# בועז קוט, שמאי מקרקעין
# שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

תאריך: 07.12.2020
מס' מינוי: 1582-2020
מספרנו: 572

**לכבוד המבקשת,**
אתי אברהמי לנציאנו
המיוצגת ע"י מר ערן עומר, שמאי מקרקעין
במייל: eran@eranomer.co.il

**לכבוד המשיבה,**
ועדה מקומית גבעתיים
המיוצגת ע"י גב' רחל פרנקו, שמאית מקרקעין
במייל: rafranco@walla.com

## שומה מכרעת -
## גוש 6163 חלקה 71, חלקת משנה 151
## רחוב המאבק 61, גבעתיים

**1. מטרת השומה**

בהתאם להוראות תיקון 84 - סעיף 14 (ב)1 לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965, נתמניתי ביום 19.07.2020 כשמאי מכריע לעניין ההשבחה שחלה על הנכס הנדון, ככל שחלה, בגין אישור תכנית גב/431 וזאת עקב מימוש מלא בדרך של העברת זכויות במכר.

**2. מועד הדיון ומסמכים שהוצגו בפניי**

2.1. שומת המשיבה הוועדה המקומית לתו"ב גבעתיים מיום 22.06.2020, שנערכה ע"י השמאית רחל פרנקו ותגובתה לשומת המבקשת מיום 08.09.2020.

2.2. שומת המבקשת גב' אתי אברהמי לנציאנו, מיום 09.08.2020, שנערכה ע"י השמאי ערן עומר.

2.3. בתאריך 28.10.2020 נערך דיון באמצעות תוכנת ZOOM בנוכחות שמאי הצדדים, פרוטוקול הדיון הועבר לצדדים.

**3. ביקור בנכס**

ביקור בנכס ובסביבתו נערך ע"י הח"מ ביום 02.12.2020 ללא נוכחות הצדדים.

# בועז קוט, שמאי מקרקעין
# שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

## 4. מועד קובע לשומה

| מהות | מועד קובע |
|---|---|
| גב/431 | 30.07.2018 |

## 5. פרטי הנכס הנדון

| | |
|---|---|
| **גוש** | 6163 |
| **חלקה** | 71 |
| **שטח רשום** | 17,109 מ״ר |
| **תת חלקה** | 151 |
| **שטח תת החלקה** | 52 מ״ר (68 מ״ר ברוטו כולל מרפסת שנסגרה) |
| **מהות המקרקעין** | דירת מגורים בקומה השניה בבניין מגורים משותף בן 3 קומות מעל קומת קרקע בנויה |
| **כתובת** | רחוב המאבק 61, שכונת תל גנים, גבעתיים |
| **בעלות** | פרטית |

## 6. תיאור הנכס והסביבה

הנכס נשוא השומה ממוקם בשכונת תל גנים בדרום העיר גבעתיים.

רחוב המאבק מהווה רחוב דו סטרי ארוך המחבר בין רחוב ויצמן בצפון לרחוב דרך השלום בדרום. הנכס הנדון ממוקם ממזרח לרחוב המאבק.

סביבת הנכס מאופיינת בבנייני מגורים ותיקים בבנייני רכבת בני 2-3 קומות מעל קומת קרקע בנויה בהם מספר כניסות, כמו כן בסביבה מבני ציבור ומבנים צמודי קרקע.

הפיתוח הסביבתי מלא. טופוגרפיית פני השטח מישורית.

צורת החלקה לא רגולרית ומוקפת ברחובות ההסתדרות ממזרח, דרך השלום מדרום, המאבק ממערב וקיבוץ גלויות מצפון. על החלקה מספר מבני מגורים, כאשר הנכס הנדון הינו הבניין הדרום מערבי שעל החלקה.

הבניין כולל 3 קומות מעל קומת קרקע בנויה ובו 3 כניסות. הצפונית מבניהן היא המאבק 61, בה ממוקם הנכס הנדון. בבניין אין מעלית. הכניסה לבניין מול הצומת עם רחוב עמישב.

הנכס הנדון הינו דירת 3 חדרים בקומה השניה עם 3 כיווני אויר - מערב, צפון ומזרח. הדירה משופצת.

הנכס הנדון הינו חלק ממתחם ו׳ במצב החדש, תאי שטח 107-108, עליהם בנויים כיום 11 מבנים ישנים, ומתוכננים להיבנות 4 מגדלים בני 25 קומות מעל מבנה מרקמי.

הנכס הנדון הינו חלק ממתחם ו׳ במצב החדש. מתחם ו׳ מכיל 11 בנייני רכבת הכוללים בסה״כ 208 יח״ד. לאחר הריסת הבניינים במתחם, ייבנו על תאי שטח 107-108, הממוקמים בין רחוב ההסתדרות ממזרח לרחוב המאבק ממערב, 4 מגדלים בני 25 קומות מעל מבנה מרקמי.

# בועז קוט, שמאי מקרקעין
# שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

## 7. <u>המצב תכנוני</u>

7.1. תכנית גב/99 פורסמה למתן תוקף ביום 18.11.1965 (י.פ 1233).

יעוד החלקה אזור מגורים ג'.

זכויות בניה 25% לקומה, ב-3 קומות על קומת עמודים בשיעור 50% או 87.5%.

צפיפות 11 יח"ד לדונם נטו.

7.2. תכנית גב/246 פורסמה למתן תוקף ביום 20.02.1975 (י.פ 2092).

החלקה ביעוד מגורים.

הותרה תוספת בניה בבניינים קיימים באגפים שלמים של הבניין. סך אחוזי הבניה לא יעלה על 25%.

7.3. תכנית גב/353 פורסמה למתן תוקף ביום 25.03.1982 (י.פ 2797).

הותר חדר יציאה לגג בשטח 23 מ"ר ברוטו מעל למדרגות פנימיות מהדירה 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 ובית שימוש.

בבתים עם גג משופע תותר עליית גג בשטח שלא יעלה על 12 מ"ר.

7.4. תכנית גב/258/א פורסמה למתן תוקף ביום 16.12.1982 (י.פ 2874).

אחוזי הבניה באזור מגורים ג' (בהתאם לתכנית ג/99), בניית 4 קומות לפי 28% לקומה מעל קומת עמודים מפולשת.

אחוזי הבניה לא כוללים תוספת 30% לשטח שירות.

4 מ"ר מחסן במפלס המרתף.

7.5. תכנית גב/353/ד' פורסמה למתן תוקף ביום 28.07.1994 (י.פ 4235).

בניה על גגות.

שטחו הכולל של חדר היציאה לגג לא יעלה על 23 מ"ר ובנייתו תותר בנוסף לאחוזי הבניה המותרים, ובלבד שסך כל שטחי הבניה על הגג לא יעלו על 40%.

בנוסף תותר פרגולה ובתנאי שתיבנה בצמוד לחדר היציאה לגג ובתחום שטח הגג שמעל הדירה. שטח לא יעלה על 23 מ"ר ולא יעלה על 1/3 משטח מרפסת הגג. הפרגולה תוקם מקונסטרוקציה קלה בלבד, ללא קירות או כיסוי או מילוי בין קורותיה.

בחלל גג משופע הותרה עליית גג שהעליה אליה תתאפשר מהמדרגות הפנימיות. רום הגג לא יעלה על 6 מ' מהמפלס העליון של רצפת הקומה העליונה ושיפוע מינימלי של גג הרעפים לא יקטן מ-40%.

7.6. תכנית גב/406 פורסמה למתן תוקף ביום 28.07.1994 (י.פ 4235).

הותרה הקמת מרתף בהתאם לקווי הבניין, לטובת שימושים כגון: חניה, מתקנים הנדסיים, מתקני תברואה, בטחון ובטיחות, מעליות וחדרי מדרגות, פעילות פנאי של דיירי הבית, מחסנים דירתיים לדיירי הבית בלבד בשטח של עד 6 מ"ר לכל דירה. לא יורשו מגורים או שימוש עיקרי אחר במרתף, למעט פעילות פנאי.

7.7. תכנית גב/מק/258/ו' פורסמה למתן תוקף ביום 22.10.1998 (י.פ 4690).

הכללת ההקלות הכמותיות.

נוספו עוד 6% (זכויות בניה מוקנות) עיקריים לחלקה וסה"כ אחוזי הבניה 123% (כולל 5% בגין מעלית ראשונה).

רח' גליס 9, פתח תקוה 4927909 | טלפון: 03-9041235 | פקס: 03-9049399 | מייל: kotboaz@gmail.com

# בועז קוט, שמאי מקרקעין
# שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין


מותרת הבלטת הבניין בקומות שמעל לקומה המפולשת עד 1.2 מ' במרווח הקדמי והאחורי.

7.8. תכנית גב/מק/353/ה' פורסמה למתן תוקף ביום 23.11.1998 (י.פ 4701).

קביעת הוראות ותנאים לבניה על גגות, עליות גג ופרגולות.

שטח חדר יציאה לגג לרבות ממ"ד לא יעלה על 23 מ"ר ובנייתו תותר בנוסף לשטחי הבניה המותרים, ובלבד ששטחי הבניה על הגג לא יעלו על 40% משטחו. שטח הפרגולה לא יעלה על 23 מ"ר או 1/3 משטח הגג הצמוד לדירה, לפי הקטן.

לא תותר בניית קירות לפרגולה, אך תותר התקנת מחיצות שקופות ניידות, פנלים שקופים ובלבד שיהיו בנסיגה ממישור עמודי הפרגולה. יותר כיסוי הפרגולה או מילוי בין קורותיה או תחתיהן מחומר שקוף וקל משקל.

7.9. תכנית גב/353/ו' פורסמה למתן תוקף ביום 15.02.2005 (י.פ 5367).

הותר להגדיל את חדרי היציאה לגג, לרבות ממ"ד) מ-23 מ"ר ל-40 מ"ר בבניינים חדשים, ולהרחיב בבניינים קיימים, במטרה לאפשר שיפור באיכות הדיור בדירות שבקומות העליונות.

7.10. תכנית גב/מק/471 פורסמה למתן תוקף ביום 16.05.2006 (י.פ 5528).

שינוי כיוון תוספת הבניה הקבועה בתכנית גב/246 בחלק מהמבנים הקיימים, לצפון ודרום ללא תוספת שטח, עפ"י סעיף 62א'(א)(5) לחוק התכו"ב.

שינוי נספח הבינוי לתכנית גב/246, והתאמת דגמי ההרחבות לתוספות הבניה בטיפוסי המבנים הקיימים.

ביטול הסעיף בתכנית גב/246 הקובע כי הבניה תבוצע האגפים שלמים בלבד, בכפוף לאישור מהנדס העירייה.

7.11. **תכנית גב/431 (503-0204412) פורסמה למתן תוקף ביום 15.07.2018 (י.פ 7876).**

תכנית פינוי בינוי של מתחם המאבק - ההסתדרות לרווחת הדיירים ובעלי החנויות במתחם.

שינוי יעוד ממגורים ג', מבנים ומוסדות ציבור, שצ"פ, שביל ודרך מאושרת **ליעוד מגורים ד'**, מבנים ומוסדות ציבור, שצ"פ וחזית מסחרית.

הריסת בנייני המגורים במתחם הכוללים 11 יח' מסחר קיימות.

בינוי מחדש הכולל מגדלי מגורים, מבני ציבור, מסחר, שטחים פתוחים, דרכים ושבילי אופניים.

הפרשת שטחים לצורכי ציבור (שצ"פ, דרכים ומוסדרות ציבור).

קביעת הנחיות והוראות בינוי וזיקות הנאה.

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

הוראות התכנית, בין היתר:

קביעת הוראות להקמת 19 מגדלי מגורים הכוללים 2,671 יח"ד שטח 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, במקום 915 יח"ד קיימות.

