בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

תאריך: 30.01.2022
מס' מינוי: 1711-2021
מספרנו: 719

לכבוד המבקשים,
שירה וגילי דגן רוברטס
המיוצגים ע"י מר זיו ולכינסקי, שמאי מקרקעין
במייל: ziv@vziv.co.il

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

שומה מכרעת -

גוש 6163 חלקה 71, חלקת משנה 2,

רחוב ההסתדרות 46, גבעתיים

1. מטרת השומה

בהתאם להוראות תיקון 84 - סעיף 14 (ב)1 לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965, נתמניתי ביום 25.07.2021 כשמאי מכריע לעניין ההשבחה שחלה על הנכס הנדון, ככל שחלה, בגין אישור תכנית גב/431 וזאת עקב מימוש מלא בדרך של העברת זכויות במכר.

2. מועד הדיון ומסמכים שהוצגו בפניי

2.1. שומת המשיבה הוועדה המקומית לתו"ב גבעתיים מיום 28.06.2021, שנערכה ע"י השמאית רחל פרנקו ותגובתה לשומת המבקשים מיום 13.09.2021.

2.2. שומת המבקשים שירה וגילי דגן רוברטס, מיום 15.08.2021, שנערכה ע"י השמאי זיו ולכינסקי.

2.3. בתאריך 25.10.2021 נערך דיון באמצעות תוכנת ZOOM בנוכחות שמאי הצדדים, פרוטוקול הדיון הועבר לצדדים.

3. ביקור בנכס

ביקור בנכס ובסביבתו נערך ע"י הח"מ ביום 30.01.2022 ללא נוכחות הצדדים.

4. מועד קובע לשומה

מהות	מועד קובע
גב/431	30.07.2018

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

5. פרטי הנכס הנדון

גוש	6163
חלקה	71
שטח רשום	17,109 מ"ר
תת חלקה	76
שטח תת החלקה	37 מ"ר רשום (71 מ"ר ברוטו בהתאם למדידה)
מהות המקרקעין	דירת מגורים בק' קרקע בבניין מגורים משותף בן 3 קומות מעל קומת קרקע בנויה
כתובת	רחוב ההסתדרות 46, שכונת "תל גנים", גבעתיים
בעלות	פרטית

6. תיאור הנכס והסביבה

הנכס מושא השומה ממוקם בשכונת "תל גנים" בדרום העיר גבעתיים.

רחוב ההסתדרות מהווה רחוב דו סטרי ארוך המחבר בין רחוב אלוף שדה בדרום ומסתיים ללא מוצא בצפון. הרחוב צדדי ומשרת בעיקר את תושביו. הנכס הנדון ממוקם ממערב לרחוב ההסתדרות בקטע הדרומי שלו.

סביבת הנכס מאופיינת בבנייני מגורים ותיקים בבנייני רכבת בני 2-4 קומות מעל קומת קרקע בנויה בהם מספר כניסות, כמו כן בסביבה מבני ציבור.

הפיתוח הסביבתי מלא. טופוגרפיית פני השטח מישורית.

רחוב ההסתדרות הינו רחוב דו סטרי המסתעף מדרך אלוף שדה בדרום ועד דרך יצחק רבין בצפון.

החלקה בצורה דמוית מלבן לא רגולרי ומוקפת ברחובות ההסתדרות ממזרח, דרך השלום מדרום והמאבק ממערב. על החלקה 11 מבני מגורים בני 3-4 קומות כולל קומת קרקע, סה"כ 208 יח"ד.

הנכס הנדון ממוקם בבניין הרביעי מצפון.

הבניין כולל 3 כניסות, בכל כניסה 6 יח"ד (2 בכל קומה), וסה"כ 18 יח"ד בבניין.

הבניין נעדר מעלית נוסעים. החצר מגוננת חלקית.

הנכס הנדון ממוקם בכניסה האמצעית בקומת הקרקע (הגישה באמצעות 3 מדרגות, וכולל 3.5 חדרים במצב תקין. שטח הדירה במדידה הינו כ-71 מ"ר והיא פונה לכיוונים דרום וצפון ועם חלון מערב.

הנכס הנדון הינו חלק ממתחם ו' במצב החדש, תא שטח 108-107. על פי תכנית התחדשות עירונית, לאחר הריסת הבניינים במתחם, ייבנו במקום 582 יח"ד ב-4 מגדלים בני 25 קומות.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

7. המצב תכנוני

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

יעוד החלקה אזור מגורים ג'.

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

צפיפות 11 יח"ד לדונם נטו.

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

החלקה ביעוד מגורים.

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

הדירה הנדונה מסומנת כדירה במבנה מטיפוס 85 מס' סידורי 1. להלן שטחי ההרחבה לכל יח"ד:

שטח תוספת לדירה פנימית: 10.6 מ"ר + 2.8 מ"ר מרפסת.

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

הותר חדר יציאה לגג בשטח 23 מ"ר ברוטו מעל למדרגות פנימיות מהדירה העליונה, ובתנאי שסה"כ שטח הבניה על הגג לא יעלה על 40%. גובה חדר היציאה לגג לא יעלה על 2.5 מ' ולא יותרו הקמת שירותים, מטבח, מקלחת ובית שימוש.

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

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

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

אחוזי הבניה לא כוללים תוספת 30% לשטח שירות.

4 מ"ר מחסן במפלס המרתף.

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

בניה על גגות.

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

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

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

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

הותרה הקמת מרתף בהתאם לקווי הבניין, לטובת שימושים כגון: חניה, מתקנים הנדסיים, מתקני תברואה, בטחון ובטיחות, מעליות וחדרי מדרגות, פעילות פנאי של דיירי הבית, מחסנים

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

דירתיים לדיירי הבית בלבד בשטח של עד 6 מ"ר לכל דירה. לא יורשו מגורים או שימוש עיקרי אחר במרתף, למעט פעילות פנאי.

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

הכללת ההקלות הכמותיות.

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

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

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

קביעת הוראות ותנאים לבניה על גגות, עליות גג ופרגולות.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

הריסת בנייני המגורים במתחם הכוללים 11 יח' מסחר קיימות.

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

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

קביעת הנחיות והוראות בינוי וזיקות הנאה.

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

הוראות התכנית, בין היתר:

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

קביעת הוראות להקמת 19 מגדלי מגורים הכוללים 2,671 יח"ד שטח ממוצע של 100 מ"ר ו-8 יח"ד בשטח ממוצע של 85 מ"ר, ומרפסת בשטח עיקרי ממוצע של 15 מ"ר ליח"ד, במקום 915 יח"ד קיימות.

