תאריך: 25/11/2024
מספר מינוי: 556-2022
מספרנו: 157-556-20222

לכבוד

המבקשת, הגב' איריס רהב
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

היטל השבחה

גוש 6162, חלקה 159, תת חלקה 56
רחוב כ"ג 41, גבעתיים

1. פרטי כתב המינוי והליך קבלת ההחלטה

בהתאם להודעת מינוי מספר 167-2022 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.

ההליך היה בהקפאה עד ליום 12/7/2023 עקב בקשה להחלפת שמאי מכריע.

במסגרת ההליך שהתקיים בפני הוצגו שומות הצדדים על צרופותיהן כדלקמן:

1.1. שומה מטעם המשיבה, הועדה המקומית לתכנון ולבניה גבעתיים, מיום 30/12/2021, ערוכה על ידי רחל פרנקו, שמאית מקרקעין וניסן פרנקו, שמאי מקרקעין וכן תגובתם לשומת המבקשת מיום 31/8/2023.

1.2. שומה מטעם המבקשת, הגב' איריס רהב, 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 המבקשת ביום 19/10/2023. ביום 30/11/2023 נשלח סיכום דיון מתוקן לצדדים.

2. מטרת ההחלטה

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 - תכנית גב/431.

גורם המימוש - מכר.

היקף המימוש - 50% מהזכויות בתת החלקה.

3. מסמכים שהוצגו ע"י הצדדים

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

3.1. מטעם המשיבה:

א. שומת המשיבה.

ב. תגובה לשומה מטעם המבקשת.

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. מטעם המבקשת:

א. שומה מטעם המבקשת.

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

ג. נסח רישום.

ד. הסכם פינוי בינוי.

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

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

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

4. המועדים הקובעים

המועד הקובע לחישוב ההשבחה:

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

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.
תת חלקה	-	56.
שטח רשום של החלקה	-	9,960 מ"ר.
שטח רשום של הנכס	-	44 מ"ר.
הזכות במקרקעין	-	בעלות.
כתובת	-	רחוב כ"ג 41, גבעתיים.

7. תיאור הסביבה והנכס

7.1. תיאור הסביבה

הנכס ממוקם בשכונת "תל גנים", בגבעתיים.
שכונת תל גנים ממוקמת בחלקה הדרומי של העיר גבעתיים ותחומה ע"י דרך אלוף שדה מדרום ודרך יצחק רבין מצפון. גבולה המערבי של השכונה הינו רחוב המאבק.
המתחם הנדון ממוקם בחלק המערבי של השכונה הממוקם בצמידות למתחם שיכון חברת חשמל.
סביבת הנכס מאופיינת בבניה רוויה ותיקה בת 3-4 קומות מתצורות בניה שונות.
בשכונה אושרו מס' מתחמי פינוי בינוי במסגרתן יהרסו מבנים מבניה ותיקה ויבנו מגדלי מגורים.

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

<u>רחוב כ"ג</u>:

הרחוב הינו רחוב דו סטרי המקשר בין הרחובות ההסתדרות ועמישב.

בחלק הרחוב הנדון לא קיימים פתרונות חניה.

<u>פיתוח</u>:

הפיתוח הסביבתי מלא.

7.2. <u>תיאור הנכס</u>

<u>החלקה</u>:

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

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

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

פני השטח של החלקה משופעים.

<u>הבניין</u>:

הבית המשותף הרשום כולל 4 מבני מגורים מבניה רוויה כדלקמן:

<u>מבנה מגורים מס' 1</u>:

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

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

<u>מבנה מגורים מספר 2</u>:

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

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

<u>מבנה מגורים מס' 3</u>:

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

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

<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.

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

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

היחידה:

תת חלקה 56 מהווה יחידת דיור הממוקמת בקומת הרביעית בבניין.

היחידה ממוקמת במבנה מס׳ 2.

שטחה הרשום של היחידה 44 מ״ר.

8. המצב הקנייני

8.1. העתק רישום מקרקעין[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.

