אורית גלן
גיאוגרפית | משפטנית | M.B.A מנהל עסקים | שמאית מקרקעין
שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

ליטל כנפי שחר B.A כלכלה ומנהל עסקים | שמאית מקרקעין
אור שולים B.A כלכלה ומנהל עסקים | שמאי מקרקעין
גלעד פרידמן B.A כלכלה ומנהל עסקים | שמאי מקרקעין

שומה מכרעת להיטל השבחה

גוש 30187 חלקה 35 תת חלקה 6

רחוב דרך חברון 128

שכונת "תלפיות", ירושלים

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

תאריך: 04 מאי, 2023
מספר מינוי: 2022-2479
מספרנו: 370. שומה מכרעת

לכבוד,
המבקש[1], מר אביינך בלאי
באמצעות השמאי, מר ייטב מידן
בדוא"ל ym-shamaim@outlook.co.il

לכבוד,
המשיבה, הועדה המקומית לתו"ב ירושלים
באמצעות השמאי, מר גלעד אברם
בדוא"ל ab.gilad@gmail.com

ג.א.נ.

שומה מכרעת להיטל השבחה
גוש 30187 חלקה 35 תת חלקה 6
רחוב דרך חברון 128
שכונת "תלפיות", ירושלים

בהתאם להוראות ס' 14 (ב) (1) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965 מוניתי כשמאית מכריעה לעניין שבנדון. בתאריך 14/02/2023 התקיים דיון מקצועי באמצעות שיחת וידאו בהשתתפות שמאי הצדדים, אשר קיבלו הזדמנות נאותה לטעון טיעוניהם, להציג אסמכתאות ולהגיב על טיעוני הצד שכנגד. הצדדים קיבלו את פרוטוקול הדיון וניתנה להם האפשרות להגיש הערות לפרוטוקול.

1. <u>מטרת השומה:</u>

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

1.2. מהות ההשבחה: תכנית 101-0098251 – מימוש בדרך של מכר.

2. <u>המועד הקובע לשומה:</u>

17/03/2018[2] – 15 יום ממועד אישור למתן תוקף של תכנית 101-0098251.

3. <u>ביקור בנכס:</u>

ביקור בנכס ובסביבתו נערך ביום 26/03/2023 ע"י החתומה מטה.

[1] המבקשת בפועל: בלאי הביסתיא בהסכם מכר "אגב גירושין" מיום 28/03/2022 (להלן: **"המבקשת"**).

[2] בשומות הצדדים הובא בחשבון כי המועד הקובע הינו 14/03/2018, בהתאם לסעיף 119 (א) לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965, תחילתה של תכנית היא בתום חמישה עשר ימים מיום פרסום ההודעה ברשומות או בעיתון על דבר אישורה, לפי המועד שבו פורסמה ההודעה האחרונה, זו פורסמה ביום 02/03/2018 ועל כן המועד הקובע לאישורה של תכנית זו הינו 17/03/2018.

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

4. <u>פרטי הנכס:</u>

מהות:	דירת מגורים
גוש:	30187
חלקה:	35
שטח החלקה:	3,944 מ"ר[3]
תת חלקה:	6
שטח דירה רשום:	48.20 מ"ר[3]
זכויות משפטיות:	בעלות
מיקום:	דרך חברון 128, שכונת "תלפיות", ירושלים

5. <u>תיאור הסביבה:</u>

5.1. הנכס מושא השומה ממוקם בשכונת "תלפיות" בדרום העיר ירושלים. סביבת הנכס הקרובה מאופיינת בבנייני מגורים בני 2-4 קומות. דרך חברון הינה דו סטרית ומהווה ציר תנועה מרכזי בעיר ירושלים.

5.2. הפיתוח בסביבה מלא וכולל, בין היתר, כבישים, מדרכות, חשמל, תאורה, ביוב, מים וכו'.

תצ"א סביבת הנכס



[3] עפ"י העתק רישום מפנקס הבתים המשותפים.

סוקולוב 46 (כניסה מהשבזה), קומה 7, הוד השרון 4528475 | טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

6. <u>תיאור הנכס:</u>

6.1. החלקה הנדונה בעלת צורה מלבנית, פונה בחזית מזרחית בת כ-36 מ׳ לדרך חברון.

6.2. גבולות החלקה:

מצפון – חלקה 34 בגוש 30187 בה בנוי מבנה אשר כתובתו דרך חברון 126 וחלקה 33 בגוש 30187 בה ״גן התנופה״.

מדרום – חלקה 36 בגוש 30187, בה בנוי בנין מגורים, דרך חברון 130.

ממזרח – דרך חברון.

ממערב – דרך בית לחם.

6.3. הנכס מושא השומה ממוקם בשכונה פעילה[4] בפרויקט שיקום שכונות של משרד הבינוי והשיכון.

6.4. מושא השומה מהווה תת חלקה 6 בחלקה 35 בגוש 30187 שהינה דירת מגורים בשטח רשום של 48.20 מ״ר. הדירה ממוקמת בקומה השלישית ופונה לכיוונים דרום וצפון.

תמונת הבניין



[4] נכלל במסגרת ״יישובים ושכונות פעילות בפרויקט שיקום שכונות״.

סוקולוב 46 (כניר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

7. <u>המצב התכנוני:</u>

7.1. תכנית **920**, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 883 מיום 12/01/1961.

המקרקעין מושא השומה הינו בייעוד "אזור מגורים 1", עליו חלות ההוראות של תכנית המתאר מס' 62 לגבי אזור מגורים 1.

7.2. תכנית **2147**, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 2220 מיום 20/05/1976.

המקרקעין מושא השומה הינו בייעוד "אזור מגורים 3-4 קומות".

מס' מגרש: 1.

שטח המגרש: 7.1 ד'.

סימון הבניין: א'

מטרת התכנית – קביעת תוספות סטנדרטיות לבניינים הקיימים בהתאם לתשריט.

בבניינים המסומנים באותיות א-ט' – בלוקים ארוכים יורשו תוספות סטנדרטיות של כ-13 מ"ר לכל דירה ודירה, בנוסף ל-2 מרפסות של כ-2.5 מ"ר כל אחת, וזאת בהתאם לתשריט התכנית המראה תכנית טיפוסית של תוספת סטנדרטית לדירה.

7.3. תכנית **101-0098251**, אשר פורסמה למתן תוקף ברשומות בי.פ. 7715 מיום 27/02/2018.

פינוי בינוי בדרך חברון-התנופה, ירושלים.

מטרת התכנית – חידוש מרקם עירוני בשטח של כ-10 דונם הכלולים בתחום התכנית במתחם הרחובות דרך חברון, התנופה ודרך בית לחם.

עיקרי הוראות התכנית:

א. שינוי יעוד קרקע משטח להקמת בניין ציבורי לשצ"פ, למגורים ולמסחר, מאזור מגורים 1 למגורים ומסחר, מאזור מגורים 3-4 למגורים ומסחר, שצ"פ, דרך ו/או טיפול נופי. ממעבר ציבורי להולכי רגל למגורים ד' ולדרך ו/או טיפול נופי.

ב. קביעת השימושים המותרים בכל יעוד קרקע.

ג. קביעת הוראות וזכויות בניה לייעודי הקרקע השונים.

