ארנון גולדברג - שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

19 פברואר 2025
מספר מינוי 1704-2024
מספרנו 213

לכבוד

המבקש:
מר רפאל ליבא
באמצעות השמאי דן טרשצנסקי
דוא"ל: dani@ktap.co.il

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

א.ג.נ.,

שומה מכרעת – היטל השבחה

תת חלקה 10, חלקה 176 בגוש 6154

רח' אנצ'ו סירני 14, גבעתיים

1. מטרת השומה

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 מימוש במכר מיום 15.5.2024[1] .

2. מועדים

- המועד הקובע – 15.7.2023[2].
- מועד הסיור בנכס – סיור בנכס ללא נוכחות הצדדים ובהסכמתם, נערך ע"י הח"מ ביום 14.2.2025.
- מועד הדיון – דיון בנוכחות המבקש, שמאי הצדדים ובנוכחות הח"מ, נערך ביום 19.11.2024 (בהסכמת הצדדים נערך הדיון באמצעות מערכת זום).

3. המסמכים שעמדו בפני

להלן פירוט המסמכים הרלבנטיים שעמדו בפני בעת עריכת השומה:

- שומת המשיבה מיום 10.7.2024 וכן שובר תשלום היטל השבחה מיום 11.7.2024.
- שומת המבקש מיום 15.9.2024.

---

[1] בהתאם לדיווח העסקה במערכת מידע נדל"ן – רשות המיסים ובהתאם למפורט בשומת המבקש.
[2] 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

- תגובת המשיבה מיום 14.10.2024.
- פרוטוקול הדיון בהליך שבנדון מיום 19.11.2024.
- תגובת שמאי המבקש לפרוטוקול הדיון, מיום 5.12.2024.
- תגובת שמאי המשיבה לתגובת שמאי המבקש לפרוטוקול הדיון, מיום 5.12.2024
- העתק רישום מפנקס הבתים המשותפים לגבי הנכס שבנדון, מיום 11.8.2024.
- מסמכי הבית המשותף (צווי רישום, צווי תיקון, תשריט).
- דוח הדירקטוריון על מצב עסקי התאגיד של חב' פרופדו בע"מ, לתקופה של 6 שהסתיימה ביום 30 ביוני 2024 (הועבר מאת שמאי המבקש).
- מדידות שנערכו ע"י שמאי המבקש וכן תכניות היתר, לגבי דירות שונות שנכללו בנתוני ההשוואה שהציג (סווגו כדירה 4; דירה 9; דירה ברח' רמב"ם 4; היתר לגבי 6154/212; 6154/498; 6154/197,185 - רח' רמב"ם 4).
- 3 הסכמי מכר דירות בתא שטח 601 בו מצוי הנכס מושא השומה בגו"ח 6154/777/7; 6154/185/15; 6154/184 (הועבר מאת שמאית המשיבה לאחר הדיון).
- מכתב מהנדס העיר מיום 30.6.2024, לגבי מאגר מים בגבעתיים.
- 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:	176
שטח חלקה (מ"ר):	814
תת חלקה:	10
שטח תת חלקה (רשום):	49 מ"ר
כתובת:	רח' אנצ'ו סירני 14, גבעתיים
תיאור הנכס:	בנין מגורים ותיק בן 3 קומות, מעל קומת עמודים חלקית ומרתף הכולל מקלט, הכולל 19 יח"ד (ע"פ מסמכי הבית המשותף)

5. <u>מיקום הנכס ותיאור הסביבה</u>

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

החלקה שבנדון ממוקמת מעברו הדרומי של רח' אנצ'ו סירני, בסמוך למקום מפגשו עם רח' רייק. רח' אנצ'ו סירני בעל צורה קשתית, המתפצל דרומה בשתי קצותיו מרח' רמב"ם.

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

סביבת הנכס מאופיינת בבנייני מגורים בני 3-4 קומות מעל עמודים מפולשת, ותיקים לצד מספר פרויקטים חדשים בני 6 קומות מעל עמודים, הממוקמים בחלק המזרחי של רח' אנצ'ו סירני. החניה בסביבה מוסדרת לאורך הרחובות וכן בחלק מהמגרשים בשטח הקומה המפולשת.

הפיתוח הסביבתי והתשתיות העירוניות בסביבת הנכס – מלאים.

6. <u>תיאור הנכס</u>

חלקה 176 בגוש 6154 בשטח של 814 מ"ר, בעלת צורה אי רגולרית, עם חזית צפון-מזרחית באורך של כ - 32 מ' לרח' אנצ'ו סירני, וחזית דרומית באורך של כ – 42 מ' לרח' רייק. פני הקרקע הטבעית משופעת קלות.

בחלקה ניצב בניין מגורים ותיק, בן 3 קומות מעל לקומת עמודים חלקית, הכולל 19 יח"ד, 4 יח"ד בק"ק ו - 5 יח"ד בכל אחת מהקומות. הבניין הוקם ע"פ היתר משנת 1960[3]. 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. הכניסה לבניין דרך שביל מרוצף מהחזית הפונה לרח' אנצ'ו סירני. אין מעלית בבניין, אין חניה בתחום המגרש. מצבו הפיסי של המבנה תקין ותואם לגילו.

מושא השומה הינה דירת מגורים בקומה הראשונה (מעל ק"ק), המצויה בצידה הצפון מזרחי, הפונה לכיווני אוויר מזרח וצפון. הדירה בשטח רשום של 49 מ"ר, ובשטח ברוטו דירתי של כ – 70 מ"ר[4]. בהתאם למסמכי הרישוי, הדירה כוללת מבואת כניסה, חדר מגורים, חדר שינה, מטבח, חדר רחצה, חדר שירותים ומרפסת מקורה (שנסגרה).

בעת הסיור נצפה כי הדירה עברה שיפוץ לא מכבר כולל שינויים פנימיים, והיא כוללת חדר מגורים, חדר שינה, חלל המשמש כחדר עבודה, מטבח וחדר רחצה.

מצבה הפיסי והתחזוקתי של הדירה טוב.

[3] היתר מס' 4289 מיום 15.1.1969.
[4] ע"פ מדידה גרפית שנערכה ע"ח הח"מ.

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 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,

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

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).

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.

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

- 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.
- 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 אשר 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'.

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

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.

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.[5]

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] 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

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 החלקה 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:

- <u>שימושים</u> – 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.

- <u>הוראות להתחדשות עירונית</u> – 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.

- <u>בינוי</u>

<u>פרישת השימושים במתחם</u> - 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%.

<u>הוראות לרצועה המערבית</u> – 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.

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

<u>בניה למסחר ותעסוקה לאורך דרך השלום</u>

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.

<u>הוראות לרצועה מזרחית וצפונית</u> – 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.

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.

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

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

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.

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

- <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**

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[6].

[6] 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.

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

- 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.

- 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).

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

הריסת מבנה והקמתו מחדש

- ייעוד המבנה ושטחי הבנייה יהיו לפי התוכניות המפורטות בתוספת שטחי הבנייה האמורים בתוכנית זו.
- 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[7] 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:

---

[7] 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

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;

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' 1567 מיום 28.4.1960, ותכנית היתר הנלווית לו, ניתן "***להקמת בית מגורים המכיל מקלט. בקומת הקרקע – 2 דירות בנות 2 חדרים ונוחיות ו – 2 דירות בנות 1.5 חד' ונוחיות; בקומות א,ב,ג – דירה בת 3.5 חד' ונוחיות, 2 דירות בנות 2 חד' ונוחיות ודירה בת 1.5 חד' ונוחיות בכל קומה וקומה***".

להלן פירוט שטחי הבניה במבנה הקיים, כעולה מתכנית ההיתר:

קומה	שטח (מ"ר)
מרתף - מקלט	35.54
קרקע	172.92
א'	256.54
ב	256.54
ג	256.54
ס"ה	**978.08**

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 10.12.2023, שהופק באמצעות האינטרנט, עולים לגבי מושא השומה, בין היתר הפרטים הבאים:

- גוש - 6154
- חלקה - 176
- שטח החלקה – 814 מ"ר
- תת חלקה – 10
- שטח תת החלקה – 49 מ"ר
- תיאור – דירה בקומה הראשונה
- החלק ברכוש המשותף – 49/901
- בעלויות – ליבא רפאל – בשלמות
- הערות – נרשמה ביום 16.5.2024 הערת אזהרה לפי ס' 126, על כל הבעלים

לא רשומות הצמדות.

9.2. מסמכי הבית המשותף

בהתאם למסמכי הבית המשותף אשר הופקו ע"י הח"מ ולכלל 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	516,256 ₪	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[8], 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, העדר מעלית והעדר חניה בתחום המגרש, מצבו הפיסי הכללי של המבנה כפי שנצפה בעת הסיור.

מאפייני מושא השומה לרבות מיקומה בקומה א', והיותה כוללת שניים וחצי חדרים. הובא בחשבון כי ע"פ מדידה גרפית שנערכה ע"י הח"מ, שטח הדירה מושא השומה הוא כ- 70 מ"ר, וזאת כפי שהובא בחשבון בשומות הצדדים.

ה. המצב התכנוני ומצב הרישוי - כמפורט לעיל.

ו. המצב המשפטי - כמפורט לעיל.

ז. ערכי שווי רלבנטיים בסמוך למועד הקובע.

[8] 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 (פרט לתחולת תמ"א 38[9]), מצב הרישוי וזהות התוכנית המשביחה. יוער, כי בשומת המשיבה אין התייחסות כלשהי לגבי חבות בהיטל השבחה עקב אישור תכניות קודמות לתכנית 503-0573865 (להלן – "***התכנית החדשה***"), ואף צוין בשומה כי לבקשת המשיבה, השומה נערכה לגבי התכנית החדשה בלבד. בעניין זה אין מחלוקת בין הצדדים.

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

המועד הקובע לתכנית 503-0573865 (להלן – "***התכנית החדשה***"), כפי שנקבע בשומות הצדדים, אינו מדויק. 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 באמצעות אומדן הרכיבים להלן:

- 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 176 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,

[9] ר' הרחבה בהמשך.

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

ביחס לכלל הזכויות בכל החלקות במצב הקודם, ומצאה כי הזכויות המוקנות בחלקה שבנדון במצב הקודם, הינן בשיעור יחסי של 5.34% מכלל הזכויות במתחם במצב הקודם.

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

את החלק היחסי המשויך למושא השומה במצב החדש, חישבה המשיבה ע"פ השווי המיוחס לחלקה שבנדון במצב החדש, במכפלת החלק היחסי של מושא השומה ברכוש המשותף (49/901).

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 4,500 ₪ 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 2,686,256 ₪. להלן התחשיבים שהוצגו בשומת המשיבה ביחס לחישוב רכיב א' (השטחים במ"ר):

- חלק יחסי של חלקה 176

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%

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

3.37%	920.1	179%	ג'	514		514	178
2.07%	563.9	179%	ג'	315		315	454
2.07%	565.6	179%	ג'	316		316	455
2.90%	789.4	179%	ג'	441		441	180
100.00%	**27,261.7**			**14809**			**ס"ה**

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 החלקה שבנדון מכלל החלקות הסחירות בתא שטח 601, הינו בשיעור של 5.34%.

- שווי בשימוש בתקופת הביניים

דמ"ש חודשי	₪4,500	
דמ"ש שנתי	₪54,000	12
שיעור היוון לדמ"ש	4%	
ערך נוכחי	₪437,988	

- 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 שבנדון		5.34%			₪41,340,605
חלק יחסי לדירה הנדונה		49/901	5.438%		₪2,248,268
שווי יחסי בתקופת הדחייה					₪437,988
שווי במצב החדש					**₪2,686,256**

<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	8,832.00	736	
ס"ה	71,392.00		12
דיור מכליל			
מספר יח"ד	221.00	736	30%
שטח סחיר			
עיקרי	9,503.00	43	221
ממ"דים	2,652.00	12	221
ס"ה (לפי 55 מ"ר ליח"ד)	12,155.00		

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

הפחתה למגבלת דיור מכליל	0.75		
שטח אקווי'	9,116.25		
יתרת שטח סחיר ללא מגבלה	59,237.00		
ס"ה	68,353.25		
תוספת 10% במקדם 0.5	3,417.66	10%	0.5
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.

<u>חישוב רכיב ב'</u>

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 2,730,000 ₪[10].

<u>השווי לחישוב ההשבחה במצב החדש</u>

השמאית קבעה כי השווי במצב החדש הינו זה שהתקבל בתחשיב רכיב א' לעיל, קרי **2,686,256 ₪**.

<u>שמאי המבקש</u>

באומדן השווי המיטבי במצב החדש נבחנה תרומת שווי התכנית החדשה למקרקעין שבנדון, ע"פ תרומת שווי זכויות הבניה במימוש בדרך של הריסה ובניה. השמאי ציין כי הביא בחשבון את הרכיבים הבאים:

- מקדם שווי למימוש – בעיני קונה סביר קיימת דחייה ריאלית למימוש הזכויות הכוללות את תקופת הזמן האובייקטיבית להתארגנות הדיירים מבחינה משפטית, קניינית ויזמית, וכן קיימת תקופה עד לתחילת הבניה. לאור הפסיקה לפיה יש לבחון את ההשבחה מנקודת מבטו של בעל מקרקעין העושה בנכס שימוש מיטבי, הרי שיש לבטא בדחייה את היכולת הריאלית של בעל המקרקעין לממש את הפרויקט. בעניינו מדובר בפרויקט מורכב בהיקף גדול אשר היכולת לקדמו ע"י בעלי המקרקעין שואף לאפס עד בלתי אפשרי, והוא מתממש אך ורק בהתערבות של יזם, כך שייחוס כלל הזכויות לבעלי המקרקעין אינו ריאלי. באשר לסיכוי למימוש התכנית ע"י בעלי המקרקעין עצמם, הפנה שמאי המבקש וציטט מתוך החלטת ועדת הערר בעניין קיכל (ת"א 8199-07-18 הוועדה המקומית לתו"ב ת"א – יפו נ' קיכל).

לאור הנ"ל, באומדן הדחייה במקרה הנדון יש לתת דגש לרכיבים להלן:

<u>ריבוי בעלויות</u> – התארגנות לצורך פינוי בינוי של 27 חלקות אשר נדרש להסדיר בעבורם מגרשים חדשים, הכוללים למעלה מ – 200 יח"ד קיימות.

<u>מורכבות המימוש</u> – סיכוי התממשות הפרויקט באופן עקרוני ללא קשר למרכיב הזמן. בעניין זה הפנה השמאי להחלטה בערר (ירושלים) 442/17 ועדה מקומית לתכנון ובניה ירושלים נ' ורד חיה דרעי, בה התייחס יו"ר ועדת הערר לכך שיש להביא בחשבון את השפעת קיומם של בעלי זכויות שונים בבית המשותף, על ההסתברות להתממשות הפרויקט. כן הפנה השמאי להחלטה בערר (ירושלים) 403/17 אהרון ברק ואח' נ'

[10] השמאית לא הציגה תחשיב, אם כי שווי זה מתקבל ע"פ מכפלת שטח הדירה (70 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

הוועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים (ממנה ציטט בהרחבה), כי יש להביא בחשבון את הסיכוי להתממשותה של התכנית על רקע מורכבותה וריבוי הבעלים בה, כך שהשווי הינו נדחה.

הגידול בזכויות הבניה למימוש מגדיל את סיכוני הפרויקט ומשפיע על הסתברות מימושו, ובעניינו מדובר במצב החדש בפרויקט הכולל 736 יח"ד, כולל דיור מכליל, שטחי מסחר, תעסוקה ומבני ציבור.

<u>מגבלות תשתית במימוש התכנית</u> – בס' 7.2 להוראות התכנית החדשה, נקבעה שלביות הכורכת את הבניה בכך שהוועדה המקומית תערוך לאחר מספר שנים, הערכה לגבי התשתיות הציבוריות בשכונה, לרבות המים והביוב, ופיתוח התחבורה הציבורית. הנ"ל הופך את אפשרות הבניה לבלתי ודאית ותלויה בגורמים שונים.

