ארנון גולדברג - שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

תהילה קאשי – שמאית מקרקעין | משפטנית (L.L.B)

19 פברואר 2025
מספר מינוי 1041-2024
מספרנו 171

לכבוד
המבקש:
מר אסף גלס
באמצעות השמאי אמיר בורוביץ'
דוא"ל: amirb306@gmail.com

המשיבה:
הועדה המקומית לתכנון ובניה גבעתיים
באמצעות השמאית רחל פרנקו
דוא"ל: rafranco@walla.co.il

א.ג.נ.,

<u>שומה מכרעת – היטל השבחה</u>

<u>תת חלקה 9, חלקה 189 בגוש 6154</u>

<u>רח' רמז 20, פינת רח' אנצ'ו סירני 11, גבעתיים</u>

1. <u>מטרת השומה</u>

בהתאם לסעיף 14ב' לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, מוניתי כשמאי מכריע לעניין להשבחה בשווי המקרקעין שבנדון (להלן - "**הנכס**"), וזאת עקב אישור תוכנית 503-0573865, כפי שיפורט בהמשך.

אומדן ההשבחה נערך עקב בקשה למידע מוקדם, בהתאם לס' 4(4)(א) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965.

2. <u>מועדים</u>

- המועד הקובע – 15.7.2023[1].
- מועד הסיור בנכס – סיור חיצוני בנכס ללא נוכחות הצדדים ובהסכמתם, נערך ע"י הח"מ ביום 26.12.2024.
- מועד הדיון – דיון בנוכחות שמאי הצדדים ובנוכחות הח"מ, נערך ביום 6.10.2024 (בהסכמת הצדדים נערך הדיון באמצעות מערכת זום).

3. <u>המסמכים שעמדו בפני</u>

להלן פירוט המסמכים הרלבנטיים שעמדו בפני בעת עריכת השומה:

- שומת המשיבה מיום 21.3.2024 וכן שובר תשלום היטל השבחה ממועד זה.
- שומת המבקש מיום 9.6.2024.
- תגובת המשיבה מיום 4.9.2024.

---

[1] מועד תחילת תכנית 503-0573865. התכנית פורסמה לאישור בעיתונים ביום 30.6.2023 (מעריב).

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

- פרוטוקול הדיון בהליך שבנדון מיום 6.10.2024.
- העתק רישום מפנקס הבתים המשותפים לגבי הנכס שבנדון, מיום 12.5.2024.
- מסמכי הבית המשותף (צו רישום, תקנון ותשריט).
- תכניות בנין עיר רלבנטיות המפורסמות במרשתת.
- מסמכי רישוי רלבנטיים מתוך תיק הבניין המקוון המצוי באתר ההנדסי של עיריית גבעתיים.
- החלטות בימ"ש, ועדות ערר ושמאים מכריעים רלבנטיות המפורסמות במרשתת.

4. <u>פרטי הנכס</u>

גוש:	6154
חלקה:	189
שטח חלקה (רשום):	652 מ"ר
תת חלקה:	9
שטח תת חלקה (רשום):	59.5 מ"ר
כתובת:	רח' רמז 20 פינת רח' אנצ'ו סירני 11, גבעתיים
תיאור הנכס:	בנין מגורים ותיק בן 4 קומות, מעל קומת עמודים מפולשת, הכולל 12 יח"ד

5. <u>מיקום הנכס ותיאור הסביבה</u>

הסביבה היא שכונת "גבעת רמב"ם", במערב העיר גבעתיים.

החלקה שבנדון ממוקמת מצפון מערב למפגש הרחובות רמז ואנצ'ו סירני, במרכז השכונה. רח' אנצ'ו סירני הנו בעל צורה קשתית, המתפצל דרומה בשתי קצותיו מרח' רמב"ם. רח' רמז הנו רחוב אורכי החוצה את השכונה, ומשתרע בין דרך יצחק רבין – מדרום, לבין רח' טיבר – מצפון.

סביבת הנכס מאופיינת בבנייני מגורים בני 3-4 קומות מעל עמודים מפולשת, ותיקים לצד מספר פרויקטים חדשים בני 6 קומות מעל עמודים, הממוקמים ממזרח לרח' רמז. החניה בסביבה מוסדרת לאורך הרחובות וכן בחלק מהמגרשים, בשטח הקומה המפולשת.

הפיתוח הסביבתי והתשתיות העירוניות בסביבת הנכס – מלאים.

6. <u>תיאור הנכס</u>

חלקה 189 בגוש 6154 בשטח רשום של 652 מ"ר, בעלת צורה אי רגולרית, עם חזית מזרחית בלתי רציפה באורך של כ - 25 מ' לרח' רמז ולצומת הרחובות רמז ואנצ'ו סירני, וחזית דרומית באורך של כ – 33 מ' לרח' אנצ'ו סירני. פני הקרקע הטבעית משופעים ויורדים ממזרח למערב.

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

בחלקה ניצב בנין מגורים בן 4 קומות, מעל קומת עמודים מפולשת. בבניין 12 יח"ד (3 יח"ד בכל אחת מהקומות). הבניין הוקם ע"פ היתר משנת 1972[2]. פירוט שטחי המבנה - ר' סעיף הרישוי בהמשך.

הבניין בנוי בבניה קונבנציונלית וכולל שלד בטון וקירות בלוקים, גג המבנה שטוח ויצוק בטון, חיפוי חוץ – טיח גס מותז.

נוכח פני הקרקע בחלקה, הבניין בנוי באופן בו קומת העמודים המפולשת בחלקו המערבי של המבנה, בצד הפונה לרח' אנצ'ו סירני, נמוכה במפלס אחד מקומת העמודים בחלקו המזרחי של המבנה, הפונה לרח' רמז. בהמשך לכך ונוכח הפרש המפלסים, לבניין שתי כניסות, אחת מכל רחוב, אם כי הכניסה הראשית הינה דרך מבואה הפונה לרח' אנצ'ו סירני. החניה לדיירי הבניין מוסדרת בחצר, בשני מפלסי הקרקע כאמור, כאשר בכל אחת מהחזיתות מותקן שער חשמלי בכניסה לחלקה. יוער, כי בהתאם למסמכי הבית המשותף, קיימים 12 מקומות חניה הצמודים לתתי החלקה השונים.

מצבו הפיסי של המבנה תקין ותואם לגילו.

מושא השומה הינה דירת מגורים בקומה השלישית בבניין, הפונה לכיווני אוויר דרום ומזרח. הדירה בשטח רשום של 59.5 מ"ר, ובשטח ברוטו דירתי של כ – 89 מ"ר[3] (כולל מרפסות מקורות שנסגרו). בהתאם למסמכי הרישוי, הדירה כוללת חדר מגורים, שני חדרי שינה, מטבח וחדר רחצה. לדירה צמודה חניה בקומת הקרקע המפולשת, בשטח של 10.15 מ"ר (המסומנת במסמכי הבית המשותף באות "ז").

[2] היתר מס' 4918 מיום 20.4.1972.
[3] ע"פ מדידה גרפית של הדירה מתקבל שטח דומה בקירוב לזה שנמדד ע"י הצדדים, ס"ה 89 מ"ר.

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

7. <u>המצב התכנוני</u>

<u>להלן עיקרי התוכניות הרלבנטיות לשומה</u>:

תוכנית גב/53, פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 761 מיום 6.5.1960. תכנית המתאר לעיר גבעתיים. התוכנית מסווגת את החלקה שבנדון ביעוד **"מגורים ג"**. בהוראות התוכנית נקבע בין היתר, כי בשטח מגרש מינימלי של 500 מ"ר תותר בניה בהיקף של 33% לקומה, ס"ה 3 קומות על עמודים, ולא יותר מ – 14 מ'. קו בנין – צדדי 5 מ'; אחורי – 5 מ'. שטח מרפסות מקורות או פתוחות בשיעור של עד 25% משטח הבית, אינו נכלל בשטח המותר. שטח קומת מרתף או קומת עמודים – אם לדעת הוועדה המקומית יש אפשרות להקימה, לא יעלה על 65% מהשטח המותר.

תוכנית **גב/123**, פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 1216 מיום 23.9.1965. מטרת התכנית הינה לקבוע שינויים ביחס להוראות הבניה בקומה עמודים מפולשת, ולקבוע תקנות לבניה במגרשים מדרוניים. בין היתר נקבע בתכנית, כי גובה בניינים באזורי מגורים ג', יהיה 4 קומות מעל קומת עמודים מפולשת וזכויות הבניה יהיו בשיעור של 32% לקומה (סה"כ 128%).

תוכנית **גב/159,** פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 1458 מיום 20.6.1968. התוכנית מהווה שינוי לתוכנית המתאר גב/53, וקובעת כי שטח מרפסות מקורות או פתוחות בשיעור של עד 30% משטח הבית, אינו נכלל בשטח המותר.

תוכנית **גב/258**, פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 2119 מיום 19.6.1975. התכנית מתירה סגירת מרפסות בשטח מרבי של 1/3 משטח המרפסת המותר בקומה. הסגירה לא תחרוג מעבר לקווי הבניין המותרים.

תוכנית **גב/353,** פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 2797 מיום 25.3.1982. התוכנית קובעת הוראות לבניה על הגג, ומתירה בין היתר, הקמת "מגדל יציאה" בשטח של 23 מ"ר ברוטו לכל יחידת דיור בקומה העליונה, ובתנאי שסך שטח הבניה על הגג לא יעלה על 40%. גובה מגדל היציאה – עד 2.5 מ'. לא יותרו הקמת שירותים, מטבח מקלחת וב"ש במגדל היציאה.

תוכנית **גב/258/א,** פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 2874 מיום 16.12.1982. מטרות התוכנית, בין היתר, הנן קביעת אופן חישוב אחוזי הבניה הכוללים באזורי מגורים, קביעת הוראות למרווחים, מרפסות וחניה.

זכויות הבניה באזור מגורים ג' נקבעו על 42% לקומה, ב – 4 קומות מעל קומה מפולשת. בקומה מפולשת תותר בניה בשיעור של עד 30% משטח הקומה שמעליה. בין היתר נקבע, כי שטחי בניה שאינם נמדדים, הנם שטח של חדר מדרגות העולה על 12 מ"ר לכל קומה בבניין עד 4 קומות מעל קומת עמודים מפולשת ועד בכלל; שטח מוסך או מקומות חניה לדיירי הבית, מקלט, חדר מכונות למעלית, פיר המעלית וכו'; מחסן בבית משותף שאינו עולה על 4 מ"ר ליח"ד.

התכנית קובעת חובת התקנת מרפסת שירות בשטח מינימלי של 2.5 מ"ר ביחידות בשטח של עד 80 מ"ר, ובשטח מינימלי של 3 מ"ר ביחידות ששטחן מעל 80 מ"ר. בבניינים קיימים רשאית הוועדה המקומית לאשר סגירת מרפסות.

תוכנית **גב/385,** פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 3475 מיום 25.8.1987. התכנית מוסיפה 5% לאחוזי הבניה בבניינים בני 3 קומות ומעלה, לשם התקנת מעלית. נקבע בתכנית כי אין חובה להתקין מעליות בבניין בן 3 קומות.

תוכנית **גב/406,** פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 4235 מיום 28.7.1994. התוכנית קובעת הוראות לבניית מרתפים. בבתי דירות מתירה התכנית הקמת מרתף בן קומה אחת. תותר קומת מרתף נוספת ככל שנדרשת, לצרכי חניה בלבד. גובה קומת המרתף – 2.2 מ' נטו. קווי הבניין של קומות המרתף יהיו זהים לקווי הבניין שחלים על הבניין. הוועדה המקומית רשאית להתיר בניה עד גבול המגרש, בהקלה. שימושים מותרים במרתף: חניה, מתקנים הנדסיים, מתקנים תברואתיים, בטחון ובטיחות, מעליות וחד"מ וכד', פעילות פנאי של דיירי הבית. מחסנים דירתיים לדיירי הבית בלבד, עד 6 מ"ר מחסן לכל דירה ובתנאי שיוצמדו לדירות וירשמו כהצמדה בספרי המקרקעין. כל השימושים הנ"ל יותרו רק לאחר מילוי תקן חניה. לא יורשו במרתף מגורים או שימוש עיקרי אחר (פרט פעילות פנאי כאמור).

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

תוכנית **גב/353/ד**, פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 4235 מיום 28.7.1994. התוכנית קובעת הוראות לבניה על גגות המבנים ולבניית עליות גג. בין היתר מתירה התכנית, הקמת חדרי יציאה לגג בשטח של 23 מ"ר מכל דירה בקומה העליונה, בתוספת לשטחי הבניה המותרים ע"פ כל תכנית בת תוקף, ובלבד ששטחי הבניה על הגג לא יעלו על 40% משטחו; גובה חדר היציאה לגג – 2.5 מ'; אין לאחד חדרי יציאה לגג; הגישה לחדר היציאה תהיה רק מחדר המדרגות הפנימיות של הדירה; בכל מקרה שטח בשיעור של 25% לפחות משטח הגג יהווה רכוש משותף.

תוכנית **גב/מק/258/ו,** פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 4690 מיום 22.10.1998. מטרת התוכנית, בין היתר, לכלול את ההקלות הכמותיות (תוספת שטחי רצפה) כפי שהן מופיעות בתקנות התכנון והבניה, במסגרת הוראות התכנית, ובכלל זה תוספת שטח רצפה של 6%; תוספת שטח רצפה של 5% בעבור מעלית (ככל שתידרש יותר ממעלית אחת, תוספת אחוזי בניה לפי תכנית גב/385); תוספת שטחי רצפה של 5% בגין תוספת קומה מפולשת תחתונה; תוספת של 2.5% עבור קומה נוספת (עד 5% עבור שתי קומות). כן קובעת התכנית שינויים בקווי הבניין.

לגבי אזור מגורים ג', נקבע כי הזכויות הינן ל – 4 קומות מעל קומה מפולשת, 45% לקומת, ס"ה 179% בבניין (168%+5%+6%). בנוסף עבור כל קומה נוספת למעט קומה מפולשת, יינתנו זכויות בשיעור של 2.5%.

תוכנית **גב/מק/433**, פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 4701 מיום 23.11.1998. התוכנית קובעת הוראות בדבר הקמת מעלית בתחום קווי הבניין המותרים. בקשה להקמת מעלית מחוץ לקווי הבניין המותרים תטופל במסגרת הקלה.

תוכנית **גב/מק/353/ה,** פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 4701 מיום 23.11.1998. התכנית משנה בין היתר, את הוראות הבניה על גגות המבנים, ומתירה הקמת חדרי יציאה לגג בשטח של 23 מ"ר מכל דירה בקומה העליונה, בתוספת לשטחי הבניה המותרים ע"פ כל תכנית בת תוקף, ובלבד ששטחי הבניה על הגג לא יעלו על 40% משטחו; גובה חדר היציאה לגג – 2.5 מ'; אין לאחד חדרי יציאה לגג; הגישה לחדר היציאה תהיה רק מחדר המדרגות הפנימיות של הדירה; בכל מקרה שטח בשיעור של 25% לפחות משטח הגג יהווה רכוש משותף. התכנית קובעת הוראות להתקנת וקירוי פרגולות.

תוכנית **גב/מק/2002,** פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 5169 מיום 24.3.2003. מטרות התכנית, בין היתר, שינוי בהוראות בדבר שטח מגרש מינימלי; קווי הבניין; גובה בניינים וגובה קומות; ניוד שטחי בניה בין הקומות; הקמת מרתפים בבניינים; בניה בקומת עמודים מפולשת ובקומת הכניסה; בניה על גגות; הקמת מחסנים.

בין היתר קובעת התכנית את ההוראות הבאות הרלבנטיות ביעוד מגורים ג':

- מספר קומות: 4 מעל קומה מפולשת.
- זכויות הבניה לשטח עיקרי: 179%, 45% לקומה.
- זכויות הבניה לשטחי שירות: עילי – 35 מ"ר ליח"ד; מתחת לקרקע – 200 מ"ר.
- מחסנים דירתיים – 10 מ"ר ליח"ד, במרתף ועל חשבון זכויות הבניה לשטחי שירות המותרים.
- זכויות הבניה כוללות תוספת בגין מעלית ראשונה בבניין. על כל מעלית נוספת תותר תוספת של 5% נוספים לשטחי הבניה המותרים.
- הוועדה המקומית רשאית להתיר תוספת של 5% בגין קומת מרתף שתבנה במקום קומת עמודים מפולשת נוספת.
- תותר תוספת בשיעור של 2.5% בגין כל קומה נוספת.
- בבניין מגורים שיש בו יותר משתי קומות, לא יעלה גובה קומה טיפוסית על 3.5 מ' ולא יפחת מהגובה המצוין בתקנות התכנון והבניה, בקשה להיתר תנאים ואגרות.

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

- הוועדה המקומית רשאית מנימוקים שירשמו בהחלטתה, לאשר ניוד שטחי בניה עיקריים המותרים ע"פ תכניות תקפות, לרבות שטח חדר היציאה לגג, בין הקומות השונות בבניין.
- הוועדה המקומית תהיה רשאית לאשר הקמת דירת גג במקום מספר חדרי יציאה לגג. לצורך כך ניתן לנייד שטחי בניה מקומות תחתונות ולהוסיף על שטחי חדרי היציאה לגג, ובלבד ששטח מרפסת הגג של כל דירה כזו לא יפחת מ – 50 מ"ר.
- מרפסות שירות – בבניה חדשה לא תחול חובת הקמת מרפסת שירות ביחידות הדיור.
- מרתפים – תותר הקמת שתי קומות מרתף; יותר מרתף עד לגבולות המגרש, ובלבד שלפחות 20% משטח המגרש יוותר ללא בינוי למטרות חלחול מי גשמים; מותר מרתף בשיעור של 100% - בתנאים; גובה קומת מרתף עליונה – 3 מ' מרצפת המרתף ועד לתחתית האלמנט הקונסטרוקטיבי הנמוך ביותר בתקרתו; גובה קומת מרתף תחתון לא יעלה על 3 מ'.
- קומת כניסה – בכל אזורי המגורים בהם מותר לבנות קומות מגורים מעל קומה מפולשת, ניתן יהיה לשנות את הקומה המפולשת לקומת כניסה. גובה קומת הכניסה – עד 3.5 מ'; בקומת הכניסה יותרו דירות מגורים, דירות גן, מבואה, מתקנים טכניים, חדרי אשפה, מחסנים וכד'. בבניה חדשה לא תותר הקמת קומת עמודים מפולשת נוספת.
- מבואה משותפת – שטח מבואה בבניין בו 6 יח"ד לא יפחת מ – 25 מ"ר, לא כולל חד"ש ומבואת מעלית. לכל דירה נוספת ייתוספו 2 מ"ר במבואה.
- חדר יציאה לגג – בבניין קיים יותר להקים חדר יציאה לגג ובלבד שתישמר דרך גישה לגג המשותף; שטח חדר היציאה – 23 מ"ר לא כולל שטח המדרגות המחברות אותו לדירה שמתחתיו. גובה חדר היציאה לא יעלה על 3.5 מ'; ניתן למקם בחדר היציאה מטבחון ושירותים; ניתן לנייד את שטח הבניה של חדר היציאה לגג במסגרת ניוד שטחי בניה עיקריים או לאשר הקמת חדר יציאה לגג; ניתן להמיר שניים או יותר חדרי יציאה לגג לדירת גג שלמה.
- חניה במגורים – ליחידות ששטחן עד 120 מ"ר - 1.5 חניות ליח"ד; ליחידות ששטחן גדול מ – 120 מ"ר – 2 חניות ליח"ד.

תוכנית **גב/353/ו,** פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 5367 מיום 15.2.2005. התכנית מגדילה את שטח חדרי היציאה לגג מ – 23 מ"ר ל – 40 מ"ר.

תוכנית **גב/מק/503,** פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 5683 מיום 24.6.2007. התכנית קובעת כי בבניין מגורים שיש בו יותר משתי קומות, לא יעלה הגובה של קומה טיפוסית על 3.5 מ' ולא יפחת מהגובה המצוין בתקנות התכנון והבניה, בקשה להיתר תנאיו ואגרות התש"ל 1970. הוראת גובה מירבי לא תחול על דירות עם גג משופע, על דירות בקומת עמודים, חללים בתוך דירות דו קומתיות (דופלקס), בשטח חדרי המגורים ובמעברים, והכל בכפוף לשיקול דעתו של מהנדס הוועדה. הגובה המירבי של דירות גן לא יעלה על 4 מ'.

תוכנית **גב/מק/496,** פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 5732 מיום 31.10.2007. התכנית מתירה הבלטת הבניין בקומות שמעל לקומה המפולשת ו/או קומת הכניסה, עד 1.2 מ' במרווח הבניין הקדמי והאחורי ובתנאי אישור מהנדס העיר.

תוכנית **גב/מק/559,** פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 6112 מיום 26.7.2010. התכנית מתירה באישור מהנדס העיר, בניית חלק מקומת הכניסה הכולל מבואת כניסה, בגובה העולה על 3.5 מ' ולא יותר מ – 7 מ'.

תוכנית **גב/מק/551,** פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 6206 מיום 28.2.2011. מטרת התכנית הינה לאפשר שימוש במתקני חניה מכניים וחשמליים, לצורך תקן חניה בתוספת בניה בהתאם לתמ"א 38 ולעיבוי בניה למבנים קיימים למגורים.

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

תוכנית **גב/מק/519,** פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 6217 מיום 28.3.2011. מטרות התכנית, בין היתר, הנן הקטנת קווי בניין במבנים בהם אושרה הקמת מרפסות מקורות מחוץ לקווי הבניין, ע"פ התכניות שהיו בתוקף, באופן שקווי הבניין יותאמו לקו המרפסות הקיימות בפועל; לאשר קירוי חניה בגבולות המגרש; לאפשר בניית מחסנים דירתיים בכל רחבי העיר; לפתור מהחובה למצוא פתרונות חניה לבניין שהיתר להקמתו ניתן לפני 16.12.1982, כתנאי לאישור המרתף ובלבד שקווי הבניין של קומת המרתף לא יחרגו מהיטל הבניין.

