תאריך : 03.04.2022
מספר מינוי : 2942-2021
מספרנו : 214

לכבוד,

המבקש, אודאל עדי
באמצעות השמאים חיים כלפון וגלעד המאירי
בדוא"ל : haim@hameiri.com

המשיבה, הוועדה מקומית גבעת שמואל
באמצעות השמאים מורן זייד זינר ומוטי זייד
בדוא"ל : moran.zaid@gmail.com

שומה מכרעת היטל השבחה
תת חלקה 58 בחלקה 870 בגוש 6189
רחוב הנשיא 21, גבעת שמואל

בהתאם להוראות ס' 14 (ב) (1) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965 מוניתי כשמאית מכריעה לעניין ההשבחה שחלה במקרקעין שבנדון.

1. <u>מטרת השומה</u>

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

גורם ההשבחה : אישור תכניות תמ"ל/2006

אופן מימוש הזכויות : עסקת מכר מיום 05.12.2021. [1]

2. <u>מועדים</u>

- המועדים הקובעים לשומה :
  תכנית תמ"ל 2006 - 16.11.2020
- מועד ועורך הביקור בנכס : נערך ע"י החת"מ ביום 25.03.2022
- מועד הדיון : ביום 07.03.2022 קיימתי דיון בנוכחות שמאי הצדדים באופן מקוון באמצעות תוכנת ZOOM. סיכום הדיון הועבר לצדדים.

[1] שומת המשיבה נערכה בהתאם לסעיף 4(4)(א) לתוספת השלישית לחוק התו"ב

3. **<u>מסמכים שהוצגו</u>**

להלן פירוט המסמכים שהוגשו ע"י שמאי הצדדים:

<u>מטעם המבקש:</u>

- שומה אחרת מטעם המבקש מיום 08.01.2022 שנערכה ע"י שמאי המקרקעין חיים כלפון וגלעד המאירי.
- העתק נסח רישום מפנקס הבתים המשותפים לחלקה 870 מיום 17.01.2022.
- הסכם מכר לא חתום מיום 05.12.2021

<u>מטעם המשיבה:</u>

- שומה מטעם המשיבה מיום 31.10.2021 שנערכה ע"י שמאי מקרקעין מורן זייד זינר ומוטי זייד.
- מסמך תגובה לשומה אחרת מיום 10.02.2022.

4. **<u>פרטי המקרקעין</u>**

מהות הנכס הנדון	:	דירת מגורים
גוש	:	6189
חלקה	:	870
תת חלקה מס'	:	58
שטח חלקה רשום	:	5,091 מ"ר[2]
שטח תת חלקה רשום	:	45.1 מ"ר[2]
זכויות משפטיות	:	בעלות
כתובת	:	רחוב הנשיא 21, גבעת שמואל

5. **<u>תיאור הנכס והסביבה</u>**

הנכס מושא השומה הינו דירת מגורים הממוקמת בקומה השלישית בבניין ברחוב הנשיא 21 בגבעת שמואל. הדירה מהווה חלק מבניין מגורים ותיק המונה 5 קומות וכולל 3 אגפים, 10 כניסות ו- 110 יח"ד. הבניין ממוקם בצדו המערבי של מתחם גיורא, המכונה שכונת גיורא. הדירה ממוקמת באגף מס' 2 הפונה לכביש מס' 4.

המתחם מושא השומה בשטח של כ- 50 דונם וגבולותיו רחוב הנשיא מצפון, המהווה ציר תנועה ראשי, שצ"פ הגובל בכביש מס' 4 ממערב, רחוב הזיתים במזרח ומדרום בגב שורת מבנים צמודי קרקע הגובלים עם רחוב יהודה הלוי. המתחם כולל בתוכו כיום 552 יח"ד בשישה מבנני מגורים

[2] בהתאם להעתק נסח רישום מפנקס הבתים המשותפים מיום 17.01.2022

וותיקים במצב פיזי רעוע, סביב חצרות פנימיות משותפות, וכן מבנים לשימושי מסחר ומבנים לצרכי ציבור.

סביבת הנכס מצפון למתחם מאופיינת בבנייני מגורים בבניה רוויה חדשה של 7-12 קומות, ומדרום בבניה צמודת קרקע.

<u>גבולות החלקה מושא השומה:</u>

מדרום - בניה צמודת קרקע

מצפון - רחוב הנשיא, ומעברו אתר בניה לבניית מבנה משרדים ומסחר

ממזרח - רחוב משה סללם ומעברו מבני מגורים הכלולים במתחם גיורא.

ממערב - שטח ציבורי פתוח ומעברו כביש מס׳ 4

תצלום אוויר של החלקה וסביבתה (החלקה תחומה בקו אדום):



6. <u>מצב תכנוני</u>

<u>מצב קודם</u>

6.1 <u>תכנית 3/46/1</u>

התכנית אושרה בוועדת תיאום לשיכונים ציבוריים מיום 07.09.1966, התכנית הינה תרש״צ אשר אינה מגדירה זכויות בניה.

6.2 <u>תכנית ממ/853</u>

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 1820 מיום 05.05.1972, מבני המגורים הכלולים בתכנית סומנו ביעוד מגורים ג׳, זכויות הבניה יהיו לפי תכנית בינוי שתאושר ע״י הוועדה המקומית.

6.3. **<u>תכנית ממ/10001</u>**

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ 3237 מיום 11.08.1985. התכנית קובעת כי שטחי גג המשמשים מרפסות ללא קירוי וללא פרגולות, אינם נכללים באחוזי הבניה.

6.4. **<u>תכנית ממ/10002</u>**

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 3282 מיום 19.12.1985. התכנית קובעת הוראות לגימור גגות בתים משותפים.

6.5. **<u>תכנית ממ/950</u>**

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 3317 מיום 31.03.1986. התכנית הינה תכנית מתאר לגבעת שמואל. התכנית אינה משנה או קובעת הוראות עבור החלקה מושא השומה, מתחם הנשיא מסומן לייעוד מבני ציבור.

6.6. **<u>תכנית ממ/3180</u>**

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 6563 מיום 12.03.2013. מטרת התכנית הינה שינוי הוראות בניה באזורי מגורים א'-ג' בגבעת שמואל לבניית חדרי מגורים על הגג.

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

6.7. **<u>תכנית 427-0419887</u>**

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 8734 מיום 10.03.2020. התכנית הינה תכנית מתאר כוללנית לגבעת שמואל. התכנית באה להסדיר את הקיבולת הכללית של העיר ולתת חזון לעיר. לא ניתן להוציא היתרים או הרשאות מכוחה. עיקרי הוראות התכנית הינם קביעת ייעודי קרקע ותוספות זכויות בניה, הגדרת מערכת דרכים, קביעת הוראות בינוי וכו'.

<u>מצב חדש</u>

6.8. **<u>תכנית תמ"ל 2006</u>**

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 9183 מיום 01.11.2020. מטרת התכנית הינה התחדשות עירונית במתחם גיורא ע"י פיתוח עירוני בשלושה מתחמים לאורך רחוב הנשיא הכוללים 1,831 יח"ד, שימושי מסחר ותעסוקה, מבני ציבור, כיכר עירונית ושטחים ציבוריים פתוחים לשימוש תושבי העיר.

עיקרי הוראות התכנית הינם שינויי היעודים המאושרים, קביעת הוראות בניה לרבות מספר יח"ד ו/או זכויות בניה, תכסית בניה וחזיתות.

התכנון המוצע הינו הריסת הבינוי הקיים 552 יח״ד קיימות ובניית 1,240 יח״ד במתחם גיורא בשטח ממוצע של 88 מ״ר, ועוד 591 יח״ד בשני מתחמים נוספים. 531 יח״ד במתחם הנשיא מזרח[3], 60 יח״ד במתחם אזרחי[4]. כמו כן ייבנו מגדלי תעסוקה ומסחר במתחם צמוד לכביש מס׳ 4.

בהתאם לטבלת ההקצאה המהווה חלק מהתכנית, תתי החלקות הכלולות בחלקות 552, 870, 886, 888, 890, 892 ו- 1103 מקבלים במצב יוצא את מגרשים מס׳ 6 ו- 1 ביעוד מגורים ד׳, ומגרשים מס׳ 21 ו- 22 ביעוד תעסוקה כדלקמן:

	חלקה/מגרש	שטח מגרש	שטח בנוי/עיקרי	מס׳ יח״ד
מצב נכנס	870	5,091 מ״ר	6,273 מ״ר	109 יח״ד
	886	1,536 מ״ר	2,227 מ״ר	35 יח״ד
	888	1,848 מ״ר	2,079 מ״ר	32 יח״ד
	890	1,304 מ״ר	2,000 מ״ר	31 יח״ד
	892	426 מ״ר	חלקות מסחר	
	1103	231 מ״ר		
	552	1,152 מ״ר	מגרש ריק ביעוד מגורים ב׳	
סה״כ		**11,588 מ״ר**	**12,579 מ״ר**	**207 יח״ד**
מצב יוצא גיורא א׳	1	1,593 מ״ר	11,738 מ״ר	131 יח״ד
	6	7,013 מ״ר	29,977 מ״ר	334 יח״ד
	21	1,452 מ״ר	13,899 מ״ר	תעסוקה
	22	1,367 מ״ר	6,802 מ״ר	תעסוקה
סה״כ		**11,425 מ״ר**	**62,416 מ״ר**	**465 יח״ד**

<u>ייעודי קרקע ושימושים – מגורים ד׳</u>

השימושים המותרים הינם מגורים, מסחר, כל החללים והמתקנים הדרושים לרווחת המשתמשים במבנים לרבות מועדון דיירים, חדר כושר וכו׳. בתא שטח מס׳ 11 בלבד יותר גם שימוש למלונאות.

