ארנון גולדברג - שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

תהילה קאשי – שמאית מקרקעין | משפטנית (L.L.B)

15 יולי 2025
מספר מינוי 607-2025
מספרנו 240

לכבוד
המבקש:
מר עמנואל מרדכי
באמצעות השמאי ארווין אריה אייכנר
דוא"ל: a0507858888@gmail.com

המשיבה:
הועדה המקומית לתכנון ובניה גבעתיים
באמצעות השמאית רחל פרנקו
דוא"ל: rafranco@walla.co.il

א.ג.נ.,

שומה מכרעת – היטל השבחה

תת חלקה 4, חלקה 190 בגוש 6154

רח' רמז 18, גבעתיים

1. מטרת השומה

בהתאם לסעיף 14ב' לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, מוניתי כשמאי מכריע לעניין להשבחה בשווי המקרקעין שבנדון (להלן - "**הנכס**"), וזאת עקב אישור תוכנית 503-0573865, כפי שיפורט בהמשך.

אומדן ההשבחה נערך עקב מימוש במכר מיום 9.9.2024.

2. מועדים

- המועד הקובע – 15.7.2023[1].
- מועד הסיור בנכס – סיור בנכס ללא נוכחות הצדדים ובהסכמתם, נערך ע"י הח"מ ביום 10.7.2025.
- מועד הדיון – דיון בנוכחות שמאי הצדדים ובנוכחות הח"מ, נערך ביום 5.6.2025 (בהסכמת הצדדים נערך הדיון באמצעות מערכת זום).

3. המסמכים שעמדו בפני

להלן פירוט המסמכים הרלבנטיים שעמדו בפני בעת עריכת השומה:

- שומת המשיבה מיום 20.1.2025 ושובר תשלום היטל השבחה מיום 30.1.2025.
- שומת המבקש מיום 8.4.2025.
- תגובת המשיבה מיום 7.5.2025.

[1] מועד תחילת תכנית 503-0573865. התכנית פורסמה לאישור בעיתונים ביום 30.6.2023 (מעריב).

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

- פרוטוקול הדיון בהליך שבנדון מיום 5.6.2025.
- העתק רישום מפנקס הבתים המשותפים לגבי הנכס שבנדון, מיום 4.9.2024.
- הסכם מכר הנכס הנדון מיום 9.9.2024.
- מסמכי הבית המשותף לגבי החלקה שבנדון (צו רישום ותשריט).
- תכניות בנין עיר רלבנטיות המפורסמות במרשתת.
- מסמכי רישוי רלבנטיים מתוך תיק הבניין המקוון המצוי באתר ההנדסי של עיריית גבעתיים.
- החלטות בימ"ש, ועדות ערר ושמאים מכריעים רלבנטיות המפורסמות במרשתת.

4. <u>פרטי הנכס</u>

גוש:	6154
חלקה:	190
שטח חלקה (רשום):	451 מ"ר
תת חלקה:	4
שטח תת חלקה (רשום):	43.5 מ"ר
כתובת:	רח' רמז 18, גבעתיים
תיאור הנכס:	דירה בבניין מגורים ותיק בן 3 קומות, מעל קומת עמודים חלקית, הכולל 12 יח"ד

5. <u>מיקום הנכס ותיאור הסביבה</u>

הסביבה היא שכונת "גבעת רמב"ם", במערב העיר גבעתיים.

החלקה שבנדון ממוקמת ברח' רמז, בחלק הרחוב המצוי בין רח' אנצ'ו סירני מדרום לבין רח' רמב"ם מצפון, במרכז השכונה. רח' רמז הנו רחוב אורכי החוצה את השכונה, ומשתרע בין דרך יצחק רבין – מדרום, לבין רח' טיבר – מצפון.

סביבת הנכס מאופיינת בבנייני מגורים בני 3-4 קומות מעל עמודים מפולשת, ותיקים לצד מספר פרויקטים חדשים בני 6 קומות מעל עמודים, הממוקמים ממזרח לרח' רמז. החניה בסביבה מוסדרת לאורך הרחובות וכן בחלק מהמגרשים, בשטח הקומה המפולשת.

הפיתוח הסביבתי והתשתיות העירוניות בסביבת הנכס – מלאים.

6. <u>תיאור הנכס</u>

חלקה 190 בגוש 6154 בשטח רשום של 451 מ"ר, בעלת צורה מלבנית רגולרית, עם חזית מזרחית באורך של כ - 15 מ' לרח' רמז ועומק של כ – 30 מ'. פני הקרקע הטבעיים משופעים ויורדים ממזרח למערב.

בחלקה ניצב בנין מגורים ותיק שהיתר להקמתו ניתן בשנת 1958. הבניין בן 3 קומות מעל קומת עמודים חלקית וקומת מרתף חלקית הכוללת מקלט. הבניין בנוי בבניה קונבנציונלית וכולל שלד בטון וקירות בלוקים, גג המבנה שטוח ויצוק בטון, חיפוי חוץ – טיח מותז.

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

נוכח פני הקרקע המשופעים, הבניין בנוי באופן בו החלק העורפי של המבנה מצוי במפלס נמוך מהחלק הקדמי, כך שהמבנה בנוי במפלסים מפוצלים. בהתאם להיתר ולרישום בספרי המקרקעין, בבניין 12 יח"ד (3 יח"ד בכל אחת מהקומות, כולל ק"ק). פירוט שטחי המבנה - ר' סעיף הרישוי בהמשך. אין חניה בתחום החלקה. אין מעלית בבניין. בעת הסיור נצפה כי המרפסות במבנה נסגרו פרט ליחידה שבנדון בה המרפסת מקורה אולם לא סגורה. כפי שנצפה, מצבו הפיסי הכללי של המבנה תקין ותואם לגילו.

מושא השומה הינה דירת מגורים בקומה הראשונה מעל קומת הקרקע, הפונה לכיווני אוויר צפון ומזרח. הדירה בשטח רשום של 43.5 מ"ר, ובשטח ברוטו דירתי של כ – 59 מ"ר[2] (כולל שטח מרפסת מקורה בחזית). הדירה כוללת חלל מרכזי ובו חדר מגורים (סלון) ובחללו מטבח; חלל עבודה (הול ע"פ תשריט ההיתר); חדר שינה; חדר רחצה ושירותים. מחדר המגורים יציאה למרפסת מקורה.

בעת הסיור נצפה כי הדירה שופצה, כך שמצבה הפיסי ורמת פרטי הגמר טובה.

[2] ע"פ מדידה גרפית של הדירה מתקבל שטח דומה בקירוב לזה שהובא בחשבון בשומת המשיבה.

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

7. <u>המצב התכנוני</u>

<u>להלן עיקרי התוכניות הרלבנטיות לשומה</u>:

תוכנית גב/53, פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 761 מיום 6.5.1960. תכנית המתאר לעיר גבעתיים. התוכנית מסווגת את החלקה שבנדון ביעוד **"מגורים ג"**. בהוראות התוכנית נקבע בין היתר, כי בשטח מגרש מינימלי של 500 מ"ר תותר בניה בהיקף של 33% לקומה, ס"ה 3 קומות על עמודים, ולא יותר מ – 14 מ'. קו בנין – צדדי 5 מ'; אחורי – 5 מ'. שטח מרפסות מקורות או פתוחות בשיעור של עד 25% משטח הבית, אינו נכלל בשטח המותר. שטח קומת מרתף או קומת עמודים – אם לדעת הוועדה המקומית יש אפשרות להקימה, לא יעלה על 65% מהשטח המותר.

תוכנית **גב/123**, פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 1216 מיום 23.9.1965. מטרת התכנית הינה לקבוע שינויים ביחס להוראות הבניה בקומה עמודים מפולשת, ולקבוע תקנות לבניה במגרשים מדרוניים. בין היתר נקבע בתכנית, כי גובה בניינים באזורי מגורים ג', יהיה 4 קומות מעל קומת עמודים מפולשת וזכויות הבניה יהיו בשיעור של 32% לקומה (סה"כ 128%).

תוכנית **גב/159,** פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 1458 מיום 20.6.1968. התוכנית מהווה שינוי לתוכנית המתאר גב/53, וקובעת כי שטח מרפסות מקורות או פתוחות בשיעור של עד 30% משטח הבית, אינו נכלל בשטח המותר.

תוכנית **גב/258**, פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 2119 מיום 19.6.1975. התכנית מתירה סגירת מרפסות בשטח מרבי של 1/3 משטח המרפסת המותר בקומה. הסגירה לא תחרוג מעבר לקווי הבניין המותרים.

תוכנית **גב/353,** פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 2797 מיום 25.3.1982. התוכנית קובעת הוראות לבניה על הגג, ומתירה בין היתר, הקמת "מגדל יציאה" בשטח של 23 מ"ר ברוטו לכל יחידת דיור בקומה העליונה, ובתנאי שסך שטח הבניה על הגג לא יעלה על 40%. גובה מגדל היציאה – עד 2.5 מ'. לא יותרו הקמת שירותים, מטבח מקלחת וב"ש במגדל היציאה.

תוכנית **גב/258/א,** פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 2874 מיום 16.12.1982. מטרות התוכנית, בין היתר, הנן קביעת אופן חישוב אחוזי הבניה הכוללים באזורי מגורים, קביעת הוראות למרווחים, מרפסות וחניה.

זכויות הבניה באזור מגורים ג' נקבעו על 42% לקומה, ב – 4 קומות מעל קומה מפולשת. בקומה מפולשת תותר בניה בשיעור של עד 30% משטח הקומה שמעליה. בין היתר נקבע, כי שטחי בניה שאינם נמדדים, הנם שטח של חדר מדרגות העולה על 12 מ"ר לכל קומה בבניין, עד 4 קומות מעל קומת עמודים מפולשת ועד בכלל; שטח מוסך או מקומות חניה לדיירי הבית, מקלט, חדר מכונות למעלית, פיר המעלית וכו'; מחסן בבית משותף שאינו עולה על 4 מ"ר ליח"ד.

התכנית קובעת חובת התקנת מרפסת שירות בשטח מינימלי של 2.5 מ"ר ביחידות בשטח של עד 80 מ"ר, ובשטח מינימלי של 3 מ"ר ביחידות ששטחן מעל 80 מ"ר. בבניינים קיימים רשאית הוועדה המקומית לאשר סגירת מרפסות.

תוכנית **גב/385,** פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 3475 מיום 25.8.1987. התכנית מוסיפה 5% לאחוזי הבניה בבניינים בני 3 קומות ומעלה, לשם התקנת מעלית. נקבע בתכנית כי אין חובה להתקין מעליות בבניין בן 3 קומות.

תוכנית **גב/406,** פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 4235 מיום 28.7.1994. התוכנית קובעת הוראות לבניית מרתפים. בבתי דירות מתירה התכנית הקמת מרתף בן קומה אחת. תותר קומת מרתף נוספת ככל שנדרשת, לצרכי חניה בלבד. גובה קומת המרתף – 2.2 מ' נטו. קווי הבניין של קומות המרתף יהיו זהים לקווי הבניין שחלים על הבניין. הוועדה המקומית רשאית להתיר בניה עד גבול המגרש, בהקלה. שימושים מותרים במרתף: חניה, מתקנים הנדסיים, מתקנים תברואתיים, בטחון ובטיחות, מעליות וחד"מ וכד', פעילות פנאי של דיירי הבית. מחסנים דירתיים לדיירי הבית בלבד, עד 6 מ"ר מחסן לכל דירה ובתנאי שיוצמדו לדירות וירשמו כהצמדה בספרי המקרקעין. כל השימושים הנ"ל יותרו רק לאחר מילוי תקן חניה. לא יורשו במרתף מגורים או שימוש עיקרי אחר (פרט פעילות פנאי כאמור).

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

תוכנית **גב/353/ד**, פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 4235 מיום 28.7.1994. התוכנית קובעת הוראות לבניה על גגות המבנים ולבניית עליות גג. בין היתר מתירה התכנית, הקמת חדרי יציאה לגג בשטח של 23 מ"ר מכל דירה בקומה העליונה, בתוספת לשטחי הבניה המותרים ע"פ כל תכנית בת תוקף, ובלבד ששטחי הבניה על הגג לא יעלו על 40% משטחו; גובה חדר היציאה לגג – 2.5 מ'; אין לאחד חדרי יציאה לגג; הגישה לחדר היציאה תהיה רק מחדר המדרגות הפנימיות של הדירה; בכל מקרה שטח בשיעור של 25% לפחות משטח הגג יהווה רכוש משותף.

תוכנית **גב/מק/258/ו,** פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 4690 מיום 22.10.1998. מטרת התוכנית, בין היתר, לכלול את ההקלות הכמותיות (תוספת שטחי רצפה) כפי שהן מופיעות בתקנות התכנון והבניה, במסגרת הוראות התכנית, ובכלל זה תוספת שטח רצפה של 6%; תוספת שטח רצפה של 5% בעבור מעלית (ככל שתידרש יותר ממעלית אחת, תוספת אחוזי בניה לפי תכנית גב/385); תוספת שטחי רצפה של 5% בגין תוספת קומה מפולשת תחתונה; תוספת של 2.5% עבור קומה נוספת (עד 5% עבור שתי קומות). כן קובעת התכנית שינויים בקווי הבניין.

לגבי אזור מגורים ג', נקבע כי הזכויות הינן ל – 4 קומות מעל קומה מפולשת, 45% לקומת, סה"כ 179% בבניין (168%+5%+6%). בנוסף עבור כל קומה נוספת למעט קומה מפולשת, יינתנו זכויות בשיעור של 2.5%.

תוכנית **גב/מק/433**, פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 4701 מיום 23.11.1998. התוכנית קובעת הוראות בדבר הקמת מעלית בתחום קווי הבניין המותרים. בקשה להקמת מעלית מחוץ לקווי הבניין המותרים תטופל במסגרת הקלה.

תוכנית **גב/מק/353/ה,** פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 4701 מיום 23.11.1998. התכנית משנה בין היתר, את הוראות הבניה על גגות המבנים, ומתירה הקמת חדרי יציאה לגג בשטח של 23 מ"ר מכל דירה בקומה העליונה, בתוספת לשטחי הבניה המותרים ע"פ כל תכנית בת תוקף, ובלבד ששטחי הבניה על הגג לא יעלו על 40% משטחו; גובה חדר היציאה לגג – 2.5 מ'; אין לאחד חדרי יציאה לגג; הגישה לחדר היציאה תהיה רק מחדר המדרגות הפנימיות של הדירה; בכל מקרה שטח בשיעור של 25% לפחות משטח הגג יהווה רכוש משותף. התכנית קובעת הוראות להתקנת וקירוי פרגולות.

תוכנית **גב/מק/2002,** פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 5169 מיום 24.3.2003. מטרות התכנית, בין היתר, שינוי בהוראות בדבר שטח מגרש מינימלי; קווי הבניין; גובה בניינים וגובה קומות; ניוד שטחי בניה בין הקומות; הקמת מרתפים בבניינים; בניה בקומת עמודים מפולשת ובקומת הכניסה; בניה על גגות; הקמת מחסנים.

בין היתר קובעת התכנית את ההוראות הבאות הרלבנטיות ביעוד מגורים ג':

- מספר קומות: 4 מעל קומה מפולשת.
- זכויות הבניה לשטח עיקרי: 179%, 45% לקומה.
- זכויות הבניה לשטחי שירות: עילי – 35 מ"ר ליח"ד; מתחת לקרקע – 200 מ"ר.
- מחסנים דירתיים – 10 מ"ר ליח"ד, במרתף ועל חשבון זכויות הבניה לשטחי שירות המותרים.
- זכויות הבניה כוללות תוספת בגין מעלית ראשונה בבניין. על כל מעלית נוספת תותר תוספת של 5% נוספים לשטחי הבניה המותרים.
- הוועדה המקומית רשאית להתיר תוספת של 5% בגין קומת מרתף שתבנה במקום קומת עמודים מפולשת נוספת.
- תותר תוספת בשיעור של 2.5% בגין כל קומה נוספת.
- בבניין מגורים שיש בו יותר משתי קומות, לא יעלה גובה קומה טיפוסית על 3.5 מ' ולא יפחת מהגובה המצוין בתקנות התכנון והבניה, בקשה להיתר תנאים ואגרות.

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

- הוועדה המקומית רשאית מנימוקים שירשמו בהחלטתה, לאשר ניוד שטחי בניה עיקריים המותרים ע"פ תכניות תקפות, לרבות שטח חדר היציאה לגג, בין הקומות השונות בבניין.
- הוועדה המקומית תהיה רשאית לאשר הקמת דירת גג במקום מספר חדרי יציאה לגג. לצורך כך ניתן לנייד שטחי בניה מקומות תחתונות ולהוסיף על שטחי חדרי היציאה לגג, ובלבד ששטח מרפסת הגג של כל דירה כזו לא יפחת מ – 50 מ"ר.
- מרפסות שירות – בבניה חדשה לא תחול חובת הקמת מרפסת שירות ביחידות הדיור.
- מרתפים – תותר הקמת שתי קומות מרתף; יותר מרתף עד לגבולות המגרש, ובלבד שלפחות 20% משטח המגרש יוותר ללא בינוי למטרות חלחול מי גשמים; מותר מרתף בשיעור של 100% - בתנאים; גובה קומת מרתף עליונה – 3 מ' מרצפת המרתף ועד לתחתית האלמנט הקונסטרוקטיבי הנמוך ביותר בתקרתו; גובה קומת מרתף תחתון לא יעלה על 3 מ'.
- קומת כניסה – בכל אזורי המגורים בהם מותר לבנות קומות מגורים מעל קומה מפולשת, ניתן יהיה לשנות את הקומה המפולשת לקומת כניסה. גובה קומת הכניסה – עד 3.5 מ'; בקומת הכניסה יותרו דירות מגורים, דירות גן, מבואה, מתקנים טכניים, חדרי אשפה, מחסנים וכד'. בבניה חדשה לא תותר הקמת קומת עמודים מפולשת נוספת.
- מבואה משותפת – שטח מבואה בבניין בו 6 יח"ד לא יפחת מ – 25 מ"ר, לא כולל חד"ש ומבואת מעלית. לכל דירה נוספת ייתוספו 2 מ"ר במבואה.
- חדר יציאה לגג – בבניין קיים יותר להקים חדר יציאה לגג ובלבד שתישמר דרך גישה לגג המשותף; שטח חדר היציאה – 23 מ"ר לא כולל שטח המדרגות המחברות אותו לדירה שמתחתיו. גובה חדר היציאה לא יעלה על 3.5 מ'; ניתן למקם בחדר היציאה מטבחון ושירותים; ניתן לנייד את שטח הבניה של חדר היציאה לגג במסגרת ניוד שטחי בניה עיקריים או לאשר הקמת חדר יציאה לגג; ניתן להמיר שניים או יותר חדרי יציאה לגג לדירת גג שלמה.
- חניה במגורים – ליחידות ששטחן עד 120 מ"ר - 1.5 חניות ליח"ד; ליחידות ששטחן גדול מ – 120 מ"ר – 2 חניות ליח"ד.

תוכנית **גב/353/ו,** פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 5367 מיום 15.2.2005. התכנית מגדילה את שטח חדרי היציאה לגג מ – 23 מ"ר ל – 40 מ"ר.

תוכנית **גב/מק/503,** פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 5683 מיום 24.6.2007. התכנית קובעת כי בבניין מגורים שיש בו יותר משתי קומות, לא יעלה הגובה של קומה טיפוסית על 3.5 מ' ולא יפחת מהגובה המצוין בתקנות התכנון והבניה, בקשה להיתר תנאיו ואגרות התש"ל 1970. הוראת גובה מירבי לא תחול על דירות עם גג משופע, על דירות בקומת עמודים, חללים בתוך דירות דו קומתיות (דופלקס), בשטח חדרי המגורים ובמעברים, והכל בכפוף לשיקול דעתו של מהנדס הוועדה. הגובה המירבי של דירות גן לא יעלה על 4 מ'.

תוכנית **גב/מק/496,** פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 5732 מיום 31.10.2007. התכנית מתירה הבלטת הבניין בקומות שמעל לקומה המפולשת ו/או קומת הכניסה, עד 1.2 מ' במרווח הבניין הקדמי והאחורי ובתנאי אישור מהנדס העיר.

תוכנית **גב/מק/559,** פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 6112 מיום 26.7.2010. התכנית מתירה באישור מהנדס העיר, בניית חלק מקומת הכניסה הכולל מבואת כניסה, בגובה העולה על 3.5 מ' ולא יותר מ – 7 מ'.

תוכנית **גב/מק/551,** פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 6206 מיום 28.2.2011. מטרת התכנית הינה לאפשר שימוש במתקני חניה מכניים וחשמליים, לצורך תקן חניה בתוספת בניה בהתאם לתמ"א 38 ולעיבוי בניה למבנים קיימים למגורים.

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

תוכנית **גב/מק/519,** פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 6217 מיום 28.3.2011. מטרות התכנית, בין היתר, הנן הקטנת קווי בניין במבנים בהם אושרה הקמת מרפסות מקורות מחוץ לקווי הבניין, ע"פ התכניות שהיו בתוקף, באופן שקווי הבניין יותאמו לקו המרפסות הקיימות בפועל; לאשר קירוי חניה בגבולות המגרש; לאפשר בניית מחסנים דירתיים בכל רחבי העיר; לפתור מהחובה למצוא פתרונות חניה לבניין שהיתר להקמתו ניתן לפני 16.12.1982, כתנאי לאישור המרתף ובלבד שקווי הבניין של קומת המרתף לא יחרגו מהיטל הבניין.

תוכנית **גב/מק/550,** פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 6292 מיום 12.9.2011. מטרת התכנית הינה קביעת הוראות בדבר בינוי ועיצוב אדריכלי בתחום מרחב התכנון המקומי גבעתיים, בנושאים הבאים: דירות גג, קומת גג, חדר יציאה לגג, מצללות. אין בתכנית כדי להוסיף על זכויות הבניה המאושרות ע"פ תכניות תקפות. בין היתר נקבע, כי תותר בניית דירות גג וכי שטח דירת הגג יומר בהתאם למספר יחידות הדיור בקומה העליונה כפול 40 מ"ר ליח"ד, אך בכל מקרה לא יותר מ – 50% משטח הקומה העליונה; תותר בניית דירת גג אחת מעל קומה עליונה הכוללת דירה אחת בלבד ובתנאי ששטח דירת הגג לא יפחת מ – 90 מ"ר ושטח המרפסת לא יפחת מ – 50 מ"ר; קומת הגג היא בנוסף למספר הקומות המותר.

תוכנית **503-0573865 – התחדשות עירונית גבעת רמב"ם,** פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 11453 מיום 28.6.2023.[3]

התכנית חלה על שטח של 334,762 מ"ר, ומטרתה "***קביעת מסגרת סטטוטורית לתהליכי התחדשות עירונית לשכונת גבעת רמב"ם. מתווה התכנית כולל התחדשות לב השכונה בדרך של חיזוק או הריסה ובניה מגרשית או באיחוד חלקות, תוך שמירה על המאפיינים הייחודיים של השכונה. וכן, הגדרת אזורים וקביעת הנחיות להכנת תכניות מפורטות להתחדשות עירונית תוך מתן מענה לצרכי ציבור***".

עיקרי הוראות התכנית:

1. קביעת הוראות להתחדשות עירונית במסלול חיזוק מבנים ותוספת קומות, ובמסלול הריסה ובניה מחדש.
2. קביעת קווי בנין, הוראות בינוי, הפקעות, מתן תמריצים לאיחוד חלקות, ותנאים להוצאת היתרי בניה מכח התכנית.
3. קביעת מתחמים והוראות להכנת תכניות מפורטות למתחמי פינוי בינוי.
4. קביעת הוראות למתחמים לשימור, למבנים לשימור ולשדרות עצים ותיקים ייחודיים לשימור.
5. קביעת הוראות לחזיתות מסחריות ברחובות רמב"ם, וייצמן ודרך השלום.
6. קביעת הוראות לחניה ציבורית, שטחים למבנים ומוסדות ציבור ושטחים פתוחים.
7. קביעת אבני דרך לפיתוח תשתיות ציבוריות כגון מוסדות ציבור, שצ"פים, דרכים, חניה, תשתיות טכניות וכו'.
8. מתן אפשרות לרישום תלת ממדי.

בהתאם לתשריט התכנית, כלולה חלקה 190 בגוש 6154 שבנדון יחד עם 26 חלקות נוספות, בתחום תא שטח 601 – מתחם אנצ'ו סירני, שסומן ביעוד "מגורים, מסחר ותעסוקה" וכמתחם וכשטח להתחדשות. בחזית תא השטח הפונה לדרך השלום סומנה חזית מסחרית. בהתאם לנספחי בינוי (מנחים) גיליונות 1,3, סווג תא שטח 601 - מתחם אנצ'ו סירני, בטיפולוגיה 4 - דרך השלום.

להלן עיקרי הוראות הבניה שנקבעו לגבי תא שטח 601 – מתחם אנצ'ו סירני:

[3] התכנית פורסמה לאישור בעיתונים ביום 30.6.2023.

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

- שימושים – מגורים, תעסוקה, מלונאות, אולמות, מרכזי כנסים ותחבורה, מוסדות ציבור, שצ"פ, תחבורה, חניה תת קרקעית. מסחר בשתי הקומות הראשונות.

במרתפים יותרו: חניה עבור כל השימושים וחניה ציבורית; עבור מגורים - שטחי שרות כולל מחסנים בשטח שלא יעלה על 8 מ"ר ליח"ד, שטחים משותפים לרווחת הדיירים כדוגמת מועדון, חדר משחקים וכדומה; עבור מסחר - שטחי שרות ושטחי מסחר עיקריים; עבור תעסוקה - שטחי שרות בלבד; חדרים טכניים.

- הוראות להתחדשות עירונית – התחדשות עירונית ומימוש תוספת זכויות בניה יתאפשרו במסלול פינוי בינוי בלבד, למתחם בשלמותו. תותר הוצאת היתר בניה לאחר אישור תכניות מפורטות הכוללות הוראות לעריכת איחוד וחלוקה למתחם. על אף האמור, עד לאישור תכנית מפורטת ניתן יהיה להוציא היתרי בניה למבנים הקיימים במתחם לצרכי חיזוקים, בטיחות, נגישות, ללא תוספת זכויות בניה.

- בינוי

פרישת השימושים במתחם - המתחם יחולק ל - 3 רצועות שטח כמפורט להלן:

א. רצועה מערבית - רצועת שטח ברוחב עד 45.0 מ', מקבילה לדרך השלום ומשיקה לה, בה תותר הקמת שני מגדלי מגורים בגובה עד 45 קומות.

ב. רצועה מזרחית-צפונית – רצועת שטח מקבילה לרחובות רמז ורמב"ם ומשיקה להם.

ג. רצועה מרכזית – יתרת השטח שבין הרצועה המערבית לרצועה המזרחית.

תינתן אפשרות לגמישות ברוחב הרצועות עד 10%.

הוראות לרצועה המערבית – מגדלי מגורים לאורך דרך השלום

א. חזיתות המגדלים ילוו את דרך השלום.

ב. המרחק המינימאלי בין המגדלים יהיה 15 מ'.

ג. המגדל הדרומי יוצמד ככל הניתן לרח' חביבה רייק.

ד. המגדל הצפוני יוצמד ככל הניתן לקצה הצפון מערבי של המתחם.

בניה למסחר ותעסוקה לאורך דרך השלום

א. קו בניין קדמי בדרך השלום מחייב עבור חזית פעילה ב - 70% לפחות מאורך החזית.

ב. המסחר ירוכז בקומת הקרקע ובקומה הראשונה.

ג. לא יותרו שימושים המחוללים מטרדי זיהום, רעש וריחות.

הוראות לרצועה מזרחית וצפונית – בניה לאורך הרחובות דוד רמז, רמב"ם וחביבה רייק, למעט בחזית שטח המוסד הציבורי ולמעט בחזית מסד המגדלים:

א. הבניה תהיה מרקמית בגובה עד 10 קומות. קו הבניין מחייב לאורך לפחות 60% מחזית כל מבנה, ככל הניתן ובהתאם להנחיות המרחביות.

ב. המרחק בין המבנים לא יפחת מ - 6.0 מ'. למרות האמור, תותר הצמדת מבנים עם קיר משותף.

ג. בקומת הקרקע יוקצו שטחים הנדרשים לשרות כלל הדיירים בבניין: מבואת כניסה, שטחים טכניים, חדר מדרגות, חדר אשפה, חדר גז. שטחים אלו ימוקמו בתחום הבניין ולא יותר מיקומם מחוצה לו.

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

ד. תותר הצמדת שטחי חוץ מגוננים ליח"ד בקומת הקרקע במרווחים הצידיים והאחורי. ביח"ד אלו יותרו פתחי יציאה לגינות המוצמדות.

ה. קומת הגג תיבנה בנסיגה שלא תפחת מ – 3.0 מ' מקו החזית הקדמית ו - 2.0 מ' מקו החזית האחורית.

<u>הוראות לרצועה המרכזית</u> – מבנה ציבור:

א. יוקצה תא שטח בשטח של 6.0 ד' עבור בי"ס או מוסד חינוך משמעותי.

ב. המוסד הציבורי יתוכנן כמבנה קהילתי רב שימושי הפתוח לשימוש הציבור לאחר שעות הלימודים. יש לקיים מנגנון שימוש בחצר בית הספר (ובמידת האפשר גם במתקני הלימוד והספורט) לאחר שעות הלימודים לטובת הציבור.

ג. ככל הניתן, יתוכננו כניסות לשטח המוסד הציבורי ממספר כיוונים.