בנוסף הקמת חזיתות מסחריות בשטח עיקרי של כ-4,000 מ"ר לאורך רחוב המאבק במקום 11 יח' מסחריות קיימות, כאשר לאורך דרך אלוף שדה תותר הקמת חזית מסחרית בשטח עיקרי של עד 1,200 מ"ר.

לכל בניין יתווסף שטח עיקרי של 250-500 מ"ר להקמת מועדון דיירים/חדר כושר.

קביעת 10 מתחמי פינוי בינוי עצמאיים ע"פ נספח המתחמים המיועדים למגורים, בשילוש שטחי רצפות לצורכי חינוך ומסחר.

רח' גליס 9, פתח תקוה 4927909 | טלפון: 03-9041235 | פקס: 03-9049399 | מייל: kotboaz@gmail.com

# בועז קוט, שמאי מקרקעין
# שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

קביעת מתחם ציבורי לשימור ו/או שימוש מחדש למוסדות ציבור בתא שטח 601 (מתחם W) שיעודו מבני ציבור ושצ"פ.

הקצאת שטחי שצ"פ ושב"צ.

**אזור מגורים ד':**

שימושים:

1. בניין מגורים - מעל הכניסה הקובעת: דירות, משרדים לבעלי מקצועות חופשיים (גם בתוך דירות המגורים בתנאי שלא יהוו מטרד – לשיקול דעת הוועדה ובכפוף לפרסום עפ"י ס' 149 לחוק).
2. חזית מסחרית: בהתאם לסימון בתשריט, לאורך רחוב המאבק תתוכנן חזית מסחרית בקו 0 עם הרחוב וכן אפשרות לחזית מסחרית לאורך דרך אלוף שדה.
3. מבנים ומוסדות ציבור למטרות חינוך, בריאות, תרבות וקהילה.
4. מרתפים: חניה למגורים ואורחים, חניה תפעולית למסחר, מתקנים הנדסיים ותברואתיים, חדרי מעליות, פעילויות פנאי של דיירי הבתים, מחסנים ומרחבים מוגנים. כניסה לחיוני דיירים, אזור לרכבי שירות ופינוי אשפה.
5. קומות מגורים: יכללו דירות מגורים, גרעין, לובי קומתי, מדרגות ומעליות, פירים, מתקני שירות וממ"דים ו/או ממ"דים.
6. קומות גג: דירות פנטהאוז, ברכות שחיה, מתקנים טכניים ומערכות לייצור אנרגיה.
7. תותר בניית מחסנים בלובי, בגלריה, בקומת המסד ללא קיר משותף עם דירות המגורים וזאת בכפוף לסעיף 4.1.2 א.ו.

**הוראות בינוי:**

1. קומת כניסה וגלריה:
   א. יתוכנן לובי כניסה לכל בניין מגורים.
   ב. יותר תכנון חלל לובי בגובה של עד 7 מ' הכולל קומת גלריה לשימוש הדיירים.
   ג. דובה קומת מגורים טיפוסית יהיה עד 3.5 מ' ברוטו (מרצפה לרצפה).
   ד. תותר הקצאת שטח עיקרי של 250-500 מ"ר לכל מגרש מגורים, לשימוש הדיירים לקבות מועדון דיירים, חדר כושר כולל בריכה או פעילות פנאי אחרת (אשר יכול להיות גם על גג המבנה המרקמי בכפוף לחוו"ד סביבתית), ואשר יירשם כשטח משותף ע"ש כל בעלי המקרקעין. אי ניצול השטח המקסימלי הנ"ל (500 מ"ר) לא יאפשר ניוד השטח הנותר להגדלת דירות המגורים והשטח העודף שלא ינוצל יתכלה לעת הקמת המבנה. השטח הסופי יקבע במסגרת התכנית לעיצוב אדריכלי שתאושר כתנאי להגשת היתר בניה. יותר ניוד של חלק משטחי מועדון הדיירים בין המבנים בתוך המתחם ובין הקומות באופן שיאפשר להקים "מועדון דיירים מרכזי" הכולל בריכת שחיה, חדר כושר וכו', וביתר המבנים שטחים מצומצמים לפעילות השוטפת.
   ה. תכסית בניה מירבית לקומת גלריה תהיה עד 50% משטח קומת הכניסה, כאשר שטח זה כלול במניין שטחי השירות.
   ו. לכל יח"ד יתווסף מחסן דירתי בשטח של עד 6 מ"ר אשר ימוקם באחת מקומות המרתף. בתכנון המבנה ניתן יהיה לשקול למקם את המחסן בקומות המסד והגלריה ככל שמיקומו אינו פוגע בשימושים אחרים בחזיתות המבנה ואינו צמוד לדירות המגורים. צירוף המחסן לשטח הדירה יהווה סטייה ניכרת לתכנית.

# בועז קוט, שמאי מקרקעין
# שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

ז. שטחי שירות תת קרקעיים יחושבו לפי 4 קומות מרתף תת קרקעיות. בהחלטת הועדה המקומית תותר תוספת קומה ושטחי שירות תת קרקעיים בהתאמה לצורך עמידה בתקן החניה התקף לעת הוצאת היתר בניה. לא יותר לנייד את יתרת שטחי השירות התת קרקעיים לשטחי שירות על קרקעיים, וסטייה מהוראה זו תהווה סטייה ניכרת לתכנית.

2. במתחמים ב', ג', ט', יוקמו 3 מגדלים בכל מתחם, ובמתחם ו' המאוחד (ו, ז', ח' לשעבר), יוקמו 4 מגדלים. בכל אחד מהמתחמים הללו תחויב "בניה מרקמית" של 4 עד 5 קומות באופן שהמגדל יוקם בנסיגה מרחוב המאבק.

3. גג המבנה המרקמי יפותח כחזית חמישית וירשם כרכוש משותף תוך מתן אפשרות להצמדת חלק מהגג ל"דירות גג".

4. היקף ההצללה לגג המבנה המרקמי יקבע בתכנית העיצוב האדריכלי ונופי.

5. תותר הבלטת מרפסות ובליטות עד 1.2 מטר מעבר לקו הבניין ותנאי שקו הבניין אינו קו 0 עם קו המגרש.

6. בקומות המגורים העליונות ניתן יהיה לבנות דירות מיוחדות דוגמת פנטהאוז, לופט, דופלקס וכיו"ב. גובה קומה כזו יהיה עד פעמיים גובה קומה טיפוסית.

20% מהדירות בבניין יהיו דירות קטנות בשטח עיקרי של עד 63 מ"ר.

40% מהדירות בבניין יהיו דירות בשטח עיקרי ממוצע של 100 מ"ר.

40% מהדירות בבניין יהיו דירות בתמהיל מגוון.

1. שטח עיקרי ממוצע לדירה יהיה 100 מ"ר.

2. לכל יח"ד תתווסף מרפסת בשטח עיקרי ממוצע של עד 15 מ"ר, שימוש בשטח המרפסות לצורך אחר יהווה סטיה ניכרת לתכנית.

3. מס' קומות מרבי לאורך רח' המאבק ייקבע ל-25 קומות סה"כ.

4. מס' קומות מרבי לאורך רחוב אלוף שדה ייקבע ל-35 קומות סה"כ.

5. מס' קומות מרבי לאורך רחוב אידמית לכיוון מתחם כורזין ייקבע ל-33 קומות סה"כ.

6. מרחק מינימלי בין המגדלים יהיה 18 מ', פרט למגדל של מתחם יא' לבין המגדל של מתחם יב' שיהיה 20 מ' במידה והם לא יאוחדו.

7. במניין הקומות הכולל תבואנה קומת קרקע, קומות המסד והקומות הטיפוסיות של המגדל. תתאפשר קומת מתקנים טכניים מעל מניין הקומות, בתנאי כי זו תוקם בנסיגה מקונטור הקומה העליונה של המבנה לצורך הסתרתה.

8. קומות דופלקס בקומות תיחשב כ-2 קומות טיפוסיות.

9. יותר ניוד של עד 5% של זכויות בניה ויח"ד בין מתחמים גובלים, בהסכמת בעלי הזכויות במתחמים הרלוונטיים, בכפוף לעמידה בנפחי הבניה הקבועים בתכנית.

10. ניתן לנייד בין 200-100 מ"ר מתוך סך שטחי הבניה למגורים במתחם לצורך הגדלת שטחי הציבור ככל שהיצע יח"ד במתחם יגדל בהליך תכנוני משלים, בהסכמה.

**פרוגרמה לשטחי ציבור:**

1. התכנית מחייבת הקצאת שטח בנוי של 250 מ"ר עיקרי בקומת הקרקע של כל בניין מגורים, כמסומן בתשריט ובנספח הבינוי אשר יוקם ברמת מעטפת למטרות של חינוך, בריאות, תרבות ורווחה. שטחים אלו יופקעו ויירשמו ע"ש עיריית גבעתיים. ליחידות הנ"ל תוצמד חצר בתחום

# בועז קוט, שמאי מקרקעין
# שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

המגרש ששטחה ייקבע בתכנית המפורטת. השימוש יקבע במסגרת המסמך לעיצוב אדריכלי למגרש וישתנה מעת לעת בהתאם לצורכי העיר. הועדה המקומית / רשות הרישוי רשאית לקבוע מיקום שונה לשטחי הציבור באחת או יותר מקומות המבנה, תוך אפשרות ליצירת "מרפסת גג" על גג המבנה המרקמי.

2. שטחי מבני הציבור יתווספו לשטחים המותרים לבניה למגורים בכל אחד מהמתחמים על פי הטבלה בפרק 5 לתקנון, ובנוסף לשטחים אלה לפחות 25% משטח קומת הקרקע ישמש כשטחי שירות לכל דיירי הבניין (לובי כניסה, חדר מדרגות, חדר אשפה, חדר עגלות ואופניים, מתקנים טכניים, פירים וכדומה).
3. השטחים לצורכי ציבור ימוקמו בקומות הקרקע של הבניינים והגישה אליהם תופרד ככל שניתן מכניסה הראשית לבניין, ויותר לרכז את שטחי הרצפות לצרכי ציבור ל כל המתחם במבנה אחד או יותר במתחם ע"פ שיקול דעת הרשות המקומית ובהתאם לשימושים הציבוריים המוצעים במתחם.
4. שטח החצרות והפרופורציות שלהן יהיה ע"פ הנחיות משרד החינוך/ משרד הכלכלה/ משרד הבריאות ככל שיקבע שימוש לגן ילדים/מעון יום/ טיפת חלב, בהתאמה. תינתן עדיפות לחצר בקומת הקרקע הכוללת פיתוח גנני ונטוע על חצר בגג המבנה המרקמי.
5. יתאפשר שימוש של תושבי השכונה בחצרות מבני הציבור בתחום מבני המגורים בשעות בהם מבני הציבור אינם בשימוש, באישור הרשות המקומית והגוף הציבורי העושה שימוש בשטח.
6. השטחים האמורים במסגרת רישום הבית המשותף כיחידה נפרדת על שם עיריית גבעתיים, הכל בהתאם להוראות הדין.
7. יותר למקם חלק משטחי הציבור בקומה הראשונה, בהתאם לשימוש הציבורי המוצע.
8. מיקום מועדון הדיירים ושטחו יקבע בתכנית העיצוב בקומות המסד וקומה טיפוסית ראשונה של המגדל כדי לאפשר נגישות מרבית לכלל דיירי המבנה.