<u>הוראות הבינוי יהיו כדלקמן:</u>

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

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

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

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

קווי הבניין במגרשים 1-6 (מתחם גיורא) יהיו: חזית המבנים המרקמיים תוצמד לקו הבניין לרחוב הנשיא, כלומר קו בניין אפס. תתאפשר נסיגה של עד 5 מ׳ למגדלים בלבד.

[3] בין רחובות הנשיא מצפון, רחוב מנחם בגין במערב, רחוב ש״י עגנון בדרום, דרך המלך במזרח.
[4] מצפון לרחוב הנשיא, בין רחובות הזיתים במערב ומתחם ״סונג״ במזרח.

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

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

מחסנים יתאפשרו בתת הקרקע בלבד.

לא תותר הקמת דירות גן הפונות לרחוב הנשיא.

חניה – ניתן יהיה לחשב את מקומות החניה ברחוב לצורך תקן החניה לשימושים המסחריים. פתרון החניה במגרשי המגורים והתעסוקה, יהיה בתת הקרקע באון מלא. לא יותקנו חניות על קרקעיות במגרשים אלו.

<u>ייעודי קרקע ושימושים – תעסוקה</u>

השימושים המותרים הינם משרדים ומסחר.

7. <u>רישוי</u>

באתר רישוי בנייה של גבעת שמואל, לא נמצאו היתרי בניה של הקמת המבנה הקיים, וכן היתרים בכלל עבור החלקה מושא השומה.

8. <u>מצב משפטי</u>

8.1 <u>נסח רישום</u>

בהתאם להעתק נסח רישום מפנקס בתים משותפים המתנהל בלשכת רישום מקרקעין פתח תקוה, מיום 17.01.2022, עולים הפרטים הבאים:

גוש	:	6189
חלקה	:	870
תת חלקה	:	58
שטח תת החלקה	:	45.1 מ״ר
בעלויות	:	עדי אודאל והודיה
הערות	:	הערת אזהרה סעיף 126 ע״ש א.ב. התחדשות עירונית בע״מ
		הערת אזהרה סעיף 126 ע״ש סגל שדה מיטל
		הערת משכנתא עבור בנק דיסקונט
		הערה בדבר העברה לזרים

8.2. **<u>הסכם מכר</u>**

חרף דרישתי משמאי המבקש להצגת הסכם המכר, הוצג לעיוני הסכם מכר <u>לא חתום</u>. בהתאם לדיווח מידע נדל"ן תת חלקה 58 נמכרה ביום 05.12.2021 בתמורה ל- 1,650,000 ₪.

9. **<u>מהות ההשבחה</u>**

בתוספת השלישית, לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965 מוגדרת השבחה כ"עליית שווים של מקרקעין עקב אישור תכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג". בענייננו, הדרישה לתשלום היטל השבחה היא כתוצאה מאישור תכנית תמ"ל 2006 ומימוש במכר.

10. **<u>השבחה עפ"י שומות הצדדים</u>**

תכנית	ההשבחה לפי שומת שמאי המבקש	ההשבחה לפי שומת שמאי המשיבה
תמ"ל 2006	**אין השבחה**	**305,000** ₪

11. **<u>ריכוז עיקרי המחלוקת בין שמאי הצדדים</u>**

להלן המחלוקות שבין הצדדים כפי שעולות משומותיהם, המסמכים שהועברו ומהדיון:

נושא	עמדת שמאי המבקש	עמדת שמאי המשיבה
שווי מ"ר בנוי למצב קודם	27,265 ₪	21,500 ₪ X שטח ארנונה
שווי מ"ר בנוי למצב חדש	26,270 ₪	בהתאם לסקר שערכו, שווי הדירה במצב חדש 1,520,000 ₪

12. **<u>עמדות וטיעוני הצדדים למחלוקת:</u>**

להלן עיקרי המחלוקת שבין הצדדים כפי שעולות משומותיהם ומהדיון:

12.1. **<u>עמדת שמאי המבקש</u>**

שמאי המבקש טוענים, כי ישנם מצבים תכנוניים ומצבי שוק שהגדלת זכויות בניה אינה יוצרת עליית ערך למקרקעין. לטענתם, יש לבחון האם האפשרות לתוספת הזכויות אכן יצרה עליית ערך במועד הקובע וזאת בהתאם להחלטת ועדת ערר ורדי[5]. על מנת לבחון האם נוצרה השבחה, ערכו שמאי המבקש השוואת שווי לפני ואחרי הפקדת התכנית.

[5] ערר ת"א/85155/15 אריה ורדי נ' הועדה המקומית ת"א מיום 5.12.17 ומיום 9.6.2020

12.1.1. **<u>שווי מ"ר בנוי</u>**

להלן בסיס העקרונות של שמאי המבקש לחישוב שווי מצב קודם ושווי מצב חדש כפי שעולים משומתו:

ע"פ עמדתם של שמאי המבקש, קו "פרשת המים" בין מצבי התכנון, הינו מועד פרסום הפקדת התכנית מיום 7.7.2019. לכן לדידו, בעסקאות ההשוואה במצב קודם, יש להביא בחשבון עסקאות עד מועד ההפקדה, ואילו נתוני ההשוואה לאחר מועד זה יילקחו בחשבון למצב חדש.

שמאי המבקש קבעו התאמה לזמן של 5.5% לשנה. לטענתם, ע"פ נתוני השמאי הממשלתי וסקר שנערך ע"י השמאי אוהד דנוס בערים השונות, מתקבלת עליית מחירים של כ- 55% בעשור האחרון. החישוב השנתי נעשה בחלוקת אחוז השינוי בעשור האחרון ב- 10 שנים.

לפיכך בהתאם לעקרונות אלו, קבעו שווי מ"ר בנוי במצב קודם 27,265 ₪ ושווי מ"ר בנוי במצב חדש 26,416 ₪.

להלן נתוני השוואה לשווי מ"ר בנוי למצב קודם כפי שהובאו בשומתם:

תאריך עסקה	גוש/חלקה	תת חלקה	שטח ארנונה	מחיר עסקה	מחיר למ"ר	מקדם למועד קובע	שווי מ"ר מתואם
6.1.2015	6189/875	59	69	1,080,000₪	15,652₪	1.307	20,460₪
10.1.2016	6189/875	8	54	1,070,000₪	19,815₪	1.239	24,547₪
23.4.2018	6189/875	10	56	1,220,000₪	21,786₪	1.113	24,248₪
23.4.2018	6189/875	10	56	1,220,000₪	21,786₪	1.113	24,248₪
14.11.2018	6189/875	8	54	1,200,000₪	22,222₪	1.113	24,734₪
22.12.2018	6189/875	3	69	1,540,002₪	22,319₪	1.113	24,841₪
30.1.2019	6189/875	44	40	1,000,000₪	25,000₪	1.055	26,375₪
13.6.2019	6189/879	34	54	1,666,667₪	30,864₪	1.055	32,562₪
11.3.2019	6189/879	57	68	1,575,000₪	23,162₪	1.055	24,436₪
25.1.2019	6189/881	53	55	1,595,000₪	29,000₪	1.055	30,595₪
20.2.2019	6189/884	21	40	1,500,000₪	37,500₪	1.055	39,563₪
3.6.2019	6189/884	52	54	1,565,000₪	28,981₪	1.055	30,575₪
ממוצע							**27,265₪**

להלן נתוני השוואה לשווי מ״ר בנוי למצב חדש כפי שהובאו בשומתם:

תאריך עסקה	גוש/חלקה	תת חלקה	שטח ארנונה	מחיר עסקה	מחיר למ״ר
5.8.2020	6189/875	62	68	₪ 1,565,000	₪ 23,015
16.9.2020	6189/875	20	56	₪ 1,370,000	₪ 24,464
15.7.2020	6189/875	58	68	₪ 1,550,000	₪ 22,794
16.10.2020	6189/879	20	54	₪ 1,435,000	₪ 26,574
19.3.2020	6189/879	34	54	₪ 1,600,000	₪ 29,630
28.1.2021	6189/884	46	56	₪ 1,625,000	₪ 29,018
4.2.2020	6189/884	77	68	₪ 1,700,000	₪ 25,000
9.6.2020	6189/870	38	54	₪ 1,400,000	₪ 25,926
3.8.2020	6189/870	79	55	₪ 1,550,000	₪ 28,182
21.5.2020	6189/886	9	69	₪ 1,640,000	₪ 23,768
3.3.2021	6189/888	4	69	₪ 1,713,000	₪ 24,826
26.11.2020	6189/875	75	48.5	₪ 1,460,000	₪ 30,103
19.5.2021	6189/884	12	46.5	₪ 1,400,000	₪ 30,108
7.6.2021	6189/870	25	53.5	₪ 1,423,000	₪ 26,598
25.7.2021	6189/881	28	68	₪ 1,635,000	₪ 24,044
13.3.2021					₪ **26,270**

לטענתם, מתקבל פער זניח של כ- 3%, אשר ממנו למדים שמאי המבקש, כי אין כל השבחה בעקבות תכנית תמ״ל 2006, ואין לתכנית השפעה על השוק מעבר לעליית השוק הכללית שבגינה אין לגבות היטל השבחה.

