ארז כהן – שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

29 בינואר 2024
מספר מינוי: 430-2022
מספרנו: 973

לכבוד
ועדת הערר לפיצויים והיטלי השבחה - מחוז ירושלים
ערר מס' 8062/20 יחד עם עררים נוספים

העורר	המשיבה
הראל יואב	הועדה המקומית לתו"ב ירושלים
באמצעות השמאי	באמצעות השמאי
אורן אילוז	אמיר חופשי
orenapp@gmail.com	amir@valuers.co.il

ג.א.נ,

שומה מייעצת להיטל השבחה – תת חלקה 2 בגוש 30415 חלקה 216 חלק ממתחם "גינות היובל" פינוי בינוי ברחוב אברהם שטרן 42-34, 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' 8062/20. 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 101-0317016 ולאור המימוש במכר[1].

[1] בהתאם לחוזה מכר מיום 10/07/2018 נמכרו הזכויות תמורת 1,400,000 ₪.

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 101-0317016- 01/07/2017[2].

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

2.3 ביום 17/12/2023 התקיים דיון באמצעות שיחת וידאו בהשתתפות נציגי הצדדים[3]. סיכום הדיון הועבר לצדדים וניתנה להם האפשרות להגיב.

3. פרטי הנכס

מהות	דירת מגורים במתחם המיועד לפינוי בינוי
גוש	30415
חלק מחלקה	287 חלקה חדשה (216 מספר ישן)
שטח רשום של החלקה	5,732 מ"ר
השטח הנישום	65.5 מ"ר דירת מגורים בקומה ראשונה בבניין ברחוב שטרן 42
זכויות משפטיות	בעלות
מיקום	רחוב אברהם שטרן 42-34, קריית היובל, ירושלים

4. תיאור הסביבה והנכס

הנכס הנדון ממוקם ברחוב אברהם שטרן, 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 אברהם שטרן הינו רחוב חד סיטרי ברובו המחבר בין רחוב בוליביה בצפון מזרח לבין רחוב אורוגואי בצפון מערב. סביבת הנכס מאופיינת בבנייני מגורים ותיקים בני 4-9 קומות לצד בניינים נמוכים בני 1-2 קומות. הפיתוח הסביבתי מלא.

חלקה 287 בגוש 30415 נוצרה מאיחוד חלקות 216, 217, 219, 220 ו- 221 ומהווה את המתחם לפינוי בינוי בהתאם לתכנית 101-0317016. על החלקה היו בנויים 5 בניינים מגורים בני 4 קומות על עמודים הכוללים 67 דירות בסה"כ. התכנית להתחדשות עירונית קובעת הריסת הבניינים והקמת 5 בניני מגורים חדשים המשלבים מגורים, מסחר ושימוש ציבורי.

הנכס הנדון מהווה את תת חלקה 2 בגוש 30415 חלקה (מס' ישן) 216. שטחה הרשום של הדירה הוא 65.5 מ"ר והיא ממוקמת בקומה הראשונה של הבניין ברחוב אברהם שטרן 42. שטח הדירה בהתאם לתשריט היתר הבניה הוא 72.5 מ"ר (כולל מרפסת מטבח).

בעת הביקור, הבניינים נהרסו והחלו עבודות להקמת הפרויקט.

[2] המועד הקובע לתכנית בהתאם להוראות סעיף 119 (א) לחוק התו"ב הינו חמישה עשר ימים מיום פרסום הודעה ברשומות או בעתון על דבר אישורה, לפי המועד שבו פרסמה ההודעה האחרונה מבין ההודעות ברשומות או בעיתון.
[3] מטעם העורר השתתפו גם עו"ד אהרון ריבלין ועו"ד אסף ריבלין ומטעם המשיבה השתתף גם עו"ד רועי בראונר.

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 שנחתם ביום 17/03/2016 הבעלים מוכר ליזם את מלוא זכויותיו ביחידה הנוכחית לרבות מלוא זכויות הבניה הקיימות והעתידיות בהתאם לתב"ע. היזם יבצע את כל הנחוץ לצורך אישור התב"ע, יבצע את הבניה, יעמיד מימון לדיור חלופי בזמן הבניה ויישא בכל התשלומים, האגרות ההיטלים והמיסים שיחולו בקשר לעסקה.

דירת התמורה הינה דירה חדשה בשטח של כ- 95 מ"ר וכן מרפסת בשטח של כ- 10-12 מ"ר, מחסן וחניה.

5.2 הסכם מכר

בהתאם להסכם מכר מיום 10/07/2018 בין יואב הראל (המוכר) לבין נחמיה שאוליאן 70% וינון שאולין 30% (הקונה), עולים הפרטים הבאים:

המוכר הינו הבעלים של דירה בשטח של כ- 65.5 מ"ר בקומה הראשונה לה צמודים חלק ממחסן וחניה וכן 65/904 מהרכוש המשותף ברחוב אברהם שטרן 42, הידועה גם כתת חלקה 2 בגוש 30415 חלקה 216.

בעלי הדירות חתמו הסכם עם חברת "קדמת היובל" לצורך ביצוע תמ"א 38/2. בהתאם להסכם זה נרשמה הערת אזהרה.

תמורת הזכויות מתחייב הקונה לשלם למוכר סך של 1,400,000 ₪. המיסוי כדין.

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 שיכונים ציבוריים 5/08/01

התכנית אושרה בועדת התיאום לשיכונים ציבוריים מיום 24/03/1965. התכנית מהווה שינוי לתכנית מתאר ירושלים 62. התכנית מסווגת את חלקות 216, 217, 219, 220 ו- 221 כאזור מגורים 3-4 קומות.

6.1.2 תכנית 1648

דבר אישורה של התכנית פורסם בי.פ. 1833 מיום 25/06/1972.

התכנית מסווגת את החלקות כמגרשים 6-9 בייעוד אזור מגורים 2 ותחולנה על שטח זה ההוראות של תכנית המתאר לירושלים 62, פרט לאחוזי הבניה וגובה הבניינים.

בהתאם להוראות התכנית, תותר הקמת מבנים בני 4 קומות, 16 יח"ד. שטח עיקרי יהיה 1,280 מ"ר (בכל קומה 320 מ"ר). סך שטח המגרשים 5,657 מ"ר, שטח עיקרי 5,120 מ"ר בסה"כ 64 דירות.

6.1.3 היתר מס' 1081 מיום 05/12/1976

במסגרת תיק בניין מס' 1975/0169.00 אותר היתר הבניה של הבניין הנדון, מס' 5, בחלקה 216 בגוש 30415.

סך שטח הבניה בבניין הוא 1,038.4 מ"ר עבור 14 יח"ד. בתשריט הבקשה להיתר פורטו שטחי הבנייה בכל 5 הבניינים כדלקמן:

	בניין 1	מס' דירות	בניין 2	מס' דירות	בניין 3	מס' דירות	בניין 4	מס' דירות	בניין 5	מס' דירות
קומה א'	155.3 מ"ר	2 יח"ד	155.3 מ"ר	2 יח"ד	155.3 מ"ר	2 יח"ד	155.3 מ"ר	2 יח"ד	155.3 מ"ר	2 יח"ד
קומה ב'	223.8 מ"ר	3 יח"ד	223.8 מ"ר	3 יח"ד	223.8 מ"ר	3 יח"ד	294.4 מ"ר	4 יח"ד	294.4 מ"ר	4 יח"ד
קומה ג'	294.4 מ"ר	4 יח"ד	294.4 מ"ר	4 יח"ד	294.4 מ"ר	4 יח"ד	294.4 מ"ר	4 יח"ד	294.4 מ"ר	4 יח"ד
קומה ד'	294.4 מ"ר	4 יח"ד	294.4 מ"ר	4 יח"ד	294.4 מ"ר	4 יח"ד	294.4 מ"ר	4 יח"ד	294.4 מ"ר	4 יח"ד
סה"כ	**967.8 מ"ר**	**13 יח"ד**	**967.8 מ"ר**	**13 יח"ד**	**968 מ"ר**	**13 יח"ד**	**1,038.4 מ"ר**	**14 יח"ד**	**1,038.4 מ"ר**	**14 יח"ד**

6.1.4 תכנית שיכונים ציבוריים 5/08/11

התכנית אושרה בועדת התיאום לשיכונים ציבוריים מיום 28/07/1977.

התכנית מסמנת את חלקות 216, 217, 219, 220 ו- 220 בייעוד אזור מגורים 3-4 קומות, חלקה 218 בייעוד דרך וחלקות 215, 222 ו- 224 בייעוד לחניות.