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

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

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

קביעת מתחם ציבורי לשימור ו/או שימוש מחדש למוסדות ציבור בתא שטח 601 (מתחם W) שיעודו מבני ציבור ושצ"פ, הקצאת שטחי שצ"פ ושב"צ.

אזור מגורים ד':

שימושים:

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

הוראות בינוי:

1. קומת כניסה וגלריה:
   א. יתוכנן לובי כניסה לכל בניין מגורים.
   ב. יותר תכנון חלל לובי בגובה של עד 7 מ' הכולל קומת גלריה לשימוש הדיירים.
   ג. גובה קומת מגורים טיפוסית יהיה עד 3.5 מ' ברוטו (מרצפה לרצפה).
   ד. תותר הקצאת שטח עיקרי של 250-500 מ"ר לכל מגרש מגורים, לשימוש הדיירים לרבות מועדון דיירים, חדר כושר כולל בריכה או פעילות פנאי אחרת (אשר יכול להיות גם על גג המבנה המרקמי בכפוף לחוו"ד סביבתית), ואשר יירשם כשטח משותף ע"ש כל בעלי המקרקעין. אי ניצול השטח המקסימלי הנ"ל (500 מ"ר) לא יאפשר ניוד השטח

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

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

הנותר להגדלת דירות המגורים והשטח העודף שלא ינוצל יתכלה לעת הקמת המבנה. השטח הסופי יקבע במסגרת התכנית לעיצוב אדריכלי שתאושר כתנאי להגשת היתר בניה. יותר ניוד של חלק משטחי מועדון הדיירים בין המבנים בתוך המתחם ובין הקומות באופן שיאפשר להקים "מועדון דיירים מרכזי" הכולל בריכת שחיה, חדר כושר וכו', וביתר המבנים שטחים מצומצמים לפעילות השוטפת.

ה. תכסית בניה מירבית לקומת גלריה תהיה עד 50% משטח קומת הכניסה, כאשר שטח זה כלול במניין שטחי השירות.

ו. לכל יח"ד יתווסף מחסן דירתי בשטח של עד 6 מ"ר אשר ימוקם באחת מקומות המרתף. בתכנון המבנה ניתן יהיה לשקול למקם את המחסן בקומות המסד והגלריה ככל שמיקומו אינו פוגע בשימושים אחרים בחזיתות המבנה ואינו צמוד לדירות המגורים. צירוף המחסן לשטח הדירה יהווה סטייה ניכרת לתכנית.

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

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

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

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

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

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

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

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

40% מהדירות בבניין יהיו דירות בתמהיל מגוון.

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

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

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

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

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

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

6. מרחק מינימלי בין המגדלים יהיה 18 מ', פרט למגדל של מתחם יא' לבין המגדל של מתחם יב' שיהיה 20 מ' במידה והם לא יאוחדו.
7. במניין הקומות הכולל תבואנה קומת קרקע, קומות המסד והקומות הטיפוסיות של המגדל. תתאפשר קומת מתקנים טכניים מעל מניין הקומות, בתנאי כי זו תוקם בנסיגה מקונטור הקומה העליונה של המבנה לצורך הסתרתה.
8. קומות דופלקס בקומות תיחשב כ-2 קומות טיפוסיות.
9. יותר ניוד של עד 5% של זכויות בניה ויח"ד בין מתחמים גובלים, בהסכמת בעלי הזכויות במתחמים הרלוונטיים, בכפוף לעמידה בנפחי הבניה הקבועים בתכנית.
10. ניתן לנייד בין 200-100 מ"ר מתוך סך שטחי הבניה למגורים במתחם לצורך הגדלת שטחי הציבור ככל שהיצע יח"ד במתחם יגדל בהליך תכנוני משלים, בהסכמה.

פרוגרמה לשטחי ציבור:

1. התכנית מחייבת הקצאת שטח בנוי של 250 מ"ר עיקרי בקומת הקרקע של כל בניין מגורים, כמסומן בתשריט ובנספח הבינוי אשר יוקם ברמת מעטפת למטרות של חינוך, בריאות, תרבות ורווחה. שטחים אלו יופקעו ויירשמו ע"ש עיריית גבעתיים. ליחידות הנ"ל תוצמד חצר בתחום המגרש ששטחה ייקבע בתכנית המפורטת. השימוש יקבע במסגרת המסמך לעיצוב אדריכלי למגרש וישתנה מעת לעת בהתאם לצורכי העיר. הועדה המקומית / רשות הרישוי רשאית לקבוע מיקום שונה לשטחי הציבור באחת או יותר מקומות המבנה, תוך אפשרות ליצירת "מרפסת גג" על גג המבנה המרקמי.
2. שטחי מבני הציבור יתווספו לשטחים המותרים לבניה למגורים בכל אחד מהמתחמים על פי הטבלה בפרק 5 לתקנון, ובנוסף לשטחים אלה לפחות 25% משטח קומת הקרקע ישמש כשטחי שירות לכל דיירי הבניין (לובי כניסה, חדר מדרגות, חדר אשפה, חדר עגלות ואופניים, מתקנים טכניים, פירים וכדומה).
3. השטחים לצורכי ציבור ימוקמו בקומות הקרקע של הבניינים והגישה אליהם תופרד ככל שניתן מכניסה הראשית לבניין, ויותר לרכז את שטחי הרצפות לצרכי ציבור ל כל המתחם במבנה אחד או יותר במתחם ע"פ שיקול דעת הרשות המקומית ובהתאם לשימושים הציבוריים המוצעים במתחם.
4. שטח החצרות והפרופורציות שלהן יהיה ע"פ הנחיות משרד החינוך/ משרד הכלכלה/ משרד הבריאות ככל שיקבע שימוש לגן ילדים/מעון יום/ טיפת חלב, בהתאמה. תינתן עדיפות לחצר בקומת הקרקע הכוללת פיתוח גנני ונטוע על חצר בגג המבנה המרקמי.
5. יתאפשר שימוש של תושבי השכונה בחצרות מבני הציבור בתחום מבני המגורים בשעות בהם מבני הציבור אינם בשימוש, באישור הרשות המקומית והגוף הציבורי העושה שימוש בשטח.
6. השטחים האמורים במסגרת רישום הבית המשותף כיחידה נפרדת על שם עיריית גבעתיים, הכל בהתאם להוראות הדין.
7. יותר למקם חלק משטחי הציבור בקומה הראשונה, בהתאם לשימוש הציבורי המוצע.
8. מיקום מועדון הדיירים ושטחו יקבע בתכנית העיצוב בקומות המסד וקומה טיפוסית ראשונה של המגדל כדי לאפשר נגישות מרבית לכלל דיירי המבנה.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

מסחר:

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

הנכס הנדון מהווה חלק ממתחם ו' ובו תאי השטח 107 ו-108. טבלת השטחים למתחם זה:

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

הערות לטבלה:

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

קווי בניין כמצוין בתשריט.

