחה את חשבון החיוב לנישומים. אלא שהעוררת טענה טענה, שאף היא על דרך הרוב אולי נכונה והיא שאין לקבוע שווי שוק לפי מקרה בודד, שכן יכול ל היות שהמקרה הבודד לא משקף את התוצאה האופטימלית במונחי היצע וביקוש. אלא שכאמור ביחס למקרקעין נשוא ערר זה אין זה המדובר במקרה בודד כי אם בארבעה מקרים שונים. קל לראות, אפוא, את האבסורד ואת אי הצדק אליו מובילה שומת הוועדה המקומית.

.....

במאמר מוסגר נציין כי גם אם במועד הקובע, התכנית אינה כלכלית, יכול ששנים אחר כך היא תהפוך לכלכלית, אך אין בכך ולא כלום. משום כך, מדובר לשיטתנו, בשוק ייחודי שיש לבחון אותו, בהתאם לעסקת המכירה. כלומר, לא מדובר במתחם קרקעי שהדיירים התאחדו למכירתו בשוק החופשי כפנוי וריק, אלא ב"שיקום" דירות הדיירים, בגינו הוקנו ליזם תוספת זכויות בניה בהיקף נרחב על מנת שהפרויקט יהא כלכלי וניתן ליישום.

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

לאור האמור, על מנת להעריך את השווי במצב הקודם והשווי במצב החדש, יבחנו עסקאות במתחם לאורך תקופה ארוכה וזאת על מנת לנסות ולנטרל את השפעתה של התכנית המשביחה. במקרה הנדון שמאי המבקשת מתייחס למועד הפקדתה של התכנית כ"קו פרשת המים" לבחינת השווי, אך אני סבור כי לאור העובדה שהתכנית מצויה בשלבי תכנון/כוונה לתכנון שנים רבות טרם להפקדתה, אזי נכון לבחון בנוסף גם את ההשפעות טרם ולאחר מועד חתימת ההסכמים עם החברה היזמית ופרסום סעיפים 77 ו-78 לחוק התכנון והבניה בשנת 2017, שהוא

המועד בו השוק כבר מבין שיש מעבר משלב הדיבור על פינוי בינוי לשלב הפעולה של קידום אמיתי ומסודר של התכנית ע"י יזם.

<u>עקרונות תחשיב</u>:

בחינת ההשבחה בגישת ההשוואה הישירה:

<u>שווי מצב חדש</u>:

הדרך העדיפה, לתחשיב המצב החד הינה כאמור הינה קביעת השווי בגישת ההשוואה הישירה, תוך ניתוח עסקאות מכר שבוצעו במתחם לאחר מועד אישור התכנית. עסקאות אלו משקפות את שווי השוק של דירות בפרוייקט ומייתרות את הצורך בביצוע התאמות של דחיה, מושע, סיכון וכד' אשר ייתכן ויביאו לעיוות התוצאה של שווי המצב החדש, היות שכפי שצויין בערר "<u>אמבה אייהלו</u>", מחיר העסקה מגלם בתוכו הן את כל ההתאמות הנדרשות והן את תרומתה של התכנית לשווי יחד", כפי שראה אותה קונה /מוכר סביר במועד ביצוע העסקה.

לעניין זה אני סבור שיש להתייחס לשווי בהתאם למספר עסקאות תוך ביצוע התאמות לזמן ולא רק לעסקה בנכס עצמו (למרות חשיבותה הרבה) כפי שבוצע ע"י שמאי המשיבה, היות ותחשיב שכזה, יכול להביא למצב בו מחיר מכירה ספציפי הוא הקובע את היקף ההשבחה וכפי שניתן היה לראות בשומות שנדונו בפני, התוצאה הינה כי 2 דירות בעלות מאפיינים זהים נישומות באופן שונה עקב שווי מכירה שונה.

