דנה שיחור

שמאית מקרקעין ומשפטנית

שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

ליאנה שעשוע – עורכת דין ושמאית מקרקעין

סימון ח'ורי – מהנדס אזרחי, מהנדס גאודט ושמאי מקרקעין

תאריך: 12 במאי, 2021

מס' מינוי: 2113-2019

לכבוד

מר דוד אברהמי ואח'[1]

ע"י גב' הדי סגל, שמאית מקרקעין

וע"י מר שגיב פילוט, שמאי מקרקעין

(להלן: "המבקשים")

ועדה מקומית לתו"ב גבעתיים

ע"י גב' רחל פרנקו, שמאית מקרקעין

(להלן: "המשיבה")

א.ג.נ.,

שומה מכרעת – היטל השבחה

גוש 6163 חלקה 73, תת-חלקה 73 (חלק)

רח' אידמית 8, שכונת תל גנים

גבעתיים

1. **המינוי**

ביום 22/09/2019 מוניתי על ידי יו"ר מועצת שמאי המקרקעין כשמאית מכריעה בהתאם להוראות תיקון 84 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965 (להלן: "החוק").

2. **מטרת השומה**

אומדן ההשבחה הנובע מאישורה של תכנית מס' 503-0204412 (גב/431), במסגרת מימוש בדרך של מכר.

3. **פרטי הנכס**

גוש	-	6163
חלקה	-	73
תת-חלקה	-	73 (חלק)
שטח חלקה רשום	-	14,004 מ"ר
שטח תת-חלקה רשום	-	58 מ"ר
סוג הנכס	-	דירה בקומה שנייה בבניין משותף טורי בן 4 קומות, הכולל 22 יח"ד.
כתובת	-	רחוב אידמית 8, שכונת תל גנים, גבעתיים.

[1] בהתאם להבהרת שמאי המבקשים מיום 24/10/2019, המינוי הנדון מתייחס לזכויותיהם של הבעלים יפה פנחס, יפה רמי, אברהמי דוד, אברהמי מרים, אברהמי שירה, אברהמי אריה ויצחק בקמן. סה"כ 75.893% חלקים מתוך תת-החלקה הנדונה.

כתובת: שד' ויצמן 10, רמת השרון **טל:** 03-9223388 **דוא"ל:** danashihor@gmail.com

4. **<u>מועד קובע לשומה</u>**

תכנית	מועד קובע
503-0204412 (גב/431)	10/08/2018 [2]

5. **<u>דיון</u>**

ביום 12/12/2019 התקיים דיון במשרדי בנוכחות: גב' רחל פרנקו – שמאית המשיבה, גב' הדי סגל, מר שגיב פילוט וגב' חגית פילוט – שמאי המבקשים, ומר גיא גברא – שמאי מקרקעין ממשרדי.

סיכום הדיון נשלח אל הצדדים ביום הדיון.

6. **<u>מסמכים שהוצגו</u>**

עמדת המשיבה מפורטת בשומתה של גב' רחל פרנקו, מיום 29/07/2019, במסמך התגובה של שמאית המשיבה, מיום 03/12/2019, על נספחיה, ובתכתובת מייל מיום 15/12/2019, על צרופותיה.

עמדת המבקשים מפורטת בשומתם של גב' הדי סגל ומר שגיב פילוט, מיום 23/10/2019 (מס' 6146), על נספחיה, ובתכתובת מייל מיום 15/12/2019, על צרופותיה.

7. **<u>ביקור בנכס</u>**

ביקורים בנכס נערכו ע"י הח"מ ביום 28/08/2020 וביום 12/05/2021.

8. **<u>תיאור הנכס והסביבה</u>**

הנכס מהווה דירה בבניין מגורים, הידועה כתת-חלקה 73 בחלקה 73 בגוש 6163, הממוקמת ברחוב אידמית 8, בשכונת תל גנים, בגבעתיים (להלן: "הנכס").

שכונה תל גנים ממוקמת בדרום גבעתיים ונחשבת לאחת השכונות השקטות והירוקות בעיר ובשנים האחרונות גם מהיותר מבוקשות בה. השכונה בעלת אופי קהילתי בולט. המאפיין הבולט בה הוא השילוב בין קבוצות בגילאים שונים: חילונים, מסורתיים, דתיים, משפחות צעירות וקשישים שהצליחו לבנות יחד קהילה מגובשת עם מוסדות מגוונים כמו בתי כנסת, מרכז יום לקשיש, תנועות נוער, מרכז מצוינות ועוד. המרחב היחסי בין בנייני השכונה והגנים הרבים שבה, הופכים אותה למקום ייחודי בנוף העירוני.

הפיתוח הסביבתי מלא וכולל תשתיות חשמל, כבישים, מדרכות, בתי כנסת וכד'.

רחוב אידמית הינו רחוב פנימי חד-סטרי, המתפצל מרחוב קיבוץ גלויות, לכיוון דרום, וממשיך עד למפגש עם רחוב ההסתדרות.

[2] 15 יום ממועד הפרסום האחרון לאישור התכנית בעיתון ביום 26/07/2018.

החלקה הנדונה, בשטח רשום של 14,004 מ״ר, בעלת צורה לא רגולרית, המוקפת מכל הצדדים ברחובות: קיבוץ גלויות מצפון, אידמית ממזרח וההסתדרות מדרום וממערב. על החלקה בנויים 6 בנייני מגורים טוריים בני 4 קומות, חלקם על עמודים.

הדירה הנדונה ממוקמת בבניין המצוי בפינה הצפון מזרחית של החלקה, שחזיתו פונה לאורך רחוב אידמית. הבניין כולל שלוש כניסות: כניסה צפונית הכוללת 6 יח״ד מעל עמודים (אידמית 4), כניסה אמצעית הכוללת 8 יח״ד (אידמית 6) וכניסה דרומית הכוללת 8 יח״ד (אידמית 8). הדירה הנדונה מצויה בכניסה הדרומית של הבניין, בקומה שנייה. הדירה מצויה בקצה הדרומי של הבניין ולה שלוש חזיתות.

הנכס הנדון מהווה 75.893% חלקים מתוך תת-החלקה הנדונה.

9. <u>המצב המשפטי</u>

9.1 להלן פרטי הרישום בהתאם להעתק רישום מפנקס הבתים המשותפים, אשר הופק באמצעות האינטרנט ביום 30/09/2019:

- גוש: 6163
- חלקה: 73

<u>הרכוש המשותף:</u>

- שטח רשום: 14,004 מ״ר
- תקנון: מצוי
- תתי-חלקה: 152
- מבנים: 6

<u>פרטי תת-חלקה 73</u>

- שטח: 58.00 מ״ר
- קומה: שנייה
- החלק ברכוש המשותף: 6/913
- מבנה: ג׳
- בעלויות:

בעלים	החלק בנכס
יפה פנחס	**1/28**
יפה רמי	**1/28**

בעלים	החלק בנכס
אברהמי דוד	**1/28**
לוי חיה	1/28
אברהמי מרים	**1/56**
אברהמי שירה	**1/56**
אברהמי אריה	**1/28**
יפה פנחס	**1/8**
יפה רמי	**1/8**
אברהמי דוד	**1/8**
אברהמי אריה	**1/8**
לוי חיה (ויקטוריה)	1/8
בקמן איתן	9/112
בקמן יצחק	**9/112**

- רשומה הערה בדבר העברה לזרים, מיום 19/12/2017 (הערות: סעיף 4 יט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ך-1960).
- רשומה הערת אזהרה לפי סעיף 126, מיום 14/04/2019, לטובת עזר עמיר ועזר ספיר, על הבעלות של כל הבעלים, למעט אברהמי מרים.
- רשומה הערה על מינוי אפוטרופוס, מיום 24/06/2019, לטובת מסילתי שירה, על הבעלות של אברהמי מרים (הערות: תיק בימ"ש לענייני משפחה ת"א אפ' 30789-05-19, אפ' 43844-04-18 מיום 28/5/2019).
- רשומה הערת אזהרה לפי סעיף 126, מיום 24/06/2019, לטובת עזר עמיר ועזר ספיר, על הבעלות של אברהמי מרים.
- רשומה הערת אזהרה לפי סעיף 126, מיום 18/08/2019, לטובת בנק הפועלים בע"מ, על הבעלות של כל הבעלים, הלווים: עזר עמיר ועזר ספיר, סכום: 1,330,000 ש"ח.

9.2 ביום 11/04/2019 נחתם הסכם מכר בין יפה פנחס, יפה רמי, אברהמי דוד, אברהמי אריה, אברהמי מרים, מסילתי (אברהמי) שירה, בקמן יצחק, בקמן איתן ולוי חיה (להלן: "המוכר") לבין עזר עמיר ועזר ספיר (להלן: "הקונה"), למכירת הזכויות בנכס, תמורת סך של 2,660,000 ₪.

10. **<u>המצב התכנוני</u>**

10.1 **<u>מצב קודם</u>**

10.1.1. **<u>תכנית גב/99</u>** - <u>פורסמה למתן תוקף בי.פ. מס' 1233 מיום 18/11/1965</u>

התכנית מסווגת את החלקה בייעוד "**אזור מגורים ג**'". להלן ההוראות הרלוונטיות בתכנית:

- שטח מגרש מינימלי: 1,000 מ"ר.
- אחוז בנייה בקומה: 25%.
- אחוז בנייה מרבי: 50% ב-3 קומות על עמודים או 87.5% ב-3 קומות על קומה מפולשת.
- מס' יח"ד: 11 יח"ד לדונם נטו.
- חניה: מקום חניה לכל 2 יח"ד בגבולות המגרש.
- קווי בניין: חזית - לפי תשריט, צידי 6 - מ', אחורי - 10 מ'.
- רשימת תכליות: כמו באזור מגורים א', הכוללים: ביתנים; בתים בודדים; בתים דו-משפחתיים; בתים טוריים; בתי דירות; משרד, סטודיו או חדר עבודה לבעלי מקצוע חופשיים הגרים בבניין; מלאכות בית המעסיקות בני משפחה אחת, בתנאי שאין אלו מלאכות הגורמות לרעש וכל הפרעה אחרת כגון: ריח רע, לכלוך וכו'; פנסיון ל-10 מיטות מקסימום; מוסד למכוניות פרטיות השייכות לדיירי הבניין; נספחים (בנייני עזר).

10.1.2. **<u>תכנית גב/246/א</u>** - <u>פורסמה למתן תוקף בי.פ. 2176 מיום 18/12/1975</u>

מטרת התכנית היא לאפשר תוספת בנייה לשיפור והגדלת דיור בבניינים קיימים בהתאם למסומן בתשריט ולשנות בהתאם לכך את תכנית המתאר לגבעתיים מס' 53 על שינוייה.

הוראות התכנית הן: (א) תוספת הבנייה באזור תהיה מותרת בקווי בנייה ושטחי בנייה בהתאם למסומן בתשריט; (ב) הבנייה תותר באגפים שלמים של הבניין מלבד בנייה בקומת הקרקע שתותר גם לא באגף שלם; (ג) כל אגף ייבנה בצורה אחידה.

הדירה הנדונה מסומנת כדירה במבנה מטיפוס ט-288.

להלן שטחי ההרחבה לכל יח"ד:

- שטח דירה קיימת ברוטו: 80.65 מ"ר
- שטח התוספת: 18.00 מ"ר + 10.5 מ"ר מרפסות
- סה"כ השטח דירה ברוטו: 109.15 מ"ר

10.2 **<u>מצב חדש</u>**

10.2.1 **<u>תכנית גב/353 -</u>** <u>פורסמה למתן תוקף בי.פ. 2797 מיום 25/03/1982</u>

מטרת התכנית הינה קביעת הוראות לבנייה על גגות בתי מגורים כדלקמן:

<u>מגדל יציאה</u> - שטח מגדל היציאה לא יעלה על 23 מ"ר ברוטו לכל יחידת דיור בקומה העליונה, בתנאי שסה"כ שטח הבנייה על הגג לא יעלה על 40%.

גובה מגדל הגג לא יעלה על 2.50 מ'.

<u>עליית גג</u> - שטח עליית הגג לא יעלה על 12 מ"ר לכל יחידת דיור בקומה העליונה, וזווית שיפוע הגג תהיה עד 40%.

10.2.2 **<u>תכנית גב/258/א</u>** - <u>פורסמה למתן תוקף בי.פ. 2874 מיום 16/12/1982</u>

באזור מגורים ג' (גב/99), מתירה התכנית בנייה ב-4 קומות, לפי 28% משטח המגרש לקומה, מעל קומת עמודים מפולשת.

10.2.3 **<u>תכנית גב/406 -</u>** <u>פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4235 מיום 28/07/1994</u>

מטרת התכנית הינה קביעת תנאים לבניית מרתפים והשימוש בהם.

ניתן לבנות, באישור הוועדה המקומית, קומת מרתף בהתאם לקווי הבניין החלים על המבנה, ובגובה שלא יעלה על 2.2 מ'. לא יורשו מגורים או שימוש עיקרי אחר (למעט פעילות פנאי) במרתף.

