תאריך: 17/06/2024
מספר מינוי: 584-2022
מספרנו: 248
עדכון החלטה מיום 18/02/2024

לכבוד

אחים דוניץ בע"מ ומר יניב הרמתי
באמצעות
מר שאול רוזנברג, שמאי מקרקעין
r-shamay@rosenberg.co.il
(להלן, "המבקשים")

ועדה מקומית לתו"ב גבעתיים
באמצעות
גב' רחל פרנקו, שמאית מקרקעין
ועו"ד ניסן פרנקו, שמאי מקרקעין
rafranco@walla.com
(להלן, "המשיבה")

א.ג.נ

החלטת שמאי מכריע - היטל השבחה
גוש 6162 חלקה 122 ת"ח 102
רח' ההסתדרות 9, גבעתיים
(עדכון[1] לאחר תיקון טעות סופר)

1. מטרת ההחלטה

1.1. בהתאם להוראות סעיף 14(ב)(1) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965 (להלן, "**חוק התו"ב**"), מוניתי בתאריך 15/03/2022 כשמאית מכריעה לעניין ההשבחה שחלה במקרקעין שבנדון.

1.2. מטרת ההחלטה הינה הכרעה במחלוקת בעניין ההשבחה, כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק, הנובעת מאישור תוכנית גב/589 ומימושה בדרך של מכר מיום 11/11/2021.

2. מסמכים שהוצגו ע"י הצדדים

2.1. עמדת הוועדה המקומית מפורטת בחוות דעת מיום 11/01/2022 שנערכה ע"י שמאית המקרקעין גב' רחל פרנקו ועו"ד ושמאי המקרקעין מר ניסן פרנקו, תגובתם מיום 14/01/2024 לחוות דעת שמאי המבקשים והנספחים לה.

בנוסף, הוצגו על ידם הכרעת שמאי מכריע בגו"ח 6163/73/137, תשריט והיתרי בניה להרחבות בבניין שבנדון.

[1] החלטה זו מתקנת את החלטתי מיום 18/02/2024 בשל טעות סופר שנפלה בעמ' 33 בפירוט עמדות הצדדים בפסקה המתייחסת להפחתת היטל השבחה עתידי. אין בתיקון זה מלשנות את הכרעתי.

2.2. עמדת המבקשים מפורטת בחוות דעת מיום 28/04/2022 והתוספת לה מיום 10/12/2023 שנערכה ע"י שמאי המקרקעין שאול רוזנברג, על צרופותיה.

בנוסף, הוצגו על ידו מסמכי הבית המשותף, טיוטת הסכם לבניית מבני הציבור בבניינים, הסכם לתשלום עלות הקמת מבנה בני עקיבא מיום 06/05/2021, הסכם מכר בגו"ח 6162/160/2, תמונות הנכס, הסכם המכר שבנדון ויומון "כל יום" מס' 4598 בעניין קיזוז מטלות ציבוריות.

3. <u>מועדים</u>

3.1. להלן המועד הקובע לחישוב ההשבחה בגין התוכנית שבמחלוקת[2]:

גורם ההשבחה	מועד קובע
גב/589	01/01/2018

3.2. סיור בנכס[3] ובסביבתו נערך ע"י החי"מ, ביום 06/02/2024, ללא נוכחות שמאי הצדדים.

3.3. ביום 17/01/2024 נערך דיון[4] בהשתתפות שמאי הצדדים, גב' ויקי גולדשטיין- מתמחה ממשרדי והחי"מ.
הצדדים קיבלו הזדמנות נאותה לטעון טיעוניהם, להציג ראיות ולהגיב על טיעוני הצד שכנגד.
סיכום הדיון הועבר לשמאי הצדדים וניתנה להם אפשרות להגיש הערות.

4. <u>פרטי הנכס</u>

גוש	**6162**
חלקה	**122**
תת חלקה	**102**
שטח חלקה רשום	**7,760 מ"ר**
שטח תת חלקה רשום	**46 מ"ר**
מהות הנכס	**דירת מגורים בבניין ותיק המיועד לפינוי בינוי.**
כתובת	**רח' ההסתדרות 9, גבעתיים.**

[2] המועד הקובע הינו – יום תחילת תוכנית או יום מתן אישור להקלה או לשימוש חורג, לפי העניין. בהתאם לסעיף 119 (א) לחוק התו"ב התשכ"ה-1965 "תחילתה של תוכנית, היא בתום חמישה עשר ימים מיום פרסום הודעה ברשומות או בעיתון על דבר אישורה, לפי המועד שבו פורסמה ההודעה האחרונה מבין ההודעות ברשומות או בעיתון".
[3] לאור הקושי בתיאום ביקור מול שוכרי הנכס , התבצע ביקור חיצוני בלבד.
[4] הדיון התקיים בהסכמת הצדדים, באופן מקוון.

5. תיאור הסביבה[5]

5.1. תיאור הסביבה

הנכס מושא ההכרעה ממוקם ברח' ההסתדרות 9, בגבעתיים.

רחוב ההסתדרות הינו רחוב דו סיטרי ברובו וללא מוצא בקטע הנכס הנדון, הרחוב מחבר בין דרך אלוף שדה מדרום לדרך יצחק רבין מצפון.
כחלק מן התכנית לפינוי בינוי, תיפתח יציאה לדרך רבין ללא צורך בפניה ועיקוף דרך רחוב המאבק.

סביבת הנכס מאופיינת בבניה רוויה ותיקה לצד מגדלי מגורים חדישים, שטחי מסחר לרבות קניון, שטחים ציבוריים ומוסדות ציבור כגון: בתי ספר, גני ילדים, מרכז יום לקשיש.

בסביבת הנכס קיים פיתוח סביבתי מלא, הכולל: כבישים סלולים אספלט, תיעול וניקוז, תאורת רחוב ומדרכות וכד'.

5.2. תיאור הנכס

תת חלקה 102 הינה דירה המצויה בחלקה 122 בגוש 6162 אשר הינה בשטח רשום של 7,760 מ"ר וצורתה דמויית מלבן.

החלקה כוללת חזית לרח' ההסתדרות ברוחב כ- 177 מ' ועומק ממוצע של כ- 45 מ'.

החלקה נכללת במתחם להתחדשות עירונית, תוכנית גב/589.
המתחם בשטח של כ- 26 דונם, ממוקם בשכונת תל גנים הגובלת בשכונת שיכון חברת חשמל ממערב ודרך יצחק רבין וקניון גבעתיים מצפון, בחלקה הדרום ממזרחי של העיר גבעתיים.

במסגרת התכנית לפינוי בינוי הנדונה, יפונו 6 בנייני מגורים וקומפלקס מבני ציבור ויבנו 4 מגדלי מגורים ומבני ציבור.

מתחם תכנית גב/589 גובל במתחם נוסף להתחדשות עירונית בהתאם לתכנית גב /431.

על החלקה בה מצוי הנכס שבנדון קיימים 5 מבני מגורים וותיקים טוריים בני 4 קומות מעל קומת עמודים.

הדירה שבנדון רשומה כתת חלקה 102 בחלקה 122 וממוקמת בקומה שניה אשר בבניין השני מדרום בחלקה (בניין ד' לפי תשריט בית משותף).
הדירה אמצעית פונה לכיוון דרום בשטח רשום של 46 מ"ר, אולם הורחבה לשטח של 88.6 מ"ר בהתאם לתכנית גב/333.

[5] לא קיימת מחלוקת בין הצדדים באשר לנתוני הנכס הפיזיים. התיאור הינו תמציתי. תיאור נרחב מפורט בשומות הצדדים.

6. המצב הקנייני

6.1. נסח רישום מקרקעין

בהתאם להעתק רישום מפנקס הבתים המשותפים מיום 28/04/2022, שהונפק בלשכת רישום מקרקעין תל אביב-יפו, עולים הפרטים הבאים:

גוש	:	6162
חלקה	:	122
שטח חלקה רשום	:	7,760 מ״ר
תת חלקה	:	102
שטח ת״ח רשום	:	46.00 מ״ר
חלק ברכוש המשותף	:	5/720
בעלות	:	הרמתי יניב (בשלמות).

הערות

על הנכס שבנדון רשומות ההערות הבאות:

א. הערת אזהרה לפי סעיף 126 מיום 22/09/2011 לטובת גינדי יזום ופיתוח בע״מ בגין הסכם פינוי בינוי.

ב. הערה בדבר העברה לזרים מיום 01/01/2018 לטובת מדינת ישראל לפי ס׳ 4 יט׳ לחוק רשות מקרקעי ישראל.

ג. הערת אזהרה לפי סעיף 126 מיום 16/11/2021 לטובת בורוכוב עמנואל ויחזקאל עידן לפי שטר 65204/2021/1.

ד. הערת אזהרה לפי סעיף 126 מיום 20/12/2021 לטובת בנק פועלים על הלווים בורוכוב עמנואל ויחזקאל עידן לפי שטר 65204/2021/1.

6.2. תשריט הבית המשותף

בהתאם לתשריט הבית המשותף, עולה כי הדירה שבנדון הינה בשטח 46 מ״ר, ממוקמת בבניין ד׳ (בניין שני מדרום) ומהווה דירה אמצעית הפונה לכיוון דרום בלבד.

6.3. הסכם רכישה

הוצג בפני הסכם רכישת המקרקעין שבנדון מיום 11/11/2021 לפיו נרכשו הזכויות בתמורה ל-2,800,000 ₪.

בהתאם להסכם, היטל ההשבחה בגין תכנית שתאושר עד יום חתימת ההסכם יחול על המוכר.

7. מצב תכנוני[6]

להלן פירוט עיקרי המצב התכנוני:

7.1. תוכנית גב/99

א. דבר אישור התוכנית פורסם למתן תוקף בי.פ 1233 בתאריך 18/11/1965.

ב. בהתאם לתשריט החלקה שבנדון הינה ביעוד "אזור מגורים ג'".

ג. בהתאם לתקנון המוקלד, הוראות הבניה הינן כדלקמן:

השטח המינימאלי של המגרש	:	1,000 מ"ר
שטח הבניה המקסימאלי	:	25%
מס' יח"ד לדונם נטו	:	11
מס' קומות מקס'	:	3 קומות על עמודים 50% או 87.5% המחולקת ל-3 קומות על קומת עמודים מפולשת.
מקום חניה	:	לכל 2 דירות בגבולות המגרש.
קווי בניין	:	קדמי 8 מ' כמסומן בתשריט התכנית או לפי תכנית בנוי מיוחדת ; צדדי - 6 מ' ; אחורי - 10 מ'.

7.2. תכנית גב/333

א. דבר אישור התוכנית פורסם למתן תוקף בי.פ 2667 מיום 30/10/1980.

ב. מטרת התכנית היא לקבוע חזית ארכיטקטונית אחידה ע"י תוספת בניה למגורים. שינוי בקו בניין בהתאם למסומן בתשריט.

קו הבניין בחזית הפונה לשטח ציבורי הפתוח (שביל להולכי רגל) מ- 4 מ' ל- 3 מ'. תוספת הבניה בשטח תכולת התכנית תהיה מותרת בהתאם לתשריט המצורף. קווי הבניין בהתאם למסומן בתשריט.

הבניה תותר באגפים שלמים של הבניין בלבד. בהתאם לתשריט .הבניין שבנדון מסומן כבניין ב' בו מותרות הרחבות מטיפוס 3 לכיוון צפון ולכיוון דרום. טבלת שטחים לבניין ב' הינה כדלקמן:

תיאור דירה	שטח דירה קיים ללא מדרגות	תוספת שטח בניה	תוספת שטח מרפסת	סה"כ שטח תוספת בניה	סה"כ שטח בניה חדש
קיצונית מזרח	58.17	23.42	5.52	29.94	87.11
קיצונית מערב	58.17	26.51	6.57	33.08	94.25
אמצעית	58.17	22.24	8.17	30.41	88.58

[6] האמור בסקירה זו הינו תמציתי בלבד ולצורך ההכרעה שבנדון. להרחבה, יש לעיין בהוראות התכניות המוזכרות.

בהתאם לטבלת השטחים ואחוזי הבניה, זכויות הבניה לבניין ב' הינן 32.37% ובסה"כ לחלקה 137.78%.

7.3. <u>תכנית גב/353</u>

א. דבר אישור התוכנית פורסם למתן תוקף בי.פ 2797 מיום 25/03/1982.

ב. מטרת התכנית קביעת הוראות ותנאים לבניה על גגות בתי מגורים, בהתאם לתשריט.