תוצאת שומה שכזו אינה ראויה, אלא אם יוכח כי במצב הקודם קיימים ביחידה מאפיינים ייחודיים כגון דירה משופצת המקבלת תמורה עתידית כמו דירה שאינה משופצת, אך במקרה הנדון טענה זו לא נטענה ולא הוכחה.

לפיכך, אני סבור שבמסגרת תחשיבי היטל השחה (בניגוד לתחשיבי מס שבח למשל) אין מקום להתייחסות דווקנית למחיר העסקה במידה וקיים מסד נתונים רחב מספיק של עסקאות דומות.

כמו כן, יש לנטרל מן הסקר עסקאות קיצון ו/או עסקאות שנעשו לחלקי דירות שיתכן שמהוות עסקאות בין קונים/מוכרים מיוחדים.

<u>שווי מצב קודם</u>:

כאמור יבחנו עסקאות במתחם עצמו ממועד שטרם לתחילת ההחתמות על ההסכם עם היזם וטרם להקפדת התכנית, קרי עסקאות משנת 2016.

במקביל יבחן שינוי המחירים במתחם ביחס לשינוי המחירים הכלל ארצי וזאת על מנת לנטרל את מרכיב עליית המחירים הכללית בשוק שאינו קשור ישירות לתכנית.

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com

שומות מכריעות:

בתחום תמ"ל/2006 אותרו שומות מכריעות כדלקמן:

שמאי מכריע	חלקה	שטח ארנונה	שטח רשום	שווי מ"ר בנוי במצב הקודם כפי שנקבע בשומה המכרעת	שווי מצב חדש כפי שנקבע בשומה המכרעת	מחיר מכירה	מועד מכירה	השבחה[5]
יעקב פז	881/9	47.5	40.4	25,500 ש"ח[6]	1,330,500 ש"ח	1,650,000 ש"ח	12/1/2022	118,750 ש"ח
יעקב פז	881/28	68.5	54.5	20,500 ש"ח	1,606,466 ש"ח	1,635,000 ש"ח	25/7/2021	168,250 ש"ח
רמה מאור	884/46	53.5	45.1	22,450 ש"ח	1,444,800 ש"ח	1,625,000 ש"ח	28/1/2022	243,800 ש"ח
רמה מאור	870/25	53.5	45.1	22,000 ש"ח	1,425,000 ש"ח	1,423,000 ש"ח	7/6/2021	240,200 ש"ח
אלדד חיימי	888/4	69.5	62.8	21,000 ש"ח	1,713,000 ש"ח	1,713,000 ש"ח	3/2/2021	253,500 ש"ח
רמה מאור	870/58	53.5	45.1	22,000 ש"ח	1,420,400 ש"ח	1,650,000 ש"ח	5/12/2021	240,200 ש"ח
רמה מאור	884/12	46.5	36	23,980 ש"ח	1,271,360 ש"ח	1,400,000 ש"ח	19/5/2021	156,360 ש"ח
רמה מאור	884/5	46.5	36	23,980 ש"ח	1,271,360 ש"ח	1,630,000 ש"ח	8/10/2021	156,360 ש"ח

רצ"ב סקירת העסקאות שנערכו בחלקה לאחר טיוב העסקאות ונטרול העסקאות בדירות קטנו היכולות להביא לשוני בגין שוליות.

[5] צויינה רק ההשבחה ולא היטל ההשבחה, היות ובחלק מהחיובים כבר נגבה היטל השבחה של 25% בלבד בהתאם להחלטת הועדה המקומית.

