ארז כהן – שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

אודליה ולנסי, שמאית מקרקעין **פרי בינהורן, שמאי מקרקעין**

29 בינואר 2024
מספר מינוי: 3042-2022
מספרנו: 1102

לכבוד
ועדת הערר לפיצויים והיטלי השבחה - מחוז ירושלים
ערר מס' 8065/22

העוררות
רוני אלוני סדובניק ואח'
באמצעות השמאים
צבי אברהם ואלכס שם טוב
Zvi7@bezeqint.net

המשיבה
הועדה המקומית לתו"ב ירושלים
באמצעות השמאי
רוני אפיק
affik@zahav.net.il

ג.א.נ,

שומה מייעצת להיטל השבחה – תת חלקה 13 בגוש 30413 חלקה 92 חלק מתכנית 101-0596270 לפינוי בינוי ברחוב בוליביה 1, שכונת קריית היובל, ירושלים

1. מטרת השומה

בהתאם להוראות ס' 14(ג)(2) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965 מוניתי כשמאי מייעץ לוועדת ערר לפיצויים והיטל השבחה, לצורך מתן חוות דעת בעניין הנוגע לערר מס' 8065/22. בהתאם להחלטת ועדת הערר מיום 13/02/2022 התבקשתי להשיב על שאלות אלה:

1. **מהו הפער בתמורה שיקבלו בעלי המקרקעין עבור הדירות שבבעלותם במצב החדש לעומת התמורה שהיו מקבלים עבור דירותיהם ערב אישור התכנית?**
2. **מהי ההשבחה שחלה במקרקעין בכללותם בעקבות אישור התכנית ומה חלקו היחסי בהשבחה הכוללת של כל אחד מבעלי הזכויות במקרקעין (בהתאם להערות בית המשפט המחוזי בעניין אשדר)?**

היטל ההשבחה נדרש עקב אישורה של תכנית 101-0596270 ולאור המימוש במכר[1].

[1] בהתאם לחוזה מכר מיום 30/05/2021 נמכרו הזכויות תמורת 1,985,000 ₪.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

2. מועדים

2.1 המועד הקובע הינו 15 יום ממועד אישורה של תכנית 101-0596270- 01/02/2021.

2.2 סיור בנכס וסביבתו נערך ע"י הח"מ ביום 13/09/2023.

2.3 ביום 27/12/2023 התקיים דיון באמצעות שיחת וידאו בהשתתפות נציגי הצדדים[2]. סיכום הדיון הועבר לצדדים וניתנה להם האפשרות להגיב.

3. פרטי הנכס

מהות	דירת מגורים במתחם המיועד לפינוי בינוי
גוש	30413
חלק מחלקה	92
שטח רשום של החלקה	2,341 מ"ר
השטח הנישום	97 מ"ר
החלק ברכוש המשותף	1/24
זכויות משפטיות	בעלות
מיקום	רחוב בוליביה 1, קריית היובל, ירושלים

4. תיאור הסביבה והנכס

הנכס הנדון ממוקם ברחוב בוליביה, בשכונת קריית היובל במערב העיר ירושלים. שכונת קריית היובל ממוקמת מצפון לשכונת עיר גנים, ממזרח לעין כרם, מדרום להר הרצל וממערב לשכונות בית וגן, רמת דניה ומלחה.

רחוב בוליביה מחבר בין שדרות גולומב בצפון מזרח לבין רחוב הציונות ורחוב אורוגוואי בדרום מערב. הנכס ממוקם בסמוך לשדרות גולומב. סביבת הנכס מאופיינת בבנייני מגורים ותיקים בני 4-9 קומות לצד בניינים נמוכים בני 1-2 קומות. הפיתוח הסביבתי מלא.

שטחה הרשום של חלקה 92 בגוש 30413 הוא 2,341 מ"ר. על החלקה בניין ותיק בן 3 קומות הכולל 4 כניסות ובו 24 יח"ד. בבניין אין מעלית.

הבניין הינו חלק ממתחם לפינוי בינוי עפ"י תכנית 101-05960270.

הנכס הנדון מהווה את תת חלקה 13 בגוש 30413 חלקה 92. שטחה הרשום של הדירה הוא 40 מ"ר והיא ממוקמת בקומה הראשונה של הבניין (קומת הקרקע). שטח הדירה במדידה גראפית, לאחר הרחבתה 97.75 מ"ר.

בעת הביקור, הבניין פונה והמגרש מוקף גדר.

[2] מטעם העוררות השתתפו גם עו"ד יצחק דוידוב וגב' שיר אלוני, אחת העוררות.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

5. הזכויות במקרקעין

5.1 הסכם פינוי בינוי

בהתאם להסכם פינוי בינוי שנחתם בין דיירי הבניין לבין יהודה רחמים בע"מ עולה כי דירת התמורה שתתקבל הינה בשטח של כ- 30 מ"ר תוספת לדירה הקיימת, סה"כ 127 מ"ר. בתוספת מרפסת 12 מ"ר, מחסן 7 מ"ר וחניה.

5.2 הסכם מכר

בהתאם להסכם מכר מיום 30/05/2021 הזכויות בדירה נמכרו תמורה 1,985,000 ₪. הסכם המכר מפנה להסכם פינוי בינוי שנחתם בין חברת יהודה רחמים חברה לבנין בע"מ לבין בעלי דירות בבניין ובהם המוריש לעוררות ביום 20/03/2018.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

6. המצב התכנוני הרלוונטי

6.1 מצב קודם

6.1.1 תכנית 2761

דבר אישורה של התכנית פורסם בי.פ. 2755 מיום 11/10/1981. התכנית מסווגת את החלקה כאזור מגורים מיוחד. מטרת התכנית היא לקבוע הוראות בניה לתוספות לבניינים קיימים. על הוראות תכנית זו יחולו כל ההוראות של תכנית מתאר המקומית לירושלים 62 לרבות השינויים לה.

התכנית מתירה הרחבות בניה עד לקו בניין בסימון קו נקודה בצבע ירוק.

6.1.2 היתר בניה 32884 משנת 1991

ההיתר ניתן לתוספת בניה לדירה הנדונה. עפ"י תשריט הבקשה להיתר ניתנה תוספת של 52.75 מ"ר. שטח הדירה לאחר הרחבתה 97.75 מ"ר.

6.2 מצב חדש

6.2.1 תכנית 101-0596270

דבר אישורה של התכנית פורסם בי.פ. 9369 מיום 17/01/2021. התכנית הינה תכנית להתחדשות עירונית במתווה של פינוי בינוי בשכונת קריית היובל. התכנית מתירה הריסת המבנה הקיים בן 3 קומות ובניית 2 בניינים חדשים בני 9 ו- 19 קומות מעל מפלס הכניסה הקובעת.

שימושים

מגורים, מסחר בחזית מסחרית ושטחי ציבור מבונים לגן ילדים וטיפת חלב.

הוראות הבינוי

בניין א' – תותר הקמת בניין מגורים בן 19 קומות הכולל: קומה למבני ציבור ומסחר מתחת למפלס הכניסה הקובעת, קומת קרקע למסחר, מגורים ובנוסף קומה טכנית על הגג, מעל חניון תת קרקעי בן 5 קומות הכולל שטחי חניה, מחסנים ושטחים טכניים. השטח ציבורי יהיה בהיקף של 250 מ"ר מירבי עבור טיפת חלב ויהיה בעל נגישות מלאה מהרחוב ובעל כניסה נפרדת.

בניין ב' - תותר הקמת בניין מגורים בן 9 קומות הכולל: 2 קומות למגורים ומחסנים מתחת למפלס הכניסה הקובעת, קומת קרקע למסחר, מגורים ובנוסף קומה טכנית על הגג, מעל חניון תת קרקעי בן 5 קומות הכולל שטחי חניה, מחסנים ושטחים טכניים. במפלס 6.6- תמוקם כיתת גן ילדים בשטח 130 מ"ר מירבי וחצר גן ילדים בשטח 170 מ"ר. שטח זה יהיה בעל נגישות מלאה מהרחוב ובעל כניסה נפרדת.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

בקומות החניון תותר הקמת שטחים למועדון דיירים וחדר כושר. תותר גמישות לשינוי מיקום שטחי המסחר. כל הכניסות לשטחי המסחר יהיו ממפלס הרחוב או ממפלס השצ"פ בלבד.

בשטחי המסחר תותר בניית גלריה בהיקף של עד 50% מהתכסית בנוסף לשטחים בטבלה.

השטחים הציבוריים לעיריית ירושלים ייבנו ויימסרו ברמת מעטפת. השטחים יירשמו על שם עיריית ירושלים ומיקומם יהיה עפ"י נספח הבינוי.

חניה- מס' מקומות החניה יקבע עפ"י התקן לעת מתן היתר בניה. יותר שימוש במתקני חניה מכניים. לא תותר הצמדה של למעלה מ- 4 חניות לשטחי המסחר.