השימושים המותרים הינם: חניה, מתקנים הנדסיים, מתקנים תברואיים, ביטחון ובטיחות, מעליות, חדרי מדרגות וכד', פעילות פנאי של דיירי הבית, ומחסנים דירתיים לדיירי הבית בלבד בשטח של עד 6 מ"ר לכל דירה (תנאי לשימוש של מחסנים הוא הצמדת כל מחסן לדירה ורישום ההצמדה בלשכת רישום מקרקעין).

קומת חניה תחתונה (אם תאושר) - לצורכי חניה בלבד.

10.2.4 **<u>תכנית גב/353/ד</u>** - <u>פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4235 מיום 28/07/1994</u>

מטרת התכנית הינה קביעת הוראות לבנייה על גגות בתי מגורים כדלקמן:

חדר יציאה לגג - שטחו הכולל של חדר היציאה לגג לרבות המקלט/ממ"ד לא יעלה על 23 מ"ר ובנייתו תותר בנוסף לשטחי הבנייה המותרים ובלבד שסך כל שטחי הבנייה על הגג לא יעלו על 40% משטחו. גובה חדר היציאה לגג יהיה 2.5 מ'.

ניתן לבנות פרגולה בצמוד לחדר יציאה לגג, ששטחה לא יעלה על 23 מ"ר או 1/3 משטח הגג, לפי הקטן מביניהם. לא יותר כיסוי הפרגולה או מילוי בין קורותיה.

עליית גג – בגג משופע חלקי תותר עליית גג בשטח כולל של 23 מ"ר בלבד. רום הגג לא יעלה על 6 מ' מהמפלס העליון של רצפת הקומה העליונה שמתחת לגג ועד לקודקוד החיצוני. שיפוע מינימלי של גג רעפים משופע לא יקטן מ-40%.

10.2.5 **תכנית גב/מק/1/258** - פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4690 מיום 22/10/1998

מטרת התכנית הינה הכללת ההקלות הכמותיות, כפי שהן מופיעות בתקנות התכנון והבנייה (סטיה ניכרת מתכנית) התשכ"ז-1967, במסגרת הוראות התכנית.

התכנית קובעת כי באזור מגורים ג' (גב/99), יותרו 123% בנייה בסה"כ ועד 31% בקומה (אחוזי הבנייה כוללים 6% בגין שיפור תכנון + 5% בגין מעלית).

בתכנית זו כלולה תוספת שטח בנייה בשיעור של 5% בגין מעלית אחת במסגרת שטחי הבנייה המותרים לפי אזורים. התייחסות לשטחים נוספים בגין יותר ממעלית אחת תהיה לפי הוראות גב/385.

תותר, משיקולים תכנוניים, חלוקה לא שווה של אחוזי הבנייה בקומות, תוך שמירה שלא תהיה חריגה מקווי הבניין המותרים ומסה"כ אחוזי הבנייה המותרים.

10.2.6 **תכנית גב/מק/353/ה** - פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4701 מיום 23/11/1998

מטרת התכנית הינה קביעת הוראות לבנייה על גגות בתי מגורים כדלקמן:

חדר יציאה לגג - שטחו הכולל של חדר היציאה לגג לרבות המקלט/ממ"ד לא יעלה על 23 מ"ר ובנייתו תותר בנוסף לשטחי הבנייה המותרים ובלבד שסך כל שטחי הבנייה על הגג לא יעלו על 40% משטחו. גובה חדר היציאה לגג יהיה 2.5 מ'.

שטח הפרגולה הכולל לא יעלה על 23 מ"ר או 1/3 משטח מרפסת הגג, לפי הקטן מביניהם. תותר התקנת מחיצות שקופות ניידות, פנלים שקופים ודומיהם.

יותר כיסוי הפרגולה או מילוי בין קורותיה או תחתיהן בתנאים הבאים: הקירוי יהיה מחומר שקוף בלבד וקל משקל; חתך הצד של חומר הכיסוי יוסתר באמצעות קרניז אדריכלי מתאים.

<u>עליית גג</u> – בגג משופע חלקי תותר עליית גג בשטח כולל של 23 מ"ר בלבד. רום הגג לא יעלה על 6 מ' מהמפלס העליון של רצפת הקומה העליונה שמתחת לגג ועד לקודקוד החיצוני. שיפוע מינימלי של גג רעפים משופע לא יקטן מ-40%.

10.2.7 <u>**תכנית גב/353/ו** - פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5367 מיום 15/01/2005</u>

התכנית כוללת הוראות בדבר הגדלת שטח חדרי היציאה לגג, לרבות ממ"ד, משטח של 23 מ"ר עד לשטח של 40 מ"ר ליח"ד. מרחב הנסיגה של חדרי היציאה לגג לא יקטן מ-1.2 מ' מהצד הפנימי של מעקה הגג אלא אם שוכנעו מהנדס העיר והוועדה המקומית כי יש הצדקה ארכיטקטונית גם למידה קטנה יותר.

10.2.8 <u>**תכנית גב/518** - פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5776 מיום 14/02/2008</u>

מטרת התכנית הינה להסדיר תוספות בנייה שלא במסגרת אגף שלם ולהתיר אפשרויות הרחבה נוספות באישור מהנדס העיר.

10.2.9 <u>**תכנית 503-0204412 (גב/431) -** פורסמה למתן תוקף בי.פ. 7876 מיום 15/07/2018 [3]</u>

מטרות התכנית הינן:

- פינוי בינוי של מתחם המאבק - ההסתדרות לרווחת הדיירים ובעלי החנויות במתחם.
- שינוי ייעוד ממגורים ג', מבנים ומוסדות ציבור, שצ"פ, שביל ודרך מאושרת לייעוד מגורים ד, מבנים ומוסדות ציבור, שצ"פ ומבנים ומוסדות ציבור, שצ"פ וחזית מסחרית.
- הריסת בנייני המגורים במתחם הכוללים 11 יחידות מסחר קיימות.
- בינוי מחדש הכולל מגדלי מגורים, מבני ציבור, מסחר, שטחים פתוחים, דרכים ושבילי אופניים.
- הפרשת שטחים לצורכי ציבור (שצ"פ, דרכים ומוסדות ציבור).
- קביעת הנחיות והוראות בינוי.
- קביעת זיקות הנאה לציבור להולכי רגל ורכב.

[3] הפרסום האחרון לאישור התכנית בעיתון היה ביום 26/07/2018.

- קביעת הוראות בינוי מיוחדות עבור מתחם ציבורי הכולל חמישה מבני שיכון קיימים תוך מתן אפשרות לשמרם, בייעוד משולב של מבנים ומוסדות ציבור ושצ"פ.

עיקרי הוראות התכנית הם:

- קביעת הוראות להקמת 19 מגדלי מגורים הכוללים 2,671 יח"ד בשטח ממוצע של 100 מ"ר ו-8 יח"ד בשטח ממוצע של 85 מ"ר, סה"כ 2,679 יח"ד ומרפסת בשטח עיקרי ממוצע של 15 מ"ר ליח"ד, במקום 915 יח"ד קיימות. הקמת חזיתות מסחריות בשטח עיקרי של כ-4,000 מ"ר לאורך רחוב המאבק במקום 11 יחידות מסחריות קיימות כאשר לאורך דרך אלוף שדה תותר הקמת חזית מסחרית בשטח עיקרי של עד 1,200 מ"ר. לכל בניין יתווסף שטח עיקרי של 250-500 מ"ר להקמת מועדון דיירים / חדר כושר.
- קביעת 10 מתחמי פינוי בינוי עצמאיים (א, ב, ג, ד, ה, ו, ט, י, יא, יב) עפ"י נספח המתחמים המיועדים למגורים, בשילוב שטחי רצפות לצורכי חינוך ומסחר. קביעת הוראות להכנת תכנית מפורטת לאיחוד וחלוקה בסמכות מקומית לכל מתחם, שאישורה יהווה תנאי להוצאת היתרי בנייה.
- קביעת מתחם ציבורי לשימור ו/או שימוש מחדש למוסדות ציבור בתא שטח 601 (מתחם W) שייעודו מבני ציבור ושצ"פ. קביעת הוראות בינוי ופיתוח למתחם.
- הקצאת שצ"פ ושטחים לטיפול נופי, בשטח של כ-20 ד'.
- הקצאת שטחים למבני ציבור וחינוך, בשטח של כ-17 ד'.
- קביעת הוראות לבינוי המגדלים, אופי חתך הרחוב, תנאים להוצאת היתרי בנייה והנחיות סביבתיות.
- קביעת זיקות הנאה להולכי רגל, רוכבי אופניים וכלי רכב לכניסות משותפות לחניונים תת-קרקעיים, לפינוי אשפה ולאזורים תפעוליים למגורים, לציבור ולמסחר, בנפרד ובשילוב.

ב"נספח מתחמים", מסומן הבניין הנדון כבניין מס' 36. בטבלה המופיעה ב"נספח מתחמים", שהינו נספח מחייב לנושא חלוקת המתחמים והתכניות המפורטות לאיחוד וחלוקה, לרבות שיוך המבנים ו/או המגרשים בתאי שטח 601 ו-201 למתחם המקבל, צוינו זכויות כדלקמן:

דנה שיחור

שמאית מקרקעין ומשפטנית

שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

ליאנה שעשוע – עורכת דין ושמאית מקרקעין
סימון חיורי – מהנדס אזרחי, מהנדס גאודט ושמאי מקרקעין

מתחם	תא שטח	מס' בניין קיים	יח"ד	חלקת מקור	יח"ד קיימות	מכפיל	סה"כ יח"ד	סה"כ יח"ד למתחם	מספר מגדלים	מספר קומות	עיצוב	20% דירות קטנות
י"ב	112	34	14	597	50	3.2	160	160	1	33	מגדל	32
		35	14	596								
		36	22	73								

בהתאם לתשריט התכנית, מגרש מס' 112 מיועד ל"**מגורים ד'**", בו חלות הוראות הבנייה שלהלן:

- שטח מגרש כללי - 2,183 מ"ר
- שטחי בנייה, מעל כניסה קובעת - 16,500 מ"ר עיקרי + 9,120 מ"ר שירות
- שטחי בנייה, מתחת כניסה קובעת - 8,960 מ"ר שירות
- סה"כ שטחי בנייה - 34,580 מ"ר
- אחוזי בנייה כוללים - 1,584%
- תכסית - 55%
- מספר יח"ד - 160 יח"ד
- צפיפות יח"ד לדונם - 73 יח"ד
- מס' קומות, מעל הכניסה הקובעת - 33 קומות
- מס' קומות, מתחת הכניסה הקובעת - 4 קומות תת-קרקעיות, תותר תוספת קומה ושטחי שירות תת-קרקעיים בהתאמה לצורך עמידה בתקן לעת הוצאת היתר בנייה, עפ"י החלטה של הוועדה המקומית.
- קווי בניין - כמסומן בתשריט
- מרפסות, בנוסף לשטח העיקרי - 2,400 מ"ר
- הערות לגבי תאי שטח 112 בייעוד מגורים ד' (סה"כ 19 מגדלים):
  - שטח עיקרי ממוצע ליח"ד 100 מ"ר.

כתובת: שד' ויצמן 10, רמת השרון **טל:** 03-9223388 **דוא"ל:** danashihor@gmail.com

- לכל יח"ד תתווסף מרפסת בשטח עיקרי ממוצע של 15 מ"ר.
- לכל מבנה תותר הקמת מועדון דיירים בשטח עיקרי של עד 500 מ"ר.
- תנאים למתן היתרי בנייה – בין היתר נקבעו ההוראות שלהלן:
- תנאי למתן היתר בנייה לכל מתחם הוא הריסת המבנים הקיימים במתחם ו/או הבטחת הריסת המבנים במתחם בהתאם לשלביות מימוש המתחם.
- היתר בנייה בכל מתחם יינתן לאחר אישור תכנית איחוד וחלוקה. הוועדה המקומית תוכל להוציא היתר בנייה בשטחים שנקבעו כציבוריים טרם אישור התכניות המפורטות בהסכמת בעלי הזכויות במקרקעין.
- היתר בנייה ראשון בכל מתחם יוצא בסמוך לתחילת ביצוע קווי הביוב הפנימיים של התכנית, קווי ההולכה הראשיים ומוצאי הביוב לערים הסמוכות הרלוונטיים לתכנית.
- כל בקשה להיתר בנייה תכלול פתרונות לפיתוח המגרש התואמים לתכנית המפורטת שתחול במתחם, כולל השצ"פ, הדרכים ו/או השטחים לטיפול הנופי הגובלים במגרש בתחום התכנית להנחת דעתו של מהנדס העיר והוועדה המקומית. ביצוע עבודות הפיתוח בהתאם למופיע בהיתר הבנייה יהווה תנאי למתן תעודת גמר/אכלוס.
- תנאי למתן היתר בכל מתחם שאמור לקלוט דיירים ממתחם W יהיה התחייבות היזם לפנות את הדיירים ממתחם W עם גמר הבנייה.
- תנאים להכנת תכניות מפורטת – בין היתר נקבעו ההוראות שלהלן:
- התכנית המפורטת שתוכן תכלול הוראות לפיתוח המתחם או קבוצת המתחמים הכלולים בה, נספחים מצורפים לכל תכנית: בינוי ופיתוח, מים וביוב, ניקוז, תנועה וחניה.
- תנאי לאישור תכנית מפורטת הינו חתימת יזם התכנית המפורטת על כתב שיפוי לטובת הוועדה המקומית בגין תביעות לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה עקב אישור התכנית המפורטת.
- איחוד וחלוקה – בין היתר נקבע כדלקמן:
- תנאי להוצאת היתרים יהיה אישור תכנית איחוד וחלוקה לכל אחד מהמתחמים בנפרד בו מבוקש היתר בנייה על פי נספח המתחמים וכן אישור תשריט חלוקה לפי פרק ד' או תכנית איחוד וחלוקה של תא שטח 601.