באשר לתשתית המים ציין השמאי, כי ע"פ פרסומים שונים עוד טרם המועד הקובע, מערכת המים בעיר הגיעה לנקודת סף מבחינת יכולת האספקה המרבית, וקיימת בעיה לספק מים לבנייה חדשה. השמאי הציג בשומתו תגזיר ממכתב מאת תאגיד המים "מי גבעתיים" (לא מתוארך), לפיו עמדתו המקצועית של התאגיד היא כי יש לדחות כל בקשה למתן היתר לבניה בעיר אשר במסגרתה מתוכננת תוספת יחידות דיור. השמאי הפנה אף לכתבה מעיתון כלכליסט (הוצג תגזיר) בעניין זה. לאור הנ"ל סבר שמאי המבקש, כי הפתרון הוא באמצעות הקמת מאגר מים חדש בעיר, בשטח הידוע כגבעת קוזולובסקי (בגוש 6160), כאשר לגבי שטח זה קיים סכסוך קנייני מזה שנים, בין עיריית גבעתיים לבין עיריית תל אביב יפו, אשר חלק מהשטח נמצא בבעלותה (ת"א). לעמדת השמאי, הנ"ל מהווה מגבלה מהותית אשר בעיני קונה סביר, מטילה ספק משמעותי ביכולת מימוש התכנית לכל הפחות בזמן סביר, ואם בכלל. השמאי הדגיש כי ס' 6.2(ג) לתכנית החדשה, קובע כי תנאי להיתר בניה יהיה קבלת חוו"ד מהנדס העיר ביחס לפתרונות אספקת מים לשכונה.

הכרעות לעניין תקופת הדחייה בתכניות פינוי בינוי – על מנת לבסס את טענותיו בדבר תקופת הדחייה, פירט השמאי את תקופות הדחייה שנקבעו בהחלטות רבות של שמאים מכריעים, במתחמים שונים לפינוי בינוי. להלן תמצית הנתונים:

שמאי מכריע	תכנית	שנות דחייה	שיעור היוון	מקדם דחייה
עאטף עלאם	גב/431 (מתחם ו')	12	6%	0.5
דנה שיחור	גב/431 (מתחם ט')	9	6%	0.59
עומר סרחאן	גב/431 (מתחם ג')	10	6%	0.56
בועז קוט	גב/431 (מתחם ט')	9	6%	0.63
בועז קוט	גב/431 (מתחם ו')	9	6%	0.63
בועז קוט	גב/431 (מתחם ט')	9	6%	0.63
בועז קוט	גב/431 (מתחם ו')	10	6%	0.56
בועז קוט	תא/מק/4123	10	7%	0.51
רמה מאור	תא/מק/4123	10	7%	0.51
יעקב פז	תא/מק/4123	10	7%	0.51
דוד דדון	תא/מק/4123	10	6%	0.56
אורית גלן	תא/מק/4123	12	7%	0.44
יהודה פלד	תא/4386	10	משוקלל	0.48
אורית גלן	תא/4386	10	6%	0.51
דוד טיגרמן	תא/4386	10	7%	0.51
עומר סרחאן	תא/4386	10	7%	0.51
בועז קוט	רג/1448/א	10	6%	0.56
אבישי זיו	רצ/17/23/1	10	5%	0.61
לילך בן פורת	302-0555813	10	6%	0.56
לילך בן פורת	302-0555813	9.5	6%	0.57

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

לעמדת השמאי, הדחיה שנקבעה בשומות לעיל המתייחסת לתכניות פינוי בינוי, הינה בחסר רב. השמאי הוסיף דוגמאות לגבי דחיה שלעמדתו הנה ריאלית, ומתייחסת למקרקעין בתחום תכניות הרובעים בת"א, מורכבים פחות בהשוואה למקרקעין בעניינו, בין היתר בשל העובדה כי המדובר בבניה מגרשית ובמספר בעלים מועט. להלן הדוגמאות שהוצגו:

שמאי מכריע	תכנית	מספר יחידות קיימות	שנות דחייה	שיעור היוון	מקדם דחייה
אלי כהן	תא/3729/א (רובע 4)	26	20	6%	0.31
שושי שפירא	תא/3729/א (רובע 4)	66	20	6%	0.31
שלומי יפה	תא/3729/א (רובע 4)	26	15	6%	0.42
גיל הרצברג	ג/1	צמוד קרקע	26	6%	0.22
אורית גלן	ג/1		12	6%	0.5

<u>שיעור ההיוון לדחייה</u> – לעמדת השמאי, לאור זאת שבסיס שיעור ההיוון הנו ריבית חסרת סיכון, הרי שנוכח השינויים הדרמטיים בריבית בנק ישראל בשנתיים האחרונות, יש להתאים את שיעור ההיוון. כן יש להביא בחשבון את הפיצוי עבור מרכיבי הסיכון ואי הוודאות הנדרשים ע"י יזמים. השמאי הציג את נתוני השתנות הריבית החל מחודש 1/2017 וכלה בחודש 2/2024, תוך שהדגיש את רמות השיא בשנת 2023, בסמוך למועד הקובע בעניינו, כאשר הריבית עמדה על שיעור של 4.75% - 4.5%. השמאי ציין כי במקרה הנדון, במצב החדש קיימים שימושים נוספים פרט למגורים, של מסחר ותעסוקה, אשר שיעור ההיוון הכולל לגביהם גבוה משמעותית (7%-8%) ויש לשקללו בקביעת שיעור ההיוון במקרה הנדון.

על בסיס הנ"ל סיכם השמאי את מקדמי ההפחתה שהובאו בשומתו, כדלקמן:

מרכיב הדחייה		
	תמ"א 38	פינוי בינוי
שנות דחיה למימוש	4	15
שיעור היוון	7%	8%
מקדם דחייה	0.76	0.32

מרכיב אי וודאות ומושע		
	תמ"א 38	**פינוי בינוי**
מושע	0.9	0.8
אי ודאות	0.85	0.8
ס"ה	0.765	0.64

- <u>שימוש ביניים</u> – לעמדת שמאי המבקש, בהתאם לפסיקה אין להביא בחשבון בשווי הזכויות במצב החדש, את שווי שימוש הביניים. יש לבחון את השימוש המיטבי שבעניינו, קרי המבנה הקיים במצבו לעומת שווי הקרקע כריקה ופנויה. תוספת שווי של מרכיב שימוש ביניים על שווי הקרקע, גם כדחויה, יש בה כדי כפל במרכיב השווי, שכן בחלקו הארי הוא כבר מגולם בשווי. פרט לכך, הכנסה מדמי השכירות מהווה הכנסה חיצונית לתכנית.

השמאי הפנה להחלטה בערר ת"א 8750-09-19 שרי טבצ'ניק אבריל נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה גבעתיים, וכן להחלטת בית המשפט בעמ"נ 55750-12-21 הוועדה המקומית לתכנון ובניה גבעתיים נ' טבצ'ניק אבריל (להלן – "**עניין טבצ'ניק**" או "**עמ"נ טבצ'ניק**") בהן נקבע לדבריו, כי אין להביא בחשבון את

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

שימוש הביניים בשווי המצב החדש. השמאי הפנה למספר החלטות שמאים מכריעים בעניין זה, מהן ציטט בהרחבה[11].

- תחשיב השווי במצב החדש

השמאי ערך תחשיב ע"פ החלק היחסי של מושא השומה בתא שטח 601, כדלקמן:

יעוד	שטח סחיר	מקדם	שטח אקוו'	מקדם אקוו' שימושים	ס"ה (מ"ר)
מסחר	6,068.0	1.00	6,068.0	1.31	7,965
תעסוקה	6,322.0	1.00	6,322.0	0.41	2,568
מגורים - דיור מכליל	12,155.0	0.75	9,116.3	1.00	9,116
מגורים - דירות רגילות	59,237.0	1.00	59,237.0	1.00	59,237
מגורים - תוספת עתידית	6,835.0	0.50	3,417.5	1.00	3,418
ס"ה שטח אקוו' למגורים			71,770.8		**82,304**

מרכיב	ערך	הערות
ז.ב. אקוו' תכנית התחדשות עירונית גבעת רמב"ם למתחם כולו	82,304	
הפחתה לגודל	0.95	
ס"ה	78,189	
זכויות בניה לחלקה	5.34%	
זכויות מיוחסות למושא השומה	5.44%	
ס"ה זכויות בניה אקוו' מיוחסות למושא השומה	227.14	
דחיה לזמינות בניה	0.32	
מושע ואי ודאות למימוש	0.64	
ס"ה זכויות אקוו' לאחר הפחתות	45.81	
שווי למר"מ	₪16,000	
שווי מרכיב הזכויות במצב החדש	**₪732,995**	

הערה – מקדם אקוו' לשימושים מבטא את מקדם השווי ביחס לשווי קרקע למגורים (מ"ר מבונה).

לאור התוצאה שקיבל שמאי המבקש, קבע השמאי כי השווי במצב החדש הינו כפי שעולה מהעסקה שבוצעה בנכס מושא השומה, קרי **2,425,000 ₪**.

<u>תגובת שמאית המשיבה</u>

- <u>דחייה למימוש</u> – מדובר באזור עם רמת ביקוש גבוהה מאוד למגורים, במבנים וותיקים אשר צברו פחתים רבים מאוד ברובם, ללא מעלית וללא חניה, ובנוסף זכויות הבנייה הגבוהות במצב החדש מהוות תמריץ למימושן, כך שתקופת דחייה של 10 שנים הינה על הצד הזהיר.

השמאית ציינה לדוגמא מתחמים בתכנית גב/431 (מתחם ההסתדרות בגבעתיים) המהווה תכנית פינוי בינוי, בה הדחייה עד להתארגנות הדיירים ואישור תכניות מפורטות ע"י יזמים, ארכה כ- 3 עד 5 שנים בלבד.

[11] אלי כהן בגו"ח 6901/95 פראג 3 ת"א וגו"ח 2190/12 רח' הרב שאולי אשדוד; לילך בן פורת בגו"ח 6901/95 פראג 3 ת"א.

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

לדבריה, התכנית הראשית גב/431 אושרה בשנת 2018 והתכניות המפורטות לאחר התארגנות הדיירים, אושרו בשנים 2023. להלן הדוגמאות שציינה:

במתחמים ג', ד', ה' הכוללים 212 יח"ד, אושרה ביום 2.7.2021, לאחר 3 שנים, תכנית 503-0689059 להקמת 601 יח"ד; במתחמים יא'-יב' הכוללים 100 יח"ד, אושרה ביום 27.4.2023, לאחר 5 שנים, תכנית 503-0886606 להקמת 320 יח"ד; במתחם ב' הכולל 119 יח"ד אושרה ביום 16.12.2021, לאחר 3 שנים, תכנית 503-0762971 להקמת 333 יח"ד; במתחם ט' הכולל 174 יח"ד אושרה ביום 20.4.2023, לאחר 5 שנים, תכנית 503-0682153 להקמת 557 יח"ד; במתחם א' (6162/163,164) הכולל 60 יח"ד נהרסו המבנים הקיימים, והחלו בעבודות להקמת המבנים החדשים. בהתאם לתכנית המפורטת ייבנו 168 יח"ד.

בשומה מכרעת של בועז ברזילי ליח"ד בודדת בחלקה 888 בגוש 6154, ברח' גנסין 38, נקבעה דחייה של 7 שנים (מקדם 0.665).

בשומה מכרעת של חיים מסילתי בחלקה 41 בגוש 6154 ברח' טייבר 56, בהתחדשות מגרשית, הובאה בחשבון דחייה של 7 שנים. פסיקה דומה ניתנה ע"י השמאי המכריע חיים מסילתי גם בחלקה 55 בגוש 6154 ברח' גנסין 34 פינת רח' המגדל 9.

השמאית הפנתה לכתבה מעיתון גלובס (הוצג תגזיר) לגבי בחירת יזם במתחם "העין" בשכונת רמב"ם, המצוי בתכנית החדשה בעניינו, בסמוך למתחם הנדון, המיועד להתחדשות עירונית במסלול פינוי בינוי למתחם בשלמותו. כפי שפורסם, למעלה מ - 17 חברות התמודדו בזכות להקמת הפרויקט. במכרז הוצג התכנון המוצע לדיירים על ידי החברות, כאשר "אנשי העיר" וחברת לוינשטיין שזכו, מתכננות בכפוף לאישור תכנית, מגדל בן 45 קומות המשולב עם בנייה מרקמית של 4 מבנים בני 10 קומות. לשלבים הסופיים במכרז הגיעו גם חב' אזורים שחברה במכרז לחב' רם מוגרבי ארדיטי, וחב' אקרו נדל"ן שחברה לחב' אלמוגים והחב' תדהר ומטרופוליס.

- <u>שימוש ביניים</u> – ועדת הערר ובית המשפט בעניין טבצ'ניק נמנעו מלפסוק בסוגיה אחרת שלא עלתה באותו המקרה, בעניינם של דיירים שכן מתפנים בתחילתו של מיזם פינוי – בינוי, ומקבלים מימון דמי שכירות מידי היזם בתקופת הביניים כפי שמתקיים בעניינו, היות והמבנים מיועדים להריסה. ועדת הערר הכריעה כדלקמן: "... מבלי לקבוע מסמרות בעניין מצב עובדתי שונה, שעניינו בבניינים המיועדים להריסה, ובזכות לדיור חלופי בתקופת הביניים שלמן הריסתם ועד לקבלת דירות חדשות".

ולגופו של עניין, עסקינן בפרויקט פינוי בינוי כאשר השווי במצב הקודם הוא שווי הדירות הקיימות, והשווי במצב החדש נובע משווי הקרקע כריקה עם זכויות בניה להקמת הפרויקט. שומת המשיבה נערכה בעקבות בקשה להזמנת שומה בהנחה של מימוש מלא בדרך של מכר. לאור מרכיב המושע בין בעלי הדירות במתחם הובאה בחשבון הפחתה לדחייה.

כידוע, אחת מהגדרות השווי היא ערך נוכחי של הנאות עתידיות. השווי במצב הקודם הוא שווי הדירות הקיימות הנובע מהערך הנוכחי של זרם הנאות או תמורות מהדירות הקיימות לצמיתות. השווי במצב החדש נובע מהיוון זרם ההנאות העתידיות הכולל את שווי הקרקע הריקה, וכן את ההנאות מהדירות הקיימות עד שהפרויקט יבשיל והדירות יהרסו. במסגרת תקופת הדחיה, זרם ההנאות בשני המצבים זהה. מעיון בהסכם פינוי בינוי, כמפורט לעיל, עלה באופן מפורש כי היזם ישלם לכל אחד מהדיירים שיקבל הודעת פינוי מדירתו הנוכחית, דמ"ש אחת לרבעון מראש, וכי דמי השכירות ישולמו למשך כל תקופת הבניה החל ממועד הפינוי של דירתו הנוכחית של הדייר. יוצא אפוא כי לא ניתן להתעלם מההנאות מהדירות הקיימות עד שהפרויקט יבשיל והדירות יהרסו.

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

מרכיב שווי שימוש הביניים במסגרת תחשיב השווי במצב החדש, הינה שאלה שמאית גרידא. תחשיב ההשבחה הינו ההפרש בין אומדן "שווי השוק" של הנכס טרם אישור התכנית, לבין אומדן "שווי השוק" של הנכס לאחר אישור התכנית. דמי השכירות הינם בעניין הגדרת "שווי השוק" של הדירה כפי שרואה הקונה הסביר לאחר אישור התכנית.

לשון אחר, בגישת היוון ההכנסות קיים קשר שאינו ניתן לניתק בין שווי הנכס לבין היכולת שלו להניב תשואה מהכנסות שנתיות שוטפות, מהכנסה שתתקבל ממכירת הנכס בתקופה כלשהי בעתיד או משילוב של שני המרכיבים.

כמו כן, גם רכישה לצורך שימוש עצמי יוצרת תשואה. לפיכך, לא ניתן לטעון מחד גיסא כי יש להביא בחשבון את שווי הדירה במצב הקודם הנובע מערך נוכחי של זרם הנאות או תמורות מהדירות הקיימות לצמיתות, ומאידך גיסא במצב החדש לא להביא בחשבון את השימוש בנכס בתקופת הדחיה, קרי תקופת הזמן מהמועד הקובע ועד הבשלת הפרויקט.