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

6.1.5 <u>תכנית 1648ב'</u>

דבר אישורה של התכנית פורסם בי.פ. 2370 מיום 25/09/1977. התכנית מסווגת את חלקות 216, 217, 219, 220 ו- 221 כמגרשים 1-5 בייעוד מגורים 2. חלקות 215, 224 ו- 222 בייעוד חניה פרטית, חלקה 218 בייעוד מעבר ציבורי להולכי רגל וחלקה 250 בייעוד דרך מאושרת.

להלן זכויות הבניה:

אזור מגורים	מספר מגרש	שטח מגרש	מספר הקומות	מספר הדירות	שטח בניה בכל הקומות
2	1	1,300 מ"ר	4 + עמודים	13 יח"ד	1,025 מ"ר
	2	930 מ"ר		12 יח"ד	1,020 מ"ר
	3	750 מ"ר		13 יח"ד	1,025 מ"ר
	4	850 מ"ר		13 יח"ד	1,025 מ"ר
	5	1,000 מ"ר		13 יח"ד	1,025 מ"ר
סה"כ		**4,830 מ"ר**		**64 יח"ד**	**5,120 מ"ר**

6.2 <u>מצב חדש</u>

6.2.1 <u>תכנית 101-0317016</u>

דבר אישורה של התכנית פורסם בי.פ. 7525 מיום 14/06/2017 ובעיתונים מיום 16/06/2017.

התכנית מהווה תכנית התחדשות עירונית ברחוב אברהם שטרן 34-42.

התכנית מסווגת את המתחם כאזור מגורים ד' ומטרתה קביעת הוראות פינוי מבנים קיימים ובניית חדשים תחתיהם בהיקף של 226-240 יח"ד לרבות שטחי מסחר ושטחים מבונים לשימוש ציבורי אשר יירשמו על שם העירייה.

<u>שימושים</u>

מגורים, מסחר בחזית מסחרית בהתאם לנספח הבינוי, גן ילדים במפלס הכניסה של בניין 1 וחצר לגן הילדים בשטח של 170 מ"ר.

<u>עיקרי ההוראות</u>

בינוי ופיתוח - הבינוי המוצע בתכנית זו מתחלק ל- 5 בניינים. נספח הבינוי מחייב לעניין קווי הבניין, מספר הקומות, מפלסי הכניסה הקובעת לכל אחד מהמבנים כמסומן וגובה המבנים המירבי. יותר שינוי של עד 1 מ' מהגובה המצוין בנספח הבינוי ללא שינוי ה- 0.00. בשטחים שאינם מקורים תותר בניית מצללות בהתאם לתקנות התכנון והבניה ובתנאי אחידות עיצובית. גובה הגדרות לא יעלה על 1.2 מ' מגובה המדרכה הסמוכה.

מרפסות - כל המרפסות בבניין יוקמו בהינף אחד. תיאסר סגירת השטחים המיועדים למרפסות בתכנית זו בכל צורה שהיא.

גגות- גגות המבנים יהיו שטוחים. לא תותר בניה על הגג. הצבת מתקנים טכניים תיעשה בצורה מסודרת ואחידה. תותר הצמדת חלקים משטח הגגות לשימוש

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

הדירה שמתחתיו. הבניינים לא יחויבו בקולטני שמש כפתרון לאספקת מים חמים.

חניה – מקומות החניה יהיו עפ"י תקן החניה לעת מתן היתר בניה. ניתן יהיה לקבוע את מתווה החניון כשני חניונים או חניון אחד. ניתן יהיה לחפור קומת חנייה נוספת אם התקן יצריך.

רישום שטחים ציבוריים- בבניין 1 ייבנו 130 מ"ר שטח ציבורי במפלס הכניסה, וכן חצר של 170 מ"ר לטובת עיריית ירושלים לשימוש גן ילדים. שטחים ציבוריים אלה יועברו לטובת עיריית ירושלים ויירשמו על שמה.

<u>מסחר</u>

שטחי המסחר יוגבלו ל- 299 מ"ר. שטחי המסחר בבניין 1 יוגבלו ל- 2 קומות בלבד מעל מפלס הכניסה הקובעת ולקומת המרתף הראשונה בלבד.

<u>שטח ציבורי פתוח</u>

השטח המסומן כשצ"פ יפותח בהתאם לעקרונות שבתכנית הפיתוח הכוללות הנחיות לנטיעת עצים בוגרים. פיתוח השצ"פ יכלול גם מעבר נגיש מרחוב שטרן אל השצ"פ ברחוב הציונות כמסומן בנספח.

<u>שביל</u>

השטח יפותח בהתאם לעקרונות שבתכנית פיתוח בנספח הבינוי הכוללות הנחיות לנטיעת עצים בוגרים.

<u>שמירה על עצים בוגרים</u>

יוזם הבקשה להיתר יתחייב לטעת עצים חדשים במקום העצים שכרת.

<u>תנאי למתן היתר</u>

הבקשה להיתר תכלול תכנית פיתוח עבור שטחי השצ"פ, השביל וזיקת ההנאה.

תנאי למתן היתר בניה ראשון יהיה רישום הערת אזהרה בגין זיקת הנאה למעבר רגלי בהתאם למסומן בתשריט.

בבניין רב קומות יותקן במפלס הגג מאגר מים לכיבוי אש בנפח שלא יקטן מ- 15 קוב.

<u>טבלת זכויות הבניה</u>

שימוש	בניין	שטחי בניה				יח"ד	מספר קומות	מרפסות בנוסף לשטח העיקרי
		עיקרי	שירות	שירות תת קרקעי	סה"כ			
מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	1	130.0 מ"ר			130.0 מ"ר			
מסחר	1	299.0 מ"ר			299.0 מ"ר			
מגורים	1	6,484.0 מ"ר	2,114.0 מ"ר		8,598.0 מ"ר	74 יח"ד	17	888.0 מ"ר
מגורים	2	3,263.5 מ"ר	764.6 מ"ר		4,028.1 מ"ר	36 יח"ד	11	432.0 מ"ר
מגורים	3	3,263.5 מ"ר	764.6 מ"ר		4,028.1 מ"ר	36 יח"ד	11	432.0 מ"ר
מגורים	4	3,263.5 מ"ר	764.6 מ"ר		4,028.1 מ"ר	36 יח"ד	11	432.0 מ"ר
מגורים	5	4,221.0 מ"ר	11,530.0 מ"ר		15,751.0 מ"ר	44 יח"ד	11	528.0 מ"ר
מגורים	כל הבניינים		3,900.0 מ"ר	12,530.0 מ"ר	16,430.0 מ"ר			

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

שטחי הבניה המפורטים בטבלה מחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה וכוללים את כל השטחים שבמעטפת הבניין לרבות שטחי מרחבים מוגנים.
שטחי אחסנה מעל ומתחת לקרקע בהיקף של 10 מ"ר ליח"ד כלולים בשטחי השירות המצוינים בטבלה.
מספר יחידות הדיור יהיה בין 226-240, תותר חלוקה שונה של יח"ד בין המבנים ובלבד שסך יח"ד לא יעלה על 240.
שטחי השירות המצוינים עבור "כל הבניינים" נתונים לשיוך לכל אחד מהמבנים.
לא יותר ניוד שטחים תת קרקעיים אל מעל הקרקע.
תיאסר המרת שטחים עיקריים המיועדים למרפסות לשטחים אחרים בבניין.
לא יותר ניוד כל שטחי מרפסות לשטחים אחרים בבניין.
במידה שיידרש פיר אשפה תותר תוספת 8 מ"ר שטח שירות לכל קומה בכל בניין.
שטח מרפסת זיז לא יעלה על 12 מ"ר ליחידת דיור אחת.
שטחי השירות התת קרקעיים יהיו לפי תקן החניה בעת הוצאת היתר הבניה.
תוספת שטח שירות תת קרקעי לחניה או לדרישת רשות מוסמכת אחרת לא יהווה סטיה ניכרת.

<u>איחוד וחלוקה</u>

התכנית כוללת הוראות איחוד וחלוקה. מיד עם אישורה של תכנית זו, תוכן תכנית לצרכי רישום לאישור יו"ר הועדה המקומית.