- תנאים למתן היתרי אכלוס – בין היתר נקבע כלהלן:
- תנאי לאכלוס המבנה האחרון בכל אחד מהמתחמים הקולטים יהיה פינוי בפועל של דיירי מתחם W תא שטח 601.
- שלבי ביצוע:

מספר שלב	תיאור שלב	התניה
1	כל מתחם הינו עצמאי ודורש תכנית לאיחוד וחלוקה.	הרחבת רחוב המאבק וההסתדרות בקטעים הסמוכים לו. התשתיות ברח' המאבק ייפתחו בצד המערבי של הכביש, ולפיכך הקמת התשתיות לא תהווה תנאי לביצוע הבנייה במתחמים.
2	אכלוס המבנה האחרון במתחם ט' בתאי שטח 109A-109B-109C.	השלמת ביצוע התוואי החדש רחוב הסתדרות (תא שטח 404).
3	אכלוס אחד מהמתחמים ט, י, יא, יב.	הוצאת היתר בנייה לסלילת הדרך, הריסת גן ילדים וביצוע עבודות פיתוח.
4	אכלוס המבנה האחרון במתחם ו (תאי שטח 107-108).	השלמת החיבור בין רחוב קיבוץ גלויות לרחוב המאבק.

- מימוש התכנית – המועד המשוער לביצוע התכנית הוא כ-15 שנים מיום אישורה.

11. **<u>רישוי</u>**

11.1. ביום 06/02/1983 ניתן היתר בנייה מס' 6261, לתוספת חדר ומרפסת ושינויים פנימיים בקומה ב'. להלן פירוט שטחי הבנייה בהתאם לתכנית המצורפת להיתר (במ"ר):

קומה	שטח בנייה			מרפסות		
	קיים	מוצע	סה"כ	קיים	מוצע	סה"כ
ב'	59.91[4]	24.20	84.11	7.20	7.35	14.55

[4] בהתאם לחישוב שטחים בתכנית היתר הבנייה, שטח דירה קיים הינו 67.11 מ"ר, ולפיכך סה"כ שטח הדירה כולל מרפסות הוא 105.86 מ"ר (67.11 מ"ר + 24.20 מ"ר + 14.55 מ"ר מרפסת).

12. **<u>תמצית טיעוני שמאית המשיבה</u>**

12.1. ההשבחה נבחנה בגין אישורה של תכנית 503-0204412 (גב/431), שעניינה פינוי בינוי של מתחם המאבק-ההסתדרות לרווחת הדיירים ובעלי החנויות במתחם.

12.2. ההשבחה חושבה כהפרש בין שווי זכויות הבנייה במצב החדש, בהתחשב בהפחתות/תוספות ודחייה לבין שווי הדירה הנדונה במצב הקודם.

12.3. **מצב קודם** – הנכס מהווה דירת מגורים בשטח ברוטו של כ-104 מ״ר, הממוקמת בקומה שנייה בבניין מגורים טורי ותיק, אשר נבנה בשנת 1960, ללא מעלית, ומצבו הפיזי תואם את גילו.

12.4. זכויות הבנייה עפ״י תכניות גב/258א׳ ו-1258ו׳, הינן לבניית מבנה חדש בן 4 קומות מעל קומת עמודים מפולשת, לאחר הריסה ובנייה מחדש, כאשר תוספות בנייה למבנה הוותיק הקיים נקבעו באופן מפורט בהתאם לתכנית ההרחבות גב/246, אשר מומשו בחלק מן הדירות במתחם. מאחר שבמועד אישור תכניות אלו אין כדאיות בהריסת המבנה הקיים הרי שהניצול היעיל הינו תוספת בנייה לדירה הקיימת בהתאם לטיפוסי הדירות עפ״י תכנית גב/246.

12.5. **מצב חדש** – הובא בחשבון כי בהתאם לתכנית גב/431 המבנים הבנויים על חלקות 596 ו-597 מיועדים להריסה. כמו כן, מגרשי המגורים מיועדים לאיחוד וחלוקה מחדש, לאחר אישור תכנית מפורטת.

12.6. לחלקות 596 ו-597 בגוש 6156 וכן לחלק מחלקה 73 בגוש 6163, הכוללים סה״כ 50 יח״ד, הוקצה מתחם תכנון יב׳ הכולל את מגרש תמורה מס׳ 112. לפיכך, חושב השווי היחסי של הדירה הנדונה ממגרש התמורה הנ״ל.

12.7. שטחים – הובא בחשבון שטח עיקרי למגורים של 16,000 מ״ר בגין 160 יח״ד, לאחר ניכוי 500 מ״ר מועדון דיירים בכל מבנה, ותוספת שטח של 1,920 מ״ר לממ״דים (160 יח״ד x 12 מ״ר לממ״ד).

12.8. מקדמים – הובא בחשבון מקדם שווי שטח עיקרי למגורים – 1.0, ומקדם שווי שטח ממ״דים – 0.8. שווי שטח מועדון דיירים מגולם בערכי השווי לשטח פלדלת.

12.9. עלויות הריסה ופינוי – הובאו בחשבון עלויות הריסה ופינוי ל-2 מבנים בני 3 קומות מעל עמודים, בסך של 600,000 ₪.

12.10. דחייה – הובאה בחשבון דחייה עד למימוש הזכויות בהתחשב בבעלות המשותפת.

12.11. דמ״ש בתקופת הביניים – הובאה בחשבון תשואה מהדירה לשימוש בתקופת הביניים, לפי דמ״ש של 4,500 ₪ לחודש.

12.12. שווי יחסי – השווי היחסי במצב החדש נקבע בהתאם לחלק היחסי של שטח הדירה מתוך סך שטחי הבנייה הכוללים המותרים במצב קודם, קרי 4,472 מ"ר[5] / 104 מ"ר = 104/4472 חלקים.

12.13. **ערכי שווי** – שמאית המשיבה טענה לשווי של 11,000 ₪ למ"ר מבונה, למועד הקובע, בהתבסס על נתוני שווי שלהלן:

- נתוני עסקאות מכר דירות מגורים בסביבה בבנייה ותיקה, ממאגר מידע נדל"ן של רשות המסים:

תאריך	גוש	חלקה	כתובת	שטח ברוטו (מ"ר)	קומה	מס' חדרים	שנת בנייה	מחיר מכירה	מחיר למ"ר
22/05/2016	6162	180	מנורה 15	97	8	4	1970	₪ 2,465,000	₪ 25,412
16/08/2016	6162	180	מנורה 15	85	5	4	1970	₪ 2,325,000	₪ 27,353
30/06/2016	6162	176	משמר הירדן 5	115	4	4	1998	₪ 2,650,000	₪ 23,043
16/07/2017	6162	30	מנורה 6	73	3	2/5	1950	₪ 1,685,000	₪ 23,082
05/09/2017	6162	175	ההסתדרות 19	99	3	4	1970	₪ 2,550,000	₪ 25,757
20/03/2018	6162	147	הרצוג 18	105	1	4/5	1971	₪ 2,475,000	₪ 23,571
01/05/2018	6162	149	הרצוג 20	95	1	3	1973	₪ 2,400,000	₪ 25,263
09/05/2018	6162	141	הרצוג 8	86	4	3	1950	₪ 2,094,000	₪ 24,349
13/04/2016	6162	159	המאבק 21	66	2	3	1962	₪ 1,299,998	₪ 19,700
06/04/2016	6162	167	המאבק 14	97	2	3	1976	₪ 1,500,000	₪ 15,464

- עסקאות מכר דירות מגורים בסביבה הקרובה שנערכו טרם מועד הפקדת תכנית המצב החדש בשנת 2016:

תאריך	גוש	חלקה	כתובת	שטח רשום	שטח ברוטו (מ"ר)	קומה	מס' חדרים	מחיר מכירה
11/03/2015	6163	71	המאבק 67	52	60	1	3	₪ 1,300,000
29/12/2015	6163	71	המאבק 67		60	1	3	₪ 1,400,000
15/02/2016	6163	73	ההסתדרות 33	57	66	4	3	₪ 1,550,000
14/01/2016	6163	71	ההסתדרות 50	75		1	3	₪ 1,685,000
23/02/2016	6163	73	אידמית 22	57	73	2	3	₪ 1,460,000
01/01/2015	6162	159	המאבק 19		80	2	3	₪ 1,600,000
01/11/2015	6162	45	ההסתדרות 24	51		3	3	₪ 1,600,000
23/03/2015	6162	175	ההסתדרות 13	72	75	4	3	₪ 1,750,000

- נתוני עסקאות מכר דירות מגורים בבנייה חדשה, ממאגר מידע נדל"ן של רשות המסים:

[5] 28 יח"ד X 78 מ"ר + 22 יח"ד X 104 מ"ר = 4,472 מ"ר.

דנה שיחור

שמאית מקרקעין ומשפטנית
שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

ליאנה שעשוע – עורכת דין ושמאית מקרקעין
סימון חיורי – מהנדס אזרחי, מהנדס גאודט ושמאי מקרקעין

תאריך	גוש	חלקה	כתובת/רחוב	שטח ברוטו (מ"ר)	קומה	מס' חדרים	שנת בנייה	מחיר מכירה	מחיר למ"ר
20/12/2017	6161	263	הכנסת 30	86	4	3	2018	₪ 2,335,002	₪ 27,151
8/12/2017	6161	263	הכנסת 30	116	6	5	2018	₪ 3,325,000	₪ 28,664
31/12/2017	6161	274	שדה בקר 33	105	5	4	2020	₪ 2,934,000	₪ 27,943
25/4/2018	6161	263	הכנסת 30	80	5	3	2018	₪ 2,395,000	₪ 29,938
15/4/2018	6161	263	הכנסת 30	85	4	3	2018	₪ 2,318,000	₪ 27,271
24/2/2016	6156	420	הרצוג 19	120	6	5	2018	₪ 4,050,000	₪ 33,750
21/3/2017	7105	96	ערבי נחל	127	20	5	2017	₪ 3,835,850	₪ 30,204
24/5/2017	7105	96	ערבי נחל	120	7	4	2017	₪ 3,275,000	₪ 27,292
3/1/2017	7105	96	ערבי נחל	125	19	5	2017	₪ 3,700,000	₪ 29,600
29/3/2017	7105	96	ערבי נחל	127	23	5	2019	₪ 4,005,850	₪ 31,542
15/12/2016	7105	96	ערבי נחל	127	23	5	2017	₪ 4,025,001	₪ 31,692
1/2/2017	7105	97	ערבי נחל	127	21	5	2017	₪ 3,900,000	₪ 30,709
21/5/2018	7105	93	ערבי נחל	111	24	4	2018	₪ 3,233,000	₪ 29,126
20/7/2016	6168	343	המעגל 13	135	7	5	2016	₪ 4,449,998	₪ 32,963
21/6/2016	6166	113	סירקין 2	125	7	5	2019	₪ 3,700,001	₪ 29,600
3/11/2016	6167	629	יפה נוף 3	100	23	4	2016	₪ 3,550,000	₪ 35,500
10/7/2017	6167	629	יפה נוף 3	100	5	4	2016	₪ 3,350,000	₪ 33,500
30/4/2017	6167	629	יפה נוף 3	118	4	5	2016	₪ 3,950,000	₪ 33,475
							ממוצע למ"ר בנוי:		**₪ 30,551**

- חילוץ שווי הקרקע למגורים:

שווי מ"ר בנוי	₪ 30,000
בניכוי מע"מ 17%	₪ 25,640
בניכוי רווח יזם 20%	₪ 21,360
בניכוי עלות בנייה כולל חניה	₪ 9,000
שווי מ"ר מבונה	₪ 12,360

על הצד הזהיר, קבעה שמאית המשיבה שווי מ"ר מבונה למגורים במתחם הנדון בסך של 11,000 ₪, לא כולל מע"מ.