**מסחר:**

1. לאורך רחוב המאבק תתוכנן חזית מסחרית בקו בניין קדמי 0 עם השדרה. בשטח כולל של עד 4,000 מ"ר בכל תכנית. ביטול החזית המסחרית לאורך רח' המאבק תהווה סטיה ניכרת לתכנית.
2. לאורך דרך אלוף שדה תותר הקמת חזית מסחרית ושטחים מסחריים ומשרדים, בשטח עיקרי של עד 1,200 מ"ר (400 מ"ר בכל אחד מהמגדלים).
3. כל יחידת מסחר במגרש תהיה בעומק של עד 15 מ' מגבול המגרש ובחפיפה עם חזית בניין המגורים הפונה לרחוב, ללא נסיגות.
4. במגרש 105 יינתן להפנות את החזית המסחרית אל השצ"פ, בנוסף להפניה אל רח' המאבק.
5. יתאפשר מסחר מניב (קרן תחזוקה) בכפוף להסדרה הסכמית מתאימה.
6. יותר שילוב משרדים בקומת המסחר הפונה לרחוב המאבק, באישור הועדה המקומית ובתנאי שרציפות החזית המסחרית לא תיפגע.
7. ברישוי עסק מסחרי תותר הצבת כסאות, פתרונות הצללה, סגירות חורף בבליטה של עד 2.5 מ' אל תוך תחום השצ"פ, כאשר סטיה מהוראה זו תהיה סטיה ניכרת לתכנית.

# בועז קוט, שמאי מקרקעין
# שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

**טבלת השטחים:**

הנכס הנדון מהווה חלק ממתחם ו', תאי שטח 107-108.

| תא שטח | יעוד | עיקרי עילי | שירות עילי | שירות תת"ק | יח"ד | קומות |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 107 | מגורים ד | 30,100 | 16,587 | 16,296 | 291 | 25 |
| | מרפסות | 4,365 | | | | |
| | מסחר | 400 | 80 | | | |
| | מבנים ומוסדות ציבור | 500 | | | | |
| 108 | מגורים ד | 30,100 | 16,587 | 16,296 | 291 | 25 |
| | מרפסות | 4,365 | | | | |
| | מסחר | 800 | 160 | | | |
| | מבנים ומוסדות ציבור | 250 | | | | |
| **סה"כ מגורים** | | **60,200** | **33,174** | **32,592** | **582** | |
| **סה"כ מרפסות** | | **8,730** | | | | |
| **סה"כ מסחר** | | **1,200** | **240** | | | |
| **סה"כ מבנים ומוסדות ציבור** | | **750** | | | | |

הערות לטבלה:

מספר קומות תת"ק 4 קומות. תותר תוספת קומה ושטחי שירות תת"ק בהתאמה לצורך עמידה בתקן החניה התקף בעת הוצאת היתר הבניה, עפ"י החלטת הוועדה המקומית.

קווי בניין כמצוין בתשריט.

בתאי שטח 101-112 ביעוד מגורים ד' (סה"כ 19 מגדלים):

1. שטח עיקרי ממוצע ליח"ד 100 מ"ר וסה"כ 267,200 מ"ר עיקרי למגורים. בנוסף שטח עיקרי ליחידה 85 מ"ר ל-8 יחידות נוספות במגרש 105, סה"כ 680 מ"ר. סה"כ כללי למגורים למתחמים 267,880 מ"ר. מגרש 105 כולל 142 יח"ד מתוכן 8 יח"ד בשטח 85 מ"ר ליחידה.
2. לכל יח"ד תתווסף מרפסת בשטח עיקרי ממוצע של 15 מ"ר וסה"כ 40,185 מ"ר עיקרי.
3. לכל מבנה יותר הקמת מועדון דיירים בשטח עיקרי של עד 500 מ"ר וסה"כ 9,500 מ"ר למתחם.
4. בתאי שטח 101-103,105-108 יקבעו 250 מ"ר עיקרי למבנה ציבור וסה"כ 2,500 מ"ר עיקרי.

בשטחי מסחר:

1. בתאי שטח 101-108 ביעוד מגורים יקבעו 400 מ"ר עיקרי למסחר ו-80 מ"ר שטחי שירות וסה"כ 4,000 מ"ר עיקרי ו-800 מ"ר ש"ש.
2. בתאי שטח 109A, 109B, 109C ביעוד מגורים קבעו, בכל אחד מתאי השטח, 400 מ"ר עיקרי למסחר ו-80 מ"ר ש"ש.
3. בתא שטח 601 ביעוד שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור יקבעו 300 מ"ר עיקרי כשימוש נלווה לשימושים כגון קפיטריה/מסעדה ומכון כושר/ בריאות במפלס הקרקע.

תכסית קומת הקרקע חושבה לפי קונטור היטל הבניין כולל מרפסות, מבנה ציבור ומסחר.

כל קומה שתכלול יח"ד תיחשב במניין הקומות שיותר בכל אחד מהמגדלים.

# בועז קוט, שמאי מקרקעין
# שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

הערות לקווי בניין בתאי שטח 101-109A-B-C המיועדים למגורים:

קו הבניין לקומת הקרקע מגדיר את גבולות הבניה המרקמית ו/או המסחר הצמודים למגדלי המגורים.

קו הבניין העילי מגדיר את גבולות מגדלי המגורים מקומת המגורים הראשונה ומעלה.

**תנאים למתן היתרי בניה, בין היתר:**

1. הריסת המבנים הקיימים במתחם ו/או הבטחת הריסת המבנים במתחם בהתאם לשלביות מימוש המתחם.
2. תנאי להוצאת היתרי בניה יהיה אישור תכנית איחוד וחלוקה לכל אחד מהמתחמים בנפרד בו מבוקש היתר הבניה.
3. אישור תכנית הסדרי תנועה ע"י הרשויות המוסמכות.
4. תנאי למתן היתר בכל מתחם שאמור לקלוט דיירים ממתחם W יהיה התחייבות היזם לפנות את הדיירים ממתחם W עם גמר הבנייה.

**שלבי ביצוע:**

1. כל מתחם הינו עצמאי ודורש תכנית איחוד וחלוקה.
2. אכלוס המבנה האחרון במתחם ט' בתאי שטח A109, B109, C109, בהתניית השלמת ביצוע התוואי החדש רחוב ההסתדרות (תא שטח 404).
3. אכלוס אחד מהמתחמים ט, י, יא, יב, בהתניה להוצאת היתר בניה לסלילת הדרך, הריסת גן ילדים וביצוע עבודות פיתוח.
4. **אכלוס המבנה האחרון במתחם ו' (תאי שטח 107-108) בהתניית השלמת החיבור בין רחוב קיבוץ גלויות לרחוב המאבק.**

**סיכום זכויות הבניה למתחם ו' (תאי שטח 107-108):**

סה"כ יח"ד קיימות במתחם - 208.

סה"כ יח"ד מוצעות - 582. מתוכן 20% יח"ד קטנות (116 יח"ד).

סה"כ ייבנו 4 מגדלים בני 25 קומות במבנה מרקמי + מגדל.

**8. <u>רישוי:</u>**

לפי שומת המשיבה, ביום 19.11.1958 ניתן היתר בניה מס' 2885 להקמת המבנה בו ממוקם הנכס הנדון, סה"כ 3 קומות מעל קומת קרקע בנויה חלקית.

בקומת הקרקע 285.29 מ"ר, ובכל קומה עליונה 395.85 מ"ר, כולל חדרי מדרגות + 33.21 מ"ר מרפסות חוץ. סה"כ 6 יח"ד בקומה.

לא נמצא על ידי היתר הבניה המקורית.

ביום 03.02.1994 ניתן היתר בניה מס' 7515 לתוספת לדירה אחרת ושינויים פנימיים בקומה ג'.

# בועז קוט, שמאי מקרקעין
# שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

## 9. המצב המשפטי:

9.1. בהתאם לנסח רישום מקרקעין מפנקס הבתים המשותפים מיום 31.05.2020 עולה כדלהלן:

| | |
|---|---|
| גוש: | 6163 |
| חלקה: | 71 |
| שטח רשום: | 17,109 מ"ר |
| תת חלקה: | 151 |
| שטח רשום לתת החלקה: | 52 מ"ר |
| חלק ברכוש המשותף: | 3/500 |
| תיאור: | דירה בקומה השניה במבנה ט' |
| בעלות: | אברהמי לנציאנו אתי, בשלמות |
| הערות: | ביום 07.05.2020 נרשמה הערת אזהרה לפי סעיף 126 לטובת קוואלטי קרדיט פאנד 2 שותפות מוגבלת, על כל הבעלים. |
| | ביום 27.05.2020 נרשמה הערת אזהרה לפי סעיף 126 לטובת מנדלוביץ קרן ושרון, על כל הבעלים. |

9.2. ביום 26.05.2020 נחתם הסכם מכר בין המבקשת לבין מנדלוביץ קרן ושרון, הרוכשים.

התמורה 2,200,000 ₪.

היטל ההשבחה בגין תכניות שאושרו עד למועד המכר, ישולם ע"י המוכר.

## 10. תמצית מהות ההשבחה בשומות הצדדים:

| מהות | מועד קובע | ההשבחה בשומת המשיבה | ההשבחה בשומת המבקשת |
|---|---|---|---|
| גב/431 | 30.07.2018 | 492,487 ₪ | אין השבחה |

## 11. עמדות הצדדים והכרעה:

11.1. **שמאית המשיבה:**

הובא בחשבון מיקום הנכס, אופי הסביבה, שטח החלקות וצורתן, זכויות הבניה המותרות, המבנים הותיקים הקיימים על החלקה והוקמו בשנות החמישים ושטחי הבניה המאושרים.

הובא בחשבון שטח הדירה ומצבה התחזוקתי.

בהתאם לתכנית גב/431 המבנים על החלקה מיועדים להריסה. כמו כן מגרשי המגורים מיועדים לאיחוד וחלוקה מחדש, לאחר אישור תכנית מפורטת.

במסגרת התכנית לאיחוד וחלוקה לחלקה 71 יוקצו זכויות במגרשים 107-108 בתכנית גב/431 המהווים את מתחם ו'.

# בועז קוט, שמאי מקרקעין
# שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

הובאה בחשבון דחיה עד למימוש הזכויות בהתחשב בבעלות המשותפת ובתשואה מהדירה לשימוש בתקופת הביניים כמפורט בתחשיב.

הובאה בחשבון החלטת ועדת ערר מס' 85224/14, 85227/14 בעניין אשדר חברה לבנייה בע"מ נ' נורית ואברהם וונדר ואח'. ההחלטה מורה כיצד לערוך את השומות להיטל השבחה במתחם פינוי ובינוי. שומת עומר סרחאן (גו"ח 6162/45) תואמת את החלטת ועדת הערר.

ערכי שווי נותחו מעסקאות מכר של דירות ותיקות וחדשות.

שווי מ"ר בנוי נקבע בסך של 30,000 ₪

בניכוי מע"מ 17% ויזמות 20%, ובניכוי עלות בניה כולל חניה בסך 9,000 ₪, מתקבל שווי מ"ר מבונה בסך של 12,360 ₪ למ"ר. על הצד הזהיר חושב שווי מ"ר מבונה למגורים בסך 11,000 ₪ לא כולל מע"מ.

שווי למסחר חושב לפי עסקאות מכר למסחר ונתוני שכירות:

| | | |
|---|---|---|
| שווי מ"ר בנוי | ₪ | 21,000 |
| בניכוי רווח יזם 25% | ₪ | 16,800 |
| בניכוי עלות בניה כוללת | ₪ | 5,000 |
| שווי מ"ר מבונה | ₪ | 11,800 |

המצב הקודם:

שווי מצב קודם לפי עסקאות שבוצעו לפני הפקדת התכנית, אשר מגלמות את הזכויות הנוספות בנכס במצב הקודם, קבעה שמאית המשיבה שווי בסך 24,700 ₪ למ"ר בנוי לאחר התאמה למיקום ולמועד הקובע.

| | | |
|---|---|---|
| שטח בנוי: | | 66 |
| שווי למ"ר בנוי: | ₪ | 24,700 |
| סה"כ שווי מצב קודם: | ₪ | 1,630,200 |

בהתחשב במצב הדירה לאחר שיפוץ חושב שווי במצב הקודם לצד הזהיר בגבולות 1,730,000 ₪.