מרפסות- המרפסות במבנים יהיו אחת מעל השנייה בקונטור משותף ובמסגרת אחידה. יותר קירוי חלקי של המרפסות במסגרת הקונטור המשותף והמסגרת האחידה. מידת רוחב המרפסת תהיה גדולה ממידת העומק. בבניין הנמוך יותרו בנוסף מרפסות זיז שאינן מקורות וללא מסגרת בחזיתות צידיות עד לקומה ה- 4 בלבד ובבליטה שלא תעלה על 1.2 מ' ממישור חזית המבנה. לא יותר ניוד שטחי המרפסות לשטחים אחרים בבניין.

<u>טבלת זכויות הבניה</u>

שימוש	שטח עיקרי	שטח שירות	עיקרי ת"ק	שירות ת"ק	מס' יח"ד
מבנים ומוסדות ציבור	73 מ"ר		295 מ"ר	12 מ"ר	
מגורים ומסחר	11,403 מ"ר	3,497 מ"ר	100 מ"ר	9,412 מ"ר	117

<u>הערת לטבלה</u>

1. תותר הורדת שטחים עיקריים ממעל מפלס הכניסה הקובעת והעברתם אל מתחת למפלס הכניסה הקובעת בהיקף של עד 350 מ"ר.
2. 100 מ"ר מתוך השטח העיקרי יהיה עבור מועדון דיירים וחדר כושר. לא תותר המרת שטח זה לשימושים אחרים.
3. שטח שירות תת קרקעי מיועד למבואות, חניה, מחסנים ושטחים טכניים.
4. 260 מ"ר מהשטח העיקרי יהיה למסחר.
5. לפחות 20% מיחידות הדיור יהיו בשטח של עד 80 מ"ר ליח"ד.
6. תותר גמישות של 1 מטר בגובה המירבי של הבניינים.
7. בניין א' יהיה 19 קומות ובניין ב' יהיה 9 קומות מעל מפלס הכניסה.
8. קווי הבניין יהיו כמסומן בתשריט.
9. שטח מרפסות בנוסף לשטח העיקרי יחושב לפי מס' היחידות בבקשה להיתר כפול 12 מ"ר. שטח זה הינו שטח עיקרי למרפסות מקורות בלבד. מרפסות שאינן מקורות לא יבואו במניין השטחים כלל.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

יינתן טופס אכלוס לבניין ב' ולחניון לאחר התחלת עבודות הבנייה לבניין א'. עבודות הבניה תבוצענה בהינף אחד.

7. השבחה בשומות הצדדים

תכנית	מועד קובע	השבחה בשומת המשיבה	השבחה בשומת העוררות
101-0596270	01/02/2021	₪ 991,869	אין השבחה

8. עיקרי עמדות הצדדים

8.1 עמדת המשיבה

ההשבחה חושבה בהתאם לעמ"נ 52383-10-20 **ועדה מקומית לתו"ב ת"א ואח' נ' אשדר חברה לבניה בע"מ**.

מחיר המכירה של הדירה הינו נמוך ממחיר השוק. כשמחיר העסקה אינו סביר אין להביאה בחשבון. הפרויקט הנדון מניב רווחיות גבוהה והמכפיל הוא 4.87. הדיירים נהנים מהרווחיות כי התמורות גבוהות.

טענת העוררות שהשווי במצב הקודם גבוה מהמצב החדש ומסקנתם שהפרויקט אינו רווחי, היא שגויה ואינה סבירה. הפרויקט רווחי והתבקש היתר זמן קצר לאחר אישור התכנית. כמו כן, ההפחתות בשווי המצב החדש שנערכו ע"י שמאי העוררות הינן גבוהות וחופפות.

יש לבחון את ההשבחה לפרויקט כולו ולפי בחינה זו קיימת התעשרות.

שווי הקרקע עפ"י שומה של ירון ספקטור הוא 99 מיליון ₪ למועד קובע 28/06/2021.

זכויות הבניה במצב הקודם נוצלו במלואן בהתאם לתכנית 2761.

תכנית 101-0596270 הינה תכנית פינוי בינוי המקנה זכויות נוספות בחלקה הנדונה. מימושה של התכנית מורכב ומצריך הגעה להסכמות שונות עם הרשויות והדיירים וצפוי לקחת זמן רב. לפיכך הובאה בחשבון דחיה למורכבות ומושע בשיעור 0.7.

בתקופת הביניים עד להריסת הבניין קיימת תרומה למחוברים.

הובאו בחשבון עלויות הריסה וכריתת עצים.

החלק היחסי של הדירה הנדונה מהפרויקט חושב בהתאם לחלק ברכוש המשותף.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

ערכי שווי

מצב קודם - שמאי המשיבה הביא בחשבון עסקאות בדירות ישנות בהן לא קיימת יתרת זכויות, מרחוב גואטמלה. מהעסקאות התקבל שווי של 21,500 ₪ למ"ר בנוי.

ערכי שווי מצב חדש למגורים - שמאי המשיבה הפנה לעסקאות בדירות חדשות מרחוב שטרן 6, שטרן 10, טהון 13 ובוליביה 4. מניתוח הנתונים התקבל שווי בנוי של כ- 23,800 ₪ למ"ר. לאחר הפחתת מע"מ, יזמות 20% ועלויות בניה בסך של כ- 9,100 ₪ מתקבל שווי של 7,500 ₪ למ"ר מבונה.

נתוני שכירות באזור קריית היובל - שמאי המשיבה הפנה למחירים מבוקשים בשכונה מהם התקבלו דמ"ש חודשיים בסך של כ- 4,000 ₪ ליח"ד.

ערכי שווי למסחר - ביום 08/07/2020 נמכרה יחידה מסחרית המהווה את תת חלקה 1 בגו"ח 30415/17 וממוקמת במרכז המסחרי ברחוב אורוגואי 31 תמורת 850,000 ₪. שטח היחידה 31.6 מ"ר והיא כוללת זכויות להרחבת היחידה מכוח תכנית 101-039010. מניתוח העסקה מתקבל שווי של 21,700 ₪ למ"ר בנוי.

במרכז המסחרי ברחוב אורוגוואי מבוקשים דמי שכירות חודשיים של 4,500 ₪ עבור יחידה מסחרית בשטח של 30 מ"ר. לאחר הפחתה למו"מ והיוון דמי השכירות לפי 7.5% מתקבל שווי של 22,500 ₪ למ"ר בנוי.

משקלול הנתונים מתקבל שווי של 22,100 ₪ למ"ר בנוי בממוצע. לאחר הפחתת יזמות שחוקה 15% ועלות בניה 6,500 ₪ והפחתה נוספת בגין חיסרון גישת החילוץ מתקבל שווי של 12,100 ₪.

בשומה מכרעת של יהודה פלד מיום 16/09/2020 ברחוב טהון 18 (גו"ח 30414/7) נקבע שווי של 10,000 ₪ למועד קובע 05/08/2017. לאחר התאמת זמן מתקבל שווי של 11,000 ₪ למ"ר מבונה.

לאור האמור, הובא בחשבון שווי של 11,600 ₪ למ"ר מבונה למסחר.

להלן פירוט השטחים לחישוב

שטח דירה רשום 40 מ"ר. שטח בנוי עפ"י מדידה כולל הרחבה 94.55 מ"ר.

סה"כ השטחים למגורים ומסחר 24,412 מ"ר בניכוי 260 מ"ר למסחר, בניכוי שטחי שירות ובניכוי 100 מ"ר למועדון דיירים וחדר כושר מתקבל 11,143 מ"ר. בנוסף קיימים ממ"דים ל- 117 יח"ד וכן מרפסות מקורות בשטח של 1,404 מ"ר שהובאו במקדם 0.3.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

תחשיב המשיבה

מצב חדש	
שטח דירתי (עיקרי + ממ"ד)	12,547 מ"ר
שטח מרפסות מקורות	1,404 מ"ר
סה"כ שטח אקו' למגורים	12,968 מ"ר
שווי למ"ר מבונה	7,500 ₪
סה"כ שווי המגורים	97,261,500 ₪
שטח מסחרי	260 מ"ר
שווי למ"ר מבונה למסחר	11,600 ₪
סה"כ שווי המסחר	3,016,000 ₪
סה"כ שווי הפרויקט	100,277,500 ₪
כריתת עצים	85,000- ₪
עלות הריסה	1,055,700- ₪
שווי הקרקע לאחר הפחתות	99,136,800 ₪
דחיה למורכבות ומושע	0.7
שווי קרקע במצב חדש	69,395,760 ₪
חלק יחסי של הנכס הנדון	4.17%
שווי ביניים מצב חדש	2,891,490 ₪
תרומת המחוברים בתקופת הביניים	4,000 ₪
שימוש בתקופת הביניים	133,204 ₪
שווי מצב חדש	**3,024,694 ₪**
מצב קודם	
שטח דירה קיימת	94.55 מ"ר
שווי מ"ר בנוי כולל מע"מ	21,500 ₪
שווי מצב קודם	**2,032,825 ₪**
השבחה	**991,869 ₪**

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

8.2 <u>עמדת העוררות</u>

המימוש הנדון מתייחס למכר של דירת מגורים לאחר אישור תכנית פינוי בינוי ברחוב בוליביה 1.