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

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

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

בשטחי מסחר:

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

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

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

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

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

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

הוראות לחניה, בין היתר:

1. תקן החניה לכל השימושים יהיה עפ"י תקן החניה התקף לעת הוצאת היתר בניה באופן שתקן החניה לכלי רכב הינו מירבי ולרכב דו גלגלי ולאופניים התקן יקבע את המינימום הנדרש. המענה לתקן החניה עבור מתחם W יינתן הן לאורך הרחובות והחניון הציבורי המתאפשר במסגרת תכנית זו הן במסגרת החניונים הציבוריים המתוכננים בסביבה מתמחם "כורזין" ותכנית "ההסתדרות צפון" וזאת כדי להותיר את המתחם ללא הגדלת היקף התכסיות התת קרקעיות.
2. תתאפשר חניה מוצמדת במרתף העליון בכל מבנה בתנאי כי יוכח כי ניתן מענה לכלל השימושים הקבועים במרתף העליון קרי חניות אורחים, חניון תפעולי, חניון שטחי מסחר ומבנה ציבור, מחסנים ומתקנים טכניים דרושים לתפקודו של המבנה.
3. מתוך היקף החניה יוקצו 10-15% ממקומות החניה לחניות אורחים אשר ימוקמו במרתף החניה העליון באופן שלא תותר הצמדתם והצבתם במכפילי חניה.
4. בנוסף תותר חניה תת קרקעית מתחת לכביש ההסתדרות ואידמית בתא שטח 404 שתשמש את מגרשים בתאי שטח 109A-109B-109C.
5. יותרו עד 15% חניה במתקנים מכאניים ו/או מכפילי חניה אוטומטיים במרתפי החניה בלבד, מסך מקומות החניה בשימוש למגורים במגרש, ובכפוף לחוו"ד יועץ בטיחות ועמידה בתקינה הרלוונטית. חניות אלה ייועדו למשתמשים הקבועים של המבנים.
6. במסגרת היתרי הבניה תיבחן אפשרות לשלב עמדות טעינה לכלי רכב חשמליים בהיקף שייקבע ע"י מבקש ההיתר.

תנאים למתן היתרי בניה, בין היתר:

1. הריסת המבנים הקיימים במתחם ו/או הבטחת הריסת המבנים במתחם בהתאם לשלביות מימוש המתחם.
2. תנאי להוצאת היתרי בניה יהיה אישור תכנית איחוד וחלוקה לכל אחד מהמתחמים בנפרד בו מבוקש היתר הבניה.
3. אישור תכנית הסדרי תנועה ע"י הרשויות המוסמכות.

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

4. תנאי למתן היתר בכל מתחם שאמור לקלוט דיירים ממתחם W יהיה התחייבות היזם לפנות את הדיירים ממתחם W עם גמר הבנייה.

שלבי ביצוע:

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

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

סה"כ יח"ד קיימות במתחם - 208.

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

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

8. <u>רישוי:</u>

ביום 22.04.1990 ניתן היתר בניה מס' 7090 לעמוס ועליזה יונה, לתוספת חדר, מרפסת ושינויים פנימיים בקומת הקרקע.

בהתאם לתכנית ההיתר אושרה תוספת שטח של 16.9 מ"ר + 2.24 מ"ר מרפסת.

בנוי קיים 54.38 מ"ר.

תוספת 16.90 מ"ר.

סה"כ 71.28 מ"ר.

9. <u>המצב המשפטי:</u>

9.1. בהתאם לנסח רישום מקרקעין מפנקס הבתים המשותפים מיום 24.02.2021 עולה כדלהלן:

גוש:	6163
חלקה:	71
שטח רשום:	17,109 מ"ר
תת חלקה:	76
שטח רשום לתת החלקה:	37 מ"ר
חלק ברכוש המשותף:	2/500
תיאור:	דירה בקומה הראשונה
בעלות:	דגן רוברטס גילי ודגן רוברטס שירה, בחלקים שווים

9.2. ביום 24.03.2021 נחתם הסכם מכר בין שירה דגן רוברטס וגילי דגן רוברטס (המוכרים) לבין טל שילוני גפן וחגי גפן (הקונים).

התמורה 2,530,000 ₪.

9.3. הסכם פינוי בינוי - מתחם ו' **(לא חתום)**:

בהתאם להסכם פינוי בינוי בין אביב במתחם ו ' גבעתיים בע"מ לבין בעלי הזכויות עולה כי במסגרת פינוי בינוי יקבלו בעלי הזכויות דירה חדשה בשטח הדירה הקיימת בתוספת 48 מ"ר.

בנוסף לכל דירה חדשה תשויך חניה ומחסן בשטח של 6 מ"ר ומרפסת שמש בשטח של 15 מ"ר.

כמו כן הוסכם בסעיף 9 כי דמי השכירות החודשיים ישולמו למשך כל תקופת הבנייה החל מועד פינוי הדירה הנוכחית של הדייר ועד לקבלת דירת התמורה.

10. <u>תמצית מהות ההשבחה בשומות הצדדים:</u>

מהות	מועד קובע	ההשבחה בשומת המשיבה	ההשבחה בשומת המבקשים
גב/431	30.07.2018	₪ 443,196	₪ 80,920

11. <u>עמדות הצדדים והכרעה:</u>

11.1. שמאית המשיבה:

במצב הקודם הובאו בחשבון זכויות בניה לפי גב/258א' ו-1258ו', לבניית מבנה חדש בן 4 קומות מעל קומת עמודים מפולשת, לאחר הריסה ובניה מחדש. תוספות בניה למבנה הותיק נקבעו באופן מפורט בתכנית ההרחבה גב/246, ומומשו בחלק מהדירות במתחם.

במועד אישור תכניות אלו אין כדאיות להריסת המבנה הקיים, כך שהניצול היעיל מתקבל בתוספת בניה לדירה הקיימת בהתאם לטיפוסי הדירות שבתכנית גב/246.

