ארז כהן – שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

29 בינואר 2024
מספר מינוי: 431-2022
מספרנו: 974

לכבוד
ועדת הערר לפיצויים והיטלי השבחה - מחוז ירושלים
ערר מס' 8036/21 יחד עם עררים נוספים

העוררים	המשיבה
הילה ואסף יפרח	הועדה המקומית לתו"ב ירושלים
באמצעות השמאים	באמצעות השמאי
יניב גוב ארי ואופיר גבאי	אמיר חופשי
Gayaniv9@walla.com	amir@valuers.co.il

ג.א.נ,

שומה מייעצת להיטל השבחה – תת חלקה 22 בגוש 30415 חלקה 139 חלק ממתחם "מרום גנים שלב ב'" פינוי בינוי ברחוב אברהם שטרן 37 ו-41, 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' 8036/21. 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 101-0409656 ולאור המימוש במכר[1].

[1] בהתאם לחוזה מכר מיום 12/03/2020 נמכרו הזכויות תמורת 1,270,000 ₪.

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 101-0409656- 08/06/2019[2].

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

2.3 ביום 24/12/2023 התקיים דיון באמצעות שיחת וידאו בהשתתפות נציגי הצדדים. סיכום הדיון הועבר לצדדים וניתנה להם האפשרות להגיב.

3. פרטי הנכס

מהות	דירת מגורים במתחם המיועד לפינוי בינוי
גוש	30415
חלק מחלקה	139
שטח רשום של החלקה	1,422 מ"ר
השטח הנישום	דירת מגורים בקומה החמישית בשטח רשום של 49 מ"ר
זכויות משפטיות	בעלות
מיקום	רחוב שטרן אברהם 41, 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 אורגואי בצפון מערב. סביבת הנכס מאופיינת בבנייני מגורים ותיקים בני 4-9 קומות לצד בניינים נמוכים בני 1-2 קומות. הפיתוח הסביבתי מלא.

שטחה הרשום של חלקה 139 בגוש 30415 הוא 1,422 מ"ר. על החלקה בניין ותיק בן 9 קומות הכולל 34 יח"ד. הבניין ותיק ומוזנח. הכניסה לבניין ממפלס רחוב אברהם שטרן לקומה הרביעית. בבניין אין מעלית. חלק מהדירות בבניין הורחבו. עורף המבנה פונה לרחוב גאוני ומעברו בית הספר לאומנויות.

הבניין הינו חלק ממתחם לפינוי בינוי עפ"י תכנית 101-0409656 החלה על 2 בנייני מגורים ברחוב אברהם שטרן 37 ו- 41.

[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.

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

הנכס הנדון מהווה את תת חלקה 22 בגוש 30415 חלקה 139. שטחה הרשום של הדירה הוא 49 מ"ר והיא ממוקמת בקומה החמישית של הבניין ברחוב שטרן 41.

בעת הביקור, טרם החל מימוש הפרויקט.

5. <u>הזכויות במקרקעין</u>

5.1 <u>נסח רישום</u>

בהתאם להעתק רישום מפנקס הבתים המשותפים מיום 14/02/2021 עולה כי שטח תת חלקה 22 בגוש 30415 חלקה 139 הוא 49 מ"ר. החלק ברכוש המשותף הוא 16/667. קיימת הערת אזהרה סעיף 126 על שם קרסו נדל"ן – קדמת היובל – מרום גנים ב' בע"מ. כמו כן, קיימת הערת אזהרה סעיף 126 על שם קוריליו נטליה וטרגנסקי מיכאל.

5.2 <u>הסכם מכר</u>

בהתאם להסכם מכר מיום 12/03/2020 בין יפרח אסף ויפרח הילה (להלן המוכר) לבין נטליה קורילו ומיכאל טרגנסקי (להלן הקונה), עולים הפרטים הבאים:

המוכר מצהיר כי הינו המחזיק והבעלים של דירה בקומה חמישית ברחוב שטרן 41/22 הידועה גם כגוש 30415 חלקה 139/22 לרבות 16/667 חלקים ברכוש המשותף.

המוכר התקשר בהסכם מיום 07/03/2018 עם שאר דיירי הבניין בהסכם במסגרת פרויקט "פינוי – בינוי".

תמורת הזכויות ישלם הקונה למוכרת סך של 1,270,000 ₪. 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 1648

דבר אישורה של התכנית פורסם בי.פ. 1833 מיום 25/06/1972. התכנית חלה על חלקה 232 ומסווגת אותה לאזור מגורים 2. זכויות הבניה הן בינוי של 4 קומות מעל פני הדרך ו- 4.5 קומות מתחת לפני הדרך, 4 דירות לקומה ובסה"כ 34 דירות. שטח כל קומה 255 מ"ר ושטח הבניין 2,170 מ"ר.

6.1.2 תכנית שיכונים ציבוריים 5/08/09

התכנית אושרה בוועדת התיאום לשיכונים ציבוריים מיום 10/01/1973. התכנית מסווגת את חלקה 139 כאזור מגורים רב קומות.

6.1.3 תכנית 1648ג'

דבר אישורה של התכנית פורסם בי.פ. 3759 מיום 18/04/1990 ובעיתונים מיום 03/06/1990.

התכנית מסווגת את חלקות 139 ו- 232 כאזור מגורים מיוחד. מטרת התכנית היא שינוי ייעוד וקביעת תוספת בינוי לשם הרחבת יחידות הדיור בהתאם לנספח הבינוי.

בבניינים הארוכים במגרשים 16, 17, 18 תותר תוספת בניה של חדר ומרפסת בהתאם לטיפוס 2 בנספח הבינוי וביתר הבניינים תותר תוספת בניה של שני חדרים בהתאם לטיפוס 1 בנספח.

שטחי התוספות יהיו כדלקמן:

במגרש 11 (חלקה 232) סה"כ תוספת 1,402 מ"ר, שטח הבניה המאושר הוא 2,170 מ"ר. בחלקה 139 סה"כ התוספת 1,402 מ"ר, שטח הבניה המאושר הוא 2,170 מ"ר. לקומה העליונה יתווסף גג מעל המרפסות. סגירת מרפסות תהיה סגירה אחידה מאלומיניום.

הבניה תבוצע בו זמנית ובהינף אחד בכל בניין.

בהתאם לנספח הבינוי התוספת לדירות תהיה 41.23 מ"ר המורכב מ- 29.47 מ"ר ועוד 11.76 מ"ר מרפסת.

6.1.4 תכנית 1648ה'

דבר אישורה של התכנית פורסם בי.פ. 4575 מיום 09/10/1997.

התכנית חלה על כל תחום שטח תכנית 1648ג'.

שלבי הביצוע של תכנית 1648ג' יהיו כדלקמן:

בכלל הבניינים (למעט 16, 17, 18) תוספות הבניה תיבננה בשלבים באופן שהבניה תבוצע מקרקע כלפי מעלה ובאופן שתוספת הבניה המוצעת לשתי יחידות דיור הצמודות בקיר משותף תיבנה בהינף אחד בלבד, בכל קומה. לא

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

יותר דילוג על קומה כלשהי ובמקרה של ביצוע חלקי יהווה גמר הגג של התוספת מרפסת תקינה עם מעקה, ריצוף וכיו"ב לרווחת הדירה שמעליה.

6.2 מצב חדש תכנית 101-0409656

דבר אישורה של התכנית פורסם בי.פ. 8248 מיום 20/05/2019 ובעיתונים מיום 24/05/2019.

התכנית מהווה תכנית התחדשות עירונית ברחוב אברהם שטרן 37 ו- 41.

התכנית מסווגת את הבניינים כאזור מגורים ד' ומטרתה קביעת הוראות פינוי מבנים קיימים ובניית חדשים תחתיהם בהיקף של 240 יח"ד לרבות שטחים מבונים לשימוש ציבורי אשר יירשמו על שם העירייה.

שימושים

מגורים, מסחר בבניין מס' 1, מועדון קשישים בבניין מס' 2 כמסומן בנספח הבינוי, ומעלית למעבר ציבורי ממונע המחבר בין רחוב שטרן לרחוב גאוני.

עיקרי ההוראות

בינוי ופיתוח - הבינוי המוצע בתכנית זו מתחלק ל- 2 בניינים. נספח הבינוי מחייב לעניין קווי הבניין, מספר הקומות וגובה המבנים המירבי. יותר שינוי של עד 1 מ' מהגובה המצוין בנספח הבינוי. בשטחים שאינם מקורים תותר בניית מצללות בהתאם לתקנות התכנון והבניה ובתנאי אחידות עיצובית. מפלסי הכניסות לבנייני המגורים מרחוב שטרן ומרחוב גאוני יהיו בהתאמה למפלסי הרחוב שיפותחו בדגש על רחוב גאוני. היזם ישקם כל שטח שיפגע כתוצאה מהעבודות. גובה הגדרות לא יעלה על 1.2 מ' ממפלס המדרכה. הטיילת לאורך רחוב שטרן המסומנת כזיקת הנאה תהיה מורכבת מרצועה ברוחב שלא יפחת מ- 3 מ', מגוננת או מרוצפת ויהיו נטועים בה עצים כל 8 מ'.
מרפסות - תיאסר סגירת השטחים המיועדים למרפסות בתכנית זו בכל צורה שהיא. תותר הקמת מרפסת סוכה בחזית הניצבת לרחוב, ממפלס הפארק ועד לקומה השתים עשרה מעל רחוב גאוני.
תמהיל הדירות המוצע יכלול 20% יח"ד קטנות, ששטחן לא יעלה על 88 מ"ר, ובכלל זאת 20 דירות בשטח של 70-50 מ"ר.
גגות- גגות המבנים יהיו שטוחים. לא תותר בניה על הגג. הצבת מתקנים טכניים תיעשה בצורה מסודרת ואחידה. תותר הצמדת חלקים משטח הגגות לשימוש הדירה שמתחתיו. הבניינים לא יחויבו בקולטני שמש כפתרון לאספקת מים חמים.
חניה – מקומות החניה יהיו עפ"י תקן החניה לעת מתן היתר בניה.
רישום שטחים ציבוריים- בבניין 2 יבנה מועדון קשישים לטובת עיריית ירושלים בשטח של 300 מ"ר וחצר של 100 מ"ר שתהיה צמודה לשטח המועדון, בתיאום עם עיריית

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

ירושלים. הכניסה אל מבנה הציבור תהיה נגישה לנכים ונפרדת מן המגורים וזאת בתיאום ובאישור המחלקה למבני ציבור. כמו כן, יתוכנן מעבר ציבורי ממונע בשטח של כ- 38 מ"ר. שטחים ציבוריים אלה יעברו לטובת עיריית ירושלים וירשמו על שמה.