כתובת: שד' ויצמן 10, רמת השרון **טל:** 03-9223388 **דוא"ל:** danashihor@gmail.com

12.14. **דמי שכירות** – שמאית המשיבה נקטה בדמ"ש של 4,500 ₪ לחודש, בהתבסס על נתוני מחירי שכירות מבוקשים לדירות מגורים בנות 3 חדרים בסביבה מאתר יד 2:

כתובת / רחוב	שטח (מ"ר)	קומה	מס' חדרים	מחיר מבוקש	מחיר מבוקש למ"ר
ההסתדרות 34	71	2	3	4,200 ₪	59 ₪
מצולות ים 32	65	2	3	4,500 ₪	69 ₪
המאבק 21	80	2	3	4,400 ₪	55 ₪
ההסתדרות 16	60	4	3	4,800 ₪	80 ₪

12.15. להלן תחשיב ההשבחה של שמאית המשיבה:

מצב קודם				
מהות	**שווי מ"ר מבונה**	**שטח אקו'**	**מקדם**	**סה"כ**
שווי קרקע	11,000 ₪	104 מ"ר	1.0	1,144,000 ₪
שווי בנוי מופחת	4,500 ₪	120 מ"ר, כולל שטחי שירות		540,000 ₪
סה"כ				1,684,000 ₪
רווח יזם שחוק על הבינוי הקיים, בשיעור של 10%				168,400 ₪
מע"מ				314,738 ₪
סה"כ השווי				2,167,138 ₪
שווי מצב קודם				2,200,000 ₪

מצב חדש				
מהות	**שטח**	**מקדם**		**שטח אקו'**
מגורים - 160 יח"ד	16,000 מ"ר [6]	1		16,000 מ"ר
ממ"דים	1,920 מ"ר	0.8		1,536 מ"ר
מועדון דיירים	מגולם בשווי			---
סה"כ				17,536 מ"ר
שווי מ"ר מבונה				11,000 ₪
סה"כ				192,896,000 ₪
עלויות הריסה ופינוי: 2 מבנים בני 3 ק' [7]				(600,000 ₪)
סה"כ שווי חדש				192,296,000 ₪
שווי יחסי	104/4472 [8]			4,472,000 ₪
דחייה (כולל מושע) 10 שנים לפי 6%	מקדם 0.56			2,504,320 ₪

[6] בניכוי 500 מ"ר מועדון דיירים בכל מבנה.
[7] המבנה בחלקה 73 במתחם יב' אינו מיועד להריסה.
[8] שטח הדירה חלקי שטחי הבנייה הכוללים המותרים במצב קודם: 4,472 מ"ר= 78 מ"ר X 28 יח"ד + 22 יח"ד X 104 מ"ר

מצב חדש			
דמ"ש בתקופת הביניים	4,500 ₪ לחודש	5 שנים לפי 6%	227,467 ₪
שווי מצב חדש			2,731,787 ₪
מחיר עסקה בהתאם להסכם מכר מיום 11/04/2019			2,660,000 ₪
ערך ממוצע, במעוגל = שווי מצב חדש			2,690,000 ₪
שווי מצב קודם			2,200,000 ₪
ההשבחה			490,000 ₪

13. **<u>תמצית טיעוני שמאי המבקשים</u>**

13.1. ההשבחה נבחנה בגין אישורה של תכנית 503-0204412 (גב/431), והתקבלה מסקנה לפיה התכנית לא משביחה את הנכס הנדון.

13.2. באשר ליתר התכניות, שמאי המבקשים מסכימים עם שמאית המשיבה כי אלו אינן משביחות את הנכס הנדון.

13.3. **מצב קודם** – הנכס הינו דירה בקומה שנייה בבניין רכבת ותיק במתחם בו אושרה תכנית (גב/431). שיכוני רכבת דומים נמצאים גם בסמיכות לנכס, ובמקומות שונים בעיר גבעתיים, מחוץ למתחם עליו חלה תכנית גב/431.

13.4. לצורך בדיקת השווי במצב הקודם, נבדקו מחירי עסקאות בסביבה, בנכסים בעלי מאפיינים דומים, מחוץ למתחם עליו חלה תכנית גב/431.

13.5. שטחים – בהתאם לתכנית הבקשה להיתר בנייה מאושרת, עולה כי שטח הדירה הנדונה הינו כ-105.80 מ"ר (ללא שטח יחסי בחדר המדרגות), לפי החישוב הבא:

מהות		אורך	רוחב	שטח
מסגרת		10.05 מ'	7.78 מ'	78.19 מ"ר
בניכוי	חדר מדרגות	3.94 מ'	1.01 מ'	(3.98 מ"ר)
בתוספת	חדר	5.00 מ'	4.84 מ'	24.20 מ"ר
	מרפסת סגורה	2.94 מ'	2.50 מ'	7.35 מ"ר
סה"כ				105.76 מ"ר
במעוגל				105.80 מ"ר

13.6. ערכי שווי – שמאי המבקשים טענו לשווי של 25,000 ₪ למ"ר בנוי, למועד הקובע, בהתבסס על נתוני שווי שלהלן:

- נתוני עסקאות מכר דירות מגורים בסביבה, בנכסים בעלי מאפיינים דומים לנכס הנדון, שאינם כלולים בתכנית גב/431:

מס׳	תאריך	כתובת	גוש	חלקה	תת-חלקה	שטח ארנונה	שטח רשום
1	09/05/2018	הרצוג 8	6162	141	15	86 מ״ר	71 מ״ר
2	05/09/2017	ההסתדרות 19	6162	175	58	99 מ״ר	91 מ״ר
3	03/06/2018	הרצוג 22	6156	491	9	117 מ״ר	103 מ״ר
4	03/05/2018	הרצוג 11	6156	451	43	114 מ״ר	83 מ״ר
5	02/05/2015	הרצוג 14	6162	157	11	110 מ״ר	79 מ״ר
6	15/01/2018	ההסתדרות 4	6162	160	2	79 מ״ר	59 מ״ר
7	25/11/2016	הרצוג 7	6156	450	44	95 מ״ר	64 מ״ר
8	15/03/2017	ההסתדרות 25	6163	197	45	84 מ״ר	57 מ״ר
9	08/08/2017	ההסתדרות 13	6162	175	16	96 מ״ר	71 מ״ר
10	19/04/2016	קיבוץ גלויות 7	6163	196	35	94 מ״ר	73 מ״ר

- ניתוח נתוני עסקאות מכר - המשך:

מס׳	מס׳ חדרים	קומה	שנת בנייה	מחיר מכירה	מחיר למ״ר	מחיר לחדר
1	3	4/4	1950	₪ 2,094,000	₪ 24,349	₪ 698,000
2	4	3/4	1970	₪ 2,550,000	₪ 25,758	₪ 637,500
3	4	2/6	1980	₪ 2,600,000	₪ 22,222	₪ 650,000
4	4	4/4	1960	₪ 2,800,000	₪ 24,561	₪ 700,000
5	4	2/4	1960	₪ 2,750,000	₪ 25,000	₪ 687,000
6	3	1/8	1980	₪ 2,375,000	₪ 30,063	₪ 791,667
7	3	4/4	1950	₪ 2,300,000	₪ 24,211	₪ 766,667
8	3	8/8	1970	₪ 2,100,000	₪ 25,000	₪ 700,000
9	3	4/4	1960	₪ 2,500,000	₪ 26,042	₪ 833,333
10	4	3/4	1969	₪ 2,300,000	₪ 24,468	₪ 575,000

13.7. **מצב חדש** – זכויות הבנייה המיוחסות לדירה הנדונה – בהתאם לנספח המתחמים, המפרט את העתיד להיבנות על כל אחד מתתי-המתחמים הכלולים בתכנית גב/431, הבניין הנדון (בניין מס׳ 36) כלול במתחם יב׳ בתא שטח מס׳ 112 בו המכפיל נקבע ל-3.2, לפיכך חלק הדירה הנדונה מסה״כ הזכויות במתחם הינו 2% (3.2/160), והחלק המיוחס לנכס הנדון מסה״כ שטח הבנייה הינו כדלקמן:

מהות	שטח	מקדם		שטח אקו׳
שטחים עיקריים עיליים	16,000 מ״ר [9]	1		16,000 מ״ר
ממ״דים	1,920 מ״ר	0.8		1,536 מ״ר
סה״כ				17,536 מ״ר
חלק הדירה הנדונה מסה״כ הזכויות במתחם				2%
החלק המיוחס לנכס הנדון מסה״כ שטח הבנייה				350.72 מ״ר

[9] בניכוי 500 מ״ר מועדון דיירים בכל מבנה.

13.8. דחייה – תכנית גב/431 הינה תכנית אשר לא ניתן להוציא מכוחה היתרי בנייה, ונדרשים הליכי תכנון נוספים. בנוסף, במתחם הנדון (מתחם יב') נדרשת הסכמת בעלי כל 50 הדירות הבנויות בבניין הנדון ובשני בניינים בתחום חלקות 596 ו-597 בנוגע לתכנון העתידי והתקשרות עם יזם. את השווי במצב החדש יש לדחות עד אשר תאושר תכנית מפורטת מכוחה ניתן יהיה להוציא היתר בנייה, ותתקבל הסכמתם של 100% מבעלי היחידות.

13.9. בתקנון תכנית גב/431, צוין כי "המועד המשוער לביצוע התוכנית הוא כ-15 שנים מיום אישורה".

13.10. לאור האמור לעיל ובהתחשב בעובדה כי במקרה הנדון יש צורך בהליכים תכנוניים נוספים והתקשרות עם יזם הדורשת הסכמת 50 בעלי דירות, בוצע חישוב, על הצד הזהיר, בדחייה ל-15 שנים.

13.11. לתמיכה, הפנו שמאי המבקשים להכרעת בועז קוט, מיום 29/06/2017, בשכונת נווה יהושע ברמת גן (גו"ח 6180/333), בנוגע למכירת דירה בפרויקט פינוי בינוי הכולל 60 יח"ד, כאשר במועד הקובע ניתן להוציא היתרי בנייה מכוח התכנית וחלק מהדיירים חתומים על הסכם עם יזם, בה נקבעה דחייה לתקופה של 10 שנים. בנוסף, הפנה להכרעות שמאים מכריעים בתחום תכנית "רובע 4" בתל אביב, בהן נקבע כי השימוש הטוב והיעיל הינו הריסת הבניין והקמת בניין חדש, במסגרת דחייה של כ-8-10 שנים.

13.12. ערכי שווי – שמאי המבקשים טענו לשווי של 7,440 ₪ למ"ר מבונה, למועד הקובע, בהתבסס על נתוני השווי שלהלן, תוך שימוש בגישת החילוץ:

- נתוני עסקאות מכר דירות במגדלי מגורים בסביבת הנכס:

מס'	תאריך	כתובת	גוש	חלקה	תת-חלקה	שטח ארנונה	שטח רשום
1	15/10/2018	דרך בן גוריון 258	6161	610	17	138	127
2	04/07/2018	בן צבי שמעון 38	6161	518	29	110	110
3	31/08/2018	בן צבי שמעון 2	6161	595	31	143	143
4	07/03/2019	דרך בן גוריון 258	6161	610	109	149	127
5	10/12/2016	בן צבי שמעון 61	6161	570	115	107	107
6	11/01/2018	דרך בן גוריון 254	6161	519	93	127	127
7	01/04/2017	בן צבי שמעון 59	6161	570	102	110	110
8	21/05/2018	בן צבי שמעון 59	6161	570	37	110	93
9	11/06/2019	בן צבי שמעון 4	6161	595	123	125	105
10	03/08/2017	בן צבי שמעון 61	6161	570	97	94	94
11	18/07/2019	בן צבי שמעון 38	6161	518	9	141	118
12	24/01/2019	בן צבי שמעון 4	6161	595	111	125	105
13	12/06/2019	בן צבי שמעון 40	6161	518	145	140	117
14	13/03/2019	בן צבי שמעון 38	6161	518	28	148	123

15	18/01/2018	המאבק 9	6161	559	101	122	107
16	02/02/2017	המאבק 9	6161	559	107	133	133
17	04/11/2018	דרך בן גוריון 84	6161	559	3	113	113
18	20/06/2019	המאבק 11	6161	559	194	91	91
19	26/02/2019	בן צבי שמעון 61	6161	570	125	114	114
20	16/10/2018	המאבק 11	6161	559	201	127	111
21	02/01/2017	המאבק 9	6161	559	123	129	129
22	24/01/2019	בן צבי שמעון 50	6161	519	199	97	85
23	05/09/2018	דרך בן גוריון 84	6161	559	46	120	112
24	01/11/2018	המאבק 9	6161	559	109	112	112

- ניתוח נתוני עסקאות מכר - המשך :

מס'	מס' חדרים	קומה	חניה	שנת בנייה	מחיר מכירה	מחיר למ"ר
1	4	4/28	2	2012	3,735,000	27,065
2	4	5/16	1	2012	3,838,750	34,898
3	5	5/11	2	2010	4,100,000	28,671
4	4	20/32	2	2010	4,300,000	28,859
5	4	10/22	0	2008	2,875,000	26,869
6	4	0/13	0	2006	3,500,000	27,559
7	4	6/21	0	2007	2,800,000	25,455
8	4	10/21	1	2007	2,930,000	26,636
9	4	10/12	2	2007	4,000,000	32,000
10	4	5/21	0	2007	3,030,000	32,234
11	5	1/14	2	2004	3,470,000	24,610
12	4	8/12	2	2004	3,550,000	28,400
13	5	10/14	2	2003	4,170,000	29,786
14	5	5/15	2	2003	4,750,000	32,095
15	4	8/16	2	2002	3,050,000	25,000
16	4	9/17	2	2001	4,250,000	31,955
17	4	1/16	1	2000	2,900,000	25,664
18	3.5	12/17	1	2000	2,925,000	32,143
19	5	12/21	0	2000	4,400,000	38,596
20	4	14/16	2	1999	3,350,000	26,378
21	5	13/17	1	1999	4,050,000	31,395
22	4	14/15	1	1996	2,450,000	25,258
23	4	11/16	1	1995	2,870,000	23,917
24	4	10/16	2	1995	3,450,000	30,804
מחיר ממוצע למ"ר, במעוגל						29,000

כתובת: שד' ויצמן 10, רמת השרון **טל:** 03-9223388 **דוא"ל:** danashihor@gmail.com

- רווח יזמי – מבטא את התמורה הראויה המגיעה ליזם עבור הסיכון שהוא לוקח על עצמו וכן את הפסד התשואה האלטרנטיבית להונו העצמי. פרויקט פינוי בינוי מהסוג הנדון, מבוצע בהיקפים גדולים וצפוי להתממש תוך פרק זמן ארוך, לפיכך יש בו מרכיבי סיכון שאינם אופייניים לפרויקטים אחרים. רמת הסיכון ואי-הוודאות הגלומים בו גדולה, לפיכך עפ"י הקבוע בתקן 21, רווח יזמי מקובל מוערך בכ-25%-30%.

