חיים מסילתי
שמאות מקרקעין (שהם 23) בע"מ
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה
"נזוני במעגלי צדק" (תהילים)

עו"ד חיים מסילתי
שמאי מקרקעין, כלכלן
HAIM MESILATY
appraiser@Economist

מריאל מטטוב
שמאית מקרקעין, כלכלנית
MARIEL MATATOV
appraiser@Economist

מאור שמואל
B.A בנדל"ן ושמאות מקרקעין
MAOR SHMUEL
B.A. social sciences
Real estate appraisals

פרח גולדווסר
כלכלנית
PERAH GOLDWASER
Economist

לי עדי
כלכלנית
LEE ADI
Economist

בס"ד

תאריך עברי	:	ט"ז בחשוון תשפ"ה
תאריך לועזי	:	17/11/2024
מס' מינוי	:	923-2024
מספרנו	:	20240040
תאריך שליחה לצדדים	:	16/01/2025

לכבוד,
גב' ציונה טיקוצינסקי ואח'
ע"י מר דן טרשצנסקי - שמאי מקרקעין
דוא"ל: dani@ktap.co.il
להלן: "המבקש"

לכבוד,
ועדה מקומית לתכנון ובניה גבעתיים
ע"י הגב' רחל פרנקו - שמאית מקרקעין
דוא"ל: rafranco@walla.com
להלן: "המשיבה"

החלטת שמאי מכריע להיטל השבחה

גוש 6156, חלקה 596, תת חלקה 4

רחוב אידמית 5

שכונת "תל גנים"

גבעתיים

VSC תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

1. מטרת ההחלטה:

1.1. בהתאם להוראות ס' 14 (ב) (2) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה, התשכ"ה -1965 (להלן: "החוק") מוניתי כשמאי מכריע לעניין גובה ההשבחה בנכס שבנדון.
נתבקשתי להכריע במחלוקת בין הועדה מקומית לתכנון ובניה גבעתיים (להלן: "המשיבה"), לבין גב' ציונה טיקוצינסקי ואח' (להלן: "המבקש"), לעניין ההשבחה שחלה עקב מימוש מלא של זכויות בנכס הנדון, זאת בהתאם להסכם מכר מיום 20.02.2024, הכל כמפורט בגוף החלטתי זו.

2. מסמכים שהוצגו על ידי הצדדים:

משיבה

2.1. עמדת המשיבה מפורטת בחוות דעת מיום 26/03/2024, שנערכה ע"י הגב' רחל פרנקו - שמאית מקרקעין, על צרופותיה.

2.2. תגובת שמאית המשיבה מיום 03/07/2024 לשומת המבקש מיום 05/06/2024.

מבקש

2.3. עמדת שמאי המבקש מפורטת בחוות דעת מיום 05/06/2024, שנערכה ע"י מר דן טרשצנסקי שמאי מקרקעין, על צרופותיה.

2.4. כמו כן הוגשו והוצגו בפניי במסגרת ההליך כולו מסמכים, על ידי הצדדים, בהתאם לתקנה 4 לתקנות התכנון והבנייה (סדרי דין בבקשה להכרעה לפני שמאי מכריע או שמאי מייעץ).

3. המועדים הקובעים לשומה:

מהות ההשבחה	המועד הקובע (יום אישור התכנית + 15 יום)
גב/431	10/08/2018
גב/7/431	12/05/2023

VSC תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

4. פרטי המקרקעין:

מהות הנכס	:	דירת מגורים.
גוש	:	6156.
חלקה	:	596.
תת חלקה	:	4.
שטח רשום[1]	:	99.92 מ"ר.
שטח רשום של החלקה[2]	:	1,110 מ"ר.
זכויות משפטיות	:	זכויות הבעלות המלאה.
כתובת הנכס	:	רחוב אידמית 5, גבעתיים.
החלק היחסי ברכוש המשותף	:	1/14.

5. ביקור בנכס:

ביקור בנכס נערך על ידי הח"מ בתאריך 06/05/2024, שמאי הצדדים ויתרו על הגעתם לביקור.
הנכס הוצג ע"י בעל הזכויות בו.

6. דיון מקצועי

בתאריך 21/07/2024 התקיים דיון שמאי בהשתתפות הצדדים.
תקציר עיקרי הדברים נשלחו לצדדים.
לצדדים ניתנה הזדמנות נאותה לטעון את טיעוניהם ולהגיש את תגובתם לדיון.

[1] בהתאם להעתק רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים (פלט אינטרנט).
[2] בהתאם להעתק רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים (פלט אינטרנט).

VSC
תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

7. תיאור הנכס והסביבה:

7.1. תיאור הסביבה:

הנכס הנדון ממוקם ברחוב אידמית המהווה רחוב דו סטרי המסתעף מרחוב קיבוץ גלויות בצפון לרחוב ההסתדרות המהווה רחוב ראשי בדרום בשכונת תל גנים בגבעתיים.

שכונת תל גנים גובלת בשכונת קריית בורוכוב מצפון, הבילויים ממזרח, שיכון ממערב ורמת חן לצד רמת הטייסים מדרום.

סביבת הנכס מאופיינת בבנייה רוויה ותיקה לצד שטח ציבורי לצד מבני ציבור כגון גני ילדים, בית כנסת, קופת חולים, מכללה וכיו"ב.

הפיתוח סביבתי מלא וכולל כבישים, תאורה, מערכות חשמל, מים, ביוב ותקשורת.

להלן תמונה עם איתור החלקה על גבי מפת "SIMPLEX" (להמחשה):



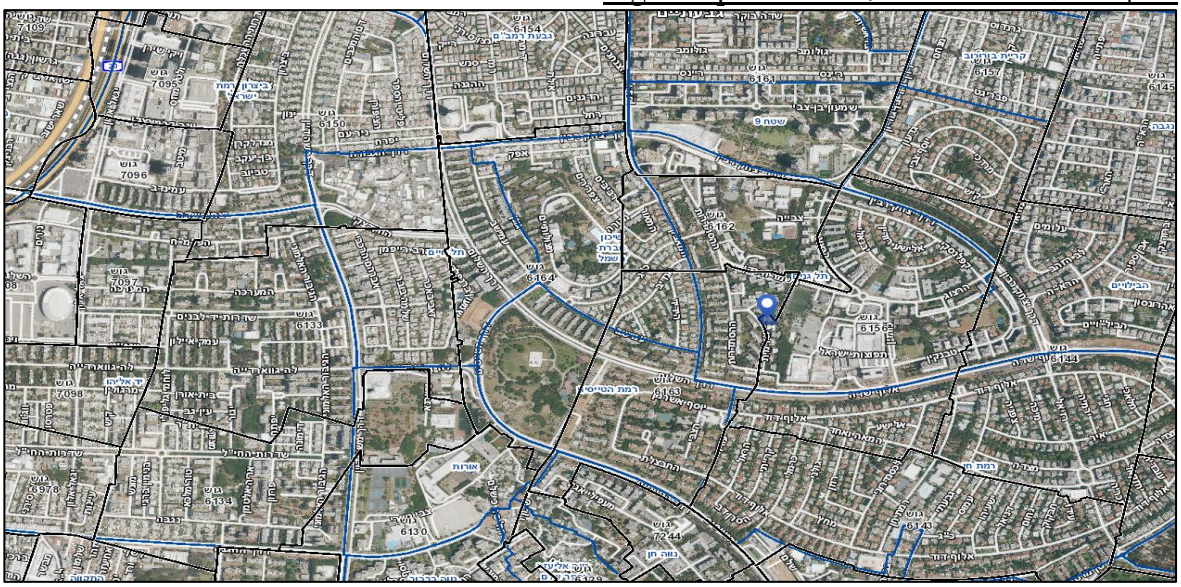
7.2. תיאור החלקה / המגרש:

- שטחה הרשום של חלקה 596 בגוש 6156 הוא 1,110 מ"ר.
- החלקה אותרה כחלק ממגרש מס' 102 לפי תכנית 503-0886606 בשטח של 2,114 מ"ר[3].
- החלקה אינה רגולרית.
- הפיתוח סביבתי מלא וכולל כבישים, תאורה, מערכות חשמל, מים, ביוב ותקשורת.