ג. התכנית מאפשרת בניית חדר יציאה לגג לדירות בקומה העליונה בשטח פרטי שלא יעלה על 23 מ"ר ברוטו לכל יחידת דיור בקומה העליונה בתנאי שסה"כ שטח הבניה על הגג לא יעלה על 40% ; גובה מגדל היציאה לא יעלה על 2.5 מ' ; לא יותרו הקמת שירותים, מטבח, מקלחת וב"ש. עליית גג בשטח פרטי תותר, בין היתר, בתנאי כי שטח עליית הגג לא יעלה על 12 מ"ר לכל יחידת דיור בקומה העליונה. לא תותר הקמת מגדל יציאה ו/או יציאה מהדירה על גג קומה חלקית. 25% משטח הגג ישאר כחלק מהרכוש המשותף.
המרחק בין מעקה הגג לבין מבנה או מתקן כלשהו על הגג לא יקטן מ- 1.2 מ'.

7.4. <u>תכנית גב/258/א'</u>

א. דבר אישור התוכנית פורסם למתן תוקף בי.פ 2874 מיום 16/12/1982 .

ב. בהתאם להוראות התכנית, באזור מגורים ג', אחוזי הבניה הכוללים הינם 4 קומות 28% מעל קומת עמודים מפולשת.

ג. הוראות בתכנית המעניקות אחוזי בניה כוללים נוספים או מיוחדים להקמת מרפסות, מבני עזר וכד' לא תהינה עוד בתוקף.

הועדה המקומית רשאית להתיר הקמת קומה נוספת מעל מספר הקומות המותר להקים באזור לפי תכנית, בכפוף, בין היתר, לתנאים הבאים:
שטח המגרש עליו מוקם הבניין לא יקטן מ- 500 מ"ר ; אחוזי הבניה הכוללים לא יעלו על המותר לפי תכנית החלה על המקום ; לא תותר הקמת קומה נוספת חלקית.

בבנייני מגורים קיימים, הועדה המקומית תהא רשאית לאשר הגדלת מגורים ע"ח מרפסות ו/או לאשר סגירת מרפסות, בתנאים.

בבניינים אשר הוקמו על הקרקע ללא קומת עמודים מפולשת ו/או עמודים מפולשת חלקית, בסמכות הועדה להתיר הגדלת מגורים והתאמתם לאחוזי הבניה ומספר הקומות המותרים עפ"י תכנית זו.

לצורך קביעת שטח הבניה המותר אין לקחת בחשבון, בין היתר, שטח של חדר המדרגות העולה על 12 מ"ר לכל קומה בבניין עד 4 קומות מעל קומת עמודים מפולשת ועד בכלל, שטח של מגדל

המדרגות, מגדל יציאה ועלית הגג הבולט מעל למשטח הגג; מחסן בבית משותף בשטח שאינו עולה על 4 מ״ר לכל יח״ד שימוקם בקומת המרתף; מחסן בשטח של עד 12 מ״ר ומוסך בשטח של עד 15 מ״ר בבתים דו -משפחתיים או חד משפחתיים, לכל יחידת דיור.

7.5. <u>תכנית גב/333 א׳</u>

א. דבר אישור התוכנית פורסם למתן תוקף בי.פ 3101 מיום 26/09/1984 .

ב. התכנית מרחיבה את קו הבניין לבניין ה׳ (הצפוני בחלקה) בהתאם לתשריט. הבניה תותר באגפים שלמים של הבניין בלבד.

7.6. <u>תכנית גב/406</u>

א. דבר אישור התוכנית פורסם למתן תוקף בי.פ 4235 מיום 28/07/1994.

ב. בהתאם להוראות התכנית הועדה המקומית רשאית להתיר הקמת קומת מרתף וכן הקמת קומת/ות מרתף תחתונה/ות בבניין, כשטחי שירות, וכן תוספת שטח עיקרי לפעילויות פנאי לדיירי הבית כגון חניה, מתקנים הנדסיים, מתקנים תברואתיים, בטחון ובטיחות, מעליות, חדרי מדרגות וכד׳, פעילות פנאי של דיירי הבית, מחסנים דירתיים לדיירי הבית בלבד עד 6 מ״ר מחסן לכל דירה. כל השימושים המפורטים לעיל יותרו אך ורק לאחר מילוי תקני החניה. קומת מרתף תחתונה לצרכי חניה בלבד. לא יורשו מגורים או שימוש עיקרי אחר במרתף למעט פעילות פנאי.
בבית דירות המשמש למגורים בלבד לא תותר הקמת קומת מרתף תחתונה אלא אם כן שוכנעה הועדה המקומית אחרת מסיבות טופוגרפיות וכד׳.

ג. אישרה הועדה המקומית קומת מרתף, תאושר חניה בתוך קומת המרתף בלבד, אלא אם תומלץ חניה במחוץ למרתף ע״י מהנדס העיר ובאישור הועדה.

ד. קווי הבניין של קומת/ות המרתף יהיו זהים לקווי הבניה החלים על הבניין (ניתן להגדיל את קומת המרתף בתנאים).

ה. גובה קומת/ות המרתף הנמדד בין המפלס העליון של הרצפה ומפלס תחתית התקרה לא יעלה על 2.2 מ׳ ותתאפשר הרחבתו עד 2.5 מ׳לצורך אוורור ,גילוי עשן, התזת מים ולכל צורך חיוני-בטיחותי אחר שיאושר על ידי הרשויות המוסמכות לכך ובאישור מהנדס העיר.

7.7. <u>תכנית גב/353/ד</u>

א. דבר אישור התוכנית פורסם למתן תוקף בי.פ 4235 מיום 28/07/1994.

ב. בהתאם להוראות התכנית, שטחו הכולל של חדר היציאה לגג לרבות המקלט/ממ"ד לא יעלה על 23 מ"ר ובנייתו תותר בנוסף לשטחי/אחוזי הבניה המותרים ובלבד שסך כל שטחי הבניה על גג הבניין לא יעלו על 40% משטחו.
גובה חדר היציאה לגג יהיה 2.5 מ'.
25% לפחות משטח הגג הכולל של הבניין יהווה שטח משותף.
תותר הקמת פרגולה מעל גג הבניין בצמוד לחדר היציאה לגג בשטח שלא יעלה על 23 מ"ר ולא יעלה על 1/3 משטח מרפסת הגג.

ג. בניית עליית גג תותר אך ורק בבניין מגורים, בחלל גג משופע מעל הדירה ובתחום שטחה. בגג משופע חלקי תותר עליית גג בשטח כולל של 23 מ"ר בלבד. רום הגג לא יעלה על 6 מ', מדוד מהמפלס העליון של רצפת הקומה העליונה שמתחת לגג.
שיפוע מינימאלי של גג הרעפים לא יקטן מ - 40% .

7.8. <u>תכנית גב/מק/258/ו'</u>

א. דבר אישור התוכנית פורסם למתן תוקף 4690 מיום 22/10/1998.

ב. בין מטרות התכנית: לכלול את ההקלות הכמותיות (תוספת שטחי רצפה), כפי שהן מופיעות בתקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית) התשכ"ז - 1967, במסגרת הוראות התכנית.
לשנות קווי בניין.
לקבוע הוראות בינוי או עיצוב לבניין מדורג, דירות גן.

ג. להלן עיקרי הוראות התכנית באזור מגורים ג' (99):

אחוזי הבניה במצב קיים	:	112%
מס' קומות	:	4 + מפ'
אחוזי בניה	:	123% סה"כ 31% לקומה.

תוספות מוטמעות לפי תכנית זו: 6% + 5% בגין מעלית.
מותרת הבלטת הבניין בקומות שמעל לקומה המפולשת בשיעור של עד 1.2 מ' במרווח הקדמי ובמרווח האחורי.
עבור כל קומה נוספת מעל מספר הקומות המותר לפי תכנית, למעט תוספת של קומה מפולשת, תינתן תוספת שטח רצפה בשיעור של 2.5% .
עבור קומה מפולשת נוספת תינתן תוספת שטח רצפה בשיעור של 5.0%. בתכנית זו כלולה תוספת שטח הבניה בשיעור של 5% בגין כל מעלית ובמסגרת שטחי הבניה המותרים לפי האזורים.
שטחים נוספים בגין יותר ממעלית אחת יהיו בהתאם לתכנית גב/385.

7.9. <u>תכנית גב/מק/433</u>

א. דבר אישור התוכנית פורסם למתן תוקף בי.פ 4701 מיום 23/11/1998.

ב. מטרת התכנית לאפשר הוספת מעליות נוספים לבניינים קיימים.

7.10. <u>תכנית גב/מק/353/ה'</u>

א. דבר אישור התוכנית פורסם למתן תוקף בי.פ 4701 מיום 23/11/1998.

ב. התכנית קובעת, בין היתר, הוראות ותנאים לעניין החומרים לקירוי ודיפון לצורך הצללה. בהתאם להוראות התכנית, שטחו הכולל של חדר היציאה לגג לרבות המקלט/ממ"ד לא יעלה על 23 מ"ר ובנייתו תותר בנוסף לשטחי/אחוזי הבניה, ובלבד שסך כל שטחי הבניה על גג הבניין לא יעלו על 40% משטחו.
גובה חדר הגג יהיה 2.5 מ', במקרים חריגים ובכפוף לאישור הועדה ומהנדס העיר תותר הגבהת גובה הגג עד 2.7 מ'.
תותר הקמת פרגולה בצמוד לחדר היציאה לגג בשטח כולל שלא יעלה על 23 מ"ר או 1/3 משטח הגג הצמוד לדירה לפי הקטן מבניהם.
תותר בניה של עלית גג. בגג משופע חלקי תותר עליית גג בשטח כולל של 23 מ"ר בלבד. רום הגג לא יעלה על 6 מ' מדוד מהמפלס העליון של רצפת הקומה העליונה שמתחת לגג ועד לקודקוד החיצוני בנקודה הגבוהה ביותר של הגג. שיפוע מינימלי של גג רעפים משופע לא יקטן מ - 40%.

7.11. <u>תכנית גב/מק/2002</u>

א. דבר אישור התוכנית פורסם למתן תוקף בי.פ 5169 מיום 24/03/2003.

ב. התכנית קובעת, בין היתר, הוראות בדבר בנוי ועיצוב אדריכלי. תכנית זו שומרת על ייעודי הקרקע וזכויות הבניה, כפי שנקבעו בתכניות התקפות השונות.
אין בתכנית זו כדי להוסיף על סך השטחים המותרים לבניה, למעט הוספת שטחי שירות, על פי תקנה 13 (ב) (3) לתקנות התו"ב (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים), התשנ"ב – 1992 .

ג. באזור מגורים ג' (4 קומות + ק. מפולשת לפי תכנית 99), זכויות הבניה הינן כדלקמן:
שטחי בניה עיקריים סה"כ לבניין 123% (סה"כ לקומה: 31%).
שטחי שירות מעל הקרקע 35 מ"ר ליח"ד.
מתחת לקרקע: 200%
מחסנים דירתיים: 10 מ"ר ליח"ד במרתפי הבניין שימנו בשטחי השרות המותרים.

הערות: על הגג יותרו 23 מ"ר נוספים על שטחי בניה עיקריים מותרים, לא כולל שטח המדרגות המובילות אליהם בגובה עד 3.5 מ'.

לא תחול מגבלת מס' יח"ד מרבי לדונם.

זכויות הבניה המפורטות כוללות תוספת בגין מעלית ראשונה בבניין.
על כל מעלית נוספת תותר תוספת של 5% נוספים לשטחי הבניה המותרים.
הועדה המקומית תהיה רשאית להתיר תוספת של 5% בגין קומת מרתף שתבנה במקום קומת עמודים מפולשת נוספת.
במגרש מדרוני, תותר תוספת של 15% על שטחי הבניה המותרים המצוינים בטבלה.
תותר תוספת של 2.5% בגין כל קומה נוספת.
בקומת מרתף חלקית תותר תוספת של 5% לחלק המהווה מרתף באותה קומה, ותוספת של 2.5% בלבד לחלק המהווה דירת גן או מבואת כניסה ראשית לבניין.

גובה בניין מותר 6 + ק. מפולשת / קומת כניסה.
ההוראות בדבר מס' קומות מקסימלי המפורטות בטבלה שבתכנית מס' 99, ס' 16.ב. מבוטלות. הוועדה רשאית להתיר בניית קומות נוספות בתנאים.

הועדה המקומית תהיה רשאית לאשר ניוד שטחי בניה עיקריים לרבות שטח חדר היציאה לגג בין הקומות השונות בבניין (בתנאים).
הועדה המקומית לא תהיה רשאית לאשר ניוד שטחי בניה עיקריים מהקומות השונות להרחבת חדרי היציאה לגג מעבר למפורט בתכנית.