שמאי המבקש טוענים ביחס לתחשיב בדיקת הסבירות שערכו שמאי המשיבה, כי בבסיס שומת הועדה ישנה שגיאה, מאחר והובא בחשבון תוספת השטח לדירה ולא השווי המלא בשני מצבי התכנון.

בהתאם לאמור לעיל, שמאי המבקש עורך השוואה של שווי מ״ר בנוי בין שני מצבי התכנון לפני ואחרי הפקדת התכנית המשביחה, וטוען כי השווי לא השתנה.

כמו כן, מתייחסים שמאי המבקש לחלופה ב׳ של שמאי המשיבה[6], וטוענים כי דחיה של 3.5 שנים כפי שהביאו שמאי המשיבה הינה דחיה שאינה משקפת את המצב הכלכלי/תכנוני הסביר.

עוד טענו, כי מתקבל מצב אבסורד בתחשיב חלופה ב׳ של שמאי המשיבה, בכך ששווי הדירה למועד המכר, ללא פוטנציאל אמור להיות 1,000,000 ₪, בעוד שמחירים כאלו נמצאו רק בשנים 2015/2016.

בהערת אגב הוסיפו בשומתם שמאי המבקש, כי במצב קודם הייתה קיימת לנכס מושא השומה האפשרות לתמ״א 38 עם מקדם הפחתה עבור וודאות, ומאחר ולטענתם אין כלל השבחה אזי אין רלוונטיות לתחשיב הכולל תמ״א 38.

[6] חלופה ב׳ של שמאי המשיבה נערכה לבדיקת הסבירות ולא הובאה בתחשיב ההשבחה.

12.2. **<u>עמדת שמאי המשיבה</u>**

12.2.1. **<u>שווי מ"ר בנוי</u>**

<u>שווי מצב קודם</u>

שמאי המשיבה אומדים את שווי הנכס במצב קודם לפי שוויה של הדירה במצבה כבנויה בהתעלם מהשפעת התכנית החדשה על המקרקעין. עפ"י סקר מחירים לנכסים דומים לנכס הנדון למועד הקובע תוך עריכת התאמות שלא פורטו, קבעו שמאי המשיבה שווי מ"ר בנוי לפי 21,500 ₪. עוד טוענים שמאי המשיבה כי מאחר ובסוף 2017 נחתם עם הדיירים סוג של הסכם עם יזם, ונכתבו הערת אזהרות לטובת א.ב. התחדשות עירונית בע"מ, יש לנטרל מעסקאות ההשוואה פוטנציאל שהיה גלום עוד לפני הפקדת התכנית.

להלן נתוני השוואה למצב קודם כפי שמובאים בשומתם:

מקור מידע	תאריך	כתובת	גוש	חלקה	תת חלקה	קומה	שטח רשום	שטח ארנונה	מחיר מוערך	שווי למ"ר נטו	שווי למ"ר ברוטו
לפני הפקדת התכנית											
מידע נדלן	1.4.2015	הנשיא 20	6189	870	94	2/5	54	55	₪ 1,189,998	₪ 22,037	₪ 21,636
	23.6.2015	הנשיא 20			86	3/4	54	55	₪ 1,135,000	₪ 21,019	₪ 20,636
	27.2.2017	הנשיא 20			20	5/5	54	55	₪ 1,130,000	₪ 20,926	₪ 20,545
	15.1.2018	הנשיא 20			98	4/5	54	62	₪ 1,010,000	₪ 18,704	₪ 16,290
	21.11.2018	הנשיא 20			100	4/4	54	67	₪ 1,500,000	₪ 27,778	₪ 22,388
ממוצע	17.12.2016										₪ 20,299
התאמות										**%6**	**₪ 21,500**
אחרי הפקדת התכנית											
מידע נדלן	5.8.2020	הנשיא 20	6189	870	79	4/4	54	55	₪ 1,550,000	₪ 28,704	₪ 28,182
	9.8.2020	הנשיא 20			38	2/5	54	54	₪ 1,400,000	₪ 25,926	₪ 25,926
	9.5.2021	הנשיא 21			69	5/5	45	45	₪ 1,450,000	₪ 32,222	₪ 32,222
	7.6.2021	הנשיא 22			25	4/4	45	45	₪ 1,423,000	₪ 31,622	₪ 31,622
ממוצע	29.12.2020										₪ 29,488

כמו כן סקרו עסקאות נוספות במתחם גיורא לדירות ותיקות במצב דומה הכוללות את הפוטנציאל בעקבות תמ"ל/2006, להלן העסקאות כפי שפורטו בשומתם:

מתחם גיורא- המתחם כולל 21 בניינים בני 4-3 קומות מעל ק"ק, במצב פיזי רעוע									
מקור מידע	תאריך	כתובת	גוש	חלקה	תת חלקה	קומה	שטח רשום	שטח ארנונה	מחיר מוערך
מידע נדלן	15.7.2020	הנשיא 2	6189	875	58	1\4	54	68	₪ 1,550,000
	5.8.2020	הנשיא 5			62	3\4	4	68	₪ 1,565,000
	16.9.2020	רדס רוזנבלום			20	4\4	45	56	₪ 1,370,000
	16.10.2020	הנשיא 6		879	20	4\4	45	54	₪ 1,435,000
	19.3.2020	הנשיא 6			34	3\3	54	54	₪ 1,600,000
	13.6.2019	הנשיא 6			34	3\3	54	54	₪ 1,666,667
	11.3.2019	הנשיא 7			57	1\4	54	68	₪ 1,575,000
	6.8.2019	הנשיא 10		881	26	3\4	54	66	₪ 1,540,000
	25.1.2019	הנשיא 11			53	2\4	55	55	₪ 1,595,000
	28.1.2021	הנשיא 14		884	46	3\3	45	56	₪ 1,625,000
	4.2.2020	הנשיא 13			77	2\4	54	68	₪ 1,700,000
	20.2.2019	הנשיא 16			21	3\3	40	40	₪ 1,500,000
	3.6.2019	הנשיא 14			52	3\4	54	54	₪ 1,565,000
	9.8.2020	הנשיא 21		870	38	2\5	54	54	₪ 1,400,000
	5.8.2020	הנשיא 20			79	4\4	54	55	₪ 1,550,000
	3.2.2021	הנשיא 19		888	4	1\4	62	69	₪ 1,713,000
	21.5.2020	הנשיא 17		886	9	3\4	69	69	₪ 1,640,000

<u>שווי מצב חדש</u>

שמאי המשיבה גורסים כי ע"פ סקר מחירי הדירות במתחם לדירות הדומות לדירה מושא השומה וביחס לחלקה 870, טווח המחירים נע בין 1,500,000 ₪ ל- 1,575,000 ₪. לאור מאפייני הנכס וגודלו קבעו את שווי הדירה במצב חדש ב- 1,520,000.

על פי שיקולים ועקרונות שמאי המשיבה, יש לבחון את ההשבחה על ידי בחינת ההפרש בין שווי המקרקעין במצב תכנוני חדש, לעומת שווי במצב קודם. בבחינת ההשבחה, חושב במצב קודם שווי המקרקעין במועד הקובע בהתעלם מהשפעת התכנית המשביחה, ושווי מצב חדש על בסיס שווי המקרקעין עפ"י התכנון המוצע וההטבות התכנוניות. לשיטת שמאי המשיבה המתודולוגיה בחישוב ההשבחה הינה ההנאה הישירה של אותה דירה, קרי דירה מורחבת הכוללת תוספת של 18 מ"ר + מרפסת, חניה ומחסן בבניין חדש. לשיטתו, ההשבחה עבור תוספת הזכויות העודפות (כלומר "דירות היזם") תחושב בעת מימוש הזכויות בהיתר. לפיכך, מחירי המכירה משקפים את תגובת השוק לתמורה שיקבל הדייר כתוצאה מאישור תמ"ל 2006.