[3] בהתאם להוראות תכנית גב/מק/7/431.

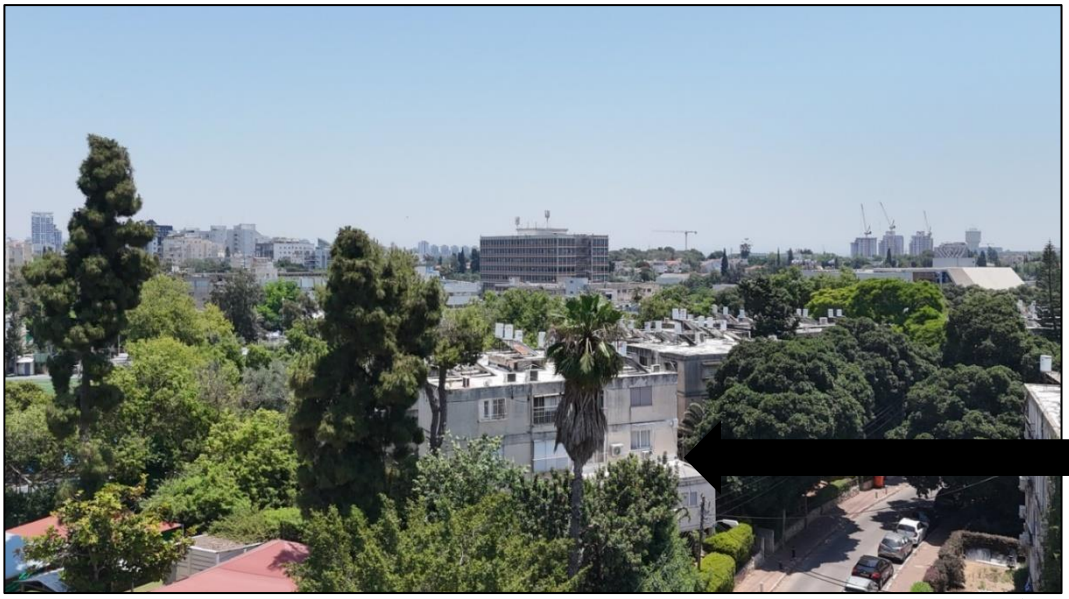
IVSC
תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

- להלן איתור סביבת הנכס על גבי מפת "govmap":



7.3. תיאור מבנה:

- נכון למועד הביקור בנכס, הנכס מהווה דירת מגורים בקומה ראשונה בבניין בן שלוש קומות מעל קומת קרקע.
- שטחה הרשום של הדירה הנו 99.92 מ"ר זאת בהתאם להעתק רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים (פלט אינטרנט).
- בהתאם לתכנית שאושרה בועדת המשנה לתכנון ולבנייה גבעתיים בישיבתה מס' 6 מיום 02.10.1989 עולה כי שטח התוספת בקומה א' הינו 27.74 מ"ר, כאשר סך שטחי הבניין הנו 991.61 מ"ר קיים + 60.64 מ"ר מוצע, היינו **1,052.25 מ"ר** + מרפסות קיימות 97.07 מ"ר + 13.42 מ"ר, היינו **110.49 מ"ר**.
- להלן תמונה של סביבת הנכס נכון ליום הביקור:



VSC
תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

8. הזכויות במקרקעין - המצב המשפטי:

8.1. נסח רישום מקרקעין:

על פי העתק רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים שהופק באמצעות האינטרנט מיום 20/05/2024, עולה בין היתר, כי שטחה הרשום של תת חלקה 4 בחלקה 596 בגוש 6156, הינו 99.92 מ"ר.

- שטח החלקה הנו 1,110 מ"ר.
- זכויות הבעלות רשומות על שם הבעלים כדלקמן:

טיקוצ'ינסקי ציונה ת.ז. 008789935, החלק בנכס: 3/4,

וסרמן יוספה ת.ז. 058628348, החלק בנכס: 1/16,

טוסון נעמי ת.ז. 022689806, החלק בנכס: 1/16,

טיקוצ'ינסקי אבינועם ת.ז. 023680358, החלק בנכס: 1/16,

טיקוצ'ינסקי אלי ת.ז. 024959959, החלק בנכס: 1/16.

- נרשמה הערה בדבר העברה לזרים לטובת מדינת ישראל.

הערות: סעיף 4 יט' לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ך - 1960.

- נרשמה הערת אזהרה לפי סעיף 126 לחוק לטובת נחתומי מורן גלית ת.ז. 066191040.
- לבניין תקנון מוסכם ובו 15 תתי חלקות.
- כתובת: אידמית 5, גבעתיים.

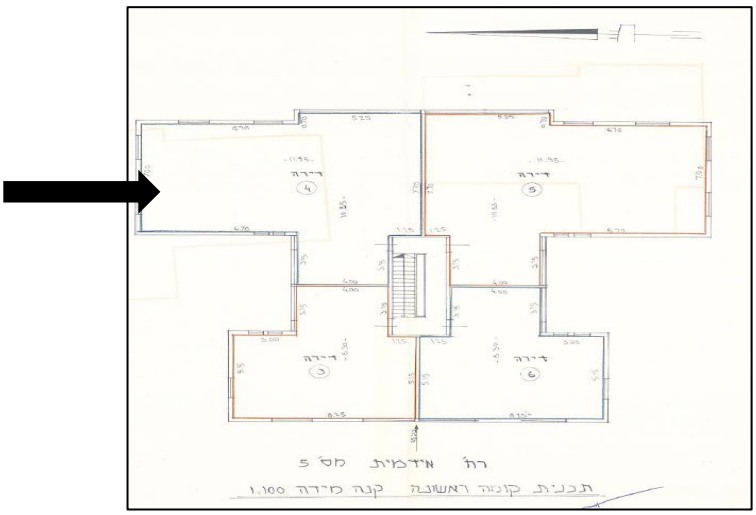
8.2. תיק בית משותף

הוצג בפניי תיק בית משותף הכולל צו, תקנון ותשריט.

מעיון בצו רישום בית בפנקס בתים משותפים עולה, בין היתר, כי הבית מורכב ממנה אחד ובו כניסה אחת וארבע קומות ובסה"כ 14 דירות.

הנכס מושא חוות הדעת מהווה דירה בקומה ראשונה המסומנת בתשריט במס' 4 ושטח רצפתה 99.92 מ"ר.

להלן איתור הנכס מתוך תשריט הבית המשותף:



VSC
תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

8.3. <u>הסכם מכר:</u>

הוצג בפניי הסכם מכר שנערך ונחתם ביום 20.02.2024 בין טיקוצ'ינסקי ציונה ת.ז. 008789935, וסרמן יוספה ת.ז. 058628348, טוסון נעמי ת.ז. 022689806, טיקוצ'ינסקי אבינועם ת.ז. 023680358 וטיקוצ'ינסקי אלי ת.ז. 024959959 (להלן: "המוכר") לבין נחתומי מורן גלית ת.ז. 066191040 (להלן: "הקונים") ממנו עולים, בין היתר, הפרטים כדלקמן:

- דירת מגורים מספר 6 המצויה בקומה הראשונה בבניין ברחוב אידמית 5 גבעתיים הידועה כחלקה 596/4 בגוש 6156 (להלן: "הדירה").
- הקונה מצהיר כי הובא לידיעתו כי חלק מדיירי הבניין נקשרו בהסכם לביצוע פרויקט פינוי בינוי - הריסה ובנייה מול השותפות המוגבלת אביב במתחם יב' שמספרה 540299864 אולם המוכר לא חתם ולא התחייב בשום צורה שהיא לאביב ואינו אחראי להסכם אביב ואינו מחויב להסכם אביב.
- מחיר התמורה: 4,000,000 ₪ (הנחתי כי הסכום כולל מע"מ).
- היטל השבחה שיחול עד למועד חתימת ההסכם בגין תכנית בניין ערים שאושרה - ישולם ע"י המוכרים, וכל היטל השבחה שיחול על הדירה בגין תכנית בניין ערים שאושרה לאחר מועד חתימת הסכם זה - יחול על הקונה וישולם על ידו.