הועדה המקומית תהיה רשאית לאשר הקמת דירת גג במקום מספר חדרי גג ובלבד ששטח מרפסת הגג של כל דירה כזו לא יפחת מ- 50 מ"ר.

תותר הקמת מצללות בחצרות הפרטיות של הבתים ובשטח הגג הצמוד לחדרי היציאה לגג. שטח המצללה שיבנה על הגג הצמוד לא יעלה על 23 מ"ר לכל יח"ד או על שליש משטח הגג הצמוד, הכל לפי הגדול יותר.
שטח המצללה שתבנה בחצר פרטית לא יעלה על 15 מ"ר לכל יח"ד או על חמישית משטח החצר, הכל לפי הגדול יותר ובלבד שלא יעלה על 30 מ"ר. בחצרות פרטיות תותר הקמת מצללה החורגת ב- 2.5 מ' או 40% (לפי הנמוך) בין השניים(מהמרווח בצידו הקדמי ו/או האחורי של המגרש.

הועדה תהיה רשאית להתיר הקמה של עד 2 קומות מרתף. גבולות המרתף יוכלו להגיע עד לגבולות המגרש, כאשר לפחות 20% משטח המגרש יוותר לא בנוי.
ניתן לשנות את הקומה המפולשת לקומת כניסה בה יותרו, בין היתר, דירות גן.

7.12. <u>תכנית גב/353/ו'</u>

א. דבר אישור התוכנית פורסם למתן תוקף בי.פ 5367 מיום 15/01/2005.

ב. התכנית מאפשרת הגדלת שטח חדרי יציאה לגג מ- 23 מ"ר ל- 40 מ"ר לרבות ממ"ד. בניית חדרי היציאה לגג תותר בנוסף לשטחי/אחוזי הבניה המותרים עפ"י כל תכנית בת תוקף.

מרחב הנסיגה של חדרי היציאה לגג לא יקטן מ- 1.2 מ' מהצד הפנימי של מעקה הגג, אלא אם שוכנעה הועדה ומהנדס העיר כי יש הצדקה ארכיטקטונית למידה קטנה יותר ועד מעקה הגג.

7.13. <u>תכנית גב/מק/550</u>

א. דבר אישור התוכנית פורסם למתן תוקף בי.פ 5367 מיום 15/01/2005.

ב. מטרת התכנית, קביעת הוראות בדבר בינוי ועיצוב אדריכלי בנושאים הבאים: דירות גג, קומת גג, חדר יציאה לגג ומצללות. אין בתכנית זו להוסיף על זכויות הבניה מעבר לאלה המאושרות בתכניות תקפות.

ג. להלן עיקרי הוראות התכנית:

<u>דירות גג</u>

שטח זכויות הבניה לחדרי יציאה לגג אותן ניתן יהיה להמיר לדירת גג או לדירת דופלקס או לדירת גג טריפלקס, ייקבע לפי מספר יחידות הדיור בקומה העליונה כפול 40 מ"ר, אך בכל מקרה לא יותר מ - 50% משטח הקומה העליונה ולא יותר מ- 40 מ"ר לכל יח"ד שבקומה העליונה.

תותר בניית דירת גג אחת מעל קומה עליונה הכולל דירה אחת בלבד ובתנאי ששטח דירת הגג לא יפחת מ - 90 מ"ר ושטח מרפסת הגג הצמודה לה לא יפחת מ- 50 מ"ר.

תותר בניית דירת/דירות גג במקום חדרי יציאה לגג בנוסף למספר יחידות הדיור המותר לפי תכנית.

<u>קומת גג:</u>

קומת הגג בה חדרי יציאה לגג ו/או קומת דירות הגג הינה בנוסף למספר הקומות המותרלבניה לפי תכנית. כל קומה מעבר לקומה אחת תחשב במניין הקומות.

חדר יציאה לגג:

חדר יציאה לגג ימוקם בתחום שטח הגג שמעל הדירה הצמוד לדירה, ואם אינו צמוד, תנאי למתן היתר בניה יהיה הסכמה של 75% מבעלי הזכויות בנכס.

<u>מצללות:</u>

גובה מצללה לא יעלה על 3.5 מ' נטו ולא יותר מגובה ברוטו של חדר יציאה לגג או דירת הגג. בדירות גג דופלקס ו -או דירות גג טריפלקס ניתן יהיה להקים פרגולות מאלמנטים ניידים שקופים במרפסת הגג של הקומה התחתונה בלבד.

7.14. <u>תמ"א 38 על תיקוניה</u>

תכנית מתאר ארצית תמ"א/38 פורסמה למתן תוקף בי.פ 5397 מיום 18/05/2005. מטרתה לאפשר חיזוק מבנים קיימים שלא נבנו על פי התקן על מנת לשפר עמידותם בפני רעידות אדמה. הוראות התמ"א קובעות את המסגרת הסטטוטורית שתאפשר מתן היתרי בניה מכוחה, וכן מציעה תמריצים שיעודדו את החיזוק.

מימוש התכנית מותנה בהיתר בניה הנתון לשיקול דעתה של הועדה המקומית.

לתכנית זו אושרו 4 תיקונים נוספים כדלקמן:

תמ"א/38/1/א - פורסמה למתן תוקף בי.פ 5704 מיום 16/08/2007.

תמ"א/38/2 - פורסמה למתן תוקף בי.פ 6069 מיום 10/03/2010.

תמ"א/38/3 - פורסמה למתן תוקף בי.פ 6430 מיום 11/06/2010.

תמ"א/38/3/א - פורסמה למתן תוקף בי.פ 7400 מיום 13/12/2016.

7.15. <u>תכנית גב/589</u>

א. דבר אישור התוכנית פורסם למתן תוקף בי.פ 7644 מיום 17/12/2017.

ב. מטרות התכנית: התחדשות צפון רחוב ההסתדרות בגבעתיים תוך פינוי 6 מבני מגורים ומבנה ציבור (סניף תנועת בני-עקיבא) והקמת מתחם מגורים התואם את מגמות התכנון העכשוויות.
הקמת 4 מגדלי מגורים בגובה כולל של 25 קומות כ"א, הקמת מבני ציבור, ושטחי רצפות לצורכי ציבור, פיתוח שטחים ציבוריים והסדרת מערכת דרכים חדשה שתחבר את רח' ההסתדרות לדרך יצחק רבין; קביעת זכויות בניה, הוראות בינוי ותנאים להוצאת היתרי בנייה להקמת מבני מגורים ומבני ציבור; הקמת מתחם למבני ציבור בשטח של כ- 8 דונם ושטחים פתוחים בשטח של כ- 3 דונם; קביעת הוראות בינוי, זכויות בניה ותנאים להוצאת היתרי בניה; קביעת הוראות להכנת תוכנית איחוד וחלוקה.

ג. התכנית קובעת ייעודי קרקע כדלקמן: מגורים ד', מבנים ומוסדות ציבור, מסחר, שצ"פ מבנים ומוסדות ציבור, שצ"פ ודרך מוצעת.

ד. התכנית קובעת הוראות להקמת ארבעה מגדלי מגורים בני 25 קומות, הכוללים 500 יח"ד בשטח עיקרי ממוצע של 100 מ"ר, ממ"ד ומרפסת ובסה"כ 58,815 מ"ר עיקרי, שטחי רצפות לצרכי ציבור במבני המגורים למטרות חינוך, תרבות, קהילה ורווחה.
כמו כן קובעת מתחם למבני ציבור בשטח של כ- 8 דונם ושטחים פתוחים בשטח של כ- 3 דונם, הכולל זכויות בניה בהיקף מירבי של 77,846 מ"ר (עיקרי + שירות); קביעת הוראות להכנת תוכנית איחוד וחלוקה.

ה. שטחים משותפים: לכל בנין יוקצו 250 מ"ר ש"ע כרכוש משותף לשימוש מועדון דיירים, חדר כושר וכו'. שטחים שלא ינוצלו לא ניתן יהיה לניידם לשימושים אחרים ויתכלו.

ו. הוראות בינוי:

20% מהדירות יהיו דירות קטנות בשטח עיקרי שלא יעלה על 63 מ"ר.

40% דירות בשטח עיקרי עד 100 מ"ר. יתרת יחה"ד יהיו דירות בתמהיל מגוון לשיקול מבקש ההיתר והוועדה המקומית.

לכל יח"ד יתווסף ממ"ד/ממ"ק ומרפסת בש"ע של 15 מ"ר בממוצע ליח"ד. לא יותר צירוף שטח המרפסת אל הדירה.

ז. התכנית מחייבת הקצאת שטח ציבורי בנוי של 250 מ״ר עיקרי שימוקמו בקומת הקרקע של כל בניין מגורים, שירשמו ע״ש עיריית גבעתיים, למטרות חינוך, בריאות, תרבות וקהילה. תותר הצמדת חצר לשטחים אלו בתחום המגרש, ששטחה יקבע בהתאם למסומן במסמך לעיצוב אדריכלי שיאושר על ידי הועדה המקומית. שטחי מבני הציבור יתווספו לשטחים המותרים לבניה למגורים בכל אחד מהמתחמים, ובנוסף לשטחים אלה לפחות 25% משטח קומת הקרקע ישמש כשטח שירות לכל דיירי הבניין. הגישה לשטחים הציבוריים תופרד ככל הניתן מהכניסה הראשית לבניין.

ח. להלן הוראות הבניה והשימושים המותרים במתחם:

בהתאם לטבלת הזכויות שטח התכנית מחולק ל-6 תאי שטח.

תאי שטח 1-2 מיועדים ל-4 מגדלים בגובה 25 קומות (כל קומה בה קיימת לפחות דירה אחת תחשב כקומה למגורים).

תא שטח 1 הינו בשטח קרקע של 3,821 ו תא שטח 2 בשטח 3,903 מ״ר.

להלן זכויות הבניה <u>בכל אחד</u> מתאי השטח 1-2 :

שטח עיקרי: 25,657.5 מ״ר (כולל 500 מ״ר עיקרי למועדון דיירים) + 3,750 מ״ר מרפסות (כשטח עיקרי).

שטח עיקרי ממוצע ליח״ד: 100 מ״ר.

שטח עיקרי למבנים ומוסדות ציבור: 500 מ״ר לכל תא שטח (ירשמו על שם הרשות המקומית).

שטח שרות עילי: 14,000 מ״ר.

שטח שרות ת״ק: 14,000 מ״ר.

סה״כ שטחי בניה בכל תא שטח: 54,157.5.

להלן זכויות הבניה בתאי שטח 4-6 <u>בשימוש מבנים ומוסדות ציבור</u>:

תא שטח	שטח מגרש במ״ר	שטח עיקרי	שטח שרות עילי	שטח שרות תת קרקעי לחניון ושימושים ציבוריים נלווים	מס׳ קומות עיליות	מס׳ קומות ת״ק
4	7,315	20,116	7,041	36,575	8	5
5	1,232	3,388	1,186	6,160	15	5
6	388	1,067	373	1,940	15	5

ט. <u>שלביות</u>:

תנאים מקדימים להוצאת היתר בתאי שטח 1-2:

<u>שלב 1-</u> פינוי מבנה בני עקיבא בתא שטח 8 לאחר טופס אכלוס למבנה חלופי, בהיקף זכויות

וסטנדרט שלא יפחת מאלו שבמבנה הקיים.

שלב 2- פריצת רחוב ההסתדרות וחיבור לדרך רבין.

שלב 3 - הכנת תכנית מפורטת לאיחוד וחלוקה ופינוי דיירים בתא שטח 1 ו/או 2 ו/או 5.

8. רישוי

הוצג בפני תשריט שאושר בישיבה מס׳ 43 מיום 14/09/1981 להרחבת האגף בו מצויה הדירה שבנדון.
בנוסף, הוצגו בפני דפי ההיתר לכל קומה בנפרד.
בהתאם לתשריט, ההיתר וטבלת השטחים, עולה כי לכל דירה בשטח 58.17 מ״ר התווספו 22.24 מ״ר ובסה״כ 80.41 בתוספת מרפסת בשטח 8.17 מ״ר.
מתקבל שטח דירה ברוטו של 88.58 מ״ר.

שטח זה תואם את המפורט לעניין מצב הנכנס בטבלת האיזון לתכנית גב/מק/1/589.

9. טענות הצדדים

9.1. ההשבחה עפ"י שומות הצדדים

גורם ההשבחה	מועד קובע	ההשבחה עפ"י שומת המשיבה	ההשבחה עפ"י שומת המבקשים
גב/589	01/01/2018	₪ 449,683	חלופה א' - 110,400 ₪ חלופה ב' - 18,250 ₪ ההשבחה חושבה בהנחה שלא תחול חבות בהיטל השבחה בגין תכנית האיחוד וחלוקה (תכנית הזמינות). ככל ותחול חובת היטל השבחה בגין תכנית הזמינות, יש לנכות את ההיטל העתידי משווי המצב החדש בתוכנית הראשית.