לטענת שמאית המשיבה, השווי שקבע שמאי המבקשים, לדירת שיכון משנות ה-50 בקומה ראשונה ללא מעלית, ללא חניה וללא מרפסת בסך של כ-27,285 ₪ למ"ר בנוי, הינו גבוה מאוד ומגלם פוטנציאל לתכנית גב/431 שהופקדה ביום 05.02.2016.

מדובר במבנה ישן, דירת שיכון, בלי חניה, בלי מעלית, בלי מחסן, בלי מרפסת. שווי הדירה ללא פוטנציאל נמוך.

כל העסקאות המצוינות הן לאחר מועד ההפקדה של התכנית המשביחה, למעט עסקה משנת 2015 בה השווי 22,535 ₪ למ"ר.

עוד לדבריה, השווי שקבע שמאי המבקשים לא תואם לערכי שווי שקבעו שמאים מכריעים[1].

[1] עומר סרחאן לגו"ח 6162/45 בהסתדרות 20, דנה שיחור לגו"ח 6163/73 באידמית 20, בועז קוט בגוש 6163 חלקות 73, 71, אריה אריאל בלגו"ח 6162/160 בהסתדרות 4.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

שווי מצב קודם:

שטח בנוי:	71	
שווי למ"ר בנוי:	25,000	₪
סה"כ שווי מצב קודם:	1,775,000	₪

ניתוח שווי מ״ר מבונה במצב החדש, מנתוני השוואה של דירות מגורים בבניה חדשה:

שווי מצב חדש:

שווי מ״ר בנוי נקבע בסך של 30,000 ₪

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

במצב החדש הובאו בחשבון עקרונות שנקבעו בשומת החי״מ באותה חלקה, ובהתאמה לנכס הנדון.

<u>חלופה א'</u>:

שמאית המשיבה מפנה לשומות החי״מ במתחם תכנית גב/431, בהן נבחנו עסקאות השוואה לאחר המועד הקובע תוך התייחסות לנושא היטל ההשבחה.

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

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

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

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

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

בהתאמה לנכס שבנדון שווי מצב חדש לפי חלופה זו בגבולות 2,014,000 ₪.

<u>חלופה ב'</u>: עסקה במושא השומה לאחר התאמה למועד הקובע[2]:

לטענת שמאית המשיבה, שמאי המבקשים התעלם מהעסקה בנכס הנדון, אשר מהווה נתון השוואה ראוי ובעל משקל רב, ולכן יש לתת לעסקה מקדם משוקלל גבוה יותר ביחס לממוצע עסקאות אחרות, כפי שנקבע בהכרעותיו של החי״מ.

[2] יוער כי בשומת המשיבה חלופה זו לא נכתבה במפורש אלא רק בקביעת המקדם המשוקלל. ההסבר לגביה ניתן בתגובה, כאשר חלופה ב' בשומתה המקורית שונתה לחלופה ג'

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

חלופה ג' - חלק יחסי בזכויות:

לחלקה 71 הוקצה מתחם תכנון ו' הכולל את תאי השטח 107-108. חושב שווי יחסי של הדירה הנדונה ממגרש התמורה הנ"ל.

תחשיב ההשבחה בחלופה ג' הינו בהתאם לערכי שווי ומקדמים שנקבעו בשומות הח"מ.

לטענתה, אין להביא הפחתה בגין "היצע גדול".

שטח	שטח (מ"ר)	מקדם	סה"כ שטח אקו'/שווי
מגורים 582 יח"ד	60200	1	60200
ממ"דים 12.5 מ"ר	7,275	1	7275
מסחר	1200	1.5	1800
סה"כ			69275
שווי מ"ר מבונה			₪ 11,000
סה"כ			₪ 762,025,000
עלויות הריסה ופינוי: 1 מבנים בני 3-4 קומות			₪ -5,189,151
עלות הקמת שטחי ציבור (750 מ"ר)			₪ -6,750,000
סה"כ שווי בניכוי הפחתות			₪ 750,085,849
דחיה כולל מושע 10 שנים, 6%			0.558
סה"כ שווי הזכויות בתכנית			₪ 418,844,020
שווי יחסי 1/208			₪ 2,013,673
דמ"ש בתקופת הביניים, 60 ₪ למ"ר לחודש, 10 שנים, 4%			₪ 414,629
הפחתה עד להכנת תכנית מפורטת			0.94
סה"כ שווי במצב חדש			**₪ 2,282,604**

שווי משוקלל:

המקדם המשוקלל היחסי לכל חלוקה הינו בהתאם להכרעותיו של הח"מ:

מקור השווי	השווי	מקדם יחסי	שווי יחסי
עסקאות השוואה	₪ 2,014,000	0.3	₪ 604,200
עסקה בנכס הנדון בהתאמה למועד הקובע	₪ 2,314,950	0.5	₪ 1,157,475
שווי לפי חלק יחסי בזכויות	₪ 2,282,604	0.2	₪ 456,521
שווי מצב חדש במעוגל			**₪ 2,218,196**

תחשיב ההשבחה:

שווי מצב חדש	₪ 2,218,196
שווי מצב קודם	₪ 1,775,000
השבחה	₪ 443,196
היטל השבחה	₪ 221,598

בדיקת סבירות:

לטענת שמאית המשיבה, שמאי המבקשים מתעלם מהסכם פינוי בינוי שנערך במתחם הנדון.

בהתאם להסכם, דמי השכירות ישולמו במשך כל תקופת הבניה החל ממועד הפינוי ועד לקבלת דירת התמורה.

השווי בעקבות אישור התכנית נובע מזכויות הבניה הגבוהות שהוקנו בתכנית ולמעשה אפשרו הסכם פינוי בינוי שנתן תוספת של 48 מ"ר לדירה. זה חריג. שווי הקרקע באזור גבוה.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

מדירת שיכון כזו נחותה הדיירים יקבלו דירה של כ-119 מ״ר בקומה גבוהה, פלוס מרפסת 15 מ״ר, מחסן 6 מ״ר וחניה תת קרקעית. שווי הדירה יהיה בגבולות 4 מיליון ₪. זו דירת 5 חדרים במגדל מגורים מודרני ברמה גבוהה. כך שההשבחה שחויבה היא על הצד הנמוך ביותר.