עיקר טענת שמאי העוררות היא לפטור מהיטל השבחה. לאור הכרזת עיריית ירושלים על פטור מהיטל השבחה במתחמי פינוי בינוי יש לפטור את העוררות מהיטל ההשבחה הנדון. בנוסף, מבקשים פטור עד 140 מ"ר לפי סעיף 19 (ג)(1) מאחר שהמוריש התגורר בדירה למעלה מ- 4 שנים.

בנוסף, אם לא תתקבל הטענה לפטור, נבחנה ההשבחה בשתי גישות. האחת, בחינת התעשרות העוררות ע"י קביעת שווי הדירה הבנויה במצב הקודם לעומת שווי דירה חדשה שתתקבל בשטח של 127 מ"ר, בתוספת מחסן בשטח של 7 מ"ר וחניה, דחויה ב- 6 שנים. הגישה השנייה, שווי הדירה במצב הקודם לעומת שווי החלק היחסי של הדירה בפרויקט, בהתאם לשומת המשיבה המתבססת על פסק הדין בעניין אשדר.

בשומת המשיבה נקבע שווי המצב החדש בסך של 3,024,694 ₪ וההשבחה בסך של כמיליון ₪. ארבעה חודשים לאחר המועד הקובע נמכרה הדירה תמורת 1,985,000 ₪ בלבד. במצב זה, היטל ההשבחה מהווה 25% ממחיר המכירה.

כוונת המחוקק בתוספת השלישית הייתה לגרום לכך שהמתעשר כתוצאה מאישורה של תכנית יחזיר לציבור מחצית מהתעשרותו הנובעת מפעולה תכנונית.

תכנית 101-0596270 הופקדה ביום 29/11/2019. ביום 04/02/2018 בוצעה עסקה בבניין הנדון לפי 1,950,000 ₪. מניתוח העסקה לפי 97 מ"ר מתקבל שווי של 20,103 ₪ למ"ר בנוי המשקף שווי ללא ציפיות או ציפיות מינוריות. שמאי המשיבה הציג סקר עסקאות במצב הקודם. סקר זה אומץ ע"י שמאי העוררות תוך התאמת השטח ל- 97 מ"ר והתאמה של 5% בגין היציאה לחצר האחורית המסומנת בהיתר הבניה של הנכס הנדון. שווי המצב הקודם לפי הסקר המתואם הוא 2,040,000 ₪.

שמאי המשיבה הציג סקר עסקאות במצב החדש לדירות חדשות. סקר זה אומץ ע"י שמאי העוררות תוך התאמת השטח ל- 127 מ"ר. שווי למ"ר במצב חדש הוא 21,755 ₪.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

תחשיב בשיטת שווי השוק

שווי מצב חדש			
תיאור	**שטח**	**מקדם**	**שטח אקו'**
שטח דירה	127 מ"ר	1	127 מ"ר
שטח מרפסת	12 מ"ר	0.5	6 מ"ר
מחסן	7 מ"ר	0.4	2.8 מ"ר
סה"כ שטח אקו'			135.8 מ"ר
שווי מ"ר בנוי לדירות גדולות			₪ 21,755
שווי דירה לפני הפחתות			₪ 2,954,335
הפחתה בגין חזית מסחרית			0.925
הפחתה בגין "טיפת חלב"			0.95
הפחתה בגין גן ילדים			0.95
הפחתה בגין הגדלת הצפיפות			0.9
סה"כ שווי הנכס לאחר הפחתות כולל חניה			₪ 2,219,684
תוספת חניה		₪ 52,000	₪ 2,271,684
מקדם דחיה 6 שנים 6%			0.704961
שווי דירה דחויה			₪ 1,601,448
היוון תשלומי שכ"ד לפי שיעור היוון 4% ל- 3 שנים			₪ 133,204
שווי מצב חדש			**₪ 1,734,652**
שווי מצב קודם			**₪ 2,040,000**
השבחה בשיטת שווי השוק			**₪ 305,348-**

הסברים לתחשיב:

הובאה בחשבון הפחתה בגין המסחר בבניין עצמו בהתבסס על שומות מכריעות ועל מחקר דלפי. כמו כן, הובאו בחשבון הפחתות לבינוי של תחנת טיפת חלב וגן ילדים בבניין עצמו.

בהתאם לנוסחת "זרניצקי" הובאה בחשבון הפחתה במקדם 0.9 בגין הגדלת הצפיפות. מספר הדירות הקיימות הוא 24, מספר היחידות בבניינים החדשים 117. חישוב המקדם:

((117/24) ^0.5 +1) / 2 = 0.726.

הובא בחשבון כי שווי חניה הוא 52,000 ₪ בהתאם להסכם פינוי בינוי בתוספת הצמדה.

הובאה בחשבון דחיה בת 6 שנים בשיעור היוון 6% לסיום הליכים משפטיים והוצאת היתר בניה. מדובר במקדם דחיה לפרויקט שמקודם ע"י יזם. אם הדיירים מקדמים פרויקט הדחיה צריכה להיות ארוכה יותר.

תוספת שימוש הביניים בזמן הבניה חושבה בהתאם לשומת המשיבה ומסתמכת על 4,000 ₪ דמי שכירות חודשיים.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

תחשיב בהתאם לגישת המשיבה

שווי מצב חדש			
תיאור	**שטח**	**מקדם**	**שטח אקו'**
שטח עיקרי למגורים	12,547 מ"ר	1	12,547 מ"ר
מרפסות	1,404 מ"ר	0.5	702 מ"ר
סה"כ שטח אקו'			13,249.0 מ"ר
שווי מ"ר מבונה עפ"י שומת המשיבה			₪ 7,500
הפחתה בגין חזית מסחרית		0.925	
הפחתה בגין "טיפת חלב"		0.95	
הפחתה בגין גן ילדים		0.95	
הפחתה בגין הגדלת הצפיפות		0.9	
שווי מ"ר מבונה לאחר הפחתות			₪ 5,635
שווי המגורים			₪ 74,657,908
שווי המסחר			₪ 3,016,000
שווי הקרקע לפני הפחתות			**₪ 77,673,908**
הפחתות			
כריתת עצים כבשומת המשיבה			₪ 85,000-
עלויות הריסה כבשומת המשיבה			₪ 1,055,700-
חניון	1125	₪ 2,750-	₪ 3,093,750-
מטלה ציבורית	317	₪ 5,000-	₪ 1,585,000-
סה"כ הפחתות			₪ 5,819,450-
סה"כ שווי לאחר הפחתות			**₪ 71,854,458**
מקדם מורכבות הפרויקט ומושע			0.56
חלק הבעלים ברכוש המשותף			0.04
שווי מצב חדש			**₪ 1,677,945**
שווי מצב קודם			**₪ 2,040,000**
השבחה			**₪ 362,055-**

הסבר לתחשיב:

בשומת המשיבה לא הובאה בחשבון השפעת השטחים הציבוריים ושטחי המסחר על השווי למ"ר מבונה למגורים.

יש להביא בחשבון עלויות בניית חניה ל- 25 חניות ציבוריות כמו כן יש להביא בחשבון את עלות הקמת גן הילדים ותחנת טיפת חלב.

בחישוב השווי עפ"י גישה זו בעלי הדירות הם למעשה בעלי זכויות הבניה המוקנות מכוח התכנית. לפיכך, הינם חלק מהמושע המונה 24 בעלים שאמורים להתארגן ולהיערך לביצוע פרויקט מורכב. במצב זה, חושבה דחיה ל- 10 שנים בשיעור היוון של 6%.

בתחשיב זה אין להביא בחשבון שימוש ביניים.

שווי המצב הקודם בשומת המשיבה הוא 2,032,825 ₪, כמעט זהה לשווי מצב קודם שנמצא ע"י שמאי העוררות, 2,040,000 ₪.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

9. הכרעה

9.1 אופן חישוב ההשבחה בפרויקט פינוי בינוי לאור פס"ד אשדר

בהתאם להחלטת ועדת הערר, התבקשתי לבחון את ההשבחה בשתי דרכים:
א. לפי הפער שיקבלו בעלי המקרקעין עבור דירתם במצב החדש לעומת התמורה שהיו מקבלים עבור דירתם לפני אישור התכנית.

ב. לפי ההשבחה שחלה במקרקעין בכללותם בעקבות אישור התכנית ומה חלקו היחסי של בעל הזכויות במקרקעין.