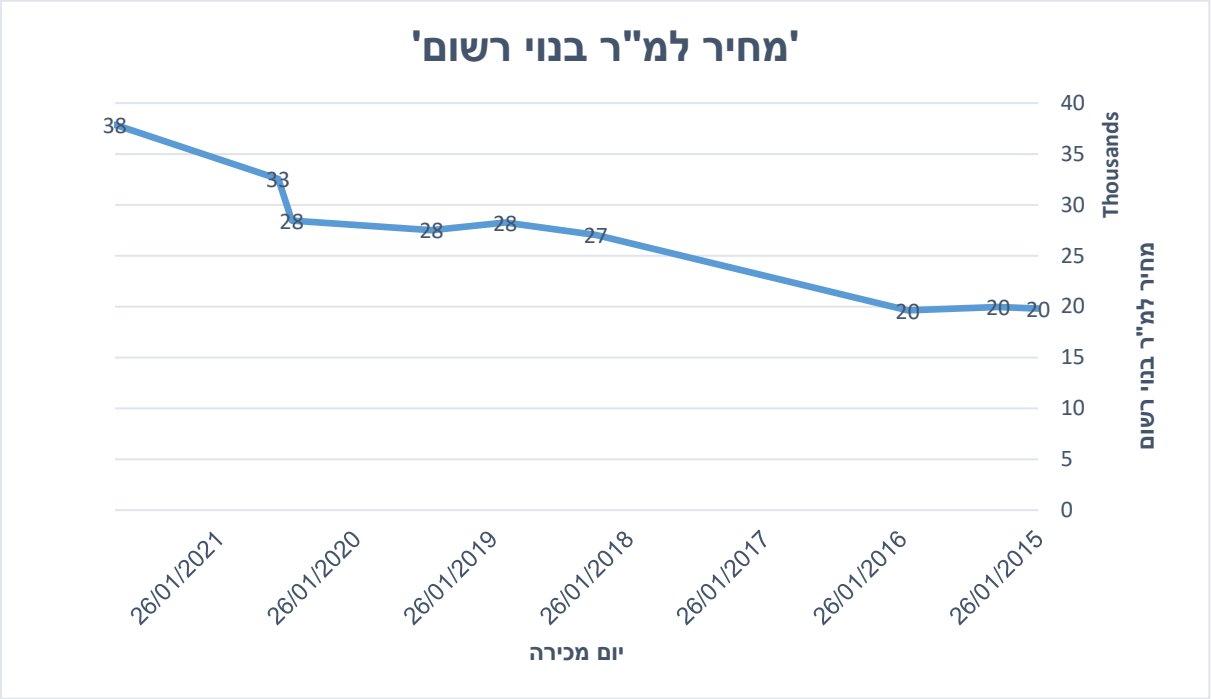
[6] לאחר תוספת שווי לדירה משופצת.

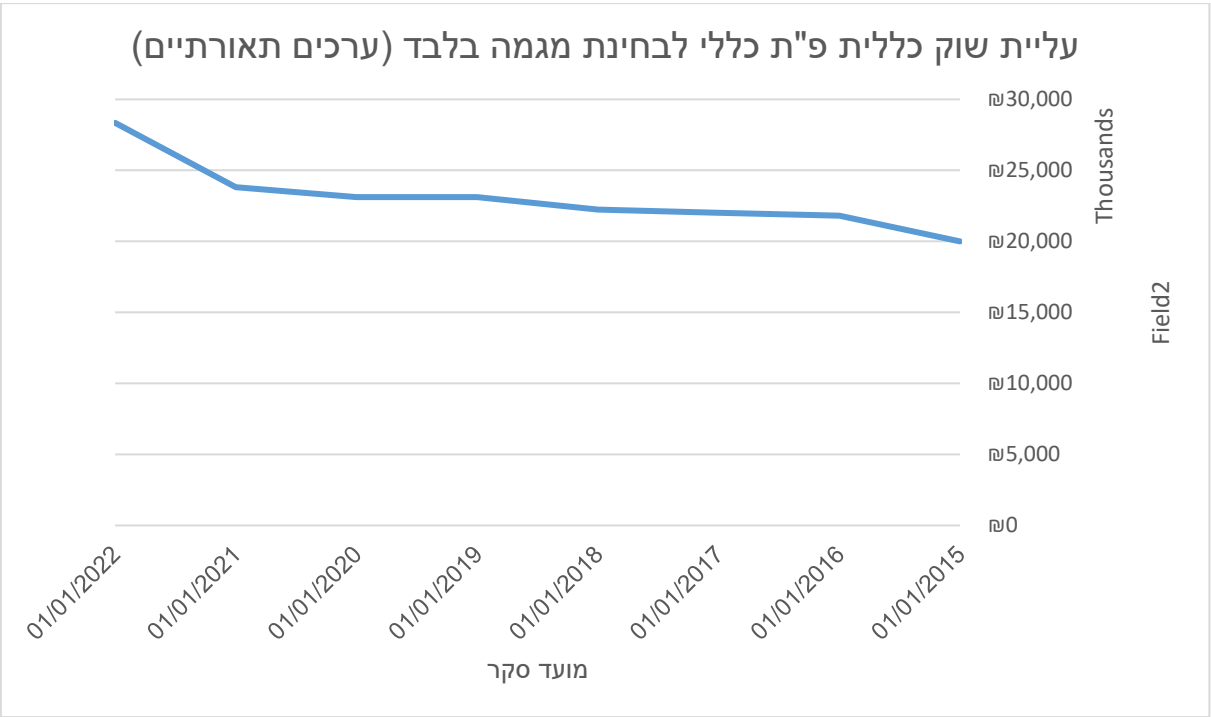
השטח נמדד בהתאם לשטח הרשום שהינו המידע האחיד הקיים במערכת וזאת על מנת לנטרל סטיות בגין דיווחים חלקיים במערכת שע"מ.