- בסעיף 6.21 לתקנון התכנית נקבע, בין היתר, כי התכנית תאפשר הקמת קרן תחזוקה או מנגנון דומה אשר ייקבעו במסגרת התכניות המפורטות. כמו כן סביר כי יזם פוטנציאלי יחויב בביצוע מטלות ציבוריות בתכנית מפורטת, שיהיה כרוך בעלויות נוספות אשר אינן מגולמות במחירי פרויקטים "רגילים" (שאינם פרויקט פינוי בינוי), ויש לגלם עלות זו במרכיב הרווח היזמי. בהתאם לאמור לעיל, לצורך חילוץ שווי למ"ר אקו' נקבע רווח יזמי בשיעור של 27.5%.

- עלות בנייה – בניית מגדל הכולל 33 קומות, ו-4 קומות מרתף דורשת עלויות רבות. מבדיקה במחשבון דקל לתמחור עלויות הבנייה הישירות, בהתאם לנתוני הפרויקט (כולל הריסת המבנים ופיתוח המגרש), עולה כי עלות הבנייה למ"ר אקו' הינה כ-11,000 ₪. עלות זו אינה מגלמת עלויות נוספות וביניהן בנייה ירוקה, פרסום ושיווק, מימון, אגרות, תכנון וכד'. על הצד הזהיר, לצורך חילוץ השווי למ"ר אקו', הובאה בחשבון עלות בנייה של 12,000 ₪ למ"ר אקו'.

- חילוץ שווי מ"ר מבונה:

שווי מ"ר בנוי (חדש)	29,000
בניכוי מע"מ	24,786
בניכוי רווח יזמי (27.5%)	19,440
עלות בנייה	(12,000)
שווי מ"ר מבונה	7,440

13.13. להלן תחשיב ההשבחה של שמאי המבקשים:

מצב קודם	
מהות	**סה"כ**
שווי קרקע	25,000 ₪
שטח הדירה	105.80 מ"ר
שווי מצב קודם	2,645,000 ₪

מצב חדש				
מהות	**שטח**	**מקדם**		**שטח אקו'**
מגורים - 160 יח"ד	16,000 מ"ר [10]	1.0		16,000 מ"ר
ממ"דים	1,920 מ"ר	0.8		1,536 מ"ר
סה"כ				17,536 מ"ר
שווי מ"ר מבונה				₪ 7,440
סה"כ				₪ 130,472,307
שווי יחסי	2% = 3.2/160			₪ 2,609,446
דחייה (כולל מושע) לתקופה של 15 שנים לפי 6%		מקדם 0.4173		₪ 1,088,922
דמי שכירות בתקופת הביניים				₪ 794,027
שווי מצב חדש				₪ 1,882,949
שווי מצב קודם				₪ 2,645,000
ההשבחה				אין השבחה

14. **<u>תמצית התייחסות שמאית המשיבה לטיעוני שמאי המבקשים</u>**

14.1. **שיפוץ הדירה הנדונה** – הטענה לפיה הרוכש ביצע שיפוץ יסודי בדירה אינה רלוונטית למועד הקובע ושיקוליו אינם רלוונטיים כלל. הדירה נמכרה בהתאם להסכם המכר ביום 11/04/2019. המועד הקובע לשומה הינו 15 יום לאחר הפרסום למתן תוקף של תכנית גב/431, 30/07/2018. במועד הקובע לא בוצעו בנכס שיפורים ומצבה תאם את גילה.

14.2. במסגרת תכנית גב/431 נקבע פינוי בינוי למתחמים א' - יב'. ערכי הקרקע בגבעתיים גבוהים ביותר ומחירי דירות חדשות בנות 5 חדרים שיתקבלו בתמורה לדירה הקיימת כולל חניה אחת לפחות הינם בגבולות של 3,800,000 ₪. מימוש התכנית הינו תוך שנים בודדות בשל ערכי הקרקע הגבוהים והכדאיות הכלכלית, כבר קיימות בשלבי אישור תכניות מפורטות למתחמים רבים בתחום תכנית גב/431, כדלקמן:

- מתחם א' ומתחם ט': תכניות מפורטות 503-0682153 ו-503-0680546 – טבלאות ההקצאה הוכנו ע"י השמאי ארז כהן בהזמנת החברה היזמית אשר התקשרה עם הבעלים.
- מתחם ב': תכנית מפורטת 503-0762971 – טבלאות ההקצאה הוכנו ע"י השמאי רונן רוזנטל ממשרד ברק בהזמנת החברה היזמית אשר התקשרה עם הבעלים.
- מתחמים ג', ד' ו-ה': תכנית מפורטת 503-0689059 – טבלאות ההקצאה הוכנו ע"י השמאי אהרון בוץ בהזמנת החברה היזמית אשר התקשרה עם הבעלים.

[10] בניכוי 500 מ"ר מועדון דיירים בכל מבנה.

- מתחם י׳: תכנית מפורטת 503-0757609 – טבלאות ההקצאה הוכנו ע״י השמאי נתי נוימן בהזמנת החברה היזמית אשר התקשרה עם הבעלים.

14.3. החברות היזמיות הינן בין היתר חברת מנרב, אאורה ואחרות. מיד עם אישור התכניות המפורטות יוצאו היתרי בנייה, כבר במהלך שנת 2020, כך שהדחייה מהמועד הקובע הינה כ-2-5 שנים לכל היותר. לדיירים, בעלי הזכויות, יש אינטרס מובהק לקבלת דירה חדשה תמורת זכויות הבנייה בשווין הגבוה. בשומה מכרעת של אריה אריאל למתחם פינו בינוי הסמוך בתחום תכנית גב/589 ברחוב ההסתדרות 4 חלקה 160 בגוש 6162 במבנה עם מעלית שהוקם בשנת 1971 נקבעה השבחה בסך של: 507,410 ₪.

14.4. **עסקאות ההשוואה** – העסקאות שפורטו בשומת המבקשים למצב קודם מושפעות מזכויות בנייה נוספות שלא נוטרלו ממחירי העסקאות. לדוגמא, צוינה דירה בחלקה 160 בגוש 6162 עליה חלה תכנית גב/589 ובגינה הוצאה שומה מכרעת של אריה אריאל. כמו כן, ברחובות המאבק וההסתדרות קיימת תכנית הרחבות גב/246.

14.5. לגבי המצב החדש, הדחייה הסבירה שיש להביא בחשבון בהתחשב בערכי הקרקע הגבוהים הינה כ-2-5 שנים.

14.6. לעניין השווי הרי ששווי מ״ר מבונה אשר צוין בשומת שמאי המבקשים אינו סביר ואינו מתקרב לערכי הקרקע בגבעתיים. מחירי הדירות שצוינו בשומת המבקשים אינם מתייחסים לדירות חדשות ולכן אינם רלוונטיים. מחירי דירות חדשות ברחובות שקטים הינם בגבולות של 33,500 ₪ (יובהר כי בשומת המשיבה צוינו, בין היתר, עסקאות מרחוב ערבי נחל שהינו רחוב ראשי).

14.7. ביום 14/09/2016 נערכה עסקת מכר בקרקע ריקה, בייעוד אזור מגורים ב-2, הידועה כגו״ח 6160/605, ברחוב המרי 58, תמורת סך של 20,300,000 ₪:

שטח החלקה	849 מ״ר
עיקרי - 137%	1,163 מ״ר
זכויות מותנות (כולל למגרש מדרוני במגרש)	---
4 חדרי יציאה לגג	160 מ״ר
ממ״דים ל-20 יח״ד	240 מ״ר
מחיר למ״ר מבונה	כ-11,000 ₪
בהתאמה למועד הקובע	12,000 ₪

14.8. עסקת מכר נוספת במסגרתה נמכרה קרקע הידועה כ-263/544 חלקים מגו"ח 6161/10, ברחוב ריינס 5, תמורת 4,350,000 ₪:

שטח החלקה	512 מ"ר
שטח בנייה (89% + 5% למרתף)	482 מ"ר
תוספת עבור קומה נוספת - 2.5%	13 מ"ר
2 חדרי יציאה לגג	80 מ"ר
ממ"דים ל-7 יח"ד	84 מ"ר
סה"כ שטח פלדלת	659 מ"ר
החלקים שנמכרו	263/544 חלקים
שטח פלדלת נמכר	318.6 מ"ר
התמורה	4,350,000 ₪
מחיר למ"ר מבונה	כ-13,650 ₪

14.9. בהכרעת שושי שרביט בגו"ח 6162/219, נקבע שווי של 11,000 ₪, נכון למועד קובע 08/08/2018.

15. **<u>טיעוני הצדדים, דיון והכרעה</u>**

15.1. ההשבחה נבחנה בהתאם להלכת פמיני (רע"א 4217/04) למועד תחילתה של תכנית מס' 503-0204412 (גב/431), קרי – 10/08/2018, כמפורט בסעיף 16 להלן.

15.2. המימוש מתייחס לחלק מתת-חלקה 73, חלקה 73 בגוש 6163 בדרך של מכר מיום 11/04/2019.

15.3. תכנית 503-0204412 (גב/431) מהווה תכנית התחדשות עירונית ל"מתחם ההסתדרות", החלה על שטח של 101.582 ד', אשר במסגרתה נקבעו הוראות לפינוי בינוי של מתחם המאבק-ההסתדרות לרווחת הדיירים ובעלי החנויות במתחם; שינוי ייעודי קרקע; הריסת בנייני המגורים במתחם הכוללים 11 יחידות מסחר קיימות; בינוי מחדש הכולל מגדלי מגורים, מבני ציבור, מסחר, שטחים פתוחים, דרכים ושבילי אופניים; הפרשת שטחים לצורכי ציבור (שצ"פ, דרכים ומוסדות ציבור); קביעת הנחיות והוראות בינוי; קביעת זיקות הנאה לציבור להולכי רגל ורכב; קביעת הוראות בינוי מיוחדות עבור מתחם ציבורי הכולל חמישה מבני שיכון קיימים תוך מתן אפשרות לשמרם, בייעוד משולב של מבנים ומוסדות ציבור ושצ"פ.

15.4. בין עיקריה, כללה התכנית, בין היתר, קביעת 10 מתחמי פינוי בינוי עצמאיים, וקביעת הוראות להכנת תכנית מפורטת לאיחוד וחלוקה בסמכות מקומית לכל מתחם, שאישורה יהווה תנאי להוצאת היתרי בנייה. כמו כן, כללה קביעת מתחם ציבורי לשימור ו/או שימוש מחדש למוסדות ציבור בתא שטח 601 (מתחם W) שייעודו מבני ציבור ושצ"פ.

15.5. הצדדים חלוקים בנוגע לקיומה של השבחה בנכס עקב אישורה של תכנית גב/431, לרבות בנוגע לערכי השווי, בשני מצבי התכנון, וכן בנוגע לחלק היחסי של הנכס, תקופת הדחייה, ודמ"ש לתקופת הביניים, במצב החדש.

15.6. **הכרעות קודמות במתחם הנדון** – למיטב ידיעתי, במתחם הנדון נערכו 4 שומות מכריעות שעסקו בתכנית גב/431 (להלן: "הכרעות קודמות במתחם"), הראשונה של עומר סרחאן, ו-3 השומות מאוחרות יותר שנערכו ע"י בועז קוט (להלן: "הכרעות קוט"), אשר במסגרתן נדונו מרביתם של הנושאים השנויים במחלוקת בין הצדדים, לרבות ניתוח של נתוני השוואה, וקביעת ערכי השווי במתחם בשני מצבי התכנון.

15.7. בהמ"ש העליון במסגרת בר"מ 2049/15 **פרדסי כפר ברנדייס נ' הועדה המקומית לתו"ב חדרה,** פורסם בנבו, מיום 31/05/2015 (להלן: "פס"ד פרדסי כפר ברנדייס"), התייחס לתכליתו של היטל ההשבחה המכוונת לתשלום מס אמת, וקבע בזו הלשון:

"קיומן של שומות סותרות ביחס לאותם מקרקעין, <u>לאותו מועד קובע ואף לאותם בעלי זכויות, במסגרת הליכים של שומה מכרעת, חותרת תחת התכלית של שוויון בגבייתם של תשלומי חובה, וממילא גם באמון הציבור בהליכים אלה. על כן, יש להימנע ממנו ככל הניתן</u>" (ההדגשה שלי, ד.ש.).