תת חלקה 56:

תאור	-	דירה.
קומה	-	רביעית
מבנה	-	2.
שטח	-	44 מ״ר.
חלק ברכוש המשותף	-	1/117.
בעלויות	-	שפירא גיל, בשלמות.
הערות	-	הערה בדבר העברה לזרים לטובת מדינת ישראל.
		הערת אזהרה סעיף 126 לטובת חברת איי סי אר ישראל קנדה ראם החזקות בע״מ.

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

8.2. <u>הסכם מכר</u>

בהתאם לעולה משומות הצדדים נחתם הסכם מכר ביום 2/9/2021 ממנו עולים הפרטים כדלקמן:

המוכר	-	איריס רהב.
הקונה	-	גיל שפירא[2].
החלק הנמכר	-	50%.
התמורה	-	975,000 ש"ח לחלק היחסי הנמכר.

חוזה המכר לא הוצג בפני.

8.3. <u>הסכם פינוי בינוי</u>

בהתאם להעתק הסכם פינוי בינוי 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 החייבת אינה שנויה במחלוקת.

[2] הבעלים של הזכויות במחצית השניה של תת החלקה הנדונה.

9. מצב תכנוני

להלן פירוט עיקרי המצב התכנוני, הרלוונטי להכרעה[3]:

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

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

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

			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.

<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
	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.
- כל בקשה להיתר בניה תכלול פתרונות לפיתוח המגרש התואמים לתכנית המפורטת שתחול במתחם. ביצוע עבודות הפיתוח בהתאם למופיע בהיתר הבניה יהווה תנאי למתן תעודת גמר/אכלוס.

עיקרי התנאים להכנת תכנית מפורטת:

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

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

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

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

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

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

<u>שלבי ביצוע</u>:

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

<u>תכנית שאושרה לאחר מועד המימוש</u>:

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

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

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

<u>עיקרי הוראות התכנית</u>:

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

טבלת זכויות הוראות הבניה מתוך הוראות התכנית:

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

יעודי קרקע ושימושים:

מגורים ד' – שימושים:

מגורים; משרדים לבעלי מקצועות חופשיים; מסחר במקומות המסומנים בתשריט כחזית מסחרית; שטחים 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.
- 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.

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

- 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.

10.2 ביחס למבנה מס' 2 בו ממוקם הנכס הנדון אושר היתר בניה ביום 26/8/1960 להקמת מבנה מגורים בן 3 קומות מעל קומת קרקע חלקית[4].

שטחי הבניה:

ק"ק - 167.46 מ"ר + 65.77 מ"ר מרפסות.

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

11. תמצית טיעוני הצדדים

שומות הצדדים

מהות החיוב	השבחה לפי המשיבה	היטל השבחה לפי המשיבה	השבחה לפי המבקשת	היטל השבחה לפי המבקשת
תכנית גב/431	₪ 453,730 מימוש חלקי של 1/2 חלקים	₪ 226,865 מימוש חלקי של 1/2 חלקים ₪ 113,432	₪ 355,242 מימוש חלקי של 1/2 חלקים	₪ 177,611 מימוש חלקי של 1/2 חלקים ₪ 88,810

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.

מהות החיוב

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

כמו כן, תכנית גב/6/431 אושרה לאחר מועד המימוש הנדון בהחלטה זו וככל שקיימת השבחה בגינה היא לא נדונה בפני במסגרת הליך זה.

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

[4] לא נמצא היתר בניה חתום.