ד. יישמרו לפחות 50% משטחים רכים מתוך שטח חצר המוסד הציבורי והנגר העילי, כולל מי מרזבים ומי מזגנים, יופנה אליהם.

<u>הוראות לרצועה המרכזית</u>

ברצועה זו חל סימון "עיצוב מיוחד". תקבע רצועה שרוחבה לא יקטן מ - 10 מ' למעבר ציבורי. יעוד הרצועה יהיה שצ"פ. תתאפשר גמישות ברוחב הרצועה עד 10%.

- <u>תנאים בהליך הרישוי</u>

א. במתחמי התחדשות עירונית בתאי שטח 601-604, הכנת תכנית מפורטת למתחם בשלמותו. תכנית מפורטת תכלול בין השאר נספח מיקרו-אקלים עבור מבנים בני 20 ק' ומעלה, נספח ניהול נגר מפורט ונספח אקוסטיקה.

ב. תנאי להיתר בניה יהיה חוו"ד מהנדס/ת העיר לפתרונות אספקת מים לשכונה.

ג. תנאי למתן היתר בניה ראשון יהיה אישור תכנית הסדרי תנועה וחניה מפורטת ע"י הרשויות המוסמכות, בכל אזור מיתון תנועה שהתכנית נמצאת בו ובהתאם להוראות התכנית למיתון תנועה ברחובות.

ד. תנאי להיתר בניה במבנים מעל 10 קומות – הבטחת התקשרות עם חברת ניהול.

- <u>חניה</u>

במתחם פינוי בינוי אנצ'ו סירני, החניה תהיה תת קרקעית בלבד; החניה תהיה חניון ציבורי כהגדרתו בתקנות התכנון והבנייה (התקנת מקומות חניה), התשמ"ג 1983; הכניסות לחניה יהיו משותפות לכל המגרשים במתחם, לרבות זיקת הנאה משותפת בתת הקרקע; מהנדס העיר יהיה רשאי להורות על פיצול חניונים בין המגרשים או חלקם, בהתאם לשלבי הבניה.

תקן החניה במתחם: מגורים - 0.8 חניות ליח"ד או בהתאם לתקן החניה התקף, הנמוך מביניהם. תעסוקה – 1 חניה ל - 240 מ"ר. לא יותר ביטול רחובות קיימים ניצבים לדרך השלום ורבין.

- <u>הפקעות לצרכי ציבור</u>

א. שטחים המיועדים לדרך או כיכר עירונית יופקעו וירשמו על שם הרשות המקומית. שאר שטחי הציבור יופקעו או יופרשו במסגרת התכניות המפורטות.

ב. הפקעה תלת מימדית תחול על השטחים המסומנים בתשריט ייעודי הקרקע בסימון "תחבורה תלת מימד" לצורך הרחבת הרחובות, ברוחב של 2.4 מ' ובעומק של 1.5 מ'.

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

ג. רישום/הבטחת רישום הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין, בדבר יעוד שטח בתחום בניין המגורים לצרכי ציבור, ובדבר הקצאת השטח הציבורי המבונה לטובת הרשות המקומית, בקומת הקרקע של הבניין לצרכי ציבור (כמפורט בנספח הבינוי במסגרת התחדשות עירונית במסלול ב' באיחוד חלקות בלבד).

- <u>רישום שטחים ציבוריים</u>

א. השטחים המיועדים בתכנית זו לצרכי הציבור וכלולים בחלוקה החדשה, לרבות השטחים הציבוריים המבונים בהתאם להוראות סעיף 4, יועברו לבעלות הרשות המקומית עפ"י החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית זו.

ב. בעת רישום הבית המשותף, תיוחד הבעלות של הרשות המקומית.

- <u>שלבי ביצוע</u>

א. תנאי להיתרי בניה מעבר ל - 400 יח"ד מכח תכנית זו באזורי התחדשות עירונית מגרשית במסלולים א' ו-ב', יהיה הבטחת פתרונות לשטחים ציבוריים נדרשים על ידי הוועדה המקומית. עם אישור תכנית מפורטת ראשונה במתחם פינוי-בינוי, תנאי זה בטל.

ב. תנאי להיתרי בניה מעבר ל- 600 יח"ד באזורי התחדשות עירונית מגרשית במסלולים א' ו-ב', יהיה אישור תכנית מפורטת שתכלול בית ספר באחד ממתחמי הפינוי-בינוי. עם אישור תכנית מפורטת ראשונה במתחם פינוי-בינוי, תנאי זה בטל.

- <u>מימוש התכנית</u>

עם השלמת הוצאת היתרים לכ- 1,000 יח"ד חדשות באזורי התחדשות עירונית מגרשית במסלולים א' ו-ב', או בתום 5 שנים מאישור התכנית, תערוך הוועדה המקומית בדיקה והערכה מחודשת של מרכיבי התשתיות הציבוריות, כולל בין השאר תשתיות המים והביוב ופיתוח התחבורה הציבורית.

<u>זכויות הבניה – תא שטח 601 ביעוד מגורים תעסוקה ומסחר (השטחי במ"ר)</u>

גודל מגרש	שימוש	תא שטח	שטח בניה					גובה מבנה מעל כ"ק	מספר יח"ד	מספר קומות	
			מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת		סה"כ			מעל כ"ק	מתחת כ"ק
			עיקרי	שירות	עיקרי	שירות					
17,078	מגורים מסחר ותעסוקה	601					-	160		45	7
	מסחר	601	5,057	1,265		840	7,162				
	תעסוקה	601	5,057	1,265		840	7,162				
	מגורים מסחר ותעסוקה	601	62,560	32,604		29,440	124,604		736		
	מבנים ומוסדות ציבור	601	21,297	2,434		30,425	54,156				
סה"כ			**93,971**	**37,568**	**-**	**61,545**	**193,084**	**160**	**736**	**45**	**7**

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

הערות לטבלת הזכויות – ברמת הטבלה:

א. בתכנית המפורטת לתאי שטח 601-603 תתאפשר תוספת של 10% יח"ד וזכויות בהתאמה, ללא פריצת המגבלות הנפחיות, בכפוף לשיקול דעת מוסד התכנון בתכנית המפורטת למתחם.

ב. בתאי שטח 601-603 ניוד זכויות הבניה ויחה"ד בתחום תכנית מפורטת, ייבחן בהתאם להוראות החוק, תוך שמירה על הנפחיות המחייבת.

ג. לזכויות הבניה המצוינות בטבלה, יותר להוסיף זכויות בניה למרפסות בהיקף של 15 מ"ר ליח"ד.

ד. ככל שפתרון המיגון יהיה ממ"ק, תותר המרת יתרת שטחי השירות לממ"ד לשטח עיקרי למגורים, בהיקף של 8 מ"ר ליח"ד.

הערות לזכויות והוראות הבניה:

א. הערה ביחס לגובה (160 מ') ולמספר הקומות (45) – תותר תוספת גובה עבור קומות טכניות באישור מהנדס העיר.

ב. הערה ביחס למספר יחה"ד (736 יח"ד) – 30% מיחידות הדיור יהיו דיור מכליל[4].

[4] דירות קטנות (55 מ"ר כולל ממ"ד), דיור בהישג יד לפי דין ודיור מוגן.

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

<u>תמ"א 38</u>

תמ"א 38, פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 5397 מיום 18.05.2005. התוכנית הנה תכנית מתאר ארצית לחיזוק מבנים קיימים בפני רעידות אדמה. התוכנית קובעת הוראות בדבר תוספת בניה למבנים קיימים המיועדים למגורים.

תיקון מס' 1א' לתמ"א 38, פורסם למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 5704 מיום 16.08.2007. התוכנית מהווה שינוי לתמ"א 38, וקובעת הוראות המבהירות את היחס בין זכויות הבניה אשר ניתנות בתמ"א, לבין זכויות הבניה אשר ניתנו בתוכניות מפורטות הקודמות לתמ"א.

תיקון מס' 2 לתמ"א 38, פורסם למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 6069 מיום 10.03.2010. התוכנית מהווה שינוי לתמ"א 38 ולתמ"א 1/38/א, בהתייחס לאפשרות הריסת המבנה והקמתו מחדש. עפ"י הוראות התוכנית רשאית הוועדה המקומית להתיר הריסת מבנה אשר הוצא היתר לבנייתו קודם ה- 1 בינואר 1980, ונקבע ע"י מהנדס כי יש צורך בחיזוק המבנה והקמתו מחדש, בתוספת זכויות בניה עפ"י סעיפים 14-11 לתמ"א, אם התקיימו בין היתר, התנאים הבאים:

- ייעוד המבנה החדש ושטחי הבניה יהיו לפי התוכניות המפורטות שחלות במקום, בתוספת שטחי הבניה האמורים בתוכנית זו.
- קווי הבניין של המבנה החדש לא יחרגו מקווי הבניין לפי התוכניות המפורטות שחלות במקום.
- תותר בניית חניה תת קרקעית עד לגבול המגרש. והצגת פתרון חניה לשביעות רצונו של מהנדס הוועדה המקומית.

תיקון מס' 3 לתמ"א 38, אשר דבר אישורו פורסם למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 6430 מיום 11.06.2012. תוכנית זו מהווה שינוי לתמ"א 38, תמ"א 1/38/א ותמ"א 2/38.

הוראות לתוספת בניה למבנה קיים:

סגירה ומילוי קומה מפולשת

- גובה הקומה המפולשת יותאם לגובה קומת מגורים עפ"י תקנות התכנון והבנייה.
- שטחה של קומה מפולשת לצורך סגירה ומילוי לפי סעיף זה במקרה שבקשה להיתר כוללת גם הרחבת קומות לצורך הרחבת יחידות הדיור הקיימות במבנה קיים, יהיה עד לקו המתאר של הקומה המורחבת.
- התוספת תכלול מרחב מוגן דירתי לכל יחידת דיור חדשה או יחידת דיור שמיועדת להרחבה, אלא אם כן אישרה הרשות המוסמכת פתרון מיגון חלופי או פטור מחובת הקמת מקלט, בהתאם להוראות חוק התגוננות אזרחית, התשי"א -1951.
- סגירה ומילוי הקומה המפולשת יכולה לשמש לצורך הוספת יחידות דיור במבנה ו/או לשימושים אחרים התואמים את הוראות התכנית החלה במקום, לרבות להרחבת הדירות בקומה הראשונה של הבניין.

הקמת עד שתי קומות נוספות למבנה

- הקומה או הקומות הנוספות לא יחרגו מקו ההיקף של הקומה שמתחתיהן, למעט חריגות נחוצות עפ"י הדרישות הקונסטרוקטיביות של המבנה.
- שטחה של הקומה או הקומות הנוספות במקרה שהבקשה להיתר כוללת גם הרחבת קומות לצורך הרחבת יחידות הדיור הקיימות במבנה קיים, יחושב על בסיס הקומה המורחבת.

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

- התוספת תכלול מרחב מוגן דירתי לכל יחידת דיור חדשה או יחידת דיור שמיועדת להרחבה, אלא אם כן אישרה הרשות המוסמכת פתרון מיגון חלופי או פטור מחובת הקמת מקלט, בהתאם להוראות חוק התגוננות אזרחית, התשי"א -1951.

- הקמת קומה או קומות נוספות יכולה לשמש גם לצורך תוספת יחידות דיור במבנה וגם להרחבת הדירות בקומה העליונה של הבניין.

הקמת קומה חלקית על הגג

- הקומה החלקית הנוספת תהיה בשטח של עד מחצית משטח הקומה שמתחתיה.

- שטחה של קומה חלקית על הגג במקרה שהבקשה להיתר כוללת גם הרחבת קומות לצורך הרחבת יחידות הדיור הקיימות במבנה קיים, יחושב על בסיס הקומה המורחבת.

- תוספת בנייה לפי סעיף זה תוכל לשמש לצורך הרחבת יחידות דיור בקומה שמתחתיה ו/או לשם הוספת יחידות דיור חדשות בשטח זה, בכפוף לשיקול דעת הוועדה המקומית.

- התוספת תכלול מרחב מוגן לכל יחידת דיור שמיועדת להרחבה, אלא אם כן אישרה הרשות המוסמכת פתרון מיגון חלופי או פטור מחובת הקמת מקלט, בהתאם להוראות חוק התגוננות אזרחית, התשי"א -1951.

- ככל שחלה על המבנה תוכנית מפורטת לבנייה על גגות בתים, תוספת זכויות הבניה שתותר תהיה בהתאם להיקף הזכויות שנקבעו בתוכנית גגות או כאמור בסעיף הקודם, בהתאם לשיקול דעת הוועדה המקומית.

- כללה בקשה להיתר תוספת זכויות בנייה בהתאם לתוכנית גגות, יראו את ההיתר כאילו ניתן מכוח הוראות התמ"א.

הרחבת קומות קיימות בבניין

- הרחבת קומות תתאפשר בתנאי שקווי הבניין עפ"י תוכנית מאושרת החלה על מבנה מאפשרים את התוספת המבוקשת. אם קווי הבניין אינם מאפשרים את התוספת, תותר חריגה של קווי הבניין ובלבד שלא יקטנו מ – 2 מ' לחזית ולצד ו – 3 מ' לאחור.

- בהרחבת קומות לצורך הרחבת יחידות הדיור הקיימות במבנה קיים, תותר תוספת של שטח של עד 25 מ' לדירה במפלס הקיים. ההרחבה תותר רק אם תבוצע למלוא גובהו של האגף והיא תכלול מרחב דירתי מוגן לכל יחידת דיור שמיועדת להרחבה.

חיזוק במסגרת ניצול זכויות מאושרות

- חלה על מבנה הבנוי בפועל תוכנית מפורטת או תוכניות מפורטות ונותרו זכויות בנייה שטרם מומשו, תנאי למימושן יהיה התאמת הבנייה לדרישות התקן.

- ניתן היתר בנייה מכוח התוכניות המפורטות, יראו את ההיתר כאילו ניתן מכוח הוראות התמ"א ביחס לחלק שניתן היה לתת בגינו היתר לפי סעיף 11 לתמ"א (אפשרויות תוספת זכויות בנייה למבנה לצורך חיזוקו).

הריסת מבנה והקמתו מחדש

- ייעוד המבנה ושטחי הבנייה יהיו לפי התוכניות המפורטות בתוספת שטחי הבנייה האמורים בתוכנית זו.

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

- חלה במקום תוכנית מפורטת או תוכניות מפורטות ונותרו זכויות בנייה שטרם מומשו, יחולו זכויות בנייה מכוח התוכניות כאמור, בנוסף על הזכויות מכוח סעיפי תוכנית התמ"א.

- המבנה החדש יכלול מרחב מוגן דירתי לכל יחידת דיור חדשה.

- בניית חניה תת קרקעית תותר עד לגבול המגרש.

תיקון מס' 3א' לתמ"א 38, אשר דבר אישורו פורסם למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 7400 מיום 13.12.2016. התוכנית קובעת הוראות בנושא חישוב שטחי בניה במסלול של הריסה ובנייה ומחדש. להלן ריכוז תוספת הזכויות שנקבעה בתכנית:

- תוספת שטח בניה של 13 מ"ר בעד כל יח"ד הבנויה כדין והטעונה חיזוק.

- תוספת עד 3.5 קומות מורחבות[5] בהתאם לבינוי הקיים:

לבניין קיים בן קומה אחת – תוספת של 1.5 קומות טיפוסיות מורחבות; לבניין קיים בן שתי קומות – תוספת של 2.5 קומות טיפוסיות מורחבות; לבניין קיים בן שלוש קומות – תוספת של 3 קומות טיפוסיות מורחבות; לבניין קיים בן ארבע קומות ומעלה – תוספת של 3.5 קומות טיפוסיות מורחבות.
לעניין התוספות לעיל, נקבעו ההוראות הבאות:
- קומה תת קרקעית לא תבוא במניין הקומות הקיימות לעיל.
- קומה חלקית על גג בניין קיים ששטחה פחות מ – 50% משטח קומה טיפוסית, לא תבוא במניין הקומות הקיימות כאמור.
- קומת עמודים מפולשת אשר שטחה הבנוי בפועל (שטח הסגור ב- 3 קירות לפחות) מהווה לפחות 50% משטח קומה טיפוסית קיימת – תובא בחשבון במניין הקומות הקיימות לעיל. לגבי קומת עמודים מפולשת אשר שטחה הבנוי נמוך מ- 50% משטחה של קומה טיפוסית קיימת או שאין בה בינוי כלל, ניתן להחשיב את הקומה במניין הקומות ולוותר על השלמה של שטחי הבנייה בקומה זו, או לחילופין לא להחשיב את הקומה במניין הקומות ולבקש השלמה של שטחי הבנייה בקומה זו.

- תוספת שטחי בניה אם בבניין הטעון חיזוק קיימת קומה מפולשת – בשיעור של קומה טיפוסית מורחבת לאחר שיופחת משיעור זה השטח הבנוי המשולב בקומה המפולשת.

- תוספת שטחי בניה לצורך בניית מרחב מוגן דירתי לכל יח"ד שתיבנה.

- תוספת שטחי בניה בתת הקרקע למטרות שירות (חניה ע"פ חוק, שטחי שירות ושטחים טכניים ושטחים למחסנים עד 6 מ"ר ליח"ד שתיבנה והכל בשיעור שעד פי 3 משטח המגרש).

לצורך מימוש שטחי הבניה כאמור לעיל, רשאית הוועדה המקומית כדלקמן:

להתיר הקמת של קומות נוספות מעבר לקבוע בתוכנית מפורטת החלה במגרש, ובלבד שהן לא יעלו על מספר הקומות ע"פ הפירוט הבא: 1.5 קומות נוספות-אם המבנה הקיים הטעון חיזוק הוא בן קומה אחת; 2.5 קומות נוספות – אם המבנה הקיים הטעון חיזוק הוא בן שתי קומות; 3 קומות נוספות – אם המבנה הקיים הטעון חיזוק הוא בן שלוש קומות; 3.5 קומות נוספות – אם המבנה הקיים הטעון חיזוק הוא בן שלוש ארבע קומות או יותר;

[5] קומה טיפוסית מורחבת מוגדרת כשטחה של קומה טיפוסית בנין הטעון חיזוק, לאחר הרחבתה ב – 13 מ"ר לכל דירה שבנויה בה כדין. שטחה של קומה טיפוסית יכלול שטחי שירות ושטח מרפסות מקורות שבה.

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

אין באמור בפסקה זו, כדי לגרוע מהאפשרות להתיר הקלה לפי חוק, מהתוכניות המפורטות החלות במגרש לתוספת קומות, ויחולו לעניין זה הוראות התקנות. כן נקבע כי הוועדה המקומית רשאית להתיר בניה בקווי בנין השונים מהקבוע בתוכנית מפורטת החלה במגרש.

בין היתר נקבע בס' 23 לתמ"א 38 (על תיקונה), כי מוסד תכנון מוסמך לאשר תכנית מפורטת שמטרתה חיזוק מבנים כנגד רעידות אדמה, ע"פ הוראות תכנית זו. בתכנית המפורטת ניתן לקבוע כי יחולו בתחומה רק חלק מהוראות תכנית זו, או לקבוע הוראות שונות מהקבוע בתכנית זו בקשר לשטחי הבניה, יחידות דיור, גובה הבניה, קווי בניין, עיצוב אדריכלי ותקני חניה.

אושרה תכנית לפי ס' 23, לא יחולו הוראות ס' 14-11א' בתכנית על מבנים בתחום התכנית, אלא אם נאמר אחרת בתכנית לפי ס' זה. קבעה תכנית לפי ס' 23 כי תוספת זכויות הבניה מכוחה באה בנוסף לזכויות בניה מכוח התמ"א, יהיו זכויות הבניה שמכוח התמ"א לעניין זה, מוגבלות בהיקפן לגובה הזכויות שנקבעו בהוראות ס' 11, 12, 14, 14א בתמ"א, ע"פ העניין, במועד כניסתה לתוקף של התכנית כאמור.

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

8. רישוי

להלן פירוט מסמכי הרישוי הרלבנטיים שעמדו בפני:

- רישיון מס' 1428 מיום 24.3.1958, ותכנית היתר הנלווית לו, ניתן "***להקמת בנין מגורים בן 3 קומות מעל קומת עמודים, המכיל: בקומת המרתף מקלט. בקומת הקרקע דירה אחת בת 2 חדרים, 2 דירות בנות חדר, בקומות א, ב', ג' 9 דירות בנות 2 חדרים***".

להלן פירוט שטחי הבניה במבנה הקיים, כעולה מתכנית ההיתר (השטחים במ"ר):

קומה	דירתי	מרפסות	מקלט	ס"ה
מרתף			32.00	32.00
קרקע	102.77	26.00		128.77
א'	157.72	38.00		195.72
ב	157.72	38.00		195.72
ג	157.72	38.00		195.72
ס"ה	**575.93**	**140.00**	**32.00**	**747.93**

- תעודת גמר מיום 15.5.59 לגבי המבנה שהוקם בחלקה שבנדון.

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

9. המצב המשפטי

9.1. העתק רישום

מהעתק רישום מפנקס בתים משותפים, המתנהל בלשכת רישום מקרקעין תל אביב – יפו, מיום 4.9.2024, שהופק באמצעות האינטרנט, עולים לגבי מושא השומה, בין היתר הפרטים הבאים:

- גוש - 6154
- חלקה - 190
- שטח החלקה – 451 מ"ר.
- תת חלקה – 4
- שטח תת החלקה – 43.5 מ"ר
- תיאור – דירה בקומה ראשונה
- הצמדות – לא רשומות
- החלק ברכוש המשותף – 44/529
- בעלויות – מרדכי עמנואל, בשלמות
- קיים תקנון מצוי.

9.2. מסמכי הבית המשותף

בהתאם למסמכי הבית המשותף אשר עמדו בפני, הדירה משוא השומה הינה בקומה ראשונה מעל קומת קרקע, ומהווה את הדירה הצפון מזרחית.

9.3. הסכם מכר

הועבר לעיוני הסכם מכר מיום 9.9.2024 במסגרתו נמכרה הדירה מושא השומה תמורת 2,500,000 ₪. מיסים ותשלומים – בהתאם לחוק.

10. שומות הצדדים

להלן פירוט ההשבחה שנקבעה בשומות הצדדים:

תכנית	מועד קובע	שומת המשיבה	שומת המבקש
503-0573865	15/07/2023	₪538,000	אין השבחה

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

11. <u>עקרונות גורמים ושיקולים</u>

להלן פירוט העקרונות, הגורמים והשיקולים שהובאו בחשבון בעריכת שומת ההשבחה. המפורט להלן מצטרף לעקרונות, גורמים ושיקולים המפורטים בפרק 12 להלן:

א. ההשבחה מוגדרת בס' 1(א) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, כעליית שווים של המקרקעין ערב אישור תכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג.

ב. בהתאם להלכה שנקבעה בפס"ד פמיני[6], ההשבחה מוערכת ב"שיטת המדרגות", דהיינו עקב אישורה של כל אחת מהתוכניות המשביחות, למועד תחילתה.

במקרה הנדון, ההשבחה מיוחסת לאישור תוכנית 503-0573865 למועד תחילתה.

ג. מיקום הנכס במערב העיר גבעתיים, בשכונת גבעת רמב"ם, ומאפייני הסביבה.

ד. מאפייני החלקה והמבנה בו מצויה הדירה מושא השומה, לרבות שטח החלקה וצורתה, שטח המבנה הקיים, מספר הקומות, היעדר מעלית והיעדר חניה בתחום המגרש, ומצבו הפיסי הכללי של המבנה כפי שנצפה בעת הסיור.

ה. מאפייני מושא השומה לרבות מיקומה בקומה א', והיותה בת שני חדרים. הובא בחשבון כי שטחה הוא 59 מ"ר, וזאת כפי שהובא בחשבון בשומת המשיבה. יוער, כי ע"פ מדידה גרפית שנערכה ע"י הח"מ, התקבל שטח דומה בקירוב לשטח הנ"ל.

ו. המצב התכנוני ומצב הרישוי - כמפורט לעיל.

ז. המצב המשפטי - כמפורט לעיל.

הובא בחשבון החלק היחסי של היחידה ברכוש המשותף – 44/529.

ח. ערכי שווי רלבנטיים בסמוך למועד הקובע.

[6] רע"א 4217/04 ציון פמיני נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים, מיום 22.10.2006.

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

12. <u>הסוגיות השנויות במחלוקת – תיאור, דיון והכרעה</u>

בפתח הדברים יצוין, כי אין מחלוקת בין הצדדים בקשר לפרטי הנכס, המצב המשפטי, התוכניות החלות לגבי הנכס, מצב הרישוי וזהות התוכנית המשביחה. יוער, כי בהתאם למפורט באתר מידע נדל"ן – רשות המיסים, דווח כי בוצעה עסקת מכר לגבי הדירה מושא השומה ביום 26.8.2019.

לאור האמור ולאחר בחינת המידע שבפני, קיבלתי את הסכמת הצדדים בקשר לרכיבים המפורטים לעיל.

המועד הקובע – שני הצדדים ציינו כי המועד הקובע לתכנית 503-0573865 (להלן – "***התכנית החדשה***") הנו 13.7.2023. ע"פ בדיקתי, אישור התכנית החדשה פורסם בעיתונים ביום 30.6.2023 (מעריב), וזאת יומיים לאחר מועד הפרסום ברשומות (28.6.2023). לאור כך ובהתאם להוראות ס' 119(א) לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965, המועד הקובע הוא 15.7.2023 (15 ימים לאחר הפרסום המאוחר מהשניים).

אציין, כי נערכו על ידי במתחם בו מצוי מושא השומה, 3 שומות מכרעות לגבי אישור התכנית החדשה, וזאת במסגרת מינויים מס' 1041-2024, 1552-2024, 1704-2024 (להלן - "***הכרעותיי הקודמות***"), כך שחלק מהסוגיות המצויות במחלוקת נדונו במסגרת מינויים אלה. אוסיף כי שמאית המשיבה אף מפנה להכרעות אלה, וטוענת לגביהן. בעניין זה ר' הרחבה בהמשך.

על בסיס כלל המסמכים שעמדו בפני ובהתאם לכלל הטענות שהועלו ע"י הצדדים בעת הדיון, עולות מספר מחלוקות לגבי ההשבחה עקב אישור התכנית החדשה. להלן תיאור המחלוקות, דיון והכרעה בהן:

12.1. <u>המצב הקודם</u>

<u>שמאית המשיבה</u>

- השמאית אמדה את השווי במצב הקודם ע"פ שווי הדירה, בהתאם לשטחה שנקבע על 59 מ"ר ע"פ שטח ארנונה, ומצבה הכללי, ובהתאם לשווי בסיסי למ"ר בנוי למגורים כפי שמצאה ע"פ עסקאות ההשוואה, בסך של 33,000 ₪.
- ערכי השווי – ר' התייחסות בס' 12.3 להלן.
- שווי מצב קודם - ע"פ הנ"ל אמדה השמאית את שווי הדירה במצב הקודם בסך של **1,947,000 ₪** (33,000 ₪ X 59 מ"ר).

<u>שמאי המבקש</u>

- שטח מושא השומה – השמאי קבע כי שטח הדירה הוא 57 מ"ר, וזאת ע"פ מדידה מתשריט הבית המשותף.
- תחולת תמ"א 38 במצב הקודם – לעמדת השמאי, סביבת הנכס מאופיינת בבניה ותיקה למגורים בשכונה מבוקשת, בה מומשו בעבר פרויקטים של תמ"א 38, עוד טרם קידומה של התכנית החדשה, שהוכנה החל משנת 2016. לדבריו, לאור התכנית החדשה עוכבו בשכונה יוזמות לקידום פרוייקטים בשל מגבלות הבניה שהטילה הועדה המחוזית משנת 2016 ועד לאישורה התכנית.

  הדירה שבנדון הינה משופצת "כחדשה", במבנה שהוקם לפני שנת 1980, ויש להביא בחשבון במצב הקודם כי ניתן היה לממש בחלקה בניה לפי תמ"א/38.

  לביסוס עמדתו בדבר הכללת תמ"א 38 בשווי המצב הקודם, הפנה השמאי למספר החלטות בערכאות שונות, מהן ציטט ואליהן התייחס, כדלקמן:

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

- עמ"נ (ת"א) 18618-12-22 לויתן אדיב שמואל נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב (להלן – "**עמ"נ לויתן**") – לדברי השמאי, בהתאם להחלטה זו יש להתחשב בתמ"א 38 במצב הקודם, על אף היותה תוכנית מתאר ארצית שאינה קובעת זכויות בניה מוקנות. בימה"ש קבע כי המדובר במהלך תכנוני אחד שבו במצב הקודם חלה תמ"א 38 ובמצב החדש חלה התכנית החלופית, כך שלא נוצר בהכרח "ואקום תכנוני". בדרך זו מובאות בחשבון הציפיות הסבירות בשוק הנובעות מאישורה של תמ"א 38 שחלה במצב הקודם, ועד למועד פקיעתה (בכפוף לדחיית מועדים).

בהתאם להחלטה בעניין לוסטרניק[7], יש לבחון האם קיים קשר סיבתי ישיר בין התוכנית המשביחה לבין עליית הערך. תכנית רובע 3 שהינה רובד תכנוני נוסף, החליפה למעשה את הוראות תמ״א 38, והעניקה זכויות בנייה פחותות בהיקפן מתמ״א 38. לכן לא ניתן לשלול קטגורית התחשבות בפוטנציאל התכנוני הנובע מעליית שווי בשל תחולתה של תמ״א 38 העומדת בפני עצמה (ולא מהווה ציפיות כלשהן לתוכנית ח/619[8], כאשר הפוטנציאל שלה ממשי ואמיתי), בעת קביעת המצב הקודם של הדירות, אשר תלוי בבחינה שמאית שתיערך, באשר לגדר הציפיות הסביר של השוק והכל בהתאם לכללים שנקבעו.