<u>שמירה על עצים בוגרים</u>

עצים לעקירה בעלי ערכיות בינונית ונמוכה יכרתו בתמורה לפיצוי נופי בשלב היתרי הבנייה, בתיאום עם אגף שפ"ע בעיריית ירושלים.

יוזם התכנית יתחייב לטעת עצים חדשים במקום העצים שכרת, בהתאם למפורט בבקשה להיתר בנייה.

<u>מסחר</u>

שטחי המסחר יוגבלו ל- 120 מ"ר. שטחי המסחר יוגבלו למפלס הכניסה הקובעת מרחוב שטרן. תיאסר חזית מסחרית אטומה. לעסקים מסוג בתי קפה תותר הקמת מטבח מחמם בלבד.

<u>תנאי למתן היתר</u>

הבקשה להיתר תכלול תכנית פיתוח עבור שטחי הטיילת.

תנאי למתן היתר בניה יהיה רישום הערת אזהרה עבור מבני הציבור שיועברו לעיריית ירושלים ורישום הערת אזהרה לזיקת הנאה לציבור בשטח התכנית.

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	עיקרי ת"ק	שירות ת"ק		מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	
מגורים	1	9,818.0 מ"ר	3,384.0 מ"ר	1,355.0 מ"ר	8,500.0 מ"ר	120 יח"ד	24	10	1,500.0 מ"ר
מסחר	1	120.0 מ"ר							
מבנים ומוסדות ציבור	2	150.0 מ"ר		150.0 מ"ר					
מגורים	2	9,922.0 מ"ר	3,370.0 מ"ר	1,503.0 מ"ר	8,500.0 מ"ר	120 יח"ד	24	10	1,500.0 מ"ר

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 עד 240, תותר חלוקה שונה של יח"ד בין המבנים ובלבד שסך יח"ד לא יעלה על 240.

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 ויידרש פיר אשפה תותר תוספת 10 מ"ר שטח שירות לכל קומה בכל בניין.

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

מספר קומות החנייה התת קרקעית ושטחם הסופי יקבע עפ"י תקן החניה. לא יהיה בתוספת שטח חניה מעבר לרשום בתכנית זו משום סתירה להוראות התכנית.

מפלס הכניסה הקובעת מתייחס לרחוב שטרן.

ניתן יהיה לנייד שטחים עיקריים ממעל הכניסה הקובעת אל מתחת לכניסה הקובעת.

<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	התנייה
0	תנאי להיתר בנייה ראשון	הגשת תכנית המחברת בין רחוב גאוני לרחוב קוליץ
1	הריסת מבנה קיים בחלקה 232 וקבלת היתר לחפירה ודיפון	
2	מתן היתר איכלוס לבניין 1	השלמת הדרך בקטע המקביל לחלקה בתא שטח 4 ובתא שטח 5 לרבות השטח עם זיקת ההנאה
3	הריסת מבנה קיים בחלקה 139 וקבלת היתר לחפירה ודיפון	
4	מתן היתר איכלוס לבניין 2	השלמת הדרך בקטע המקביל לחלקה בתא שטח 4 ובתא שטח 5 לרבות השטח עם זיקת ההנאה, השלמת פיתוח הטיילת, וכן השלמת בניית השטחים המיועדים למבנה ציבור
5	ניתן יהיה להרוס ולבנות כל אחד מהמבנים בנפרד בכל סדר שיבחר ללא מחויבות לסדר הכרונולוגי של השלבים הקודמים תוך ביצוע החלק הרלוונטי מכביש הגישה עד לבניין וביצוע חניה תת קרקעית המשרתת את הבניין בלבד או שני בניינים	
6	פיתוח וביצוע הדרך המחברת בין רחוב גאוני לרחוב קוליץ	קבלת היתר איכלוס לבניין הראשון שייבנה

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 העוררים
101-0409656	08/06/2019	386,160 ₪	82,000 ₪

8. עיקרי עמדות הצדדים

8.1 עמדת המשיבה

השווי במצב החדש חושב לפי החלק היחסי של הדירה הנדונה מתוך שווי הזכויות לבניין החדש לפי תכנית 101-0409656. בניין מס' 2 (הבניין הרלוונטי לנכס הנדון) יכלול 24 קומות מעל מפלס הכניסה ו- 10 קומות מתחת למפלס הכניסה, שצ"פ ושטח מבונה למבנ"צ. סה"כ ייבנו 120 יח"ד בשטח עיקרי כולל של 11,425 מ"ר ו - 1,440 מ"ר ממ"דים. משווי המצב החדש בוצעו הפחתות לגודל, למורכבות, לדחייה וכן הופחתו עלויות הריסה.

במצב הקודם הוערך שווי הדירה במצבה לרבות זכויות בניה שטרם מומשו. לא הובאו בחשבון זכויות בנייה לשטחי ממ"דים מאחר שערכי השווי מהסביבה מגלמים את האפשרות לבניית ממ"דים (הכפופה לדחייה ומושע, בינוי חדש על קיים ופונקציונליות).

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 אל מול השווי הבנוי במצב הקודם וגזירת החלק היחסי של המבקש 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 1,629,559 ₪ הנמוך ב- 200,000 ₪ מהשווי שנקבע לנכס במסגרת נספח לטבלת הקצאה ואיזון לתכנית 101-0409656, בסך של 1,830,514 ₪.

הקביעה בשומה האחרת כי השווי במצב החדש צריך להיגזר משווי העסקה בנכס, מהווה קביעה שגויה הנוגדת את פס"ד אשדר כאמור. עוד נאמר בפס"ד, כי לא ניתן להתבסס על ההנחה כי הדיירים מתנהגים בצורה רציונלית ויש להציג ראיות ונתונים שונים שיש בהם כדי ללמד כי אכן השוק פועל באופן מאוזן.

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

מחיר של עסקה בדירה 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 ואינה רלוונטית לדייר. בנוסף לכך, ברוב המכריע של הפרויקטים, בהסכמי הפינוי נקבע שהיטל ההשבחה יחול על היזם המפנה ולא על הדייר.

מחיר המכירה של דירה משקף זכות חלקית בדומה למכירת זכות חלקית אחרת כמו זכות חכירה. מכירת זכות שאינה משקפת את מלוא הזכויות צריכה לעבור התאמות שמאיות בדיוק כפי שנמכרת זכות חכירה כשניצול מלוא הזכויות התכנוניות כפוף לתשלומים לרמ"י. לא יעלה על הדעת שהשווי לעניין היטל השבחה יהווה את השווי החסר של מכירת זכות חכירה. ההתאמה מדירות שנמכרו, מחייבת התאמות שמאיות לזכות הרלוונטית לצורך היטל השבחה, כך שהסתמכויות על עסקאות מכר בלבד ללא בדיקה והתאמות ובחינת כל הפרויקט מהווה עבודה חלקית.

בהתייחס לטענת העוררים כי רווחיות הפרויקט עומדת על 17.57% ולכן לא חל תשלום היטל השבחה, טען שמאי המשיבה כי הפטור שניתן ביחס לרווחיות הפרויקט, חל במימוש בהיתר בניה ועל היזם בלבד ואינו חל בעסקאות מכר כבמקרה הנדון.

<u>מקדם הדחיה</u>

בהתאם לתסקיר חברתי שצורף למסמכי התכנית שעודכן ביום 10/04/2019 הוחתמו 39 יח"ד מתוך 68 יח"ד המהווה סך של 57% לפיכך, במסגרת החישוב במצב החדש הובא בחשבון מקדם דחיה למימוש התכנית בשיעור 0.816 לבניין מס' 1 המשקף 3 שנים בשיעור היוון 7% ומקדם דחיה בשיעור 0.713 לבניין מס' 2 המשקף 5 שנים בשיעור היוון 7%. הדחייה חושבה בין היתר בהתאם לתקופה בה יפעל היזם להחתמת כלל הדיירים ולכן אין להביא בחשבון הפחתה נפרדת למושע.

<u>עלות מטלה ציבורית</u>

התכנית אינה מגדירה כי על היזם חלה חובת הקמת מבנה הציבור. לפיכך, שומת המשיבה נערכה תחת ההנחה שמבנה הציבור יוקם ע"י העירייה. גם אם המטלות היו חלות על היזם הרי שעפ"י הנחיות משפטיות בפרויקטים של פינוי בינוי אין להפחית מטלות ציבוריות אלא אם כן יש הסכם טרום תב"ע, שזה לא המקרה הנדון. כמו כן, אין להפחית את עלות המטלה כיוון שמדובר בהסדר קנייני שיוסדר מול המחלקות הרלוונטיות בעיריית ירושלים. לחיזוק טענתו, הפנה שמאי המשיבה לשומה מכרעת של בועז קוט בגו"ח 30415/230 לפיה לא הופחתה עלות המטלה הציבורית. בהתאם לכך, ובהתאם לסעיף 249 לפקודת העיריות, העירייה היא זו שמחויבת לביצוע הצרכים הציבוריים בתחומה. בנושא המטלות הציבוריות ייתכן שהיזם יתמודד מול העירייה בעת

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

קבלת היתר הבניה או היתר אכלוס. הפתרון לקושי זה לא יכול להינתן במסגרת התכנית. את הפתרון הראוי ניתן לספק בהסכמים חוץ תכנוניים או בהסדרה בחוק או בחוקי עזר אך בטח שלא במתן הפחתה למטלות הציבוריות מהשווי במצב החדש. בנוסף, אין להביא בחשבון דחיה לביצוע המטלה הציבורית.

<u>עלות עודפת לחניות</u>

קיים קושי רב במציאת עסקאות לחניות בשכונת קרית היובל בכלל וברח' שטרן בפרט. הפרויקט הנדון אינו ממוקם בסמיכות לציר רק"ל ולפיכך נקבע לו תקן חניה של 1:1 לדירות עד 95 מ"ר ו- 1.33 לדירות שמעל 95 מ"ר. דירה שתימכר ללא חניה תהיה דירה שאותה יתקשה היזם למכור על אחת כמה וכמה באזור המתוכנן להתחדשות עירונית עם מצוקת חניה עתידית. ההנחה הינה שהשוק פועל בצורה משוכללת מאחר שקיימים נתונים שלא ניתן לכמת אותם באופן אמפירי כגון מחיר החניה האמיתי וזאת בשונה מאזורים שונים בירושלים בהן קיימות יח"ד שנמכרות ללא חניה לאור קרבה למתע"ן.