חלופה נוספת לשווי במצב הקודם:

שטח הדירה ברוטו כ-66 מ"ר והיא ממוקמת בשיכון אשר נבנה בשנת 1958 ללא מעלית, ומצבו הפיזי תואם את גילו.

| | שווי | | שטח במ"ר | מקדם | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| שווי הדירה הקיימת | 23,000 | ₪ | 66 | 1 | ₪ | 1,518,000 |
| זכויות הרחבה מתכנית גב/246 | 11,000 | ₪ | 17.5 | 0.8 X דחיה 0.7 | ₪ | 107,800 |
| שווי מצב קודם | | | | | ₪ | 1,625,800 |

*שטח אקו' 0.6 X 3.64 מ"ר + 15.32 מ"ר = 17.5 מ"ר.

*מקדם התאמה 0.8, מקדם דחיה כולל מושע 0.7.

לפיכך שווי מצב קודם 1,730,000 ₪.

מצב חדש:

חלופה א':

# בועז קוט, שמאי מקרקעין
# שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

שווי מ״ר בנוי בדירות מגורים חדשות - 29,000 ₪, מגלם חניה צמודה אחת לפחות, מרפסת 15 מ״ר ומחסן.

דמ״ש חודשי ראוי 60 ₪ למ״ר.

היוון דמ״ש חודשי בשיעור היוון 6% ל-8 שנים.

בהתאם לטיוטת הסכם ע״י חברת אביב לפיו התמורה המוצעת לדירים הינה תוספת שטח של 48 מ״ר לכל דירה וכן תשלום דמ״ש ראויים מתקופת הפינוי ועד מסירת דירות התמורה כולל הוצאות העברה וכיו״ב.

לצד הזהיר ובהתחשב בהסכמי פינוי בינוי בסביבה, חושבה תוספת של 40 מ״ר בלבד.

דמ״ש ישולמו למשך כל תקופת הבניה, ולכן בשווי החדש יובא בחשבון שווי לשימוש ביניים לתקופת הדחיה מהמועד הקובע ועד לקבלת דירת התמורה.

| | |
|---|---|
| שווי בנוי (106 מ"ר * 29,000 ₪ ) | 3,074,000 ₪ |
| מקדם דחיה (8 שנים, 6%) | 0.627 |
| סה"כ | 1,927,398 ₪ |
| היוון הכנסות לתקופת הביניים ל-8 שנים: | 295,089 ₪ |
| שווי מצב חדש: | 2,222,487 ₪ |

חלופה ב׳:

לחלקה 71 הוקצה מתחם תכנון ו׳ הכולל את תאי שטח 107 ו-108. לפיכך חושב השווי היחסי של הדירה הנדונה ממגרש התמורה הנ״ל.

| שטח | שטח (מ"ר) | מקדם | סה"כ שטח אקו'/שווי |
|---|---|---|---|
| מגורים 582 יח"ד | 60200 | 1 | 60,000 מ"ר |
| ממ"דים | 6,984 | 0.8 | 5,587.2 מ"ר אקו' |
| מסחר | 1200 | 1 | 1,200 מ"ר אקו' |
| סה"כ | | | 66,987.2 מ"ר אקו' |
| שווי מ"ר מבונה | | | 11,000 ₪ |
| סה"כ | | | 736,859,200 ₪ |
| עלויות הריסה ופינוי: 11 מבנים בני 3-4 קומות | | | -3,300,000 ₪ |
| עלות הקמת שטחי ציבור ברמת מעטפת (750 מ"ר) | | | -4,500,000 ₪ |
| סה"כ שווי חדש: | | | 729,059,200 ₪ |
| חלק יחסי ברכוש המשותף | 3/500 | | 4,374,355 ₪ |
| דחיה כולל מושע 8 שנים לפי 6% | 0.627 | | 2,742,721 ₪ |
| דמ"ש בתקופת הביניים | למ"ר לחודש 60 ₪ | שנים 8 | 295,089 ₪ |
| **סה"כ שווי במצב חדש** | | | **3,037,810 ₪** |

עוד ציינה כי בהסתדרות 35 נמכרה ב-2.4 מיליון ₪.

תחשיב ההשבחה של שמאית המשיבה:

| | |
|---|---|
| שווי מצב חדש: | 2,222,487 ₪ |
| שווי מצב קודם: | 1,730,000 ₪ |
| השבחה: | 492,487 ₪ |
| היטל השבחה: | 246,243 ₪ |

# בועז קוט, שמאי מקרקעין
# שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

שמאית המשיבה העריכה את שווי המצב הקודם בשתי חלופות.

לטענתה, השווי שנקבע בשומת המבקשת במצב הקודם, בסך של 30,371 ₪ למ"ר בנוי, גבוה מאוד ואינו סביר, שכן השטחים אינם השטחים ברוטו וההתאמות הגבוהות הביאו לשווי החורג ממתחם הסבירות. השווי אינו תואם עסקאות השוואה במתחם תכנית גב/431 ואינו עולה בקנה אחד עם הכרעת השמאי המכריע עומר סרחאן. גישתו למציאת השווי כולל 5% מקדם זמן, כך שהשווי מגלם את כל המרכיבים וזאת לפני הפקדת התכנית.

כמו כן, שמאי המבקשת הוסיף לשווי הקודם את זכויות הבניה הנוספות ותוספת בגין שיפוץ שנערך אחרי התאריך הקובע.

יש להעריך את שווי השוק של הדירות במתחם התב"ע ולא לקחת עסקאות ממתחמים אחרים. יש למתחם ייחוד משלו ומאפיינים מיוחדים.

לצורך הדגשת אי הסבירות טוענת שמאית המשיבה כי במצב החדש העריך שמאי המבקשת שווי בנוי בסך 30,000 ₪ למ"ר לדירה חדשה הכוללת חניה תת קרקעית אחת לפחות, מחסן ומרפסת שמש במגדל מגורים חדשני.

עוד לטענתה, השימוש במקדמי התאמה צריך להיות מצומצם ככל שניתן, במיוחד כאשר קיימות עסקאות מכר במתחם עצמו במסגרת תכנית גב/431.

לעניין יתרת זכויות הבניה, טוענת שמאית המשיבה כי בחלופה א' שווי מ"ר בנוי בסך 23,000 ₪ אינו מגלם זכויות בניה. יחד עם זאת, יש לטענתה להעדיף את חלופה ב' שתואמת את גישתו של עומר סרחאן בגו"ח 6162/45, ולפיה להעריך שווי מ"ר בנוי המגלם יתרת זכויות בניה נוספות ואת כלל המרכיבים הייחודיים במתחם (התאמה, דחיה/מושע). לכן לדעתה שווי מ"ר בנוי המגלם זכויות בניה במצב הקודם בסך 24,700 ₪ הינו סביר.

לעניין תמ"א 38, לטענתה הועדה לא אישרה תוספת זכויות מתמ"א 38 ולא נתנה היתרי בניה לפיה. לחילופין טוענת כי השווי מגלם את כל הפוטנציאל במצב הקודם. יש כדאיות לפרויקט של פינוי בינוי ולא עומדים בתור לתמ"א. מ-2005 לא אישרו אף תמ"א 38 באזורים האלה.

בהתייחס לשווי מצב חדש, לטענתה ההשבחה שנקבעה הינה לצד הנמוך ביחס לתמורה שמקבל הבעלים – דירה חדשה + 40 מ"ר + מרפסת שמש + בניין מודרני + חניה + מחסן+ דמ"ש בתקופת הביניים.

שמאית המשיבה השוואתה להסכמי פינוי בינוי במתחם תכנית גב/431, כמו למתחמי תכנון ג', ד', ה', כמו לחלקה 71 בהסכם שנחתם מול חברת אאורה.

בהתייחס למקדם הדחיה, במתחם ט' נחתם הסכם פינוי בינוי בשנת 2016 ונערכה תכנית מפורטת וטבלאות הקצאה והם נמצאים בשלבי אישור סופיים. גם במתחמי תכנון ג', ד', ה', נמצאים בשלבי אישור סופיים.

מקדם הדחיה של שמאי המבקשת לא עולה בקנה אחד עם קביעות שמאים מכריעים בסביבה שקבעו 7-10 שנים.

בשומת עאטף עאלם נקבעה דחיה של 12 שנים וזה לא הגיוני, כי יש כבר הסכמים עם דיירים והדיירים רוצים מאוד את התכנית.

לגבי טענות על מטלות ומיגון אקוסטי וכד', זה מגולם בשווי בסך 29,000 ₪.

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

לטענה של תשלום היטל השבחה - לא גבו היטל השבחה לחדרי גג. שם היתה זכות לחדרים על הגג בקומה האחרונה.

11.2. **<u>שמאי המבקשת:</u>**

מצב קודם:

שטח הדירה המוערכת כולל פוטנציאל הרחבת הדירה + זכויות בניה מוקנות וכן כלליות ברכוש המשותף.

הובא בחשבון כי גם ללא אישור התב"ע, ניתן להרחיב את הדירה בהתאם להיתר בניה שניתן לדירה אחרת בבניין, ולפי תכנית גב/471, בעוד כ-19 מ"ר, לשטח דירה של כ-86 מ"ר, וללא צורך בשינויים בתוך הדירה.

מפנה לשומה מכרעת של השמאי עאטף עאלם ברחוב ההסתדרות 50 מדצמבר 2019, באותו מתחם, שם הלך בגישה של חלק יחסי של כל המתחם +דמי שכירות.

ערכי שווי:

אי אפשר להביא עסקאות מהמתחם שכן הם מושפעות מהפוטנציאל. רח' הרצוג דומה, בנייני רכבת ושם הגענו ל-30,000 ₪. יש חברה טל בר שעוברת בניין בניין שעושים תמ"א ופתרונות חניה. מוסיפים 2 קומות, 2.5 קומות. ברחוב הרצוג 19,21 גוש 6156, חלקה 419, 420. חפרו מרתף חניה בין הבניינים ועשו תמ"א 38.

הובאו בחשבון מחירי דירות בסביבה הקרובה נכון למועד הקובע, בבניינים שאינם כלולים בתחום התב"ע, בכדי לנטרל את השפעת המחיר מהתב"ע. הסקר נערך לדירות בשטח 86 מ"ר, תוך הפחתת עלויות בניה בסך 7,500 ₪/מ"ר כולל בניה ישירה ועקיפה ועלויות התאמה לתוספת הבניה.