ד. קביעת הוראות בינוי וקווי בניין, וזיקות הנאה למעבר הציבור ברכב וברגל.

ה. קביעת שימושים ציבוריים בקומות הקרקע.

ו. התווית דרכים והרחבתן, לרבות קביעת הוראות להסדרי תנועה ולחניה.

ז. קביעת שטחים למבני ציבור ולמסחר (כולל חזית מסחרית).

ח. קביעת הוראות לפיתוח השטח כולל פיתוח נופי, ניהול מי נגר ולתשתיות.

סוקולוב 46 (כניר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

ט. קביעת הנחיות סביבתיות והנחיות לבנייה ירוקה.

י. קביעת הוראות איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים.

יא. קביעת הוראות למבנים להריסה.

יב. קביעת הוראות להקמת 441 יח״ד.

יג. קביעת הוראות בינוי לגובה של ק+6 קומות, ק+12 קומות, ק+30 קומות.

יד. קביעת הוראות להוצאת היתרי בניה.

עיקרי הוראות הבניה לאזור מגורים ד׳:

שימושים: מגורים, מסחר, שימושים ציבוריים בקומות הקרקע ושימושים משותפים לרווחת הדיירים.

בתא שטח מס׳ 3 תותר הקמת מבנה מגורים בן 30 קומות מעל דרך חברון.

לפחות 20% מהדירות במתחם יהיו בשטח של עד 80 מ״ר עיקרי.

קומות המרתף תהיינה בתכסית של עד 100% ובתנאי שיוסדר חלחול מי תהום והפניית מי הנגר.

מחסנים בשטח של עד 8 מ״ר לכל יח״ד יותרו בקומות הקרקע והמרתף.

במפלס הכניסה תותר חזית מסחרית לשימושים סחירים לרבות בית קפה, בנקים, דואר, מרפאה, מועדון כושר. תותר הקמת קומת גלריה בשטח כל חנות, שטח הגלריה יהיה עד 50% מהשטח העיקרי של החנות.

בקומת הקרקע כלפי הרחוב ובמפלס (1-) יוקצו שטחים לשימוש הציבור לרבות לגני ילדים, מעון יום, מועדון לנוער או גיל הזהב וכיוצ״ב בתיאום עם עיריית ירושלים ועל פי הנחיותיה, עם כניסות נפרדות ובהצמדת חצרות כפי שייקבע בהיתר. שטח מבני הציבור הינו 906 מ״ר.

עיקרי הוראות הבניה לאזור מגורים ומסחר:

בתא שטח מס׳ 1 תותר הקמת 2 מבני מגורים הכוללים לכל היותר קומת כניסה + 12 קומות בסה״כ מעל קומה מסחרית.

בתא שטח מס׳ 22 תותר הקמת מבנה מגורים הכולל לכל היותר קומת כניסה + 12 קומות בסה״כ.

בתא שטח מס׳ 21 תותר הקמת מבנה פינתי נוסף הכולל לכל היותר קומת כניסה + 6 קומות בסה״כ.

לפחות 20% מהדירות במתחם יהיו בשטח של עד 80 מ״ר עיקרי.

מחסנים בשטח של עד 8 מ״ר לכל יח״ד יותרו בקומות הקרקע והמרתף.

בהתאם לטבלת ההקצאה ואיזון עולה כי השווי היחסי של הנכס מושא השומה הינו 0.742% מהמתחם בשלמותו.

סוקולוב 46 (כניסה המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

הקצאת הבניינים: לבעלי חלקות 35 ו-36 יוקצו הבניינים A, B, D, E בשלמות, מלבד 906 מ"ר בבניין E אשר הינם בייעוד שימוש ציבורי.

לבעלי חלקה 32 יוקצה בניין C.

שטח מסחר בקומת כניסה + מתחת לכניסה הקובעת בבניינים A, B, D, E – 1,830 מ"ר.

מס' יח"ד בבניינים A, B, D, E – 404 יח"ד סה"כ

מס' יח"ד בבניין C – 37 יח"ד סה"כ

יותר שינוי בתמהיל הדירות הקטנות לשיווק (דיור בר השגה) תוך הגדלת מספר הדירות הכולל וללא כל תוספת בשטח, עד 441 יח"ד בסה"כ.

יותר ניוד זכויות בניה בין תאי השטח שבתוכנית לכל שימוש בהיקף שלא יעלה על 5%.

יותר ניוד יח"ד בין תאי השטח שבתוכנית לכל שימוש בהיקף שלא יעלה על 5%.

8. <u>תיק בניין:</u>

בעיון בתיק הבניין לא נמצא היתר הבניה המקורי של המבנה הקיים, כמו כן נמצאו היתרי בניה להרחבות חלק מדירות המגורים בבניין הנדון.

9. <u>המצב המשפטי:</u>

9.1. בהתאם להעתק רישום מפנקס הבתים המשותפים מיום 24/10/2022:

גוש 30187 חלקה 35 תת חלקה 6.

שטח רשום: 48.20 מ"ר.

רשומה בבעלות בלאי אביינך והביסתיא בחלקים שווים.

9.2. בהתאם להסכם מכר "אגב גירושין" מיום 28/03/2022 עולה כי מחצית מהנכס מושא השומה נמכרה לבלאי הביסתיא תמורת 725,000 ₪, המשקף לדירה בשלמות שווי של 1,450,000 ₪.

הקונה תישא בתשלום היטל ההשבחה ככל שחל עד לסכום של 120,000 ₪, כל סכום להיטל השבחה מעבר לסכום הנ"ל ישולם ע"י הרוכש והקונה בחלקים שווים.

10. <u>עמדות הצדדים:</u>

להלן ההשבחה כפי שהוערכה בשומות הצדדים, מימוש בדרך של מכר:

תכנית	מועד קובע	שמאי המשיבה	שמאי המבקשת
101-0098251	17/03/2018	₪ 1,299,370	₪ 190,800

סוקולוב 46 (כניסה מהשבזה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

10.1. עיקרי עמדת מר גלעד אברם, שמאי מטעם הועדה המקומית (המשיבה):

תכנית 101-0098251

מהות ההשבחה – הפרש השווי בין מצב קודם שהינו שווי הדירה הקיימת ב"בניין רכבת", לבין מצב חדש הכולל זכויות בניה בהתאם לחלק היחסי של היחידה בתוכנית 101-0098251, בדחיה למימוש. זכויות הבניה של מגרש 21 לא הובאו בחשבון היות שמגרש זה הוקצה לבעלי חלקה 32 בשלמות.

שיעור החלק היחסי של תת החלקה הנדונה במגרשי התמורה 1, 3, 22 הינו 0.82%.

שווי דירה **במצב קודם** – בהתבסס על שומת השמאית המכריעה דנה שיחור בגו"ח 30187/36 (להלן: "**שומת דנה שיחור**").

ערכי השווי **במצב חדש (מגורים)** – שווי קרקע ליח"ד בסך 1,100,000 ₪ בהתבסס על **שומת דנה שיחור**.

ערכי השווי **במצב חדש (מסחר)** – העריך שווי מ"ר מבונה למסחר בסך 9,500 ₪ בהתבסס על **שומת דנה שיחור**.