שווי החניה בשומה האחרת מבוסס בין היתר על עסקת מכר של מקום חניה מיום 08/02/2016 בגו"ח 30143/143 בסך של 50,000 ₪. עסקאות מכר של חניות בפרויקטים חדשים מהוות עסקאות של חניה שניה או שלישית בפרויקט. לעניין זה הפנה לשומה מכרעת של שלומי יפה בגו"ח 4242/175 הקובע שמחירה של חניה שניה אינו משקף שווי של חניה ראשונה הצמודה לדירה. לפיכך, בחינת שווי למקום חניה במקרה הנדון ייבחן בהתאם למקדם התאמה שניתן לדירה ללא חניה לעומת דירה עם חניה צמודה כדלקמן:

בהתאם לשומה מכרעת של גבע בלטר בגו"ח 30075/77 נקבע מקדם התאמה 0.9 לדירה ללא חניה ביחס לדירה עם חניה.

עפ"י החלטת בית משפט השלום בחיפה 47843-10-15 נקבע כי שווי חניה הינו 50,000 ₪ בהתבסס על יישום מחקר דלפי (20% משווי חדר בדירה) המביא לתוצאה לפיה שווי חניה הוא 44,000 ₪ בסביבה בה אין מצוקת חניה. בסביבה בה קיימת מצוקת חניה יש להגדיל את השווי ל- 55,000 ₪. לפי מקדם 0.4 למ"ר משווי מגורים מתקבל שווי של 45,454 ₪ (שווי דירה 1,100,000 ₪). בקביעה התבססה כב' השופטת סיגלית מצא על פסיקות שונות. בהתאם לכך, ראוי כי בקביעת שווי מקום חניה בפרויקט הנדון שבו מתוכננות להיבנות 240 יח"ד חדשות שיביאו להגדלה במצוקת החניה, ייבחן שווי החניה בשיעור של 10% משווי דירה עם חניה. במחקר דלפי שפורסם ע"י לשכת השמאים בפברואר 2015 שוויה באחוזים של עמדת חניה הצמודה לדירה בבית משותף ביחס לשווי חדר בה, בהנחה שאין מחסור בחניות בסביבת הבית, כשעמדת החניה מקורה הוא 14.452%. במחקר דלפי שפורסם ע"י לשכת השמאים בפברואר 2017 באזור שבו

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

קיימת מצוקת חניה, שווי מ"ר בנוי לדירה עם חניה צמודה הוא 100% ושוויה של אותה דירה בלי חניה צמודה הוא 90%.

חישוב עלות עודפת

סה"כ שווי יח"ד	110 X ₪ 18,500 = ₪ 2,035,000 מ"ר
שווי מקום חניה ראשון כולל מע"מ	₪ 2,035,000 X 10% = ₪ 203,500
סה"כ מקומות חניה לפי נספח	139 מקומות חניה
סה"כ שווי חניות	₪ 28,286,500
סה"כ שווי חניה ללא מע"מ	₪ 24,176,495
עלות הקמת חניות	₪ 18,368,000
עלות עודפת	**-**

בהתאם לחישוב שלעיל, מתקבל כי אין עלות עודפת לחניה.

שכר דירה

תקופת תשלום דמי השכירות הינה בהתאם לעקרונות שנקבעו בסיכום דיון שהתקיים בלשכת השמאי הממשלתי הראשי מיום 08/07/2018 בנושא היטל השבחה במיזמי פינוי בינוי. בהתאם לפרסומים מאתר יד 2 מיום 25/02/2020 עולה כי דמי השכירות נעים בין 51 ₪ למ"ר ל- 66 ₪ למ"ר.

נתוני שווי למגורים

עסקאות לדירות ישנות – שמאי המשיבה הפנה לעסקאות מבניינים ישנים שנערכו בשנים 2018-2020 ברחוב שטרן אברהם מהן התקבל שווי של כ- 21,000 ₪ למ"ר בנוי. לאחר בדיקה מדגמית של השטח המדווח מול תשריטי הבית המשותף עולה כי מדובר בשטח נטו. לפיכך, בהתאמה לשטח ברוטו 1:1.1, מתקבל שווי של כ- 19,090 ₪ למ"ר בנוי. בהתאמה למועד הקובע, מאפייני הנכס הנדון וניכוי זכויות בניה נוספות, מתקבל שווי מ"ר בנוי ברוטו בסך של 19,000 ₪. בניכוי יזמות 20% ועלות בניה 6,500 ₪ מתקבל שווי של 9,300 ₪ למ"ר מבונה בבניה ישנה.

עסקאות לדירות חדשות – שמאי המשיבה הפנה לעסקאות בפרויקטים חדשים:

עסקאות לדירות חדשות				
גו"ח	**מיקום**	**מועד עסקאות**	**שטח ממוצע**	**שווי מ"ר בנוי בממוצע**
30398/122	רבינוביץ אהרון 32	2019	93 מ"ר	₪ 23,975
30413/88	בוליביה 4	2018-2019	83 מ"ר	₪ 20,161
30435/46	דהומיי 10	2018-2020	100 מ"ר	₪ 19,294

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

עפ"י כתבה באתר Bizportal מיום 11/08/2019 לפרויקט במסגרת תמ"א 38 לתוספת 70 יח"ד חדשות בשכונת קריית היובל, עולה כי המחיר למ"ר בנוי במחירי פרייסיל הינו בטווח של 17,500 ₪ ל- 22,000 ₪ למ"ר (מגלם מרפסת וחניה). כתבה זו הינה לשם קביעת רף תחתון למחירים הואיל וקיים קושי לערוך הפרדה בפרויקטים חדשים במסגרת התחדשות עירונית במערכת מידע נדל"ן כיוון שהדיווחים הינם עסקאות שהיזם ביצע מול הדיירים ואינם בהכרח עסקה לצד ג'.

<u>סיכום נתוני שווי לדירות חדשות</u>

עסקאות ההשוואה שהובאו בחשבון מרחוב רבינוביץ' מהוות את הרף העליון לאור המיקום ואילו רחוב דהומיי בשכונת קרית מנחם מהווה את הרף התחתון. כמו כן, העסקאות 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 110 מ"ר. משווי זה הופחתו מע"מ, יזמות 20% ועלות בניה 7,800 ₪, והתקבל שווי של 7,870 ₪ למ"ר מבונה.

<u>סיכום ערכים ומקדמים</u>

שווי מ"ר בנוי ברוטו למגורים בבניה ישנה	19,000 ₪
שווי למ"ר מבונה בבניה ישנה	9,300 ₪
שווי מ"ר מבונה למגורים בבניה חדשה	7,870 ₪
שווי מ"ר מבונה למסחר	11,000 ₪
דמ"ש ראויים למ"ר	55 ₪
עלויות הריסה ופינוי למ"ר	300 ₪
הפחתה בגין בינוי חדש על ישן למ"ר	700 ₪
דחיה למימוש הזכויות במצב הקודם	0.89
מקדם הפחתה בגין גודל ומורכבות הפרויקט	0.873
מקדם לשטח ממ"ד	1
מקדם דחיה לבניין 1 בגין שלביות ביצוע , 3 שנים 7%	0.816
מקדם דחיה לבניין 2 בגין שלביות ביצוע , 5 שנים 7%	0.7129
תקופת הבניה	48 חודשים

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.

ערכי השווי בשומת המשיבה הינם מנכסים הכלולים בתחום אתר עתיקות מוכרז ולפיכך אין להביא בחשבון הפחתה לאתר עתיקות.

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

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

תחשיב המשיבה

שווי מצב חדש							
מהות השטח	**יח"ד**	**שטח עיקרי**	**ממ"ד**	**מקדם דחיה**	**תקופת השכירות**	**שווי למ"ר מבונה**	**סה"כ שווי**
בניין 2	120	11,425 מ"ר	1,440 מ"ר	0.713		₪ 7,870	₪ 72,188,104
שכ"ד	34	70 מ"ר			48 חודשים	₪ 55	₪ 6,283,200
סה"כ שווי לפני הפחתות							₪ 78,471,304
עלויות הריסה ופינוי עבור 2,318.96 מ"ר קיים, לפי 300 ₪ למ"ר							₪ 695,688-
סה"כ שווי לאחר הפחתות							₪ 77,775,616
סה"כ שווי מצב חדש לאחר הפחתה לגודל ומורכבות							₪ 67,932,235
סה"כ שווי יחסי תת חלקה 22 מכלל הבניין 2.4%							**₪ 1,629,559**

שווי מצב קודם			
מהות	**שטח**	**שווי למ"ר מבונה/בנוי**	**סה"כ**
שווי הדירה כבנויה	49 מ"ר	₪ 19,000	₪ 931,000
שווי זכויות הבניה הנוספות	41.23 מ"ר	₪ 8,277	₪ 341,260
הפחתה בגין בינוי חדש על ישן	41.23 מ"ר	₪ 700	₪ 28,861-
סה"כ שווי מצב קודם			**₪ 1,243,399**
השבחה			**₪ 386,160**

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 העוררים</u>

בהחלטת ועדת ערר בעניין אשדר נקבע כיצד יש לחשב את ההשבחה בפרויקטים של פינוי בינוי. בחינת ההשבחה אפשרית בגישת העלות ובגישת ההשוואה. בשתי הגישות יש להגיע לשווי שוק. גישת העלות, במקרה זה, פחות יעילה ולכן נקבע שגישת ההשוואה, לאור היציבות והפשטות, עדיפה ומביאה למס אמת. היטל ההשבחה מוטל על רכיב ההתעשרות האמיתית ומקום בו קיימות עסקאות בנכס הנדון יש לקבוע את שווי הנכס עפ"י עסקאות אלו. שמאי העוררים הפנו לשומה מכרעת של נאוה סירקיס בגו"ח 30439/73 אשר בחנה את ההשבחה בשתי חלופות. במסגרת חלופה הראשונה נבדק, האם חלה עליית מחירים בחלקה בעקבות אישור התכנית. מסקנת השמאית המכריעה בעקבות בדיקת מספר רב של עסקאות השוואה לפני ואחרי אישור התכנית כי קיימת עליית שווי מסוימת. במסגרת החלופה השנייה נבדק, שווי הדירה במצב הקודם בהתאם לעסקאות ההשוואה טרם אישור התכנית כאשר השווי במצב החדש חושב לדירת מגורים חדשה בנויה תוך ביצוע הפחתות, כגון, דמי שכירות בתקופת הבניה, עלויות הריסה ופינוי, התייחסות לשטח הדירות, הפחתת עלות בניה לחניה תת קרקעית, הפחתה לזמינות והפחתה למורכבות והיקף הפרויקט. כלומר, שווי בנוי כדחוי תוך שימוש במקדמי התאמה רלוונטיים. במסגרת בדיקת החלופות עולה בהכרעת סירקיס כי ההשבחה בחלופה השנייה גבוהה מההשבחה בחלופה הראשונה כאשר בהכרעה נקבע כי יש לתת עדיפות לחלופה הראשונה וזאת מהטעם שהעסקאות משקפות את התנהגות השוק במבחן שווי שוק אובייקטיבי.