9.2. עיקרי טיעוני הצדדים בשומתם

עמדת שמאי המשיבה

מהות ההשבחה

ההשבחה נובעת מהפרש שווי המצב הקיים, ולרבות הזכויות הנוספות במצב הקודם לתכנית גב/589, למצב החדש בהתאם לתכנית זו.

שווי המצב הקודם נקבע בהתאם לעסקאות מכר משנת 2015 ותחילת שנת 2016 (בטרם הפקדת התכנית) של דירות בסביבת הנכס להן מאפיינים דומים לנכס שבנדון תוך התאמתן למועד ומיקום.

שווי המצב החדש נקבע בשקלול שתי חלופות כדלקמן:

חלופה א' - בוצעה בהתבסס על חילוץ שווי מ"ר מבונה מדירות חדשות ובהתאם לשווי היחסי במתחם בהתאם לתכנית האיחוד וחלוקה אשר אושרה בתאריך 07/05/2023.

חלופה ב'- בהתבסס על 5 עסקאות מכר דירות במתחם שנכרתו בין שנתיים לארבע שנים לאחר אישור התכנית.

ערכי השווי ותחשיב

שווי מצב קודם:

תאריך	גוש	חלקה	כתובת	שטח רשום (מ"ר)	שטח ברוטו (מ"ר)	קומה	מס' חד'	מחיר מכירה
11/03/15	6163	71	המאבק 67	52	60	1 מתוך 3	3	₪ 1,300,000
29/12/15	6163	71	המאבק 67		60	2 מתוך 3	3	₪ 1,400,000
15/02/16	6163	73	ההסתדרות 33	57	66	4 מתוך 4	3	₪ 1,550,000
12/08/15	6163	73	ההסתדרות 31	57		4 מתוך 4	3	₪ 1,575,000

תאריך	גוש	חלקה	כתובת	שטח רשום (מ"ר)	שטח ברוטו (מ"ר)	קומה	מס' חד'	מחיר מכירה
03/02/15	6163	71	המאבק 59	52		4 מתוך 4	2	₪ 1,280,000
14/01/16	6163	71	ההסתדרות 50	75		1 מתוך 3	3	₪ 1,685,000
23/02/16	6163	73	אידמית 22	57	73	2 מתוך 5	3	₪ 1,460,000
01/01/15	6162	159	המאבק 19		80	2 מתוך 4	3	₪ 1,600,000
01/11/15	6162	45	ההסתדרות 24	51		3 מתוך 4	3	₪ 1,600,000
24/03/15	6162	175	ההסתדרות 13	72	75	4 מתוך 4	3	₪ 1,750,000
06/12/15	6162	45	ההסתדרות 36	37	50	1 מתוך 3	2	₪ 1,175,000
02/01/15	6162	159	המאבק 21	59	60	3 מתוך 4	2.5	₪ 1,500,000

לאחר בחינת עסקאות אלו נמצא כי שווי מ"ר בנוי ברוטו, לאחר התאמה למיקום ולמועד הקובע, הינו בגבולות 25,000 ₪.

לפיכך, הובא בחשבון שווי מקרקעין במצב הקודם בשטח 85 מ"ר בסך 2,125,000 ₪ .

<u>שווי מצב חדש</u>:

שווי המצב החדש נקבע בשקלול שתי חלופות כדלקמן:

<u>חלופה א'</u>

בוצעה בהתבסס על חילוץ שווי מ"ר מבונה מדירות חדשות כדלקמן, ובהתאם לשווי היחסי במתחם ע"פ תכנית האיחוד וחלוקה אשר אושרה בתאריך 07/05/2023.

שמאי המשיבה מתבססים על עסקאות מכירה לדירות מגורים בבניה חדשה, כפי שדווחו באתר האינטרנט של רשות המיסים וכדלקמן:

תאריך	גוש	חלקה	כתובת	שטח ברוטו למ"ר	קומה	מס' חד'	שנת בניה	מחיר מכירה	מחיר למ"ר
20/12/17	6161	263	הכנסת 30	86	4	3	2018	₪ 2,335,002	₪ 27,151
08/12/17	6161	263	הכנסת 30	116	6	5	2018	₪ 3,325,000	₪ 28,664
31/12/17	6161	274	שדה בוקר 33	105	5	4	2020	₪ 2,934,000	₪ 27,943
25/04/18	6161	263	הכנסת 30	80	5	3	2018	₪ 2,395,000	₪ 29,938
15/04/18	6161	263	הכנסת 30	85	4	3	2018	₪ 2,318,000	₪ 27,271
24/02/16	6156	420	הרצוג 19	120	6	5	2018	₪ 4,050,000	₪ 33,750
21/03/17	7105	93	ערבי נחל	127	20	5	2017	₪ 3,835,850	₪ 30,204
24/05/17	7105	96	ערבי נחל	120	7	4	2017	₪ 3,275,000	₪ 27,292
03/01/17	7105	96	ערבי נחל	125	19	5	2017	₪ 3,700,000	₪ 29,600
29/03/17	7105	96	ערבי נחל	127	23	5	2019	₪ 4,005,850	₪ 31,542
15/12/16	7105	96	ערבי נחל	127	23	5	2017	₪ 4,025,001	₪ 31,693

תאריך	גוש	חלקה	כתובת	שטח ברוטו למ"ר	קומה	מס' חד'	שנת בניה	מחיר מכירה	מחיר למ"ר
01/02/17	7105	97	ערבי נחל	127	21	5	2017	₪ 3,900,000	₪ 30,709
21/05/18	7105	93	ערבי נחל	111	24	4	2018	₪ 3,233,000	₪ 29,126
20/07/16	6168	343	המעגל 13	135	7	5	2016	₪ 4,449,998	₪ 32,963
21/06/16	6166	113	סירקין 2	125	7	5	2019	₪ 3,700,001	₪ 29,600
03/11/16	6167	629	יפה נוף 3	100	23	4	2016	₪ 3,550,000	₪ 35,500
10/07/17	6167	629	יפה נוף 3	100	5	4	2016	₪ 3,350,000	₪ 33,500
30/04/17	6167	629	יפה נוף 3	118	4	5	2016	₪ 3,950,000	₪ 33,475
ממוצע למ"ר									**₪ 30,551**

בהתאם לנתונים, שמאי המשיבה קובעים כי שווי מ"ר בנוי בסך 30,000 ₪.

בחילוץ מע"מ 17%, יזמות 20%, בניכוי עלות בניה כוללת חניה בסך 9,000 ₪ מתקבל 12,360 ₪ למ"ר מבונה.

שמאי המשיבה מביאים בחשבון על הצד הזהיר שווי של 11,000 ₪ למ"ר מבונה אקו'.

שמאי המשיבה מבססים את דמי השכירות בהתאם לנתוני היצע מאתר יד 2 כדלקמן:

כתובת	שטח (מ"ר)	קומה	מס' חדרים	מחיר מבוקש		מחיר מבוקש למ"ר	
ההסתדרות 34	71	2	3	₪	4,200	₪	59
מצולות ים 32	65	2	3	₪	4,500	₪	69
המאבק 21	80	2	3	₪	4,400	₪	55
ההסתדרות 16	60	4	3	₪	4,800	₪	80

להלן תחשיב שמאי המשיבה בהתאם לחלופה זו:

מהות	שטח (מ"ר)	מקדם	סה"כ שטח אק'
מגורים	50,315	1.00	50,315
ממ"דים	6,250	1.00	6,250
מועדון דיירים	מגולם בשווי		
סה"כ מ"ר אקו'			**56,565**
שווי מ"ר קרקע מבונה			₪ 11,000
סה"כ :			₪ **622,215,000**
עלויות הריסה ופינוי			₪ -2,300,000
עלות הקמת מבנה ציבור		₪ 1,000	₪ -8,500,000
סה"כ שווי חדש :			₪ **611,415,000**
שווי יחסי לפי טבלאות הקצאה בהכנה		0.552%	₪ 3,375,011
דחייה כולל מושע 7 שנים בריבית 6%		0.665	₪ 2,244,382
דמי שכירות בתקופת הביניים 60 ₪/מ"ר בחודש (7 שנים, 4%)			₪ 367,326
סה"כ שווי במצב חדש			₪ **2,611,708**

<u>חלופה ב'</u>

בהתבסס על 5 עסקאות מכר דירות במתחם שנכרתו בין שנתיים לארבע שנים לאחר אישור התכנית.

להלן עסקאות המכר שהובאו בחשבון בשומת המשיבה לפי חלופה זו:

א. דירת מגורים ברחוב ההסתדרות 5 בגו"ח 6162/122/53 בשטח ברוטו של כ - 87 מ"ר נמכרה ביום 22/01/2020 תמורת 2,780,000 ₪.

ב. דירת מגורים ברחוב ההסתדרות 11 בשטח ברוטו של כ - 83 מ"ר נמכרה ביום 18/8/2021 תמורת 3,070,000 ₪.

ג. דירת מגורים ברחוב ההסתדרות 5 בשטח ברוטו של כ - 80 מ"ר נמכרה ביום 09/09/2021 תמורת 2,550,000 ₪.

ד. דירת מגורים ברחוב ההסתדרות 7 בשטח ברוטו של כ - 86 מ"ר נמכרה ביום 31/10/2021 תמורת 2,680,000 ₪.

ה. דירת מגורים ברחוב ההסתדרות 9 בשטח ברוטו של כ - 85 מ"ר נמכרה ביום 11/11/2021 תמורת 2,800,000 ₪.

בהתאמה לנכס שבנדון ולמועד הקובע, שמאי המשיבה קבעו שווי מצב חדש לפי חלופה זו בגבולות 2,550,000 ₪.

שמאי המשיבה מסכמים את שווי המצב החדש כדלקמן:

מקור השווי	השווי	מקדם יחסי	שווי יחסי
עסקאות השוואה	₪ 2,550,000	0.6	₪ 1,530,000
שווי לפי חלק יחסי בזכויות	₪ 2,611,708	0.4	₪ 1,044,683
שווי מצב חדש			**₪ 2,574,683**

תחשיב ההשבחה	
שווי מצב חדש	₪ 2,574,683
שווי מצב קודם	₪ 2,125,000
ההשבחה	**₪ 449,683**

<u>עמדת שמאי המבקשים</u>

<u>מהות ההשבחה</u>

ההשבחה נובעת מהפרש שווי המצב הקיים, ולרבות הזכויות הנוספות במצב הקודם לתכנית גב/589, למצב החדש בהתאם לתכנית זו.

שווי המצב הקודם נקבע בהתבסס על עסקאות מכר שנכרתו בין השנים 2017-2018 בדירות שאינן מצויות במתחמי פינוי בינוי ועסקת מכר במתחם שבנדון שבוצעה כ-13 חודשים בטרם למועד הקובע. כמו כן, הובאה בחשבון הכרעת השמאי המכריע אריה אריאל, כפי שתפורט להלן.

לחילופין, שווי המצב הקודם הוערך בהתאם לתמורה המתקבלת בהסכם המכר שבנדון והתאמתה למועד הקובע.

שווי מצב חדש נקבע בשתי חלופות, כאשר אחת מביאה בחשבון את הסכם המכר שבנדון אשר נכרת בחודש נובמבר 2021 והתאמתו למועד הקובע.

החלופה השנייה הינה בהתאם לחלק היחסי בתכנית האיחוד וחלוקה, בהתאם לגישת שמאי המשיבה, כפי שיפורטו להלן.