במקביל נבחנה עליית המחירים בעיר פ"ת הסמוכה ביחד ליח"ד סטנדרטיות (לא קיים מאגר השוואה לעיר גבעת שמואל) בהתאם לסקירת עליית מחירי הדיור שנערכה ע"י יו"ר לשכת שמאי המקרקעין לשעבר מר אוהד דנוס הבוחן את השינויים בשוק בהתאם לשיטה שהיתה נהוגה באגף שומת מקרקעין במשרד המשפטים ובהתייחס לדירות שהינן ברובן דירות 4 חד' בבניה רוויה.

מס"ד	גוש חלקה	שטח רשום	מחיר מכירה בש"ח	יום מכירה	מחיר למ"ר בנוי רשום בש"ח
1	006189-0875-059-00	54.5	1,080,000	26/01/2015	19,817
2	006189-0875-065-00	45.1	900,000	13/05/2015	19,956
3	006189-0875-008-00	54.5	1,070,000	10/01/2016	19,633
4	006189-0875-010-00	45.1	1,220,000	23/04/2018	27,051
5	006189-0875-003-00	54.5	1,540,000	22/12/2018	28,257
6	006189-0875-036-00	54.5	1,500,000	07/07/2019	27,523
7	006189-0875-058-00	54.5	1,550,000	15/07/2020	28,440
8	006189-0875-010-00	45.1	1,467,000	20/08/2020	32,528
9	006189-0875-086-00	40.4	1,530,000	31/10/2021	37,871
10	006189-0875-047-00	45.1	1,510,000	21/03/2022	33,481
11	006189-0875-060-00	54.5	1,900,000	19/06/2022	34,862
12	006189-0875-083-00	40.4	1,750,000	12/07/2022	43,317

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com





אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com

כפי שניתן לראות המגמה דומה אך בחלקה עצמה קיימת קפיצת מחירים נקודתית בסמיכות למועד הקובע ולאחר מכן המשך המגמה הכללית שהינה רציפה. סמיכותה של "המקפצה" במחיר למועד הקובע מעידה יותר מכל על עצם קיומה של ההשבחה ולפיכך נותר לקבוע את שיעורה.

מניתוח המגמה עולה כי בשוק הדירות הסטנדרטיות בפ"ת היתה עליית מחירים של כ-40% מרבעון 1/2016 ועד רבעון 3/2022 בעוד שבחלקה חלה בתקופה זו עליית מחירים של כ-70%.