ריכוז עמדות הצדדים:

	שומת המשיבה	שומת המבקשת
מהות ההשבחה	אישור תכנית פינוי בינוי שלא הוכרזה כפטורה מתשלום היטל השבחה.	אין מחלוקת בעניין זה.
הקצאה	לחלקה 159 הוקצאה תא שטח 102 במתחם תכנון ב'.	אין מחלוקת בעניין זה.
אופן חישוב ההשבחה	חושבה השבחה בהתאם לשווי הדירה הבנויה ששטחה 57 מ"ר ביחס לשווי החלק היחסי של הדירה במגרש הבניה העתידי שהינו 1/117 חלקים.	חושב שווי המתחם במלואו בשני מצבי התכנון ונקבעה השבחה בהתאם לחלק היחסי שהינו 1/117 חלקים במתחם.
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	חלק יחסי של 1/117 בתא שטח 102 בהתאם לחלק הרשום ברכוש המשותף.	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 התכנית מגלמות יתרת זכויות במצב הקודם ובוצעו בגינן התאמות למיקום ולמועד הקובע.	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 משלם על פוטנציאל לתוספת ממ"ד. יתרה מזו גם בפועל במתחם הנדון לא נבנה ולו ממ"ד אחד.

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

שווי הנכס במצב הקודם	1,425,000 ש״ח. בהתאם לשטח של 57 מ״ר * 25,000 ש״ח/מ״ר.	השווי הבסיסי מוסכם אך החישוב נערך בצורה שונה כדלקמן: סה״כ שטח בנוי במתחם 8,367 מ״ר * 25,000 ש״ח/מ״ר ומתקבל שווי כולל למתחם של 209,175,000 ש״ח. מכאן שמתקבל בפועל שהחלק היחסי של 1/117 הינו 1,787,820 ש״ח.
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.	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.

	השווי בהתאם לחוזה המכר הינו 1,755,000 ש"ח ליום 2/9/2021. החלופה השלישית כוללת התייחסות לחלק היחסי במתחם בשיטת התועלת וממנה מתקבל שווי מצב חדש של 2,456,153 ש"ח[5].	
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	אין מחלוקת לגבי דמי השכירות הראויים שהינם 60 ש"ח/מ"ר.

[5] ראה תחשיב מפורט בהמשך.

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

	בהתאם לשנות הדחיה. היוון תרומת השווי בוצע במקדם היוון של 4%. סה"כ מתקבל דמ"ש מהוונים של 276,312 ש"ח ל-8 שנים.	
שווי מצב חדש	1,878,730 ש"ח. בוצע שקלול של חלופות השווי שהוצגו כאשר לשיטת התועלת ניתן משקל של 20%, לשיטת ההשוואה ניתן משקל של 30% ולעסקה בנכס ניתן משקל של 50%. בהסכם הפינוי בינוי נקבע כי שטח הדירות יהיה גדול ב-42 מ"ר משטח הדירות בתוספת מחסן חניה ומרפסת בשטח של 15 מ"ר.	
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>**.	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

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

	צויין כי במתחם ב' קיימת כבר מיום 29/6/2023 החלטה לאשר בקשה להיתר מס' 20220115. 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.	המוסמכות, מתן פתרונות לפיתוח המגרש, התואמים לתכנית המפורטת שתחול במתחם ועוד. 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

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

	לכולם יש כאן אינטרס שזה יקודם, כל אחד מסיבתו. גם היזם יודע את זה, במתחם א' כבר קיבלו הדיירים הודעת פינוי. 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 בחן 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	שנים בשיעור היוון של 6% . כמו כן, הם קבעו את אותו המקדם שנקבע במסגרת מס' שומות מכריעות נוספות 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

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

	היתר, את משך הדחיה הראוי לחישוב. לכל מתחם יש אלמנטים ייחודיים משלו ובחלק מהמתחמים יש 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. המקרה 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.	קודם לגבי אחוז החתימות התומך בטענתו). 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.
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	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

	מבונה במקום 12,000 ש"ח/מ"ר מבונה.	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

	אלמנט מושע ולהבנתם כלל אין להביאו בחשבון.	יש להתייחס למושע במועד הקובע וסוג המימוש אינו רלוונטי לחישוב ההשבחה.
עלויות הריסה ופינוי	1,500,000 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 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.