<u>ערכי שווי ותחשיב</u>

<u>שווי מצב קודם</u>:

כאמור, שמאי המבקשים קובע את שווי המצב הקודם בהתבסס על עסקאות מכר שנכרתו בין השנים 2017-2018 בדירות שאינן מצויות במתחמי פינוי בינוי. להלן פירוט וניתוח העסקאות:

תאריך העסקה	גוש	חלקה	תת חלקה	כתובת	מחיר מכירה בש"ח	מס' חד'	קומה	מספר קומות	שנת בנייה	שטח ארנונה	שווי מ"ר ארנונה
28/03/17	6164	219	7	מצולות ים 15	2,325,001	3	2	3	1960	67	33,696
09/04/17	6162	167	18	המאבק 16	1,925,000	4	1	4	1970	61	31,557
20/04/17	6162	159	35	המאבק 21	1,750,000	2.5	4	4	1960	59	29,661

תאריך העסקה	גוש	חלקה	תת חלקה	כתובת	מחיר מכירה בש"ח	מס' חד'	קומה	מספר קומות	שנת בנייה	שטח ארנונה	שווי מ"ר ארנונה
30/04/17	6164	196	4	גונן 8	2,350,000	4	0	4	1950	64	29,747
21/05/17	6162	147	23	הרצוג 18	3,125,000	4.5	6	6	1970	88	35,511
11/07/17	6162	164	22	המאבק 17	1,800,000	3	4	4	1970	71	33,962
16/07/17	6162	30	37	מנורה 6	1,685,000	2.5	3	4	1950	73	34,388
31/07/17	6164	277	1	מצולות ים 32	1,700,000	3	1	5	1970	61	27,869
14/08/17	6164	277	23	מצולות ים 32	1,834,000	3	5	6	1990	70	30,066
24/10/17	6164	286	30	רבין יצחק 51	1,950,000	3	1	5	1976	64	30,469
11/03/18	6164	279	2	כג 5	1,700,000	3.5	1	2	1960	70	26,154
09/05/18	6162	141	15	הרצוג 8	2,094,000	3	4	4	1950	86	29,493
13/08/18	6162	180	34	מנורה 15	2,850,000	4	1	8	1980	88	32,386
28/08/18	6164	279	4	מצולות ים 34	1,753,000	3	2	2	1960	71	26,561

לאחר התעלמות מעסקאות חריגות, קובע כי שווי מ"ר ארנונה בדירות בשטח של 60-90 מ"ר הינו כ- 29,000 ₪ למ"ר ובהתאמה לנכס הנדון בשטח של- 88.6 מ"ר בגבולות 26,000 ₪ למ"ר.

הערת הח"מ: בחלק מהעסקאות ניתוח שווי מ"ר ארנונה איננו מתאים לשטחים המצוינים.

בנוסף, הובאה בחשבון החלטת השמאי המכריע מר אריה אריאל מיום 16/07/2019 לנכס ברחוב ההסתדרות 4 , תת חלקה 2 בחלקה 160, הכלול במתחם הנדון, בהתאם לה נקבע בין היתר כי שווי מ"ר בנוי הינו 25,900 ₪.
על השומה הוגש ערר והתקבלה החלטת ועדת הערר ובימים אלו העניין נמצא בערעור מנהלי. יודגש כי השומה נערכה בגישת היוון התמורה העתידית.

בנוסף, מציג עסקה שנערכה ביום 02/02/2017 (בטרם אישור התכנית) בת"ח 119 בחלקה שבנדון, אשר הורחבה לשטח של 87.11 מ"ר לפי תכנית גב/333 תמורת 2,050,000 ₪, העסקה משקפת שווי של 23,536 ₪/ מ"ר.

בהסתמך על נתונים אלו, שמאי המבקשים מביא בחשבון בתחשיבו שווי של 26,000 ₪ למ"ר.
לפיכך, הובא בחשבון שווי המקרקעין במצב הקודם בשטח 88.6 מ"ר בסך של 2,303,600 ₪ .

<u>שווי מצב חדש:</u>

שמאי המבקשים קובע את שווי המצב החדש בהתאם לשתי חלופות כפי שערכו שמאי המשיבה:
חלופה א' – בהתאם לתמורה שהתקבלה בנכס שבנדון ובהתאמה לזמן.
הדירה שבנדון נמכרה ביום 11/11/2021 תמורת 2,800,000 ₪ ובהתאמה למועד קובע 01/01/2018, **בהפחתת 16% מתקבל כי שווי המקרקעין במצב החדש הינו 2,414,000 ₪.**
שמאי המבקשים מנמק את מקדם ההתאמה לזמן ב-6% בין השנים 2018-2020 ו-10% נוספים בשנת 2021 ע"פ נתוני הלמ"ס.

ההשבחה עפ"י חלופה זו הינה 110,400 ₪ (2,414,000 פחות 2,303,600 ₪).

חלופה ב' –אומדן השווי היחסי של תת החלקה הנדונה על פי טבלת האיזון המופקדת מתוך כלל זכויות הבניה במתחם, כפי שערכו שמאי המשיבה, ובתיקונים הבאים:

א. עלות הקמת מבנה הציבור לסניף בני עקיבא הינו תנאי בתכנית, ועל כן יש להביא בחשבון כי עלות זו חלה על היזם (בעלי הקרקע) בנוסף לעלות הקמת 1,000 מ"ר שטחי ציבור בתוך הבניינים.

ב. שכר הדירה יהוון בשיעור היוון של 6% בהתאם לשיעור היוון הדחיה .

ג. מקדם מורכבות פרויקט ובניה בשלבים בשיעור 0.9 כפי שקבעה שמאית המשיבה בשומתה הקודמת לנכס ברחוב ההסתדרות 4 .

שמאי המבקשים מציג נתוני שווי לדירות חדשות בגבעתיים מגוש 6161 שהינו סמוך לנכס הנדון:

תאריך העסקה	גוש	חלקה	תת חלקה	כתובת	מחיר בש"ח	מס' חד'	קומה	מספר קומות	שנת בנייה	שטח ארנונה	שווי למ"ר בש"ח
02/01/17	6161	191	11	המעיין 17	2,660,000	4	4	6	2019	100	26,600
01/02/17	6161	191	12	המעיין 17	2,551,999	4	4	6	2017	99	25,778
19/02/17	6161	173	1	גולומב 70	2,409,360	4	1	7	2017	100	24,094
19/02/17	6161	173	1	גולומב 70	2,559,360	4	3	7	2017	100	25,594
09/03/17	6161	320	23	ריינס 62	3,800,001	6	7	7	2018	129	29,457
09/04/17	6161	173	4	גולומב 70	2,770,000	4	5	7	2017	100	27,700
27/04/17	6161	191	10	המעיין 17	2,390,001	4	5	6	2017	82	29,146
12/06/17	6161	455	10	ויצמן 65	3,310,001	4	4	12	2017	100	33,100
17/07/17	6161	173	5	גולומב 70	2,380,000	3.5	5	7	2017	80	29,750
20/07/17	6161	455	18	ויצמן 1	4,499,998	5	6	12	2017	136	33,088
09/08/17	6161	414	7	המעיין 32	3,175,002	5	4	6	2017	125	25,400
03/09/17	6161	274	14	שדה בוקר 33	2,418,850	3	3	6	2018	80	30,236
28/09/17	6161	191	11	המעיין 17	2,780,002	4	4	6	2019	91	30,549
30/10/17	6161	517	161	גבעתיים 777	1,372,000	3	4	10	2017	70	19,600
08/12/17	6161	263	0	הכנסת 30	3,325,000	5	6	7	2018	116	28,664
20/12/17	6161	263	17	הכנסת 30	2,335,002	3	4	7	2018	86	27,151
28/12/17	6161	274	23	שדה בוקר 33	3,291,000	5	6	7	2020	131	25,122
31/12/17	6161	274	19	שדה בוקר 33	2,934,000	4	5	7	2020	105	27,943
14/01/18	6161	263	14	שדה בוקר 25	2,930,000	4	4	6	2018	100	29,300
07/02/18	6161	173	0	גולומב 70	2,600,000	4	1	7	2018	102	25,490
07/02/18	6161	427	6	המעיין 12	2,764,000	4	1	8	2018	112	24,679
13/02/18	6161	427	22	המעיין 12	2,860,000	4	5	8	2018	113	25,310
18/02/18	6161	191	15	המעיין 17	1,800,000	4	5	6	2017	105	17,143
26/02/18	6161	271	13	גולומב 29	2,130,000	3	4	7	2019	70	30,429
27/02/18	6161	271	14	גולומב 29	4,400,000	6	5	7	2019	154	28,571

תאריך העסקה	גוש	חלקה	תת חלקה	כתובת	מחיר בש"ח	מס' חד'	קומה	מספר קומות	שנת בנייה	שטח ארנונה	שווי למ"ר בש"ח
27/02/18	6161	263	22	הכנסת 30	3,347,000	5	5	7	2021	116	28,853
27/02/18	6161	427	26	המעיין 12	2,964,420	4	6	7	2021	102	29,063
28/02/18	6161	263	22	הכנסת 30	3,315,850	5	5	7	2018	116	28,585
14/03/18	6161	173	0	גולומב 70	2,365,000	3.5	3	7	2017	77	30,714
19/03/18	6161	263	25	הכנסת 30	2,392,000	3	6	7	2018	74	32,324
22/03/18	6161	271	0	גולומב 29	2,370,000	3	0	7	2019	77	30,779
28/03/18	6161	455	16	ריינס 1	2,846,154	4	6	12	2016	126	22,589
29/03/18	6161	455	13	ריינס 3	3,250,000	4	5	12	2016	120	27,083
29/03/18	6161	271	11	גולומב 29	2,950,000	4	4	7	2020	94	31,383
03/04/18	6161	263	26	הכנסת 30	3,299,000	5	6	7	2021	117	28,197
11/04/18	6161	173	1	גולומב 70	2,470,000	3.5	4	7	2017	77	32,078
13/04/18	6161	274	13	שדה בוקר 33	3,475,850	5	3	6	2018	131	26,533
15/04/18	6161	263	0	הכנסת 30	2,318,000	3	4	7	2018	85	27,271
25/04/18	6161	427	25	המעיין 12	3,000,000	4	6	7	2021	117	25,641
25/04/18	6161	263	21	הכנסת 30	2,395,000	3	5	7	2018	80	29,938
29/04/18	6161	250	2	שדה בוקר 17	4,600,000	6	0	7	2018	184	25,000
29/04/18	6161	427	21	המעיין 12	2,980,000	4	5	7	2021	116	25,690
29/04/18	6161	263	27	הכנסת 30	4,392,000	4	0	7	2018	122	36,000
29/04/18	6161	274	27	שדה בוקר 33	5,300,000	5	7	7	2020	134	39,552
30/04/18	6161	250	3	שדה בוקר 17	3,531,000	6	1	7	2021	150	23,540
30/04/18	6161	274	7	שדה בוקר 33	2,400,000	3	2	10	2018	94	25,532
09/05/18	6161	274	18	שדה בוקר 33	2,965,922	4	4	7	2018	95	31,220
24/05/18	6161	414	32	המעיין 32	3,250,000	5	5	5	2017	136	23,897
15/06/18	6161	274	2	שדה בוקר 33	4,239,999	5	0	9	2018	143	29,650

בהתאם לנתונים אלו, מסיק שמא המבקשים כי ממוצע השווי בדירות חדשות הינו 28,000 ₪ למ"ר.
בחילוץ שווי מ"ר מבונה לפי 17% מע"מ, 20% רווח יזמי ועלויות בנייה של 9,000 ₪ למ"ר, מתקבל שווי מ"ר מבונה בגבולות של 11,000 ₪ למ"ר.

רחוב אילן רמון 3, נס ציונה (בניין היי פארק)
נייד- 050-7514149 * דואר אלקטרוני evelyn.davidson19@gmail.com

להלן תחשיב שמאי המבקשים בהתאם לחלופה זו:

מהות	שטח (מ"ר)	מקדם	סה"כ שטח אק	
מגורים	50,315	1.00	50,315.00	
ממ"דים	6,250	1.00	6,250.00	
סה"כ מ"ר אקו'			**56,565**	
שווי מ"ר קרקע מבונה			11,000	₪
סה"כ:			622,215,000	₪
עלויות הריסה ופינוי			-2,300,000	₪
עלות הקמת מבנה ציבור בבניינים			-8,500,000	₪
עלות הקמת מבנה בני עקיבא			-10,000,000	₪
סה"כ שווי חדש:			601,415,000	₪
שווי במקדם מורכבות		0.9	541,273,500	₪
שווי יחסי לפי טבלאות הקצאה		0.552%	2,987,830	₪
דחייה כולל מושע 7 שנים בריבית 6%		0.665	1,986,907	₪
דמי שכירות בתקופת הביניים 5,000 ₪ לחודש		7 שנים, 6%	334,943	₪
סה"כ שווי במצב חדש			**2,321,850**	₪
שווי הדירה הקיימת			**2,303,600**	₪
ההשבחה			**18,250**	₪

9.3. <u>נקודות נוספות שהועלו במהלך הדיון ובמסמכים משלימים שצורפו ע"י שמאי הצדדים</u>

<u>שמאי המבקשים</u>

שמאי המבקשים במסמך המשלים מיום 10/12/2023 מציין כי, במועד עריכת שומתו לא הייתה מונחת לפניו החלטת ועדת הערר שחלה על החלקה מושא ההכרעה.