מכאן שתרומתה של התכנית לשווי הנכס הינה כ- 21.5% משוויו (0.23 = 1 – 1.4 / 1.7).

לאור האמור ולמען הזהירות תחושב תרומת ההשבחה לשווי במקרה הנדון בכ-20%.

על מנת לשייך את חלק ההשבחה לעסקה יש לבחון את שוויה של היחידה במועד הקובע.

היחידה הנדונה נמכרה בסמיכות למועד הקובע בסך של 1,460,000 ש"ח אך כפי שניתן לראות מדובר במחיר גבוה ממחיר השוק היות ויחידה בשטח רשום של 40.4 מ"ר בחלקה נמכרה ביום 30/10/2021 בסך של 1,530,000 ש"ח.

מדובר בפער מחירים של 4.8% בלבד בתנאי שוק עולה של כ-3% ודירה הגדולה בכ-12% ומכאן שמדובר בעסקה הגבוהה משווי השוק.

הסבר לנתון זה יכול להיות בין היתר, הסכם היזם שהיה תקף באותה העת וקבע תמורות שונות לדירות כך שבפועל הפער בתמורות בין הדירות הינו כ-6% בלבד ולא 12% בהתאם לשטחן[7].

לפיכך קבעתי את השווי הבסיסי בהתחשב ב-3 נתוני שווי סמוכים ממועד 31/10/2021 עד 19/6/2022 (ראה טבלת העסקאות) לאחר אישור התכנית מהן עלה כי שווי מ"ר רשום ממוצע הינו 36,405 ש"ח/מ"ר רשום למועד ממוצע של חודש 2/2022 ובהתאמה למועד הקובע בהתאם לשיעור העליה הכללי בסביבה נקבל שווי מ"ר של כ-35,000 ש"ח ובתוספת לדירות בשטח קטן יחסית לעסקאות ההשוואהכ-10% מתקבל ששווי מ"ר בנוי ליחידות בשטח 36 מ"ר הינו 38,500 ש"ח.

סה"כ שווי היחידה למועד הקובע הינו כ-1,386,000 ש"ח.

<u>תרומת הזכויות בגג</u>:

במסגרת ההליך נטען ע"י שמאי המבקש כי קיים ליחידה שווי נוסף בגין זכויות בניה בגג.

מבדיקה שערכתי עולה כי זכויות אלו לא נוצלו באופן ניכר בשטח התכנית. הזכויות האמורות מהוות תוספת בניה אפשרית על גג המבנה אשר תפגה גם בשטח הדירה הקיימת שהינה דירה קטנה ומשכך תפגע בשטח בנוי שערכו מהותי ביחס לשווי הזכויות אשר ממילא הינן זכויות במושע של כלל דיירי הבניין, כאשר אף גג הבניין עצמו אינו מוצמד ליחידה.

[7] דירות בשטח 36 מ"ר מקבלות דירות תמורה של 75 מ"ר+8 מ"ר מרפסת (מקדם 0.3) ו-4 מ"ר מחסן (מקדם 0.4) ודירות 40.4 מ"ר מקבלות דירות תמורה של 75 מ"ר+8 מ"ר מרפסת (מקדם 0.3) ו-4 מ"ר מחסן (מקדם 0.4) ומכאן מתקבל מקדם הפרש משוקלל של כ – 6.3% ובמעוגל 6%

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com

כמו כן, אף מעיון בהסכם המוצע מול היזם עולה, כי לא מוצעת תוספת זכויות במצב החדש לדירות הגג וזאת ביחס ליתר הדיירים ומכאן שאין מקום ליחס שווי נוסף לזכויות אלו במצב התכנוני הקודם.

