תאריך: 09/06/2025
מספר מינוי: 378-2025
מספרנו: 336-378-2025

לכבוד

המבקשת, הגב' יעל לוסטהאוז
באמצעות השמאי/ת ירון נאמן
בדו"אל yaron2905@gmail.com

המשיבה, ועדה מקומית לתכנון ולבניה גבעתיים
באמצעות השמאים רחל פרנקו וניסן פרנקו
בדו"אל rafranco@walla.com

ג.א.נ.,

החלטת שמאי מכריע

היטל השבחה

גוש 6162, חלקה 159, תת חלקה 52
רחוב כ"ג 41, גבעתיים

1. פרטי כתב המינוי והליך קבלת ההחלטה

בהתאם להודעת מינוי מספר 378-2025 מיום 19/2/2025[1], התמניתי ע"י יו"ר מועצת שמאי המקרקעין כשמאי מכריע בהתאם לסעיף 14 (ב) (1) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965 לעניין שבנדון.

במסגרת ההליך שהתקיים בפני הוצגו שומות הצדדים על צרופותיהן כדלקמן:

1.1. שומה מטעם המשיבה, הועדה המקומית לתכנון ולבניה גבעתיים, מיום 14/3/2022, ערוכה על ידי רחל פרנקו, שמאית מקרקעין וניסן פרנקו, שמאי מקרקעין וכן תגובתם לשומת המבקשת מיום 7/4/2025.

1.2. שומה מטעם המבקשת, הגב' יעל לוסטהאוז, מיום 3/9/2025, ערוכה על ידי ירון נאמן, שמאי מקרקעין.

1.3. ביום 21/5/2025 קיימתי דיון בוידאו קונפרנס בהשתתפות שמאי הצדדים לשמיעת טענותיהם והסוגיות שבמחלוקת. הצדדים קיבלו הזדמנות נאותה לטעון טיעוניהם, להציג ראיות ולהגיב לטיעוני הצד שכנגד. סיכום תקציר הדיון הומצא לצדדים ביום 21/5/2025 וניתנה להם

[1] בעבר היתה בתיק בקשה קודמת מס' 924-2022 מיום 17/8/20203 שהוקפאה עקב הליך משפטי בין המוכרים לקונים.

אפשרות להגיש את הערותיהם לסיכום זה. במסגרת זו נשלחו תיקונים לפרוטוקול ע"י שמאי המבקשת ביום 22/5/2025 וביום 27/5/2025.

2. <u>מטרת ההחלטה</u>

הכרעה במחלוקת שבין הצדדים בדבר אומדן ההשבחה אשר חלה במקרקעין וגובה היטל ההשבחה לתשלום במימוש, כהגדרתם בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965.

גורם ההשבחה - תכניות גב/431 וגב/6/431.

גורם המימוש - מכר.

היקף המימוש - 100% מהזכויות בתת החלקה.

3. <u>מסמכים שהוצגו ע"י הצדדים</u>

במסגרת ההליך הוצגו, בין היתר, ע"י הצדדים, המסמכים כדלקמן:

3.1. <u>מטעם המשיבה</u>:

א. שומת המשיבה.

ב. תגובה לשומה מטעם המבקשת.

ג. טבלת הקצאות מתחם ב'.

3.2. <u>מטעם המבקשת</u>:

א. שומה מטעם המבקשת.

ב. שומת המשיבה ומכתב החיוב.

ג. נסח רישום.

ד. נסח רישום היסטורי.

ה. הסכם גישור.

ו. שומה שנערכה לנכס במסגרת הליך בבית המשפט.

ז. נסח של נכס בתל אביב שהובא כדוגמא במסגרת הדיון מיום 21/5/2025.

ח. עמ"נ 24406-11-24 **<u>ועדה מקומית לתכנון ובניה תל אביב נ' כספי (המנוח) ואח'</u>**.

4. המועדים הקובעים

המועד הקובע לחישוב ההשבחה:

גורם ההשבחה	מועד קובע
תכנית 503-0204412 (גב/431)	30/7/2018
תכנית 503-0762971 גב/6/431	30/12/2021

5. ביקור בנכס

סיור בנכס ובסביבתו נערך ע"י החי"מ ביום 21/12/2023 וביקור אחרון ביום 19/5/2025.
בהתאם להסכמת שמאי הצדדים הסיור נערך ללא נוכחותם.
הנכס נסקר חיצונית בלבד.

6. פרטי המקרקעין

מהות הנכס	-	יח"ד במבנה מבניה רוויה ותיקה.
גוש	-	6162.
חלקה	-	159[2].
תת חלקה	-	52.
שטח רשום של החלקה	-	9,960 מ"ר.
שטח רשום של הנכס	-	44 מ"ר.
הזכות במקרקעין	-	בעלות.
כתובת	-	רחוב כ"ג 41, גבעתיים.

7. תיאור הסביבה והנכס

7.1. תיאור הסביבה

הנכס ממוקם בשכונת "תל גנים", בגבעתיים.
שכונת תל גנים ממוקמת בחלקה הדרומי של העיר גבעתיים ותחומה ע"י דרך אלוף שדה מדרום ודרך יצחק רבין מצפון. גבולה המערבי של השכונה הינו רחוב המאבק.
המתחם הנדון ממוקם בחלק המערבי של השכונה הממוקם בצמידות למתחם שיכון חברת חשמל.
סביבת הנכס מאופיינת בבניה רוויה ותיקה בת 3-4 קומות מתצורות בניה שונות.

[2] חלקה חדשה 187.

בשכונה אושרו מס' מתחמי פינוי בינוי במסגרתן יהרסו מבנים מבניה ותיקה ויבנו מגדלי מגורים.

<u>רחוב כ"ג</u>:

הרחוב הינו רחוב דו סטרי המקשר בין הרחובות ההסתדרות ועמישב.

בחלק הרחוב הנדון לא קיימים פתרונות חניה.

<u>פיתוח</u>:

הפיתוח הסביבתי מלא.

7.2. <u>תיאור הנכס</u>

<u>החלקה</u>:

חלקה 159 בגוש 6162 בשטח רשום של 9,960 מ"ר.

החלקה בעלת צורה מעין מלבנית לא רגולרית הקטומה בחלקה הדרום מערבי.

החלקה כוללת חזית דרומית לרחוב כ"ג, חזית מערבית לרחוב המאבק, חזית מזרחית לרחוב מנורה וחזית מזרחית לרחוב ההסתדרות.

פני השטח של החלקה משופעים.

<u>הבניין</u>:

הבית המשותף הרשום כולל 4 מבני מגורים מבניה רוויה כדלקמן:

<u>מבנה מגורים מס' 1</u>:

מבנה מגורים מבניה ותיקה טורית הממוקם ברחוב המאבק 19-29. מבנה בן 3 קומות מעל קומת קרקע בנויה חלקית ומרתף חלקי. המבנה כולל 6 כניסות ו-44 יח"ד.

המבנה מקורה בגג שטוח ומחופה בטיח. במבנה לא מותקנת מעלית.

<u>מבנה מגורים מספר 2</u>:

מבנה מגורים מבניה ותיקה הממוקם ברחוב כ"ג 41. מבנה בן 3 קומות מעל קומת קרקע בנויה חלקית ומרתף חלקי. המבנה כולל כניסה אחת עם 15 יח"ד.

המבנה מקורה בגג שטוח ומחופה בטיח. במבנה לא מותקנת מעלית.

<u>מבנה מגורים מס' 3</u>:

מבנה מגורים מבניה ותיקה טורית הממוקם ברחוב ההסתדרות 8-18. מבנה בן 3 קומות מעל קומת קרקע בנויה חלקית ומרתף חלקי. המבנה כולל 6 כניסות ו-44 יח"ד.

המבנה מקורה בגג שטוח ומחופה בטיח. במבנה לא מותקנת מעלית.

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com

מבנה מגורים מספר 4:

מבנה מגורים מבניה ותיקה הממוקם ברחוב מנורה 20-22. מבנה בן 3 קומות מעל קומת קרקע בנויה חלקית ומרתף חלקי. המבנה כולל 2 כניסות ו- 14 יח"ד.
המבנה מקורה בגג שטוח ומחופה בטיח. במבנה לא מותקנת מעלית.

המתחם בנוי כך שבחלקו הפנימי שטח לא מבונה נרחב הכולל פיתוח חלקי ובעיקר עצים בוגרים. בחלק הפונה למתחם הפנימי נבנו מס' תוספות בניה לא אחידות.

היחידה:

תת חלקה 52 מהווה יחידת דיור הממוקמת בקומת השלישית בבניין.
היחידה ממוקמת במבנה מס' 2.
שטחה הרשום של היחידה 44 מ"ר.

הערה:

בעת הביקור האחרון בנכס המבנים נהרסו.

8. המצב הקנייני

8.1. העתק רישום מקרקעין[3]:

להלן עיקרי פרטי הרישום של החלקה בהתאם לנסח רישום, אשר הופק באמצעות האינטרנט בתאריך 2/3/2025 ומהווה העתק רישום מפנקס הבתים המשותפים (נסח היסטורי), המתנהל בלשכת רישום מקרקעין תל אביב-יפו:

גוש	-	6162.
חלקה	-	159
שטח החלקה	-	9,960 מ"ר.
מבנים	-	4.
מס' תתי חלקות	-	118.
תקנון	-	מוסכם.

תת חלקה 52:

תאור	-	דירה.
קומה	-	שלישית.
מבנה	-	2.

[3] תמצית בלבד. לקבלת המידע המלא יש לעיין בנסח הרישום.

שטח	-	44 מ״ר.
חלק ברכוש המשותף	-	1/117.
בעלויות	-	מיכאלי זיוה, בשלמות.

8.2. <u>העתק רישום מקרקעין</u>[4]:

להלן עיקרי פרטי הרישום של החלקה בהתאם לנסח רישום, אשר הופק באמצעות האינטרנט בתאריך 2/3/2025 ומהווה העתק רישום מפנקס הבתים הזכויות (נסח מרוכז), המתנהל בלשכת רישום מקרקעין תל אביב-יפו:

גוש	-	6162.
חלקה	-	187
שטח החלקה	-	6,884 מ״ר.
בעלויות	-	רשומות בעלויות רבות ובין היתר, 41408/10000000 חלקים ע״ש בסלי קרן ו-41408/10000000 חלקים ע״ש כהן שרית.

8.3. <u>הסכם מכר</u>:

בהתאם לעולה מהסכם גישור בהליך משפטי ומפרטים שנמסרו ע״י הצדדים הנכס נמכר בהתאם להסכם מכר מיום 24/1/2022.

המוכרת	-	זיוה שיף מיכאלי ז״ל.
הקונות	-	קרן בסלי ושרית כהן בסלי.
התמורה	-	1,825,000 ש״ח.

חוזה המכר לא הוצג בפני.

התמורה הנוספת	-	בהתאם להסכם הגישור תשולם תמורה נוספת של 400,000 ש״ח.

הסכם הגישור הוצג בפני.

8.4. <u>הסכם פינוי בינוי</u>:

בהתאם להעתק הסכם פינוי בינוי **<u>לדוגמא</u>** חתום מיום 14/10/2020 עולים הפרטים כדלקמן:

הבעלים	-	שפירא גיל ואיריס רהב.
היזם	-	מנרב פרויקטים בע״מ.
כניסת ההסכם לתוקף	-	ההסכם יכנס לתוקף רק עם חתימת 80% מבעלי הזכויות (סעיף 23.1 להסכם).

[4] תמצית בלבד. לקבלת המידע המלא יש לעיין בנסח הרישום.

תנאים מתלים	-	כניסת תכנית לתוקף התכנית תכלול לכל הפחות 328 יח״ד בשטח ממוצע שלא יפחת מ-100 מ״ר/יח״ד (לאחר אישור התכנית היזם רשאי להכניס את ההסכם לתוקף). הזכויות הינן ברות מימוש. הכרזה כמתחם פינוי בינוי במסלול התחדשות עירונית או מתחם פינוי בינוי במסלול מיסוי, כאמור בסעיף 49 יט׳ לחוק מיסוי מקרקעין. קבלת היתר בניה כדין להקמת הבניין החדש.
התמורה	-	דירות התמורה הינן מקומה 8. שטח הדירה יהיה גדול ב-42 מ״ר משטח הדירה הקיים. שטח הדירה כולל ממ״ד. בנוסף לכל דירות הבעלים תוצמד מרפסת שמש בשטח שלא יפחת מ-15 מ״ר, מחסן בשטח שלא יפחת מ-6 מ״ר וכן חניה קונבנציונלית.

<u>הערות כלליות</u>:

א. כל העתקי המסמכים האמורים בפרק זה הינם כפי שנמסרו מאת שמאי הצדדים.

ב. זהות החייבת אינה שנויה במחלוקת.

ג. התמורה הינה כעולה משומות הצדדים.

ד. התמורה הנוספת הינה כעולה מהסכם הגישור.

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com

9. מצב תכנוני

להלן פירוט עיקרי המצב התכנוני, הרלוונטי להכרעה[5]:

חלוקת התכניות בין המצב התכנוני הקודם למצב התכנוני החדש הינה בהתאם לחלוקה בשומת המשיבה ואינה שנויה במחלוקת.

מצב קודם			
תכנית	**מועד פרסום תוקף**	**י.פ**	**מהות התכנית**
גב/99	18/11/1965	1233	התכנית מסווגת את החלקה באזור מגורים ג'. זכויות בניה 3 קומות מעל קומת עמודים. זכויות בניה 25% לקומה טיפוסית ו-50% או 87.5% בקומת עמודים. שטח מגרש מינימלי-1,000 מ"ר. צפיפות-11 יח"ד/דונם נטו.
גב/246	20/2/1975	2092	התכנית מסווגת את החלקה באזור מגורים. תוספת הבניה באזור תהיה מותרת בהתאם למסומן בתשריטים מס' 1,2,3,5,6,7,8,10 המצורפים והמהווים חלק בלתי נפרד מתכנית זו. סה"כ אחוזי בנייה משטח האזור הכלול בתכנית לא יעלה על 25%. הבנייה תותר באגפים שלמים של הבניין בלבד. בהתאם לתשריט התכנית לא מסומנת אפשרות הרחבה במבנה הנדון.
גב/258	19/6/1975	2119	התכנית מתירה סגירה של 1/3 משטח המרפסות בסמכות הועדה המקומית.
גב/353	25/3/1982	2797	מטרת התכנית קביעת הוראות ותנאים בכל הנוגע לבניה על גגות בתי מגורים. עפ"י התכנית הותר חדר יציאה לגג בשטח של 23 מ"ר ברוטו מעל למדרגות הפנימיות של הדירה

[5] על הנכס חלות תכניות נוספות כלל עירוניות וכן תכניות מתאר ארציות שונות.

			שבקומה העליונה ובתנאי שסה"כ שטח הבניה על הגג לא יעלה על 40%. גובה חדר היציאה לגג לא יעלה על 2.5 מ' ולא יותרו הקמת שירותים, מטבח, מקלחת וב"ש. בבתים עם גג משופע תותר בניית עליית גג בשטח שלא יעלה על 12 מ"ר.
גב/258/א'	16/12/1982	2874	התכנית קובעת באזור מגורים ג' (גב 99) בניה ב-4 קומות מעל קומת עמודים מפולשת בשיעור של 28% לקומה.
גב/385	25/8/1987	3475	התכנית קובעת שבמקום בו תאשר הועדה המקומית בניינים בני 3 קומות ומעלה, יהיה בסמכותה לאשר תוספת של 5% משטח המגרש לשם התקנת מעלית אחת או מכפלה של אותם 5% במספר המעליות שיותקנו באותו הבניין.
גב/406	28/7/1994	4235	התכנית מתירה הקמת קומת מרתף. <u>שימושים</u>: חניה, מתקנים הנדסיים, מתקנים תברואתיים בטחון ובטיחות, מעליות וחדרי מדרגות, פעילות פנאי של דיירי הבית, מחסנים דירתיים לדיירי הבית (עד 6 מ"ר מחסן לכל דירה). כל השימושים המפורטים לעיל יותרו רק לאחר מלוי תקני החניה. קומת מרתף תחתונה (אם תאושר) תהיה לצרכי חניה בלבד.
גב/353/ד'	28/7/1994	4235	מטרת התכנית הינה, בין היתר, לקבוע הוראות ותנאים מפורטים לבנייה על גגות. עפ"י התכנית שטחו הכולל של חדר היציאה לגג לא יעלה על 23 מ"ר ובנייתו תותר בנוסף לשטחי/אחוזי הבנייה המותרים עפ"י כל תכנית בת תוקף ובלבד שסך כל שטחי הבנייה על גג הבניין לא יעלו על 40% משטחו.

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com

			תותר הקמת פרגולה מעל גג הבניין ובתנאי שהפרגולה תבנה בצמוד לחדר יציאה לגג ותבנה בתחום שטח הגג שמעל לדירה. שטח הפרגולה הכולל לא יעלה על 23 מ״ר ולא יעלה על 1/3 משטח מרפסת הגג. הפרגולה תוקם מקונסטרוקציה קלה בלבד. לא תותר בניית קירות לפרגולה או כיסוי או מילוי בין קורותיה.
גב/מק/258/ו׳	22/10/1998	4690	מטרת התכנית הינה, בין היתר, לכלול את ההקלות הכמותיות (תוספת שטחי רצפה) כפי שהן מופיעות בתקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית) התשכ״ז-1967 במסגרת הוראות התכנית. במסגרת התכנית נוספו עוד 6% בנייה (זכויות מוקנות) עיקריים לחלקה וסה״כ אחוזי הבניה 101% (כולל בגין 5% מעלית ראשונה כזכות מוקנית). מותרת הבלטת הבניין בקומות שמעל לקומה המפולשת בשיעור של 1.2 מ׳ במרווח הקדמי והאחורי. <u>הוראות בדבר אחוזי בניה נוספים</u>: עבור כל קומה נוספת מעל מספר הקומות המותר לפי תכנית, למעט תוספת של קומה מפולשת, תינתן תוספת שטח רצפה בשיעור של 2.5% (ועד 5% בגין תוספת 2 קומות).
גב/מק/353/ה׳	23/11/1998	4701	מטרת התכנית הינה, בין היתר, לקבוע הוראות ותנאים מפורטים לבנייה על גגות, לבניית עליות גג, ולבניית פרגולות. שטח הפרגולה הכולל לא יעלה על 23 מ״ר או 1/3 משטח הגג הצמוד לדירה לפי הקטן מביניהם. לא תותר בניית קירות לפרגולה, אך תותר התקנת מחיצות שקופות ניידות, פנלים שקופים ודומיהם

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com

			ובלבד שיהיו נסוגים ממישור עמודי הפרגולה ההיקפיים ובאופן שיבליט את עמודי הפרגולה. יותר כיסוי הפרגולה או מילוי בין קורותיה או תחתיהן מחומר שקוף בלבד וקל משקל.
גב/353/ו'	12/5/2005	5367	התכנית קובעת הגדלה של שטחי חדרי היציאה לגג מ-23 מ"ר ל-40 מ"ר בבניינים חדשים והרחבת חדרי יציאה לגג בבניינים קיימים.
גב/מק/643 503-0475160	24/1/2018	7684	בהתאם לתכנית הותרה התקנת עוגנים זמניים במקרקעין גובלים במהלך ביצוע עבודות דיפון במגרש בו מבקשים להקים מרתפים.
תמ"א/38	18/5/2005	5397	תכנית ארצית לחיזוק מפני רעידות אדמה.
תמ"א/38 תיקון 1א'	16/8/2007	5704	תיקון ועדכון לתכנית תמ"א/38.
תמ"א/38/2	10/3/2010	6069	תיקון ועדכון לתכנית תמ"א/38.
תמ"א/38/3	11/6/2012	6430	תיקון ועדכון לתכנית תמ"א/38.
תמ"א/38/3/א'	13/12/2016	7400	תיקון ועדכון לתכנית תמ"א/38.
מצב חדש			
גב/431 503-0204412	15/7/2018	7876	תכנית מתאר מקומית להתחדשות עירונית במתחם ההסתדרות בגבעתיים.
גב/431/6 503-0762971	15/12/2021	10063	תכנית פינוי בינוי מתחם ב', איחוד וחלוקה מחדש וקביעת טבלת איזון והקצאה למתחם.

<u>תכנית 503-0204412 (גב/431)</u>:

תכנית מתאר מקומית להתחדשות עירונית ב"מתחם ההסתדרות" בגבעתיים.

התכנית קובעת 10 מתחמי פינוי בינוי עצמאיים ומתחם נוסף לשטחי ציבור והוראות לעריכת איחוד וחלוקה, ללא הסכמת כל הבעלים, בתכניות עתידיות, לכל מתחם. התכנית מאפשרת להוציא היתרי בניה מכוחה בתחום השטחים הציבוריים בלבד.

<u>עיקרי הוראות התכנית</u>:

- קביעת הוראות להקמת 19 מגדלי מגורים הכוללים בסה"כ 2,679 יח"ד (במקום 915 קיימות) בשטח ממוצע של 100 מ"ר ו-8 יח"ד בשטח ממוצע של 85 מ"ר, ומרפסת בשטח עיקרי ממוצע של 15 מ"ר ליח"ד. וכן הקמת חזיתות מסחריות בשטח עיקרי של כ-4,000 מ"ר לאורך רחוב המאבק, ו- 1,200 מ"ר לאורך דרך אלוף שדה.
- קביעת 10 מתחמי פינוי בינוי עצמאיים עפ"י נספח המתחמים המיועדים למגורים, בשילוב שטחים לצורכי חינוך ומסחר.
- קביעת הוראות להכנת תכנית מפורטת לאיחוד וחלוקה בסמכות מקומית לכל מתחם, שאישורה יהווה תנאי להוצאת היתרי בניה.
- קביעת מתחם ציבורי לשימור ו/או שימוש מחדש למוסדות ציבור (מתחם W) והוראות בינוי ופיתוח בעניינו. הקצאת שצ"פ ושטחים לטיפול נופי בשטח של כ- 20 דונם. הקצאת שטחים למבני ציבור וחינוך בשטח של כ-17 דונם.
- קביעת הוראות לבינוי המגדלים, אופי חתך הרחוב, תנאים להוצאת היתרי בניה והנחיות סביבתיות.
- קביעת זיקות הנאה.

<u>טבלת זכויות הוראות הבניה מתוך הוראות התכנית</u>:

תא שטח	ייעוד	גודל מגרש במ"ר	שטחי בניה מעל הכניסה הקובעת		שטחי בניה מתחת לכניסה הקובעת	מס' יח"ד	מס' קומות		מרפסות בנוסף לשטח העיקרי
			עיקרי	שירות	שירות		מעל למפלס הכניסה הקובעת	מתחת למפלס הכניסה הקובעת	
102	מגורים ד'	6,893	34,800	18,891	18,648	333	4	25	4,995
	מבנים ומוסדות ציבור		500						
	מסחר		800	160					

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com

יעודי קרקע ושימושים:

מגורים ד'-שימושים :

מגורים ; משרדים לבעלי מקצועות חופשיים ; מסחר במקומות המסומנים בתשריט כחזית מסחרית ; שטחים לרווחת ופנאי הדיירים ; שימושים לצרכי ציבור (למטרות חינוך, בריאות, תרבות וקהילה).

עיקרי הוראות בינוי:

- במתחם ב' יוקמו 3 מגדלים. תחוייב "בניה מרקמית" (4 עד 5 קומות) כך שהמגדל יוקם בנסיגה מרחוב המאבק. גג המבנה המרקמי יפותח כחזית חמישית.
- 20% מהדירות יהיו דירות קטנות ; 40% מהדירות יהיו בשטח עיקרי ממוצע של עד 100 מ"ר ו- 40% יהיו בתמהיל מגוון.
- שטח עיקרי ממוצע לדירה יהיה 100 מ"ר. לכל יח"ד תתווסף מרפסת בשטח עיקרי ממוצע של עד 15 מ"ר. בנוסף לכל יח"ד יתווסף מחסן דירתי בשטח של עד 6 מ"ר.
- התכנית מחייבת הקצאת שטח בנוי של 250 מ"ר עיקרי בקומת הקרקע של כל בניין מגורים, ואליו תוצמד חצר. שטחי מבני הציבור יתווספו לשטחים המותרים לבניה למגורים, ובנוסף לפחות 25% משטח קומת הקרקע ישמש כשטחי שירות לדיירי הבניין.

פרוגרמה לשטחי ציבור:

התכנית מחייבת הקצאת שטח בנוי של 250 מ"ר עיקרי בקומת קרקע בכל בניין, כמסומן בתשריט ובנספח הבינוי אשר יוקם ברמת מעטפת למטרות של חינוך, בריאות, תרבות ורווחה.
שטחים אלו יופקעו וירשמו על שם עיריית גבעתיים. ליחידות הנ"ל תוצמד חצר בתחום המגרש ששטחה יקבע בתכנית המפורטת.

עיקרי התנאים למתן היתר:

- הריסת המבנים הקיימים במתחם ו/או הבטחת הריסתם בהתאם לשלביות המימוש.
- אישור תוכנית איחוד וחלוקה למתחם. למעט בשטחים ה ציבוריים, בכפוף לתנאים.
- היתר בניה ראשון במתחם יוצא בסמוך לתחילת ביצוע קווי הביוב.
- כל בקשה להיתר בניה תכלול פתרונות לפיתוח המגרש התואמים לתכנית המפורטת שתחול במתחם. ביצוע עבודות הפיתוח בהתאם למופיע בהיתר הבניה יהווה תנאי למתן תעודת גמר/אכלוס.

עיקרי התנאים להכנת תכנית מפורטת:

- יוכנו תכניות מפורטות לאיחוד וחלוקה לכל אחד מהמתחים וללא תלות ביניהם, בהתאם לסעיף 62 א' לחוק התכנון והבניה. תכניות אלו יוכנו לכל מתחם כפי שאלו נקבעו בתכנית זו ועפ"י נספח

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com

המתחמים. הקצאת מגרשים חדשים תעשה עפ"י הוראות תכנית זו. במידה ואין הסכמות של כלל בעלי הזכות במתחם, יוכנו טבלאות איזון בהתאם להוראות החוק.

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

<u>עיקרי התנאים למתן היתרי איכלוס</u>:

- הקמת חברת אחזקה וחתימת חוזה איתה לכל מגרש ל-5 שנים ראשונות לפחות.
- חתימת הסכם בין עיריית גבעתיים לחברה המנהלת של הבניינים.
- השלמת הביצוע של הקווים והמוצאים של הביוב כתנאי לאכלוס המבנה הראשון.
- ביצוע עבודות הפיתוח.

<u>שלבי ביצוע</u>:

- כל מתחם הינו עצמאי ודורש תכנית לאיחוד וחלוקה, בהתניית הרחבת רחוב המאבק וההסתדרות בקטעים הסמוכים לו. התשתיות ברחוב המאבק יפותחו בצד המערבי של הכביש ולפיכך הקמתן לא תהווה תנאי לביצוע הבניה במתחמים.

<u>תכנית 503-0762971 (גב/מק/6/431)</u>:

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ 10063 מיום 15/12/2021.

תכנית מפורטת לאיחוד וחלוקה ללא הסכמת כל הבעלים למתחם קרקע בשטח של כ- 10.6 דונם, הידוע כמתחם ב' בתכנית ג/431 ומיועד לפינוי בינוי.

<u>עיקרי הוראות התכנית</u>:

- הכנת תכנית איחוד וחלוקה ומסמך איזון והקצאה.
- קביעת הוראות בינוי. שינוי תמהיל הדירות.
- שינוי בהוראות בינוי או עיצוב אדריכלי.
- תוספת שטח מסחר בשיעור של כ-25%. בעיקרי תוספת 200 מ"ר, סה"כ עיקרי למסחר 1,000 מ"ר. שירות תוספת של 40 מ"ר, סה"כ שירות למסחר 200 מ"ר.
- תוספת שטחי שירות תת קרקעיים.
- קביעת שטחים בנויים לשימושים ציבוריים וקביעת והוראות לגביהם.

טבלת זכויות הוראות הבניה מתוך הוראות התכנית:

מגרש	ייעוד	גודל מגרש במ"ר	שטחי בניה מעל הכניסה הקובעת		שטחי בניה מתחת לכניסה הקובעת	מס' יח"ד	מס' קומות		מרפסות בנוסף לשטח העיקרי
			עיקרי	שירות	שירות		מעל למפלס הכניסה הקובעת	מתחת למפלס הכניסה הקובעת	
102	מגורים ד'	6,893	34,800	18,891	27,548	333	4	25	4,995
102	מבנים ומוסדות ציבור	6,893	500	120					
102	מסחר	6,893	1,000	200					

יעודי קרקע ושימושים:

מגורים ד' – שימושים:

מגורים; משרדים לבעלי מקצועות חופשיים; מסחר במקומות המסומנים בתשריט כחזית מסחרית; שטחים לרווחה ופנאי הדיירים; שימושים לצרכי ציבור (למטרות חינוך, בריאות, תרבות וקהילה).

עיקרי הוראות בינוי:

- במתחם ב' יוקמו 3 מגדלים. תחויב "בניה מרקמית" (4 עד 5 קומות) כך שהמגדל יוקם בנסיגה מרחוב המאבק. גג המבנה המרקמי יפותח כחזית חמישית.
- לפחות 20% מהדירות יהיו דירות קטנות; עד 40% מהדירות יהיו בשטח עיקרי ממוצע של עד 100 מ"ר; ויתרת הדירות יהיו בתמהיל מגוון.
- שטח עיקרי ממוצע לדירה יהיה 100 מ"ר. לכל יח"ד תתווסף מרפסת בשטח עיקרי ממוצע של עד 15 מ"ר. בנוסף לכל יח"ד יתווסף מחסן דירתי בשטח של עד 6 מ"ר.
- תוספת של 8,900 מ"ר לשטח שירות תת קרקעי (ע"פ התב"ע הראשית גב/431).
- התכנית מחייבת הקצאת שטח בנוי של 500 מ"ר עיקרי בקומת הקרקע בבנייני המגורים של מתחם ב' לצרכי ציבור. שטח מבני הציבור יתווסף לשטחים המותרים לבניה למגורים ובנוסף לשטחים אלה לפחות 25% משטח קומת הקרקע ישמש כשטחי שירות לדיירי הבניין. לשטחים הציבוריים יוצמדו חצרות בשטח של כ-800 מ"ר, ולא פחות לטובת השימוש הציבורי.

- השטחים הציבוריים הבנויים והחניות הצמודות להם ייבנו ע"י מבקש ההיתר.
- בשטחים המסומנים בתשריט תינתן זיקת הנאה למעבר הולכי רגל, רוכבי אופניים או כלי רכב. לא יוצאו היתרי בניה לפני הבטחת רישום זיקות הנאה בספרי המקרקעין.

<u>עיקרי התנאים למתן היתר</u>:

- הריסת המבנים הקיימים במתחם ו/או הבטחת הריסתם בהתאם לשלביות המימוש.
- היתר בניה ראשון במתחם יוצא בסמוך לתחילת ביצוע קווי הביוב.
- תנאי להגשת היתר בניה ראשון למתחם יהיה אישור מסמך עיצוב אדריכלי ונופי לכל תחום המתחם.
- אישור תכנית הסדרי תנועה ע"י הרשויות המוסמכות.
- חוו"ד היחידה הסביבתית של עיריית גבעתיים.
- תנאי להיתר ראשון יהיה הבטחת ביצוע מעגל תנועה בצומת רחוב המאבק פינת מנורה, ככל שלא יאושר הסדר תנועה אחר.
- תנאי להיתר בניה יהיה אישור מהנדסת הוועדה המקומית לפתרון איגום המים על בסיס חוות דעת חיובית של תאגיד המים.
- הבטחת ביצוע מבני הציבור ומוסדות החינוך.
- הבטחת ביצוע כל עבודות הנחת ו/או הקמת התשתיות העירוניות הנדרשות למתחם.

<u>שלביות</u>:

תנאי להוצאת היתר בניה הינו הקמת תשתית מים.

<u>הקצאה</u>:

לחלקה 159 בגוש 6162 (בניינים קיימים מס' 6-3) הוקצה מתחם תכנון ב' הכולל את תא שטח 102.
המתחם כולל 119 יח"ד קיימות ו-33 יח"ד חדשות, מכפיל 2.8.
תנאי להוצאת היתרים יהיה אישור תכנית איחוד וחלוקה לכל אחד מהמתחמים בנפרד בו מבוקש היתר בנייה על פי נספח המתחמים.

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com

10. רישוי

מצב קודם:

10.1 בתחום החלקה אושרו היתרי בניה רבים במהלך השנים.

10.2 ביחס למבנה מס׳ 2 בו ממוקם הנכס הנדון אושר היתר בניה ביום 26/8/1960 להקמת מבנה מגורים בן 3 קומות מעל קומת קרקע חלקית[6].

שטחי הבניה:

ק״ק - 167.46 מ״ר + 65.77 מ״ר מרפסות.

קומות א-ג - 217.35 מ״ר + 25.84 מ״ר מרפסות לקומה.

11. תמצית טיעוני הצדדים

שומות הצדדים:

מהות החיוב	השבחה לפי המשיבה	היטל השבחה לפי המשיבה	השבחה לפי המבקשת	היטל השבחה לפי המבקשת
תכנית גב/431	₪ 466,000	₪ 233,000	₪ 170,000	₪ 85,000
תכנית גב/6/431	₪ 240,299	₪ 120,149	₪ 147,013 השבחה לפי 44/5930 ₪ 127,626	₪ 73,506 השבחה לפי 44/5930 ₪ 63,813

עיקרי טיעוני הצדדים והכרעה:

הצדדים התייחסו בהרחבה לטענות ולסוגיות שהועלו על ידי הצד שכנגד, בהחלטה זו יוצגו עיקרי הטענות שעלו במסגרת השומות, התגובות והדיון. עם זאת, יובהר כי לצורך הכרעתי בחנתי את כלל הטיעונים שהעלו הצדדים בסוגיות השונות.

מהות החיוב:

הצדדים מסכימים, כי החיוב הינו בגין תכניות גב/431 וגב/6/431 בלבד, כאשר קיימת ביניהם הסכמה כי יתר התכניות המאושרות אינן משביחות ו/או אינן ברות חיוב בהיטל השבחה.

שמאי הצדדים חלוקים ביניהם בשאלת ההשבחה הנובעת מתוספות הזכויות בתכנית הנדונה.

[6] לא נמצא היתר בניה חתום.

ריכוז עמדות הצדדים:

טענה מקדמית לעניין שכ"ט:

	שומת המשיבה	שומת המבקשת
טענה לגבי חלוקת שכר הטרחה	לאור העובדה שמדובר על שומה שנשלחה למבקשת עוד בטרם קבלת ההחלטות האחרות בחלקה אז הטענה כלל אינה רלוונטית. לטענתם, הם בחנו את הבקשה לתיקון וקיבלנו הנחיה משפטית שאין אפשרות חוקית לתקן את שומת המשיבה שנערכה טרם לקבלת השומות המכריעות של החי"מ.	לאור העובדה שהמבקשת פנתה למשיבה בבקשה לתיקון שומה בהתאם להחלטת החי"מ ונענתה בשלילה יש להשית את כלל תשלום שכר הטרחה של ניהול ההליך על המשיבה. לטענתו, בגלל מה שקרה המשיבה יכלה להוציא שובר תשלום מעודכן והיתה חוסכת למבקשת אלפי ש"ח על ניהול הליכים מיותרים.

גב/6/431:

	שומת המשיבה	שומת המבקשת
מהות ההשבחה	אישור תכנית פינוי בינוי שלא הוכרזה כפטורה מתשלום היטל השבחה.	אין מחלוקת בעניין זה.
הקצאה	לחלקה 159 הוקצאה תא שטח 102 במתחם תכנון ב'.	אין מחלוקת בעניין זה.
אופן חישוב ההשבחה	חושבה השבחה בהתאם לשווי הדירה הבנויה ששטחה 58 מ"ר ביחס לשווי החלק היחסי של הדירה במגרש הבניה העתידי שהינו 1/117 חלקים בשילוב העסקה בנכס ואומדן שווי נכסים דומים בשוק.	חושבה השבחה בהתאם לשווי הדירה הבנויה ששטחה 58 מ"ר ביחס לשווי החלק היחסי של הדירה במגרש הבניה העתידי שהינו 1/117 חלקים ולחלופין לחלק יחסי של 44/5930, בשילוב העסקה בנכס ואומדן שווי נכסים דומים בשוק.
זכויות מצב תכנוני קודם	יחידת דיור בנויה בשטח 58 מ"ר.	אין מחלוקת בעניין זה.

זכויות מצב חדש	חלק יחסי של 1/117 בתא שטח 102 בהתאם לחלק הרשום ברכוש המשותף. ביחס לטענת המבקשת כי יש להתחשב בטבלאות ההקצאה נטען, כי מדובר בטעות ולחלקה 159 הוקצה תא שטח 102 במתחם ב' בשלמות ומכאן שאין להתייחס לכלל השטחים בהקצאות שאינן רלוונטיות לבעלי זכויות אלו. החלק היחסי כפי שחושב גם תואם לנקבע בשומת הח"מ ביחס ליתר המתחם ויבטיח תשלום של 100% למשיבה.	נטען כי החלק היחסי הינו בהתאם לרישום בפנקס הזכויות לאחר ביצוע האיחוד וחלוקה בפועל ומכאן חלק של 44/5930. החלק היחסי ברכוש המשותף של כל תת חלקה בחלקה הנדונה אינו משקף נכונה את שטח הדירה היחסי של כל דירה מכלל שטחי הדירות מאחר ולא כל שטחי הדירות במתחם זהים. דהיינו, השטח היחסי של הדירה הנדונה אמור להיות 44/5930. לחלופין הוצג גם תחשיב לפי חלק של 1/117.
שווי מ"ר בנוי מצב קודם	נקבע שווי של 25,000 ש"ח/מ"ר בנוי. השווי הינו בהתאם לסקר של 12 עסקאות שנערכו בשנים 2015-2016 טרם למועד הפקדת התכנית. העסקאות הינן בטווח מחירים של 1,175,000 עד 1,685,000 ש"ח לדירות בשטחים של 50 עד 80 מ"ר. לטענתם, עסקאות ההשוואה שהוצגו ממועד שהינו טרם להפקדת התכנית מגלמות יתרת זכויות במצב הקודם ובוצעו בגינן התאמות למיקום ולמועד הקובע.	אין מחלוקת לגבי שווי מ"ר בנוי בסיסי במצב הקודם. יש לבצע ביחס לשווי זה התאמה לקומה כמפורט.
מקדם תוספת שווי בגין קומה	אין מקום לחישוב התוספת והשווי הממוצע שנקבע משקף את השוויים שנקבעו בשומות מכריעות גם בגין דירות בקומות דומות ואף נמוכות יותר.	חושבה תוספת שווי של 7.5%. נטען כי שומת הח"מ לתת חלקה 56 מתייחסת ליחידה בקומה עליונה ומשכך יש לבצע התאמה בגין מיקום היחידה הנדונה בקומה נמוכה יותר.

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com

	הם מציינים, כי גם בשומה שנערכה לכלל המתחם נקבע שווי זהה.	בבניין בלי מעלית לא ניתן ליחס לקומה בדירה שניה את אותו השווי של דירה בקומה שלישית.
שווי הנכס במצב הקודם	1,450,000 ש״ח. בהתאם לשטח של 58 מ״ר * 25,000 ש״ח/מ״ר.	1,560,000 ש״ח. בהתאם לשטח של 58 מ״ר * 25,000 ש״ח/מ״ר * 1.075, מתקבל שווי של 1,558,750 ש״ח ובמעוגל 1,560,000 ש״ח. לטענתו, השווי שנקבע בשומת המשיבה אינו משקף שווי שוק גם לאחר נטרול פוטנציאל ואין מחירים כאלו באזורים מרכזיים בגבעתיים במועד הקובע לדירות דומות.
שווי מ״ר מבונה מגורים מצב חדש	נקבע שווי מ״ר מבונה של 11,000 ש״ח/מ״ר. השווי מבוסס על סקרי מחירים של דירות מבניה חדשה בסביבה מהשנים 2016-2018. נסקרו 18 עסקאות והתקבל כי שווי מ״ר בנוי ממוצע הינו 30,551 ש״ח/מ״ר ובמעוגל חושב 30,000 ש״ח/מ״ר בנוי. בהפחתת יזמות 20%, מע״מ 17% ועלות בניה של 9,000 ש״ח/מ״ר מתקבל שווי מ״ר מבונה של 12,360 ש״ח/מ״ר. על הצד הזהיר נקבע שווי מ״ר מבונה של 11,000 ש״ח/מ״ר בלבד. כמו כן, הוצגו נתוני מכר של 7 עסקאות לאחר אישור תכניות פינוי בינוי בסביבה אשר חלקן הוצגו גם	השווי הינו בהתאם לערכים שנקבעו בשומת החי״מ לעניין שווי בשיטת התועלת. לא צורף פירוט לגבי כל מרכיב בתחשיב.

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com

	בשומת השמאי המכריע, בועז קוט, בגו"ח 6163/71. מהעסקאות מתקבל בחלופה זו, בהתאמה לשטח הדירה שווי במצב חדש של 1,740,000 ש"ח. החלופה השניה הינה בהתאם לעסקת המכר של הנכס לאחר התאמה לזמן. החלופה השלישית כוללת התייחסות לחלק היחסי במתחם בשיטת התועלת וממנה מתקבל שווי מצב חדש של 2,453,968 ש"ח[7].	
שווי מ"ר מבונה מסחר מצב חדש	נקבע שווי מ"ר מבונה זהה ליעוד מגורים, קרי 11,000 ש"ח/מ"ר. השווי מבוסס על 6 עסקאות השוואה של מכר שטחים מסחריים ברחובות שיינקין, כצנלסון וויצמן ממנו מתקבל שווי מ"ר בנוי של 21,333 ש"ח/מ"ר עד 32,500 ש"ח/מ"ר ליחידות מסחר בגודל של 14-75 מ"ר. כמו כן, הוצג סקר הכולל 5 מחירי ביקוש לשטחי מסחר בטווח מחירים של 114 ש"ח/מ"ר/חודש עד 240 ש"ח/מ"ר/חודש.	השווי הינו בהתאם לערכים שנקבעו בשומת הח"מ לעניין שווי בשיטת התועלת. לא צורף פירוט לגבי כל מרכיב בתחשיב.
ערכי דמי שכירות לחישוב בתקופת שימוש הביניים	נקבעו דמי שכירות ראויים של 60 ש"ח/מ"ר/חודש. דמי השכירות הינם בהתאם לסקר מחירי ביקוש ממנו עולה, כי דמי שכירות מבוקשים הינם 55-80	השווי הינו בהתאם לערכים שנקבעו בשומת הח"מ לעניין שווי בשיטת התועלת. לא צורף פירוט לגבי כל מרכיב בתחשיב.

[7] ראה תחשיב מפורט בהמשך.

	ש"ח/מ"ר לדירות בשטח של 60-80 מ"ר שהינן דירות 3 חד'. חושבה תרומת הבינוי בתקופת שימוש הביניים שהינו 8 שנים מתוך בהתאם לשנות הדחיה. היוון תרומת השווי בוצע במקדם היוון של 4%. סה"כ מתקבל דמ"ש מהוונים של 281,159 ש"ח ל-8 שנים.	
העסקה בנכס	העסקה בנכס נערכה לפי שווי של 1,825,000 ש"ח ליום 24/1/2022 ובהתאמה למועד הקובע 1,600,000 ש"ח. לאור הבעייתיות של עסקה זו היא הובאה בחשבון במשקל מופחת. ביום 4/4/2022 הוגשה בקשה למינוי שמאי מכריע בתיק שבנדון ומונה השמאי המכריע גיא צדיק. ביום 3/8/2023 פנה ב"כ הנישומה למנהל תחום שמאות מכריעה בבקשה להקפיא את ההליך בפני השמאי המכריע למשך שנה הואיל והוגשה בשם הנישומה תביעה לבית המשפט לביטול הסכם המכר שבעקבותיו הופקה שומת ההשבחה מטעם הוועדה המקומית, זאת בטענה כי סכום התמורה בהסכם הינו נמוך מידי ואינו משקף שווי שוק. ביום 16/7/2024 פנה ב"כ המבקשת בבקשה לארכה של שנה נוספת מאחר וההליכים המשפטיים טרם הסתיימו.	נגרם למבקשת עוול במכירה שקשור לסכום המכירה כי היא הוטעתה ע"י מתווכים שרכשו את הדירה במחיר נמוך ע"י נציגים מטעמם, כל זה בשעה שהיא בדיור מוגן. הם גם הטעו אותה לגבי אומדן היטל ההשבחה הצפוי. רק לאחר קבלת החיוב היטל השבחה היא הבינה שהשווי נמוך ופנו להליך ביטול עסקה בבית המשפט. לטענתו גם אם נוסיף את הסכום שקבע השופט נגיע ל 2,225,000 ש"ח במקום דירה עתידית שהיתה אמורה להיות שווה הרבה יותר. הוא מציין שבעת כתיבת חוות דעתו, לא היתה בידו השומה של בית המשפט ורק היה בידו הנתון לגבי הסיכום שנקבע במסגרת הפשרה.

	לא ניתן להסתמך על העסקה בנכס שבנדון מאחר ומדובר בעסקה שאינה משקפת שווי שוק ולראיה נפתח הליך משפטי לצורך ביטול הסכם המכר. במסגרת ההליך המשפטי אשר התקיים בבית המשפט המחוזי ת"א 46054-10-22 **<u>זיוה שיף מיכאלי נ'</u>** **<u>קרן בסלי</u>** מונה השמאי יוסי אגסי כשמאי מומחה מטעם בית המשפט. השמאי אגסי נדרש לקבוע את שוויה הריאלי של הדירה שבנדון. בסופו של דבר, התיק נסגר בפשרה. מכל האמור לעיל הם סבורים כי לא ניתן להסתמך על העסקה בנכס שבנדון מאחר ומדובר בעסקה בשווי נמוך שאינה משקפת שווי שוק. כמו כן צויין, כי אין מקום לביצוע התאמות לזמן כפי שבוצעו ע"י שמאי המבקשת וככלל לא ברור איך ביחס לעסקה שמראש נערכה בשווי שאינו משקף שווי שוק עוד מבקשים לבצע הפחתות נוספות. ככל שיש להתייחס לעסקה בנכס אז יש להביא בחשבון כי היתה כאן פניה לבית משפט שמינה מומחה, השמאי יוסי אגסי, שקבע שווי של 2,620,000 ש"ח כאשר בית המשפט לא קיבל את שומתו. השומה לא הוגשה לעיונם. הסכם הפשרה הוא משהו שמגלם סיכון וסיכוי ולא שווי שוק.	

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com

	לכן יש לשקלל את השווי לפי התמורה הריאלית שהיא השווי המלא בשומה שנערכה לבית המשפט.	
שווי מצב חדש	1,916,000 ש״ח. בוצע שקלול של חלופות השווי שהוצגו כאשר לשיטת התועלת ניתן משקל של 30%, לשיטת ההשוואה ניתן משקל של 60% ולעסקה בנכס ניתן משקל של 10%. בהסכם הפינוי בינוי נקבע ששטח הדירות יהיה גדול ב-42 מ״ר משטח הדירות בתוספת מחסן חניה ומרפסת בשטח של 15 מ״ר.	
דחיה למימוש	חושבה דחיה למימוש של 10 שנים במקדם היוון 6%. במסגרת התגובה נטען, כי יש להביא בחשבון תקופת דחיה של 6 שנים בלבד היות שבמתחם ב׳ קיימת הסכמה של כל בעלי הזכויות וחתימה ליזם ולכן כלל אין מרכיב מושע המהווה חלק ממרכיבי הדחיה. ביחס ל-10 שנים שנקבעו בשומות מכריעות כולל שומת החי״מ, הם טוענים כי מדובר בפרוייקט מאוד ריווחי המקנה ליזם רווח של 30-40% ולכן אין מקום לביצוע דחיה כה ארוכה. צויין כי במתחם ב׳ קיימת כבר מיום 29/6/2023 החלטה לאשר בקשה להיתר מס׳ 20220115.	תקופת הדחיה כבר נקבעה בהחלטות קודמות של החי״מ במתחם. לכן הוא מאמץ החלטות אלו. בנוסף הוא מציין, כי הדחיה מתבטאת גם בעסקאות שבוצעו שהן נמוכות מהשווי התאורתי שנקבע. במועד הקובע רואים דחיה סבירה של לפחות 10 שנים. צריך לבחון את ההשבחה במועד הקובע ולא להתייחס להתנהגות בפועל לאחר המועד הקובע. אם מתייחסים לעובדות בפועל אז יש להתייחס לעובדות בפועל גם לגבי השווי שהתקבל בפועל. אי אפשר לטעון טענות הפוכות.

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com

	התכנית הראשית אושרה בשנת 2018 וכבר לפניה היה הסכם עם היזם והוא זה שקידם את התכנית המפורטת וזה לקח כ-3 שנים.	
הפחתה לגודל	חושבה הפחתה לגודל במקדם 0.95.	השווי הינו בהתאם לערכים שנקבעו בשומת החי"מ לעניין שווי בשיטת התועלת. לא צורף פירוט לגבי כל מרכיב בתחשיב.
עלויות הריסה ופינוי	2,600,000 ש"ח בהתאם לעות הריסת 4 מבנים בני 3-4 קומות.	השווי הינו בהתאם לערכים שנקבעו בשומת החי"מ לעניין שווי בשיטת התועלת. לא צורף פירוט לגבי כל מרכיב בתחשיב.
עלות בניית מבנה ציבור	4,250,000 ש"ח. העלות חושבה בהתאם לעלות של 8,500 ש"ח/מ"ר * 500 מ"ר.	השווי הינו בהתאם לערכים שנקבעו בשומת החי"מ לעניין שווי בשיטת התועלת. לא צורף פירוט לגבי כל מרכיב בתחשיב.
שטח לחישוב מצב חדש	בהתאם לטבלת הזכויות חושב שטח עיקרי למגורים של 34,300 מ"ר, שטחי ממ"ד של 4,162 מ"ר לפי 12.5 מ"ר לממ"ד ושטח למסחר עיקרי+שירות של 960 מ"ר.	אין מחלוקת בעניין זה.

<u>גב/6/431</u>:

	שומת המשיבה	שומת המבקשת
מהות ההשבחה	קידום זמינות ע"י אישור תכנית מפורטת הכוללת טבלת הקצאה ואיזון המאפשרת הוצאת היתר בניה. בנוסף, התכנית מאפשרת תוספת שטחי מסחר.	אין מחלוקת בעניין זה.
קידום זמינות	תכנית גב/431 אינה מאפשרת הוצאת היתרי בניה ודורשת הכנת תכנית	השווי הינו בהתאם לערכים שנקבעו בשומת החי"מ לעניין שווי בשיטת

	מפורטת הכוללת טבלאות הקצאה ואיזון. לעומת זאת, תכנית גב/מק/6/431 הינה תכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים הכוללת טבלאות הקצאה ואיזון ובכך מסדירה את הזכויות הקנייניות במקרקעין הכלולים בתחומה. טבלת ההקצאה והאיזון מהווה מסמך מחייב ולפיה ניתן להשלים את רישום החלוקה בלשכת רישום המקרקעין. יתרה מכך, תכנית גב/מק/6/431 מהווה תכנית מפורטת אשר מכוחה ניתן להוציא היתרי בניה. מכן שתכנית גב/מק/431/6 יצרה זמינות ובכך קיצרה מאד את תקופת הדחיה. טענת שמאי המבקשים כי התכנית אינה תורמת לבעלי הזכויות בדירות הקיימות בתחום התכנית אינה ברורה בוודאי שאינה נכונה.	התועלת. לא צורף פירוט לגבי כל מרכיב בתחשיב.
תקופת דחיה למצב הקודם	דחיה של 8 שנים, מקדם 0.627.	השווי הינו בהתאם לערכים שנקבעו בשומת החי"מ לעניין שווי בשיטת התועלת. לא צורף פירוט לגבי כל מרכיב בתחשיב.
תקופת דחיה למצב החדש	דחיה של 6 שנים, מקדם 0.704. תכנית גב/מק/6/431 יצרה שיפור זמינות ובכך במצב החדש התכנית מקצרת את תקופת הדחיה בהשוואה למצב הקודם.	השווי הינו בהתאם לערכים שנקבעו בשומת החי"מ לעניין שווי בשיטת התועלת. לא צורף פירוט לגבי כל מרכיב בתחשיב.
ערכי שווי	בשומה נקבע שווי של 12,000 ש"ח/מ"ר ללא הסבר.	השווי הינו בהתאם לערכים שנקבעו בשומת החי"מ לעניין שווי בשיטת התועלת. לא צורף פירוט לגבי כל מרכיב בתחשיב.

	הוצג סקר מחירי מכירה מבניין ברחוב המאבק 15 ממנו מתקבל שווי מ״ר בנוי של 41,521 ש״ח בממוצע.	שמאית המשיבה את ההשבחה רק לפי הגישה הכלכלית שכאמור בחלופה זו מתקבל שווי גבוה יותר מגישת ההשוואה ו/או מחלופות אחרות, הדבר אינו סביר ולפיכך יש להביאה במקדם נמוך יותר אם בכלל. בהתאם לעולה מהפסיקה הגישה הכלכלית אינה משקפת נכונה את ההשבחה היא **״רגישה לשינויים קטנים של חלק מהנחות העבודה ושיקול דעתו של השמאי, באופן שפוגע ברמת התוקף שלה, וכן, עצם קיומם של שלבים תחשיביים רבים מקטין את רמת התוקף שלה״**
תוספת שטח מסחרי	240 מ״ר בהתאם לתוספת 20% לשטחי שירות.	אין מחלוקת בעניין זה.
תוספת מטלה ציבורית לקיזוז	4,460,000 ש״ח. ללא שינוי מהמצב הקודם.	השווי הינו בהתאם לערכים שנקבעו בשומת החי״מ לעניין שווי בשיטת התועלת. לא צורף פירוט לגבי כל מרכיב בתחשיב.

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com

<u>תחשיבי עמדות הצדדים</u>:

<u>עמדת המשיבה</u>:

<u>מצב קודם</u>:

שטח דירה	-	58 מ״ר
שווי מ״ר בנוי	-	25,000 ש״ח
סה״כ שווי	-	1,450,000 ש״ח

<u>מצב חדש</u>:

שטח עיקרי מגורים בניכוי מועדון דיירים	-	34,300 מ״ר, מקדם 1
ממ״דים לפי 12.5 מ״ר/יח״ד	-	4,162 מ״ר, מקדם 1
מסחר עיקרי+שירות	-	960 מ״ר, מקדם 1
סה״כ שטח משוקלל	-	39,422 מ״ר
שווי מ״ר מבונה מגורים	-	11,000 ש״ח
שווי לפני התאמות והפחתות	-	433,642,000 ש״ח
עלויות הריסה ופינוי להפחתה	-	(2,600,000 ש״ח)
עלויות הקמת מבני ציבור להפחתה	-	(4,250,000 ש״ח)
סה״כ לאחר ניכויים	-	426,792,000 ש״ח
מקדם הפחתה לגודל	-	0.95
מקדם דחיה למימוש 8 שנים, 6%	-	0.627
חלק יחסי	-	1/117
סה״כ לאחר דחיה והפחתה לגודל	-	2,172,809 ש״ח
תרומת הבנוי בתקופת הביניים (8 שנים, 4%, 60 ש״ח/מ״ר/חודש)	-	281,159 ש״ח
סה״כ שווי מצב חדש	-	2,453,968 ש״ח

<u>שקלול השיטות</u>:

מקור השווי	השווי	מקדם יחסי	שווי יחסי
עסקאות השוואה	1,700,000 ש״ח	0.6	1,020,000 ש״ח
עסקה בנכס לאחר התאמה למועד הקובע	1,600,000 ש״ח	0.1	160,000 ש״ח
שווי לפי חלק בזכויות	2,453,968 ש״ח	0.3	736,190 ש״ח
שווי מצב חדש		1	1,916,190 ש״ח
שווי מצב חדש במעוגל			1,916,000 ש״ח

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com

סיכום:

סה"כ שווי מצב חדש לאחר שקלול השיטות	-	1,916,000 ש"ח
סה"כ שווי מצב קודם	-	1,450,000 ש"ח
השבחה	-	466,000 ש"ח
היטל השבחה	-	233,000 ש"ח

גב/6/431:

מצב קודם:

לפי חישוב זכויות בניה בשיטת התועלת:

שטח עיקרי מגורים בניכוי מועדון דיירים	-	34,300 מ"ר, מקדם 1
ממ"דים לפי 12.5 מ"ר/יח"ד	-	4,162 מ"ר, מקדם 1
מסחר עיקרי+שירות	-	960 מ"ר, מקדם 1
סה"כ שטח משוקלל	-	39,422 מ"ר
שווי מ"ר מבונה מגורים	-	12,000 ש"ח
שווי לפני התאמות והפחתות	-	473,064,000 ש"ח
עלויות הריסה ופינוי להפחתה	-	(2,730,000 ש"ח)
עלויות הקמת מבני ציבור להפחתה	-	(4,460,000 ש"ח)
סה"כ לאחר ניכויים	-	465,874,000 ש"ח
מקדם הפחתה לגודל	-	0.95
מקדם דחיה למימוש 8 שנים, 6%	-	0.627
חלק יחסי	-	1/117
סה"כ לאחר דחיה והפחתה לגודל לחלק היחסי	-	3,782,737 ש"ח
תרומת הבנוי בתקופת הביניים (8 שנים, 4%, 65 ש"ח/מ"ר/חודש)	-	304,589 ש"ח
סה"כ שווי מצב חדש	-	2,676,365 ש"ח

מצב חדש:

שטח עיקרי מגורים בניכוי מועדון דיירים	-	34,300 מ"ר, מקדם 1
ממ"דים לפי 12.5 מ"ר/יח"ד	-	4,162 מ"ר, מקדם 1
שטח מסחרי	-	1,200 מ"ר.
סה"כ שטח משוקלל	-	39,662 מ"ר
שווי מ"ר מבונה מגורים	-	12,000 ש"ח

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com

שווי לפני התאמות והפחתות	-	475,944,000 ש״ח
עלויות הריסה ופינוי להפחתה	-	(2,730,000 ש״ח)
עלויות הקמת מבני ציבור להפחתה	-	(4,460,000 ש״ח)
סה״כ לאחר ניכויים	-	468,754,000 ש״ח
מקדם הפחתה לגודל	-	0.95
מקדם דחיה למימוש 6 שנים, 6%	-	0.704
חלק יחסי	-	1/117
סה״כ לאחר דחיה והפחתה לגודל		
לחלק היחסי	-	3,806,122 ש״ח
תרומת הבנוי בתקופת הביניים		
(3 שנים, 4%, 65 ש״ח/מ״ר/חודש)	-	237,154 ש״ח
סה״כ שווי מצב חדש	-	2,916,664 ש״ח

<u>סיכום</u>:

סה״כ שווי מצב חדש	-	2,916,644 ש״ח
סה״כ שווי מצב קודם	-	2,676,365 ש״ח
השבחה	-	240,299 ש״ח
היטל השבחה	-	150,149 ש״ח

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com

עמדת המבקשת:

מצב קודם:

שטח דירה	-	57 מ״ר
שווי מ״ר בנוי	-	25,000 ש״ח
מקדם קומה שלישית ביחס לקומה רביעית	-	1.075
סה״כ שווי	-	1,560,000 ש״ח

מצב חדש:

המצב החדש נקבע על פי הכרעת הח״מ, ביחס לתת חלקה 56 בחלקה הנדונה בשקלול על פי שווי משלוש חלופות (חלק יחסי במתחם, שיטת ההשוואה הישירה והעסקה בנכס), ובמקדמי עצימות שונים כדלהלן:

שקלול השיטות:

מקור השווי	השווי	מקדם יחסי	שווי יחסי
עסקאות השוואה	1,612,600 ש״ח	0.4	645,040 ש״ח
עסקה בנכס	1,825,000 ש״ח ובהתאמה למועד 1,403,846 ש״ח	0.35	491,346 ש״ח
שווי לפי חלק בזכויות	2,378,000 ש״ח	0.25	594,500 ש״ח
שווי מצב חדש		1	1,730,000 ש״ח

סיכום:

סה״כ שווי מצב חדש לאחר שקלול השיטות	-	1,730,000 ש״ח
סה״כ שווי מצב קודם	-	1,560,000 ש״ח
השבחה	-	170,000 ש״ח
היטל השבחה	-	85,000 ש״ח
ובחלופה של חלק יחסי של 44/5930	-	73,791 ש״ח

גב/6/431:

המצב החדש נקבע על פי הכרעת הח״מ, ביחס לתת חלקה 56 בחלקה הנדונה.

עפ״י החלטת ה״ח, לתכנית זו במתחם הנדון עולה, כי ההשבחה כתוצאה ממימוש בדרך של מכר על כלל המתחם הנדון הינה 17,200,500 ש״ח והיטל ההשבחה הינו 8,600,250 ש״ח (ממ״ד מתקזז בשני המצבים).

החלק היחסי של תת חלקה 52 הנדונ ה בהיטל ההשבחה לפי 1/117 חלקים מהחלקה הינו 73,506 ש״ח.

או בתחשיב לפי 44/5930 חלקים בחלקה היטל ההשבחה הינו 63,813 ש״ח.

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com

11.1. <u>הכרעה</u>

<u>החלטה מקדמית בעניין שכר טרחה</u>:

שמעתי את טענתו של שמאי המשיבה ביחס לחלוקת שכר הטרחה בתיק שבנדון.

אין מחלוקת כי שמאי המשיבה פנה בבקשה לתיקון שומה למשיבה ונענה בשלילה.

כמו כן, אין מחלוקת כי על ההחלטות הקודמות במתחם לא הוגשו עררים ולכאורה לא קיימת סיבה להמשיך ולהוציא שומות פרטניות בניגוד להחלטות אלו.

עם זאת כאן אין מדובר בשומה חדשה שהוצאה למבקשת אלא בשומה שנמסרה לה טרם להליכים האחרים בחלקה והטיפול בהליך ההשגה הוקפא עקב הליך משפטי וזאת בהתאם לבקשת המבקשת עצמה.

סעיף 14(ו) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965 נקבעו הליכי תיקון שומה כדלקמן:

> **"הוועדה המקומית רשאית לשנות את השומה רק מנימוקים שעניינם טעות בפרטי המקרקעין, הנתונים הפיזיים של המקרקעין, התכניות החלות על המקרקעין או הזכויות שיש לחייב במקרקעין."**

מכאן שאף אם רצו שמאי המשיבה לתקן את שומתם בהתאם להחלטות הח"מ הקודמות בחלקה לא עמדה בפניהם אפשרות חוקית לבצע תיקון שכזה לאחר שכבר נמסרה השומה טרם לקבלת ההחלטות שצויינו.

לאור האמור אינני סבור שהמשיבה נהגה שלא כדין ו/או בחוסר הוגנות כלפי המבקשת, אלא נהגה במסגרת מגבלות החוק ומשכך אין מקום במקרה הנדון להשית את תשלום מלוא שכר הטרחה על המשיבה ושכר הטרחה ישולם כמקובל על ידי שני הצדדים בחלוקה שווה.

<u>המתודולוגיה לחישוב ההשבחה</u>:

הנכס הנדון ממוקם במתחם ל"פינוי בינוי".

בהתאם לגישה הרווחת כיום בפסיקה ובהחלטות ועדות ערר הגישה המובילה לחישוב היטל השבחה בפרוייקטים של פינוי בינוי הינה גישת ההשוואה.

לעניין זה אפנה לפס"ד של כב' בית המשפט המחוזי, בשבתו כבית משפט לעניינים מנהליים, בעמ"נ (ת"א) 52383-10-20 **<u>ועדה מקומית לתכנון ובנייה תל אביב ואח' נ' אשדר חברה לבניה בע"מ</u>**, המהווה ערעור על החלטת ועדת הערר בעניין "אשדר", שם נקבע בין היתר, כדלקמן:

> **"אין בהחלטתי זו כדי לקבוע כי דווקא שיטת המערערת היא בהכרח המתודה השמאית הנכונה לחישוב ההשבחה בפרויקטים של פינוי בינוי (וראו למשל ערר (ת"א) 8199-07-18 הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב יפו נ' קיכל, [פורסם בנבו] פס' 23 (6.9.2020) לעניין המתודות השונות בחישוב**

השבחה בפרויקט פינוי-בינוי, במסגרתו מוצג ת גם המתודה שהתקבלה על ידי ועדת הערר). אמנם, לשיטת המערערת יש יתרונות בהקשר של פרויקט פינוי בינוי, אולם כל עוד חישוב ההשבחה נעשה בהתאם להוראות הדין, אין יתרון גורף לשימוש במתודה אחת על פני השניה.

ברם, כאשר החישוב שנעשה במסגרת ההערכה השמאית נוגד הלכה ברורה ומפורשת, אין ברירה אלא לבטלו. משעה שההחלטה נוגדת את הלכת אברמוביץ, דין הערעור להתקבל.

יתרה מזו, גם מן הבחינה העובדתית, החלטתה של ועדת הערר איננה משקפת בהכרח את המציאות נכונה.

ועדת הערר יוצאת מתוך נקודת הנחה שהבעלים של המקרקעין מתנהג בצורה רציונאלית ולפיכך הוא "לא יאפשר ליזם להרוויח מעבר לרווח יזמי סביר" (פס' 39 להחלטה).

.....

בהתאם לשיטת ועדת הערר, במקרים בהם אין שיווי משקל בין התמורה שמקבל היזם לבין התמורה שמקבלים הדיירים, גם לא יהיה קשר בין ההשבחה הכוללת שנעשית בפועל, לבין ההיטל שמשולם. כך למשל, במקרה שבו הפרויקט אינו כלכלי, למצער מבחינה השבחתית ובהתעלם מעליית שווי שאינה קשורה לתוכנית, עדיין היזם יחויב בתשלום ההיטל מכיוון שדירות הדיירים ישתבחו. כך גם במקרה הפוך, בו הוענקו זכויות בנייה נרחבות וישנו רווח כלכלי גבוה ליזם. במקרה שכזה הציבור לא ייהנה מכלל ההשבחה, אלא רק מהחלק שמיוחס לדירות הדיירים. בניגוד לאשר נקבע על ידי ועדת הערר, המתודה השמאית המוצגת בהחלטתה היא דווקא זו שמתבססת על כוח המיקוח של הדיירים ההיטל נקבע אך על בסיס "הרווח" של הדיירים, שיכול להיות גבוה או נמוך באופן יחסי, בהתאם למידת הצלחתם במשא ומתן מול היזם. זאת בניגוד להיטל שמחושב ע ל בסיס ההשבחה הכוללת של המקרקעין, שאיננה מביאה בחשבון את חלוקת הזכויות הפנימית בין הדיירים ליזם.

דרך הילוכה של ועדת הערר בניסיון לפשט את חישוב ההיטל ובכך להגביר את הוודאות והיציבות בשוק אכן שובה לב (על אף שכאמור לעיל, במצבים מסוימים שיטת ועדת הערר יכולה דווקא להגביר את חוסר הודאות בשוק). עם זאת, קו דק עובר בין מתן תמריץ ליזם להתחדשות עירונית לבין פתיחת פתח לגריפת רווחים ניכרים של היזם על חשבון הציבור ולפגיעה במרקם

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com

החיים העירוני. זהו עניין למחוקק לקבוע היכן וכיצד יש למתוח את אותו קו (וראו למשל טיוטת הצעות החלטה לממשלה בדבר שינויים מבניים שיעלו לדיון במסגרת הדיונים על התכנית הכלכלית לשנים 2021 ו-2022 (22.7.2021), בעמ' 89 , שם מוצע לתקן ולהתאים את חוק התכנון והבניה באופן ספציפי לתוכניות פינוי בינוי (להלן: "תזכיר החוק")); כל עוד המחוקק נמנע מלקבוע הורא ות ספציפיות לעניין זה, אל לאותם גורמים שיפוטיים להתערב ולקבוע איזון משל עצמם על ידי חישוב והפחתת היטל ההשבחה שלא בהתאם להוראות החוק.

.....

לפיכך, ועד שייקבע אחרת, יש להמשיך ולחשב את ההשבחה בפרויקט פינוי בינוי בהתאם לעקרונות המקובלים והידועים.

.....

על הועדות המקומיות, האמונות על האינטרס הציבורי, לשוות לנגד עיניהן את טובת הציבור בכללותו מחד גיסא לשאוף לחדש ולפתח את המקרקעין שבתחומן על ידי תמרוץ היזמים ומתן הקלות משמעותיות, ומאידך גיסא לדאוג לכך שהרווחים הגלומים במשאבים הציבוריים לא יזלגו באופן לא סביר לכיסי אותם יזמים.

לסיכום חלק זה, אני סבורה כי שיטתה של ועדת הערר איננה יכולה לעמוד במצב העניינים הנוכחי, ולפיכך יש להשיב את הסוגיה לשמאי המכריע, על מנת שיחשב את ההשבחה לפי מתודה שמאית מקובלת, באופן התואם את הוראות הדין.

מעבר לפסיקה שכאמור ביטלה את החלטת ועדת הערר בעניין זה, הסכם הפינוי בינוי נחתם כשנתיים לאחר אישור התכנית, וכולל עדיין תנאים מתלים רבים וביניהם אישור תכנית חדשה, חתימת 80% מהדיירים, הכרזה על מתחם פינוי בינוי במסלול התחדשות עירונית ועוד, לא בהכרח משקף נכונה את השוק במועד הקובע ומשכך לא ניתן ולא רצוי לבחון נתון זה, אף לא לשם בקרה.

לעניין עדיפות גישת ההשוואה של מכר דירות במתחם הפינוי בינוי עצמו, אפנה להחלטת ועדת הערר (י-ם) 8012/20 **<u>הוועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים נ' אמבה אייהלו ואח'</u>**, שם נקבע, בין היתר, כדלקמן:

"השמאית המכריעה קבעה שמחיר המכירה משקף את המצב החדש כאשר הנחת היסוד היא שקונה סביר ראה את כלל הזכויות והיתרונות העולים מהתכנית החדשה, לרבות הדחיות. לא זו אף זו, העובדה שבאותה חלקה

וביחס לאותה תכנית, בוצעו מספר עסקאות במחירים דומים זה לזה, מצביעה שלא מ דובר באירוע חריג אלא בהתנהלות שוק ממנה יש לגזור את השווי במצב חדש.

במצב דברים זה, ידה של העוררת צריכה הייתה לרעוד בטרם שלחה את חשבון החיוב לנישומים. אלא שהעוררת טענה טענה, שאף היא על דרך הרוב אולי נכונה והיא שאין לקבוע שווי שוק לפי מקרה בודד, שכן יכול ל היות שהמקרה הבודד לא

משקף את התוצאה האופטימלית במונחי היצע וביקוש. אלא שכאמור ביחס למקרקעין נשוא ערר זה אין זה המדובר במקרה בודד כי אם בארבעה מקרים שונים. קל לראות, אפוא, את האבסורד ואת אי הצדק אליו מובילה שומת הוועדה המקומית.

.....

במאמר מוסגר נציין כי גם אם במועד הקובע, התכנית אינה כלכלית, יכול ששנים אחר כך היא תהפוך לכלכלית, אך אין בכך ולא כלום. משום כך, מדובר לשיטתנו, בשוק ייחודי שיש לבחון אותו, בהתאם לעסקת המכירה. כלומר, לא מדובר במתחם קרקעי שהדיירים התאחדו למכירתו בשוק החופשי כפנוי וריק, אלא ב"שיקום" דירות הדיירים, בגינו הוקנו ליזם תוספת זכויות בניה בהיקף נרחב על מנת שהפרויקט יהא כלכלי וניתן ליישום.

אין לדעתנו מקום ללמוד גזרה שווה לעניין עסקאות השוואה בין פרויקט פינוי בינוי למקרים אחרים, בהם לא נדרשה התערבות מתמרצת של המחוקק. שווי שוק של דירה במתחם פינוי בינוי מגלם מאפיינים ייחודים גם ביחס שבין שוק פינוי בינוי לשוק משוכלל וגם בין פרויקט פינוי בינוי אחד למשנהו ולכן כאמור יש לתת משקל רב לעסקאות לדירות בתחום הפרויקט הנשום עצמו כמו גם לעסקה נשוא השומה. משום כך, במרבית המקרים מחיר המכירה משקף ומגלם באופן מיטבי את כלל המרכיבים לרבות אי הודאות, הדחיה בקבלת דירת התמורה, ההסתברות לקיומו של דייר סרבן וההוצאות השונות. במרבית המקרים ולא בכולם, שכן מצאנו לעיתים שהיזם עצמו רוכש דירות בפרויקט מעבר לשווים בשוק מסיבות ספקולטיביות כאלה ואחרות".

לעניין עדיפות גישת ההשוואה גם בשומות של מכר דירות במתחמי פינוי בינוי אפנה להחלטת ועדת הערר תא/0721/81077, **<u>הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב נ' אברהם כספי ז"ל</u>**, שם נקבע, בין היתר, בערר על החלטת שמאי מכריע בתכנית פינוי בינוי בשכונת יד אליהו בתל אביב-יפו, כדלקמן:

"36. המסקנה העולה מכך היא כי פס"ד אשדר לא קבע כלל כי שיטת ההשוואה פסולה בבחינת השווי של פרוייקט פינוי בינוי. פס"ד אשדר מפנה בקביעתו להחלטת ועדת הערר בעניין קיכל אשר במסגרתה הובהר כאמור מפורשות כי: "נעיר כי במקרים בהם ניתן לנקוט בגישת ההשוואה הישירה, שפורטה בסעיף קטן (א) לעיל, המדובר בגישה העדיפה והרצויה ביותר. זאת, שכן הן הגישה השנייה והן הגישה השלישית מבוססות על הנחות רבות לגבי אירועים עתידיים, לרבות הנחות לגבי מועד פינוי המגרש, מועד הבניה, אומדני סיכונים, ואומדני דחייה, השפעת ריבוי בעלויות וכיו"ב". ואנו כמובן מצטרפים לדברים נכוחים אלו.

37. כל שקבע פס"ד אשדר הוא כי שעה שננקטת הגישה הכלכלית אזי: "כאשר החישוב שנעשה במסגרת ההערכה השמאית נוגד הלכה ברורה ומפורשת, אין ברירה אלא לבטלו. משעה שההחלטה נוגדת את הלכת אברמוביץ, דין הערעור להתקבל". אך במסגרת זו אין כל קביעה כי אין לנקוט בשיטת ההשוואה המגלמת ממילא את ההתאמות הנדרשות.

38. כפי שפורט לעיל, יתרונות רבים גלומים בשיטת ההשוואה אל מול השיטה הכלכלית והטענה כי בית המשפט בעניין אשדר דחה את שיטת ההשוואה באופן גורף, שעה שעסקינן בהערכת שווי נכס הכלול בתכנית פינוי בינוי, אינה עולה בקנה אחד עם קביעות פסק הדין והלכות בית המשפט העליון.

39. פרשנות לפיה בית המשפט פסל את השימוש בשיטת ההשוואה, שעדיפותה ידועה כמפורט לעיל, כטענת הוועדה המקומית, נראית כפרשנות שגויה של פסק הדין העשויה להעמיד אותו בסתירה להלכות בית המשפט העליון. אנו סבורים כי לא בפסילתה של שיטת ההשוואה ביחס לתכנית פינוי בינוי עסק פסק דין אשדר. בניגוד לעמדת הוועדה המקומית אין בו כל קביעה כי לא ניתן לעשות שימוש בכל גישה אחרת, מלבד הגישה המוצגת בפסק הדין.

40. אין חולק כי בענייננו השמאי המכריע ערך את התחשיב ב"גישת ההשוואה". אולם, השימוש בגישת ההשוואה איננו מנוגד או סותר את

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com

קביעת בית המשפט בעניין אשדר, שמותיר מקום גם לגישות שומה אחרות. על כן אנו דוחים את טענתה של הוועדה המקומית בענין זה. אין כל מניעה לערוך את השומה המכרעת בהתאם לגישת ההשוואה כפי שנערכה בשומה מושא הערר, ככל ואכן ניתן למצוא די נתוני השוואה לצורך כך.

41. בנסיבות אלו ודאי שהכרעתו סבירה ולא מצאנו מקום להתערב בעיקר ההחלטה ובבחירת השיטה השמאית....״

.....

״52. פסק הדין אשדר עסק בהיטל השבחה בגין מימוש על דרך בקשה להיתר בניה, מכוחה של תכנית פינוי בינוי, שנתבקשה על ידי יזם. הווי אומר נקודת ההשקפה במקרה מעין זה היא דרך עיניו של היזם, ולמעשה בחינת היטל ההשבחה ראוי שתערך אף היא ביחס ל״שוק היזמים״. ועל כן, במסגרת שיקול הדעת השמאי ניתן כי השמאי המעריך ייטה לבחינת השווי באמצעות גישה כלכלית המשקפת את הרווח היזמי אותו נושאת החברה בהתאם להיקף מימוש הזכויות על ידה, התואם את השוק היזמי.

53. מאידך, שעה שעסקינן במכירת דירה יחידה על ידי בעליה, טרם מומש הפרוייקט על דרך של היתר בניה, כפי שהוצג בענייננו, הרי שמדובר ב״שוק של פרטיים״. בנסיבות אלו ממילא שיקול הדעת השמאי ייטה לבחינת ההשבחה בגישה ההשוואה (ככל שישנן מספיק עסקאות לשם כך) הקרובה לשקף את היטל ההשבחה בהתאם לראות עיניו של האדם הפרטי המוכר את הדירה שבבעלותו.

באופן זה, יתיישבו הקשיים בהם עסק פסק דין אשדר באריכות, שכן כך מחד, הבעלים הפרטיים לא יידרשו לשאת בהיטל השבחה בגין זכויות מהן הם לא נהנים במישרין. ומאידך, שעה שעסקינן בחברה יזמית, ניתן יהיה לנטרל את ״חוסר הרציונליות״ (ככל ואכן ישנה) במסגרת עריכת השומה על פי הגישה הכלכלית באופן שנקבע בפס״ד אשדר. כך, ישולם מלוא היטל ההשבחה בגין התכנית כולה על ידי היזם המממש את הזכויות העודפות שהעניקה התכנית, זאת, בניטרול היטל השבחה ששולם בעבר (ככל ושולם), על ידי בעלים פרטיים בגין מימוש הדירה שבבעלותם.

55. מכל מקום כאמור, אנו סבורים כי פסק דין אשדר הותיר את הבחירה בשיטה השמאית הראויה בידיו של השמאי בהתאם לנסיבות העניין.״

.....

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com

"100. ככלל, אנו סבורים כי ההחלטה על הצורך ביישום גישת שומה נוספת מעבר לגישת ההשוואה, שלה כאמור מיוחס מעמד בכורה, היא בתחום שיקול הדעת השמאי. אין מניעה כי במסגרת יישום שומתו ייקבע השמאי המכריע כי די במחירי העסקאות על מנת לבסס את השווי, באופן שאיננו דורש ביסוס נוסף באמצעות גישת שומה נוספת. כל שכן, כאשר גישת השומה הנוספת האפשרית היא הגישה הכלכלית, שלה תוקף נמוך ביחס לגישת ההשוואה לנוכח רגישותה הגבוהה כמפורט לעיל.

101. לאור האמור אנו דוחים את עמדת הוועדה, שלפיה נפל דופי בעבודת השמאי המכריע, בכך שלא השתמש בקביעת השווי בגישה הכלכלית. כל שכן לא נפל בשומתו המכריעה דופי חמור."

.....

"117. .....נציין, כי השמאי המכריע פסל את מחיר העסקה בנכס עצמו ולא עשה בה שימוש כעסקת השוואה רלוונטית לקביעת השווי. נזכיר כי מחיר העסקה מושא הערר היה – 1,630,000 ₪; דהיינו 19,644 ₪ למ"ר והשווי אליו הגיע השמאי המכריע, על פי הדירה במצבה עומד על 1,784,400 ₪ (מבוסס על 24,800 ₪ למ"ר). אנו סבורים כי שגה השמאי המכריע בהתעלמו מהעסקה בנכס המשקפת את ההתעשרות של המוכר באופן המיטיבי. ברור כי הכללתה במסד הנתונים היה מביא להפחתת היטל ההשבחה."

לאור האמור, על מנת להעריך את השווי במצב הקודם והשווי במצב החדש, הפעולה הנכונה ביותר הינה בחינת עסקאות במתחם לאורך תקופה ארוכה וזאת על מנת לנסות ולנטרל את השפעתה של התכנית המשביחה.

במקרה הנדון מדווחות במערכת שע"מ-מידע נדל"ן עסקאות בחלקה עצמה וזאת פרט לעסקה בנכס הנדון.

העסקה בנכס הנדון, אף שנערכה מס' שנים לאחר המועד הקובע מהווה אינדיקציה טובה לשווי, לאחר ביצוע התאמות למועד, ולעצם העובדה שבמועד חתימתה קיים שיפור מהותי בודאות ביצוע הפרוייקט (קיים הסכם חתום ע"י 96% מבעלי הזכויות עם היזם).

לאור האמור, במקרה הנדון קיימת אפשרות מעשית לבחינת שינויי המחירים בפרוייקט עצמו וכן קיימת אפשרות לחישוב השווי בהתאם לחלק היחסי בפרוייקט בשיטת התועלת ומשכך מקובלת עלי גישת המשיבה כי יש לשלב את בחינת השווי במצב החדש ע"י מספר אינדיקציות שווי שונות ובין היתר שיטת התועלת ושיטת ההשוואה הישירה.

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com

לאחר ההחלטות הקודמות שלי במתחם ולאחר הדיון התקבלה (ונשלחה ע"י שמאי המבקשת) החלטה בעמ"נ 24406-11-24 **<u>ועדה מקומית לתכנון ובניה תל אביב נ' כספי (המנוח) ואח'</u>** ושם נקבע, בין היתר, כדלקמן:

"נמצאנו למדים, כי באמצעות הנקיטה בשיטת ההשוואה, הביא השמאי המכריע בחשבון, את מכלול מאפייניו של הנכס, תוך השוואתו לנכסים אחרים בעלי נתונים דומים. חישוב ההשבחה באופן זה, וקבלת החישוב על ידי ועדת הערר, הולמים את פסיקת בית המשפט העליון, כמו גם את הספרות המקצועית בתחום.

50. בחירתו של השמאי המכריע לנקוט בשיטת ההשוואה, אשר אומצה על ידי ועדת הערר, אף תואמת את קביעת בית המשפט בפסק הדין בעניין אשדר, בו אומצה הגישה הכלכלית לקביעת שווי הנכס, שם הבהיר בית המשפט, כי אין גישה אחת עדיפה על פני רעותה לחישוב ההשבחה. בפרויקטים של פינוי-בינוי, כל עוד חישוב ההשבחה נעשה בהתאם להוראות הדין (פס' 55). במקרה דנן, השמאי המכריע פעל בהתאם לסעיף 4 לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, שעה שהשווה את תמורת הנכס לעסקאות סמוכות למועד הקובע, ובהיקף העומד בדרישות התקינה השמאית - קרי, קביעת השמאי המכריע עומדת בהוראות הדין.

זאת אף זאת, בעניין אשדר, ציין בית המשפט כי במקרה שלפניו, 'הגישה הכלכלית' הולמת את קביעת גובה היטל ההשבחה, מאחר והיטל ההשבחה הוטל על חברה יזמית, להבדיל ממקרים בהם ההיטל מוטל על בעלי הדירות פרטיים בפרויקט 'פינוי בינוי'. יצוין, כי השומה המכרעת נמצאת בהלימה עם קביעה זו)על אף שניתנה לפני שניתן פסק הדין בעניין אשדר(, שכן בענייננו, המשיב ז"ל – שנכסו נמכר באמצעות האפוטרופוס הכללי, הוא אדם פרטי.

52. כתוצאה, השומה המכרעת מבוססת על גישה מקובלת להערכת שווים של נכסים, ואף ניתנה בהתאם להוראות הדין. על כן, אני קובע כי החלטתה של ועדת הערר, אשר אימצה את השומה המכרעת, הינה החלטה הנמצאת במתחם הסבירות, ולא נפל בה דופי חמור המצדיק את התערבותו של בית משפט זה.

.....

השאלה – האם לצורך הערכת שווי הנכס, יש לשלב שיטות חישוב שונות, נמצאת במתחם שיקוליה המקצועיים של ועדת הערר. שהרי לצורך בחינת

סוגיית הבלעדיות האמורה, יש צורך בידע מקצועי מתחום השמאות. יודגש, כי אין מדובר בעניין של פרשנות משפטית גרידא, כי אם בעניין מקצועי עליו אמונה ועדת הערר. שאם לא תאמר כן, נמצאנו עוסקים בכל תג ותג ובכל תיבה ותיבה הכתובה ע"י כל בעל מקצוע המומחה בתחומו – כשאלה משפטית, בבחינת 'מלוא כל העולם משפט'. לא בכדי נקבעה בפסיקת בית המשפט העליון הסתייגות ברורה, מהתערבותו של בית משפט זה בעניינים מקצועיים הנתונים להחלטתו של טריבונל ספציפי האמון על תחום ההתמחות בו הוא עוסק, שאם לא כן – אין לדבר סוף."

<u>גב/431</u>:

<u>עקרונות תחשיב</u>:

בחינת ההשבחה בגישת ההשוואה הישירה:

<u>קביעת שווי מצב קודם ושווי מצב חדש</u>:

הדרך העדיפה, לתחשיב המצב החדש הינה כאמור קביעת השווי בגישת ההשוואה הישירה, תוך ניתוח עסקאות מכר שבוצעו במתחם לאחר מועד אישור התכנית. עסקאות אלו משקפות את שווי השוק של דירות בפרוייקט ומייתרות את הצורך בביצוע התאמות של דחיה, מושע, סיכון וכד' אשר ייתכן ויביאו לעיוות התוצאה של שווי המצב החדש, היות שכפי שצויין בערר "<u>אמבה אייהלו</u>", מחיר העסקה מגלם בתוכו הן את כל ההתאמות הנדרשות והן את תרומתה של התכנית לשווי יחד", כפי שראה אותה קונה/מוכר סביר במועד ביצוע העסקה.

במקרה הנדון כאמור, בוצעו בחלקה עסקאות (ובין היתר עסקה בנכס עצמו) לאחר מועד אישור התכנית ומכאן שניתן לעשות שימוש בגישת ההשוואה הישירה.

לאור העובדה שלא ניתן לבחון את השווי עפ"י הנתון הנ"ל בלבד, שקיימת לגביו בעיה של התאמות זמן לתקופה של מעל ל-3 שנים בתנאי שוק עולים מהותית וכן התאמות בגין הפחתת אי ודאות מהותית עקב הגעה לאחוז חתימות גבוה של 96% במועד חתימת הסכם המכר, יעשה שימוש גם בשיטת אומדן התועלת באופן יחסי לזכויות המבקשת.

לאור האמור, תבחן ההשבחה בהתאם לשווי בנוי בנטרול השפעת צפי התכנית במצב התכנוני הקודם ושווי חדש בהתאם לשווי זכויות בניה מאושרות דחויות בתוספת שימוש ביניים בשילוב עם נתוני עסקת המכר בנכס לשם אינדיקציה נוספת.

יצויין, כי הצדדים אף הם נקטו בשיטת חישוב דומה.

<u>שווי מצב קודם</u>:

בין הצדדים אין מחלוקת כי השווי מצב הקודם הינו בהתאם לשווי הנכס הבנוי.

הצדדים מסכימים כי שווי מצב קודם הינו 25,000 ש"ח/מ"ר בנוי והשוני בין השווי הכולל של היחידה בין שומות הצדדים נובע משימוש במקדם התאמה לקומה שלישית ביחס לקומה רביעית כפי שנדונה בהחלטה בעניין תת חלקה 56.

רצ"ב ריכוז נתוני השווי שהוצגו ע"י שמאית המשיבה בתוספת ניתוח למ"ר נטו+ברוטו בהתאם לנתונים שהוצגו.

מס"ד	מועד עסקה	גוש	חלקה	כתובת	שטח רשום (מ"ר)	שטח ברוטו (מ"ר)	מחיר מכירה (ש"ח)	שווי למ"ר רשום (ש"ח)	שווי למ"ר ברוטו (ש"ח)
1	11/03/2015	6163	71	המאבק 67	52	60	1300000	25000	21667
2	29/12/2015	6163	71	המאבק 67		60	1400000		23333
3	15/02/2016	6163	73	ההסתדרות 33	57	66	1550000	27193	23485
4	12/08/2015	6163	73	ההסתדרות 31	57		1575000	27632	
5	03/02/2015	6163	71	המאבק 59	52		1280000	24615	
6	14/01/2016	6163	71	ההסתדרות 50	75		1685000	22467	
7	23/02/2016	6163	73	אידמית 22	57	73	1460000	25614	20000
8	**01/01/2015**	**6162**	**159**	**המאבק 19**		80	**1600000**		20000
9	01/11/2015	6162	45	ההסתדרות 24	51		1600000	31373	
10	24/03/2015	6162	175	ההסתדרות 13	72	75	1750000	24306	23333
11	06/12/2015	6162	45	ההסתדרות 36	37	50	1175000	31757	23500
12	**02/01/2015**	**6162**	**159**	**המאבק 21**	**59**	**60**	**1500000**	**25424**	**25000**
ממוצע	07/08/2015							26662	22188

לאור נתונים אלו ובהתאמה למועד נקבע שווי מ"ר ברוטו של 25,000 ש"ח/מ"ר במעוגל.

מעבר לנתונים שהוצגו ע"י שמאית המשיבה בחנתי עסקאות במיקוד לתחום החלקה עצמה תוך דיוק השטחים הרשומים לשנים 2013-2015 בהתאם לשטח הרשום ותוך ביצוע התאמות לזמן[8].

[8] בהתאם לעליית שווי מדד מחירי הדירות הכללי בתקופה, מתקבלת עלית שווי של כ-18% מהמועד הממוצע של העסקאות למועד הקובע של התכנית.

מס״ד	מועד עסקה	גוש	חלקה	תת חלקה	כתובת	שטח רשום (מ״ר)	מחיר מכירה (ש״ח)	שווי למ״ר רשום (ש״ח)
1	21/04/2013	6162	159	88	ההסתדרות 16	49	1480000	30204
2	05/06/2013	6162	159	45	כ״ג 41	44	975000	22159
3	07/04/2014	6162	159	63	ההסתדרות 10	49	1330000	27143
4	12/05/2014	6162	159	45	כ״ג 41	44	1000000	22727
5	17/11/2014	6162	159	112	מנורה 22	37	1300000	35135
6	01/01/2015	6162	159	9	המאבק 19	59	1600000	27119
7	02/01/2015	6162	159	24	המאבק 21	59	1500000	25424
ממוצע	27/04/2014							27130

שווי מ״ר רשום		27130
שווי מ״ר רשום מתואם זמן		32014
שטח רשום		44
שווי מתואם למועד הקובע		**1408596**

לאור האמור אני סבור שאין סיבה לסטות מהשווי שנקבע בהחלטתי הקודמת בעניין תת חלקה 56 שהינו 1,425,000 ש״ח.

ביחס למקדם ההתאמה שנטען ע״י שמאי המבקשת, מעבר לעובדה כי הוא לא הוכח בפועל (ובהתאם לעסקאות המכר של תתי חלקות 52 ו-56 אף אינו מתקיים) יצויין גם כי הן ההחלטה ביחס לתת חלקה 56 והן ההחלטה ביחס לכלל המתחם התבססה על שווי ממוצע שאינו מאבחן בין הקומות. כך גם נבחנו עסקאות ההשוואה והכל לאור העובדה שלא ניתן היה לערוך ביקורים בעסקאת ההשוואה שנמכרו כעשר שנים קודם לכן ולראות את מצבן ומשכך לשם האחידות חושב שווי ממוצע ללא הבחנה פרטנית בין היחידות. קרי אינני קובע כי אין פער מחירים בין קומה 4 לקומה 3 אך אין מספיק נתונים כדי לקבוע מי מהיחידות שווה יותר בהנתן רמת גמר שונה והעובדה כי ליחידות בקומה העליונה קיימת אפשרות תאורתית לתוספת בניה על הגג בנוסף ליתרות של זכויות בניה ביחידות אחרות ומכאן ששימוש בממוצע במקרה הנדון מביא הן לאחידות תחשיבית והן להפשטת התחשיב ביחס לנתונים הידועים.

לאור האמור, לא מצאתי שיש להביא בחשבון מקדם זה.

שווי מ"ר מבונה מצב חדש:

שווי מצב חדש בשומות הצדדים מבוסס על עסקאות מכר לדירות מבניה חדשה בסביבת הנכס (משיבה) ועל החלטתי הקודמת בחלקה (מבקשת).

הצדדים אינם חלוקים על דרך החישוב בשיטת החילוץ, אך מתייחסים לשווי הבסיס ולמרכיבי החילוץ בצורה שונה.

השוואת מרכיבי השווי בעמדות הצדדים:

	שמאי המבקש	שמאית המשיבה
שווי בנוי		30,000 ש"ח
הפחתת מע"מ		17%
הפחתת יזמות		20%
הפחתת עלות בניה		9,000 ש"ח
יתרה למ"ר מבונה		12,360 ש"ח
שווי מ"ר מבונה בשומה	11,000 ש"ח	11,000 ש"ח

רצ"ב סקר העסקאות שהוצג במסגרת שומת המשיבה:

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

מעיון בסקר ובשומות מכריעות נוספות במתחמים סמוכים עולה, כי ניתן לקבל את השווי שנקבע כשווי מ"ר מבונה למגורים ומוסכם ע"י שמאי הצדדים.

שווי מ״ר בנוי מצב חדש:

רצ״ב סקירת שומות מכריעות לעניין שווי מ״ר בנוי במצב החדש:

שמאי מכריע	גו״ח	כתובת	שווי מ״ר בנוי מצב חדש
בועז קוט	6163/71	ההסתדרות 46	30,000 ש״ח
עומר סרחאן	6162/45	ההסתדרות 20	28,000 ש״ח
בועז קוט	6163/73	ההסתדרות 37	28,000 ש״ח
בועז קוט	6163/73	ההסתדרות 35	28,000 ש״ח
אריה אריאל	6162/160	ההסתדרות 4	29,000 ש״ח
דנה שיחור	6163/73	אידמית 20	29,000 ש״ח
בועז קוט	6163/71	המאבק 61	29,000 ש״ח

בחלקה הנדונה לא בוצעו עסקאות במועדים ברי השוואה לאחר המועד הקובע ולפיכך בוצעה בדיקה לגבי עסקאות בחלקות נוספות סמוכות.

מס״ד	מועד עסקה	גוש	חלקה	תת חלקה	כתובת	שטח רשום	מחיר מכירה	שווי למ״ר רשום
1	07/01/2019	6163	71	52	ההסתדרות 50	37	1730000	46757
2	27/01/2019	6163	71	16	המאבק 67	52	1890000	36346
3	09/03/2020	6163	71	201	המאבק 51	52	1800000	34615
4	31/08/2018	6162	45	48	ההסתדרות 20	51	1680000	32941
5	19/02/2019	6162	45	15	כ״ג 78	46	1500000	32609
ממוצע	**20/03/2019**					**47.6**	**1720000**	**36654**
ממוצע מעוגל								**36,650**

שווי מ״ר רשום		36650
שווי מ״ר רשום מתואם זמן		36650
שטח רשום		44
שווי מתואם למועד הקובע		**1612600**

העסקה בנכס:

הצדדים חלוקים לגבי השימוש בעסקה בנכס כאיניקטור לשווי המצב החדש וכן על משקלה של עסקה זו בשקלול שיטות החישוב, כמופרט בעמדות הצדדים.

הצדדים אינם חלוקים על העובדה כי המחיר ששולם בעסקה המקורית אינו משקף את השווי הריאלי של הנכס ונובע מפעולה שנעשתה במסגרת המכר ונדונה לאחר מכן במסגרת

הליך משפטי שבסופו הוסף תשלום של 400,000 ש"ח לעסקה המקורית וזאת במסגרת פשרה.
במסגרת ההליך הוערך הנכס אף בשווי גבוה יותר במסגרת חוו"ד שנערכה לבית המשפט, אך כאמור החלטת בית המשפט לא התבססה על חוות דעת זו אלא על הסכם הפשרה בין הצדדים.
עצם העובדה שסוכם על תשלום נוסף בהליך פשרה שהינו הליך המגלם גם ביטול של סיכונים, מהווה למעשה הוכחה כי השווי הכלכלי המינימלי של הנכס בעת ביצוע העסקה הינו השווי ששולם + 400,000 ש"ח וכאמור שווי זה הינו השווי המינימלי המבטל סיכונים של פסיקה לצד התובע.
סה"כ שווי הנכס החוזי ליום כולל התוספת הינו 2,225,000 ש"ח למועד 24/1/2022.

<u>שווי מ"ר מבונה בייעוד למסחר</u>:
בין שמאי הצדדים לא קיימת מחלוקת בעניין זה ולא מצאתי כי יש מקום לשינוי מהחלטתי הקודמת בעניין, התואמת לעמדת המשיבה.

<u>שטחי מסחר לחישוב</u>:
בין שמאי הצדדים לא קיימת מחלוקת בעניין זה ולא מצאתי כי יש מקום לשינוי מהחלטתי הקודמת בעניין, התואמת לעמדת המשיבה.

<u>משך הדחיה הסביר לביצוע התכנית</u>:
כפי שניתן לראות ממסמכי התכנית ומהליך אישורה מדובר בהליך אישור תכנית אשר ניזומה ע"י הועדה המקומית וכוללת, בין היתר, מתחמי בינוי עצמאיים לכאורה אך קשורים זה בזה בתנאים להיתרי אכלוס והתניות שונות לשלבי ביצוע בחלק ממתחמי התכנית.

בבחינת משך הדחיה הסביר לביצוע פרוייקט פינוי בינוי קיימים 2 אלמנטים מרכזיים אותם יש לבחון כדלקמן:
יזם התכנית - קיים הבדל מהותי בין תכניות המוגשות ע"י יזם פרטי שבד"כ בשלב הגשתן כבר מחזיק במס' רב של חתימות דיירים אשר יאפשר את קידומה של התכנית וביצוע לבין תכניות שהיזם בהן הינו הועדה המקומית עצמה בלבד והן מתוכננות מתוך קונספט תכנוני כולל שמטרתו להתוות מדיניות תכנון, אך לא בהכרח מגובות בתמיכה רחבה של בעלי הזכויות. במקרים בהן התכנית הינה ביוזמת הועדה המקומית בלבד ככלל משך הדחיה הצפוי למימושם הינו ארוך משמעותית.
מועד אישור התכנית - קיים הבדל מהותי בין תכניות פינוי בינוי ישנות לבין תכניות פינוי בינוי שאושרו בשנים האחרונות. עיקר ההבדל נובע מעצם שיתוף הציבור בתכניות שהינו מרכיב מהותי יותר בתכניות החדשות וכן בעובדה שהן מאושרות בתקופה בה קיימת בשוק

מגמה הולכת וגדלה של שימוש בפינוי בינוי ותמ"א 38 בחלופת הריסה ובניה מחדש ככלי תכנוני וביצועי של פרוייקטים רבים וזאת בניגוד למקובל במועד אישורן של תכניות פינוי בינוי ישנות. מכאן שקיים קושי בחיזוי משך הדחיה הצפוי בתכניות חדשות עפ"י בחינת מועדי דחיה בפועל בתכניות פינוי בינוי ישנות, שכאמור אושרו באופן שונה ובסביבה עסקית וחברתית שונה.

במקרה הנדון מדובר בתכנית שהוגשה ע"י הועדה המקומית בשנים האחרונות, וכפי שעולה מהמסמכים השונים, היזם אף זוכה לשיתוף פעולה יחסית גבוה מצד דיירי המתחם.

<u>נתונים נוספים לעניין סבירות ביצוע הפרוייקט</u>:

- בהתאם למסמך חתום ע"י מר קובי אילו, סמנכ"ל התחדשות עירונית בחברת ישראל קנדה עולה, כי נכון ליום 30/7/20218 אחוז שיעור החתימות בחלקה הנדונה עמד על 77% ונכון ליום 31/12/2021 שיעור החתימות עמד על 96%.
- הליך התכנון של התכנית לקח כ-3.5 שנים ממועד הגשה לתנאי סף ועד לפרסום אישור (התכנית הוגשה לבדיקת תנאי סף ביום 21/12/2014, הופקדה ביום 10/2/2016 וכן פרסום הפקדה נוסף במסגרת סעיף 106 ב' ביום 27/3/2017 ופורסמה למתן תוקף בי.פ מיום 15/7/2018).
- במסגרת הליך התכנית הוגשה התנגדות לפרוייקט ע"י דיירים רבים. חלק מההתנגדויות התקבלו ולפיכך פורסמה הפקדה נוספת במסגרת סעיף 106ב'.
- במסגרת הליך אישורה של התכנית הוגשו התנגדויות רבות ובין היתר הוקם במתחם "ועד פעולה" מטעם חלק מהדיירים.

לאור האמור, אני סבור שבמקרה הנדון קיימת סבירות, בראי המועד הקובע לצפות לדחיה של כ-10 שנים כולל מרכיב הפחתה לגודל ומושע שאף היא מחושבת כמעין דחיה. לפיכך, חושבה בפועל דחיה של 10 שנים סה"כ שהינה סבירה בהחלט לפרוייקט פינוי בינוי ביזמות עירונית הכולל מחד חלוקה למתחמים אך "סובל" מהתנגדויות של חלק מבעלי הזכויות בפרוייקט.

סעיף זה למעשה ממצה גם את הטענות בעניין הפחתה לגודל ומושע שנטענו ע"י הצדדים ובעניין זה יוער, כי היות שכלל 3 המרכיבים הנדונים מחושבים למעשה כסוג של דחיה כלכלית ולא משפיעים על שווי המוצר הסופי שהינו דירת מגורים בנויה/שטחי מסחר בנויים, הרי שיש להניח כי בין המרכיבים קיימת חפיפה מסויימת והטיפול בפתרונם אינו מבוצע בטור אלא במקביל, גם אם חלקית.

יובהר, כי הבחינה נעשתה בהתעלם מהידיעה כי לאחר מכן הושגו חתימות נוספות וכן בהתעלם מהשפעות עליית המחירים בתקופה שלאחר המועד הקובע שיכולה לזרז את ביצועו בפועל לאור הגדלת הכדאיות הכלכלית. כאמור, עובדות אלו אינן רלוונטיות במועד הקובע.

לאור האמור , לא מצאתי כי יש לשנות בעניין זה מקביעתי בהחלטות הקודמות בחלקה.

<u>עלות הריסה</u>:

בין שמאי הצדדים לא קיימת מחלוקת בעניין זה ולא מצאתי כי יש מקום לשינוי מהחלטתי הקודמת בעניין, התואמת לעמדת המשיבה.

<u>עלות מטלה ציבורית</u>:

הצדדים חלוקים לעניין עלות מטלה ציבורית כאשר שמאית המשיבה קובעת עלות בהתאם לשומתה המקורית שהינה 4,250,000 ש"ח ללא התייחסות למרכיב החניות לשטחי הציבור ואילו שמאי המבקשת מאמץ את החלטתי בעניין תת חלקה 56 בעניין זה.

כפי שציינתי בהחלטותיי הקודמת ביחס לתת חלקה 56 ולמתחם כולו, אני סבור שלאור העובדה כי לצורך ביצוע המטלה יש לבנות חניות נוספות וחניות אלו סביר שירשמו כהצמדה לשטחי המטלה הציבורית, אזי לא ניתן להתעלם מעלות מטלות נלוות אלו.

שטח מטלה	-	500 מ"ר
עלות למ"ר[9]	-	8,300 ש"ח
מס' חניות	-	10
עלות בניית חניה	-	120,000 ש"ח = 40 מ"ר * 3,000 ש"ח
סה"כ עלות מטלה ציבורית	-	5,350,000 ש"ח

<u>תרומת השווי בתקופת הביניים</u>:

שמאי הצדדים אינם חלוקים בעניין זה והשוני בתחשיביהם נובע אך ורק מתקופת הדחיה. אני סבור, כי דמי השכירות שחושבו הינם בתחום הסביר וכן כי נכון לחשב את תקופת שימוש הביניים לתקופה קצרה מתקופת הדחיה וזאת בניגוד לאופן בו היא בוצעה בשומות הצדדים. בעניין זה יוער, כי החלטה זו תואמת להחלטות קודמות שלי במתחמי פינוי בינוי בהם אף הצדדים חשבו בצורה דומה.

[9] היעוד המפורט אינו ידוע. בהתאם למחירון דקל 7/2018 עלות בניית ספריות ללא ריהוט כ-7,950 ש"ח/מ"ר לא כולל יפתוח, תכנון, פיקוח ומע"מ, עלות בניית מועדון יום לקשיש כ-7,330 ש"ח ללא מע"מ , פיקוח, מעליות ופיתוח במבנה חד קומתי. עלות בניית גן ילדים נטו הינה 7,230 ש"ח/מ"ר ללא מע"מ פיקוח ותכנון. בממוצע מתקבל 7,500 ש"ח/מ"ר ובתוספת אגרות ותוספת של כ- 5% לפיקוח ותכנון מתקבל 8,300 ש"ח/מ"ר.

לגבי שיעור ההיוון אני סבור שבמצב השוק במועד הקובע נכון יותר לבצע היוון דמי שכירות ראויים ב-3% ולא ב-4% ועובדה זו גם תואמת את היחס בפועל בין דמי השכירות שהוצגו לשווי שהוצג בשומת המשיבה.

לא מצאתי לנכון לשנות מהחלטתי בעניין זה שלא נסתרה ע"י עמדות הצדדים במסגרת התגובות והדיון.

<u>החלק היחסי במצב התכנוני הקודם והחדש</u>:

הצדדים תמימי לגבי הדרך בה יש לחשב את החלק היחסי של תת חלקה 52 במצב התכנוני הקודם וחלוקים לגבי הדרך בה יש לחשב את החלק בשווי במצב התכנוני החדש.

שמאי המשיבה סבורים כי יש לחשב חלק יחסי של שהינו 1/117 חלקים משווי הקרקע כריקה ופנויה ואילו שמאי המבקשת טוען כי החלק היחסי הינו בהתאם לחלקה היחסי של החלקה בכלל המתחם הכולל תתי חלקות בשטחים שונים.

הפער בין הצדדים מקורו בדרך החישוב היות ששמאי המבקשת מבקש למעשה לבחון את החלק היחסי בהתאם לשטחי הדירות ולא לחלקן ברכוש המשותף.

בהתאם לפסיקה הקיימת ישנן שתי חלופות לבחינת החלק היחסי הראשונה הינה בהתאם לחלק היחסי ברכוש המשותף והשניה בהתאם לשווי.

שמאי המבקשת למעשה מציעה שיטה שלישית נוספת המתייחסת לשטח ללא שווי, קרי ללא בחינת שווי כל דירה ודירה לפי קומה ורמת גמר.

לא מצאתי ביסוס משפטי לשיטה המוצעת ומכאן שאינני יכול לקבלה.

מעבר לאמור לאור העובדה שבהחלטות קודמות במתחם קוזז חלק יחסי של 1/117 חלקים מההשבחה לתשלום בגין ההשבחה החלה על תת חלקה זו, קיימת חשיבות לדבקות באותה שיטת החישוב שאחרת יכול להיווצר מצב של גביה בחסר או ביתר לאור שימוש בשיטות יחוס השבחה שונות ליחידות הדיור ומצב שכזה כדאי שלא יווצר.

לאור האמור תחושב ההשבחה היחסית בהתאם לחלק ברכוש המשותף שהינו 1/117.

<u>הערה</u>:

על מנת למנוע מצב של אי חיוב ב-100% השבחה ובהנתן שכבר הוגשה בקשה למימוש הפרוייקט הופחת הסכום שנקבע ביחס ליחידה זו כסכום קבוע מסה"כ ההשבחה.

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com

גב/6/431:

עלות מטלה ציבורית:

הצדדים חלוקים לעניין עלות תוספת שטח המטלה ציבורית כאשר שמאיי המשיבה לא מחשבים תוספת עלות מטלה ציבורית (וזאת בניגוד לתחשיביהם ביחס לתת חלקה 56 שנדונה בפני בעבר) ואילו שמאי המבקשת מאמץ את קביעתי ביחס למרכיב זה כפי שעולה מההחלטה בעניין תת חלקה 56 ובעניין כלל שטח המתחם ובמסגרתן נקבע כי קיימת תוספת עלות מטלה ציבורית בין מצבי התכנון השונים.

נקבע כדלקמן:

עליית מדד תשומות הבניה למסחר ומשרדים שהינו הסיווג הדומה ביותר במקרה הנדון בין התקופות מסתכמת לכ-10% ומכאן שיש לבצע שינוי אותו יש לבצע ביחס לעלויות לקבוע עלות בניה של כ-9,000 ש"ח/מ"ר במעוגל.

לגבי תוספת שטח המטלה שהינו 120 מ"ר, לא היתה קיימת מחלוקת בין הצדדים בדיון קודם ביחס לתת חלקה 56 וקביעתם התבוססה על סעיף 4.1 (5) לתכנית. סעיף זה קובע גם כי לשטחים הציבוריים תוצמד חצר בשח שלא יפחת מ-800 מ"ר.

הסעיף קובע במפורש כי השטחים הציבוריים והחניות הצמודות להם יבנו ע"ח מבקש ההיתר.

תחשיב עלות המטלה הציבורית:

שטח מטלה	-	500 מ"ר
עלות למ"ר[10]	-	9,000 ש"ח
מס' חניות	-	10
עלות בניית חניה	-	128,000 ש"ח = 40 מ"ר * 3,200 ש"ח
סה"כ עלות מטלה לפני תוספת	-	5,780,000 ש"ח

תוספת עלות למטלה הציבורית:

עלות למ"ר	-	9,000 ש"ח
סה"כ תוספת עלות מטלה ציבורית	-	1,080,000 ש"ח
סה"כ עלות במצב החדש	-	6,860,000 ש"ח

[10] היעוד המפורט אינו ידוע. בהתאם למחירון דקל 7/2018 עלות בניית ספריות ללא ריהוט כ-7,950 ש"ח/מ"ר לא כולל יפתוח, תכנון, פיקוח ומע"מ, עלות בניית מועדון יום לקשיש כ-7,330 ש"ח ללא מע"מ , פיקוח, מעליות ופיתוח במבנה חד קומתי. עלות בניית גן ילדים נטו הינה 7,230 ש"ח/מ"ר ללא מע"מ פיקוח ותכנון. בממוצע מתקבל 7,500 ש"ח/מ"ר ובתוספת אגרות ותוספת של כ- 5% לפיקוח ותכנון מתקבל 8,300 ש"ח/מ"ר.

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com

<u>קידום הדחיה</u>:

שמאי הצדדים חלוקים בעניין קידום מרכיב הדחיה שחל בגין אישורה של תכנית זו כאשר לא קיימת מחלוקת כי אין מדובר במקרה בו התכנית יוצרת זמינות מיידית לבניה וזאת לאור מגבלות אובייקטיביות נוספות ביחס למתחם.

שמאי המבקשת מאמץ בעניין זה את החלטתי ביחס לתת חלקה 56 ואילו שמאיי המשיבה טוענים, כי התכנית קידמה את זמינות הבניה במתחם לאור ביצוע תכנית האיחוד וחלוקה מחדש.

הכנת תכנית האיחוד וחלוקה מחדש הינה תולדה של הוראה בתכנית הראשית גב/431 בעניין הצורך בביצוע איחוד וחלוקה מחדש. תכנית זו כבר הוגשה ע"י הועדה המקומית ויזם התכנית יחד.

התכנית קובעת, בין היתר, תנאים למתן היתרי בניה כדלקמן:

תנאי להיתר בניה ראשון יהיה הבטחת ביצוע מעגל התנועה בצומת רחוב המאבק ורחוב מנורה.

תרשם הערה לפיי תקנה 27 לתקנות המקרקעין ניהול ורישום בדבר קבלת כתב התחייבות מהיזמים כתנאי להפקדת התכנית לפיו הם מודעים למצה המשפטי התקף ביחס להעדר פתרון סטטוטורי למאגר מים ולסיכון כי הועדה המקומית לא תוכל לאשר בקשות להיתר בניה, אף מכח התכנית התקפה. הערה זאת תמחק לאחר שיימצא פתרון איגום למים.

לאור הוראות אלו, ניכר כי תכנית זו פותרת רק חלק מהבעיות אשר גרמו לדחיה למימוש לאחר אישורה של תכנית גב/431 ובעודה פותרת את התנאי של ביצוע איחוד וחלוקה מחדש היא אינה פותרת את הבניה מהצורך בפתרון איגום ו/או מציעה פתרון אבסולוטי לבעיה זו. יתרה מזו, ניסוח הסעיף כפי שנוסח בתכנית המהווה סעיף חריג בנוסחו רק מעיד על העובדה שהועדה המקומית אינה יכולה להתחייב על הוצאת היתרי בניה מיד לאחר אישור התכנית הזמינה לכאורה.

בהחלטת הועדה המקומית לאישור היתר חפירה מיום 6/12/2023 נרשם כדלקמן:

> **"קבלת התחייבות היזם/מבקש ההיתר, לה יצורפו אישורי כל הדיירים, בנוסח אשר יאושר ע"י היועצת המשפטית, לפיו הם מודעים לקיומה של בעיה ביחס למגבלת הספיקה של מערכת אספקת המים העירונית ליחידות דיור חדשות בעיר, מכירים את עמדת תאגיד המים אשר אינו נותן את אישורו בשלב זה להיתרים לתוספת יחידות דיור בעיר, ומודעים לסיכון כי הנפקת היתר זה אינה מבטיחה את אישורו/הנפקתו של היתר הבניה המלא המותנה באישור התאגיד גם אם יושלמו עבודות החפירה והדיפון,ומבקשים את**

הוצאת ההיתר להריסה דיפון וחפירה בנסיבות אלו, והתחייבותם לוותר על כל טענה בקשר להיתר הדיפון. ככל שיתקבל אישור התאגיד עד למועד הנפקת היתר החפירה והדיפון, המצאת אישור התאגיד ייתר את הצורך בכתב ההתחייבות.

קבלת כתב התחייבות מהיזמים כתנאי להוצאת ההיתר לפיו הם מודעים למצב המשפטי התקף ביחס להעדר פתרון סטטוטורי למאגר מים ולסיכון כי הוועדה המקומית לא תוכל לאשר בקשות להיתר בניה, אף מכוח התכנית התקפה. הערה זאת תימחק לאחר שיימצא פתרון איגום למים."

לאור האמור, ניכר כי גם כשנתיים לאחר המועד הקובע, טרם נמצא פתרון לבעיה זו.
מכאן שבמועד הקובע, למרות שכבר קיימים חתימות של כ-96% מבעלי הזכויות ולמעשה מרכיב המושע נפתר כמעט לגמרי, עדיין לא נוצרה הודאות המספקת לאישור היתר בניה.
עצם העובדה שבמועד זה כבר יש ליזם חתימות של כ-96% מפחית משמעותית מתרומת מסמך האיחוד וחלוקה לקידום התכנית, היות שגם ללא מסמך זה קיימות בין היזם למרבית הבעלים הסכמות היכולות ליתר את המסמך, פרט לחלק הטכני שבו (מצב בו כמעט וניתן להגיש טבלאות איחוד וחלוקה בהסכמה שהיו מקצרות את הליך האישור של התכנית).
מהתקדמות זו עולה, כי לא ניתן לשייך לתכנית עצמה את כלל קידום הזמינות בחלק המתייחס לחלק הדחיה המיוחס לדחיה בגין המושע.

מדחיה זו יש להפחית כאמור את מרכיב המושע שנפתר שלא כתוצאה מההליך התכנוני וזאת עוד בטרם למועד הקובע.
יתרה מזו פתרון המושע אף יצר הפחתה בתרומת הליך האיחוד וחלוקה ולפיכך בגין מרכיב זה במועד הקובע ניתן לשייך לכל היותר דחיה של שנה. נושא פתרון האיגום קודם אך כפי שניתן לראות לא נפתר וממילא אין מדובר בקידום כתוצאה מפעולה תכנונית ומשכך התקצר מ-3 שנים לשנתיים ומרכיב ההפחתה לגודל לא השתנה. מכאן שניתן לקבוע מרכיבי דחיה כדלקמן:

מצב קודם - 4 שנים.

מצב חדש - 3 שנים.

<u>ערכי שווי</u>:

שמאי הצדדים אינם חלוקים לגבי ערכי השווי ולעניין דמי השימוש בתקופת הביניים.
בחנתי את ערכי השווי שנקבעו בשומת המשיבה ומצאתי כי הם תואמים לעסקאות ולשומות מכריעות בסביבה ומשכך לא מצאתי לנכון לשנות מערכים אלו.

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com

לאור האמור נקבע שווי מ״ר מבונה למגורים ולמסחר בסך של 12,500 ש״ח/מ״ר ודמ״ש למ״ר מגורים של 65 ש״ח/מ״ר.

12. <u>עקרונות גורמים ושיקולים</u>

12.1. בהתאם להוראות סעיף 1 (א) בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ״ה – 1965 :

״השבחה״ – עליית שוויים של מקרקעין עקב אישור תכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג ;

״מימוש זכויות״, במקרקעין – אחת מאלה :

(1) קבלת היתר לפי חוק זה לבניה או לשימוש בהם שלא ניתן היה לתיתו אלמלא אישור תכנית מתן הקלה או התרת שימוש חורג שבעקבותיהם חל היטל השבחה ;

(2) התחלת השימוש בהם בפועל כפי שהותר לראשונה עקב אישור התכנית שבעקבותיו חל היטל השבחה, ואולם לא יראו בהתחלת שימוש מכוח אישור לשינוי שימוש לפי סעיף 145ה׳ כמימוש זכויות ;

(3) העברתם או העברת החכירה לדורות בהם, בשלמות או חלקית, או הענקת זכויות בהם הטעונה רישום בפנקסי המקרקעין, בתמורה או ללא תמורה, אך למעט העברה מכח דין והעברה ללא תמורה מאדם לקרובו ;.....

12.2. החיוב בהיטל השבחה הינו בגין תכניות 503-0204412 (גב/431) וגב/6/431 בלבד.

12.3. מאפייני המיקום והסביבה.

12.4. מאפייני הנכס כגון שטח החלקה, צורתה, מידותיה והטופוגרפיה שלה.

12.5. התכנון החל על הנכס ובין היתר התכניות השונות והיתרי הבניה שאושרו בעבר בתחום המקרקעין.

12.6. המימוש בהתאם למימוש במכר.

12.7. רמת הפיתוח והתשתיות.

12.8. המועדים הקובעים.

12.9. מחירי מקרקעין במועד הקובע תוך ביצוע ההתאמות הנדרשות למקרקעין נשוא ההחלטה.

12.10. חישוב השווי במצב התכנוני הקודם הינו בהתאם לשטחי הבניה של היחידה כאשר עסקאות ההשוואה הינם מהתקופה שטרם להפקדת התכנית ושווי מ״ר מגלם חלק יחסי ביתרת הזכויות במתחם (אפשרויות הרחבת יחידות קיימות).

12.11. חישובי השווי במצב התכנוני החדש הינם בהתייחס לכלל זכויות הבניה עפ״י התכנית.

12.12. שטחי המסחר חושבו בהתאם לשטחי ברוטו וזאת בהתחשב בשטח העיקרי המוקנה ושטחי השירות שאינם חריגים ביחס למקובל בשוק.

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com

12.13. הובאה בחשבון דחיה למימוש בכפוף לעובדה כי התכנית הינה תכנית שקודמה ע"י הועדה המקומית.

12.14. הובאה בחשבון העובדה כי התכנית חולקה מראש למספר מתחמי משנה המאפשרים בניה של כל מתחם בנפרד.

12.15. הובא בחשבון כי ליזם התכנית לא קיימות חתימות של 100% מדיירי הבניין במועד הקובע.

12.16. הובאו בחשבון דמי שימוש בחלק מתקופת הביניים של הדחיה למימוש.

13. תחשיב ההשבחה

גב/431:

מצב קודם:

שטח דירה ברוטו	-	57 מ"ר
שווי מ"ר בנוי	-	25,000 ש"ח
סה"כ שווי	-	1,425,000 ש"ח

מצב חדש:

חלופת חלק יחסי במתחם:

שטח עיקרי מגורים בניכוי מועדון דיירים	-	34,300 מ"ר, מקדם 1
ממ"דים לפי 12 מ"ר/יח"ד, (333 יח"ד)	-	3,996 מ"ר מקדם 1
סה"כ שטח משוקלל מגורים	-	38,296 מ"ר
שווי מ"ר מבונה מגורים	-	11,000 ש"ח
מסחר עיקרי+שירות	-	960 מ"ר, מקדם 1
שווי מ"ר מבונה מסחר	-	12,000 ש"ח
שווי לפני התאמות והפחתות	-	432,776,000 ש"ח
עלויות הריסה ופינוי להפחתה[11]	-	(2,510,100 ש"ח)
עלויות הקמת מבני ציבור להפחתה	-	(5,350,000 ש"ח)
סה"כ לאחר ניכויים	-	424,916,000 ש"ח
מקדם דחיה למימוש 10 שנים[12], 6%	-	0.558
סה"כ לאחר דחיה	-	237,270,875 ש"ח
חלק יחסי	-	1/117

[11] שטח של 8,367 מ"ר * 300 ש"ח/מ"ר.

[12] כולל הפחתה לגודל ולמושע.

שווי החלק היחסי כדחוי - 2,027,956 ש"ח

תרומת הבנוי בתקופת הביניים

(10 שנים, 3%, 60 ש"ח/מ"ר/חודש) - 350,080 ש"ח

סה"כ שווי מצב חדש מעוגל - 2,378,000 ש"ח

<u>חלופת גישת ההשוואה הישירה</u>:

שווי מצב חדש - 1,612,500 ש"ח

<u>שקלול השיטות</u>:

לאור חריגות התוצאה של חישוב החלק היחסי מיתר התוצאות, חלופה זו תובא בחשבון במשקל נמוך. כמו כן, ניתן לראות כי לאחר התאמה לזמן הסכום של העסקה בנכס אינו חריג ביחס לשווי המתואם של העסקה בתת חלקה 56 ואף גבוה במעט משיטת ההשוואה הישירה הכללית באזור ולאור האמור לא מצאתי שיש לשנות מהמשקלים שנקבעו במסגרת ההחלטה הקודמת במתחם.

שיטה	שווי יחסי ליחידה	משקל	סה"כ
חלק יחסי במתחם	2,378,000 ש"ח	0.2	475,600 ש"ח
שיטת ההשווה הישירה	1,612,600 ש"ח	0.3	483,780 ש"ח
עסקה בנכס	1,841,500 ש"ח לאחר התאמה למועד (2,225,000 ש"ח ליום 24/1/2022)	0.5	920,750 ש"ח
סה"כ במעוגל		1	1,880,000 ש"ח

<u>סיכום</u>:

מצב קודם - 1,425,000 ש"ח

מצב חדש - 1,880,000 ש"ח

השבחה - 455,000 ש"ח

היטל השבחה - 227,500 ש"ח

<u>גב/6/431:</u>

<u>מצב קודם</u>:

שטח עיקרי מגורים בניכוי מועדון דיירים - 34,300 מ"ר, מקדם 1

ממ"דים לפי 12 מ"ר/יח"ד - 3,996 מ"ר[13], מקדם 1

סה"כ שטח משוקלל מגורים - 38,296 מ"ר

מסחר עיקרי+שירות - 960 מ"ר, מקדם 1

[13] 3,996 = 12 מ"ר * 333 יח"ד.

סה"כ שטח משוקלל מסחר+מגורים	-	39,256 מ"ר
שווי מ"ר מבונה מגורים/מסחר	-	12,500 ש"ח
שווי לפני התאמות והפחתות	-	490,700,000 ש"ח
עלויות הריסה ופינוי להפחתה[14]	-	(2,510,100 ש"ח)
עלויות הקמת מבני ציבור להפחתה	-	(5,780,000 ש"ח)
סה"כ לאחר ניכויים	-	482,409,900 ש"ח
מקדם דחיה למימוש 4 שנים[15], 6%	-	0.792
שווי החלק היחסי כדחוי	-	382,113,800 ש"ח
תרומת הבנוי בתקופת הביניים		
(4 שנים, 3%, 65 ש"ח/מ"ר/חודש)	-	24,258,750 ש"ח
סה"כ שווי מצב חדש	-	406,372,550 ש"ח

<u>מצב חדש</u>:

שטח עיקרי מגורים בניכוי מועדון דיירים	-	34,300 מ"ר, מקדם 1
ממ"דים לפי 12 מ"ר/יח"ד	-	3,996 מ"ר, מקדם 1
סה"כ שטח משוקלל מגורים	-	38,296 מ"ר
מסחר עיקרי+שירות	-	1,200 מ"ר, מקדם 1
סה"כ שטח משוקלל מסחר+מגורים	-	39,496 מ"ר
שווי מ"ר מבונה מגורים/מסחר	-	12,500 ש"ח
שווי לפני התאמות והפחתות	-	493,700,000 ש"ח
עלויות הריסה ופינוי להפחתה	-	(2,510,100 ש"ח)
עלויות הקמת מבני ציבור להפחתה	-	(6,860,000 ש"ח)
סה"כ לאחר ניכויים	-	484,329,900 ש"ח
מקדם דחיה למימוש 3 שנים[16], 6%	-	0.8396
שווי החלק היחסי כדחוי	-	406,652,700 ש"ח
תרומת הבנוי בתקופת הביניים		
(3 שנים, 3%, 65 ש"ח/מ"ר/חודש)	-	18,460,250 ש"ח
סה"כ שווי מצב חדש	-	425,112,950 ש"ח

[14] שטח של 8,367 מ"ר * 300 ש"ח/מ"ר.

[15] כולל הפחתה לגודל.

[16] כולל הפחתה לגודל ולמושע.

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com

סיכום:

סה"כ שווי מצב חדש לאחר שקלול השיטות	-	425,112,950 ש"ח
סה"כ שווי מצב קודם	-	406,372,550 ש"ח
השבחה	-	18,740,400 ש"ח
היטל השבחה	-	9,370,200 ש"ח
השבחה ליחידה הנדונה	-	160,174 ש"ח
היטל השבחה ליחידה הנדונה (1/117)	-	80,0875 ש"ח

14. החלטה

14.1. לאור כל הנתונים המפורטים בחוות דעתי לעיל ולאחר שבחנתי את שומות הצדדים ואת טיעוניהם כפי שבאו לידי ביטוי במסמכי התגובה ובישיבה שהתקיימה בפני, הגעתי לכלל דעה כי במקרקעין שבנדון הידועים כתת חלקה 52, חלקה 159 בגוש 6162, רחוב כ"ג 41 בגבעתיים, חלה השבחה, במימוש במכר הזכויות, כדלקמן:

מקור החיוב	מועד קובע	השבחה	היטל השבחה
תכנית 503-0204412 (גב/431)	30/7/2018	₪ 455,000	₪ 227,500
תכנית 503-0762971 גב/6/431	30/12/2021	₪ 160,174	₪ 80,087

הערכים הנקובים לעיל יוצמדו בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה ויישאו תשלומי ריבית מיום חתימת הסכם המכר, ולא יישאו תשלומי ריבית פיגורים בגין התקופה בה התנהל הדיון בפני.

14.2. הנני מצהיר, כי חוות דעת זו נערכה לפי מיטב הבנתי וניסיוני המקצועי ואין לי כל חלק או עניין בנכס נשוא חוות הדעת.

ולראיה באתי על החתום,

גיא צדיק, כלכלן ושמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com