הכרעת ועדת הערר ובית המשפט המחוזי בעניין טבצ'ניק אבריל שרי מרחוב ההסתדרות 4, כחלק מתכנית גב/589 שבנדון, אשר נסובה על שני עניינים - היקף זכויות הבניה במצב הקודם (על פי תכנית גב/187) שאיננה רלוונטית למקרה הנדון, וכן התייחסות למרכיב דמי השכירות בתחשיב ההשבחה בתכנית גב/589.

על פי החלטת ועדת הערר, אין להביא בחשבון השווי במצב החדש את דמי השכירות/ההנאה משימוש בנכס בתקופת הדחיה.

סך ההשבחה לתכנית גב/589 לדירה בודדת ברחוב ההסתדרות 4, נקבע על סך של 15,172 ₪. עוד ציין כי ההשבחה והיטל ההשבחה כבר מגלמים את הצורך בתכנית איחוד וחלוקה ובהנחה ולא יידרש תשלום היטל השבחה נוסף בגין התכנית לאיחוד וחלוקה.

שומות מכריעות נוספות בסביבה:

- <u>עומר סרחאן בגוש 6162 חלקה 45, תכנית גב/431</u>
בוצע תחשיב המביא בחשבון את עסקאות המכר בגבולות המתחם לאחר אישור התכנית כאינדיקציה למצב החדש.
אין תשלום היטל השבחה בגין זמינות בעת אישור תכנית לאיחוד וחלוקה (למעט בתכנית שמוסיפה זכויות או משנה את הוראות המסחר).

- <u>בועז קוט בגוש 6162 חלקה 164, תכנית גב/431</u>
שווי מ״ר בנוי במצב החדש לדירה קיימת - 29,600 ₪.
הובאה דחיה 10 שנים בעת תחשיב שווי הזכויות ביחס לכלל התכנית.

- <u>יעקב פז בגוש 6162 חלקה 122, ההסתדרות 7 לתכנית גב/589 (התכנית שבנדון)</u>
שווי מצב חדש לדירה על פי החלק בטבלאות ההקצאה – 2,503,585 ₪.
שווי מצב קודם לפי 25,500 שח/מ״ר בנוי בהתחשב בזכויות, מתקבל שווי מצב קודם - 2,167,500 ₪.

<u>שמאי המשיבה</u>

שמאי המשיבה בתגובתם לשומת המבקשים מיום 14/01/2024 מתייחסים לנושאים הבאים:

<u>שווי מצב קודם</u>

השווי למ״ר בנוי ברוטו, לאחר התאמה למיקום ולמועד הקובע, הינו בגבולות 25,000 ₪.
שמאי המשיבה מבהירים כי שווי מ״ר בנוי שנקבע בשומת הוועדה המקומית מגלם את יתרת זכויות הבניה הנוספות, וכן את כלל המרכיבים (התאמה, דחיה/ מושע) בדומה להחלטת השמאי המכריע מר עומר סרחאן בחלקה 45 בגוש 6162 ברחוב ההסתדרות 20 במתחם תכנית גב/431, בה קבע שווי של 24,700 ₪ למ״ר בנוי.

בנוסף, החלטת השמאי המכריע עומר סרחאן בחלקה 45 בגוש 6162 ברחוב ההסתדרות 34א׳ במתחם תכנית גב/431, בה קבע שווי של 25,000 ₪ למ״ר בנוי.

השמאי המכריע בועז קוט קבע בחלקה 73 בגוש 6163 ברחוב ההסתדרות 37 במתחם תכנית גב/431, שווי בסך של 25,000 ₪ למ״ר בנוי.

החלטת שמאי מכריע בחלקה שבנדון, לפיה השמאי המכריע יעקב פז קבע שווי מ״ר בנוי במצב הקודם בסך של 25,000 ₪ למ״ר בנוי המגלם את יתרת זכויות הבניה במצב הקודם.

בנוסף, החלטות נוספת של השמאי המכריע יעקב פז:
ברח׳ ההסתדרות 11 במסגרתה נקבע שווי מ״ר בנוי במצב הקודם בסך של 25,500 ₪ - החלטה זו מתייחסת לדירה בקומה עליונה בשים לב לזכויות הבניה במצב התכנוני הקודם הרלוונטי לדירה.
בהחלטה מאוחרת בחלקה שבנדון נקבע שווי מצב קודם בסך 25,000 ₪ למ״ר בנוי.

שווי מצב חדש

שמאי המשיבה סבורים כי חוות דעתם מבוססת על עסקאות מכר רבות ברחבי העיר במבני מגורים רבי קומות.

מעסקאות אלו עולה כי שווי מ״ר בנוי הינו בסך של כ- 30,000 ₪ במעוגל.

השמאי המכריע בועז קוט קבע בחלקה 73 בגוש 6163 ברחוב ההסתדרות 37 בגבעתיים במתחם תכנית גב/ 431 שווי מ״ר קרקע מבונה בסך של 11,000 ₪ וכי שווי מ״ר בנוי הינו כ-30,000 ₪ .

שמאי המשיבה מוסיפים כי בחלופה ב׳ הובאו 5 עסקאות השוואה, אשר הותאמו לנכס שבנדון ולמועד הקובע, לפיהן שווי מצב חדש לפי חלופה זו הינו בגבולות 2,730,000 ₪[7].

שמאי המשיבה מציינים כי ממערכת מידע נדל״ן עולה כי הנכס שבנדון נמכר ביום 16/3/2023 תמורת 3,450,000 .

שמאי המשיבה תומכים בשווי הנ״ל בהחלטות שמאים מכריעים כדלקמן:

בהחלטת שמאי מכריע בחלקה שבנדון (ברח׳ ההסתדרות 11), לפיה השמאי המכריע יעקב פז ניתח את עסקת המכר:

דירת מגורים ברחוב ההסתדרות 11 בשטח ברוטו של כ- 83 מ״ר נמכרה ביום 18/8/2021 תמורת 3,070,000 ₪.

לאחר התאמה למועד הקובע, קבע השמאי המכריע שווי מצב חדש בסך של 2,539,805 ₪.

משכך, מתקבל שווי מ״ר בנוי במצב החדש לאחר התאמה למועד הקובע בסך של 30,600 .

שמאי המשיבה מציגים עסקאות ההשוואה שנבחנו על -ידי השמאי המכריע בועז קוט בחלקה 73 בגוש 6163 ברחוב אידמית 24 בגבעתיים במתחם תכנית גב/ 431 . בהתאם להחלטה נקבע בחלופה זו, 30,000 ₪ למ״ר בנוי בדירה הוותיקה נשוא שומתו.

השמאי המכריע עומר סרחאן קבע בחלקה 45 בגוש 6162 (מתחם ג׳ בתכנית גב/ 431) שווי מ״ר בנוי במצב החדש בסך של 30,200 ₪, בהתבסס בין היתר, על נתוני דירות שנערכו במתחם לאחר המועד הקובע.

יובהר כי בהתאם לחלופת שווי הדירה העתידית קבע שווי של 28,000 ₪ למ״ר שהובאו בדחייה ל-10 שנים.

[7] בחוות דעתם צוין כי שווי מצב חדש לפי חלופה זו בגבולות 2,550,000 ₪.

<u>שימוש ביניים</u>

לטענת שמאי המשיבה יש להביא בחשבון את תרומת שימוש הביניים מהכנסות הנכס בזמן הדחייה.

ראשית, ועדת הערר ובית המשפט בעניין טבצ'ניק אבריל 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 בענייננו, היות והמבנים מיועדים להריסה). ועדת הערר הכריעה: "... מבלי לקבוע מסמרות בעניין מצב עובדתי שונה, שענייננו בבניינים המיועדים להריסה, ובזכות לדיור חלופי בתקופת הביניים שלמן הריסתם ועד לקבלת דירות חדשות."

שנית, עסקינן בפרויקט פינוי בינוי כאשר השווי במצב הקודם הוא שווי הדירה הקיימת והשווי במצב החדש נובע משווי הקרקע כריקה עם זכויות בניה להקמת הפרויקט. לאור מרכיב המושא בין בעלי הדירות במתחם, הובאה בחשבון בשומת הוועדה המקומית דחיה. כידוע, אחת מהגדרות השווי היא ערך נוכחי של הנאות עתידיות. השווי במצב הקודם הוא שווי הדירות הקיימות הנובע מערך נוכחי 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 (תקופת הזמן מהמועד הקובע ועד הבשלת הפרויקט) זרם ההנאות בשני המצבים זהה. מעיון בהסכם פינוי בינוי, כמפורט לעיל, עולה 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.

לחיזוק עמדתם, מפנים להחלטותיו של השמאי המכריע יעקב פז בחלקה שבנדון במסגרתן הובא בחשבון מרכיב שווי שימוש ביניים במצב החדש.

שמאי המשיבה מציגים הכרעת שמאי המכריע מרדכי דדון בחלקה 196 בגוש 7050 ברח' קהילת קנדה 32 ת"א, בה נקבע שיש להביא בחשבון דמי שימוש בתקופת הביניים.

בנוסף, הוצגו החלטת השמאי המכריע ארז כהן בחלקה 514 בגוש 6213 ברח' משה שרת 60 בת"א והחלטת השמאי המכריע ארז כהן בחלקה 514 בגוש 6213 ברח' משה שרת 60 בת"א, אשר על אף עמ"נ טבנצ'יק סבורים כי יש להביא בחשבון בתקופת הדחייה את ההנאות מהדירות הקיימות.

כן צוינו החלטות השמאית המכריעה רמה מאור בחלקה 1195 בגוש 6213 ברחוב פנקס 10, תל אביב וכן של השמאי המכריע דוד בריל בחלקה 283 בגוש 6021 ברחוב ההסתדרות בחולון.

הפחתת עלות שטחי ציבור

לטענת שמאי המשיבה ההפחתה שחושבה בחוות דעת שמאי המבקשים בסכום של 10,000,000 ₪ הינה גבוהה מאד וחורגת מתחום הסבירות.

עפ"י היתר בניה מיום 21/12/1988 להקמת מועדון נוער, אושרה הקמת מבנה חד קומתי בשטח של 578.48 מ"ר + מקלט בשטח של 33.43 מ"ר, סה"כ כ- 612 מ"ר.

בהתאם למחירון דקל ממועד מרץ 2018 עלות מבנה למועדון קהילתי בשטח דומה למועדון הנוער הבנוי על חלקה 530 בגוש 6161 הינה כ- 6,710 ₪/מ"ר. לפיכך, העלות להקמת מועדון נוער חד קומתי בשטח של כ- 612 מ"ר הינה בסך של כ- 4,106,500 ₪.

מעיון בטבלת זכויות והוראות בניה בתקנון תכנית גב/589 עולה כי בתאי שטח מס' 1 +2 סה"כ שטח למבנה ציבור הינו 1,000 מ"ר בלבד. לפיכך, בשומת הוועדה המקומית הובאה בחשבון הפחתה בסך של 8,500,000 ₪.

בטבלת זכויות והוראות בניה בתקנון התכנית קיימת התייחסות ספציפית לשטחי הציבור בתאי שטח מס' 1 + 2 ואין כל התייחסות לשטחי ציבור נוספים עבור הקמת מבנה ציבור לבני עקיבא עקב הריסת המבנה בתא שטח מס' 8 – המהווה תא שטח נפרד.

יתרה מכך, מעיון בנספח הבינוי בתכנית גב/589 אין כל התייחסות ו/או סימון של הקמת מבנה ציבור נוסף בתאי שטח מס' 1 + 2 לצורך הקמת מבנה ציבור עבור בני עקיבא עקב הריסת המבנה בתא שטח מס' 8 .

כמו כן, ציינו כי בהחלטותיו של השמאי המכריע יעקב פז בחלקה שבנדון הובאה בחשבון הפחתה גבוהה בגין עלות מטלה ציבורית בסך של 8,500,000 ₪ בשים לב למכלול האלמנטים והוראות התכנית.

הפחתת היטל השבחה בגין תכנית עתידית לאיחוד וחלוקה

השומה כללה חיוב בגין תכנית גב/589 למועד קובע 30/07/2018.

לטענתם, הפחתת היטל השבחה צפוי אינה עולה בקנה אחד עם הוראות החוק וההלכה הפסוקה. לא מצאנו בחוות דעת שמאי המבקשים כל נימוק ו/או ביסוסו/או אסמכתא לטענתו בנושא זה. היטל ההשבחה נבחן בגין כל תכנית בנפרד במועד כניסתה לתוקף, בהתאם להוראותיה וברור לכל כי אין להפחית משווי המצב החדש בתכנית הראשית גב/ 589 את סכום היטל ההשבחה הצפוי בגין אישור התכנית המפורטת אשר מכוחה ניתן יהיה, בין היתר, להוציא היתרי בניה.