12.2.2. **<u>תחשיב שמאי המשיבה</u>**

מצב קודם		
שטח	שווי מ״ר בנוי	סה״כ שווי
56.5 מ״ר[7]	₪ 21,500	₪ 1,214,750
מצב חדש		
שווי ממוצע לדירות דומות		₪ 1,520,000
השבחה		₪ 305,000
היטל השבחה	**50%**	₪ **152,500**

לצורך בקרה ובדיקת סבירות ההשבחה, שמאי המשיבה ערכו תחשיב עבור הגורם המשביח במצב החדש, קרי תוספת הזכויות המוצעת לדירה שבנדון. ע״פ דו״ח כלכלי לפי תקן 21[8], תמורת הדיירים תהיה דירה חדשה בשטח הגדול ב- 18 מ״ר משטח הדירה הקיימת ובתוספת מרפסת בשטח של 12 מ״ר וחניה אחת במרתף.

לצורך קביעת שווי למ״ר בנוי בבניין חדש, סקרו עסקאות לדירות 3 חד׳ חדשות בסביבה[9], מהן עולה שווי בגבולות 23,000 ₪ למ״ר והשבחה בסך של 393,891 ₪ לאחר דחיה לתקופה של 3.5 שנים כמפרט להלן:

	שטח דירת תמורה ברוטו		שווי חדש בדירות גדולות		שווי מצב קודם בנוי
שטח עיקרי ממוצע	18.00	X	₪ 23,000	=	₪ 414,000
מרפסת	12.00	X	₪ 5,750[10]		₪ 69,000
בחינת תוספת השווי					₪ 483,000
בדחיה של 3.5 שנים בשיעור היון 6%					₪ 393,891

[7] שטח עפ״י ארנונה
[8] מסמך רקע לתכנית תמ״ל 2006
[9] פרויקט אקו רמת הדר גו״ח 6369/312 , פרויקט חלומות גבעת שמואל גו״ח 6369/360 , פרויקט סביוני גבעת שמואל גו״ח 6191/70.
[10] מקדם של 0.25 משטח עיקרי

13. הכרעה

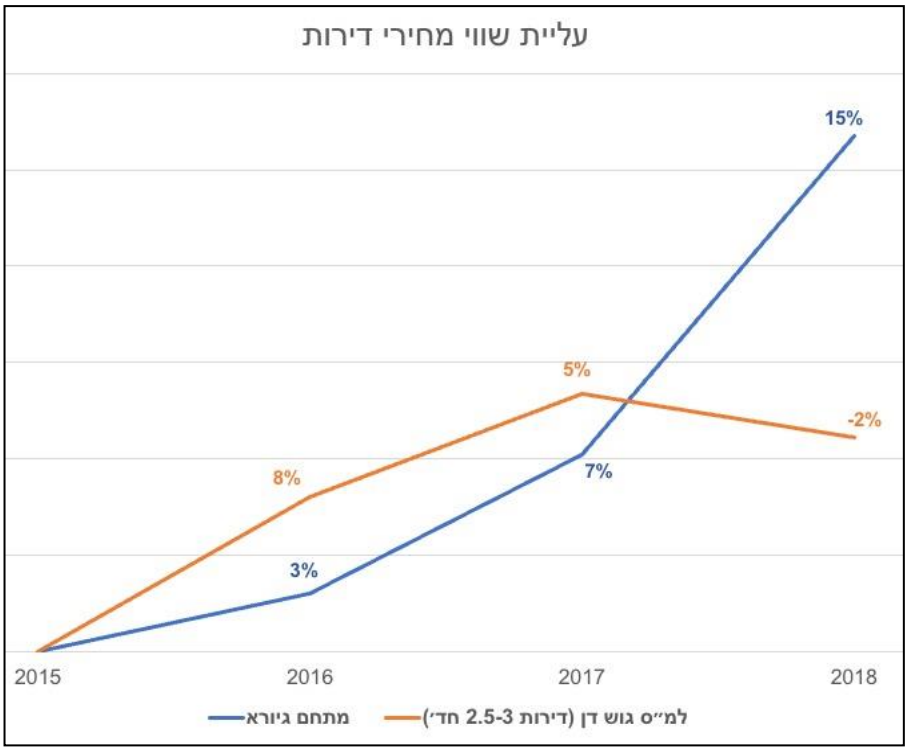
13.1. שווי מ״ר בנוי

שמאי הצדדים חלוקים לעניין שווי מגורים בנוי במצב קודם ובמצב חדש. שמאי המבקש קבעו שווי מ״ר בנוי מצב קודם לפי 27,365 ₪ ובמצב חדש 26,270 ₪. לעומתם שמאי המשיבה קבעו שווי מ״ר בנוי לפי 21,500 ₪ במצב קודם ובמצב חדש מביא בחשבון שווי ממוצע של מחירי התמורה למועד הקובע. כמו כן שמאי הצדדים חלוקים ביחס למועד בו יש לבחון את עסקאות ההשוואה לצורך קביעת השווי במצב קודם. שמאי המבקש התייחסו בשומתם לעסקאות עד למועד הפקדת התכנית ואילו שמאי המשיבה טענו כי עסקאות אלו מגלמות פוטנציאל, הואיל ונחתמו הסכמים עם היזם בטרם הופקדה התכנית המשביחה.

13.1.1. שווי מצב קודם

בחנתי את העסקאות במתחם גיורא אשר דווחו באתר מידע נדל״ן ואשר הובאו ע״י שמאי הצדדים, ומצאתי כי חלקן דווחו עפ״י השטח הרשום וחלקן עפ״י שטח הארנונה, שטח הכולל את המרפסות הסגורות. היחס בין השטח הרשום לשטח ארנונה עומד על כ- 1.25. יוצא אפוא, כי בהתייחס לנתוני מידע נדל״ן ושטחי הדירות מתקבל עיוות של הנתונים. על כן, ועל מנת להגיע לבסיס השוואה אחיד, בחנתי את עסקאות ההשוואה המדווחות בהצלבה לשטח הרשום מתוך נסחי הטאבו ותיקי הבית המשותף של החלקות השונות.

מסקרי עסקאות ההשוואה עולה כי קיימת מגמה ברורה של עליית מחירים משנת 2018, מעבר לעלית מחירי השוק, כשנה לפני הפקדת התכנית שחלה בתאריך 18.07.2019.



ביום 03.11.2017 פורסמו בעיתונים הודעה בהתאם לסעיפים 77 ו- 78 לחוק התכנון והבניה, בדבר הכנת תכנית לצורך קידום תכנית פינוי בינוי במתחם שכונת גיורא וקביעת תנאים שלפיהם יינתנו היתר בנייה ו/או היתרים לשימוש בקרקע ו/או אישור תשריט של חלוקת קרקע בתחום תכנית 427-0530014. השטחים הכלולים בתכנית ומקומם הינו שכונת גיורא ברחוב הנשיא בחלק התחום ברחוב הזיתים ממזרח ובשצ"פ ממערב. מטרת התכנית כפי שהובאה בפרסום הינה קביעת מתחם להתחדשות עירונית, לרווחת דיירי הבניינים ולשיפור המרחב הציבורי ע"י הריסת 6 מבננים ישנים ותוספת יח"ד וזכויות לתעסוקה במתחם. כמו כן, ביום 07.05.2018 חלה הכרזת ממשלה ו/או ועדת שרים לשטח המוגדר והמיועד לתכנון (להלן מתחם גיורא) כמתחם המועדף לדיור. בנוסף, בהתאם לנסח רישום מרוכז עולה כי רשומות הערות אזהרה לפי סע' 126 לטובת א.ב. התחדשות עירונית בע"מ לפני הפקדת התכנית בשנים 2017-2019 על 51 תתי חלקות מתוך 110 תתי חלקות בחלקה שבנדון. על כן, מקובל עלי טיעון שמאי המשיבה כי ההתקשרות בין בעלי הדירות במתחם ליזם שקדמה להליך הכנת התכנית, וכן ההליכים לקידום התכנון, השפיעו על מחירי העסקאות במתחם הנדון. לפיכך, הובאו בחשבון עסקאות השוואה לשנים 2016-2017 ובהתאמה לזמן וככל שקיים פוטנציאל לתמ"א 38 הוא מגולם בשווי.

<u>התאמה לזמן</u>

בחנתי את השתנות מחירי הדירות לדירות קטנות 1-2 חדרים ו- 2.5-3 חדרים עפ"י הלמ"ס באזור המרכז ובערים הסמוכות לגבעת שמואל (פתח תקווה ורמת גן), מהן עולה, כי טווח עליית מחירי הדירות בין הרבעון האחרון של 2016 למועד הקובע (11/2020) נע בין 5% ל- 15%.

כמו כן, סקרתי עסקאות לדירות יד שניה ללא פוטנציאל הרחבה (חדשות יחסית מתחילת שנות ה-2000) בשכונת גיורא ובסמוך למתחם שבנדון, מהן עולה כי שינוי המחירים בממוצע בין שנת 2016 למועד הקובע הינו כ- 20%.

לפיכך, ובהתאם לכל האמור לעיל, אני קובעת התאמת זמן למועד הקובע בשיעור של 4.7%[11] לשנה.