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

<u>תחשיבי עמדות הצדדים</u>:

<u>עמדת המשיבה</u>:

<u>מצב קודם</u>:

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

<u>מצב חדש</u>:

שטח עיקרי מגורים בניכוי מועדון דיירים	-	34,300 מ״ר, מקדם 1
ממ״דים לפי 12.5 מ״ר/יח״ד	-	4,162 מ״ר, מקדם 1
מסחר עיקרי+שירות	-	960 מ״ר, מקדם 1
סה״כ שטח משוקלל	-	39,422 מ״ר
שווי מ״ר מבונה מגורים	-	11,000 ש״ח
שווי לפני התאמות והפחתות	-	433,642,000 ש״ח
עלויות הריסה ופינוי להפחתה	-	(1,500,000 ש״ח)
עלויות הקמת מבני ציבור להפחתה	-	(4,250,000 ש״ח)
סה״כ לאחר ניכויים	-	427,892,000 ש״ח
מקדם הפחתה לגודל	-	0.95
מקדם דחיה למימוש 8 שנים, 6%	-	0.627
חלק יחסי	-	1/117
סה״כ לאחר דחיה והפחתה לגודל	-	2,179,841 ש״ח
תרומת הבנוי בתקופת הביניים (8 שנים, 4%, 60 ש״ח/מ״ר/חודש)	-	276,312 ש״ח
סה״כ שווי מצב חדש	-	2,456,153 ש״ח

<u>שקלול השיטות</u>:

מקור השווי	השווי	מקדם יחסי	שווי יחסי
עסקאות השוואה	1,700,000 ש״ח	0.3	510,000 ש״ח
עסקה בנכס	1,755,000 ש״ח	0.5	877,500 ש״ח
שווי לפי חלק בזכויות	2,456,153 ש״ח	0.2	491,230 ש״ח
שווי מצב חדש		1	1,878,730 ש״ח

<u>סיכום</u>:

סה"כ שווי מצב חדש לאחר שקלול השיטות	-	1,878,730 ש"ח
סה"כ שווי מצב קודם	-	1,4250,000 ש"ח
השבחה	-	453,730 ש"ח
היטל השבחה	-	226,865 ש"ח
מימוש יחסי של 50% מהיחידה	-	113,432 ש"ח

<u>עמדת המבקשת</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

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

שקלול השיטות:

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

סיכום:

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 של 50% מהיחידה - 177,611 ש"ח

היטל השבחה למימוש יחסי של 50% מהיחידה - 88,805 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.

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."

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

לאור האמור, על מנת להעריך את השווי במצב הקודם והשווי במצב החדש, הפעולה הנכונה ביותר הינה בחינת עסקאות במתחם לאורך תקופה ארוכה וזאת על מנת לנסות ולנטרל את השפעתה של התכנית המשביחה.
במקרה הנדון מדווחות במערכת שע"מ-מידע נדל"ן עסקאות בחלקה עצמה וזאת פרט לעסקה בנכס הנדון.
העסקה בנכס הנדון, אף שנערכה מס' שנים לאחר המועד הקובע מהווה אינדיקציה טובה לשווי, לאחר ביצוע התאמות למועד, ולעצם העובדה שבמועד חתימתה קיים שיפור מהותי בודאות ביצוע הפרוייקט (קיים הסכם חתום ע"י 96% מבעלי הזכויות עם היזם).
לאור האמור, במקרה הנדון קיימת אפשרות מעשית לבחינת שינויי המחירים בפרוייקט עצמו וכן קיימת אפשרות לחישוב השווי בהתאם לחלק היחסי בפרוייקט בשיטת התועלת ומשכך מקובלת עלי גישת המשיבה כי יש לשלב את בחינת השווי במצב החדש ע"י מספר אינדיקציות שווי שונות ובין היתר שיטת התועלת ושיטת ההשוואה הישירה.