שווי בנוי	3,451,000 ₪ = 29,000 ₪ X 119 מ"ר
מקדם דחיה (10 שנים, 6%)	0.558
סה"כ	1,925,658 ₪
היוון הכנסות לתק' ביניים ל-10 שנים	414,629 ₪
שווי מצב חדש	2,340,287 ₪

בתגובה לטענת שמאי המבקשים שאין התקדמות - טוענת שמאית המשיבה כי תכנית 431 מתקדמת בצורה מהירה ביותר כאשר במרבית המתחמים כבר אושרו תכניות מפורטות במתחם ג, ד, ה, י, יא, יב. כבר הוגשו בקשות להיתרים במתחם 431. חברת ״אביב״ במיוחד, הדברים רצים אצלם. הדחיה שצריכה להילקח בחשבון היא לא יותר מ-5 שנים, כיון שהיתרי בניה כבר הוגשו לועדה במרבית המתחמים. הדחיה מינימלית.

הדיירים מקבלים דמי שכירות לתקופת הפינוי, כך שממשיכים ליהנות מהדירה הקיימת בשימוש עצמי או כהשכרה.

עליית המחירים היא בזכות התכנית ולא בזכות עליית המחירים הכללית. אנשים מבינים את השווי הגבוה של התכנית. רואים את ההתקדמות של המתחמים.

הדירה נמכרה ב-2.53 מיליון ₪, ויש לתת לעסקה הזו מקדם גבוה.

יש גם עסקאות נמוכות יותר, 2.4 מיליון, משנת 2020.

יש ביקוש גבוה בגבעתיים. זו עיר מאוד מבוקשת ואין מקום להפחתה להיצע.

11.2. **<u>שמאי המבקשים:</u>**

מצב קודם:

נותחו עסקאות השוואה של דירות שהורחבו מכוח תב״ע בתוקף.

בהתאמה לחודש יולי 2018 מקבל שווי נכס כדלקמן:

שטח:	71 מ״ר
שווי למ״ר בנוי:	27,285 ₪
סה״כ שווי:	1,935,000 ₪

הדירה מושא השומה נמכרה בחודש ינואר 2015 תמורת 1,600,000 ₪, ועברה שיפוץ. בהתאמה מדובר בדירה בקומת הקרקע ולא קומה ראשונה.

הדירה הורחבה בהיתר.

זו לא דירה נחותה. הדירה ראויה מאוד למגורים.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

מצב חדש :

עברו למעלה מ-3 שנים מאז אישור התכנית ודבר לא התקדם למעט הצבת שלט פרסום הפרויקט. יש לחשב שווי דירה לפני ואחרי. הדירה נרכשה ב-2015. במידוד קל מגיעים לשווי מסוים. שמאית המשיבה לקחה שווי מכירה והלכה אחורה. יש עסקאות ב-2018 ורואים מה הן נתנו.

עוד לטענתו, שמאית המשיבה הפחיתה 11% ולדעתו זו הפחתה נמוכה ולא ריאלית. מחירי המקרקעין עלו בשנה האחרונה בכ-10%, אז ל-3 שנים צריך להפחית יותר.

נותחו עסקאות השוואה של דירות שהן חלק מתכנית פינוי בינוי במתחם גב/431, ונערכו בין מרץ 2020 לפברואר 2021.

נקבע שווי בסך 29,955 ₪ למ"ר בנוי בהתאמה למועד הקובע, יולי 2018.

לטענתו, בשנה וחצי האחרונות קיים מיעוט עסקאות במתחם.

שווי בהתאמה לחודש יולי 2018 :

שטח :	71 מ"ר
שווי למ"ר בנוי :	29,955 ₪
סה"כ שווי :	2,125,000 ₪

לביקורת ערך שמאי המבקשים תחשיב אומדן שווי לפרויקט בשלמותו :

נושא	שטח ב-מ"ר	מקדם	סה"כ
מגורים עיקרי	60,200	1	60,200
ממ"ד-582 יח"ד	7,275	1	7,275
מסחר	1,200	1.3	1,560
סה"כ מ"ר אקווי'			**69,035**
שווי מ"ר מבונה			11,000 ₪
סה"כ שווי גולמי			**759,385,000 ₪**
בניכוי עלות הריסה ופינוי			5,455,000 ₪ (-)
בניכוי הקמת מבנה ציבור			6,750,000 ₪ (-)
סה"כ בניכוי הפחתות			**747,180,000 ₪**
דחיה למושע			0.558
סה"כ שווי כזמין			**416,926,440 ₪**
חלק יחסי ברכוש המשותף-רוברטס			2/500
סה"כ שווי-רוברטס			**1,667,705 ₪**
תוספת דמי שכירות-4,100 ₪ בחודש (N=10 ; I=4%)			399,056 ₪
סה"כ שווי "מצב חדש"			**2,066,761 ₪**
מקדם דחיה להכנת תכנית מפורטת		0.9434	
הפחתה להיצע גדול-סע' 7.2.6		0.95	
סה"כ שווי "מצב חדש"			**1,852,295 ₪**

לגבי השווי העתידי שקבעה שמאית המשיבה בתגובתה, 4 מיליון ₪, אנו לא יכולים לצפות מה יקרה בעתיד.

שווי משוקלל במצב החדש :

סוג עסקה	שווי	מקדם	סה"כ שווי יחסי
גישת ההשוואה הישירה	2,125,000 ₪	0.6	1,275,000 ₪
שווי לחלק יחסי במתחם	1,852,295 ₪	0.4	740,918 ₪
סה"כ שווי משוקלל, במעוגל			2,015,920 ₪

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

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

סיכום ההשבחה:

שווי מצב קודם	₪ 1,935,000
שווי מצב חדש	₪ 2,015,920
ההשבחה	₪ 80,920
היטל ההשבחה	₪ 40,460

11.3. **<u>הכרעה:</u>**

כללי:

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

מושא השומה מהווה דירת מגורים מורחבת בקומת הקרקע, בבניין מגורים ותיק, הידועה כתת חלקה 2, חלקה 71 בגוש 6163. כתובת הדירה, רחוב ההסתדרות 46 גבעתיים.

שטח הדירה הרשום עפ"י נסח מקרקעין 37 מ"ר, שטח "פלדלת" כ-71 מ"ר, החלק ברכוש המשותף 2/500.

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

תכנית גב/431, פרי יוזמתה של הוועדה המקומית, אושרה למתן תוקף ביום 15.07.2018.

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

התכנית קודמה לאישור על ידי הוועדה המקומית.

מתחם ו' כולל את מגרשים 107 ו-108.

חלק מהדירות במתחם ו' הורחבו במהלך השנים.