8.4. <u>הסכם רכישה היסטורי:</u>

הוצג בפניי הסכם רכישה שנערך ונחתם ביום 15.08.1972 בין דובר גד ת.ז. 7207261 ודובר אדריאנה ת.ז. 7565841 (להלן: "המוכר") לבין טיקוצ'ינסקי דוד ת.ז. 0900119 וטיקוצ'ינסקי ציונה ת.ז. 0878993 (להלן: "הקונים") ממנו עולים, בין היתר, הפרטים כדלקמן:

- דירה בת 3 חדרים + מטבח וחדרי נוחיות בקומה ב' (מעל העמודים), מסומנת ב/6, בהתאם לתכניות חב' שיכון עובדים בגוש 6156 חלקה 63.

* לא הוצגו בפניי צווי ירושה.

* לא הוצגו בפניי תשריטים מהם ניתן לקשר בין הנכס להסכם.

מצב הזכויות הינו בהתאם להסכמות הצדדים והאמור הינו לצרכי <u>החלטה זו בלבד</u>.

יובהר כי החלטה זו <u>איננה</u> מהווה חוות דעת משפטית וכי <u>אין</u> באמור בהחלטה זו לקבוע את הזכויות הקנייניות ו/או החוזיות במקרקעין מושא חוות הדעת.

VSC תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

8.5. <u>הסכם פינוי בינוי:</u>

הוצג בפניי <u>חלק</u> מהסכם לביצוע פרויקט פינוי בינוי - הריסה ובנייה (נחתם ע"י חלק מהדיירים) בין אביב במתחם יב' גבעתיים שותפות מוגבלת שמספרה 540299864 (להלן: "השותפות או "היזם") לבין בעלי הזכויות בכל הדירות בבניין ברחוב אידמית 4-8 בגבעתיים (להלן: "הדיירים" או "הבעלים") ממנו עולים, בין היתר, הפרטים כדלקמן:

הואיל וכל אחד מיחידי הדיירים מצהיר כי הינו הבעלים ו/או החוכר הרשום ו/או הזכאי להירשם כבעלים ו/או חוכר של דירת מגורים הנמצאת באחד מהבניינים המצוי ברח' אידמית 4,5,6,7,8 גבעתיים הבנויים על חלקה 596 בגוש 6156, חלקה 597 בגוש 6156, חלק מחלקה 73 בגוש 6163 בבניינים ברח' אידמית 4,6,8 קיימות 22 יחידות מגורים.

והואיל ובבניינים ברח' 5,7 קיימות 28 יחידות מגורים. בסה"כ 50 יחידות מגורים נוכחיות.

והואיל והשותפות הציעה לדיירים להתקשר עמה בעסקה מסוג פינוי בינוי, לפיה השותפות תפעל בהתאם להוראות התב"ע החדשה, התכנית המפורטת והיתר הבנייה. במסגרת העסקה, הדיירים יפנו את הדירות הנוכחיות, כנגד בניית הדירות החדשות כהגדרתן, בכפוף למילוי כל התחייבויות השותפות במלואן, להתקיימות התנאים המתלים, ימכרו הדיירים לשותפות את דירתם הנוכחית, לרבות כל זכויות הבנייה קיימות ועתידיות ככל שהן בבעלותם ו/או הם רשאים למכרן, ובתמורה תבנה להם השותפות לכל דייר את הזכויות בדירות החדשות ותמסור את החזקה בהן בהתאם להוראות ההסכם.

התב"ע החדשה - תכנית המתאר גב/431 (503-0204412) לפיה ניתן לבנות על המקרקעין המוגדרים כמתחם ה' (תא שטח 106) בניין חדש בן 33 קומות והכולל 160 דירות מגורים.

<u>תנאים מתלים</u> - תוקפו של חוזה זה מותנה בהתקיים במצטבר של כל התנאים.

<u>דמי שכירות בתקופת הפינוי</u> - **השותפות תשלם לכל אחד מהדיירים דמי שכירות חודשיים למשך כל התקופה** כנגד פינוי דירתו הנוכחית בפועל ועד למועד המסירה של הדירה החדשה לאותו הדייר.
השותפות תממן לכל אחד מיחידי הדיירים המתגוררים בבניין את עלויות ההובלה אל היחידה הזמנית בסך כולל של 6,000 ₪[4] כולל מע"מ.

<u>נספח ב' - טבלת תמורות</u>

גוש	חלקה	תת חלקה	כתובת	שטח דירה חדשה במ"ר	מרפסת שמש במ"ר	מחסן במ"ר	חניה	קומה
6156	596	4	אידמית 5	150	20	6	1	8-20

[4] זאת לפי שומת שמאי המבקש היות ומקטע זה בהסכם לא הוצג בפני.

VSC תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

9. מצב תכנוני[5]:

מצב קודם

9.1. תכנית גב/99, דבר אישורה של התכנית פורסם ב.י.פ. 1233 מיום 18/11/1965.

החלקה אותרה בייעוד "אזור מגורים ג".

טבלת זכויות בנייה

שטח מגרש מינימלי: 1,000 מ"ר.

רוחב מינימלי לחזית מגרש: 25 מ'.

אחוזי בנייה: 25%.

מספר יחידות דיור: 11 יחידות לדונם נטו.

מספר קומות מקסימלי: 3 קומות על עמודים.

בקומת עמודים 50% או 87.5% אחוזים הכוללים מחולקים ל- 3 קומות על קומה מפולשת או 4 קומות על קומה מפולשת, מקום חניה לכל 2 דירות גבולות המגרש בצורה מאורגנת.

קווי בניין: חזית לפי תשריט או לפי תכנית בינוי מיוחדת, צדדי 6 מ', אחורי 1- מ'.

להלן איתור סביבת הנכס על גבי תשריט התכנית:



9.2. תכנית גב/159, דבר אישורה של התכנית פורסם בי.פ. 1458 מיום 20/06/1968.

מטרת התכנית לקבוע תקנות בעניין שטח המרפסות אם פתוחות אם מכוסות גג, אינו נכלל בשטח הבית, אלא בשיעור שעולה על 30% משטח הבית.

[5] **פרטי התוכניות הקשורות לנושא הנישום מהתוכניות שפורסמו ומהווים תמצית התוכניות בלבד, לצורך בירור מלוא היקף התוכנית יש לעיין בתוכניות חתומות בלבד ובמידע תכנוני בכתב לפי ס' 119 לחוק התו"ב. החלטה זו אינה קובעת מסמרות לעניין זכויות הבנייה והתוכניות החלות בנכס.**

VSC
תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

מצב חדש

9.3. תכנית גב/246, דבר אישורה של התכנית פורסם ב.י.פ. 2092 מיום 20/02/1975.