השמאית הפנתה למספר החלטות שמאים מכריעים[12] אשר סברו כי יש להביא בחשבון את תרומת השווי בתקופת הביניים, תוך שציטטה מהן בהרחבה.

<u>תגובת שמאי המבקש – במעמד הדיון</u>[13]

- <u>גביית ההשבחה בתכנית המפורטת בלבד</u> – השמאי העלה טענה (שלא נזכרה בשומתו), כי התכנית החדשה קובעת שתי אפשרויות של בנייה ופיתוח, אחת במסגרת הבניין בלבד לתוספת או הריסה, והשנייה במסגרת מתחמים הקובעת כי הנכס ייכלל במתחם איחוד וחלוקה, כך שהזכויות יתקבלו בעתיד ואז ניתן יהיה לבנות בניינים חדשים באיחוד של כמה חלקות. מושא השומה מצוי במתחם המתוכנן בעתיד לעבור תוכנית נוספת לאיחוד וחלוקה, והזכויות ייתנו בתוכנית זו. לפיכך ובהתאם לדברי בית המשפט בעניין קוזניץ, הזכויות יקבלו תוקף בתוכנית העתידית ורק אז ניתן יהיה לבנות. לכן לעמדת שמאי המבקש, ההשבחה לא נוצרה בתכנית החדשה, אלא בעת אישור התוכנית המפורטת העתידית.

  בתגובה להתייחסות שמאית המשיבה במעמד הדיון (כפי שתפורט להלן), הפנה השמאי לפסק דינו של בית המשפט העליון בעניין קוזניץ, שקבע כי חייב להיות "גשר ברזל" לזכויות, והזכויות חייבות להיות ודאיות, ולא יכול להיות שום דבר נוסף של שיקול דעת. בענייננו יש שיקול דעת, יש תוכנית שחייבת להיות מפורסמת, והתוכנית הנוספת יכולה לשנות את מהות הזכויות, ומספיק שהיא שונה במ"ר אחד הרי שהמס הוא לא מס אמת. לפיכך המועד הקובע הוא לא המועד הנכון, אלא המועד הקובע הוא מועד אישורה של התוכנית הנוספת.

  השמאי ציין כי קיימת החלטה של כבוד השופט גלעד הס (ללא הפניה למראה מקום), לפיו שמאי מכריע יכול וחייב לדון בטענות על עצם החבות, כאשר הטענה הובאה לפתחו.

- <u>דחיה/היתכנות הניצול</u> – השוק לא רואה כי בזמן הקרוב הדירה צפויה להיהרס, ואת האיחוד של האזור לצורך הקמת בניין. השמאי ציין כי בהתאם לסיור במקום וכן משיחות עם מתווכים באזור, אף אחד לא אומר שבמתחם בו מצוי מושא השומה תהיה תוכנית לאיחוד וחלוקה עתידית, ושתתקבל דירה חדשה. אף אחד לא מתייחס לזכויות הנוספות. כך גם ניתן ללמוד מחוזה המכר של מושא השומה, הנמוך בכ- 300 אלף ₪ מההערכה של שמאית המשיבה. לטענת השמאי, השוק לא הפנים ולא מתייחס באזור בו מצוי הנכס, לשום השבחה תכנונית

[12] מרדכי דדון בגו"ח 7050/196; ארז כהן בגו"ח 6213/514; דוד בריל בגו"ח 6021/283; רמה מאור בגו"ח 6213/1185.
[13] במעמד הדיון ייצגו את המבקש השמאים דן טרשצנסקי ושני אהרון, וכן גב' נטע רביד – מתמחה. לצורך הנוחות יכונו כולם יחדיו – "שמאי המבקש".

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

כתוצאה מהתוכנית החדשה. לעמדתו, הנ"ל עשוי לנבוע מדחייה ארוכה או בשל כך שההשבחה תהיה בעתיד, רק בשלב השני, כאשר תהיה תוכנית איחוד וחלוקה.

השמאי הוסיף כי בבחינת ההשבחה הגיע למסקנה, כי למרות תוספת הזכויות, הרי שבשקלול כל מרכיבי הסיכון, אי הוודאות ותפיסת השוק, ההשבחה פחותה אם בכלל, ונמוכה משומת המשיבה.

עוד לדבריו, משיחות עם מתווכים באזור, שנערכו על מנת להבין האם השוק מוכן לשלם עוד 300, 400, 500 אלף ש"ח עבור דירה, לפני התוכנית ואחרי התוכנית, עלה שמוכנים לשלם אולי 50 אלף ₪ או 100 אלף ₪, ואף אחד לא יוסיף לדירה שנמכרת בלי תכנית לאיחוד וחלוקה, במחיר של 2,000,000 ש"ח, תוספת של כחצי מיליון ₪, בהתאם להשבחה שנקבעה בשומת המשיבה. קונה סביר רואה את ההשבחה בעת שמאושרת תוכנית מפורטת, או בעיקר כשיש הסכם.

התחשיבים של ההשבחה הם תיאורטיים, כאשר עסקאות ההשוואה תומכות במסקנות של שומת המבקש. בתחשיב של כלל התוכנית, ההשבחה לא משקפת את ההשבחה לגבי הדירה ומה התמורה שניתן לקבל בעבורה במצב החדש, כך שבעוד ששמאית המשיבה העריכה את הדירה בסך של כ- 2.7 מיליון ₪ במצב חדש, בפועל המבקש הצליח למכור אותה בעבור 2.3 מיליון ₪, כאשר העסקה מייצגת את המצב 10 חודשים אחרי המועד הקובע.

לגבי טענת שמאית המשיבה בדבר היותו של המתחם מבוקש ע"י יזמים, טען השמאי כי מהדיווח של היזמים לוינשטיין ושל אנשי העיר לבורסה, עלה כי ישנם 5 בניינים שלא חתמו על ההסכם, כך שעדיין קיימת מושע. כמו כן, למרות שהכתבה שהוצגה הנה באור חיובי, הרי שיש לבחון מה הקונה הסביר חושב, וזאת אפשר ללמוד מהתגובות לכתבה מהן עולה חשש שהתכנית לא תמומש.

בתגובה להתייחסות שמאית המשיבה במעמד הדיון (כפי שתפורט להלן), טען שמאי המבקש כי התוכנית המפורטת אינה מהווה את סוף התהליך, ונדרש להבין מתי התחילו לקדם אותה. ביום אישור התכנית המפורטת ישנן חתימות והושקעו כספים ומשאבים אדירים. צריך לקחת בחשבון שכבר 10 שנים מקדמים תכנית. גם במתחם העין מקדמים שנים על גבי שנים את הנושא של המושע, כך שתוכנית מפורטת זה לפעמים רק ההתחלה.

- <u>שימוש ביניים</u> – יש להיצמד לפסיקה של בית המשפט המחוזי, שהיא נכונה שכן התחשבות בשימוש ביניים זה כפל מס.

לבקשת הח"מ להרחבת ההסבר, ציין שמאי המבקש, כי ישנה שומה מכרעת של בועז קוט בה הוא סבר, שאין להביא בחשבון שימוש ביניים והוא פירט מהו הרציונל של פסק הדין. הרציונל של פסק הדין הוא שלא צריכים להניח שיש השבחה בכל מקרה. שימוש הביניים היה של הבעלים והם שילמו עליו, הם הגיעו אתו. כשרוצים לדייק את תרומת התוכנית מבחינת הזכויות, אמנם יכול להיות שהיא השביחה עם שימוש ביניים, אבל יש לדייק ולבחון אך ורק את השבחת התכנון. פסק הדין ביקש לדייק את השבחת התכנון ולנכות את הדברים שלא קשורים בקשר סיבתי ישיר לתוכנית. שימוש הביניים הוא מרכיב המהווה השקעה של המבקש במצב הקודם, לכן הוא לא נכנס להיטל השבחה.

השמאי ציין, כי מדובר בפס"ד בבימ"ש מחוזי ולכן כולם כפופים לו לרבות ועדות הערר.

- <u>תשתיות</u> – איגום המים – בגבעתיים קיימת בעיה של תשתיות מים, והנושא הגיע למצב שהוועדה המקומית או איגוד המים עוצרים את הבנייה ומאשרים היתרים במשורה, בכפוף להתניות. הנ"ל נובע מכך שצריך להקים מאגר מים חדש במקום שנקרא גבעת קוזלובסקי, מהמקומות הגבוהים בגבעתיים, כאשר השטח בבעלות

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

עיריית תל אביב. לשאלת הח"מ ציין השמאי, כי המידע הנ"ל מופיע באתרים שונים במרשתת וגם בפרוטוקולים של התוכנית.

לעמדת השמאי, נושא זה יוצר אי וודאות למימוש התכנית והוא היה קיים במועד הקובע. השמאי ציטט מהמכתב שהוציא איגוד המים, לפיו יש לדחות כל בקשה למתן היתר בנייה הכוללת תוספת יחידות דיור.

השמאי הוסיף כי לא ניתן לטעון שכל הסיכונים, המושע, הסבירות כלולים בשיעור היוון של 6%. הריבית היא בשיעור של כ- 4.5% במשק, ולא יכול להיות שכל המגבלות נכנסות ב – 1.5% הנוספים. לכן שיעור היוון של 6% לא מבטא את הסיכונים.

- <u>העסקה בנכס מושא השומה</u> – בתגובה להתייחסות שמאית המשיבה במעמד הדיון (כפי שתפורט להלן), טען שמאי המבקש כי אין לו שום סיבה לבחון עסקאות בדירות אחרות שאינן מוכרות לו, ואשר הוא לא ביקר בהן, כאשר קיימת העסקה בנכס הנדון, וכאשר כל הפסיקות אומרות שזאת "עסקת הזהב".

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

- <u>גביית ההשבחה בתכנית המפורטת בלבד</u> – הבינוי הקיים כולל קומת קרקע בנויה חלקית ולא הכול על עמודים. יש שטח קטן שהוא על עמודים וכל השאר בנוי.

זכויות הבנייה הוקנו בתוכנית החדשה, כך שהטענה החדשה שלפיה צריך לקבוע את כל ההשבחה לתוכנית המפורטת, היא שגויה ומנוגדת לכל עקרונות השמאות. זכויות הבנייה הוקנו בתוכנית החדשה המחייבת עריכה של תכנית מפורטת, בדומה לתוכנית של מתחם ההסתדרות בגבעתיים גב/431.

שומות היטלי השבחה מתייחסות להשבחה מתוכנית הראשית המתנה את זכויות הבנייה, בדחייה עד להתארגנות ואישור תכנית מפורטת וכו'. כל המרכיבים מגולמים במרכיב הדחייה. השמאית הפנתה בעניין זה לשומה מכרעת של אלדד חיימי במתחם "י" בתכנית גב/431, שקבע את ההשבחה הן לתוכנית הראשית והן לתוכנית המפורטת שנערכה לפיה. התוכנית המפורטת מקדמת את הזמינות, ולכן ההשבחה בגינה היא בגין קידום הזמינות, כפי שבמקרה הנדון.

ההשבחה היא בתוכנית הראשית, תוכנית שכונת רמב"ם כמו גם תכנית מתחם ההסתדרות (גב/431), כאשר התוכנית הנוספת שהיא לאיחוד וחלוקה, לא קובעת את זכויות הבנייה, אלא את ההקצאה של הזכויות. התוכנית הנוספת שמאפשרת את הוצאת היתר הבנייה היא תוכנית שמקדמת זמינות, ובהתאם לכך נקבעת ההשבחה בגין אישורה.

- <u>דחייה/היתכנות</u> – לגבי הטענה שנעשו שיפורים בדירה מושא השומה וכו'. הדחייה שחושבה של 10 שנים היא ארוכה, כאשר בפועל התוכניות המפורטות מאושרות בזמן קצר בהרבה, כך שמקדם הסיכון שנלקח בשומת המשיבה הוא מירבי. ברי כי אדם שגר בדירה במשך תקופה של 5 שנים או 10 שנים, ירצה לגור ברווחה בדירה שתואמת את הצרכים שלו, כך שההשקעה בדירה תשרת אותו ובוודאי שאין בה כדי להפחית מהשווי של התוכנית החדשה.

הדירה הנה במבנה קיים ללא חניות וללא מעלית. המבנה הוקם בשנת 1958 ולכן שוויה נמוך ויש כדאיות גבוהה מאוד למימוש הזכויות בהתאם לתוכנית החדשה. הנ"ל עולה מהכתבה שהוצגה וקיימים עוד מתחמים שגם בהם הדיירים התקשרו עם יזמים. כל זאת מכיוון שערכי הקרקע בגבעתיים ובפרט במתחם רמב"ם, שהוא סמוך לתל אביב, גבוהים מאוד, הזכויות שהותנו בתוכנית הן גבוהות, והשווי של דירות חדשות במגדלים הוא בגבולות 50 אלף ₪/מ"ר, כעולה מהעסקאות שהוצגו. לכן קיימת כדאיות גבוהה למימוש התוכנית וחברות יזמיות מהגדולות ביותר במשק, מתחרות על כל המתחמים. אכן לוקח זמן להחתים את כל בעלי הזכויות בכל

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

החלקות, אך זה כלול במשך הדחייה שנלקחה בחשבון. לכן הזכויות צריכות להיבחן בהתאם לשווין, כפי שפורט בתחשיבי שומת המשיבה.

השמאית הוסיפה, כי רוב התוכניות המפורטות שאושרו במתחם ההסתדרות בגבעתיים אושרו בתקופה קצרה יחסית ממועד אישור התוכנית הראשית, בגבולות 2-5 שנים לכל היותר.

- העסקה בנכס מושא השומה – העסקה בנכס היא לא חזות הכל. ככל שהעסקה נמוכה משווי השוק אין להביאה בחשבון, שכן לא ייתכן שתיערך שומה שונה לכל דירה שנמכרה בשלוש העסקאות שפורטו בשומת המשיבה במתחם. יש לערוך שומה דומה לכל הדירות במצב החדש, ולא יתכן שבשל העובדה שדירה נמכרה במחיר נמוך מהשווי, תתקבל שומה נמוכה יותר.

- שימוש ביניים – במצב החדש ברור שיש אלמנטים של המצב הקודם, וזו לא השבחה ולא גובים על זה היטל השבחה. במצב החדש ישנם אלמנטים שהם גם במצב הקודם, וההשבחה היא רק לגבי תוספת השווי. לדוגמא נניח שבמצב הקודם מותרות 3 קומות ובמצב החדש 5 קומות, ה-5 קומות כוללות את ה-3 קומות של המצב הקודם, אבל ההשבחה היא רק על שתי קומות. כך גם בענייננו, המצב החדש הוא שווי שכולל את כל המרכיבים, כולל שווי יחסי של הדירה בתקופת הדחייה. לכן יש לקחת בחשבון במצב הקודם את השווי של הדירה וההנאות ממנה לצמיתות, ובמצב החדש לקחת תקופה קצרה יותר ואז לקבוע את הדחייה לגבי הקרקע. קיימת הקבלה בין אותה תקופה של היוון הכנסות במצב הקודם, שהנו לצמיתות ואשר מגלם את שווי הדירה במצב הקודם, לבין המצב החדש בו השווי של הדירה הוא לתקופת הדחייה ובהמשך השווי הדחוי של הקרקע.

  החוק מדבר במפורש על עליית שווים של מקרקעין, קרי שווי במצב קודם ושווי במצב חדש, וההפרש ביניהם זו ההשבחה. הפסיקה בעניין טבצ'ניק אינה רלוונטית, שכן היא מתייחסת למקרה ספציפי.

- תשתיות – איגום מים – בעיה זו נפתרה והיא אף כלולה בתקופת הדחייה של ה – 10 שנים, הכוללת גם את נושא איגום המים, שכן אותר מגרש שבבעלות עיריית גבעתיים.