<u>עקרונות תחשיב</u>:

בחינת ההשבחה בגישת ההשוואה הישירה:

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

הדרך העדיפה, לתחשיב המצב החדש הינה כאמור קביעת השווי בגישת ההשוואה הישירה, תוך ניתוח עסקאות מכר שבוצעו במתחם לאחר מועד אישור התכנית. עסקאות אלו משקפות את שווי השוק של דירות בפרוייקט ומייתרות את הצורך בביצוע התאמות של דחיה, מושע, סיכון וכד' אשר ייתכן ויביאו לעיוות התוצאה של שווי המצב החדש, היות שכפי שצויין בערר "<u>אמבה אייהלו</u>", מחיר העסקה מגלם בתוכו הן את כל ההתאמות הנדרשות והן את תרומתה של התכנית לשווי יחד", כפי שראה אותה קונה/מוכר סביר במועד ביצוע העסקה.
במקרה הנדון כאמור, בוצעו בחלקה עסקאות (ובין היתר עסקה בנכס עצמו) לאחר מועד אישור התכנית ומכאן שניתן לעשות שימוש בגישת ההשוואה הישירה.
לאור העובדה שלא ניתן לבחון את השווי עפ"י הנתון הנ"ל בלבד, שקיימת לגביו בעיה של התאמות זמן לתקופה של מעל ל-3 שנים בתנאי שוק עולים מהותית וכן התאמות בגין הפחתת אי ודאות מהותית עקב הגעה לאחוז חתימות גבוה של 96% במועד חתימת הסכם המכר, יעשה שימוש גם בשיטת אומדן התועלת באופן יחסי לזכויות המבקשת.

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

יצויין, כי הצדדים אף הם נקטו בשיטת חישוב דומה.

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 המבקשת מחשב חלק יחסי של 1/117 חלקים מכלל השטח הבנוי בחלקה.

רצ"ב ריכוז נתנוני 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[6].

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

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

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

לאור האמור אני סבור שאין מניעה לקבל את השווי שנקבע ע״י שמאית המשיבה המצוי בתחום סטיה של 1% בלבד מנתונים אלו ומשכך אני מאמץ את השווי שנקבע למצב הקודם בשומתה שהינו 1,425,000 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.

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

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

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.

<u>שווי מ"ר בנוי מצב חדש</u>:

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

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

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

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

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

<u>שווי מ״ר מבונה בייעוד למסחר</u>:

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 המבקשת התואמים לשומה המכרעת במתחם ג׳.

<u>שטחי מסחר לחישוב</u>:

שמאי הצדדים חלוקים לעניין השטח לחיוב ובעוד ששמאי המבקשת 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.

<u>שטחי ממ"ד לחישוב במצב התכנוני החדש</u>:

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

שמאית המשיבה - 12.5 מ"ר

שמאיי 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).**

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 המבקשת 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 בטווח של 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 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.

מועד אישור התכנית - קיים הבדל מהותי בין תכניות פינוי בינוי ישנות לבין תכניות פינוי בינוי שאושרו בשנים האחרונות. עיקר ההבדל נובע מעצם שיתוף הציבור בתכניות שהינו מרכיב מהותי יותר בתכניות החדשות וכן בעובדה שהן מאושרות בתקופה בה קיימת בשוק מגמה הולכת וגדלה של שימוש בפינוי בינוי ותמ"א 38 בחלופת הריסה ובניה מחדש ככלי תכנוני וביצועי של פרוייקטים רבים וזאת בניגוד למקובל במועד אישורן של תכניות פינוי בינוי ישנות. מכאן שקיים קושי בחיזוי משך הדחיה הצפוי בתכניות חדשות עפ"י בחינת מועדי דחיה בפועל בתכניות פינוי בינוי ישנות, שכאמור אושרו באופן שונה ובסביבה עסקית וחברתית שונה.

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

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

- בהתאם למסמך חתום ע"י מר קובי אילו, סמנכ"ל התחדשות עירונית בחברת ישראל קנדה עולה, כי נכון ליום 30/7/20218 אחוז שיעור החתימות בחלקה הנדונה עמד על 77% ונכון ליום 31/12/2021 שיעור החתימות עמד על 96%.
- הליך התכנון של התכנית לקח כ-3.5 שנים ממועד הגשה לתנאי סף ועד לפרסום אישור (התכנית הוגשה לבדיקת תנאי סף ביום 21/12/2014, הופקדה ביום 10/2/2016 וכן

פרסום הפקדה נוסף במסגרת סעיף 106 ב' ביום 27/3/2017 ופורסמה למתן תוקף בי.פ מיום 15/7/2018).