שווי דירה בשטח 67 מ"ר ללא זכויות בניה - 67 מ"ר וללא פוטנציאל הרחבה:

| | שווי לפי מ"ר מדוד, 67 מ"ר | שווי לפי עסקאות | ממוצע 2 הגישות |
|---|---|---|---|
| שווי הנכס | ₪ 2,034,842 | ₪ 2,102,948 | ₪ 2,068,895 |
| תוספת בגין שיפוץ | | | ₪ 15,000 |
| סה"כ | | | ₪ 2,218,895 |
| שווי הנכס במעוגל | | | ₪ 2,220,000 |

שווי הדירה כולל תוספת בגין פוטנציאל הרחבה:

| | שווי לפי מ"ר מדוד | שווי לפי עסקאות | ממוצע 2 הגישות |
|---|---|---|---|
| שווי הנכס, דירת 86 מ"ר לאחר הרחבה | ₪ 2,439,332 | ₪ 2,276,921 | ₪ 2,358,127 |
| תוספת בגין שיפוץ | | | ₪ 150,000 |
| הפחתה בגין ע. בניה לתוספת 19 מ"ר הרחבה | 19 | ₪ 7,500 | ₪ -142,500 |
| סה"כ | | | ₪ 2,365,627 |
| שווי הנכס במעוגל | | | ₪ 2,370,000 |

# בועז קוט, שמאי מקרקעין
# שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

סיכום שווי הדירה במצבה ללא תוספת זכויות בניה המהוות רכוש משותף:

| סעיף | שווי הנכס | מקדם | סה"כ |
|---|---|---|---|
| שווי הדירה שבנדון ללא פוטנציאל הרחבה ע"פ סקר דירות קטנות 67 מ"ר | ₪ 2,220,000 | 0.5 | ₪ 1,110,000 |
| שווי הדירה שבנדון כולל פוטנציאל הרחבה ע"פ סקר דירות גדולות 86 מ"ר בניכוי עלויות בניה והתאמה | ₪ 2,370,000 | 0.5 | ₪ 1,185,000 |
| סה"כ | | | ₪ 2,295,000 |
| שווי הנכס במעוגל | | | ₪ 2,300,000 |

זכויות בניה נוספות:

לטענת שמאי המבקשת, יתכן שהעירייה גבתה היטל השבחה עבור כל התב"עות הנושאיות שהיו טרום הרכישה שהיתה ב-3/2012. בתחשיב שווי הנכס במצב קודם הובאה בחשבון תוספת שווי בגין חלק יחסי בזכויות הבניה לחדרים על הגג, ותוספת שווי למחסנים שניתן להקים בקומת קרקע, 6 מ"ר ליח"ד.

בנוסף הובאו בחשבון זכויות מאושרות להקמת מרתפי חניה במתקן רובוטי בעורף החלקה, ללא צורך בהריסת המבנה. נוכו עלויות התאמה.

שמאי המבקשת בחן במצב הקודם אופציית חיזוק לפי תמ"א 38, כך שלטענתו ניתן היה להוסיף 25 מ"ר + חניה מקורה + מחסן + מרפסת שמש.

ערכי שווי לזכויות אלו בהתבסס על דירות חדשות במרחב העיר, עסקאות מכר מקבלנים, לצורך תחשיב שווי קרקע למ"ר מבונה.

נסקרו דירות 3 ו-4 חדרים.

תחשיב שווי מ"ר בנוי ותחשיב חילוץ שווי מ"ר מבונה:

| | מחיר למ"ר בנוי | מקדם | סה"כ |
|---|---|---|---|
| דירת 3 חדרים | ₪ 29,798 | 0.5 | ₪ 14,899 |
| דירת 4 חדרים | ₪ 29,619 | 0.5 | ₪ 14,810 |
| סה"כ | | | ₪ 29,709 |
| שווי מ"ר בנוי במעוגל | | | ₪ 30,000 |

תחשיב חילוץ לשווי קרקע/מ"ר מבונה לצורך חישוב זכויות בלתי מנוצלות בבניין:

| | | |
|---|---|---|
| שווי מ"ר בנוי | | ₪ 30,000 |
| בניכוי מע"מ | 1.17 | ₪ 25,641 |
| בניכוי יזמות | 1.15 | ₪ 22,297 |
| בניכוי עלות בניה ללא עלות חניה | | ₪ 7,500 |
| סה"כ שווי מ"ר מבונה | | ₪ 14,797 |
| שווי מ"ר מבונה במעוגל | | ₪ 14,800 |

# בועז קוט, שמאי מקרקעין
# שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

תרומת יתרת זכויות נושאיות לנכס שבנדון (ללא פרויקט תמ"א 38)[1]:

| תיאור | מקדם | יחידות | סה"כ שטח במ"ר |
|---|---|---|---|
| מחסן | 0.5 | 1 | 3 |
| חדר גג | 0.8 | 2 | 64 |
| פרגולה מקורה אלמנטים ניידים (קטנה מהמותר בשל מגבלת תכסית) | 0.8 | 2 | 19.2 |
| מרפסת גג | 0.6 | 2 | 40.8 |
| סה"כ מ"ר אקו' | | | 127 |
| סה"כ שווי מ"ר מבונה | | | ₪ 14,800 |
| סה"כ שווי תוספת | | | ₪ 1,879,600 |
| סה"כ שווי תוספת במעוגל | | | ₪ 1,880,000 |
| חלק יחסי מזכויות הבניה הנוספות לדירה שבנדון לא כולל זכויות למתקני חניה | 1/8 | | ₪ 235,000 |
| תוספת שווי לפוטנציאל הקמת מתקן חניה רובוטי בהתאם לתב"ע מאושרת גב/מק/551 | שווי מקום חניה במתקן רובוטי: 150,000 ₪ | | ₪ 50,000 |
| | עלות השתתפות בהקמת המתקן 75,000 ₪ | | |
| | סה"כ יתרה לשווי זכויות 75,000 ₪ | | |
| | שווי זכויות לאחר דחיה וסיכון 50,000 ₪ | | |
| **חלק יחסי מזכויות הבניה הנוספות לדירה שבנדון** | | | **₪ 285,000** |

סיכום שווי הדירה במצבה כולל תוספת זכויות בניה - רכוש משותף, ללא פרויקט תמ"א 38:

| סעיף | סה"כ |
|---|---|
| שווי הדירה במצבה | ₪ 2,300,000 |
| תוספת חלק יחסי מזכויות בניה נוספות | ₪ 285,000 |
| סה"כ | ₪ 2,585,000 |
| **סה"כ שווי הנכס + זכויות בניה מצב קודם** | **₪ 2,590,000** |

שמאי המבקשת בחן את שווי הדירה גם באופציה של אישור פרויקט תמ"א 1/38 בבניין שבנדון ללא אישור תכנית גב/431, וקבע 2,178,600 ₪.

מצב חדש:

מדובר במתחם ו' בו מספר הפינויים הגדול ביותר - 11 מבנים ו-208 יח"ד קיימות.

כמות הדירות שייבנו 582, מתוכן 374 דירות לשיווק.

ביחס למתחמים אחרים יש להביא בחשבון מספר פרמטרים:

פערי מימון בשל זמן מכירת הדירות על ציר הזמן, בעוד שאת הבניה יסיימו תוך 3-4 שנים.

בשל מספר הדירות הגדול, יש צורך בליווי בנקאי עם בטחונות וערבויות ביצוע גבוהות שיקטינו רווחיות של הפרויקט.

[1] לטענתו בדיון, חלה טעות במספר המחסנים, צ"ל 8 יחידות, ולכן שווי יחסי של זכויות הבניה יוצא 323,750 ₪, ושווי הנכס כולל זכויות כ-2,624,000 ₪.

# בועז קוט, שמאי מקרקעין
# שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

המתחם ענק ולצורך מתן היתרים יש צורך בתכנית איחוד וחלוקה ועוד מגבלות המופיעות בתכנית. בנוסף יש עוד מטלות - בניה ברמת מעטפת של שטחי הציבור וכן יש פינוי של חנויות ויש שטחי מסחר.

לטענתו, ראש העיר הקודם הגיש תב"ע עם הרבה זכויות כדי שיהיה כלכלי, וראש העיר הנוכחי מתנגד לכך וצמצם זכויות ומכאן שיש מתחמים שהם לא כלכליים. האנשים מוכרים כי יודעים שלא יהיה פרויקט. לטענתו יש ביקוש לדירות קטנות היום.

עוד לטענת שמאי המבקשת, מכפיל הדירות במתחם ו' נמוך (2.8 במקום 3.2), כך שליזם אין מספיק מרווחי בטחון למקרה של דחיות ואי וודאות.

עפ"י חוזה בין בעלי זכויות במתחם י"א מול היזם, חברת אביב, כל דייר מקבל דירה הכוללת ממ"ד, מרפסת שמש כ-15 מ"ר, ומיקום בקומה הגבוהה ב-7 קומות לפחות ממיקומו הנוכחי, ובנוסף חניה תת"ק אחת לפחות ומחסן כ-6 מ"ר.

לפי מפתח הדירות במתחם י"א, דירה בשטח 67 מ"ר לפני הרחבה בקומה א' זכאית לקבל דירה בשטח 101 מ"ר בקומה 8.

במתחם י"א יש פינוי של 3 מבנים ו-50 יח"ד, וככל הנראה כל בעלי הזכויות חתמו על ההסכם, ולכן אין להשוות מחירי דירות למתחם הנדון.

הובאה בחשבון תוספת שווי לדירות במגדל ביחד לדירות בבניינים עד 7 קומות ברחבי העיר, בתוספת 15% בממוצע לקומות.

הובא בחשבון מקדם דחיה לפרויקט במתחם רגיל ללא בעיות: 7 שנים

זמן דחיה נוסף למתחם ו' שבנדון: 5 שנים

סה"כ זמן דחיה: 12 שנים

שיעור היוון לדחיה: 3% תשואה + 2% סיכון = 5%

מקדם דחיה: 0.55

שכר דירה:

הובאה בחשבון תרומת שכ"ד לשווי הנכס עד לפינוי והריסת הבניין כולל בתקופת הבניה וקבלת הדירה: 12 שנים. דמ"ש ראוי 4,400 ₪ לחודש.

סה"כ 52,800 ₪ לשנה. בהיוון לצמיתות 3% = 1,760,000 ₪

מקדם דחיה 12 שנים, 3%: 0.701 * 1.76 מ': 1,233,760 ₪

הפרש תזרימים - תרומת שכ"ד ל-12 שנים: 526,240 ₪

# בועז קוט, שמאי מקרקעין
# שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

שווי מצב חדש:

| תיאור | סה"כ | |
|---|---|---|
| שווי מ"ר בנוי | 30,000 | ₪ |
| שטח דירה חדשה המגלמת מרפסת חניה ומחסן (מ"ר) | 100 | |
| סה"כ שווי דירה חדשה | 3,000,000 | ₪ |
| תוספת שווי לדירה בקומה 8 במגדל 12% | 3,360,000 | ₪ |
| מקדם דחיה וסיכון 12 שנים, 6%, 0.49 | | |
| שווי לאחר דחיה | 1,646,400 | ₪ |
| תוספת תזרים דמ"ש לתקופת הדחיה (12 שנים, 3%) | 526,240 | ₪ |
| סה"כ שוויהנכס | 2,172,640 | ₪ |
| **סה"כ שווי הנכס במעוגל** | **2,170,000** | **₪** |

סיכום שווי מצב חדש:

לאור האמור קבע שמאי המבקשת כי התכנית לא השביחה את הנכס הנדון, והיה מוטב לאפשר לכל בניין ליזום פרויקט פינוי בינוי יחודי לו, או בהתארגנות של 2-3 בניינים, כגון תמ"א 38.

עוד ציין כי יש שוליות שיש להביא בחשבון.

11.3. **<u>הכרעה:</u>**

**כללי**:

לפנינו בקשה לשומת היטל השבחה בגין **מכר** דירת מגורים במבנה ובמתחם המיועדים לפינוי בינוי.

מושא השומה מהווה דירת מגורים לא מורחבת בקומה השנייה בבניין מגורים מעל קומת קרקע בנויה, הידועה כתת חלקה 151, חלקה 71 בגוש 6163. כתובת הדירה, רחוב המאבק 61 גבעתיים.

שטח הדירה הרשום עפ"י נסח מקרקעין 52 מ"ר, שטח "פלדלת" כ-68 מ"ר (בהתבסס על דיווח המכר למס שבח), החלק ברכוש המשותף 3/500.

תכנית גב/431 (503-0204412) "פינוי בינוי של מתחם המאבק - ההסתדרות" מהווה תכנית פינוי ובינוי במתחם קיים ובו 915 יח"ד במספר בניינים וותיקים בני 3 קומות מעל קומת קרקע בנויה, "בנייני רכבת".

התכנית פורסמה להפקדה ביום 10.02.2016, ואושרה למתן תוקף ביום 15.07.2018.

לא ידוע על יזם אשר מחתים את הדיירים על הסכם פינוי בינוי.