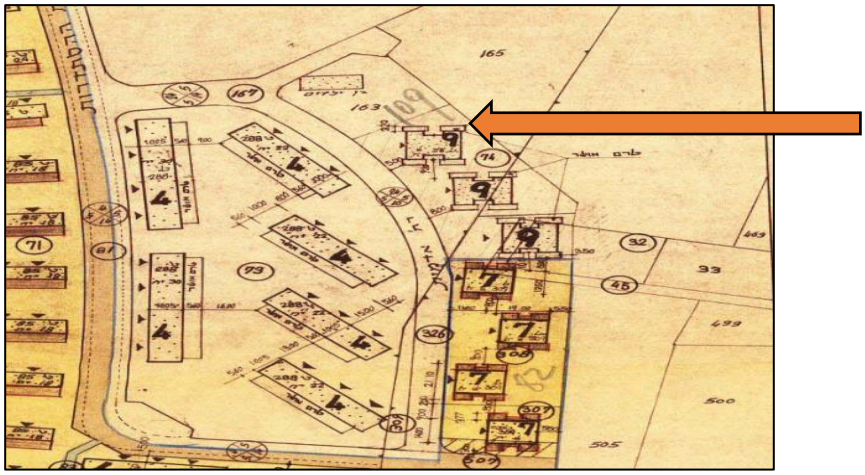
תוספת הבנייה באזור תהיה מותרת בהתאם למסומן בתשריטים מס' 1,2,3,5,6,7,8,10 המצורפים והמהווים חלק בלתי נפרד מתכנית זו.

סה"כ אחוזי בנייה משטח האזור הכלול בתכנית לא יעלה על 25%.

הבנייה תותר באגפים שלמים של הבניין בלבד.

בהתאם לתשריט התכנית במבנה שבנדון הדירות מסומנות כדירות במבנה מטיפוס 376 וצוין כי טרם אושר.

להלן איתור סביבת הנכס על גבי תשריט התכנית:



9.4. תכנית גב/258, דבר אישורה של התכנית פורסם בי.פ. 2119 מיום 19/06/1975.

מטרת התכנית היא כי יהיה זה מסמכותה של הועדה המקומית לאשר סגירת חלק מהמרפסות שלא יעלה על 1/3 משטח המרפסות המותר בקומה וסגירתם לא תחרוג מעבר לקווי הבניין החוקיים.

הבלטת המרפסת למרווחים הצדדיים אסורה.

9.5. תכנית גב/246/א', דבר אישורה של התכנית פורסם ב.י.פ. 2176 מיום 18/12/1975.

הנכס אותר בייעוד "אזור מגורים".

מטרת התכנית לאפשר תוספת בנייה לשפור והגדלת דיור בבניינים קיימים בהתאם למסומן בתשריט ולשנות בהתאם לכך את תכנית המתאר לגבעתיים מס' 53.

תקנות הבנייה

- תוספת הבנייה באזור תהיה מותרת בקווי בנייה ושטחי בנייה בהתאם למסומן בתשריט.
- הבנייה תותר באגפים שלמים של הבניין מלבד בנייה בקומת הקרקע שתותר גם לא באגף שלם.
- כל אגף יבנה בצורה אחידה.

להלן שטחי ההרחבה לכל יח"ד חזיתית:

שטח קיים: 55.64 מ"ר.

שטח התוספת לדירה: 34.50 מ"ר (24.5 מ"ר חדרים + 10 מ"ר מרפסת).

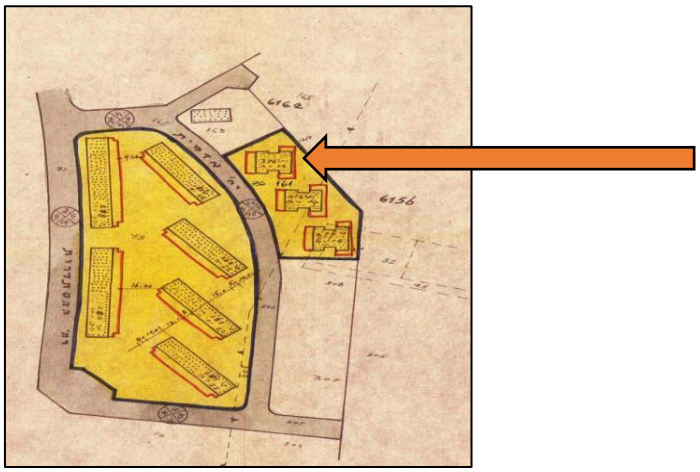
VSC תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

להלן שטחי ההרחבה לכל יח"ד עורפית:

שטח קיים: 55.64 מ"ר.

שטח התוספת לדירה: 47.96 מ"ר (33.96 מ"ר חדרים + 14 מ"ר מרפסת).

להלן איתור סביבת הנכס על גבי תשריט התכנית:



9.6. תכנית גב/353, דבר אישורה של התכנית פורסם בי.פ. 2797 מיום 25/03/1982.

התכנית קובעת הוראות ותנאים בכל הנוגע לבנייה על גגות בתי מגורים.

"מגדל יציאה" - מבנה על גג הבניין מעל למדרגות הפנימיות של הדירות שבקומה העליונה.

"עליית גג" - חדר הנמצא מתחת לגג משופע ותנועת אדם אפשרית על רצפתו.

מגדל יציאה:

- שטח מגדל היציאה לא יעלה על 23 מ"ר ברוטו לכל יחידת דיור בקומה העליונה, בתנאי שסה"כ שטח הבנייה על הגג לא יעלה על 40%.
- גובה מגדל היציאה לא יעלה על 2.5 מ'.
- לא יותרו הקמת שירותים, מטבח, מקלחת וב"ש.
- לא תותר הקמת מגדלי יציאה ו/או יציאה מהדירות על גג הקומה החלקית.

עליית גג:

- שטח עליית הגג לא יעלה על 12 מ"ר לכל יח"ד בקומה עליונה.
- שיפוע הגג עד 40% ותותר הבלטת קירות הגג עד 1 מ' מהגג המשופע.

VSC תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

9.7. <u>תכנית גב/258/א'</u>, דבר אישורה של התכנית פורסם בי.פ. 2874 מיום 16/12/1982.

<u>מטרות התכנית</u>:

א. אופן חישוב אחוזי בנייה כוללים באזור מגורים.

ב. ניצול אחוזי הבנייה המותרים (תוספת קומה).

ג. מרווחים.

ד. מרפסות.

ה. מקומות חניה.

ו. קביעת אחוזי בנייה בבניינים בהם קיים בית מגורים שלא על קומת עמודים מפולשת.

<u>אחוזי בנייה כוללים</u>: <u>4</u> קומות * <u>28</u>% מעל קומת עמודים מפולשת (אזור מגורים ג').

לצורך קביעת שטח הבנייה המותר, אין לקחת בחשבון, בין היתר, שטחים אלה:

- שטח של חדר המדרגות העולה על 12 מ"ר לכל קומה בבניין עד 4 קומות מעל קומת עמודים מפולשת ועד בכלל.
- שטחו של מגדל המדרגות, מגדל היציאה ועליית הגג הבולט מעל למשטח הגג, ובריכת מים סגורה לאספקת מים.
- מחסן בבית משותף בשטח שאינו עולה על 4 מ"ר לכל יחידת דיור שימוקם בקומת המרתף.

9.8. <u>תכנית גב/353/ד'</u>, דבר אישורה של התכנית פורסם בי.פ. 4235 מיום 28/07/1994.

מטרת התכנית בין היתר לקבוע הוראות ותנאים מפורטים לבנייה על גגות ולבניית עליות גג בבנייני מגורים.