תוכנית **גב/מק/550,** פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 6292 מיום 12.9.2011. מטרת התכנית הינה קביעת הוראות בדבר בינוי ועיצוב אדריכלי בתחום מרחב התכנון המקומי גבעתיים, בנושאים הבאים: דירות גג, קומת גג, חדר יציאה לגג, מצללות. אין בתכנית כדי להוסיף על זכויות הבניה המאושרות ע"פ תכניות תקפות. בין היתר נקבע, כי תותר בניית דירות גג וכי שטח דירת הגג יומר בהתאם למספר יחידות הדיור בקומה העליונה כפול 40 מ"ר ליח"ד, אך בכל מקרה לא יותר מ – 50% משטח הקומה העליונה; תותר בניית דירת גג אחת מעל קומה עליונה הכוללת דירה אחת בלבד ובתנאי ששטח דירת הגג לא יפחת מ – 90 מ"ר ושטח המרפסת לא יפחת מ – 50 מ"ר; קומת הגג היא בנוסף למספר הקומות המותר.

תוכנית **503-0573865 – התחדשות עירונית גבעת רמב"ם,** פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 11453 מיום 28.6.2023[4].

התכנית חלה על שטח של 334,762 מ"ר, ומטרתה "***קביעת מסגרת סטטוטורית לתהליכי התחדשות עירונית לשכונת גבעת רמב"ם. מתווה התכנית כולל התחדשות לב השכונה בדרך של חיזוק או הריסה ובניה מגרשית או באיחוד חלקות, תוך שמירה על המאפיינים הייחודיים של השכונה. וכן, הגדרת אזורים וקביעת הנחיות להכנת תכניות מפורטות להתחדשות עירונית תוך מתן מענה לצרכי ציבור***".

עיקרי הוראות התכנית:

1. קביעת הוראות להתחדשות עירונית במסלול חיזוק מבנים ותוספת קומות, ובמסלול הריסה ובניה מחדש.
2. קביעת קווי בנין, הוראות בינוי, הפקעות, מתן תמריצים לאיחוד חלקות, ותנאים להוצאת היתרי בניה מכח התכנית.
3. קביעת מתחמים והוראות להכנת תכניות מפורטות למתחמי פינוי בינוי.
4. קביעת הוראות למתחמים לשימור, למבנים לשימור ולשדרות עצים ותיקים ייחודיים לשימור.
5. קביעת הוראות לחזיתות מסחריות ברחובות רמב"ם, וייצמן ודרך השלום.
6. קביעת הוראות לחניה ציבורית, שטחים למבנים ומוסדות ציבור ושטחים פתוחים.
7. קביעת אבני דרך לפיתוח תשתיות ציבוריות כגון מוסדות ציבור, שצ"פים, דרכים, חניה, תשתיות טכניות וכו'.
8. מתן אפשרות לרישום תלת ממדי.

בהתאם לתשריט התכנית, כלולה חלקה 189 בגוש 6154 שבנדון יחד עם 26 חלקות נוספות, בתחום תא שטח 601 – מתחם אנצ'ו סירני, שסומן ביעוד "מגורים, מסחר ותעסוקה" וכמתחם וכשטח להתחדשות. בחזית תא השטח הפונה לדרך השלום סומנה חזית מסחרית. בהתאם לנספחי בינוי (מנחים) גיליונות 1,3, סווג תא שטח 601 - מתחם אנצ'ו סירני, בטיפולוגיה 4 - דרך השלום.

להלן עיקרי הוראות הבניה שנקבעו לגבי תא שטח 601 – מתחם אנצ'ו סירני:

[4] התכנית פורסמה לאישור בעיתונים ביום 30.6.2023.

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

- שימושים – מגורים, תעסוקה, מלונאות, אולמות, מרכזי כנסים ותחבורה, מוסדות ציבור, שצ"פ, תחבורה, חניה תת קרקעית. מסחר בשתי הקומות הראשונות.

במרתפים יותרו: חניה עבור כל השימושים וחניה ציבורית; עבור מגורים - שטחי שרות כולל מחסנים בשטח שלא יעלה על 8 מ"ר ליח"ד, שטחים משותפים לרווחת הדיירים כדוגמת מועדון, חדר משחקים וכדומה; עבור מסחר - שטחי שרות ושטחי מסחר עיקריים; עבור תעסוקה - שטחי שרות בלבד; חדרים טכניים.

- הוראות להתחדשות עירונית – התחדשות עירונית ומימוש תוספת זכויות בניה יתאפשרו במסלול פינוי בינוי בלבד, למתחם בשלמותו. תותר הוצאת היתר בניה לאחר אישור תכניות מפורטות הכוללות הוראות לעריכת איחוד וחלוקה למתחם. על אף האמור, עד לאישור תכנית מפורטת ניתן יהיה להוציא היתרי בניה למבנים הקיימים במתחם לצרכי חיזוקים, בטיחות, נגישות, ללא תוספת זכויות בניה.

- בינוי

פרישת השימושים במתחם - המתחם יחולק ל - 3 רצועות שטח כמפורט להלן:

א. רצועה מערבית - רצועת שטח ברוחב עד 45.0 מ', מקבילה לדרך השלום ומשיקה לה, בה תותר הקמת שני מגדלי מגורים בגובה עד 45 קומות.

ב. רצועה מזרחית-צפונית – רצועת שטח מקבילה לרחובות רמז ורמב"ם ומשיקה להם.

ג. רצועה מרכזית – יתרת השטח שבין הרצועה המערבית לרצועה המזרחית.

תינתן אפשרות לגמישות ברוחב הרצועות עד 10%.

הוראות לרצועה המערבית – מגדלי מגורים לאורך דרך השלום

א. חזיתות המגדלים ילוו את דרך השלום.

ב. המרחק המינימאלי בין המגדלים יהיה 15 מ'.

ג. המגדל הדרומי יוצמד ככל הניתן לרח' חביבה רייק.

ד. המגדל הצפוני יוצמד ככל הניתן לקצה הצפון מערבי של המתחם.

בניה למסחר ותעסוקה לאורך דרך השלום

א. קו בניין קדמי בדרך השלום מחייב עבור חזית פעילה ב - 70% לפחות מאורך החזית.

ב. המסחר ירוכז בקומת הקרקע ובקומה הראשונה.

ג. לא יותרו שימושים המחוללים מטרדי זיהום, רעש וריחות.

הוראות לרצועה מזרחית וצפונית – בניה לאורך הרחובות דוד רמז, רמב"ם וחביבה רייק, למעט בחזית שטח המוסד הציבורי ולמעט בחזית מסד המגדלים:

א. הבניה תהיה מרקמית בגובה עד 10 קומות. קו הבניין מחייב לאורך לפחות 60% מחזית כל מבנה, ככל הניתן ובהתאם להנחיות המרחביות.

ב. המרחק בין המבנים לא יפחת מ - 6.0 מ'. למרות האמור, תותר הצמדת מבנים עם קיר משותף.

ג. בקומת הקרקע יוקצו שטחים הנדרשים לשרות כלל הדיירים בבניין: מבואת כניסה, שטחים טכניים, חדר מדרגות, חדר אשפה, חדר גז. שטחים אלו ימוקמו בתחום הבניין ולא יותר מיקומם מחוצה לו.

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

ד. תותר הצמדת שטחי חוץ מגוננים ליח"ד בקומת הקרקע במרווחים הצידיים והאחורי. ביח"ד אלו יותרו פתחי יציאה לגינות המוצמדות.

ה. קומת הגג תיבנה בנסיגה שלא תפחת מ – 3.0 מ' מקו החזית הקדמית ו - 2.0 מ' מקו החזית האחורית.

<u>הוראות לרצועה המרכזית</u> – מבנה ציבור:

א. יוקצה תא שטח בשטח של 6.0 ד' עבור בי"ס או מוסד חינוך משמעותי.

ב. המוסד הציבורי יתוכנן כמבנה קהילתי רב שימושי הפתוח לשימוש הציבור לאחר שעות הלימודים. יש לקיים מנגנון שימוש בחצר בית הספר (ובמידת האפשר גם במתקני הלימוד והספורט) לאחר שעות הלימודים לטובת הציבור.

ג. ככל הניתן, יתוכננו כניסות לשטח המוסד הציבורי ממספר כיוונים.

ד. יישמרו לפחות 50% משטחים רכים מתוך שטח חצר המוסד הציבורי והנגר העילי, כולל מי מרזבים ומי מזגנים, יופנה אליהם.

<u>הוראות לרצועה המרכזית</u>

ברצועה זו חל סימון "עיצוב מיוחד". תקבע רצועה שרוחבה לא יקטן מ - 10 מ' למעבר ציבורי. יעוד הרצועה יהיה שצ"פ. תתאפשר גמישות ברוחב הרצועה עד 10%.

- <u>תנאים בהליך הרישוי</u>

א. במתחמי התחדשות עירונית בתאי שטח 601-604, הכנת תכנית מפורטת למתחם בשלמותו. תכנית מפורטת תכלול בין השאר נספח מיקרו-אקלים עבור מבנים בני 20 ק' ומעלה, נספח ניהול נגר מפורט ונספח אקוסטיקה.

ב. תנאי להיתר בניה יהיה חוו"ד מהנדס/ת העיר לפתרונות אספקת מים לשכונה.

ג. תנאי למתן היתר בניה ראשון יהיה אישור תכנית הסדרי תנועה וחניה מפורטת ע"י הרשויות המוסמכות, בכל אזור מיתון תנועה שהתכנית נמצאת בו ובהתאם להוראות התכנית למיתון תנועה ברחובות.

ד. תנאי להיתר בניה במבנים מעל 10 קומות – הבטחת התקשרות עם חברת ניהול.

- <u>חניה</u>

במתחם פינוי בינוי אנצ'ו סירני, החניה תהיה תת קרקעית בלבד; החניה תהיה חניון ציבורי כהגדרתו בתקנות התכנון והבנייה (התקנת מקומות חניה), התשמ"ג 1983; הכניסות לחניה יהיו משותפות לכל המגרשים במתחם, לרבות זיקת הנאה משותפת בתת הקרקע; מהנדס העיר יהיה רשאי להורות על פיצול חניונים בין המגרשים או חלקם, בהתאם לשלבי הבניה.

תקן החניה במתחם: מגורים - 0.8 חניות ליח"ד או בהתאם לתקן החניה התקף, הנמוך מביניהם. תעסוקה – 1 חניה ל - 240 מ"ר. לא יותר ביטול רחובות קיימים ניצבים לדרך השלום ורבין.

- <u>הפקעות לצרכי ציבור</u>

א. שטחים המיועדים לדרך או כיכר עירונית יופקעו וירשמו על שם הרשות המקומית. שאר שטחי הציבור יופקעו או יופרשו במסגרת התכניות המפורטות.

ב. הפקעה תלת מימדית תחול על השטחים המסומנים בתשריט ייעודי הקרקע בסימון "תחבורה תלת מימד" לצורך הרחבת הרחובות, ברוחב של 2.4 מ' ובעומק של 1.5 מ'.

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

ג. רישום/הבטחת רישום הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין, בדבר יעוד שטח בתחום בניין המגורים לצרכי ציבור, ובדבר הקצאת השטח הציבורי המבונה לטובת הרשות המקומית, בקומת הקרקע של הבניין לצרכי ציבור (כמפורט בנספח הבינוי במסגרת התחדשות עירונית במסלול ב' באיחוד חלקות בלבד).

- <u>רישום שטחים ציבוריים</u>

א. השטחים המיועדים בתכנית זו לצרכי הציבור וכלולים בחלוקה החדשה, לרבות השטחים הציבוריים המבונים בהתאם להוראות סעיף 4, יועברו לבעלות הרשות המקומית עפ"י החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית זו.

ב. בעת רישום הבית המשותף, תיוחד הבעלות של הרשות המקומית.

- <u>שלבי ביצוע</u>

א. תנאי להיתרי בניה מעבר ל - 400 יח"ד מכח תכנית זו באזורי התחדשות עירונית מגרשית במסלולים א' ו-ב', יהיה הבטחת פתרונות לשטחים ציבוריים נדרשים על ידי הוועדה המקומית. עם אישור תכנית מפורטת ראשונה במתחם פינוי-בינוי, תנאי זה בטל.

ב. תנאי להיתרי בניה מעבר ל- 600 יח"ד באזורי התחדשות עירונית מגרשית במסלולים א' ו-ב', יהיה אישור תכנית מפורטת שתכלול בית ספר באחד ממתחמי הפינוי-בינוי. עם אישור תכנית מפורטת ראשונה במתחם פינוי-בינוי, תנאי זה בטל.

- <u>מימוש התכנית</u>

עם השלמת הוצאת היתרים לכ- 1000 יח"ד חדשות באזורי התחדשות עירונית מגרשית במסלולים א' ו-ב', או בתום 5 שנים מאישור התכנית, תערוך הוועדה המקומית בדיקה והערכה מחודשת של מרכיבי התשתיות הציבוריות, כולל בין השאר תשתיות המים והביוב ופיתוח התחבורה הציבורית.

<u>זכויות הבניה – תא שטח 601 ביעוד מגורים תעסוקה ומסחר (השטחי במ"ר)</u>

גודל מגרש	שימוש	תא שטח	שטח בניה					מספר יח"ד	גובה מבנה מעל כ"ק	מספר קומות	
			מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת		סה"כ			מעל כ"ק	מתחת כ"ק
			עיקרי	שירות	עיקרי	שירות					
17,078	מגורים מסחר ותעסוקה	601					-		160	45	7
	מסחר	601	5,057	1,265		840	7,162				
	תעסוקה	601	5,057	1,265		840	7,162				
	מגורים מסחר ותעסוקה	601	62,560	32,604		29,440	124,604	736			
	מבנים ומוסדות ציבור	601	21,297	2,434		30,425	54,156				
סה"כ			**93,971**	**37,568**	**-**	**61,545**	**193,084**	**736**	**160**	**45**	**7**

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

הערות לטבלת הזכויות – ברמת הטבלה:

א. בתכנית המפורטת לתאי שטח 601-603 תתאפשר תוספת של 10% יח"ד וזכויות בהתאמה, ללא פריצת המגבלות הנפחיות, בכפוף לשיקול דעת מוסד התכנון בתכנית המפורטת למתחם.

ב. בתאי שטח 601-603 ניוד זכויות הבניה ויחה"ד בתחום תכנית מפורטת, ייבחן בהתאם להוראות החוק, תוך שמירה על הנפחיות המחייבת.

ג. לזכויות הבניה המצוינות בטבלה, יותר להוסיף זכויות בניה למרפסות בהיקף של 15 מ"ר ליח"ד.

ד. ככל שפתרון המיגון יהיה ממ"ק, תותר המרת יתרת שטחי השירות לממ"ד לשטח עיקרי למגורים, בהיקף של 8 מ"ר ליח"ד.

הערות לזכויות והוראות הבניה:

א. הערה ביחס לגובה (160 מ') ולמספר הקומות (45) – תותר תוספת גובה עבור קומות טכניות באישור מהנדס העיר.

ב. הערה ביחס למספר יחה"ד (736 יח"ד) – 30% מיחידות הדיור יהיו דיור מכליל[5].

[5] דירות קטנות (55 מ"ר כולל ממ"ד), דיור בהישג יד לפי דין ודיור מוגן.

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

<u>תמ"א 38</u>

תמ"א 38, פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 5397 מיום 18.05.2005. התוכנית הנה תכנית מתאר ארצית לחיזוק מבנים קיימים בפני רעידות אדמה. התוכנית קובעת הוראות בדבר תוספת בניה למבנים קיימים המיועדים למגורים.

תיקון מס' 1א' לתמ"א 38, פורסם למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 5704 מיום 16.08.2007. התוכנית מהווה שינוי לתמ"א 38, וקובעת הוראות המבהירות את היחס בין זכויות הבניה אשר ניתנות בתמ"א, לבין זכויות הבניה אשר ניתנו בתוכניות מפורטות הקודמות לתמ"א.

תיקון מס' 2 לתמ"א 38, פורסם למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 6069 מיום 10.03.2010. התוכנית מהווה שינוי לתמ"א 38 ולתמ"א 1/38/א, בהתייחס לאפשרות הריסת המבנה והקמתו מחדש. עפ"י הוראות התוכנית רשאית הוועדה המקומית להתיר הריסת מבנה אשר הוצא היתר לבנייתו קודם ה- 1 בינואר 1980, ונקבע ע"י מהנדס כי יש צורך בחיזוק המבנה והקמתו מחדש, בתוספת זכויות בניה עפ"י סעיפים 14-11 לתמ"א, אם התקיימו בין היתר, התנאים הבאים:

- ייעוד המבנה החדש ושטחי הבניה יהיו לפי התוכניות המפורטות שחלות במקום, בתוספת שטחי הבניה האמורים בתוכנית זו.
- קווי הבניין של המבנה החדש לא יחרגו מקווי הבניין לפי התוכניות המפורטות שחלות במקום.
- תותר בניית חניה תת קרקעית עד לגבול המגרש. והצגת פתרון חניה לשביעות רצונו של מהנדס הוועדה המקומית.

תיקון מס' 3 לתמ"א 38, אשר דבר אישורו פורסם למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 6430 מיום 11.06.2012. תוכנית זו מהווה שינוי לתמ"א 38, תמ"א 1/38/א ותמ"א 2/38.

הוראות לתוספת בניה למבנה קיים:

סגירה ומילוי קומה מפולשת

- גובה הקומה המפולשת יותאם לגובה קומת מגורים עפ"י תקנות התכנון והבנייה.
- שטחה של קומה מפולשת לצורך סגירה ומילוי לפי סעיף זה במקרה שבקשה להיתר כוללת גם הרחבת קומות לצורך הרחבת יחידות הדיור הקיימות במבנה קיים, יהיה עד לקו המתאר של הקומה המורחבת.
- התוספת תכלול מרחב מוגן דירתי לכל יחידת דיור חדשה או יחידת דיור שמיועדת להרחבה, אלא אם כן אישרה הרשות המוסמכת פתרון מיגון חלופי או פטור מחובת הקמת מקלט, בהתאם להוראות חוק התגוננות אזרחית, התשי"א -1951.
- סגירה ומילוי הקומה המפולשת יכולה לשמש לצורך הוספת יחידות דיור במבנה ו/או לשימושים אחרים התואמים את הוראות התכנית החלה במקום, לרבות להרחבת הדירות בקומה הראשונה של הבניין.

הקמת עד שתי קומות נוספות למבנה

- הקומה או הקומות הנוספות לא יחרגו מקו ההיקף של הקומה שמתחתיהן, למעט חריגות נחוצות עפ"י הדרישות הקונסטרוקטיביות של המבנה.
- שטחה של הקומה או הקומות הנוספות במקרה שהבקשה להיתר כוללת גם הרחבת קומות לצורך הרחבת יחידות הדיור הקיימות במבנה קיים, יחושב על בסיס הקומה המורחבת.

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

- התוספת תכלול מרחב מוגן דירתי לכל יחידת דיור חדשה או יחידת דיור שמיועדת להרחבה, אלא אם כן אישרה הרשות המוסמכת פתרון מיגון חלופי או פטור מחובת הקמת מקלט, בהתאם להוראות חוק התגוננות אזרחית, התשי"א -1951.

- הקמת קומה או קומות נוספות יכולה לשמש גם לצורך תוספת יחידות דיור במבנה וגם להרחבת הדירות בקומה העליונה של הבניין.

הקמת קומה חלקית על הגג

- הקומה החלקית הנוספת תהיה בשטח של עד מחצית משטח הקומה שמתחתיה.

- שטחה של קומה חלקית על הגג במקרה שהבקשה להיתר כוללת גם הרחבת קומות לצורך הרחבת יחידות הדיור הקיימות במבנה קיים, יחושב על בסיס הקומה המורחבת.

- תוספת בנייה לפי סעיף זה תוכל לשמש לצורך הרחבת יחידות דיור בקומה שמתחתיה ו/או לשם הוספת יחידות דיור חדשות בשטח זה, בכפוף לשיקול דעת הוועדה המקומית.

- התוספת תכלול מרחב מוגן לכל יחידת דיור שמיועדת להרחבה, אלא אם כן אישרה הרשות המוסמכת פתרון מיגון חלופי או פטור מחובת הקמת מקלט, בהתאם להוראות חוק התגוננות אזרחית, התשי"א -1951.

- ככל שחלה על המבנה תוכנית מפורטת לבנייה על גגות בתים, תוספת זכויות הבניה שתותר תהיה בהתאם להיקף הזכויות שנקבעו בתוכנית גגות או כאמור בסעיף הקודם, בהתאם לשיקול דעת הוועדה המקומית.

- כללה בקשה להיתר תוספת זכויות בנייה בהתאם לתוכנית גגות, יראו את ההיתר כאילו ניתן מכוח הוראות התמ"א.

הרחבת קומות קיימות בבניין

- הרחבת קומות תתאפשר בתנאי שקווי הבניין עפ"י תוכנית מאושרת החלה על מבנה מאפשרים את התוספת המבוקשת. אם קווי הבניין אינם מאפשרים את התוספת, תותר חריגה של קווי הבניין ובלבד שלא יקטנו מ – 2 מ' לחזית ולצד ו – 3 מ' לאחור.

- בהרחבת קומות לצורך הרחבת יחידות הדיור הקיימות במבנה קיים, תותר תוספת של שטח של עד 25 מ' לדירה במפלס הקיים. ההרחבה תותר רק אם תבוצע למלוא גובהו של האגף והיא תכלול מרחב דירתי מוגן לכל יחידת דיור שמיועדת להרחבה.