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

לבקשת הח"מ העבירה שמאית המשיבה לאחר הדיון, מכתב מיום 30.6.2024 מאת מהנדס העיר גבעתיים, ממנו עלה כי נמצא פתרון להקמת מאגר מים שיגדיל באופן משמעותי את האיגום הנדרש, וכי הצפי לקבלת היתר לתחילת ביצועו הוא תחילת שנת 2025, והקמתו תיארך כשנתיים.

השמאית ציינה כי האמור במכתב מבהיר, כי הפתרון צפוי בזמן קצר לאין שיעור מאשר הדחייה שהובאה בחשבון, והראייה היא שאושרו היתרי בנייה במתחם ההסתדרות לבניית מתחם א' ומתחמים נוספים במסגרת תכנית גב/431, כך שברור שאין להביא בחשבון דחייה ארוכה, אלא להיפך.

לעמדת השמאית, בכל השומות המכרעות שנערכו הן למתחם ההסתדרות בתכנית גב/431 והתכניות המפורטות מכוחה, והן לתכנית רמב"ם שבעניינו, נקבעה השבחה מכח התכנית הראשית בהתאם לזכויות המותנות בה, ובהתחשב בעובדה כי מתחייב אישורה של תכנית לאיחוד וחלוקה. השבחה נוספת נקבעה בגין התכנית הכוללת איחוד וחלוקה, המסדירה את אפשרות רישום הזכויות במגרשים החדשים ומאפשרת הוצאת היתרי בנייה.

עוד לבקשת הח"מ, שמאית המשיבה העבירה שומה מכרעת של אלדד חיימי אשר קבע השבחה לגבי תכנית גב/431.

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

<u>תגובת שמאי המבקש – לאחר הדיון</u>

- <u>גביית ההשבחה בתכנית המפורטת בלבד</u> – בהתאם להוראות התכנית ביחס למתחם 601, התכנית הינה מתארית ולא ניתן להוציא מכוחה היתר בנייה, אלא לאחר אישור תכנית מפורטת הכוללת הוראות לאיחוד וחלוקה.

בעניין זה הפנתה שמאית המשיבה להכרעתו של אלדד חיימי במתחם ההסתדרות (גב/431), כאשר לעמדתה, העובדה כי הוא קבע השבחה בגין תכנית מתאר שלא ניתן להוציא מכוחה היתר בנייה, תומכת לכאורה בטענותיה. בעניין זה טען שמאי המבקש כדלקמן:

- הכרעתו אינו בנושא הנטען והשאלה העקרונית לעניין מועד התגבשות ההשבחה בתכנון מתארי שאינו מאפשר מימוש לא עמדה לפניו, ולמעשה בהליך שלפניו לא הייתה מחלוקת לעניין זה.

- מדובר בהכרעה לתכנית מפורטת מכוח תכנית גב/431 ולא תכנית גבעת רמב"ם, ולכן יש לבחון כל תכנית לגופה ובהתאם לרמת הקונקרטיזציה שבה ומהותה.

לדוגמא, בתכנית גבעת רמב"ם, על אף החיוב בתכנית מפורטת במתחם המיועד לתכנון מפורט, עד לאישורה ניתן יהיה להוציא היתרי בנייה למבנים הקיימים לצורך חיזוק, בטיחות, נגישות (ללא תוספת זכויות בנייה), נושא שלא ברור כיצד ישפיע על הכדאיות הכלכלית לאחר אישור תכנית מפורטת. תכנית גב/431 אינה מאפשרת גמישות זו. יתרה מכך, התכנית מסמנת את המבנים במתחם מושא השומה המכרעת להריסה.

- מדובר בעמדת השמאי המכריע מר אלדד חיימי, ועמדה זו אינה מחייבת וראוי שתיבחן באופן אובייקטיבי לאור התפתחות הפסיקה.

- איגום המים – כמפורט בשומת המבקש, תכנית גבעת רמב"ם מגבילה/מתנה מימוש זכויות מכוח התכנית בפתרון איגום המים בעיר. השמאי הפנה להוראות ס' 6.2 ו – 7.2 בתכנית.

- המכתב שהוצג לא רק שאינו מסייע לטענת שמאית המשיבה אלא מחזק את טענת שמאי המבקש, מהסיבות להלן:

אין במכתב הנדון שום סיוע לעניין הוראות התב"ע. הוא אינו כולל חוו"ד מהנדס העיר ולא בדיקה והערכה מחודשת של מרכיבי התשתית. למעט עמדה עקרונית כי "נמצא פתרון", אין בו דבר.

מכתב זה מעיד על העובדה כי עד מועד הוצאתו לא נפתר נושא איגום המים (ללא קשר לחוות הדעת מהנדס העיר והערכת משמעות הפתרון, שהם תנאי התב"ע), אלא "נמצא פתרון" (שלא ברור מהו). הדבר לפני דיון בוועדה המקומית וצוין צפי כזה או אחר.

מכתב זה חתום לתאריך 30.6.2024, כשנה לאחר המועד הקובע, ולכן אינו רלוונטי לבחינת היטל השבחה, שהרי לא יכולה להיות מחלוקת כי יש להסתכל בעיני הקונה הסביר, שיקוליו והמידע שהיה בפניו במועד הקובע בלבד, ולמעשה מכתב זה מוכיח כי לא היה פתרון בנושא במועד הקובע.

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

<u>הכרעה</u>

- **<u>גביית השבחה עקב אישור התכנית החדשה</u>**

שמאי המבקש העלה במעמד הדיון טענה שלא נזכרה בשומתו, כי התכנית החדשה הינה מתארית, לא ניתן להוציא מכוחה היתר בניה ומימוש הבניה מכוחה כפוף לאישור תכנית מפורטת, ומשכך יש לדחות את החיוב בהיטל השבחה למועד אישור התכנית המפורטת.

התכנית החדשה הינה תכנית מתאר מקומית החלה על כ – 334 ד', המהווים את שטח שכונת גבעת רמב"ם בעיר גבעתיים. התכנית מוגדרת כתכנית שניתן מכוחה להוציא היתרים או הרשאות בחלק מתחומה. בענייננו, מושא השומה כלול בתא שטח 601, אשר הוגדר כמתחם להתחדשות עירונית בשלמות, באופן של פינוי בינוי. לגבי תא שטח 601 כמו גם לגבי מספר תאי שטח נוספים, מחייבת התכנית כתנאי להוצאת היתר בניה, עריכת תכנית מפורטת למתחם בשלמותו, הכוללת הוראות לאיחוד וחלוקה מחדש.

עיון בהוראות התכנית החדשה לגבי מתחם 601, ובין היתר בטבלה מס' 2 – זכויות והוראות בניה – מצב מוצע במתחמי פינוי בינוי, מעלה כי התכנית קובעת לגבי תא שטח 601, הוראות בניה קונקרטיות ומפורטות, ובין היתר מגדירה את שטח המתחם, את השימושים המותרים לרבות למבנים ומוסדות ציבור, שטחים עיקריים ושטחי שירות בכל שימוש, חלוקה לשטחים עיליים ושטחים תת קרקעיים, מספר יחה"ד (צפיפות) וכן הוראות בדבר גמישות במספר יחה"ד, גובה מירבי, מספר קומות מרבי מעל ומתחת לכניסה הקובעת, קווי בניין, זכויות למרפסות, קביעת שיעור הדירות לדיור מכליל ועוד. כן כוללת התכנית הוראות לבינוי ופיתוח לגבי תא שטח 601. בנוסף, כוללת תכנית הוראות לגבי כלל ייעודי הקרקע בתחומה, לרבות לגבי שטחים לצרכי ציבור.

בין מסמכי התכנית עשרות נספחים לרבות בינוי, תחבורה, פרוגרמה לשטחי ציבור, ביוב ועוד, מהם ניתן ללמוד, בין היתר, על התכנון המוצע בתא שטח 601, לרבות לגבי מספרם ומיקומם של המבנים המתוכננים בו.

לפיכך סבורני כי המדובר בתכנית קונקרטית דיה, המאפשרת לאמוד את שווי תא שטח 601 במצב החדש, וזאת בכפוף להתאמה/הפחתה הנובעת מהצורך בהתארגנות כלל בעלי הזכויות לצורך אישור של תכנית מפורטת. להבנתי, נוכח ההוראות המפורטות בתכנית החדשה, הרי שהתכנית המפורטת העתידית נועדה ליצור אך ורק הסדרה קניינית באמצעות איחוד וחלוקה מחדש, ואין בה כדי לשנות את הוראות וזכויות הבניה במתחם, ולא את שוויו (כזמין לבניה).

לאור כך ונוכח האפשרות לאמוד את ההשבחה היחסית לגבי החלק מושא השומה בתא שטח 601, כפי שהיה מוערך בעיני האדם הסביר, לא קיבלתי את טענת שמאי המבקש כפי שעלתה במעמד הדיון, כי לא ניתן לקבוע השבחה במקרה הנדון לגבי התכנית החדשה, ויש לדחותה למועד אישור תכנית מפורטת.

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

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

שמאי המבקש בחן את השווי במצב החדש ע"פ אומדן השווי היחסי בדומה לאופן התחשיב שערכה שמאית המשיבה, וכן בהתאם לעסקה בנכס מושא השומה, כאשר לאור תוצאות השווי שקיבל קבע כי השווי במצב החדש הוא כפי שעולה מהעסקה בנכס.

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

טרם אדון ברכיבי התחשיב, אתייחס למתודולוגיה שיושמה ע"י הצדדים, של בחינת השווי ע"פ החלק היחסי של מושא השומה בתא שטח 601.

תכנית 503-0573685 המשתרעת על כל שטח שכונת גבעת 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'. כאמור לעיל, 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. בהגדרת "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, יש 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.

יוער, 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.

לפיכך ולאור מאפייני התכנית הרי שמההיבט העקרוני, תחשיב השווי במצב החדש 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, תוך שיינתן משקל רב לערך הממוצע המתקבל מניתוח נתוני ההשוואה.

זאת ועוד, נוכח העובדה כי בנכס מושא השומה בוצעה כאמור עסקה לאחר המועד הקובע (עילת המימוש הנוכחי), והגם שדומה כי המדובר בעסקה חריגה במידת מה ביחס לעסקאות האחרות (כפי שיתואר בהמשך), יינתן משקל לעסקה זו באומדן שווי הנכס הנדון.

בהקשר זה אציין, כי בשל המידע והנתונים שעמדו בפני, לא קיבלתי את עמדת שמאי המבקש כי השווי במצב החדש יושתת אך ורק על העסקה בנכס הנדון, וכי כמפורט לעיל, השווי במצב החדש יקבע ע"י שקלול העסקה בנכס יחד עם עסקאות בסביבתו בתחום מתחם 601, וכן עם השווי המתקבל ע"פ תחשיב החלק היחסי של מושא השומה, בתא שטח 601.

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

- **<u>שטחי הבניה למגורים</u>**

שני הצדדים הביאו בחשבון בתחשיב שהציגו, זכויות בניה למגורים בהיקף של 71,771 מ"ר אקוו'.

ראשית אציין, כי לאור העובדה שהשומה נערכת בעקבות מימוש במכר, מובא בחשבון בתחשיב ההשבחה, כי השטחים הסחירים למגורים הינם השטחים הדירתיים, הכוללים את השטח העיקרי הדירתי בתוספת שטח הממ"ד.

להלן התייחסותי לשטח למגורים:

- <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 40-60 מ"ר (שטח פלדלת) המיועדות למגורי בודדים/זוגות או המיועדות לשכירות ארוכת טווח, דירות רווחה וכד'. כאמור בפרוטוקול, התנגדות זו נדחתה.

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 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, ובהעדר מחלוקת בין הצדדים, אני מאמץ במקרה הנדון ועל הצד הזהיר, את מקדם השווי שנקבע על ידם ביחס לדירות הנ"ל – 0.75.

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

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

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, סה"כ 9,516 מ"ר.

בהתאם לנספח בינוי (גיליון 3), מתוכננים בתא שטח 601, שני מגדלים הכוללים 45 קומות כל אחד, מתוכן 41 קומות מגורים ובסה"כ 82 קומות מגורים. בנוסף מתוכננים 6 בנייני מגורים בבניה מרקמית של עד 10 קומות, ובסה"כ 60 קומות בבניינים הנ"ל. ע"פ הנ"ל, מתוכננות בתא שטח 601 כ – 142 קומות מגורים, אשר מתוכננות להכיל יחד עם תוספת הבניה, כ – 5.7 דירות לקומה בממוצע[14]. יוער, כי ללא תוספת יחה"ד הנ"ל, מספר יחידות הדיור לקומה עומד בממוצע על 5.2 יח"ד[15].

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".

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

[14] (736+74)/142
[15] 736/142

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

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 ומסחר</u>**

שמאית המשיבה הביאה בחשבון את כלל השטח העיקרי לתעסוקה (5,057 מ"ר) בתוספת כלל שטחי השירות (1,265 מ"ר), ס"ה 6,322 מ"ר סחיר, המהווה "העמסה" בשיעור של 25%. כן הביאה בחשבון את כלל השטח העיקרי למסחר (5,057 מ"ר) בתוספת "העמסה" בשיעור של 20% על השטח העיקרי (1011.4 מ"ר).

שמאי המבקש הביא בחשבון בתחשיב שערך שטחים דומים.

נוכח מאפייני הבינוי המתוכנן לתעסוקה ומסחר, 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 היקף השטח הסחיר למשרדים ומסחר המהווה את השטח לשיווק, המשקף "העמסה" מקובלת בבניה מודרנית.

- **<u>מקדם שווי למימוש</u>**

קיימת מחלוקת בין הצדדים בדבר שיעור ההפחתה למימוש, בשל דחיה למושע/התארגנות, שכן בעוד ששמאית המשיבה אמדה את משך הדחייה ע"פ 10 שנים, שמאי המבקש יישם הפחתות נפרדות, האחת דחיה לזמינות המימוש במקדם 0.32 (הפחתה בשיעור של 68%) ונוספת למושע ואי ודאות במקדם 0.64 (הפחתה בשיעור של 36%).

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.

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

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.

באשר להפניית השמאית למתחם גב/431 – בחנתי את המבנים הקיימים במתחם זה ודומה כי כל המבנים במצב הקיים הינם מבני "רכבת" גנריים. כן בחנתי את המתחמים השונים שנקבעו בתכנית, ומצאתי כי התכנית קובעת 10 מתחמים נפרדים לאיחוד וחלוקה, כולם כוללים פחות מבנים ופחות יחידות דיור בהשוואה לתא שטח 601 שבעניינו. כך מתחמים חדשים ג' -ה', הינם מתחמים נפרדים כאשר מתחמים ד'-ה' כללו במצב הקודם 48 יח"ד כל אחד, והתמורה בכל מתחם היא מגדל אחד, ומתחם ג' כלל 116 יח"ד והתמורה ב – 3 מגדלים; מתחמים יא'-יב' כללו במצב הקודם 50 יח"ד כל אחד, והתמורה בכל מתחם היא מגדל אחד; מתחם ב' כולל 119 יח"ד במצב הקודם; מתחם א' כלל במצב הקודם 60 יח"ד; מתחם ט' שהוא מהגדולים במתחמים החדשים, כלל במצב הקודם 174 יח"ד ובמצב החדש 557 יח"ד, ומשך הכנת התכנית המפורטת ארך כ - 5 שנים.

מהתרשמותי ממאפייני תכנית גב/431, לרבות אופן הבינוי הקיים וכמות יחידות הדיור בכל מתחם מתוכנן, הרי שדומה כי מדובר במתחמים מורכבים פחות מהמתחם שבנדון, הכולל במצב הקודם כ – 300 יח"ד, ונדרש לגביו אישור תכנית מפורטת לגבי המתחם בשלמותו, לרבות עריכת איחוד וחלוקה מחדש. לפיכך סבורני כי קיים קושי להסיק ממשך הזמן שארך לאשר תכניות מפורטות לגבי המתחמים בתכנית גב/431, ביחס למשך הזמן הצפוי ביחס למתחם הנדון.