<u>שלבי ביצוע</u>

מספר שלב	תיאור שלב	התניה
1	היתר להריסה חפירה ודיפון בחלקות 216, 217	
2	מתן היתר בנייה	הגשת תכנית פיתוח לשטחים הציבוריים בהתאם לעקרונות נספח הבינוי והפיתוח
3	מתן היתר אכלוס לבניינים 1, 2	השלמת הפיתוח כמפורט בהיתר הבניה
4	היתר להריסה חפירה ודיפון בחלקות 219, 220, 221	
5	מתן היתר בנייה לבניינים 3, 4, 5	הגשת תכנית פיתוח לשטחים הציבוריים בהתאם לעקרונות נספח הבינוי והפיתוח
6	מתן היתר אכלוס לבניינים 3, 4, 5	השלמת הפיתוח כמפורט בהיתר הבניה
7	למרות האמור לעיל ניתן יהיה לבצע את הבנייה בשלבים בהתאם להסכמות עם דיירי הבניינים	

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

6.2.2 <u>היתר בניה מס' 115903</u>

בהתאם לבקשה בתיק מס' 2019/0345.01 ניתן היתר להריסת 5 מבנים קיימים בני 4 קומות, חפירה, מילוי, דיפון וביסוס.

6.2.3 <u>בקשה להיתר</u>

בהתאם לפירוט הבקשה בתיק מס' 2019/0435.00 במסגרת פרויקט התחדשות עירונית לפינוי בינוי ברחוב אברהם שטרן 42-34. מוצע פינוי והריסת 5 מבנים קיימים בני 4 קומות על עמודים ובניית 5 מבנים חדשים המשלבים בינוי למגורים, מסחר ושטח לשימוש ציבורי. בקצה החלקה מצפון מתוכנן שצ"פ עליו תהיה חזית מסחרית.

סה"כ מבקשים 5 מבני מגורים חדשים בני 11 קומות עד 17 קומות מעל 4 קומות ת"ק חניון משותף - סה"כ 226 יח"ד.

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

7. השבחה בשומות הצדדים

תכנית	מועד קובע	השבחה בשומת המשיבה	השבחה בשומת העורר
101-0317016	01/07/2017	₪ 716,540	אין השבחה

8. עיקרי עמדות הצדדים

8.1 עמדת המשיבה

השווי במצב החדש בגין תכנית 101-0317016 הינו למתחם הכולל 5 בניינים, סה"כ 240 יח"ד בשטח עיקרי של 20,495.5 מ"ר ו- 2,880 מ"ר ממ"דים. שטחי השירות כלולים בשווי. שטחי הממ"דים כלולים בתחשיב כיוון שהמימוש הוא למימוש במכר. בנוסף, הובא בחשבון שווי שטח מסחרי של 299 מ"ר, עלויות הריסה ופינוי, הפחתות בגין הכנת תכנית איחוד וחלוקה, שלביות ביצוע, מגורים מעל מסחר, בניית מבנה ציבורי לחינוך והפחתה בגין גודל ומורכבות הפרויקט.

הובא בחשבון מספר יח"ד מקסימלי לפי תכנית 101-0317016 שהינו 240 מ"ר ובשטח ממוצע של 100 מ"ר לדירה. בנוסף, הונח כי תוספת של שטחי הממ"דים עבור 14 יח"ד הנוספות (14 = 226 מס' יח"ד מינימלי – 240 מס' יח"ד מקסימלי) יבנו במסגרת בניינים 3-5, לאור הדחייה ומהירות שיווק יח"ד בפרויקט.

פיתוח השצ"פ הינו חלק מהפיתוח הסביבתי ולפיכך, לא הובאה בחשבון דחייה או הפחתה בגינו.

במצב הקודם הבינוי כולל 67 יח"ד בשטח של 5,120 מ"ר ברוטו. לא הובאו בחשבון זכויות בנייה לשטחי ממ"דים במצב קודם, מאחר שערכי השווי מגלמים את האפשרות לבניית ממ"דים (הכפופה לדחייה ומושע, בינוי חדש על קיים ופונקציונליות).

הנכס הנדון נמכר בעסקה תמורת 1,400,000 ₪. קביעת שמאי העורר כי לא ניתנה תמורה נוספת בגין זכויות הבניה העתידיות מכוח התכנית, הינה שגויה. מחיר של עסקה משקף לכל היותר את התמורה העתידית של דירה בפרויקט החדש ולא את השווי לצורך היטל השבחה בהתאם לחלק היחסי בפרויקט. ככל שהמכפיל גדול יותר הרווחיות ליזם גבוהה יותר, אך אינה רלוונטית לדייר. בנוסף, ברוב הפרויקטים, בהסכמי פינוי בינוי, נקבע שהיטל ההשבחה יחול על היזם המפנה ולא על הדייר. מכר דירה היא זכות חלקית מתוך הפרויקט כולו.

הלכה למעשה, מחיר המכירה הוא זכות חלקית, בדומה למכירת זכות חלקית אחרת, כמו זכות חכירה. יש להביא בחשבון התאמות לזכות זו כדי שתשקף שווי מלא. לא

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

ייתכן שיובא בחשבון השווי החסר לצורך היטל השבחה. ההתאמה מדירות שנמכרו, מחייבת התאמות שמאיות לזכויות הרלוונטית לצורך היטל השבחה כך שהסתמכויות על עסקאות מכר בלבד ללא בדיקה והתאמות ובחינת כל הפרויקט מהווה עבודה חלקית. שמאי המשיבה הפנה לשומה מכרעת של בועז קוט לפיה ניתן מקדם שקלול גבוה לחישוב השווי בגישת המשיבה כאן.

היטל ההשבחה לנכס הנדון נקבע לפי החלק היחסי של הדירה 1.502% משווי הפרויקט.

בפסק הדין בעמ"נ 52383-10-20 **ועדה מקומית לתו"ב ת"א נ' אשדר חברה לבניה בע"מ** נקבע כי חישוב היטל ההשבחה הינו בהתאם לשווי הזכויות עפ"י התכנית במצב החדש תוך התחשבות אך ורק בזכויות ובמגבלות הנובעות מהתכנית בלבד אל מול השווי הבנוי במצב הקודם וגזירת החלק היחסי של העורר מתוך כלל הפרויקט.

תחשיב הוועדה נערך בהתאם להוראות התוספת השלישית ע"י חישוב הפרש שווי הזכויות שחושב במצב החדש בהתאם לעקרונות שנקבעו בסיכום דיון שהתקיים בלשכת השמאי הממשלתי הראשי מיום 08/07/2018 בנושא היטל השבחה במיזמי פינוי בינוי אותם אימץ השמאי המכריע בועז קוט בגו"ח 30415/230.

במסגרת שומת הועדה נקבע כי שווי הזכויות לנכס הנדון במצב החדש הוא בסך של 2,100,784 ₪ הנמוך ב- 85,000 ₪ מהשווי שנקבע לנכס במסגרת נספח לטבלת הקצאה ואיזון לתכנית 101-0317016, בסך של 2,185,446 ₪. השווי מבטא פער של כ-4% מהשווי שנקבע ע"י שמאי התכנית שהינו פער סביר וזניח.

<u>מקדם הדחיה</u>

המועד הקובע לתכנית הוא 01/07/2017. תכנית זו התקבלה במינהל התכנון ביום 28/01/2016 ופורסמה לאישור בעיתונים ביום 16/06/2017. קבלת התכנית במינהל התכנון הינה לאחר התארגנות הדיירים ולאחר תקופת הכנת התכנית. לאור העובדה שהתכנית התקבלה בינואר 2016 ופורסמה להפקדה בספטמבר 2016 הרי שבמועד הקובע, מרכיבי הדחיה הינם זניחים ולכן מקדם הדחיה שהובא בתחשיב הינו סביר ואף על הצד הזהיר.

<u>נתוני שווי למגורים</u>

שומות מכריעות – בשומה מכרעת של גבע בלטר בגו"ח 30439/39 ברחוב האביבית 2 בשכונת עיר גנים, נקבע שווי של 16,000 ₪ למ"ר בנוי למועד קובע 01/07/2015. בשומה מכרעת של גבע בלטר בגו"ח 30435/29 ברחוב איסלנד 26 נקבע שווי של 6,000 ₪ למ"ר מבונה למועד קובע 20/05/2015.