15.8. בהמ"ש המחוזי בשבתו כבית משפט לעניינים מנהליים בתיק עמ"נ (חי') 12834-07-16 **שלמה לדלסקי נ' הועדה המקומית לתו"ב קרית אתא**, פורסם בנבו, ביום 22/03/2017, נתן אף הוא את דעתו באשר לעקרונות לקביעת החבות במס וקבע:

"כאן חשוב להזכיר כי הערכת השווי והערכת עליית השווי, נועדה לשם קביעת חבות במס. <u>בין עקרונות "המס הטוב" נכלל גם עיקרון השוויון</u>. בע"א 165/82 קיבוץ חצור נ' פקיד שומה רחובות, פ"ד לט(2) 70, 75 (1985), מציין השופט ברק כי כל חוק, לרבות חוק מס, יפורש "[...] על רקע עקרונות מקובלים של שוויון". <u>עקרון השוויון מחייב שוויון בין נישומים</u> (ע"א 10691/06 שריג אלקטריק בע"מ נ' פקיד שומה ירושלים 1 [פורסם בנבו] (23.1.2011); ע"א 4243/08 פקיד שומה גוש דן נ' פרי, פסקה 31 [פורסם בנבו] (30.4.2009); רע"א 3784/00 שקם בע"מ נ' מועצת עיריית חיפה, פ"ד נז(2) 481 (2003); רע"א 8879/99 עיריית תל אביב-יפו נ' המכללה לביטוח, פ"ד נז(2) 577 (203)).

הטלת מס שונה על נישומים בעלי הכנסה זהה, פוגעת בעיקרון השוויון. <u>הדבר פוגע גם בעיקרון הצדק החלוקתי העומד בבסיס היטל ההשבחה, שכן הטלת חיובי היטלים שונים בין נישומים שנהנו מעליית ערך זהה, תביא לכך שהשתתפותם בנשיאה בנטל ההוצאה הציבורית לא תהא צודקת. תוצאה כזו פוגעת גם באמון הציבור בהליכי השומה</u> (ראו ע"א 6952/15 פקיד שומה גוש דן נ' קרן, [פורסם בנבו] פסקה כ"ד לפסק דינו של השופט רובינשטיין (19.1.2017); ע"א 6726/05 הידרולה בע"מ נ' פקיד שומה ת"א 1 [פורסם בנבו] (5.6.2008); ע"א 9333/02 מנהל מס ערך מוסף טבריה נ' חוסין, [פורסם בנבו] פסקה 15 לפסק דינה של השופטת א' פרוקצ'יה, פ"ד סד(1) 17 (2010))."
(ההדגשות שלי, ד.ש.).

15.9. בהתאם לעקרונות אשר נקבעו בפסיקה לעיל, ומטעמים של שוויון בגביית תשלומי חובה ואמון הציבור בהליך השמאות המכרעת, יש ליתן להכרעות הקודמות במתחם הנדון משקל גבוה בסוגיות הרלוונטיות להכרעתי דנן, לרבות לאופן בחינת השווי בשני מצבי התכנון וערכי השווי. במקרה הנדון, יאומצו העקרונות שנקבעו בהכרעות קוט המאוחרות בנוגע לאומדן שווי המצב החדש, בהתאמות הנדרשות.

<u>מצב קודם</u>

15.10. **שטח הדירה הנדונה** – קיימת מחלוקת מינורית בין הצדדים בנוגע לשטח הדירה. שמאית המשיבה טענה לשטח של כ-104 מ"ר, ואילו שמאי המבקשים טענו לשטח של

105.80 מ״ר בהתבסס על חישוב גרפי מתכנית היתר הבנייה. בהתחשב בחישוב שהציגו שמאי המבקשים, בשינוי של שטח חדר המדרגות לניכוי (צ״ל 4.45 מ״ר[11] במקום 3.98 מ״ר), מתקבל שטח של כ-105.40 מ״ר.

15.11. **ערכי שווי** – קיימת מחלוקת בין הצדדים בנוגע לשווי מ״ר בנוי במצב הקודם. השווי שקבעה שמאית המשיבה משקף שווי של 21,154 ₪ למ״ר בנוי[12], ואילו שמאי המבקשים נקטו בשווי של 25,000 ₪ למ״ר בנוי. בהתחשב בנתוני עסקאות מכר שהוצגו ע״י שמאי הצדדים ובהכרעות שמאים מכריעים לנכסים בסביבה ובחלקה הנדונה, בנוגע לתכנית הנדונה גב/431 או גב/589, כמפורט להלן, הובא בחשבון שווי של 23,500 ₪ למ״ר בנוי שאינו מגלם זכויות בנייה נוספות:

עסקאות השוואה שהוצגו ע״י הצדדים		
מס״ד	**תיאור נתונים**	**ממוצע שווי מ״ר בנוי**
1	10 עסקאות מכר דירות בבנייה רוויה ותיקה, בגדלים שונים, שנערכו בשנים 2016-2018, שהוצגו ע״י שמאית המשיבה	23,299 ₪
2	10 עסקאות מכר דירות בבנייה רוויה ותיקה, בגדלים שונים, שנערכו בשנים 2016-2018, שהוצגו ע״י שמאי המבקש	25,167 ₪

עסקאות השוואה שהוצגו ע״י הצדדים בדירות בשטחים מעל 100 מ״ר									
תאריך	**גוש**	**חלקה**	**כתובת**	**שטח ברוטו**	**קומה**	**מס׳ חדרים**	**שנת בנייה**	**מחיר מכירה**	**מחיר למ״ר**
03/06/2018	6156	491	הרצוג 22	117 מ״ר	2	4	1980	2,600,000 ₪	22,222 ₪
03/05/2018	6156	451	הרצוג 11	114 מ״ר	4	4	1960	2,800,000 ₪	24,561 ₪
20/03/2018	6162	147	הרצוג 18	105 מ״ר	1	4/5	1971	2,475,000 ₪	23,571 ₪
30/06/2016	6162	176	משמר הירדן 5	115 מ״ר	4	4	1998	2,650,000 ₪	23,043 ₪
02/05/2015	6162	157	הרצוג 14	110 מ״ר	2	4	1960	2,750,000 ₪	25,000 ₪
מחיר ממוצע למ״ר (במעוגל):									**23,680** ₪

[11] 1.11 מ׳ x 4.01 מ׳ (בהתחשב במחצית עובי קירות משותפים המפרידים בין שטח הדירה לשטחים המשותפים - חדר המדרגות).
[12] 104 מ״ר / 2,200,000 ₪ = כ-21,154 ₪.

הכרעות שמאים מכריעים, בנוגע לתכנית גב/431					
שמאי מכריע	**מועד שומה**	**גו"ח**	**כתובת**	**שטח דירה**	**שווי מ"ר בנוי**
עומר סרחאן	29/03/2020	6162/45	ההסתדרות 20	66 מ"ר	₪ 24,700
בועז קוט	07/12/2020	6163/73	ההסתדרות 37	74 מ"ר	₪ 25,000
בועז קוט	07/12/2020	6163/71	המאבק 61	68 מ"ר	₪ 25,000
בועז קוט	15/12/2020	6163/73	ההסתדרות 35	72 מ"ר	₪ 25,000

הכרעות שמאים מכריעים, בנוגע לתכנית גב/589, למועד קובע 01/01/2018					
שמאי מכריע	**מועד שומה**	**גו"ח**	**כתובת**	**שטח דירה**	**שווי מ"ר בנוי**
אריה אריאל	16/07/2019	6162/160	ההסתדרות 4	כ-80 מ"ר	₪ 25,900

15.12. בהתאם להכרעות השמאים המכריעים מתקבל שווי ממוצע למ"ר בנוי בגבולות של 25,000 ₪, אשר מתייחס לדירות ותיקות בשטח ממוצע של 72 מ"ר, ומגלם תרומה לשווי של זכויות בנייה נוספות להרחבה, ופוטנציאל עבור הזכויות הנוספות מכוח תכניות בניין עיר במצב הקודם, ככל שקיים. במקרה הנדון, בו מדובר על דירת מגורים לאחר הרחבה, יש לנטרל מהכרעות השמאים המכריעים את המרכיבים המיוחסים לזכויות הנוספות שמעבר לשטח הבנוי.

15.13. בשקלול הנתונים שלעיל, מחירי עסקאות בדירות מגורים, והכרעות שמאים מכריעים בסביבה, סביר להעריך שווי מ"ר בנוי בדירה הנדונה בגבולות של 23,500 ₪.

<u>מצב חדש</u>

15.14. **המתודות השמאיות לאומדן המצב החדש** – שמאית המשיבה ערכה שקלול של שתי גישות הערכה, הראשונה - גישה המבוססת על חלק יחסי משווי זכויות הבנייה במצב החדש, והשנייה - גישה המבוססת על עסקת השוואה בנכס הנדון שבוצעה לאחר אישור התכנית, במשקל שווה. שמאי הממקשים נקט בגישה הראשונה בלבד.

15.15. מקובלת עליי במקרה דנן המתודה הראשונה בה נקטו שמאי הצדדים, עם זאת מצאתי לנכון לתת משקל גם לעסקת המכר בנכס הנדון בדומה לשומת המשיבה, בין היתר, לאור החלטת ועדת ערר בתיק מס' 8199-07-18 **הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב-יפו נ' מר יובל קיכל**, פורסם בנבו, מיום 06/09/2020 (להלן: "החלטת ועדת ערר בעניין קיכל"), שהינה מאוחרת להחלטת ועדת ערר בתיק מס' 85224/14 **אשדר חברה לבנייה בע"מ ואח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ובנייה תל אביב**, מיום 20/04/2020, שדנה בסוגיה האמורה, לה ניתנה התייחסות בהחלטה הנ"ל.

15.16. **זכויות בנייה ומקדמי שווי** – שמאי הצדדים הביאו בחשבון שטח עיקרי למגורים של 16,000 מ״ר (לאחר ניכוי 500 מ״ר מועדון דיירים בכל מבנה), לפי מקדם 1.0, ושטח ממ״דים של 1,920 מ״ר, לפי מקדם 0.8. מקובלת עליי הסכמת הצדדים בנוגע לשטחים ולמקדם שטח עיקרי, אולם אני בדעה שיש לנקוט במקדם זהה עבור שטח הממ״דים, של 1.0.

15.17. **החלק היחסי של הנכס** – קיימת מחלוקת בין הצדדים בנוגע לחלק היחסי של הנכס הנדון מסך השווי במצב החדש. שמאית המשיבה טענה לשיעור של 2.325%, בהתבסס על שטח הדירה חלקי שטחי הבנייה הכוללים המותרים במצב קודם, ואילו שמאי המבקשים טענו לשיעור של 2%, בהתבסס על ה״מכפיל״ שנקבע בתכנית גב/431 למתחם יב׳ (מגרש מס׳ 112)[13] חלקי סה״כ יחידות דיור מותרות במתחם יב׳ במצב החדש.

15.18. מקובלת עליי עמדת שמאי המבקשים מן הטעמים הבאים: ראשית, מבחינה נורמטיבית התכנית המהווה מסמך סטטוטורי מחייב, נוקטת בתמורה לפי יחידות דיור, קרי 160 יח״ד במצב חדש עבור 50 יח״ד במצב קודם; שנית, השווי היחסי המיוחס למצב החדש הנטען ע״י שמאית המשיבה, בשל שטח הדירה במצב הקודם, בא לידי ביטוי בשווי הנכס במצב הקודם; שלישית, בהכרעות קוט במתחם הובא בחשבון חלק יחסי לפי מס׳ יח״ד; רביעית, לא קיים במקרה הנדון הסכם מחייב, אשר ככל שהיה קיים לא ניתן היה בהכרח להתייחס אליו. לעניין זה יצוינו העקרונות שנקבעו בפס״ד בהמ״ש העליון ברע״א 147/14 **הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב-יפו נ׳ אברמוביץ**, פורסם בנבו, מיום 31/12/2014 (להלן: ״פס״ד אברמוביץ״), אשר דן בבחינת סוגי ההוצאות אותם יש להביא בחשבון במסגרת חישוב ההשבחה:

״... סעיף 4(7) לתוספת השלישית קובע כי נקודת הייחוס לבחינת שווי המקרקעין 'במצב החדש' היא ערכם של המקרקעין בשוק החופשי בעת הרלוונטית. זהו נתון אובייקטיבי השאוב אך מהתכונות הקרקעיות ומגורמים שיש בהם כדי להשפיע על המחיר שקונה סביר יהיה מוכן לשלם בעד המקרקעין בשוק החופשי [...] <u>יש להוציא מכלל זה את התנאים וההתחייבויות שנטל על עצמו בעל המקרקעין לצורך יצירת 'המצב החדש', בין מול גורמים פרטיים ובין מול רשויות התכנון כבענייננו</u>. ערכם של מקרקעין נגזר אפוא משווי השוק שלהם ובנתון לאמת מידה אובייקטיבית בתוך השוק החופשי בנקודת זמן ספציפית ובהתחשב בשימוש הטוב והיעיל ביותר בנכס [...]