חיזוק במסגרת ניצול זכויות מאושרות

- חלה על מבנה הבנוי בפועל תוכנית מפורטת או תוכניות מפורטות ונותרו זכויות בנייה שטרם מומשו, תנאי למימושן יהיה התאמת הבנייה לדרישות התקן.

- ניתן היתר בנייה מכוח התוכניות המפורטות, יראו את ההיתר כאילו ניתן מכוח הוראות התמ"א ביחס לחלק שניתן היה לתת בגינו היתר לפי סעיף 11 לתמ"א (אפשרויות תוספת זכויות בנייה למבנה לצורך חיזוקו).

הריסת מבנה והקמתו מחדש

- ייעוד המבנה ושטחי הבנייה יהיו לפי התוכניות המפורטות בתוספת שטחי הבנייה האמורים בתוכנית זו.

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

- חלה במקום תוכנית מפורטת או תוכניות מפורטות ונותרו זכויות בנייה שטרם מומשו, יחולו זכויות בנייה מכוח התוכניות כאמור, בנוסף על הזכויות מכוח סעיפי תוכנית התמ"א.

- המבנה החדש יכלול מרחב מוגן דירתי לכל יחידת דיור חדשה.

- בניית חניה תת קרקעית תותר עד לגבול המגרש.

תיקון מס' 3א' לתמ"א 38, אשר דבר אישורו פורסם למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 7400 מיום 13.12.2016. התוכנית קובעת הוראות בנושא חישוב שטחי בניה במסלול של הריסה ובנייה ומחדש. להלן ריכוז תוספת הזכויות שנקבעה בתכנית:

- תוספת שטח בניה של 13 מ"ר בעד כל יח"ד הבנויה כדין והטעונה חיזוק.

- תוספת עד 3.5 קומות מורחבות[6] בהתאם לבינוי הקיים:

לבניין קיים בן קומה אחת – תוספת של 1.5 קומות טיפוסיות מורחבות; לבניין קיים בן שתי קומות – תוספת של 2.5 קומות טיפוסיות מורחבות; לבניין קיים בן שלוש קומות – תוספת של 3 קומות טיפוסיות מורחבות; לבניין קיים בן ארבע קומות ומעלה – תוספת של 3.5 קומות טיפוסיות מורחבות.
לעניין התוספות לעיל, נקבעו ההוראות הבאות:
- קומה תת קרקעית לא תבוא במניין הקומות הקיימות לעיל.
- קומה חלקית על גג בניין קיים ששטחה פחות מ – 50% משטח קומה טיפוסית, לא תבוא במניין הקומות הקיימות כאמור.
- קומת עמודים מפולשת אשר שטחה הבנוי בפועל (שטח הסגור ב- 3 קירות לפחות) מהווה לפחות 50% משטח קומה טיפוסית קיימת – תובא בחשבון במניין הקומות הקיימות לעיל. לגבי קומת עמודים מפולשת אשר שטחה הבנוי נמוך מ- 50% משטחה של קומה טיפוסית קיימת או שאין בה בינוי כלל, ניתן להחשיב את הקומה במניין הקומות ולוותר על השלמה של שטחי הבנייה בקומה זו, או לחילופין לא להחשיב את הקומה במניין הקומות ולבקש השלמה של שטחי הבנייה בקומה זו.

- תוספת שטחי בניה אם בבניין הטעון חיזוק קיימת קומה מפולשת – בשיעור של קומה טיפוסית מורחבת לאחר שיופחת משיעור זה השטח הבנוי המשולב בקומה המפולשת.

- תוספת שטחי בניה לצורך בניית מרחב מוגן דירתי לכל יח"ד שתיבנה.

- תוספת שטחי בניה בתת הקרקע למטרות שירות (חניה ע"פ חוק, שטחי שירות ושטחים טכניים ושטחים למחסנים עד 6 מ"ר ליח"ד שתיבנה והכל בשיעור שעד פי 3 משטח המגרש).

לצורך מימוש שטחי הבניה כאמור לעיל, רשאית הוועדה המקומית כדלקמן:

להתיר הקמת של קומות נוספות מעבר לקבוע בתוכנית מפורטת החלה במגרש, ובלבד שהן לא יעלו על מספר הקומות ע"פ הפירוט הבא: 1.5 קומות נוספות-אם המבנה הקיים הטעון חיזוק הוא בן קומה אחת; 2.5 קומות נוספות – אם המבנה הקיים הטעון חיזוק הוא בן שתי קומות; 3 קומות נוספות – אם המבנה הקיים הטעון חיזוק הוא בן שלוש קומות; 3.5 קומות נוספות – אם המבנה הקיים הטעון חיזוק הוא בן שלוש ארבע קומות או יותר;

[6] קומה טיפוסית מורחבת מוגדרת כשטחה של קומה טיפוסית בנין הטעון חיזוק, לאחר הרחבתה ב – 13 מ"ר לכל דירה שבנויה בה כדין. שטחה של קומה טיפוסית יכלול שטחי שירות ושטח מרפסות מקורות שבה.

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

אין באמור בפסקה זו, כדי לגרוע מהאפשרות להתיר הקלה לפי חוק, מהתוכניות המפורטות החלות במגרש לתוספת קומות, ויחולו לעניין זה הוראות התקנות. כן נקבע כי הוועדה המקומית רשאית להתיר בניה בקווי בנין השונים מהקבוע בתוכנית מפורטת החלה במגרש.

בין היתר נקבע בס' 23 לתמ"א 38 (על תיקונה), כי מוסד תכנון מוסמך לאשר תכנית מפורטת שמטרתה חיזוק מבנים כנגד רעידות אדמה, ע"פ הוראות תכנית זו. בתכנית המפורטת ניתן לקבוע כי יחולו בתחומה רק חלק מהוראות תכנית זו, או לקבוע הוראות שונות מהקבוע בתכנית זו בקשר לשטחי הבניה, יחידות דיור, גובה הבניה, קווי בניין, עיצוב אדריכלי ותקני חניה.

אושרה תכנית לפי ס' 23, לא יחולו הוראות ס' 14-11א' בתכנית על מבנים בתחום התכנית, אלא אם נאמר אחרת בתכנית לפי ס' זה. קבעה תכנית לפי ס' 23 כי תוספת זכויות הבניה מכוחה באה בנוסף לזכויות בניה מכוח התמ"א, יהיו זכויות הבניה שמכוח התמ"א לעניין זה, מוגבלות בהיקפן לגובה הזכויות שנקבעו בהוראות ס' 11, 12, 14, 14א בתמ"א, ע"פ העניין, במועד כניסתה לתוקף של התכנית כאמור.

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

8. רישוי

להלן פירוט מסמכי הרישוי הרלבנטיים שעמדו בפני

- היתר בניה מס' 4918 מיום 20.4.1972, ותכנית היתר הנלווית לו, ניתן להקמת בנין מגורים בן 4 קומות מעל קומת עמודים מפולשת, המכיל בכל קומה שתי דירות בנות 3 חד' ודירה אחת בת 3.5 חד' ושירותים. להלן פירוט שטחי הבניה במבנה הקיים, כעולה מתכנית ההיתר:

קומה	שטח (מ"ר)
כניסה	
א'	280.73
ב	280.73
ג	280.73
ד	280.73
ס"ה	**1,122.92**

- היתר בניה מס' 97000177, שניתן ביום 25.11.1997, ותכנית ההיתר הנלווית לו, לתוספת מעלית חיצונית לנכה בבית מגורים קיים (קומה א').

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

9. המצב המשפטי

9.1. העתק רישום

מהעתק רישום מפנקס בתים משותפים, המתנהל בלשכת רישום מקרקעין תל אביב – יפו, מיום 12.5.2024, שהופק באמצעות האינטרנט, עולים לגבי מושא השומה, בין היתר הפרטים הבאים:

- גוש - 6154
- חלקה - 189
- שטח החלקה – 652 מ"ר.
- תת חלקה – 9
- שטח תת החלקה – 59.5 מ"ר
- תיאור – דירה בקומה השלישית
- הצמדות – חניה בשטח של 10.5 מ"ר
- החלק ברכוש המשותף – 70/946
- בעלויות – אהרליך שרית – 1/2; אסף גלס – 1/2
- קיים תקנון מתוקן.

9.2. מסמכי הבית המשותף

בהתאם למסמכי הבית המשותף אשר הופקו ע"י הח"מ, בוצעו מספר תיקונים ברישום הבית המשותף. בהתאם לכלל המסמכים שעמדו בפני, פרטי הרישום ביחס למושא השומה, תואמים למפורט במסמכי הבית המשותף.

10. שומות הצדדים

להלן פירוט ההשבחה שנקבעה בשומות הצדדים:

תכנית	מועד קובע	שומת המשיבה	שומת המבקש
503-0573865	15/07/2023	₪405,395	אין השבחה

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

11. <u>עקרונות גורמים ושיקולים</u>

להלן פירוט העקרונות, הגורמים והשיקולים שהובאו בחשבון בעריכת שומת ההשבחה. המפורט להלן מצטרף לעקרונות, גורמים ושיקולים המפורטים בפרק 12 להלן:

א. ההשבחה מוגדרת בס' 1(א) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, כעליית שווים של המקרקעין ערב אישור תכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג.

ב. בהתאם להלכה שנקבעה בפס"ד פמיני[7], ההשבחה מוערכת ב"שיטת המדרגות", דהיינו עקב אישורה של כל אחת מהתוכניות המשביחות, למועד תחילתה.

במקרה הנדון, ההשבחה מיוחסת לאישור תוכנית 503-0573865 למועד תחילתה.

ג. מיקום הנכס במערב העיר גבעתיים, בשכונת גבעת רמב"ם, ומאפייני הסביבה.

ד. מאפייני החלקה והמבנה בו מצויה הדירה מושא השומה, לרבות שטח החלקה וצורתה, שטח המבנה הקיים, מספר הקומות, קיומה של חניה בתחום המגרש ומצבו הפיסי הכללי של המבנה כפי שנצפה בעת הסיור.

מאפייני מושא השומה לרבות מיקומה בקומה ג' והיותה כולל 3 חד'. הובא בחשבון כי שטח מושא השומה הוא 89 מ"ר, וזאת כפי שהובא בחשבון בשומות הצדדים. יוער, כי ע"פ מדידה גרפית שנערכה ע"י הח"מ, התקבל שטח דומה בקירוב לשטח הנ"ל. הובא בחשבון כי ליחידה שבנדון צמוד מקום חניה בחצר.

ה. המצב התכנוני ומצב הרישוי - כמפורט לעיל.

ו. המצב המשפטי - כמפורט לעיל.

ז. ערכי שווי רלבנטיים בסמוך למועד הקובע.

[7] רע"א 4217/04 ציון פמיני נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים, מיום 22.10.2006.

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

12. <u>הסוגיות השנויות במחלוקת – תיאור, דיון והכרעה</u>

בפתח הדברים יצוין, כי אין מחלוקת בין הצדדים בקשר לפרטי הנכס, המצב המשפטי, התוכניות החלות לגבי הנכס, מצב הרישוי וזהות התוכנית המשביחה. יוער, כי בהתאם למפורט באתר מידע נדל"ן – רשות המיסים, דווח כי בוצעה עסקת מכר לגבי הדירה מושא השומה ביום 28.6.2020.

לאור האמור ולאחר בחינת המידע שבפני, קיבלתי את הסכמת הצדדים בקשר לרכיבים המפורטים לעיל.

אין התאמה בין הצדדים ביחס למועד הקובע לתכנית 503-0573865 (להלן – "***התכנית החדשה***"). בעניין זה אבהיר כי אישור התכנית החדשה פורסם בעיתונים ביום 30.6.2023, וזאת יומיים לאחר מועד הפרסום ברשומות (28.6.2023). לאור כך ובהתאם להוראות ס' 119(א) לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965, המועד הקובע הוא 15.7.2023 (15 ימים לאחר הפרסום המאוחר מהשניים).

על בסיס כלל המסמכים שעמדו בפני ובהתאם לכלל הטענות שהועלו ע"י הצדדים בעת הדיון, עולות מספר מחלוקות לגבי ההשבחה עקב אישור התכנית החדשה. להלן תיאור המחלוקות, דיון והכרעה בהן:

12.1. <u>המצב החדש</u>

<u>שמאית המשיבה</u>

השווי במצב החדש המיוחס למושא השומה, חושב כממוצע של שני ערכים אותם מצאה שמאית המשיבה:

- רכיב א' - החלק היחסי של מושא השומה בזכויות הבניה שנקבעו בתכנית החדשה בתא שטח 601.
- רכיב ב' – שווי מושא השומה כפי שעולה מעסקאות השוואה בסביבת הנכס המשקפות את תוספת הזכויות מכוח התכנית החדשה.

<u>חישוב רכיב א'</u>

על מנת לאמוד חלק יחסי זה, ערכה השמאית תחשיב של שווי הזכויות הכולל בתא שטח 601, במצב החדש, בהתאם לשימושים שהתירה התכנית. לשווי המלא שמצאה ייחסה השמאית הפחתה למימוש/מושע, המבטאת בין היתר את הצורך בהתארגנות כלל בעלי הזכויות בחלקות במתחם זה, לצורך הכנת תכנית מפורטת בה יוגדרו בין היתר שלבי המימוש. ההפחתה שיישמה במקדם 0.558, מבטאת דחייה למימוש של 10 שנים בשיעור היוון שנתי של 6%.

בהמשך ונוכח היקף הזכויות, ייחסה השמאית לשווי שקיבלה הפחתה להיקף בשיעור של 5% (מקדם 0.95).

על מנת לקבוע את החלק היחסי שיש לייחס לחלקה 189 שבנדון, מתוך השווי של המתחם בשלמותו, כפי שמצאה כאמור, ערכה השמאית תחשיב בו קבעה את החלק היחסי של כל אחת מהחלקות הכלולות במתחם זה במצב הקודם. את החלק היחסי של כל חלקה אמדה השמאית בהתאם להיקף זכויות הבניה המוקנה בכל אחת מהחלקות, ביחס לכלל הזכויות בכל החלקות במצב הקודם, ומצאה כי הזכויות המוקנות בחלקה 189 במצב הקודם, הינן בשיעור יחסי של 4.28% מכלל הזכויות במתחם במצב הקודם.

את השיעור הנ"ל ייחסה השמאית לשווי במצב החדש, וכך אמדה את השווי היחסי במצב החדש המיוחס לחלקה 189.

את החלק היחסי המשויך למושא השומה במצב החדש, חישבה המשיבה ע"פ השווי המיוחס לחלקה 189 במצב החדש, במכפלת החלק היחסי של מושא השומה ברכוש המשותף (70/946).

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

לתוצאת השווי שקיבלה המהווה את החלק המיוחס למושא השומה במצב החדש, הוסיפה השמאית את השווי הנובע מהשימוש במושא השומה בתקופת הביניים, עד לאישור התכנית המפורטת. את שווי השימוש הנ"ל אמדה השמאית על בסיס הערך הנוכחי של דמי שכירות ראויים בסך של 6,000 ₪ לחודש, לתקופה של 10 שנים בשיעור היוון של 4%.

את השווי במצב החדש קבעה השמאית באמצעות חיבור של הערך הדחוי של הזכויות המיוחסות למושא השומה, בתוספת שווי השימוש בתקופת הביניים, ובס"ה 3,035,791 ₪. להלן התחשיבים שהוצגו בשומת המשיבה ביחס לחישוב רכיב א' (השטחים במ"ר):

- חלק יחסי של חלקה 189 במתחם

חלקה בגוש 6154	שטח רשום	הפקעה קודמת	שטח נטו	יעוד	זכויות הבניה	שטח בניה עיקרי	שווי באחוזים
184	758	80	678	ג' + ח' מסחרית	214%	1,450.9	5.32%
185	520		520	ג'	179%	930.8	3.41%
186	493		493	ג'	179%	882.5	3.24%
187	650		650	ג'	179%	1,163.5	4.27%
188	647		647	ג'	179%	1,158.1	4.25%
189	**652**		**652**	**ג'**	**179%**	**1,167.1**	**4.28%**
190	451		451	ג'	179%	807.3	2.96%
191	451		451	ג'	179%	807.3	2.96%
192	451		451	ג'	179%	807.3	2.96%
193	559	45	514	ג'	179%	920.1	3.37%
194	597	26	571	ג'	179%	1,022.1	3.75%
197	430	42	388	ג'	179%	694.5	2.55%
865	471		471	ג'	179%	843.1	3.09%
879	514		514	ג'	179%	920.1	3.37%
856	1229		1229	ג' + ח' מסחרית	214%	2,630.1	9.65%
6150/811	246 השלמה		246	ג' + ח' מסחרית	214%	526.4	1.93%
695	721	34	687	ג'	179%	1,229.7	4.51%
837	823	15	808	ג'	179%	1,446.3	5.31%
777	582		582	ג'	179%	1,041.8	3.82%
174	649	105 חניה	544	ג'	179%	973.8	3.57%
175	412		412	ג'	179%	737.5	2.71%
176	814		814	ג'	179%	1,457.1	5.34%
177	450		450	ג'	179%	805.5	2.95%
178	514		514	ג'	179%	920.1	3.37%
454	315		315	ג'	179%	563.9	2.07%
455	316		316	ג'	179%	565.6	2.07%
180	441		441	ג'	179%	789.4	2.90%
ס"ה			**14809**			**27,261.7**	**100.00%**

הערה: זכויות הבניה במגורים ג' + חזית מסחרית, כוללות 179% למגורים + 35% למסחר. השמאית ייחסה לזכויות למגורים ולזכויות למסחר משקל דומה. ע"פ התחשיב לעיל, חלק חלקה 189 מכלל החלקות הסחירות בתא שטח 601, הינו בשיעור של 4.28%.

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

- שווי בשימוש בתקופת הביניים

דמ"ש חודשי	₪6,000	
דמ"ש שנתי	₪72,000	12
שיעור היוון לדמ"ש	4%	
ערך נוכחי	₪583,984.5	

- שווי רכיב א' – במצב החדש

יעוד	שטח סחיר	מקדם	שטח אקוו'	שווי מר"מ אקוו'	ס"ה
מסחר	6,069.0	1.0	6,069.0	₪21,000	₪127,449,000
תעסוקה	6,322.0	1.0	6,322.0	₪6,500	₪41,093,000
מגורים	71,771.0	1.0	71,771.0	₪18,000	₪1,291,878,000
ס"ה					₪1,460,420,000
בדחייה למימוש/מושע		0.558			₪814,914,360
הפחתה להיקף		0.95			₪774,168,642
חלק יחסי לחלקה 189		4.28%			₪33,134,418
חלק יחסי לדירה הנדונה		70/946			₪2,451,806
שווי יחסי בתקופת הדחייה					₪583,985
שווי במצב החדש					**₪3,035,791**

<u>ביאורים לתחשיב</u> – ביחס לשטחי הבניה הסחירים שהביאה בחשבון כמפורט בתחשיב לעיל, הסבירה השמאית כדלקמן:

- שטח סחיר למגורים – שטח הבניה למגורים כפי שנקבע בתכנית החדשה, הוא 62,560 מ"ר עיקרי + 32,604 מ"ר שירות, עבור 736 יח"ד. בהתאם להוראות התכנית תתאפשר תוספת בשיעור של 10% יח"ד וזכויות בהתאמה, ללא פריצת המגבלות הנפחיות ובכפוף לשיקול דעת מוסד התכנון. כן נדרשת הקמת דיור מכליל הכולל 30% מיחידות הדיור, בדירות בשטח כולל של 55 מ"ר. להלן תחשיב הזכויות שבוצע:

עיקרי			62,560.00
ממ"דים	736		8,832.00
ס"ה		12	71,392.00
דיור מכליל			
מספר יח"ד	736	30%	221.00
שטח סחיר			
עיקרי	43	221	9,503.00
ממ"דים	12	221	2,652.00
ס"ה (לפי 55 מ"ר ליח"ד)			12,155.00
הפחתה למגבלת דיור מכליל			0.75
שטח אקוו'			9,116.25
יתרת שטח סחיר ללא מגבלה			59,237.00
ס"ה			68,353.25
תוספת 10% במקדם 0.5	10%	0.5	3,417.66
ס"ה שטח סחיר לתחשיב			**71,770.91**

- שטח סחיר למסחר – שטח עיקרי בתוספת 20% שטח שירות (על העיקרי).
- שטח סחיר למשרדים – שטח עיקרי בתוספת 25% שטחי שירות המותרים בתכנית.

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

חישוב רכיב ב'

את השווי למגורים במצב החדש אמדה השמאית בגבולות 39,000-40,000 ₪ למ"ר בנוי המגלם פוטנציאל בהתאם לזכויות הבניה המוקנות בתכנית החדשה (ר' התייחסות בהמשך – בס' 12.3).

ע"פ שווי זה ובהתאם לשטח הדירה, קבעה השמאית כי שווי מושא השומה במצב החדש הוא 3,471,000 ₪[8].

השווי הממוצע במצב החדש

ע"פ הנ"ל אמדה השמאית את השווי במצב החדש, כדלקמן:

מקור השווי	השווי	משקל	ס"ה
עסקאות השוואה	₪3,471,000	0.5	₪1,735,500
חלק יחסי בזכויות	₪3,035,791	0.5	₪1,517,895
השווי במצב החדש			**₪3,253,395**

שמאי המבקש

השמאי ערך תחשיב שווי מצב חדש במתודולוגיה הדומה באופן חלקי לזה שערכה שמאית המשיבה, כך שאת השווי במצב החדש אמד השמאי ע"פ החלק היחסי של מושא השומה בשווי תא שטח 601, ולמעשה ערך חישוב של רכיב א' בלבד, כפי שמתואר לעיל לגבי התחשיב שערכה שמאית המשיבה. יוער, כי בניגוד לשמאית המשיבה, השמאי לא שיקלל את השווי שמצא עם שווי למ"ר בנוי לנכס במצבו לאחר המועד הקובע.