ועדת הערר הפניתה לפסיקה בעניין אשדר, **עמ"נ 52383-10-20 ועדה מקומית לתכנון תל אביב ואח' נ' אשדר חברה לבניה בע"מ ואח'.** בפסק הדין, קבעה כב' השופטת ירדנה סרוסי כי "יש להשיב את הסוגייה לשמאי המכריע, על מנת שיחשב את ההשבחה במתודה שמאית מקובלת, באופן התואם את הוראות הדין". עוד נאמר (סע' 55), "אין בהחלטתי זו כדי לקבוע כי דווקא שיטת המערערת היא בהכרח המתודה השמאית הנכונה לחישוב ההשבחה בפרויקטים של פינוי-בינוי"... "כל עוד חישוב ההשבחה נעשה בהתאם להוראות הדין, אין יתרון גורף לשימוש במתודה אחת על פני השנייה". כלומר, פס"ד אשדר אינו קובע דרך אחת לפיה יש לחשב את ההשבחה אלא מאפשר גם דרכים אחרות התואמות את הדין. בפסק הדין הודגש כי "אין דין מיוחד הנוגע לחישוב היטל ההשבחה בפרויקט פינוי-בינוי... ועד שייקבע אחרת, יש להמשיך ולחשב את ההשבחה בפרויקט פינוי-בינוי בהתאם לעקרונות המקובלים והידועים".

שווי המצב הקודם – אין מחלוקת כי שווי המצב הקודם הוא שווי השוק של כל הדירות הקיימות, וביחס לנכס הנדון, שווי הדירה הקיימת, בנטרול השפעת התכנית המשביחה או תמ"א 38 על שוויה.

שווי המצב החדש הוא שווי השוק של הקרקע למימוש הזכויות שנקבעו בתכנית. השווי במצב החדש הוא המחיר שיסכים לשלם רוכש פוטנציאלי של המקרקעין בסמוך לאחר אישורה של התכנית המשביחה.

השווי אינו מושפע מסוג העסקה שתירקם בנכס - עסקת מזומן, בניה עצמית או עסקת קומבינציה. ככלל, פרויקט פינוי בינוי מאופיין בכך שבמצב הקודם ישנן דירות בנויות ובמצב החדש ישנה קרקע ליותר יחידות דיור. תאורטית, יכולים היו בעלי כל הדירות להתאחד ולמכור במזומן את כלל הדירות ליזם והתמורה שהיו מקבלים משקפת את שווי כל הקרקע במצב חדש התואם לשווי כל דירותיהם במצב החדש. בפועל, הבעלים אינם מתקשרים עם יזם בעסקת מזומן אלא בעסקת קומבינציה. כמו בכל שומת היטל השבחה, עסקת מכר שנערכה בנכס הנדון משקפת באופן מובהק ומלא את שווי הנכס במצב החדש. גם בפרויקט פינוי בינוי מכירת חלק בפרויקט (דירה) מהווה מכר של חלק

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

יחסי בפרויקט. יש קושי להסתמך על עסקה בודדת, אולם אם קיימות מספר עסקאות של מכר דירות, הרי שהן משקפות את השווי במצב חדש. לו היו נמכרות כל הדירות, התמורה הייתה תואמת לשווי כל הקרקע במצב חדש. בכל הכבוד, ובניגוד לאמור בסעיף 57 לפס"ד אשדר, ההנחה היא כי מוכרי ורוכשי הדירות מתנהגים בצורה רציונאלית, ומחירי המכירה משקפים את השווי. כדי לקבוע אחרת, יש להציג ראיות ונתונים המסבירים התנהגות לא רציונלית וביצוע עסקאות במחיר שאינו תואם את השווי.

עסקת מכר של דירה בפרויקט משקפת את שוויה היחסי של הדירה בפרויקט כולו. נכון, שהצדדים לעסקה אינם מביאים בחשבון את שווי זכויות הבניה ומורכבות הפרויקט אלא מביאים בחשבון את התמורה המובטחת לבעלי הדירה במסגרת עסקת הקומבינציה מול היזם. אלא שההנחה היא שהתמורה הצפויה בעסקה, משקפת נאמנה את שווי הקרקע. התמורה בעסקה עם היזם (עסקת קומבינציה) נקבעה לאחר שבעלי הדירות התקשרו עם עורכי דין ושמאים מטעמם וניהלו מו"מ עם יזמים שונים ובחרו להתקשר עם היזם שהציע את ההצעה הטובה ביותר. כלומר, התמורה הצפויה לבעלי הדירות משקפת את שווי השוק של חלק הקרקע שנמכר ליזם. בעסקת קומבינציה קלאסית, כל צד נושא בעלויות ובמיסים החלים עליו ושיעור הקומבינציה (היקף השטחים הבנויים שמקבלים הבעלים) נקבע בהתאם. ככל שהיזם מעניק לבעלים תמורות נוספות מעבר לשטחי בניה, כגון: תשלום מיסים החלים על הבעלים, שיפור במפרט, הלוואות וכו', הרי שאלה באים על חשבון הפחתה שוות ערך בשטחי הבניה שהוא מעניק לבעלים. כך בעסקת פינוי בינוי, פרט לדירות התמורה, נושא היזם במקום הבעלים בעלויות שכר דירה בתקופת הבניה, עלות העברת דירה, עלות עורכי דין, שמאים ומפקח עבור הבעלים וכן בעלויות נוספות בהתאם להסכם בין הצדדים. סך התמורות שמעניק היזם לבעלים משקף את שווי חלק מהזכויות בקרקע שנועד לדירות היזם. בהתאם לכך, מכר של דירה לאחר המועד הקובע משקף את החלק היחסי של הדירה בשווי הפרויקט כולו. מחיר הדירה הקיימת אינו משקף רק את שווי דירת התמורה שצפויה להתקבל לאחר השלמת הבניה אלא גם את התמורות הנוספות שמעניק היזם, מהם ייהנה רוכש הדירה. בהתאמה לכך, ניסיון לקבוע את השווי במצב חדש רק על פי שווי דירות התמורה[3] (תוך התחשבות בדחיה בלבד) אינו משקף את התמורה המלאה, שכן כאמור, מלבד עלויות הקמת דירות חדשות מעניק היזם לבעלים תמורות נוספות.

גישת השומה הראשונה לקביעת השווי במצב חדש, היא מחירי דירות בתחום הפרויקט המשקפות את התכנית החדשה. ניתן לנתח את מחירי המכירה שלאחר המועד הקובע

[3] גישת ועדת הערר בעניין אשדר.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

(לרבות הדירה הנדונה) תוך התאמת המחיר למועד הקובע[4]. ככל שהעסקה מאוחרת יותר למועד הקובע, כך היא משקפת גם התקדמות בפרויקט מעבר לזו שהייתה במועד הקובע. ניתן לבחון גם עסקאות שנערכו בדירות לפני המועד הקובע (לאחר הפקדת התכנית) כיוון שגם הן משקפות כבר את התכנית החדשה ואת הציפייה לקבל תמורות מיזם (דירה חדשה מוגדלת והטבות נוספות) בהתאם להסכם עם היזם או בהתאם לציפייה להסכם שיהיה עם יזם. להבדיל מעסקאות אחרות שנחתמות לפני אישורה של תכנית משביחה, במקרה זה רוכש הדירה הקיימת לפני אישור התכנית, יודע (או מצפה), שהיטל ההשבחה שיחול, אם יחול, בגין התכנית המשביחה, ישולם ע"י היזם. לפיכך, גם עסקאות למכר דירות קיימות שנחתמו בסמוך לפני אישור התכנית המשביחה, משקפות שווי יחסי במצב חדש.

ניתן לקבוע את שווי חלקו של כל בעלים בפרויקט גם תוך ניתוח התמורה הצפויה לבעלים בעסקת הקומבינציה עם היזם (גישת ועדת הערר בעניין אשדר). בעל הדירה צפוי לקבל דירה חדשה גדולה יותר מדירתו הקיימת, כולל מרפסת וחניה. יש להביא בחשבון דחיה עד קבלת דירת התמורה. בנוסף, יש להביא בחשבון תמורות נוספות שצפויות להתקבל מהיזם כגון שכ"ד, העברות, עו"ד וכד'. ערך נוכחי של סך התמורות משקף את חלקו של כל בעלים בפרויקט. מדובר בניתוח מורכב התלוי במשתנים רבים, אשר תוצאתו אמורה לתאום למחירי מכירה של דירות בפרויקט לאחר המועד הקובע. ככל שקיימים נתוני מכר דירות בפרויקט, הרי שהם משקפים את הערך הנוכחי של התמורה הצפויה בעיני השוק ויש להעדיפם על פני הניתוח המורכב של התמורות בעסקה עם היזם.