10. דיון והכרעה

10.1. פתח דבר

המקרקעין שבנדון מהווים דירה בבניין ותיק בשטח כ-89 מ״ר, הרשומה כתת חלקה 102 בחלקה 122 שבגוש 6162 במתחם המיועד לפינוי בינוי בהתאם לתכנית גב/589.

התכנית חלה על שטח של 26.1 דונם ומציעה לפנות 168 יח״ד ולבנות במקומן 500 יח״ד חדשות בארבעה מגדלי מגורים. כמו כן, יוקם מתחם למבני ציבור ושטח פתוח בהיקף של כ- 12 דונם, בו ממוקמים מרכז יום לקשיש, בני עקיבא, גני ילדים ומוסדות נוספים במידת הצורך.

ההשבחה שבנדון נובעת ממימוש תוכנית גב/589 בדרך של מכר הזכויות.

10.2. דיון והכרעה בסוגיות המחלוקת

להלן עיקרי הדיון וההכרעה בנושאים שבמחלוקת:

שטח הדירה

לטענת שמאי המבקשים שטח הדירה בארנונה הינו 88.3 מ״ר, בדיווח לרשות המיסים 89 מ״ר, השטח המדוד של הדירה לפי תכנית ההרחבה 88.6 מ״ר.

לטענת שמאי המשיבה שטח הדירה חושב מהיתר הבניה. אין לחשב את השטח לפי התב״ע כיוון שהתב״ע להרחבות קובעת את כל הפוטנציאל, ואילו יש לערוך שומה לפי השטח הבנוי בהיתר שכולל כמובן פוטנציאל ככל שקיים ומגלם אותו.

הכרעה

מעיון בטבלאות האיזון נמצא כי שטח ת״ח 102 שבנדון הינו 88.58 מ״ר. זאת בהתאם להיתרי הבניה.

היות והחלק היחסי במצב החדש מושפע משטח זה, החלטתי לאמץ אותו.

שווי מ״ר במצב קודם

לטענת שמאי המבקשים, שווי המצב הקודם אינו תלוי בתמורות או בתב״ע, אלא במצב הדירה ככל שניתן לדעת במועד הקובע.

כאשר יש דירה שעברה הרחבה עם שיפוץ במהלך השנים לפני התכנית, יש לה ערך גבוה יותר ולא ערך ממוצע. ניתן לראות שהדירה במצב מצוין, ולכן, עמדתו כי הנכס שבנדון יותר דומה לדירה המשופצת בהסתדרות 4 בה קבע השמאי אריה אריאל 25,900 ₪ למ״ר.

לטענת שמאי המשיבה, ברח׳ ההסתדרות 4 קיים מבנה בן 8 קומות שהוקם בשנות השבעים, עם מעלית וחניות ואינו דומה כלל למבנה השיכון הקיים בנכס הנדון.

העסקה ברח׳ ההסתדרות 4 היא עסקת נטו. השמאי המכריע אריה אריאל ציין שזו עסקת נטו ולא הביא אותה בחשבון. ההטענה לפיה היזם ישלם לא מגובה בהסכם. בהסכם כתוב שהמוכרים

משלמים היטל השבחה, כפי שקיים בשני מתחמי פינוי בינוי הן 431 והן 589. בכל מקרה של מכירה, המוכר משלם היטל השבחה. לגבי העסקה, מעיון בהחלטת השמאי המכריע עולה כי מדובר בעסקת נטו ואין לו אפשרות לנתח אותה לאור מורכבותה.

<u>הכרעה</u>

בחנתי את נתוני שמאי המבקשים בעסקאות הסמוכות למועד הקובע. מעיון בנתונים, מצאתי כי חלק מהחלקות המצויות במיקום עדיף, בבניינים בעלי מאפיינים שונים ובחלקות בהן קיימות זכויות מהותיות ואף חלק מהנתונים מצויים במתחמי פינוי בינוי אשר היו בתהליך במועד הקובע.

להלן הערותי לנתוני השווי שהציג שמאי המבקשים:

תאריך העסקה	גוש	חלקה	ת"ח	כתובת	הערות הח"מ
28/03/17	6164	219	7	מצולות ים 15	מיקום עדיף, בניין 1 מתוך 2 בחלקה של 2 דונם.
09/04/17	6162	167	18	המאבק 16	קיימות זכויות להרחבה שנוצלו בהתאם לתצלום אוויר ולא נמצא היתר, שטח ארנונה לא מדויק.
20/04/17	6162	159	35	המאבק 21	במתחם פינוי בינוי גב/431.
30/04/17	6164	196	4	גונן 8	בתחום תל אביב, קיימת תכנית להרחבה בשטח של 26 מ"ר אשר ככל הנראה אינה נמנית בשטחים.
21/05/17	6162	147	23	הרצוג 18	קומה שישית במיקום עדיף, ככל הנראה קיימות זכויות נוספות בגג.
11/07/17	6162	164	22	המאבק 17	במתחם פינוי בינוי גב/431.
16/07/17	6162	30	37	מנורה 6	הבניין בן 2 קומות מעל קומת מסחר, ככל הנראה מדובר בקומה אחרונה עם זכויות בגג.
31/07/17	6164	277	1	מצולות ים 32	קיימות זכויות נוספות לפי גב/299/ב לתוספת 44.5 מ"ר ליח"ד.
14/08/17	6164	277	23	מצולות ים 32	קיימות זכויות נוספות לפי גב/299/ב לתוספת 44.5 מ"ר ליח"ד.
24/10/17	6164	286	30	רבין יצחק 51	אושרה תכנית להתחדשות עירונית, עמדה בתנאי סף בשנת 2018 (לא ידוע על מועד התקשרות עם היזם).
11/03/18	6164	279	2	כג 5	המבנה בגובה 2 קומות, עליו חלה גב/מק/2002 משנת 2003.
09/05/18	6162	141	15	הרצוג 8	המבנה בגובה 4 קומות, על החלקה חלה גב/מק/2002 משנת 2003 וקיימות זכויות גם לחדרי גג.
13/08/18	6162	180	34	מנורה 15	בניין בן 8 קומות עם מעלית לו נוספו מרפסות, מיקום עדיף.
28/08/18	6164	279	4	מצולות ים 34	המבנה בגובה 2 קומות, עליו חלה גב/מק/2002 משנת 2003 .

מעיון בנתוני שמאי המשיבה, הכוללים נתונים משנת 2015-2016 בסביבת הנכס הקרובה, ניתוח נתונים שהוצג בפני מהחלטות שמאים מכריעים בעלות רלוונטיות גבוהה, מוצאת כי השווי אותו קבעה על 25,000 ₪ למ"ר התואם את החלטות השמאים המכריעים יעקב פז בגו"ח 6162/122 ת"ח 74 במתחם הנדון, עומר סרחאן בגו"ח 6162/45,70, הינו סביר.

בהתאם לאמור לעיל, החלטתי לאמץ את השווי בשומת המשיבה העומד על 25,000 ₪ למ"ר בנוי.

שווי מ״ר מבונה במצב חדש

שמאי הצדדים מחשבים את שווי המצב החדש בשתי חלופות:

חלופת השווי היחסי בוצעה בהתבסס על שווי מ״ר מבונה בסך של 11,000 ₪ בהתאם לשיטת החילוץ מדירות חדשות.

שמאי המשיבה מתבססים על נתוני שווי בדירות חדשות וקובעים שווי מ״ר בנוי של 30,000 ₪. בחילוץ מע״מ 17%, יזמות 20% ובניכוי עלות בניה כוללת חניה בסך 9,000 ₪, מתקבל 12,360 ₪. למ״ר, על הצד הזהיר קבעו בחוות דעתם 11,000 ₪ למ״ר מבונה.

מנגד, שמאי המבקשים קובע, בהסתמך על נתוני השווי בדירות חדשות שווי מ״ר בנוי בסך של 28,000 ₪. בחילוץ שווי מ״ר מבונה לפי 17% מע״מ, 20% רווח יזמי ועלויות בנייה של 9,000 ₪ למ״ר, מתקבל שווי מ״ר מבונה בגבולות של 11,000 ₪ למ״ר.

הכרעה

בחנתי את נתוני שמאי המבקשים ומצאתי כי ממוצע העסקאות בנטרול עסקאות חריגות משקף שווי בגבולות 28,500 ₪ למ״ר. ממוצע הקומות הינו בין 7 ל-8 קומות בעוד במגרשי המגורים שבנדון מתוכננים 2 מבנים בגובה 25 קומות מגורים בבינוי ותכנון מודרניים. על כן, בהתאמה לקומה ממוצעת אני מקבלת את עמדת שמאי המשיבה כי ממוצע השווי הינו בגבולות 30,000 ₪.

בחילוץ מע״מ 17%, יזמות 20% ובניכוי עלות בניה המגלמת חניות, מרפסות ומחסנים בסך 9,000 ₪ למ״ר (בהסכמת הצדדים), מתקבל 12,360 ₪ למ״ר מבונה.

לפיכך, אני סבורה כי קביעת שמאי המשיבה לשווי מ״ר של 11,000 ₪ מבטאת את ההפחתה למורכבות, סחירות, והיקף במקדם של כ- 0.9 , על כן החלטתי לאמצה.

מקדם מורכבות הפרויקט

שמאי המבקשים טוען כי בשומות החי״מ ועוד מספר רב שמאים מכריעים יש הבנה שמעבר לדחייה האובייקטיבית כמה זמן ייקח לקבל היתר בניה, פרויקט מסוג פינוי בינוי מהווה שיווק רב של יח״ד בו זמנית, תוך מורכבויות שונות של ביצוע, ולכן, נדרש לבצע הפחתה לשווי מרכיב הזכויות, הנע בין 0.85 ל-0.94.

מנגד, נטען ע״י שמאי המשיבה כי אין להביא בחשבון הפחתה בגין מורכבות בשיעור של 10% היות ומדובר בהפחתה המגולמת במקדם הדחיה. משכך, קביעת מקדם הפחתה נוסף מהווה כפילות. למותר לציין כי מדובר באזור עם רמת ביקוש גבוהה מאוד למגורים בעיר גבעתיים בה הביקוש גובר על ההיצע, כך שהשווי הגבוה משקף ומגלם את כלל המרכיבים בפרויקט. ראו בעניין זה החלטת השמאי המכריע בועז קוט ברחוב ההסתדרות 46, בהתאם לה נקבע כי אין להביא בחשבון הפחתה בגין היצף דירות וצפיפות.

שמאי המשיבה תומכים עמדתם גם בהחלטת יעקב פז בחלקה שבנדון, אשר לא הביא בחשבון הפחתה זו.

<u>הכרעה</u>

אני מקבלת את עמדת שמאי המבקשים כי יש לבצע הפחתה למורכבות העסקה.

המצב החדש חושב בהתאם לחלק יחסי מתכנית המאפשרת בניית 500 יח"ד בכפוף לבניית שטחים למבני ציבור בבניינים ויתר ההתחייבויות שחלות על היזם בהתאם לתב"ע.

אני סבורה כי בחינת חלק המקרקעין שבנדון במצב החדש צריכה להביא בחשבון את מגבלת **הסחירות בפרויקט בהיקפים אלו, הסיכון הכרוך במימוש הפרויקט.**

עם זאת, בהתאם למפורט לעיל, שווי מ"ר מבונה במצב החדש, מגלם את ההפחתה דנן.

<u>עלות מבנה בני עקיבא</u>

לטענת שמאי המבקשים נחתם הסכם בסך 9.6 מיליון ₪, לאחר משא ומתן ארוך עם העיריה. לטענתו, כאשר עורכים תחשיב בעיני יזם של פרויקט, חייבים להביא בחשבון את כל העלויות של מבני הציבור.

מנגד שמאי המשיבה קובעים כי בתקנון התכנית לא מצוין שהיזם יהרוס ויבנה מחדש את המבנה. בתקנון התכנית בסעיף 6.4.2א "המבנה בתא שטח 8 יפונה וייהרס רק לאחר מתן טופס אכלוס למבנה חלופי... ".

לדברי שמאי המשיבה, התב"ע מאפשרת הקמת 4 מבני מגורים. רק המבנה הצפוני ביותר יוכל להבנות לאחר פינוי מבנה בני עקיבא כך שאין פה דחייה של כל הזכויות, והדחייה שחושבה בשומתם מגלמת את הדחייה של המבנה האחרון.