<u>התאמות נוספות</u>

בחנתי 31 עסקאות במתחם הנדון בין השנים 2015-2018 מהן עולות המסקנות הבאות:

1. קיימת שוליות לטיפוסי הדירות השונות

בבחינת נתוני ההשוואה לכל שנה[12], נמצאו מקדמי שוליות לטיפוסי הדירות השונות במתחם ביחס לדירה מושא השומה במקדמים הבאים:

שטח דירה רשום	מקדם שוליות
21	1.4
36	1.2
40	1.0
45	1.0
55	1.0

לפיכך, בעסקאות ההשוואה לא הובא בחשבון דירות ששטחן הרשום מתחת ל- 40 מ"ר.

[11] 1 -1 (1/4)^ 1.2 = 4.7%
[12] ראה נספח מס' 1

2. חלקה 870 בנויה בצורת האות ח', ומורכבת משלושה אגפים, כאשר אגף מס' 2 נמצא במקביל לכביש מס' 4 במרחק של כ- 60 מטרים. לא נמצא כי מחירי הדירות בחלקה 870 נחותות בשווין ממחירי הדירות בחלקות האחרות[13]. בהתחשב בעובדה כי מסד הנתונים כולל 2 דירות הפונות לכביש, על הצד הזהיר, אקבע מקדם מיקום בשיעור של 0.98 לדירות הממוקמות באגף מס' 2 בחלקה 870.
3. בשנים בהם לא קיימת השפעה של תכנית הפינוי בינוי (2015-2017) עולה כי לא קיימת השפעה של תכנית חדרי יציאה לגג על הדירות בקומה הרביעית וקיימת הפחתה נוספת עבור הדירות בקומה חמישית[14]. ניתן להסביר מגמה זו כפי שסברו שמאי המשיבה, כי תוספת השווי מתקזזת עם ההפחתה לדירה בקומה גבוהה ללא מעלית. כמו כן, סבורני כי בתוספת על מבנה וותיק תידרש עלות עודפת עבור חיזוק המבנה ובהתאם לתקן 413 המוביל לחוסר כדאיות כלכלית למימוש הזכויות. לראיה, בכל המתחם נבנה חדר יציאה לגג לדירה אחת בשנת 1992, על אף שתכנית הגגות אושרה בשנת 2013, מתוך כ- 100 יח"ד הממוקמות בקומות העליונות. אף על פי כן ולשם הזהירות, לדירות בחלקה 870 הממוקמות הקומה חמישית[15] אקבע מקדם התאמה לקומה גבוהה בשיעור של 0.98.

לאור האמור לעיל ובהתחשב בשטח הדירה הרשום, בשטח של 45.1 מ"ר, שווי **למ"ר בנוי רשום** במצב קודם הינו 26,100 ₪ ושווי מ"ר בנוי כולל מרפסות סגורות (מהווה לרוב שטח ארנונה) הינו 20,800 ₪.

להלן עסקאות ההשוואה לבחינת שווי מצב קודם:

גוש	חלקה	תת חלקה	יום מכירה	שווי מכירה	חלק נמכר	קומה	שטח רשום	שווי מ"ר מותאם[16]
6189	875	8	10.1.2016	1,070,000 ₪	1	4	54.5	24,537 ₪
6189	879	71	10.8.2016	420,000 ₪	0.5	2	40.4	25,299 ₪
6189	884	18	6.9.2016	420,000 ₪	0.5	1	40.4	25,213 ₪
6189	879	74	18.8.2016	900,000 ₪	1	3	40.4	27,078 ₪
6189	870	20	27.2.2017	1,130,000 ₪	1	5	54.5	25,100 ₪
6189	884	54	4.11.2016	1,250,000 ₪	1	4	54.4	27,657 ₪
6189	884	34	31.1.2017	1,180,000 ₪	1	2	54.5	25,774 ₪
6189	881	17	22.11.2017	60,000 ₪	0.062	1	45.1	24,612 ₪
6189	881	22	5.1.2017	1,400,000 ₪	1	1	54.5	30,679 ₪
6189	870	3	30.10.2017	1,420,000 ₪	1	2	54.5	29,972 ₪
ממוצע במעוגל			**22.12.2016**					**26,600** ₪
התאמה למיקום אגף מס' 2 בחלקה 870							0.98	**26,100** ₪
שווי הדירה במצב קודם במעוגל							45 מ"ר	**1,177,000**

[13] ראה נספח מס' 2
[14] ראה נספח מס' 3
[15] המבנה בנוי 4 קומות מגורים מעל קומת כניסה ויש לטפס 64 מדרגות לקומה חמישית.
[16] זמן, מיקום וקומה.

לפיכך שווי הדירה מושא השומה הינו 1,177,000 במצב קודם.

אציין כי ביחס לנתוני שווי דירות חדשות באזור שהציגו שמאי המשיבה, מתקבל פער של כ- 1.25 ביחס שבין שווי דירה חדשה בשטח של כ-80 מ״ר לדירה ותיקה בשטח דומה.

13.1.2. **<u>שווי מצב חדש</u>**

שמאי הצדדים אינם חלוקים לענין הגישה לבחינת השווי במצב החדש אולם חלוקים על מסד הנתונים עליו יש להתבסס. שמאי המשיבה נסמכו על מחיר התמורה של הדירה שבנדון בעוד שמאי המבקש מבסס את השווי על עסקאות השואה ממועד שלאחר הפקדת התכנית.

ועדת הערר בעניין קיכל[17] דנה בסוגיה כיצד יש לאמוד את שווי הזכויות במצב חדש בתכניות פינוי בינוי ומנתה שלוש אפשרויות כדלקמן:

> **״המתודות השמאיות שבהן ניתן לשום המצב החדש בתכנית פינוי ובינוי והמתודות שננקטו בשומה המכרעת**
>
> את שווי המקרקעין במצב החדש עבור בעליהם, כאשר מדובר במימוש במכר, ניתן להעריך למועד הקובע ביחס לאישורה של תכנית פינוי ובינוי במספר גישות, אשר כל אחת מבטאת בחינה בנקודת זמן שונה:
>
> א. שומה בדרך של השוואה ישירה, על פי מחירי הדירות לאחר אישור התכנית. בגישה זו נמדדת תגובת השוק לתכנית החדשה באופן ישיר שאינו מצריך התאמות רבות. גישת ההשוואה הישירה נחשבת לנכונה והרצויה ביותר, הן על פי התקינה השמאית והן לפי פסיקה ענפה. כפי שיפורט להלן, גישה זו לא ננקטה במסגרת השומה המכרעת והצדדים אינם טוענים כנגד כך.
>
> ב. שומת שוויו העתידי של המגרש לכשיתפנה (בגישת ההשוואה או ע״י חילוץ) ולאחר מכן היוון השווי העתידי לערך נוכחי בתאריך הקובע, וייחוס הערך המתקבל לבעל הדירה המסוימת על פי חלקו היחסי בנכס הקיים, תוך ביצוע התאמות לשם שקלול גורמי הדחיה, אי הוודאות, הסיכון והמושע. גישה זו בוחנת את שווי המקרקעין בהתבסס על מחיר מכירת המגרש כולו כריק במועד בו ניתן להוציא את הבניה אל הפועל עוד בטרם הבניה על פיו. את שווי המגרש כריק, במסגרת חלופה זו ניתן לבחון בגישת ההשוואה, תוך הסקת מסקנות אודות שוויו משווים של מגרשים דומים. או לחילופין ניתן להסיק את שוויו של המגרש כריק בטרם בניה על פי שוויו כבנוי בקיזוז כל העלויות לבנייתו לרבות הוצאות שונות ובכלל הוצאות הריסה (שיטת

[17] ערר ת״א/8199/0718 הוועדה המקומית לתו״ב תל אביב – יפו נ׳ יובל קיכל וליאת רבינוביץ׳ קיכל

החילוץ מאוזכרת בסעיף 57 בעניין אשדר). כפי שיפורט להלן, זו הגישה העיקרית שננקטה בשומה המכרעת.

ג. שומה בגישת היוון ההנאות העתידיות לבעל המקרקעין - דהיינו על פי שוויה העתידי של דירת התמורה שיקבל בעל המקרקעין בעתיד, בתוספת ערכן של הנאות נוספות אותן יקבל (כגון השתתפות בשכ"ד בתקופת הביניים, ונשיאה בהוצאות שונות), והיוון ערכים אלו, כל אחד בהתאם למועדו, למועד הקובע של אישור התכנית. בחינה זו, מניחה כי הדירות וכלל הזכויות שיועברו לידי היזם, הינן זכויות שמשקפות את עלויות הבניה לשם הוצאת הפרויקט לפועל ועל כן אין להביאן בחשבון בבחינת השווי לבעלים. מנגד, נקודת הזמן לביצוע הבחינה הינה השלמת הבניה לכדי דירת תמורה. גישה זו רואה בעסקה כעסקת קומבינציה בה בעלי הדירות תורמים את רכיב הקרקע ואילו היזם את גורם היזמות והוא אף נושא בכל עלויות התכנון וההקמה וכידוע בעסקה כזו ניתן לחשב את שווי הקרקע על פי התמורה אותה יקבל בעל הקרקע בסיום הפרויקט, ובכפוף להיווני התמורות כאמור לעיל. כפי שיפורט להלן, גישה זו ננקטה כביקורת בשומה המכרעת."