גישת השומה השנייה לקביעת השווי במצב חדש הינה אומדן שווי השוק של זכויות הבניה בפרויקט לאחר אישור התכנית. ניתן לאמוד את השווי לפי נתונים מהסביבה (מחירי קרקע או חילוץ משווי דירות בסביבה), וכמו בכל שומה, ניתן גם לבחון את העסקה שנערכה בקרקע הנדונה. בפרויקט של פינוי בינוי העסקה בנכס היא עסקת קומבינציה. ניתוח עסקת קומבינציה מנקודת ראות היזם מצביע על שווי הקרקע. סך העלויות בהן נושא היזם עבור הבעלים משקף את שווי חלק הקרקע שרוכש היזם וממנו ניתן לחשב את שווי כלל הקרקע. בניתוח עסקת הקומבינציה, יש להביא בחשבון כי כל עלות שלוקח על עצמו היזם (שכר דירה בתקופת הבניה, הוצאות מעבר, היטל השבחה, ייעוץ משפטי וכד') כמוה כתמורה נוספת במזומן מעבר לתמורה הבנויה. ניתוח נכון של העסקה, ככל שאינה חריגה מסיבה כלשהי, אמור לתאום לשווי המתקבל בגישת שווי השוק של הקרקע הריקה. הכללים המפורטים בתקן מספר 21.1 של מועצת השמאים בדבר שומות מקרקעין המבוצעות לצורך בדיקה שמאית כלכלית

[4] בהתאם למדד השתנות מחירי הדירות של הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה במחוז.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

לתכנית פינוי בינוי נועדו לסייע בניתוח עסקת הקומבינציה מנקודת ראות היזם. ניתוח עסקת קומבינציה, הינו ניתוח מורכב המושפע ממשתנים רבים ולכן במקרים רבים (בעיקר כאשר קיימים נתוני השוואה אחרים) יש להעדיף ניתוח בהסתמך על ערכי קרקע מחוץ לתחום הפרויקט.

9.2 <u>שווי מצב קודם</u>

השווי במצב הקודם הוא שווי הדירה הקיימת בנטרול השפעת התכנית המשביחה או תמ"א 38 (ולכל הפרויקט, שווי מצטבר של כל הדירות). כיוון שיש לנטרל את השפעת התכנית המשביחה, לא ניתן להסתמך על נתוני שווי ממתחם התכנית ויש להתחשב בנתוני שווי דירות ישנות בסביבה אשר בהן לא מקודם פרויקט פינוי בינוי או תמ"א 38. לכל העסקאות יש לבצע התאמה למועד הקובע בהתאם למדד השתנות מחירי הדירות מחוז ירושלים של הלמ"ס. גישה זו תואמת את עמדת המשנה ליועמ"ש כפי שבאה לידי ביטוי בסעיף 46 למסמך שנחתם ע"י המשנה ליועצת המשפטית לממשלה, עו"ד כרמית יוליס מיום 01/12/2022, סיכום דיון בנושא: חבות בהיטל השבחה במימוש זכויות בדרך של מכר וההתייחסות לשווי הנובע מתחולתה של תמ"א 38 בחישוב שווי מצב קודם בשומת היטל השבחה.

להלן עסקאות מרחוב שטרן אברהם (גוש 30415 חלקות 226, 227 ו- 256):

תאריך העסקה	בית	מחיר	שטח	שטח ברוטו	שווי למ"ר	מקדם התאמת זמן	שווי למ"ר מתואם
28/01/2019	7	₪ 1,500,000	63 מ"ר	72.45 מ"ר	₪ 20,704	1.074	₪ 22,236
30/06/2019	13	₪ 1,375,000	67 מ"ר	77.05 מ"ר	₪ 17,846	1.057	₪ 18,861
08/09/2019	21	₪ 1,360,000	67 מ"ר	77.05 מ"ר	₪ 17,651	1.046	₪ 18,468
05/01/2020	21	₪ 1,390,000	67 מ"ר	77.05 מ"ר	₪ 18,040	1.022	₪ 18,433
24/06/2020	27	₪ 1,420,000	67 מ"ר	77.05 מ"ר	₪ 18,430	1.031	₪ 18,998
20/07/2020	21	₪ 1,382,500	80 מ"ר	92.00 מ"ר	₪ 15,027	1.026	₪ 15,414
08/12/2020	21	₪ 1,300,000	67 מ"ר	77.05 מ"ר	₪ 16,872	1.008	₪ 17,006
09/12/2020	19	₪ 1,335,000	57 מ"ר	65.55 מ"ר	₪ 20,366	1.008	₪ 20,528
12/05/2021	15	₪ 1,445,000	63 מ"ר	72.45 מ"ר	₪ 19,945	0.980	₪ 19,552
23/06/2021	27	₪ 1,415,000	58 מ"ר	66.70 מ"ר	₪ 21,214	0.950	₪ 20,153
18/08/2021	5	₪ 1,280,000	58 מ"ר	66.70 מ"ר	₪ 19,190	0.941	₪ 18,066
22/11/2021	5	₪ 2,020,000	67 מ"ר	77.05 מ"ר	₪ 26,217	0.896	₪ 23,491
21/12/2021	23	₪ 2,400,000	58 מ"ר	66.70 מ"ר	₪ 35,982	0.885	₪ 31,858
22/12/2021	17	₪ 2,500,000	100 מ"ר	115.00 מ"ר	₪ 21,739	0.885	₪ 19,247
שווי למ"ר בנוי בממוצע							**₪ 20,165**

השטח המתואם עבור שטח ברוטו חושב לפי מקדם תוספת 15%. כאמור, התאמת המועד חושבה בהתאם למדד השתנות מחירי דירות במחוז ירושלים של הלמ"ס.

שמאי העוררות קבעו שווי של 21,000 ₪ למ"ר בנוי. שמאי המשיבה הביא בחשבון שווי של 21,500 ₪ למ"ר בנוי. בהתאם לנתונים שלעיל, השווי למ"ר בנוי במצב קודם הוא 20,165 ₪.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

9.3 שווי מצב חדש

כאמור, השווי במצב החדש יבחן בשתי גישות: שווי דירות במתחם התכנית ושווי הזכויות להקמת הפרויקט בשלמותו.

9.3.1 גישה א'

שווי דירות במתחם התכנית – יובאו בחשבון מחירי דירות אחרי אישור התכנית וכן מחירי דירות לפני אישור התכנית אשר הושפעו ממנה (עסקאות לאחר חתימה על עסקה עם יזם במתחם ולאחר הגשת התכנית).

להלן עסקאות במתחם הנדון:

תת חלקה	תאריך העסקה	מחיר	שטח	קומה	שווי למ"ר בנוי	התאמת מועד	שווי למ"ר בנוי מתואם
12	08/03/2020	₪ 2,000,000	92 מ"ר	3	₪ 21,739	1.027	₪ 22,327
19	05/08/2020	₪ 2,000,000	94 מ"ר	קרקע	₪ 21,277	1.024	₪ 21,782
2	22/10/2020	₪ 1,255,000	55 מ"ר	קרקע	₪ 22,818	1.023	₪ 23,343
13	30/05/2021	₪ 1,985,000	97.75 מ"ר	קרקע	₪ 20,307	0.980	₪ 19,907
שווי למ"ר בנוי בממוצע							**₪ 21,840**

העסקה האחרונה, תת חלקה 13, הינה העסקה בנכס הנדון. שטח הדירות בהתאם למדידה גראפית מהיתרי הבניה ותשריט הבית המשותף. התאמת המועד נערכה בהתאם למדד השתנות מחירי הדירות במחוז ירושלים של הלמ"ס. לא הובא בחשבון שווי ליתרת זכויות הבניה, כיוון שבמצב החדש השווי מושפע מהתכנית החדשה לפינוי ובינוי וזכויות הבניה אינן משפיעות על השווי.

9.3.2 תחשיב ההשבחה – גישה א' - השוואה למחירי דירות

	שווי למ"ר בנוי	שטח הדירה	סה"כ
מצב חדש	₪ 21,840	97.75 מ"ר	₪ 2,134,836
מצב קודם	₪ 20,165	97.75 מ"ר	₪ 1,971,150
השבחה			**₪ 163,686**

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

9.3.3 <u>גישה ב'</u>

<u>שווי הזכויות להקמת הפרויקט בשלמותו –</u>

שווי הקרקע יבחן לפי חילוץ מערכי שווי דירות חדשות בסביבה. מהשווי שיתקבל יופחתו עלויות הריסת המבנים הקיימים, עלות מטלות ציבוריות ומורכבות פרויקט. לא יובאו בחשבון דמי שכירות לדיירים לתקופת הבניה, הוצאות מעבר, יועצים וכו' שכן אלה אינם נובעים מהתכנית ולא קיימים כאשר הנכס כולו בבעלות אחת. מרכיבים אלה מובאים בחשבון בניתוח רווחיות הפרויקט לפי תקן 21.1, אך אינם נדרשים בעת חישוב היטל השבחה.