השמאי לא חלק על מקדם הדחייה למימוש/מושע (0.558), שיעור ההפחתה לגודל (0.95), החלק היחסי של חלקה 189 במתחם (4.28%), החלק היחסי של מושא השומה בחלקה שבנדון (7.4%), השווי בשימוש הביניים (583,195 ₪), וכן לא חלק לגבי השטחים הסחירים למסחר (6,068 מ"ר) ותעסוקה (6,321 מ"ר), כפי שיושמו בשומת המשיבה.

יחד עם זאת, השמאי קבע שטחי בניה אחרים למגורים בתחשיב השווי שערך. להלן תחשיב השטחים ותחשיב השווי במצב החדש, כפי שהוצגו בשומת המבקש (לגבי ערכי השווי – ר' התייחסות בהמשך – בס' 12.5-12.3) :

תחשיב שטחי הבניה למגורים

תחשיב עזר - זכויות הבניה למגורים

סעיף	מספר יח"ד	ס"ה כולל ממ"ד	מקדם	ס"ה כולל ממ"ד
עיקרי + ממ"ד	736	71,392	1	71,392
דיור מכליל (30%)	221	12,155	0.5	6,078
ס"ה שטח אקוו' ללא דיור מכליל	515	59,237	1	59,237
ס"ה שטח אקוו' כולל דיור מכליל				65,315
פוטנציאל תוספת 10% זכויות	10%		0.25	1,633
ס"ה זכויות למגורים לתחשיב השווי				**66,947**

[8] השמאית לא הציגה תחשיב, אם כי שווי זה מתקבל ע"פ מכפלת שטח הדירה (89 מ"ר) בשווי למ"ר בנוי במצב החדש של 39,000 ₪.

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

הערות לתחשיב:

- השמאי ייחס לתוספת הזכויות בשיעור של 10% מקדם 0.25 (הפחתה של 75%), שכן לעמדתו המדובר בזכויות הנתונות לשיקול דעת מוסד התכנון ולכן אינן ודאיות, מה גם שתוספת כאמור עלולה לגרור פחת תכנוני ליתר הדירות, וזאת לדוגמא בשל כמות גדולה יותר של דירות בכל קומה ולהיווצרותן של "דירות כלואות", וכן יצירת חניון מורכב יותר בשל תוספת ממ"דים.
- השמאי ייחס לזכויות הבניה לדיור מכליל מקדם אקוו' 0.5 (הפחתה של 50% ביחס לשווי מגורים בשוק החופשי). השמאי ציין כי שיעור ההפחתה הנ"ל נקבע על ידו על בסיס ניתוח השוואתי שערך, בין ערכי השווי שהתקבלו במכרזים לדיור להשכרה לטווח ארוך בשכונת תל השומר דרום – רמת גן וכן בשכונת גני אז"ר – רמת גן, לבין ערכי שווי שהתקבלו במכרזים למגורים בשוק החופשי באותן השכונות. להלן הניתוח שהוצג:

קביעת מקדם הפחתה לדיור מכליל - שכונת גני אז"ר

מכרז רמ"י 49/2023 - דיור להשכרה לטווח ארוך								
תאריך	זוכה	מגרש	מספר יח"ד	שטח מסחר (עיקרי)	מחיר זכיה	הוצ' פיתוח	ס"ה	מחיר ליח"ד מגלם מסחר
20/12/2023	פרשקובסקי	205	195	550	₪51,851,852	₪23,048,797	₪74,900,649	₪384,106
מכרז רמ"י 51/2023 - דיור להשכרה לטווח ארוך								
תאריך	זוכה	מגרש	מספר יח"ד	שטח מסחר (עיקרי)	מחיר זכיה	הוצ' פיתוח	ס"ה	מחיר ליח"ד מגלם מסחר
13/09/2023	רייסדור + שבירו	204+209	279	950	₪53,926,265	₪34,193,784	₪88,120,049	₪315,842
מכרז רמ"י 11/2023 - שוק חופשי								
תאריך	זוכה	מגרש	מספר יח"ד	שטח מסחר (עיקרי)	מחיר זכיה	הוצ' פיתוח	ס"ה	מחיר ליח"ד מגלם מסחר
28/08/2023	מגדל הנביאים	200	120		₪108,240,240	₪13,590,101	₪121,830,341	₪1,015,253
	עומר הנדסה	203	165	500	₪161,600,180	₪19,602,009	₪181,202,189	₪1,098,195
	גינדי ישראל	206	205		₪195,555,555	₪23,496,602	₪219,052,157	₪1,068,547
	י.ח. דמרי	207	205		₪225,000,000	₪23,686,646	₪248,686,646	₪1,213,106

קביעת מקדם הפחתה לדיור מכליל - שכונת תה"ש דרום

מכרז רמ"י 278/2022 - דיור להשכרה לטווח ארוך								
תאריך	זוכה	מגרש	מספר יח"ד	שטח מסחר (עיקרי)	מחיר זכיה	הוצ' פיתוח	ס"ה	מחיר ליח"ד מגלם מסחר
20/12/2022	אקרו	113+119+120	209	317	₪175,180,555	₪28,802,043	₪203,982,598	₪975,993
מכרז רמ"י 396/2022 - שוק חופשי								
תאריך	זוכה	מגרש	מספר יח"ד	שטח מסחר (עיקרי)	מחיר זכיה	הוצ' פיתוח	ס"ה	מחיר ליח"ד מגלם מסחר
28/12/2022	גיא ודורון לוי	103	69		₪84,525,332	₪10,372,525	₪94,897,857	₪1,375,331
	ליאם נחמיאס	104	70	450	₪101,310,135	₪10,871,865	₪112,182,000	₪1,602,600
	גינדי ישראל	129	83		₪121,555,555	₪12,066,029	₪133,621,584	₪1,609,899

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

סיכום ההפחתה לדיור מכליל

שכונה	שווי קרקע ליח"ד להשכרה לטווח ארוך	שווי קרקע ליח"ד שוק חופשי	הפרש	שיעור ההפרש
גני אז"ר	₪349,974	₪1,098,775	₪748,801	68%
תה"ש דרום	₪975,993	₪1,529,277	₪553,283	36%
ממוצע הפחתה				**50%**

<u>תחשיב השווי במצב החדש</u>

יעוד	שטח סחיר	מקדם	שטח אקוו'	שווי מר"מ אקוו'	ס"ה
מסחר	6,068.0	1.0	6,068.0	₪18,250	₪110,750,000
תעסוקה	6,321.0	1.0	6,321.0	₪2,000	₪12,640,000
מגורים	66,947.0	1.0	66,947.0	₪18,060	₪1,209,070,000
ס"ה					₪1,332,460,000
בדחייה למימוש/מושע		0.558			₪744,038,704
הפחתה להיקף		0.95			₪706,836,769
חלק יחסי לחלקה 189		4.28%			₪30,259,898
חלק יחסי לדירה הנדונה		7.40%	70/946		₪2,239,105
שווי יחסי בתקופת הדחייה					₪583,985
שווי במצב החדש					**₪2,823,090**

<u>תגובת שמאית המשיבה</u>

- <u>שיעור הפחתה לדיור מכליל</u> – לעמדת שמאית המשיבה, בגבעתיים קיים ביקוש גבוה לדיור להשכרה שכן דירות רבות בעיר משמשות להשכרה, לפיכך אין מקום להפחתה ניכרת, למעט העובדה שקיימת מגבלת סחירות. כן קיימים יתרונות רבים המגולמים בהטבות מיסוי. השמאית הציגה דוגמאות מתוך פסיקות שמאים מכריעים לגבי מקדם לדיור מכליל, כדלקמן:

- עומר סרחאן קבע בחלקה 56 בגוש 7052 בדרך שלמה 44 בת"א, שווי קרקע בסך 15,200 ₪/מבונה בשוק חופשי במבנים בני 7-17 קומות, ושווי קרקע למגורים להשכרה בסך של 12,200 ₪/מ"ר מבונה, למועד קובע 29.11.2018. הפחתה של 20% - מקדם 0.8.

- יעל הרון בחלקה 82 בגוש 30077 ברחוב ירמיהו 36 ירושלים, קבעה שווי לדיור להשכרה בסך של 8,500 ₪, לעומת 11,200 ₪ ללא מגבלה, למועד 24.3.2021 – מקדם 0.76.

- יעל הרון בחלקה 84 בגוש 30024, ערכה ניתוח שווי לפי מקדם 0.8 לדיור להשכרה משווי מגורים ללא מגבלה, למועד 31.1.2023.

לעמדת השמאית, קיימים מכרזים רבים לקרקעות ששווקו ע"י רמ"י לדיור להשכרה, בהם התקבלו מחירים שאינם נמוכים משווי שוק בדיור ללא מגבלה, ואף לעיתים גבוהים יותר. כן הוסיפה, כי בפרויקטים רבים בוחרים בעלי הקרקע או יזמים לממש את הנכסים הנבנים בדרך של דיור להשכרה במסגרת החוק לעידוד השקעות הון, למרות שאין כל מגבלה בתכנית המחייבת זאת. השמאית הפנתה בעניין זה למספר דוגמאות:

- מכרז מס' 279/2020 – דיור להשכרה ברמת גן בדרום תל השומר, עבור 247 יח"ד. מועד ועדת מכרזים 13/9/2021. במכרז זה התקבל סך של 392,888,777 ₪ + 26,177,824 ₪ הוצאות פיתוח, סה"כ 419,066,600 ₪, המהווים כ - 1,700,000 ₪ קרקע ליח"ד בשטח עיקרי של כ- 95 מ"ר (תמל/ 1023). הנ"ל מצביע על כ- 16,000 ₪ למ"ר קרקע מבונה.

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

לצורך השוואה הציגה השמאית ערכי שווי למגורים בר"ג שנקבעו בשומות מכרעות, כדלקמן:

ערן ירקוני - 7,776 ₪/מר"מ למועד 20.3.2020, חלקה 651 בגוש 6157, רח' עוזיאל 90.

מרדכי דדון - 7,830 ₪/מר"מ למועד 5.8.2018, חלקה 80 בגוש 6186, רח' פנקס 6,8.

גיל הרצברג - 9,400 ₪/מר"מ למועד 27.7.2019, חלקה 61 בגוש 6204, רח' הפודים 30.

יעקב פז - 11,000 ₪/מר"מ למועד 31.12.2019, חלקה 47 בגוש 6206, רח' אסף 1.

אוולין דוידסון - 9,000 ₪/ מר"מ למועד 13.11.2019, חלקה 183בגוש 6145 רח' בת שוע 8.

- במכרז 227/2021 לדיור להשכרה ברובע י"ג באשדוד, עבור 440 יח"ד, התקבל סך של 298,118,118 ₪ + 43,891,914 ₪ הוצאות פיתוח, סה"כ 343,000,000 ₪, המהווים כ - 780,000 ₪ קרקע ליח"ד בשטח של כ- 64 מ"ר (תכנית 603-0704098).

במכרז 214/2021 לדיור להשכרה באשדוד, עבור 179 יח"ד, התקבל סך של 135,588,889 ₪ + 27,055,839 ₪ הוצאות פיתוח, סה"כ 162,644,728 ₪, המהווים כ- 908,600 ₪ קרקע ליח"ד בשטח של כ- 92 מ"ר, (תמל/1062 מגרשים 14,15), ס"ה כ - 8,740 ₪ למ"ר קרקע מבונה.

לצורך השוואה הציגה השמאית ערכי שווי למגורים שנקבעו בשומות מכרעות, כדלקמן:

יעל הרון ברובע המיוחד באשדוד במסגרת תכנית 3/124/03/3, למועד 2.5.2018, קבעה שווי קרקע ליח"ד בשטח של 140 מ"ר, בסך של 490,000 ₪ במגרשים בהם עד 90 יח"ד, ושווי קרקע ליח"ד בסך של 446,000 ₪, במגרשים בהם מעל 90 יח"ד.

יעל הרון ברובע ח' באשדוד, חלקה 3 בגוש 2465, קבעה שווי של 4,500 ₪/מ"ר מבונה ליום 1.12.2020.

אלי כהן ברובע ה' באשדוד, בגוש 2071, קבע שווי של 4,000 ₪ למ"ר מבונה ליום 12.1.2021.

- במכרז 255/2021 דיור להשכרה בירושלים, עבור 296 יח"ד, התקבל סך של 290,000,000 ₪ + 25,500,000 ₪ הוצאות פיתוח, סה"כ 315,500,000 ₪, המהווים כ- 1,066,000 ₪ קרקע ליח"ד בשטח של כ - 110 מ"ר (תכנית 101-0252379).

לצורך השוואה הציגה השמאית ערכי שווי למגורים בעסקאות מכר וכן ערכים שנקבעו בשומות מכרעות, כדלקמן:

דירה בחלקה 129 בגוש 30169 בשטח של 84 מ"ר, נמכרה ביום 21/10/2021 תמורת 2,300,000 ₪. מצביע על כ- 25,800 ₪ למ"ר בנוי (לא הוצג חילוץ).

דירה בחלקה 9 בגוש 30169 בשטח של 49 מ"ר, נמכרה ביום 25/11/2021 תמורת 1,260,000 ₪. מצביע על כ- 25,700 ₪ למ"ר בנוי (לא הוצג חילוץ).

בשומה מכרעת של נורית גרבי בחלקה 198 בגוש 30172, רח' פת יעקב פינת יהודה הנשיא, נקבע שווי בסך של 9,500 ₪ למ"ר מבונה, ליום 6.5.2018.

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

השמאית ציינה כי בנכס מושא השומה נקבע בשומה מכרעת שווי קרקע מבונה בסך של 8,500 ₪ לשנת 2020, וכי בשומה לשנת 2021 היא קבעה שווי זה[9].

- <u>תוספת 10% לזכויות ולמספר יח"ד בכפוף לאישור מוסד התכנון</u> – השמאית ציינה כי הביאה בחשבון מקדם 0.5 לזכויות אלה, המגלם את ההפחתה הכוללת, ואין לבצע הפחתה בגין "פחת תכנוני", שכן אינו קיים ולא הוכח.

לעמדתה, הגדלת הזכויות מאפשרת ניצול מיטבי ומקסימלי של הקרקע ולפיכך היה מקום לקבוע מקדם גבוה יותר. בהתאם לערר מס' גב/ 12/85084 בעקבות אליק רון, נקבע מקדם 0.9 במכר לזכויות המותנות באישור הועדה.

<u>תגובת שמאי המבקש – במעמד הדיון</u>

- דיור מכליל – המקדמים שניתנו ע"י השמאים המכריעים לא רלוונטיים שכן הריבית החלה לעלות במחצית השנייה של שנת 2022, והגיעה לשיא ברבעון הראשון של שנת 2023. כאשר הריבית הייתה אפסית, המכרזים לדיור להשכרה לטווח ארוך נסגרו במחירים מאוד גבוהים. יחד עם זאת, כאשר הריבית החלה לעלות ניתן להבחין בירידה דרמטית במחירים שנסגרו למכרזים להשכרה לטווח ארוך. השמאי התייחס למכרזים שהוצגו, כדלקמן:

מכרז מס' 279/2020 – המכרז שנסגר על ידי חנן מור היה כאשר הריבית הייתה אפסית. לעומת זאת, המכרז שנסגר על ידי אקרו מס' 165/2022 והמכרז של אשטרום מס' 278, נסגרו במחירים נמוכים משמעותית.

מכרז 227/2021 – המועד הקובע לא רלוונטי ואף מדובר במכרז באשדוד.

מכרז 2014/2021 עבור 179 יח"ד לחודש ינואר 2022 – הריבית הייתה אפסית וזכה היזם רמי שבירו.

מכרז מס' 180/2022 למועד 18.1.2022. באותה שכונה ובאותה תב"ע שולם כמחצית מהסכום ליחידת דיור. מדובר בדוגמא שממחישה את הטענה של מכרז שנסגר לפני עליית הריבית ואחרי עליית הריבית.

מכרז 225/2021 – בהתאם לנתוני המכרז, הפער בין ההצעה הזוכה לבין ההצעה השנייה היה של כ- 120 מש"ח. ההצעה הזוכה הייתה על סך של 290 מש"ח והשנייה על סך של 171 מש"ח, השלישית על סך של 140 מש"ח והרביעית על סך קרוב ל - 120 מש"ח. המדובר בזכייה לא טובה, ולכן לא ניתן להביאה בחשבון ולהסיק ממנה את המחירים שנקבעו במחירים לשכירות לטווח ארוך.

- תוספת 10% זכויות ויח"ד – השמאי ציין כי הוא נשאר בעמדה המפורטת בשומתו.

<u>תגובת שמאית המשיבה – במעמד הדיון</u>

- דיור מכליל – דיור זה כולל דירות קטנות בשטח של 55 מ"ר כולל ממ"ד. ללא הממ"ד מדובר על שטח עקרי של 43 מ"ר ליח"ד, כך שכמובן שהשווי צריך להיות גבוה.

קיים ביקוש גבוה מאוד לדיור להשכרה בגבעתיים הנובע מאוכלוסייה מאוד רבגונית בעיר, לרבות בודדים או זוגות ללא ילדים וגם משפחות. דוגמא לביקוש היא שבאזור הסיטי בגבעתיים מתכונן מגדל המצוי בשלבי אישור סופיים, אשר כולו מיועד להשכרה של דירות קטנות, של חב' תדהר. בדיור להשכרה ישנם יתרונות

[9] נתון זה לא ברור, שכן לא הוצגה בפני ואף לא הצלחתי לאתר שומה מכרעת קודמת שנערכה לנכס מושא השומה בענייננו.

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

רבים הכוללים גם הטבות מיסוי. השמאית ציינה כי ישנם פרויקטים שאין חיוב בתב"ע לדיור להשכרה, אולם יזמים או בעלי קרקעות בוחרים לממש דיור להשכרה לאור ההטבות במיסוי.

מקדם השווי שנלקח בשומת המשיבה של 0.75 הוא על הצד הזהיר, שכן יש להביא בחשבון את תוספת השווי לדירות קטנות, וזאת בהשוואה לשטח ממוצע ליחידת דיור רגילה בתכנית שהנו כ – 115 מ"ר.

<u>הכרעה</u>

- **<u>אופן חישוב השווי במצב החדש</u>**

שני הצדדים חישבו את השווי במצב החדש, בין היתר, באמצעות חישוב השווי הכולל של זכויות הבניה הסחירות בתא שטח 601, כאשר לשווי שהתקבל ייחסו הפחתות בשל דחייה למימוש והיקף, ומהתוצאה שהתקבלה "גזרו" את החלק היחסי המשויך לחלקה שבנדון, ואת החלק היחסי המשויך למושא השומה (להלן – "**אומדן ע"פ השווי היחסי**").

כאמור, בעוד ששמאי המבקש הסתפק בתחשיב זה בכדי לאמוד את השווי במצב החדש, שמאית המשיבה ערכה ממוצע בין השווי שהתקבל בתחשיב זה, לבין השווי שהתקבל ע"פ עסקאות השוואה לגבי דירות בתא שטח 601, שבוצעו לאחר מועד אישור התכנית החדשה.

טרם אדון ברכיבי התחשיב, אתייחס למתודולוגיה שיושמה כאמור ע"י שני הצדדים.

תכנית 503-0573685, המשתרעת על כל שטח שכונת רמב"ם, קובעת בתחומה בין היתר, מספר מתחמים להתחדשות עירונית, לרבות מתחם המכונה בתכנית כ"מתחם אנצ'ו סירני", המשתרע על תא שטח 601, ששטחו כ – 17 ד'. לגבי מתחם זה קובעת התכנית הוראות וזכויות בניה מפורטות, המעוגנות הן בהוראות התכנית והן בעשרות הנספחים הנלווים לה והמהווים חלק ממסמכיה.

בהתאם למסמכי התכנית ובין היתר נספחי הבינוי, מסווג תא שטח 601, כמתחם "פינוי בינוי" מטיפולוגיה 4. בהתאם להגדרות התכנית, השטח המוגדר בטיפולוגיה 4, כולל בין היתר מתחמי התחדשות עירונית בתאי שטח 601-603, המצויים לאורך דרך השלום. בהתאם להגדרת "מתחמי התחדשות עירונית", נקבע כי אלה מהווים מתחמים בהם מותרת התחדשות עירונית בדרך של פינוי בינוי למתחמים בשלמותם, בלבד.

בהתאם להוראות ס' 4.3.2, תא שטח 601 מיועד להתחדשות עירונית, במסלול של פינוי בינוי בלבד, למתחם בשלמותו. כן נקבע, כי תותר הוצאת היתר בניה במתחם לאחר אישור תכנית מפורטת שתכלול הוראות לעריכת איחוד וחלוקה למתחם.

יוצא אפוא, כי התכנית החדשה אשר קובעת כאמור הוראות וזכויות בניה בתא שטח 601, מכפיפה את מימוש הבניה במתחם זה, באישור תכנית מפורטת למתחם כולו, הכוללת איחוד וחלוקה מחדש. לפיכך, הרי שבמועד הקובע בענייננו, על מנת לאמוד את השווי המיוחס למושא השומה ע"פ תכנית זו, הרי שיש לאמוד את החלק היחסי של מושא השומה במצב הקודם, מכלל השווי ערב אישור התכנית, וזאת בהינתן כי האדם הסביר (הנעזר בבעל מקצוע) היה אומד את חלקו באופן זה, תוך יישום העקרונות בקשר לביצוע הקצאת זכויות במסגרת איחוד וחלוקה מחדש, ככל שניתן.