שמאי המשיבה התייחסו להנאות העתידיות והציגו את התמורה המשקפת את הרחבת הדירה בשטח של 18 מ"ר + מרפסת + מחסן וחניה בבנין חדש. היקף התוספת להרחבת הדירה נסמך על הדו"ח הכלכלי שאינו נספח מחייב לתוכנית, והתמורה לבעלי הדירות תיקבע בעתיד בחוזה מול היזם כפי שסברו שמאי המשיבה בעצמם. אציין כי חרף בקשות חוזרות ונשנות משמאי המבקש לקבל העתק של החוזה אשר נחתם בין המבקש לבין א.ב. התחדשות עירונית, עד לכתיבת שורות אלו טרם התקבל.

על כן, קיים קושי רב בגישת היוון ההנאות העתידית במקרה שבנדון, כל עוד אינה ידועה באופן וודאי התמורה העתידית לבעלי הדירה.

לפיכך, אבחן את השווי במצב חדש בגישת ההשוואה הישירה כפי שנקטו הצדדים, ובנוסף בגישת השווי העתידי של זכויות הבניה באופן יחסי של בעל הנכס מושא השומה.

<u>גישת ההשוואה הישירה</u>

על מנת לאמוד את שווי התמורה ולמצוא את שווי המקרקעין במצב חדש, אני סבורה כי יש להביא בחשבון את שקלול כלל העסקאות במתחם <u>לאחר אישור התכנית</u> ובסמוך למועד הקובע, ובהתאמה לזמן המשקף את התמורה הסבירה והממוצעת לטיפוס דירה זהה. בחנתי את העסקאות אשר בוצעו <u>לאחר אישור</u> התכנית במתחם גיורא אשר משקפות את מלוא השפעת תמ"ל 2016 מאחר ועסקאות שלאחר הפקדת התכנית ולפני אישורה מגלמות סיכון שיש לנטרל.

להלן עסקות ההשוואה ממידע נדל"ן והסכמי מכר שנמסרו ע"י שמאי הצדדים:

גוש	חלקה	תת חלקה	שטח רשום	יום מכירה	מחיר מכירה	שווי למ"ר רשום מותאם זמן[18] ושוליות[19]
6189	884	46	45.1 מ"ר	28.1.2021	₪ 1,625,000	₪ 34,950
6189	870	69	45.1 מ"ר	9.5.2021	₪ 1,450,000	₪ 30,543
6189	870	25	45.1 מ"ר	7.6.2021	₪ 1,423,000	₪ 29,975
6189	881	28	54.5 מ"ר	25.7.2021	₪ 1,635,000	₪ 29,667
6189	881	21	54.5 מ"ר	22.8.2021	₪ 1,600,000	₪ 29,032
6189	870	6	54.5 מ"ר	28.10.2021	₪ 1,640,000	₪ 29,757
6189	875	86	40.4 מ"ר	31.10.2021	₪ 1,530,000	₪ 33,705
6189	870	58	45.1 מ"ר	5.12.2021	₪ 1,650,000	₪ 32,561
ממוצע			**48 מ"ר**	**31.7.2021**		**₪ 31,300**
שטח רשום של הדירה מושא השומה						**45 מ"ר**
שווי התמורה בממוצע						₪ 1,412,000

לפיכך, שווי הנכס מושא השומה במצב חדש עפ"י גישת ההשוואה הינו 1,412,000 ₪.

<u>גישת השווי העתידי של הזכויות</u>

בהתאם לפס"ד אשדר[20], ישנו יתרון לבחינת ההשבחה בגישה המבוססת על אומדן שווי זכויות הבנייה במצב החדש תוך התייחסות לכלל הפרמטרים המשפיעים על שווי הזכויות, אולם שאר המתודות בהתאם לערר קיכל עומדות בפני עצמם כל עוד נעשות בהתאם להוראות הדין ואין יתרון גורף לשימוש במתודה אחת על פני השנייה:

> "כל עוד המחוקק לא ייחד הוראות לחישוב ההשבחה בתוכנית פינוי בינוי, יש להתייחס לעקרונות חישוב ההשבחה בתכנית זו כבכל תכנית משביחה אחרת. כלומר חישוב הפער בין מלוא הזכויות במצב קודם **לבין מלוא הזכויות במצב החדש**, בניכוי ההוצאות הנדרשות למימוש הזכויות במצב החדש.
>
> ....
>
> אעיר, כי אין בהחלטתי זו כדי לקבוע כי דווקא שיטת המערערת היא בהכרח המתודה השמאית הנכונה לחישוב ההשבחה בפרויקטים של פינוי-בינוי (וראו למשל ערר ת"א 13 8199-07-18 הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב - יפו נ' קיכל, פס' 23 (6.9.2020) לעניין המתודות השונות בחישוב השבחה בפרויקט פינוי-בינוי, במסגרתו מוצגת גם המתודה שהתקבלה על ידי ועדת הערר). אמנם, לשיטת המערערת יש יתרונות בהקשר של פרויקט פינוי-בינוי, אולם כל

[18] התאמת זמן נעשתה עפ"י השתנות מחירי הדירות בהתאם ללמ"ס לדירות 2.5-3 חדרים באזור המרכז.
[19] שיעור מקדם השוליות לדירות במתחם לאחר אישור התכנית שונה משיעור מקדם השוליות לפני אישור התכנית. לשם הזהירות ועל הצד הזהיר אקבע מקדם שוליות בשיעור של 10% לדירות בשטח רשום של 55 מ"ר.
[20] עמ"נ 52383-10-20 ועדה מקומית לתו"ב תל אביב ואח' נ' אשדר חברה לבניה בע"מ

> עוד חישוב ההשבחה נעשה בהתאם להוראות הדין, אין יתרון גורף לשימוש במתודה אחת על פני השנייה.״ (ההדגשות של הח״מ)

לפיכך, בנוסף לגישת ההשוואה הישירה אערוך תחשיב השבחה המבוסס על גישת מלוא שווי הזכויות במצב חדש ללא הפחתות הואיל ולא מצאתי בהוראות התכנית הוצאות הכרחיות למימוש התכנית.

המסגרת הנורמטיבית לקביעת השווי במצב חדש הוא בהתאם לסעיף 11 א׳ לתוספת השלישית בחוק התכנון והבניה כדלקמן:

> ״שותפים במקרקעין או בחכירה לדורות בהם, ישלמו היטל כל אחד מהן באופן יחסי לחלקו במקרקעין המשותפים״

פרופ׳ אהרון נמדר, בספרו היטל השבחה בפרק 7, מסביר את הסעיף כדלקמן:

> ״במקרה של השבחה שנגרמה לרכוש המשותף ההיטל יוטל, לפי הוראת סע׳ 11 הנ״ל, על כל דייר ודייר בנפרד בהתאם לחלקו היחסי ברכוש המשותף. בלשון אחרת דייר בבית משותף יחויב בהיטל השבחה בנפרד, הן על ההשבחה שנגרמה לדירה הרשומה על שמו והן על הרכוש המשותף לפי חלקו היחסי, וזאת לאור סעיף 11 הנ״ל.״

במקרה שבנדון, בעת מימוש במכר של אחת הדירות, נמכר גם חלקה היחסי בזכויות הבניה העודפות מעבר לזכויות הרחבת הדירה. גישתם של שמאי המשיבה אינה תואמת את החוק בהפרדת חיוב הדייר בזכויות הרחבת דירתו בלבד בעת מימוש במכר וחיוב עתידי של היזם בזכויות העודפות בדרך של היתר .

לפיכך יש לבחון את השווי במצב חדש בהתאם לחלקו היחסי בזכויות הבניה.

תכנית תמ״ל 2006 קובעת הוראות איחוד וחלוקה ל- 3 מתחמים נפרדים במתחם גיורא כאשר החלקה מושא השומה כלולה במתחם א׳. התכנית מקצה את מגרשים 1, 6, 21 ו- 22 לחלקה 870 מושא השומה וחלקות 552, 886, 888, 890, 892 ו- 1103. לפיכך יש לאמוד את מלא הזכויות במגרשי התמורה ומהם לגזור את חלקו היחסי של המבקשת מכלל הזכויות.