במתחם ו', בו ממוקם הנכס הנדון, תמורת פינוי והריסת 208 יח"ד קיימות נקבעו זכויות הבניה במתחם עפ"י תכנית גב/431 הינן להקמת 4 מגדלי מגורים הכוללים 582 יח"ד, שטחי שב"צ (750 מ"ר עיקרי) ושטחי מסחר (1,200 מ"ר עיקרי).

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

בכל בניין *<u>נדרש</u>* לבנות שטח של 250-500 מ"ר לטובת בנייני ציבור ברמת מעטפת[3].

בשלב זה, כפי הידוע, אין תכנית בהכנה למתחם ו'.

הוצג בפני ע"י שמאית המשיבה, חוזה התקשרות לא חתום עם היזם, חברת "אביב". מעיון בחוזה עולה כי הוא הסכם סטנדרטי של פרויקטים מסוג זה.

[3] עפ"י טבלת השטחים בתב"ע, בתא השטח 107 רשום 500 מ"ר ובתא שטח 108 רשום 250 מ"ר לטובת בנייני ציבור

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

מהות התמורה המהווה את המצב החדש:

כללי:

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

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

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

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

חישוב ההשבחה בסופו של דבר יקבע בהתאם לעסקאות השוואה לדירות בפרויקט שנמכרו לאחר התאריך הקובע **במצב החדש** וכן בחינת שווי הפרויקט כולו תוך מתן דגש על החלק היחסי של הדירה (בהתאם לפסיקה האחרונה בעניין "אשדר") וכמובן ניתוח עסקת המכר בדירה מושא השומה (ארחיב בהמשך לגביה).

כל זאת לעומת **המצב הקודם** המשקף שווי למ"ר בנוי ללא פוטנציאל של זכיות בניה עתידיות.

<u>מצב קודם:</u>

קיימת מחלוקת בין הצדדים לעניין שווי הדירה במצב הקודם.

שמאי המבקשים ניתח עסקאות השוואה של דירות שהורחבו מכוח תב"ע בתוקף.

<u>נתוני שווי:</u>

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

תאריך	גו"ח	כתובת	שטח ברוטו	קומה	מס' חדרים	מחיר מכירה	התאמה לזמן	התאמה לקומה	שווי מ"ר בנוי
06/12/2015	6162/45	ההסתדרות 36	50	1	2	₪ 1,175,000	₪ 1,316,000	₪ 1,316,000	₪ 26,320
29/12/2015	6163/71	המאבק 67	60	1	3	₪ 1,400,000	₪ 1,568,000	₪ 1,568,000	₪ 26,133
14/01/2016	6163/71	ההסתדרות 50	75	1	3	₪ 1,685,000	₪ 1,887,200	₪ 1,887,200	₪ 25,163
15/02/2016	6163/73	ההסתדרות 33	66	4	3	₪ 1,550,000	₪ 1,736,000	₪ 1,788,080	₪ 27,092
23/02/2016	6163/73	אידמית 22	73	2	3	₪ 1,460,000	₪ 1,635,200	₪ 1,651,552	₪ 22,624
						ממוצע שווי מ"ר בנוי			**₪ 25,466**

יוער כי בהתאם לתקינה השמאית, תקן 2.0, יש להביא בחשבון נתוני השוואה עד שנתיים מהמועד הקובע. העסקאות לעיל נערכו מעל שנתיים מהמועד הקובע, אך במקרה זה של שווי נכס במתחם התחדשות עירונית, זוהי דרך מקובלת לניטרול הפוטנציאל התכנוני.

שווי מ"ר בנוי יחושב על ידי לפי 25,000 ₪, זאת גם בהתבסס על שומות מכרעות בסביבה[4].

[4] עומר סרחאן גו"ח 6162/45 מתחם ג,ד,ה ההסתדרות 20. דנה שיחור גו"ח 6163/73 מתחם ט אידמית 20, שומות של הח"מ בהסתדרות 35 ובמאבק 61, גו"ח 6163/71,73, אריה אריאל גו"ח 6162/160 מתחם ההסתדרות צפון, ההסתדרות 4

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

שטח הדירה הנישומה כ-71 מ"ר.

בהתחשב באמור לעיל ובהתאמה למועד הקובע יולי 2018 מתקבל שווי בסך של כ-1,775,000 ₪ במצב הקודם.

<u>מצב חדש:</u>

המימוש במקרה הנדון הינו מכר דירת מושא השומה (תת חלקה 2 בחלקה 71).

שווי המצב החדש יחושב בשתי חלופות:

חלופה 1 - עסקאות השוואה במתחם:

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

1. עסקה מיום 04.02.2020 בגו"ח 6163/73/122, בשטח ברוטו של 74 מ"ר, נמכרה תמורת 2,042,150 ₪. לאור המחיר הנמוך יחסית, סביר להניח כי בנכס זה היטל השבחה יחול על המוכר. הובא בחשבון היטל השבחה בסך 285,000 ₪ (בהתבסס על שומת משיבה בנכס דומה). בהתאמה למועד הקובע, לשטח הנכס הנדון ובתוספת היטל ההשבחה מתקבל שווי של כ-2,126,800 ₪.

2. עסקה מיום 03.06.2020 בגו"ח 6163/73/47 בשטח ברוטו של 74 מ"ר, נמכרה תמורת 2,050,000 ₪. בהתאמה למועד הקובע ולשטח הנכס הנדון מתקבל שווי של כ- 2,094,500 ₪.

3. עסקה מיום 27.02.2019 בגו"ח 6162/45/27 בשטח ברוטו של 66 מ"ר נמכרה תמורת 1,750,000 ₪, כאשר היטל ההשבחה חל על הרוכש. בהתאמה למועד קובע ולשטח הנכס, ובתוספת היטל ההשבחה משומת הוועדה (138,000 ₪) מתקבל שווי של כ-1,983,000 ₪.

4. עסקה מיום 26.05.2020 בגו"ח 6163/71/151 בשטח ברוטו של 68 מ"ר, נמכרה ביום 26.05.2020 תמורת 2,200,000 ₪. בהתאמה למועד הקובע ולשטח הנכס מתקבל שווי בסך של 2,125,000 ₪.

5. עסקה מיום 22.06.2020 בגו"ח 6163/73/2, שטח ברוטו 72 מ"ר, תמורה 2,400,000 ₪. בהתאמה למועד הקובע ולשטח הנכס מתקבל שווי בסך של 2,177,000 ₪.

סה"כ ממוצע שווי העסקאות: 2,082,000 ₪.