בהתאמה להחלטת ועדת הערר ולהכרעה בשומת נאוה סירקיס, שווי המצב הקודם ייבחן עפ"י עסקאות ללא צפי לפרויקט או צפי כללי.

לאחר בדיקת עסקאות מהמתחם הנדון שנערכו לפני ואחרי אישורה של תכנית 101-0409656 נמצא כי הפער נמוך משמעותית מגובה ההשבחה בשומת המשיבה. לפיכך, יש לחשב ולקבוע תחשיב שמאי המתבסס על העקרונות בהחלטת ועדת הערר בעניין אשדר.

<u>שווי במצב הקודם</u>

גו"ח	יום מכירה	שווי מכירה	שטח	קומה	התאמה לקומה לעומת קומה +1/-1 ממפלס הכניסה	התאמה לקומה	שווי למ"ר בנוי	שווי מתואם
30415-233-014	25/02/220	₪ 1,350,000	56.00 מ"ר	0	1	1.015	₪ 24,107	₪ 24,469
30415-233-024	20/03/2018	₪ 1,330,000	56.00 מ"ר	3	2	1.03	₪ 23,750	₪ 24,463
30139-75-8	23/03/2020	₪ 1,295,000	53.50 מ"ר	4	3	1.045	₪ 24,206	₪ 25,295
30139-75-16	08/02/2017	₪ 1,150,000	53.50 מ"ר	4	3	1.045	₪ 21,495	₪ 22,463
30415-148-008	11/01/2018	₪ 1,600,000	68.95 מ"ר	2	1	1.015	₪ 23,205	₪ 23,553
30415-148-015	20/10/2017	₪ 1,635,000	68.95 מ"ר	4	3	1.045	₪ 23,713	₪ 24,780
30415-150-005	09/07/2017	₪ 1,600,000	68.95 מ"ר	2	1	1.015	₪ 23,205	₪ 23,553
30415-150-013	27/12/2017	₪ 1,574,000	68.95 מ"ר	4	3	1.045	₪ 22,828	₪ 23,855
30415-151-015	01/10/2020	₪ 1,550,000	68.95 מ"ר	4	3	1.045	₪ 22,480	₪ 23,492
ממוצע								**₪ 23,991**

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

שמאי העוררים הפנו לעסקאות מסביבת הנכס הנדון בעלות אופי בינוי דומה מהן התקבל שווי של כ- 24,000 ₪ למ"ר בנוי. על החלקות לא קיים פוטנציאל תכנוני קונקרטי או תכנית פינוי בינוי. להלן פירוט החלקות:

חלקה 233 ברחוב שטרן 39 לא נכללה בתכנית הנדונה לאור התנגדות בעלי הזכויות בבניין זה. יתרה מכך, חלק מהדירות בבניין זה הורחבו וחוזקו כך שהסיכוי שתמומש תכנית אחרת בעתיד הוא אפסי.

בחלקה 75 נפתח תיק רישוי לתוספת בניה לתמ"א 38 וטרם נבנה. עסקאות מחלקה זו הובאו כבסיס לשומה המכרעת של נאוה סירקיס ברחוב הנורית.

חלקות 148,150,151 הופק היתר בניה לתוספת בהתאם לתמ"א 38 וטרם נבנה.

לאחר שקלול הנתונים ומתן משקל גבוה לעסקאות מרחוב שטרן 39 התקבל שווי של 24,250 ₪.

<u>שווי במצב חדש</u>

ביום 12/03/2020 נמכרה הדירה הנדונה תמורת 1,270,000 ₪ שהם 25,900 ₪ למ"ר רשום בנוי. עסקת המכר משקפת את שווי הנכס במצב החדש.

לצורך ביקורת הפנו שמאי עוררים לעסקאות נוספות מהפרויקט הנדון ומסביבת הנכס מהן התקבל שווי של 24,800 ₪ למ"ר. כלומר העסקה הנדונה משקפת שווי גבוה משווי השוק.

גו"ח	יום מכירה	שווי מכירה	שטח	קומה לעומת מפלס הכניסה	התאמה לקומה לעומת קומה +/-1 ממפלס הכניסה	התאמה	שווי למ"ר בנוי	שווי מתואם
30415-139-023	18/11/2018	₪ 1,410,000	49 מ"ר	+2	1	1.015	₪ 28,776	₪ 29,207
30415-232-009	21/02/2018	₪ 1,300,000	56 מ"ר	-1	0	1	₪ 23,214	₪ 23,214
30415-230-002	28/12/2020	₪ 1,200,000	56 מ"ר	-4	4	1.06	₪ 21,429	₪ 22,714
30415-229-028	20/07/2017	₪ 1,310,000	56 מ"ר	-2	2	1.03	₪ 23,393	₪ 24,095
ממוצע								**₪ 24,808**

במסגרת שומת המשיבה נקבע שוויה של הדירה במצב החדש בסך של כ- 1,630,000 ₪, 360,000 ₪ יותר ממחיר המכירה בפועל. לא ייתכן שבעל זכויות ימכור מרצונו החופשי דירה במחיר הנמוך ב- 25% משווי השוק. אדם רציונלי לא יסכים לוותר על סכום כל כך משמעותי.

שמאי העוררים הציגו את התועלת האישית ממכירת הדירה בגישת שומת נאווה סירקיס:

מחיר המכירה	1,270,000 ₪
שווי מצב קודם	1,188,000 ₪
היטל השבחה	41,000 ₪
תועלת	1,270,000 ₪ - 41,000 ₪ - 1,188,000 ₪ = **41,000 ₪**

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

ובגישת מודל ההשבחה הכוללת של המשיבה:

שווי מצב חדש	₪ 1,630,000
שווי מצב קודם	₪ 1,188,000
היטל השבחה	₪ 221,000
תועלת	**₪ -139,000** = ₪ 1,188,000 - ₪ 221,000 - ₪ 1,270,000

<u>התייחסות לתחשיב המשיבה</u>

<u>מושע</u> - הזכויות במתחם הינם של בעלי זכויות הטרוגניים רבים, 68 תתי חלקות. עסקאות ההשוואה הן דירות בבעלות פרטית של יחידים וללא גורם מושע ולכן יש להביא בחשבון הפחתה למושע בשיעור 0.95.

<u>רווחיות הפרויקט</u> - בהתאם לתקן 21 מיום 07/11/2012 הרווח הראוי ליזם בפרויקט פינוי בינוי בשלב שלאחר אישור התכנית, הינו בשיעור של 20-25%. בהתאם לחוות דעת של השמאים עופר כהנא ונתנאל זלבסקי מיום 10/04/2019 נבחנה הכדאיות הכלכלית של הפרויקט ונמצא כי הרווח היזמי הוא כ- 17.57% כאשר מביאים בחשבון את השטח המסחרי. זוהי רווחיות נמוכה מהרווחיות הראויה בהתאם לתקן. בהינתן רווחיות נמוכה מהכדאיות הכלכלית, לא קיימת כדאיות כלכלית כאשר הפטור מהיטל השבחה הינו אחד המשתנים המרכזיים לקביעת הכדאיות הכלכלית לתכנית פינוי בינוי. אי מתן הפטור פוגע בכדאיות הפרויקט עד איונה. לעניין זה הפנו לשומה מכרעת של אייל יצחקי.

<u>אתר עתיקות</u> – מתחם התכנית ממוקם באתר עתיקות מוכרז (נתון זה נבדק באתר רשות העתיקות ונמצא עדכני). בהתאם להוראות התכנית, כל עבודה במתחם תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כאשר עלויות הבדיקה והשימור יחולו על היזם או בעלי הזכויות. משמעות הדבר היא כי לצד עלויות הבדיקה קיימת דחיה בגין אישורים נדרשים ובדיקות ראשוניות. לפיכך, יש להביא בחשבון הפחתה לאתר עתיקות בשיעור 0.95. לעניין זה הפנו לשומות מכריעות בהן ניתנה הפחתה בגין קירבה לאתר עתיקות בשיעור של 0.9-0.95.

<u>עלות מטלות תב"ע</u>

<u>בניית מבנה ציבור</u> – במסגרת תקנון התכנית קיימות מטלות להקמת שטחים ציבוריים. יש להביא בחשבון עלות הקמת מבנה הציבור בשטח של 300 מ"ר ועוד 100 מ"ר חצר. בשומה מכרעת של אלי כהן ברחוב כנפי נשרים 68 נקבעה הפחתה בסך 7,000 ₪ בגין עלות מטלה ציבורית. בשומה מכרעת של מוטי דיאמנט במתחם דפנה, ברחוב ארלוזורוב ת"א נקבע הפחתה בסך 8,000 ₪ עבור הקמת מבנה ציבור. בהתאם לכך, ובהתאם לשומות השבחה אחרות של הועדה המקומית, הביאו בחשבון שמאי העוררים,

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

עלות בסך 7,000 ₪ למ"ר. את הפחתת עלות המטלות יש לבצע בערכים הכוללים את רכיב המע"מ וזאת בהתאם לעמ"נ 1923-06-13 **הולנדר שטרן חברה לבניין בע"מ נגד מנהל מע"מ**.

<u>עלויות הריסה</u> - הובאה בחשבון עלות הריסה ופינוי בהתאם לשומת המשיבה בסך של 300 ₪ למ"ר.