- ערר (י-ם) 403/17 ברק ואח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים (להלן – "**ערר ברק**") – ועדת הערר קבעה כי אין לנטרל את תרומתה של תמ"א 38 ככל וקיימת במצב הקודם בשווי המקרקעין. ההחלטה דנה בהשבחה לכאורה מכוחה של תוכנית 9988 שאושרה בשנת 2015. בשונה מהפסיקה בעמ"נ לויתן, ההחלטה סוקרת בהרחבה את פסקי הדין שניתנו לעניין תמ"א 38 במצב הקודם, וקובעת כי ההחלטות האמורות לא ערכו הבחנה בין השפעה הנובעת מיישום תמ"א 38 במרחב, והשפעה הנובעת מיישום תמ"א 38 במקרקעין מסוימים (השמאי ציטט ארוכות מהחלטה זו).

השמאי ציין כי כפי שנקבע בהחלטה, ככל שישנה השפעה של תמ"א 38 על השווי היא נעדרת קשר סיבתי. תמ"א 38 או תכנית מכוחה החלה במצב קודם, היא תכנית מאושרת, עצמאית ונפרדת, שאינה יונקת מהליכי התכנון הכוללים של התכנית המשביחה במצב החדש, זאת בהתאם לעקרון שקבע בית המשפט בעניין דייניש[9]. כמו כן, נטרול תמ"א 38 במצב הקודם יביא לסיכול כוונת המחוקק שביקש להעניק לתמ"א 38 פטור מתשלום היטל השבחה במימוש בדרך של היתר, ופסיקת בית המשפט בעניין אליק רון[10], שקבע כי זכויות לפי תמ"א 38 הן צפות ולא מתגבשות במימוש בדרך של מכר.

עמדת המשנה ליועמ"ש לממשלה – השמאי ציין כי נוכח אי הוודאות שנוצרה נוכח ההחלטה בערר בעניין ברק ואח', לעומת ההחלטה בערר לויתן[11], פורסמה עמדת היועמ"ש[12] ביום 1.12.2022, אשר יצרה הבחנה בין תכנית הרובעים בת"א לבין תכנית 9988 בירושלים.

המסמך עסק בשאלה האם נכון להחיל את הקביעה המשפטית בעניין אליק רון, שלפיה לא ייגבה היטל השבחה בעת מכר, בגין עליית שווי הנובעת מאישורה של התמ"א, גם לגבי תוכנית לפי סעיף 23 לתמ"א. המסמך יצר הבחנה בין התוכניות וקבע כי "יש לבחון כל תוכנית בהתאם למאפייניה, שכן אין דין שווה לכלל התוכניות, וככל שיש ביניהן שוני מהותי אכן יש להניח כי התוצאה תהא שונה". ע"פ עמדת היועמ"ש, יש לבחון את ההשבחה מהתוכניות בהתאם לרמת הקונקרטיות והוודאות של כל תוכנית ותוכנית. ככל וקיימת

---

[7] רע"א 4487/01 הוועדה המקומית לתכנון ולבניה רחובות נ' מ.לוסטרניק ובנו חברה להנדסה ובניין בע"מ.
[8] כך במקור.
[9] עמ"נ (ת"א) 19341-04-19 ועדה מקומית לתכנון ובניה תל אביב נ' ב. דייניש בע"מ.
[10] רע"א 3002/12 הוועדה המקומית לתכנון ובניה גבעתיים נ' אליק רון (להלן: "**עניין אליק רון**").
[11] ערר (ת"א) 8290/1118 לויתן אדיב שמואל (אדווין סמואל) נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב יפו (להלן: "**ערר לויתן**").
[12] כותרת המסמך: "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".

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

רמת וודאות וקונקרטיות גבוהה יותר, הרי שזה יוביל לחיוב בהיטל השבחה במכר. יוצא מכך, כי בהיעדר הקונקרטיות והוודאות, הרי שלא ניתן לגבות היטל השבחה כלל בדרך של בקשה להיתר.

לעניין התייחסות למצב הקודם, נקבע במסמך כי ככל ורוצים לנטרל או להפחית משווי במצב הקודם, הרי שיש להפחית מהשווי רק במקום שניתן לייחס לעצם תחולתה של תמ"א 38 על הבניין, אפשרות לקבלת היתר מכוחה, או שניתן לייחס לתמ"א פוטנציאל קונקרטי לקבלת היתר, דוגמת הליכי ייזום שהחלו בבית משותף, אינדיקציות להתחלת הליכי רישוי או מדיניות שאימצה הוועדה המקומית שמגבשת פוטנציאל קונקרטי למגרש או לאזור מסוים.

- עמ"נ (ת"א) 19341-04-19 ועדה מקומית לתכנון ובניה תל אביב נ' ב. דייניש בע"מ – בימה"ש קבע כי מקום בו לא קיימת חובת תשלום היטל השבחה, אין לנטרל שווי זכויות מותנות מהמצב הקודם, ויש להביא בחשבון את השווי האובייקטיבי של המקרקעין.
- רע"א 4487/01 הוועדה המקומית לתכנון ולבניה רחובות נ' מ.לוסטרניק ובנו חברה להנדסה ובניין בע"מ - ביהמ"ש קבע שיש לנטרל את השפעת הליכי התוכנית לגביה נבחנית ההשבחה, מהשווי במצב הקודם וכי כל ציפייה שהביאה לעליית ערך שאין לה קשר סיבתי ישיר לתוכנית, רשאי השמאי להביאה בחשבון.

נטרול הציפיות הספציפיות צריך להביא בחשבון את שווי המצב הקודם, למכנה משותף עם ערכי הקרקע של המצב החדש, מבלי לפגוע בשווים האובייקטיבי של המקרקעין, כלומר מבלי לנטרל את אותם שינויים סביבתיים, כלכליים ואחרים שמעלים את ערך המקרקעין בהתייחס למצב הקודם, וגם מבלי לנטרל את הציפיות הכלליות.

מושכלות יסוד בדיני היטל השבחה, הינן כי פוטנציאל תכנוני או ציפיות לעתיד מהווים חלק בלתי נפרד משווי הנכס אותו יש לשום בהתאם לשוויו האובייקטיבי. ככל ששווי השוק האובייקטיבי של המקרקעין מגלם בתוכו פוטנציאל כלשהו של תמ"א 38, יש לקחת זאת בחשבון. השמאי ציין כי בעניין דלי דליה שנדון בתביעת פיצויים לפי סעיף 197, נקבע כי באומדן ההשבחה יש להתחשב בציפייה כללית במצב קודם, וזאת בשונה מתביעת ירידת ערך לפי סעיף 197 לחוק.

- ערר 075/15/49 – בערר זה קבעה ועדת הערר בהסתמך על חוות הדעת של השמאי המייעץ, כי יש לתת ביטוי לציפיית השוק לקבלת זכויות לפי תמ"א/38 כציפייה סבירה.
- ערר 85143/13 – בערר זה קבעה ועדת הערר כי יש להביא בחשבון את תרומתה של תמ"א/38 לשווי הנכס.
- רע"א 6188/04 אלינוער רבין נ' ועדה מקומית שרונים – השמאי הציג ציטוט מפסה"ד, בו נקבע כי תכנית מתאר ארצית יכולה להילקח בחשבון, ועמה אף ציפיות מסוימות העלולות להיגזר מנסיבותיו של הנכס, מיקומו וכיוצא בזה.

- אפשרות הניצול במצב הקודם - החל משנת 2005 עת אושרה תמ"א/38 במתכונת של תוספת קומה וחצי על מבנים קיימים, ניתן היה לממש בניה זו בפטור היטל השבחה. עם התיקונים לתמ"א/38 אפשר היה אף להוסיף 3.5 קומות ללא כל תשלום היטל השבחה. לעמדת השמאי, תכנית גבעת רמב"ם לא הוסיפה כל זכות מעבר לכך.

השמאי פירט דוגמאות להיתרי בניה שהועדה המקומית התירה בסביבה הקרובה כגון בכתובות המגדל 2 ו-4, טייבר 61, ההגנה 48, טייבר 48, טייבר 26 ו - 28 ועוד.

לעמדת השמאי, לאור תחולת תמ"א 38 במצב הקודם, וכן נוכח גורמים נוספים המפורטים בס' 12.2 להלן, לא חלה השבחה עקב אישור התכנית.

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

יחד עם זאת וכטענה חלופית, טען השמאי כי ככל ובוחנים את ההשבחה, הרי שיש לעשות זאת בגישת ההשוואה ע"פ עסקאות, ולבחון את השווי לפני ואחרי המועד הקובע. לצורך כך ועל מנת לאמוד את השווי במצב הקודם, פירט השמאי עסקאות בדירות מגורים "קטנות" בבניינים דומים בסביבת הנכס (שהוקמו לפני 1980), שבוצעו בין 12/2022-6/2023, כאשר את השווי שהתקבל השווה לתמורה בעסקה בנכס הנדון, וקבע כי לא חלה השבחה.

פירוט ערכי השווי ומסקנת השמאי – ר' התייחסות בס' 12.3 להלן.

<u>תגובת שמאית המשיבה</u>

<u>תחולת תמ"א במצב הקודם</u>:

- פקיעת תמ"א 38 – ביום 20.4.2023 החליטה המועצה הארצית לתכנון ובניה, כי תמ"א 38 תפקע באופן סופי ביום 1.10.2023, אם כי בתנאים שנקבעו בהחלטה. לפיכך, היות ובמועד הקובע לתכנית החדשה (ובהתעלם מתכנית זו המהווה את המצב החדש), נותרה לפקיעת התמ"א תקופה של 3 חודשים, אין להביא בחשבון במצב הקודם שווי זכויות מתמ"א 38, שכן ניצולן אינו אפשרי בזמן הנדרש להוצאת היתר האורך כשנתיים.

- עמ"נ לויתן – הוועדה המקומית[13] הגישה בקשת רשות ערעור לבית המשפט העליון כנגד פסק דין זה, נוכח היותו סותר את הלכות בית המשפט העליון בסוגיות הרלוונטיות וסותר במישרין את ההחלטה בעת"מ 33949-09-20 אהוד אברהם לביא נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה חיפה, בה נקבע כי אין להתחשב בתמ"א 38 בבחינת שווי מקרקעין במצב הקודם. השמאית ציינה כי בר"מ מס' 6512/21 מיום 14.11.2022 לגבי החלטה זו, נדחתה בהמלצת בית המשפט.

השמאית הוסיפה כי לעמדת הוועדה המקומית, ההחלטה בעמ"נ לויתן סותרת פסיקות רבות של בתי המשפט שניתנו בדיני היטלי השבחה בסוגיית החיוב וההתחשבות ב"זכויות מותנות" בשיקול דעת רחב של הוועדה המקומית ובהליכי פרסום לפי ס' 149, ובסוגיה של פרשנות תמ"א 38 עצמה כתוכנית המתגבשת רק לעת ההיתר (כגון ההחלטות בבר"מ 2866/14 הילדה גוזלן ואח' נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה הרצליה; רע"א 3002/12 הועדה המקומית לתכנון ובניה גבעתיים נ' אליק רון; בר"מ 505/15 אופל קרדן השקעות בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה אשקלון; עמ"נ 36933-04-14 סי.בי.די סטאר ניהול בינלאומי בע"מ נ' הועדה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים; עמ"נ 65422-12-15 הוועדה המקומית לתכנון ובניה הרצליה נ' קוזניץ ואח').

יתר על כן, לעמדת הוועדה המקומית, בעמ"נ לויתן בוצע ניתוח שגוי של פסקי דין אלה מחד, ומתן משקל עודף ושגוי לאמרת אגב נקודתית שניתן במותב יחיד, בהקשר של תכנית מתאר ארצית ישנה ושונה מהותית מתמ"א 38. השמאית הפנתה בעניין זה לרע"א 9188/04 רבין נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה "שרונים", ולבר"מ 10212/16 דלי דליה נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה הרצליה, אשר עסק בהסדר חוקי אחר של תביעה לפיצויים בגין ירידת ערך לפי ס' 197 לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה- 1965, תוך יישום שגוי (בעמ"נ לויתן) של העקרונות שנקבעו בהלכת דלי דליה.

בעמ"נ 14306-09-23 בולקינד נ' הועמ"ק ת"א-יפו מיום 11.2.2024, נקבע כי הזכויות מכח תמ"א 38 לא מתגבשות עד לאישורן בהליך של היתר במסלול לפי תמ"א 38, וזאת לאחר כל הבדיקות שנערכות במסלול זה בהתאם להוראות התמ"א, ולכן לא ניתן ליתן פטור בגינן בהיתר שלא במסלול האמור. פועל יוצא הוא כי בהכרח לא ניתן להכיר בזכויות אלה כחלק מהמצב הקודם, עת טרם אושרה הזכאות להן בהיתר במסלול תמ"א.

[13] לא צוין שם הוועדה המקומית. ככל הנראה המדובר בתל אביב יפו.

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

בהתאם לעמדתה של היועצת המשפטית לממשלה שהוגשה לבית המשפט העליון, אין להביא בחשבון זכויות תמ"א 38 במצב קודם בפטור מהיטל השבחה שכן זיכוי זה מנוגד לחוק.

השמאית הפנתה בנוסף לפס"ד שניתן לאחרונה בעמ"נ 23-09-56975 הוועדה המקומית ת"א-יפו נ' בלו מרבל בע"מ ואח', במסגרתו נקבע לדבריה, כי אין להתחשב בתמ"א 38 בבחינת שווי מקרקעין במצב הקודם.

לעמדת שמאית המשיבה, נוכח העובדה כי פסה"ד בעמ"נ לויתן אינו מהווה הלכה מחייבת אלא מנחה בלבד, הוא אינו חלוט, הוא סותר פסיקה אחרת חלוטה באותה ערכאה שקובעת הפוך ממנו ואשר ערעור עליה אף נדחה בהסכמה בבית המשפט העליון, וסותר את פסיקת בית המשפט העליון כאמור שהינה בעלת תוקף מחייב, הרי שיש לערוך את שומת ההשבחה ללא בחינת התרומה של הזכויות המותנות והערטילאיות הכלולות בתמ"א 38, לשווי המקרקעין ב"מצב הקודם".

השמאית הוסיפה כי זכויות הבניה מכח תמ"א 38 הינן זכויות תיאורטיות אשר מתגבשות בעת אישור היתר בניה למבנה ספציפי, ולאחר הפעלת שיקול דעת נרחב על-ידי הוועדה המקומית במסגרת הליך הבקשה להיתר אשר כולל, בין היתר, הליכי פרסום ושמיעת התנגדויות.

- אי ודאות – השמאית הפנתה לסעיפים מתמ"א 38. ס' 22 מעגן את סמכותה הרחבה של הוועדה המקומית לסרב לתת היתר בניה משיקולים שונים; ס' 27 קובע כי: "לא יותרו תוספת בניה על פי האמור בסעיפים 11,12 , 13 , 14 , 14 א ו- 16, אלא אם פורסמה הודעה על כך וניתנה לכל בעל עניין הזדמנות להעיר את הערותיו בפני הועדה המקומית בתוך המועד שיקבע וטרם מתן החלטה בעניין. דרכי הפרסום, שמיעת ההערות וההחלטה בבקשה להיתר ייעשו בדומה לקבוע בסעיף 149 לחוק; ס' 29 קובע את תוקפה המוגבל של תמ"א 38 למשך 5 שנים, כאשר הארכת תוקפה כפוף להחלטת המועצה הארצית לתכנון ובניה.

<u>התייחסות שמאית המשיבה – במעמד הדיון</u>

נטרול פוטנציאל תמ"א 38 במצב הקודם – לגבי עסקאות משנת 2021 לפני הפקדת התוכנית, צריך להביא בחשבון שבמועד זה היה פוטנציאל לתמ"א 38, כאשר במועד הקובע כבר אין יותר פוטנציאל.

השמאית חזרה וציינה כי במועד הקובע לתכנית החדשה נותרה תקופה של 3 חודשים עד פקיעת התמ"א באופן סופי, ביום 1.10.2023, לכן אין מקום להתחשב בה, לאור הזמן שנדרש להתארגנות, להכנת היתר, להכנת תוכנית לאישור בוועדה. לכן יש לנטרל את השפעת התמ"א מהעסקאות שהיו בשנת 2021.

בתגובה להערת הח"מ לגבי כך שבהחלטת הח"מ בהכרעה קודמת במתחם, לא הובאה על ידו במצב הקודם תמ"א 38, מכיוון שלא ניתנו היתרים ערב המועד הקובע בשל הקפאת בניה אשר הייתה משך שנים, טענה השמאית שלא הייתה הקפאה ושניתנו היתרים, וישנם מבנים שהתחדשו ע"פ התמ"א בגוש בו מצוי מושא השומה.

<u>הכרעה</u>

- שטח מושא השומה – שמאית המשיבה קבעה את שטח מושא השומה על 59 מ"ר, תוך שציינה כי הסתמכה על שטח ארנונה. שמאי המבקש טען לשטח של 57 מ"ר בהתאם למדידה גרפית שערך לדבריו מתשריט הבית המשותף.

כמפורט בס' 11 לעיל, בהתאם למדידה גרפית שנערכה ע"י הח"מ, התקבל שטח דומה בקירוב לזה שצוין ע"י שמאית המשיבה כשטח ארנונה. אי לכך יובא בחשבון כי שטח הדירה הוא 59 מ"ר, כפי שנקבע בשומת המשיבה.

- התחשבות בהשפעת תמ"א 38 במצב הקודם:

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

כאמור לעיל, ביחס לתא שטח 601 בתכנית החדשה, בו מצוי מושא השומה, התנהלו בפני 3 הליכים. באחד ההליכים (מינוי 1704-2024), נדונה שאלת ההתחשבות בתמ"א 38 במסגרת אומדן השווי במצב הקודם, ונקבע על ידי כי אין להביאה בחשבון, משום ההקפאה הממושכת של הבניה מכוחה, שחלה בסביבת הנכס משך שנים טרם המועד הקובע בעניינו.

<u>להלן תובא החלטתי בעניין זה הרלוונטית גם בעניינו, מתוך שומתי במינוי 1704-2024, מיום 19.2.2025</u>:

*"תמ"א 38 במצב הקודם – שאלת הכללתה של תמ"א 38 במצב הקודם נדונה בפני במספר מקרים, כאשר החלטותיי בעניין נקבעו בהתאם להחלטה המנחה כפי שמעוגנת בעמ"נ 18618-12-22 לויתן אדיב שמואל נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב (להלן – **"עמ"נ לויתן"**), אליה אף הפנה שמאי המבקש.*

במסגרת העתירה הנ"ל נדונה, בין היתר, שאלת ההתחשבות בתמ"א 38 ובמדיניות הוועדה המקומית לגבי מימוש הבניה מכוחה, במצב הקודם. בשאלה זו קבע בית המשפט את הדברים הבאים הרלוונטיים לענייננו:

"ודוקו: מובן כי השמאי העוסק בדבר צריך לקבוע מקדמים ביחס לאותה עלית ערך, דהיינו שלא לחשבה במלואה, מחמת חוסר הודאות שבקבלת היתר בניה:

בפן הקניני – כמפורט בפסק דין זה ובהנחיות נספח א' להחלטת ועדת הערר.

בפן התכנוני – הערכת הסיכוי לקבלת היתר בניה מכוח תמ"א 38, בין היתר בשל כך שמדובר בזכויות מותנות ולא מוקנות, כמו גם יתר השיקולים הרלבנטיים בהיבט זה.

חוסר הודאות נובע הן מהפן הקנייני והן מהפן התכנוני. בפן הקנייני, נוכח הצורך בהסכמת כל בעלי הדירות בבית הקבועים בחוק המקרקעין (חיזוק בתים משותפים מפני רעידות אדמה), התשס"ח – 2008.

בפן התכנוני, עקב מדיניות מוסדות התכנון לגבי הוצאת היתר בניה במקרקעין מכוח תמ"א 38 (והשוו בעניין אליק רון, בסעיף 46: "יש הבדל אינהרנטי בין מימוש בדרך של מכירה לבין מימוש בדרך של הוצאת היתר בניה. באופן טבעי, במועד הוצאת היתר בנייה קיימת יותר וודאות בנוגע למידת הניצול של הנישום את ההשבחה ולכן קל יותר לחשב את ההשבחה "לאחור" במועד זה. במועד המכירה רמת הוודאות נמוכה יותר ומבוססת על רכיב ספקולטיבי מסוים").

בעניין זה אציין כי לא מן הנמנע ואף סביר להניח, כי גדר הציפיה הסביר להוצאת היתר בפן התכנוני, הקנייני או שניהם גם יחד יהיה שונה באזור אחד של הארץ ביחס לאזור אחר. כידוע, יישומה וכדאיותה של תמ"א 38 שונים בחלקים שונים של הארץ והשמאי המייעץ ייתן דעתו לכך.

לפיכך, על השמאי המייעץ לבדוק בין היתר האם חלה עליית שווי של הדירות מעת מועד תחולתה של תמ"א 38 ובעטיה. במסגרת זו, עליו לבדוק גם כיצד נהגה הועדה המקומית לתכנון ולבניה בפועל כאשר טיפלה בבקשות הנסמכות על תמ"א 38 לקבלת היתר בניה באזור בו מצויות הדירות, כגון האם נעתרה ברוב המקרים לבקשות מעין אלו אם לאו.

(...)

לאור האמור, מסקנתי הינה כי לא ניתן לשלול קטגורית התחשבות בפוטנציאל התכנוני הנובע מעליית שווי בשל תחולתה של תמ"א 38, בעת קביעת ה"מצב הקודם" של הדירות. ההתחשבות בעליית השווי בשל תחולת תמ"א 38 ב"מצב קודם" תלויה בבחינה שמאית שתיערך, באשר לגדר הציפיות הסביר של השוק והכל בהתאם לכללים שנקבעו לעיל."

אין חולק על כך שבעיר גבעתיים אושרו במהלך השנים לאחר אישורה של תמ"א 38, פרויקטים לחיזוק ו/או הריסה ובניה במסגרת תמ"א 38, כך שניתן להניח ככלל, כי הייתה קיימת במצב הקודם צפייה סבירה של השוק לגבי אפשרות מימוש פרויקט תמ"א 38 בחלקה שבנדון.

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

יחד עם זאת, כאמור בהחלטה בעניין לויתן, יש לבדוק בין היתר ***".. כיצד נהגה הועדה המקומית לתכנון ולבניה בפועל כאשר טיפלה בבקשות הנסמכות על תמ"א 38 לקבלת היתר בניה באזור בו מצויות הדירות, כגון האם נעתרה ברוב המקרים לבקשות מעין אלו אם לאו".***

בחנתי את הליך קידומה של התכנית החדשה, ומצאתי כי פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 8726 מיום 5.3.2020, הודעה בדבר הארכת תנאים לפי ס' 78 לתכנית המתאר להתחדשות עירונית גבעת רמב"ם. בהתאם לפרסום נקבעו תנאים להוצאת היתר בניה, ובין היתר כי תותר הוצאת היתרי בניה לחיזוק מבנים קיימים ללא תוספת בניה; לא תותר תוספת שטחי בניה מכוח תמ"א 38 לרבות תוספת ממ"ד; לא תותר תוספת בניה או הריסה ובניה מחדש מכוח תכניות מאושרות; יותרו שינויים שאינם מהווים תוספת בניה.

עיון בדיונים שנערכו בוועדה המחוזית לתכנון ובניה ת"א (בוועדת המשנה להתחדשות עירונית), מיום 9.1.2023 (ישיבה מס' 72), לגבי התנגדויות שונות לתכנית, העלה כי מזה שנים חלה הקפאה מכוח ס' 77-78, בשכונת גבעת רמב"ם.

כאמור, גם שמאי המבקש דכאן ציין במעמד הדיון, כי ערב אישור התכנית הייתה הקפאה של הבניה בשכונה, אולם לטענתו יש להתעלם מכך, שכן ההקפאה מהווה חלק מהמצב החדש אשר יש להתעלם ממנו בשומת השבחה, עת עוסקים באומדן השווי במצב הקודם.

בעניין זה איני סבור כדעת שמאי המבקש, כי במקרה הנדון יש להתעלם מכך שבמצב הקודם הייתה הקפאה של הבניה, שכן הקפאה זו הייתה מעוגנת בס' 77-78 לחוק, ולמעשה ביטאה את מדיניות הוועדה המקומית מספר שנים קודם אישורה של התכנית החדשה. עמדתי זו שלובה עם העובדה שזכויות הבניה מכוח תמ"א 38 אינן בבחינת זכויות מוקנות, שכן בהתאם להוראות התמ"א ובהתאם לפסיקה, הזכויות הן מותנות ונתונות לשיקול דעת הוועדה המקומית, ובין היתר למדיניותה התכנונית.

אחדד, כי להבדיל ממצב בו חל פרסום לפי ס' 77-78 המגביל בניה מכוח תכניות תקפות, ולמעשה שולל את אפשרות ניצול של זכויות מוקנות, שאז טענת שמאי המבקש בדבר התעלמות מהמגבלות הנ"ל עשויה לעמוד, הרי שנוכח היותן של הזכויות מכוח תמ"א 38, מלכתחילה, זכויות לא ודאיות ולא מוקנות, סבורני כי ניתן לראות בפרסום האמור לפי ס' 77-78 כחלק מהמסד התכנוני שחל במצב הקודם, הגם שהוא נובע מקידום התכנית החלה במצב החדש, שהינה מושא שומת ההשבחה.

לפיכך ובהנחה כי מדיניותה התכנונית של המשיבה שנים ערב אישור התכנית, הייתה שלא לאשר בניה אשר עשויה לפגוע בתכנון ובמימוש התכנית החדשה, אשר בין היתר, ייעדה את השטח בו מצוי מושא השומה, לבנייה מגדלית ובניה מרקמית בת 10 קומות, הרי שבהתאם להחלטה בעניין לויתן, סבורני כי במקרה הנדון, כי אין להביא בחשבון ציפיות מתמ"א 38 במצב הקודם בשטח התכנית החדשה...".

אוסיף כי מסיור בסביבת מושא השומה, ומסקירת תא שטח 601 בתכנית החדשה, בו כלול מושא השומה, הכולל 27 חלקות שונות, עלה כי לא בוצע בו אף פרויקט תמ"א 38.

לאור האמור, לא יובאו בחשבון במקרה הנדון, ציפיות לניצול זכויות במסגרת תמ"א 38, במצב הקודם.

לאור החלטתי לעיל, מתייתר הדיון בהחלטות השונות שהוצגו ע"י הצדדים ביחס לסוגיה הנדונה, וכן בטענת שמאית המשיבה בדבר פקיעת תמ"א 38 סמוך ולאחר המועד הקובע בענייננו.

- ערכי שווי במצב קודם – ר' התייחסותי בס' 12.3 בהמשך.

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

12.2. <u>המצב החדש</u>

<u>שמאית המשיבה</u>

השווי במצב החדש המיוחס למושא השומה, חושב בשקלול של שני ערכים אותם מצאה שמאית המשיבה:

- רכיב א' – שווי מושא השומה בהתבסס על עסקאות השוואה בסביבת הנכס המשקפות את תוספת הזכויות מכוח התכנית החדשה.

השמאית אמדה את השווי למ"ר בנוי במצב החדש, לנכס במצבו, בסך של 42,000 ₪/מ"ר בנוי, ובס"ה שווי של 2,478,000 ₪ לפי שטח הדירה מושא השומה של 59 מ"ר. בנספח לשומתה פירטה השמאית 3 עסקאות לדירות מגורים במבנים ותיקים במתחם 601, לאחר אישור התכנית החדשה. ביחס לערכי השווי – ר' התייחסות בפרק 12.3 להלן.

- רכיב ב' – עסקת המכר בנכס הנדון – השמאית ציינה כי הנכס נמכר בתמורה לסך של 2,500,000 ₪

בשקלול שני הרכיבים הנ"ל קבעה השמאית כי השווי במצב החדש הנו בסך של **2,485,000 ₪**.

שמאית המשיבה הציגה תחשיב שווי נוסף, בו אמדה את שווי מושא השומה ע"פ חלקו היחסי בזכויות הבניה שנקבעו בתכנית החדשה בתא שטח 601 (להלן – "**התחשיב היחסי**"). מהאמור בשומתה ולמרות שלא ציינה זאת במפורש, דומה כי השמאית לא התבססה על תוצאת תחשיב זה[14]. יחד עם זאת ולאור כך שבשומת המשיבה נכלל התחשיב היחסי כאמור, יובא להלן תיאורו:

על מנת לאמוד את החלק היחסי של מושא השומה בשווי הכולל של התכנית החדשה, ערכה השמאית תחשיב של שווי הזכויות הכולל בתא שטח 601, במצב החדש, בהתאם לשימושים שהתירה התכנית. לשווי המלא שמצאה ייחסה השמאית הפחתה למימוש/מושע, המבטאת בין היתר את הצורך בהתארגנות כלל בעלי הזכויות בחלקות במתחם זה, לצורך הכנת תכנית מפורטת בה יוגדרו בין היתר שלבי המימוש. ההפחתה שיישמה במקדם 0.558, מבטאת דחייה למימוש של 10 שנים בשיעור היוון שנתי של 6%.