בתכנית מפורטים מחד הבניינים הכלולים בתכנית ומאידך היקף הזכויות החדשות המתוכננות לאישור בבניה עתידית בתמורה להריסת הבינוי הקיים.

תכנית גב/431 "פינוי בינוי של מתחם המאבק - ההסתדרות" מהווה תכנית פינוי ובינוי במתחם קיים ובו 915 יח"ד במספר בניינים וותיקים בני 3 קומות מעל קומת קרקע בנויה, "בנייני רכבת".

התכנית קודמה לאישור על ידי הוועדה המקומית.

חלק מהדירות במתחם הורחבו במהלך השנים.

תמורת פינוי והריסת 915 יח"ד קיימות נקבעו זכויות הבניה במתחם עפ"י תכנית גב/431 הינן להקמת 19 מגדלי מגורים הכוללים 2,671 יח"ד שטח 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.

# בועז קוט, שמאי מקרקעין
# שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

בנוסף, בתמורה להריסת 11 יחידות מסחריות קיימות ניתנו זכויות להקמת חזיתות מסחריות בשטח עיקרי של כ-4,000 מ"ר לאורך רחוב המאבק, כאשר לאורך "דרך אלוף שדה" תותר הקמת חזית מסחרית בשטח עיקרי של עד 1,200 מ"ר.

לכל בניין *ניתן* להוסיף שטח עיקרי של 250-500 מ"ר להקמת מועדון דיירים/חדר כושר.

בכל בניין *נדרש* לבנות שטח של 250 מ"ר לטובת בנייני ציבור ברמת מעטפת[2].

קביעת 10 מתחמי פינוי בינוי עצמאיים ע"פ נספח המתחמים המיועדים למגורים, בשילוש שטחי רצפות לצורכי חינוך ומסחר.

לצורך התקדמות בתהליך פינוי בינוי יש צורך ביזם שיחתים את הדיירים ויקדם תכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים שמתוקפה ניתן יהיה בעתיד להוציא היתרי בניה.

כאמור, התכנית הראשונה הינה פרי יוזמתה של הוועדה המקומית.

התכנית השניה צריכה להיות פרי יוזמתו של היזם, בין היתר, מולו יחתמו בעלי הדירות על הסכם פינוי בינוי.

כאמור, אין במועד הקובע יזם.

**הכרזת מתחם פינוי/בינוי:**

לעניין זה יודגש, כי הפטור במיסוי הניתן למתחמי פינוי/בינוי אינו אוטומטי וכי יש לעבור כברת דרך עד היותו כזה וזאת בהתאם להוראות מצטברות של הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית.

כחלק מהדרך למימוש הפטור ובהתאם לסעיף 19(ב)(2) לתוספת השלישית, הרי שעל פי הכתוב יש צורך בהכרזה על צו. כך או כך, גם כשניתן פטור ומאושר על ידי הרשות המקומית, הרי שהפטור ניתן לבניה בפועל ולבקשת היזם ולאחר בחינה מתבקשת.

הנכס הנדון הינו חלק ממתחם ו' בו ייבנו 582 יח"ד בסך הכל.

מאחר שאין יזם בתמונה, נושא זה לא נדון, אך יש להביאו בחשבון.

**אציין, כי אין מחלוקת בעניין זה בין הצדדים, הצדדים לא התעכבו ולא בחנו את עניין ההכרזה.**

**מהות התמורה המהווה את המצב החדש:**

כללי:

עליית שווים של מקרקעין נקבעה בחוק באחד משלושה מקרים: אישור תכנית, מתן שימוש חורג או מתן הקלה.

במקרה דנן, העילה להשבחת המקרקעין בנכס מושא השומה הינה כמובן, אישור תכנית.

התכנית כוללת זכויות בניה מפורטות הניתנות למימוש בתנאים (לאחר תכנית איחוד וחלוקה שמתוקפה ניתן יהיה להוציא היתרי בניה), כך שניתן לחשב את שווי המקרקעין ברמת וודאות גבוהה במצב החדש בתכנית שאושרה במתחם.

גם את השווי במצב הקודם ניתן לחשב בנקל, בהתאם לשטח בנוי ובהתאם לזכויות בניה שלא נוצלו כגון תכנית להרחבת הדירות במתחם ובהתאם לערכי שווי הנהוגים לדירות דומות ללא צפי לתכנית עתידית זכויות.

[2] עפ"י טבלת השטחים בתב"ע, בתאי השטח 109A, 109B, 109C אין בנייני ציבור

# בועז קוט, שמאי מקרקעין
# שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

לא נעלמה מעיניי החלטת ועדת ערר בראשותו של עו"ד בנימין זלמנוביץ שניתנה לאחרונה בעניין מתחם "רקנאטי" בתל אביב[3] (להלן: "אשדר"), החלטה ששמאית המשיבה התייחסה אליה בשומתה.

החלטה זו עוסקת בשיטה נכונה להעריך את השווי של מתחמי פינוי בינוי הן במצב הקודם והן במצב החדש.

השיטה עליה הצביעה ועדת הערר הנכבדה **במצב הקודם** היא אומדן שווי דירות הבעלים הקיימות בבניינים וותיקים ובתוספת זכויות בניה להרחבות ככל שלא נוצלו על ידם.

**המצב החדש**, לשיטת ועדת הערר, נבחן על ידי אומדן שווי דירת התמורה שיקבל אותו דייר שדירתו כלולה במתחם ושדירתו תיהרס בהתאם והוראות תכנית פינוי בינוי.

להבנתי את ההחלטה, יש לציין הסתייגות היא שאומדן שווי דירת התמורה הוא ככל וידוע מהן הזכויות אותן יעניק היזם לכל אחד ואחד מבעלי הדירות הקיימים בפרויקט, בהתאמות המתבקשות.

הצדדים העריכו איש איש בדרכו ובשיקוליו הוא, את **שווי הקרקע** במצב החדש.

דעתי בעניין זה תואמת את עקרון מציאת השווי במצב החדש **כקרקע/זכויות בניה** מוקנות לבעלים ולא **כשווי דירות תמורה עתידיות** כאמור.

בכל אופן, אני סבור שאין **בשלב זה** מקום לבחון את שווי דירות התמורה שיובטחו בעתיד לבעלים על יזם שייבחר, בעיקר מהסיבה כי בשלב זה **אין הסכם מול יזם**, וגם לו היה כזה, היה נדרש לוודא כי כל התנאים המתלים קוימו או מולאו כמו גם ובעיקר הכרזת המתחם כפינוי/בינוי לעניין מיסוי.

אין לטעמי מקום לחייב את הנישומים בנכס מושא השומה בהתאם לשיטת ועדת הערר לבחינת שווי למצב החדש כאומדן שווי דירת תמורה חדשה, בוודאי לא בשלב זה.

דעתי זו, תואמת את מאמרה של חברתי, שמאית המקרקעין שושי שרביט שפירא (שמאית מכריעה בדימוס) במאמר שכתבה לאחרונה בחודש אוקטובר 2020:

> ***"אופן חישוב ההשבחה בפרויקטים של פינוי בינוי"***
>
> *ככלל, בחישוב ההשבחה בגין תוכניות פינוי בינוי קיימות שלוש אסכולות לחישוב ההשבחה בפינוי בינוי:*
>
> - ***חישוב ההשבחה מנקודת המבט של הדיירים*** *- דייר הגר בדירה קטנה, אשר בעתיד מתוכננת להיות גדולה יותר וחדישה, כאשר ימכור את דירתו הקטנה לאחר אישור תוכנית פינוי בינוי יקבל ערך גבוה יותר מערך הדירה הקטנה והישנה שברשותו. ערך זה אמור לשקף את הצפי לקבלת דירה חדשה בנויה גדולה יותר בעוד כמה שנים, בתמורה למתן זכויות ליזם. נקודת מבט זו קיבלה לאחרונה חיזוק בהחלטת ועדת ערר בפרויקט לפינוי בינוי ברחוב רקנאטי בתל אביב[4].*
>
> *<u>חישוב ההשבחה מנקודת המבט של היזם - מנקודת מבט זו נבחנות זכויות הבנייה ליחידות הדיור שנוספו בתוכנית פינוי בינוי ומנוכות משוויין כל הוצאות היזם - עלות הריסת הבניינים הקיימים, בניית דירות לדיירים, דמי השכירות שישלם להם בעת</u>*

[3] ערר תא/85224/14 **אשדר חברה לבנייה בע"מ ואח' נ' נורית ואברהם וונדר ואח'** (פורסם בנבו, 20.4.20).

[4] ערר תא/85224/14 **אשדר חברה לבנייה בע"מ ואח' נ' נורית ואברהם וונדר ואח'** (פורסם בנבו, 20.4.20).

# בועז קוט, שמאי מקרקעין
# שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

*<u>הבנייה, מטלות ציבוריות הכלולות בתוכניות וכיו"ב. בחישוב שכזה מובא בחשבון רווח יזמי ענפי סביר ליזם, וההשבחה מחושבת על הרווח העודף על רווח זה, ככל שישנו כזה. חישוב מנקודת מבט זו בוצע בשומה מכרעת של מר אייל יצחקי בשכונת הגפן ברמת גן (חלקות 692 ועוד בגוש 6205).</u>*

- ***חישוב ההשבחה מנקודת המבט של המקרקעין*** *- מנקודת מבט זו נבחנות כל זכויות הבנייה בתוכנית החדשה (הן של הדיירים והן הנוספות) לעומת שווי הדירות הקיימות הבנויות ואפשרויות הבנייה הקודמות שהותרו בהם וכל העלויות הנדרשות לצורך מימוש זכויות הבנייה, למשל דחייה לצורך גיבוש הדיירים להתקשרות עם יזם, הריסת הבניינים הקיימים וביצוע מטלות ציבוריות הכלולות בתוכנית. חישוב שכזה בוצע בשומות מכריעות רבות (למשל במתחם דפנה בתל אביב על ידי ועל ידי שמאיות מכריעות נוספות כדוגמת דורית פריאל ואורית גלן).*

*<u>לטעמי, החישוב הנכון, המשקף את העקרונות של צדק חלוקתי ואת עקרון ההתעשרות, צריך להיות חישוב מנקודת מבט של המקרקעין. להבנתי אסכולה זו משקפת את הוראות החוק המגדירות את ההשבחה כ"עליית ערכם של **מקרקעין** עקב אישור תוכנית" (ההדגשה שלי - ש.ש.ש). נקודת מבט זו אובייקטיבית ביחס לנכס, בוחנת את ההתעשרות במקרקעין עצמם, ללא התייחסות ליחסים חוזיים פרטניים בין הבעלים ליזם. לעתים, חוזים פרטניים מהווים "מחיר", אך לעתים אינם משקפים "שווי שוק". **(ההדגשה בקו שלי ב.ק.)**</u>*

לדעתי, נכון יהיה **לשקול** האם לתת שווי במצב החדש בהתאם לקביעת ועדת הערר **(כשווי דירת תמורה בנויה) רק בעת מתן היתרי בניה וככל שהתבקש <u>הקלה בזכויות הבניה</u>,** שכן רק במועד זה ניתן לקבוע כי שווי המקרקעין עלה במועד קובע זה (מועד ההחלטה על ההקלה בועדה) והינו כשווי דירת תמורה לבעלים.

הרציונל העומד בבסיס הנחה זו הוא, כי רק בעת מתן היתרי הבניה קיימת רמה גבוהה של וודאות שהתנאים המוקדמים והתנאים המתלים הבשילו ומולאו וניתן לממש את ההסכם להקמת הפרויקט בהתאם להסכם ההתקשרות בין היזם לבעלי הדירות המיועדות להריסה ופינוי. רק אז קיימת וודאות גבוהה יותר לתמורה המגיעה לבעלי הדירות (בד"כ תתקבל דירה תחת דירה).