חלופה 2 - שווי לפי חלק יחסי בסך הזכויות:

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

סך השטח העיקרי למתחם 60,200 מ"ר למגורים ועוד שטח מרפסות כשטח עיקרי 8,730 מ"ר.

<u>שטח ממ"דים:</u>

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

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

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

<u>שטח מחסנים, מרפסות וחניות:</u>

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

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

<u>שטח למסחר:</u>

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

<u>ערכי שווי:</u>

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

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

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

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

<u>עלויות הריסה:</u>

הובא בחשבון קיזוז עלות הריסת 11 הבניינים המסומנים להריסה[5] במתחם ו׳, משווי מצב חדש:

שטח בנוי משוער ב-11 בניינים קיימים	17,000
עלות הריסה למ"ר	₪ 300
סה"כ עלות ההריסה	₪ 5,100,000

[5] שטח מוערך במדידה גרפית ובהתאם למספר הקומות בכל בניין. עלות ההריסה מגלמת שטחים משותפים וחצרות

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

מטלות ציבוריות:

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

דחייה ומושע:

הצדדים אינם חלוקים על משך הדחיה הראוי לביצוע הפרויקט כמפורט לעיל, ואני מקבל את הסכמתם, בשל היקף הפרויקט והצורך בתכנית איחוד וחלוקה שטרם הופקדה במועד הקובע, לצד מציאת יזם שיחתים את בעלי הדירות ויפעל להכנת תכנית איחוד וחלוקה[6], הובאה במקרה הנדון למתחם הנדון דחיה של 10 שנים בשיעור היוון 6%. דחיה זו כוללת גם את רכיב המושע.

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

<u>הערה לגבי מתודת חישוב ההשבחה:</u>

בשומות קודמות שערכתי במתחם סברתי כדלקמן:

> ***"כלומר, גם כשנחשב את השווי במצב החדש (כדחוי) בהתאם לשווי קרקע זמינה, עדיין נקבל את שווי הקרקע הזמינה כחסרה. החוסר נובע מהצורך לאישור תכנית נוספת (איחוד וחלוקה) שלהערכתי נכון יהיה לאמוד את אישורה כשנה לפני תום המועד הכולל של תקופת ההמתנה מאישור התכנית הראשונה.***
>
> ***לכן במצב החדש השווי יוכפל במקדם 0.94 (6% הפחתה, שווה ערך לשנה דחיה)."***

לאחר התלבטויות בדרך הלוגית הנכונה לחישוב ההשבחה, אני סבור כי לא נכון היה להכפיל את המצב החדש במקדם 0.94, קרי, דחיה לתקופה של שנה.

החישוב הנכון למצב החדש אינו צריך להביא בחשבון מקדם דחיה בסוף הדרך, שכן זוהי תקופת הזמן המשוערת למימוש התכנית.

נכון שלא ניתן להוציא היתר בניה מתוקפה של תכנית זו ולכן בהוראותיה של התכנית נכתב כי תידרש תכנית איחוד וחלוקה מחדש ומתוקפה ניתן יהיה להוציא היתרי בניה ומכאן השאלה היא לאופן ההשבחה לתכנית העתידית אך לא לתכנית הקיימת וכאמור אין להפחית ממנה על ידי מקדם.

בשלב השני במועד בו תאושר תכנית האיחוד והחלוקה שמכוחה ניתן יהיה להוציא היתרי בניה, תכנית המייצרת זמינות לזכויות מכוח תכנית זו, תחושב ההשבחה שבמהותה יובא בחשבון מקדם זמינות בין המצב הקודם למצב החדש.

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

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

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

חישוב ההשבחה לשלב השני לתכנית העתידית מוצדק כמתן זמינות ביצוע הפרויקט. לכן, יהיה נכון לחשב את הקרקע במצב החדש שלה נכון לתאריך הקובע ליום אישור התכנית העתידית. המצב הקודם יהיה שווי הקרקע כזמינה בהכפלת המקדם החסר לאותה זמינות.

למרות האמור והיות ושומות הצדדים הביאו את המקדם בחשבון וגם זאת על סמך שומותי הקודמות במתחם ולא ניתנה על ידי הזדמנו לצדדים לתקן את קביעותיהם ולמען הזהירות, אביא בתחשיב את אותו מקדם.

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

לשווי במצב החדש יתווסף **<u>שימוש ביניים</u>** כדלהלן:

כאמור לעיל הבאתי בחשבון דחייה לאור אי זמינות זכויות הבניה, כלומר, רוכש פוטנציאלי של אחת הדירות הכלולות במתחם בשוק חופשי, מביא בחשבון כי חלקו בזכויות הבניה בתכנית גב/431 יהיו זמינות רק בתום תקופת הדחייה. בתקופת הדחייה (המתנה עד לזמינות הזכויות) קיימת דירת מגורים זמינה לשכירות בשוק החופשי וזאת עד קרוב למועד תום הדחייה בשל זמן התארגנות לתחילת הפרויקט.

אין מחלוקת גדולה בין הצדדים לעניין דמי השכירות החודשיים, ואלו נקבעו על ידי בסך של 4,100 ₪ בממוצע ראוי בין קביעות הצדדים.

תובא בחשבון במקרה הנדון הכנסה משימוש בדירה הקיימת בשיעור היוון 4% למשך 10 שנים.

<u>הפחתה להיצף דירות ולצפיפות:</u>

בשומות קודמות של החי"מ בסביבה הובאה בחשבון הפחתה במקדם 0.93 בגין היצף דירות בכל סביבת הפרוייקט.

בנקודה זו אני רואה לנכון לשנות את דעתי ולקבוע כי אין מקום להביא בחשבון מקדם הפחתה בגין היצף דירות שכן, מחירי הדירות משקפים גם את מרכיב זה, ובכך אני מקבל את עמדתה של שמאית המשיבה.