בעניין זה אעיר, כי למרות שבענייננו החלקות הכלולות בתא שטח 601 הינן מבונות, הרי שתוצאת תחשיב שווי המדמה הקצאה במסגרת איחוד וחלוקה מחדש, עשויה במקרה הנדון להיות דומה בקירוב לתוצאה שתתקבל במסגרת לוח הקצאה ואיזון, שכן נוכח ההתחשבות במחוברים בהתאם לתרומתם לשווי ונוכח היקף הבינוי בחלקות השונות, הרי שהשפעת רכיב זה הינה מועטה.

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

לפיכך ולאור מאפייני התכנית, הרי שמההיבט העקרוני, תחשיב השווי במצב החדש כפי שנערך ע"י שמאית המשיבה, המתבסס על חישוב החלק היחסי מכלל התכנית, הינו ראוי ומתאים במקרה הנדון, וזאת בכפוף ליישום מספר פרמטרים בתחשיב, לגביהם אדון להלן.

יחד עם זאת, בשל קיומן של עסקאות השוואה ישירה בתא שטח 601, שבוצעו לאחר המועד הקובע, כפי שיפורטו בהמשך, הרי שהן משקפות באופן מהימן יותר את פרשנות השוק ביחס לתכנית החדשה והשפעתה על תא שטח 601. לפיכך, השווי המתקבל ע"פ עסקאות אלה ישוקלל יחד עם השווי המתקבל באומדן ע"פ השווי היחסי, בדומה לאופן התחשיב שערכה שמאית המשיבה, אם כי בניגוד לשומת המשיבה, יינתן משקל רב לערך הממוצע המתקבל מניתוח נתוני ההשוואה.

- **<u>שטחי הבניה למגורים</u>**

שמאית המשיבה הביאה בחשבון בתחשיב שערכה, זכויות בהיקף של 71,771 מ"ר למגורים. מנגד שמאי המבקש הביא בחשבון שטח של 66,947 מ"ר. הפערים בין הצדדיים נובעים מייחוס מקדם תועלת/מימוש שונה לזכויות הבניה לדיור מכליל שנקבעו בתכנית, ולזכויות הבניה שניתן להוסיף בכפוף לשיקול דעת מוסד התכנון.

ראשית אציין, כי לאור העובדה שהשומה נערכת במסגרת בבקשה למידע מוקדם (ס' 4(4)(א) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965), מובא בחשבון בתחשיב ההשבחה, כי השטחים הסחירים למגורים הינם השטחים הדירתיים הכוללים את השטח העיקרי הדירתי בתוספת שטח הממ"ד.

להלן התייחסותי למחלוקת:

- <u>דיור מכליל</u>

בס' 1.9 להוראות התכנית הוגדר "דיור מכליל", כדלקמן: "***דירות קטנות (55 מ"ר כולל ממ"ד), דיור בהישג יד לפי דין ודיור מוגן***".

בנספח 1 להוראות התכנית – זכויות והוראות בניה, טבלה מס' 2, המתייחסת בין היתר לתא שטח 601, נקבע כי 30% מיחידות הדיור יהיו דיור מכליל.

בהתאם לס' 12 לתמ"א 35 תיקון 4, הוגדר "דיור מכליל" כדלקמן: "***דיור מיוחד כדוגמת דיור מוגן ומעונות סטודנטים וכן דירות בשטח של 30 עד 55 מ"ר, לרבות מרחב מוגן דירתי ולא כולל שטח מרפסות***".

עיון בפרוטוקול ישיבת ועדת משנה להתחדשות עירונית מס' 72 – שהתקיימה ביום 9.1.2023, העלה בין היתר, כי הוגשה התנגדות לפיה נטען כי יש לחדד ולהבהיר בס' 1.9 (הגדרות בתכנית), כי דיור מכליל מהווה דירות בשטח של בין 60-40 מ"ר (שטח פלדלת) המיועדות למגורי בודדים/זוגות או המיועדות לשכירות ארוכת טווח, דירות רווחה וכד'. כאמור בפרוטוקול, התנגדות זו נדחתה.

בעניינו, שמאי המבקש התייחס להוראה בדבר החובה להקמת דיור מכליל, כהוראה בדבר הקצאת דירות במתחם להשכרה ארוכת טווח, אשר לעמדתו נחותות מדירות המיועדות לשוק החופשי. מנגד, שמאית המשיבה אשר לא ציינה בשומתה כי המדובר בדירות להשכרה ארוכת טווח, כללה בתגובתה לשומת המבקש, התייחסות נרחבת לכך ששווי קרקע לדירות המיועדות להשכרה ארוכת טווח אינו נופל משווי קרקע לדירות שוק חופשי.

הגם שלכאורה קיימת הסכמה בין הצדדים, כי החובה לדיור מכליל שנקבעה בתכנית, מחייבת הקצאת 30% מהדירות במתחם, קרי 221 דירות, עבור השכרה ארוכת טווח, הרי שלא מצאתי בהוראות התכנית עיגון לכך.

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

כמפורט לעיל, הוראות התכנית ביחס לדיור מכליל הינן מצומצמות ביותר, כך שפרט להגדרת הדיור המכליל בס' 1.9 כאמור, התכנית לא קובעת הוראות נוספות בדבר השימושים בדירות אלה. יובהר כי התכנית אינה כוללת הוראה בדבר השימוש בדירות הנ"ל להשכרה מסוג זה או אחר, לרבות השכרה ארוכת טווח.

מלשון התכנית עולה כי אין מניעה לתכנן דירות קטנות בשטח של 55 מ"ר, המיועדות לשוק החופשי ולא להשכרה. סבורני כי דירות אלה ייהנו דווקא מביקוש ער, הן בשל מיקום המתחם בעיר גבעתיים, בסמוך לגבולה עם העיר תל אביב, הן בשל מאפייני שכונת רמב"ם והן בשל שטחן ומחירן הנמוך יחסית. מנגד, החובה בהקמת הדירות הנ"ל, בשטח של 55 מ"ר בלבד, עשויה לגרום בעת תכנון תמהיל הדירות במתחם, להיווצרותן של דירות בשטחים גדולים הסובלות משוליות, הגם שע"פ בדיקתי, השטח הדירתי הממוצע של יתרת הדירות (ס"ה 515 יח"ד), הינו כ - 115 מ"ר.

לאור האמור, לא מצאתי במקרה הנדון בהוראה בתכנית המחייבת דיור מכליל בשיעור של 30%, בבחינת גורם שיש בו כדי להפחית באופן מהותי מהשווי במצב החדש, שכן פרט לכך שהתכנית יוצרת מגבלה תכנונית המחייבת מימוש של יחידות דירות קטנות, אין בה הוראה המגבילה את השימוש בהן ו/או המחייבת את השכרתן ו/או הפוגעת בסחירותן.

יחד עם זאת ולאור המגבלה התכנונית כאמור, אשר ככל הנראה תחייב כי חלק מהדירות יהיו בשטחים גדולים, אני מאמץ במקרה הנדון ועל הצד הזהיר, את מקדם השווי שנקבע בשומת המשיבה ביחס לדירות הנ"ל – 0.75.

- תוספת יח"ד ושטחים בשיעור של 10%, ללא פריצת המגבלות הנפחיות

בס' 1.9 להוראות התכנית הוגדרו "זכויות בניה נפחיות", כדלקמן: "***זכויות בניה הנקבעות כנגזרת של מגבלות הבניה המרחביות: קווי בניין המותרים ומספר הקומות המותר מעל ומתחת למפלס הכניסה הקובעת***".

בנספח 1 להוראות התכנית – זכויות והוראות בניה, טבלה מס' 2, המתייחסת בין היתר לתא שטח 601, נקבע כי תא שטח זה הינו בשטח של 17,078 מ"ר, מספר הקומות המירבי מעל הכניסה הקובעת הוא 45, וקווי הבניין של תא שטח זה הם 4 מ' לכל כיוון (חזית, צד, אחורי).

בהערה לטבלת הזכויות הנ"ל, נקבע כדלקמן: "***בתאי שטח 601-603 תתאפשר תוספת של 10% יח"ד וזכויות בהתאמה, ללא פריצת המגבלות הנפחיות, בכפוף לשיקול דעת מוסד התכנון בתכנית המפורטת למתחם***".

עיון במסמכי התכנית ובין היתר בנספחי הבינוי, מלמד כי הבינוי המוצע בתא שטח 601 אינו ממצה את קווי הבניין שנקבעו בו, ומותיר שטחים רבים בתחום קווי הבניין, שאינם מבונים. לפיכך ונוכח הוראות התכנית והגדרת זכויות הבניה הנפחיות, הרי שסבורני כי לא קיימת מניעה תכנונית להרחיב את זכויות הבניה ויחידות הדיור בשיעור של 10%, כפי שהותר בתכנית.

בהתחשב בהוראות וזכויות הבניה במתחם הנדון, הרי שהוספת שיעור של 10% יחידות דיור וזכויות בהתאמה, משמעותו תוספת של 74 יח"ד, עם זכויות בשטח של 6,256 מ"ר עיקרי + 3,260 מ"ר שירות, ס"ה 9,516 מ"ר.

בהתאם לנספח בינוי (גיליון 3), מתוכננים בתא שטח 601, שני מגדלים הכוללים 45 קומות כל אחד, מתוכן 41 קומות מגורים ובס"ה 82 קומות מגורים. בנוסף מתוכננים 6 בנייני מגורים בבניה מרקמית של עד 10 קומות, ובס"ה 60 קומות בבניינים הנ"ל. ע"פ הנ"ל, מתוכננות בתא שטח 601 כ – 142 קומות

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

מגורים, אשר מתוכננות להכיל יחד עם תוספת הבניה, כ – 5.7 דירות לקומה בממוצע[10]. יוער, כי ללא תוספת יחה"ד הנ"ל, מספר יחידות הדיור לקומה עומד בממוצע על 5.2 יח"ד[11].

בהינתן כי מגבלת הקומות הנ"ל מהווה את מגבלת הנפח המותר, כך שלא ניתן להוסיף קומות מגורים, הרי שהרחבת הזכויות בד בבד עם הגדלת כמות יחידות הדיור, תתאפשר אך ורק באמצעות הרחבת הקומות ושילובן של הדירות הנוספות בקומות הקיימות, כאשר יש להניח כי בשל כמות הדירות הממוצעת לקומה, הדירות הנוספות יהוו "דירות כלואות", כטענת שמאי המבקש.

לאור כך שאיני רואה מניעה תכנונית לתגבור הזכויות ויחה"ד בשיעור של 10%, ומאידך זכות זו נתונה לשיקול דעת הוועדה המקומית והיחידות הנוספות יהיו נחותות ("דירות כלואות"), אייחס לתוספת הזכויות הנ"ל הפחתה בשיעור של 50%.

- תחשיב השטח הסחיר למגורים (השטחים במ"ר)

סעיף	מספר יח"ד	עיקרי	ממ"דים	ס"ה	מקדם אקוו'	ס"ה אקוו'
עיקרי + ממ"ד כולל	736	62,560	8,832	71,392	1.00	71,392.00
דיור מכליל (30%)	221	9,503	2,652	12,155	0.75	9,116.25
ס"ה - ללא דיור מכליל	515	53,057	6,180	59,237	1.00	59,237.00
ס"ה שטח אקוו' כולל דיור מכליל						68,353.25
פוטנציאל תוספת 10% זכויות	74		10%	6,835.33	0.5	3,417.66
ס"ה זכויות למגורים לתחשיב השווי						**71,770.91**

הערה – פוטנציאל לתוספת 10% זכויות יוחס לשטח האקוו' כולל דיור מכליל, בהנחה ששיעור הדיור המכליל יישמר גם בעת תוספת הזכויות.

- **<u>זכויות הבניה לתעסוקה</u>**

אין מחלוקת בין הצדדים בדבר היקף השטחים הסחירים לתעסוקה, שכן שניהם הביאו בחשבון את כלל השטח העיקרי (5,057 מ"ר) בתוספת כלל שטחי השירות (1,265 מ"ר), ס"ה 6,322 מ"ר סחיר.

נוכח מאפייני הבינוי המתוכנן לתעסוקה כעולה ממסמכי התכנית ובין היתר מנספחי הבינוי, הכולל שתי קומות תעסוקה במסגרת "פלטה" בת 4 קומות, עליה יוקמו שני מגדלי מגורים, אני מקבל את הסכמת הצדדים בדבר השטח הסחיר למשרדים המהווה את השטח לשיווק, המשקף "העמסה" בשיעור של 25% שטח שירות על עיקרי, המקובלת במשרדים בבניה מודרנית.

- **<u>זכויות הבניה למסחר</u>**

אין מחלוקת בין הצדדים בדבר היקף השטחים הסחירים למסחר, שכן שניהם הביאו בחשבון את כלל השטח העיקרי (5,057 מ"ר) בתוספת "העמסה" בשיעור של 20% על השטח העיקרי (1011.4 מ"ר)[12].

הבינוי המתוכנן כולל שתי קומות תחתונות למסחר במסגרת "פלטה" בת 4 קומות, אשר עליה יוקמו שני מגדלי מגורים. לאור הנ"ל ובהתחשב בשטח המסחרי המתמצה בכ – 6,000 מ"ר, הרי שמתוכנן מתחם מסחרי

[10] (736+74)/142
[11] 736/142
[12] קיים הפרש של 1 מ"ר בין הצדדים וזאת נוכח הפרשי עיגול.

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

מודרני בן שתי קומות, אשר יכיל עשרות חנויות. לפיכך, שיעור "העמסה" שהובא בחשבון ע"י הצדדים הינו בגדר הסביר כך שקיבלתי את הסכמת הצדדים.

- **<u>דחייה למימוש/מושע</u>**

אין מחלוקת בין הצדדים בדבר שיעור ההפחתה למימוש, בשל דחיה למושע, שכן שניהם יישמו הפחתה במקדם 0.558, המשקפת דחייה של 10 שנים (לפי שיעור היוון שנתי של 6%).

כמתואר לעיל, תא שטח 601 הכולל את מושא השומה, סווג להתחדשות עירונית במסלול של פינוי בינוי בלבד, בו נקבע כי הוצאת היתר בניה תתאפשר רק לאחר אישור תכנית <u>מפורטת לכל תא השטח</u>, אשר תכלול הוראות לעריכת <u>איחוד וחלוקה למתחם</u>.

תא שטח 601, המשתרע על שטח של כ – 17 ד', כולל 27 חלקות מקור בהן בנייני מגורים בני 2-4 קומות, בבניה רוויה, הכוללים יחדיו מאות יחידות דיור. נוכח כמות החלקות ומספר בעלי הזכויות במתחם, וההוראה בתכנית המחייבת עריכת תכנית מפורטת למתחם כולו, הרי שהליך התארגנות של כלל הבעלים במתחם לצורך אישורה של תכנית מפורטת, הינו מלכתחילה ארוך מורכב.

יתרה מכך, התכנית המפורטת אמורה לכלול איחוד וחלוקה מחדש, במסגרתו ייקבעו מגרשי בניה/בניינים, בהם יוקצו לבעלי הזכויות במתחם, דירות התמורה החדשות. הליך זה של הקצאת הזכויות במגרשים/בניינים המתוכננים, הינו ע"פ רוב ממושך ורצוף במחלוקות והתנגדויות מצד בעלי זכויות שאינם מסכימים לתמורה בגין דירותיהם הישנות.

לא למותר לציין, כי בהתאם לס' 122 לפרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה, ניתן לערוך איחוד וחלוקה שלא בהסכמת הבעלים, אשר במסגרתו ייערך לוח הקצאה ואיזון אשר, בין היתר ובהתאם להוראות החוק, ישמור על שוויו היחסי של כל אחד מבעלי הזכויות במתחם, כך שבאופן זה ניתן יהיה לקצר את משך הכנת התכנית המפורטת, שכן לא תידרש מלכתחילה הסכמה של כלל בעלי הזכויות בקשר להקצאות.

יחד עם זאת, והגם שעם אישור התכנית המפורטת ניתן לכאורה להניח כי עיקרי המחלוקות בין בעלי הזכויות הוסדרו, הרי שלאחר אישור ההקצאות יתקבלו מספר מגרשים/בניינים בבעלות משותפת (מושע), כך שמימוש הבניה במגרשים אלה עשוי גם הוא להתעכב בשל הצורך בהסכמת כלל בעלי הזכויות ובחתימתם על הבקשה להיתר הבניה. כאמור, ככל שהאיחוד והחלוקה יתבצעו ללא הסכמת בעלים, אין כל ספק שמימוש הבניה ייתקל בהתנגדויות מצד אלה הסבורים כי לא קיבלו תמורה ראויה במסגרת ההקצאה.

זאת ועוד, כפי שציינה שמאית המשיבה, התכנית המפורטת שתוכן למתחם צפויה לכלול הוראות בדבר שלביות. בעניין זה סבורני כדעת שמאית המשיבה, כי נוכח כמות יחידות הדיור בתא שטח 601, אשר יחד עם תוספת הזכויות שניתן לממש במתחם, מסתכמת לכדי כ – 800 יח"ד, יש להניח שהתכנית המפורטת תקבע שלביות, בין היתר על בסיס הפיתוח בסביבה והתקדמות הבניה במגרשים הציבוריים. לפיכך, הרי שגם רכיב זה עשוי לעכב את מימוש הבניה במצב החדש.

לאור האמור סבורני כי הדחייה שהובאה בחשבון ע"י שמאית המשיבה, של 10 שנים, ואשר לא נסתרה ע"י שמאי המבקש, אינה משקפת באופן מלא את רמת המורכבות הגבוהה במקרה הנדון, הנובעת מקיומם של עשרות בנייני מגורים במצב הקודם המיועדים להריסה, ומאות בעלי זכויות אשר אמורים להתארגן ולקדם תכנית מפורטת אחת לכל המתחם, ולהגיע להסכמות בדבר הקצאת זכויותיהם.

לאור האמור ובהתחשב במאפייני המקרה הנדון, תתווסף לתקופת הדחייה שנלקחה בחשבו ע"י הצדדים, שנתיים נוספות, כך שתובא בחשבון דחייה למימוש של 12 שנים.

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

בנוסף לכך, מובא בחשבון כי בעת אישור תכנית מפורטת הכוללת איחוד וחלוקה, תקום חבות בהיטל השבחה בגין אישורה. בהתאם לשומות הצדדים ולמיטב הבנתי, רכיב זה לא הובא בחשבון על ידם. יובהר, כי מקדם ההפחתה אשר יובא בחשבון בתחשיב השווי במצב החדש, מבטא את הדחייה והסיכון באישור תכנית מפורטת, וכן את היטל ההשבחה הצפוי.

- **<u>הפחתה להיקף</u>**

שני הצדדים יישמו הפחתה להיקף בשיעור של 5%.

נוכח היקף זכויות הבניה המתמצות בכ – 85,000 מ"ר אקוו', קיבלתי את הסכמת הצדדים בדבר ההפחתה להיקף.

- **<u>חלק יחסי המיוחס לחלקה 189</u>**

אין מחלוקת בין הצדדים בדבר החלק היחסי המיוחס לחלקה 189 שבנדון, בשיעור של 4.28%, המבטא הלכה למעשה את השווי היחסי של חלקה זו, מתוך סך השווי הכולל במצב החדש.

כמפורט לעיל, שמאית המשיבה ערכה תחשיב של החלק היחסי של כל אחת מהחלקות הכלולות בתא שטח 601, המתבסס על זכויות הבניה המוקנות בכל אחת מהחלקות במצב הקודם, ערב אישור התכנית החדשה.

כאמור ברישא ס' 12.1, לגבי אופן חישוב השווי במצב החדש, סבורני כי לאור מאפייני התכנית, תחשיב השווי במצב החדש באופן שנערך ע"י שמאית המשיבה, המתבסס בין היתר על חישוב החלק היחסי מכלל התכנית, הינו ראוי ומתאים במקרה הנדון, אם כי כאמור, מהימנותו נמוכה ביחס לתוצאה המתקבלת מהשוואה ישירה לעסקאות שנערכו במתחם, לפני ואחרי המועד הקובע.

בחנתי את התחשיב שערכה שמאית המשיבה, בין היתר תוך בחינת שטחי החלקות במתחם הנדון באתר ההנדסי של עיריית גבעתיים וכן באתר גובמאפ, ומצאתי את שטחי החלקות הרשומים כפי שהובאו בחשבון נכונים, פרט לשטח חלקה 185 בגוש 6154 שהנו 525 מ"ר (ולא 520 מ"ר). כמו כן ובהתחשב בתכנון התקף ערב התכנית החדשה, המעוגן בין היתר בתכנית המתאר ג/53 ובהפקעות לדרכים שסומנו בה, לא מצאתי לנכון להפחית את השטחים שצוינו ע"י שמאית המשיבה כ"הפקעה". יחד עם זאת, מצאתי כי השטחים הרשומים של חלקות 811 בגוש 6150, וחלקות 695 ו – 837 בגוש 6154, כוללים רצועות אשר סומנו להפקעה בתכנית גב/53 (הרחבת דרך השלום). לאור הנ"ל, שטחים אלה[13] הופחתו מהשטחים הרשומים של החלקות הנ"ל.

כן בחנתי את זכויות הבניה כפי שצוינו ע"י שמאית המשיבה. ע"פ בדיקתי, כל החלקות המצויות בתא שטח 601 הינן במצב הקודם ביעוד מגורים ג', עם זכויות לשטח עיקרי בשיעור של 179% למגורים ב – 4 קומות מעל עמודים. אציין כי לא מצאתי בתכניות החלות בחלקות שבנדון במצב הקודם, הוראה בדבר כך שבחלקות הכוללות חזית מסחרית, יותרו זכויות נוספות בשיעור של 35%. יחד עם זאת ונוכח ההוראה בתכנית המתאר ג/53, המתירה בניה בקומת העמודים המפולשת בשיעור של 65% משטח הרצפה בקומה, ולאור זאת שכפי שנצפה בעת הסיור בסביבה, בחלקות בהן סומנה חזית מסחרית בתכנת ג/53, קיימים בקומת הקרקע שימושי מסחר, יוחסו לחלקות אשר יעודן מגורים ג' עם חזית מסחרית, זכויות למסחר בקומת הקרקע בהתאם לשיעור זה. יצוין, כי נוכח ערכי השווי למסחר וערכי השווי למגורים, קיבלתי ביחס למצב הקודם, כי המדובר בערכי שווי קרקע דומים, כך שלכלל הזכויות במצב הקודם יוחס שווי בסיס דומה.