**<u>מצב קודם:</u>**

קיימת מחלוקת בין הצדדים לעניין שווי הדירה במצב הקודם. שמאי המבקשת הוסיף לשווי הבסיסי את שווי הזכויות להרחבה ושווי זכויות מכוח תמ"א 38.

שמאי המבקשת הביא בחשבון בנוסף את שווי זכויות הבניה להרחבה שלא נוצלה. לטענת **שמאי המשיבה** אין להביא בחשבון זכויות בניה מכוח תמ"א/38 על תיקוניה בשווי מצב קודם.

לעניין זה אני סבור כי אין להביא בחשבון זכויות שלא נוצלו, כולל תמ"א 38, זאת מאחר שעסקאות ההשוואה מגלמות זכויות אלו, כאמור לעיל, ואסביר:

ככלל, מקובלת עליי הקביעה וכפי שהובאה בפסיקה, כי זכויות מתוקף תמ"א/38 אינן זכויות מוקנות בהגדרה ולמעשה הן נחשבות כעין זכויות "מרחפות". קביעה זו נכונה בעיקר לטענות שנשמעות חדשות לבקרים שכביכול יש לקחת בחשבון במצב הקודם את זכויות תמ"א/38 כאילו הן מוקנות וללא כל בחינה אחרת.

אני מסכים עם שמאית המשיבה במקרה זה, כי אין לראות בזכויות תמ"א 38 כזכויות לגיטימיות לקביעת המצב הקודם.

# בועז קוט, שמאי מקרקעין
# שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

הסיבה לכך נעוצה בעובדה כי צפי השוק לשימוש בזכויות תמ"א 38, ככל וקיים צפי שכזה, כבר מגולם במחירי המכירה של נכסים דומים בסביבה הקרובה.

כאמור, אני סבור כי שווי הדירה בשוק החופשי במקרה הנדון במצב הקודם מגלם הן את זכויות הבניה להרחבות מכוח תכניות קודמות והן את זכויות תמ"א 38 על תיקוניה.

<u>נתוני שווי:</u>

להלן נתוני עסקאות של דירות וותיקות עם זכויות להרחבה בתחום תב"ע גב/431, ממערכת מס שבח, שנערכו לפני המועד הקובע:

| תאריך | גו"ח | כתובת | שטח ברוטו | קומה | מס' חדרים | מחיר מכירה | שווי מ"ר בנוי |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 17/01/2014 | 6162/159 | מנורה 22 | 50 | 3 | 2 | ₪ 1,299,999 | ₪ 26,000 |
| 01/01/2015 | 6162/159 | המאבק 19 | 80 | 2 | 3 | ₪ 1,600,000 | ₪ 20,000 |
| 02/01/2015 | 6162/159 | המאבק 21 | 60 | 3 | 2.5 | ₪ 1,500,000 | ₪ 25,000 |
| 11/03/2015 | 6163/71 | המאבק 67 | 60 | 1 | 3 | ₪ 1,300,000 | ₪ 21,667 |
| 23/03/2015 | 6162/175 | ההסתדרות 13 | 75 | 4 | 3 | ₪ 1,750,000 | ₪ 23,333 |
| 06/12/2015 | 6162/45 | ההסתדרות 36 | 50 | 1 | 2 | ₪ 1,175,000 | ₪ 23,500 |
| 29/12/2015 | 6163/71 | המאבק 67 | 60 | 1 | 3 | ₪ 1,400,000 | ₪ 23,333 |
| 14/01/2016 | 6163/71 | ההסתדרות 50 | 75 | 1 | 3 | ₪ 1,685,000 | ₪ 22,467 |
| 15/02/2016 | 6163/73 | ההסתדרות 33 | 66 | 4 | 3 | ₪ 1,550,000 | ₪ 23,485 |
| 23/02/2016 | 6163/73 | אידמית 22 | 73 | 2 | 3 | ₪ 1,460,000 | ₪ 20,000 |
| | | | | | **ממוצע שווי מ"ר בנוי** | | **₪ 22,878** |

**שטח הדירה הנישומה ברוטו כ-68 מ"ר.**

בהתאמה למועד הקובע יולי 2018 מתקבל שווי בסך של כ-1,700,000 ₪ במצב הקודם.

**<u>מצב חדש:</u>**

המימוש במקרה הנדון הינו מכר דירת מושא השומה (תת חלקה 151 בחלקה 71).

שווי המצב החדש יחושב בשתי חלופות:

**חלופה 1 - עסקאות השוואה במתחם:**

נבחנו עסקאות מכר שנערכו בסביבת הנכס הנדון **לאחר המועד הקובע**:

1. עסקה מיום 04.02.2020 בגו"ח 6163/73/12, בשטח ברוטו של 74 מ"ר, נמכרה תמורת 2,042,150 ₪. לאור המחיר הנמוך יחסית, סביר להניח כי בנכס זה היטל השבחה יחול על המוכר. הובא בחשבון היטל השבחה בסך 285,000 ₪ (בהתבסס על שומת משיבה בנכס דומה). בהתאמה למועד הקובע, לשטח הנכס הנדון ובתוספת היטל ההשבחה מתקבל שווי של כ-2,049,000 ₪.

2. עסקה מיום 03.06.2020 בגו"ח 6163/73/47 בשטח ברוטו של 74 מ"ר, נמכרה תמורת 2,050,000 ₪. בהתאמה למועד הקובע ולשטח הנכס הנדון מתקבל שווי של כ- 2,018,000 ₪.

3. עסקה מיום 27.02.2019 בגו"ח 6162/45/27 בשטח ברוטו של 66 מ"ר נמכרה תמורת 1,750,000 ₪, כאשר היטל ההשבחה חל על הרוכש. בהתאמה למועד קובע ולשטח הנכס, ובתוספת היטל ההשבחה משומת הוועדה (138,000 ₪) מתקבל שווי של כ-1,905,000 ₪.

4. עסקה מיום 22.06.2020, בגו"ח 6162/73/2, בשטח ברוטו 72 מ"ר, תמורה 2,400,000 ₪. בהתאמה למועד הקובע ולשטח הנכס הנדון מתקבל שווי בסך 2,085,300 ₪.

סה"כ ממוצע לעסקאות הנ"ל - 2,014,300 ₪.

# בועז קוט, שמאי מקרקעין
# שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

5. דירה בגו"ח 6163/71/151 (**הנכס הנדון**) בשטח ברוטו של 68 מ"ר, נמכרה ביום 26.05.2020 תמורת 2,200,000 ₪.
בהתאמה למועד הקובע מתקבל שווי בסך של 2,035,000 ₪.

**חלופה 2 - שווי לפי חלק יחסי בסך הזכויות:**

נבחן שווי המצב החדש לפי החלק היחסי של הנכס הנדון במתחם של 208 יח"ד במצב הקודם, קרי חלק של 1/208.

סך השטח העיקרי למתחם 60,200 מ"ר.

<u>שטח ממ"דים:</u>

כאמור לעיל ההשבחה במקרה הנדון הינה בגין מכר ולפיכך, לא יובא בחשבון פטור לממ"דים.

אביא בחשבון שטח של 12.5 מ"ר ברוטו לממ"ד (9 מ"ר נטו), ללא שטח מקלוט עבור השטח המסחרי לאור תאי השטח שאינם נרחבים.

<u>שטח מחסנים, מרפסות וחניות:</u>

נתוני ההשוואה כפי שיפורטו להלן הינם מפרויקטים בבניה חדשה במגדלים/בניה רוויה בסביבה הקרובה למתחם הנדון הכוללים מרפסות דירתיות, חניה בקומות מרתף ומחסנים דירתיים.

לאור זאת, ערכי השווי, שווי מ"ר בנוי ושווי מ"ר מבונה (לפי העניין) שהינם שווי ממוצע לכלל הבניין, מגלמים גם את שטח המרפסות הדירתיות, את שטח החניות ואת המחסנים.

<u>שטח למסחר:</u>

הובא בחשבון סך השטח העיקרי למסחר, 1,200 מ"ר, במקדם 1.5 לעומת מגורים.

<u>ערכי שווי:</u>

להלן נתוני עסקאות של דירות חדשות שנמכרו בסביבה ממערכת מס שבח, אציין כי שווי הנכסים הינם בפרויקטים חדשים בבניה רוויה בדומה לבינוי במתחם מושא השומה, הדירות כוללות מרפסת מקורה, חניה ומחסן בקומות המרתף:

| תאריך | גו"ח | כתובת | שטח ברוטו | קומה | מס' חדרים | מחיר מכירה | שווי מ"ר בנוי |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 03/11/2016 | 6167/629 | יפה נוף 3 | 100 | 23 | 4 | ₪ 3,550,000 | ₪ 35,500 |
| 15/12/2016 | 7105/96 | ערבי נחל | 127 | 23 | 5 | ₪ 4,025,001 | ₪ 31,693 |
| 03/01/2017 | 7105/96 | ערבי נחל | 125 | 19 | 5 | ₪ 3,700,000 | ₪ 29,600 |
| 01/02/2017 | 7105/97 | ערבי נחל | 127 | 21 | 5 | ₪ 3,900,000 | ₪ 30,709 |
| 21/03/2017 | 7105/96 | ערבי נחל | 127 | 20 | 5 | ₪ 3,835,850 | ₪ 30,204 |
| 29/03/2017 | 7105/96 | ערבי נחל | 127 | 23 | 5 | ₪ 4,005,850 | ₪ 31,542 |
| 30/04/2017 | 6167/629 | יפה נוף 3 | 118 | 4 | 5 | ₪ 3,950,000 | ₪ 33,475 |
| 24/05/2017 | 7105/96 | ערבי נחל | 120 | 7 | 4 | ₪ 3,275,000 | ₪ 27,292 |
| 10/07/2017 | 6167/629 | יפה נוף 3 | 100 | 5 | 4 | ₪ 3,350,000 | ₪ 33,500 |
| 08/12/2017 | 6161/263 | הכנסת 30 | 116 | 6 | 5 | ₪ 3,325,000 | ₪ 28,664 |
| 20/12/2017 | 6161/263 | הכנסת 30 | 86 | 4 | 3 | ₪ 2,335,002 | ₪ 27,151 |
| 31/12/2017 | 6161/274 | שדה בוקר 33 | 105 | 5 | 4 | ₪ 2,934,000 | ₪ 27,943 |
| 25/04/2018 | 6161/263 | הכנסת 30 | 80 | 5 | 3 | ₪ 2,395,000 | ₪ 29,938 |
| 15/04/2018 | 6161/263 | הכנסת 30 | 85 | 4 | 3 | ₪ 2,318,000 | ₪ 27,271 |
| 21/05/2018 | 7105/93 | ערבי נחל | 111 | 24 | 4 | ₪ 3,233,000 | ₪ 29,126 |
| | | | | | **ממוצע שווי מ"ר בנוי** | | **₪ 30,240** |

מנתוני העסקאות לעיל שווי מ"ר בנוי ממוצע בסך של כ-30,000 במעוגל.

שווי מ"ר מבונה בגישת החילוץ מתקבל כ-12,000 ₪ (מע"מ 17%, יזמות 20%, עלות בניה 9,500 ₪). למען הזהירות חושב שווי מ"ר מבונה לפי 11,000 ₪ בהתאם לשומת המשיבה.

# בועז קוט, שמאי מקרקעין
# שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

עלויות הריסה:

הובא בחשבון קיזוז עלות הריסת 11 הבניינים הקיימים משווי מצב חדש:

| | | |
|---|---|---|
| שטח ק"ק | | 285.29 |
| קומה טיפוסית | | 429.06 |
| סה"כ קומות עליונות (3) | | 1287.18 |
| סה"כ לבניין | | 1572.47 |
| עלות הריסה למ"ר | ₪ | 300 |
| עלות הריסת בניין | ₪ | 471,741 |
| סה"כ 11 בניינים | ₪ | 5,189,151 |

מטלות ציבוריות:

בהתאם לטבלת השטחים לתאי השטח 107-108, עולה כי סך שטח מבני הציבור הינו 750 מ״ר. הובאה בחשבון הפחתת עלויות בניה לשטח זה ברמת מעטפת, לפי עלות בניה בסך 9,000 ₪ למ״ר.