<u>שווי מצב חדש בדרך של חלק יחסי בזכויות בהתאם לפסיקה בעניין "אשדר":</u>

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

מהות	שטח במ"ר	מקדם	סה"כ
מגורים - שטח עיקרי (582 יח"ד)	60,200	1	60,200
ממ"ד 12.5 מ"ר ליח"ד	7,275	1	7,275
מסחר עיקרי, לא מחייב	1,200	1.5	1,800
סה"כ מ"ר אקו'			69,275
שווי מ"ר מבונה			₪ 11,000
סה"כ שווי גולמי			**₪ 762,025,000**
בניכוי עלויות הריסה ופינוי			₪ -5,100,000
מבני ציבור (750 מ"ר)	750	₪ 9,000	₪ -6,750,000
סה"כ שווי בניכוי הפחתות			**₪ 750,175,000**
דחיה כולל מושע 10 שנים לפי 6%			0.558
סה"כ שווי הזכויות בתכנית			₪ 418,893,802
שווי יחסי 1/208		**1/208**	**₪ 2,013,913**
בתוספת דמ"ש חודשי ראוי	₪ 4,100		
שיעור היוון	4%		
משך תקופת השימוש בשנים	**10**		**₪ 399,056**
סה"כ שווי במצב חדש			**₪ 2,412,969**
מקדם הפחתה בגין הצורך לאישור תכנית נוספת לפני היתר		0.94	
סה"כ שווי מצב חדש			**₪ 2,268,190**

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

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

לעניין עסקאות המכר של הנכס הנדון:

המועד הקובע לשומה הינו יולי 2018.

המכר לפני המועד הקובע היה בינואר 2015 תמורת 1.6 מיליון ₪, 3.5 שנים לפני המועד הקובע ולפני שיפוץ, והמכר האחרון במרץ 2021 תמורת 2.53 מיליון ₪, שנתיים וחצי לאחר המועד הקובע, כך שהמחיר מגלם פוטנציאל אך הוא מעל שנתיים מהמועד הקובע.

לפיכך, בין עסקאות ההשוואה הישירה ניתן לדרג את חשיבות וטיב העסקאות, בשים לב שעסקת המכר במושא השומה מרוחקת מעל שנתיים (לפני ואחרי) מהמועד הקובע ולכן הובאה בחשבון רק כאינדיקציה מסוימת ובמשקל נמוך במקרה זה.

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

> *"68. לעניין הערכת ההשבחה בפועל. לטעמנו בקביעת ההשבחה על דירות אלו, בהתאם לשווים במועד הקובע, **יש לתת משקל כמעט מוחלט לעסקאות ההשוואה במתחם הפינוי בינוי**. במקרים מסוימים, ניתן יהיה להשוות לעסקאות במתחמי פינוי-בינוי אחרים או, ככל שישנם, אזורי ייחוס שאין בהם פוטנציאל לפינוי בינוי; נפרט.*
>
> *ה(6). פרויקט פינוי בינוי: שוק מיוחד*
>
> *69. פרויקט פינוי-בינוי כפי שכתבנו, הינו פרויקט רווי סיכונים, הן ליזם אך גם לבעלי המקרקעין. לא מדובר בשוק משוכלל, אלא מדובר בשוק בעל מאפיינים ייחודיים, כאשר כל מקרה צריך להיבחן לגופו. שכן, פלוני שקונה דירה בפרויקט פינוי-בינוי יום לאחר*

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

המועד הקובע, יקח בחשבון שיקולים שונים ובהם אחוז החותמים על התכנית לפינוי-בינוי, ולא דין 100% כדין 50% ורק כאן בהקשר הזה יכול לבוא לידי ביטוי תקן 21, במובן שאם התכנית לא כלכלית אזי, קונה מרצון לא ישלם במועד הקובע עבור תוספת הזכויות (ראו שומת פרימו בע' 7). במאמר מוסגר נציין כי גם אם במועד הקובע, התכנית אינה כלכלית, יכול ששנים אחר כך היא תהפוך לכלכלית, אך אין בכך ולא כלום.

*משום כך, מדובר לשיטתנו, בשוק ייחודי שיש לבחון אותו, בהתאם **לעסקת המכירה**. כלומר, לא מדובר במתחם קרקעי שהדיירים התאחדו למכירתו בשוק החופשי כפנוי וריק, אלא ב- "שיקום" דירות הדיירים, בגינו הוקנו ליזם תוספת זכויות בניה בהיקף נרחב על מנת שהפרויקט יהא כלכלי וניתן ליישום.*

*70. אין לדעתנו מקום ללמוד גזרה שווה לעניין עסקאות השוואה בין פרויקט פינוי בינוי למקרים אחרים, בהם לא נדרשה התערבות מתמרצת של המחוקק. שווי שוק של דירה במתחם פינוי בינוי מגלם מאפיינים ייחודים גם ביחס שבין שוק פינוי בינוי לשוק משוכלל וגם בין פרויקט פינוי בינוי אחד למשנהו ולכן כאמור **יש לתת משקל רב לעסקאות לדירות בתחום הפרויקט הנשום עצמו כמו גם לעסקה נשוא השומה**. משום כך, במרבית המקרים מחיר המכירה משקף ומגלם באופן מיטבי את כלל המרכיבים לרבות אי הודאות, הדחיה בקבלת דירת התמורה, ההסתברות לקיומו של דייר סרבן וההוצאות השונות. במרבית המקרים ולא בכולם, שכן מצאנו לעיתים שהיזם עצמו רוכש דירות בפרויקט מעבר לשווים בשוק מסיבות ספקולטיביות כאלה ואחרות" (**כל ההדגשות אינן במקור ב.ק.**).*

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

מקור השווי	השווי	מקדם יחסי	שווי יחסי
עסקאות 1-5 בממוצע (כולל תוספת היטל השבחה למחיר) - חלופה 1	₪ 2,101,275	0.6	₪ 1,260,765
עסקה במושא השומה	₪ 2,277,000	0.1	₪ 227,700
שווי לפי חלק יחסי בכלל הזכויות - חלופה 2	₪ 2,268,190	0.3	₪ 680,457
שווי ממוצע במעוגל			**₪ 2,169,000**

סיכום תחשיב ההשבחה:

שווי מצב קודם	₪ 1,775,000
שווי מצב חדש	₪ 2,169,000
ההשבחה	**₪ 394,000**
היטל ההשבחה	**₪ 197,000**

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

12. <u>עקרונות גורמים ושיקולים</u>

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

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

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

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

12.4. מיקומו של הנכס ברחוב ההסתדרות 46 בגבעתיים.

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

12.6. הובאו בחשבון מקדמי התאמה שונים לפי העניין.

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

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

13. <u>השומה</u>

לאור האמור לעיל, הגעתי לכלל דעה כי ההשבחה שחלה בנכס הנדון, חלקה 71 בגוש 6163, חלקת משנה 2, הינה כדלהלן:

מהות	המועד הקובע	ההשבחה	היטל ההשבחה
גב/431	30.07.2018	₪ 394,000	₪ 197,000

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

ולראיה באתי על החתום,

בועז קוט,

שמאי מכריע