<u>חדר יציאה לגג</u>

- תותר הקמת חדר יציאה לגג אחד בלבד, כתוספת לדירה בקומה העליונה.
- אין לאחד חדרי יציאה לגג.
- העלייה לחדר היציאה לגג תתאפשר רק דרך המדרגות הפנימיות מן הדירה. לא תותר כניסה לחדר היציאה לגג ממגדל המדרגות.
- לא תותר הקמת חדר יציאה לגג מעל קומה חלקית.
- חדר יציאה לגג ימוקם בתחום שטח הגג שמעל לדירה ויהיה רשום כשטח הצמוד לדירה או בהסכמת כל בעלי הזכויות בבניין או על פי החלטה שיפוטית.
- שטחו הכולל של חדר היציאה לגג לרבות המקלט/ממ"ד לא יעלה על <u>23</u> מ"ר, ובנייתו תותר בנוסף לשטחי/אחוזי הבנייה המותרים על פי תכניות בת תוקף, ובלבד שסך כל שטחי הבנייה על גג הבניין לא יעלו על 40% משטחו.

VSC תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

פרגולות

- הפרגולה תיבנה בצמוד לחדר היציאה לגג, בתחום שטח הגג שמעל הדירה, ושטחה לא יעלה על 23 מ"ר ולא יעלה על 1/3 משטח מרפסת הגג.
- לא יותר כיסוי הפרגולה או מילוי בין קורותיה.

עליית גג/חלל גג משופע

- העלייה לעליית הגג תתאפשר אך ורק דרך המדרגות הפנימיות מן הדירה.
- בגג משופע חלקי תותר עליית גג בשטח כולל של 23 מ"ר בלבד.
- רום הגג לא יעלה על 6 מ'.
- שיפוע מינימלי של גג רעפים משופע לא יקטן מ- 40%.

9.9. תכנית גב/406, דבר אישורה של התכנית פורסם בי.פ. 4235 מיום 28/07/1994.

מטרת התכנית היא לקבוע הוראות ותנאים בכל הנוגע לבניית מרתפים והשימוש בהם.

שימושים מותרים:

קומת מרתף - ניתן לבנות באשור הוועדה המקומית ובכפוף להוראות ותנאי תכנית זו. זאת לצרכי חניה, מתקנים הנדסיים, מתקנים תברואתיים בטחון ובטיחות, מעליות וחדרי מדרגות, פעילות פנאי, מחסנים דירתיים עד 6 מ"ר מחסן לכל דירה.

קומת מרתף תחתונה - לצרכי חניה בלבד. לא תותר הקמת קומת מרתף תחתונה אלא אם כן שוכנעה הועדה המקומית אחרת מסיבות טופוגרפיות וכיו"ב.

9.10. תכנית גב/מק/258/ו', דבר אישורה של התכנית פורסם בי.פ. 4690 מיום 22/10/1998.

מטרת התכנית היא בין היתר, לכלול את ההקלות הכמותיות (תוספת שטחי רצפה), לשנות קווי בניין ולקבוע הוראות בינוי או עיצוב אדריכליים לבניין מדורג, דירות גן.

טבלת אזורים ואחוזים:

- אזור: מגורים ג' (99).
- מס' הקומות: 4 קומות + קומת עמודים מפולשת.
- אחוזי בנייה כוללים: 112%.
- תוספת בגין זכויות בנייה: 6%.
- תוספת בגין מעלית: 5%.
- סה"כ % לבניין: 123%.
- סה"כ % לקומה: 31%.

9.11. תכנית גב/מק/433, דבר אישורה של התכנית פורסם בי.פ. 4701 מיום 23/11/1998.

מטרת התכנית היא לאפשר הוספת מעליות נוסעים (לרבות חדרי מכונות למעליות) לבניינים קיימים לשיפור איכות חיי הדיירים בהם.

VSC
תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

9.12. תכנית גב/מק/353/ה', דבר אישורה של התכנית פורסם בי.פ. 4701 מיום 23/11/1998.

מטרות התכנית, בין היתר, לקבוע הוראות ותנאים מפורטים לבנייה על גגות, לבניית עליות גג, ולבניית פרגולות בבנייני מגורים.

פרגולות

- שטח הפרגולה הכולל לא יעלה על 23 מ"ר או 1/3 משטח הגג הצמוד לדירה לפי הקטן מבניהם.
- לא תותר בנית קירות לפרגולה, אך תותר התקנת מחיצות שקופות ניידות, פנלים שקופים ודומיהם ובלבד שיהיו נסוגים ממישור עמודי הפרגולה ההיקפיים ובאופן שיבליט את עמודי הפרגולה.
יותר כיסוי לפרגולה או מילוי בין קורותיה או תחתיהן מחומר שקוף בלבד וקל משקל.

9.13. תכנית גב/מק/2002, דבר אישורה של התכנית פורסם בי.פ. 5169 מיום 24/03/2003.

מטרות התכנית:

קביעת הוראות בדבר בינוי ועיצוב אדריכלי בתחום מרחב תכנון מקומי גבעתיים, בנושאים הבאים:

1. שינוי בהוראות בדבר גודל שטח מגרש שמותר להקים עליו בניין.
2. קווי בנייה.
3. הגדרות למפלסים השונים בבניין ובסביבתו.
4. גובה בניינים וגבהי קומות.
5. ניוד שטחי בנייה בין קומות.
6. הקמת מרתפים בבניינים.
7. בנייה בקומת עמודים מפולשת ובקומת כניסה.
8. בנייה על גגות.
9. ניצול חלל גג משופע.
10. הקמת מחסנים.
11. הוראות אדריכליות ועיצוביות.
12. כינוי הקומות בבניינים.
13. ביטול מס' יח"ד מירבי כפי שמופיע בתכנית גב/99 באזור מגורים ג'.

VSC תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

<u>שטחי בנייה מותרים לפי אזורים קיימים (ללא שינוי מתכניות תקפות):</u>

- אזור מגורים ג'.
- סוג: 4 קומות + ק. מפולשת (לפי תכ' 99).
- סה"כ % לבניין: 123%.
- סה"כ % לקומה: 31%.
- שטחי שרות מעל הקרקע ליח"ד: 35 מ"ר.
- שטחי שרות מתחת לקרקע: 200%.
- מחסנים דירתיים: 10 מ"ר, המהווה שטח מירבי למחסן ליחידת דיור, אשר ימוקמו במרתפי הבניין ויחושבו במסגרת שטחי השרות המותרים וימוקמו במרתפי הבניין.
- הערות: על גג הדירות בקומה העליונה יותרו 23 חדרי יציאה לגג בשטח של 23 מ"ר לא כולל שטח חדר המדרגות המובילות אליהם.

<u>כללית:</u>

- על כל מעלית נוספת מעבר למעלית ראשונה תותר תוספת של 5% נוספים לאחוזי הבנייה.
- 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 הבנייה המותרים.
- תותר תוספת של 2.5% בגין כל קומה נוספת.
- בקומת המרתף חלקית תותר תוספת של 5% לחלק המרתף המהווה מרתף באותה קומה ותוספת של 2.5% לחלק המהווה דירת גן או מבואת כניסה ראשית לבניין.

<u>קומות נוספות בבניין:</u>

הוראות בדבר מספר קומות מקסימלי המפורטות בטבלה שבתכנית 99 סעיף 16.ב מבוטלות.

<u>ניוד שטחי בנייה בין קומות</u>

- הוועדה המקומית תהיה רשאית, בנימוקים שיירשמו בהחלטתה, לאשר ניוד שטחי בנייה עיקריים המותרים על פי תכניות תקפות לרבות שטח חדר היציאה לגג, בין הקומות השונות בבניין.
- הועדה המקומית תהיה רשאית לאשר הקמת דירות גג במקום מספר חדרי יציאה לגג. לצורך כך ניתן לנייד שטחי בנייה מקומות תחתונות ולהוסיף לשטחי היציאה לגג ובלבד ששטח מרפסת הגג של כל דירה כזו לא יפחת מ- 50 מ"ר.