<u>על כן, ההוצאות החיצוניות שהוציא בעל המקרקעין לקראת הליכי התכנון שיצרו את 'המצב החדש' לא מהוות חלק משווי השוק של המקרקעין [...]</u>

ודוקו: אין לגזור גזירה שווה מחיובים חיצוניים לתכנית שבהם התחייב בעל מקרקעין במסגרת משא ומתן לקראת הפעולה התכנונית, שככלל אין בהם כדי להשפיע על

[13] בתקנון התכנית נקבע מכפיל למתחם יב׳ של 3.2, קרי כל יח״ד במצב קודם תקבל בתמורה 3.2 יח״ד במצב החדש.

שווים האובייקטיבי של המקרקעין, להוצאות או מטלות ציבוריות שונות המוטלות על היזם או על בעל המקרקעין כחלק בלתי נפרד מהוראות התכנית. בקטגוריה אחרונה זו, הנגזרת מפורשות מהוראות התכנית, יכול שביצוע הפעולות האמורות נדרש לשם מימוש מלוא הפוטנציאל של המקרקעין בהתאם להוראות התכנית ומכאן שיש בהן כדי להשפיע על שווי השוק שלהם [...].

סיכומה של נקודה זו: מקום שעל יזם או בעל מקרקעין לשאת בעלויות הנובעות מהתכנית המשביחה ונדרשות לשם מימושה ניתן, בהתאם לנסיבות העניין, לקחתן בחשבון בעת שומת היטל ההשבחה. <u>לעומת זאת, כל חיוב או הוצאה אחרת שהם חיצוניים לתכנית ושאין בהם כדי להשפיע על שווי השוק של המקרקעין ככאלה, לא יילקחו בחשבון בעת עריכת השומה מקום שאין הוראות מתאימות בדין המאפשרות זאת</u>" (שם, פסקאות 16-18)" (ההדגשות שלי, ד.ש.).

15.19. בהמ"ש העליון אף הוסיף לאבחנה לעיל, במסגרת פסק דינו בבר"מ 7255/17 **הועדה המקומית לתו"ב ת"א נ' אורלי בורשטיין**, פורסם בנבו, מיום 22/03/2021, וקבע:

"יתר על כן, ההבחנה בין חיוב "פנימי" לחיוב "חיצוני" אינה מתבססת על השאלה האם החיוב קבוע באופן מפורש בתכנית המשביחה, כי אם על השאלה האם מדובר בחיוב שבלעדיו לא הייתה יכולה התכנית המשביחה לבוא לאוויר העולם. בעניינו, על אף שהחיוב קבוע בתקנות החניה ולא בתכנית המשביחה גופא, מדובר בתנאי בלעדיו אין למימושה של התכנית המשביחה ועל כן יש לקחתו בחשבון בעת עריכת השומה." (ההדגשה שלי, ד.ש.).

15.20. **דחייה** – קיימת מחלוקת בין הצדדים בנוגע לתקופת הדחייה. שמאית המשיבה טענה לתקופה של 10 שנים, לפי שיעור היוון של 6%, ואילו שמאי המבקשים טענו לתקופה של 15 שנים, לפי שיעור היוון של 6%. במקרה דנן הובאה בחשבון דחייה לתקופה של 9 שנים בהתאם להכרעות קוט, ואבאר:

15.21. ועדת הערר דנה בסוגיה זו, במסגרת החלטתה בעניין קיכל, בנוגע לתכנית פינוי בינוי במתחם דפנה בתל אביב, וקבעה בין היתר:

"61. לשם תרגום ערכים כספיים עתידיים (הכנסות והוצאות עתידיות) והבאתם למועד הקובע תוך גישור פער הזמנים, נדרשים שני פרמטרים:

א. הדחייה - היא פער הזמנים בין המועד הקובע לבין המועד בו תתקבל ההכנסה או תתבצע ההוצאה. הדחייה אינה אחידה, כך לדוגמא משך הדחייה עד סיום בניית הדירות החדשות (קבלת דירות התמורה) רב בהכרח מן הדחייה שעד תחילת בנייתן (קבלת המגרש הריק, לאחר פינוי והריסת הקיים).

ב. שער ההיוון - מבטא את העובדה כי כסף עכשיו שוויו רב משוויו של אותו סכום בעתיד. סכום כספי המתקבל במועד הקובע שוויו הנוכחי רב מערכו של אותו סכום אשר יתקבל שנה לאחר המועד הקובע. שער ההיוון נמדד באחוזים לתקופת זמן. כך לדוגמא שער היוון של 6% לשנה, משמעותו כי הכנסה בת 100 ₪ המתקבלת עתה, שקולה להכנסה בת 106 ₪ אשר תתקבל בעוד שנה. אם הדחייה רבה יותר וסכום הכסף יתקבל רק בעוד 10 שנים אזי 100 ₪ עכשיו שקולים לכ-179 ₪ בעוד 10 שנים. מקדם ערך נוכחי במקרה זה הינו (100/179 = 0.5584). בעת קביעת שער ההיוון יש לקחת בחשבון בין יתר הגורמים את שער הריבית בהשקעות אלטרנטיביות, פרמיית סיכון בהתאם לסוג הנכס, טיבו ומיקומו, פרמיה בשל נזילות נמוכה, פחת ככל שקיים (בנכסים בנויים) הוצאות ניהול ועוד. ברי כי ככל שההשקעה נעדרת אלמנטים של חוסר ודאות שער ההיוון נמוך יותר ואילו ככל שההשקעה כוללת אלמנטים של סיכון שער ההיוון גבוה יותר.

62. התכנית אושרה בשנת 2015, על פי האמור בסעיף 1.4 לתקנון התכנית, התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת, אך אין חולק כי לא ניתן להוציא מכוחה היתרי בניה ונדרשת תכנית הקובעת הוראות לעריכת איחוד וחלוקה בתכניות עתידיות הנגזרות מתכנית זו.

63. <u>בסעיף 7.2 לתקנון נקבע: "זמן משוער לביצוע התכנית הינו 20 שנים מיום אישורה". השמאי המכריע ציין זאת בין נימוקיו למשך הדחייה בעמ' 17 לשומתו. נעיר כי הוראה מסוג זה נתפסת בהתאם להלכה הפסוקה כמתייחסת למועד מנחה ולא מחייב.</u>

64. <u>קביעת משך הדחייה ושער ההיוון הינם עניינים שמאיים מובהקים המצויים במתחם שיקול הדעת של השמאי. יחד עם זאת, בהיותם נתונים המשפיעים באופן מהותי על השומה אין להסתפק בנקיבה בהם ללא נימוק או תמיכה, בפרט הדברים יפים מקום בו נקבעה תקופת דחייה חריגה בת 12 שנים.</u> "(ההדגשות שלי, ד.ש.).

ובהמשך:

"78. יחד עם זאת יצוין כי תקופת דחייה של 12 שנים הינה תקופת דחייה ארוכה וחריגה המצדיקה הסבר מיוחד.

79. <u>נציין כי השמאי המכריע עצמו נקט בשתי שומות מכריעות אחרות, אשר העררים ביחס אליהם נשמעו יחד עם הערר שבפנינו בתקופת דחייה של 8 שנים (ראו ערר 8198/0718 וערר 8200/0718). השמאי המכריע כלל לא הסביר מה טעם לקבוע תקופת דחייה גבוהה יותר באופן משמעותי במקרה שבפנינו.</u>

80. <u>תקופת הדחייה שנקבעה גם חורגת מתקופות דחייה אשר נקבעו על ידי שמאים מכריעים אחרים בהתייחס למכר דירות בתחום התכנית.</u>" (ההדגשות שלי, ד.ש.).

15.22. בהחלטת ועדה ערר בה נדונה טענה בנוגע לעצם החיוב בגין אישור תכנית גב/431 הנדונה, **ערר (ת"א) 8031-01-19 רבקה ובן ציון חכים נ' הועדה המקומית גבעתיים**, פורסם בנבו, מיום 29/01/2020 (להלן: "החלטת ועדת ערר במתחם"), נדחתה הטענה כנגד החיוב, ונקבע כי ימונה שמאי מייעץ אשר יקבע את גובה ההשבחה בהתחשב במורכבות יישום התכנית, תוך ציון מספר הערות כדלקמן:

"16. <u>מדובר בתכנית מורכבת ליישום, לרבות בהיבט הקנייני שצפוי לקבל מענה בתכניות לאיחוד וחלוקה.</u> כך בין היתר נכתב בהוראות התכנית, בסעיף שכותרתו "תנאים למתן היתרי בניה":

"6.1. 1. היתר בניה בכל מתחם יינתן לאחר אישור תוכנית איחוד וחלוקה.

הועדה המקומית תוכל להוציא היתר בניה בשטחים שנקבעו כציבוריים טרם אישור התכניות המפורטות בהסכמת בעלי הזכויות במקרקעין.

2. היתר בנייה ראשון בכל מתחם יוצא בסמוך לתחילת ביצוע קווי הביוב הפנימיים של התוכנית, קווי ההולכה הראשיים ומוצאי הביוב לערים הסמוכות הרלבנטיים לתכנית.

3. כל בקשה להיתר בניה תכלול פתרונות לפיתוח המגרש התואמים לתכנית המפורטת שתחול במתחם, כולל השצ"פ, הדרכים ו/או השטחים לטיפול הנופי הגובלים במגרש בתחום התכנית להנחת דעתו של מהנדס העיר והועדה המקומית. ביצוע עבודות הפיתוח בהתאם למופיע בהיתר הבניה יהווה תנאי למתן תעודת גמר/אכלוס."

7. ובסעיף 6.2 שכותרתו "תנאים להכנת תוכנית מפורטת":

"1. יוכנו תכניות מפורטות לאיחוד וחלוקה לכל אחד מהמתחמים בנפרד וללא תלות ביניהם, בהתאם לסעיף 62א לחוק התכנון והבניה. תכניות אלו יוכנו לכל מתחם כפי שאלו נקבעו בתכנית זו וע"פ נספח המתחמים. הקצאת מגרשים חדשים תעשה ע"פ הוראות תכנית זו. במידה ואין הסכמות של כלל בעלי הזכות במתחם יוכנו טבלאות איזון בהתאם להוראות החוק.

- - -

3. התכנית המפורטת שתוכן ע"פ פרק זה תכלול הוראות לפיתוח המתחם או קבוצת המתחמים הכלולים בה, נספחים מצורפים לכל תכנית: בינוי ופיתוח, מים וביוב, ניקוז, תנועה וחניה.

4. תנאי לאישור תכנית מפורטת הינו חתימת יזם התכנית המפורטת על כתב שיפוי לטובת הועדה המקומית בגין תביעות לפי סעיף 197 לחוק התכנון והבניה בגין התכנית המפורטת.

- - -

13. לכל תכנית מפורטת (לכל מתחם) תצורף תכנית ניקוז שתפרט את הפתרונות להשהיית נגר עילי, חלחולו לתת הקרקע והעברתם של עודפי הנגר לשימוש להשקיה ו/או למערכת הניקוז העירונית, בכפוף להנחיית מהנדס העיר. ביצוע תכנית הניקוז תהווה תנאי לקבלת טופס 4".

17. כן נציין כי בפרוטוקול הדיון שהתקיים לאישור התכנית בועדת משנה ב להתנגדויות של הועדה המחוזית, ביום 4.12.2017, הובאו עיקרי חוות דעתו של היועץ השמאי לועדה. כפי שנכתב שם:

"ככלל, רווח יזמי מבטא את התמורה הראויה המגיעה ליזם עבור הסיכון שהוא לוקח על עצמו וכן את הפסד התשואה האלטרנטיבית להונו העצמי. פרויקט פינוי בינוי מהסוג הנדון, מבוצע בהיקפים גדולים וצפוי להתממש תוך פרק זמן ארוך ולפיכך, יש בו מרכיבי סיכון שאינם אופייניים לפרויקטים אחרים. רמת הסיכון ואי הוודאות הגלומים בו גדולים, ולפיכך על פי תקן 21 הובא בחשבון בשלב הבדיקה הראשונית של השומה רווח יזמי ראוי התואם את אופי הפרויקט. על פי תקן 21, רווח יזמי מקובל בשלב של הכנת תכנית מוערך בכ- % 25-30 מכלל העלויות הצפויות".

18. ובעיקרי ההחלטה נכתב בין היתר כך:

"לאחר שעיינה ושקלה את החלופות הכלכליות כפי שהוצגו לה על ידי היועץ השמאי, מוצאת הועדה כי קביעת רווח כלכלי בשיעור הנמוך של התקן, כ- 25%, וקביעת תמורה ממוצעת לדיירים בשיעור של כ- 25 מ"ר ליח"ד, הינן איזון תכנוני וכלכלי הולם. שיעורים אלו מבטאים יחס ראוי בין האינטרס של תושבי המקום בקידום תהליך של התחדשות עירונית, לו הם מייחלים שנים רבות, ובין האינטרס של תושבי הסביבה אשר מבקשים לצמצם את נפחי הבניה ולשמור על איכות חייהם בהיבטים שונים.

הועדה מודעת לעקרונות תכנית המתאר הכוללנית המתגבשת והמצויה בהכנה, על פיה מוצע לאפשר תוספת של כ- 12 מ"ר לכל יח"ד במסגרת הליכי פינוי-בינוי וסבורה כי אכן מדובר במגמה ראויה והולמת. יחד עם זאת, לאור השלב אליו הגיעה התכנית, לאחר הליכי תכנון ממושכים, יש להביא בחשבון גם את ההסתמכות שנוצרה לגביה במהלך תקופה זו והצורך בישימותה. בנוסף, יש ליתן הדעת לשיעור הפרשות גבוה במיוחד לצרכי ציבור ברמה העירונית, באופן המשרת את כלל תושבי העיר".