על מנת לקבוע את החלק היחסי שיש לייחס לחלקה 190 שבנדון, מתוך השווי של המתחם בשלמותו, כפי שמצאה כאמור, ערכה השמאית תחשיב בו קבעה את החלק היחסי של כל אחת מהחלקות הכלולות במתחם זה במצב הקודם. את החלק היחסי של כל חלקה אמדה השמאית בהתאם להיקף זכויות הבניה המוקנה בכל אחת מהחלקות, ביחס לכלל הזכויות בכל החלקות במצב הקודם, ומצאה כי הזכויות המוקנות בחלקה 190 במצב הקודם, הינן בשיעור יחסי של 2.96% מכלל הזכויות במתחם במצב הקודם.

את השיעור הנ"ל ייחסה השמאית לשווי במצב החדש, וכך אמדה את השווי היחסי במצב החדש המיוחס לחלקה 190.

את החלק היחסי המשויך למושא השומה במצב החדש, חישבה השמאית ע"פ השווי המיוחס לחלקה 190 במצב החדש, במכפלת החלק היחסי של מושא השומה ברכוש המשותף (44/529).

לתוצאת השווי שקיבלה המהווה את החלק המיוחס למושא השומה במצב החדש, הוסיפה השמאית את השווי הנובע מהשימוש במושא השומה בתקופת הביניים, עד לאישור התכנית המפורטת. את שווי השימוש הנ"ל אמדה השמאית על בסיס הערך הנוכחי של דמי שכירות ראויים בסך של 5,000 ₪ לחודש, לתקופה של 10 שנים בשיעור היוון של 4%.

[14] כפי שהתבססה בשומות שערכה במסגרת הכרעותיי הקודמות.

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

את השווי במצב החדש קבעה השמאית באמצעות חיבור של הערך הדחוי של הזכויות המיוחסות למושא השומה, בתוספת שווי השימוש בתקופת הביניים, ובס"ה 2,492,976 ₪. להלן התחשיבים שהוצגו בשומת המשיבה ביחס לחישוב זה (השטחים במ"ר):

- חלק יחסי של חלקה 190 במתחם

חלקה בגוש 6154	שטח רשום	הפקעה קודמת	שטח נטו	יעוד	זכויות הבניה	שטח בניה עיקרי	שווי באחוזים
184	758	80	678	ג' + ח' מסחרית	214%	1,450.9	5.32%
185	520		520	ג'	179%	930.8	3.41%
186	493		493	ג'	179%	882.5	3.24%
187	650		650	ג'	179%	1,163.5	4.27%
188	647		647	ג'	179%	1,158.1	4.25%
189	652		652	ג'	179%	1,167.1	4.28%
190	**451**		**451**	**ג'**	**179%**	**807.3**	**2.96%**
191	451		451	ג'	179%	807.3	2.96%
192	451		451	ג'	179%	807.3	2.96%
193	559	45	514	ג'	179%	920.1	3.37%
194	597	26	571	ג'	179%	1,022.1	3.75%
197	430	42	388	ג'	179%	694.5	2.55%
865	471		471	ג'	179%	843.1	3.09%
879	514		514	ג'	179%	920.1	3.37%
856	1229		1229	ג' + ח' מסחרית	214%	2,630.1	9.65%
6150/811	246 השלמה		246	ג' + ח' מסחרית	214%	526.4	1.93%
695	721	34	687	ג'	179%	1,229.7	4.51%
837	823	15	808	ג'	179%	1,446.3	5.31%
777	582		582	ג'	179%	1,041.8	3.82%
174	649	105 חניה	544	ג'	179%	973.8	3.57%
175	412		412	ג'	179%	737.5	2.71%
176	814		814	ג'	179%	1,457.1	5.34%
177	450		450	ג'	179%	805.5	2.95%
178	514		514	ג'	179%	920.1	3.37%
454	315		315	ג'	179%	563.9	2.07%
455	316		316	ג'	179%	565.6	2.07%
180	441		441	ג'	179%	789.4	2.90%
ס"ה			**14809**			**27,261.7**	**100.00%**

הערה: זכויות הבניה במגורים ג' + חזית מסחרית, כוללות 179% למגורים + 35% למסחר. השמאית ייחסה לזכויות למגורים ולזכויות למסחר משקל דומה. ע"פ התחשיב לעיל, חלק חלקה 190 מכלל החלקות הסחירות בתא שטח 601, הינו בשיעור של 2.96%.

- תחשיב השווי היחסי שהוצג

יעוד	שטח סחיר	מקדם	שטח אקוו'	שווי מר"מ אקוו'	ס"ה
מסחר	6,069.0	1.0	6,069.0	₪21,000	₪127,449,000
תעסוקה	6,322.0	1.0	6,322.0	₪6,500	₪41,093,000
מגורים	71,771.0	1.0	71,771.0	₪18,000	₪1,291,878,000
ס"ה					₪1,460,420,000
בדחייה למימוש/מושע		0.558			₪814,914,360
חלק יחסי לחלקה 190		2.96%			₪24,121,465
חלק יחסי לדירה הנדונה		44/529	0.0831758		₪2,006,322
שווי יחסי בתקופת הדחייה					₪486,654
שווי במצב החדש					**₪2,492,976**

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

<u>ביאורים לתחשיב</u> – ביחס לשטחי הבניה הסחירים שהביאה בחשבון כמפורט בתחשיב לעיל, הסבירה השמאית כדלקמן:

- שטח סחיר למגורים – שטח הבניה למגורים כפי שנקבע בתכנית החדשה, הוא 62,560 מ"ר עיקרי + 32,604 מ"ר שירות, עבור 736 יח"ד. בהתאם להוראות התכנית תתאפשר תוספת בשיעור של 10% יח"ד וזכויות בהתאמה, ללא פריצת המגבלות הנפחיות ובכפוף לשיקול דעת מוסד התכנון. כן נדרשת הקמת דיור מכליל הכולל 30% מיחידות הדיור, בדירות בשטח כולל של 55 מ"ר. להלן תחשיב הזכויות שבוצע:

עיקרי	62,560.00		
ממ"דים	8,832.00	736	
ס"ה	71,392.00		12
דיור מכליל			
מספר יח"ד	221.00	736	30%
שטח סחיר			
עיקרי	9,503.00	43	221
ממ"דים	2,652.00	12	221
ס"ה (לפי 55 מ"ר ליח"ד)	12,155.00		
הפחתה למגבלת דיור מכליל	0.75		
שטח אקוו'	9,116.25		
יתרת שטח סחיר ללא מגבלה	59,237.00		
ס"ה	68,353.25		
תוספת 10% במקדם 0.5	3,417.66	10%	0.5
ס"ה שטח סחיר לתחשיב	**71,770.91**		

- שווי קרקע למגורים, מסחר ומשרדים – ר' הרחבה בס' 12.5 - 12.3 בהמשך.
- שטח סחיר למסחר – שטח עיקרי בתוספת 20% שטח שירות (על העיקרי).
- שטח סחיר למשרדים – שטח עיקרי בתוספת 25% שטחי שירות המותרים בתכנית.

יוער, כי בתחשיב שהוצג לעיל, השמיטה שמאית המשיבה את ההפחתה להיקף בשיעור של 5%, אשר יישמה בשומות שערכה במסגרת הכרעותיי הקודמות.

<u>שמאי המבקש</u>

- זכויות צפות – השמאי העלה טענת מקדמית, כי לא ניתן לגבות היטל השבחה במכר בגין אישור התכנית החדשה, שכן התכנית יוצרת אך ורק מסגרת תכנונית, ומעניקה שיקול דעת נרחב למוסד התכנון לעת אישור הזכויות, ולפיכך לא מאפשרת וודאות וקונקרטיות למימוש זכויות מכוחה.

לעמדת השמאי, התוכנית החדשה בעניינו, כמו גם תכנית ח/619 בעיר חולון ותכנית 9988 בירושלים, הכוללות מורכבויות רבות, קובעות הלכה למעשה גבולות תכנוניים לפוטנציאל עתידי, אך משאירות עננת אי ודאות בנוגע לעצם קבלת הזכויות, כדאיות כלכלית או העיתוי למימוש הפוטנציאל, כך שלא ניתן לדעת מתי ימומש הפוטנציאל של תוכניות אלו, ואם בכלל.

לביסוס עמדתו בעניין זה, הפנה השמאי למספר החלטות בערכאות שונות:

- ערר פת/8045/0821 יוסף שמוחה נ' הועדה המקומית לתו"ב פ"ת – בערר זה נידונה שאלת אי הוודאות המובנית בתכנית פת/2200, ככזו שטרם הקנתה זכויות ומתירה את המצב הקודם בחוסר וודאות.

תכנית פת/2200 מאפשרת לתכנן תכניות מפורטות שקידומן ואישורן כפוף לשיקול דעת רחב של מוסד התכנון. כלומר, תוכנית פת/2200 מאפשרת מסגרת תכנונית למימוש הזכויות. הנסיבות הקיימות בתכנית

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

זו זהות לאלו שבתכנית החדשה דכאן. החלטת ועדת הערר הייתה כי היות והתוכנית לא הקנתה למגרשים קונקרטיים זכויות בניה וודאיות, לא הוצת אירוע מס ולא ניתן לגבות היטל השבחה מכוחה של התכנית. לעמדת ועדת הערר, כל תחשיב תיאורטי, כזה המניח כי בתכנית מפורטת יאושרו זכויות בניה כלשהן, הרי שאין בו דבר מלבד תיאוריה ודעה אישית של השמאי עורך התכנית.

- ערר (י-ם) 403/17 ברק ואח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים – ועדת הערר סקרה באופן מקיף את פס"ד אליק רון ופס"ד אופל קרדן, שם לראשונה נקבע המושג זכויות צפות, וקבעה כי הזכויות מתכנית 9988 הינן בבחינת זכויות צפות המתגבשות עם מתן ההיתר (השמאי ציטט מתוך החלטת ועדת הערר).

לעמדת השמאי, בעניינו אמנם ניתן להוציא היתרי בניה מכוח התכנית, אך במועד אישור התוכנית אין כלל וודאות לקבלם. כלומר, התוכנית מעניקה זכויות צפות ואינה מתגבשת לכדי תוכנית מפורטת, אלא רק בהחלטת הוועדה המקומית ליתן היתר מכוחה.

השמאי ציין כי לעמדת ועדת הערר, הוראות התכנית (9988) מעניקות שיקול דעת רחב ביחס לאפשרות לקבלת הזכויות, להבדיל מההסתברות למימושן או ניצולן בפועל. הזכויות שאושרו בתכנית רחביה הותירו שיקול דעת רחב לוועדה המקומית, החורג מהמקובל בתחום הרישוי ומתייחס לשיקולים תכנוניים במובנם הרחב.

- בר"מ 505/15 אופל קרדן נ' וועדה המקומית לתכנון ובניה אשקלון ופס"ד אליק רון – השמאי ציין כי בהחלטות אלה נקבע לגבי זכויות צפות, כי הן זכויות המתגבשות עם מתן ההיתר. באותה העת מתגבש האקט התכנוני המחייב בהיטל.

לעמדת השמאי, כל קביעה אחרת בעניינו, כזו שתיבחן את ההשבחה בשיטת המקדמים, תוביל לכך שהוכחת ההשבחה תידרש להנחות תאורטיות, ותוביל לעיוות שווי השוק ולעיוות דין.

- תכנית לפי ס' 23 – לעמדת השמאי, התכנית החדשה מטמיעה את הזכויות שניתנו בתמ"א 38 ולכן פטורה מתשלום היטל השבחה, כך שהחישוב שנקבע בעניינו בשומת המשיבה, מהווה דרך עוקפת לחיוב על זכויות פטורות.

- מורכבות המתחם – התכנית איחדה 27 חלקות הכוללות 25 בניינים, עם 328 יח"ד, שונים במאפייניהם, לצורך הקמת מתחם המיועד להקמת שני מגדלים בני 45 קומות למגורים, מסחר ותעסוקה וכן 6 בניינים בני 10 קומות, תוך הפרשת שטח נרחב לבית ספר ושני מגרשי כדורגל/כדורסל בחצר בית הספר, עם מגבלות רבות, ובין היתר, כי הפעילות בשטח בית הספר והמגרשים תהיה פתוחה כמבנה קהילתי רב שימושי לאחר שעות הלימודים. כן נקבעה בתכנית חובת הכנת תכנית מפורטת למתחם בשלמותו, שתכלול גם מסוף תחבורה וכי מקומות החניה במתחם לא יהיו צמודים וישמשו כחניון ציבורי ונקבעה שלביות ביצוע נוקשה. לתכנית לא צורפה חוות דעת כלכלית, לא נקבע היחס של כל חלקה וחלקה וכל בנין ובנין בחלק היחסי במצב החדש, לא ידוע מפתח התמורה לדיירים וכד'.

לעמדת השמאי, די להביא בחשבון את זכויות הבניה של תמ"א/38 עפ"י פס"ד לויתן, למבנים שזכאים להם, וכן את זכויות הבניה הבלתי מנוצלות של קומה נוספת וקומת מדרון בשיעור 15% במצב הקודם, שבוטלו בתכנית החדשה, ואת העובדה שכל בניין יכול היה לממש בנפרד פרויקט להתחדשות עירונית, וזאת לעומת המצב החדש בו כופה התכנית על כל בעלי הזכויות, להתאחד לפרויקט אחד.

השמאי הוסיף כי דיירי הבניין בו מצוי מושא השומה, הגישו התנגדות לתכנית המופקדת, והועדה המחוזית הכירה בנתוני החלקה וקיבלה את מרבית ההתנגדות, אך לא התייחסה להיבט הכלכלי להשבחתו.

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

כאמור לעיל, טען השמאי כי נוכח תחולת תמ"א 38 במצב הקודם, ונוכח היותן של הזכויות במצב החדש בבחינת זכויות צפות, וכן נוכח מורכבות המתחם בו מצוי מושא השומה, לא חלה השבחה עקב אישור התכנית. עם זאת טען כי ככל ובוחנים את ההשבחה, הרי שיש לעשות זאת בגישת ההשוואה ע"פ עסקאות, ולבחון את השווי לפני ואחרי המועד הקובע.

לצורך כך ועל מנת לאמוד את השווי במצב החדש, פירט השמאי את הרכיבים הבאים:

- עסקה בנכס הנדון – עסקה מחודש 9/2024 בה נמכר הנכס בתמורה ל – 2,500,000 ₪. השמאי הפנה להחלטה בערר 8061/10 רמי לוי נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה שומרון, בה קבעה ועדת הערר כי יש להסתמך בראש ובראשונה על העסקה בנכס, ככל ואין נסיבות חריגות (השמאי ציטט מהחלטה זו).

- חישוב ההשבחה בגישה תחשיבית (תחשיב יחסי) – הגם ששמאית המשיבה לא התבססה כאמור על התחשיב בגישה זו, ערך שמאי המבקש תחשיב יחסי. להלן פירוט התחשיב שהוצג ורכיביו:

מצב קודם

שטח הדירה	57
שווי למ"ר בדירה כמשופצת	₪44,000
ס"ה (מעוגל)	**₪2,500,000**

מצב חדש

יעוד	שטח סחיר	מקדם	שטח אקוו'	שווי מר"מ אקוו'	ס"ה
מסחר	5,057.0	1.2	6,068.4	₪15,000	₪91,026,000
תעסוקה	5,057.0	1.2	6,068.4	₪4,000	₪24,273,600
מגורים	71,992.0	1.0	71,992.0	₪15,500	₪1,115,876,000
ס"ה					₪1,231,175,600
בדחייה למימוש/מושע		15	7%	0.362446	₪446,234,696
הפחתה להיקף				0.9	₪401,611,226
חלק יחסי לחלקה 189				2.96%	₪11,887,692
חלק יחסי לדירה הנדונה			8.32%	44/529	₪988,768
שווי במצב החדש					**₪988,768**

לאור הנ"ל טען השמאי כי גם בהתאם לשיטת חישוב זו, לא חלה השבחה.

ביאורים לתחשיב:

- ערכי שווי קרקע למגורים, מסחר ומשרדים – ר' ס' 12.5 - 12.3 בהמשך.

- הפחתה להיקף – נוכח שווי הקרקע בפרויקט העומד על כמיליארד ₪, טען השמאי שיש ליישם הפחתה להיקף בשיעור של 10%.

- דחייה למימוש – השמאי חזר על מורכבות התכנית כפי שתוארה לעיל. השמאי ציין את הפרמטרים אשר יש להביא בחשבון בקביעת משך הדחייה כדלקמן: צורך בהליך תכנוני נוסף למימוש התכנית, מספר הבעלים בתכנית, הכדאיות הכלכלית והתמורה לבעלי הזכויות, הגדלת הצפיפות, היערכות הנדסית ותכנונית, הסדרים קנייניים ומשפטיים וקיומם של בתים משותפים רשומים, מו"מ מול יזם חיצוני. השמאי ציין כי סקר מספר רב של שומות מכרעות לגבי תכניות לפי ס' 23, ומצא כי טווח הדחייה היה של 10-25 שנים. נוכח מאפייני המתחם הנדון אמד השמאי את משך הדחייה ב – 15 שנים (7% לשנה).

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

<u>תגובת שמאית המשיבה</u>

- ערכי שווי – השמאית הציגה בתגובתה נתונים נוספים - ר' בס' 12.3 להלן.

השמאית הדגישה כי כשם שהשווי במצב הקודם נקבע לפי שווי שוק בגישת ההשוואה, יש לקבוע את השווי במצב החדש גם בהתאם לעסקאות ההשוואה. לעמדתה, כאשר מתקבל שווי בניתוח הזכויות (תחשיב יחסי) שאינו תואם את עסקאות ההשוואה, הרי שאין להביאו בחשבון, שכן בסיס ההנחות שהובאו בחשבון אינו תואם את ציפיות השוק, ואת השווי בהתאם לכך.

בהתייחס לטענת שמאי המבקש כי בוצעו בדירה שיפורים, טענה השמאית כי בכל הדירות משנות החמישים בוצעו שיפורים במהלך השנים, והשיפורים קיימים גם במצב החדש שכן בתקופת הביניים עד לבנייה ישמשו את הדיירים בדירה, כך שככל שיש תוספת לשווי היא קיימת בשני מצבי התכנון.

- דחייה למימוש – לטענת השמאית, מושא השומה מצוי באזור עם רמת ביקוש גבוהה למגורים, במבנים וותיקים אשר צברו פחתים רבים מאוד, ברובם ללא מעלית וללא חניה. בנוסף זכויות הבנייה הגבוהות מהוות תמריץ למימושן, כך שתקופת דחייה של 10 שנים שהובאה בחשבון בשומת המשיבה חושבה על הצד הזהיר.

השמאית הפנתה למתחמי תכנית גב/431 המהווה תכנית פינוי בינוי שאושרה בשנת 2018. לדבריה, הדחייה עד להתארגנות הדיירים ואישור תכניות מפורטות ע"י יזמים ארכה כ- 3 עד 5 שנים בלבד. השמאית ציינה דוגמאות לכך:

במתחמים ג', ד' ה' הכוללים 212 יח"ד, אושרה ע"י יזם לאחר התארגנות הדיירים ב- 2.7.2021, לאחר 3 שנים בלבד, תכנית מפורטת שמספרה 503-0689059, להקמת 601 יח"ד.

במתחמים יא' יב' הכוללים 100 יח"ד, אושרה ע"י יזם לאחר התארגנות הדיירים ב - 27.4.2023, לאחר 5 שנים בלבד, תכנית מפורטת שמספרה 503-0886606, להקמת 320 יח"ד.

במתחם ב' הכולל 119 יח"ד, אושרה ע"י יזם לאחר התארגנות הדיירים ב- 16.12.2021, לאחר 3 שנים בלבד, תכנית מפורטת שמספרה 503-0762971, להקמת 333 יח"ד.

במתחם ט' הכולל 174 יח"ד, אושרה ע"י יזם לאחר התארגנות הדיירים ב- 20.4.2023, לאחר 5 שנים בלבד, תכנית מפורטת שמספרה 503-0682153, להקמת 557 יח"ד.

במתחם א' (6162/163,164) הכולל 60 יח"ד, נהרסו המבנים הקיימים והחלו בעבודות להקמת המבנים החדשים. בהתאם לתכנית המפורטת ייבנו 168 יח"ד.

כן הפנתה השמאית לכתבה מעיתון גלובס מיום 17.6.2024 בדבר מכרז במתחם רמב"ם במתחם ה"עין", בו נבחרו יזמים לביצוע הפרויקט לפינוי בינוי.

<u>תגובת שמאי המבקש – במעמד הדיון</u>

- מצבה הפיסי של הדירה – בוצע שיפוץ של הדירה ולמבקש יש את החשבוניות לגבי מה שבוצע. ניתן לראות בצילומים של הדירה מה בוצע וכי אין המדובר בדירה סטנדרטית. לפיכך השווי למ"ר בו נמכרה משקף את המצב שלה כדירה מעין חדשה, באזור מאוד נדרש ולאו דווקא משקף את התכנית החדשה.

- דחיה למימוש – אין מדובר במתחם של 2-5 בניינים אלא במתחם די גדול ובגלל זה התקופה צריכה להיות גבוהה. אנו מצויים במתחם של כ - 27 בניינים ולא ניתן להחליט שמחר בונים מגדל.

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

בתגובה לטענת שמאית המשיבה במעמד הדיון (כפי שמפורטת להלן), טען השמאי כי השמאית מתארת אוטופיה, שכביכול בעל הדירה יכול ליזום והוא מקבל עוד 2-4 דירות. בסופו של יום הפרויקט לא יוצא לפועל ללא יזם, וללא חברה שתקדמו. התמורה הניתנת לבעלים היא בסופו דבר 12-25 מ"ר שזה מה שנותנת תמ"א 38, ולא מעבר לזה.

בעל דירה בשטח של 57 מ"ר כבעניינו, יקבל במצב החדש דירה בשטח של 80 מ"ר. אמנם הוא יעלה בקומה אולם בסופו של יום הוא לא נהנה מהרווחיות של התכנית ממנה נהנה היזם על מנת שהוא יבצע את הפרויקט.

היזם צריך להרוויח ואם נסתכל על העסקאות, הן לא משקפות רווח יזמי של 30-40 אחוז וכדומה. רואים חברות על סף קריסה, בגלל שלא חישבו נכון את הנתונים, ובגלל שהעלויות עלו. לכן לטעון שהיום המחיר הוא 45,000 ₪/מ"ר בנוי, כאשר עדיין לא יודעים מה יהיה בעוד 4-5 שנים, והאם זה יהיה או לא יהיה, נראה כחלום.

- התחשיב היחסי – לגבי המידע התכנוני שמפורסם באתר הוועדה המקומית – ככל שיש טעות במידע התכנוני, לזה מתייחסים. בסופו של יום האדם הפשוט פותח את התוכניות, רואה מה צריך, איך ומה מפקיעים, או אם יש הודעות על הפקעה ועל פי זה הוא פועל. הוא לא חוקר כל חלק וחלק במידע התכנוני.

<u>תגובת שמאית המשיבה – במעמד הדיון</u>

- דחייה למימוש – כל העיר עוברת התחדשות עירונית. ישנה אף תוכנית חדשה אשר חלה על שטח נרחב ביותר בעיר, מס' 503-0522060.

במצב הקודם מדובר על מבנים ישנים שנבנו בשנות ה-50, ללא חיזוק, ללא מרפסות, ללא מעלית. במקרה הנדון גם אין בנייה על הגג כך שהדחייה היא נמוכה למימוש התוכנית.

במתחם ההסתדרות נלקחה תחילה דחייה של 7-8 שנים, אולם ראו את המהירות שהמבנים נהרסו וגם כיום ממשיכים והורסים. כל העיר כמרקחה בשל רמת המחירים המאוד גבוהה. לא מדובר על אזור עם רמת מחירים של 30,000 ₪/מ"ר לדירה חדשה, אלא על 50,000 ₪/מ"ר ולפעמים מעבר לכך. לכן הדחייה היא נמוכה.

בסופו של דבר מה שחושבים שמורכב, הוא להיפך. גם אם יש יותר יחידות, יותר מבנים, זה לא בהכרח מגדיל את הדחייה. בתל אביב ניתן לראות שמאחדים, שאין כדאיות לעשות בניין אחד אז עובדים על 2-3 בניינים. ככל שהמתחם גדול יותר יש כדאיות, הרבה יותר רווחית, מחתימים את כל הדיירים ואין דיירים סרבנים. אמנם יש דייר שדורש קצת יותר ואחר קצת פחות, אבל המוטיבציה למימוש הבנייה עולה, הכדאיות הכלכלית גבוהה והדחייה היא נמוכה יותר.

ביחס לטענת שמאי המבקש במעמד הדיון, בדבר כך שהפרויקט מקודם ע"י יזם הנהנה מהרווחיות, טענה השמאית שאין מקום להתייחס לכך, כי השומה נערכת עבור הבעלים. ברור שיש יזם אבל ההשבחה נקבעת במועד הקובע בהתאם לרמת המחירים, עבור הבעלים.

- חישוב השווי במצב החדש – לא יתכן שבמצב הקודם השווי יהיה רק לפי עסקאות השוואה כלומר לפי שווי שוק, ובמצב החדש יבוצע שקלול בין עסקאות ההשוואה לבין הגישה הכלכלית, בהנחות מרחיקות לכת, שמביאות למסקנה שהשווי כביכול נמוך באופן ניכר מעסקאות ההשוואה של המצב החדש.

אם התוצאה שהתקבלה היא תוצאה כזו, זאת אומרת שיש הנחות שלא מתיישבות עם ההנחות של השוק. כלומר השוק לא מביא בחשבון דחייה ארוכה ולא לוקח בחשבון הפחתות גבוהות. אם לוקחים במצב הקודם עסקאות השוואה אז גם במצב החדש יש לקחת עסקאות השוואה.

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

השמאית ציינה כי במצב החדש פורטו הרבה מאוד עסקאות השוואה לגבי דירות ותיקות בתחום התוכנית, והתקבל שווי של 42,000 ₪/מ"ר בנוי. לדבריה, אי אפשר לקחת במצב הקודם זיכוי לפי שווי שוק גבוה ובמצב החדש מבוצע שקלול של תחשיב שלא מתיישב עם ציפיות השוק.

השוק רואה את הבנייה החדשה בגבעתיים. ישנם יזמים והוצגו כתבות בעיתונים. על כל בניין בתכנית יש כבר יזם שבמגעים אחרי הדיירים, כך שהדחייה צריכה להיות נמוכה. השווי הוא מאוד גבוה, שכן מקבלים דירה חדשה במגדל מגורים יוקרתי בו השווי קרוב ל – 50,000 ₪/מ"ר, עם שתי חניות ומחסן, מעלית, מרפסת שמש וממ"ד, ושטח של כ- 40 מ"ר ויותר. בד"כ נותנים 45 מ"ר יותר במתחם ההסתדרות, וגם זה לא מגלם את כל הפוטנציאל של התוכנית.

זאת אומרת שבדרך כלל שיעור הקומבינציה הרגיל הוא 50%. במתחם הנדון משאירים אותם עם היחידות, רק נותנים להם תוספת שטח. לדיירים יש אינטרס, כל מי שקונה דירה מסתכל תחילה האם יש תוכנית פינוי בינוי, ועל זה הוא משלם, ולא על הדירה הקיימת.

בתגובה לטענת שמאי המבקש בדבר הרווחיות ליזם, ציינה השמאית כי בכל פרויקט שהיא מכירה יש סעיף שבוחן את שיעור הרווחיות של היזם, וככל שהיא עולה על 20% אז הרווחיות הנוספת מתחלקת בין הדיירים והיזם חצי חצי. הנ"ל הוא בנוסף לתוספת השטח לדירה שהיא הרבה מעבר ל – 12 מ"ר, ומגיעה כאמור במתחם ההסתדרות ל- 45 מ"ר, בקומות גבוהות וכולי.

לגבי השיפוץ שנעשה בדירה – תמיד נעשים שיפוצים, שכן אף אחד לא גר בדירה משנות ה – 50. הרי לא מדובר על כך שהבניין ייהרס מייד, ושיפוץ משרת ל – 5-7 שנים, לכן נהנים מדירה משופצת סבירה וראויה למגורים. השיפוץ חייב להיעשות והוא קיים בשני המצבים, קודם וחדש.

לא ייתכן שבמצב החדש יתקבל שווי נמוך מהקודם, שהרי לא חייבים את הבניה והדירה נשארת במצב החדש. יש לבעלי הזכויות אופציה נוספת לקבל זכויות חדשות של פי 2.5, כפי שקובעת התוכנית, במגדלי מגורים חדשים. האזורים האלה של הסמטאות מרח' ויצמן לכיוון מזרח יישארו עם מבנים של 6-8 קומות, אבל בכל שאר מתחמי ההתחדשות העירונית יהיו מגדלים רבי קומות, וכמובן שהשווי יהיה בהתאם.

- התחשיב היחסי – במתחם 601 התחשיב של השטחים נערך בהתחשב בהפקעות. לעמדת השמאית, בשומת סירני שנערכה ע"י הח"מ, התעלם הח"מ מהתחשיב שנערך בשומת המשיבה וערך תחשיב עצמאי. לדברי השמאית, העובדה שרואים בחלקה בדרך השלום הפקעה גדולה, אינה נכונה. במצב הקודם רואים את ההפקעות הנכונות בתשריט התוכנית, הן נקבעות לפי רוחב הדרך ורוחב דרך השלום. כשלוקחים את ההפקעה שהובאה בחשבון ע"י הח"מ מתקבל רוחב דרך גדול מאוד שלא תואם את התוכנית.

לדברי השמאית, כל תוכנית בקשה להיתר מגיעה לעירייה והיא בוחנת את ההפקעה לפי רוחב הדרך וקווי הבנייה. לדבריה, כאשר היא ערכה את טבלת השטחים של החלקות בתכנית, היא ערכה אותה עם מנהל מחלקת התכנון והרישוי בעירייה, ובכל חלקה נבדקו ההפקעות במצב קודם. עוד לדבריה, לפעמים המידע התכנוני לא רשום נכון, אולם היא בדקה את ההפקעות.