דחייה ומושע:

בשומת המשיבה הובאה בחשבון דחיה ל-8 שנים בשיעור היוון 6%, ובנוסף הפחתה למושע. בסה״כ חושבה הפחתה במקדם 0.7.

בשומת המבקשת הובאה בחשבון דחייה ל-12 שנים בשיעור היוון 5% המגלם סיכון נוסף.

מבחינת פרויקטים שונים בפינוי בינוי מהשנים האחרונות עולה כי משך הזמן מאישור התכנית ועד לקבלת היתר בניה ראשון אורך בין 5 שנים ל-8 שנים.

בשל היקף הפרויקט והצורך בתכנית איחוד וחלוקה שטרם הופקדה במועד הקובע, לצד מציאת יזם שיחתים את בעלי הדירות ויפעל להכנת תכנית איחוד וחלוקה[5], הובא במקרה הנדון למתחם הנדון דחיה של 10 שנים בשיעור היוון 6%. דחיה זו כוללת גם את רכיב המושע.

עוד יובהר לעניין זה, כי עמדתי היא שהפרויקט עצמו יגיע לכדי מימוש בתקופה של 10 שנים.

יחד עם זאת, התקופה כוללת גם את המועד המשוער של התכנית השניה שלמעשה, רק מתוקפה ניתן יהיה להוציא היתרי בניה.

כלומר, גם כשנחשב את השווי במצב החדש (כדחוי) בהתאם לשווי קרקע זמינה, עדיין נקבל את שווי הקרקע הזמינה כחסרה. החוסר נובע מהצורך לאישור תכנית נוספת (איחוד וחלוקה) שלהערכתי נכון יהיה לאמוד את אישורה כשנה לפני תום המועד הכולל של תקופת ההמתנה מאישור התכנית הראשונה.

לכן במצב החדש השווי יוכפל במקדם 0.94 (6% הפחתה, שווה ערך לשנה דחיה).

השווי היחסי של דירת המבקשת הינו 1/208 מסך שווי הזכויות במתחם ו׳ (תאי שטח 107-108).

לשווי זה יתווסף **<u>שימוש ביניים</u>** כדלהלן:

כאמור לעיל הבאתי בחשבון דחייה לאור אי זמינות זכויות הבניה, כלומר, רוכש פוטנציאלי של אחת הדירות הכלולות במתחם בשוק חופשי, מביא בחשבון כי חלקו בזכויות הבניה בתכנית גב/431 יהיו זמינות רק בתום תקופת הדחייה. בתקופת הדחייה (המתנה עד לזמינות הזכויות)

[5] יוער כי במתחם ט', לדוגמה, בין הפקדת התכנית לאישורה, כבר היה יזם שהחל בהחתמת בעלי הדירות על הסכם התקשרות. מסיבה זו הדחיה כאן ארוכה יותר, שכן אין יזם במועד אישור התכנית.

# בועז קוט, שמאי מקרקעין
# שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

קיימת דירת מגורים זמינה לשכירות בשוק החופשי וזאת עד קרוב למועד תום הדחייה בשל זמן התארגנות לתחילת הפרויקט.

שמאית המשיבה קבעה דמ״ש לפי 60 ₪ למ״ר, קרי 3,840 ₪ לחודש, בעוד ששמאי המבקשת קבע 4,400 ₪.

אני סבור כי לאור שטח הדירה הנדונה, דמי השכירות הראויים הינם 4,100 ₪ לחודש, אותם אצרף לשווי הדחוי כהכנסה משימוש בדירות הקיימות בשיעור היוון 4% למשך 10 שנים.

<u>הפחתה להיצף דירות:</u>

הובאה בחשבון הפחתה במקדם 0.93 בגין היצף דירות בכל סביבת הפרוייקט.

<u>שווי מצב חדש בדרך של חלק יחסי בזכויות:</u>

| מהות | שטח במ"ר | מקדם | סה"כ |
|---|---|---|---|
| מגורים - שטח עיקרי (582 יח"ד) | 60,200 | 1 | 60,200 |
| ממ"ד 12.5 מ"ר ליח"ד | 7,275 | 1 | 7,275 |
| מסחר עיקרי, לא מחייב | 1,200 | 1.5 | 1,800 |
| סה"כ מ"ר אקו' | | | 69,275 |
| שווי מ"ר מבונה | | | ₪ 11,000 |
| **סה"כ שווי גולמי** | | | **₪ 762,025,000** |
| בניכוי עלויות הריסה ופינוי | | | ₪ -5,189,151 |
| מבני ציבור (250 מ"ר לבניין למבני ציבור) | 750 | ₪ 9,000 | ₪ -6,750,000 |
| **סה"כ שווי בניכוי הפחתות** | | | **₪ 750,085,849** |
| דחיה כולל מושע 10 שנים לפי 6% | | | 0.558 |
| סה"כ שווי הזכויות בתכנית | | | ₪ 418,844,020 |
| **שווי יחסי 1/208** | | **1/208** | **₪ 2,013,673** |
| בתוספת דמ"ש חודשי ראוי | 4100 | | |
| שיעור היוון | 4% | | |
| **משך תקופת השימוש בשנים** | **10** | | **₪ 399,056** |
| **סה"כ שווי במצב חדש** | | | **₪ 2,412,729** |
| הפחתה בגין היצף דירות במתחם בסוף התקופה | | 0.93 | |
| הפחתה עד להכנת תכנית מפורטת | | 0.94 | |
| **סה"כ שווי מצב חדש** | | | **₪ 2,109,208** |

לעניין אומדן שווי מצב חדש, כאמור, ישנם מכלול נתוני השוואה שעל פיהם ניתן לקבוע את השווי הראוי.

עסקאות ההשוואה הישירה הן הראויות ביותר ומהוות את השיטה המובילה מבין שלושת השיטות לבחינת השווי בעולם השמאות.

גם בין עסקאות ההשוואה הישירה ניתן לדרג את חשיבות וטיב העסקאות, כאשר עסקת מושא השומה עצמה היא בוודאי זו שצריכה לקבל את המשקל הרב ביותר. לאחר מכן עסקאות השוואה במתחם בו ממוקם הנכס מושא השומה בהתאמות נדרשות יקבלו גם הן משקל גבוה יחסית.

כל נקבע בפסיקה וכך גם הוסבר בפירוט שיקולי השווי במצב החדש בהן דנה ועדת הערר בעניין אשדר בו עסקנו לעיל, ולהלן ציטוטים נקודתיים לעניין זה:

# בועז קוט, שמאי מקרקעין
# שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

*"68. לעניין הערכת ההשבחה בפועל. לטעמנו בקביעת ההשבחה על דירות אלו, בהתאם לשווים במועד הקובע, **יש לתת משקל כמעט מוחלט לעסקאות ההשוואה במתחם הפינוי בינוי**. במקרים מסוימים, ניתן יהיה להשוות לעסקאות במתחמי פינוי-בינוי אחרים או, ככל שישנם, אזורי ייחוס שאין בהם פוטנציאל לפינוי בינוי; נפרט.*

*ה(6). פרויקט פינוי בינוי: שוק מיוחד*

*69. פרויקט פינוי-בינוי כפי שכתבנו, הינו פרויקט רווי סיכונים, הן ליזם אך גם לבעלי המקרקעין. לא מדובר* בשוק משוכלל, אלא מדובר בשוק בעל מאפיינים ייחודיים, כאשר כל מקרה צריך להיבחן לגופו. שכן, פלוני שקונה דירה בפרויקט פינוי-בינוי יום לאחר המועד הקובע, *יקח בחשבון שיקולים שונים ובהם אחוז החותמים על התכנית לפינוי-בינוי, ולא דין 100% כדין 50% ורק כאן בהקשר הזה יכול לבוא לידי ביטוי תקן 21, במובן שאם התכנית לא כלכלית אזי, קונה מרצון לא ישלם במועד הקובע עבור תוספת הזכויות (ראו שומת פרימו בע' 7). 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.*

*70. 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" (**כל ההדגשות אינן במקור ב.ק.**).*

לאור כל האמור, אביא בחשבון לכל חלופת שווי את המשקל הראוי לה לבחינת אומדן נכון של המצב החדש כדלקמן:

| מקור השווי | השווי | מקדם יחסי | שווי יחסי |
|---|---|---|---|
| עסקאות 1-4 בממוצע (כולל תוספת היטל השבחה למחיר) - חלופה 1 | ₪ 2,014,340 | 0.3 | ₪ 604,302 |
| עסקה במושא השומה | ₪ 2,035,000 | 0.5 | ₪ 1,017,500 |
| שווי לפי חלק יחסי בכלל הזכויות - חלופה 2 | ₪ 2,109,208 | 0.2 | ₪ 421,842 |
| **שווי ממוצע במעוגל** | | | **₪ 2,044,000** |

סיכום תחשיב ההשבחה:

| | |
|---|---|
| שווי מצב קודם | ₪ 1,700,000 |
| שווי מצב חדש | ₪ 2,044,000 |
| **ההשבחה** | **₪ 344,000** |
| **היטל ההשבחה** | **₪ 172,000** |

# בועז קוט, שמאי מקרקעין
# שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

**12. <u>עקרונות גורמים ושיקולים</u>**

בהערכת ההשבחה בשווי המקרקעין שבנדון כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, עקב מימוש בדרך של מכר ואישור תכנית גב/431, הבאתי בחשבון, בנוסף לאמור לעיל, את העקרונות והשיקולים הבאים:

12.1. עפ"י התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965, ההשבחה הינה "עליית שווים של מקרקעין עקב אישור תכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג". לפיכך, כדי לבודד את מרכיב ההשבחה, יש להפחית את שווי המקרקעין עפ"י המצב התכנוני הקודם משווי המקרקעין עפ"י המצב התכנוני החדש, במועד הקובע.

12.2. ההערכה בוצעה בהתאם לפס"ד שהתקבל בבית המשפט העליון לעניין שיטת חישוב ההשבחה בנכס בו אושרו תכניות בזו אחר זו ללא ששולם היטל השבחה בגינן.

12.3. ההלכה שנקבעה הינה שיטת "המדרגות" הידועה כ"הלכת פמיני".

12.4. מיקומו של הנכס ברחוב המאבק 61 בגבעתיים.

12.5. הבאתי בחשבון את המצב התכנוני, את הבנוי על החלקה בהיתר במצב הקודם ובמצב החדש.

12.6. הובאו בחשבון מקדמי התאמה שונים לפי העניין.

12.7. הובא בחשבון כי אין במועד הקובע התקשרות עם יזם לעניין קידום פרויקט פינוי בינוי.

12.8. המועד הקובע להערכה זו הינו יום אישור התכנית המשביחה + 15 יום כחוק.

**13. <u>השומה</u>**

לאור האמור לעיל, הגעתי לכלל דעה כי ההשבחה שחלה בנכס הנדון, חלקה 73 בגוש 6163, חלקת משנה 2, הינה כדלהלן:

| מהות | המועד הקובע | ההשבחה | היטל ההשבחה |
|---|---|---|---|
| גב/431 | 30.07.2018 | ₪ 344,000 | ₪ 172,000 |

הערכים הנקובים יוצמדו כחוק, ובתקופה בה התנהל הדיון בפניי לא ישאו תשלומי ריבית.

**ולראיה באתי על החתום,**

**בועז קוט,**
**שמאי מכריע**