לא יובא בחשבון שווי שימוש הביניים בתקופת הדחיה כיוון שהדחיה תובא בחשבון על ההשבחה בלבד. את ההשבחה יש לבחון תחילה בהנחה שניתן לממש את התכנית מיידית וללא דחיה כלשהי. ככל שימצא כי אין השבחה, הרי שהתכנית לא תקודם ואין רלוונטיות לדחייה. ככל שימצא כי קיימת השבחה הרי שהשבחה זו תתקיים כאשר הפרויקט ימומש. לא יתכן כי רק בשל העובדה שהפרויקט נדחה, תתאיין ההשבחה. אם קיימת השבחה ללא דחיה הרי שתתקיים בהכרח השבחה כאשר יתממש הפרויקט גם אם ידחה לשנים רבות. כמובן שהערך הנוכחי (במועד הקובע) של ההשבחה פוחת ככל שהדחיה הצפויה ארוכה יותר, אך לעולם יישאר חיובי. כאשר מביאים בחשבון דחיה לשווי במצב חדש ומוסיפים לו את שווי שימוש הביניים (שיעור ההיוון של שימוש הביניים נמוך משיעור ההיוון לדחיית השווי הכולל) יכולה להתקבל תוצאה מוטעית של היעדר השבחה. בהתאם לכך, דרך החישוב הנכונה היא לקבוע את ההשבחה ולהפעיל את הדחיה על ההשבחה ולא על השווי במצב חדש.

<u>עסקאות</u>

בחנתי עסקאות לדירות חדשות בסביבת הנכס הנדון ברחוב בוליביה 4, שטרן 10, רבינוביץ' 32 וטהון 13. בחלק מהבניינים מדובר בפרויקט חיזוק ותוספת לפי תמ"א 38, בהם, הובאו בחשבון רק דירות שנוספו בקומות הגבוהות.

כלל העסקאות הותאמו למועד הקובע בהתאם למדד השתנות מחירי הדירות במחוז ירושלים של הלמ"ס ושטחיהן נבדקו בהתאם להיתרי הבניה. לצורך חישוב השטח האקוויוולנטי הובאו בחשבון מקדים כדלקמן:

שטח דירת גג הובא במקדם 1.2, שטח מרפסת זיזית הובא במקדם 0.5, שטח מרפסת גג במקדם 0.3 ושטח חצר במקדם 0.25.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

בוליביה 4

בוליביה 4 גו"ח 30413/88- פרויקט חיזוק ותוספת 2.5 קומות תמ"א 38							
תאריך העסקה	מחיר	שטח מדווח	שטח אקו'	קומה	שווי למ"ר בנוי	מקדם התאמת מועד	שווי למ"ר מתואם
23/06/2020	₪ 1,600,000	73 מ"ר	75.5 מ"ר	4	₪ 21,192	1.031	₪ 21,845
30/06/2020	₪ 1,620,000	73 מ"ר	75.5 מ"ר	4	₪ 21,457	1.031	₪ 22,119
05/07/2020	₪ 1,700,000	75 מ"ר	77.5 מ"ר	4	₪ 21,935	1.026	₪ 22,501
20/07/2020	₪ 1,700,000	74 מ"ר	76.5 מ"ר	4	₪ 22,222	1.026	₪ 22,795
06/09/2020	₪ 1,710,000	73 מ"ר	75.5 מ"ר	4	₪ 22,649	1.032	₪ 23,376
25/11/2020	₪ 1,820,000	79 מ"ר	118.5 מ"ר	6	₪ 15,359	1.007	₪ 15,466
02/12/2020	₪ 1,740,000	75 מ"ר	77.5 מ"ר	5	₪ 22,452	1.008	₪ 22,630
07/12/2020	₪ 2,030,000	93 מ"ר	95.5 מ"ר	4	₪ 21,257	1.008	₪ 21,426
27/12/2020	₪ 1,690,000	73 מ"ר	75.5 מ"ר	4	₪ 22,384	1.008	₪ 22,562
30/12/2020	₪ 1,750,000	73 מ"ר	75.5 מ"ר	4	₪ 23,179	1.008	₪ 23,363
03/03/2021	₪ 2,050,000	93 מ"ר	95.5 מ"ר	5	₪ 21,466	0.978	₪ 21,004
12/04/2021	₪ 1,725,000	73 מ"ר	75.5 מ"ר	5	₪ 22,848	0.979	₪ 22,376
24/08/2021	₪ 1,750,000	73 מ"ר	75.5 מ"ר	5	₪ 23,179	0.941	₪ 21,821
15/11/2021	₪ 1,930,000	83 מ"ר	85.5 מ"ר	5	₪ 22,573	0.896	₪ 20,226
30/12/2021	₪ 2,200,000	79 מ"ר	118.5 מ"ר	6	₪ 18,565	0.885	₪ 16,437
שווי למ"ר ממוצע							**₪ 21,330**
התאמה להיעדר חניה 10%							**₪ 23,463**

הדירות בנתוני ההשוואה אינן כוללות חניה. הובאה בחשבון תוספת 10% כדי לשקף שווי הכולל חניה. שטחי הדירות קטנים מהשטח הממוצע בפרויקט הנדון ומנגד הבינוי בנתוני ההשוואה כולל שני כיווני אוויר בלבד. הונח כי מרכיבים אלה מקזזים זה את זה.

שטרן אברהם 10

שטרן אברהם 10 גו"ח 30413/98- פרויקט חיזוק ותוספת 2.5 קומות תמ"א 38								
תאריך העסקה	דירה	מחיר	שטח	שטח אקו'	קומה	שווי למ"ר בנוי	התאמת מועד	שווי למ"ר בנוי מתואם
04/11/2020	27	₪ 2,770,000	117 מ"ר	152.1 מ"ר	7	₪ 18,212	1.007	₪ 18,339
11/07/2021	21	₪ 1,760,000	75 מ"ר	80.5 מ"ר	5	₪ 21,863	0.937	₪ 20,481
06/12/2021	22	₪ 1,750,000	66 מ"ר	71.5 מ"ר	5	₪ 24,476	0.885	₪ 21,670
22/08/2021	25	₪ 1,800,000	75 מ"ר	80.5 מ"ר	6	₪ 22,360	0.941	₪ 21,051
24/03/2021	26	₪ 1,685,000	66 מ"ר	71.5 מ"ר	6	₪ 23,566	0.978	₪ 23,059
שווי למ"ר בנוי								**₪ 20,920**
התאמה להיעדר חניה 10%								**₪ 23,012**
התאמה לשטח דירות 5%-								**₪ 21,861**

נתוני ההשוואה אינם כוללים חניה ולכן בוצעה תוספת לשווי כדי לשקף שווי דירה כולל חניה. שטח הדירות הממוצע בנתוני ההשוואה נמוך משטח הממוצע בפרויקט הנדון ולכן בוצעה הפחתה בשווי לשקף את שוליות השטחים בפרויקט הנדון.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

רבינוביץ' 32 א'

רבינוביץ' 32א' גו"ח 30398/122						
תאריך העסקה	מחיר מוערך	שטח מדווח	שטח מתואם	קומה	שווי למ"ר בנוי	התאמת מועד	שווי למ"ר בנוי מתואם
22/04/2020	₪ 1,923,077	92 מ"ר	98 מ"ר	קרקע	₪ 19,623	1.0503	₪ 20,610
27/04/2020	₪ 2,250,000	92 מ"ר	98 מ"ר	קרקע	₪ 22,959	1.0503	₪ 24,113
24/02/2021	₪ 2,700,000	105 מ"ר	111 מ"ר	1	₪ 24,324	1.0000	₪ 24,324
שווי למ"ר בנוי							**₪ 23,016**
התאמה למיקום 5% -							**₪ 21,865**

נתוני ההשוואה כוללים מקום חניה. מיקום נתוני ההשוואה עדיף על מיקום הנכס הנדון ולכן בוצעה התאמה למיקום.

שקלול העסקאות

כתובת	שווי	מקדם	סה"כ
בוליביה 4	₪ 23,463	0.45	₪ 10,558
שטרן 6	₪ 21,861	0.35	₪ 7,651
רבינוביץ' 32	₪ 21,865	0.2	₪ 4,373
ממוצע משוקלל במעוגל			**₪ 22,600**

חילוץ שווי למ"ר מבונה:

שווי מ"ר בנוי	₪ 22,600
בניכוי מע"מ	₪ 19,316
בניכוי רווח יזמי 20%	₪ 16,097
עלות בניה כוללת	₪ 8,700
שווי למ"ר מבונה	**₪ 7,397**

עלות הבניה הישירה בהתאם למחירון דקל מפברואר 2021 לבתים של 3-8 קומות היא 4,780 ₪. בתוספת גילום שטחי שירות 25%, עלויות עקיפות 30% ועלות חניה למ"ר בסך של כ- 960 ₪ מתקבלת עלות כוללת של כ- 8,700 ₪.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

עסקאות ממגדל ברחוב טהון 13

נבחנו בנפרד עסקאות ממגדל מגורים ברחוב טהון. מדובר בבינוי שונה מהעסקאות שלעיל אך דומה לבינוי המתוכנן בנכס הנדון.