לטענת שמאי המשיבה, הסכמים חיצוניים לתב"ע שנערכו שנים רבות אחרי המועד הקובע, אינם צריכים לבוא בחשבון. זאת בהתאם לפס"ד של בית המשפט העליון 147/14 וועדה מקומית ת"א נ' סוניה אברמוביץ. לטענתם, ככל שהיזם רצה להקדים את משך הדחייה והגיע להסכם עם העירייה, הרי שצריך להפחית את תקופת הדחייה בהתאם, כי תקופת הדחייה בשומתם הביאה בחשבון, בין היתר, גם את פינוי בני עקיבא כתנאי להקמת המבנה האחרון. היום אחרי 5 שנים מהמועד הקובע, אחרי תב"ע נקודתית של איחוד וחלוקה, ככל שמביאים בחשבון הפחתה של עלות הקמת מבנה על חשבון היזם שלא מצוין בתב"ע, הרי שיש להפחית את תקופת הדחייה. לחילופין, הרי שהקמת המבנה תתוכנן ע"י העירייה בשטח ציבורי, כמובן שיש להביא בחשבון את העלות במועד הקובע.

<u>הכרעה</u>

מעיון בהסכם שנערך בין המבקשים למשיבה מיום 06/05/2021, עולה כי העיריה הינה בעלת הזכויות במבנה בני עקיבא הקיים.

בהתאם להסכם, העיריה תהיה אחראית לבניית מבנה חלופי במיקום שיקבע על ידי העירייה תוך 4 שנים מיום כניסתה לתוקף של התכנית לאיחוד וחלוקה, זאת כנגד תשלם עלות הקמה בסך 9,587,615 ₪, סכום זה אינו כולל את עלות ההריסה אשר יבוצע על ידי היזם. הסכום ישוערך בהתאם למדד תשומות הבניה.

הסכום ישולם תוך שלושים ימים לאחר אישור התכנית המפורטת המשנה את שינוי השלבית אשר תאפשר קבלת היתר, הקמה ואכלוס הבניינים בתא שטח 2 תחילה כנגד ובכפוף להבטחת ביצוע מבנה בני עקיבא באמצעות עלות ההקמה ואישור שר הפנים ומועצת גבעתיים להסכם זה.

עוד הוסכם, כי העיריה תתמוך שהוראות התכנית יאפשרו לחברה להגיש בקשה להיתר, טרם הריסת מבנה בני עקיבא בכפוף ללוחות הזמנים בהסכם.

ההסכם לעיל נערך לאחר המועד הקובע ומתווה תנאים לשינוי השלביות בהתאם לתכנית האיחוד וחלוקה וכנגד תשלום עלות הקמה למבנה בני עקיבא דנן.

בהתאם לתכנית, מצאתי כי השלב הראשון לתכנית הינו הריסת מבנה בני עקיבא בחלקה 530 וזאת בתנאי להקמת מבנה חלופי בסטנדרט והיקף זכויות שלא יפחת מהמבנה הקיים.
לפיכך, אני למדה כי קיימת התניה לבניית מבנה חלופי בטרם הריסת המבנה.

על כן, אני מוצאת אילוץ המהווה חלק מהוראות התכנית, כאילוץ שיש לנכותו משווי המצב החדש.
על אף שהסכם בין היזם לעירייה נערך לאחר המועד הקובע, מצאתי לנכון לאמץ את שטח ההקמה העומד על 805 מ״ר ברוטו בהתאם להסכם המכר.

לפיכך, הובאה בחשבון עלות הריסת המבנה הקיים בשטח כ-700 מ״ר ברוטו והקמתו של מבנה בני עקיבא החלופי בשטח 805 מ״ר.

עלות ההריסה נקבעה בסך של 300 ₪ למ״ר, ועלות בנייה הינה, בדומה ליתר המבנים, בסך של 8,500 ₪ למ״ר.

<u>תקופת הדחיה ושיעור היוון לדמ״ש</u>

שמאי הצדדים מסכימים כי תקופת הדחייה שיש להביאה בחשבון הינה 7 שנים.

במהלך תקופה זו שמאי המשיבה מביאים בחשבון בתחשיבם את דמי השימוש בשיעור היוון של 4%.

מנגד, שמאי המבקשים סבור כי יש להביא את דמי השכירות בשיעור היוון של 6% כפי שמתבצעת הדחייה לקרקע.

<u>הכרעה</u>

קיבלתי את הסכמת הצדדים לתקופת דחייה של 7 שנים.

אני סבורה כי שווי המצב החדש מושפע מההנאה בדירה הקיימת ולא מהכנסות המתחם. מאחר ודמי השכירות תלויים בתקופת הדחייה, ומנוטרלות מתזרים ההנאות של הנכס, אני מקבלת את עמדת שמאי המבקשים כי יש להוונם בשיעור זהה.

באשר לדמי השכירות הראויים, הובא בחשבון בהתחשב במצב הדירה ושטחה ובהתבסס על נתוני המשיבה שווי של 55 ₪ למ״ר בחודש. בהתחשב בשטח הדירה שהינו כ- 89 מ״ר, הובא בחשבון דמי שכירות בגבולות 4,800 ₪ למ״ר/חודש.

<u>הפחתת היטל השבחה עתידי</u>

שמאי הצדדים סבורים כי אין להביא בחשבון את היטל ההשבחה העתידי עבור התכנית המפורטת, שמאי המבקשת מהטעם שאין לחייב בהיטל השבחה בגין התכנית המפורטת ושמאית המשיבה מהטעם שהפחתה זו תהווה כפילות.

<u>הכרעה</u>

אני סבורה כי בחלופה של חישוב החלק היחסי בתכנית במצב החדש, יש להביא בחשבון את היטל ההשבחה העתידי.

לפיכך, תקופת הדחייה חושבה בשני שלבים:

<u>שלב א׳- חישוב הדחייה עבור התכנית המפורטת בהתחשב בהיטל השבחה עתידי</u>

בהתאם לעמדת שמאית המשיבה, בעבור התכנית המפורטת לכשתאושר יידרש תשלום היטל השבחה.

על כן, אני סבורה כי יש להביא בחשבון את היטל ההשבחה הצפוי בגינה.

הדחייה חושבה לתקופה של שנתיים בהתחשב בהיטל השבחה עתידי עבור התכנית המפורטת בשיעור היוון של 6%.

לפיכך, תחשיב זה בוצע בהתאם לנוסחת חישוב קרקע ספקולטיבית, בהתאם לה התקבל מקדם 0.80180 המגלם הפחתת היטל השבחה עתידי.

<u>שלב ב׳ – דחיה נוספת לתקופה של 5 שנים בשיעור היוון של 6%</u>

הדחייה משקפת מקדם 0.747.

למען הסר ספק, הפחתת היטל השבחה עתידי מגולמת בנתוני השווי למצב חדש במתחם.

<u>שווי מצב חדש בהתאם להסכמי מכר דירות ותיקות לאחר המועד הקובע</u>

שמאי הצדדים חלוקים לגבי השווי במצב החדש לגבי עסקאות ההשוואה במתחם.

שמאי המשיבה קובעים כי שווי המצב החדש בהתאם לחלופה זו הינו 2,550,000 ₪.

מנגד, שמאי המבקשים מתבסס על העסקה בממכר שבנדון, אשר נמכרה תמורת 2,800,000 בתאריך 11/11/2021, ובהתאמתה למועד הקובע במקדם ההתאמה לזמן ב-6% בין השנים 2018-2020 ו-10% נוספים בשנת 2021 ע"פ נתוני הלמ"ס, ובסה"כ ניכוי כ-16%, קובע שווי מצב חדש בסך של 2,414,000 ₪.

<u>הכרעה</u>

מצאתי כי נתוני הצדדים כוללים בחלקם תמורות בהן היטל ההשבחה אשר חל על הקונה.

כמו כן, קיימת עסקה המביאה בחשבון זכויות בניה שלא נוצלו ויתכן שמומשו עוד טרם לעסקה. נתוני הצדדים במתחם נותחו בהתאם לשטח ההיתר בהתאם לטבלת האיזון. יובהר כי נתונים אלו מגלמים היטל השבחה עתידי צפוי מתכנית האיחוד וחלוקה.

להלן ניתוח נתוני המכר שהוצגו על ידי הצדדים לדירות קיימות במתחם במצב החדש:

תאריך העסקה	גוש	חלקה	ת"ח	כתובת	מחיר מכירה בש"ח	קומה	שטח בהתאם לטבלת איזון	שווי למ"ר	הערות
15/01/18	6162	160	2	ההסתדרות 4	2,375,000 ₪	1	83.9	28,308 ₪	היטל השבחה חל על הקונה.
21/01/20	6162	122	53	ההסתדרות 5	2,780,000 ₪	4	88.58	31,384 ₪	
18/08/21	6162	122	19	ההסתדרות 11	3,070,000 ₪	4	82.14	37,375 ₪	לפי טבלת איזון, קיימות זכויות לשטח של 96.64 מ"ר.
09/09/21	6162	122	45	ההסתדרות 5	2,550,000 ₪	3	88.58	28,788 ₪	יתכן והיטל השבחה חל על הקונה.
11/11/21	6162	122	102	ההסתדרות 9	2,800,000 ₪	2	88.58	31,610 ₪	הנכס שבנדון - הוצג חוזה.

בהתאם לנתונים אלו, הגעתי לכלל דעה כי שווי מ"ר בדירות הקיימות במצב החדש מוערך בסך של 31,500 ₪ נכון לסוף שנת 2020.

בהתאמה למועד הקובע, בהנחה של עלייה ממוצעת של כ- 4% בשנה, מתקבל שווי למ"ר של כ-28,000 ₪ למ"ר ועבור 88.58 מ"ר מתקבל שווי בגבולות של 2,480,000 ₪.

11. <u>תחשיב</u>

<u>להלן תחשיב שווי מצב חדש בהתאם לחלופת השווי היחסי במתחם במצב החדש:</u>

מהות	שטח (מ"ר)	מקדם	סה"כ שטח אקוו'
מגורים	50,315	1.00	50,315
ממ"דים 12.5 מ"ר ל-500 יח"ד	6,250	1.00	6,250
סה"כ מ"ר אקוו'			**56,565**
שווי מ"ר קרקע מבונה בהתחשב בסחירות, היקף ומורכבות			₪ 11,000
סה"כ:			₪ 622,215,000
עלות הקמת מבנה ציבור בבניינים	1,000	₪ 8,500	₪ -8,500,000
עלות הריסת מבנה בני עקיבא	700	₪ -300	₪ -210,000
עלות הקמת מבנה בני עקיבא חליפי	805	₪ -8,500	₪ -6,842,500
סה"כ שווי חדש:			₪ 606,662,500
שווי יחסי לפי טבלאות הקצאה		0.552%	₪ 3,348,777
מקדם דחייה לשנתיים לתכנית מפורטת בהתחשב בהיטל השבחה דחוי ב-6%		80.180%	₪ 2,685,036
דחייה נוספת של 5 שנים נוספות בריבית 6%		0.747	₪ 2,006,415
דמי שכירות בתקופת הביניים 4,800 ₪ לחודש		(7 שנים, 6%)	₪ 321,545
סה"כ שווי במצב חדש בהתאם לחלופה זו			**₪ 2,327,960**

<u>להלן סיכום שווי מצב חדש:</u>

מקור השווי	השווי	מקדם יחס	שווי יחסי
עסקאות השוואה	₪ 2,480,540	0.5	₪ 1,240,270
שווי לפי חלק יחסי בזכויות	₪ 2,327,960	0.5	₪ 1,163,980
שווי מצב חדש			**₪ 2,404,250**

תחשיב ההשבחה	
שווי מצב חדש	₪ 2,404,250
שווי מצב קודם (88.58 מ"ר* 25,000 ₪ למ"ר)	₪ 2,214,500
ההשבחה במעוגל	₪ **189,750**

12.<u>החלטה</u>

לאור כל הנתונים המפורטים בחוות דעתי לעיל ולאחר שבחנתי את שומות הצדדים ואת טיעוניהם כפי שבאו לידי ביטוי במסמכי התגובה ובדיון שהתקיים, הגעתי לכלל דעה כי במקרקעין שבנדון הממוקם **ברח' ההסתדרות 9 בגבעתיים, הידוע כת"ח 102 בחלקה 122 שבגוש 6162,** חלה השבחה עקב תכנית גב/589 ומימושן בדרך של מכר, כדלקמן:

גורם ההשבחה	מועד קובע	השבחה		היטל השבחה	
גב/589	01/01/2018	189,750	₪	94,875	₪

הערכים הנקובים לעיל יוצמדו כחוק מהמועדים הקובעים ולא יישאו ריבית פיגורים בגין התקופה בה התנהל ההליך בפני.

13.<u>תצהיר</u>

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

ובאתי על החתום

דודזון שמאמה אוולין

שמאית מכריעה עפ"י חוק התכנון והבנייה