ביחס לטענת שמאי המבקש בדבר מגבלות התשתית ובין היתר הצורך בהסדרת פתרון לאספקת המים – סבורני כי המסמך עליו חתום מהנדס העיר, אשר הועבר לבקשתי מאת שמאית המשיבה, מלמד כי המשיבה פעלה לקידום הנושא, כך שבחלוף כשנה מהמועד הקובע בעניינו, מהנדס העיר הוציא הבהרה כי הצפי לקבלת היתר בניה להקמת מאגר המים הוא בשנת 2025, וכי העבודות להקמתו יסתיימו בתוך כשנתיים. סבורני, כי ניתן להניח שעוד במועד הקובע בעניינו הנושא היה בטיפול, כך שאיני מוצא בנסיבות המקרה הנדון, לייחס לנושא זה משקל נוסף מעבר לדחייה שתובא בחשבון עד לאישור תכנית מפורטת.

ביחס להפרדת ההפחתות שיישם שמאי המבקש, עבור דחייה לזמינות ועבור מושע ואי ודאות – נוכח שיעור ההפחתה לדחייה שקבע שמאי המבקש, המתבסס על אי זמינות למשך שנים רבות (15), איני סבור כי יש מקום ליישום הפחתה נפרדת למושע ואי ודאות. הנחת העבודה היא, כי קידומה של תכנית מפורטת שעיקרה הסדרה קניינית באמצעות איחוד וחלוקה מחדש בתא שטח 601, יבוצע מטבע הדברים בד בבד עם התארגנות כלל בעלי הזכויות במתחם, כך שאישורה של התכנית המפורטת יבטא הן את הפתרון התכנוני והן את ההסדרה הקניינית.

ביחס לשיער ההיוון להפחתה – הגם שיעור הריבית הגבוה במועד הקובע, כפי שתואר בשומת המבקש, הרי שלאור כך שהוראות וזכויות הבניה מעוגנות בתכנית החדשה, והמהלך התכנוני הנדרש הוא לצורך הסדרה

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

קניינית באמצעות איחוד וחלוקה מחדש, איני סבור שרמת הסיכון במקרה הנדון הנה גבוהה, כך שאני מקבל במקרה הנדון את שיעור ההיוון לקרקע כפי שיושם בשומת המשיבה.

לאור המקובץ סבורני כי הדחייה שהובאה בחשבון ע"י שמאית המשיבה, של 10 שנים אינה משקפת באופן מלא את רמת המורכבות הגבוהה במקרה הנדון, ומנגד סבורני כי ההפחתות שהובאו בחשבון ע"י שמאי המבקש, חורגות מהראוי.

בהתחשב במאפייני המקרה הנדון, תובא בחשבון דחייה למימוש של 12 שנים.

יחד עם זאת אציין, כי לאור העובדה שהתכנית המפורטת היא זו המאפשרת את הבניה, קרי היא זו היוצרת את זמינות המימוש, מובא בחשבון כי אישורה יקים חבות בהיטל השבחה. אי לכך, מקדם ההפחתה כפי שייקבע במקרה הנדון, מבטא הן את הדחייה עד לאישור התכנית והן את היטל ההשבחה הצפוי.

- **<u>הפחתה להיקף/גודל</u>**

שני הצדדים יישמו הפחתה להיקף בשיעור של 5% בתחשיב אומדן השווי היחסי.

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

- **<u>חלק יחסי המיוחס לחלקה 176 שבנדון</u>**

שמאית המשיבה ערכה תחשיב חלק יחסי לכל אחת מהחלקות במתחם, המתבסס על זכויות הבניה היחסיות. ע"פ תחשיב זה קבעה כי החלק היחסי של החלקה שבנדון מתמצה בשיעור של 5.34%. שמאי המבקש אימץ שיעור זה בתחשיב שהציג, ולא הציג תחשיב לגבי רכיב זה.

כאמור, 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 (שנמדדו גרפית ע"י הח"מ) 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

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

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.

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

חלקה בגוש 6154	שטח רשום (מ"ר)	הפקעה מתכנית ג/53 (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 החלקה שבנדון, כפי שחושב לעיל, הנו בשיעור של **5.34%**. ערך זה דומה לזה שיושם ע"י הצדדים.

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

שני הצדדים ייחסו למושא השומה חלק יחסי בהתאם לחלק ברכוש המשותף (49/901). בעניין זה קיבלתי את עמדות הצדדים.

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

- **<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. את החישוב ערכה ע"פ דמה"ש ראויים בסך של 4,500 ₪/חודש.

מנגד שמאי המבקש טען כי אין להביא בחשבון את השווי בשימוש הביניים, תוך שהפנה בין היתר, להחלטת בית המשפט בעניין טבצ'ניק.

ראשית ומההיבט העקרוני, סבורני כי יש להביא בחשבון את תרומת המבנה הקיים עד לאישור 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.

אני מוצא מקום לחדד את העובדה שבמקרה הנדון יש להביא בחשבון את תרומת המבנה בתקופת הביניים, וזאת על רקע ההחלטה בעמ"נ בעניין טבצ'ניק, שם קבע בית המשפט כי אין להביא בחשבון במצב החדש, את התועלת הכלכלית הגלומה באפשרות של בעל דירה בפרויקט פינוי - בינוי (אשר באותו מקרה התנהל כבינוי ופינוי), להמשיך ולהתגורר בדירתו הקיימת עד למועד קבלת הדירה החדשה.

כפי שציין כבוד השופט ה' קירש בס' 24 לפסה"ד, *"...לשם קביעת היקף ה"השבחה" (כלומר ההתעשרות בגינה יש לשלם מס), חוק התכנון והבניה מציב שאלה שונה: מה שוויו של היתרון **התכנוני** הגלום בהוראותיה של התכנית שאושרה, ולא מה שווין של כלל ההטבות הכלכליות הטמונות **בעסקה** שנערכת אגב ניצול היתרון התכנוני בתכנית המשביחה..."* (ההדגשות במקור).

במובחן מהמקרה שנדון בעניין טבצ'ניק, אשר עסק בהשבחה מתכנית לפינוי-בינוי, במסגרתה כחלק מתנאי העסקה בין הבעלים ליזם, נצמחה לבעלים תועלת כלכלית נוספת שאינה חלק מההשבחה התכנונית, הרי שבמקרה הנדון העובדה כי מימושה של התכנית נדחה, בין היתר, בשל הצורך בהתארגנות בעלי הזכויות לצורך קידום תכנית לאיחוד וחלוקה והסדרת היחסים ביניהם, ובתקופה זו מטבע הדברים ממשיכים הם להתגורר בדירותיהם, אינה בבחינת הטבה כלכלית שנצמחת להם מעסקה כלשהי.

לפיכך, במצב הקודם שווי המקרקעין נגזר מהשימוש המיטבי כדירת מגורים, בעוד שבמצב החדש שווי המקרקעין נגזר בין היתר, מהמשך השימוש בדירת המגורים, עד להבשלת התכנית המפורטת והפיכת הבניה לברת מימוש. אבהיר כי ככל ששימוש הביניים לא יובא בחשבון במצב החדש, אלא שווי התכנית הדחויה בלבד, הרי שבמקומות בהן המימוש ידחה לתקופה ארוכה, ייתכן מצב בו התכנית עשויה לפגוע בשווי המקרקעין (כאשר שוויה הנוכחי של הקרקע יהיה נמוך משוי הדירה הקיימת), מה שלא ייתכן במצב בו תרומת המבנה הקיים מובאת בחשבון, שכן גם אם מימוש התכנית החדשה יידחה לאין קץ, הרי שהשווי במצב החדש בשימוש לצמיתות במבנה הקיים, יהיה לכל הפחות כשווי המקרקעין במצב הקודם.

לאור הנ"ל תובא בחשבון במצב החדש תרומת המחוברים בתקופת הביניים.

בחנתי את דמי השכירות כפי שקבעה שמאית המשיבה, ואשר לא נסתרו ע"י שמאי המבקש, ומצאתי אותם סבירים לגבי מושא השומה.

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

12.2. <u>מצב קודם</u>

<u>שמאית המשיבה</u>

השמאית אמדה את השווי במצב הקודם ע"פ שווי הדירה, בהתאם לגיל המבנה, מיקומה של הדירה בקומה א', שטחה, היותה ללא חניה וללא מעלית, ובהתאם לשווי בסיסי למ"ר בנוי למגורים כפי שמצאה ע"פ עסקאות ההשוואה, בסך של 31,000 ₪ (ביחס לשווי הבסיסי – ר' התייחסות בס' 12.3 בהמשך).

את שטח הדירה הקיימת קבעה השמאית על 70 מ"ר ע"פ מדידה גרפית. ע"פ הנ"ל אמדה השמאית את שווי הדירה בסך של **2,170,000 ₪** (31,000 ₪ X 70 מ"ר)

<u>שמאי המבקש</u>

- <u>שטח הדירה ושווי בסיסי</u>

השמאי קבע כי שטח הדירה כ – 70 מ"ר ללא מחלוקת עם שומת המשיבה.

לעמדת השמאי, יש להביא בחשבון במצב הקודם, את שווי הדירה במצבה בתוספת חלקה היחסי בתוספת זכויות של 2.5 קומות בבניין, ע"פ תמ"א 38.

לצורך אומדן שווי הדירה הציג השמאי 4 עסקאות בדירות במבנים ותיקים (שנת הקמה – 1950-1970) טרם מועד הפקדת התכנית החדשה (23.8.2021), להן ייחס התאמת מועד לשנתיים של 25% (1.25), ואמד את השווי הממוצע בסך של 40,800 ₪/מ"ר בנוי (ביחס לשווי הבסיסי ופירוט העסקאות – ר' התייחסות בס' 12.3 בהמשך). השמאי הבהיר כי ערך ממוצע זה הינו על הצד הזהיר היות ולא שוקללה תרומת תמ"א 38.

כן הציג השמאי נתונים לגבי עסקאות בדירות בבניה ותיקה (שנת הקמה 1960-1990), שבוצעו בשנת 2023 בסמוך למועד הקובע, על פיהן קבע ממוצע בסך של 37,400 ₪/מ"ר (ביחס לשווי הבסיסי ופירוט העסקאות – ר' התייחסות בס' 12.3 בהמשך). השמאי הבהיר כי ערך ממוצע זה הינו על הצד הזהיר היות ולא שוקללה תרומת תמ"א 38.

- <u>התחשבות בתרומת תמ"א 38 לשווי במצב הקודם</u>

זכויות הבניה הבלתי מנוצלות במצב הקודם נבחנו ע"פ סל הזכויות האפשרי מכוח התכנון התקף, לרבות תמ"א 38 על תיקוניה. השמאי הפנה להחלטת בית המשפט בעמ"נ 18618-12-22 לויתן אדיב שמואל נ' ועדה מקומית לתכנון ובניה ת"א יפו (להלן – "**עמ"נ לויתן**"), בה קבע בית המשפט, בין היתר, כי תמ"א 38 אינה חלק מהליכי התכנון הכרוכים בתכנית רובע 3 (ובעניינו התכנית החדשה (רמב"ם), אשר גם היא תכנית לפי ס' 23 לתמ"א 38), ולכן אין להתעלם ממנה בקביעת המצב הקודם. כן התווה בית המשפט עקרונות לבחינת תרומתה השמאית של התכנית, כגון בחינת הסיכויים לקבלת היתר, כדאיות כלכלית לאור מיקומם של המקרקעין, אופי הבניין, אופי האזור המדובר ועוד.

כן הפנה השמאי להחלטות נוספות שקבעו כי יש להתחשב בתמ"א 38 במצב הקודם, כגון ערר ים 403/17 אהרון ברק ואח' נגד הוועדה המקומית לתו"ב ירושלים; ערר 075/15/49 (אביבה אליסיאן); ערר 85143/13 (רון צין); ערר 85151/16 (דן הוד).

לעמדת השמאי, בבחינת שווי השוק במצב הקודם, יש להביא בחשבון כי קונה סביר רואה לנגד עיניו את שווי הפוטנציאל המסוים לתוספת זכויות לצורך חיזוק ושיפוץ הבניין בהתאם לתמ"א 38, זאת ללא קשר לתכנית בעניינו, ובפרט בעיר גבעתיים בה רמת הוודאות במועד הקובע למימוש תמ"א 38 הנה גבוהה עד כדי מוחלטת. השמאי הפנה להחלטת השמאית המכריעה נורית ג'רבי בגו"ח 6903/78 (ממנה ציטט), ברובע 3

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

בת"א, וכן להחלטת דוד בריל בגו"ח 6154/41 ברח' טיבר 56 בגבעתיים, בהן הובאה בחשבון תמ"א 38 במצב הקודם.

כן הפנה השמאי למספר דוגמאות לפרויקטים של תמ"א 38 בסביבת מושא השומה, על מנת להמחיש את הפוטנציאל הגבוה למימוש התמ"א במצב הקודם בחלקה שבנדון. בעניין זה ציין השמאי את גו"ח 6154/283 (אנצ'ו סירני 13 חיזוק ותוספת); גו"ח 6154/281 (הנגבה 24 חיזוק ותוספת); גו"ח 6161/321 (ריינס 62-64 מימוש תמ"א 38/2); גו"ח 6154 /988 (רח' אילת 12 – הריסה ובניה); גו"ח 6154/234-235 (טיבר 26-28 הריסה ובניה); גו"ח 6154/690 (הדגנים 18 חיזוק ותוספת).

- <u>היקף הזכויות מתמ"א 38 במצב הקודם</u>

בהתאם להוראות תמ"א 38 החלה במועד הקובע (תיקון 3א), ניתן בחלופה של חיזוק תוספת לקיים, להתיר תוספת בניה עבור סגירה ומילוי של קומה מפולשת, הקמת קומות נוספות למבנה, הקמת קומה חלקית על הגג, הרחבת קומות לצורך הוספת אגף בבניין, הרחבת קומות לצורך הרחבת יחידות דיור קיימות.

השמאי ציטט את הוראות ס' 19 (ב) (10) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, לגבי פטור עבור 2.5 קומות טיפוסיות מורחבות, והיטל בשיעור של 25% לגבי קומה נוספת טיפוסית מורחבת (או חלקה). השמאי הבהיר כי הוראות הפטור חלה גם לגבי תכנית מפורטת מכוח ס' 23 לתמ"א 38.

לאור הנ"ל, השמאי הביא בחשבון במצב הקודם את זכויות הבניה מכוח תמ"א 38 הפטורות מהיטל השבחה, בהיקף של 2.5 קומות טיפוסיות מורחבות. השמאי ציין כי בהתאם למדידה שערך, שטח קומה טיפוסית קיימת בבניין הוא 350 מ"ר, תוך שהציג תחשיב הזכויות הנוספות הבא (השטחים במ"ר):

מרכיב		ערך	מקדם אקוו'	ס"ה אקוו'	הערות
קומת קרקע	הרחבת ק"ק	209.00			
	ניכוי ש"ש	10.00			הרחבת לובי
	שטח לשיווק	151.00	1.10	166.10	בניכוי ממ"ד בק.ק
הרחבות ליח"ד	מספר יח"ד קיימות	19.00			
	הרחבה לכל יח"ד קיימת	25.00			
	שטח לשיווק	475.00	1.00	475.00	
תוספת שתי קומות טיפוסיות	2 קומות מורחבות	950.00			
	ניכוי ש"ש למעט ממ"דים	40.00			20 מ"ר לקומה
	שטח לשיווק	910.00	1.00	910.00	
קומת גג חלקית	קומה טיפוסית מורחבת	238.00			50% מקומה טיפוסית מורחבת
	ניכוי ש"ש למעט ממ"דים	20.00			
	שטח לשיווק	218.00	1.20	261.60	מגלם מרפסת
ס"ה				1,812.70	

- <u>עלויות התאמה לבניה על הקיים</u>

לאור העובדה כי בחלופת תמ"א 38 מדובר בתוספת בניה על הקיים, הביא בחשבון השמאי הפחתה לעלות התאמה במקדם בשיעור 0.8. השמאי הציג החלטות של 8 שמאים מכריעים שקבעו מקדם בינוי חדש על ישן בשיעור זה.