<u>דחייה</u>

בהתאם להחלטת ועדת הערר בעניין קיכל, אשר דנה בסוגיה זו בנוגע לתכנית פינוי בינוי במתחם דפנה נקבע בין היתר:

> "הדחייה - היא פער הזמנים בין המועד הקובע לבין המועד בו תתקבל ההכנסה או תתבצע ההוצאה. הדחייה אינה אחידה, כך לדוגמא משך הדחייה עד סיום בניית הדירות החדשות (קבלת דירות התמורה) רב בהכרח מן הדחייה שעד תחילת בנייתן (קבלת המגרש הריק, לאחר פינוי והריסת הקיים).
>
> ....
>
> שער ההיוון - מבטא את העובדה כי כסף עכשיו שוויו רב משוויו של אותו סכום בעתיד. סכום כספי המתקבל במועד הקובע שוויו הנוכחי רב מערכו של אותו סכום אשר יתקבל שנה לאחר המועד הקובע. שער ההיוון נמדד באחוזים לתקופת זמן. כך לדוגמא שער היוון של 6% לשנה, משמעותו כי הכנסה בת 100 ₪ המתקבלת עתה, שקולה להכנסה בת 106 ₪ אשר תתקבל בעוד שנה. אם הדחייה רבה יותר וסכום הכסף יתקבל רק בעוד 10 שנים אזי 100 ₪ עכשיו שקולים לכ-179 ₪ בעוד 10 שנים. מקדם ערך נוכחי במקרה זה הינו (0.5584 = 100/179). **בעת קביעת שער ההיוון יש לקחת בחשבון בין יתר הגורמים את שער הריבית בהשקעות אלטרנטיביות, פרמיית סיכון בהתאם לסוג הנכס, טיבו ומיקומו, פרמיה בשל נזילות נמוכה, פחת ככל שקיים (בנכסים בנויים) הוצאות ניהול ועוד. ברי כי ככל שההשקעה נעדרת אלמנטים של חוסר ודאות שער ההיוון נמוך יותר ואילו ככל שההשקעה כוללת אלמנטים של סיכון שער ההיוון גבוה יותר**." (ההדגשות של הח"מ)

עפ"י העתק רישום מרוכז מפנקס הבתים המשותפים של חלקות במתחם, עולה כי למעלה ממחצית הדיירים ישנה הערת אזהרה משנת 2017 בהסכם פינוי בינוי עם א.ב. התחדשות עירונית בע"מ. בהתאם לסיכום דיון שהתקיים בלשכת השמאי הממשלתי הראשי, ביום 8.7.2018 נקבע כי יש לקחת בחשבון הסכמים קיימים במועד הקובע, כך שככל וקיימים יותר הסכמים חתומים מגבלת המושע קטנה יותר. כמו כן נקבע, כי יש להביא בחשבון את תקופת השימוש הזמני בשטח הבנוי אשר תהיה לא פחות מחצי שנה לפני תום תקופת הדחייה. לפיכך, תקופת הדחייה נקבעה ל- 4 שנים בשיעור היוון של 6%. כמו כן, תקופת שימוש הביניים תהיה 3.5 שנים.

בנוסף, בהתחשב בהוראות התכנית, מורכבות הפרויקט ושילוב מגרשים למגורים, מסחר ותעסוקה, הובא בחשבון מקדם הפחתה של 0.9.

שווי מ״ר מבונה מגורים

בתאריך 15.03.2020 התפרסמו תוצאות מכרז רמ״י שמספרו 282/2019, בגו״ח 6369/332 בעיר גבעת שמואל עבור רכישת מגרש מס׳ 1 במושע (58% מהזכויות) בהתאם להוראות תכנית 472-0139089. במגרש מס׳ 1 המיועד למגורים ד׳ ניתן לבנות 72 יח״ד ב- 22 קומות מעל הכניסה הקובעת ו- 4 קומות מרתף חניה. בהתאם לניתוח המכרז מתקבל שווי מ״ר מבונה למגורים בהתאמה לשוליות ובניכוי מושע 8,300 ₪, להלן ניתוח הזכייה:

מחיר זכייה		38,585,215 ₪
הוצאות פיתוח		336,694 ₪
סה״כ מחיר כולל פיתוח		38,921,909 ₪
סה״כ עיקרי + ממ״ד		10,413 מ״ר
שטח פלדלת בממוצע		145 מ״ר
אחוז זכייה	58%	6,079 מ״ר
שווי מ״ר מבונה		6,403 ₪
שוליות[21]	0.9	7,114 ₪
מושע	0.9	7,905 ₪
התאמה לזמן	1.05	8,300 ₪
שווי מ״ר קרקע במעוגל		**8,300** ₪

במקביל בחנתי עסקאות קרקע בעיר גבעת שמואל ממידע נדל״ן לפרויקטים בסדרי גודל של פרויקט מושא השומה ובסמוך למועד הקובע לפיהם מתקבל שווי מ״ר מבונה בהתאמה לדירות בגודל 100 מ״ר 8,500 ₪, להלן עסקאות המכר:

גוש	חלקה	יום מכירה	שווי מכירה (₪)	חלק נמכר	מגרש	עיקרי (מ״ר)	יח״ד	שטח יח״ד פלדלת בממוצע	שווי מ״ר מבונה (₪)	שוליות	שווי מ״ר מבונה לאחר התאמות
6369	326	20.10.2020	100,435,000	1	10	12,889	94	149	7,171	0.9	7,968 ₪
6191	81	8.8.2021	99,450,000	0.995	1001	9,240	84	122	9,753	0.95	10,266 ₪
6369	338	9.2.2020	72,150,000	1	15B	9,559	74	141	6,915	0.9	7,683 ₪
6369	332	30.9.2020	32,189,134	0.416	1	9,549	72	145	7,412	0.9	8,235 ₪
		24.10.2020									**8,500** ₪

בהתאם לעסקאות הקרקע ומכרז רמ״י אני קובעת שווי מ״ר מבונה מגלם חניה ת״ק ומרפסות לדירות בשטח של כ- 100 מ״ר בסך של 8,500 ₪.

[21] שטח פלדלת לדירה טיפוסית בפרוייקט מושא השומה הינו כ- 100 מ״ר

שווי מ״ר מבונה מסחר

בחנתי עסקאות מכר של מסחר שנעשו באזור הנכס מושא השומה, להלן העסקאות:

גוש חלקה	יום מכירה	שווי מכירה	חלק נמכר	שטח	שווי מ״ר בנוי למסחר
006189-0948-019-00	30.1.2019	₪ 600,000	1	23 מ״ר	₪ 26,087
006189-0980-000-00	27.11.2019	₪ 800,000	1	50 מ״ר	₪ 16,000
006185-0365-017-00	23.1.2019	₪ 960,000	1	39 מ״ר	₪ 24,615
006185-0365-016-00	7.7.2019	₪ 850,000	1	62 מ״ר	₪ 13,710
006185-0365-003-00	27.12.2020	₪ 1,275,000	1	28 מ״ר	₪ 45,536
006368-0287-000-00	16.11.2019	₪ 1,500,000	1	99 מ״ר	₪ 15,152
ממוצע	**26.9.2019**				₪ **23,500**

בגישת החילוץ[22] מתקבל שווי מ״ר מבונה למסחר 12,900 ₪.

לשם הסבירות, בשומה מכרעת של השמאית נורית ג׳רבי בגו״ח 6189/1043 נקבע שווי מ״ר מבונה למסחר 12,000 ₪ למועד קובע 21.02.2018 כ- 3 שנים לפני המועד הקובע לענייננו.

שווי מ״ר מבונה תעסוקה

בחנתי עסקאות מכר של משרדים בגו״ח 6368/324 מהן עולה כי שווי מ״ר בנוי למשרדים עומד על 12,700 ₪ כדלקמן:

יום מכירה	שווי מכירה	קומה	שטח ברוטו	חצר[23]	חניות[24]	שטח אקוו׳	שווי מ״ר בנוי אקוו׳
5.8.2020	₪ 3,042,000	1	181	100	4	201	₪ 12,149
26.2.2020	₪ 4,325,555	2	326		3	326	₪ 11,888
23.7.2020	₪ 700,000	5	54		0	54	₪ 12,963
30.5.2021	₪ 3,100,000	8	191		4	191	₪ 13,089
8.7.2021	₪ 3,554,400	9	197		6	197	₪ 13,474
5.11.2020							₪ **12,700**

[22] יזמות 25%, עלויות בניה 5,000 שח
[23] מקדם 0.2
[24] עלות חניה 150,000 ₪

כמו כן, עפ"י דו"ח NATAM, גיליון מס' 46 חציון שני של שנת 2020, בסקר נבדקו 85 מגדלי Class A ב- 9 אזורים מרכזיים עד 30 ק"מ מתל-אביב עולה כי שווי מ"ר משרדים סמוך לגבעת שמואל (בפתח תקווה ובני ברק) עומד על 11,900 ₪ כדלקמן:

אזור	מס' בניינים	שטחים בסקר	שיעור אכלוס חציון שני	מחיר למ"ר חציון שני
פתח תקווה	17	266,375 מ"ר	92%	70 ₪
בני ברק	7	807,280 מ"ר	94%	69 ₪
ממוצע דמי שכירות חודשי למ"ר	**24**	**1,073,655 מ"ר**		**69** ₪
ממוצע דמי שכירות שנתי למ"ר				833 ₪
שיעור תשואה שנתי				7%
שווי מ"ר בנוי				**11,900** ₪

בגישת החילוץ מתקבל שווי מ"ר מבונה לתעסוקה 3,340 ₪ כדלקמן:

שווי מ"ר בנוי ממוצע		12,300 ₪
יזמות	1.25	9,840 ₪
עלויות בניה[25]	6,500 ₪	3,340 ₪
שווי מ"ר מבונה		3,340 ₪

לשם הסבירות, עפ"י שומת השמאי המכריע ד"ר גד נתן מיום 25.04.2018, מתקבל שווי מ"ר מבונה למשרדים בגבעת שמואל בסך 2,380 ₪ למועד קובע 06.11.2017 עפ"י ניתוח חוזה וחילוץ, וכן בשומתו של השמאי המכריע ניקי פרימו מיום 16.08.2017 נקבע שווי מ"ר מבונה למשרדים 2,774 ₪ למועד קובע 26.01.2017.