VSC תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

<u>קומת עמודים מפולשת</u>

- בבנייה חדשה לא תותר הקמת קומת עמודים מפולשת נוספת.
- בבנייה קיימת, ניתן יהיה לחלק את הקומות שמתחת לקומת הקרקע למחסנים דירתיים. שטח מחסן דירתי לא יעלה על 10 מ״ר.
- תותר הקמת מחסנים בקומת עמודים מפולשת גם אם גובה קומה זו עולה על הגובה המותר למחסן לפי תכנית זו. במקרים אלה ניתן יהיה להקים מפלס נוסף למבואה המשותפת מעל למחסנים אלה.
- בכל אזורי המגורים בהם מותר לבנות קומות מגורים מעל קומה מפולשת ניתן יהיה לשנות את הקומה המפולשת לקומת כניסה.
- גובה קומת הכניסה יהיה עד 3.5 מ׳.
- בקומת הכניסה יותרו השימושים הבאים: דירות מגורים, דירות גן, מבואה, מתקנים טכניים, חדרי אשפה, חדרי מיכלי גז, מחסנים וכדומה.

<u>בניין עם גג משופע</u>

- ניתן לנצל את חלל הגג המשופע להקמת עליית גג.
- חישוב שטח עליית הגג יהיה בהתאם לתקנות חישובי שטחים.
- המרחק האנכי ממפלס הקומה העליונה ועד למפלס רום הגג לא יעלה על 7.0 מטרים.
- בבניין עם גג משופע ניתן יהיה להקים מרפסת פתוחה של עד 20% משטח הקומה.

<u>חדר יציאה לגג</u>

- שטח חדר יציאה לגג לא יעלה על 23 מ״ר, לא כולל שטח המדרגות המחברות את חדר היציאה לגג אל הדיור שמתחתיו.
- גובה חדר היציאה לגג לא יעלה על 3.5 מ׳.
- בחדר יציאה לגג ניתן יהיה להקים מטבחון ושירותים.
- הקמת חדר יציאה לגג מותנית ביציאה ישירה מתוך הדירה שממוקמת במפלס הקומה העליונה.

9.14. <u>תכנית גב/353/ו׳</u>, דבר אישורה של התכנית פורסם בי.פ. 5367 מיום 15/02/2005.
מטרת התכנית היא הגדלת שטח חדר יציאה לגג מ- 23 מ״ר ל- 40 מ״ר בבניינים חדשים והרחבת חדרי יציאה לגג בבניינים קיימים, במטרה לאפשר שיפור באיכות הדיור בדירות שבקומות העליונות, לשנות בהתאם לכך את תכניות המתאר המקומיות גב/מק/2002 ו- גב/מק/353/ה׳ (״התכניות הראשיות״).

VSC תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

9.15. תכנית גב/מק/503, דבר אישורה של התכנית פורסם בי.פ. 5683 מיום 26/04/2007.
מטרות התכנית הן להקנות זכות לחלל דו קומתי מתוך הדירות ושינוי הוראות סעיף 6.1.3 בתכנית גב/מק/2002 בדבר גבהי קומות בבנייני מגורים.
בהתאם לעיקרי הוראות התכנית, בבניין מגורים שיש בו יותר מ- 2 קומות, לא יעלה הגובה של קומה טיפוסית על 3.5 מ' ולא יפחת מהגובה המצוין בתקנות התכנון והבנייה, בקשה להיתר תנאיו ואגרות התש"ל (1970).
הוראות גובה מירבי לא תחול על דירות עם גג משופע, על דירות בקומת עמודים, חללים בתוך דירות דו-קומתיות (דופלקס), בשטח חדרי המגורים והמעברים והכל בכפוף לשיקול דעתו של מהנדס הוועדה.
הגובה המירבי של דירות הגן לא יעלה על 4 מ'.

9.16. תכנית גב/מק/496, דבר אישורה של התכנית פורסם בי.פ. 5732 מיום 31/10/2007.
מטרות התכנית הן לקבוע הוראות לבליטה בקומות שמעל קומת כניסה ולשנות ולעדכן בהתאם לכך את תוכניות המתאר גב/מק/258/ו' וגב/מק/2002.
בהתאם לעיקרי הוראות התכנית, מותרת הבלטת הבניין בקומות שמעל לקומה המפולשת ו/או קומת הכניסה בשיעור של עד 1.2 מ' מהמרווח הבניין הקדמי ובמרווח קו הבניין האחורי ובתנאי אישור מהנדס העיר.

9.17. תכנית גב/מק/559, דבר אישורה של התכנית פורסם בי.פ. 6112 מיום 26/07/2010.
מטרת התכנית היא לקבוע הוראות בדבר קומת כניסה חלקית בגובה העולה על 3.5 מ'.
בהתאם לעיקרי הוראות התכנית, באישור מהנדס העיר תותר בניית חלק מקומת הכניסה הכוללת מבואת כניסה בגובה העולה על 3.5 מ' כמצוין בחתך א-א שבנספח הבינוי ולא יותר מ-7 מ'.

9.18. תכנית גב/מק/551, דבר אישורה של התכנית פורסם בי.פ. 6206 מיום 28/02/2011.
מטרת התכנית לאפשר שימוש במתקני חניה מכניים וחשמליים, לצורך תקן חניה בתוספות בנייה בהתאם לתמ"א 38 ולעיבוי בנייה למבנים קיימים למגורים.

9.19. תכנית גב/מק/519, דבר אישורה של התכנית פורסם בי.פ. 6217 מיום 28/03/2011.
מטרות התכנית, בין היתר, לקבוע קווי הבניין למרפסות מקורות בבניינים קיימים והגדרת הוראות לבנית מחסנים ומרתפים.

VSC תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

9.20. תכנית גב/מק/550, דבר אישורה של התכנית פורסם בי.פ. 6292 מיום 12/09/2011.

מטרות התכנית, לקבוע הוראות בדבר עיצוב ובינוי אדריכלי בנושאים הבאים: דירות גג, קומת גג, חדר יציאה לגג, מצללות.

התכנית אינה מוסיפה זכויות בנייה מעבר למאושרות בתכניות תקפות.

דירות גג

א. תותר בניית דירת גג ובהתאם לנספח בינוי.

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

ג. בנוסף לאמור בתב"ע גב/מק/2002 תותר בנית דירת גג אחת מעל קומה עליונה הכוללת דירה אחת בלבד ובתנאי ששטחה לא יפחת מ- 90 מ"ר ושטח מרפסת לא יפחת מ- 50 מ"ר.

ד. תותר בניית דירות גג במקום חדרי יציאה לגג בנוסף למספר היח"ד המותר לפי תכנית.

קומת גג

קומת הגג הינה בנוסף למספר הקומות המותר לבנייה ולא תבוא במספר הקומות לעניין קווי הבניין כאמור בסעיף 6.1.2 בתכנית גב/מק/2002, אולם כל קומה מעבר לקומה אחת של דירת גג תחשב במניין הקומות.

מצללות בדירות גג (פנטהאוז) - ניתן יהיה להקים פרגולות מאלמנטים ניידים שקופים בהתאם להוראות תכנית גב/מק/353/ה וגב/מק/2002.

חדרי יציאה לגג

א. סעיף 11.1.1 לתכנית גב/353/ה' ישונה כדלקמן: "חדר יציאה לגג ימוקם בתחום שטח הגג שמעל הדירה ואם אינו צמוד תנאי למתן היתר בנייה יהיה הסכמה של 75% מבעלי הזכויות בנכס".

ב. סעיף 11.2.2 לתכנית גב/מק/353/ה' יבוטל.

ג. סעיף 10.2.2 לתכנית גב/353/ד' יבוטל.

9.21. תכנית 503-0475160, דבר אישורה של התכנית פורסם בי.פ. 7684 מיום 24/01/2018.

מטרת התכנית היא התרת התקנת עוגני קרקע זמניים במקרקעין גובלים במהלך ביצוע עבודות דיפון במגרש שבו מבקשים להקים מרתפים.