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

- <u>תחשיב השווי במצב הקודם</u>

על בסיס המפורט לעיל (וע"פ השווי הבסיסי כפי שיפורט בס' 5-12-12.3 להלן), הציג השמאי את תחשיב השווי במצב הקודם, כדלקמן:

מרכיב	ערך	הערות
שטח הדירה	70 מ"ר	פלדלת
שווי למ"ר פלדלת	₪38,000	
ס"ה	**₪2,660,000**	

שווי זכויות נוספות

מרכיב	ערך	הערות
זכויות תמ"א 38 על הקיים	1,812.00	פלדלת
שווי מר"מ	₪16,000	
פחת לתוספת - בינוי חדש על הקיים	0.8	
דחיה לזמינות המימוש	0.76	
מושע ואי ודאות למימוש	0.77	
ס"ה	₪13,536,876	
חלק ברכוש המשותף	5.44%	
שווי החלק היחסי - מרכיב תמ"א 38	**₪736,190**	

ס"ה שווי הנכס במצב הקודם	**₪3,396,200**	

ע"פ הנ"ל ובתאם לשווי החדש כעולה מהעסקה בנכס (2,425,000 ₪), קבע השמאי כי לא חלה השבחה עקב אישור התכנית החדשה.

<u>תגובת שמאית המשיבה</u>

- <u>תמ"א 38 במצב קודם</u>

עסקאות ההשוואה בסביבה הקרובה מגלמות את כל מרכיבי השווי.

לחילופין, הועדה המקומית לא אישרה בסמוך למועד הקובע היתרי בנייה מכח התמ"א במתחמי פינוי בינוי המיועדים לתכנון מחדש, הכוללים הקצאת שטחי קרקע לצ"צ.

לחילופי חילופין, תמ"א 38 הינה תכנית הכוללת הוראות בדבר פקיעתה. ביום 03.02.2015 החליטה המועצה הארצית לתכנון ולבניה להאריך את תוקף התמ"א 38 ב- 5 שנים עד ליום 18.05.2020; ביום 22.10.2019 החליטה המועצה הארצית להאריך את תוקף התמ"א 38 עד ליום 01.10.2022; ביום 05.04.2022 החליטה המועצה הארצית להאריך את תוקף התמ"א 38 עד ליום 01.10.2023 ולאחר מועד זה יפקעו הוראותיה.

ביום 20.04.2023 החליטה המועצה הארצית כי תמ"א 38 תפקע באופן סופי ב- 01.10.2023 למעט במרחבי התכנון המפורטים בהחלטה, בתנאים. במרחבי התכנון המפורטים בהחלטה ימשיכו לחול הוראות התמ"א עד ליום 29.02.2024; ככל והוגשה תכנית לוועדה המחוזית עד ליום 01.02.2024, ימשיכו לחול הוראות התמ"א רק לגבי המתחם לגביו הוגשה התכנית עד ליום 18.05.2026, כלומר במועד הקובע לתכנית גבעת רמב"ם המהווה את המצב החדש, נותרה לפקיעת התמ"א תקופה של 3 חודשים. בהתחשב במועד פקיעת תמ"א 38 ובמועד הקובע בענייננו, אין שווי לזכויות תמ"א 38, שכן ניצולן אינו אפשרי בזמן הנדרש להוצאת היתר בנייה שאורך כשנתיים.

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

השמאית הוסיפה כי בתחום התכנית החדשה הועדה המקומית לא הוציאה היתרים מכח תמ"א 38 שנים רבות לפני אישורה.

- <u>פסיקה בעניין הכללת תמ"א 38 במצב הקודם</u>

ביחס להחלטה בעמ"נ לויתן - הוועדה המקומית הגישה בקשת רשות ערעור לבית המשפט העליון כנגד פסק דין זה, נוכח היותו סותר את הלכות בית המשפט העליון בסוגיות הרלוונטיות וסותר במישרין את החלטת בית המשפט בעת"מ 33949-09-20 אהוד אברהם לביא נ' הוועדה המקומית לתכנון חיפה, שקבע כי אין להתחשב בתמ"א 38 בבחינת שווי מקרקעין במצב הקודם, כאשר בר"מ על פסק דין זה נדחה בהמלצת בית המשפט העליון.

לעמדת המשיבה, פס"ד לויתן סותר פסיקות רבות של בית המשפט העליון שניתנו בדיני היטלי השבחה בסוגיית החיוב וההתחשבות ב"זכויות מותנות" ובסוגיה של פרשנות תמ"א 38 עצמה כתוכנית המתגבשת רק לעת ההיתר, כגון בר"מ 2866/14 הילדה גוזלן ואח' נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה הרצליה; רע"א 3002/12 הועדה המקומית לתכנון ובניה גבעתיים נ' אליק רון; בר"מ 505/15 אופל קרדן השקעות בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה אשקלון;

עוד לעמדת המשיבה, בפס"ד לויתן בוצע ניתוח שגוי של פסקי דין אלה מחד, ומתן משקל עודף ושגוי לאמרת אגב נקודתית, שניתן במותב יחיד, בהקשר של תכנית מתאר ארצית ישנה ושונה מהותית מתמ"א 38 (רע"א 9188/04 רבין נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה "שרונים") מאידך.

נוסף על כך, שגויה גם פנייתו של כב' בית המשפט להלכת בית המשפט העליון בבר"מ 10212/16 דלי דליה נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה הרצליה, שכן פסק דין זה עוסק בהסדר חוקי בתביעה לפיצויים בגין ירידת ערך לפי ס' 197 וממילא מבוצע בפס"ד לויתן יישום שגוי של העקרונות שנקבעו בהלכת דלי דליה.

ההחלטה בעמ"נ לויתן אינה מהווה הלכה מחייבת אלא מנחה בלבד, הוא אינו חלוט, הוא סותר פסיקה אחרת חלוטה באותה ערכאה שקובעת הפוך ממנו (שערעור עליה אף נדחה בהסכמה בבית המשפט העליון), ואת פסיקת בית המשפט העליון כאמור שהינה בעלת תוקף מחייב, כך ששומת ההשבחה מטעם המשיבה נערכה ללא בחינת התרומה של הזכויות המותנות והערטילאיות הכלולות בתמ"א 38, לשווי המקרקעין במצב הקודם.

זכויות תמ"א 38 אינן מוקנות ואין להביאן בחשבון במימוש הנדון שהינו מכירה. בהתאם לפסיקה הרווחת, זכויות תמ"א 38 מתגבשות בהיתר בניה בלבד, ובעת מכירה אין להביאן בחשבון לצרכי השבחה.

- <u>פטור תמ"א 38</u> - ע"פ הוראות החוק, פטור מהיטל השבחה בגין תמ"א 38 ניתן רק במימוש בדרך של בקשה להיתר בניה, ובמקרה הנדון המימוש הינו מכירה. זיכוי תמ"א 38 ב"מצב קודם" לתכנית גבעת רמב"ם, כמוהו כמתן פטור שאינו קיים במכירה. השמאית הפנתה להחלטת ועדת הערר בראשותה של עו"ד סילביה רביד ביחס לעררי רובע 3 ביחס לתכנית תא/ 3616 /א, במסגרתה הוחלט כי אין לקחת בחשבון את תמ"א 38 ואת המדיניות מכוחה במסגרת המצב התכנוני הקודם, וכן כי תכנית 3616/א' הינה תכנית קונקרטית המקנה סל זכויות מוגדר.

- <u>מימוש בניה מתמ"א 38 במתחם</u> – לעמדת השמאית, המשיבה לא הוציאה היתרים מכח תמ"א 38 בתחום התכנית, שנים רבות לפני אישורה. ההיתרים שצוינו ע"י שמאי המבקשים הינם היתרים ישנים, הרבה לפני המועד הקובע. לדוגמא, ברח' טיבר 26 הוצא היתר לבקשה 20130135 בשנת 2013; בטיבר 28 - בקשה מס' 20130134 הוגשה ביום 22/7/13; ברח' אנצ'ו סירני 13 ניתן בשנת 2013 היתר לשינויים במבנה; ברח' הנגבה 24 ההיתר הינו משנת 2010; ברח' ריינס 62-64 ההיתר משנת 2018.

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

השמאית ציינה כי רק ברח' הדגנים 18 ניתן היתר בחודש 1/2022 לתכנית שהוגשה בשנת 2019, אולם החלקה מיועדת להתחדשות מגרשית ואינה כלולה במתחם פינוי בינוי. לעמדתה, במתחם פינוי בינוי בו כלולה החלקה הנדונה הועדה לא אישרה שנים רבות לפני אישור התכנית ואף לפני הפקדתה, תכניות מכוח תמ"א 38, וזאת מאחר וכל האזור היה מיועד להתחדשות עירונית אשר במסגרתה יוקצו שטחים נרחבים לצרכי ציבור, ואכן במתחם הנדון הוקצו כ- 30,000 מ"ר מבונים לצ"צ.

<u>תגובת שמאי המבקש – במעמד הדיון</u>

<u>תמ"א 38 במצב הקודם</u> – יש להיצמד להחלטה בעמ"נ לויתן ועד שהוא לא ישונה, לא ניתן לחרוג ממנו. אולי הוא אינו נוח לוועדות המקומיות, אך זה הפסק דין המנחה שקיים היום.

לעמדת השמאי, גבעתיים הנה אחת מבירות התמ"א של מדינת ישראל. אמנם ייתכן כי במתחם הנדון אין כיום פרויקטים של תמ"א, שכן הקפיאו את התמ"א בגלל התוכנית החדשה, אבל יש לנטרל את התוכנית החדשה ובפועל קיימים הרבה פרויקטים של תמ"א בגבעתיים, ויש להביא את זה בחשבון במועד הקובע.

לגבי הטענה בדבר פקיעת התמ"א – עד היום בדיונים בשומות המכריעות בגבעת רמב"ם, הדבר לא עלה לדיון בצורה מאוד ברורה. ישנה שומה של דוד בריל שהתפרסמה לאחרונה בגוש 6514 חלקה 790, בה הוא ניתח את כל ההשתלשלות של נושא פקיעת התמ"א. הוא כתב להבנתו כי בהחלטה בעמ"נ לויתן, בה נקבע כי יש מקום לבצע תחשיב השבחה המביא חשבון את תמ"א 38, נאמר שעל הצד הזהיר כי מועד פקיעת התמ"א הוא לכל הפחות ביום 29/8/2024, ולא 3 חודשים אחרי המועד הקובע בעניינו. צריך לזכור שיש עוד תנאים שאפשרו להאריך את התמ"א עד שנת 2026.

לגבי ההיתרים מתמ"א 38 שהוצגו בשומת המבקש, שמאית המשיבה ציינה כי מדובר בהיתרים ישנים. מצב זה הנו די ברור, שכן אפשר להניח שאם אין היתרים במועד הקובע, זה בגלל התוכנית החדשה. זה משהו שצריך לנטרל. בנוסף ישנם עוד לא מעט היתרים, לדוגמא היתר בדגנים 18 שצוין בתגובת המשיבה, שהתקבל בשנת 2022. נושא ההיתרים וההיתכנות של תמ"א 38, לא יכול להיות מוטל בספק. גבעתיים וסביבותיה הן המובילות בתמ"א 38 וקונה סביר יודע זאת.

לגבי טענת שמאית המשיבה במעמד הדיון, כי יש לאבחן את מתחם 601 מכיוון שהוא מיועד להתחדשות עירונית ולא התחדשות מגרשית – הטענה אינה רלוונטית שכן יש לחזור למצב בו אנחנו מתעלמים מהתוכנית החדשה. ללא התכנית החדשה אין שום תוכנית שקובעת שהמדובר במתחם מיוחד. המגרש הוא כמו כל המגרשים האחרים בתוכנית. שמאית המשיבה מכניסה את המצב החדש למצב הקודם. אי אפשר להסתכל על מה שמתכונן ולטעון שבגלל שהמתחם מיועד להתחדשות עירונית במצב החדש, יש להתעלם מכל האפשרויות שבמצב הקודם.

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

<u>תמ"א 38</u> – אין שווי לתמ"א 38 במתחם הנדון במצב הקודם, כיוון שהמשיבה לא נתנה היתרים באזור לפני שנים לפני אישור התוכנית, כיוון שהיא רצתה מתחם של התחדשות עירונית שכולל הפרשות לצורכי ציבור, ולא אפשרה התחדשות של חלקה בודדת. לכן לא ניתן לייחס שווי תאורטי ולהעמיסו על שווי המצב הקודם. העסקאות שהובאו בשומת המשיבה צריכות להילקח רק ממתחם 601, בו לא אישרו תוכניות מכוח התמ"א.

הדוגמא שהובאה בשומתו המכרעת של דוד בריל ברח' רמב"ם 29 לא דומה לענייננו. מדובר בה בבינוי של תוספת על הקיים לא בהתחדשות של מתחם, ולא בהתחדשות של הריסה ובנייה. מדובר על שטח בתוכנית רמב"ם להתחדשות מגרשית, כלומר או תוספת או הריסה ובנייה, והשמאי המכריע בחר בתוספת על הקיים. המשיבה מערערת על שומת בריל מהרבה סיבות, גם לגבי התמ"א, מכיוון שהשמאי בריל הביא בחשבון היתרים שניתנו אולי בתהליכים מאוחרים יותר, אבל הבקשות הוגשו הרבה קודם לכן. לכו המקרה של רמב"ם 29 לא רלוונטי.

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

בעניינו, בהתחדשות מגרשית במשך זמן הדחייה שדרוש עד להתארגנות הדיירים, אי אפשר היה להוציא היתר מכוח התמ"א שעומדת לפוג. גם המשיבה לא הייתה נותנת היתרים, מכיוון שכל האזור מיועד להתחדשות עירונית עם הפרשות לצורכי ציבור, ולא להתחדשות מגרשית.

לשאלת הח"מ, הבהירה השמאית כי המשיבה לא נתנה היתרים בגלל שהמגמה התכנונית של העירייה הייתה התחדשות מתחמית הכוללת הפרשה של שטחי ציבור. לא ניתן לאשר תוספת או הריסה שנבנית בחלקה ספציפית, בלי לדאוג לצורכי הציבור ולצרכים הכלליים של העיר. מתחם 601 לקה בחוסר שטחי ציבור, ולכן אי אפשר היה לאשר התחדשות בחלקה ספציפית, אלא במתחם שלם. לכן אין שווי לזכויות תיאורטיות, ועובדה שהמתחם הנ"ל כולל הפרשה לשטחי ציבור.

<u>הכרעה</u>

- שטח הדירה – כאמור לעיל, ע"פ מדידה גרפית שנערכה ע"י הח"מ, שטח הדירה הינו כ – 70 מ"ר (כולל מרפסות מקורות שנסגרו).

- שווי בסיסי מצב קודם – ר' התייחסותי בס' 12.3 להלן.

- תמ"א 38 במצב הקודם – שאלת הכללתה של תמ"א 38 במצב הקודם נדונה בפני במספר מקרים, כאשר החלטותיי בעניין נקבעו בהתאם להחלטה המנחה כפי שמעוגנת בעמ"נ 18618-12-22 לויתן אדיב שמואל נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב (להלן – "**עמ"נ לויתן**"), אליה אף הפנה שמאי המבקש.

במסגרת העתירה הנ"ל נדונה, בין היתר, שאלת ההתחשבות בתמ"א 38 ובמדיניות הוועדה המקומית לגבי מימוש הבניה מכוחה, במצב הקודם. בשאלה זו קבע בית המשפט את הדברים הבאים הרלוונטיים לענייננו:

"ודוקו: מובן כי השמאי העוסק בדבר צריך לקבוע מקדמים ביחס לאותה עלית ערך, דהיינו שלא לחשבה במלואה, מחמת חוסר הודאות שבקבלת היתר בניה:

בפן הקניני – כמפורט בפסק דין זה ובהנחיות נספח א' להחלטת ועדת הערר.

בפן התכנוני – הערכת הסיכוי לקבלת היתר בניה מכוח תמ"א 38, בין היתר בשל כך שמדובר בזכויות מותנות ולא מוקנות, כמו גם יתר השיקולים הרלבנטיים בהיבט זה.