רחוב טהון 13 גו"ח 30398/125 בניין חדש בן 20 קומות							
תאריך העסקה	מחיר	שטח	שטח אקו'	קומה	שווי למ"ר בנוי	התאמת מועד	שווי למ"ר בנוי מתואם
28/01/2021	₪ 2,660,000	117 מ"ר	123 מ"ר	4	₪ 21,626	1.007	₪ 21,777
07/07/2020	₪ 2,700,000	117 מ"ר	123 מ"ר	קרקע	₪ 21,951	1.026	₪ 22,517
28/07/2021	₪ 2,842,000	117 מ"ר	123 מ"ר	5	₪ 23,106	0.937	₪ 21,645
23/12/2020	₪ 2,715,000	111 מ"ר	117 מ"ר	3	₪ 23,205	1.008	₪ 23,390
04/11/2021	₪ 2,876,000	117 מ"ר	123 מ"ר	3	₪ 23,382	0.896	₪ 20,951
27/05/2021	₪ 2,350,000	95 מ"ר	101 מ"ר	4	₪ 23,267	0.980	₪ 22,809
15/01/2020	₪ 3,300,000	133 מ"ר	139 מ"ר	18	₪ 23,741	1.022	₪ 24,258
25/02/2021	₪ 2,365,000	95 מ"ר	101 מ"ר	5	₪ 23,416	1.000	₪ 23,416
15/01/2020	₪ 2,920,000	117 מ"ר	123 מ"ר	18	₪ 23,740	1.022	₪ 24,256
09/11/2021	₪ 3,064,000	122 מ"ר	128 מ"ר	12	₪ 23,938	0.896	₪ 21,448
30/06/2021	₪ 2,381,520	93 מ"ר	99 מ"ר	5	₪ 24,056	0.950	₪ 22,853
08/03/2021	₪ 1,950,000	74 מ"ר	80 מ"ר	9	₪ 24,375	0.978	₪ 23,850
23/06/2021	₪ 1,970,000	74 מ"ר	80 מ"ר	7	₪ 24,625	0.950	₪ 23,393
27/06/2021	₪ 2,040,000	74 מ"ר	80 מ"ר	12	₪ 25,500	0.950	₪ 24,225
08/07/2021	₪ 2,050,000	74 מ"ר	80 מ"ר	11	₪ 25,625	0.937	₪ 24,005
שווי למ"ר בנוי							**₪ 22,986**

חילוץ שווי למ"ר מבונה:

שווי מ"ר בנוי	₪ 23,000
בניכוי מע"מ	₪ 19,658
בניכוי רווח יזמי 20%	₪ 16,382
עלות בניה כוללת	₪ 9,100
שווי למ"ר מבונה	**₪ 7,282**

עלות הבניה הישירה בהתאם למחירון דקל מפברואר 2021 לבתים של 16-24 קומות היא 5,030 ₪. בתוספת גילום שטחי שירות 25%, עלויות עקיפות 30% ועלות חניה למ"ר בסך של כ- 960 ₪ מתקבלת עלות כוללת של כ- 9,100 ₪.

ניתוח מכרז 396/2021 בשכונת עיר גנים

ביום 26/12/2022 נקבעו תוצאות מכרז 396/2021 בגו"ח 30436/55, מגרש 7 בתמל/2020. ההצעה הזוכה הינה על סך של 119,123,717 ₪. הוצאות הפיתוח עומדות על סך של 9,094,824 ₪. מספר היחידות הוא 135 יח"ד.

שיטת המכרז, בו המציעים מציעים הצעותיהם במעטפות סגורות והזוכה הוא מי שהציע את המחיר הגבוה ביותר מביאה בדרך כלל לתוצאה בה הזוכה משלם סכום הגבוה משווי השוק של המגרש. יזם אשר רוצה לזכות במגרש, בוחן את שוויו. כך עושים גם יזמים אחרים המשתתפים באותו מכרז. היזם מביא בחשבון כי גם יזמים אחרים בוחנים את שווי השוק וכדי לגבור עליהם במכרז עליו להציע מחיר העולה מעבר לשווי השוק אותו מצא. בהתאם לכך, ההצעה הזוכה אינה משקפת את שווי השוק אלא מחיר גבוה משווי השוק ולכן בניתוח תוצאות מכרז ראוי לבחון לא רק את ההצעה הזוכה אלא את מכלול ההצעות. שווי השוק

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

משתקף בממוצע של ההצעות הגבוהות בתנאי שהן קרובות זו לזו. בהתאם לכך, נותח ממוצע 2 ההצעות הגבוהות בתוספת הוצאות הפיתוח.

בהתאם להוראות תמ"ל 2020 מותרת בניית 135 יח"ד. זכויות הבניה במגרש 7 הן 13,100 מ"ר עיקרי למגורים ו- 370 מ"ר עיקרי למסחר. במבנים רבי קומות, ככל שפתרון המיגון יהיה ממ"ד ולא ממ"ק, יתווספו 8 מ"ר שטחי שירות ויגרעו 12 מ"ר שטחים עיקריים, לכל יח"ד. כלומר, סך השטח העיקרי כולל ממ"דים. בנוסף לשטח העיקרי, תותר תוספת 12 מ"ר מרפסת לכל יחידה.

מתוצאות המכרז הופחתו עלויות הפיתוח הנורמטיבי. עלויות הפיתוח נבחנו בהתאם לקווים המנחים תוך התאמה למועד המכרז. הובאה בחשבון עלות פיתוח משופרת בהתאמה למדד תשומה בסלילה וגישור.

חישוב פיתוח נורמטיבי לפי קווים מנחים				
פירוט	**לפי מדד 06/2008**	**לפי מדד 26/12/2022**	**שטח**	**סה"כ**
למ"ר קרקע	₪ 118.00	₪ 169.11	2,210 מ"ר	₪ 373,724
לכל מ"ר מבנה על קרקעי	₪ 277.00	₪ 396.97	18,140 מ"ר	₪ 7,201,012
תוספת בגן שיפוע				10%
סה"כ עלויות פיתוח נורמטיבי				**₪ 8,332,210**

להלן ניתוח המכרז:

שטח מגרש	2,210 מ"ר
סכום זכיה	₪ 119,123,717
הצעה שניה	₪ 101,550,770
ממוצע הצעות	**₪ 110,337,244**
הוצ' פיתוח	₪ 9,094,824
ממוצע + הוצ' פיתוח	₪ 119,432,068
עלות פיתוח נורמטיבי	₪ 8,332,210
ללא פיתוח	₪ 111,099,858
שווי המסחר	₪ 4,292,000
שווי ללא המסחר	₪ 106,807,858
שטח פלדלת בתוספת מרפסות במקדם 0.5	13,910 מ"ר
שווי למ"ר מבונה	**₪ 7,678**
התאמת מועד ומיקום	0.95
שווי למ"ר מבונה מתואם	**₪ 7,295**

נתוני השווי שנותחו בגישת החילוץ אינם מגלמים קיומו של אתר עתיקות במתחם. נתון המכרז משקף קרקע בה קיים אתר עתיקות. בהתאם, השווי המתקבל מניתוח המכרז הוא 7,659 ₪ למ"ר מבונה.

<u>שקלול הנתונים</u>

מקור	**שווי למ"ר מבונה**	**מקדם**	**סה"כ**
עסקאות בבניינים בקרית היובל	₪ 7,397	0.35	₪ 2,589
עסקאות מגדל בטהון	₪ 7,282	0.35	₪ 2,549
מכרז מעיר גנים משנת 2022	₪ 7,659	0.3	₪ 2,298
ממוצע משוקלל			**₪ 7,400**

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

שווי מ"ר מבונה למסחר

הצדדים הסכימו כי השווי למ"ר מבונה למסחר הוא 11,600 ₪. לאחר שבחנתי את נתוני השווי שהציג שמאי המשיבה מצאתי לנכון לקבל את הסכמתם.