דמ"ש בתקופת השכירות – העריך דמ"ש בתקופת הביניים בסך 233,911 ₪ בהתבסס על **שומת דנה שיחור**.

עלות הריסה ופינוי – הובאה בחשבון עלות הריסה ופינוי בסך 1,997,250 ₪ בהתבסס על **שומת דנה שיחור.**

מקדם דחיה – הובא בחשבון מקדם דחיה בשיעור 0.6274, בהתבסס על **שומת דנה שיחור**.

סוקולוב 46 (כניר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

תחשיב ההשבחה:

שווי מצב חדש			
שימוש	**שטח במ"ר/יח"ד**	**שווי ליח"ד/למ"ר**	**סה"כ**
מגורים (יח"ד)	404	₪ 1,100,000	₪ 444,400,000
מסחר	1,830	₪ 9,500	₪ 17,385,000
סה"כ			₪ 461,785,000
עלות הריסה ופינוי			(₪ 1,977,250)
סה"כ			₪ 459,787,750
שיעור החלק היחסי של תת חלקה 6			0.82%
שווי יחסי של תת חלקה 6			₪ 3,770,260
מקדם דחיה			0.6274
שווי לאחר דחיה			₪ 2,365,461
דמ"ש בתקופת הביניים			₪ 233,911
סה"כ שווי מצב חדש			₪ 2,559,370
סה"כ שווי דירת המבקשת במצב קודם			₪ 1,300,000
ההשבחה לדירה בשלמות			₪ 1,299,370
היטל השבחה ליחידה בשלמות			₪ 649,685
היטל השבחה למימוש חלקי 50%			₪ 324,843

10.2. עיקרי עמדת מר ייטב מידן, שמאי מטעם המבקשת (הבעלים):

תכנית 101-0098251

טענה לעצם החיוב – טען כי לנכס פטור שיקום שכונות לפי סעיף 19 (ב)(1) בהתבסס על **ערר זאב לוי**[5] ופס"ד **בעניין שלמה שרעבי**.

מהות ההשבחה – במצב הקודם דירת מגורים בנויה בשטח 53 מ"ר ברוטו הכוללת זכויות בניה להרחבה של 13 מ"ר + 5 מ"ר מרפסת, במצב החדש דירת מגורים בשטח 73 מ"ר פלדלת + 12 מ"ר מרפסת, חניה ומחסן בשטח של כ-5 מ"ר.

מתודולוגית חישוב ההשבחה – טען כי לא ניתן להשתמש בגישת החילוץ מכיוון שהיא כוללת הנחות רבות בנוגע למגוון פרמטרים כאשר לכל פרמטר שכזה השפעה מהותית על גובה ההשבחה ולפיכך גישה זו מקשה על אומדן ההשבחה בדירה ספציפית.

[5] ערר 8001-01-19 **זאב לוי נ' ועדה מקומית לתו"ב קרית מלאכי** מיום 21/06/2020.

סוקולוב 46 (כניסה מהשכנה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

כתימוכין לטענה זו הפנה החלטת ועדת ערר **בעניין יובל קיכל**[6] **ולשומת נאוה סירקיס** בגו"ח 30439/73. בנוסף, ציין כי בשומות המשיבה שנערכו לנכסים במתחם ישנה אי אחידות כך שההשבחה בגו"ח 30187/35/23 הוערכה בסך 773,455 ₪, ההשבחה בגו"ח 30187/36/40 הוערכה בסך 2,252,239 ₪ וההשבחה בנכס מושא השומה הוערכה בסך 1,299,730 ₪, דהיינו ישנו אי אחידות בהיטלי ההשבחה בין דירות מגורים זהות במתחם בעקבות שיטה זו.

טען כי גישת השומה העדיפה בפרויקטים של פינוי בינוי הינה גישת ההשוואה הישירה ועליה התבסס בשומתו.

לחלופין, נערך תחשיב בהתאם לגישת היוון ההנאות העתידיות בהתאם לתמורה הצפויה לבעלים עפ"י שווי השוק של הדירה החדשה ובהתחשב בדחיה של 8 שנים בשיעור היוון 6% בתוספת דמ"ש ראויים בסך 3,000 ₪/לחודש. מגישה זו התקבל היטל השבחה דומה להיטל ההשבחה אשר התקבל בגישת ההשוואה.

שמאי המבקשת ערך סקירה של הכרעות שמאים מכריעים ברחבי העיר ירושלים במתחמי פינוי והגיע למסקנה כי שיעור היטל ההשבחה הממוצע מההשבחה הינו בשיעור 9% כאשר שיעור היטל ההשבחה מהתמורה בנכס מושא השומה בהתאם לגישת החילוץ הינו בשיעור 39%. על אף האמור שמאי המבקשת ביצע תחשיב חלופי אף בגישה זו בהתאם לעקרונות תחשיב שומת ההשבחה שנערכה ע"י שמאי המשיבה ביום 20/01/2020 לנכס בגו"ח 30187/35/23 (להלן: "**שומת המשיבה מיום 20/01/2020**").

ערכי השווי **במצב קודם** – שווי דירה במצב קודם הינו 1,300,000 ₪ בהתאם לשומת המשיבה **ולשומת דנה שיחור.**

ערכי השווי **במצב חדש (מגורים)** – טען כי שווי מ"ר פלדלת מגורים לדירות בשטח 53 מ"ר ברוטו במצב חדש הינו 28,600 ₪ בהתבסס על ניתוח 3 עסקאות השוואה במתחם[7] לאחר מועד אישור התב"ע, ניתוח הסכם המכר בנכס מושא השומה, ניתוח עסקת מכר נוספת בתחום תכנית פינוי בינוי סמוכה בדרך בית לחם 125.

העריך שווי מ"ר מבונה למגורים בסך 8,800 ₪ למגורים בבניינים D,B,A בהתבסס על **שומת המשיבה מיום 20/01/2020**. ניתנה הפחתה בגין פרטיות בשיעור 5% למגורים בבניין E לאור זיקת ההנאה למעבר חופשי דרך הבניין של הציבור הרחב.

שווי מ"ר בדירות בשטח של 75 מ"ר הינו 27,500 ₪ בהתבסס על פרויקטים חדשים בסביבה[8].

[6] ערר 8199-07-18 **יובל קיכל נ' ועדה מקומית לתו"ב תל אביב** ניתן ביום 06/09/2020.
[7] עסקה בגו"ח 30187/35/23 מיום 10/05/2018, בגו"ח 30187/36/30 מיום 21/06/2022, בגו"ח 30187/36/9 מיום 15/06/2021.
[8] פרויקט סביוני ארנונה, מגדלי ציון, ארנונה אקסקלוסיב ותלפיות החדשה.

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

ערכי השווי **במצב חדש (מסחר)** – העריך שווי מ״ר מבונה למסחר בסך 10,000 ₪ בהתבסס על **שומת שמאי המשיבה מיום 20/01/2020.**

ערכי דמ״ש – בתחשיב בגישת היוון ההנאות העתידיות הביא בחשבון ערך נוכחי של זרם תקבולי שכירות בסך 247,462 ₪ (8 שנים, שיעור היוון 6%, 3,000 ₪/לחודש).