חוסר הודאות נובע הן מהפן הקנייני והן מהפן התכנוני. בפן הקנייני, נוכח הצורך בהסכמת כל בעלי הדירות בבית הקבועים בחוק המקרקעין (חיזוק בתים משותפים מפני רעידות אדמה), התשס"ח – 2008.

בפן התכנוני, עקב מדיניות מוסדות התכנון לגבי הוצאת היתר בניה במקרקעין מכוח תמ"א 38 (והשוו בעניין אליק רון, בסעיף 46: "יש הבדל אינהרנטי בין מימוש בדרך של מכירה לבין מימוש בדרך של הוצאת היתר בניה. באופן טבעי, במועד הוצאת היתר בנייה קיימת יותר וודאות בנוגע למידת הניצול של הנישום את ההשבחה ולכן קל יותר לחשב את ההשבחה "לאחור" במועד זה. במועד המכירה רמת הוודאות נמוכה יותר ומבוססת על רכיב ספקולטיבי מסוים").

בעניין זה אציין כי לא מן הנמנע ואף סביר להניח, כי גדר הציפיה הסביר להוצאת היתר בפן התכנוני, הקנייני או שניהם גם יחד יהיה שונה באזור אחד של הארץ ביחס לאזור אחר. כידוע, יישומה וכדאיותה של תמ"א 38 שונים בחלקים שונים של הארץ והשמאי המייעץ ייתן דעתו לכך.

לפיכך, על השמאי המייעץ לבדוק בין היתר האם חלה עליית שווי של הדירות מעת מועד תחולתה של תמ"א 38 ובעטיה. במסגרת זו, עליו לבדוק גם כיצד נהגה הועדה המקומית לתכנון ולבניה בפועל כאשר טיפלה בבקשות הנסמכות על תמ"א 38 לקבלת היתר בניה באזור בו מצויות הדירות, כגון האם נעתרה ברוב המקרים לבקשות מעין אלו אם לאו.

(...)

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

לאור האמור, מסקנתי הינה כי לא ניתן לשלול קטגורית התחשבות בפוטנציאל התכנוני הנובע מעליית שווי בשל תחולתה של תמ"א 38, בעת קביעת ה"מצב הקודם" של הדירות. ההתחשבות בעליית השווי בשל תחולת תמ"א 38 ב"מצב קודם" תלויה בבחינה שמאית שתיערך, באשר לגדר הציפיות הסביר של השוק והכל בהתאם לכללים שנקבעו לעיל."

אין חולק על כך שבעיר גבעתיים אושרו במהלך השנים לאחר אישורה של תמ"א 38, פרויקטים לחיזוק ו/או הריסה ובניה במסגרת תמ"א 38, כך שניתן להניח ככלל, כי הייתה קיימת במצב הקודם צפייה סבירה של השוק לגבי אפשרות מימוש פרויקט תמ"א 38 בחלקה שבנדון.

יחד עם זאת, כאמור בהחלטה בעניין לויתן, יש לבדוק בין היתר ***".. כיצד נהגה הועדה המקומית לתכנון ולבניה בפועל כאשר טיפלה בבקשות הנסמכות על תמ"א 38 לקבלת היתר בניה באזור בו מצויות הדירות, כגון האם נעתרה ברוב המקרים לבקשות מעין אלו אם לאו".***

בחנתי את הליך קידומה של התכנית החדשה, ומצאתי כי פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 8726 מיום 5.3.2020, הודעה בדבר הארכת תנאים לפי ס' 78 לתכנית המתאר להתחדשות עירונית גבעת רמב"ם. בהתאם לפרסום נקבעו תנאים להוצאת היתר בניה, ובין היתר כי תותר הוצאת היתרי בניה לחיזוק מבנים קיימים ללא תוספת בניה; לא תותר תוספת שטחי בניה מכוח תמ"א 38 לרבות תוספת ממ"ד; לא תותר תוספת בניה או הריסה ובניה מחדש מכוח תכניות מאושרות; יותרו שינויים שאינם מהווים תוספת בניה.

עיון בדיונים שנערכו בוועדה המחוזית לתכנון ובניה ת"א (בוועדת המשנה להתחדשות עירונית), מיום 9.1.2023 (ישיבה מס' 72), לגבי התנגדויות שונות לתכנית, העלה כי מזה שנים חלה הקפאה מכוח ס' 77-78, בשכונת גבעת רמב"ם.

כאמור, גם שמאי המבקש דכאן ציין במעמד הדיון, כי ערב אישור התכנית הייתה הקפאה של הבניה בשכונה, אולם לטענתו יש להתעלם מכך, שכן ההקפאה מהווה חלק מהמצב החדש אשר יש להתעלם ממנו בשומת השבחה, עת עוסקים באומדן השווי במצב הקודם.

בעניין זה איני סבור כדעת שמאי המבקש, כי במקרה הנדון יש להתעלם מכך שבמצב הקודם הייתה הקפאה של הבניה, שכן הקפאה זו הייתה מעוגנת בס' 77-78 לחוק, ולמעשה ביטאה את מדיניות הוועדה המקומית מספר שנים קודם אישורה של התכנית החדשה. עמדתי זו שלובה עם העובדה שזכויות הבניה מכוח תמ"א 38 אינן בבחינת זכויות מוקנות, שכן בהתאם להוראות התמ"א ובהתאם לפסיקה, הזכויות הן מותנות ונתונות לשיקול דעת הוועדה המקומית, ובין היתר למדיניותה התכנונית.

אחדד, כי להבדיל ממצב בו חל פרסום לפי ס' 77-78 המגביל בניה מכוח תכניות תקפות, ולמעשה שולל את אפשרות ניצול של זכויות מוקנות, שאז טענת שמאי המבקש בדבר התעלמות מהמגבלות הנ"ל עשויה לעמוד, הרי שנוכח היותן של הזכויות מכוח תמ"א 38, מלכתחילה, זכויות לא ודאיות ולא מוקנות, סבורני כי ניתן לראות בפרסום האמור לפי ס' 77-78 כחלק מהמסד התכנוני שחל במצב הקודם, הגם שהוא נובע מקידום התכנית החלה במצב החדש, שהינה מושא שומת ההשבחה.

לפיכך ובהנחה כי מדיניותה התכנונית של המשיבה שנים ערב אישור התכנית, הייתה שלא לאשר בניה אשר עשויה לפגוע בתכנון ובמימוש התכנית החדשה, אשר בין היתר, ייעדה את השטח בו מצוי מושא השומה, לבנייה מגדלית ובניה מרקמית בת 10 קומות, הרי שבהתאם להחלטה בעניין לויתן, סבורני כי במקרה הנדון, כי אין להביא בחשבון ציפיות מתמ"א 38 במצב הקודם בשטח התכנית החדשה.

לאור האמור, לא יובאו בחשבון ציפיות לניצול זכויות במסגרת תמ"א 38, במצב הקודם.

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**	

כן הציגה השמאית עסקאות בדירות מגורים במגדלים בני 45 קומות (שנת הקמה 2025) בתחום תכנית גב/431, ברח' המאבק 15, גו"ח 6162/163, מהן 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

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

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**	

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.

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 טרם הפקדת התכנית החדשה, 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	טייבר 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**

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

לאחר התאמת מועד, ובהתחשב בגיל המבנה הנדון ומצבו, מיקומו ומיקום מושא השומה בקומה א', ללא מעלית וללא חניה, שטח הדירה ובנטרול פוטנציאל מהתכנית החדשה, קבעה השמאית שווי של 31,000 ₪/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 עסקאות בדירות מגורים חדשות, בסביבת הנכס, כדלקמן:

תאריך	גו"ח	כתובת	קומה	מס' חד'	שטח (מ"ר)	מחיר מדווח	שווי למ"ר	הערות
11/09/2023	6154/336/8	אילת 17	4	5	111	₪4,250,000	₪38,300	תמ"א 38/2
11/09/2023	6161/270/9	גולומב 25	4	5	133	₪5,400,000	₪40,600	תמ"א 38/2
17/07/2023	6154/336/10	אילת 17	5	5	104	₪4,300,000	₪41,300	תמ"א 38/2
02/03/2023	6160/551/3	ז'בוטינסקי 6	1	3	73	₪2,880,000	₪39,500	תמ"א 38/2
20/09/2022	6160/55/13	ז'בוטינסקי 6	6	3	73	₪3,150,000	₪43,200	תמ"א 38/2
04/08/2022	6161/379/18	המעיין 13	4	4	110	₪4,380,983	₪39,800	תמ"א 38/2
01/06/2022	6161/132	המעיין 39	1	4	125	₪4,700,000	₪37,600	תמ"א 38/2
31/05/2022	6154/504/9	רחל 15	4	3	73	₪3,000,000	₪41,100	תמ"א 38/2
29/05/2022	6160/605	המרי 58	3	5	113	₪4,955,983	₪43,900	בניה חדשה
11/05/2022	6154/504	רחל 15	5	3	77	₪3,145,000	₪40,800	תמ"א 38/2
27/04/2022	6160/408	ברדיצ'בסקי 37	5	3	70	₪3,005,983	₪42,900	תמ"א 38/2
19/08/2021	6154/408	ההגנה 29	1	3	80	₪2,780,000	₪34,800	תמ"א 38/2
17/08/2021	6154/408	ההגנה 29	3	3	80	₪2,900,000	₪36,300	תמ"א 38/2
04/05/2021	6154/408	ההגנה 29	2	3	80	₪2,830,000	₪35,400	תמ"א 38/2
ממוצע מעוגל							**₪39,700**	

רכיב	ס"ה
שווי מ"ר בנוי	₪39,700
מע"מ	1.17
יזמות	1.2
עלות בניה למ"ר בגילום עלויות עקיפות	₪14,000
יתרה לקרקע	**₪14,300**

ביחס לעלות הבניה טען שמאי המבקש, כי עלות בניה בסך של 10,000 ₪ למ"ר פלדלת, כפי שהובאה בחשבון בשומת המשיבה, המיוחסת לפרויקט מורכב הכולל חניונים תת"ק, אינה נכונה למועד הקובע. השמאי הציג תחשיב עלויות בניה בפרויקט הריסה ובניה סטנדרטי לדבריו, תוך שפירט את כלל מרכיבי העלות, על פיו קיבל עלות בניה ישירה בסך שך 12,986 ₪/מ"ר פלדלת בתוספת עלות עקיפה בסך שך 3,487 ₪/מ"ר פלדלת, ס"ה 16,383 ₪/מ"ר פלדלת.

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

בנוסף הציג השמאי נתונים מתוך דו"ח כספי של חב' פרופדו בע"מ, לתאריך 30.6.2024 (מתוך מערכת "מאיה"), לגבי מספר פרויקטים של תמ"א 38/2 ברחבי העיר תל אביב, בהם עלות הבניה הממוצעת הצפויה הוערכה בסך של 23,426 ₪/מ"ר פלדלת.

על בסיס הנ"ל והגם העלויות המפורטות לעיל, אמד השמאי את עלות הבניה בסך של 14,000 ₪/מ"ר פלדלת ואת שווי הקרקע במצב החדש, בסך של 16,000 ₪/מ"ר מבונה.

- <u>מצב קודם</u>

השמאי הציג עסקאות בדירות מגורים במתחם 601, שבוצעו טרם הפקדת התכנית החדשה, להן ייחס התאמה בשיעור של 25% (מקדם 1.25). להלן העסקאות שהוצגו:

תאריך	גו"ח	כתובת	קומה	מס' חד'	שטח (מ"ר)	מחיר מדווח	שווי למ"ר	שנת בניה
16/04/2021	6154/190/9	רמב"ם 4	2	2	63	₪2,196,000	₪34,900	1960
22/03/2021	6154/212/4	הנגבה 4	2	2	62	₪2,000,000	₪32,300	1970
26/01/2021	6154/498/4	רחל 4	1	2	60	₪1,830,000	₪30,500	1950
21/01/2021	6154/498/9	רחל 4	3	2	60	₪1,980,000	₪33,000	1960
ממוצע							₪32,675	
התאמה לזמן ומאפיינים נוספים							1.25	
שווי ממוצע ברוטו, במעוגל							**₪40,800**	

כן הוצגו עסקאות בסמוך למועד הקובע, במתחמים בהם לא חלה תכנית התחדשות. להלן העסקאות שהוצגו:

תאריך	גו"ח	כתובת	קומה	מס' חד'	שטח (מ"ר)	מחיר מדווח	שווי למ"ר	שנת בניה
18/06/2023	6161/156/12	גולומב 40	2	3	69	₪2,765,000	₪40,100	1990
16/08/2023	6160/455/2	ריינס 41	1	2.5	71	₪2,600,000	₪36,600	1960
10/08/2023	6160/233/15	רותם 5	3	2.5	73	₪2,480,000	₪34,000	1950
18/06/2023	6161/156/12	גולומב 40	2	3	69	₪2,765,000	₪40,100	1990
13/03/2023	6161/494/5	עמל 21	2	3	85	₪3,150,000	₪37,100	1989
08/03/2023	6160/233/8	רותם 5	2	3	68	₪2,710,000	₪39,900	1960
02/03/2023	6160/158/6	ברדיצ'בסקי 12	2	2.5	67	₪2,440,000	₪36,400	1960
שווי ממוצע ברוטו, במעוגל							**₪37,400**	

לגבי השווי הבסיסי שנקבע בשומת המשיבה, טען השמאי כי הוא מוטה כלפי מטה, וזאת לאור כך שהן מתייחסות לדירות בשטחים גדולים באופן משמעותי משטח הדירה מושא השומה, כאשר הביקוש לדירות קטנות בסביבת הנכס הוא גדול. כמו כן, מיקומה של הדירה מושא השומה עדיף על הדירות בנתוני ההשוואה.

ע"פ כלל הנתונים לעיל, אמד שמאי המבקש את השווי במצב הקודם של הדירה מושא השומה, בהתאם למאפיינה, בסך של 38,000 ₪/מ"ר בנוי. השמאי ציין כי שווי זה הנו על הצד הזהיר שכן אינו מביא בחשבון את השפעת תמ"א 38 במצב הקודם.

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

<u>תגובת שמאית המשיבה</u>

- <u>מצב חדש</u>

השמאית חזרה והציגה את עסקאות ההשוואה לדירות מגורים בבניה חדשה במגדלים, כפי שפורטו בשומתה. בנוסף ציינה השמאית כי בשומה מכרעת של חיים מסילתי לגבי גו"ח 6154/41 ברח' טייבר 56 גבעתיים, בהתחדשות מגרשית, נקבע שווי של 19,700 ₪/מר"מ, וכי בשומה מכרעת של בועז ברזילי, לחלקה בודדת 6154/888 ברח' גנסין 38, נקבע שווי של 18,000 ₪/מר"מ.

- <u>מצב קודם</u>

בתגובה לטענת שמאי המבקש כי העסקאות שהוצגו בשומת המשיבה מתייחסות לדירות בשטחים גדולים, הציגה השמאית מספר עסקאות נוספות בדירות מגורים, שבוצעו טרם הפקדת התכנית. להלן הנתונים 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	טייבר 37	121	132	1	5	1970	₪3,100,000	₪23,485
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	1	1950	₪2,180,000	₪26,265
31/08/2021	6155	462	אלומות 5		51	1	2	1950	₪1,285,000	₪25,196
									ממוצע	**₪24,000**

על בסיס הנ"ל ובהתאמה לנכס הנדון, ציינה השמאית כי מתקבל שווי של 31,000 ₪/מ"ר בנוי (כפי שקבעה בשומתה). כן חזרה על כך שווי זה תואם לשווי קרקע של 18,000 ₪/מר"מ כפי שקבעה במצב החדש, בהתחשב בתרומת המחוברים בסך של 5,000 ₪ ורווח יזום שחוק של 10%.

לעמדת השמאית, ככל שהשווי במצב הקודם יהיה גבוה יותר, הרי שיש להעלות את השווי החדש בהתאמה שכן הוא נקבע על הצד הנמוך, ובניתוח העסקאות מתקבל שווי גבוה של כ- 22,000 ₪/מר"מ.