בתגובה לטענת שמאי המבקש במעמד הדיון, ביחס למידע התכנוני אשר צוין ע"י השמאית כי ייתכן והוא שגוי, טענה השמאית כי המידע לא מחייב, שכן זה לא דף מידע. התוכניות מחייבות ויש לבדוק את התוכניות ובהתאם לתוכניות לחשב את ההפקעה, לפי רוחב הדרך בכל תוכנית.

בתגובה להערת הח"מ כי ההפקעות מופיעות במערכת הגיאוגרפית שבאתר המשיבה (GIS), טענה השמאית כי למיטב זיכרונה, לגבי החלקה בה נקבע בשומת הח"מ כי ההפקעה בשטח גדול, המדובר בחלקה שנרשמה בטאבו אחרי התוכנית המקורית, כך שאם הייתה הפקעה, השטח שנרשם היה צריך להיות קטן יותר.

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

<u>הכרעה</u>

- **<u>זכויות "צפות"</u>**

לעמדת שמאי המבקש לא ניתן לגבות היטל השבחה במכר בגין אישור התכנית החדשה, שכן התכנית יוצרת אך ורק מסגרת תכנונית, ומעניקה שיקול דעת נרחב למוסד התכנון לעת אישור הזכויות, ולפיכך לא מאפשרת וודאות וקונקרטיות למימוש זכויות מכוחה. מנגד, שמאית המשיבה ציינה בתגובתה כי הזכויות בתכנית מוקנות ויש לחייב בהיטל השבחה עקב אישור התכנית החדשה.

במסגרת הכרעה קודמת של הח"מ במתחם הנדון (במינוי 1704-2024), נטענה ע"י שמאי המבקש דאז, טענה דומה לטענת שמאי המבקש דכאן, כי התכנית החדשה הינה מתארית, לא ניתן להוציא מכוחה היתר בניה ומימוש הבניה מכוחה כפוף לאישור תכנית מפורטת, ומשכך יש לדחות את החיוב בהיטל השבחה למועד אישור התכנית המפורטת.

להן תובא החלטתי במינוי 1704-2024, הרלבנטית בענייננו:

"התכנית החדשה הינה תכנית מתאר מקומית החלה על כ – 334 ד', המהווים את שטח שכונת גבעת רמב"ם בעיר גבעתיים. התכנית מוגדרת כתכנית שניתן מכוחה להוציא היתרים או הרשאות בחלק מתחומה. בעניינו, מושא השומה כלול בתא שטח 601, אשר הוגדר כמתחם להתחדשות עירונית בשלמות, באופן של פינוי בינוי. לגבי תא שטח 601 כמו גם לגבי מספר תאי שטח נוספים, מחייבת התכנית כתנאי להוצאת היתר בניה, עריכת תכנית מפורטת למתחם בשלמותו, הכוללת הוראות לאיחוד וחלוקה מחדש.

עיון בהוראות התכנית החדשה לגבי מתחם 601, ובין היתר בטבלה מס' 2 – זכויות והוראות בניה – מצב מוצע במתחמי פינוי בינוי, מעלה כי התכנית קובעת לגבי תא שטח 601, הוראות בניה קונקרטיות ומפורטות, ובין היתר מגדירה את שטח המתחם, את השימושים המותרים לרבות למבנים ומוסדות ציבור, שטחים עיקריים ושטחי שירות בכל שימוש, חלוקה לשטחים עיליים ושטחים תת קרקעיים, מספר יחה"ד (צפיפות) וכן הוראות בדבר גמישות במספר יחה"ד, גובה מירבי, מספר קומות מרבי מעל ומתחת לכניסה הקובעת, קווי בניין, זכויות למרפסות, קביעת שיעור הדירות לדיור מכליל ועוד. כן כוללת התכנית הוראות לבינוי ופיתוח לגבי תא שטח 601. בנוסף, כוללת תכנית הוראות לגבי כלל ייעודי הקרקע בתחומה, לרבות לגבי שטחים לצרכי ציבור.

בין מסמכי התכנית עשרות נספחים לרבות בינוי, תחבורה, פרוגרמה לשטחי ציבור, ביוב ועוד, מהם ניתן ללמוד, בין היתר, על התכנון המוצע בתא שטח 601, לרבות לגבי מספרם ומיקומם של המבנים המתוכננים בו.

לפיכך סבורני כי המדובר בתכנית קונקרטית דיה, המאפשרת לאמוד את שווי תא שטח 601 במצב החדש, וזאת בכפוף להתאמה/הפחתה הנובעת מהצורך בהתארגנות כלל בעלי הזכויות לצורך אישור של תכנית מפורטת. להבנתי, נוכח ההוראות המפורטות בתכנית החדשה, הרי שהתכנית המפורטת העתידית נועדה ליצור אך ורק הסדרה קניינית באמצעות איחוד וחלוקה מחדש, ואין בה כדי לשנות את הוראות וזכויות הבניה במתחם, ולא את שוויו (כזמין לבניה).

לאור כך ונוכח האפשרות לאמוד את ההשבחה היחסית לגבי החלק מושא השומה בתא שטח 601, כפי שהיה מוערך בעיני האדם הסביר, לא קיבלתי את טענת שמאי המבקש כפי שעלתה במעמד הדיון, כי לא ניתן לקבוע השבחה במקרה הנדון לגבי התכנית החדשה, ויש לדחותה למועד אישור תכנית מפורטת".

ובעניינו, לאור האמור לעיל והעובדה כי משוא השומה דכאן גם הוא כלול בתא שטח 601, הרי שגם לגביו המדובר בתכנית הקובעת זכויות בניה מוגדרות וקונקרטיות, כך שבהתאם לחוק יש לחייב בהיטל השבחה עקב אישורה, תוך התחשבות בין היתר, בכך שהמימוש מכוחה נדחה בשל הצורך בהליך תכנוני נוסף.

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

אוסיף בעניין זה, כי שמאית המשיבה הציגה דוגמא של התקדמות הליך המימוש לגבי "מתחם העין", אליו אתייחס בהמשך. בהקשרו של מתחם זה אציין, כי בניגוד למתחם 601 בו מצוי מושא השומה, לגביו נקבעו כאמור זכויות בניה מוגדרות וקונקרטיות, הרי שביחס למתחם העין המורכב ממגרשים 701-719, במקרה של מימוש בחלופת פינוי בינוי במסלול מתחמי[15], לא כוללת התכנית פירוט של זכויות הבניה (לשטחים עיקריים ושטחי שירות מעל ומתחת לקרקע), ונקבע כי אלה ייקבעו בתכנית מפורטת למתחם, כך שלגבי מימוש באופן זה (מסלול מתחמי) עשויה טענת שמאי המבקש בדבר זכויות צפות, לעמוד.

- **<u>אופן חישוב השווי במצב החדש</u>**

שמאית המשיבה אמדה את השווי הבסיסי במצב החדש, ע"פ שקלול של התמורה שהתקבלה בעסקה בנכס מושא השומה, עם השווי המתקבל על בסיס עסקאות השוואה אשר פירטה בשומתה ובתגובתה לשומת המבקש, אשר בוצעו במתחם הנדון לאחר אישור התכנית. יחד עם זאת, ולמרות שלא הביאה בחשבון את שווי מושא השומה כפי שעלה מתחשיב השווי היחסי שערכה, הציגה השמאית תחשיב של השווי היחסי, על כל רכיביו, כמתואר לעיל.

שמאי המבקש מנגד, התבסס על העסקה הנכס מושא השומה, וכן הציג גם הוא תחשיב ע"פ השווי היחסי, כאשר השווי בשתי החלופות הנ"ל, נמוך לשיטתו מהשווי שמצא במצב הקודם.

שני הצדדים אמדו את השווי הקודם, בין היתר, על בסיס העסקה בנכס הנדון. בעניין זה סבורני כעמדת הצדדים, כי באומדן השווי במצב החדש יש להביא בחשבון את העסקה בנכס מיום 9.9.2024, ואת התמורה שהתקבלה בעבורו בסך של 2,500,000 ₪, תוך התאמתה למועד הקובע בענייננו.

יחד עם זאת, סבורני כי יש לשקלל עסקה זו, עם הנתונים העולים מעסקאות השוואה לגבי דירות מגורים במתחם בו מצוי מושא השומה, ועם השווי המתקבל מהתחשיב היחסי, אשר כאמור חושב בשומות הצדדים. אציין, כי כפי שאף קבעתי בהכרעותיי הקודמות, השקלול בין הרכיבים הנ"ל יבוצע תוך מתן משקל רב לעסקאות (70%), ומתן משקל מצומצם לתוצאת התחשיב היחסי (30%).

ביחס לנתוני העסקאות בסביבת הנכס והשווי העולה מהן – ר' התייחסותי בס' 12.3 להלן.

<u>ביחס לתחשיב היחסי</u> - כאמור, שני הצדדים הציגו את השווי במצב החדש, בין היתר, באמצעות חישוב השווי הכולל של זכויות הבניה הסחירות בתא שטח 601, כאשר לשווי שהתקבל ייחסה שמאית המשיבה דחייה למימוש (10 שנים), ומהתוצאה שהתקבלה "גזרה" את החלק היחסי המשויך לחלקה שבנדון (2.96%), ואת החלק היחסי המשויך למושא השומה (44/529). לכך הוסיפה השמאית את הערך הנוכחי של ההכנסות הצפויות מדמ"ש בתקופת הביניים.

מנגד ערך שמאי המבקש תחשיב במתודולוגיה דומה, אם כי יישם זכויות בניה שונות (לגבי תעסוקה קבע העמסה של 20% לעומת 25% שנקבעה בשומת המשיבה; לגבי המגורים הביא בחשבון את כל הזכויות ללא הבחנה בין דיור רגיל לבן דיור מכליל). כן יישם השמאי ביחס לשווי הכולל הפחתה להיקף (10%) ודחייה למימוש לתקופה שונה (15 שנים). מהתוצאה שהתקבלה "גזר" את החלק היחסי המשויך לחלקה שבנדון (2.96%), ואת החלק היחסי המשויך למושא השומה (44/529). השמאי לא הביא בחשבון הכנסות מדמ"ש בתקופת הביניים.

טרם אדון ברכיבי התחשיב, אתייחס למתודולוגיה החישוב הנ"ל. בהקשר זה אציין כי הגם שאין המדובר בפלטפורמה המתאימה, אתייחס לטענות שמאית המשיבה בדבר אופן החישוב שנערך ע"י הח"מ בהכרעות

[15] התכנית כוללת לגבי מתחם זה, הוראות בניה גם לגבי חלופת מימוש בהתחדשות עירונית מגרשית.

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

הקודמות במתחם, אשר לעמדתה הנו שגוי בשל ההישענות על התחשיב היחסי. יובהר, כי טענות שמאית המשיבה לא הועלו כנגד שומת המבקש.

תכנית 503-0573685 המשתרעת על כל שטח שכונת רמב"ם, קובעת בתחומה בין היתר, מספר מתחמים להתחדשות עירונית, לרבות מתחם המכונה בתכנית כ"מתחם אנצ'ו סירני", המשתרע על תא שטח 601, ששטחו כ – 17 ד'. לגבי מתחם זה קובעת התכנית הוראות וזכויות בניה מפורטות, המעוגנות הן בהוראות התכנית והן בעשרות הנספחים הנלווים לה והמהווים חלק ממסמכיה.

בהתאם למסמכי התכנית ובין היתר נספחי הבינוי, מסווג תא שטח 601, כמתחם "פינוי בינוי" מטיפולוגיה 4. בהתאם להגדרות התכנית, השטח המוגדר בטיפולוגיה 4, כולל בין היתר מתחמי התחדשות עירונית בתאי שטח 601-603, המצויים לאורך דרך השלום. בהתאם להגדרת "מתחמי התחדשות עירונית", נקבע כי אלה מהווים מתחמים בהם מותרת התחדשות עירונית בדרך של פינוי בינוי למתחמים בשלמותם, בלבד.

בהתאם להוראות ס' 4.3.2, תא שטח 601 מיועד להתחדשות עירונית, במסלול של פינוי בינוי בלבד, למתחם בשלמותו. כן נקבע, כי תותר הוצאת היתר בניה במתחם לאחר אישור תכנית מפורטת שתכלול הוראות לעריכת איחוד וחלוקה למתחם.

יוצא אפוא, כי התכנית החדשה אשר קובעת כאמור הוראות וזכויות בניה בתא שטח 601, מכפיפה את מימוש הבניה במתחם זה, באישור תכנית מפורטת למתחם כולו, הכוללת איחוד וחלוקה מחדש. לפיכך, הרי שבמועד הקובע בענייננו, על מנת לאמוד את השווי המיוחס למושא השומה ע"פ תכנית זו, הרי שיש לאמוד את החלק היחסי של מושא השומה במצב הקודם, מכלל השווי ערב אישור התכנית, וזאת בהינתן כי האדם הסביר (הנעזר בבעל מקצוע) היה אומד את חלקו באופן זה, תוך יישום העקרונות בקשר לביצוע הקצאת זכויות במסגרת איחוד וחלוקה מחדש, ככל שניתן.

בעניין זה אעיר, כי למרות שבענייננו החלקות הכלולות בתא שטח 601 הינן מבונות, הרי שתוצאת תחשיב שווי המדמה הקצאה במסגרת איחוד וחלוקה מחדש, עשויה במקרה הנדון להיות דומה בקירוב לתוצאה שתתקבל במסגרת לוח הקצאה ואיזון, שכן נוכח ההתחשבות במחוברים בהתאם לתרומתם לשווי ונוכח היקף הבינוי בחלקות השונות, הרי שהשפעת רכיב זה הינה מועטה.

לפיכך ולאור מאפייני התכנית, הרי שמההיבט העקרוני, תחשיב השווי במצב החדש ע"פ התחשיב היחסי, כפי שאף יושם בשומות שמאית המשיבה (דכאן), אם כי במסגרת 3 ההליכים הקודמים שהתנהלו בפני, ואשר בהליך הנדון בחרה שלא לשקללו בתחשיב השווי במצב החדש שערכה, הנו לדעתי תחשיב ראוי ומתאים במקרה הנדון, וזאת בכפוף ליישום מספר פרמטרים בתחשיב, לגביהם אדון להלן.

כמו כן ואף כפי שציינתי לעיל ובהכרעותיי הקודמות במתחם, נוכח קיומן של עסקאות השוואה בתא שטח 601, שבוצעו לאחר המועד הקובע, לרבות עסקה בנכס, כפי שיפורטו בהמשך, הרי שהן משקפות באופן מהימן יותר את פרשנות השוק ביחס לתכנית החדשה והשפעתה על תא שטח 601. לפיכך, השווי המתקבל ע"פ עסקאות אלה ישוקלל יחד עם השווי המתקבל באומדן ע"פ השווי היחסי, בדומה לאופן התחשיב שערכה שמאית המשיבה בהליכים הקודמים שהתנהלו בפני, אם כי בניגוד לשומות המשיבה בהליכים הקודמים (בהן ניתן על ידה לתחשיב היחסי משקל של 50% באומדן השווי – במינויים 1041-2024 ו - 1552-2024 ו- 100% במינוי 1704-2024), יינתן בשומה המכרעת משקל רב לערך הממוצע המתקבל מניתוח נתוני ההשוואה (70%), ומשקל מצומצם (30%) לתוצאת התחשיב היחסי (כפי שבוצע גם בהערכות הח"מ הקודמות במתחם).

אוסיף, כי ביחס לעמדת השמאית כי ככל ותוצאת התחשיב היחסי אינה קרובה לתמורות בעסקאות במתחם, הרי שהתחשיב היחסי מתבסס על הנחות שאינן מתיישבות עם ההנחות שמובאות בחשבון בשוק, אחדד, כי כאשר מובא בחשבון מודל תחשיבי, אשר מאפיינו העיקרי הוא היותו "סטטי", כלומר רכיביו קבועים וכל מה שמשתנה מתחשיב אחד לאחר הוא החלק היחסי של מושא השומה, הרי שמטבע הדברים לאור השונות בעסקאות במתחם, והעובדה שאינן מצביעות על שווי זהה, יתקבלו במודל תוצאות אשר חלקן תואם לעסקאות

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

שבוצעו וחלקן יהיה שונה ואף מרוחק ממחירי העסקאות. יחד עם זאת, המודל אשר ערוך ע"פ הנחות מושכלות, לגבי משך הדחייה למימוש, החלקים היחסיים וכיוצ"ב, הינו להערכתי בבחינת גורם אשר שקלולו עשוי לאזן במידת מה את תוצאת ההשבחה, וזאת במקרים בהם התכניות במצב החדש מורכבות ומימושן תלוי בפרמטרים רבים, ובעניינו בין היתר, בדחייה למימוש אשר ספק אם "השוק" מפנימה כראוי. יחד עם זאת וכאמור, רכיב זה מובא בחשבון בשומה המכרעת (כמו גם בשאר השומות שערכתי במתחם הנדון), במשקל מופחת ביחס לעסקאות השוק.

בהערת אגב, המודל התחשיבי אותו יישמה שמאית המשיבה ב- 3 השומות מטעמה אשר ערכה בהליכים הקודמים שהתנהלו בפני, אינו שונה באופן ניכר מהמודל שיושם ע"י הח"מ (שטחי הבניה, ההפחתה להיקף והחלקים היחסיים דומים). ההבדל נובע מרכיב הדחייה למימוש, אשר בשומות הח"מ מתבסס על דחייה של 12 שנים לפי שיעור היוון שנתי של 6% (כפי שיוסבר להלן), בעוד שבשומת המשיבה מובאת בחשבון דחייה של 10 שנים (בשיעור היוון זהה), כך שלכאורה גם רכיב זה יושם באופן דומה.

יחד עם זאת, מקדם ההפחתה כפי שנקבע בשומות המשיבה (0.558), גבוה באופן ניכר מזה שנקבע ע"י הח"מ (0.3306), שכן בשומת המשיבה לא גולמה בחישוב ההפחתה הנובעת מהדחייה למימוש, ההפחתה בעבור היטל ההשבחה הצפוי בעת אישור התכנית המפורטת, היוצרת במקרה הנדון את הזמינות לבניה.

רוצה לומר, כי לו שמאית המשיבה הייתה מיישמת בתחשיב היחסי שערכה, הפחתה בה היה ניתן ביטוי להיטל ההשבחה הצפוי, שכן אין ספק כי תקום חבות בהיטל השבחה בעת אישור התכנית המפורטת, הרי שתוצאת התחשיב היחסי שהציגה הייתה דומה לתוצאת התחשיב שבשומות הח"מ.

<u>להלן התייחסותי לרכיבי התחשיב</u>:

- **<u>שטחי הבניה למגורים</u>**

שמאית המשיבה הביאה בחשבון בתחשיב שערכה, זכויות בהיקף של 71,771 מ"ר למגורים. מנגד שמאי המבקש הביא בחשבון שטח של 71,992 מ"ר (62,560 עיקרי + 786*12 ממ"דים). הפערים בין הצדדים נובעים מההתייחסות להוראה בתכנית בדבר הקצאת זכויות לדיור מכליל שנקבעו בתכנית, ולזכויות הבניה שניתן להוסיף בכפוף לשיקול דעת מוסד התכנון, שכן להבנתי, שמאי המבקש לא התייחס לרכיבים אלה בקביעת שטחי המגורים.

ראשית אציין, כי לאור העובדה שהשומה נערכת במסגרת מימוש במכר, מובא בחשבון בתחשיב ההשבחה, כי השטחים הסחירים למגורים הינם השטחים הדירתיים הכוללים את השטח העיקרי הדירתי בתוספת שטח הממ"ד. להלן התייחסותי:

- <u>דיור מכליל</u>

בס' 1.9 להוראות התכנית הוגדר "דיור מכליל", כדלקמן: "***דירות קטנות (55 מ"ר כולל ממ"ד), דיור בהישג יד לפי דין ודיור מוגן***".

בנספח 1 להוראות התכנית – זכויות והוראות בניה, טבלה מס' 2, המתייחסת בין היתר לתא שטח 601, נקבע כי 30% מיחידות הדיור יהיו דיור מכליל.

בהתאם לס' 12 לתמ"א 35 תיקון 4, הוגדר "דיור מכליל" כדלקמן: "***דיור מיוחד כדוגמת דיור מוגן ומעונות סטודנטים וכן דירות בשטח של 30 עד 55 מ"ר, לרבות מרחב מוגן דירתי ולא כולל שטח מרפסות***".

עיון בפרוטוקול ישיבת ועדת משנה להתחדשות עירונית מס' 72 – שהתקיימה ביום 9.1.2023, העלה בין היתר, כי הוגשה התנגדות לפיה נטען כי יש לחדד ולהבהיר בס' 1.9 (הגדרות בתכנית), כי דיור

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

מכליל מהווה דירות בשטח של בין 60-40 מ"ר (שטח פלדלת) המיועדות למגורי בודדים/זוגות או המיועדות לשכירות ארוכת טווח, דירות רווחה וכד'. כאמור בפרוטוקול, התנגדות זו נדחתה.

הוראות התכנית ביחס לדיור מכליל הינן מצומצמות ביותר, כך שפרט להגדרת הדיור המכליל בס' 1.9 כאמור, התכנית לא קובעת הוראות נוספות בדבר השימושים בדירות אלה. יובהר כי התכנית אינה כוללת הוראה בדבר השימוש בדירות הנ"ל להשכרה מסוג זה או אחר, לרבות השכרה ארוכת טווח.

מלשון התכנית עולה כי אין מניעה לתכנן דירות קטנות בשטח של 55 מ"ר, המיועדות לשוק החופשי ולא להשכרה. סבורני כי דירות אלה ייהנו דווקא מביקוש ער, הן בשל מיקום המתחם בעיר גבעתיים, בסמוך לגבולה עם העיר תל אביב, הן בשל מאפייני שכונת רמב"ם והן בשל שטחן ומחירן הנמוך יחסית. מנגד, החובה בהקמת הדירות הנ"ל, בשטח של 55 מ"ר בלבד, עשויה לגרום בעת תכנון תמהיל הדירות במתחם, להיווצרותן (מנגד) של דירות בשטחים גדולים הסובלות משוליות, הגם שע"פ בדיקתי, השטח הדירתי הממוצע של יתרת הדירות (ס"ה 515 יח"ד), הינו כ - 115 מ"ר.

לאור האמור, לא מצאתי במקרה הנדון בהוראה בתכנית המחייבת דיור מכליל בשיעור של 30%, בבחינת גורם שיש בו כדי להפחית באופן מהותי מהשווי במצב החדש, שכן פרט לכך שהתכנית יוצרת מגבלה תכנונית המחייבת מימוש של יחידות דירות קטנות, אין בה הוראה המגבילה את השימוש בהן ו/או המחייבת את השכרתן ו/או הפוגעת בסחירותן.

יחד עם זאת ולאור המגבלה התכנונית כאמור, אשר ככל הנראה תחייב כי חלק מהדירות יהיו בשטחים גדולים, אני מאמץ במקרה הנדון ועל הצד הזהיר, את מקדם השווי שנקבע בשומת המשיבה ביחס לדירות הנ"ל – 0.75.

- תוספת יח"ד ושטחים בשיעור של 10%, ללא פריצת המגבלות הנפחיות

בס' 1.9 להוראות התכנית הוגדרו "זכויות בניה נפחיות", כדלקמן: "***זכויות בניה הנקבעות כנגזרת של מגבלות הבניה המרחביות: קווי בניין המותרים ומספר הקומות המותר מעל ומתחת למפלס הכניסה הקובעת***".

בנספח 1 להוראות התכנית – זכויות והוראות בניה, טבלה מס' 2, המתייחסת בין היתר לתא שטח 601, נקבע כי תא שטח זה הינו בשטח של 17,078 מ"ר, מספר הקומות המירבי מעל הכניסה הקובעת הוא 45, וקווי הבניין של תא שטח זה הם 4 מ' לכל כיוון (חזית, צד, אחורי).

בהערה לטבלת הזכויות הנ"ל, נקבע כדלקמן: "***בתאי שטח 601-603 תתאפשר תוספת של 10% יח"ד וזכויות בהתאמה, ללא פריצת המגבלות הנפחיות, בכפוף לשיקול דעת מוסד התכנון בתכנית המפורטת למתחם***".

עיון במסמכי התכנית ובין היתר בנספחי הבינוי, מלמד כי הבינוי המוצע בתא שטח 601 אינו ממצה את קווי הבניין שנקבעו בו, ומותיר שטחים רבים בתחום קווי הבניין, שאינם מבונים. לפיכך ונוכח הוראות התכנית והגדרת זכויות הבניה הנפחיות, הרי שסבורני כי לא קיימת מניעה תכנונית להרחיב את זכויות הבניה ויחידות הדיור בשיעור של 10%, כפי שהותר בתכנית.

בהתחשב בהוראות וזכויות הבניה במתחם הנדון, הרי שהוספת שיעור של 10% יחידות דיור וזכויות בהתאמה, משמעותה תוספת של 74 יח"ד, עם זכויות בשטח של 6,256 מ"ר עיקרי + 3,260 מ"ר שירות, ס"ה 9,516 מ"ר.

בהתאם לנספח בינוי (גיליון 3), מתוכננים בתא שטח 601, שני מגדלים הכוללים 45 קומות כל אחד, מתוכן 41 קומות מגורים ובס"ה 82 קומות מגורים. בנוסף מתוכננים 6 בנייני מגורים בבניה מרקמית

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

של עד 10 קומות, ובס"ה 60 קומות בבניינים הנ"ל. ע"פ הנ"ל, מתוכננות בתא שטח 601 כ – 142 קומות מגורים, אשר מתוכננות להכיל יחד עם תוספת הבניה, כ – 5.7 דירות לקומה בממוצע[16]. יוער, כי ללא תוספת יחה"ד הנ"ל, מספר יחידות הדיור לקומה עומד בממוצע על 5.2 יח"ד[17].

בהינתן כי מגבלת הקומות הנ"ל מהווה את מגבלת הנפח המותר, כך שלא ניתן להוסיף קומות מגורים, הרי שהרחבת הזכויות בד בבד עם הגדלת כמות יחידות הדיור, תתאפשר אך ורק באמצעות הרחבת הקומות ושילובן של הדירות הנוספות בקומות הקיימות, כאשר יש להניח כי בשל כמות הדירות הממוצעת לקומה, הדירות הנוספות יהוו "דירות כלואות".

לאור כך שאיני רואה מניעה תכנונית לתגבור הזכויות ויחה"ד בשיעור של 10%, ומאידך זכות זו נתונה לשיקול דעת הוועדה המקומית והיחידות הנוספות יהיו נחותות ("דירות כלואות"), אייחס לתוספת הזכויות הנ"ל הפחתה בשיעור של 50%.

- תחשיב השטח הסחיר למגורים (השטחים במ"ר)

סעיף	מספר יח"ד	עיקרי	ממ"דים	ס"ה	מקדם אקוו'	ס"ה אקוו'
עיקרי + ממ"ד כולל	736	62,560	8,832	71,392	1.00	71,392.00
דיור מכליל (30%)	221	9,503	2,652	12,155	0.75	9,116.25
ס"ה - ללא דיור מכליל	515	53,057	6,180	59,237	1.00	59,237.00
ס"ה שטח אקוו' כולל דיור מכליל						68,353.25
פוטנציאל תוספת 10% זכויות	74		10%	6,835.33	0.5	3,417.66
ס"ה זכויות למגורים לתחשיב השווי						**71,770.91**

הערה – פוטנציאל לתוספת 10% זכויות יוחס לשטח האקוו', כולל דיור מכליל, בהנחה ששיעור הדיור המכליל יישמר גם בעת תוספת הזכויות.

- **<u>זכויות הבניה לתעסוקה</u>**

שמאית המשיבה הביאה בחשבון זכויות לתעסוקה בשטח סחיר של 6,322 מ"ר, המהווה את השטח העיקרי (5,057 מ"ר), בתוספת העמסה של 25%, המהווים במקרה הנדון את כלל שטחי השירות העיליים המוקנים בשימוש זה. מנגד, שמאי המבקש קבע העמסה בשיעור של 20%, כך שהשטח הסחיר נקבע על ידו בהיקף של 6,068 מ"ר.

נוכח מאפייני הבינוי המתוכנן לתעסוקה כעולה ממסמכי התכנית ובין היתר מנספחי הבינוי, הכולל שתי קומות תעסוקה במסגרת "פלטה" בת 4 קומות, עליה יוקמו שני מגדלי מגורים, אני מקבל את השטח הסחיר למשרדים המהווה את השטח לשיווק, כפי שנקבע בשומת המשיבה, המשקף "העמסה" בשיעור של 25% שטח שירות על עיקרי, המקובלת במשרדים בבניה מודרנית.

[16] (736+74)/142
[17] 736/142

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

- **<u>זכויות הבניה למסחר</u>**

אין מחלוקת בין הצדדים בדבר היקף השטחים הסחירים למסחר, שכן שניהם הביאו בחשבון את כלל השטח העיקרי (5,057 מ"ר) בתוספת "העמסה" בשיעור של 20% על השטח העיקרי (1011.4 מ"ר)[18].

הבינוי המתוכנן כולל שתי קומות תחתונות למסחר במסגרת "פלטה" בת 4 קומות, אשר עליה יוקמו שני מגדלי מגורים. לאור הנ"ל ובהתחשב בשטח המסחרי המתמצה בכ – 6,000 מ"ר, הרי שמתוכנן מתחם מסחרי מודרני בן שתי קומות, אשר יכיל עשרות חנויות. לפיכך שיעור "העמסה" שהובא בחשבון ע"י הצדדים הינו בגדר הסביר כך שקיבלתי את הסכמתם.