בתחשיב בגישת החילוץ (החלק היחסי של הנכס מושא השומה בשווי העתידי של המגרש בשלמות) הביא בחשבון נוכחי של זרם תקבולי שכירות בסך 162,000 ₪ (5 שנים, שיעור היוון 6%, 3,000 ₪/לחודש) בהתבסס על **שומת המשיבה מיום 20/01/2020**.

עלות הריסה ופינוי – הובאה בחשבון עלות הריסה ופינוי בסך 2,650,000 ₪[9].

עלות הקמת שטח ציבורי עילי – הובאה בחשבון עלות הקמת 906 מ״ר שטח ציבורי בסך 5,345,400 ₪ בהתבסס על **שומת דנה שיחור**.

הפחתה בגין עלות הקמת חניות לשימוש השטחים הציבוריים – הובאה בחשבון עלות הקמת 22 חניות עבור מטלה ציבורית בסך 2,831,400 ₪ (128,700 ₪/לחניה כולל מע״מ).

עלות הקמת מעבר ציבורי בבניין E – הובאה בחשבון עלות הקמת מעבר ציבורי בבניין E בסך 1,400,000 ₪ בהתאם לנספח טבלת הקצאה ואיזון של התוכנית המשביחה.

מקדם דחיה – הביא בחשבון מקדם דחיה בשיעור 0.7, משקף דחיה של 5 שנים בשיעור היוון של 6% בהתבסס על **שומת המשיבה מיום 20/01/2020.**

מקדם מורכבות והיקף פרויקט – הביא בחשבון מקדם הפחתה בגין מורכבות והיקף פרויקט בשיעור 0.85 בהתבסס על **שומת המשיבה מיום 20/01/2020.**

מבחן הסבירות – שווי הדירה במצב חדש בשומת המשיבה אינו עומד במבחן הסבירות, בנוסף, בהתאם לסקירה שערך, גובה ההיטל במקרה הנדון גבוה פי 4.5 מגובה ההיטל השבחה ממוצע במתחמי פינוי בינוי ברחבי העיר ירושלים.

חלוקת שכר – לאחר הדיון שנערך בפניי שמאי המבקשת ביקש כי לאור מצבה הכלכלי הקשה של המבקשת (הקונה), הסכום אשר ישולם על ידה יהיה בשיעור נמוך יותר מהסכום אשר יושת על המשיבה. כתימוכין העביר מסמכים מהם עולה כי המבקשת זכאית להנחה הגבוהה ביותר בארנונה לאור מבחן ההכנסה ביחס לכמות הנפשות המתגוררות בנכס.

[9] 300 ₪/מ״ר X 8,839.7 מ״ר בנוי לפי טבלת הקצאה ואיזון = 2,650,000 ₪.

סוקולוב 46 (כניסה מהשבזה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

תחשיבי ההשבחה:

בהתאם לגישת ההשוואה:

מצב קודם:

שווי הדירה במצב קודם: 1,300,000 ₪

מצב חדש:

שווי הדירה במצב חדש: 1,515,800 ₪ = 53 מ״ר X 28,600 ₪

השבחה: 190,800 ₪

היטל השבחה במימוש מלא: 95,400 ₪

היטל השבחה במימוש נוכחי: 47,700 ₪

בהתאם לגישת היוון ההכנסות העתידיות:

מהות	סה״כ
שטח דירת תמורה עתידי - עפ״י הסכם פינוי בינוי	73 מ״ר
שווי למ״ר בנוי בדירות בשטח דומה	27,500 ₪
שווי דירה עתידית כזמינה	2,007,500
מקדם דחיה (8 שנים ; 6%)	0.63
שווי מהוון של דירה עתידית	1,259,530 ₪
ערך נוכחי של דמ״ש לתקופת הביניים	247,462 ₪
סה״כ שווי מצב חדש	1,506,992 ₪
שווי דירה קיימת	1,300,000 ₪
השבחה	206,992 ₪
היטל השבחה במימוש מלא	103,496 ₪
היטל השבחה במימוש נוכחי	51,748 ₪

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

בהתאם לגישת החילוץ:

תא שטח	מיקום	שימוש	שטחי בניה פלדלת	שטח לשיווק עיקרי בתוספת 35%	שווי למ"ר בסיס	סה"כ
	בניין A+ B	מגורים	16,008		₪ 8,800	₪ 140,870,400
1	דרך בית לחם	מסחר		1,148	₪ 10,000	₪ 11,475,000
21	הקצאה בשלמות לחלקה 32					
	בניין D	מגורים	7,166		₪ 8,800	₪ 63,060,800
22	רח' התנופה	מסחר		473	₪ 10,000	₪ 4,725,000
	בניין E	מגורים	20,824		₪ 8,075	₪ 168,159,925
3	דרך חברון	מסחר		851	₪ 9,000	₪ 7,654,500
סה"כ שווי ללא מגרש 21						₪ 395,945,625
עלויות הריסה ופינוי						(₪ 2,650,000)
הפחתת עלות הקמת מטלה ציבורית ורטיקאלית						(₪ 5,345,400)
הפחתת עלות הקמת 22 מקומות חניה לשטחי ציבור						(₪ 2,831,400)
הפחתת עלות הקמת מעבר ציבורי בבניין E						(₪ 1,400,000)
שווי בניכוי עלויות הריסה ומטלות ציבוריות						₪ 383,718,825
הפחתה לזמינות						0.7
הפחתה למורכבות והיקף פרויקט						0.85
שווי קרקע במצב חדש						₪ 228,312,701
חלק יחסי של המבקשת במצב חדש לפי חלק יחסי בחלקות 35,36						0.82%
חלק יחסי של המבקשת משווי הקרקע במצב החדש						₪ 1,872,164
תרומת הבינוי הקיים בתקופת הביניים (5 שנים, 6%, 3,000 ₪/לחודש)						₪ 162,000
סה"כ שווי מצב חדש						₪ 2,034,164
שווי מצב קודם לפי שומת המשיבה מיום 20/01/2020						₪ 1,325,000
השבחה ליחידה						₪ 709,164
היטל השבחה ליחידה						₪ 354,582
היטל השבחה למימוש נוכחי						₪ 177,291

10.3. התייחסות שמאי המשיבה לעמדת שמאי המבקשת:

10.3.1. מתודולוגיה שמאית לאומדן ההשבחה – גישת המשיבה לאומדן ההשבחה התקבלה ע"י ביהמ"ש המחוזי **בעניין אשדר**[10] שם נקבע כי הדרך הנכונה לחישוב ההשבחה בתוכנית פינוי בינוי היא בראיית התרומה שיש למקרקעין במלואם.

בנוסף, שמאי המשיבה הפנה **לשומת דנה שיחור** וציין כי שומת המשיבה מתבססת על שומתה באופן מלא למעט סוגיית המטלות הציבוריות אשר בגינה הוגש ערר ע"י המשיבה ואשר טרם התקבלה החלטה בעניין זה.

[10] עמ"נ 52383-10-20 **אשדר חברה לבניה בע"מ נ' הוועדה המקומית לתו"ב תל אביב**, ניתן ביום 26/08/2021.