כן הוסיפה השמאית, כי לא הוכח שהעסקאות שצוינו ע"י שמאי המבקש מתייחסות לשטח פלדלת, והשטח צריך להיחשב כשטח ברוטו מהיתר הבנייה, כפי שחושב לגבי הדירה מושא השומה, ששטחה 70 מ"ר, בהשוואה לשטח הרשום של 49 מ"ר בלבד. לדבריה, כל השטחים שצוינו בעסקאות ההשוואה של שמאי המבקש קטנים באופן ניכר משטחי הדירות ברוטו.

<u>תגובת שמאי המבקש – במעמד הדיון</u>

- <u>מצב קודם</u> – השטחים בשומת המבקש נבדקו לגבי כל אחת מהעסקאות, ונותחו כל היתרי הבנייה לרבות מדידה של כל הדירות, והשטחים הם שטחי ברוטו.

העסקאות שהובאו בוצעו כשנתיים לפני המועד הקובע, והתקבל שווי בגבולות של 32,000 ₪/למ"ר בנוי. השטחים הם ברוטו והשווי לא נסתר ע"י שמאית המשיבה. יש להביא בחשבון התאמה לזמן, טענה שלא נסתרה בתגובת המשיבה, שכן בין השנים 2021-2023 היו עליות מחירים. הנ"ל נבדק לפי נתוני הלמ"ס. כמו כן לא הועמסו זכויות מכוח התמ"א העומדות בפני עצמן. השמאי ציין כי גם בעסקאות ללא התמ"א מתקבל שווי בגבולות של 40,000 ₪ למ"ר/בנוי.

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

- מצב חדש – במצב החדש קיים פער מהותי בערכי השווי הנובע מהטיה הקיימת בשומת המשיבה כלפי מעלה. מה שמאפיין את מסד הנתונים זה דירות במקומות גבוהות, בשטח של 75 מ"ר, עם שוליות גבוהה.

לדברי השמאי, בפרויקטים סמוכים כגון בדגנים בפרויקט תמ"א, חב' רותם שני שבונה את הפרויקט, הוציאה הודעה לבורסה וההערכות שלה לחודש אוקטובר 2023, היו לגבי מחיר של כ- 34 אלף ₪/מ"ר ללא מע"מ, כלומר בסביבות 40,000 ₪ כולל מע"מ. לכן דירה של 100 מ"ר לא תהיה שווה 4.7 מיליון ₪, כעמדת שמאית המשיבה.

השמאי הוסיף וציטט משומת המשיבה, בה נקבע כי בהתאם לעסקאות השוואה, השווי במצב החדש הינו בגבולות 39 עד 40 אש"ח למ"ר בנוי, המגלם פוטנציאל של זכויות הבנייה המוקנות בתוכנית החדשה, כך שיש להיצמד לטענה זו ולא לשווי של 47,000 ₪/מ"ר בנוי.

בנוסף, ישנו פער גם בעלויות הבנייה. קיימת מצגת הכוללת פרויקטים באזור המרכז, לפיה עלויות הבניה הן בגבולות 17-18 אלף ₪/מ"ר, כך שהעלות שנקבעה בשומת המבקש היא על הצד הזהיר. עלות של 10-11 אלף ₪ למ"ר כפי שנקבע בשומת המשיבה לא קיימת. בשומת המבקש הוצגו נתונים מדוחות כספיים בהם מפורטות העלויות, והוצג תחשיב של עלויות בנייה, אף ללא עלויות מימון שהן חלק מעלויות הבנייה. מהדוחות הכספיים ניתן לראות כי היזמים נערכים לעלויות בסך של כ- 20 אלף ₪/מ"ר.

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

- מצב קודם – בשומת המבקש לה הייתה התייחסות לשטח ברוטו, לא הוצגה בדיקה של היתרי בנייה. כדי לבדוק את השטח ברוטו יש להוציא תשריט בית משותף של כל דירה, לאתר את מיקומה של כל דירה שמפורטת במידע נדל"ן, ולהוציא את ההיתר ולהראות את שטח הדירה הספציפית.

בענייננו השטח הוא 49 מ"ר נטו, והשטח שחושב מההיתר הוא 70 מ"ר ברוטו, כלומר כ-43% יותר מהשטח הרשום. הנ"ל נבדק מול שטח רשום ומול היתר.

צריכה להיות קורלציה בין שווי במצב חדש לעומת שווי במצב קודם. ככל שנטען שווי במצב קודם גבוה, אזי גם שווי קרקע גבוה. בניתוח העסקאות החדשות התקבל שווי קרקע של 22.5 אלף ₪ למ"ר מבונה.

- מצב חדש – הוצגו בשומת המשיבה 3 העסקאות הראשונות במתחם 601, לגבי דירות שנמכרו במתחם. העסקה האחרונה (הרביעית) לא רלוונטית מכיוון שהיא לא במתחם אלא במתחם של התחדשות מגרשית. העסקאות מלמדות על שווי של כ - 42,000 ₪ למ"ר בנוי במצב החדש, כך שככל שקובעים את השווי לפי העסקאות במצב החדש, מתקבל סך של כ - 2,940,000 ₪ במצב חדש בהתאם לעסקאות, כאשר הדירה הוערכה במצב החדש על הצד הנמוך, בסך של 2,686,000 ₪.

ביחס להערכות של חב' רותם שני, אין להן שום רלוונטיות ושום תוקף. כשמאים יש לבחון את השווי בהתאם לעסקאות כפי שפורטו בשומת המשיבה, וכן מול שומות של שמאים מכריעים שהעריכו שווי קרקע אף גבוה מהשווי שנקבע בשומת המשיבה דכאן, כגון חיים מסילתי שקבע שווי של 19,700 ₪/למר"מ.

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

הכרעה

- **מצב חדש**

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"פ אומדן החלק היחסי, וזה המתקבל בגישת ההשוואה ע"פ העסקאות שבוצעו בתא שטח 601 לאחר המועד הקובע, וכן בהתבסס על העסקה בנכס הנדון.

בניה מרקמית

שמאית המשיבה יישמה בתחשיב שערכה, שווי קרקע של 18,000 ₪/מ"ר מבונה למגורים, ומנגד שמאי המבקשת יישם שווי קרקע של 16,000 ₪/מ"ר מבונה.

הנתונים עליהם התבססו הצדדים, הנם לגבי דירות הן בשכונת גבעת רמב"ם והן בשכונת ארלוזורוב (בגושים 6154,6160,6161), לפני ואחרי המועד הקובע בענייננו.

בנוסף לעסקאות שהוצגו, בחנתי עסקאות נוספות בסביבה, בבניה חדשה, המדווחות במערכת מידע נדל"ן – רשות המיסים. להלן פירוט:

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%; עלות הקמה - 10,700 ₪[16], 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 של 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.

שמאי המבקש טען כאמור לעלויות בניה בפרויקטים של תמ"א 38/2, גבוהות בשיעור ניכר מאלה שהובאו בחשבון ע"י שמאית המשיבה, ואף גבוהות מאלה שהוא עצמו יישם בתחשיב החילוץ שערך. סבורני, כי יישום שווי למ"ר בנוי במגדלים כפי שנמצא ע"י שמאית המשיבה, יחד עם עלויות בניה מתאימות וגבוהות מאלה שיושמו בשומת המשיבה, יוביל לשווי שיורי לקרקע דומה לזה שהתקבל בבניה המרקמית.

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

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

ראשית יצוין, כי ביום 15.5.2024 נמכר מושא השומה דכאן בתמורה לסך של 2,425,000 ₪. הנ"ל ע"פ שטח דירתי של 70 מ"ר, משקף תמורה בסך בגבולות של 34,600 ₪/מ"ר בנוי.

בחנתי את העסקאות שהוצגו בשומת המשיבה לגבי דירות בתא שטח 601, וכן אותרו על ידי עסקאות רלבנטיות נוספות במערכת מידע נדל"ן – רשות המיסים[17], לגבי דירות בתא שטח זה, 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 ₪[18].
- 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 ₪.

[16] ע"פ מחירון דקל חודש 7/2023 ובהתחשב בתוספת לבניה בסטנדרט גבוה מהממוצע.
[17] פרט לעסקה בנכס הנדון.
[18] 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 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 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).
- 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 נוכח מיקומה בשכונה, יובא בחשבון במצב החדש שווי של **40,000 ₪/מ"ר בנוי** (ללא חניה), במגורים בבניה ותיקה, המבטא את השפעת התכנית החדשה.

- **<u>מצב קודם</u>**

שמאית המשיבה אמדה את השווי במצב הקודם, בהתחשב במאפייני מושא השומה, בסך של 31,000 ₪/מ"ר בנוי, וזאת על בסיס עסקאות משנת 2021, בתחום התכנית החדשה, ערב הפקדתה. שמאי המבקש אמד את השווי במצב הקודם בסך של 38,000 ₪/מ"ר מבונה, על בסיס עסקאות בתחום התכנית החדשה, ערב הפקדתה וכן עסקאות משנת 2023 בחלקות לגביהן לא חלה תכנית להתחדשות עירונית.

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

קיבלתי את עמדת הצדדים כפי שעלתה מהנתונים שהוצגו על ידם, כי על מנת לאמוד את השווי במצב הקודם, ניתן 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, בדומה לבניין בו מצוי מושא השומה.

לגבי המחלוקת ביחס לשטחי הדירות שיש להביא בחשבון בניתוח העסקאות, בניתוח שנערך ע"י הח"מ הובאו החשבון 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.

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

לגבי הנתונים בוצעה התאמת מועד, בהתאם לנתוני עליית מחירי הדירות כפי שמפורסמים ע"י הלמ"ס[19].

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
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	57	52	2	3	1950	₪1,450,000	0	₪25,439	1.2581	₪32,005
14/03/2021	256/15	גנסין 16	65	58	3	3	1950	₪2,310,000	0	₪35,538	1.2581	₪44,712
22/03/2021	212/4	הנגבה 4	60	46	3	2	1970	₪2,000,000	0	₪33,333	1.2323	₪41,078
30/03/2021	211/16	הנגבה 2	61	51	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	59	44	2	1	1950	₪1,580,000	0	₪26,780	1.2323	₪33,002
12/04/2021	892/5	ויצמן 50	118	67	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	62	63	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	61	46	2	4	1950	₪1,910,000	0	₪31,311	1.2129	₪37,977
20/05/2021	438/15	ויצמן 24	64	58	3	1	1960	₪2,260,000	0	₪35,313	1.2129	₪42,830
26/05/2021	786/8	דרך השלום 47	102	73	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	108	79	3	7	1960	₪2,275,000	0	₪21,065	1.2102	₪25,493
07/06/2021	497/10	רחל 2	60	40	2	2	1950	₪1,990,000	0	₪33,167	1.2129	₪40,227
08/06/2021	289/3	יד מרדכי 6	66	65	3	1	1950	₪2,330,000	0	₪35,303	1.2102	₪42,724
10/06/2021	229/10	רמז 4	65	60	3	3	1960	₪2,500,000	0	₪38,462	1.2076	₪46,445
14/06/2021	768/14	רמב"ם 17	79	56	4	3	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	78	65	3	3	1960	₪2,250,000	1	₪26,923	1.2021	₪32,363
04/07/2021	378/1	רמב"ם 41	54	54	2	3	1950	₪1,880,000	0	₪34,815	1.2021	₪41,850
07/07/2021	435/11	ויצמן 18	96	73	3	2	1960	₪2,300,000	0	₪23,958	1.2021	₪28,799
07/07/2021	237/7	הצנחנים 2	50	59	2	1	1950	₪1,910,000	0	₪32,373	1.2021	₪38,914
11/07/2021	748/3	יד מרדכי 11	70	57	3	1	1960	₪2,350,000	1	₪38,596	1.2021	₪46,395
14/07/2021	370/1	הצנחנים 19	46	41	3	1	1950	₪1,700,000	0	₪41,463	1.2021	₪49,842
19/07/2021	143/1	ההגנה 17	60	43	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).

[19] 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

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 (70 מ"ר) ביחס לשטח הממוצע כאמור, ולאור מאפייני מושא השומה, יובא בחשבון ביחס למושא השומה השווי הממוצע הנ"ל, קרי **38,000 ₪/מ"ר** בנוי במצב הקודם.

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.

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%

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

עלות הקמה	₪8,000	
יתרה לקרקע	**₪6,916**	

<u>שמאי המבקש</u>

השמאי לא חלק על ערכי השווי למשרדים כפי שנקבעו בשומת המשיבה.

<u>הכרעה</u>

שמאית המשיבה הציגה 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 הציגה השמאית נתוני ביקוש לגבי דמי שכירות למשרדים בסביבת מגדל השחר, בגדלים שונים ובקומות שונות, המצביעים על דמי שכירות מבוקשים בטווח של 90-120 ₪/מ"ר.

סבורני כי שווי בגבולות של 17,000 ₪/מ"ר מבונה, המשקף כאמור דמי שכירות של 100 ₪/מ"ר מעטפת ברוטו למשרדים, הינו בתחום הסביר לגבי משרדים בסביבת מגדל השחר, בשולי מתחם הבורסה ברמת גן. כן סבורני כי למרות מיקומו של תא שטח 601 במרחק מה ממתחם הבורסה, למשרדים בהיקף המתוכנן בתא שטח 601, של כ – 6,300 מ"ר לשיווק, 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 אזורי התעסוקה.

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

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

12.5. <u>שווי מסחר</u>

<u>שמאית המשיבה</u>

השמאית אמדה את השווי 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

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

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 לא חלק על ערכי השווי למסחר כפי שנקבעו בשומת המשיבה.

<u>הכרעה</u>

שמאית המשיבה הציגה כאמור עסקאות למסחר מרחבי העיר גבעתיים, בעיקרם ברחובות ויצמן וסירקין, על פיהן מתקבל שווי ממוצע של כ – 44 אש"ח למ"ר בנוי, ובהתאמה לנכס הנדון קבעה שווי של 35,000 ₪/מ"ר בנוי, ושווי קרקע מחולץ של 21,000 ₪/מ"ר מבונה.

ע"פ בדיקתי, 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 ₪/מ"ר/חודש. בהתחשב במיקום הנכס הנדון ובשטחי המסחר המתוכננים במגדלים, הממוקמים בשתי קומות, קיבלתי את השווי הבסיסי שנקבע בשומת המשיבה, בסך של 35,000 ₪/מ"ר בנוי.

לאור העובדה שנתוני עסקאות שהוצגו בשומת המשיבה, מתייחסים לשטחי מסחר שבין 200-25 מ"ר בלבד, בעוד בענייננו השטח מתמצה בכ – 6,000 מ"ר, תובא בחשבון הפחתה לגודל.

להלן תחשיב שווי הקרקע:

רכיב	ס"ה	
שווי מתואם	₪35,000	
הפחתה להיקף	₪31,500	0.9
בניכוי רווח יזמי	₪26,250	20%
עלות הקמה	₪8,000	
יתרה לקרקע	₪18,250	

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 176				5.34%	₪24,355,778
חלק יחסי לדירה הנדונה				0.054384	₪1,324,565
שווי יחסי בתקופת הדחייה					₪506,794
ס"ה					**₪1,831,359**

שווי ע"פ גישת ההשוואה

רכיב	ס"ה
שטח הדירה (מ"ר)	70
שווי מ"ר	₪40,000
ס"ה	₪2,800,000

שקלול

רכיב	שווי	משקל	ס"ה
שווי ע"פ חלק יחסי	₪1,831,359	0.3	₪549,408
שווי בגישת ההשוואה	₪2,800,000	0.4	₪1,120,000
עסקה בנכס הנדון	₪2,425,000	0.3	₪727,500
שווי במצב החדש			**₪2,396,908**

- <u>מצב קודם</u>

רכיב	ס"ה
שטח הדירה (מ"ר)	70
שווי מ"ר	₪38,000
ס"ה	**₪2,660,000**

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

13. <u>הערכה</u>

לאור האמור לעיל, הגעתי לכלל דעה כי לא חלה השבחה עקב אישר תכנית 503-0573865, למועד הקובע, ביחס למושא השומה.

ובאתי על החתום,

ארנון גולדברג – שמאי מכריע



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