- **<u>דחייה למימוש/מושע</u>**

שמאית המשיבה קבעה דחייה למימוש של 10 שנים בשיעור היוון שנתי של 6%, קרי במקדם 0.558. מנגד קבע שמאי המבקש דחייה למימוש של 15 שנים בשיעור היוון שנתי של 7%, קרי במקדם 0.3624.

כאמור, השמאית הציגה דוגמאות ממתחם ההסתדרות הסמוך בו אושרו תכניות בתקופה של 5 שנים ומטה, לגבי מתחמים הכוללים מספר רב של יחידות דיור. כן טענה השמאית בדבר קידום מתחם העין הכלול בתכנית הנדונה, הסמוך מצפון למתחם הנדון. מנגד טען שמאי המבקש לגבי מורכבות התכנית והקושי במימוש פינוי בינוי למתחם שלם.

תא שטח 601 הכולל את מושא השומה, סווג להתחדשות עירונית במסלול של פינוי בינוי בלבד, בו נקבע כי הוצאת היתר בניה תתאפשר רק לאחר אישור תכנית <u>מפורטת לכל תא השטח</u>, אשר תכלול הוראות לעריכת <u>איחוד וחלוקה למתחם</u>.

תא שטח 601, המשתרע על שטח של כ – 17 ד', כולל 27 חלקות מקור בהן בניני מגורים בני 2-4 קומות, בבניה רוויה, הכוללים יחדיו מאות יחידות דיור. נוכח כמות החלקות ומספר בעלי הזכויות במתחם, וההוראה בתכנית המחייבת עריכת תכנית מפורטת למתחם כולו, הרי שהליך התארגנות של כלל הבעלים במתחם לצורך אישורה של תכנית מפורטת, הינו מלכתחילה ארוך ומורכב.

יתרה מכך, התכנית המפורטת אמורה לכלול איחוד וחלוקה מחדש, במסגרתו ייקבעו מגרשי בניה/בניינים, בהם יוקצו לבעלי הזכויות במתחם, דירות התמורה החדשות. הליך זה של הקצאת הזכויות במגרשים/בניינים המתוכננים, הינו ע"פ רוב ממושך ורצוף במחלוקות והתנגדויות מצד בעלי זכויות שאינם מסכימים לתמורה בגין דירותיהם הישנות.

לא למותר לציין, כי בהתאם לס' 122 לפרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה, ניתן לערוך איחוד וחלוקה שלא בהסכמת הבעלים, אשר במסגרתו ייערך לוח הקצאה ואיזון אשר בין היתר ובהתאם להוראות החוק, ישמור על שוויו היחסי של כל אחד מבעלי הזכויות במתחם, כך שבאופן זה ניתן יהיה לקצר את משך הכנת התכנית המפורטת, שכן לא תידרש מלכתחילה הסכמה של כלל בעלי הזכויות בקשר להקצאות.

יחד עם זאת, והגם שעם אישור התכנית המפורטת ניתן לכאורה להניח כי עיקרי המחלוקות בין בעלי הזכויות הוסדרו, הרי שלאחר אישור ההקצאות יתקבלו מספר מגרשים/בניינים בבעלות משותפת (מושע), כך שמימוש הבניה במגרשים אלה עשוי גם הוא להתעכב בשל הצורך בהסכמת כלל בעלי הזכויות

[18] קיים הפרש של 0.6 מ"ר בין הצדדים וזאת נוכח הפרשי עיגול.

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

ובחתימתם על הבקשה להיתר הבניה. כאמור, ככל שהאיחוד והחלוקה יתבצעו ללא הסכמת בעלים, אין כל ספק שמימוש הבניה ייתקל בהתנגדויות מצד אלה הסבורים כי לא קיבלו תמורה ראויה במסגרת ההקצאה.

זאת ועוד, נוכח כמות יחידות הדיור בתא שטח 601, אשר יחד עם תוספת הזכויות שניתן לממש במתחם, מסתכמת לכדי כ – 800 יח"ד, יש להניח שהתכנית המפורטת תקבע שלביות, בין היתר על בסיס הפיתוח בסביבה והתקדמות הבניה במגרשים הציבוריים. לפיכך, הרי שגם רכיב זה עשוי לעכב את מימוש הבניה במצב החדש.

אוסיף, כי בס' 6.6 (4) להוראות התכנית החדשה, הכולל הוראות בדבר הסדרת החניה, נקבע לגבי החניה במתחמי הפינוי בינוי (מגרשים 603-601), כי החניה תהיה תת קרקעית והיא תהווה חניון ציבורי כהגדרתו בתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) התשמ"ג 1983, וכי הכניסות לחניה יהיו משותפות לכל המגרשים במתחם, לרבות זיקת הנאה משותפת בתת הקרקע. מהנדס העיר יהיה רשאי להורת על פיצול חניונים בין המגרשים או חלקם, בהתאם לשלבי הבניין.

משמעות ההוראה כי החניון יהיה ציבורי בהתאם להגדרת חניון ציבורי בתקנות התכנון והבניה, היא כי לא ניתן יהיה להצמיד מקומות חניה למשתמשים מסוימים. כמו כן, ההוראה בדבר הקמת כניסות משותפות לכל המגרשים במתחם, תיאלץ תכנון וביצוע של חניון מרכזי אשר הקמתו תהא בהינף אחד, מה שכרוך בדחייה ניכרת להתארגנות, שכן יש לבצע את הבניה ע"י כלל בעלי המגרשים במתואם. לחילופין ייתכן והבניה של המרתף תבוצע במפוצל, אם כי הנ"ל כרוך בגידול בעלויות הבניה בשל הצורך בחיבור המרתפים בשלב מאוחר. כך או כך, האיסור על הצמדת חניה (בעבור אלה להם קיימת חניה במצב הקודם), וכן הצורך בתכנון המרתף במשותף, יש בהם כדי לעכב את הבניה במתחמי הפינוי בינוי הנ"ל.

ביחס לקידום "מתחם העין" (מגרשים 719-701 בתכנית החדשה), אליו התייחסה שמאית המשיבה ואף הציגה כתבה בעניין מעיתון גלובוס, כדוגמא למימוש המואץ בסביבה ואף בתחום התכנית הנדונה, סבורני כי לא ניתן להקיש מקידום מתחם זה ביחס למתחם 601 שבענייננו ואסביר. ראשית – המדובר במתחם בשטח של כ – 10 ד' המחולק בתכנית ל-19 מגרשים מוגדרים נפרדים, המסווגים ביעוד מגורים ג', בהם ניתן לממש התחדשות עירונית מגרשית בהתאם לזכויות בניה המוגדרות בתכנית, אם כי בכפוף לפרסום לפי ס' 149 לחוק התכנון והבניה במסגרתו תתבקש החרגת המגרש מהמתחם. חלופה זו לא קיימת במתחם 601 המהווה יחידה תכנונית אחת בשטח של כ – 17 ד'. לפיכך סבורני כי חתימה של בעלי הזכויות עם יזמים כאלה או אחרים, אין בה כדי לסכן את בעלי הזכויות, דהיינו אין מניעה מבחינתם להתארגן ולחתום על הסכמים, שכן מונח כי בהסכמים אלה תהא התחייבות ללוחות זמנים מזורזים ותמורות אשר יהיו עדיפות במידת מה על אלה המתקבלות בהתחדשות מגרשית (שכן לולא כן יעדיפו בעלי הזכויות התחדשות מגרשית), ואשר אי עמידה בהם תאפשר לבעלי הזכויות לסגת מההסכמים ולממש את זכותם להתחדשות מגרשית.

שנית – בהתייחס לכך שהתכנית מאפשרת לממש במתחם העין פינוי בינוי מתחמי, דומה לזה שנקבע במגרשים 603-601, הרי שהתכנית קובעת כי מתחם זה יכיל 660 יח"ד לצד מסחר ותעסוקה, אולם <u>ללא פירוט זכויות הבניה לשימושים אלה</u>, אלא קובעת כי אלה יעוגנו בתכנית מפורטת עתידית. להבנתי, ההותרה של קביעת הזכויות לשלב התכנית המפורטת, תאפשר ליזמים במתחם העין לגבש תכנית מתאימה ועדיפה ביחס לתכנון שאושר לגבי מתחם 601, שכן אני מניח שהיא תלווה בבחינה כלכלית שתיערך על ידם ביחס להיקף הבניה הנדרש נוכח התמורות אותם עליהם להעביר לבעלי הזכויות. יובהר, כי קידום התכנית יבוצע על רקע ההסכמים עם בעלי הזכויות כאמור, במובחן מהתכנון החל לגבי תא שטח 601, אשר למיטב ידיעתי ומהמידע שבפני, לא לווה בתחשיב כלכלי, ולא נערך על רקע מידע ביחס לתמורות שיש להקצות לבעלי הזכויות.

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

לאור האמור ובהתחשב במאפייני המקרה הנדון, איני סבור כי על רקע הטענות שהעלו הצדדים המפורטות לעיל, עלי לסטות מתקופת הדחייה כפי שנקבעה על ידי בהכרעותיי הקודמות במתחם, של 12 שנים. כן איני סבור כי יש להביא בחשבון שיעור היוון שנתי גבוה מ – 6%, שכן תקופת הדחייה במקרה הנדון מבטאת בין היתר, את הסיכון ואי הוודאות, ואין לבטאו בנוסף גם בהעלאת שיעור ההיוון.

יחד עם זאת וכפי שציינתי לעיל 12.2 (ובהכרעותיי הקודמות), מובא בחשבון כי בעת אישור תכנית מפורטת הכוללת איחוד וחלוקה, תקום חבות בהיטל השבחה בגין אישורה. בהתאם לשומות הצדדים ולמיטב הבנתי, רכיב זה לא הובא בחשבון על ידם. יובהר, כי מקדם ההפחתה המובא בחשבון בתחשיב השווי במצב החדש במודל היחסי, מבטא את הדחייה והסיכון באישור תכנית מפורטת, וכן את היטל ההשבחה הצפוי.

- **<u>הפחתה להיקף</u>**

שמאי המבקש יישם הפחתה להיקף בשיעור של 10%. שמאית המשיבה לא הביאה בחשבון הפחתה להיקף. בעניין זה יוער כי בשומותיה הקודמות במתחם, יישמה השמאית הפחתה להיקף בשיעור של 5%, אותה בחרה להשמיט בשומתה דכאן.

נוכח היקף זכויות הבניה המתמצות בכ – 85,000 מ"ר אקוו', תובא בחשבון הפחתה להיקף בשיעור של 5%, כפי שהובאה על ידי בהכרעותיי הקודמות במתחם.

- **<u>חלק יחסי המיוחס לחלקה 190</u>**

אין מחלוקת בין הצדדים בדבר החלק היחסי המיוחס לחלקה 190 שבנדון, בשיעור של 2.96%, המבטא הלכה למעשה את השווי היחסי של חלקה זו, מתוך סך השווי הכולל במצב החדש.

כמפורט לעיל, שמאית המשיבה ערכה תחשיב של החלק היחסי של כל אחת מהחלקות הכלולות בתא שטח 601, המתבסס על זכויות הבניה המוקנות בכל אחת מהחלקות במצב הקודם, ערב אישור התכנית החדשה.

כאמור לעיל לגבי אופן חישוב השווי במצב החדש, סבורני כי לאור מאפייני התכנית, תחשיב השווי במצב החדש המתבסס בין היתר על חישוב החלק היחסי מכלל התכנית, הינו ראוי ומתאים במקרה הנדון, אם כי מיוחס לו משקל מופחת.

בחנתי את התחשיב שערכה שמאית המשיבה, בין היתר תוך בחינת שטחי החלקות במתחם הנדון באתר ההנדסי של עיריית גבעתיים וכן באתר גובמאפ, ומצאתי את שטחי החלקות הרשומים כפי שהובאו בחשבון נכונים, פרט לשטח חלקה 185 בגוש 6154 שהנו 525 מ"ר (ולא 520 מ"ר). כמו כן ובהתחשב בתכנון התקף ערב התכנית החדשה, המעוגן בין היתר בתכנית המתאר ג/53 ובהפקעות לדרכים שסומנו בה, לא מצאתי לנכון להפחית את השטחים שצוינו ע"י שמאית המשיבה כ"הפקעה". יחד עם זאת, מצאתי כי השטחים הרשומים של חלקות 811 בגוש 6150, וחלקות 695 ו – 837 בגוש 6154, כוללים רצועות אשר סומנו להפקעה בתכנית גב/53 (הרחבת דרך השלום). לאור הנ"ל, שטחים אלה (כפי שנמדדו באופן גרפי ע"י הח"מ) הופחתו מהשטחים הרשומים של החלקות הנ"ל.

כאמור, שמאית המשיבה טענה במעמד הדיון ביחס לתחשיב היחסי שנערך ע"י הח"מ בהכרעות הקודמות במתחם. בעניין זה נטען כי שטחי החלקות הכלולות במתחם כפי שהביאה בחשבון, נבחנו על ידה יחד עם מנהל מחלקת הרישוי. יחד עם זאת, לא הוצגו בפני נתונים קונקרטיים הסותרים את השטחים שהובאו בחשבון בהכרעותיי הקודמות ואף לא נטענו טענות המתייחסות באופן פרטני לחלקות בהן לעמדת שמאית המשיבה חלה טעות בשטח. בעניין זה אבהיר כי התחשיב שנערך ע"י הח"מ נערך ע"פ המידע הקיים באתר המשיבה ועל בסיס תכניות בנין עיר שאושרו בעבר במתחם הנדון.

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

למיטב הבנתי, שמאית המשיבה הלינה ביחס לשטח החלקות המצויות לאורך דרך השלום (חלקה 811 בגוש 6150, וחלקות 695 ו – 837 בגוש 6154). אבהיר כי ביחס לחלקות אלה וכפי שפורט בהערכותיי הקודמות, ההפקעה נבחנה הן על בסיס השטחים הרשומים בספרי המקרקעין, הן על בסיס תשריט תכנית ג/53 והן על בסיס קומפילציה של תשריט התכנית ע"ג תצ"א של סביבת הנכס (באתר גובמאפ), כך שלא ברורה טענת שמאית המשיבה בעניין זה.

כן בחנתי את זכויות הבניה כפי שצוינו ע"י שמאית המשיבה. ע"פ בדיקתי, כל החלקות המצויות בתא שטח 601 הינן במצב הקודם ביעוד מגורים ג', עם זכויות לשטח עיקרי בשיעור של 179% למגורים ב – 4 קומות מעל עמודים. אציין כי לא מצאתי בתכניות החלות בחלקות שבנדון במצב הקודם, הוראה בדבר כך שבחלקות הכוללות חזית מסחרית, יותרו זכויות נוספות בשיעור של 35%. יחד עם זאת ונוכח ההוראה בתכנית המתאר ג/53, המתירה בניה בקומת העמודים המפולשת בשיעור של 65% משטח הרצפה בקומה, ולאור זאת שכפי שנצפה בעת הסיור בסביבה, בחלקות בהן סומנה חזית מסחרית בתכנת ג/53, קיימים בקומת הקרקע שימושי מסחר, יוחסו לחלקות אשר יעודן מגורים ג' עם חזית מסחרית, זכויות למסחר בקומת הקרקע בהתאם לשיעור זה. יצוין, כי נוכח ערכי השווי למסחר וערכי השווי למגורים, קיבלתי ביחס למצב הקודם, כי המדובר בערכי שווי קרקע דומים, כך שלכלל הזכויות במצב הקודם יוחס שווי בסיס דומה.

להלן תחשיב החלק היחסי כפי שנערך ע"י הח"מ:

חלקה בגוש 6154	שטח רשום (מ"ר)	הפקעה מתכנית ג/53 (מ"ר)	שטח נטו (מ"ר)	יעוד	זכויות הבניה	שנת הקמה	שטח בניה עיקרי (מ"ר)	שווי באחוזים
184	758		758.00	ג' + ח' מסחרית	208%	1951	1,577.3	5.78%
185	525		525.00	ג'	179%	1957	939.8	3.44%
186	493		493.00	ג'	179%	1979	882.5	3.23%
187	650		650.00	ג'	179%	1987	1,163.5	4.26%
188	647		647.00	ג'	179%	1955	1,158.1	4.24%
189	652		652.00	ג'	179%	1972	1,167.1	4.28%
190	**451**		**451.00**	**ג'**	**179%**	**1958**	**807.3**	**2.96%**
191	451		451.00	ג'	179%	1979	807.3	2.96%
192	451		451.00	ג'	179%	1963	807.3	2.96%
193	559		559.00	ג'	179%	1965	1,000.6	3.67%
194	597		597.00	ג'	179%	1957	1,068.6	3.91%
197	430		430.00	ג'	179%	1957	769.7	2.82%
865	471		471.00	ג'	179%	1972	843.1	3.09%
879	514		514.00	ג'	179%	1974	920.1	3.37%
856	1229		1,229.00	ג' + ח' מסחרית	208%	1969	2,557.4	9.37%
695	721	100	621.00	ג'	179%	1969	1,111.6	4.07%
837	823	20	803.00	ג'	179%	1969	1,437.4	5.27%
777	582		582.00	ג'	179%	1960	1,041.8	3.82%
174	649		649.00	ג'	179%	1960	1,161.7	4.26%
175	412		412.00	ג'	179%	1958	737.5	2.70%
176	814		814.00	ג'	179%	1958	1,457.1	5.34%
177	450		450.00	ג'	179%	1957	805.5	2.95%
178	514		514.00	ג'	179%	1986	920.1	3.37%
454	315		315.00	ג'	179%	1983	563.9	2.07%
455	316		316.00	ג'	179%	1988	565.6	2.07%
180	441		441.00	ג'	179%	1979	789.4	2.89%
6150/811	246	133	113.00	ג' + ח' מסחרית	208%	1969	235.1	0.86%
סה"כ							**27,296.2**	100.00%

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

יוער, כי החלק היחסי של חלקה 190, כפי שחושב לעיל ע"י הח"מ, בשיעור של **2.96%**, דומה לזה שנקבע בשומות הצדדים.

- **<u>חלק יחסי המיוחס למושא השומה</u>**

שני הצדדים ייחסו למושא השומה חלק יחסי בהתאם לחלק ברכוש המשותף. בעניין זה קיבלתי את עמדות הצדדים.

- **<u>שווי בשימוש בתקופת הביניים</u>**

שמאית המשיבה הביאה בחשבון את שווי השימוש בנכס מושא השומה, לתקופה של 10 שנים, וזאת בהתאמה לתקופת הדחייה למימוש/מושע שיישמה, אשר מבטאת כאמור לעמדתה, את התקופה עד לאישור תכנית מפורטת ואת שלבי מימוש המתחם, כפי שייקבעו בה. שמאי המבקש לא הביא בחשבון הכנסות בתקופת הביניים, ואף לא התייחס לרכיב זה במעמד הדיון.

ראשית ומההיבט העקרוני, אני סבור שיש להביא בחשבון את תרומת המבנה הקיים עד למועד אישור תכנית מפורטת, שכן בתקופת הביניים קיימת לבעלי הזכויות האפשרות להמשך השימוש במבנה עד להריסתו, בין אם למגוריהם ובין אם להשכירם לצד ג', ובכך ליהנות מפירות נוספים פרט לשוויה הדחוי של הקרקע.

בחנתי את תחשיב השווי בתקופת הדחייה, כפי שערכה שמאית המשיבה על בסיס דמי שכירות/שימוש ראויים בסך של 5,000 ₪/לחודש, ושיעור היוון שנתי של 4%, ומצאתי אותו סביר בהתחשב במאפייני מושא השומה.

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

12.3. שווי מגורים

שמאית המשיבה

- מצב חדש

השמאית אמדה את השווי במצב החדש, לנכס במצבו, לפי שווי בסיסי של 42,000 ₪/מ"ר בנוי. בנספח לשומתה פירטה השמאית 3 עסקאות לדירות מגורים במבנים ותיקים במתחם 601, לאחר אישור התכנית החדשה, כדלקמן:

- הסכם מכר מיום 21.1.2024, לגבי דירה בגו"ח 6154/777/1, בדרך השלום 33. שטח ארנונה – 67 מ"ר. התמורה – 2,820,000 ₪. המבנה הוקם בתחילת שנות ה - 50 של המאה הקודמת. העסקה משקפת תמורה של 42,000 ₪/מ"ר בנוי.
- הסכם מכר מיום 10.1.2024, לגבי דירה בגו"ח 6154/185/15, ברח' רמב"ם 4. שטח ארנונה – 59.76 מ"ר. התמורה – 2,460,000 ₪. המבנה הוקם בשנת 1957. העסקה משקפת תמורה של 41,165 ₪/מ"ר בנוי.
- הסכם מכר מיום 28.11.2023, לגבי דירה בגו"ח 6154/184, ברח' רמב"ם 2. שטח - 45 מ"ר. התמורה 1,925,000 ₪. המבנה הוקם בשנת 1950. העסקה משקפת תמורה של 42,700 ₪/מ"ר בנוי.

כן הביאה השמאית בחשבון את עסקת המכר בנכס הנדון בתמורה לסך של 2,500,000 ₪.

כאמור בס' 12.2, השמאית אמדה את השווי במצב החדש ע"פ הנתונים לעיל. יחד עם זאת, השמאית הציגה תחשיב ע"פ שווי יחסי (אותו כאמור לא שקללה בהערכת השווי), בו התבססה על שווי קרקע למגורים בסך של 18,000 ₪/מר"מ. להלן פירוט נתוני ההשוואה אשר על בסיסם קבעה שווי זה:

עסקאות לדירות מגורים בבניה חדשה, מתוך מערכת מידע נדל"ן – רשות המיסים, מהן חילצה את שווי הקרקע. להלן העסקאות ותחשיב החילוץ כפי שהוצגו:

עסקאות בדירות מגורים חדשות

מועד	גוש	חלקה	כתובת	שטח (מ"ר)	קומה	מס' חד'	שנת בניה	תמורה	תמורה למ"ר
31/05/2022	6154	504	רחל 15	73	4	3	2024	₪3,000,000	₪41,096
11/05/2022	6154	504	רחל 15	77	5	3	2024	₪3,145,000	₪40,844
20/09/2022	6160	551	ז'בוטינסקי 6	73	6	3	2023	₪3,150,000	₪43,151
18/05/2022	6160	605	המרי 58	113	4	5	2022	₪5,235,995	₪46,336
01/05/2022	6160	605	המרי 58	113	2	5	2022	₪5,555,595	₪49,165
29/05/2022	6160	605	המרי 58	113	3	5	2022	₪4,955,983	₪43,858
11/09/2023	6161	270	גולומב 25	133	4	5	2021	₪5,400,000	₪40,602
01/06/2022	6161	132	המעיין 39	125	1	4	2020	₪4,700,000	₪37,600
04/08/2022	6161	379	המעיין 13	110	4	4	2022	₪4,380,983	₪39,827
17/07/2023	6154	336	אילת 17	104	5	5	2018	₪4,300,000	₪41,346
11/09/2023	6154	336	אילת 17	111	4	5	2018	₪4,250,000	₪38,288
							ממוצע		**₪42,010**

תחשיב חילוץ

שווי בנוי	₪42,000	
בניכוי מע"מ	₪35,897	17%
בניכוי רווח יזם	₪29,915	20%
בניכוי עלות בניה כוללת	₪10,000	
שווי מר"מ	**₪19,914**	

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

- <u>מצב קודם</u>

השמאית הציגה עסקאות לדירות מגורים בבניה ותיקה, מתוך מערכת מידע נדל"ן – רשות המיסים. להלן העסקאות שהוצגו:

מועד	גוש	חלקה	כתובת	שטח רשום (מ"ר)	שטח ארנונה (מ"ר)	קומה	מס' חד'	שנת בניה	תמורה	תמורה למ"ר
29/08/2021	6154	212	הנגבה 4	65	90	4	3	1970	₪1,950,000	₪21,667
06/08/2021	6154	37	טיבר 37	121	132	1	5	1970	₪3,100,000	₪23,485
06/05/2021	6154	858	הל"ה 42	71	90	2	3	1970	₪2,700,000	₪30,000
24/01/2021	6154	686	הל"ה 54	68	95	1	3	1950	₪2,250,000	₪23,684
11/03/2021	6168	393	קק"ל 29	91	109	3	4	1950	₪2,380,000	₪21,835
07/03/2021	6154	85	הצנחנים 33	52	57	3	2	1950	₪1,450,000	₪25,439
29/04/2021	6154	338	אילת 13	75	83	2	2	1950	₪2,180,000	₪26,265
31/08/2021	6155	462	אלומות 5		51	1	2	1950	₪1,285,000	₪25,196
06/04/2021	6154	838	ל"ה 60	56	78	1	3	1970	₪2,190,000	₪28,077
01/09/2021	6154	278	רמז 9	66	75	1	3	1970	₪2,220,000	₪29,600
									ממוצע	**₪25,525**

לאחר התאמת מועד, ובהתחשב בגיל המבנה הנדון ומצבו, מיקום מושא השומה בקומה א', בבניין ללא מעלית וללא חניה, בשטח הדירה ובנטרול פוטנציאל מהתכנית החדשה, קבעה השמאית שווי של 33,000 ₪/מ"ר בנוי במצב הקודם.

<u>שמאי המבקש</u>

- <u>מצב חדש</u>

השמאי התייחס לנתונים שהוצגו בשומת המשיבה וטען כי בהשמטת 3 העסקאות ברח' המרי 58 המתייחסות לדירות בפרויקט "בוטיק" והינן עסקאות חריגות, ובהפחתת שווי שני מקומות חניה (לפי 250,000 ₪ למקום), מהעסקה ברח' אילת 17, מתקבל ממוצע לאחר ההתאמות הנ"ל, בסך של 40,000 מ"ר בנוי. הנ"ל בחילוץ מע"מ (17%), יזמות (20%) ועלויות הקמה (13,000 ₪/מ"ר), מצביע על יתרה לקרקע בסך של 15,500 ₪/מ"ר מבונה. השמאי התבסס בתחשיב השווי היחסי שערך, על שווי קרקע זה.

- <u>מצב קודם</u>

כאמור, השמאי טען כטענה חלופית, כי ככל ובוחנים את ההשבחה, הרי שיש לעשות זאת בגישת ההשוואה ע"פ עסקאות, ולבחון את השווי לפני ואחרי המועד הקובע.

לצורך כך ועל מנת לאמוד את השווי במצב הקודם, פירט השמאי עסקאות בדירות מגורים "קטנות" בבניינים דומים בסביבת הנכס (שהוקמו לפני 1980), שבוצעו בין 12/2022-6/2023:

גו"ח	יום מכירה	שווי מכירה	שנת בניה	שטח (מ"ר)	מספר חדרים	שווי מ"ר
6154/54/3	26/06/2023	₪2,350,000	1960	54	2	₪43,519
6154/452/3	22/06/2023	₪2,385,000	1950	58	2	₪41,121
6154/503/9	11/06/2023	₪2,200,000	1950	56	2.5	₪39,286
6154/54/2	06/06/2023	₪2,135,000	1950	54	2	₪39,537
6154/45/7	05/06/2023	₪2,100,000	1960	61	3	₪34,426
6154/233/6	18/05/2023	₪2,680,000	1960	52	2	₪51,538
6154/695/15	24/04/2023	₪2,390,000	1950	49	3	₪48,776
6154/718/12	26/01/2023	₪3,220,000	1960	69	4	₪46,667

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

₪72,778	2	27	1950	₪1,965,000	19/01/2023	6154/369/6
₪53,333	2.5	48	1970	₪2,560,000	15/01/2023	6154/90/1
₪40,179	2	56	1960	₪2,250,000	15/01/2023	6154/67
₪43,852	3	61	1950	₪2,675,000	04/01/2023	6154/511/16
₪50,250	3	60	1960	₪3,015,000	04/01/2023	6154/236/5
₪37,167	3	60	1940	₪2,230,000	30/12/2022	6154/641
₪37,143	2.5	70	1960	₪2,600,000	20/12/2022	6154/202/5
₪35,000	2.5	70	1960	₪2,450,000	15/12/2022	6154/710/8
₪44,681	2	47	1950	₪2,100,000	07/12/2022	6154/238/1
₪44,075	ממוצע ללא קיצון					

לעמדת השמאי, השווי הקודם (44,075X57=2,512,000) הוא בגבולות התמורה ששולמה עבור הדירה (2,500,000 ₪). לדבריו, הדירה הוערכה במצב הקודם ע"י שמאית המשיבה בחסר (1,945,000 ₪), וכי שוויה של הדירה שהנה ברמת גמר גבוהה, סביר שיהיה גבוה ביחס לדירות אחרות באזור.

השמאי ציין כי הדירה נרכשה ביום 26.08.19 בסכום של 1,750,000 ₪ ושופצה בסכום של כ- 500,000 ₪, כך שדי בנתון זה יחד עם מועד הרכישה לעומת מועד המכירה, כדי להסיק שאישור התכנית לא הוסיף לשווי הדירה שבנדון.