<u>עלות מעבר ציבורי</u> - בחלק מהמטלה הציבורית קיים שטח למעבר ציבורי בהיקף של 200 מ"ר. עלות פיתוח שטח זה נאמדת בכ- 600 ₪ למ"ר ומסתכמת ל- 120,000 ₪.

<u>מעבר ציבורי ממונע</u> - בהתאם לתקנון התכנית בסעיף 4.1.2 (ט) נדרשת בניית מעבר ציבורי ממונע בשטח של כ- 38 מ"ר. בבניין מס' 2 תהיה זיקת הנאה למעבר רגלי וממונע המחבר בין רחוב שטרן למפלס הפארק, רחוב גאוני. בשומת העוררים נאמדה עלות זו בסך של כ- 400,000 ₪ על סמך השערה. לאחרונה, ליווה המשרד תכנית פינוי בינוי בשכונת הקטמונים אשר אושרה ביום 05/09/2023 וגם במסגרת הוראותיה נדרש מעבר מכני ממונע. בהתאם להצעת מחיר של י.כ הנדסת מעליות מיום 20/06/2022 עולה כי העלות היא בסך של 4,080,000 ₪. על הצד הזהיר, במקרה הנדון יש להביא בחשבון עלות של 2,000,000 ₪.

<u>פיתוח שטח הטיילת</u> - קיימת מטלה ציבורית נוספת של פיתוח שטח הטיילת בהיקף של כ-2,000 מ"ר. העלויות נאמדות סביב 600 ₪ למ"ר ובסה"כ 1,200,000 ₪. שמאי העוררים הפנו לשומות ועדה ושומות מכריעות בהן נקבעה הפחתה בגין עלות פיתוח שצ"פ בסך של 1,000 ₪ למ"ר.

<u>כריתת עצים, העתקה ושימור</u>- הובאה בחשבון עלות בגין כריתת עצים, העתקה ושימור בסך 5,000 ₪ עבור 48 עצים ובסה"כ 240,000 ₪.

במסגרת השומה לא הובא בחשבון כי בהתאם להוראות התכנית נדרש להקים 6 מקומות חניה עבור מבנה ציבור. סך עלות ההקמה כ- 950,000 ₪ לפי 2,900 ₪ למ"ר בתוספת מע"מ.

לאחר עדכון העלויות מתקבל סך עלות מטלות של כ- 7,000,000 ₪.

כלל הנתונים נסמכים גם על השומה המכרעת של יהודה פלד בגו"ח 30414/7. שמאי העוררים הפנו למספר החלטות ועדת ערר ושומות מכריעות בעניין המטלות הציבוריות.

בהתייחס לטענת שמאי המשיבה כי לא צוין בתכנית כי המטלות חלות על היזם, טענו שמאי העוררים כי בפועל בכל פרויקט בו יש מטלה ציבורית היא מבוצעת ע"י היזם. המחלקה הכלכלית בעירייה גם מחייבת לבצע גמר.

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

דחיה בגין מטלות ציבוריות – תנאי למתן היתר בניה הוא הגשה ואישור של תכנית מפורטת לדרך המחברת בין רחוב שטרן ורחוב גאוני והגשת תכנית חניה מפורטת לאגף תוש"יה ואדריכל העיר. לפיכך, סביר להביא בחשבון הפחתה בשיעור 10% לדחייה עבור ביצוע המטלות.

הפחתה בגין עירוב שימושים (מגורים מעל מבני ציבור)- במקרים בהם מבנה הציבור מהווה חלק בלתי נפרד ממבנה המגורים ראוי להביא בחשבון הפחתה. במקרה הנדון יוקם מועדון לקשישים בקומת הקרקע אשר יפגע בפרטיות דירות המגורים ובתמהיל הדירות האפשרי. לחיזוק טענתם הפנו שמאי העוררים לסקר מקיף שנערך ע"י השמאי יהושע אבני ביום 01/11/2000 לפיו יש להביא בחשבון הפחתה בשיעור 17% לעירוב עם מבנה ציבור. כמו כן הפנו לשומה מכרעת של אמנון נזרי בשכונת תל ארזה בה נקבעה הפחתה בשיעור 20% ולשומת ועדה של השמאי אמיר חופשי בפרויקט לב הגבעה בה נקבעה הפחתה בשיעור 10% למגורים מעל מעונות יום. בהתאם לאמור, יש להביא בחשבון הפחתה בשיעור 5%.

עלות עודפת לבניית מקומות חניה – סך החניות הנדרשות במבנה 2 הוא 152 חניות. בהתאם לנספח הבינוי, למבנה מס' 2 קיימות 4 קומות חניה תת קרקעיות מלאות בשטח של כ- 1,425 מ"ר כ"א וקומת חניה תת קרקעית חלקית בשטח של כ - 860 מ"ר ובסה"כ 6,560 מ"ר. שטח זה מתייחס להקמת שטח חניה תת קרקעי עבור 139 מקומות חניה בלבד. לפיכך, שטח החניה התת קרקעי משקף שטח ברוטו של כ- 47 מ"ר למקום חניה. בהתאם לתקן השמאי, שטח ברוטו למקום חניה תת קרקעי הנו כ- 35 מ"ר. לפיכך, במקרה הנדון קיים הפרש של כ - 12 מ"ר הנובע בין היתר, מצורת החלקה והתכסית. עלות בנייה ישירה של מקום חניה תת קרקעי בהתאם למחירון דקל הינו 2,330 ₪ למ"ר לרבות עלות חפירה ודיפון, על עלות זו יש להוסיף עלויות בניה עקיפות המוערכות בשיעור של 25% ובסה"כ עלות של כ- 2,900 ₪ למ"ר המגלם קרקע סלעית, קשיחה לחציבה וחפירה.

בשומה מכרעת של אייל יצחקי מיום 09/07/2018 במגרש 1 לפי תכנית 16343 א' גוש 30898 ,בשכונת א-שייאח' נכון למועד קובע 13/02/2015, נקבע בגישה זהירה כי תרומת הצמדת מקום חניה לשווי דירה הוא כמחצית מעלות הקמתה. לטענת השמאי המכריע, עלות עודפת זו קיימת באזורים שבהם רמת מחירים נמוכה ומצוקת חניה נמוכה. לשיטת השמאי יצחקי עלות בניה של מקום חניה תת קרקעי במזרח ירושלים הנו כ- 75,000 ₪ ולפיכך עלות עודפת של מקום חניה תת קרקעי הנו מחצית העלות, כ- 37,500 ₪. החישוב נעשה לפי עלות בניה למ"ר חניון ברוטו בהתייחס לשטח ממוצע של 35 מ"ר ועלות לפי מחירון דקל של 2,130 ₪ למ"ר. השמאי יצחקי אף מביא בחשבון כי במזרח ירושלים עלות בניה נמוכה יותר ומנגד יש להוסיף יזמות כך שהם מתקזזים זה עם זה.

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

בהתאם לדיווח על עסקת מכר מאתר רשות המיסים, ביום 08/02/2016 נמכרה חניה בגו"ח 30143/146 ברחוב גלבר 13-19, חניה בשטח 12 מ"ר תמורת 50 אלף ₪. מדובר על פרויקט חדש הכולל פתרון חניה תת קרקעית.

אם נניח שעלות בניה סטנדרטית של מקום חניה תת קרקעי היא 100,000 ₪ הרי שבהתאם לשומה המכרעת של אייל יצחקי שווי מקום חניה הוא כמחיצת, 50,000 ₪. שווי זה מתכנס לתמורה אשר שולמה למקום חניה תת קרקעי בסביבת הנכס הנדון.

עלות מקומות חניה בנכס הנדון 20,717,000 ₪

<u>שווי מקומות חניה 7,600,000 ₪</u>

סה"כ עלות עודפת לחניה 13,100,000 ₪

<u>מקדם דחיה והפחתה לגודל ומורכבות</u> - בשומה מכרעת של יהודה פלד בגו"ח 30414/7 נקבע מקדם דחיה של 10 שנים בשיעור היוון של 7.5% וכן מקדם הפחתה עבור מורכבות בשיעור 0.7.

<u>שכר דירה</u>- בשומת המשיבה הובאה בחשבון תוספת שווי למצב החדש בגין דמי השכירות אולם לא הובאה בחשבון דחיה למשך הבניה. ככל שמובאת בחשבון תוספת עבור דמי השכירות צריכה להיות מובאת בחשבון דחיה הכוללת גם את זמן הבניה. דחיה עד להתחלת הבניה, 5 שנים בתוספת תקופת הבניה , 48 חודשים. כלומר, דחיה כוללת של 9 שנים.

<u>ערכי שווי</u>

במצב החדש שטח דירה ממוצע הוא 110 מ"ר. בעסקות ההשוואה בשומת המשיבה מובאות בחשבון עסקאות בשטח ממוצע של 93 מ"ר, 83 מ"ר ו- 100 מ"ר. סה"כ ממוצע כולל של 92 מ"ר. שמאי העוררים בחנו עסקאות לדירות מהפרויקט ברחוב דהומיי 10 בשטח ממוצע של 114 מ"ר ובשטח ממוצע של 91 מ"ר. השווי המשוקלל לדירות בשטח של כ- 114 מ"ר הוא 18,150 ₪.

השטח הממוצע בעסקאות ההשוואה ברחוב בוליביה הוא כ- 83 מ"ר ולכן הפרויקט אינו רלוונטי להשוואה. מיקום הפרויקט ברחוב רבינוביץ' הינו מיקום עדיף בהרבה ממיקום הנכס הנדון. מדובר באזור שאינו בר השוואה לאזור הנדון.

בשומה המכרעת של יהודה פלד לנכס בגו"ח 30414/7 ברחוב טהון 18, הממוקם במיקום עדיף על הנכס הנדון, נקבע שווי של 6,745 ₪ למ"ר מבונה למועד קובע 05/08/2017 כשנתיים לפני המועד הקובע בעניינו.

<u>סיכום השווי</u> – לפי עסקאות השוואה מרחוב דהומיי 10 לדירות חדשות בשטח ממוצע של 114 מתקבל שווי של כ- 18,150 ₪ ובהתאמה לשטח ממוצע של 110 מ"ר שווי של

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

כ- 18,500 ₪. בניכוי מע"מ, רווח יזמי בשיעור 20% ועלות בניה של 7,800 ₪ מתקבל שווי של כ- 5,400 ₪ למ"ר מבונה. בנוסף, בהתאמה לשומה המכרעת לפרויקט פינוי בינוי ברחוב טהון נקבע שווי מ"ר מבונה של 6,745 ₪. משקלול הנתונים סביר לקבוע נכון למועד הקובע שווי מ"ר מבונה של 6,000 ₪ למ"ר.