9.3.4 תחשיב ההשבחה - גישה ב'- שווי הקרקע לפרויקט

מצב חדש			
מרכיב	**שטח**	**מקדם**	**שטח אקו'**
שטח עיקרי	11,143 מ"ר	1	11,143 מ"ר
שטח ממ"ד	1,404 מ"ר	1	1,404 מ"ר
שטח מרפסות	1,404 מ"ר	0.5	702 מ"ר
סה"כ שטח מבונה			**13,249 מ"ר**
סה"כ שטח אקו' במקדם הפחתה		**0.95**	**12,587 מ"ר**
שווי למ"ר מבונה			7,400 ₪
סה"כ שווי המגורים			**93,140,470 ₪**
שווי מסחר	260 מ"ר	11,600 ₪	3,016,000 ₪
סה"כ שווי מגורים ומסחר			**96,156,470 ₪**
הוצאות התכנית			
עלויות הריסה ופינוי	3,519 מ"ר	300 ₪	-1,055,700 ₪
עלות הקמת טיפת חלב			-3,149,609 ₪
עלות הקמת גן ילדים			-1,455,007 ₪
כריתה ונטיעת עצים			-85,000 ₪
עלות עודפת לחניה תת קרקעית			-3,187,080 ₪
סה"כ הוצאות			**-8,932,396 ₪**
שווי גולמי מצב חדש			**87,224,074 ₪**
מקדם הפחתה בגין מורכבות והיקף פרויקט			0.75
סה"כ שווי הפרויקט			65,418,055 ₪
שיעור החלק היחסי של תת החלקה			4.167%
שווי יחסי של תת החלקה הנדונה			**2,725,752 ₪**
מצב קודם			
מהות	**שטח**	**שווי**	**סה"כ**
שווי מ"ר בנוי	97.75 מ"ר	20,165 ₪	1,971,150 ₪
סה"כ שווי מצב קודם			**1,971,150 ₪**
השבחה גולמית			**754,602 ₪**
דחיה			0.705
השבחה בגישה ב' לפי חלק יחסי בפרויקט			**531,965 ₪**

הסבר לתחשיב

הפחתה למגורים מעל מסחר, טיפת חלב וגן ילדים – בבניין א' יוקם שטח מסחרי ושטח ציבורי לטיפת חלב ובבניין ב' יוקם שטח מסחרי וגן ילדים ולכן הובאה בחשבון הפחתה בשיעור 5% לשווי הזכויות למגורים. שמאי העוררות הביאו בחשבון מקדמי השבחה מצטברים בגין חזית מסחרית, טיפת חלב, גן ילדים והגדלת צפיפות (0.75). ההפחתות הנטענות הן חופפות ואני סבור כי מקדם הפחתה בשיעור 5% בממוצע עבור כל הדירות משקף את ההפחתה הנדרשת.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

עלויות הריסה - הובאו בחשבון עלויות הריסה ופינוי בסך 300 ₪ למ"ר כמוסכם ע"י שני הצדדים. השטח הנדרש להריסה בהתאם לשומת המשיבה.

עלות הקמת גן ילדים - עלות הקמת השטח הציבורי בתחום הבניין, חושבה בהתאם לעלות הקמת גן ילדים במחירון דקל פברואר 2021 לרבות עלות חצר הגן והקמת 4 מקומות חניה עבור הגן.

עלות גן ילדים בשטח של 128 מ"ר לפי דקל לשנת 2020	762,805 ₪
שטח גן הילדים בפרויקט הנדון	130 מ"ר
עלות לשטח של 130 מ"ר	774,724 ₪
הצמדה לפי מדד תשומות הבניה למועד הקובע	1.0035
עלות הקמת גן ילדים	**777,435 ₪**
פיתוח חצר גן הילדים	
שטח חצר	170 מ"ר
עלות למ"ר כולל מתקנים	1,000 ₪
עלות פיתוח חצר	**170,000 ₪**
חניה	
מס' מקומות חניה נדרשים	4
שטח מקום חניה ברוטו לפי בקשה להיתר	43 מ"ר
עלות למ"ר מרתף כולל עקיפות 30%	2,951 ₪
עלות חניות	**507,572 ₪**
סה"כ עלות מטלה ציבורית	**1,455,007 ₪**

עלות הקמת טיפת חלב - עלות הקמת המבנה הציבורי בתחום הבניין, חושבה בדומה לעלות הקמת כיתת גן בסך 6,000 ₪ למ"ר. בהתאם להוראות התכנית, השטח הוא 250 מ"ר. בנוסף הובאה בחשבון עלות הקמת 13 מקומות חניה עבור טיפת חלב.

שטח טיפת חלב	250 מ"ר
עלות בניה לשטח ציבורי	6,000 ₪
עלות השטח הבנוי	**1,500,000 ₪**
מס' מקומות חניה נדרשים	13
שטח מקום חניה ברוטו לפי בקשה להיתר	43 מ"ר
עלות למ"ר מרתף כולל עקיפות 30%	2,951 ₪
עלות חניות	**1,649,609 ₪**
סה"כ עלות מטלה ציבורית	**3,149,609 ₪**

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

עלות עודפת לחניה – נתוני ההשוואה מגלמים קיומה של חניה לכל דירה. בנתונים אשר לא כללו חניה הובאה בחשבון תוספת כדי לשקף שווי כולל חניה. במסגרת עלות הבניה שהובאה בחשבון נכללת חניה בשטח ברוטו של 35 מ"ר למקום. בהתאם לבקשה להיתר, בפרויקט הנדון, שטח מקום חניה ברוטו הוא כ- 43 מ"ר. בהתאם לכך, יש להביא בחשבון עלות עודפת להקמת החניות למגורים לפי 8 מ"ר למקום חניה.

מס' חניות למגורים	135
שטח עודף מעבר ל- 35 מ"ר	8 מ"ר
סה"כ שטח חניה עודף	1,080 מ"ר
עלות בניה במרתף כולל עקיפות 30%	₪ 2,951
סה"כ עלות עודפת לחניה	**₪ 3,187,080**

מורכבות הפרויקט – מדובר בפרויקט מורכב של הריסת בניין קיים בו קיימות 24 יח"ד והקמת פרויקט הכולל 2 בניינים בני 9 ו- 19 קומות עם מרתפי חניה. הכללת הפרויקט במסגרת פינוי בינוי מטילה עליו מגבלות. שמאי המשיבה הביא בחשבון מקדם למורכבות פרויקט ומושע בשיעור 0.7 ושמאי העוררות הביאו בחשבון מקדם מורכבות ומושע בשיעור 0.56. אני סבור שבמקרה זה ראוי לקבוע מקדם מורכבות בשיעור 0.75.

דחיה – בשלב אישור התכנית וגם כיום עדיין לא נחתמו הסכמי פינוי בינוי עם כל בעלי הדירות במתחם. פרויקטים מסוג זה מאופיינים בתקופת דחיה משמעותית הנובעת בעיקר ממספר בעלי הדירות וממורכבות הפרויקט. שמאי שני הצדדים הביאו בחשבון מקדם מורכבות ודחיה על המצב החדש. כאמור, את הדחיה יש להביא בחשבון על ההשבחה ולא על השווי במצב חדש. אני סבור כי במועד הקובע, תקופת הדחיה הסבירה במקרה זה היא 6 שנים.

9.3.5 בחירת גישה

הוצגו שתי גישות לקביעת השווי במצב חדש. הגישה הראשונה תואמת לשאלה הראשונה שהופנתה ע"י ועדת הערר. הגישה השניה תואמת לשאלה השניה שהופנתה ע"י ועדת הערר. אני סבור שיש להעדיף את הגישה הראשונה שכן היא משקפת באופן מובהק את ההתעשרות של החייב בהיטל השבחה.

9.3.6 פטור מהיטל השבחה

שמאי העוררות טענו כי העוררות זכאיות לפטור להרחבת דירה עד 140 מ"ר בהתאם לסעיף 19(ג)(1) לתוספת השלישית.

הנכס הנדון נמכר כארבעה חודשים לאחר אישורה של התכנית המשביחה. בכדי לזכות בפטור לפי סעיף 19(ג)(2) יש לגור בדירה 4 שנים ממועד תחילתה

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

של התכנית המאפשרת את הרחבת הדירה או את בניית הדירה החדשה. תנאי זה לא מתקיים במקרה זה.

העוררות טענו כי בהתאם להחלטת מועצת עיריית ירושלים יש לפטור מהיטל השבחה מכר של דירה במסגרת פרויקט פינוי בינוי. סוגיה זו הועלתה ע"י העוררות גם בפני ועדת הערר הנכבדה וזו דחתה את הטענה מכיוון שמכר הדירה בוצע בטרם החלטת מועצת העיר.

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

10. <u>שומה</u>

לאור כל האמור לעיל, הגעתי לכלל דעה שההשבחה שחלה במקרקעין שבנדון, עקב אישורה של תכנית 101-0596270 היא כדלקמן:

תכנית	מועד קובע	ההשבחה	היטל ההשבחה
101-0596270	01/02/2021	₪ 163,686	₪ 81,843

היטל ההשבחה צמוד כקבוע בחוק ובתקופה בה התנהל ההליך לא יישא תשלומי ריבית פיגורים.

ובאתי על החתום,

ארז כהן
שמאי מכריע

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il