<u>תגובת שמאית המשיבה</u>

לביסוס עמדתה ביחס לערכי השווי, השמאית הציגה נתוני שווי נוספים כדלקמן:

<u>מצב חדש</u>

- שווי כבנוי – השמאית הציגה עסקאות בדירות מגורים ותיקות במתחם 601, שנערכו לאחר אישור התכנית. להלן ריכוז הנתונים שהוצגו:

מועד העסקה	גוש	חלקה	כתובת	שטח ארנונה (מ"ר)	שנת בניה	מחיר מכירה	מחיר למ"ר
31/01/2024	6154	777/1	דרך השלום 33	67	שנות ה - 50	₪2,820,000	₪42,090
10/01/2024	6154	185/15	רמב"ם 4	59.76	1957	₪2,460,000	₪41,165
28/11/2023	6154	184	רמב"ם 2	45	1950	₪1,925,000	₪42,778
09/09/2024	6154	190/4	רמז 18	58		₪2,500,000	₪43,103
29/07/2024	6154	837/14	דרך השלום 31	80		₪3,000,000	₪37,500
17/07/2024	6154	188/14	אנצ'ו סירני 9	65		₪2,580,000	₪39,692
27/06/2024	6154	455/1	אנצ'ו סירני 6	65		₪2,850,000	₪43,846
15/05/2024	6154	176/10	אנצ'ו סירני 14	49		₪2,425,000	₪43,103
						ממוצע	₪41,660

השמאית ציינה כי לאור העסקה בנכס הנדון ועל בסיס הממוצע המתקבל מהעסקאות, השווי במצב החדש הנו בסך של 42,000 ₪/מ"ר בנוי. נוכח השווי במצב הקודם (33,000 ₪/מ"ר בנוי), מתקבלת השבחה בסך של 9,000 ₪/מ"ר.

- שווי קרקע (מ"ר מבונה) – במצב החדש המדובר במגדלי מגורים, כך שהשווי גבוה יותר בהשוואה למבנים נמוכים. לאור כך הציגה השמאית עסקאות בדירות מגורים במגדל ברח' המאבק 15 גבעתיים, מהן חילצה את שווי הקרקע. להלן העסקאות והניתוח שהוצג:

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

מועד	שטח ברוטו (מ"ר)	קומה	מס' חד'	תמורה	תמורה למ"ר
21/02/2023	75	10	3	₪3,678,833	₪49,051
31/01/2023	75	6	3	₪3,527,433	₪47,032
30/06/2022	75	10	3	₪3,590,000	₪47,867
28/12/2022	75	9	3	₪3,612,033	₪48,160
31/08/2023	75	11	3	₪3,706,833	₪49,424
21/11/2022	75	3	3	₪3,473,483	₪46,313
24/10/2022	169	24	5	₪8,588,850	₪50,822
20/11/2022	75	9	3	₪3,650,333	₪48,671
08/09/2022	81	14	3	₪3,811,833	₪47,060
14/06/2022	81	12	3	₪3,821,833	₪47,183
22/05/2022	75	8	3	₪3,427,950	₪45,706
22/05/2022	81	12	3	₪3,841,833	₪47,430
13/03/2022	171	24	5	₪8,351,908	₪48,842
22/05/2022	75	7	3	₪3,399,900	₪45,332
				ממוצע	**₪47,778**

תחשיב חילוץ

שווי בנוי	₪47,000	
בניכוי מע"מ	₪40,171	17%
בניכוי רווח יזם	₪33,476	20%
בניכוי עלות בניה כוללת	₪11,000	
שווי מר"מ	**₪22,476**	

<u>מצב קודם</u>

- <u>עסקאות נוספות בדירות ותיקות בסביבת הנכס</u> – השמאית הציגה נתונים לגבי עסקאות נוספות משנת 2021, כדלקמן:

מועד העסקה	גוש	חלקה	כתובת	שטח רשום (מ"ר)	שטח ארנונה (מ"ר)	קומה	מס' חדרים	שנת בניה	מחיר מכירה	מחיר למ"ר
29/08/2021	6154	212	הנגבה 4	65	90	4	3	1970	₪1,950,000	₪21,667
06/08/2021	6154	37	טייבר 37	121	132	1	5	1970	₪3,100,000	₪23,485
17/09/2021	6154	187	סירני 7	91	99	2	4	1988	₪2,800,000	₪28,282
22/03/2021	6154	199	רמב"ם 15	84	94	3	4 (חניה)	1989	₪2,700,000	₪28,723
06/05/2021	6154	858	הל"ה 42	71	90	2	3	1970	₪2,700,000	₪30,000
24/01/2021	6154	686	הל"ה 54	68	95	1	3	1950	₪2,250,000	₪23,684
11/03/2021	6168	393	קק"ל 29	91	109	3	4	1950	₪2,380,000	₪21,835
07/03/2021	6154	85	הצנחנים 33	52	57	3	2	1950	₪1,450,000	₪25,439
29/04/2021	6154	338	אילת 13	75	83	2	2	1950	₪2,180,000	₪26,265
31/08/2021	6155	462	אלומות 5		51	1	2	1950	₪1,285,000	₪25,196
06/04/2021	6154	838	ל"ה 60	56	78	1	3	1970	₪2,190,000	₪28,077
01/09/2021	6154	278	רמז 9	66	75	1	3	1970	₪2,220,000	₪29,600
									ממוצע	₪26,021

יוער כי 12 העסקאות שהוצגו בתגובת המשיבה המפורטות בטבלה לעיל, הנן למעשה העסקאות שהוצגו בשומתה, אם כי בתוספת שתי עסקאות (ברח' סירני 7 – גו"ח 6154/187 וברח' רמב"ם 15 – גו"ח 6154/199). בחינת העסקאות מעלה כי 3 מהן נחתמו לאחר מועד הפקדת התכנית החדשה.

השמאית ציינה כי בהתאמה לנכס הנדון, שטחו, מאפייניו, הבינוי הוותיק משנות החמישים ובהתאמה למועד הקובע, השווי שחושב בשומתה בסך של 33,000 ₪ ללא פוטנציאל, הינו גבוה ובוודאי שאין לקבוע שווי גבוה יותר. כן לעמדתה, צריכה להיות הלימה בין שווי הקרקע במצב החדש שנקבע בסך של 18,000 ₪, לשווי הבינוי הוותיק. לדבריה, ע"פ שווי הקרקע בתוספת עלות בנייה שחוקה, רווח יזם שחוק מאוד ומע"מ, מתקבל לכל היותר שווי בגבולות 30,000 ₪/מ"ר.

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

- <u>נתונים משומות מכרעות</u>

שומה מכרעת של אורית גלן בגו"ח 6154/865/1, בה קבעה השמאית שווי של 30,000 ₪ למ"ר בנוי המגלם חניה צמודה, בדירה בשטח של 97 מ"ר. הוצג תגזיר מהשומה הכולל את נתוני ההשוואה עליהם הסתמכה השמאית.

שומה מכרעת של אלי כהן בגו"ח 6154/777/7, בה קבע השמאי שווי של 34,000 ₪ למ"ר בנוי בדירה בשטח של 70 מ"ר (ללא חניה וללא מעלית). הוצג תגזיר מהשומה הכולל את נתוני ההשוואה עליהם הסתמך השמאי.

שומה מכרעת של אורית גלן בגו"ח 6154/455/1, בה קבעה השמאית שווי של 33,000 ₪ למ"ר בנוי בדירה בשטח של 64 מ"ר.

- <u>עסקאות בשומת המבקש</u> – לעניין העסקאות שהוצגו ע"י שמאי המבקשים מסוף שנת 2022 ושנת 2023, לגבי השווי במצב הקודם, טענה השמאית כי הן מעידות על השווי במצב החדש, שכן הן נערכו לאחר הפקדת התכנית החדשה (ביום 31.8.2021). בנוסף טענה כי הניתוח שנערך שגוי. השמאית הציגה דוגמאות לשגיאות כגון העסקה בגו"ח 6154/54/3 שבוצעה בסמוך למועד הקובע והתמורה בה הנה בסך של 2,035,000 ₪ ולא 2,350,000 ₪, החלקה אינה במתחם להתחדשות עירונית ואינה רלוונטית. העסקה השנייה בגו"ח 6154/452 ברחוב הל"ה 36 אינה בתחום התכנית החדשה. כמו כן, מדובר בבניין קטן בן 2 קומות עם זכויות בנייה גבוהות בשיעור של 137% + 10% מרתף ושתי קומות נוספות (+ פוטנציאל תמ"א 38) ולכן אינה רלוונטית.

- <u>עסקאות משומת הח"מ לגבי תת"ח 15 בגו"ח 6154/176 רח' אנצ' סירני 14 (להלן "**שומת סירני**")</u> – הגם ששמאי המבקש לא התבסס על נתונים משומת הח"מ במתחם בו מצוי מושא השומה (שומה מכרעת של הח"מ במינוי 1704-2024), שמאית המשיבה התייחסה לעסקאות שפורטו בשומת סירני (כמו גם בשאר הכרעותיי במתחם), וטענה שהניתוח שבוצע ע"י הח"מ שגוי בשל שטח הדירות שהובא בחשבון. להלן פירוט התייחסותה:
  - רח' אילת 13 - עסקה מיום 29.4.2021. העסקה נותחה לפי שטח רשום של 75 מ"ר למרות שבשומת שמאית המשיבה בהליך בשומת סירני (בו ייצגה את המשיבה השמאית דכאן), צוין שהשטח הוא 85 מ"ר ברוטו.
  - רח' יד מרדכי 11 – השווי חושב לפי שטח רשום ולא שטח ארנונה.
  - רח' הנגבה 4 – בשומת המשיבה בעניין אנצ'ו סירני צוינה עסקה מיום 29/8/21 לגבי דירה בשטח ארנונה של 90 מ"ר, לפיה התקבל מחיר של 21,666 ₪, אולם בשומת הח"מ לא הייתה התייחסות לעסקה זו.
  - רח' רמז 14 מיום 10/2/2021 – העסקה צוינה ונותחה לפי שטח נטו ולפיכך הניתוח שגוי.
  - רח' רמז 12 מיום 11/4/2021 – העסקה צוינה בשטח נטו ולפיכך הניתוח שגוי, שכן השטח ברוטו גבוה באופן ניכר.
  - רח' רמז 18 מיום 16/4/2021 – העסקה צוינה בשטח נטו.
  - רח' רמב"ם 4 מיום 20/4/2021 - השטח הרשום 63 מ"ר והניתוח בוצע לפי שטח של 62 מ"ר ולפיכך הניתוח שגוי.
  - רח' סירני 34 מיום 26/5/2021 - העסקה צוינה בשטח נטו.

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

- רח' יד מרדכי 6 מיום 8/8/2021 - העסקה צוינה בשטח נטו.
- רח' סנש 14 מיום 21/6/2021 – העסקה צוינה בשטח נטו.
- רח' רמב"ם 41 מיום 4/7/2021 – העסקה נותחה לפי שטח נטו.
- רח' הצנחנים 2 מיום7/7/2021 – העסקה נותחה בשטח נטו.

לעמדת השמאית, יש לבדוק כל עסקה בהתאם לשטח ברוטו עפ"י היתר הבנייה כפי שחושב לשטח הדירה מושא השומה, שכן לא יתכן להשוות שטח רשום עם שטח ברוטו. לדוגמא ציינה השמאית כי בחלקה 176 בגוש 6154, שטח ברוטו כולל מרפסות הינו 70 מ"ר לעומת שטח רשום של 49 מ"ר, קרי שטח גדול בכ-43% גדול יותר.

בהערת אגב, למרות עמדתה של השמאית כאמור לעיל, לא הוצגה על ידה בחינה של נתוני ההשוואה ע"פ היתרי הבניה (כפי שטענה שיש לערוך).

<u>תגובת שמאי המבקש – במעמד הדיון</u>

- עסקאות השוואה במצב הקודם בשומת המבקש – ביחס לטענת שמאית המשיבה שיש להתייחס בעסקאות ההשוואה למועד ערב הפקדת התוכנית, בשנת 2021, ולא מעבר לו, טען שמאי המבקש כי דווקא בשל עליית השווי בשנת 2022 בשוק, שהגיעה לשיא בסביבות חודש 12/2022, אי אפשר לייחס את כל ההתייקרות לתוכנית שהופקדה בשנת 2021 מכוח ס' 23 לתמ"א. התכנית אינה עומדת לבד, היא תוכנית שנוצרה בגלל התמ"א וכל הפוטנציאל שלה כבר היה באזור הזה.
- נתוני ההשוואה במצב הקודם שהוצגו בתגובת המשיבה מתוך שומה מכרעת של אורית גלן – ניתן לראות שהממוצע של השטחים בעסקאות שהובאו הוא כ- 100 מ"ר, לגביו נקבע שווי של כ – 30,000 ₪ מ"ר בנוי. במקרה הנדון הדירה בשטח של כ- 57 מ"ר והיא גם בקומה נמוכה. לכן השווי הנ"ל אינו בר השוואה.

<u>תגובת שמאית המשיבה – במעמד הדיון</u>

- עסקאות משכונת רמב"ם שהוצגו בשומת המבקש במצב הקודם – העסקאות הן ממועדים אחרי הפקדת התוכנית ולכן אינן רלוונטיות. יש להביא בחשבון עסקאות לפני הפקדת התוכנית, ולבצע התאמה למועד הקובע. כמו כן, יש להביא בחשבון את השטחים ברוטו, שכן יש לעיתים פערים של 50% בין השטח הרשום לשטח ברוטו שבהיתר הבנייה. ככל שהשווי של הדירה במצב הקודם מחושב ע"פ שטח ברוטו, יש לחשב את השווי בעסקאות ההשוואה על שטח ברוטו ולא שטח רשום.

השמאית ציינה כי לצורך כך צריך לאתר את הדירה, לראות היכן היא ממוקמת בבניין לפי תשריט בית משותף אם צריך, ולהוציא את השטחים ברוטו מהיתר הבניה. השמאית הוסיפה כי בעסקאות שנותחו בשומת הח"מ אליה הפנתה (שומת סירני), עסקאות רבות נותחו ע"פ שטח רשום, ולכן התוצאה שהתקבלה הייתה לא סבירה.

- בינוי במצב החדש – יש להביא בחשבון שתוכנית יוצרת בינוי של מגדלים. השווי שהתקבל הוא בגבולות 47 אלף ש"ח למ"ר בנוי, בהתאם לעסקאות של דירות חדשות במתחם ההסתדרות. אם מגיעים לממוצע של 47,000 ₪/מ"ר במבנים בני 45 קומות, הרי שגם אם עלות הבנייה 13 אש"ח, מגיעים לשווי קרקע של 20,000 ₪/מ"ר, אבל לא 18,000 ₪.

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

<u>הכרעה</u>

- **<u>מצב חדש</u>**

בהתאם למסמכי התכנית החדשה וכפי שמפורט לעיל, תא שטח 601 מתוכנן להכיל שני מגדלי מגורים לצד 6 בניינים בבנייה מרקמית בני עד 10 קומות. כמו כן וכמפורט בס' 12.2 לעיל, השווי במצב החדש יוערך תוך שקלול השווי המתקבל בגישת ההשוואה ע"פ העסקה בנכס הנדון ועסקאות שבוצעו בתא שטח 601 לאחר המועד הקובע, ובשקלול השווי המתקבל ע"פ אומדן החלק היחסי. להלן התייחסותי לרכיבים אלה:

<u>עסקה בנכס</u> – הנכס נמכר ביום 9.9.2024 בתמורה לסך של 2,500,000 ₪.

בהתאם למועד הקובע בעניינו (15.7.2023), ובהתאמת מועד לפי שיעור של 3.44% (בהתאם למחשבון מדד ומחירים ממוצעים משוק הדירות – באתר הלמ"ס[19]), מתקבלת תמורה מתואמת מועד בסך של כ – 2,416,000 ₪ במועד הקובע.

כאמור, מושא השומה נרכש ע"י המבקש ביום 26.8.2019, כשנתיים טרם הפרסום בדבר הפקדת התכנית החדשה (22.8.2021). ע"פ בדיקתי באתר מידע נדל"ן – רשות המיסים, התמורה שדווחה הייתה בסך של 1,750,000 ₪.

בחנתי את מחיר הרכישה ביחס לתמורה. בהתאם למחשבון מדד ומחירים ממוצעים משוק הדירות – באתר הלמ"ס, התמורה הנ"ל מתואמת מועד הינה בסך של כ – 2,399,000 ₪ למועד הקובע. השוואת ערך זה לתמורה המתואמת בעסקה מיום 9.9.2024, מעלה תוספת שווי של כ – 17,000 ₪ ע"פ העסקאות בנכס מושא השומה. כאמור, אין חולק כי המדובר בנכס אשר עבר שיפוץ יסודי ע"י המבקש.

מכאן כי ע"פ העסקאות בנכס עצמו, התמורה במכר עילת המימוש הנוכחי, אינה מצביעה על השבחה מובהקת בנכס כתוצאה מאישור התכנית.

אוסיף בעניין זה ובהקשר של השימוש בתחשיב היחסי לגביו הרחבתי בס' 12.2 לעיל, כי האמור לעיל בדבר מחיר הרכישה לעומת מחיר המכירה, דווקא מחדד את נחיצותו של המודל התחשיבי בעת אומדן השווי במצב החדש במקרה הנדון, הממתן את השווי המתקבל במצב החדש.

<u>שווי בנוי – עסקאות לאחר המועד הקובע</u>

בחנתי את העסקאות שהוצגו בשומת המשיבה לגבי דירות בתא שטח 601, אשר נמכרו לאחר אישור התכנית החדשה. להלן פירוט הנתונים[20]. יוער, כי שמאי המבקש לא הציג עסקאות לאחר המועד הקובע, פרט לעסקה בנכס מושא השומה:

- עסקה מיום 29.7.2024, לגבי תת חלקה 14, חלקה 837 בגוש 6154, בדרך השלום 31. הדירה בקומה 4 בת 3 חדרים. שטח מדווח ארנונה – 80 מ"ר; שטח רשום 60 מ"ר. התמורה – 3,000,000 ₪[21] (עסקה זו צוינה בשומה ובתגובת המשיבה).

[19] לא נמצא באתר הלמ"ס לוח 2.3 הכולל את השינוי במחירי הדירות במחוז מרכז, המתייחס לחודש 9/2024 בו בוצעה העסקה בנכס הנדון.
[20] הנתונים המפורטים הם אלה שנבחנו גם בהכרעותיי הקודמות במתחם.
[21] הדיווח הוא לגבי מכר מחצית מהזכויות בתמורה לסך של 1,500,000 ₪.

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

- עסקה מיום 17.7.2024, לגבי תת חלקה 14, חלקה 188 בגוש 6154, ברח' אנצ'ו סירני 9. הדירה בקומה 3 בת שני חדרים. שטח מדווח ארנונה – 65 מ"ר; שטח רשום 48 מ"ר. התמורה – 2,580,000 ₪ (עסקה זו צוינה בתגובת המשיבה).
- עסקה מיום 27.6.2024, לגבי תת חלקה 1, חלקה 455 בגוש 6154, ברח' אנצ'ו סירני 6. הדירה בקומה ראשונה בת 3 חדרים (הבניין הוקם בשנת 1991). שטח מדווח ארנונה – 65 מ"ר; שטח רשום 57 מ"ר. התמורה – 2,850,000 ₪ (עסקה זו צוינה בתגובת המשיבה).
- עסקה מיום 15.5.2024, לגבי תת חלקה 10, חלקה 176 בגוש 6154, ברח' אנצ'ו סירני 14. הדירה בקומה ראשונה בת שני חדרים. שטח מדווח ארנונה – 49 מ"ר; שטח רשום 49 מ"ר. התמורה – 2,425,000 ₪ (עסקה זו צוינה בתגובת המשיבה).
- עסקה מיום 21.1.2024, לגבי תת חלקה 7, חלקה 777 בגוש 6154, בדרך השלום 33. הדירה בקומה שניה בת שני חדרים. שטח מדווח ארנונה – 74 מ"ר; שטח רשום 58 מ"ר. התמורה – 2,820,000 ₪ (עסקה זו צוינה בתגובת המשיבה אם כי צוין בה שטח ארנונה של 67 מ"ר).
- עסקה מיום 10.1.2024, לגבי תת חלקה 15, חלקה 185 בגוש 6154, ברח' רמב"ם 4. הדירה בקומה 3 בת שני חדרים. שטח מדווח ארנונה – 60 מ"ר; שטח רשום 46 מ"ר. התמורה – 2,460,000 ₪ (עסקה זו צוינה בשומה ובתגובת המשיבה).
- עסקה מיום 28.11.2023, לגבי חלקה 184 בגוש 6154, דירה ברח' רמב"ם 2. הדירה בקומה ראשונה בת שני חדרים. שטח מדווח ארנונה – 38 מ"ר; שטח רשום 45 מ"ר. התמורה – 1,925,000 ₪ (עסקה זו צוינה בשומה ובתגובת המשיבה).

דגמתי חלק מהנתונים לעיל ולאחר בדיקתי (מדידה מתשריט הבית המשותף ותשריט ההיתר), סבורני כי ניתן להתבסס על שטחי הארנונה. יוער, כי גם במצב הקודם (כפי שיתואר להלן) בוצע הניתוח (באופן עקבי) ע"פ שטחי ארנונה.

על בסיס ממוצע העסקאות לעיל שהינן למועד ממוצע לחודש 4/2024 מתקבל שווי ממוצע בגבולות 41,300 ₪/מ"ר בנוי. ע"פ הנ"ל ולאחר ביצוע התאמת מועד, ובהתחשב בשטח הדירתי הממוצע ע"פ העסקאות הנ"ל הדומה לשטח מושא השומה, ובמאפייני הדירה והמבנה בו היא מצויה וכן מיקומה בשכונה, יובא בחשבון במצב החדש שווי של **40,000 ₪/מ"ר בנוי** (ללא חניה), המבטא את השפעת התכנית החדשה.

בעניין זה אוסיף, כי מהתרשמותי בסיור בדירה בוצע שיפוץ יסודי, אם כי לא ראיתי בו בבחינת חריג ביחס לדירות מודרניות סטנדרטיות, כך שבעניין זה קיבלתי את עמדת שמאית המשיבה כי השיפוץ מאפשר המשך שימוש בדירה בתנאים דיור נאותים.

<u>בניה מרקמית/מגדלית</u>

לצורך אומדן שווי הקרקע, הציגה השמאית נתוני עסקאות בדירות מגורים חדשות בגושים 6154, 6160, 6161, בבניה שאינה מגדלית, וכן נתונים לגבי מכר דירות חדשות במגדל מגורים ברח' המאבק 15 גבעתיים. כאמור, שמאית המשיבה אמדה את שווי הקרקע בסך של 18,000 ₪/מ"ר מבונה.

שמאי המבקש מנגד לא הציג נתונים כלשהם, אם כי טען שבהשמטת מספר נתונים ממסד הנתונים שהוצג ע"י שמאית המשיבה, לגבי עסקאות בבניה מרקמית (שאינה מגדלית), שלעמדתו חריגות, מתקבל שווי קרקע של 15,500 ₪/מ"ר מבונה.

בפתח הדברים יובהר, כי שווי הקרקע חושב ע"י הצדדים לשם יישומו בתחשיב היחסי.

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

בחנתי את העסקאות שהוצגו בשומת המשיבה לגבי בניה מרקמית, וכן נתונים נוספים שעמדו בפני (אשר נבחנו על ידי גם במסגרת הכרעותיי הקודמות במתחם). להלן ריכוז הנתונים:

מועד	גוש	חלקה	כתובת	שטח (מ"ר)	קומה	מס' חד'	שנת בניה	תמורה	תמורה למ"ר
27/04/2022	6160	408	ברדיצ'בסקי 37	70	5	3	2022	₪3,005,983	₪42,943
31/05/2022	6154	504	רחל 15	73	4	3	2024	₪3,000,000	₪41,096
02/03/2023	6160	551	ז'בוטינסקי 6	73	1	3	2023	₪2,880,000	₪39,500
20/09/2022	6160	551	ז'בוטינסקי 6	73	6	3	2023	₪3,150,000	₪43,151
11/05/2022	6154	504	רחל 15	77	5	3	2024	₪3,145,000	₪40,844
19/01/2022	6154	504	רחל 15	77	4	3	2024	₪3,000,000	₪39,000
15/02/2022	6161	264	הכנסת 32	93	4	4	2022	₪4,000,000	₪43,000
27/03/2023	6161	264	הכנסת 32	94	1	4	2022	₪4,080,000	₪43,400
10/07/2023	6161	626	שדה בוקר 12	100	6	4	2021	₪4,200,000	₪42,000
17/07/2023	6154	336	אילת 17	104	5	5	2018	₪4,300,000	₪41,346
24/02/2022	6161	626	שדה בוקר 12	104	2	4	2021	₪4,000,000	₪38,500
04/08/2022	6161	379	המעיין 13	110	4	4	2022	₪4,380,983	₪39,827
11/09/2023	6154	336	אילת 17	111	4	5	2018	₪4,250,000	₪38,288
18/05/2022	6160	605	המרי 58	113	4	5	2022	₪5,235,995	₪46,336
01/05/2022	6160	605	המרי 58	113	2	5	2022	₪5,555,595	₪49,165
29/05/2022	6160	605	המרי 58	113	3	5	2022	₪4,955,983	₪43,858
25/12/2022	6154	981	הדגנים 18	118	4	5	2025	₪4,300,000	₪36,400
15/12/2022	6154	981	הדגנים 18	118	4	5	2025	₪4,250,000	₪36,400
14/12/2023	6154	981	הדגנים 18	118	5	5	2025	₪4,300,000	₪36,400
18/07/2023	6161	626	שדה בוקר 12	120	5	4	2021	₪4,100,000	₪34,200
01/06/2022	6161	132	המעיין 39	125	1	4	2020	₪4,700,000	₪37,600
19/02/2023	6161	264	הכנסת 32	129	4	5	2022	₪4,850,000	₪37,600
11/09/2023	6161	270	גולומב 25	133	4	5	2021	₪5,400,000	₪40,602
ממוצע				**102.57**	**3.78**	**4.17**			**₪40,498**

על בסיס הערך הממוצע לעיל, ובחילוץ מע"מ, רווח יזמי – 20%, ועלות הקמה - 10,700 ₪[22], מתקבלת יתרה לקרקע בסך בגבולות של 18,150 ₪/מ"ר מבונה.

כאמור, שמאית המשיבה הציגה עסקאות לגבי דירות מגורים חדשות במגדלים ברח' המאבק 15, לפיהן התקבל ממוצע בסך שך כ – 48,000 ₪/מ"ר בנוי. בתחשיב החילוץ שערכה הביאה בחשבון השמאית, בין היתר, עלות הקמה של 11,000 ₪/מ"ר, ואמדה את היתרה השיורית לקרקע בסך של כ – 22,500 ₪/מ"ר מבונה. לאור זאת שבעניינו המדובר בבניה מגדלית של 45 קומות מעל הכניסה הקובעת ו-7 קומות מתחת לכניסה הקובעת, סבורני כי עלות ההקמה אשר ייחסה שמאית המשיבה הינה בחסר. כאמור לעיל, השמאית יישמה בתחשיב היחסי שערכה, שווי של 18,000 ₪/מ"ר מבונה.

נוכח האמור לעיל, יובא בחשבון בתחשיב ההשבחה שווי קרקע למגורים בסך של **18,150 ₪/מ"ר מבונה**. שווי זה מיוחס לכלל הבניה למגורים.

- **<u>מצב קודם</u>**

בהתאם למפורט באתר מינהל התכנון, תכנית 503-0573865 פורסמה להפקדה ביום 22.8.2021.

[22] ע"פ מחירון דקל חודש 7/2023 ובהתחשב בתוספת לבניה בסטנדרט גבוה מהממוצע.

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

לגבי המצב הקודם הציגה שמאית המשיבה 12 עסקאות השוואה משנת 2021, שבוצעו במהלך השנה, כאשר 3 מהן הינם ממועדים שלאחר ההפקדה. מנגד הציג שמאי המבקש 17 עסקאות בדירות מגורים ותיקות מהשנים 2022-2023, טרם אישור התכנית החדשה, אם כי לאחר מועד הפקדתה.

קיבלתי את עמדת שמאית המשיבה (בדומה לקביעתי בהכרעותיי הקודמות), כי על מנת לאמוד את השווי במצב הקודם, יש להתבסס על עסקאות שבוצעו טרם מועד הפקדת התכנית החדשה, וזאת תחת ההנחה כי משהופקדה התכנית נוצרה צפייה ממשית לאישורה, כך שהעסקאות לאחר מועד זה עשויות להיות מושפעות מקידומה. לאור כך לא אתבסס על הנתונים שהוצגו ע"י שמאי המבקש.

בחנתי את הנתונים הקיימים במערכת מידע נדל"ן, לגבי עסקאות שבוצעו בין החודשים 1-8/2021, בגוש 6154 ובשכונת גבעת רמב"ם בלבד. הנתונים שנבחנו הנם לגבי מבנים ותיקים כדוגמת הנכס הנדון. לגבי שטח הדירות הובאו בחשבון השטחים לארנונה המדווחים באתר מידע נדל"ן – רשות המיסים, שכן הונח כי שטחי הארנונה, הגדולים בד"כ מהשטח הרשום, משקפים את כלל השטח הדירתי בהתאם למדידה שנערכה ע"י העיריה.

לגבי הנתונים בוצעה התאמת מועד, בהתאם לנתוני עליית מחירי הדירות כפי שמפורסמים ע"י הלמ"ס[23].