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

10.4. להלן תמצית עיקרי עמדות הצדדים:

תכנית 101-0098251	שמאי המשיבה	שמאי המבקשת
מתודולוגית החישוב	בחינת התרומה שיש למקרקעין במלואם – במצב הקודם דירה בנויה לבין המצב החדש בהתבסס על החלק היחסי של המבקשת מכלל הזכויות בתוכנית המשביחה	בחינת ההשבחה בהתאם לגישת ההשוואה ולגישת היוון ההנאות העתידיות מהן מגיעים לתוצאה דומה, אין להביא בחשבון את גישת החילוץ בה נקט שמאי המשיבה
שווי דירה במצב קודם	1,300,000 ₪	
שווי מ״ר מבונה מסחר	9,500 ₪	בניינים A, B, D – 10,000 ₪ בניין E – 9,000 ₪
שווי מ״ר בנוי מגורים (דירת 53 מ״ר)	-	28,600 ₪
שווי מ״ר בנוי מגורים (דירת 75 מ״ר)	-	27,500 ₪
שווי מ״ר מבונה מגורים	-	בניינים A, B, D – 8,800 ₪ בניין E – 8,075 ₪
שווי יח״ד	1,100,000 ₪	-
הפחתה בגין עלות הריסה ופינוי	(1,997,250 ₪)	(2,650,000 ₪)
דמ״ש לתקופה	233,911 ₪	247,462 ₪
הפחתה בגין עלות הקמת מטלה ציבורית	אין להפחית מרכיב זה משווי מצב חדש	(5,345,400 ₪)
מקדם דחיה	0.6274 (8 שנים ; 6%)	0.63 (8 שנים ; 6%)
מקדם אי וודאות לביצוע פרויקט	-	0.85
הפחתה לזמינות	-	0.7
הפחתה בגין עלות הקמת מקומות חניה למטלה ציבורית	-	(2,831,400 ₪)
הפחתה בגין עלות הקמת מעבר ציבורי בבניין E	-	(1,400,000 ₪)

סוקולוב 46 (כניר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

11. <u>הכרעה:</u>

ההשבחה בנכס הנדון נובעת מאישור תכנית 101-0098251 – מימוש בדרך של מכר.

<u>פטור בגין שכונת שיקום לפי סעיף 19 (ב)(1) לתוספת השלישית לחוק התו"ב:</u>

שמאי המבקשת טען כי אין לחייב בהשבחה במקרה הנדון מכיוון שהנכס הנדון מצוי במתחם אשר הוכרז ע"י משרד השיכון והבינוי כשכונת שיקום פעילה, כתימוכין לעמדתו ציין את פס"ד **בעניין שלמה שרעבי**[11] בו נקבע כי יש להתחשב בפטור גם במקרה של מכר.

בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה – 1965 בסעיף 19 (ב) נקבע כי:

"לא תחול חובת תשלום היטל השבחה בשל השבחה היא מאחת מאלה:

1. השבחה במקרקעין למגורים המצויים ביישוב או בחלק ממנו שהממשלה הכריזה עליו כעל שכונת שיקום, כל עוד ההכרזה בתוקף.

2. השבחה במקרקעין למגורים המצויים ביישוב או בחלק ממנו ששר הבינוי והשיכון ושר הפנים הכריזו בצו, בהסכמת הרשות המקומית הנוגעת הדבר, כי לא תחול לגביהם חובת תשלום היטל השבחה.

3. השבחה במקרקעין למגורים הנכללים באזור שיקום כמשמעותו בחוק בינוי ופינוי של אזורי שיקום, תשכ"ה – 1965."

במקרה הנדון אין מחלוקת כי הנכס ממוקם בשכונת שיקום בה ההכרזה עדיין בתוקף.

בפסק דין בביה"מ העליון **בעניין נאסר עמאש**[12] **(**להלן: **"עניין עמאש")** נקבע כי הפטור לא יחול על בניה חדשה אלא רק כאשר מדובר על הרחבת דירה קיימת: *"מן המקובץ עולה כי התכלית הסובייקטיבית של סעיף הפטור היא הגשמת מטרותיו של פרויקט שיקום השכונות, וכי מטרות אלה אינן כוללות עידוד בניה חדשה בשכונות שהוכרזו כשכונות שיקום, אלא מתמקדות דווקא בשיפור ושיקום הקיים בתוך השכונה.... סיכומו של עניין, אני סבורה שפרשנותו התכליתית של סעיף הפטור מחייבת להחריג מתחולתו בניה חדשה. באופן זה תוגשם תכליתו של פרויקט שיקום השכונות, וכפועל יוצא מכך, גם תכליתו של סעיף הפטור, וזאת מבלי לפגוע יתר על המידה בקופת הקהילה.... אין חולק כי המבקשים כולם ביקשו פטור מהיטל השבחה בהתייחס לבניה חדשה של דירות מגורים. משכך, סעיף הפטור אינו חל בעניינם".*

[11] עמ"נ 13830-10-19, **ועדה מקומית לתכנון ובניה תל אביב נ' שלמה שרעבי ואח'**, ניתן ביום 06/01/2021.
[12] רע"א 8565/10, **נאסר עמאש נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה שומרון**, ניתן ביום 27/09/2012.

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

בפסק דין המחוזי **בעניין שמחה מעודה**[13], המתבסס בחלקו על פסק דין **בעניין עמאש**, נקבע כדלקמן:

*"ראיתי לקבל את עמדת המערערת כי פרשנות תכליתית תוביל בהכרח לאימוץ עמדתה, שכן גם אני סבור שפרשנות ועדת הערר עומדת בסתירה חזיתית להלכת **עמאש**. משנקבע בהלכת עמאש כי מטרתו היחידה והסוציאלית של הפטור היא לאפשר לתושב שכונת שיקום לשפר את תנאי מחייתו, משנקבע העיקרון הפרשני המחייב לפיו האיזון הראוי מחייב מתן פירוש מצמצם להטבות המתקבלות, ובעיקר משנקבע כי יש לצמצם את תחולת הפטור להרחבת דירות קיימות בלבד, המסקנה המתבקשת היא שהפטור חל רק בעת מימוש בדרך של קבלת היתר בניה ומימושו בפועל, שהרי הרחבת דירת מגורים קיימת תיתכן רק באמצעות בנייתה..... עולה מהקובץ שהמשיבים אינם זכאים ליהנות מהפטור מכח סעיף 19 (ב)(1) לתוספת השלישית, לחוק בגין עסקת המכר."*

בפסק דין בביה"מ המחוזי **בעניין דיסקין**[14] נקבע: *"לטעמי, לשון סעיף 19(ב)(3) מאפשרת את החלת הסעיף על בניה חדשה כמו גם על הרחבת דירות קיימות. עם זאת, לאור תכליתו הסוציאלית של הסעיף והפרשנות המצמצמת הנהוגה בפסיקה בקשר עם פטורים מהיטלי השבחה, מוצא אני כי "בניה חדשה", הינה, בין השאר, בניית יחידות דיור חדשות על נכס קיים, וכי הפטור אשר בגדרי סעיף 19(ב)(3) אינו חל עליה. לפיכך, המערער אינו זכאי לפטור כאמור".*