[13] כפי שנמדדו באופן גרפי ע"י הח"מ.

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

להלן תחשיב החלק היחסי כפי שנערך ע"י הח"מ:

חלקה בגוש 6154	שטח רשום (מ"ר)	הפקעה מתכנית 53/ג (מ"ר)	שטח נטו (מ"ר)	יעוד	זכויות הבניה	שנת הקמה	שטח בניה עיקרי (מ"ר)	שווי באחוזים
184	758		758.00	ג' + ח' מסחרית	208%	1951	1,577.3	5.78%
185	525		525.00	ג'	179%	1957	939.8	3.44%
186	493		493.00	ג'	179%	1979	882.5	3.23%
187	650		650.00	ג'	179%	1987	1,163.5	4.26%
188	647		647.00	ג'	179%	1955	1,158.1	4.24%
189	**652**		**652.00**	**ג'**	**179%**	**1972**	**1,167.1**	**4.28%**
190	451		451.00	ג'	179%	1958	807.3	2.96%
191	451		451.00	ג'	179%	1979	807.3	2.96%
192	451		451.00	ג'	179%	1963	807.3	2.96%
193	559		559.00	ג'	179%	1965	1,000.6	3.67%
194	597		597.00	ג'	179%	1957	1,068.6	3.91%
197	430		430.00	ג'	179%	1957	769.7	2.82%
865	471		471.00	ג'	179%	1972	843.1	3.09%
879	514		514.00	ג'	179%	1974	920.1	3.37%
856	1229		1,229.00	ג' + ח' מסחרית	208%	1969	2,557.4	9.37%
695	721	100	621.00	ג'	179%	1969	1,111.6	4.07%
837	823	20	803.00	ג'	179%	1969	1,437.4	5.27%
777	582		582.00	ג'	179%	1960	1,041.8	3.82%
174	649		649.00	ג'	179%	1960	1,161.7	4.26%
175	412		412.00	ג'	179%	1958	737.5	2.70%
176	814		814.00	ג'	179%	1958	1,457.1	5.34%
177	450		450.00	ג'	179%	1957	805.5	2.95%
178	514		514.00	ג'	179%	1986	920.1	3.37%
454	315		315.00	ג'	179%	1983	563.9	2.07%
455	316		316.00	ג'	179%	1988	565.6	2.07%
180	441		441.00	ג'	179%	1979	789.4	2.89%
6150/811	246	133	113.00	ג' + ח' מסחרית	208%	1969	235.1	0.86%
סה"כ							**27,296.2**	100.00%

יוער, כי החלק היחסי של חלקה 189, כפי שחושב לעיל, בשיעור של **4.28%**, דומה לזה שנקבע בשומת המשיבה ואשר אינו מצוי במחלוקת.

- **<u>חלק יחסי המיוחס למושא השומה</u>**

שני הצדדים ייחסו למושא השומה חלק יחסי בהתאם לחלק ברכוש המשותף. בעניין זה קיבלתי את עמדות הצדדים.

- **<u>שווי בשימוש בתקופת הביניים</u>**

שמאית המשיבה הביאה בחשבון את שווי השימוש בנכס מושא השומה, לתקופה של 10 שנים, וזאת בהתאמה לתקופת הדחייה למימוש/מושע שיישמה, אשר מבטאת כאמור לעמדתה, את התקופה עד לאישור תכנית מפורטת ואת שלבי מימוש המתחם, כפי שייקבעו בה. שמאי המבקש לא חלק על שמאית המשיבה בעניין זה, ואימץ את השווי שקבעה.

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

ראשית ומההיבט העקרוני, אני סבור שיש להביא בחשבון את תרומת המבנה הקיים עד למועד אישור תכנית מפורטת, שכן בתקופת הביניים קיימת לבעלי הזכויות האפשרות להמשך השימוש במבנה עד להריסתו, בין אם למגוריהם ובין אם להשכירם לצד ג', ובכך ליהנות מפירות נוספים פרט לשוויה הדחוי של הקרקע.

בחנתי את תחשיב השווי בתקופת הדחייה, כפי שערכה שמאית המשיבה על בסיס דמי שכירות/שימוש ראויים בסך של 6,000 ₪/לחודש, ומצאתי אותו סביר בהתחשב בשטח הדירה מושא השומה ובמאפייני הבינוי בחלקה. כאמור, שמאי המבקש הסכים לתחשיב זה.

12.2. <u>מצב קודם</u>

<u>שמאית המשיבה</u>

השמאית אמדה את השווי במצב הקודם ע"פ שווי הדירה, בהתאם לשטחה ומצבה, ובהתאם לשווי בסיסי למ"ר בנוי למגורים כפי שמצאה ע"פ עסקאות ההשוואה, בסך של 32,000 ₪ (ביחס לשווי הבסיסי – ר' התייחסות בס' 12.3 בהמשך).

את שטח הדירה הקיימת קבעה השמאית על 89 מ"ר ע"פ מדידה גרפית. באומדן השווי ציינה השמאית כי הביאה בחשבון את גיל המבנה, את מיקום הדירה מושא השומה בקומה השלישית, קיומה של מעלית בבניין ואת העובדה שלדירה צמודה חניה.

ע"פ הנ"ל אמדה השמאית את שווי הדירה במצב הקודם בסך של **2,848,000 ₪** (32,000 ₪ X 89 מ"ר).

יוער, כי ע"פ הנ"ל ובהתבסס על שווי במצב החדש של 3,253,395 ₪ (כמפורט בס' 12.1 לעיל) , אמדה השמאית את ההשבחה בסך של 405,395 ₪ (כמפורט בס' 10 לעיל).

<u>שמאי המבקש</u>

השמאי הסכים כי שטח הדירה כ – 89 מ"ר על פי היתר בניה. כן ציין כי הביא בחשבון כי המדובר בדירה בקומה שלישית בבניין בו קיימת מעלית, ובקיומה של חניה צמודה. השמאי אמד את השווי במצב הקודם בהתאם לשווי בסיסי למגורים כפי שמצא ע"פ עסקאות ההשוואה, בסך של 33,800 ₪/מ"ר בנוי (ביחס לשווי הבסיסי – ר' התייחסות בס' 12.3 בהמשך).

ע"פ הנ"ל אמד השמאי את שווי הדירה במצב הקודם בסך של **3,008,200 ₪** (33,800 ₪ X 89 מ"ר).

יוער, כי ע"פ הנ"ל ובהתבסס על שווי במצב החדש של 2,823,090 ₪ (כמפורט בס' 12.1 לעיל) , קבע השמאי כי לא חלה השבחה עקב אישור התכנית.

<u>תגובת שמאית המשיבה</u>

השמאית ציינה כי השווי שקבעה במצב הקודם, בסך של 32,000 ₪/מ"ר בנוי, תואם לשווי הקרקע למגורים אשר קבעה במצב החדש, בסך של 18,000 ₪/מ"ר מבונה, וזאת בתוספת שווי מחוברים בסך של 5,500 ₪ המשקפים פחת, רווח יזמי שחוק בשיעור של 10% ומע"מ.

<u>הכרעה</u>

- שטח הדירה – כמפורט לעיל, קיבלתי את הסכמת הצדדים בדבר שטח הדירה.
- שווי בסיסי מצב קודם – ר' התייחסותי בס' 12.3 להלן.

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

12.3. שווי מגורים

שמאית המשיבה

- מצב חדש

השמאית הציגה עסקאות לדירות מגורים בבניה חדשה, מתוך מערכת מידע נדל"ן – רשות המיסים, מהן חילצה את שווי הקרקע. להלן העסקאות ותחשיב החילוץ כפי שהוצגו:

עסקאות בדירות מגורים חדשות

מועד	גוש	חלקה	כתובת	שטח (מ"ר)	קומה	מס' חד'	שנת בניה	תמורה	תמורה למ"ר
31/05/2022	6154	504	רחל 15	73	4	3	2024	₪3,000,000	₪41,096
11/05/2022	6154	504	רחל 15	77	5	3	2024	₪3,145,000	₪40,844
20/09/2022	6160	551	ז'בוטינסקי 6	73	6	3	2023	₪3,150,000	₪43,151
18/05/2022	6160	605	המרי 58	113	4	5	2022	₪5,235,995	₪46,336
01/05/2022	6160	605	המרי 58	113	2	5	2022	₪5,555,595	₪49,165
29/05/2022	6160	605	המרי 58	113	3	5	2022	₪4,955,983	₪43,858
11/09/2023	6161	270	גולומב 25	133	4	5	2021	₪5,400,000	₪40,602
01/06/2022	6161	132	המעיין 39	125	1	4	2020	₪4,700,000	₪37,600
04/08/2022	6161	379	המעיין 13	110	4	4	2022	₪4,380,983	₪39,827
17/07/2023	6154	336	אילת 17	104	5	5	2018	₪4,300,000	₪41,346
11/09/2023	6154	336	אילת 17	111	4	5	2018	₪4,250,000	₪38,288
							ממוצע		**₪42,010**

תחשיב חילוץ

שווי בנוי	₪42,000	
בניכוי מע"מ	₪35,897	17%
בניכוי רווח יזם	₪29,915	20%
בניכוי עלות בניה כוללת	₪10,000	
שווי מר"מ	**₪19,914**	

בנוסף פירטה השמאית עסקאות בבניה ותיקה בתחום התכנית החדשה, בתא שטח 601, לאחר המועד הקובע, המבטאות לעמדתה את השפעתה של התכנית:

- הסכם מכר מיום 21.1.2024, לגבי דירה בגו"ח 6154/777/1, בדרך השלום 33. שטח ארנונה – 67 מ"ר. התמורה – 2,820,000 ₪. המבנה הוקם בתחילת שנות ה - 50 של המאה הקודמת. העסקה משקפת תמורה של 42,000 ₪/מ"ר בנוי.
- הסכם מכר מיום 10.1.2024, לגבי דירה בגו"ח 6154/185/15, ברח' רמב"ם 4. שטח ארנונה – 59.76 מ"ר. התמורה – 2,460,000 ₪. המבנה הוקם בשנת 1957. העסקה משקפת תמורה של 41,165 ₪/מ"ר בנוי.
- הסכם מכר מיום 28.11.2023, לגבי דירה בגו"ח 6154/184, ברח' רמב"ם 2. שטח - 45 מ"ר. התמורה 1,925,000 ₪. המבנה הוקם בשנת 1950. העסקה משקפת תמורה של 42,700 ₪/מ"ר בנוי.

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

כן הציגה השמאית עסקה שלא בשטח המתחם הנדון, לגבי מכר דירה מיום 9.11.2023 בגו"ח 6154/914/1, ברח' גנסין 14, בשטח של 86 מ"ר. התמורה - 3,100,000 ₪. הנ"ל משקף תמורה של כ- 36,000 ₪ למ"ר בנוי.

על בסיס כלל הנתונים קבעה השמאית שווי במצב החדש של 39,000 ₪/מ"ר בנוי לנכס במצבו, המגלם את ההשבחה מהתכנית החדשה. כן אמדה השמאית את שווי הקרקע בסך של 18,000 ₪/מ"ר מבונה.

- <u>מצב קודם</u>

השמאית הציגה עסקאות לדירות מגורים בבניה ותיקה, מתוך מערכת מידע נדל"ן – רשות המיסים. להלן העסקאות שהוצגו:

מועד	גוש	חלקה	כתובת	שטח רשום (מ"ר)	שטח ארנונה (מ"ר)	קומה	מס' חד'	שנת בניה	תמורה	תמורה למ"ר
29/08/2021	6154	212	הנגבה 4	65	90	4	3	1970	₪1,950,000	₪21,667
06/08/2021	6154	37	טיבר 37	121	132	1	5	1970	₪3,100,000	₪23,485
06/05/2021	6154	858	הל"ה 42	71	90	2	3	1970	₪2,700,000	₪30,000
24/01/2021	6154	686	הל"ה 54	68	95	1	3	1950	₪2,250,000	₪23,684
11/03/2021	6168	393	קק"ל 29	91	109	3	4	1950	₪2,380,000	₪21,835
07/03/2021	6154	85	הצנחנים 33	52	57	3	2	1950	₪1,450,000	₪25,439
29/04/2021	6154	338	אילת 13	75	83	2	2	1950	₪2,180,000	₪26,265
31/08/2021	6155	462	אלומות 5		51	1	2	1950	₪1,285,000	₪25,196
06/04/2021	6154	838	ל"ה 60	56	78	1	3	1970	₪2,190,000	₪28,077
01/09/2021	6154	278	רמז 9	66	75	1	3	1970	₪2,220,000	₪29,600
								ממוצע		**₪25,525**

לאחר התאמת מועד, ובהתחשב בגיל המבנה הנדון ומצבו, מיקומו ומיקום מושא השומה בקומה ג', קיומה של מעלית וחניה צמודה, שטח הדירה ובנטרול פוטנציאל מהתכנית החדשה, קבעה השמאית שווי של 32,000 ₪/מ"ר בנוי במצב הקודם.

השמאית ציינה כי השווי הנ"ל, בניכוי מע"מ, רווח יזמי שחוק של 10% ושווי מחוברים של 5,500 ₪/מ"ר במצבם (המבטא פחת), מצביע על יתרה לקרקע בגבולות 18,000 ₪ למ"ר מבונה, התואמת לשווי הקרקע למגורים אשר קבעה במצב החדש.

<u>שמאי המבקש</u>

- <u>מצב חדש</u>

השמאי הציג נתוני עסקאות מהשנים 2022-2023, מתוך מערכת מידע נדל"ן – רשות המיסים, לגבי דירות חדשות בסביבת הנכס הנדון, מהן חילץ את שווי הקרקע. להלן הנתונים ותחשיב החילוץ שהוצגו:

מועד	גוש	חלקה	כתובת	שטח (מ"ר)	שטח ארנונה (מ"ר)	קומה	מס' חד'	שנת בניה	תמורה	תמורה למ"ר
25/12/2022	6154	981	הדגנים 18	118	118	4	5	2025	₪4,300,000	₪36,400
15/12/2022	6154	981	הדגנים 18	118	118	4	5	2025	₪4,250,000	₪36,400
14/12/2023	6154	981	הדגנים 18	118	118	5	5	2025	₪4,300,000	₪36,400
31/05/2022	6154	504	רחל 15	73	73	4	3	2024	₪3,000,000	₪41,000
11/05/2022	6154	504	רחל 15	77	77	5	3	2024	₪3,145,000	₪40,800
19/01/2022	6154	504	רחל 15	77	77	4	3	2024	₪3,000,000	₪39,000
02/03/2023	6160	551	ז'בוטינסקי 6	73	73	1	3	2023	₪2,880,000	₪39,500
20/09/2022	6160	551	ז'בוטינסקי 6	73	73	6	3	2023	₪3,150,000	₪43,200

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

₪34,200	₪4,100,000	2021	4	5	120	104	שדה בוקר 12	626	6161	18/07/2023
₪42,000	₪4,200,000	2021	4	6	100	100	שדה בוקר 12	626	6161	10/07/2023
₪38,500	₪4,000,000	2021	4	2	104	100	שדה בוקר 12	626	6161	24/02/2022
₪43,400	₪4,080,000	2022	4	1	94	94	הכנסת 32	264	6161	27/03/2023
₪37,600	₪4,850,000	2022	5	4	129	116	הכנסת 32	264	6161	19/02/2023
₪43,000	₪4,000,000	2022	4	4	93	93	הכנסת 32	264	6161	15/02/2022
₪39,400	**ממוצע**									

תחשיב חילוץ

שווי בנוי	₪39,400	
בניכוי מע"מ	₪33,675	17%
בניכוי רווח יזם	₪28,063	20%
בניכוי עלות בניה כוללת	₪10,000	
שווי מר"מ	**₪18,060**	

על בסיס הנ"ל אמד השמאי את שווי הקרקע במצב החדש, בסך של 18,060 ₪/מ"ר מבונה.

- <u>מצב קודם</u>

השמאי הציג נתוני עסקאות משנת 2021, מתוך מערכת מידע נדל"ן – רשות המיסים, לגבי דירות ותיקות בגוש 6154, כדלקמן:

מועד	חלקה	כתובת	שטח (מ"ר)	שטח ארנונה (מ"ר)	קומה	מס' חד'	שנת בניה	תמורה	תמורה למ"ר
23/09/2021	185	רמב"ם 4	46	62	1	2	1960	₪2,250,000	₪36,300
29/08/2021	201	רמב"ם 11	61	61	2	2	1950	₪2,100,000	₪34,400
29/08/2021	212	הנגבה 4	65	90	4	3	1970	₪1,950,000	₪21,700
07/07/2021	237	הצנחנים 2	59	50	1	2	1950	₪1,910,000	₪38,200
10/06/2021	229	רמז 4	60	65	3	3	1960	₪2,500,000	₪38,500
08/06/2021	289	יד מרדכי 6	65	65	1	3	1950	₪2,330,000	₪35,800
20/04/2021	185	רמב"ם 4	63	62	2	3	1950	₪2,100,000	₪33,900
11/04/2021	193	אחדות העבודה 1	56	56	1	2	1960	₪1,575,000	₪28,100
30/03/2021	211	הנגבה 2	51	61	4	3	1950	₪2,125,000	₪34,800
22/03/2021	212	הנגבה 4	46	60	2	3	1970	₪2,000,000	₪33,300
10/02/2021	192	רמז 14	64	64	2	3	1950	₪2,330,000	₪36,400
							ממוצע	**₪33,800**	

על בסיס הנ"ל אמד השמאי את השווי במצב הקודם, בסך של 33,800 ₪/מ"ר בנוי.

לעמדת השמאי, בהתאם לנתוני הדיווח במערכת מידע נדל"ן, נתוני ההשוואה שהוצגו על ידו אינם כוללים חניה, בעוד שבנכס מושא השומה קיימת חניה. למרות זאת, על הצד הזהיר לא הביא בחשבון תוספת לשווי במצב הקודם עבור חניה, וזאת לאור כך שהדיווחים ברשות המיסים לא תמיד מדויקים.

<u>תגובת שמאית המשיבה</u>

- <u>מצב חדש</u>

<u>שווי ע"פ עסקאות השוואה לדירות ותיקות בתא שטח 601, לאחר המועד הקובע</u> – השמאית חזרה ופירטה את 3 העסקאות בבניה ותיקה בתחום התכנית החדשה, שנחתמו לאחר המועד הקובע, (הסכמים מיום 21.1.2024; 10.1.2024; 28.11.2023), המצביעים לעמדתה על שווי ממוצע של 42,000 ₪/מ"ר בנוי, המגלם פוטנציאל של זכויות הבניה שהוקנו בתכנית החדשה. ע"פ הנ"ל ובהתחשב בשטח של 89 מ"ר, מתקבל

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

שווי של 3,738,000 ₪ לנכס מושא השומה. יוער, כי שווי זה גבוה מזה שקבעה בשומתה על בסיס עסקאות ההשוואה, שכן בשומתה התבססה על שווי בסיסי של 39,000 ₪/מ"ר בנוי.

<u>שווי מ"ר מבונה</u> – השמאית ציינה כי במצב החדש הזכויות הן בין היתר, לדירות מגורים במגדלים בני 45 קומות, ולפיכך הציגה נתוני שווי חדשים (שלא הוצגו בשומתה), לגבי עסקאות בדירות חדשות (שנת הקמה 2025) במגדלים בתחום תכנית גב/431, ברח' המאבק 15, גו"ח 6162/163, מהם חילצה את שווי הקרקע. להלן הנתונים ותחשיב החילוץ שהוצגו:

מועד	שטח ברוטו (מ"ר)	קומה	מס' חד'	תמורה	תמורה למ"ר
21/02/2023	75	10	3	₪3,678,833	₪49,051
31/01/2023	75	6	3	₪3,527,433	₪47,032
30/06/2022	75	10	3	₪3,590,000	₪47,867
28/12/2022	75	9	3	₪3,612,033	₪48,160
31/08/2023	75	11	3	₪3,706,833	₪49,424
21/11/2022	75	3	3	₪3,473,483	₪46,313
24/10/2022	169	24	5	₪8,588,850	₪50,822
20/11/2022	75	9	3	₪3,650,333	₪48,671
08/09/2022	81	14	3	₪3,811,833	₪47,060
14/06/2022	81	12	3	₪3,821,833	₪47,183
22/05/2022	75	8	3	₪3,427,950	₪45,706
22/05/2022	81	12	3	₪3,841,833	₪47,430
13/03/2022	171	24	5	₪8,351,908	₪48,842
22/05/2022	75	7	3	₪3,399,900	₪45,332
				ממוצע	**₪47,778**

תחשיב חילוץ

שווי בנוי	₪47,000	
בניכוי מע"מ	₪40,171	17%
בניכוי רווח יזם	₪33,476	20%
בניכוי עלות בניה כוללת	₪11,000	
שווי מר"מ	**₪22,476**	

כמו כן, השמאית חזרה והציגה בתגובתה את העסקאות שהוצגו בשומתה, לגבי דירות מגורים בבניה חדשה, במבנים בני 5 קומות, לפיהן מתקבל שווי ממוצע של 42,010 ₪/מ"ר בנוי.

- <u>מצב קודם</u>

העסקאות שהוצגו ע"י שמאי המבקש במצב הקודם אינן מתייחסות לשטח ברוטו לפי מדידה מהיתרי הבנייה. לגבי רובן המדובר על שטח נטו, כאשר הפער בין השטח נטו לברוטו הינו כ- 50%. כך לדוגמא בנכס הנדון שטח הדירה נטו הינו 59.50 מ"ר, והשטח ברוטו לפי היתר הבנייה הינו 89 מ"ר, אף יותר משטח ארנונה.