להלן הנתונים הרלבנטיים שאותרו על ידי:

מועד	חלקה	כתובת	שטח ארנונה (מ"ר)	שטח רשום (מ"ר)	מספר חדרים	קומה	שנת בניה	תמורה	מקומות חניה (צמודה)	תמורה למ"ר בנטרול חניה	מקדם מועד	תמורה מתואמת מועד
06/01/2021	797/19	סירני 25	102	79	4	5	1970	₪3,200,000	1	₪29,902	1.2544	₪37,510
10/01/2021	780	גנסין 12	82	52	3	1	1960	₪2,150,000	0	₪26,220	1.2544	₪32,890
11/01/2021	282/9	הנגבה 36	125	115	4	2	1960	₪2,830,000	1	₪21,440	1.2544	₪26,895
17/01/2021	305/5	ההגנה 21	87	60	3	3	1970	₪2,330,000	1	₪25,057	1.2607	₪31,590
21/01/2021	498/9	רחל 4	60	46	2	3	1960	₪1,980,000	0	₪33,000	1.2607	₪41,604
26/01/2021	190/1	רמז 18	39	28	2	1	1950	₪1,500,000	0	₪38,462	1.2607	₪48,489
26/01/2021	498/4	רחל 4	60	46	2	1	1950	₪1,830,000	0	₪30,500	1.2607	₪38,452
08/02/2021	319/13	סירני 32	80	73	5	3	1950	₪2,230,000	0	₪27,875	1.2607	₪35,142
10/02/2021	192/4	רמז 14	64	64	3	2	1950	₪2,330,000	0	₪36,406	1.2607	₪45,898
07/03/2021	85/16	הצנחנים 33	57	52	2	3	1950	₪1,450,000	0	₪25,439	1.2581	₪32,005
14/03/2021	256/15	גנסין 16	65	58	3	3	1950	₪2,310,000	0	₪35,538	1.2581	₪44,712
22/03/2021	212/4	הנגבה 4	60	46	3	2	1970	₪2,000,000	0	₪33,333	1.2323	₪41,078
30/03/2021	211/16	הנגבה 2	61	51	3	4	1950	₪2,125,000	0	₪34,836	1.2323	₪42,930
11/04/2021	193	רמז 12	56	56	2	1	1960	₪1,575,000	0	₪28,125	1.2323	₪34,660
11/04/2021	696/4	דרך השלום 37	59	44	2	1	1950	₪1,580,000	0	₪26,780	1.2323	₪33,002
12/04/2021	892/5	ויצמן 50	118	67	4	3	1970	₪2,650,000	1	₪21,186	1.2323	₪26,109
16/04/2021	190/9	רמז 18	45	45	2	2	1960	₪2,196,000	0	₪48,800	1.2129	₪59,188
20/04/2021	185/12	רמב"ם 4	62	63	3	2	1950	₪2,100,000	0	₪33,333	1.2129	₪40,429
29/04/2021	338	אילת 13	75	75	2	2	1950	₪2,180,000	0	₪29,067	1.2129	₪35,254
13/05/2021	256/14	גנסין 18	61	46	2	4	1950	₪1,910,000	0	₪31,311	1.2129	₪37,977
20/05/2021	438/15	ויצמן 24	64	58	3	1	1960	₪2,260,000	0	₪35,313	1.2129	₪42,830
26/05/2021	786/8	דרך השלום 47	102	73	4	4	1960	₪2,200,000	1	₪20,098	1.2129	₪24,376
26/05/2021	320/5	סירני 34	72	72	3	3	1960	₪2,345,000	1	₪30,486	1.2129	₪36,976
26/05/2021	435/32	ויצמן 18	108	79	3	7	1960	₪2,275,000	0	₪21,065	1.2102	₪25,493

[23] לוח 2.3 שהופק עבור ירחון מחירים 3/2023 של הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה (מחוז ת"א).

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

07/06/2021	497/10	רחל 2	60	40	2	2	1950	₪1,990,000	0	₪33,167	1.2129	**₪40,227**
08/06/2021	289/3	יד מרדכי 6	66	65	3	1	1950	₪2,330,000	0	₪35,303	1.2102	**₪42,724**
10/06/2021	229/10	רמז 4	65	60	3	3	1960	₪2,500,000	0	₪38,462	1.2076	**₪46,445**
14/06/2021	768/14	רמב"ם 17	79	56	4	3	1960	₪2,400,000	0	₪30,380	1.2129	**₪36,847**
21/06/2021	138/4	סנש 14	49	49	2	2	1960	₪2,210,000	0	₪45,102	1.2021	**₪54,216**
23/06/2021	421/6	הנגבה 17	78	65	3	3	1960	₪2,250,000	1	₪26,923	1.2021	**₪32,363**
04/07/2021	378/1	רמב"ם 41	54	54	2	3	1950	₪1,880,000	0	₪34,815	1.2021	**₪41,850**
07/07/2021	435/11	ויצמן 18	96	73	3	2	1960	₪2,300,000	0	₪23,958	1.2021	**₪28,799**
07/07/2021	237/7	הצנחנים 2	50	59	2	1	1950	₪1,910,000	0	₪32,373	1.2021	**₪38,914**
11/07/2021	748/3	יד מרדכי 11	70	57	3	1	1960	₪2,350,000	1	₪38,596	1.2021	**₪46,395**
14/07/2021	370/1	הצנחנים 19	46	41	3	1	1950	₪1,700,000	0	₪41,463	1.2021	**₪49,842**
19/07/2021	143/1	ההגנה 17	60	43	2	2	1960	₪1,600,000	0	₪26,667	1.182	**₪31,521**

ניתוח הנתונים לעיל העלה שווי ממוצע גולמי בסך של 38,490 ₪/מ"ר בנוי מתואם למועד הקובע (ללא חניה).

נוכח השונות בתוצאות השווי למ"ר בנוי, ערכתי בחינה של הממוצע המתקבל בהתחשב בהשמטת נתוני הקיצון החורגים מסטיית תקן (אחת). לאחר השמטת הנתונים החורגים מסטיית התקן, התקבל שווי ממוצע של **37,975 ₪/מ"ר בנוי**, המתייחס לשטח דירתי ממוצע של 67 מ"ר (טווח שטחי דירות לאחר השמטת נתוני הקיצון הוא 50-102 מ"ר).

על בסיס השווי הממוצע לעיל, בסך של 38,000 ₪ (ללא חניה), ובהתחשב בשטח היחידה מושא השומה (59 מ"ר) ביחס לשטח הממוצע כאמור, יובא בחשבון במצב הקודם שווי ממוצע בגבולות **38,000 ₪/מ"ר בנוי (ללא חניה),** אשר סבורני כי תואם למאפייני הנכס הנדון, לרבות לשטחו ומיקומו.

יוער ביחס לחניה, כי בחנתי את כלל נתוני ההשוואה (לאחר השמטת נתוני הקיצון). מבדיקתי עלה כי פרט לשלוש חלקות בהם קיימת חניה נרחבת בקומת העמודים (חלקות 780,192,768), אם כי לא רשומה הצמדה, הרי שבמרבית המגרשים אין חניה בתחום המגרש, ובחלק קטן קיימת חניה חלקית בלבד.

<u>ביחס לטענות שמאית המשיבה לגבי הניתוח שנערך ע"י הח"מ (במסגרת בטבלה לעיל)</u>

הגם שאין המדובר בפלטפורמה המתאימה, שכן טענות כנגד שומת הח"מ יש להעלות בערכאת הערעור המתאימה, ולא במסגרת ההליך דכאן, הרי שלצורך הבהרת הנושא, אתייחס כדלקמן:

בתגובת השמאית לשומת המבקש, בה נכללה כאמור התייחסות לניתוח העסקאות שהוצגו ע"י הח"מ בהכרעה קודמת במתחם, טענה השמאית כי "***יש לבדוק כל עסקה בהתאם לשטח ברוטו עפ"י היתר הבנייה כפי שחושב לשטח הדירה נשוא השומה. לא יתכן להשוות שטח רשום עם שטח ברוטו...***".

במעמד הדיון הוסיפה וטענה כי "... ***צריך להביא בחשבון את השטחים ברוטו. יש פערים לפעמים של 50% בין השטח הרשום לשטח ברוטו שאני מוציאה מהיתר הבנייה. כשאני נותנת זיכוי לפי השטח ברוטו שאני מוציאה מהיתר הבנייה, והוא יותר גבוה ב – 40%-50% מהשטח הרשום, לא יכול להיות שההשוואה תהיה למ"ר רשום או לפעמים שטח הארנונה. צריך לאתר את הדירה, לראות איפה היא ממוקמת בבניין לפי תסריט בית משותף אם צריך, ולהוציא את השטחים ברוטו. בעסקאות שאתה ניתחת עסקאות רבות מאוד הן בשטח רשום, ולכן התוצאה שהתקבלה היא לא סבירה***".

הגם טענותיה כאמור וע"פ בדיקתי, דומה כי השמאית הסתמכה על הדיווחים ביחס לשטח ארנונה, כפי שמופיעים במערכת מידע נדל"ן. יובהר כי השמאית לא הציגה בפני הח"מ, לא בהליך דכאן ולא בהליכים הקשורים בהכרעותיי הקודמות, מדידות לצורך ארנונה שערכה המשיבה ביחס לדירות ההשוואה במבנים ותיקים, הן במצב הקודם והן במצב החדש, הגם שניתן להניח בוודאות כי אלה קיימים אצל המשיבה. לא למותר לציין, כי נטל הראייה בעניין זה מונח על כתפי המשיבה.

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

אוסיף כי ע"פ בדיקתי, במצב הקודם שמאית המשיבה התבססה על שטחי הארנונה כפי שמופיעם בנתוני הדיווחים במערכת מידע נדל"ן, וזאת פרט לשני נתונים (מתוך 12) במצב הקודם (לגבי עסקאות בגו"ח 6154/199 וגו"ח 6154/338), בהם ציינה שטח ארנונה גדול מהמדווח (מה שמפחית מעט מהשווי הממוצע במצב הקודם). במצב החדש התבססה השמאית על 8 עסקאות מדירות ותיקות, לגביהן הביאה בחשבון את שטחי הארנונה המדווחים ברשות המיסים, כאשר לגבי אחת מהעסקאות (בגו"ח 6154/77/1) ציינה שטח ארנונה נמוך מהמדווח (מה שמעלה מעט את השווי הממוצע החדש) ולגבי עסקה נוספת (בגו"ח 6154/176/1) ציינה שטח ארנונה אשר בדיווח זהה לשטח הרשום (49 מ"ר), הגם טענתה כי הח"מ שגה בכך שיישם שטחי נטו, וזאת באותם מקרים ששטח הארנונה המדווח היה זהה לשטח הרשום המדווח.

סבורני כי ככל ובסיס הנתונים הוא רחב, ומתקיימת גזירה שווה בניתוח בשני מצבי התכנון, כך שבאופן אחיד מובא בחשבון השטח הגדול יותר המופיע בדיווח, שהוא בד"כ שטח הארנונה, הרי שמתקבלת תוצאה ממוצעת המקזזת דיווחים בלתי מדויקים, ככל שקיימים. אוסיף כי בענייננו, ביחס למספר נתונים המפורטים במצב הקודם, נמצא כי דווקא השטח הרשום גבוה מעט משטח הארנונה, מה שככל הנראה הנו בסבירות נמוכה. במקרים אלה ועל הצד הזהיר, הובא בחשבון בחישוב השווי (לרבות בהכרעותיי הקודמות), השטח הגבוה מהשניים.

ביחס לעסקאות במצב הקודם מתוך שומות הח"מ, שאוזכרו בתגובת המשיבה, אציין כדלקמן:

- עסקה ברח' אילת 13 – העסקה נותחה ע"פ שטח ארנונה (75 מ"ר) כפי שמדווח במערכת מידע נדל"ן. שטח הדירה ברוטו כפי שנטען ע"י שמאית המשיבה (83 מ"ר), לא נתמך על ידה במדידה ואינו מצוין בדיווח במערכת מידע נדל"ן.
- רח' יד מרדכי 11 – עסקה לפיה מתקבל שווי ממוצע של 46,395 ₪ למ"ר. תוצאה זו חורגת מסטיית התקן ולכן לא נכללה באומדן הממוצע.
- עסקה ברח' הנגבה 4 – עסקה שנחתמה לאחר הפקדת התכנית ולכן לא הובאה בחשבון בשומת הח"מ. יוער, כי הנ"ל אף תואם לעמדת שמאית המשיבה ביחס לעסקאות שמאי המבקש.
- עסקה ברח' רמז 18 – העסקה נותחה ע"פ שטח ארנונה מדווח של 39 מ"ר ולא ע"פ שטח רשום של 28 מ"ר (כטענת השמאית). יוער כי העסקה העלתה שווי ממוצע של 48,489 ₪. תוצאה זו חורגת מסטיית התקן ולכן לא נכללה באומדן הממוצע.
- עסקה ברח' רמב"ם 4 – השטח הרשום 63 מ"ר ושטח הארנונה הוא 62 מ"ר. הניתוח בוצע ע"פ השטח הרשום (הגבוה מהשניים), ולא הנמוך כטענת שמאית המשיבה.
- עסקה ברח' יד מרדכי 6 – השטח הרשום 65 מ"ר ושטח הארנונה הוא 66 מ"ר. הניתוח בוצע ע"פ שטח הארנונה.
- רח' הצנחנים 2 – השטח הרשום הנו 59 מ"ר ושטח הארנונה 50 מ"ר. הניתוח בוצע ע"פ השטח הרשום (הגבוה מהשניים), ולא הנמוך כטענת שמאית המשיבה.
- עסקאות ברח' חנה סנש 14, סירני 34, רמז 12, רמז 14, רמב"ם 41 – העסקאות נותחו ע"פ שטח ארנונה כפי שדווח במערכת מידע נדל"ן. יוער, כי עסקאות אלה דווחו בשטח ארנונה דומה לשטח הרשום. שמאית המשיבה לא הציגה אסמכתאות ביחס לשטחי ארנונה אחרים מהמדווח.

למעלה מכך, לצורך ביקורת בחנתי את השווי המתקבל לאחר השמטת עסקאות הקיצון החורגות מסטיית תקן וכן בהשמטת העסקאות המפורטת לעיל, אשר לעמדת השמאית נותחו באופן שגוי. בהשמטת העסקאות הנ"ל מתקבל שווי ממוצע במצב הקודם בסך של 37,300 ₪/מ"ר בנוי לדירות בשטח ממוצע של כ – 69 מ"ר. להלן פירוט:

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

מועד	חלקה	כתובת	שטח ארנונה (מ"ר)	שטח רשום (מ"ר)	שנת בניה	תמורה	מקומות חניה (צמודה)	תמורה בניטרול חניה	תמורה למ"ר בנטרול חניה	מקדם מועד	תמורה מתואמת מועד
06/01/2021	797/19	סירני 25	102	79	1970	₪3,200,000	1	₪3,050,000	₪29,902	**1.25442377**	**₪37,510**
10/01/2021	780	גנסין 12	82	52	1960	₪2,150,000	0	₪2,150,000	₪26,220	**1.25442377**	**₪32,890**
17/01/2021	305/5	ההגנה 21	87	60	1970	₪2,330,000	1	₪2,180,000	₪25,057	**1.26071591**	**₪31,590**
21/01/2021	498/9	רחל 4	60	46	1960	₪1,980,000	0	₪1,980,000	₪33,000	**1.26071591**	**₪41,604**
26/01/2021	498/4	רחל 4	60	46	1950	₪1,830,000	0	₪1,830,000	₪30,500	**1.26071591**	**₪38,452**
08/02/2021	319/13	סירני 32	80	73	1950	₪2,230,000	0	₪2,230,000	₪27,875	**1.26071591**	**₪35,142**
07/03/2021	85/16	הצנחנים 33	57	52	1950	₪1,450,000	0	₪1,450,000	₪25,439	**1.25813424**	**₪32,005**
14/03/2021	256/15	גנסין 16	65	58	1950	₪2,310,000	0	₪2,310,000	₪35,538	**1.25813424**	**₪44,712**
22/03/2021	212/4	הנגבה 4	60	46	1970	₪2,000,000	0	₪2,000,000	₪33,333	**1.23233786**	**₪41,078**
30/03/2021	211/16	הנגבה 2	61	51	1950	₪2,125,000	0	₪2,125,000	₪34,836	**1.23233786**	**₪42,930**
11/04/2021	696/4	דרך השלום 37	59	44	1950	₪1,580,000	0	₪1,580,000	₪26,780	**1.23233786**	**₪33,002**
13/05/2021	256/14	גנסין 18	61	46	1950	₪1,910,000	0	₪1,910,000	₪31,311	**1.21287563**	**₪37,977**
20/05/2021	438/15	ויצמן 24	64	58	1960	₪2,260,000	0	₪2,260,000	₪35,313	**1.21287563**	**₪42,830**
07/06/2021	497/10	רחל 2	60	40	1950	₪1,990,000	0	₪1,990,000	₪33,167	**1.21287563**	**₪40,227**
14/06/2021	768/14	רמב"ם 17	79	56	1960	₪2,400,000	0	₪2,400,000	₪30,380	**1.21287563**	**₪36,847**
23/06/2021	421/6	הנגבה 17	78	65	1960	₪2,250,000	1	₪2,100,000	₪26,923	**1.20206522**	**₪32,363**
07/07/2021	237/7	הצנחנים 2	50	59	1950	₪1,910,000	0	₪1,910,000	₪32,373	**1.20206522**	**₪38,914**
19/07/2021	143/1	ההגנה 17	60	43	1960	₪1,600,000	0	₪1,600,000	₪26,667	**1.18202223**	**₪31,521**

לאור האמור, והגם טענות שמאית המשיבה ביחס לאומדן השווי במצב הקודם כפי שהובא בחשבון בהכרעותיי הקודמות, אם כי ללא הצגת אסמכתאות ביחס לטענות אלה, וכן נוכח בדיקתי לגבי תוצאת השווי המתקבלת בנטרול עסקאות אלה, לא מצאתי כי יש מקום לשנות את קביעתי ביחס לשווי הממוצע הבסיסי למגורים בבניה ותיקה במצב הקודם, בסך של 38,000 ₪/מ"ר בנוי, לדירות בשטח של כ – 67 מ"ר, כפי שמתקבל מהעסקאות שנותחו ע"י הח"מ כמפורט לעיל (ואשר נותחו באופן דומה בהכרעותיי הקודמות).

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

12.4. שווי משרדים

שמאית המשיבה

השמאית אמדה את השווי הבסיסי למשרדים בסך של 6,500 ₪/מ"ר מבונה. השמאית קבעה את השווי הנ"ל על בסיס הנתונים הבאים:

משרדים - עסקאות בגו"ח 7105/138 - רח' אריאל שרון 4 גבעתיים - מגדל השחר

מועד	שטח רשום (מ"ר)	חניות	קומה	שנת בניה	תמורה	שווי ללא חניה	שווי למ"ר בנוי ברוטו
16/01/2018	72	1	10	2016	₪1,490,000	₪1,400,000	₪19,444
08/07/2019	240	2	16	2016	₪4,100,000	₪3,920,000	₪16,333
12/03/2020	189	2	10	2016	₪3,130,000	₪2,950,000	₪15,608

דמ"ש מבוקשים - משרדים (פרסומים במרשתת)

כתובת	קומה	שטח (מ"ר)	דמ"ש מבוקשים למ"ר לחודש
אריאל שרון	13	230	₪90
אריאל שרון 4	14	155	₪100
אריאל שרון 7	8	300	₪120
אריאל שרון 4	32	300	₪100
אריאל שרון	22	1,600	₪110
אריאל שרון	38	300	₪110

רכיב	ס"ה	
דמ"ש ראויים	₪100	
שיעור היוון	6.70%	
שווי (היוון לצמיתות)	₪17,910	
הנ"ל במעוגל	**₪17,900**	
בניכוי רווח יזמי	₪14,917	20%
עלות הקמה	₪8,000	
יתרה לקרקע	**₪6,916**	

יוער, כי השווי למשרדים חושב ע"י השמאית לצורך הכללתו בתחשיב היחסי.

שמאי המבקש

השמאי הסכים כי ניתן לאמוד את השווי ע"פ דמי שכירות בסך של 100 ₪/למ"ר/חודש, אולם טען כי יש להוונם לצמיתות בשיעור היוון של 7.1% (ממוצע בין שיעור באזור ת"א לביון מעטפת העיר ת"א), כך שמתקבל שווי כבנוי של 16,900 ₪/מ"ר, ובניכוי יזמות (שאת שיעורה לא ציין) ועלות בניה בסך של 10,000 ₪/מ"ר, מתקבל שווי קרקע של 4,000 ₪/מ"ר מבונה.

תגובת שמאית המשיבה

ערכי שווי קרקע לתעסוקה ומסחר במצב החדש – לטענת השמאית, שמאי המבקש שגה בחילוץ שווי הקרקע, שכן הבינוי הוא של מעטפת שכן כל קונה או שוכר מתאים את הגמר לצרכיו. כן טענה השמאית כי אין להתייחס לשווי מסחר קיים כיום, שכן יש להביא בחשבון כי את הביקוש הגבוה שיהיה לשטחי מסחר בפרויקט החדש.

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

<u>הכרעה</u>

בחנתי את הנתונים שהוצגו ע"י שמאית המשיבה, ואני סבור כי דמי השכירות הראויים במגדל השחר, הינם בגבולות של 100 ₪/מ"ר(ברוטו) בממוצע. יוער, כי שמאי המבקש לא הציג נתונים כלשהם.

כן אני סבור כי למשרדים בהיקף המתוכנן בתא שטח 601, שהינם בשטח של כ – 6,300 מ"ר לשיווק, יתרון בכך שאינם מהווים חלק ממתחם עתיר שטח הכולל מאות אלפי מ"ר לשיווק לתעסוקה. משרדים אלה עשויים לשרת לקוחות המעוניינים במשרדים חדישים, בפאתי העיר ת"א, ולא בלב אזור התעסוקה. לפיכך ניתן להערכתי לאמוד את דמי השכירות הראויים לגביהם בסך של 100 ₪/מ"ר ברוטו לחודש, כפי שמוסכם גם על הצדדים.

ביחס לשיעור ההיוון הראוי ובהמשך לאמור לעיל, ועל רקע היקף השטחים לשיווק שהינו מצומצם למדי, הרי שהסיכון בקבלת ההכנסות אינו חריג, כך ששיעור ההיוון להכנסות אשר יובא בחשבון הינו 7%.

על בסיס האמור לעיל, ובהיוון דמי שכירות ראויים למשרדים בסך של 100 ₪/מ"ר, מתקבל שווי בסך של 17,000 ₪/מ"ר בנוי ברוטו (מעטפת).

על בסיס הנ"ל, שווי הקרקע המתקבל הנו כדלקמן:

רכיב	ס"ה	
שווי כבנוי	**₪17,000**	
בניכוי רווח יזמי	₪14,167	20%
עלות הקמה	₪8,000	
יתרה לקרקע	₪6,167	
ובמעוגל	**₪6,200**	

הערה - שיעור הרווח היזמי ועלות ההקמה, הינם כפי שהובאו בחשבון בשומת המשיבה, שכן אלה נמצאו על ידי סבירים במקרה הנדון.

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

12.5. שווי מסחר

שמאית המשיבה

השמאית אמדה את שווי הקרקע הבסיסי למסחר בסך של 21,000 ₪/מ"ר מבונה. השמאית קבעה את השווי הנ"ל על בסיס הנתונים הבאים:

מסחר - עסקאות מכר

מועד	גוש	חלקה	כתובת	שטח (מ"ר)	קומה	שנת בניה	מחיר מכירה	מחיר למ"ר
15/01/2023	6156	514	הרצוג 23	199	קרקע	1970	₪10,600,000	₪53,266
16/01/2023	6154	892	ויצמן 50	194	קרקע	1980	₪5,500,000	₪28,351
05/06/2023	6155	288	ויצמן 16	40	קרקע	1950	₪1,400,000	₪35,000
15/09/2022	6168	573	סירקין 15	31	קרקע	1950	₪1,050,000	₪33,871
17/12/2022	6160	154	ויצמן 39	30	קרקע	1960	₪1,700,000	₪56,667
30/12/2021	6154	154	ויצמן 26	25	קרקע	1960	₪1,420,000	₪56,800

על בסיס הנתונים לעיל, ובהתאמה למיקום הנכס הנדון, אמדה השמאית את השווי בסך של 35,000 ₪/מ"ר בנוי. ע"פ שווי זה ערכה השמאית תחשיב חילוץ שווי הקרקע, כדלקמן:

רכיב	ס"ה	
שווי מתואם	₪35,000	
בניכוי רווח יזמי	₪29,167	20%
עלות הקמה	₪8,000	
יתרה לקרקע	₪21,167	
במעוגל	**₪21,000**	

שמאי המבקש

לעמדת השמאי, מיקום המסחר בפרויקט הנדון נחות ביחס לשטחי המסחר שהובאו בשומת המשיבה, ולפיכך קבע שווי של 30,000 ₪/מ"ר בנוי. ע"פ הנ"ל ובניכוי יזמות (שאת שיעורה לא ציין) ובניכוי עלות בניה בסך של 10,000 ₪/מ"ר, קבע שווי קרקע של 15,000 ₪/מ"ר מבונה.

הכרעה

שמאית המשיבה הציגה נתוני השוואה הכוללים עסקאות לשטחי מסחר שונים מרחבי העיר גבעתיים לפיהם קבעה שווי של 35,000 ₪/מ"ר בנוי בנכס הנדון. שמאי המבקש לא הציג נתונים כלשהם, אם כי טען כי נוכח מיקום המסחר במצב החדש, יש לאמוד את השווי על 30,000 ₪/מ"ר בנוי.

בחנתי את נתוני ההשוואה שהוצגו בשומת המשיבה המתייחסים לחנויות בשטח מצומצם ברחבי העיר. בהתאם לשווי של 35,000 ₪/מ"ר בנוי כפי שקבעה, ובהנחת תשואה שנתית למסחר בשיעור של 7%, השווי הנ"ל משקף דמי שכירות בגבולות בסך של 200 ₪. בהתחשב במיקום הנכס הנדון ובשטחי המסחר המתוכננים במגדלים, הממוקמים בשתי קומות, קיבלתי את השווי הבסיסי שנקבע ע"י שמאית המשיבה בסך של 35,000 ₪/מ"ר בנוי.

לא קיבלתי את עמדת שמאי המבקש ביחס לנחיתות שטחי המסחר בתחום תא שטח 601, המחייבים לעמדתו הפחתה מהשווי שנקבע בשומת המשיבה, שכן מלכתחילה יישמה שמאית המשיבה הפחתה ניכרת ביחס לשווי הממוצע המתקבל מנתוני ההשוואה שהציגה מרחבי העיר, כך שאיני סבור כי נדרשת הפחתה נוספת לה טען שמאי המבקש.

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

יחד עם זאת (וכפי הכרעותיי הקודמות), מאחר ונתוני ההשוואה שהובאו בחשבון הינם לגבי שטחי מסחר הנעים בין 25-200 מ"ר בלבד, ולאור היקף השטח המסחרי הכלול בתא שטח 601, תובא בחשבון ההפחתה לגודל.

להלן תחשיב שווי הקרקע למסחר:

רכיב	ס"ה	
שווי מתואם	₪35,000	
הפחתה להיקף	₪31,500	0.9
בניכוי רווח יזמי	₪26,250	20%
עלות הקמה	₪8,000	
יתרה לקרקע	₪18,250	

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

12.6. <u>תחשיב ההשבחה</u>

- <u>מצב חדש</u>

שווי ע"פ חלק יחסי

יעוד	שטח סחיר	שיעור העמסה	שטח אקוו'	שווי מר"מ אקוו'	ס"ה
מסחר	5,057.0	1.20	6,068.4	₪18,250	₪110,748,300
תעסוקה	5,057.0	1.25	6,321.3	₪6,200	₪39,191,750
מגורים (עיקרי + ממ"ד)	71,770.9	1.00	71,770.9	₪18,150	₪1,302,642,062
ס"ה					₪1,452,582,112
הפחתה להיקף				0.95	₪1,379,953,006
בדחייה למימוש/מושע - בגילום היטל השבחה צפוי				0.3306	₪456,274,377
חלק יחסי לחלקה 189				2.96%	₪13,494,417
חלק יחסי לדירה הנדונה				0.08318	₪1,122,409
שווי יחסי בתקופת הדחייה					₪675,725
ס"ה					**₪1,798,134**

שווי ע"פ גישת ההשוואה

רכיב	ס"ה
שטח הדירה (מ"ר)	59
שווי מ"ר	₪40,000
ס"ה	₪2,360,000

שקלול

רכיב	שווי	משקל	ס"ה
שווי ע"פ חלק יחסי	₪1,798,134	0.3	₪539,440
עסקה בנכס (מתואמת מועד)	₪2,416,000	0.3	₪724,800
שווי בגישת ההשוואה	₪2,360,000	0.4	₪944,000
שווי במצב החדש			**₪2,208,240**

- <u>מצב קודם</u>

רכיב	ס"ה
שטח הדירה (מ"ר)	59
שווי מ"ר	₪38,000
ס"ה	₪2,242,000

- <u>השבחה</u>

בהתאם למפורט לעיל, לא ניתן להצביע על השבחה בנכס הנדון.

אני מוצא לנכון לציין בשנית, כי בהתאם למפורט בהחלטתי בס' 12.3 לעיל, הדירה מושא השומה נרכשה ע"י המבקש ביום 26.8.2019, כשנתיים טרם הפקדת התכנית, ונמכרה על ידו ביום 9.9.2024, כשנה לאחר אישור התכנית. כפי בדיקתי, בביצוע התאמות מועד בלבד ביחס לעסקאות הנ"ל[24], למועד הקובע בענייננו,

[24] בהתאם לנתוני הלמ"ס.

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

מתקבל הפרש זניח של אלפי ₪ בין מחיר הרכישה ומחיר מכירה, ובשיעור הנמוך מאחוז אחד (1%) ממחיר המכירה, כך שאף העסקאות בנכס הנדון אינן מצביעות על התעשרות מובהקת של המבקש במקרה הנדון.

13. <u>הערכה</u>

לאור האמור לעיל, אני מעריך כי לא חלה בשווי הנכס הנדון, עקב אישור תכנית 503-0573865, למועד תחילתה.

ובאתי על החתום,

ארנון גולדברג – שמאי מכריע



רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il