- במסגרת הליך התכנית הוגשה התנגדות לפרוייקט ע"י דיירים רבים. חלק מההתנגדויות התקבלו ולפיכך פורסמה הפקדה נוספת במסגרת סעיף 106ב'.
- במסגרת הליך אישורה של התכנית הוגשו התנגדויות רבות ובין היתר הוקם במתחם "ועד פעולה" מטעם חלק מהדיירים.

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

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

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

<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

<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 המבקשת מחשבים גם במצב הקודם חלק יחסי של 1/117 חלקים מכלל שווי המתחם.

[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.

הפער בין הצדדים מקורו בדרך החישוב היות ששמאי המבקשת 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).

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

<u>הערה</u>:

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

12. <u>עקרונות גורמים ושיקולים</u>

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

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

"מימוש זכויות", במקרקעין – אחת מאלה:

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

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

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

(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 תכנית 503-0204412 (גב/431) בלבד.

12.3. מאפייני המיקום והסביבה.

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

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

12.6. המימוש בהתאם למימוש במכר.

12.7. רמת הפיתוח והתשתיות.

12.8. 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.

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

13. תחשיב ההשבחה

מצב קודם:

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

מצב חדש:

חלופת חלק יחסי במתחם:

שטח עיקרי מגורים בניכוי מועדון דיירים	-	34,300 מ״ר, מקדם 1
ממ״דים לפי 12 מ״ר/יח״ד	-	3,996 מ״ר[8], 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[9]	-	(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[10], 6%	-	0.558
סה״כ לאחר דחיה	-	237,270,875 ש״ח
חלק יחסי	-	1/117
שווי החלק היחסי כדחוי	-	2,027,956 ש״ח
תרומת הבנוי בתקופת הביניים (10 שנים, 3%, 60 ש״ח/מ״ר/חודש)	-	350,080 ש״ח
סה״כ שווי מצב חדש מעוגל	-	2,378,000 ש״ח

חלופת גישת ההשוואה הישירה:

שווי מצב חדש	-	1,612,500 ש״ח

[8] 3,996 = 12 מ״ר * 333 יח״ד.

[9] שטח של 8,367 מ״ר * 300 ש״ח/מ״ר.

[10] כולל הפחתה לגודל ולמושע.

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

שקלול השיטות:

לאור חריגות התוצאה של חישוב החלק היחסי מיתר התוצאות, חלופה זו תובא בחשבון במשקל נמוך.

שיטה	שווי יחסי ליחידה	משקל	סה"כ
חלק יחסי במתחם	2,378,000 ש"ח	0.2	475,600 ש"ח
שיטת ההשווה הישירה	1,612,600 ש"ח	0.3	483,780 ש"ח
עסקה בנכס	1,725,000 ש"ח לאחר התאמה למועד (1,950,000 ש"ח ליום 2/9/2021)	0.5	862,500 ש"ח
סה"כ במעוגל		1	1,820,000 ש"ח

סיכום:

מצב קודם	-	1,425,000 ש"ח
מצב חדש	-	1,820,000 ש"ח
השבחה	-	395,000 ש"ח
היטל השבחה	-	197,500 ש"ח
היטל השבחה למימוש היחסי (50%)	-	98,750 ש"ח

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

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 כ"ג 41 בגבעתיים, חלה השבחה כדלקמן:

מקור החיוב	מועד קובע	השבחה	היטל השבחה	היטל השבחה לחלק הממומש
תכנית 503-0204412 (גב/431)	30/7/2018	₪ 395,000	₪ 197,500	₪ 98,750

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

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

ולראיה באתי על החתום,

גיא צדיק, כלכלן ושמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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