בוועדת ערר **בעניין ברוש**[15] נקבע כי: *"בענייננו אין מחלוקת כי השימוש הטוב והיעיל ביותר במקרקעין הוא הוספת יחידת דיור ולא הרחבת היחידה הקיימת. משכך, הרי שנוכח החלת הפטור על הרחבת יחידת דיור בלבד הפטור אינו חל על יחידות הדיור החדשות. נוכח העובדה שהשימוש הטוב ויעיל ביותר למקרקעין הוא בניית יחידות דיור חדשות, הרי שההשבחה מהתוכנית אינה פטורה מהיטל השבחה".*

פס"ד בביה"מ המחוזי **בעניין שלמה שרעבי** דן במימוש בדרך של מכר על מגרש בו קיים בניין מגורים קיים, הועדה המקומית טענה כי היות שהמימוש המיטבי הוא הריסת המבנה הקיים אין מקום לתת פטור מהיטל השבחה שכן הוא אינו חל על בניה חדשה, בפס"ד נקבע כי יש להתחשב בפטור במקרה זה:

"מעבר לנדרש, שהרי לא קיים לטעמי עיגון לשוני לפרשנות המבוקשת על ידי הוועדה המקומית, אני סבורה כי מתן הפטור גם במקרה של מכר מבנה קיים למגורים, מגשים את תכלית הפטור. מתן הפטור במקרים כאלו יעודד וימשוך אוכלוסייה מבוססת, יעודד מימוש הזכויות ושיפור המבנים הקיימים, יעודד את שיפור השכונה ויגשים את השבחתה".

[13] עמ"נ 33956-03-17, **הועדה המקומית לתכנון ובניה ראש העין נ' שמחה מעודה ואח'**, ניתן ביום 26/12/2018.
[14] עמ"נ 15933-02-14, **אלון דיסקין נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים**, ניתן ביום 07/10/2014.
[15] ערר (י-ם) 8033/21, **דוד ברוש ואח' נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים**, ניתן ביום 11/04/2021.

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

בהתאם לפסקי דין בעניין **אנרג'יקס**[16] (להלן: "**עניין אנרג'יקס**"), **נאות מזרחי**[17] (להלן: "**עניין מזרחי**"), **ערר שוש אלעזרא**[18] (להלן: "**עניין אלעזרא**"), עולה כי עצם העובדה שבוצעה פנייה לשמאי המכריע מלמדת על כך ששמאי המבקשת אינו חולק על עצם החבות אלא רק על גובה החבות.

לאחרונה, ניתנה החלטה בוועדת ערר מס' 8044/21 – **עזרן אליהו נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים** מיום 23/03/2023, לפיה נקבע כי "*הפניה לשמאי מכריע הינה רק אם אין הוא חלוק על עצם החיוב כשלעצמו. לשון אחר, פניה לשמאי מכריע משמעותה שלעורר אין טענות כנגד עצם החיוב*".

לאור כל האמור לעיל, מעצם הפניה לשמאי מכריע עולה כי למבקשת אין טענות כנגד עצם החיוב, כמו כן מאחר שפס"ד **בעניין עמאש** נפסק בביהמ"ש העליון ובהתאם לפס"ד המחוזי **בעניין שמחה מעודה** שמתבסס על פס"ד **בעניין עמאש**, אני סבורה כי תכליתו העיקרית של הפטור מתייחסת להרחבת דירה קיימת ואינו חל במקרה של מכר כיוון שמטרתו הינה לתת את האפשרות לאדם המתגורר באזורים אלו לשפר את תנאי מחייתו בשכונות שיקום תוך הרחבת ביתו הקיים. האמור הינו בהתאמה להכרעותיי הקודמות בעניין פטור לפי סעיף 19 (ב)(1) לתוספת השלישית לחוק התו"ב.

כתימוכין לעמדתי, אפנה לשומת השמאית המכריעה דנה שיחור לנכס הסמוך למושא השומה הממוקם ברחוב דרך חברון 130 גו"ח 30187/36, בה נקבע כי אין להביא בחשבון פטור לשכונות שיקום במימוש בדרך של מכר (להלן: "**שומת דנה שיחור**").

101-0098251 (מועד קובע: 17/03/2018)

11.1. מתודולוגיית חישוב ההשבחה – שמאי המשיבה בחן את ההשבחה בהתאם למתודולוגיית חישוב ההשבחה **בשומת דנה שיחור** בנכס הסמוך אשר ממוקם במתחם הפינוי בינוי שבנדון למעט הפחתת עלות הקמת המטלה הציבורית אשר הביאה בחשבון בשומתה; שמאי המבקשת טען כי הגישה בה חושבה ההשבחה בשומת המשיבה אינה סבירה וכי יש לבחון את ההשבחה בהתאם לגישת ההשוואה.

בהתאם לפסיקה העדכנית, ככלל במתחמי פינוי בינוי יש לערוך את תחשיב ההשבחה כפי שביצע שמאי המשיבה, כלומר עפ"י שווי הדירה כבנויה במצב הקודם אל מול מלוא שווי הזכויות במצב החדש.

[16] עת"מ 36375-05-13 **אנרג'יקס – אנרגיות מתחדשות בע"מ נ' הועדה המחוזית לתכנון ובניה חיפה**, ניתן ביום 29/08/2013.
[17] עמ"נ (ת"א) 41051-10-15, **נאות מזרחי בע"מ נ' ועדה מקומית לתכנון ובניה תל אביב**, ניתן ביום 02/01/2017.
[18] ערר (ת"א) 8031-02-18, **הועדה המקומית לתכנון ובניה יפו נ' הגב' שוש אלעזרא**, ניתן ביום 06/10/2019.

סוקולוב 46 (כניר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

בעמ"נ בעניין **אשדר חברה לבניה בע"מ**[19], נקבע כדלקמן:

"38.... 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).

"46.... כל עוד המחוקק לא ייחד הוראות לחישוב ההשבחה בתכנית פינוי-בינוי, יש להתייחס לעקרונות חישוב ההשבחה בתכנית זו כבכל תכנית משביחה אחרת. כלומר, חישוב הפער בין מלוא הזכויות במצב הקודם לבין מלוא הזכויות במצב החדש, בניכוי ההוצאות הנדרשות למימוש הזכויות במצב החדש."

לאור האמור לעיל, בנסיבות דנן ובהתאם להכרעותיי הקודמות במתחמי פינוי בינוי בהם ערכתי את התחשיב עפ"י שווי הדירה במצב הקודם אל מול מלוא שווי המקרקעין במצב החדש[20], אני מקבלת את אופן מתודולוגיית ההשבחה, כפי שהעריך שמאי המשיבה לעניין זה.

לחיזוק עמדתי, אציין את **שומת דנה שיחור** באותו מתחם של הנכס מושא השומה בגו"ח 30187/36/40 אשר חישבה את ההשבחה עפ"י גישה זו.

11.2. <u>שווי מצב קודם</u> – אין מחלוקת בין שמאי הצדדים בנוגע לשווי מצב קודם, שמאי הצדדים העריכו שווי דירה במצב קודם בסך 1,300,000 ₪.

בשומת השמאית המכריעה **דנה שיחור** נקבע שווי דירה בעלת מאפיינים דומים בבניין הסמוך בסך 1,300,000 ₪.

בהתאם להסכמת הצדדים **ושומת דנה שיחור** מקובל עליי כי שווי דירה במצב קודם ייקבע בסך **1,300,000 ₪.**

[19] עמ"נ 52383-10-20, **הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב ואח' נ' אשדר לבניה בע"מ ואח'**, ניתן ביום 26/08/2021.
[20] לדוגמה: שומתי בגו"ח 30439/5 ובגו"ח 6163/153.