12. עקרונות גורמים ושיקולים

12.1. בהתאם להוראות סעיף 1 (א) בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965 :

"השבחה" - עליית שוויים של מקרקעין עקב אישור תכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג ;

"מימוש זכויות", במקרקעין – אחת מאלה :

(1) קבלת היתר לפי חוק זה לבניה או לשימוש בהם שלא ניתן היה לתיתו אלמלא אישור תכנית מתן הקלה או התרת שימוש חורג שבעקבותיהם חל היטל השבחה ;

(2) התחלת השימוש בהם בפועל כפי שהותר לראשונה עקב אישור התכנית שבעקבותיו חל היטל השבחה, ואולם לא יראו בהתחלת שימוש מכוח אישור לשינוי שימוש לפי סעיף 145ה' כמימוש זכויות ;

(3) העברתם או העברת החכירה לדורות בהם, בשלמות או חלקית, או הענקת זכויות בהם הטעונה רישום בפנקסי המקרקעין, בתמורה או ללא תמורה, אך למעט העברה מכח דין והעברה ללא תמורה מאדם לקרובו ;.....

12.2. במסגרת ההחלטה נבחנה תרומת כל תכנית בנפרד, ככל שקיימת, לשווי הנכס וזאת בהתאם להלכת "פמיני".

12.3. מאפייני המיקום והסביבה.

12.4. מאפייני הנכס כגון שטח החלקה, צורתה, מידותיה והטופוגרפיה שלה.

12.5. התכנון החל על הנכס ובין היתר תכניות שונות שאושרו בתחום המקרקעין.

12.6. המועד הקובע.

12.7. רמת הפיתוח והתשתיות.

12.8. מחירי מקרקעין במועד הקובע תוך ביצוע ההתאמות הנדרשות למקרקעין נשוא ההחלטה.

12.9. הובאו בחשבון היקפי הבינוי הקיימים והמוצעים במצב התכנוני הקודם והחדש.

12.10. במסגרת ההחלטה נבחנו לעניין המצב התכנוני החדש עסקאות שנעשו במתחם לאחר המועד הקובע ומשקפות את כלל התוספות הדחיות והסיכונים וזאת על מנת להמנע מתחשיב תאורתי הכולל הנחות רבות היוצרות עיוות של התוצאה.

12.11. שווי המצב הקודם הוערך בהתחשב בעסקאות שנעשו טרם להפקדתה של התכנית אך עם זאת הובא בחשבון כי מדובר בתכנית המקודמת במתחם מזה 20 שנים ומשפיעה על שווי העסקאות עוד בטרם הפקדתה.

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com

13. תחשיב

שווי הנכס במצב החדש במועד הקובע	-	1,386,000 ש״ח.
חלק ההשבחה המשוייך לתכנית	-	20%.
שווי ללא השפעת התכנית	-	1,155,000 ש״ח.
סה״כ השבחה במעוגל	-	231,000 ש״ח.
היטל השבחה	-	115,500 ש״ח.

14. החלטה

14.1 לאור כל הנתונים המפורטים בחוות דעתי לעיל ולאחר שבחנתי את שומות הצדדים ואת טיעוניהם, כפי שבאו לידי ביטוי במסמכי התגובה ובישיבה שהתקיימה בפני, הגעתי לכלל דעה כי במקרקעין שבנדון הידועים כתת חלקה 75, חלקה 875 בגוש 6189, רחוב הנשיא 1, שכונת גיורא, גבעת שמואל, חלה השבחה עקב אישורה של התכנית המפורטת להלן ובהתאם למימוש במכר, כדלקמן:

תכנית	מועד קובע	השבחה	היטל השבחה
תכנית תמ״ל/2006	16/11/2020	231,000 ש״ח	115,500 ש״ח

הערכים הנקובים לעיל יוצמדו בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.
לגבי החלק הנמכר תחול בנוסף ריבית בהתאם להוראות החוק.

14.2 הנני מצהיר, כי חוות דעת זו נערכה לפי מיטב הבנתי וניסיוני המקצועי ואין לי כל חלק או עניין בנכס נשוא חוות הדעת.

ולראיה באתי על החתום,

גיא צדיק, כלכלן ושמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי לחוק התכנון והבניה

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com