[25] עפ"י עלויות בניה "דקל" מרץ 2020 משרדים מעל 15 קומות

שווי דמי שכירות

עפ״י הלמ״ס שכר דירה עבור דירות 2.5-3 חדרים באזור המרכז עומד על 3,572 ₪.

בנוסף, מאחר ואין בידי חוזי שכירות לדירות הדומות במאפייניהם לדירה מושא השומה, בחנתי את ההיצע הנמצא באתר יד 2 ברחוב הנשיא בחלקה מושא השומה ובחלקות הנמצאות בתחום התכנית לנכסים דומים.

להלן ההיצע באתר יד 2 :

רחוב	חדרים	קומה	שטח	מחיר	מחיר למ״ר
הנשיא 1	2.5	3	45	3,500 ₪	78 ₪
הנשיא	2	2	50	3,200 ₪	64 ₪
הנשיא 1	2.5	4	50	3,100 ₪	62 ₪
הנשיא	2	2	50	3,200 ₪	64 ₪
הנשיא 17	2.5	3	56	3,700 ₪	66 ₪
הנשיא 5	3	1	60	3,800 ₪	63 ₪
הנשיא	2	2	60	3,000 ₪	50 ₪
ממוצע דמי שכירות מבוקשים למ״ר					**64** ₪
הפחתה למשא ומתן				0.95	61 ₪
שטח הדירה שבנדון		57 מ״ר		דמי שכירות חודשיים	3,400 ₪
הפחתה לדירה רועשת הפונה לכביש מס׳ 4				0.97	3,300 ₪
דמי שכירות שנתיים					39,600 ₪
תשואה שנתית					3.37%

שטח הדירה מושא השומה כולל המרפסות הסגורות הינו כ- 57[26] מ״ר. הדירה פונה לכביש מס׳ 4. על כן, קבעתי דמ״ש ראויים בסך 3,300 ₪ לחודש ו- 39,600 ₪ לשנה.

[26] על בסיס מדידה ע״ג תשריט הבית המשותף.

שווי מגרשי התמורה במצב חדש

מגרשי התמורה במצב חדש כפי שעולים מהוראות התכנית הינם מגרשים 1, 6, 21 ו- 22, להלן התכנון והזכויות במצב חדש בהתאם לתכנית הבינוי, וטבלת הזכויות בהוראות התכנית:

שווי זכויות המגורים במצב חדש										
מגרש	מעל הכניסה		בניין	יח"ד	יח"ד קטנות	שטחי יח"ד קטנות כולל ממ"ד (מ"ר)	בתוספת שוליות[27] (מ"ר)	שטחי יח"ד רגילות כולל ממ"ד (מ"ר)	סה"כ שטח דירתי אקוו' (מ"ר)	מקדם[28]	שטח אקוו'
	עיקרי (מ"ר)	שירות (מ"ר)									
6	29,392	15,030	מגדל	128	25.6	1,920	2,112	10,880	12,992	1	₪ 12,992
6			מרקמי מסחר	30	6	450	495	2,550	3,045	1.015	₪ 3,091
6			מגדל	128	25.6	1,920	2,112	10,880	12,992	1	₪ 12,992
6			מרקמי ללא מסחר	48	9.6	720	792	4,080	4,872	1.03	₪ 5,018
1	11,528	5,895	מגדל	131	26.2	1,965	2,162	11,135	13,297	0.96	₪ 12,765
סה"כ שטח אקוו'											**46,857 מ"ר**
שווי מ"ר מבונה מגורים											**₪ 8,500**
סה"כ שווי זכויות המגורים במצב חדש											**₪ 398,288,538**

שווי זכויות המסחר				
מגרש	עיקרי	שירות	שימוש	שטח אקוו'
1	210 מ"ר	70 מ"ר	מסחר	238 מ"ר
6	585 מ"ר	195 מ"ר	מסחר	663 מ"ר
21	151 מ"ר	50 מ"ר	מסחר	171 מ"ר
22	300 מ"ר	99 מ"ר	מסחר	340 מ"ר
סה"כ שטח מסחר אקוו'				1,412 מ"ר
שווי מ"ר מבונה מסחר				₪ 12,900
סה"כ שווי זכויות המסחר במצב חדש				₪ 18,209,640
שווי זכויות התעסוקה				
21	13,748 מ"ר	4,583 מ"ר	תעסוקה	15,581 מ"ר
22	6,502 מ"ר	2,167 מ"ר	תעסוקה	7,369 מ"ר
סה"כ שטח תעסוקה אקוו'				22,950 מ"ר
שווי מ"ר מבונה לתעסוקה				3,340 מ"ר
סה"כ שווי זכויות לתעסוקה במצב חדש				₪ 76,653,000
סה"כ שווי זכויות מסחר ותעסוקה				**₪ 94,862,640**

מצב חדש			
שווי מגורים			₪ 398,288,538
שווי מסחר ותעסוקה			₪ 94,862,640
סה"כ שווי מצב חדש			₪ 493,151,178
מורכבות רכיב התעסוקה		0.9	₪ 443,836,060
דחיה	4	6.0%	₪ 351,559,730
חלק יחסי		0.370%	₪ 1,300,771
שימוש ביניים	3.5	5.0%	₪ 124,329
סה"כ שווי יחסי מצב חדש במעוגל			**₪ 1,425,000**

[27] תוספת 10% עבור דירות קטנות בשטח של 75 מ"ר.
[28] מקדם שווי בהתאם לתכנית איחוד וחלוקה.

14. **<u>תחשיב ההכרעה</u>**

מצב קודם	
שווי הדירה מצב קודם	₪ 1,177,000
מצב חדש	
מהות	שווי	משקל
שווי מכירה עפ"י גישת ההשוואה	₪ 1,412,000	0.6
שווי זכויות עתידיות	₪ 1,425,000	0.4
ממוצע משוקלל	₪ 1,420,400	
השבחה	**₪ 240,200**	

15. **<u>השומה</u>**

לאור כל האמור לעיל, הגעתי לכלל דעה כי היטל ההשבחה במקרקעין הינו כדלקמן:

גורם ההשבחה	מועד קובע	ההשבחה מלאה	היטל למחצית הזכויות
תמ"ל 2006	16.11.2020	₪ 240,200	₪ 120,100

על סכום היטל ההשבחה תחול הצמדה כחוק.

ולראיה באתי על החתום,

רמה מאור, שמאית מקרקעין

שמאית מכריעה לפי חוק התו"ב

נספחים

נספח מס' 1

שנה/גודל דירות	ממוצע שטח רשום	ממוצע שווי מ"ר בנוי	מס' עסקאות
2015	**45.7**	**₪ 22,836**	**9**
21	21.5	₪ 27,907	1
36	36	₪ 26,042	2
45	45.1	₪ 17,777	1
55	54.5	₪ 21,550	5
2016	**41.1**	**₪ 23,631**	**7**
21	21.5	₪ 32,558	1
36	36	₪ 26,389	1
40	40.4	₪ 21,287	3
55	54.45	₪ 21,305	2
2017	**52.6**	**₪ 23,117**	**5**
45	45.1	₪ 21,458	1
55	54.5	₪ 23,532	4
2018	**48.4**	**₪ 27,616**	**10**
21	21.5	₪ 37,209	1
45	45.1	₪ 26,287	3
55	54.5	₪ 26,682	6
סכום כולל			**31**

נספח מס' 2

סיכום עסקאות ההשוואה במתחם גיורא:

שנים	ללא חלקה 870		חלקה 870		שינוי באחוזים
	מס' עסקאות	ממוצע שווי מותאם שוליות	מס' עסקאות	ממוצע שווי מותאם שוליות	
2015	**6**	₪ **25,631**	**3**	₪ **25,527**	-0.4%
2016	**6**	₪ **26,118**	**1**	₪ **28,460**	9.0%
2017	**3**	₪ **28,185**	**2**	₪ **28,619**	1.5%
2018	**7**	₪ **32,603**	**3**	₪ **32,690**	0.3%

נספח מס' 3

להלן השוואת עסקאות מאותן שנים וגודל דירה:

שנה	שטח דירה	קומה	ממוצע שווי מ"ר בנוי	שוני באחוזים
2015	36	שניה	₪ 26,250	-2%
		רביעית	₪ 25,833	
2017	55	ראשונה ושניה	₪ 24,771	-16%
		חמישית	₪ 20,734	
2018	45	שניה	₪ 24,740	19%
		רביעית	₪ 29,379	