<u>תחשיב העוררים</u>

שווי הנכס במצב החדש: 1,270,000 ₪

שווי הנכס במצב הקודם: 1,188,000 ₪ = 49 מ"ר X 24,250 ₪

השבחה: 82,000 ₪

<u>תחשיב חלופי</u>

מצב חדש			
מהות	**שטח**	**מקדם**	**שטח אקו'**
מגורים 120 יח"ד	11,425 מ"ר	1	11,425 מ"ר
ממ"דים	1,440 מ"ר	1	1,440 מ"ר
סה"כ שטח מבונה			12,865 מ"ר
שווי למ"ר מבונה			6,000 ₪
סה"כ			77,190,000 ₪
עלויות הריסה ופינוי	2,318 מ"ר	300 ₪	-695,400 ₪
עלות הקמת שטח ציבורי			-7,000,000 ₪
עלות עודפת לחניה תת קרקעית			-13,100,000 ₪
סה"כ שווי מצב חדש			56,394,600 ₪
מקדם הפחתה מגורים מעל מבני ציבור			0.95
מקדם דחייה בגין אתר עתיקות			0.95
מקדם דחייה בגין מטלות ציבוריות			0.9
מקדם הפחתה בגין מורכבות והיקף פרויקט			0.7
מקדם דחיה			0.485
סה"כ שווי מתואם			15,551,311 ₪
שיעור החלק היחסי של תת החלקה			2.40%
שווי יחסי של תת החלקה הנדונה			373,231 ₪
דמ"ש בתקופת הביניים			340,036 ₪
סה"כ השווי			**713,267 ₪**
מצב קודם			
מהות	**שטח**	**שווי**	**סה"כ**
שווי מ"ר בנוי	49 מ"ר	24,250 ₪	**1,188,250 ₪**

יצוין כי לאחרונה התקבלה החלטת מועצת העיר בעניין קביעת שיעור מופחת ופטור מהיטל השבחה לגבי תכניות לפינוי ובינוי במתחמים לפינוי ולבינוי בעיר ירושלים. ההחלטה חלה גם בכל הנוגע למימוש זכויות בדרך של מכר. לפיכך, יש להעניק פטור מלא במכר.

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

9. הכרעה

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

[3] גישת ועדת הערר בעניין אשדר.

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

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

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

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

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

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

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

9.2 <u>שווי מצב קודם</u>

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

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

תאריך העסקה	מס' בית	מחיר מדווח	שטח מדווח	שטח מתואם	שווי למ"ר בנוי	התאמת מועד	שווי למ"ר בנוי מתואם
06/08/2018	5	₪ 1,640,000	82 מ"ר	94.3 מ"ר	₪ 17,391	0.9873	₪ 17,170
09/10/2018	19	₪ 1,340,000	67 מ"ר	77.1 מ"ר	₪ 17,391	1.0199	₪ 17,737
06/12/2018	27	₪ 1,349,999	67 מ"ר	77.1 מ"ר	₪ 17,521	1.0172	₪ 17,823
25/12/2018	15	₪ 1,290,000	63 מ"ר	72.5 מ"ר	₪ 17,805	1.0172	₪ 18,112
31/12/2018	11	₪ 1,380,000	67 מ"ר	77.1 מ"ר	₪ 17,910	1.0172	₪ 18,219
28/01/2019	7	₪ 1,500,000	85 מ"ר	97.8 מ"ר	₪ 15,345	1.0162	₪ 15,594
30/06/2019	13	₪ 1,375,000	72 מ"ר	82.8 מ"ר	₪ 16,606	1.0000	₪ 16,606
08/09/2019	21	₪ 1,360,000	67 מ"ר	77.1 מ"ר	₪ 17,651	0.9900	₪ 17,474
05/01/2020	21	₪ 1,390,000	67 מ"ר	77.1 מ"ר	₪ 18,040	0.9667	₪ 17,440
24/06/2020	27	₪ 1,420,000	67 מ"ר	77.1 מ"ר	₪ 18,430	0.9753	₪ 17,975
20/07/2020	21	₪ 1,382,500	80 מ"ר	92.0 מ"ר	₪ 15,027	0.9705	₪ 14,585
ממוצע							₪ 17,158
סטיית תקן							₪ 1,142
ערך מינ'							₪ 16,016
ערך מקס'							₪ 18,299
שווי למ"ר בנוי בנטרול ערכים חריגים							**₪ 17,617**

השטח המתואם חושב לפי מקדם 15% עבור שטח ברוטו. כאמור, התאמת המועד חושבה בהתאם למדד השתנות מחירי דירות במחוז ירושלים של הלמ"ס. בנכס הנדון נבחן שטח הדירה הרשום אל מול שטח הדירה בהיתר ונמצא כי השטח הרשום 49 מ"ר, משקף את שטח הדירה בפועל ולכן התחשיב ייערך לפי שטח רשום.

שמאי העוררים קבעו שווי של 24,250 ₪ המשקף זכויות בניה נוספות. שמאי המשיבה הביא בחשבון שווי של 19,000 ₪ למ"ר בנוי לפי שטח רשום בתוספת שווי לזכויות בניה

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

בלתי מנוצלות. בהתחשב בערכים שנקבעו על ידי בשומה מכרעת בגו"ח 30415/216 ברחוב שטרן אברהם 42 למועד קובע 01/07/2017, מצאתי לנכון לקבל את השווי שהביא בחשבון שמאי המשיבה בסך 19,000 ₪ למ"ר בנוי. זכויות הבניה הנוספות יוערכו לפי שווי של 7,000 ₪ למ"ר מבונה ובתוספת מע"מ, 8,190 ₪. אני מקבל את עמדת שמאי המשיבה כי יש להביא בחשבון דחיה וסיכון למימוש זכויות הבניה הנוספות במצב הקודם כיוון שמימושן תלוי בהסכמות ומימוש בהינף אחד עם הדירות הנמצאות במפלס נמוך מהדירה הנדונה. עוד אני מקבל את עמדת שמאי המשיבה כי משווי הזכויות הנוספות יש להפחית עלויות התאמה לבינוי על קיים. בהתאם לעלויות הבניה במועד הקובע יובאו בחשבון עלויות בסך של 1,150 ₪ למ"ר כולל מע"מ. אני מקבל את טענת שמאי המשיבה כי נתוני ההשוואה משקפים פוטנציאל לתוספת ממ"ד ולכן אין צורך להביא בחשבון בנפרד תוספת זו.

מצב קודם	
שטח הדירה	49 מ"ר
שווי למ"ר בנוי	19,000 ₪
שווי הבנוי	**931,000 ₪**
זכויות בניה נוספות	41.23 מ"ר
שווי למ"ר מבונה כולל מע"מ	8,190 ₪
שווי זכויות הבניה	337,674 ₪
עלויות התאמה	47,415 ₪
שווי זכויות הבניה לאחר הפחתת עלויות התאמה	290,259 ₪
מקדם דחיה	0.89
סה"כ שווי זכויות הבניה	**258,330 ₪**
סה"כ שווי הדירה במצב קודם	**1,189,330 ₪**

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:

גו"ח	תאריך העסקה	מחיר מדווח	שטח רשום	קומה	שווי למ"ר	התאמת זמן	שווי למ"ר מתואם
030415-0232-009-00	21/02/2018	₪ 1,300,000	56 מ"ר	3	₪ 23,214	1.009	₪ 23,434
030415-0139-023-00	18/11/2018	₪ 1,410,000	49 מ"ר	6	₪ 28,776	1.009	₪ 29,040
030415-0139-022-00	12/03/2020	₪ 1,270,000	49 מ"ר	5	₪ 25,918	0.972	₪ 25,186
שווי למ"ר בנוי בממוצע							**₪ 25,886**

העסקה האחרונה, תת חלקה 22, הינה עסקה בנכס הנדון. לאחר בחינת שטחי הדירות בהיתר, שטח הדירות שהובא בחשבון הינו שטח רשום. התאמת המועד נערכה בהתאם למדד השתנות מחירי הדירות במחוז ירושלים של הלמ"ס. לא הובא בחשבון שווי ליתרת זכויות הבניה, כיוון שבמצב החדש השווי מושפע מהתכנית החדשה לפינוי ובינוי וזכויות הבניה אינן משפיעות על השווי.

9.3.2 תחשיב ההשבחה – גישה א' - השוואה למחירי דירות

מצב קודם	
שטח הדירה	49 מ"ר
שווי למ"ר בנוי	₪ 19,000
שווי הבנוי	**₪ 931,000**
זכויות בניה נוספות	41.23 מ"ר
שווי למ"ר מבונה כולל מע"מ	₪ 8,190
שווי זכויות הבניה	₪ 337,674
עלויות התאמה	₪ 47,415
שווי זכויות הבניה לאחר הפחתת עלויות התאמה	₪ 290,259
מקדם דחיה	0.89
סה"כ שווי זכויות הבניה	**₪ 258,330**
סה"כ שווי הדירה במצב קודם	**₪ 1,189,330**
מצב חדש	
שטח הדירה	49 מ"ר
שווי למ"ר בנוי	₪ 25,886
סה"כ שווי מצב חדש	**₪ 1,268,436**
השבחה בגישה א'	**₪ 79,106**

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 לדחיה. 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, שטרן 10, רבינוביץ' 32 ופלורנטין 15. בחלק מהבניינים מדובר בפרויקט חיזוק ותוספת לפי תמ"א 38, בהם הובאו בחשבון רק דירות שנוספו בקומות הגבוהות. כלל העסקאות הותאמו למועד הקובע בהתאם למדד השתנות מחירי הדירות במחוז ירושלים של הלמ"ס ושטחיהן נבדקו בהתאם להיתרי הבניה. לצורך חישוב השטח האקוויוולנטי הובאו בחשבון מקדים כדלקמן:

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

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

בוליביה 4

בוליביה 4 גו"ח 30413/88						
תאריך העסקה	מחיר	שטח מדווח	שטח אקו'	קומה	שווי למ"ר בנוי	התאמת מועד	שווי למ"ר מתואם
15/04/2019	₪ 1,525,000	74 מ"ר	76.5 מ"ר	5	₪ 19,935	0.992	₪ 19,775
15/04/2019	₪ 1,525,000	74 מ"ר	76.5 מ"ר	4	₪ 19,935	0.992	₪ 19,775
26/07/2018	₪ 1,629,999	85 מ"ר	87.5 מ"ר	5	₪ 18,629	0.989	₪ 18,428
26/07/2018	₪ 1,590,000	86 מ"ר	88.5 מ"ר	5	₪ 17,966	0.989	₪ 17,773
21/11/2018	₪ 1,525,000	74 מ"ר	76.5 מ"ר	5	₪ 19,935	1.009	₪ 20,118
12/11/2018	₪ 1,649,998	86 מ"ר	88.5 מ"ר	4	₪ 18,644	1.009	₪ 18,815
31/12/2018	₪ 1,930,000	79 מ"ר	118.5 מ"ר	6	₪ 16,287	1.017	₪ 16,568
31/12/2018	₪ 1,905,906	95 מ"ר	97.5 מ"ר	4	₪ 19,548	1.017	₪ 19,885
04/03/2019	₪ 1,695,000	85 מ"ר	87.5 מ"ר	4	₪ 19,371	0.998	₪ 19,332
04/03/2019	₪ 1,695,000	86 מ"ר	88.5 מ"ר	4	₪ 19,153	0.998	₪ 19,114
05/03/2019	₪ 1,694,998	86 מ"ר	88.5 מ"ר	5	₪ 19,153	0.998	₪ 19,114
05/03/2019	₪ 1,695,000	85 מ"ר	87.5 מ"ר	4	₪ 19,371	0.998	₪ 19,332
19/03/2019	₪ 1,770,000	90 מ"ר	92.5 מ"ר	4	₪ 19,135	0.998	₪ 19,096
19/03/2019	₪ 1,570,000	73 מ"ר	75.5 מ"ר	4	₪ 20,795	0.998	₪ 20,753
10/04/2019	₪ 1,790,000	91 מ"ר	93.5 מ"ר	5	₪ 19,144	0.992	₪ 18,991
10/04/2019	₪ 1,890,000	84 מ"ר	86.5 מ"ר	5	₪ 21,850	0.992	₪ 21,674
10/03/2019	₪ 1,695,000	84 מ"ר	86.5 מ"ר	5	₪ 19,595	0.998	₪ 19,556
26/06/2019	₪ 1,939,998	85 מ"ר	87.5 מ"ר	4	₪ 22,171	1.000	₪ 22,171
22/12/2019	₪ 2,150,000	95 מ"ר	97.5 מ"ר	5	₪ 22,051	0.979	₪ 21,593
26/05/2019	₪ 1,630,000	73 מ"ר	75.5 מ"ר	5	₪ 21,589	0.998	₪ 21,546
שווי למ"ר ממוצע							**₪ 19,670**
התאמה להיעדר חניה 10%							**₪ 21,637**

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

שטרן אברהם 6 ושטרן אברהם 10

שטרן אברהם 6 30413/95 ושטרן אברהם 10 30413/98- פרויקט חיזוק ותוספת 2.5 קומות								
תאריך העסקה	מס' בית	מחיר מדווח	שטח מדווח	שטח אקו'	קומה	שווי למ"ר בנוי	התאמת מועד	שווי למ"ר מתואם
17/06/2018	6	₪ 1,635,000	76 מ"ר	82.0 מ"ר	5	₪ 19,939	0.988	₪ 19,700
04/12/2018	6	₪ 1,960,000	76 מ"ר	108.9 מ"ר	7	₪ 17,998	1.017	₪ 18,308
09/09/2019	10	₪ 1,870,000	83 מ"ר	83.5 מ"ר	5	₪ 22,395	0.990	₪ 22,171
21/11/2019	10	₪ 1,856,550	79 מ"ר	77.5 מ"ר	6	₪ 23,955	0.994	₪ 23,811
21/11/2019	10	₪ 1,939,202	81 מ"ר	83.5 מ"ר	6	₪ 23,224	0.994	₪ 23,084
17/12/2019	10	₪ 1,874,650	77 מ"ר	77.5 מ"ר	5	₪ 24,189	0.979	₪ 23,686
29/12/2019	10	₪ 2,520,000	106 מ"ר	132.3 מ"ר	7	₪ 19,048	0.979	₪ 18,651
שווי למ"ר בנוי								**₪ 21,344**
התאמה להיעדר חניה 10%								**₪ 23,479**
התאמה לשטח דירות 10% -								**₪ 21,131**

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

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

הריסה ובניה חדשה ברחוב פלורנטין 15

פלורנטין 15 גו"ח 30414/41							
תאריך העסקה	מחיר	שטח מדווח	שטח אקו'	קומה	שווי למ"ר בנוי	התאמת מועד	שווי למ"ר מתואם
29/01/2019	₪ 1,750,000	63 מ"ר	63.1 מ"ר	קרקע	₪ 27,734	1.016	₪ 28,183
11/02/2019	₪ 1,510,000	48 מ"ר	51.6 מ"ר	1	₪ 29,275	1.005	₪ 29,424
02/07/2019	₪ 2,200,000	100 מ"ר	96.6 מ"ר	3	₪ 22,785	0.994	₪ 22,647
29/10/2019	₪ 1,512,000	48 מ"ר	51.4 מ"ר	3	₪ 29,416	0.998	₪ 29,357
04/12/2019	₪ 2,200,000	92 מ"ר	96.5 מ"ר	2	₪ 22,809	0.979	₪ 22,334
שווי למ"ר בנוי							**₪ 26,389**
התאמה למיקום 5% -							**₪ 25,070**
התאמה לשטח דירות 10% -							**₪ 22,563**

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.

רבינוביץ' 32 א'

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.

תאריך העסקה	מחיר מדווח	שטח מדווח	שטח אקו'	קומה	שווי למ"ר	התאמת מועד	שווי למ"ר מתואם
04/06/2019	₪ 2,265,270	92 מ"ר	98.0 מ"ר	2	₪ 23,115	1.000	₪ 23,115
30/04/2019	₪ 2,170,000	92 מ"ר	98.0 מ"ר	קרקע	₪ 22,143	0.992	₪ 21,965
23/06/2019	₪ 2,261,053	93 מ"ר	99.0 מ"ר	3	₪ 22,839	1.000	₪ 22,839
11/07/2019	₪ 2,300,000	93 מ"ר	99.0 מ"ר	2	₪ 23,232	0.994	₪ 23,092
27/04/2020	₪ 2,250,000	92 מ"ר	98.0 מ"ר	קרקע	₪ 22,959	0.994	₪ 22,815
01/08/2019	₪ 2,208,000	92 מ"ר	98.0 מ"ר	4	₪ 22,531	0.986	₪ 22,216
22/05/2019	₪ 2,217,775	93 מ"ר	99.0 מ"ר	4	₪ 22,402	0.998	₪ 22,357
22/05/2019	₪ 2,241,120	94 מ"ר	100.0 מ"ר	4	₪ 22,411	0.998	₪ 22,366
05/11/2019	₪ 2,164,800	92 מ"ר	98.0 מ"ר	4	₪ 22,090	0.994	₪ 21,957
שווי למ"ר בנוי							**₪ 22,525**
התאמה למיקום 5% -							**₪ 21,398**
התאמה לשטח דירות 5% -							**₪ 20,328**

מממוצע העסקאות שנבחנו מתקבל שווי של 21,400 ₪ למ"ר בנוי.

חילוץ שווי למ"ר מבונה:

שווי מ"ר בנוי	₪ 21,400
בניכוי מע"מ	₪ 18,291
בניכוי רווח יזמי 20%	₪ 15,242
עלות בניה כוללת	₪ 8,600
שווי למ"ר מבונה	**₪ 6,642**

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

עלות הבניה הישירה בהתאם למחירון דקל ממרץ 2019 לבתים של 3-8 קומות היא 4,730 ₪. בתוספת גילום שטחי שירות 25%, עלויות עקיפות 30% ועלות חניה למ"ר בסך של כ- 960 ₪ מתקבלת עלות כוללת של כ- 8,600 ₪.

<u>שומות מכריעות</u>

שמאי העוררים הפנו לשומה מכרעת של יהודה פלד למועד קובע בשנת 2017 בה נקבע 6,745 ₪ למ"ר מבונה. כמו כן, בהתאם לשומה מכרעת של בועז קוט בגו"ח 30415/230 נקבע שווי של 7,500 ₪ למ"ר מבונה למועד קובע 02/08/2017. ערכים אלו נקבעו לשנת 2017 ולכן בהתאמה למועד מתקבל שווי ממוצע של 7,480 ₪ למ"ר מבונה.

<u>ניתוח מכרז 396/2021 בשכונת עיר גנים</u>

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

שיטת המכרז, בו המציעים מציעים הצעותיהם במעטפות סגורות והזוכה הוא מי שהציע את המחיר הגבוה ביותר מביאה בדרך כלל לתוצאה בה הזוכה משלם סכום הגבוה משווי השוק של המגרש. יזם אשר רוצה לזכות במגרש, בוחן את שוויו. כך עושים גם יזמים אחרים המשתתפים באותו מכרז. היזם מביא בחשבון כי גם יזמים אחרים בוחנים את שווי השוק וכדי לגבור עליהם במכרז עליו להציע מחיר העולה מעבר לשווי השוק אותו מצא. בהתאם לכך, ההצעה הזוכה אינה משקפת את שווי השוק אלא מחיר גבוה משווי השוק ולכן בניתוח תוצאות מכרז ראוי לבחון לא רק את ההצעה הזוכה אלא את מכלול ההצעות. שווי השוק משתקף בממוצע של ההצעות הגבוהות בתנאי שהן קרובות זו לזו. בהתאם לכך, נותח ממוצע 2 ההצעות הגבוהות בתוספת הוצאות הפיתוח.

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

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

מתוצאות המכרז יופחתו עלויות פיתוח נורמטיבי. עלויות הפיתוח נבחנו בהתאם לקווים המנחים תוך התאמה למועד המכרז. הובאו בחשבון עלויות רמה משופרת בהתאמה למדד תשומה בסלילה וגישור.