8. **<u>עולה כי מדובר בתכנית שלצד הזכויות הרבות שאושרו במסגרתה, צפויים הליכי תכנון משמעותיים נוספים בדרך ליישומה. עובדות אלה חשובות לשם גיבוש מענה לשאלות שעניינן גובה השומה, הנדרשות כאמור לבחינתו של שמאי מיעץ.</u>** ״ (ההדגשות שלי, ד.ש).

15.23. מבדיקת התקדמות הליכי תכנון תכניות מפורטות לאיחוד וחלוקה במתחם הנדון, כפי שיפורט להלן, עולה כי בחלוף פחות מ-3 שנים מאישור תכנית גב/431, 7 מתוך 10 המתחמים מצויים בשלבי תכנון שונים, כאשר תכנית אחת מהן אושרה, 2 תכניות בסטטוס הפקדה ו-2 תכניות לאחר בדיקת תנאי סף בוועדה המחוזית:

מתחם/ים	תכנית	סטטוס	מיום
א׳	גב/מק/3/431	פרסום לאישור	12/01/2021
ב׳	גב/מק/6/431	בדיקת תנאי סף	26/12/2019
ג׳, ד׳ ו-ה׳	גב/מק/4/431	פרסום להפקדה	10/12/2020
ט׳	גב/2/431	פרסום להפקדה	11/10/2020
י׳	503-0757609	בדיקת תנאי סף	14/01/2020

15.24. בהכרעות קודמות במתחם נקבע מקדם דחייה לפי הפרמטרים שלהלן:

הכרעות שמאים מכריעים, בנוגע לתכנית גב/431					
שמאי מכריע	**מועד שומה**	**גו״ח**	**כתובת**	**מקדם דחייה**	**שיעור היוון**
עומר סרחאן	29/03/2020	6162/45	ההסתדרות 20	10 שנים[14]	6%
בועז קוט	07/12/2020	6163/73	ההסתדרות 37	8 שנים[15]	6%
בועז קוט	07/12/2020	6163/71	המאבק 61	10 שנים[15]	6%
בועז קוט	15/12/2020	6163/73	ההסתדרות 35	8 שנים[15]	6%
הכרעות שמאים מכריעים, בנוגע לתכנית גב/589, למועד קובע 01/01/2018					
שמאי מכריע	**מועד שומה**	**גו״ח**	**כתובת**	**מקדם דחייה**	**שיעור היוון**
אריה אריאל	16/07/2019	6162/160	ההסתדרות 4	7 שנים[14]	6%

15.25. לאור המקובץ לעיל, אני סבורה כי יש לנקוט במקדם דחייה של 0.5919, המבטא תקופה של 9 שנים לפי שיעור היוון של 6% לשנה, התואמת לתקופת הדחייה הכוללת אשר הובאה בחשבון עפ״י הכרעות קוט.

[14] תקופה זו הובאה בחשבון לצורך חישוב השווי בגישה המבוססת על שווי דירת התמורה, כך שהתקופה האמורה מתייחסת למשך הזמן עד למסירת הדירה והיא עשויה לכלול גם תקופת הבנייה.
[15] הובאה בחשבון דחייה של שנה נוספת בשל הצורך באישור תכנית איחוד וחלוקה.

15.26. **עלויות הריסה ופינוי** – שמאית המשיבה הביאה בחשבון עלויות הריסה ופינוי בסך של 600,000 ₪ (לפי 300 ₪ למ״ר), ואילו שמאי המבקשים לא נקטו בעלויות הריסה ופינוי. מקובל עליי הצורך בהפחתת עלויות הריסה ופינוי בהתאם לעקרונות שנקבעו בפס״ד אברמוביץ׳, שכן ניצול זכויות הבנייה מותנה וכפוף בהריסת שני מבנים במתחם הנדון. כמו כן, מקובלת עליי העלות שנקבעה בשומת המשיבה לעניין זה, בהתחשב בעלות שנקבעה בהכרעות קוט (לפי 300 ₪ למ״ר).

15.27. **דמ״ש בתקופת ביניים** – קיימת מחלוקת בין הצדדים לעניין גובה דמי השכירות שיש להביא בחשבון בתקופת הביניים. שמאית המשיבה הביאה בחשבון דמי שכירות בסך של 227,467 ₪ (לפי 4,500 ₪ לחודש לתקופה של 5 שנים), ואילו שמאי המבקשים הביאו בחשבון דמי שכירות בסך של 749,914 ₪ (לפי 4,500 ₪ לחודש לתקופה של 15 שנים). מקובל עליי הצורך בתוספת דמי שכירות בהתאם לאמור בהכרעות קוט במתחם הנדון, עם זאת, יש להעמיד את דמי השכירות על סך של 5,500 ₪ לחודש, בהתחשב בשטח דירה של כ-105 מ״ר, בשיעור היוון של 4% לתקופת שימוש הביניים.

15.28. **מקדמים נוספים** – בהכרעות קוט במתחם הובאו בחשבון מקדמי הפחתה בגין היצף דירות במתחם בסוף התקופה של 0.93 ובגין צפיפות יח״ד במגדל המגורים של 0.98, אשר לא הובאו בחשבון בשומות הצדדים. בנסיבות המקרה הנדון, אני מאמצת את המקדמים הנ״ל, בין היתר, בהתאם לעקרונות שנקבעו בפס״ד פרדסי כפר ברנדייס, לפיכך, יובא בחשבון מקדם הפחתה משוקלל של 0.91.

15.29. **ערכי שווי** – קיימת מחלוקת בין הצדדים בנוגע לשווי מ״ר מבונה. שמאית המשיבה נקטה בשווי של 11,000 ₪ למ״ר, ואילו שמאי המבקשים נקטו בשווי של 7,440 ₪ למ״ר. הצדדים קבעו שווי מ״ר מבונה בהתבסס על גישת החילוץ, כמפורט להלן:

מהות	שומת משיבה	שומת מבקש
שווי מ״ר בנוי	30,000 ₪	29,000 ₪
בניכוי מע״מ 17%	25,640 ₪	24,786 ₪
רווח יזמי	20%	27.5%
בניכוי רווח יזמי	21,360 ₪	19,440 ₪
עלות בנייה למ״ר	- 9,000 ₪	- 12,000 ₪
בניכוי עלות בנייה	12,360 ₪	7,440 ₪
שווי מ״ר שנקבע בשומה	11,000 ₪	7,440 ₪

15.30. מקובל עליי שווי מ״ר בנוי בו נקטו שמאי המבקשים, בהתחשב בנתוני עסקאות מכר שהוצגו ע״י הצדדים ובהכרעות שמאים מכריעים בנוגע לתכנית הנדונה גב/431 לנכסים בסביבה ובחלקה הנדונה, כמפורט להלן:

עסקאות השוואה שהוצגו ע"י הצדדים		
מס"ד	**תיאור נתונים**	**ממוצע שווי מ"ר בנוי**
1	18 עסקאות מכר דירות בבנייה רוויה חדשה, שנערכו בשנים 2016-2018, שהוצגו ע"י שמאית המשיבה	₪ 30,551
2	24 עסקאות מכר דירות בבנייה רוויה חדשה, שנערכו בשנים 2017-2019, שהוצגו ע"י שמאי המבקשים	₪ 29,010

הכרעות שמאים מכריעים, בנוגע לתכנית גב/431					
שמאי מכריע	**מועד שומה**	**גו"ח**	**כתובת**	**שווי מ"ר בנוי**	**שווי מ"ר מבונה**
עומר סרחאן	29/03/2020	6162/45	ההסתדרות 20	₪ 28,000	---
בועז קוט	07/12/2020	6163/73	ההסתדרות 37	₪ 28,000	₪ 11,000
בועז קוט	07/12/2020	6163/71	המאבק 61	---	₪ 11,000
בועז קוט	15/12/2020	6163/73	ההסתדרות 35	₪ 28,000	₪ 11,000
הכרעות שמאים מכריעים, בנוגע לתכנית גב/589, למועד קובע 01/01/2018					
שמאי מכריע	**מועד שומה**	**גו"ח**	**כתובת**	**שווי מ"ר בנוי**	**שווי מ"ר מבונה**
אריה אריאל	16/07/2019	6162/160	ההסתדרות 4	₪ 29,000	₪ 11,650

15.31. חילוץ שווי מ"ר מבונה:

מהות	**ערכים**	
שווי מ"ר בנוי	₪ 29,000	
בניכוי מע"מ 17%	₪ 24,786	
רווח יזמי	20%[16]	
בניכוי רווח יזמי	₪ 20,655	
עלות בנייה למ"ר	₪ 9,000 - (עפ"י שומת המשיבה ושומות מכריעות[17])	₪ 12,000 - (עפ"י שומת המבקשים)
שווי מ"ר מבונה, לאחר ניכוי עלות בנייה	₪ 11,650	₪ 8,655

15.32. בהתחשב בהכרעות קודמות במתחם ובסביבתו (11,000 ₪ ו-11,650 ₪), שפורטו לעיל, מקובל עליי השווי למ"ר מבונה בו נקטה שמאית המשיבה בסך של 11,000 ₪ למ"ר.

15.33. **עסקה בנכס הנדון** – לאחר שבחנתי את מכלול הנתונים שהוצגו בפניי, אני סבורה כי עסקת המכר בנכס הנדון מיום 11/04/2019 מהווה נתון ראוי בקביעת שווי הנכס במצב החדש בהיותה משקפת בצורה נאמנה את כלל מאפייניו של הנכס הנדון. עם זאת מאחר שמדובר בעסקה בודדת, מצאתי לנכון לייחס משקל שווה לגישת אומדן השווי לפי חלק יחסי מזכויות הבנייה.

[16] איני מקבלת את שיעור הרווח היזמי בשומת המבקשים. אני סבורה כי השיעור הראוי הינו 20% כדעת השמאים המכריעים שאוזכרו לעיל.
[17] השמאי אריה אריאל הביא בחשבון בהכרעתו שאוזכרה לעיל עלות בנייה של 9,000 ₪ למ"ר, והשמאי בועז קוט הביא בחשבון בהכרעותיו שאוזכרו לעיל עלות בנייה של 9,500 ₪ למ"ר.

תחשיב ההשבחה

מצב קודם	
מהות	**סה"כ**
שווי קרקע	23,500 ₪
שטח הדירה	105.40 מ"ר
שווי מצב קודם	**2,476,900** ₪

מצב חדש - לפי החלק היחסי מזכויות הבנייה			
מהות	**שטח**	**מקדם**	**שטח אקו'**
מגורים - 160 יח"ד	16,000 מ"ר [18]	1.0	16,000 מ"ר
ממ"דים	1,920 מ"ר	1.0	1,920 מ"ר
סה"כ			17,920 מ"ר
שווי מ"ר מבונה			11,000 ₪
סה"כ			197,120,000 ₪
עלויות הריסה ופינוי			(600,000 ₪)
סה"כ			196,520,000 ₪
שיעור החלק היחסי של תת-החלקה הנדונה			1/50
שווי יחסי של תת-החלקה הנדונה			3,930,400 ₪
מקדם דחייה			0.5919
שווי לאחר דחייה			2,326,404 ₪
דמ"ש בתקופת הביניים [19]			490,732 ₪
סה"כ השווי			2,817,136 ₪
מקדם הפחתה משוקלל			0.91
שווי מצב חדש			**2,563,594** ₪

מס'	**מהות**	**ערכים**	**משקל**	**שווי משוקלל**
1	עסקת מכר בנכס הנדון	2,600,000 ₪ [20]	50%	1,300,000 ₪
2	אומדן השווי לפי חלק יחסי מזכויות הבנייה	2,563,594 ₪	50%	1,281,797 ₪
שווי מצב חדש, במעוגל			**100%**	**2,581,797** ₪
שווי מצב קודם				**2,476,900** ₪
ההשבחה הכוללת				**104,897** ₪
החלק היחסי של הנכס הנדון בתת-החלקה 73				75.893%
ההשבחה לנכס הנדון				**79,610** ₪

[18] בניכוי 500 מ"ר מועדון דיירים בכל מבנה.
[19] לפי דמ"ש 5,500 ₪ לחודש, בהתחשב בשטח הדירה, לתקופה של 9 שנים לפי שיעור של 4%.
[20] לאחר התאמה לזמן בהתאם לשיעור עליית השווי אשר הובא בחשבון בהכרעות קוט.

16. **<u>הכרעה</u>**

לאור האמור לעיל, להלן הכרעתי בדבר גובה ההשבחה בנכס הנדון, בגין המימוש המבוקש, של 75.893%:

תכנית	מועד קובע	השבחה לחלק היחסי הנדון	היטל ההשבחה לחלק היחסי הנדון
503-0204412 (431/גב)	10/08/2018	₪ 79,610	₪ 39,805

הערכים הנקובים לעיל יוצמדו כחוק ולא יישאו ריבית פיגורים בגין התקופה בה התנהל ההליך בפנייי.

דנה שיחור
שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה