תאריך: 28/11/2024
מספר מינוי: 3209-2022
מספרנו: 250-3209-2022

לכבוד

המבקש, עו"ד מנדי וייס
באמצעות השמאים יצחק שפיגל ומאיר נדלר
בדו"אל mn@estate.co.il

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

ג.א.נ.,

החלטת שמאי מכריע

<u>היטל השבחה</u>

גוש 6162, חלקה 159
רחוב המאבק 19,21,23,25,27,29,
רחוב ההסתדרות 6,8,10,12,14,16,18,
רחוב מנורה 20,22,
רחוב כ"ג 41,
גבעתיים.

1. <u>פרטי כתב המינוי והליך קבלת ההחלטה</u>

בהתאם להודעת מינוי מספר 3209-2022 מיום 12/7/2022, 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 23/10/2022, ערוכה על ידי רחל פרנקו, שמאית מקרקעין וניסן פרנקו, שמאי מקרקעין וכן תגובתם לשומת המבקש מיום 31/8/2023.

1.2. שומה מטעם המבקש, עו"ד מנדי וייס, ב"כ הבעלים,, מיום 2/8/2023, ערוכה על ידי יצחק שפיגל, שמאי מקרקעין ומאיר נדלר, שמאי מקרקעין.

1.3. ביום 28/9/2023 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 28/9/2023 וניתנה להם אפשרות להגיש את הערותיהם לסיכום זה. במסגרת זו נשלחו תיקונים לפרוטוקול ע"י שמאי המבקש ביום 19/10/2023. ביום 30/11/2023 נשלח סיכום דיון מתוקן לצדדים.

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** - בקשה לביצוע שומה טרם מימוש (בפועל הוגשה כבר בקשה להיתר בניה).
- **היקף המימוש** - 100% מהזכויות בחלקה בקיזוז תתי חלקות ששולם בגינם בעבר היטל השבחה בגין התכניות השונות (תתי חלקות 56+52).

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 המבקש.

ג. היתרי בניה שונים ביחס לעסקאות שצויינו בהמסגרת ההליך.

ד. מכתב לגבי 100% חתימות במתחם מיום 19/9/2022.

ה. בקשות להיתר בניה במתחם.

ו. דוגמא לבקשה להיתר בניה לבניית ממ"ד במתחם ההסתדרות.

ז. שומת המשיבה במתחם י' בתכנית גב/431 רחוב אידמית 13,15,17.

3.2. **<u>מטעם המבקש</u>:**

א. שומה מטעם המבקש.

ב. הסבר לגבי חישוב שטח ממ"ד מאתר מינהל התכנון.

ג. נסח רישום.

ד. הסכם פינוי בינוי.

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

ה. קווים מנחים פרק ז' – ניתוח זכויות בניה לשטחי שירות בשומות מקרקעין.

ו. מכתב לגבי אחוזי החתימה בפרוייקט מיום 31/10/2023.

4. המועדים הקובעים

המועדים הקובעים 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 החת"מ ביום 21/12/2023.

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.
שטח רשום של החלקה	-	9,960 מ"ר.
הזכות במקרקעין	-	בעלות.
כתובת	-	רחוב המאבק 19,21,23,25,27,29, רחוב מנורה 20,22, רחוב כ"ג 41, רחוב ההסתדרות 6,8,10,12,14,16,18, 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.

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

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

7.2. <u>הרחובות</u>

<u>רחוב המאבק</u>:

הרחוב הינו רחוב דו סטרי ראשי המקשר בין דרך אלוף שדה לדרך יצחק רבין.

בחלק הרחוב הנדון קיימים פתרונות חניה.

<u>רחוב ההסתדרות</u>:

הרחוב הינו רחוב דו סטרי (בחלק הנדון וחד סטרי בחלקו האחר)המקשר בין דרך אלוף שדה לדרך יצחק רבין (נעבר להולכי רגל).

בחלק הרחוב הנדון קיימים פתרונות חניה והוא מהווה דרך ללא מוצא.

<u>רחוב מנורה</u>:

הרחוב הינו רחוב דו סטרי המקשר בין הרחובות המאבק ומצולות ים.

חלק הרחוב הנדון מהווה מעבר להולכי רגל בלבד ללא גישה מוטורית.

<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.

7.3. <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.

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

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.

<u>מבנה מגורים מספר 4</u>:
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.

8. <u>המצב הקנייני</u>

8.1. <u>העתק רישום מקרקעין</u>[1]

להלן עיקרי פרטי הרישום של החלקה בהתאם לנסח רישום, אשר הופק באמצעות האינטרנט בתאריך 19/12/2022 ומהווה העתק רישום מפנקס הבתים המשותפים (נסח מרוכז), 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.

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

שטחי תתי החלקות השונות הרשומות בבעלויות שונות :

תת חלקה	קומה	מבנה	שטח	חלק ברכוש המשותף
1	ראשונה	1	59	1/117
2	ראשונה	1	59	1/117
3	ראשונה	1	59	1/117
4	ראשונה	1	62	1/117
5	ראשונה	1	62	1/117
6	ראשונה	1	59	1/117
7	ראשונה	1	53	1/117
8	ראשונה	1	53	1/117
9	שניה	1	59	1/117
10	שניה	1	59	1/117
11	שניה	1	59	1/117
12	שניה	1	59	1/117
13	שניה	1	59	1/117
14	שניה	1	59	1/117
15	שניה	1	59	1/117
16	שניה	1	59	1/117
17	שניה	1	59	1/117
18	שניה	1	59	1/117
19	שניה	1	59	1/117
20	שניה	1	59	1/117
21	שלישית	1	59	1/117
22	שלישית	1	59	1/117
23	שלישית	1	59	1/117
24	שלישית	1	59	1/117
25	שלישית	1	59	1/117
26	שלישית	1	59	1/117
27	שלישית	1	59	1/117
28	שלישית	1	59	1/117
29	שלישית	1	59	1/117

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

30	שלישית	1	59	1/117
31	שלישית	1	59	1/117
32	שלישית	1	59	1/117
33	רביעית	1	59	1/117
34	רביעית	1	59	1/117
35	רביעית	1	59	1/117
36	רביעית	1	59	1/117
37	רביעית	1	59	1/117
38	רביעית	1	59	1/117
39	רביעית	1	59	1/117
40	רביעית	1	59	1/117
41	רביעית	1	59	1/117
42	רביעית	1	59	1/117
43	רביעית	1	59	1/117
44	רביעית	1	59	1/117
45	ראשונה	2	44	1/117
46	ראשונה	2	44	1/117
47	ראשונה	2	44	1/117
48	שניה	2	44	1/117
49	שניה	2	44	1/117
50	שניה	2	44	1/117
51	שניה	2	44	1/117
52	שלישית	2	44	1/117
53	שלישית	2	44	1/117
54	שלישית	2	44	1/117
55	רביעית	2	44	1/117
56	רביעית	2	44	1/117
57	רביעית	2	44	1/117
58	רביעית	2	44	1/117
59	רביעית	2	44	1/117
60	ראשונה	3	49	1/117

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

61	ראשונה	3	49	1/117
62	ראשונה	3	49	1/117
63	ראשונה	3	49	1/117
64	ראשונה	3	49	1/117
65	ראשונה	3	49	1/117
66	ראשונה	3	49	1/117
67	ראשונה	3	49	1/117
68	שניה	3	49	1/117
69	שניה	3	49	1/117
70	שניה	3	49	1/117
71	שניה	3	49	1/117
72	שניה	3	49	1/117
73	שניה	3	49	1/117
74	שניה	3	49	1/117
75	שניה	3	49	1/117
76	שניה	3	49	1/117
77	שניה	3	49	1/117
78	שניה	3	49	1/117
79	שניה	3	49	1/117
80	שלישית	3	49	1/117
81	שלישית	3	49	1/117
82	שלישית	3	49	1/117
83	שלישית	3	49	1/117
84	שלישית	3	49	1/117
85	שלישית	3	49	1/117
86	שלישית	3	49	1/117
87	שלישית	3	49	1/117
88	שלישית	3	49	1/117
89	שלישית	3	49	1/117
90	שלישית	3	49	1/117
91	שלישית	3	49	1/117

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

92	רביעית	3	49	1/117
93	רביעית	3	49	1/117
94	רביעית	3	49	1/117
95	רביעית	3	49	1/117
96	רביעית	3	49	1/117
97	רביעית	3	49	1/117
98	רביעית	3	49	1/117
99	רביעית	3	49	1/117
100	רביעית	3	49	1/117
101	רביעית	3	49	1/117
102	רביעית	3	49	1/117
103	רביעית	3	49	1/117
104	ראשונה		40	1/117
105	ראשונה	4	40	1/117
106	שניה	4	37	1/117
107	שניה	4	37	1/117
108	שניה	4	37	1/117
109	שניה	4	37	1/117
110	שלישית	4	37	1/117
111	שלישית	4	37	1/117
112	שלישית	4	37	1/117
113	שלישית	4	37	1/117
114	רביעית	4	37	1/117
115	רביעית	4	37	1/117
116	רביעית	4	37	1/117
117	רביעית	4	37	1/117

8.2. <u>הסכמי מכר</u>

בוצעו מימושים קודמים בתתי חלקות 56+52.

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

8.3. <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).
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 החייבים אינה שנויה במחלוקת.

ג. כלל החייבים מיוצגים לעניין זה ע"י ב"כ עו"ד מנדי וייס.

ד. לא קיימת מחלוקת לגבי היקף המימושים הקודמים לקיזוז.

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[2]:

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 3קומות 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

[2] 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.

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

<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 הכולל ים 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 שטחי רצפות 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

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

	מבנים ומוסדות ציבור		500							
	מסחר		800	160						

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. תחויב "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.

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

- 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.

<u>עיקרי התנאים להכנת תכנית מפורטת</u>:

- 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 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 פיתוח.

<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 וקובעת הוראות לגביהם.

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

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					

<u>יעודי קרקע ושימושים</u>:

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).

<u>עיקרי הוראות בינוי</u>:

- 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.

10. רישוי

מצב קודם:

10.1. בתחום החלקה אושרו היתרי בניה רבים במהלך השנים, רצ"ב רשימת היתרי הבניה כפי שהוצגה ע"י הצדדים:

מבנה	מספר היתר	מועד מתן היתר / החלטת ועדה	מהות ההיתר
1	3535	12/8/1960	תכנית להקמת מבנה טורי בן 3 קומות מעל קומת עמודים בנויה חלקית.
1	6225	12/1/1982	תוספת חדר ושינויים פנימיים בקומה א'
1	6171	15/4/1982	תוספת חדר ושינויים פנימיים בקומה ג'
1	6172	18/4/1982	תוספת חדר ושינויים פנימיים בקומה ד'
1	6173	18/4/1982	תוספת חדר ושינויים פנימיים בקומה ג'
1	6184	11/5/1982	תוספת חדר ושינויים פנימיים בקומת קרקע
1	6206	29/11/1982	תוספת חדר ושינויים פנימיים בקומה ב'
1	6207	31/3/1983	תוספת חדר ושינויים פנימיים בקומה ג'
2			היתר להקמת מבנה מגורים בן 3 קומות מעל ק"ק חלקית
3	2797	19/1/1964	סגירת מרפסת מטבח
3	6175	5/4/1982	תוספת חדר ושתי מרפסות בקומה עליונה
3	6176	6/4/1982	תוספת חדר ושתי מרפסות בקומה ב'
3	6183	25/4/1982	תוספת חדר מרפסת ושינויים בקומה א'
3	6228	13/10/1982	תוספת חדר ומרפסת ושינויים פנימיים בקומה א'
3	6533	18/6/1986	תוספת חדר ומרפסת ושינויים פנימיים בקומה א'
3	6962	25/10/1988	תוספת חדר ומרפסת ושינויים פנימיים בק"ק
3	96000023	13/11/1995	תוספת לבניין קיים בקומות א'-ג'
3	96000023	2/4/1996	תוספת חדר ומרפסת ושינויים פנימיים בקומה ב'
3	4351	15/5/1996	התקנת תריס
3	97000140	1/5/1997	תוספת בניה בקומה ב'
3	2013061	8/9/2013	הרחבה ושינויים פנימיים בקומה א'
3	20090109	28/10/2009	הרחבת דירה בקומה א'
4	3536	12/8/1960	היתר להקמת מבנה בן 3 קומות מעל ק"ק חלקית
4	5022	26/11/1972	תוספת חדר וחצי לדירה קיימת
4	5307	26/8/1974	תוספת חדר וחצי למגורים

מצב חדש:

הוגשה בקשה להיתר בניה מס׳ 20220115 אשר פוצלה להיתר להריסה, חפירה ודיפון ולבקשה להיתר בניה לבינוי חדש.

הבקשה אושרה ביום 29/6/2023.

10.2. ביום 31/12/2023 הופק היתר בניה מס׳ 20230084 להריסה, דיפון וביסוס כשלב א׳ לפני הקמת פרוייקט בעל שימושים מעורבים. הפרוייקט מכיל 333 יח״ד ב- 3 בניינים מעל 4 קומות מרתף ובניה מרקמית. 25 קומות.

10.3. הוצגה בפני בקשה להיתר בניה מס׳ 20220155 (10000166264-6) מיום 6/6/2023 שפרטיה כדלקמן:

מבוקשת הקמת פרוייקט בעל שימושים מעורבים: מסחר, שטחי ציבור ומגורים.

הפרוייקט מכיל 333 יח״ד ב-3 מגדלים ובניה מרקמית, בגובה של 25 קומות.

הבקשה הוגשה ע״י איי. סי. אר ישראל קנדה ראם החזקות בע״מ.

מס׳ דירות בניין 1	-	154 יח״ד.
מס׳ דירות בניין 2	-	89 יח״ד
מס׳ דירות בניין 3	-	90 יח״ד
סה״כ	-	333 יח״ד

<u>שטחים מבוקשים</u>:

שטח עיקרי מעל הקרקע	-	32,321.21 מ״ר
שטח עיקרי מתחת לקרקע למסחר והסעדה	-	887.03 מ״ר
שטח עיקרי נופש וספורט	-	193.29 מ״ר
שטח עיקרי פנאי ותרבות	-	373.32 מ״ר
שטח עיקרי מוסדות חינוך	-	476.37 מ״ר
מרפסות	-	5,615.30 מ״ר
עיקרי ממ״ד	-	356.52 מ״ר
סה״כ עיקרי	-	40,223.04 מ״ר
ממ״ד שטח רצפה	-	2,997 מ״ר
ממ״ד קירות	-	1,174.4 מ״ר
ממ״ק/ממ״מ/מקלט שמירה	-	117.79 מ״ר
מעלית	-	124.30 מ״ר
מבואות וחדרי מדרגות	-	2,825.29 מ״ר
קומת עמודים מפולשת	-	805.61 מ״ר

מעברים לכלל הציבור	-	8,758.72 מ״ר
מערכות טכניות	-	3,838.87 מ״ר
חדרי שירות משותפים	-	215.51 מ״ר
חניה שירות	-	17,070.86 מ״ר
אחסנה שירות	-	2,090.07 מ״ר
סה״כ שירות	-	40,018.42 מ״ר
סה״כ שטח בניה	-	80,241.46 מ״ר
שטח מרוצף	-	1,817.26 מ״ר
הורדה	-	7,016.93 מ״ר

11. תמצית טיעוני הצדדים

שומות הצדדים

מהות החיוב	השבחה לפי המשיבה	היטל השבחה לפי המשיבה	השבחה לפי המבקש	היטל השבחה לפי המבקש
תכנית גב/431	₪ 74,418,300	₪ 37,209,150	₪ 41,561,000 מימוש חלקי ללא מימושים קודמים בתתי חלקות 52 + 56 ₪ 41,028,167	₪ 20,730,500 מימוש חלקי ללא מימושים קודמים בתתי חלקות 52 + 56 ₪ 20,514,084
תכנית גב/431/6	₪ 35,837,820	₪ 17,918,910	₪ 1,660,000 מימוש חלקי ללא מימושים קודמים בתת חלקה 52 ₪ 1,645,812	₪ 830,000 מימוש חלקי ללא מימושים קודמים בתת חלקה 52 ₪ 822,906

עיקרי טיעוני הצדדים והכרעה

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

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

<u>מהות החיוב</u>

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.

ריכוז עמדות הצדדים:

<u>גב/6/431</u>:

	שומת המשיבה	שומת המבקש
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 הדירות הבנויות ששטחן 8,367 מ"ר ביחס לשווי החלק היחסי של הדירות במגרש הבניה העתידי.	חושב שווי המתחם במלואו בשני מצבי התכנון ונקבעה השבחה בהתאם לחלק היחסי ובקיזוז חלקים ששולמו.
זכויות מצב תכנוני קודם	יחידת דיור בנויה בשטח 57 מ"ר.	הזכויות חושבו בהתאם לחלק היחסי בכלל המתחם שהינו 1/117 חלקים.
זכויות מצב חדש	זכויות בתא שטח 102.	אין מחלוקת בעניין זה.
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. לטענתה, עסקאות ההשוואה שהוצגו ממועד שהינו טרם להפקדת	אין מחלוקת לגבי שווי מ"ר בנוי בסיסי במצב הקודם. אין לנטרל מהשווי פוטנציאל בניית ממ"דים היות שלא היה פוטנציאל ממשי למימוש ממ"דים ולכן השווי במצב הקודם השווי אינו כולל רכיב ממ"דים. המתחם כולל בינוי מבניה ותיקה והפוטנציאל הוא בפינוי בינוי ולא בתוספת ממ"דים. לכן קונה סביר לא

	התכנית מגלמות יתרת זכויות במצב הקודם ובוצעו בגינן התאמות למיקום ולמועד הקובע.	משלם על פוטנציאל לתוספת ממ"ד. יתרה מזו גם בפועל במתחם הנדון לא נבנה ולו ממ"ד אחד.
שווי הנכס במצב הקודם	209,175,000 ש"ח. בהתאם לשטח של 8,367 מ"ר * 25,000 ש"ח/מ"ר.	אין מחלוקת בעניין זה.
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 בשומת השמאי המכריע, בועז קוט, בגו"ח 6163/71. מהעסקאות מתקבל בחלופה זו, בהתאמה לשטח הדירה שווי במצב חדש של 1,700,000 ש"ח. השווי בהתאם לחוזה המכר הינו 1,755,000 ש"ח ליום 2/9/2021.	אין מחלוקת לגבי שווי מ"ר מבונה בסיסי של 11,000 ש"ח וכן לגבי שווי מ"ר בנוי בסיסי של 30,000 ש"ח. השווי הינו בהתאם לערכים שנקבעו בשומת השמאי המכריע, עומר סרחאן, במתחם ג' בתכנית הנדונה.

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

	החלופה השלישית כוללת התייחסות לחלק היחסי במתחם בשיטת התועלת וממנה מתקבל שווי מצב חדש של 2,456,153 ש"ח[3].	
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 21,33 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 סביקוש לשטחי מסחר בטווח מחירים של 114 ש"ח/מ"ר/חודש עד 240 ש"ח/מ"ר/חודש.	נקבע שווי מ"ר מבונה של 12,000 ש"ח/מ"ר. השווי הינו בהתאם לערכים שנקבעו בשומת השמאי המכריע, עומר סרחאן, במתחם ג' בתכנית הנדונה.
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 ש"ח/מ"ר לדירות בשטח של 60-80 מ"ר שהינן דירות 3 חד'. המחיר לחודש הינו 4,200 ש"ח עד 4,800 ש"ח. חושבה תרומת הבינוי בתקופת שימוש הביניים שהינו 8 שנים מתוך בהתאם לשנות הדחיה. היוון תרומת השווי בוצע במקדם היוון של 4%.	אין מחלוקת לגבי דמי השכירות הראויים שהינם 60 ש"ח/מ"ר.

[3] ראה תחשיב מפורט בהמשך.

	סה"כ מתקבל דמ"ש מהוונים של 31,579,890 ש"ח ל-8 שנים.	
שווי מצב חדש	283,593,300 ש"ח. בוצע שקלול של חלופות השווי שהוצגו כאשר לשיטת התועלת ניתן משקל של 40%, לשיטת ההשוואה ניתן משקל של 60%. בהסכם הפינוי בינוי נקבע כי שטח הדירות יהיה גדול ב-42 מ"ר משטח הדירות בתוספת מחסן חניה ומרפסת בשטח של 15 מ"ר.	250,736,000 ש"ח. בוצע שקלול של חלופות השווי שהוצגו כאשר לשיטת התועלת ניתן משקל של 40%, לשיטת ההשוואה ניתן משקל של 60%.
דחיה למימוש	חושבה דחיה למימוש של 8 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 השמאי המכריע, עומר סרחאן, היא מציינת כי תקופה זו חושבה עד למועד קבלת טופס 4 ואכלוס הדירות. הגישה בה הוא נקט גם נדחתה בעמ"נ 52383-10-20 **<u>הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל אביב נ' אשדר חברת בניה בע"מ</u>**. צויין כי במתחם ב' קיימת כבר מיום 29/6/2023 החלטה לאשר בקשה להיתר מס' 20220115.	חושבה דחיה למימוש של 10 שנים במקדם היוון 6%. תכנית גב/431 חלה על חטיבת קרקע גדולה ומאוכלסת הכוללת 915 יח"ד ו-11 יחידות מסחר, ומטרתה הינה התחדשות עירונית תוך הריסת מבנים קיימים. התכנית כוללת דרישות רבות שיש למלא עוד לפני שניתן יהיה לממש את זכויותיה כגון אישור תכנית איחוד וחלוקה ומסמך עיצוב אדריכלי לכל מתחם בו מבוקש היתר בניה. תחילת ביצוע קווי הביוב הפנימיים של התכנית, קווי ההולכה הראשיים, ומוצאי הביוב לערים הסמוכות הרלוונטיות לתכנית, אישור תכנית הסדרי תנועה ע"י הרשויות המוסמכות, מתן פתרונות לפיתוח המגרש, התואמים לתכנית המפורטת שתחול במתחם ועוד.

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. לקחת 10 שנות דחיה זה לתת ליזם רווח נוסף על חשבון כספי ציבור. הדחיה היא עד אפשרות להוציא היתר בניה שזה עד שנת 2021/ 2022. במועד זה נושא איגום המים כבר נפתר. לעיריית ת״א יש שטח בתחום העיר גבעתיים בגבעת קוזלובסקי והגיעו להסכם עם ע. ת״א שתאפשר הקמת מאגר מים בתחום השטח שלה בתמורה לזכויות בניה. לא סתם ניתן מכתב שמאפשר את תחילת העבודה כי מדובר על הוצאת היתרי בניה במקביל. בסעיף יג׳ להחלטת הועדה המקומית כתוב שתנאי להיתר בניה יהיה אישור מהנדסת הועדה וברגע שנפתרה הבעיה עם ע. ת״א אין בעיה להתקדם עם היתר הבניה. היטל ההשבחה ישולם רק בסמיכות להוצאת ההיתר. ההיטל ישולם רק אם ינתן היתר בניה וזה ינתן רק לאחר הסדרת העניין מול מחלקת המים. לכולם יש כאן אינטרס שזה יקודם, כל אחד מסיבתו. גם היזם יודע את זה, במתחם א׳ כבר קיבלו הדיירים הודעת פינוי.	ועדת ערר מחוזית אשר דנה בתכנית ביום 12/2019, כשנה לאחר אישורה, במסגרת ערר על חיוב בהיטל השבחה, קבעה בין היתר, כדלקמן: **״מדובר בתכנית מורכבת ליישום, לרבות בהיבט הקנייני, שצפוי לקבל מענה בתכניות לאיחוד וחלוקה.... צפויים הליכי תכנון משמעותיים נוספים בדרך ליישומה.״** לחיזוק עמדתה הפנתה ועדת הערר לעיקרי חוות דעתו של היועץ השמאי לוועדה המחוזית, כפי שהם עולים מפרוטוקול הדיון לאישור התכנית: **...״פרויקט פינוי בינוי מהסוג הנדון מבוצע בהיקפים גדולים וצפוי להתממש תוך פרק זמן ארוך ולפיכך יש בו מרכיבי סיכון שאינם אופייניים לפרוייקטים אחרים. רמת הסיכון ואי הוודאות הגלומים בו גדולים.״...** מכאן ניתן ללמוד כי במועד הקובע לתכנית גב/431 השוק צפה דחיה ממושכת למימוש הזכויות. בשומתו המכרעת למתחם ג׳ בשלמותו קבע השמאי המכריע, עומר סרחאן, מקדם דחיה של 0.56 המשקף 10 שנים בשיעור היוון של 6% . כמו כן, הם קבעו את אותו המקדם שנקבע במסגרת מס׳ שומות מכריעות נוספות

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

	לא ישלמו היטל השבחה בלי שיודעים שיש היתר בניה. ברגע שהיזם פועל במקביל אין דחיה. במקביל להכנת התכנית המפורטת כבר התחילו להכין בקשה להיתר בניה. במועד 6/2023 כבר יש החלטת ועדה לאשר את ההיתר. הדחיה היא לא עד החלטת ועדה לאשר היתר בניה, אלא עד אישור תכנית מפורטת. התייחסנו למקדם הדחיה שנקבע בשומות המכריעות במתחם. חשוב לחדד שבהחלטות של השמאי המכריע, עומר סרחאן, הוא לא קיבל את ההחלטה ב"אשדר" והמשיך לבחון את השווי לפי דירות תמורה עם שימוש ביניים. הדחייה שהוא בוחן זה עד קבלת דירת התמורה שזה כולל 5 שנים מעבר להיתר עצמו. לאחר שהוא שינה את השיטה הוא השאיר את תקופת הדחיה והועדה המקומית ערערה על כך. לגבי השמאי המכריע, בועז קוט, הוא קבע 10 שנים במקרה שצויין, אבל קבע גם 8 שנים ברחוב ההסתדרות. גם הוא שינה את עמדתו במהלך ההחלטות שלו ובין היתר, את משך הדחיה הראוי לחישוב. לכל מתחם יש אלמנטים ייחודיים משלו ובחלק מהמתחמים יש	בתכנית ברחוב ההסתדרות 20,24,30,32,32. קביעה דומה ניתן לראות גם בשומת השמאית המכריעה, דנה שיחור ובשומת השמאי המכריע, בועז קוט. כמו כן, הם מציינים, כי בשומה קודמת שנערכה ע"י שמאית המשיבה במתחם ו' בתכנית נקבעה תקופת דחיה של 10 שנים+מקדם לתכנית מפורטת, סה"כ 11 שנות דחיה. הם אינם רואים מקום לשנות מקביעות אלו של המשיבה עצמה ומהכרעות השמאי המכריע, עומר סרחאן. כמו כן, הם דוחים את נסיונות המשיבה לטעון במסגרת תגובתה לדחיה נמוכה יותר וכן מציינים, כי בשומות קודמות של המשיבה עצמה בה גם כן נקבעה דחיה של 8 שנים. לטענתם, אין כל שוני בין שומה המתייחסת ליחידה בודדת או למתחם כולו בהתייחס להפחתה לדחיה למימוש. בניגוד לנטען, במועד הקובע לא קיימת הסכמה מלאה עם כלל הדיירים ואין ללמוד על כך ממכתב עו"ד וייס שמציין שקיימות 100% חתימות אך נערך כ-4 שנים לאחר המועד הקובע (לעניין זה צורף מסמך קודם לגבי אחוז החתימות התומך בטענתו).

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

	מורכבות יותר גדולה ביחס למתחמי אחרים. כאן מדובר על מקרה של חלקה בודדת וזאת בניגוד למתחמים אחרים שכוללים מס׳ רב של חלקות. במתחם ב׳ יש רק חלקה אחת שזה צריך לבא לידי ביטוי ביחס למתחמים אחרים שבהם יש מס׳ רב של חלקות. גם יש מתחמים שעד היום לא אושרה בהם תכנית מפורטת. במקרה הנדון זה מתחם יחסית מתקדם ביחס למתחמים אחרים וזה בדיוק בשל הסיבה שמדובר במתחם פחות מורכב הכולל חלקה אחת בלבד. כפי שניתן לראות אין כאן מושע, אין כאן בעיה לאשר תכנית מפורטת וכד׳, כפי שגם קרה בפועל. מקדם הדחיה במקרה של מכר אינו זהה למקדם דחיה במקרה של בקשה להיתר.	כן הם מציינים, כי ההחלטה בעניין מתן היתר הבניה הוא ״על הקרח״, היות שהוא כולל סעיף חריג שדורש התחייבות בכתב מהדיירים שהם יודעים שיכול להיות שנושא איגום המים לא יפתר ולא יתקבל היתר אכלוס. לטענתם בשומה של המשיבה מלפני חודשיים (בהתייחס למועד הדיון) במתחם י׳ שהוא מתחם קטן שמאי המשיבה קבעו 10 שנות דחיה כאשר זה רק 45 דירות לפינוי למרות שזה 3 חלקות. אצלנו חלקה אחת אבל מספר בניינים עם מספר אגפים שזה יותר מורכב ממתחם י׳. בהרבה שומות נקבעה ונטענה דחיה של 10 שנים, כי זה מה שראו במועד הקובע. זה לא מעניין באיזה מתחם אושרה תכנית מפורטת ובאיזה קצב, זה משהו שתלוי ביעילות היזם ולא קשור לדחיה. יש מועד קובע ולא מעניין מה קרה אחר כך, אם יזם זרז את ההליך זאת חלק מהיזמות שלו ולא מחוייב בהיטל השבחה.
הפחתה לגודל	חושבה הפחתה לגודל במקדם 0.95. במסגרת התגובה נטען, כי כלל אין להביא בחשבון הפחתה לגודל לאור קביעת שווי של 11,000 ש״ח/מ״ר מבונה במקום 12,000 ש״ח/מ״ר מבונה.	חושבה הפחתה לגודל במקדם 0.95. אין מחלוקת בעניין זה, אך הם מציינים, כי בשומה לכלל המתחם בניגוד לשומה למכר יח״ד אחת לא הובאה בחשבון הפחתה לגודל ולא

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

		ברור מדוע בוצעה הבחנה שכזאת בעוד שמדובר באותו המתחם. ההפחתה תואמת לעקרונות שנקבעו בשומת השמאי המכריע, עומר סרחאן, במתחם ג' בתכנית הנדונה. הם דוחים כל נסיון של המשיבה לשנות את הווי הבסיסי שנקבע בשומתה ולטעון במסגרת ההליך כי השווי מגלם הפחתה לגודל וזאת בניגוד לרשום בתחשיב שומתה.
הפחתה למושע	אין מקום להפחתה נוספת בגין מושע. הפחתה **<u>נוספת</u>** למרכיב המושע מעבר לדחיה יוצרת כפילות בהפחתות היות ומקדם הדחיה מגלם את מרכיב המושע כפי שנקבע בהחלטות השמאים המכריעים בסביבה הקרובה במסגרת תחשיב ההשבחה לתכנית גב/ 431. צויין גם כי מקדם הדחייה שחושב חורג ממתחם הסבירות. הדחייה הראויה הינה עד למועד אישור התכנית המפורטת שהרי בתקופה זו כבר נפתר במקביל גורם המושע, תקופה זו הינה כ-3 שנים עד לאפשרות הוצאת היתר בנייה וזוהי התקופה הכוללת גם את מרכיב המושע. לאור העובדה שהוצג מסמך המראה על 100% הסכמה ממילא לא קיים	בוצעה הפחתה במקדם 0.9. ההפחתה הינה בגין ריבוי בעלויות. הקביעה הינה בהתאם לעקרונות שנקבעו בשומת השמאי המכריע, עומר סרחאן במתחם ג' בתכנית הנדונה. הם מציינים, כי בשומות מכריעות לתכנית תא/4386, השמאים המכריעים, עומר סרחאן ואורית גלן, קבעו דחיה של 10 שנים בשיעור היוון של 7% (ולא 6%) , דהיינו מקדם דחיה בשיעור 0.508. המקדם המשוקלל המתקבל ממקדמי ההפחתה שהם הביאו בחשבון בגין רכיבי הדחיה (0.558) והמושע (0.9) הינו 0.502, והוא כמעט זהה למקדם 0.508 שהובא בחשבון בשומות המכריעות לתכנית תא/4386 ומכאן שמדובר במקדמים בשיעור סביר. בערר רל/8039/0621 **<u>פליישר פלד דורון שלמה נ' ראשון לציון</u>**, נקבע, כי

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

	אלמנט מושע ולהבנתם כלל אין להביאו בחשבון.	יש להתייחס למושע במועד הקובע וסוג המימוש אינו רלוונטי לחישוב ההשבחה.
עלויות הריסה ופינוי	2,600,000 ש"ח בהתאם ל-300 ש"ח/מ"ר. בעניין זה היא מפנה לשומת השמאי המכריע, בועז קוט, בגו"ח 6163/71, רחוב ההסתדרות 46.	2,928,000 ש"ח בהתאם לתחשיב של 8,367 מ"ר * 350 ש"ח/מ"ר. לטענתם לא הוצגו ראיות שקביעתם חורגת מהנורמה בעניין עלויות הריסה ופינוי.
עלות בניית מבנה ציבור	4,250,000 ש"ח. העלות חושבה בהתאם לעלות של 8,500 ש"ח/מ"ר * 500 מ"ר. לטענתה העלות שחושבה ועולה בקנה אחד עם החלטות שמאים מכריעים מביאה בחשבון את מכלול שטחי הבניה.	4,375,000 ש"ח + 1,580,000 ש"ח לחניות עבור שטחי הציבור, סה"כ 5,995,000 ש"ח. העלות חושבה בהתאם לעלות של 8,750 ש"ח/מ"ר * 500 מ"ר. העלות הינה בהתבסס על הערכים שנקבעו בשומת השמאי המכריע, עומר סרחאן, במתחם ג' בתכנית הנדונה. עלויות החניה חושבו בהתאם לעלות של 158,000 ש"ח/מ"ר כולל מע"מ שאינו ניתן לקיזוז בהתאם להחלטה בע"מ 1923-06013 **<u>הולנדר שטרן חברה לבניין נ' מנהל מע"מ</u>**.
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. בעניין שטחי הממ"ד היא מפנה לשומת השמאי המכריע, בועז קוט	בהתאם לטבלת הזכויות חושב שטח עיקרי למגורים של 34,300 מ"ר, שטחי ממ"ד של 3,996 מ"ר לפי 12 מ"ר לממ"ד ושטח למסחר עיקרי של 800 מ"ר. לעניין שטחי הממ"ד הם מציינים כי התכנית אינה קובעת שטח לממ"ד ומשכך יש לקבוע את השטח בהתאם

	והשמאי המכריע, עומר סרחאן במתחם עצמו. לטענתה בתכנית הבקשה להיתר במתחם ב' הכוללת את פירוט שטחי הבניה סה"כ שטחי הממ"דים הינו 4,508.18 מ"ר כולל שטח עיקרי לממ"ד, בניכוי שטח עיקרי לממ"ד 356.52 מ"ר מתקבל סה"כ שטח שירות ממ"דים של כ-4,152 מ"ר עבור 333 יח"ד. לפיכך, מתקבל כ-12.5 מ"ר שירות ממ"ד ליח"ד.	לצד הזהיר שהינו 12 מ"ר וזאת בהתאם לפסיקות שהוצגו. לטענתם, זה גם תואם למידע שקיבלו מאדריכל התכנית. במועד הקובע עדיין אין תכנון מפורט והתכנון הראשוני היה ל-12 מ"ר. גם אם כיום רואים שמבוקש 12.5 מ"ר זה לא רלוונטי למועד הקובע.
מימוש בעסקת המכר המהווה את המימוש הנדון	50%	לא קיימת מחלוקת בעניין זה.

<u>גב/6/431</u>:

	שומת המשיבה	שומת המבקש
מהות ההשבחה	קידום זמינות ע"י אישור תכנית מפורטת הכוללת טבלת הקצאה ואיזון המאפשרת הוצאת היתר בניה. בנוסף, התכנית מאפשרת תוספת שטחי מסחר.	אישורה של התכנית המפורטת מהווה רכיב אחד בלבד מכלל הרכיבים המעכבים את זמינות הקרקע והיא אינה מקצרת את הדחיה שהובאה בחשבון. בעניין תוספת שטחי המסחר אין מחלוקת.
קידום זמינות	תכנית גב/431 אינה מאפשרת הוצאת היתרי בניה ודורשת הכנת תכנית מפורטת הכוללת טבלאות הקצאה ואיזון. לעומת זאת, תכנית גב/מק/6/431 הינה תכנית איחוד וחלוקה ללא	בהתאם להוראות התכנית המפורטת, תנאי להוצאת היתרי בניה הינו אישור מהנדסת הוועדה המקומית לפתרון איגום המים על בסיס חוות דעת חיובית של תאגיד המים. תנאי נוסף

	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/6/431 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.	שצויין בסעיף השלביות הינו הקמת תשתית מים. מכאן שלמרות אישורה של התכנית מפורטת, הקרקע עדיין אינה זמינה ויש צורך במציאת פתרון בעניין סוגית המים ולמעשה גם היום לא ברור מתי יהיה ניתן להוציא היתרי בניה במתחם שבנדון. הם ציטטו מתוך ד"ח מצב בפרוטוקול דיון חוזר להפקדת התכנית בוועדת המשנה מיום 17/2/2021 שם נרשם כדלקמן: **"לתכנית הושלמו כל האישורים הנדרשים למעט אישור תאגיד המים לנספחי התכנית". "לאור הבעייתיות שנוצרה בשל טענת תאגיד המים והביוב בעניין המחסור בשטח איגום, נדרש מענה לשאלה כיצד ניתן לאזן בין אינטרס קידום תכניות אשר קידומן כרוך בפתרון בעיות מים מצד אחד, לבין הסיכון והחשיפה של יזמי התכניות ובעלי הזכויות בתחומי התכניות למגבלות צפויות בקשר למקרקעין מושא התכניות".** במסמך ההחלטות בדיון חוזר להפקדת תכנית נקבע, בין היתר, כדלקמן:

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

		"קבלת כתב התחייבות מהיזמים כתנאי להפקדת התכנית לפיו הם מודעים למצב המשפטי התקף ביחס להעדר פתרון סטטוטורי למאגר מים ולסיכון כי הוועדה המקומית לא תוכל לאשר בקשות להיתר בניה, אף שמכח התכנית התקפה". כמו כן, נקבע כי יש להוסיף בהוראות התכנית את התנאים, כאמור לעיל. ואכן, גם בפועל, ביום 29/6/23 החליטת ועדת המשנה לתכנון ולבניה לאשר את פיצול הבקשה להיתר ולתת היתר לחפירה ודיפון בתנאים, ותוך הדגשה כי הוצאת היתר בניה מלא מותנה באישור תאגיד המים ולפיכך התבקשה התחייבות היזם כי לא תהיה לו כל טענה ככל ואישור שכזה לא יינתן גם לאחר השלמת עבודות החפירה והדיפון. כמו כן, קבלת היתר חפירה ודיפון מותנית בכפוף לקבלת כתב התחייבות שכל הדיירים בדירות הקיימות מודעים לכך שקיימת בעיה בנושא איגום המים. מכאן שגם בחלוף למעלה משנה וחצי מאישור התכנית, הזכויות עדיין אינן ניתנות למימוש מלא. משכך אישור התכנית המפורטת לא קיצר את תקופת הדחייה ולא הקדים

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

		את זמינות הקרקע באופן מעשי וממשי. בעניין זה הם מפנים לשומת השמאי המכריע, עומר סרחאן, במתחם ג'.
תקופת דחיה למצב הקודם	דחיה של 5 שנים, מקדם 0.747.	
תקופת דחיה למצב החדש	דחיה של 3 שנים, מקדם 0.84. תכנית גב/מק/6/431 יצרה שיפור זמינות ובכך במצב החדש התכנית מקצרת את תקופת הדחיה בהשוואה למצב הקודם. תקופת הדחיה מתקצרת בכ-3 שנים ולאחר אישור תכנית גב/מק/6/431 ניתן להוציא היתר בנייה ולפיכך אין מקום לדחייה לאחר אישורה. יחד עם זאת, בשומת המשיבה חושבה השבחה לצד הנמוך לקיצור תקופת הדחייה בשנתיים בלבד, כאשר בתחשיב המצב החדש הובאה בחשבון דחייה למימוש, למרות שכבר ביום 29/6/2023 אושרה תכנית בקשה להיתר כמפורט לעיל, אשר הוגשה זמן רב קודם לכן ותקופת הדחייה מסתיימת למעשה ממועד האפשרות להגיש תכנית בנייה. הם מפנים בעניין זה לע"א 1341/93 **<u>סי אנד סאן ביץ' הוטלס נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב</u>**, שם נקבע, כי אישורה של תכנית מפורטת, אשר "פתחה את	לאור העובדה שהתכנית אושרה לאחר 3.5 שנים ממועד התכנית הראשית, היא לא קיצרה את הדחיה הצפויה ממילא ומשכך אין מקום לחישוב קידום זמינות. בעניין זה הם מפנים לשומת השמאי המכריע, ניקי פרימו, בגו"ח 6369/14 בגבעת שמאול, שם הוא קבע, כי השבחה חלה כאשר אישור התכנית המפורטת אירע באופן המקצר את משך הדחייה שהיה צפוי מלכתחילה להכנתה. כלומר, במידה והדחייה שהובאה בחשבון לצורך אישור תכנית מפורטת לאיחוד וחלוקה היתה 5 שנים ותכנית שכזו אושרה לבסוף תוך כ-2.6 שנים, אזי ההשבחה באה לידי ביטוי בקידום זמינות של 2.4 שנים. כאמור, במקרה שבנדון אישור התכנית המפורטת אירע רק לאחר תקופת הדחייה הסבירה לעמדת שמאיי המשיבה ומכאן שלא חלה השבחה. הם מציינים, כי בשומת השמאי המכריע, בועז קוט, בגו"ח 6162/164, מתחם א' בתכנית הראשית, נבחנה

	האפשרות למתן היתרי בנייה", מבססת השבחה של המקרקעין. הם מציינים, כי הוגש ערר על החלטת השמאי המכריע, עומר סרחאן, עליה מבסס המבקש את טענתו ומפנים בעניין זה למס' שומות מכריעות בהן נקבעה מסקנה שונה. בעניין נושא איגום המים הם טוענים, כי כל הוצאת היתר מצריכה אישורים ואין מדובר בדרישה חריגה ומשכך בעובדה זו כדי לבסס מקדם דחייה. כך גם בענייננו, העבודה כי נדרש אישור התאגיד, בין היתר בהיבטי האיגום, אינה מצדיקה השתת מקדם דחייה. לגופו של עניין יובהר, כי העירייה מנהלת מו"מ מתקדם לרכישת הזכויות בשטח המיועד להקמת מאגר נוסף בעיר, אשר יבסס פתרון לאיגום, מעיריית ת"א. אשר על כן, ניתן להניח כי השלמת התנאי של אישור התאגיד להיתר, תתקיים בחפיפה להשלמת שלב א', שהן עבודות החפירה והדיפון במתחם. גם משום כך, אין מקום לקבוע מקדם דחייה כנטען. הוצג מכתב מאת מר אלי לוי, מנהל אגף הנכסים בעיריית ת"א, מיום 8/2/2023, המאשר ביצוע עבודות חפירות גישוש וקידוחי ניסיון בגבעת קוזלובסקי.	ההשבחה בגין אישור תכנית מפורטת מקבילה לתיק שבנדון. באחת החלופות, הוא בחן את ההשבחה בהתאם לעסקאות שנערכו בתחום התכנית הראשית, בחלוקה לעסקאות במתחמים לפני אישור תכנית מפורטת (מצב קודם) לעומת עסקאות במתחמים לאחר שאושרה בהם תכנית מפורטת (מצב חדש). מסקנתו של השמאי המכריע, בועז קוט, בחלופה זו היתה כי ההשבחה הינה בשיעור של 2% משווי מצב חדש. לדעתנם, השבחה בשיעור זה הינה זניחה ואינה מובהקת, בוודאי כאשר היא מסתמכת על בסיס עסקאות מצומצם של פחות מ-1% מהדירות הקיימות וכאשר לא ידוע מצבן הפיזי, מהם התנאים בהסכמים ושאר נתונים בסיסיים נדרשים. לעמדתם, לא ניתן לגבות היטל השבחה בהסתמך על מסד נתונים כה דל. גם בהכרעתו של השמאי המכריע, עומר סרחאן, לא נסתרו ממצאי הבדיקה (אמנם הוא לא התייחס אליה במפורש) ובכל מקרה הוא דבק בעמדתו העקרונית כי התכנית המפורטת השביחה רק בהיבט תוספת זכויות למסחר. הם מפנים להחלטת ועדת הערר בערר תא/85123/12 **<u>יריב בן יהודה נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה ת"א</u>**, שם התקבלה עמדת העוררים כי לא

		ניתן להניח את קיומה של השבחה כדבר מובן מאליו ואז לבחון את שיעורה באמצעות חישוב אקוויולנטי, שהרי שיטה זו מבטיחה השבחה ללא תלות בהוכחת עצם קיומה כנדרש. לדעתנם, ההשבחה המשוקללת שקבע השמאי המכריע, בועז קוט, בשומתו בגו"ח 6162/164 בשיעור 4% משווי מצב חדש, מהווה רף עליון בנסיבות העניין. לטענתם ההפניה לפס"ד "סי אנד סאן" אינה נכונה, היות ששם היה חסר רק הליך של תכנית מפורטת, בעוד שכאן לא נוצרה זמינות לקרקע, היות שקיימים כאמור תנאים נוספים.
ערכי שווי	בשומה נקבע שווי של 12,500 ש"ח/מ"ר ללא הסבר. במסגרת התגובה הוצג שוב סקר מחירי מכירה מבניין ברחוב המאבק 15 ממנו מתקבל שווי מ"ר בנוי של 41,521 ש"ח בממוצע והוסבר כי הם חישבו על הצד הזהיר בניה למגורים במגדל לפי שווי של 38,000 ש"ח/מ"ר ולאחר הפחתת מע"מ, יזמות בשיעור 15-20% ועלות בניה של 11,000 ש"ח/מ"ר מתקבל שווי מ"ר מבונה של 16,000 ש"ח/מ"ר. על הצד הזהיר יש להביא בחשבון שווי של 14,000 ש"ח/מ"ר.	אין התייחסות לאור תחשיב לגבי תוספת שטח מסחר בלבד. ערכי שווי למסחר הינם 14,000 ש"ח/מ"ר בהתאם לשומת השמאי המכריע, עומר סרחאן, במתחם ג' בתכנית. ערכי השווי למגורים שנקבעו בשומה המקורית מקובלים והם טוענים כי יש כאן מקצה שיפרים ביחס לשומות המשיבה עצמה כאשר בתגובה נרשם שווי גבוה מהשווי בשומה ויש לדחות טענה זו על הסף. לא מדובר על ערכי שווי חדשים והכל הופיע בשומה כאשר בתגובה מחקו חלק מהעסקאות ולכן השווי הבסיסי

		עלה. כמו כן בפרוייקט כזה שכולל מרתפי חניה ועירוב שימושים, היוצר יחס ברוטו-נטו גדול, עלות הבניה שצויינה נמוכה.
תוספת שטח מסחרי	240 מ״ר בהתאם לתוספת 20% לשטחי שירות.	200 מ״ר עיקרי.
תוספת מטלה ציבורית לקיזוז	5,530,000 ש״ח. עלות כוללת למצב החדש. העלות חושבה בהתאם לעלות של 8,900 ש״ח/מ״ר * 620 מ״ר[4]. לטענתה, העלות שחושבה ועולה בקנה אחד עם החלטות שמאים מכריעים, מביאה בחשבון את מכלול שטחי הבניה.	חושבע תוספת עלות בשיטת הדלתא לגבי תוספת של 120 מ״ר. העלות חושבה בהתאם לעלות של 9,500 ש״ח/מ״ר * 120 מ״ר, מתקבלת סה״כ תוספת עלות של 1,140,000 ש״ח. לדעתם, לא סביר שעלות הבניה לא עלתה בין שני המועדים הקובעים כפי שבוצע בשומת המשיבה.
פטור לממ״ד	אין מקום לפטור לממ״ד היות שהוא קיים בשני מצבי התכנון ביחס לדירות הקיימות. יש אפשרות הרחבה כולל ממ״דים ויש לנטרל שווי זה ואת הפוטנציאל להתחדשות עירונית מהמצב התכנוני הקודם. הבינוי הקיים הוא השימוש טוב והיעיל ואפשרות ההרחבה זה חלק מהשווי במצב הקודם. היא מציגה דוגמאות למקרים בהם ניתנו היתרים לממ״דים. היא מדגישה, כי הבדיקה בוצעה מדגמית ויתכן שיש יותר היתרים כאלו.	אין הבדל מהותי בין המקרים של ההחלטות ב״מותג עירוני״ ו״צברים״ למקרה שלנו. גם בתמ״א וגם בפינוי בינוי נדרש הליך נוסף כדי להבשיל את הביצוע. בלי מעורבות יזם חיצוני הבניה לא תצא לפועל. בפסיקה הבינו את התכלית והבינו שזה לא עסקאות קומבינציה רגילות והפטור ניתן לכל שטחי הממ״ד. ערר ״סלומינצקי״, שצויין ע״י המשיבה, מתייחס לקרקע ריקה ששונתה מייעוד חקלאי למגורים ושם אין מקום לפטור.

[4] היה אמור להתקבל 5,518,000 ש״ח = 620מ״ר * 8,900 ש״ח

	במימוש במכר אין מחלוקת שהממ"ד מחוייב היטל. במימוש בהיתר בניה לא מדובר במקרה הדומה ל"מותג עירוני". לא מדובר כאן על תמ"א/38 אלא על עסקת מכר לכל דבר ועניין והממ"דים מחוייבים על החלק שנמכר ליזם. מדובר בעסקת קומבינציה ולכן אין פטור על הממ"דים על השטחים שנמכרו. בעניין זה הם הפנו לפסיקות בנושא במסגרת מכתב התגובה. שם הייתה עסקת קומבינציה ובנושא הממ"דים נקבע שיש לחייב על הממ"דים בלי קשר לנושאים האחרים שנדונו שם. נקבע שלצורך חיוב בהיטל השבחה יש לראות במועד תחילת התכנית את המועד של העברת הבעלות של הזכויות. כאן יש תכנית ולא תמ"א/38. התכנית יצרה השבחה והיא הכניסה את ההסכם לתוקף ומשכך הועברו זכויות ליזם ונוצרה פעולת מעין מכר שיש בגינו חיוב על שטחי הממ"ד. הם מפנים בעניין זה גם למספר שומות מכריעות. בפס"ד "אשדר" נקבע שיש להתייחס לתכנית פינוי בינוי כתכנית רגילה (בהחלטה במחוזי). בפס"ד "סלומינסקי" זה גם נקבע במפורש.	הדיון בערר "סלומינסקי" שהגיע למחוזי ולעליון היה סביב השאלה האם יש לתת פטור לדירות חדשות שזה היה הדיון בעליון ולב התיק. לכן ערר זה לא קשור למקרה שלנו. גם בערר "סלומינסקי" נקבע ע"י ועדת הערר כי יש להתייחס למהות ולפרשנות הרחבה. כל הדיון החל מערר "חשדר", שם נקבע, כי בניה היא אכן בניה והפטור חל בבניה ולא במכירה. כלומר, הערר מתייחס למכירה מול בניה. במקרה שלנו מדובר על בקשה לבנות ממ"ד ולא על מכר. הסכם פינוי בינוי הוא במהותו הסכם לבניה.

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

	בהחלטה של השמאית המכריעה, רינת וייס, יש התייחסות לכל פסקי הדין שהוזכרו והיא סבורה שיש לחייב על כל הזכויות שנמסרו ליזמים כולל שטחי הממ"ד. בהליך זה שמאית המשיבה לא חייבה בגין הממ"דים והיא תיקנה אותה. בהחלטת השמאי המכריע, דוד דדון, נקבע אותו דבר והוא מאזכר גם החלטה של השמאית המכריעה, יעל הרון, בנושא. לכן הם סבורים שבגין 216 היחידות של היזם יש לחייב גם את שטחי הממ"ד.	

<u>תחשיבי עמדות הצדדים</u>:

<u>עמדת המשיבה</u>:

<u>גב/431</u>:

<u>מצב קודם</u>:

שטח דירה	-	8,367 מ"ר
שווי מ"ר בנוי	-	25,000 ש"ח
סה"כ שווי	-	209,175,000 ש"ח

<u>מצב חדש</u>:

נבחנו 2 חלופות שווי למצב החדש ושוקללו לתוצאת השווי.

<u>חלופה א'-לפי בנוי במצב חדש</u>:

שטח דירה	-	8,367 מ"ר
שווי מ"ר בנוי	-	30,000 ש"ח
סה"כ שווי	-	251,010,000 ש"ח

<u>חלופה ב'-לפי חישוב זכויות בניה בשיטת התועלת</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

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

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 דחיה למימוש 6 שנים, 6%	-	0.705
סה"כ לאחר דחיה והפחתה לגודל תרומת הבנוי בתקופת הביניים	-	300,888,360 ש"ח
(6 שנים, 4%, 60 ש"ח/מ"ר/חודש)	-	31,579,890 ש"ח
סה"כ שווי מצב חדש	-	332,468,250 ש"ח

שקלול השיטות:

מקור השווי	השווי	מקדם יחסי	שווי יחסי
עסקאות השוואה	251,010,000 ש"ח	0.6	150,606,000 ש"ח
שווי לפי חלק בזכויות	332,468,250 ש"ח	0.4	132,987,300 ש"ח
שווי מצב חדש		1	283,593,300 ש"ח

סיכום:

סה"כ שווי מצב חדש לאחר שקלול השיטות	-	283,593,300 ש"ח
סה"כ שווי מצב קודם	-	209,175,000 ש"ח
השבחה	-	74,418,300 ש"ח
היטל השבחה	-	37,209,150 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	-	12,500 ש"ח
שווי לפני התאמות והפחתות	-	492,775,000 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	-	485,585,000 ש"ח
מקדם דחיה למימוש 5 שנים, 6%	-	0.747
סה"כ לאחר דחיה והפחתה לגודל תרומת הבנוי בתקופת הביניים	-	362,731,995 ש"ח
(5 שנים, 4%, 65 ש"ח/מ"ר/חודש)	-	29,053,750 ש"ח
סה"כ שווי מצב חדש	-	391,785,745 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
שטח מסחרי	-	1,200 מ"ר.
סה"כ שטח משוקלל	-	39,662 מ"ר
שווי מ"ר מבונה מגורים	-	12,500 ש"ח
שווי לפני התאמות והפחתות	-	495,775,000 ש"ח
עלויות הריסה ופינוי להפחתה	-	(2,730,000 ש"ח)
עלויות הקמת מבני ציבור להפחתה	-	(5,530,000 ש"ח)
סה"כ לאחר ניכויים	-	487,515,000 ש"ח
מקדם דחיה למימוש 3שנים, 6%	-	0.84
סה"כ לאחר דחיה והפחתה לגודל תרומת הבנוי בתקופת הביניים	-	409,512,600 ש"ח
(3 שנים, 4%, 65 ש"ח/מ"ר/חודש)	-	18,110,965 ש"ח
סה"כ שווי מצב חדש	-	427,623,565 ש"ח

<u>סיכום</u>:

סה"כ שווי מצב חדש	-	427,623,565 ש"ח
סה"כ שווי מצב קודם	-	391,785,745 ש"ח
השבחה	-	35,837,820 ש"ח
היטל השבחה	-	17,918,910 ש"ח

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

<u>עמדת המבקש</u>:

<u>גב/431</u>:

<u>מצב קודם</u>:

שטח בנוי במתחם	-	8,367 מ״ר
שווי מ״ר בנוי	-	25,000 ש״ח
סה״כ שווי	-	209,175,000 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
מסחר עיקרי+שירות	-	800 מ״ר, מקדם 1
שווי מ״ר מבונה למסחר	-	12,000 ש״ח
שווי מ״ר מבונה מגורים	-	11,000 ש״ח
שווי לפני התאמות והפחתות	-	430,856,000 ש״ח
עלויות הריסה ופינוי להפחתה	-	(2,928,000 ש״ח)
עלויות הקמת מבני ציבור להפחתה	-	(5,955,000 ש״ח)
סה״כ לאחר ניכויים	-	421,973,000 ש״ח
מקדם הפחתה לגודל	-	0.95
מקדם דחיה למימוש 10 שנים, 6%	-	0.56
מקדם מושע	-	0.9
תרומת הבנוי בתקופת הביניים		
(10 שנים, 4%, 60 ש״ח/מ״ר/חודש)	-	48,862,000 ש״ח
סה״כ שווי מצב חדש	-	250,324,000 ש״ח

<u>חלופה ב' על פי שווי בניה חדשה</u>:

שטח בנוי במתחם	-	8,367 מ״ר
שווי מ״ר בנוי	-	30,000 ש״ח
סה״כ שווי	-	251,010,000 ש״ח

<u>שקלול השיטות</u>:

מקור השווי	השווי	מקדם יחסי	שווי יחסי
שווי זכויות	250,324,000 ש״ח	0.4	100,130,000 ש״ח
שווי לפי חלק בזכויות	251,010,000 ש״ח	0.6	150,606,000 ש״ח
שווי מצב חדש		1	250,736,000 ש״ח

<u>סיכום</u>:

סה"כ שווי מצב חדש לאחר שקלול השיטות	-	250,736,000 ש"ח
סה"כ שווי מצב קודם	-	209,175,000 ש"ח
השבחה	-	41,561,000 ש"ח
השבחה למימוש יחסי ללא תתי חלקות 56+52	-	41,028,167 ש"ח

<u>גב/6/431</u>:

<u>חישוב בשיטת הדלתא</u>

תוספת שטח מסחרי	-	200 מ"ר
שווי מ"ר מבונה למסחר	-	14,000 ש"ח
סה"כ שווי	-	2,800,000 ש"ח
ניכוי עלות מטלה ציבורית	-	(1,140,000 ש"ח)
השבחה	-	1,660,000 ש"ח
השבחה למימוש יחסי ללא תת חלקה 52	-	1,645,812 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>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 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.

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

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 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."

.....

"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 ובחלקות בעלות מאפיינים דומים.
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.

גב/431:

עקרונות תחשיב:

בחינת ההשבחה בגישת ההשוואה הישירה:

קביעת שווי מצב קודם ושווי מצב חדש:

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 "אמבה אייהלו", 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 המבקש.

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 עסקאות מכר לאחר אישור התכנית לעניין שווי בשיטת ההשוואה הישירה.
יצויין, כי הצדדים אף הם נקטו בשיטת חישוב דומה.

שווי מצב קודם:

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 כאמור משיטת החישוב שבה שמאית המשיבה מחשבת את השווי בהתאם לשווי היחידה עצמה ואילו שמאי המבקש מחשב חלק יחסי של 1/117 חלקים מכלל השטח הבנוי בחלקה.

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[5].

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		5,930
שווי מתואם למועד הקובע		**189,843,020**

לאור האמור, אני סבור שאין מניעה לקבל את השווי שנקבע ע"י שמאית המשיבה המצוי בתחום סטיה של כ-9% בלבד[6] מנתונים אלו ומשכך אני מאמץ את השווי שנקבע למצב הקודם בשומתה שהינו 209,175,000 ש"ח.

<u>שווי מ"ר מבונה מצב חדש</u>:

שווי מצב חדש בשומות הצדדים מבוסס על עסקאות מכר לדירות מבניה חדשה בסביבת הנכס.

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

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

[6] גם ביחס לעובדה כי במתחם ממושה בעבר בניה ע"י חלק מהדיירים שאינה מוצאת את ביטויה בשטח הרשום של היחידות.

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		5,930
שווי מתואם למועד הקובע		**217,334,500**

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

שווי מ"ר מבונה בייעוד למסחר:

בין שמאי הצדדים קיימת מחלוקת בעניין שווי מ"ר מבונה מסחרי כאשר שמאית המשיבה מחשבת שווי מ"ר מסחרי כשווי מ"ר מגורים ואילו שמאי המשיבה מחשב שווי מ"ר מסחרי גבוה במעט בשיעור של 12,000 ש"ח/מ"ר בהתאם לשומת השמאי המכריע עומר סרחאן במתחם ג' הסמוך בתחום התכנית הנדונה.

לאור העובדה שלא מצאתי כל הסבר מניח את הדעת לשינוי מקביעתו של השמאי המכריע, עומר סרחאן, בעניין זה, אני מקבל את ערכי השווי שנקבעו ע"י שמאי המבקשהתואמים לשומה המכרעת במתחם ג'.

שטחי מסחר לחישוב:

שמאי הצדדים חלוקים לעניין השטח לחיוב ובעוד ששמאי המבקש מחשב את השטח העיקרי בלבד, מחשבת שמאית המשיבה שטח ברוטו של 960 מ"ר המהווה תוספת שטח ברוטו של 20%.

בשומת השמאי המכריע, בועז קוט, בגו"ח 6162/164 רחוב המאבק 17, נקבע מקדם של 1.5 למסחר ביחס למגורים תוך ציון שמקדם זה מחושב לשטח העיקרי ומגלם שטחי שירות.

לאור העובדה שבשטחי מסחר ומשרדים השטח הסחיר בפועל הינו שטח ברוטו, אני סבור שניתן לקבל בעניין זה את עמדת המשיבה שהינה על הצד הזהיר מבחינת אחוז ההעמסה המקובל של שטחי ברוטו נכון למקובל במועד הקובע.

שטחי ממ"ד לחישוב במצב התכנוני החדש:

שמאי הצדדים חלוקים בעניין שטחי הממ"ד לחישוב זכויות הבניה בהתאם להוראות התכנית.

שמאית המשיבה - 12.5 מ"ר.

שמאי המבקשת - 12 מ"ר.

לא קיימת מחלוקת לגבי העובדה כי שטחי הממ"ד הינם שטחים סחירים מעבר לשטח העיקרי ולגבי העובדה כי יש זכות ל-333 יח"ד.

התכנית אינה קובעת בהוראותיה מה הוא שטח ממ"ד ומכאן שיש לבחון בעניין זה את הוראות החוק והתקנות.

תקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב-1992 קובעות כדלקמן:

> **"כל השטח שמתחת לקירות מרחב מוגן דירתי בדירת מגורים יבוא במנין שטחי השירות של הבנין, ובלבד שקירות כאמור נבנו בהתאם לתקנות לפי חוק ההתגוננות האזרחית, התשי"א–1950 (להלן – מרחב מוגן דירתי).**

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

קרי, התקנות אינן קובעות מהי תוספת השטח עבור קירות מעבר לשטח רצפת הממ״ד שהינו 9 מ״ר ואינן מתייחסות לשטחי הרישוי של הממ״ד הכוללים שטחי קירות כמספר קבוע, אלא כנתון המשתנה בעקבות תכנון בפועל. מכאן שתכנון שונה יכול להביא בעניין זה לתוצאות שונות.

בעניין זה הציג שמאי המבקש מסמך מיום 28/4/2022 מתוך אתר מינהל התכנון המציין כי שטח ממ״ד ברוטו חושב באופן גורף בחלק מהועדות כ-12 מ״ר ואילו כיום יש לחשב את שטח הממ״ד בהתאם לתוצאה המתקבלת בחישוב שטחים ע״י הרובוט המחשב את רכיב חישוב השטחים. כמו כן, הוצגה דוגמא לתחשיב מתוך התקינה השמאית בו חושב שטח ממ״ד כ-12 מ״ר.

שמאית המשיבה מפנה בעניין זה למס׳ שומות מכריעות במתחם וכן לבקשה להיתר בניה שהוגשה במתחם בפועל ממנה עולה, כי שטחי הממ״ד הינם 12.47 מ״ר ובמעוגל 12.5 מ״ר.

כמו כן, היא מפנה למספר היתרי בניה במתחם מהם עולה, כי שטח ממ״ד שאושר הינו 12.25-12.35 מ״ר.

לאור העובדה שבמועד הקובע לא קיימת בקשה להיתר בניה וכן לא קיים תכנון מפורט המאפשר את קביעת נתון שטחי הממ״ד בפועל, הרי שיש לנקוט בעניין זה במשנה זהירות ולבחון את השטחים אותם היה רואים למול עיניהם קונה מרצון ומוכר מרצון כשטחים ודאיים לבניה ובמקרה הנדון שטח זה הינו 12 מ״ר לכל ממ״ד.

חיזוק לקביעתי זו מתקבל מהיתרי הבניה שהופקו ונשלחו ע״י שמאית המשיבה ומהם עולה כי לא אושרו ממ״דים בשטח של 12.5 מ״ר אלא בטווח של 12.25-12.35 מ״ר בלבד וללא אחידות בשטח, מה שמוסיף לאי הודאות ומצריך קביעה על הצד הזהיר.

<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.

<u>מועד אישור התכנית</u>:

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 ביוזמות 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.

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

בעניין 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.

<u>עלות הריסה</u>:

שמאי הצדדים חלוקים לגבי עלות הריסה של המבנה הקיים בין עלות של 300 ש"ח/מ"ר ועלות של 350 ש"ח/מ"ר.

שמאי הצדדים לא הציגו את מקור העלות שנקבעה ביחס לעלויות ההריסה.

בהתאם לעלויות מקובלות של הריסה באזור שאינו כולל בעיות מיוחדות ו/או הריסות במפלסי תת קרקע נראה כי עלות ההריסה הסבירה לבנוי בחלקה הכוללת מבנים סטנדרטיים הבנויים על חלקה בשלמותה, ללא קירות משותפים ו/או בעיות גישה מיוחדות הינה כ-300 ש"ח/מ"ר בהתאם לשומת המשיבה. בעניין זה אפנה גם להחלטות קודמות שלי במקרים דומים ביישוב גבעת שמואל.

<u>עלות מטלה ציבורית</u>:

הצדדים חלוקים לעניין עלות מטלה ציבורית ובעיקר בנושא עלות החניות למטלה המבוקשת. 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[7]	-	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

[7] 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.

<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 בסא אף הצדדים חשבו בצורה דומה.

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.

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

הצדדים חלוקים לגבי הדרך בה יש לחשב את החלק היחסי של תת חלקה 56 במצב התכנוני הקודם וזאת כעולה מתחשיבם ותמימי דעים לגבי הדרך בה יש לחשב את החלק בשווי במצב התכנוני החדש שהינו 1/17 חלקים משווי הקרקע כריקה ופנויה.

במצב התכנוני הקודם מחשבת שמאית המשיבה את החלק בהתאם לשטח הדירה ואילו שמאיי המבקש מחשבים גם במצב הקודם חלק יחסי של 1/117 חלקים מכלל שווי המתחם.

הפער בין הצדדים מקורו בדרך החישוב היות ששמאי המבקש מחשב קודם את כלל ההשבחה במתחם ביחס לכלל השטח הבנוי במצב הקודם אל מול כלל הזכויות במצב החדש ומההשבחה גוזר את החלק היחסי בעוד ששמאית המשיבה מחשבת את שווי הנכס הספציפי הבנוי במצב הקודם ואת החלק היחסי מהשווי במצב החדש (באחת מהחלופות אשר שימשו לקביעת השווי החדש).

אי ההתאמה בעניין זה נובעת בעיקרה מהאופן בו נרשם הבית המשותף בחלקה הנדונה היות שבמסגרת הרישום שכלל מס' סוגי דירות בשטחים של 37 מ"ר, 40 מ"ר, 44 מ"ר, 49 מ"ר, 53 מ"ר, 59 מ"ר, 62 מ"ר החלק ברכוש המשותף נרשם לכל דירה כ-1/117 ללא הבחנה בין סוגי הדירות השונות.

בהתאם לחוזה מול היזם עולה, כי היחידה מקבלת תוספת שטח של 42 מ"ר כשטח קבוע ולא תוספת אחוזים משטחה.

לאור האמור, נראה כי נכון יותר לקבוע את השווי במצב הקודם בהתאם לשטח היחידה בפועל היות שחישוב באופן היחסי מההשבחה ללא אבחנה בין הדירות השונות יצור עיוות במסגרתו מתקבלת השבחה זהה לדירות ששטחן שונה מהותית (הפרשי שטח של עד 67% בין היחידות הקטנות ביותר לגדולות ביותר).

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

גם במצב החדש בו מחושב השווי ממספר חלופות ובין היתר, השוואה ישירה, התייחסות בהמשך המימוש לחלק יחסי בלבד תיצור חיוב שאינו חיוב מלא.

הערה:

על מנת למנוע מצב של אי חיוב ב-100% השבחה ובהנתן שכבר הוגשה בקשה למימוש הפרוייקט יופחת הסכום שנקבע ביחס ליחידות בגינן שולם היטל השבחה במסגרת מימושי מכר קודמים, ככל ששולם בפועל. הקיזוז יבוצע כסכום קבוע מסה"כ ההשבחה.

גב/6/431:

עלות מטלה ציבורית:

הצדדים חלוקים לעניין עלות תוספת שטח המטלה ציבורית כאשר שמאיי המשיבה קובעים עלות של 8,900 ש"ח/מ"ר ואילו שמאי המבקש קובע עלות של 9,500 ש"ח/מ"ר.

לעניין עלות בניית מבנה ציבורי ראה הכרעה בעניין גב/431.

בעניין השינוי שחל ממועד זה למועד אישור תכנית גב/6/431 קיימת מחלוקת בין הצדדים ושמאיי המשיבה מחשבים עליית מחיר של כ-4% בעוד ששמאיי המבקש מחשבים עליית מחיק של כ-8.5%.

עליית מדד תשומות הבניה למסחר ומשרדים שהינו הסיווג הדומה ביותר במקרה הנדון בין התקופות מסתכמת לכ-10% ומכאן שניתן לקבל את עמדת המבקש בעניין השינוי 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 קיימת מחלוקת בין הצדדים וקביעתם מבוססת 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 והניות הצמודות להם יבנו ע"ח מבקש ההיתר.

שטח מטלה	-	500 מ"ר
עלות למ"ר[8]	-	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

[8] 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.

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

<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 המבקש טוענים, כי בפועל התכנית לא קידמה את זמינות הבניה מעבר לזמן שעבר מאישור תכנית גב/431 וקידם את הזמינות ללא תלות באישור תכנית גב/6/431 ומשכך ולאור העובדה כי גם במועד אישור התכנית קיימות עדיין מגבלות למימושה המיידי הם סבורים כי בתחום זה התכנית לא תרמה לשווי המקרקעין.

לעומתם, שמאית המשיבה טוענת כי התכנית קידמה את זמינות הבניה במתחם לאור ביצוע תכנית האיחוד וחלוקה מחדש.

כמו כן, הם מציינים כי כל הוצאת היתר מצריכה אישוריהם של גורמי תשתית ו/או גורמים מאשרים, אשר עשויים לסרב לאשר את הוצאת ההיתר, ו/או להציב דרישות או תנאים להוצאתו. אין בעובדה זו כדי לבסס מקדם דחייה. כך גם בענייננו, העבודה כי נדרש אישור התאגיד, בין היתר, בהיבטי האיגום, אינה מצדיקה השתת מקדם דחייה. לגופו של עניין היא מציינת, כי העירייה מנהלת מו"מ מתקדם לרכישת הזכויות בשטח המיועד להקמת מאגר נוסף בעיר, אשר יבסס פתרון לאיגום, מעיריית ת"א.

אשר על כן, ניתן להניח כי השלמת התנאי של אישור התאגיד להיתר, תתקיים בחפיפה להשלמת שלב א', שהן עבודות החפירה והדיפון במתחם.

גם משום כך, אין מקום לקבוע מקדם דחייה כנטען.

לחילופין, ומבלי לגרוע מהאמור לעיל, נושא איגום המים מגולם במקדם הדחייה שהובא בחשבון בשומתם במצב החדש בשומת הועדה המקומית בתחשיב לתכנית גב/6/431. במתחם שבנדון כאמור קיימת החלטת ועדה להריסת המבנים הקיימים, חפירה ודיפון והקמת מבני המגורים החדשים.

מטרת תכנית גב/6/431 הינה ביצוע איחוד וחלוקה מחדש למתחם ב' ושינויים כמותיים בזכויות הבניה ע"י תוספת שטחי מסחר ושירות תת קרקעי.

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.
ביחס למכתב שצורף ע"י המשיבה הם מציינים, כי מדובר על מכתב מיום 8/2/2023, קרי כשנה וחודשיים לאחר המועד הקובע וממנו רק עולה כי עיריית ת"א מאפשרת לחברת מי גבעתיים לבצע עבודות של חפירות גישוש מטעם רשות העתיקות וקידוחי ניסיון לשם הקמת מאגר מים חדש ואין מדובר במסמך המעיד על מציאת פתרון ודאי לבעיה וזאת כאמור כשנה וחודשיים לאחר המועד הקובע.
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.

במסגרת ההכרעה ביחס לתכנית גב/431 הם קבעותקופת דחיה של 10 שנים המגלמת גם הפחתה לגודל שלא משתנה עקב אישור תכנית זו. לאור תנאי השוק ששופרו מהותית בין המועדים עקב עליית מחירי הנדל"ן וההפנמה של אפשרויות ביצוע פרוייקטים של התחדשות עירונית והם סבורים שהדחיה גם ללא כל קידום של הפרוייקט היתה מתקצרת ממילא לכ-7 שנים בהתאם לתנאי השוק. מתוך תקופה זו ניתן לשייך כשנתיים למרכיב המושע, שנה למרכיב ביצוע איחוד וחלוקה מחדש בחלקה בודדת, 3 שנים לפתרון בעיות האיגום ויתר התנאים לקבלת היתר בניה ושנה להפחתה לגודל.
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>פטור לשטחי ממ"ד</u>:

שמאי הצדדים חלוקים לגבי עצם הזכאות לפטור מתשתלום היטל השבחה על שטחי ממ"ד וזאת ביחס לשטחי הממ"דים שמשוייכים ל"דירות היזם".

שמאיי המבקש סבורים, כי הפטור חל לגבי כלל שטחי הממ"ד המבוקשים במסגרת הבקשה להיתר בניה וזאת בהתאם להחלטות ועדות ערר ופסיקת בית המשפט במקרים דומים. על מנת לקבוע אם יש לראות בהסכם מכר עם תנאי מתלה (כבעניינו) כאירוע מימוש לעניין היטל השבחה יש לבחון כל מקרה בהתאם לנסיבותיו ולמהות התנאי המתלה, בדגש על מהותה הכלכלית של העסקה.

לטענתם, בעניינו מדובר על הסכם הפינוי בינוי קובע תנאים מתלים לעסקה אשר חלקם טרם התגבשו. אחד מהתנאים האמורים הינו הינו: "שתאושר תב"ע מחוזית ותב"ע חדשה (מקומית)...".

משמע, במועד אישורה של תכנית גב/431 ובטרם אושרה התכנית המפורטת למתחם, עדיין לא התקיים התנאי המתלה הנדרש ועסקה עדיין לא התגבשה.

תנאי מתלה נוסף הוא "קבלת היתר בניה כדין".

משלא התמלא תנאי מתלה זה בעניינו הרי שאישורה של תכנית גב/431 לא הביא להתגבשותו של ההסכם.

בעניין זה הם מפנים לערר (ת"א) 8188-07-18 **<u>א. מותג עירוני צה"ל 14 בע"מ ואח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה גבעתיים</u>**, שם נקבע, בין היתר, לעניין הסכם מכר בין דיירים ליזם לביצוע בניה מכח תמ"א/38 כי אין להתייחס לעסקאות המכר בין בעלי הזכויות למבקשת, טרם מימוש בהיתר, כאירוע מימוש בפני עצמו לעניין היטל השבחה אלא יש להתייחס לשני האירועים הללו כמכלול. אותו הרציונל ותכלית הבחינה המהותית יפים גם לענייננו ועל כן אין לראות בהסכם המכר עם המבקש כמימוש בדרך של מכר.

וכן לערר 85061/17 **<u>הוועדה המקומית לתכנון ולבניה תל אביב נ' צברים ייזום פיתוח והשקעות בע"מ</u>**, שגם במסגרת פרוייקט תמ"א 38 נקבע שהבחינה המהותית שבה נקטה ועדת הערר, שקבעה שיש לראות בעסקאות מכר, שנעשו טרם מתן ההיתר, כחלק מהמימוש בהיתר (ולא כאירוע מימוש נפרד):

> **"מסדר אירועים זה עולה כי ארבע עסקאות המכר שלובות במימוש התכנית בדרך של היתרים באופן כה הדוק - עד כי אין לראות בהן אירועי מימוש נפרדים."**

לטענתם, עסקת קומבינציה בכלל, ועסקת פינוי בינוי בפרט, הינן עסקאות המתגבשות בעת הוצאת היתר בניה, ללא קשר למועד כניסתו לתוקף של ההסכם.

לעומת זאת בהתאם לגישת המשיבה שטחים אלו אינם פטורים מתשלום היות שהם הועברו ליזם מכוח הסכם הקומבינציה בהיות המימוש על דרך של מכר התגבש עם אישור זכויות הבניה הללו בתכנית גב/431.

ביחס להחלטה ב"מותג עירוני" הם מציינים, כי זכויות הבניה מכח תמ"א/38 הינן זכויות מותנות כאשר מועד המימוש הינו באותו מועד בו מאושרת הבקשה להיתר. מדובר במקרה שונה באופן מהותי מהמקרה שבנדון היות שכאן הזכויות לממ"ד מעבר ל-117 היחידות הקיימות אושרו במסגרת תכנית גב/431 שכללה תוספת 216 יח"ד והממ"דים הנלווים עליהן. התכנית אושרה ביום 30/7/2018 בעוד שהסכם הקומבינציה נערך רק לאחר מכן ומכאן שבמסגרתו למעשה נמכרו הזכויות של שטחי הממ"ד המיוחסות לדירות היזם והמימוש הרלוונטי לגביהן הינו מימוש במכר.

בעניין זה הם מפנים גם לערר (מרכז) 7053/16 **<u>אמנון סלונימסקי נ' ועדה מקומית לתכנון ובניה פ"ת,</u>** שם נקבע, בין היתר, כדלקמן:

> **"נקדים ונאמר, כי מהטעמים שיפורטו להלן, מקובלת עלינו עמדת הוועדה המקומית לפיה לצורך החיוב בהיטל השבחה אין לראות במועד ההתקשרות בעסקאות הקומבינציה את המועד בו מועברות הזכויות העתידיות במגרשים העתידיים שיוצרת תכנית 48 . אנו סבורים, כי לצורך החיוב בהיטל ההשבחה בגין מימוש הזכויות בעסקאות אלה (כאמור בסעיף 2 לתוספת השלישית) יש לראות במועד תחילת התוקף של תכנית 48 את מועד העברת הזכויות ליזמים. לפיכך, בכל הנוגע לזכויות שנמכרו בעסקאות מדובר במימוש בדרך של מכר של זכויות שהקנתה תכנית 48, ולא יחול הפטור לממ"דים לדירות שנמכרו ליזמים כאמור בערר חשדר הנ"ל"**

הסכם הקומבינציה הינו הסכם מותנה בזכויות הבנייה בכפוף לאישור תכנית מתאר מקומית ו/או מפורטת, דהיינו, הסכם מותנה ביחס לזכויות הבנייה שלא היו מאושרות במועד חתימתו, כפי שהובא בעניין "סלונימסקי" כדלקמן:

> **"עולה, כי במועד כריתת עסקאות הקומבינציה, ונוכח התנאי המתלה שפטר את כל הצדדים ממחויבויותיהם לפי אותן העסקאות, לא נטל מי מהצדדים להן סיכון של ממש כלפי הצד השני. הרוכשים לא הסתכנו ברכישה מחייבת של זכויות כלשהן במקרקעין ככל שהתכנית לא תקבל תוקף, או שתבוטל בהליך משפטי, וגם המוכרים לא נטלו על עצמם כל התחייבות בנוגע לזכויות שהיו להם במגרשים הקיימים באותו שלב. למעשה, התנאי המתלה נועד לפטור את הצדדים מכל התחייבויותיהם ולנטרל כל סיכון למי מהצדדים כלפי רעהו במקרה שתכנית 48 לא תקבל לבסוף תוקף. לפיכך, מהותן הכלכלית של עסקאות הקומבינציה היתה מכירה של זכויות בניה עתידיות לדירות מגורים לשם הקמת בנייני מגורים וחלוקת הדירות שיווצרו, על**

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

מקרקעין שיווצרו בתכנית, והכל בכפוף לכך שאותם מקרקעין אכן ייווצרו ויוקנו בהם זכויות הבניה שהצדדים צפו. כאמור, הצדדים כלל לא היו מעוניינים בזכויות במקרקעין ובזכויות הבניה שהקנתה תכנית 15 (שנתפסה כתכנית לא ישימה ולכן היה צורך לאשר את תכנית 48 ולהקצות מחדש את הזכויות הקנייניות ותוך תוספת זכויות בניה).״

הצדדים אינם חלוקים על העקרון הבסיסי של החיוב כפי שנקבע ב בערר (י-ם) 417/11 **חשדר מגדלי שליטה בע״מ נ׳ הוועדה המקומית לתכנון ובנייה ירושלים**, שם נקבע, בין היתר, כי הפטור בשל בניית ממ״דים חל רק כאשר מדובר מימוש בהיתר בנייה ולא במימוש במכר:

״לטעמנו, הן לפי לשונו של הסעיף והן לפי תכליתו, סעיף פטור זה חל רק כאשר מדובר במימוש בדרך של היתר בנייה והוא אינו חל כאשר מדובר במימוש בדרך של מכר״.

המחולקת בין הצדדים מתייחסת להגדרת המימוש במקרה הנדון אשר לטעמה של המשיבה מהווה מימוש במכר בעוד שלטעמו של המבקש מהווה מימוש רק בעת הוצאת היתר הבניה וזאת לאור הוראות הסכם הקומבינציה.

על מנת לבחון את השלכות חוזה הקומבינציה על החיוב בגין שטחי הממ״ד נסקור ראשית את לוחות הזמנים של האירועים התכנוניים והמשפטיים במקרה הנדון:

- אישור תכנית גב/431 - 30/7/2018 מועד בו שיעור החתימות הינו כ-77% בהתאם למסמך שהוצג בפני.
- חתימות על הסכם - המשך החתמות דיירים.
- אישור תכנית גב/6/431 - 30/12/2021, מועד בו שיעור החתימות הינו כ-96% בהתאם למסמך שהוצג בפני.
- חתימות על הסכם - המשך החתמות דיירים עד ל-100% חתימות בהתאם למסמך מיום 19/9/2022.
- אישור היתר בניה - 29/6/2023.

כפי שניתן לראות חלק מועד החתימות על החוזה חלו בין מועד אישור תכנית גב/431 למועד אישור תכנית גב/6/431 וחלק אף לאחר אישור תכנית גב/6/431 ומשכך לא ניתן להתייחס ל-2 התכניות באותו האופן.

מעיון בהסכם לדוגמא שנמסר לעיוני עולה, כי התנאים המתלים בחוזה, כוללים, בין היתר, תנאי של 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) וכי

הזכויות הינן ברות מימוש. כמן כן, תנאי של הכרזה כמתחם פינוי בינוי במסלול התחדשות עירונית או מתחם פינוי בינוי במסלול מיסוי, כאמור בסעיף 49 יט לחוק מיסוי מקרקעין וכן תנאי של קבלת היתר בניה כדין להקמת הבניין החדש.

מכאן שהתנאי לגבי היקף הזכויות מתקיים כבר במועד אישור תכנית גב/431 אך תנאי אחוז החתימות מתקיים רק לאחר אישורה והתנאי לאישור היתר בניה מתקיים רק לאחר אישורה של תכנית גב/6/431.

בעניין זה גם יוער, כי לפחות 77% מהזכויות הועברו למעשה, בהתאם לגישת המשיבה עוד בטרם לאישורה של תכנית גב/431 ומכאן שגם על הצד המחמיר החיוב היה אמור להיות לכל היותר בשיעור של 23% או 4% בהתאם לזכויות היותר זמינות שלאחר אישור תכנית גב/6/431.

שמעתי את טענות הצדדים בעניין וההפניה לערר "סלונימסקי" ובחנתי מס' החלטות ועדות ערר עדכניות שהתקבלו לאחר ההחלטה בערר זה ותוך התייחסות להחלטה בערר זה.

ראה ערר רל/814/0423 **הועדה המקומית לתכנון ולבניה ראשון לציון נ' ראובן סרוגו חברה לבניין בע"מ**, שם נדון מקרה בו נחתם הסכם עם תנאי מתלה שהינו אישור תכנית איחוד וחלוקה שתאפשר הריסה ובניה מחדש של 2 בניינים ובניית מבנה חדש תחתיהם. גם במקרה שנדון בערר זה לב המחלוקת בין הצדדים היתה בשאלת המימוש בנסיבות המקרה שנדון שם. האם מדובר במימוש במכר כטענת המשיבה, בגינו לא חל הפטור או במימוש בהיתר בנייה, כטענת המבקש בגינו חל הפטור. כחלק מטענות המשיבה הופנתה ועדת הערר להחלטה בעניין "סלונימסקי" ונקבע, בין היתר, כדלקמן:

> **"בעניין סלונימסקי עמדה ועדת הערר על עיקרון התעשרות וקבעה כי בעלי המקרקעין התעשרו כבר עם אישור התכנית אלא שהתעשרות לבדה אינה מספיקה ובהתאם לחוק, נדרש מימוש. ככל שהסכם המכר לא השתכלל עדיין אין מימוש. בשים לב לסעיף ט' על פיו ככל שהמשיבה מודיעה כי היא לא ממשיכה בהוצאת היתר בנייה אזי ההסכם מבוטל, הרי שהמימוש לא מתקיים וההתעשרות נותרת ללא מימוש אצל בעלי המקרקעין וגם מהטעם הזה מצאנו לקבוע כי ההסכם השתכלל רק עם התקיימות התנאי במלואו: אישור תכנית + היתר בנייה.**
>
> **במצב דברים זה אנו מוצאים כי ההסכם שבפנינו שונה בפרטיו מזה שעמד ככל הנראה בפני ועדת הערר בעניין סלונימסקי ודווקא מכל הנימוקים המפורטים שם אנו קובעים כי במקרה הנדון הזכויות מועברות ליזם רק עם אישור התכנית + הוצאת היתר הבנייה. לפיכך, ומבלי לקבוע מסמרות ביחס לקביעות בעניין סלונימסקי, הרי שאנו מוצאים כי נסיבות התיק שבפנינו**

דומות יותר לנסיבות שעמדו בפני ועדות הערר בעניין סיגייט וגבעת שמואל, על פיהן ההסכם המותנה נועד מלכתחילה להביא לידי הוצאת היתר בנייה ולהקמת הממ"דים לאותן דירות ולכן גם אנו סבורים כי יש ליתן את הפטור. לאור האמור ועל אף שתחילה סברנו כי יש ממש בטענות העוררת, בשים לב לפרטי המקרה שבפנינו ובהתחשב בפסיקת ועדות הערר בעניין סיגייט וגבעת שמואל, אנו מוצאים כי במקרה הנדון ההסכם השתכלל רק עם אישור התכנית + הוצאת היתר הבנייה ומכאן שהפטור חל על כל הדירות. "

וכן ראה ערר גש/8107/1122 **<u>גבעת שמואל החדשה נ' הוועדה המקומית לתו"ב גבעת שמואל</u>**, שם נדונה השאלה האם קיימת זכאות לפטור גם ביחס לדירות שנמכרו טרם הוצאת היתר בנייה (מכר דירות "על הנייר") ובכפוף לכך שיתקבל ההיתר בהמשך ונקבע, בין היתר, כדלקמן:

"משמצאנו כי תכלית החקיקה לעודד הקמתם של מרחבים מוגנים דירתיים, לטובת בטחון תושבי מדינת ישראל; וכי שיקולים כלכליים הנוגעים לעלות הגבוהה משמעותית של הקמת ממ"ד בדירה עומדים ביסוד הענקת הפטור מהיטל השבחה, אין כל הצדקה להבחין בין מימוש זכויות בדרך של מתן היתר בנייה לדירה, לבין מימוש זכויות בדרך של מכר זכות לדירה שטרם נבנתה בפועל, בהסכם המותנה בתנאי של קבלת היתר בנייה" ...
לסיכום חלק זה: התכלית הסובייקטיבית של סעיף הפטור אינה תומכת בהגבלת הפטור רק למימוש זכויות בדרך של קבלת היתר בנייה; אלא בהחלת הפטור כל אימת שמימוש הזכויות נעשה במסגרת מסלול שסופו בהוצאת היתר בנייה ובניית ממ"ד בפועל".

לאור האמור בעררים אלו, שהינם כאמור מאוחרים לערר "סלונימסקי" אני מוצא כי יש מקום לתת פטור מתשלום עבור בניית שטחי ממ"ד הן ביחס לדירות הבעלים (נקודה שאינה שנויה במחלוקת בין הצדדים) והן ביחס לדירות היזם במלואן וזאת לאור העובדה שקיימות 100% חתימות טרם לאישור היתר הבניה המהווה תנאי מתלה להסכם.

<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.
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. עקרונות גורמים ושיקולים

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 גב/431 וגב/6/431.

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. המועד הקובע.

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.

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	-	8,367 מ״ר
שווי מ״ר בנוי	-	25,000 ש״ח
סה״כ שווי	-	209,175,000 ש״ח

מצב חדש:

נבחנו 2 חלופות שווי למצב החדש ושוקללו לתוצאת השווי.

חלופה א׳-לפי בנוי במצב חדש:

שטח דירה	-	8,367 מ״ר
שווי מ״ר בנוי	-	30,000 ש״ח
סה״כ שווי	-	251,010,000 ש״ח

חלופת זכויות בניה במתחם:

שטח עיקרי מגורים בניכוי מועדון דיירים	-	34,300 מ״ר, מקדם 1
ממ״דים לפי 12 מ״ר/יח״ד	-	3,996 מ״ר[9], 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[10]	-	(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[11], 6%	-	0.558

[9] 3,996 = 12 מ״ר * 333 יח״ד.

[10] שטח של 8,367 מ״ר * 300 ש״ח/מ״ר.

[11] כולל הפחתה לגודל ולמושע.

שווי החלק היחסי כדחוי	-	237,270,875 ש"ח
תרומת הבנוי בתקופת הביניים		
(10 שנים, 3%, 60 ש"ח/מ"ר/חודש)	-	51,388,060 ש"ח
סה"כ שווי מצב חדש	-	288,658,935 ש"ח

שקלול השיטות:

מקור השווי	השווי	מקדם יחסי	שווי יחסי
עסקאות השוואה	251,010,000 ש"ח	0.6	150,600,000 ש"ח
שווי לפי זכויות	288,658,935 ש"ח	0.4	115,463,574 ש"ח
שווי מצב חדש במעוגל		1	266,063,600 ש"ח

סיכום:

סה"כ שווי מצב חדש לאחר שקלול השיטות	-	266,063,600 ש"ח
סה"כ שווי מצב קודם	-	209,175,000 ש"ח
השבחה	-	56,888,600 ש"ח
היטל השבחה	-	28,444,300 ש"ח

גב/6/431:

מצב קודם:

שטח עיקרי מגורים בניכוי מועדון דיירים	-	34,300 מ"ר, מקדם 1
ממ"דים לפי 12 מ"ר/יח"ד	-	3,996 מ"ר[12], מקדם 1
סה"כ שטח משוקלל מגורים	-	38,296 מ"ר
מסחר עיקרי+שירות	-	960 מ"ר, מקדם 1
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[13]	-	(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[14], 6%	-	0.792

[12] 3,996 = 12 מ"ר * 333 יח"ד.

[13] שטח של 8,367 מ"ר * 300 ש"ח/מ"ר.

[14] כולל הפחתה לגודל.

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[15], 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

<u>סיכום</u>:

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

[15] כולל הפחתה לגודל ולמושע.

תחשיב בניכוי פטור ממ"ד:

<u>גב/431</u>:

תחשיב החיוב בפטור ממ"ד יבוצע בהתאם לקיזוז דירות היזם היות שהשווי במצב הקודם כבר מגלם זכויות לממ"ד. לטענת שמאיי המבקש לא נבנו בפועל ממ"דים בפרוייקט אך אינני סבור שיש בכך כדי לשנות מהתחשיב היות שמדובר בזכויות מוקנות ותחשיב היטל ההשבחה מתייחס לתוספת הזכויות ומכאן שהתכנית החדשה לא הוסיפה זכויות לממ"דים ליחידות הקיימות ומכאן שלא ניתן לקזז מתחשיבה זכויות שכבר היו מוקנות ולא בוטלו.

לאור חישוב שטח של 12 מ"ר במסגרת החיוב יחושב שטח דומה במסגרת הקיזוז.

<u>גב/6/431</u>:

תחשיב החיוב בפטור ממ"ד יבוצע בהתאם לקיזוז דירות היזם היות שהשווי במצב הקודם כבר מגלם זכויות לממ"ד.

לאור העודה שהחיוב הינו ברובו בגין קידום זמינות התחשיב יערך בהתאם לחלק היחסי בזכויות הממ"דים של היזם בתרומת קידום הזמינות בלבד.

לאור חישוב שטח של 12 מ"ר במסגרת החיוב יחושב שטח דומה במסגרת הקיזוז.

<u>גב/431:</u>

<u>מצב קודם</u>:

שטח דירה	-	8,367 מ"ר
שווי מ"ר בנוי	-	25,000 ש"ח
סה"כ שווי	-	209,175,000 ש"ח

<u>מצב חדש</u>:

נבחנו 2 חלופות שווי למצב החדש ושוקללו לתוצאת השווי.

<u>חלופה א'-לפי בנוי במצב חדש</u>:

שטח דירה	-	8,367 מ"ר
שווי מ"ר בנוי	-	30,000 ש"ח
סה"כ שווי	-	251,010,000 ש"ח

<u>חלופת זכויות בניה במתחם</u>:

שטח עיקרי מגורים בניכוי מועדון דיירים	-	34,300 מ"ר, מקדם 1
ממ"דים לפי 12 מ"ר/יח"ד	-	1,404 מ"ר[16], מקדם 1

[16] 1,404 = 12 מ"ר * 117 יח"ד.

סה"כ שטח משוקלל מגורים	-	35,704 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	-	404,264,000 ש"ח
עלויות הריסה ופינוי להפחתה	-	(2,510,100 ש"ח)
עלויות הקמת מבני ציבור להפחתה	-	(5,350,000 ש"ח)
סה"כ לאחר ניכויים	-	396,403,900 ש"ח
מקדם דחיה למימוש 10 שנים[17], 6%	-	0.558
שווי החלק היחסי כדחוי	-	221,349,870 ש"ח
תרומת הבנוי בתקופת הביניים		
(10 שנים, 3%, 60 ש"ח/מ"ר/חודש)	-	51,388,060 ש"ח
סה"כ שווי מצב חדש	-	272,737,930 ש"ח

<u>שקלול השיטות</u>:

מקור השווי	השווי	מקדם יחסי	שווי יחסי
עסקאות השוואה	251,010,000 ש"ח	0.6	150,600,000 ש"ח
שווי לפי זכויות	272,737,930 ש"ח	0.4	109,095,172 ש"ח
שווי מצב חדש במעוגל		1	259,695,000 ש"ח

<u>סיכום</u>:

סה"כ שווי מצב חדש לאחר שקלול השיטות	-	259,695,000 ש"ח
סה"כ שווי מצב קודם	-	209,175,000 ש"ח
השבחה	-	50,520,000 ש"ח
היטל השבחה	-	25,260,000 ש"ח

[17] כולל הפחתה לגודל ולמושע.

גב/6/431:

מצב קודם:

שטח עיקרי מגורים בניכוי מועדון דיירים	-	34,300 מ״ר, מקדם 1
ממ״דים לפי 12 מ״ר/יח״ד	-	1,404 מ״ר[18], מקדם 1
סה״כ שטח משוקלל מגורים	-	35,704 מ״ר
מסחר עיקרי+שירות	-	960 מ״ר, מקדם 1
סה״כ שטח משוקלל מסחר+מגורים	-	36,664 מ״ר
שווי מ״ר מבונה מגורים/מסחר	-	12,500 ש״ח
שווי לפני התאמות והפחתות	-	458,300,000 ש״ח
עלויות הריסה ופינוי להפחתה[19]	-	(2,510,100 ש״ח)
עלויות הקמת מבני ציבור להפחתה	-	(5,780,000 ש״ח)
סה״כ לאחר ניכויים	-	450,009,900 ש״ח
מקדם דחיה למימוש 4 שנים[20], 6%	-	0.792
שווי החלק היחסי כדחוי	-	356,450,000 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	-	380,708,750 ש״ח

מצב חדש:

שטח עיקרי מגורים בניכוי מועדון דיירים	-	34,300 מ״ר, מקדם 1
ממ״דים לפי 12 מ״ר/יח״ד	-	1,404 מ״ר, מקדם 1
סה״כ שטח משוקלל מגורים	-	35,704 מ״ר
מסחר עיקרי+שירות	-	1,200 מ״ר, מקדם 1
סה״כ שטח משוקלל מסחר+מגורים	-	36,904 מ״ר
שווי מ״ר מבונה מגורים/מסחר	-	12,500 ש״ח
שווי לפני התאמות והפחתות	-	461,300,000 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	-	451,929,900 ש״ח

[18] 1,404 = 12 מ״ר * 117 יח״ד.

[19] שטח של 8,367 מ״ר * 300 ש״ח/מ״ר.

[20] כולל הפחתה לגודל.

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

מקדם דחיה למימוש 3 שנים[21], 6%	-	0.8396
שווי החלק היחסי כדחוי	-	379,449,000 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	-	397,909,250 ש"ח

<u>סיכום</u>:

סה"כ שווי מצב חדש	-	397,909,250 ש"ח
סה"כ שווי מצב קודם	-	380,708,750 ש"ח
השבחה	-	17,200,500 ש"ח
היטל השבחה	-	8,600,250 ש"ח

[21] כולל הפחתה לגודל ולמושע.

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 56, חלקה 159 בגוש 6162, רחוב המאבק 19,21,23,25,27,29, רחוב ההסתדרות 6,8,10,12,14,16,18, רחוב מנורה 20,22, רחוב כ"ג 41, גבעתיים, חלה השבחה כדלקמן:

מקור החיוב	מועד קובע	השבחה	היטל השבחה
תכנית 503-0204412 (גב/431)	30/7/2018	56,888,600 ₪	28,444,300 ₪
תכנית 503-0762971 גב/6/431	30/12/2021	18,740,400 ₪	9,370,200 ₪

<u>תחשיב לאחר חישוב פטור לשטחי ממ"ד לחלופת מימוש בבניה:</u>

מקור החיוב	מועד קובע	השבחה	היטל השבחה
תכנית 503-0204412 (גב/431)	30/7/2018	50,520,000 ₪	25,260,000 ₪
תכנית 503-0762971 גב/6/431	30/12/2021	17,200,500 ₪	8,600,250 ₪

מערכים אלו יש לקזז את החלק היחסי של מימושי המכר הקודמים בתתי חלקות 56+52 וזאת בכפוף לתשלום היטלי ההשבחה בפועל.

הערכים הנקובים לעיל יוצמדו בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה ויישאו תשלומי ריבית מיום חתימת הסכם המכר.

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