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

להלן ניתוח המכרז:

שטח מגרש	2,210 מ"ר
סכום זכיה	₪ 119,123,717
הצעה שניה	₪ 101,550,770
ממוצע הצעות	**₪ 110,337,244**
הוצ' פיתוח	₪ 9,094,824
ממוצע + הוצ' פיתוח	₪ 119,432,068
עלות פיתוח נורמטיבי	₪ 8,332,210
ללא פיתוח	₪ 111,099,858
שווי המסחר	₪ 4,070,000
שווי ללא המסחר	₪ 107,029,858
שטח פלדלת בתוספת מרפסות במקדם 0.5	13,910 מ"ר
שווי למ"ר מבונה	**₪ 7,694**
התאמת מועד ומיקום	0.85
שווי למ"ר מבונה מתואם	**₪ 6,540**

נתוני השווי שנותחו בגישת החילוץ אינם מגלמים קיומו של אתר עתיקות במתחם. נתון המכרז משקף קרקע בה קיים, כמו בנכס הנדון, אתר עתיקות. בניתוח שווי הקרקע תובא בחשבון הפחתה לאתר עתיקות ולכן יש להוסיף לנתון מהמכרז 5% כדי לשקף שווי שאינו מושפע מאתר עתיקות. בהתאם, השווי המתקבל מניתוח המכרז הוא 6,867 ₪ למ"ר מבונה.
לצורך קביעת השווי למסחר הובא בחשבון שווי של 11,000 ₪ למ"ר מבונה.

<u>שקלול הנתונים</u>

מקור	**שווי למ"ר מבונה**	**מקדם**	**סה"כ**
עסקאות	₪ 6,642	0.4	₪ 2,657
שומות מכריעות משנת 2017	₪ 7,479	0.3	₪ 2,244
מכרז מעיר גנים משנת 2022	₪ 6,867	0.3	₪ 2,060
ממוצע משוקלל			**₪ 7,000**

<u>שווי מ"ר מבונה למסחר</u>

שמאי הצדדים לא הביאו בחשבון שווי למסחר מאחר שניתחו את השווי לבניין מס' 2 בלבד ולא לכלל המתחם. אני סבור שיש לנתח את שווי הפרויקט בשלמותו כיוון שהמטלות הציבוריות נוגעות לפרויקט כולו ולא לבניין 2 בלבד. הובא בחשבון של 11,000 ₪ למ"ר מבונה למסחר.

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**	**מקדם**	**שטח אקו'**
שטח עיקרי	22,598 מ"ר	1	22,598 מ"ר
שטח ממ"ד	2,880 מ"ר	1	2,880 מ"ר
שטח מרפסות	2,880 מ"ר	0.5	1,440 מ"ר
סה"כ שטח מבונה			**26,918 מ"ר**
סה"כ שטח אקו' במקדם הפחתה		**0.95**	**25,572 מ"ר**
שווי למ"ר מבונה			₪ 7,000
סה"כ שווי המגורים			**₪ 179,004,700**
שווי מסחר	120 מ"ר	₪ 11,000	₪ 1,320,000
סה"כ שווי מגורים ומסחר			**₪ 180,324,700**
הוצאות התכנית			
עלויות הריסה ופינוי	5,203 מ"ר	₪ 300	₪ 1,560,900-
עלות הקמת מבנה ציבורי			₪ 1,050,000-
פיתוח טיילת ומעבר ציבורי			₪ 1,200,000-
מעבר ממונע			₪ 1,500,000-
עלות עודפת לחניה תת קרקעית			₪ 9,041,175-
סה"כ הוצאות			**₪ 14,352,075-**
שווי גולמי מצב חדש			**₪ 165,972,625**
מקדם דחייה בגין אתר עתיקות			0.95
מקדם הפחתה בגין מורכבות והיקף פרויקט			0.75
סה"כ שווי הפרויקט			₪ 118,255,495
שיעור החלק היחסי של תת החלקה			1.123%
שווי יחסי של תת החלקה הנדונה			**₪ 1,327,942**
מצב קודם			
מהות	**שטח**	**שווי**	**סה"כ**
שווי מ"ר בנוי	49.0 מ"ר	₪ 19,000	₪ 931,000
שווי זכויות בניה נוספות			₪ 258,330
סה"כ שווי מצב קודם			**₪ 1,189,330**
השבחה גולמית			**₪ 138,612**
דחיה			0.627
השבחה בגישה ב' לפי חלק יחסי בפרויקט			**₪ 86,967**

הסבר לתחשיב

הפחתה למגורים מעל מסחר ומועדון קשישים - בבניין 1 יוקם שטח מסחרי ובבניין 2 יוקם מועדון לקשישים 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. השטח הנדרש להריסה מתוך חוות הדעת הכלכלית שצורפה לתכנית.

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 מועדון קשישים - עלות הקמת המבנה הציבורי בתחום הבניין, חושבה בדומה לעלות הקמת כיתת גן כולל פיתוח חצר בהתאמה לשטח מועדון הקשישים, בסך 7,000 ₪ למ"ר.

שמאי העוררים טענו שיש להביא בחשבון עלות הקמת חניות עבור המבנה הציבורי. בהתאם לתכנית החניות למבנה הציבורי יוסדרו במפלס הרחוב ולא בחניון התת קרקעי ולכן לא יובאו בחשבון עלויות להסדרת חניה.

פיתוח טיילת ומעבר ציבורי - התכנית קובעת הוראות לפיתוח טיילת לאורך רחוב אברהם שטרן הכוללת מדרכה, שביל אופניים ונטיעות. בנוסף, נדרשת הסדרת מעבר ציבורי בין רחוב שטרן לרחוב גאוני הכולל גם מעבר ממונע (מדרגות נעות ומעלית). התכנית כוללת הוראות לכריתת ונטיעת עצים. התכנית קובעת כי היזם אחראי לכריתה ולנטיעה ומכאן ניתן להבין כי גם פיתוח הטיילת והמעבר הציבורי מוטלים על היזם. רוכש פוטנציאלי של המתחם, אשר יעיין בהוראות התכנית, יביא בחשבון כי עלויות פיתוח הטיילת והמעבר הציבורי 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 כריתת ונטיעת עצים מגולמת בעלויות פיתוח הטיילת והמעבר הציבורי. תנאי למתן היתר הוא אישור תכניות מפורטות של קטע רחוב שטרן וגאוני והגשת תכניות חניה מפורטות לאגף תושי"ה ואדריכל העיר. לא הובאה בחשבון עלות הסדרת הדרכים לרבות דרך חדשה המקשרת בין רחוב גאוני לדרך חיים קוליץ מתוך הנחה כי הסדרה זו לא תחול על יזם התכנית. הובאה בחשבון עלות לטיילת ולמעבר הציבורי בהתאם לעלות מקובלת לפיתוח שצ"פ. השטח שהובא בחשבון נמדד גרפית.

פיתוח טיילת ומעבר ציבורי	
שטח טיילת, מעבר ציבורי וזיקת הנאה	1,500 מ"ר
עלות למ"ר	800 ₪
עלות פיתוח שצ"פים ושביל	**1,200,000 ₪**

שמאי העוררים הציגו עלות נטענת להקמת המעבר הממונע בסך 2,000,000 ₪. שמאי המשיבה לא התייחס לעלויות הנטענות. העלות הנטענת מבוססת על הצעת מחיר בפרויקט אחר ולכן מצאתי לנכון לקבלה באופן חלקי ולהביא בחשבון עלות של 1,500,000 ₪ בלבד למדרגות הנעות ומעליות.

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

עלות עודפת לחניה – נתוני ההשוואה מגלמים קיומה של חניה לכל דירה. בנתונים אשר לא כללו חניה הובאה בחשבון תוספת כדי לשקף שווי כולל חניה. במסגרת עלות הבניה שהובאה בחשבון נכללת חניה בשטח ברוטו של 35 מ"ר למקום. בהתאם לנספח התנועה בפרויקט הנדון צפויה הקמת חניה תת קרקעית בהיקף של 4.5 קומות מרתף. הובא בחשבון אומדן שטח מרתפים ברוטו לחניה לפי קונטור מגרשי המגורים ומתקבל שטח חניון של כ- 13,000 מ"ר עבור 281 מקומות חניה הנדרשים למגורים בתחומי המגרשים. שטח מקום חניה ברוטו הוא כ- 46 מ"ר. בהתאם לכך, יש להביא בחשבון עלות עודפת להקמת החניות למגורים לפי 11 מ"ר למקום חניה.

עלות עודפת לחניה	
מס' חניות למגורים	281
שטח עודף מעבר ל- 35 מ"ר	11 מ"ר
סה"כ שטח חניה עודף	3,091 מ"ר
עלות בניה במרתף כולל עקיפות 30%	2,925 ₪
סה"כ עלות עודפת לחניה	**9,041,175 ₪**

עתיקות – 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%.

מורכבות הפרויקט – מדובר בפרויקט מורכב של הריסת 2 בניינים קיימים בני 9 קומות בהם 68 יח"ד והקמת פרויקט הכולל 2 מגדלים בני 24 קומות עם מרתפי חניה. הכללת הפרויקט במסגרת פינוי בינוי מטילה עליו מגבלות. שמאי המשיבה הביא בחשבון מקדם למורכבות פרויקט בשיעור 0.873 ושמאי העוררים הביאו בחשבון מקדם מורכבות בשיעור 0.70. אני סבור שבמקרה זה ראוי לקבוע מקדם מורכבות בשיעור 0.75.

דחיה – בשלב אישור התכנית וגם כיום עדיין לא נחתמו הסכמי פינוי בינוי עם כל בעלי הדירות במתחם. פרויקטים מסוג זה מאופיינים בתקופת דחיה

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

משמעותית הנובעת בעיקר ממספר בעלי הדירות וממורכבות הפרויקט. שמאי המשיבה הביא בחשבון דחיה בת 5 שנים בשיעור היוון 7% ושמאי העוררים הביאו בחשבון דחיה בת 10 שנים בשיעור היוון 6%. אני סבור כי במועד הקובע, תקופת הדחיה הסבירה במקרה זה היא 8 שנים. שמאי העוררים הביאו בחשבון דחיה נוספת בגין המטלות הציבוריות. אני סבור כי אין מקום להביא בחשבון מקדם נוסף. הדחיה הנובעת מהמטלות הציבוריות חופפת לדחייה הכללית למימוש הפרויקט ומגולמת גם במקדם המורכבות.

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 101-0409656, היא כדלקמן:

תכנית	מועד קובע	ההשבחה	היטל ההשבחה
101-0409656	08/06/2019	₪ 79,106	₪ 39,553

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