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

עסקאות לדירות ישנות – שמאי המשיבה הציג עסקאות מבניינים ישנים שנערכו בשנת 2015-2016 ברחוב אברהם שטרן מהן התקבל שווי של כ- 18,800 ₪ למ"ר בנוי. לאחר בדיקה מדגמית של השטח המדווח מול תשריטי הבית המשותף עולה כי מדובר בשטח נטו. לפיכך, בהתאמה לשטח ברוטו 1:1.15, מתקבל שווי של כ- 16,400 ₪ למ"ר בנוי. בהתאמה למועד הקובע, מאפייני הנכס הנדון וניכוי זכויות בניה נוספות, מתקבל שווי מ"ר בנוי ברוטו בסך של 18,000 ₪.

עסקאות לדירות חדשות – שמאי המשיבה הציג עסקאות בפרויקטים חדשים:

עסקאות לדירות חדשות				
גו"ח	**מיקום**	**מועד עסקאות**	**שטח ממוצע**	**שווי מ"ר בנוי בממוצע**
30415/148-151	רחוב הציונות, דירות "על הנייר"	2016	110 מ"ר	18,328 ₪
30439/87-91	קוסטה ריקה	2015-2016	93 מ"ר	18,941 ₪
30423/30-33	פרויקט "אחוזת טליה" גבול קריית היובל, גבעת משואה	2013-2014	89 מ"ר	21,184 ₪
30423/37-41	פרויקט "אחוזת טליה" גבול קריית היובל, גבעת משואה	2016-2017	135 מ"ר	19,936 ₪

<u>סיכום נתוני שווי לדירות חדשות</u>

עסקאות ההשוואה לפרויקטים חדשים מדווחות בחלקן כשטחי נטו ובחלקן כשטחי ברוטו. למען הזהירות בוצעה הפחתה לאי וודאות והתאמות לשטחי ברוטו, מועד קובע, מאפייני הנכס הנדון ומיקום. לפיכך, הובא בחשבון שווי של 22,000 ₪ למ"ר בנוי לדירות בשטח ממוצע של 100 מ"ר. משווי זה הופחתו מע"מ, יזמות 20% ועלות בניה 7,000 ₪, והתקבל שווי של 8,700 ₪ למ"ר מבונה.

<u>נתוני שווי למסחר</u>

עסקאות למסחר – שמאי המשיבה הציג עסקאות לשטחי מסחר בשכונות סמוכות. בהתאמה למועד הקובע, מאפייני הנכס הנדון ומיקום בשכונת קריית היובל עם חשיפה מסחרית בינונית, שווי מ"ר בנוי למסחר הינו 21,000 ₪.

שומות מכריעות- בשומה מכרעת של ניקי פרימו בגו"ח 30161/234 בשדרות הרצל 122, שכונת יפה נוף, נקבע שווי של 11,757 ₪ למ"ר מבונה מסחר למועד קובע 04/06/2016. בשומה מכרעת של גבע בלטר בגו"ח 30439/39 ברחוב האביבית 2, לשימוש חורג של מבנה חד קומתי ממגורים למרכול, נקבעו דמי שכירות ראויים לשטח מסחרי בסך של כ- 110 ₪ למ"ר.

דמ"ש למסחר – עפ"י חוזה שכירות מיום 25/08/2013 ברחוב יהודה הנשיא 1 הושכרה חנות בשטח של 43 מ"ר תמורת 7,000 ₪ + מע"מ, כ- 163 ₪ למ"ר. עפ"י חוזה שכירות

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

מיום 27/06/2013 ברחוב יעקב פת 91 הושכרה חנות בשטח 64 מ"ר תמורת 13,000 ₪ + מע"מ, כ- 203 ₪ למ"ר.

דמי שכירות מבוקשים לפי אתר יד 2:

תאריך פרסום	כתובת	קומה	שטח נטו	דמ"ש חודשיים	דמ"ש למ"ר
30/10/2017	אורוגואי 31	קרקע	30 מ"ר	4,500 ₪	150 ₪
30/10/2017	בוליביה 4	קרקע	35 מ"ר	6,000 ₪	171 ₪
30/10/2017	ורבורג 9	קרקע	60 מ"ר	7,500 ₪	125 ₪

<u>סיכום נתוני שווי למסחר</u>

כביקורת לנתוני השווי, הובאו נתוני שכירות בשכונות הסמוכות. בהתאם למפורט, ובהינתן משקל גבוה לשומה המכרעת של גבע בלטר, דמי השכירות הראויים הם 120 ₪ למ"ר. בהתאם לסקירת שיעורי התשואה בנכסים מניבים למחצית הראשונה של שנת 2017 עולה כי שיעור התשואה הממוצע הוא 7.2%. לפיכך, שווי מ"ר בנוי הינו 20,000 ₪. בניכוי רווח יזמי 20% ועלויות בניה של 6,000 ₪ מתקבל שווי של כ- 11,000 ₪ למ"ר מבונה מסחר.

<u>סיכום ערכים ומקדמים</u>

שווי מ"ר בנוי ברוטו למגורים בבניה ישנה	18,000 ₪
שווי מ"ר מבונה ברוטו למגורים בבניה חדשה	8,700 ₪
שווי מ"ר מבונה למסחר	11,000 ₪
עלויות הריסה ופינוי	300 ₪
עלות הקמת מבני ציבור	6,000 ₪
מקדם הפחתה למגורים מעל מסחר	0.9
מקדם הפחתה בגין גודל ומורכבות הפרויקט	0.9
מקדם לשטח ממ"ד	1
מקדם דחיה לבניינים 1 ו- 2 בגין שלביות ביצוע , 3 שנים 7%	0.816
מקדם דחיה לבניינים 3-5 בגין שלביות ביצוע , 4 שנים 7%	0.763

מע"מ – ערכי השווי במצב הקודם כוללים את מרכיב המע"מ מאחר שהשווי הינו לדירות קיימות בהן מרכיב המע"מ נשחק והשוק הינו של פרטיים. ערכי השווי במצב החדש אינם כוללים את מרכיב המע"מ לאור מאפייני הפרויקט והשוק.

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						
מהות השטח	**שטח עיקרי**	**שטח ממ"דים**	**מקדם מגורים מעל מסחר**	**שווי מ"ר מבונה**	**מקדם דחיה בהתאם לשלביות הביצוע**	**סה"כ שווי**
בניין 1	6,484 מ"ר	888 מ"ר	0.9	₪ 8,700	0.816	₪ 47,101,772
בניין 2	3,263.5 מ"ר	432 מ"ר	1	₪ 8,700	0.816	₪ 26,235,094
בניין 3	3,263.5 מ"ר	432 מ"ר	1	₪ 8,700	0.763	₪ 24,531,099
בניין 4	3,263.5 מ"ר	432 מ"ר	1	₪ 8,700	0.763	₪ 24,531,099
בניין 5	4,221 מ"ר	528 מ"ר	1	₪ 8,700	0.763	₪ 31,524,337
תוספת 14 יח"ד לבניינים 5-3		168 מ"ר	1	₪ 8,700	0.763	₪ 1,115,201
מסחר	299 מ"ר		1	₪ 11,000	0.816	₪ 2,683,824
סה"כ שווי לפני הפחתות						**₪ 157,722,425**
ניכוי עלויות מבני ציבורי	130 מ"ר			₪ 6,000-		₪ 780,000-
ניכוי עלויות הריסה ופינוי	5,120 מ"ר			₪ 300-		₪ 1,536,000-
סה"כ שווי לאחר הפחתות						₪ 155,406,425
סה"כ שווי מצב חדש לאחר הפחתה לגודל ומורכבות 10%						**₪ 139,865,782**

מצב קודם						
מהות השטח	**שטח עיקרי**		**מקדם מגורים מעל מסחר**	**שווי מ"ר מבונה**	**מקדם דחיה בהתאם לשלביות הביצוע**	**סה"כ שווי**
שטח עיקרי בנוי	5,120 מ"ר		1	₪ 18,000	1	₪ 92,160,000
סה"כ שווי מצב קודם						**₪ 92,160,000**
השבחה לכלל המתחם						**₪ 47,705,782**

חישוב החלק היחסי של הדירה הנדונה	
חלק ברכוש המשותף של תת חלקה 2 מחלקה 216	65/904
סה"כ שטח בנוי בחלקה 216	911 מ"ר
סה"כ שטח בנוי בכלל המתחם	4,361.5 מ"ר
החלק היחסי של הדירה הנדונה מכלל המתחם	1.502%
השבחה לדירה הנדונה לפי חלק יחסי של 1.502%	**₪ 716,540**

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 העורר</u>

תכנית 101-0317016 הינה תכנית פינוי בינוי החלה על מתחם הכולל 5 בניני מגורים ברחוב שטרן 42-34. הנכס הנדון מהווה דירת מגורים בבניין ברחוב שטרן 42, תת חלקה 2. שטחה ברוטו הוא כ- 75 מ"ר. במצב החדש תתקבל דירת תמורה בשטח של כ- 95 מ"ר, מרפסת בשטח של 12-10 מ"ר, מחסן וחניה.