סוקולוב 46 (כניסה מהשבזה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

11.3. <u>שווי מצב חדש</u> – שווי המצב החדש יחושב בהתאם לשימוש המיטבי שהינו קרקע ריקה וזמינה לבניה, לצורך ניצול מלוא הזכויות מכוח תכנית 101-0098251.

11.3.1. <u>מקדמי דחיה, זמינות, מורכבות והיקף הפרויקט</u> – שמאי המשיבה הביא בחשבון דחיה של 8 שנים למימוש התכנית בהתאם **לשומת דנה שיחור**; שמאי המבקש בתחשיב היוון ההנאות העתידיות הביא בחשבון דחיה בשיעור 0.63 ובתחשיב בחלופת גישת החילוץ הביא בחשבון מקדם הפחתה בגין זמינות בשיעור 0.7 ומקדם הפחתה בגין מורכבות והיקף פרויקט בשיעור 0.85. השמאים מסכימים על שיעור היוון 6% לקרקע.

המתחם כולל 2 בניינים קיימים בהם 128 יח״ד. כידוע, ככל שמספר הבעלויות רב יותר יידרש זמן ארוך יותר לצורך הנעת ההליכים התכנוניים. פרק הזמן המוערך על ידי, נכון למועד הקובע, בהתחשב במיקום הנכס בעיר ירושלים, כפי שהיה עשוי לצפות קונה סביר בשוק החופשי, הינו כ-12 שנים בשיעור היוון 6% המבטא את הדחיה, המושאע, אי הוודאות, היקף הפרויקט המורכבות והסיכון כפי שאף קבעתי בשומתי בגו״ח 30439/5.

11.3.2. <u>עלויות הריסה ופינוי</u> – שמאי המשיבה הביא בחשבון עלות הריסה ופינוי בסך 1,997,250 ₪[21]; שמאי המבקשת הביא בחשבון עלות הריסה ופינוי בסך 2,650,000 ₪[22].

בהתאם נספח טבלת ההקצאה ואיזון לתוכנית המשביחה מיום 11/12/2017 עולה כי כלל השטח הבנוי בהיתר בחלקות 35,36 הינו כ-8,840 מ״ר, כפי שהובא בחשבון ע״י שמאי המבקשת.

אני סבורה כי עלות הפינוי למ״ר בסך 250 ₪ מתאימה יותר במקרה הנדון לאור מאפייני הנכס והסביבה. כתימוכין אציין כי אף **בשומת דנה שיחור** נקבעה עלות פינוי למ״ר בסך 250 ₪.

לאור כל האמור לעיל מתקבלת עלות הריסה ופינוי כוללת בסך 2,209,925 ₪.

11.3.3. <u>הפחתת עלויות מטלה ציבורית ומעבר ציבורי</u> – שמאי המשיבה סבור כי אין להביא בחשבון הפחתה בגין מרכיב זה וציין כי הוגש ערר בעניין זה **בשומת דנה שיחור**; שמאי המבקשת הביא בחשבון הפחתה בסך 5,345,400 ₪ בהתאם **לשומת דנה שיחור** ובנוסף הביא בחשבון הפחתה בסך 1,400,000 ₪ בגין עלות הקמת מעבר ציבורי.

בשומת דנה שיחור נקבע כי אכן יש להביא בחשבון הפחתה בגין עלות הקמת המבנה הציבורי בשטח 906 מ״ר בבניין E, בהתאם למחירון ״דקל״ וליעודים השונים קבעה הפחתה בסך 5,345,400 ₪. בנוגע לעלות המעבר הציבורי בבניין E קבעה כי אין וודאות כי מטלה זו תוטל על היזם ולכן לא הביאה בחשבון הפחתה בגינה.

[21] 250 ₪ X 7,989 מ״ר = 1,997,250 ₪.
[22] 300 ₪ X 8,839.7 מ״ר = כ-2,650,000 ₪.

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

בהתאם להוראות התכנית המשביחה ולפסיקה המתעדכנת בעניין הפחתת המטלה הציבורית[23] אני סבורה כי יש מקום להפחית את עלות הקמת המבנה הציבורי עצמו וכי אין מקום להפחית בגין המעבר הציבורי בבניין E. ההפחתה תקבע בסך 5,345,400 ₪, כפי שנקבעה ב**שומת דנה שיחור** במתחם הנדון.

11.3.4. <u>הפחתת עלות הקמת חניות למבנה ציבור</u> – שמאי המבקשת הביא בחשבון הפחתה בגין עלות חניות למבנה הציבור בסך 2,831,400 ₪ בהתבסס על נספח טבלת ההקצאה ואיזון ובתוספת מע"מ.

אני סבורה כי עלות הקמת חניה עודפת הינה בסך 110,000 ₪ כולל מע"מ, נכון למועד הקובע, לכן אביא בחשבון הפחתה בגין עלות הקמת חניות למבנה ציבור בסך כולל של 2,420,000 ₪.

<u>שימוש בתקופת הביניים</u> – אין מחלוקת בין שמאי הצדדים כי דמי שכירות ראויים בתקופת הביניים לנכס מושא השומה הינם בסך 3,000 ₪. שמאי המשיבה הביא בחשבון דמ"ש כוללים בתקופת ביניים בסך 233,911 ₪[24] בהתבסס על שנקבע ב**שומת דנה שיחור** במתחם; שמאי המבקשת הביא בחשבון ערך נוכחי של דמ"ש בתקופת הביניים בסך 247,462 ₪. הפערים בין שמאי הצדדים נובעים בגין שונות בתקופה ובשיעור ההיוון.

במקרה הנדון בהתאם למאפייני הנכס והמועד הקובע מקובלת עלי הסכמת הצדדים כי דמ"ש חודשיים הינם בסך 3,000 ₪.

אביא בחשבון שיעור היוון 4% כפי שקבעתי בהכרעותיי הקודמות במתחמי פינוי בינוי[25].

11.3.5. <u>שווי מגורים ומסחר במצב חדש</u> – שמאי המשיבה אימץ את קביעת דנה שיחור בשומתה בנכס הסמוך כי שווי קרקע ליח"ד ממוצעת המגלם התאמה למגורים מעל מסחר ומבני ציבור הינו בסך 1,100,000 ₪; שמאי המבקשת הביא בחשבון שווי מ"ר מבונה מגורים בבניינים A, B, D בסך 8,800 ₪ ושווי מ"ר מבונה מגורים בבניין E בסך 8,075 ₪.

שמאי המשיבה הביא בחשבון שווי מ"ר מבונה מסחר בסך 9,500 ₪ בהתאם **לשומת דנה שיחור**; שמאי המבקשת הביא בחשבון שווי מ"ר מבונה מסחר בבניינים A, B, D בסך 10,000 ₪ ושווי מ"ר מבונה מסחר בבניין E בסך 9,000 ₪, כמו כן הביא בחשבון מקדם ברוטו נטו בשיעור 1.35.

בחנתי את **שומת דנה שיחור** ואני סבורה כי שווי קרקע ליח"ד למגורים בסך 1,100,000 ₪ ושווי מ"ר מבונה למסחר בסך 9,500 ₪ הינם בתחום הסבירות ולכן אאמצם לשומתי.