העסקאות ברחוב רמב"ם 11, הצנחנים 2 (בו שטח הארנונה אף קטן מהשטח הרשום), רמז 4, יד מרדכי 6, רמב"ם, אחדות העבודה 1 ורמז 14, מתייחסות לשטחים רשומים ולכן אין להביאן בחשבון. גם שטחי ארנונה שצוינו בשומת המבקש אינם מהווים את השטח ברוטו, שכן אין סבירות לכך שדירת 3 חדרים הינה בשטח של כ- 60 מ"ר בלבד. לפיכך אין להביא בחשבון עסקאות אלו.

השמאית הציגה בשנית את נתוני העסקאות מגוש 6154 לדירות ותיקות, אותם פירטה בשומתה, על פיהן התקבל שווי ממוצע של 25,525 ₪/מ"ר בנוי, ואת מסקנתה כי לאחר התאמות, מתקבל שווי של 32,000 ₪/מ"ר בנוי.

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

<u>תגובת שמאי המבקש – במעמד הדיון</u>

- <u>מצב קודם</u> – השטחים שנלקחו בחשבון בניתוח נתוני ההשוואה במצב הקודם בשומת המבקש, הם שטחי ארנונה. השמאי הבהיר כי לאחר שקיבל את תגובת המשיבה, ביצע בדיקה מדגמית נוספת של היתרי הבנייה המפורסמים אל מול הדיווחים של רשות המיסים, ומצא שהמדידה הגרפית שערך תואמת לשטח המדווח המתייחס לשטח ארנונה.

- <u>מצב חדש</u> – השמאי טען כי מחד, שמאית המשיבה הציגה עסקאות השוואה לנכסים בבנייה חדשה המסתכמות לממוצע בסך של 42,000 ₪/מ"ר בנוי, ומאידך הציגה עסקאות השוואה לנכסים בבניה ותיקה, לאחר אישורה של התוכנית, שגם הן מסתכמות לשווי בנוי של כ – 42,000 ₪/מ"ר בנוי.

כן ציין השמאי, כי בשומת המשיבה צוינו 4 עסקאות ע"פ חוזים, אשר לא אותרו על ידו באתר רשות המיסים בעת שערך את שומתו, ובתגובה הציגה השמאית 3 עסקאות בלבד (ולא 4). לדבריו, עסקאות אלה מתייחסות לנכסים בשטחים של 45-60 מ"ר, ולכן מגלמות שוליות לגודל, ולכן אינן משקפות נכונה את הנכס מושא שומה. יחד עם זאת, העסקה הרביעית שלא הוצגה בתגובה, ומצוינת בשומת המשיבה בלבד, מדווחת לפי שטח של 86 מ"ר, כך שבשטחה היא דומה לשטח מושא השומה, ועולה ממנה שווי נמוך בשיעור של כ – 15% ביחס ליתר העסקאות המתייחסות לדירות בשטח קטן יותר.

לגבי העסקאות החדשות שהוצגו בתגובת המשיבה, לדירות במגדלים ברח' המאבק 15, טען השמאי כי עלויות הבנייה שהובאו בחשבון בתחשיב החילוץ הן נמוכות ביחס לבנייה של בניין בן 45 קומות.

<u>תגובת שמאית המשיבה – במעמד הדיון</u>

- <u>מצב קודם</u> – בתגובה הייתה התייחסות לעסקאות שהוצגו בשומות המבקש, אשר רובן נותחו לגבי שטח נטו ולא ברוטו. השמאית ציינה כדוגמא, כי שטח הדירה מושא השומה הוא 59.5 מ"ר נטו, לעומת 89 מ"ר ברוטו לפי היתר הבניה. הנ"ל מצביע לטענתה על חוסר הסבירות של העסקאות המתייחסות לדירות 3 חדרים בשטח של 60 מ"ר, ולגביהן צריך היה לבדוק את היתרי הבנייה.

השמאית הוסיפה כי צריכה להיות הלימה בין שווי בנוי במצב החדש לבין שווי קרקע בתוספת עלות בנייה שחוקה במצב הקודם. שכן לא יכול להיות שבמצב הקודם יהיה שווי מאוד גבוה, ובמצב החדש שווי הקרקע יהיה נמוך.

- <u>מצב חדש</u> – בדירות חדשות במגדלי מגורים במתחם ההסתדרות בגבעתיים, ברח' המאבק, במתחם שדומה למתחם הנדון, התקבל ממוצע של 47,000 ₪/מ"ר בנוי בעסקאות בדירות שעדיין לא הוצא היתר בניה להקמתם. הדירות נמכרו עוד לפני היתר החפירה והדיפון במחירים מאוד גבוהים, וזאת למרות שהדחייה עד לקבלת הדירות היא גדולה. בחילוץ מתקבלת יתרה לקרקע של 22,500 ₪/מ"ר מבונה. השמאית ציינה כי על הצד הזהיר, בשומתה הובא שווי נמוך מזה.

לדבריה, העיר גבעתיים מאוד מבוקשת. המגורים במתחם ההסתדרות נמכרו בתקופה קצרה מאוד. היקף היחידות שיכולות להימכר לפני היתר נמכר בתוך מספר חודשים, כפי שאף עולה מדיווחי העסקאות במערכת מידע נדל"ן, כאשר המחירים והביקוש מאוד גבוהים.

לגבי 3 עסקאות במתחם 601 במצב החדש – צוינו העסקאות הרלוונטיות ביותר מכיוון שהן בשטח המתחם עצמו. יחד עם זאת, העסקה הרביעית שצוינה בשומה והושמטה בתגובה, אינה במתחם 601, ומתייחסת למתחם להתחדשות מגרשית ותוספת קומות על הקיים, ולכן היא פחות רלוונטית לשומה שבנדון.

השמאית ציינה כי פורסמו מספר כתבות בעיתונות אשר לא צוינו על ידה, מכיוון שכנראה הן מחודש מאי 2024, לפיהן קיימים שני מכרזים שדיירים פרסמו ליזמים בתחום מתחם רמב"ם. 11 חברות מובילות בארץ התחרו

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

על המכרז במתחם "העין" בשכ' רמב"ם, וזכתה בו חב' לוינשטיין. ישנו מתחם נוסף שגם כן יצא לחברה קבלנית. הנ"ל מעיד על רמת הביקוש הגבוהה והדחייה הנמוכה למימוש הזכויות.

<u>הכרעה</u>

- **<u>מצב חדש</u>**

בהתאם למסמכי התכנית החדשה וכפי שמפורט לעיל, תא שטח 601 מתוכנן להכיל שני מגדלי מגורים לצד 6 בניינים בבנייה מרקמית בני עד 10 קומות. כמו כן וכמפורט בס' 12.1 לעיל, השווי במצב החדש יוערך תוך שקלול השווי המתקבל בבחינת השווי ע"י אומדן החלק היחסי, וזה המתקבל בגישת ההשוואה ע"פ העסקאות שבוצעו בתא שטח 601 לאחר המועד הקובע.

<u>בניה מרקמית</u>

ראשית אציין, כי שני הצדדים יישמו במצב החדש שווי דומה למגורים, שכן שמאית המשיבה קבעה שווי קרקע של 18,000 ₪, בעוד שמאי המבקש קבע שווי של 18,060 ₪.

בחנתי את הנתונים שהוצגו ע"י הצדדים, המתייחסים לדירות מגורים חדשות בגושים 6154, 6160, 6161, בבניה שאינה מגדלית, תוך שהבאתי בחשבון את כלל הנתונים שהוצגו ע"י שני הצדדים (ועסקה נוספת שאותרה על ידי), תוך ניפוי העסקאות החופפות. מצב ריכוז הנתונים:

מועד	גוש	חלקה	כתובת	שטח (מ"ר)	קומה	מס' חד'	שנת בניה	תמורה	תמורה למ"ר
27/04/2022	6160	408	ברדיצ'בסקי 37	70	5	3	2022	₪3,005,983	₪42,943
31/05/2022	6154	504	רחל 15	73	4	3	2024	₪3,000,000	₪41,096
02/03/2023	6160	551	ז'בוטינסקי 6	73	1	3	2023	₪2,880,000	₪39,500
20/09/2022	6160	551	ז'בוטינסקי 6	73	6	3	2023	₪3,150,000	₪43,151
11/05/2022	6154	504	רחל 15	77	5	3	2024	₪3,145,000	₪40,844
19/01/2022	6154	504	רחל 15	77	4	3	2024	₪3,000,000	₪39,000
15/02/2022	6161	264	הכנסת 32	93	4	4	2022	₪4,000,000	₪43,000
27/03/2023	6161	264	הכנסת 32	94	1	4	2022	₪4,080,000	₪43,400
10/07/2023	6161	626	שדה בוקר 12	100	6	4	2021	₪4,200,000	₪42,000
17/07/2023	6154	336	אילת 17	104	5	5	2018	₪4,300,000	₪41,346
24/02/2022	6161	626	שדה בוקר 12	104	2	4	2021	₪4,000,000	₪38,500
04/08/2022	6161	379	המעיין 13	110	4	4	2022	₪4,380,983	₪39,827
11/09/2023	6154	336	אילת 17	111	4	5	2018	₪4,250,000	₪38,288
18/05/2022	6160	605	המרי 58	113	4	5	2022	₪5,235,995	₪46,336
01/05/2022	6160	605	המרי 58	113	2	5	2022	₪5,555,595	₪49,165
29/05/2022	6160	605	המרי 58	113	3	5	2022	₪4,955,983	₪43,858
25/12/2022	6154	981	הדגנים 18	118	4	5	2025	₪4,300,000	₪36,400
15/12/2022	6154	981	הדגנים 18	118	4	5	2025	₪4,250,000	₪36,400
14/12/2023	6154	981	הדגנים 18	118	5	5	2025	₪4,300,000	₪36,400
18/07/2023	6161	626	שדה בוקר 12	120	5	4	2021	₪4,100,000	₪34,200
01/06/2022	6161	132	המעיין 39	125	1	4	2020	₪4,700,000	₪37,600
19/02/2023	6161	264	הכנסת 32	129	4	5	2022	₪4,850,000	₪37,600
11/09/2023	6161	270	גולומב 25	133	4	5	2021	₪5,400,000	₪40,602
ממוצע				**102.57**	**3.78**	**4.17**			**₪40,498**

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

על בסיס הערך הממוצע לעיל, ובחילוץ מע"מ, רווח יזמי – 20%, ועלות הקמה - 10,700 ₪[14], מתקבלת יתרה לקרקע בסך בגבולות של 18,150 ₪/מ"ר מבונה.

<u>בניה מגדלית</u>

כמפורט לעיל, שמאית המשיבה הציגה 14 עסקאות לגבי דירות מגורים חדשות במגדלים ברח' המאבק 15, לפיהן התקבל ממוצע בסך שך כ – 48,000 ₪/מ"ר בנוי. בתחשיב החילוץ שערכה הביאה בחשבון השמאית, בין היתר, עלות הקמה של 11,000 ₪/מ"ר, ואמדה את היתרה השיורית לקרקע בסך של כ – 22,500 ₪/מ"ר בנוי.

לאור זאת שבעניינו המדובר בבניה מגדלית של 45 קומות מעל הכניסה הקובעת ו-7 קומות מתחת לכניסה הקובעת, סבורני כי עלות ההקמה אשר ייחסה שמאית המשיבה הינה בחסר.

נוכח האמור לעיל, יובא בחשבון בתחשיב ההשבחה שווי קרקע למגורים בסך של **18,150 ₪/מ"ר מבונה**.

<u>שווי בנוי – עסקאות לאחר המועד הקובע</u>

בחנתי את העסקאות שהוצגו בשומת המשיבה לגבי דירות בתא שטח 601, וכן אותרו על ידי עסקאות רלבנטיות נוספות במערכת מידע נדל"ן – רשות המיסים, לגבי דירות בתא שטח 601, אשר נמכרו לאחר אישור התכנית החדשה. להלן פירוט הנתונים:

- עסקה מיום 9.9.2024, לגבי תת חלקה 4, חלקה 190 בגוש 6154, ברח' רמז 18 (חלקה גובלת לחלקה שבנדון). הדירה בקומה ראשונה בת 3 חדרים. שטח מדווח ארנונה – 58 מ"ר; שטח רשום 43 מ"ר. התמורה – 2,500,000 ₪.
- עסקה מיום 29.7.2024, לגבי תת חלקה 14, חלקה 837 בגוש 6154, בדרך השלום 31. הדירה בקומה 4 בת 3 חדרים. שטח מדווח ארנונה – 80 מ"ר; שטח רשום 60 מ"ר. התמורה – 3,000,000 ₪[15].
- עסקה מיום 17.7.2024, לגבי תת חלקה 14, חלקה 188 בגוש 6154, ברח' אנצ'ו סירני 9 (חלקה גובלת לחלקה שבנדון). הדירה בקומה 3 בת שני חדרים. שטח מדווח ארנונה – 65 מ"ר; שטח רשום 48 מ"ר. התמורה – 2,580,000 ₪.
- עסקה מיום 27.6.2024, לגבי תת חלקה 1, חלקה 455 בגוש 6154, ברח' אנצ'ו סירני 6. הדירה בקומה ראשונה בת 3 חדרים (הבניין הוקם בשנת 1991). שטח מדווח ארנונה – 65 מ"ר; שטח רשום 57 מ"ר. התמורה – 2,850,000 ₪.
- עסקה מיום 15.5.2024, לגבי תת חלקה 10, חלקה 176 בגוש 6154, ברח' אנצ'ו סירני 14. הדירה בקומה ראשונה בת שני חדרים. שטח מדווח ארנונה – 49 מ"ר; שטח רשום 49 מ"ר. התמורה – 2,425,000 ₪.
- עסקה מיום 21.1.2024, לגבי תת חלקה 7, חלקה 777 בגוש 6154, בדרך השלום 33. הדירה בקומה שניה בת שני חדרים. שטח מדווח ארנונה – 74 מ"ר; שטח רשום 58 מ"ר. התמורה – 2,820,000 ₪ (עסקה זו צוינה בשומת המשיבה).

[14] ע"פ מחירון דקל חודש 7/2023 ובהתחשב בתוספת לבניה בסטנדרט גבוה מהממוצע.
[15] הדיווח הוא לגבי מכר מחצית מהזכויות בתמורה לסך של 1,500,000 ₪.

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

- עסקה מיום 10.1.2024, לגבי תת חלקה 15, חלקה 185 בגוש 6154, ברח' רמב"ם 4. הדירה בקומה 3 בת שני חדרים. שטח מדווח ארנונה – 60 מ"ר; שטח רשום 46 מ"ר. התמורה – 2,460,000 ₪ (עסקה זו צוינה בשומת המשיבה).
- עסקה מיום 28.11.2023, לגבי חלקה 184 בגוש 6154, דירה ברח' רמב"ם 2. הדירה בקומה ראשונה בת שני חדרים. שטח מדווח ארנונה – 38 מ"ר; שטח רשום 45 מ"ר. התמורה – 1,925,000 ₪ (עסקה זו צוינה בשומת המשיבה).

דגמתי חלק מהנתונים לעיל ולאחר בדיקתי (מדידה מתשריט הבית המשותף ותשריט ההיתר), סבורני כי ניתן להתבסס על שטחי הארנונה. יוער, כי גם במצב הקודם (כפי שיתואר להלן) בוצע הניתוח ע"פ שטחי ארנונה.

על בסיס ממוצע העסקאות לעיל שהינן למועד ממוצע לחודש 5/2024, לאחר התאמת מועד, ונוכח מאפייני הדירה מושא השומה והמבנה בו היא מצויה, וכן מיקומה בשכונה, יובא בחשבון במצב החדש שווי של **40,000 ₪/מ"ר בנוי** (ללא חניה), המבטא את השפעת התכנית החדשה.

- **<u>מצב קודם</u>**

בהתאם למפורט באתר מינהל התכנון, תכנית 503-0573865 פורסמה להפקדה ביום 22.8.2021.

לגבי המצב הקודם הציגו שמאי הצדדים עסקאות השוואה משנת 2021, שבוצעו במהלך השנה ועד לחודש 9/2021. העסקאות שהוצגו הן מגוש 6154 ומגושים סמוכים.

קיבלתי את עמדת הצדדים כפי שעלתה מהנתונים שהוצגו על ידם, כי על מנת לאמוד את השווי במצב הקודם, יש להתבסס על עסקאות שבוצעו טרם מועד הפקדת התכנית החדשה, וזאת תחת ההנחה כי משהופקדה התכנית נוצרה צפייה ממשית לאישורה, כך שהעסקאות לאחר מועד זה עשויות להיות מושפעות מקידומה.

בחנתי את הנתונים הקיימים במערכת מידע נדל"ן, לגבי עסקאות שבוצעו בין החודשים 1-8/2021, בגוש 6154 ובשכונת גבעת רמב"ם בלבד. הנתונים שנבחנו הנם לגבי מבנים ותיקים כדוגמת הנכס הנדון. לגבי שטח הדירות, הובאו בחשבון השטחים לארנונה המדווחים באתר מידע נדל"ן – רשות המיסים, שכן הונח כי שטחי הארנונה, הגדולים בד"כ מהשטח הרשום, משקפים את כלל השטח הדירתי בהתאם למדידה שנערכה ע"י העיריה.

לגבי הנתונים בוצעה התאמת מועד, בהתאם לנתוני עליית מחירי הדירות כפי שמפורסמים ע"י הלמ"ס[16].

להלן הנתונים הרלבנטיים שאותרו על ידי:

מועד	חלקה	כתובת	שטח ארנונה (מ"ר)	שטח רשום (מ"ר)	מספר חדרים	קומה	שנת בניה	תמורה	מקומות חניה (צמודה)	תמורה למ"ר בנטרול חניה	מקדם מועד	תמורה מתואמת מועד
06/01/2021	797/19	סירני 25	102	79	4	5	1970	₪3,200,000	1	₪29,902	**1.2544**	**₪37,510**
10/01/2021	780	גנסין 12	82	52	3	1	1960	₪2,150,000	0	₪26,220	**1.2544**	**₪32,890**
11/01/2021	282/9	הנגבה 36	125	115	4	2	1960	₪2,830,000	1	₪21,440	**1.2544**	**₪26,895**
17/01/2021	305/5	ההגנה 21	87	60	3	3	1970	₪2,330,000	1	₪25,057	**1.2607**	**₪31,590**
21/01/2021	498/9	רחל 4	60	46	2	3	1960	₪1,980,000	0	₪33,000	**1.2607**	**₪41,604**
26/01/2021	190/1	רמז 18	39	28	2	1	1950	₪1,500,000	0	₪38,462	**1.2607**	**₪48,489**
26/01/2021	498/4	רחל 4	60	46	2	1	1950	₪1,830,000	0	₪30,500	**1.2607**	**₪38,452**
08/02/2021	319/13	סירני 32	80	73	5	3	1950	₪2,230,000	0	₪27,875	**1.2607**	**₪35,142**

[16] לוח 2.3 שהופק עבור ירחון מחירים 3/2023 של הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה (מחוז ת"א).

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

10/02/2021	192/4	רמז 14	64	64	3	2	1950	₪2,330,000	0	₪36,406	1.2607	₪45,898
07/03/2021	85/16	הצנחנים 33	52	57	2	3	1950	₪1,450,000	0	₪25,439	1.2581	₪32,005
14/03/2021	256/15	גנסין 16	58	65	3	3	1950	₪2,310,000	0	₪35,538	1.2581	₪44,712
22/03/2021	212/4	הנגבה 4	46	60	3	2	1970	₪2,000,000	0	₪33,333	1.2323	₪41,078
30/03/2021	211/16	הנגבה 2	51	61	3	4	1950	₪2,125,000	0	₪34,836	1.2323	₪42,930
11/04/2021	193	רמז 12	56	56	2	1	1960	₪1,575,000	0	₪28,125	1.2323	₪34,660
11/04/2021	696/4	דרך השלום 37	44	59	2	1	1950	₪1,580,000	0	₪26,780	1.2323	₪33,002
12/04/2021	892/5	ויצמן 50	67	118	4	3	1970	₪2,650,000	1	₪21,186	1.2323	₪26,109
16/04/2021	190/9	רמז 18	45	45	2	2	1960	₪2,196,000	0	₪48,800	1.2129	₪59,188
20/04/2021	185/12	רמב"ם 4	63	62	3	2	1950	₪2,100,000	0	₪33,333	1.2129	₪40,429
29/04/2021	338	אילת 13	75	75	2	2	1950	₪2,180,000	0	₪29,067	1.2129	₪35,254
13/05/2021	256/14	גנסין 18	46	61	4	2	1950	₪1,910,000	0	₪31,311	1.2129	₪37,977
20/05/2021	438/15	ויצמן 24	58	64	1	3	1960	₪2,260,000	0	₪35,313	1.2129	₪42,830
26/05/2021	786/8	דרך השלום 47	73	102	4	4	1960	₪2,200,000	1	₪20,098	1.2129	₪24,376
26/05/2021	320/5	סירני 34	72	72	3	3	1960	₪2,345,000	1	₪30,486	1.2129	₪36,976
26/05/2021	435/32	ויצמן 18	79	108	7	3	1960	₪2,275,000	0	₪21,065	1.2102	₪25,493
07/06/2021	497/10	רחל 2	40	60	2	2	1950	₪1,990,000	0	₪33,167	1.2129	₪40,227
08/06/2021	289/3	יד מרדכי 6	65	66	1	3	1950	₪2,330,000	0	₪35,303	1.2102	₪42,724
10/06/2021	229/10	רמז 4	60	65	3	3	1960	₪2,500,000	0	₪38,462	1.2076	₪46,445
14/06/2021	768/14	רמב"ם 17	56	79	3	4	1960	₪2,400,000	0	₪30,380	1.2129	₪36,847
21/06/2021	138/4	סנש 14	49	49	2	2	1960	₪2,210,000	0	₪45,102	1.2021	₪54,216
23/06/2021	421/6	הנגבה 17	65	78	3	3	1960	₪2,250,000	1	₪26,923	1.2021	₪32,363
04/07/2021	378/1	רמב"ם 41	54	54	3	2	1950	₪1,880,000	0	₪34,815	1.2021	₪41,850
07/07/2021	435/11	ויצמן 18	73	96	2	3	1960	₪2,300,000	0	₪23,958	1.2021	₪28,799
07/07/2021	237/7	הצנחנים 2	59	50	1	2	1950	₪1,910,000	0	₪32,373	1.2021	₪38,914
11/07/2021	748/3	יד מרדכי 11	57	70	1	3	1960	₪2,350,000	1	₪38,596	1.2021	₪46,395
14/07/2021	370/1	הצנחנים 19	41	46	1	3	1950	₪1,700,000	0	₪41,463	1.2021	₪49,842
19/07/2021	143/1	ההגנה 17	43	60	2	2	1960	₪1,600,000	0	₪26,667	1.182	₪31,521

ניתוח הנתונים לעיל העלה שווי ממוצע גולמי בסך של 38,490 ₪/מ"ר בנוי מתואם למועד הקובע (ללא חניה).