מימוש הבניה במסגרת פינוי בינוי הינו הליך מורכב, אשר באופן טבעי נמשך מספר רב של שנים וכולל אי ודאות. לאור העובדה שיש לקבוע בשלב זה את החיוב בהיטל השבחה, הדרך הטובה ביותר הינה לבחון את השוק ע"י בחינת עסקאות לפני ואחרי אישור התכנית המשביחה, וככל שעובר הזמן כך מתקבל שווי נכון יותר של המצב החדש.

הזמן הממוצע להתארגנות השכנים או גורם מקשר לביצוע התכנית, הוא כ- 6-10 שנים.

בהחלטת ועדת ערר בעררים 85224/14 ו- 85227/14 **אשדר חברה לבנייה בע"מ נ' הועדה המקומית לתו"ב ת"א**, נכתב כי במצב הקודם הייתה לבעלים דירה נחותה בבניין ישן ובמצב החדש יקבל דירה חדשה גדולה מדירתו המקורית ולעיתים עם חניה ומחסן. על תוספת זו קמה החבות בהיטל השבחה. משמעות הדבר היא כי מחיר המכירה של הדירות אמור לגלם את כלל הרכיבים לרבות אי הודאות, הדחיה וההוצאות הנלוות. עוד נקבע בהחלטה זו כי לעסקאות ההשוואה במתחם הפינוי בינוי יש לתת משקל כמעט מוחלט ובמקרים מסוימים ניתן יהיה להשוות לעסקאות במתחמי פינוי בינוי אחרים.

בהתאם לכך, היטל ההשבחה בשומת העורר נבחן ביחס לדירת התמורה בלבד.

לצורך בחינת ההשבחה הובאו בחשבון ערכי השווי בשומת המשיבה. שווי מ"ר בנוי בבניינים ישנים 18,000 ₪ ושווי מ"ר מבונה בבניין חדש הוא 8,700 ₪.

שווי היחידה במצב קודם:

שטח ברוטו	75 מ"ר
שווי למ"ר בנוי	18,000 ₪
שווי מצב קודם	**1,350,000 ₪**

הדירה נמכרה ביום 10/07/2018 תמורת 1,400,000 ₪. מדובר במחיר שוק לפיו לא ניתנה תמורה כלשהיא לזכויות בהתאם לתכנית פינוי בינוי. הפער בין המחיר לשנת 2017 לבין המחיר לשנת 2018 הינו כ- 3.7% ונוצר לאור עליית מחירי הדיור ואינו מושפע מהכנת התכנית.

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

שווי דירת התמורה:

שטח לחישוב	95 מ"ר
שווי מ"ר מבונה	₪ 8,700
שווי זכויות לדירה חדשה	**₪ 826,500**

יש להביא בחשבון הפחתה נוספת בגין דחיה למימוש עד לאישור התכנית, דחיה של כ- 6-10 שנים בשיעור היוון של 6%.

ניתן לבחון את השווי במצב החדש בהתייחס להסכם פינוי בינוי, שבו הדייר למעשה אינו נושא בעלויות הבניה.

שווי דירת התמורה:

שטח לחישוב	95 מ"ר
שווי מ"ר בנוי	₪ 22,000
שווי דירת התמורה כבנויה	**₪ 2,090,000**

שווי הדירה בדחייה ל- 6 שנים ₪ 1,463,000

שווי הדירה בדחייה ל- 10 שנים ₪ 1,149,500

מהאמור לעיל עולה כי בהתאם לשווי השוק, התכנית אינה משביחה את הדירה הנדונה. כלומר, העורר לא התעשר ממכירת הדירה. כאשר אין התעשרות אין היטל השבחה.

כחלק מנספחי התכנית צורפה חוות דעת כלכלית של השמאי עופר כהן כהנא מיום 31/08/2016. בחוות דעת זו צוין כי הונח כי בפרויקט הנדון לא ישולם היטל השבחה, מדובר בהנחת פטור לאור העובדה שמדובר בפרויקט פינוי בינוי. בנוסף, הרווח היזמי הינו כ- 26% ובמידה וייגבה היטל השבחה יהיה מדובר בפרויקט לא כלכלי אשר לא ייצא לפועל. לפיכך, גם מן הטעם הזה, אין לחייב בהיטל השבחה.

שמאי העורר בחן עסקאות נוספות מהמתחם הנדון לפני המועד הקובע. בהתאם לעסקאות שבוצעו במתחם הנדון טרם המועד הקובע, נמצא כי שווי היחידה כמעט זהה לתמורה ששולמה כשנה לאחר המועד הקובע לדירה הנדונה. גם בהתאם לכך ניתן לומר כי התכנית לא השביחה את המקרקעין.

שמאי העורר בחן מחירים מבוקשים בדירות בנות 3 חדרים בשכונת קריית היובל. המחירים נעים בין 1,315,000-1,500,000 ₪ לדירות בבניינים ישנים ללא פוטנציאל. לפיכך, מחיר המכירה של הדירה הינו בטווח הסביר ואינו מושפע מזכויות נוספות.

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

<u>התייחסות לגישת המשיבה</u>

ועדת הערר בעניין אשדר קבעה כי יש לחשב את ההשבחה ביחס לדירת המגורים במצב קודם ובמצב חדש.

השווי במצב הקודם בסך של 98 מיליון ₪ מתייחס לזכויות הבעלים ואילו השווי במצב החדש בסך של 108 מיליון ₪ מתייחס לשווי זכויות הבעלים וכן ליזם. החלק היחסי של הדיירים בפרויקט הוא 27.92% ולכן השווי המיוחס לדיירים הוא 30,400,000 ₪. השווי במצב הקודם הוא כאמור, 98,000,000 ₪. כלומר, בהתייחס לדיירים, לא חלה השבחה. ההשבחה מתקיימת רק כאשר מסתכלים על הפרויקט כמקשה אחת ומתעלמים מהעובדה שמדובר בעסקת קומבינציה בין היזם לדיירים, כאשר התשלום לדיירים הינו בשירותי הבניה וביזמות של הכנת התכנית והסיכון בפרויקט מסוג זה.

יש להביא בחשבון במצב הקודם את האפשרות לבנות ממ"דים.

שמאי המשיבה הפנה לשומה המכרעת של בועז קוט בגו"ח 30415/230. השמאי המכריע בחן את שווי המצב החדש ב- 3 חלופות לאחר שקלולן, התקבל שווי של 1,400,000 ₪ במצב החדש.

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

תחשיב חלופי בהתאם לגישת המשיבה

מצב חדש						
מהות השטח	**שטח עיקרי**	**שטח ממ"דים**	**מקדם מגורים מעל מסחר**	**שווי מ"ר מבונה**	**מקדם דחיה בהתאם לשלביות הביצוע**	**סה"כ שווי**
בניין 1	6,484 מ"ר	888 מ"ר	0.9	₪ 8,700	0.7	₪ 40,405,932
בניין 2	3,263.5 מ"ר	432 מ"ר	1	₪ 8,700	0.7	₪ 22,505,595
בניין 3	3,263.5 מ"ר	432 מ"ר	1	₪ 8,700	0.55	₪ 17,682,968
בניין 4	3,263.5 מ"ר	432 מ"ר	1	₪ 8,700	0.55	₪ 17,682,968
בניין 5	4,221 מ"ר	528 מ"ר	1	₪ 8,700	0.55	₪ 22,723,965
מסחר	299 מ"ר		1	₪ 11,000	0.7	₪ 2,302,300
סה"כ שווי לפני הפחתות						**₪ 123,303,727**
ניכוי עלויות מבני ציבורי	130 מ"ר			₪ 6,000-		₪ 780,000-
ניכוי עלויות הריסה ופינוי	5,120 מ"ר			₪ 300-		₪ 1,536,000-
סה"כ שווי לאחר הפחתות						₪ 120,987,727
סה"כ שווי מצב חדש לאחר הפחתה לגודל ומורכבות 10%						**₪ 108,888,954**
החלק של הדיירים (67 יח"ד מתוך 240 יח"ד)						**₪ 30,398,166**