[23] ערר (ת"א) 81033-06-20 **חברת הריבוע הכחול נדל"ן בע"מ נ' הועדה המקומית לתו"ב גבעתיים**, ניתן ביום 13/03/2023;
ערר (חי') 8027-05-19 **הועדה המקומית לתו"ב פרדס חנה – כרכור נ' מרכז תבורי פרדס חנה בע"מ**, ניתן ביום 20/05/2020.
[24] שיעור היוון של 3.5% לתקופה של 7.5 שנים.
[25] לדוגמה: שומתי בגו"ח 30439/5 ובגו"ח 6163/153.

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

11.4. <u>חלוקת שכר</u> – כאמור, מדובר במכר של מחצית מהזכויות בנכס (דירת מגורים) בהסכם "אגב גירושין". לאור מצבה הכלכלי הקשה של המבקשת, שמאי המבקשת ביקש שחלוקת השכר תהיה בשיעור נמוך יותר מצד המבקשת, כתימוכין למצבה הכלכלי העביר מסמכים מהם עולה כי המבקשת זכאית להנחה הגבוהה ביותר בארנונה לאור מבחן ההכנסה ביחס לכמות הנפשות המתגוררות בנכס.

עפ"י תקנה 5 לתקנות התכנון והבניה (שכרו של שמאי מכריע ושמאי מייעץ) (הוראת שעה), התשס"ט – 2009 נקבע כדלקמן:

(א) *"המבקש והמשיב יישאו, כל אחד, במחצית שכרו של השמאי המכריע; היו כמה מבקשים או כמה משיבים, יישאו הם, בינם לבין עצמם, במחצית השכר כאמור, בחלקים שווים.*

(ב) השמאי המכריע רשאי להטיל את מלוא תשלום השכר על צד אחד, או להורות על חלוקה אחרת מזו המפורטת בתקנת משנה (א), בהתקיים הנסיבות האלה, כולן או חלקן:

(1) *סכום התביעה או ההשבחה, לפי העניין, אינו סביר לאור הכרעות קודמות, הנחיות מקצועיות מקובלות וכיוצא באלה;*

(2) *הבקשה היא טורדנית או קנטרנית;*

(3) *תוצאות ההכרעה במחלוקת הן באופן מובהק לטובת אחד הצדדים;*

(4) נוכח מצבו הכלכלי, מתקשה המבקש לשלם את שכרו של השמאי המכריע, כולו או חלקו; לעניין בחינת הקושי בתשלום כאמור, יבחן השמאי המכריע את זכאותו של המבקש להנחה מסכום הארנונה הכללית, לפי תקנה 2(8) לתקנות ההסדרים במשק המדינה (הנחה מארנונה), התשנ"ג-1993."

בחנתי את זכאותה של המבקשת להנחה מסכום הארנונה הכללית ואכן קיימת זכאות למדרגה הגבוהה ביותר של הנחה בתשלום הארנונה (בשיעור 80%) ולפיכך יש מקום לשיקול דעת באשר לחלוקת השכר. בהתאם לנסיבות המיוחדות בתיק הנדון ובהתייחס למצבה הכלכלי של המבקשת, חלוקת השכר תקבע כדלקמן:

- המבקשת תישא ב-25% מהשכר.
- המשיבה תישא ב-75% מהשכר.

סוקולוב 46 (כניר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

12. <u>עקרונות, גורמים ושיקולים:</u>

12.1. עפ"י סעיף 1 (א) בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה "השבחה" – עליית שווים של מקרקעין עקב אישור תכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג.

12.2. העיקרון המרכזי בבחינת ההשבחה לנכס הנדון הינו עקרון התרומה, דהיינו, מהי תרומת אישור תכנית 101-0098251 במימוש בדרך של מכר.

12.3. אופן ההשבחה חושב בהתאם ל"הלכת פמיני"[26], לפיה תיבחן השפעת אישור התכנית במועד אישורה בשיטת "המדרגות".

12.4. בבואי לאמוד את ההשבחה הנדונה, הבאתי בחשבון, בין היתר, את הגורמים והשיקולים הבאים:

12.4.1. מיקום המקרקעין בדרך חברון בשכונת "תלפיות" שבדרום העיר ירושלים.

12.4.2. שטח הדירה, מיקומה בבניין ומאפייניה.

12.4.3. זכויות הבניה ב"מצב הקודם" עפ"י תוכניות בתוקף.

12.4.4. זכויות הבניה ב"מצב החדש" עפ"י תכנית 101-0098251.

12.4.5. זכויות בעלות.

12.4.6. נתוני שוק ברי השוואה למקרקעין ושומות שמאים מכריעים לרבות עסקאות שהוצגו בהן וניתוחן, בסמוך למועדים הקובעים לתוכניות המשביחות ובהתאמה לנכס מושא השומה.

12.4.7. עמדות הצדדים וכל האמור בשומות הצדדים ובמסמכים שהוצגו על ידם.

[26] רע"א 4217/04 **ציון פנימי נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים**, ניתן ביום 22/10/2006.

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

13. <u>התחשיב:</u>

תכנית 101-0098251 (מועד קובע: 17/03/2018)

שימוש	שטח במ"ר/יח"ד	שווי ליח"ד/למ"ר	סה"כ
מגורים (יח"ד)	404	1,100,000	₪ 444,400,000
מסחר	1,830	9,500	₪ 17,385,000
סה"כ			₪ 461,785,000
עלות הריסה ופינוי			(₪ 2,209,925)
הפחתת מטלה ציבורית			(₪ 5,345,400)
הפחתת עלות הקמת חניות למבנה ציבור			(₪ 2,420,000)
סה"כ			₪ 451,809,675
שיעור החלק היחסי של תת חלקה 6			0.82%
שווי יחסי של תת חלקה 6			₪ 3,704,839
מקדם דחיה			0.4970
שווי לאחר דחיה			₪ 1,841,191
דמ"ש בתקופת הביניים			₪ 337,863
סה"כ שווי מצב חדש			₪ 2,179,054
סה"כ שווי דירת המבקשת במצב קודם			₪ 1,300,000
ההשבחה לדירה בשלמות			₪ 879,054
היטל השבחה ליחידה בשלמות			₪ 439,527
היטל השבחה למימוש חלקי 50%			₪ 219,764

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL

14. <u>השומה:</u>

לאור האמור לעיל, הגעתי לכלל דעה כי ההשבחה שנוצרה בנכס הנדון הינה כדלקמן:

תכנית	המועד הקובע	השבחה לדירה בשלמות	היטל השבחה לדירה בשלמות	היטל השבחה במימוש נוכחי (50%)
101-0098251	17/03/2018	₪ 879,054	₪ 439,527	₪ 219,764

הערך הנקוב לעיל יוצמד כחוק, בתקופה בה התנהל הדיון בפניי לא יישא בתשלום פיגורים.

ולראיה באתי על החתום,

_____

אורית גלן
שמאית מכריעה

סוקולוב 46 (כיכר המושבה), קומה 7, הוד השרון 4528475 טל. 09-7454545, דואר אלקטרוני ORIT@GEHLEN.CO.IL