נוכח השונות בתוצאות השווי למ"ר בנוי, ערכתי בחינה של הממוצע המתקבל בהתחשב בהשמטת נתוני הקיצון החורגים מסטיית תקן. לאחר השמטת הנתונים החורגים מסטיית התקן, התקבל שווי ממוצע של 37,975 ₪/מ"ר בנוי, המתייחס לשטח דירתי ממוצע של 67 מ"ר (טווח שטחי דירות לאחר השמטת נתוני הקיצון הוא 50-102 מ"ר).

על בסיס השווי הממוצע לעיל, בסך של 38,000 ₪ (ללא חניה), ובהתחשב בשטח היחידה מושא השומה (89 מ"ר) ביחס לממוצע כאמור, הובא בחשבון שווי ממוצע בגבולות 34,200 ₪/מ"ר בנוי אשר סבורני כי תואם למאפייני הנכס הנדון, לרבות שטחו ומיקומו. שווי זה יובא בחשבון במצב הקודם. לשווי זה יתווסף שווי חניה.

יוער ביחס לחניה, כי בחנתי את כלל נתוני ההשוואה (לאחר השמטת נתוני הקיצון). מבדיקתי עלה כי פרט לשלוש חלקות בהם קיימת חניה נרחבת בקומת העמודים (חלקות 780,192,768), אם כי לא רשומה הצמדה, הרי שבמרבית המגרשים אין חניה בתחום המגרש, ובחלק קטן קיימת חניה חלקית בלבד.

לאור כך ונוכח הדיווח הקיים לגבי העסקאות, הובא בחשבון קיומה של חניה צמודה רק במקומות בהם דווחה הצמדת חניה.

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

12.4. שווי משרדים

שמאית המשיבה

השמאית אמדה את השווי הבסיסי למשרדים בסך של 6,500 ₪/מ"ר מבונה. השמאית קבעה את השווי הנ"ל על בסיס הנתונים הבאים:

משרדים - עסקאות בגו"ח 7105/138 - רח' אריאל שרון 4 גבעתיים - מגדל השחר

מועד	שטח רשום (מ"ר)	חניות	קומה	שנת בניה	תמורה	שווי ללא חניה	שווי למ"ר בנוי ברוטו
16/01/2018	72	1	10	2016	₪1,490,000	₪1,400,000	₪19,444
08/07/2019	240	2	16	2016	₪4,100,000	₪3,920,000	₪16,333
12/03/2020	189	2	10	2016	₪3,130,000	₪2,950,000	₪15,608

דמ"ש מבוקשים - משרדים (פרסומים במרשתת)

כתובת	קומה	שטח (מ"ר)	דמ"ש מבוקשים למ"ר לחודש
אריאל שרון	13	230	₪90
אריאל שרון 4	14	155	₪100
אריאל שרון 7	8	300	₪120
אריאל שרון 4	32	300	₪100
אריאל שרון	22	1,600	₪110
אריאל שרון	38	300	₪110

רכיב	ס"ה	
דמ"ש ראויים	₪100	
שיעור היוון	6.70%	
שווי (היוון לצמיתות)	₪17,910	
הנ"ל במעוגל	**₪17,900**	
בניכוי רווח יזמי	₪14,917	20%
עלות הקמה	₪8,000	
יתרה לקרקע	**₪6,916**	

שמאי המבקש

השמאי אמד את השווי הבסיסי למשרדים בסך של 2,000 ₪/מ"ר מבונה. השמאי קבע את השווי הנ"ל על בסיס הנתונים הבאים:

משרדים - עסקאות בגו"ח 7105/138 - רח' אריאל שרון 4 גבעתיים - מגדל השחר

מועד	שטח רשום (מ"ר)	חניות	קומה	שנת בניה	תמורה	שווי ללא חניה	שווי למ"ר בנוי ברוטו
16/01/2018	72	1	10	2016	₪1,490,000	₪1,400,000	₪19,400
08/07/2019	240	2	16	2016	₪4,100,000	₪3,920,000	₪16,300
12/03/2020	189	2	10	2016	₪3,130,000	₪2,950,000	₪15,600
						ממוצע	**₪17,100**

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

דמ"ש מבוקשים - משרדים (פרסומים במרשתת)

כתובת	קומה	שטח (מ"ר)	דמ"ש מבוקשים למ"ר לחודש
אריאל שרון 4	17	125	₪100
אריאל שרון 4	16	240	₪90
אריאל שרון 4	13	154	₪85
אריאל שרון 4	14	150	₪90
אריאל שרון 4	20	162	₪100

השמאי ציין, כי קיים מיעוט של עסקאות למשרדים בסביבת הנכס, וכי העסקאות המוצגות הינן זהות לעסקאות ההשוואה כפי שהוצגו על ידי שמאית הוועדה. עם זאת, העסקאות המוצגות הינן ממגדל השחר, מגדל משרדים מהיוקרתיים בארץ ובמרכז בפרט, הכולל מספר רב של קומות ומשקף את "תקרת" השווי למשרדים.

ברור לכל שבניין משרדים יוקרתי לא דומה במאפייניו לקומת משרדים מעל קומת מסחר, כחלק מבניין מגורים, ביצע התאמה לדמ"ש הראויים בנכס מושא השומה, ואמד אותם בסך של 80 ₪ למ"ר.

<u>שיעור ההיוון</u> - נכון למועד הקובע, ריבית בנק ישראל עמדה על שיעור של 4.75% בתוספת פריים של 1.5%, מסתכם לכדי 6.25%. שיעור ההיוון כולל בתוכו מספר אלמנטים כמפורט בפרק טו' לקווים המנחים, ובין היתר את הריבית במשק. לכן, לא ניתן להתעלם ממצב הריבית במשק במועד הקובע, השונה בכמה מונים ביחס לתקופות אחרות, כאשר בתקופות אחרות, לפני עליית הריבית, ניתן לראות שומות מכריעות רבות בהן נקבעו שיעורי היוון בגבולות 7%, וזאת בהתאם לפרסומים של השמאי הממשלתי. על כן ציין השמאי כי במקרה הנדון, בחר להוון את ההכנסות מדמי השכירות, הן משטחי המסחר והן משטחי המשרדים, בשיעור היוון של 8%.

על בסיס האמור לעיל, הציג השמאי את תחשיב שווי הקרקע, כדלקמן:

אומדן שווי בנוי וחילוץ רכיב הקרקע

רכיב	ס"ה	
דמ"ש ראויים	₪80	
שיעור היוון	8.00%	
שווי (היוון לצמיתות)	₪12,000	
בניכוי רווח יזמי	₪10,000	20%
עלות הקמה	₪8,000	
יתרה לקרקע	**₪2,000**	

<u>תגובת שמאית המשיבה</u>

השמאית חזרה בתגובתה והציגה בשנית את ערכי השווי והניתוח שערכה, לפיו קבעה את שווי הקרקע למשרדים.

<u>תגובת שמאי המבקש – במעמד הדיון</u>

השמאי חזר על טענתו בדבר גובה שיעור ההיוון הראוי.

בנוסף התייחס השמאי לעניין המיקום, וציין כי עסקאות ההשוואה ממגדל השחר אינן ברות השוואה למשרדים באזור מושא השומה אשר נחות ממנו. יתרה מכך, ע"פ נספח הבינוי והיקף השטחים המוקנים בתכנית, נראה כי מדובר בעניננו בשתי קומות משרדים מעל מבני ציבור ומתחת למבנה מגורים, מצב שונה מהקיים במגדל השחר היוקרתי. בנוסף, הנתונים ממגדל השחר מגלמים שיעורי תפוסה גבוהה, בעוד שהנכס מושא השומה לא מאוכלס, ולא ידוע כמה ואיך הוא יהיה מאוכלס, גורם שצריך להביא בחשבון.

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

ביחס לעמדת המשיבה כפי שעלתה במעמד הדיון, ציין שמאי המבקש, כי דמ"ש בסך של 100 ₪/למ"ר הגיוניים למגדלי השחר, אבל אינם הגיוניים לגבעתיים, לבניין משרדים מעל מבני ציבור ומתחת למגורים.

כמו כן, שיעור ההיוון שיושם בשומת המשיבה לא סביר למצב של השוק במועד הקובע, כשהריבית הייתה גבוהה. השמאי ציין כי ברור שהריבית צריכה להיות יותר גבוהה בפריפריה, אבל שם הריבית מגיעה לשיעורים של 8.5% וכמעט 9%.

<u>תגובת שמאית המשיבה – במעמד הדיון</u>

במצב החדש מדובר במגדלים בני 45 קומות. נספח הבינוי הוא נספח מנחה ולא מחייב, כך שאפשר בהחלט לממש תמהיל שונה, ולא חייבים לבנות את כל התעסוקה בקומות תחתונות.

השווי למשרדים בסך של 6,500 ₪/מר"מ הוא על הצד הנמוך ביותר. השווי הבנוי עמד על 17,900 ₪, שזה הממוצע המתקבל מנתוני ההשוואה ומדמי שכירות בסך של 100 ₪/מ"ר. בחילוץ התקבל 6,900 ₪/מר"מ, בעוד שבשומה נלקח שווי של 6,500 ₪/מר"מ.

בתחשיב נלקח שיעור היוון סביר. יחד עם זאת, השווי נקבע לא רק לפי הריבית שמשתנה מידי פעם, אלא גם לפי הצפי לעליית המחירים, ומיקום הנכס שהוא מעולה וסמוך מאוד למגדל השחר, על ציר דרך השלום שהנו ציר ראשי, ובסמיכות לתל אביב, כך שהוא נהנה מרמת ביקוש גבוהה בשל המחסור בשטחי משרדים בעיר.

<u>הכרעה</u>

בחנתי את נתוני הצדדים לגבי שטח משרדים. שני הצדדים הציגו בין היתר, עסקאות לגבי משרדים ממגדל השחר (רח' אריאל שרון בשולי מתחם הבורסה ברמת גן), כאשר עסקאות אלה מעלות שווי ממוצע בגבולות 17,000 מ"ר בנוי. שווי זה, בהתחשב בשיעור תשואה שנתי בגבולות של 7%, משקף דמי שכירות בגבולות של 100 ₪.

כן הציגו הצדדים נתונים לגבי דמי שכירות מבוקשים למשרדים בסביבת מגדל השחר, בגדלים שונים ובקומות שונות, המצביעים על דמי שכירות מבוקשים בטווח של 85-120 ₪/מ"ר.

סבורני כי לגבי דמי השכירות הראויים במגדל השחר, אין מחלוקת אמיתית בין הצדדים, שכן שניהם מצביעים על דמ"ש ראויים בגבולות של 100 ₪/מ"ר (ברוטו) בממוצע.

יחד עם זאת, שמאי המבקש סבר כי דמי השכירות במגדל השחר משקפים את הרף הגבוה של דמי השכירות בסביבה, וזאת נוכח מאפייניו, בעוד שבעניינו המדובר במשרדים נחותים, שכן הם מצויים בקומה נמוכה, מתחת למגדלי מגורים ומעל קומות מסחר.

לא קיבלתי את עמדת שמאי המבקש במקרה הנדון, שכן סבורני כי למשרדים בהיקף המתוכנן בתא שטח 601, שהינם בשטח של כ – 6,300 מ"ר לשיווק בלבד, ייתרון בכך שאינם מהווים חלק ממתחם עתיר שטח הכולל מאות אלפי מ"ר לשיווק לתעסוקה. משרדים אלה עשויים לשרת לקוחות המעוניינים במשרדים חדישים, בפאתי העיר ת"א, ולא בלב אזור התעסוקה.

ביחס לשיעור ההיוון הראוי, סבורני כי בהמשך לאמור לעיל, ועל רקע היקף השטחים לשיווק שהינו מצומצם למדי, הסיכון בקבלת ההכנסות אינו חריג, כך ששיעור ההיוון להכנסות אשר יובא בחשבון הינו 7%.

על בסיס האמור לעיל, ובהיוון דמי שכירות ראויים למשרדים בסך של 100 ₪/מ"ר, מתקבל שווי בסך של 17,000 ₪/מ"ר בנוי ברוטו (מעטפת).

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

על בסיס הנ"ל, שווי הקרקע המתקבל הנו כדלקמן:

רכיב	ס"ה	
שווי כבנוי	**₪17,000**	
בניכוי רווח יזמי	₪14,167	20%
עלות הקמה	₪8,000	
יתרה לקרקע	₪6,167	
ובמעוגל	**₪6,200**	

הערה - שיעור הרווח היזמי ועלות ההקמה, הינם כפי שהובאו בחשבון ע"י הצדדים, שכן אלה נמצאו על ידי סבירים במקרה הנדון.

12.5. <u>שווי מסחר</u>

<u>שמאית המשיבה</u>

השמאית אמדה את שווי הקרקע הבסיסי למסחר בסך של 21,000 ₪/מ"ר מבונה. השמאית קבעה את השווי הנ"ל על בסיס הנתונים הבאים:

מסחר - עסקאות מכר

מועד	גוש	חלקה	כתובת	שטח (מ"ר)	קומה	שנת בניה	מחיר מכירה	מחיר למ"ר
15/01/2023	6156	514	הרצוג 23	199	קרקע	1970	₪10,600,000	₪53,266
16/01/2023	6154	892	ויצמן 50	194	קרקע	1980	₪5,500,000	₪28,351
05/06/2023	6155	288	ויצמן 16	40	קרקע	1950	₪1,400,000	₪35,000
15/09/2022	6168	573	סירקין 15	31	קרקע	1950	₪1,050,000	₪33,871
17/12/2022	6160	154	ויצמן 39	30	קרקע	1960	₪1,700,000	₪56,667
30/12/2021	6154	154	ויצמן 26	25	קרקע	1960	₪1,420,000	₪56,800

על בסיס הנתונים לעיל, ובהתאמה למיקום הנכס הנדון, אמדה השמאית את השווי בסך של 35,000 ₪/מ"ר בנוי. ע"פ שווי זה ערכה השמאית תחשיב חילוץ שווי הקרקע, כדלקמן:

רכיב	ס"ה	
שווי מתואם	₪35,000	
בניכוי רווח יזמי	₪29,167	20%
עלות הקמה	₪8,000	
יתרה לקרקע	₪21,167	
במעוגל	**₪21,000**	

<u>שמאי המבקש</u>

השמאי אמד את השווי הבסיסי למסחר בסך של 18,250 ₪/מ"ר מבונה. השמאי קבע את השווי הנ"ל על בסיס הנתונים הבאים:

מסחר - עסקאות השוואה

מס"ד	מועד	גוש	חלקה	כתובת	שטח רשום (מ"ר)	מחיר מכירה	מחיר למ"ר רשום
1	24/01/2022	6160	147	ויצמן 33	30	₪1,200,000	₪40,000
2	17/11/2022	6160	154	ויצמן 29	30	₪1,700,000	₪56,667
3	16/01/2023	6154	892	ויצמן 50	194	₪5,500,000	₪28,351
4	05/06/2023	6155	288	ויצמן 16	40	₪1,400,000	₪35,000

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

5	25/01/2023	6156	514	הרצוג 23	199	₪10,600,000	₪53,266
6	16/05/2023	6168	276	כצנלסון 53	29	₪1,040,000	₪35,862
7	14/09/2022	6168	573	סירקין 15	31	₪1,050,000	₪33,871
8	14/06/2022	6168	562	סירקין 19	35	₪1,300,000	₪37,143
ממוצע ללא עסקאות חריגות (2+3)							₪35,050
הפחתה לגודל						0.9	**₪31,545**

השמאי ציין כי יישם הפחתה לגודל, בשל היקף המסחר במתחם הנדון ביחס לעסקאות ההשוואה המוצגות לעיל וכן בחלקן כפי שמוצגות בשומת שמשיבה, המתייחסות לחנויות קטנות.

על בסיס השווי הממוצע שמצא, הציג השמאי תחשיב חילוץ שווי הקרקע, כדלקמן:

שווי בנוי	₪31,500	
בניכוי רווח יזם	₪26,250	20%
בניכוי עלות בניה כוללת	₪8,000	
שווי מר"מ	**₪18,250**	

<u>הכרעה</u>

שני הצדדים הציגו נתוני השוואה הכוללים עסקאות לשטחי מסחר שונים מרחבי העיר גבעתיים. ע"פ התחשיבים שערכו ולאחר התאמות, שני השמאים קבעו בסופו של דבר שווי דומה בסך של 35,000 ₪/מ"ר בנוי.

יחד עם זאת, שמאי המבקש טען כי לנוכח היקף שטחי המסחר כפי שכלולים בנתוני ההשוואה, בהשוואה לשטח המסחר מושא השומה, הרי שיש להביא בחשבון הפחתה לגודל, אותה קבע כאמור בשיעור של 10%.

בחנתי את נתוני ההשוואה שהציגו הצדדים. בהתאם לשווי של 35,000 ₪/מ"ר בנוי, ובהנחת תשואה שנתית למסחר בשיעור של 7%, השווי הנ"ל משקף דמי שכירות בגבולות בסך של 200 ₪. בהתחשב במיקום הנכס הנדון ובשטחי המסחר המתוכננים במגדלים, הממוקמים בשתי קומות, קיבלתי את השווי הבסיסי שנקבע ע"י הצדדים בסך של 35,000 ₪/מ"ר בנוי.

באשר להפחתה לגודל, הרי שכמפורט לעיל, הצדדים התבססו על נתוני עסקאות לגבי שטחי מסחר שבין 200-25 מ"ר בלבד. לפיכך, נוכח היקף השטח המסחרי הכלול בתא שטח 601, אני מקבל את טענת שמאי המבקש בדבר ההפחתה לגודל.

בהתחשב בשווי למ"ר בנוי ובהפחתה לגודל כאמור, קיבלתי את שווי הקרקע למסחר כפי שנקבע בשומת המבקש, בסך של 18,250 ₪/מ"ר מבונה (ברוטו). יוער, כי בתחשיב החילוץ הובאו בחשבון רווח יזמי בשיעור של 20% ועלות הקמה (מעטפת) של 8,000 ₪, בדומה לאלה שהובאו בחשבון ע"י הצדדיים.

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

12.6. <u>תחשיב ההשבחה</u>

- <u>מצב חדש</u>

שווי ע"פ חלק יחסי

יעוד	שטח סחיר	שיעור העמסה	שטח אקוו'	שווי מר"מ אקוו'	ס"ה
מסחר	5,057.0	1.20	6,068.4	₪18,250	₪110,748,300
תעסוקה	5,057.0	1.25	6,321.3	₪6,200	₪39,191,750
מגורים (עיקרי + ממ"ד)	71,770.9	1.00	71,770.9	₪18,150	₪1,302,642,062
ס"ה					₪1,452,582,112
הפחתה להיקף				0.95	₪1,379,953,006
בדחייה למימוש/מושע - בגילום היטל השבחה צפוי				0.3306	₪456,274,377
חלק יחסי לחלקה 189				4.28%	₪19,508,559
חלק יחסי לדירה הנדונה				0.07400	₪1,443,551
שווי יחסי בתקופת הדחייה					₪675,725
ס"ה					**₪2,119,276**

שווי ע"פ גישת ההשוואה

רכיב	ס"ה
שטח הדירה (מ"ר)	89
שווי מ"ר	₪40,000
ס"ה	₪3,560,000
חניה	₪200,000
ס"ה	₪3,760,000

שקלול

רכיב	שווי	משקל	ס"ה
שווי ע"פ חלק יחסי	₪2,119,276	0.3	₪635,783
שווי בגישת ההשוואה	₪3,760,000	0.7	₪2,632,000
שווי במצב החדש			**₪3,267,783**

- <u>מצב קודם</u>

רכיב	ס"ה
שטח הדירה (מ"ר)	89
שווי מ"ר	₪34,200
ס"ה	₪3,043,800
חניה	₪200,000
ס"ה	**₪3,243,800**

- <u>השבחה</u>

שווי מצב חדש	₪3,267,783
שווי במצב קודם	₪3,243,800
ההשבחה	₪23,983

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

13. <u>הערכה</u>

לאור האמור לעיל, אני מעריך את ההשבחה שחלה בשווי הנכס הנדון, עקב אישור תכנית בניין עיר, למועד הקובע, כדלקמן:

תכנית	מועד קובע	ההשבחה	היטל ההשבחה
503-0573865	15/07/2023	₪ 23,983	₪11,991

סכום ההיטל יוצמד כחוק ובתקופה בה התנהל ההליך בפני לא יישא תשלומי ריבית פיגורים.

ובאתי על החתום,

ארנון גולדברג – שמאי מכריע



רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il