מצב קודם					
מהות השטח	**שטח עיקרי**	**מקדם מגורים מעל מסחר**	**שווי מ"ר מבונה**	**מקדם דחיה בהתאם לשלביות הביצוע**	**סה"כ שווי**
שטח עיקרי בנוי	5,120 מ"ר	1	₪ 18,000	1	₪ 92,160,000
תוספת אפשרית לממ"דים	888 מ"ר	1	₪ 8,700	0.84	₪ 6,489,504
סה"כ שווי מצב קודם					**₪ 98,649,504**
השבחה לכל הפרויקט					**₪ 10,239,450**

השבחה לדירה הנדונה לפי חלק יחסי של 1.502% כולל חלקו של היזם	**₪ 79,670**

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[4] (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

[4] 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[5]. 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

[5] 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 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	מס' בית	מחיר	שטח מדווח	שטח מתואם	שווי למ"ר בנוי	התאמת מועד	שווי למ"ר בנוי מתואם
15/02/2016	13	₪ 1,150,000	58 מ"ר	66.7 מ"ר	₪ 17,241	1.079	₪ 18,602
07/07/2016	13	₪ 1,200,001	58 מ"ר	66.7 מ"ר	₪ 17,991	1.046	₪ 18,818
11/01/2017	19	₪ 1,280,000	58 מ"ר	66.7 מ"ר	₪ 19,190	1.029	₪ 19,738
09/02/2017	13	₪ 1,314,999	67 מ"ר	77.1 מ"ר	₪ 17,067	1.023	₪ 17,463
12/12/2017	13	₪ 1,225,000	67 מ"ר	77.1 מ"ר	₪ 15,899	1.016	₪ 16,152
31/12/2017	17	₪ 1,400,000	58 מ"ר	66.7 מ"ר	₪ 20,990	1.016	₪ 21,324
05/02/2018	13	₪ 1,250,000	71 מ"ר	81.7 מ"ר	₪ 15,309	1.021	₪ 15,626
25/03/2018	15	₪ 1,270,000	58 מ"ר	66.7 מ"ר	₪ 19,040	1.019	₪ 19,406
09/10/2018	19	₪ 1,340,000	67 מ"ר	77.1 מ"ר	₪ 17,391	1.023	₪ 17,791
25/12/2018	15	₪ 1,290,000	63 מ"ר	72.5 מ"ר	₪ 17,805	1.024	₪ 18,228
07/03/2016	27	₪ 1,059,999	67 מ"ר	77.1 מ"ר	₪ 13,757	1.065	₪ 14,648
21/03/2016	21	₪ 1,279,999	67 מ"ר	77.1 מ"ר	₪ 16,613	1.065	₪ 17,688
24/01/2017	23	₪ 1,500,000	63 מ"ר	72.5 מ"ר	₪ 20,704	1.029	₪ 21,295
29/05/2017	21	₪ 1,320,000	58 מ"ר	66.7 מ"ר	₪ 19,790	1.012	₪ 20,022
03/08/2017	23	₪ 1,562,500	85 מ"ר	97.8 מ"ר	₪ 15,985	0.996	₪ 15,923
20/02/2018	21	₪ 1,239,999	66 מ"ר	75.9 מ"ר	₪ 16,337	1.021	₪ 16,675
06/12/2018	27	₪ 1,349,999	67 מ"ר	77.1 מ"ר	₪ 17,521	1.024	₪ 17,937
09/10/2016	11	₪ 1,158,479	58 מ"ר	66.7 מ"ר	₪ 17,369	1.024	₪ 17,794
18/07/2017	9	₪ 1,800,000	100 מ"ר	115.0 מ"ר	₪ 15,652	1.000	₪ 15,652
06/08/2018	5	₪ 1,640,000	82 מ"ר	94.3 מ"ר	₪ 17,391	1.017	₪ 17,686
31/12/2018	11	₪ 1,380,000	67 מ"ר	77.1 מ"ר	₪ 17,910	1.024	₪ 18,335
ממוצע							₪ 17,943
סטיית תקן							₪ 1,797
ערך מינ'							₪ 16,146
ערך מקס'							₪ 19,740
שווי למ"ר בנוי בנטרול ערכים חריגים							**₪ 18,022**

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

השטח המתואם חושב לפי מקדם 15% עבור שטח ברוטו בדומה לניתוח שבשומת המשיבה. התאמת המועד חושבה בהתאם למדד השתנות מחירי דירות של הלמ"ס.

בשומה מכרעת של בועז קוט לנכס בגו"ח 30415/230 ברחוב אברהם שטרן 29-33 נקבע שווי של 17,466 ₪ ובשומה מכרעת של יהודה פלד בגו"ח 30414/7 נקבע שווי של 19,140 ₪ למ"ר בנוי. הערכים מתייחסים למועדים שונים בשנת 2017.

כאמור, בחנתי עסקאות בסביבת הנכס לבניינים בהם לא מקודמת תכנית פינוי בינוי ואני מקבל את הסכמת הצדדים כי השווי למ"ר בנוי הוא 18,000 ₪. שטח הדירה במצב קודם לפי מדידה גרפית בתשריט ההיתר הוא 72.5 מ"ר. לפיכך, שווי מצב קודם הוא 1,305,000 ₪.

אני מקבל את טענת שמאי המשיבה כי נתוני ההשוואה משקפים פוטנציאל לתוספת ממ"ד ולכן אין צורך להביא בחשבון בנפרד תוספת זו.

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:

חלקה	תת חלקה	תאריך העסקה	מחיר	שטח מדווח	שטח מתואם	קומה	שווי למ"ר בנוי	התאמת זמן	שווי למ"ר בנוי מתואם
216	2	10/07/2018	₪ 1,400,000	62 מ"ר	73 מ"ר	1	₪ 19,310	1.015	₪ 19,604
219	3	28/06/2017	₪ 1,525,000	64 מ"ר	73 מ"ר	1	₪ 21,034	1.004	₪ 21,111
216	14	17/08/2016	₪ 1,220,000	64 מ"ר	71 מ"ר	4	₪ 17,183	1.036	₪ 17,802
216	10	27/09/2016	₪ 1,325,001	62 מ"ר	71 מ"ר	4	₪ 18,662	1.025	₪ 19,128
220	10	20/04/2016	₪ 1,150,000	62 מ"ר	71 מ"ר	2	₪ 16,197	1.062	₪ 17,206
221	2	22/06/2016	₪ 1,423,000	66 מ"ר	73 מ"ר	0	₪ 19,628	1.053	₪ 20,670
216	7	25/01/2017	₪ 1,400,000	64 מ"ר	73 מ"ר	3	₪ 19,310	1.029	₪ 19,862
שווי למ"ר בנוי									**₪ 19,340**

העסקה הראשונה, תת חלקה 2, הינה הנכס הנדון. שטח הדירות המתואם הינו שטח ברוטו בהתאם למדידה מתשריט הבית המשותף ומהיתר הבניה. התאמת המועד נערכה בהתאם למדד השתנות מחירי הדירות של הלמ"ס.

9.3.2 תחשיב ההשבחה – גישה א' - השוואה למחירי דירות

	שווי למ"ר בנוי	שטח הדירה	סה"כ
מצב חדש	₪ 19,340	72.5 מ"ר	₪ 1,402,183
מצב קודם	₪ 18,000	72.5 מ"ר	₪ 1,305,000
השבחה			**₪ 97,183**

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 6, הציונות 3-9, רבינוביץ' 32, פלורנטין 15 ויאנוש קורצ'אק 9. 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 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 30413/88 - פרויקט חיזוק ותוספת 2.5 קומות לפי תמ"א 38							
תאריך העסקה	מחיר מדווח	שטח מדווח	שטח אקו'	קומה	שווי למ"ר בנוי	התאמת מועד	שווי למ"ר בנוי מתואם
26/07/2018	₪ 1,629,999	85 מ"ר	87.5 מ"ר	5	₪ 18,629	1.0152	₪ 18,912
26/07/2018	₪ 1,590,000	86 מ"ר	88.5 מ"ר	5	₪ 17,966	1.0152	₪ 18,239
12/11/2018	₪ 1,649,998	86 מ"ר	88.5 מ"ר	4	₪ 18,644	1.0217	₪ 19,049
21/11/2018	₪ 1,525,000	74 מ"ר	76.5 מ"ר	5	₪ 19,935	1.0217	₪ 20,367
31/12/2018	₪ 1,930,000	79 מ"ר	102.7 מ"ר	6	₪ 18,793	1.0237	₪ 19,238
31/12/2018	₪ 1,905,906	95 מ"ר	97.5 מ"ר	4	₪ 19,548	1.0237	₪ 20,011
שווי למ"ר בנוי							**₪ 19,303**
התאמה להיעדר חניה 10%							**₪ 21,233**

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.

הציונות 3-9

פרויקט חיזוק ותוספת לפי תמ"א 38 הציונות 3,5,9											
גוש	חלקה	תת חלקה	תאריך העסקה	כתובת	מחיר מדווח	שטח מדווח	שטח אקו'	קומה	שווי למ"ר בנוי	התאמת מועד	שווי למ"ר בנוי מתואם
30415	149	0	21/11/2016	הציונות 9	₪ 2,100,400	109 מ"ר	115 מ"ר	6	₪ 18,264	1.0286	₪ 18,786
30415	150	23	04/08/2016	3 הציונות	₪ 1,597,118	88 מ"ר	94 מ"ר	5	₪ 16,991	1.0360	₪ 17,602
30415	148	26	23/06/2016	5 הציונות	₪ 2,005,790	111 מ"ר	117 מ"ר	6	₪ 17,144	1.0531	₪ 18,054
30415	148	22	23/06/2016	5 הציונות	₪ 1,985,790	111 מ"ר	117 מ"ר	5	₪ 16,973	1.0531	₪ 17,874
30415	148	27	27/06/2016	5 הציונות	₪ 1,687,921	88 מ"ר	94 מ"ר	6	₪ 17,957	1.0531	₪ 18,911
30415	149	28	23/06/2016	9 הציונות	₪ 2,491,560	133 מ"ר	139 מ"ר	6	₪ 17,925	1.0531	₪ 18,877
30415	149	24	23/06/2016	9 הציונות	₪ 2,471,561	133 מ"ר	139 מ"ר	5	₪ 17,781	1.0531	₪ 18,726
30415	149	21	23/06/2016	9 הציונות	₪ 1,984,784	111 מ"ר	117 מ"ר	5	₪ 16,964	1.0531	₪ 17,865
30415	149	23	27/06/2016	9 הציונות	₪ 1,594,848	85 מ"ר	91 מ"ר	5	₪ 17,526	1.0531	₪ 18,457
30415	149	9	28/09/2016	9 הציונות	₪ 1,606,464	80 מ"ר	86 מ"ר	0	₪ 18,680	1.0242	₪ 19,132
שווי מ"ר ממוצע											**₪ 18,428**
התאמה להיעדר חניה 10%											**₪ 20,271**

הדירות בנתוני ההשוואה אינן כוללות חניה. הובאה בחשבון תוספת 10% כדי לשקף שווי הכולל חניה. השטח הממוצע דומה לשטח הממוצע 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

שטרן אברהם 6

שטרן אברהם 6 30413/95 - פרויקט חיזוק ותוספת 2.5 קומות							
תאריך העסקה	**מחיר מדווח**	**שטח מדווח**	**שטח אקו'**	**קומה**	**שווי למ"ר בנוי**	**התאמת מועד**	**שווי למ"ר בנוי מתואם**
15/02/2018	₪ 1,900,000	76 מ"ר	104 מ"ר	7	₪ 18,252	1.0207	₪ 18,629
25/02/2018	₪ 1,620,000	75 מ"ר	78 מ"ר	6	₪ 20,769	1.0207	₪ 21,199
18/03/2018	₪ 1,635,000	75 מ"ר	78 מ"ר	6	₪ 20,962	1.0192	₪ 21,364
17/06/2018	₪ 1,635,000	76 מ"ר	80 מ"ר	5	₪ 20,438	1.0093	₪ 20,627
04/12/2018	₪ 1,960,000	76 מ"ר	104 מ"ר	7	₪ 18,937	1.0237	₪ 19,386
שווי למ"ר בנוי							**₪ 20,241**
התאמה להיעדר חניה 10%							**₪ 22,265**
התאמה לשטח דירות 10%-							**₪ 20,039**

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.

הריסה ובניה חדשה ברחוב פלורנטין 15 ויאנוש קורצ'אק 9

גוש	**חלקה**	**תת חלקה**	**תאריך העסקה**	**כתובת**	**מחיר מדווח**	**שטח מדווח**	**שטח אקו'**	**קומה**	**שווי למ"ר בנוי**	**התאמת מועד**	**שווי למ"ר בנוי מתואם**
30414	41	2	14/08/2018	15 פלורנטין	₪ 1,650,000	66 מ"ר	66.00 מ"ר	0	₪ 25,000	1.017	₪ 25,423
30414	41	0	11/10/2018	15 פלורנטין	₪ 2,725,000	110 מ"ר	121.14 מ"ר	1	₪ 22,495	1.021	₪ 22,966
30414	103	5	26/12/2017	9 קורצאק	₪ 2,250,000	115 מ"ר	124.35 מ"ר	2	₪ 18,094	1.016	₪ 18,382
30414	103	6	24/05/2018	9 קורצאק	₪ 2,600,000	119 מ"ר	125.95 מ"ר	2	₪ 20,643	1.012	₪ 20,900
30414	103	8	05/06/2018	9 קורצאק	₪ 2,550,001	97 מ"ר	124.52 מ"ר	3	₪ 20,479	1.009	₪ 20,669
שווי למ"ר בנוי											**₪ 21,342**
התאמת מיקום 0.95											**₪ 20,275**

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

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'

רחוב רבינוביץ' 32א' גו"ח 30398/122 - בניין חדש							
תאריך העסקה	מחיר מדווח	שטח מדווח	שטח אקו'	קומה	שווי למ"ר בנוי	התאמת מועד	שווי למ"ר בנוי מתואם
30/04/2019	2,170,000 ₪	92 מ"ר	98 מ"ר	0	22,143 ₪	1.0034	22,218 ₪
22/05/2019	2,241,120 ₪	94 מ"ר	100 מ"ר	4	22,411 ₪	1.0005	22,422 ₪
22/05/2019	2,217,775 ₪	93 מ"ר	99 מ"ר	4	22,402 ₪	1.0005	22,413 ₪
04/06/2019	2,265,270 ₪	92 מ"ר	98 מ"ר	2	23,115 ₪	1.0015	23,149 ₪
23/06/2019	2,261,053 ₪	93 מ"ר	99 מ"ר	3	22,839 ₪	1.0015	22,872 ₪
11/07/2019	2,300,000 ₪	93 מ"ר	99 מ"ר	2	23,232 ₪	0.9986	23,199 ₪
01/08/2019	2,208,000 ₪	92 מ"ר	98 מ"ר	4	22,531 ₪	0.9995	22,520 ₪
05/11/2019	2,164,800 ₪	92 מ"ר	98 מ"ר	4	22,090 ₪	0.9885	21,837 ₪
שווי למ"ר בנוי בממוצע							**22,579 ₪**
התאמת מיקום							**21,450 ₪**
התאמה לשטח דירות 5% -							**20,377 ₪**

נתוני ההשוואה כוללים מקום חניה. מיקום נתוני ההשוואה עדיף על מיקום הנכס הנדון ולכן בוצעה התאמה למיקום. שטח הדירות הממוצע בנתוני ההשוואה נמוך משטח הממוצע בפרויקט הנדון ולכן בוצעה הפחתה בשווי לשקף את שוליות השטחים בפרויקט הנדון.

להלן סיכום ושקלול הנתונים לשווי מ"ר בנוי:

כתובת	שווי מ"ר בנוי מתואם	מקדם שקלול	סה"כ
בוליביה 4	21,233 ₪	0.20	4,247 ₪
הציונות 3-9	20,271 ₪	0.25	5,068 ₪
שטרן 6	20,039 ₪	0.20	4,008 ₪
פלורנטין 15 וקורצ'אק 9	20,275 ₪	0.20	4,055 ₪
רבינוביץ' 32	20,377 ₪	0.15	3,057 ₪
שווי למ"ר בנוי בממוצע			**20,400 ₪**

חילוץ שווי למ"ר מבונה:

שווי למ"ר בנוי	20,400 ₪
בניכוי מע"מ	17,436 ₪
בניכוי רווח יזמי 20%	14,530 ₪
עלויות בניה	8,300 ₪
שווי למ"ר מבונה	**6,230 ₪**

עלות הבניה הישירה בהתאם למחירון דקל מיולי 2017 לבתים בגובה 5-8 קומות היא 4,480 ₪. בתוספת גילום שטחי שירות 25%, עלויות עקיפות 30% ועלות חניה למ"ר בסך של כ- 1,030 ₪ מתקבלת עלות כוללת של כ- 8,300 ₪.

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

שומות מכריעות

בשומה מכרעת של יהודה פלד בגו"ח 30414/7 נקבע שווי של 6,745 ₪ למ"ר מבונה למועד קובע 05/08/2017.

בשומה מכרעת של בועז קוט בגו"ח 30415/230 נקבע שווי של 7,500 ₪ למ"ר מבונה למועד קובע 02/08/2017.

שקלול הנתונים:

מקור	שווי למ"ר מבונה	מקדם	סה"כ
חילוץ	6,230 ₪	0.4	2,492 ₪
בועז קוט	7,500 ₪	0.3	2,250 ₪
יהודה פלד	6,745 ₪	0.3	2,024 ₪
ממוצע משוקלל			**6,800 ₪**

שווי מ"ר מבונה למסחר

הצדדים הסכימו כי השווי למ"ר מבונה למסחר הוא 11,000 ₪. לאחר שבחנתי את נתוני השווי שהציג שמאי המשיבה מצאתי לנכון להביא בחשבון שווי של 10,000 ₪ למ"ר מבונה.

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

9.3.4 תחשיב ההשבחה - גישה ב'- שווי הקרקע לפרויקט

מצב חדש			
מרכיב	**שטח אקו'**	**מקדם**	**שטח אקו'**
בניין 1	7,816 מ"ר	0.95	7,425 מ"ר
בניין 2	3,912 מ"ר	1	3,912 מ"ר
בניין 3	3,912 מ"ר	1	3,912 מ"ר
בניין 4	3,912 מ"ר	1	3,912 מ"ר
בניין 5	5,013 מ"ר	1	5,013 מ"ר
סה"כ שטח מבונה			**24,173 מ"ר**
שווי למ"ר מבונה			6,800 ₪
סה"כ שווי המגורים			**164,374,360 ₪**
שווי מסחר	299 מ"ר	10,000 ₪	2,990,000 ₪
סה"כ שווי מגורים ומסחר			**167,364,360 ₪**
הפחתות			
עלויות הריסה ופינוי	5,120 מ"ר	300 ₪	-1,536,000 ₪
עלות הקמת שטח ציבורי			-1,665,778 ₪
עלות פיתוח שצ"פים ושביל			-760,192 ₪
עלות עודפת לחניה			-11,086,140 ₪
סה"כ הוצאות			**-15,048,110 ₪**
שווי גולמי מצב חדש			**152,316,250 ₪**
מקדם הפחתה בגין אתר עתיקות			0.95
מקדם הפחתה בגין מורכבות והיקף פרויקט			0.75
סה"כ שווי			108,525,328 ₪
החלק היחסי של תת החלקה			1.502%
שווי יחסי של תת החלקה הנדונה			**1,629,891 ₪**
מצב קודם			
מהות	**שטח**	**שווי**	**סה"כ**
שווי הדירה הבנויה	72.5 מ"ר	18,000 ₪	**1,305,000 ₪**
השבחה גולמית			**324,891 ₪**
דחיה			0.705
השבחה בגישה ב' לפי חלק יחסי בפרויקט			**229,035 ₪**

הסבר לתחשיב

שטח אקוויוולנטי – השטח חושב בהתאם לשטח עיקרי ועוד ממ"דים וכן 12 מ"ר מרפסת ליח"ד במקדם 0.5.

הפחתה למגורים מעל מסחר וגן ילדים - בבניין 1 יוקם גן ילדים וכן שטח מסחרי ולכן הובאה בחשבון הפחתה בשיעור 5% לשווי הזכויות למגורים.

עלויות הריסה - הובאו בחשבון עלויות הריסה ופינוי בסך 300 ₪ למ"ר כמוסכם ע"י שני הצדדים.

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

עלות הקמת גן ילדים - עלות הקמת השטח הציבורי בתחום הבניין, חושבה בהתאם לעלות הקמת גן ילדים במחירון דקל יולי 2017 לרבות עלות חצר הגן והקמת 5 מקומות חניה עבור הגן.

עלות גן ילדים בשטח של 128 מ"ר לפי דקל לשנת 2015	₪ 708,532
שטח גן הילדים בפרויקט הנדון	130 מ"ר
עלות לשטח של 130 מ"ר	₪ 719,603
הצמדה לפי מדד תשומות הבניה למועד הקובע	1.0263
עלות הקמת גן ילדים	**₪ 738,528**
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	5
שטח מקום חניה ברוטו לפי בקשה להיתר	50 מ"ר
עלות למ"ר מרתף כולל עקיפות 30%	₪ 3,029
עלות חניות	**₪ 757,250**
סה"כ עלות מטלה ציבורית	**₪ 1,665,778**

פיתוח שצ"פ ושביל- התכנית קובעת הוראות לפיתוח השצ"פים והשביל וכן הוראות לשימור 4 עצים וכריתת 33 עצים ונטיעת עצים בוגרים במקומם. מיקומם הפיזי של העצים לכריתה ולנטיעה הינו בתחום מגרשי השצ"פ. התכנית קובעת כי היזם אחראי לכריתה ולנטיעה ומכאן ניתן להבין כי גם פיתוח השצ"פים והשביל מוטלים על היזם. רוכש פוטנציאלי של המתחם, אשר יעיין בהוראות התכנית יביא בחשבון כי עלויות פיתוח השצ"פים והשביל יחולו עליו. לעניין זה, ראו גם את החלטת ועדת הערר 8067/23 **הוועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים נ' חב' מיסק אחזקות בע"מ.** הובא בחשבון כי עלות שימור, עקירת ונטיעת עצים מגולמת בעלויות פיתוח השצ"פים.

שטח שצ"פים ושביל	950.24 מ"ר
עלות למ"ר	₪ 800
עלות פיתוח שצ"פים ושביל	**₪ 760,192**

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- 50 מ"ר. בהתאם לכך, יש להביא בחשבון עלות עודפת להקמת החניות למגורים לפי 15 מ"ר למקום חניה.

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

מס' חניות למגורים	244
שטח עודף מעבר ל- 35 מ"ר	15 מ"ר
סה"כ שטח חניה עודף	3,660 מ"ר
עלות בניה במרתף כולל עקיפות 30%	₪ 3,029
סה"כ עלות עודפת לחניה	**₪ 11,086,140**

<u>עתיקות</u> – סעיף 6.2 לתכנית קובע כי אם יתגלו בשטח התכנית עתיקות, יש להפסיק העבודות ולהודיע לרשות העתיקות ולא להמשיך בעבודות עד קבלת הודעה אחרת מרשות העתיקות. סעיף 4.1.2 י"ג קובע כי כל עבודה תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות. במידה ויידרש, ע"י רשות העתיקות, יבצע היזם על חשבונו, פעולות של פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה וחפירת הצלה. במידה שיתגלו עתיקות המצדיקות שימור, ייעשו ע"י היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, בסמכות הועדה להתיר שינוי בתכנית ללא תוספת זכויות. הנחיות אלה יכולות להוביל לדחייה באפשרות מימוש הבניה (לאחר הריסת הבניינים הקיימים) וכן לעלויות ישירות. בהתאם לכך, הובאה בחשבון הפחתה בשיעור 5%.

<u>מורכבות הפרויקט</u> – מדובר בפרויקט מורכב של הריסת 5 בניינים קיימים בהם 67 יח"ד והקמת פרויקט הכולל 5 בניינים בני 11-17 קומות עם מרתפי חניה. הכללת הפרויקט במסגרת פינוי בינוי מטילה עליו מגבלות. שמאי המשיבה הביא בחשבון מקדם למורכבות פרויקט בשיעור 0.90. אני סבור שבמקרה זה ראוי לקבוע מקדם מורכבות בשיעור 0.75.

<u>דחיה</u> – בשלב אישור התכנית 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. בפועל הפרויקט הנדון הצליח להבשיל לכדי מימוש אולם יש לבחון את הדחיה כפי שהיה רואה אותה לנגד עיניו הרוכש הפוטנציאלי במועד הקובע. אני סבור כי תקופת הדחיה הסבירה במקרה זה היא 6 שנים.

9.3.5 <u>בחירת גישה</u>

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

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 101-0317016, היא כדלקמן:

תכנית	מועד קובע	ההשבחה	היטל ההשבחה
101-0317016	01/07/2017	₪ 97,183	₪ 48,591

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