VSC תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

9.22. <u>תכנית גב/431 (503-0204412),</u> דבר אישורה של התכנית פורסם בי.פ. 7876 מיום 15/07/2018[6].

התכנית מייעדת את הבניין קיים מס' 35 בתחום מתחם תכנון עתידי- מתחם יב' בו מתוכנן מבנה בן 33 קומות - 160 יח"ד.

התכנית הינה תכנית פינוי בינוי המציעה הריסת 915 יח"ד בנות 50-90 מ"ר ושטחי מסחר לטובת הקמת 2,679 יח"ד.

<u>מטרות התכנית</u>

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

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

ג. הריסת בנייני המגורים במתחם הכוללים 11 יחידות מסחר קיימות.

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

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

ו. קביעת הנחיות והוראות בינוי.

ז. קביעת זיקות הנאה לציבור להולכי רגל ורכב.

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

<u>עיקרי הוראות התכנית</u>:

א. קביעת הוראות להקמת 19 מגדלי מגורים הכוללים 2,671 יח"ד בשטח ממוצע של 100 מ"ר ו- 8 יח"ד בשטח ממוצע של 85 מ"ר, סה"כ 2,679 יח"ד ומרפסת בשטח עיקרי ממוצע של 15 מ"ר ליח"ד, במקום 915 יח"ד קיימות.

הקמת חזיתות מסחריות בשטח עיקרי של כ- 4,000 מ"ר לאורך רחוב המאבק במקום 11 יחידות 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.

ב. קביעת 10 מתחמי פינוי בינוי עצמאיים ע"פ נספח המתחמים המיועדים למגורים ,בשילוב שטחי רצפות לצורכי חינוך ומסחר. קביעת הוראות להכנת תכנית מפורטת לאיחוד וחלוקה בסמכות מקומית לכל מתחם, שאישורה יהווה תנאי להוצאת היתרי בנייה.

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

ד. הקצאת שצ"פ ושטחים לטיפול נופי בשטח של כ- 20 ד'.

ה. הקצאת שטחים למבני ציבור וחינוך, בשטח של כ- 17 ד'.

ו. קביעת הוראות לבינוי המגדלים, אופי חתך הרחוב, תנאים להוצאת היתרי בנייה והנחיות סביבתיות.

ז. קביעת זיקות הנאה להולכי רגל, רוכבי אופניים וכלי רכב לכניסות משותפות לחניונים תת קרקעיים.

[6] יום פרסום אחרון לאישור בעיתונים ביום 26.07.2018.

VSC תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

<u>טבלת זכויות והוראות בנייה</u>

תא שטח: 112.

גודל מגרש: 2,183 מ"ר.

שטח בנייה עיקרי מעל הכניסה קובעת: 16,500 מ"ר.

שטח בנייה שירות מעל הכניסה קובעת: 9,120 מ"ר.

שטח בנייה שירות מתחת לכניסה קובעת: 8,960 מ"ר.

סה"כ שטחי בנייה: 34,580 מ"ר.

אחוזי בנייה כוללים: 1584%.

תכסית: 55%.

מס' יח"ד: 160.

צפיפות יח"ד לדונם: 73.

מספר קומות מעל הכניסה הקובעת: 33 מקסימום.

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

קו בניין: כמצוין בתשריט.

<u>הערות ברמת הטבלה:</u>

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.

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.

<u>בין התנאים למתן היתרי בנייה:</u>

1. הריסת המבנים הקיימים במתחם ו/או הבטחת הריסת המבנים במתחם בהתאם לשלביות מימוש המתחם.
2. היתר בנייה בכל מתחם יינתן לאחר אישור תכנית איחוד וחלוקה.
3. היתר בנייה ראשון בכל מתחם יוצא בסמוך לתחילת ביצוע קווי הביוב הפנימיים של התכנית, קווי ההולכה הראשיים ומוצאי הביוב לערים הסמוכות הרלוונטיים לתכנית.
4. תנאי למתן היתר בכל מתחם שאמור לקלוט דיירים ממתחם W יהיה התחייבות היזם לפנות את הדיירים ממתחם W עם גמר הבנייה.

VSC תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

מבין התנאים להכנת תכנית מפורטת:

לכל אחד מן המתחמים תוכן תכנית איחוד וחלוקה נפרדת וללא תלות ביניהם, זאת ע"פ נספח המתחמים.
במידה ואין הסכמות של כלל בעלי הזכויות במתחם יוכנו טבלאות איזון בהתאם להוראות החוק.
למתחם יב' תוכן תכנית איחוד וחלוקה אשר תכלול את חלקות המקור 596 ו-597 בתא שטח 112.
תכניות מפורטות אלו מהוות תכניות משלימות לתכנית גב/מק/1/431 -איחוד וחלוקה.

הריסות ופינויים

מבנה המסומן בסימון הריסה הינו מבנה המיועד להריסה. המבנה ייהרס כתנאי להוצאת היתר בנייה או חפירה ראשון בתחום המתחם הרלוונטי.

מבין התנאים למתן היתרי אכלוס:

תנאי לאכלוס המבנה האחרון בכל אחד מהמתחמים הקולטים יהיה פינוי בפועל של דיירי מתחם W (תא שטח 601).

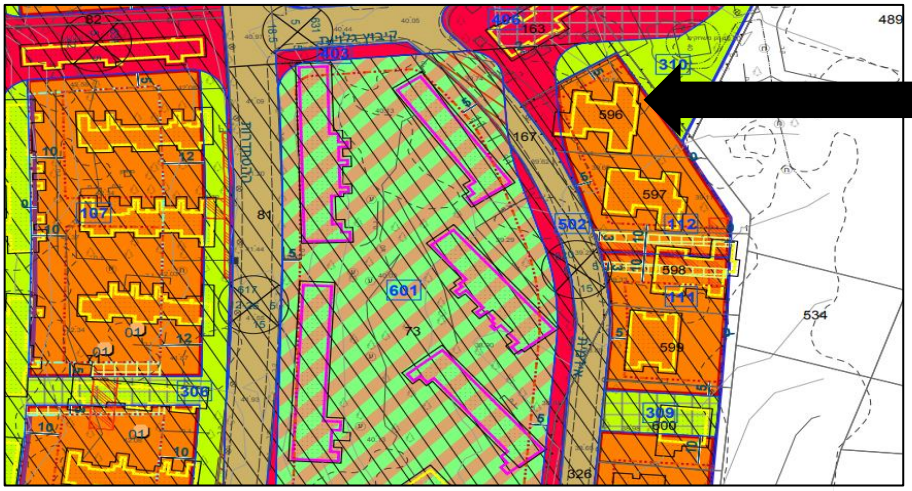
שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	כל מתחם הינו עצמאי ודורש תכנית לאיחוד וחלוקה.	הרחבת רחוב המאבק וההסתדרות בקטעים הסמוכים לו. התשתיות ברח' המאבק יפותחו בצד המערבי
		של הכביש, ולפיכך הקמת התשתיות לא תהווה תנאי לביצוע הבניה במתחמים.
2	אכלוס המבנה האחרון במתחם ט' בתאי שטח 109A-109B-109C.	השלמת ביצוע התוואי החדש רחוב הסתדרות (תא שטח 404).
3	אכלוס אחד מהמתחמים ט,י*,יא,יב.	הוצאת היתר בנייה לסלילת הדרך, הריסת גן ילדים וביצוע עבודות פיתוח.
4	אכלוס המבנה האחרון במתחם ו' (תאי שטח 107-108)	השלמת החיבור בין רחוב קיבוץ גלויות לרחוב המאבק.

מימוש התכנית

כ- 15 שנים מיום אישורה.

להלן איתור חלקות 596 ו-597 המהווים את תא שטח מס' 112 על גבי תשריט התכנית:



VSC תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

9.23. תכנית 503-0657999, דבר אישורה של התכנית פורסם בי.פ. 8949 מיום 29/06/2020[7].

מטרת התכנית היא לקבוע הוראות להרחבת "מרפסות קופצות" שנבנו כדין.

בעיקרי הוראות התכנית צוין כי בניין הכולל "מרפסות קופצות" עפ"י היתר, ניתן להרחיב מרפסות אלו בהתאם למסגרת התוחמת את המרפסות הקיימות או בקונטור המרפסות מעליהן בשטח של עד 12 מ"ר.

9.24. תכנית גב/431/7 (503-0886606), דבר אישורה של התכנית פורסם בי.פ. 11296 מיום 27/04/2023.

החלקה אותרה כחלק מתא שטח תמורה מס' 102.

חלקה היחסי של תת חלקה 4 מהמתחם הנו כ- 1.002% בהתאם לטבלת הקצאה ואיזון שלא בהסכמת בעלים במתחם איחוד וחלוקה יא'-יב'.

מטרת התכנית היא לקבוע הוראות לאיחוד וחלוקה והוראות תכנית מפורטת הכל בהתאמה לתכנית הראשית.

תכנית זו הנה תכנית איחוד וחלוקה עם הוראות של תכנית מפורטת למתחמים יא' ויב' כפי שהוגדרו בתכנית פינוי בינוי מס' 503-02044112 (מתחם ההסתדרות גב/431 התחדשות עירונית) ונועדה לאפשר בנייה ופיתוח במתחמים אלו בהתאם לזכויות שנקבעו במסגרת התכנית הראשית.

<u>בין עיקרי הוראות התכנית:</u>

1. קביעת איחוד וחלוקה ליצירת שני מגרשים ביעוד מגורים ומגרש ביעוד דרך לפי סעיף 62א (1) לחוק.
2. תיקון טעות סופר בגבולות מגרשי המגורים במתחמים יא' ויב' ביחס לנקבע בתכנית הראשית.
3. שינוי בקווי בניין לפי סעיף 62א (4) לחוק.
4. שינוי הוראות עיצוב אדריכלי בנוגע למרחק בין הבניינים לפי סעיף 62א (5) לחוק.
5. תוספת שתי קומות בתת הקרקע לפי סעיף 62א (4א) לחוק.
6. תוספת שטחי שירות בקומות תת קרקעיות לצורך עמידה בתקן חניה נדרש, לפי סעיף 62 א (15).

<u>מגורים ד' - שימושים</u>

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. 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.
3. קומות מגורים: יכללו דירות מגורים, גרעין, לובי קומתי, מדרגות ומעליות, פירים, מתקני שירות וממ"דים ו/או ממ"דים.
4. קומות גג: דירות פנטהאוז, ברכות שחיה, מתקנים טכניים ומערכות לייצור אנרגיה.
5. תותר בניית מחסנים במרתף, בלובי, בקומת הקרקע, בגלריה.

[7] יום פרסום אחרון בעיתונים ביום 03.07.2020.

VSC תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

<u>הוראות בינוי</u>

1. קומת כניסה וגלריה:
   א. יתוכנן לובי כניסה לכל בניין מגורים.
   ב. יותר תכנון חלל לובי בגובה של עד 7 מ' הכולל קומת גלריה לשימוש הדיירים.
   ג. דובה קומת מגורים טיפוסית יהיה עד 3.5 מ' ברוטו (מרצפה לרצפה).
   ד. תותר הקצאת שטח עיקרי של 250-500 מ"ר לכל מגרש מגורים, לשימוש הדיירים לקבות מועדון דיירים, חדר כושר כולל בריכה או פעילות פנאי אחרת (אשר יכול להיות גם על גג המבנה המרקמי בכפוף לחוו"ד סביבתית), ואשר יירשם כשטח משותף ע"ש כל בעלי המקרקעין. אי ניצול השטח המקסימלי הנ"ל (500 מ"ר) לא יאפשר ניוד השטח הנותר להגדלת דירות המגורים והשטח העודף שלא ינוצל יתכלה לעת הקמת המבנה. השטח הסופי יקבע במסגרת התכנית לעיצוב אדריכלי שתאושר כתנאי להגשת היתר בנייה. 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 בנייה 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. תותר תוספת 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 בנייה. לא יותר לנייד את יתרת שטחי השירות התת קרקעיים לשטחי שירות על קרקעיים, וסטייה מהוראה זו תהווה סטייה ניכרת לתכנית.

2. תותר הבלטת מרפסות ובליטות עד 1.2 מטר מעבר לקו הבניין ותנאי שקו הבניין אינו קו 0 עם קו המגרש.
3. בקומות המגורים העליונות ניתן יהיה לבנות דירות מיוחדות דוגמת פנטהאוז, לופט, דופלקס וכיו"ב. גובה קומה כזו יהיה עד פעמיים גובה קומה טיפוסית.
   20% הדירות 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.
4. שטח עיקרי ממוצע לדירה יהיה 100 מ"ר.
5. לכל יח"ד תתווסף מרפסת בשטח עיקרי ממוצע של עד 15 מ"ר, שימוש בשטח המרפסות לצורך אחר יהווה סטיה ניכרת לתכנית.
6. מרחק מינימאלי בין המגדלים יהיה 18 מ'.
7. מס' קומות מרבי ייקבע ל - 33 קומות סה"כ.

VSC תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

8. 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.
9. קומות דופלקס בקומות תיחשב כ-2 קומות טיפוסיות.
10. יותר ניוד של עד 5% של זכויות בנייה ויח"ד בין מתחמים גובלים, בהסכמת בעלי הזכויות במתחמים הרלוונטיים, בכפוף לעמידה בנפחי הבנייה הקבועים בתכנית.
11. מיקום מועדון הדיירים ושטחו יקבע בתכנית העיצוב בקומות התחתונות של המגדל כדי לאפשר נגישות מרבית לכלל מדיירי המבנה.

<u>טבלת זכויות והוראות בנייה:</u>

תא שטח: 102.

גודל מגרש: 2,114 מ"ר.

שטח בנייה עיקרי מעל הכניסה קובעת: 16,500 מ"ר.

שטח בנייה שירות מעל הכניסה קובעת: 9,120 מ"ר.

שטח בנייה שירות מתחת לכניסה קובעת: 10,781 מ"ר.

תכסית: 55%.

מס' יח"ד: 160.

מספר קומות מעל הכניסה הקובעת: 33 לא כולל קומות טכניות.

מספר קומות מתחת לכניסה הקובעת: 5 קומות.

קו בניין: צידי (צפוני ודרומי) 5 מ', אחורי (מערבי) 3 מ', קדמי (מזרחי) כמסומן בתשריט.

מרפסות בנוסף לשטח העיקרי: 2,400 מ"ר.

<u>הערות טבלה</u>

- תותר תוספת קומה ושטחי שירות תת קרקעיים בהתאמה לצורך עמידה בתקן החניה התקף לעת הוצאת היתר בנייה, עפ"י החלטה של הוועדה המקומית.
- לכל מבנה יותר הקמת מועדון דיירים בשטח עיקרי של עד 500 מ"ר.

<u>בין התנאים בהליך הרישוי</u>

תירשם הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין ניהול ורישום בדבר קבלת כתב התחייבות מהיזמים כתנאי להפקדת התכנית לפיו הם מודעים למצב המשפטי התקף ביחס להעדר פתרון סטטוטורי למאגר מים ולסיכון כי הוועדה המקומית לא תוכל לאשר בקשות להיתר בנייה, אף מכוח התכנית התקפה.

הערה זו תימחק לאחר שיימצא פתרון לאיגום המים.

השגת המטרות כמשמעותן בסעיף 145 (ג1)(1) לחוק הוא קיומו של איגום הנותן מענה לתשתית המים הנדרשת.

VSC תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

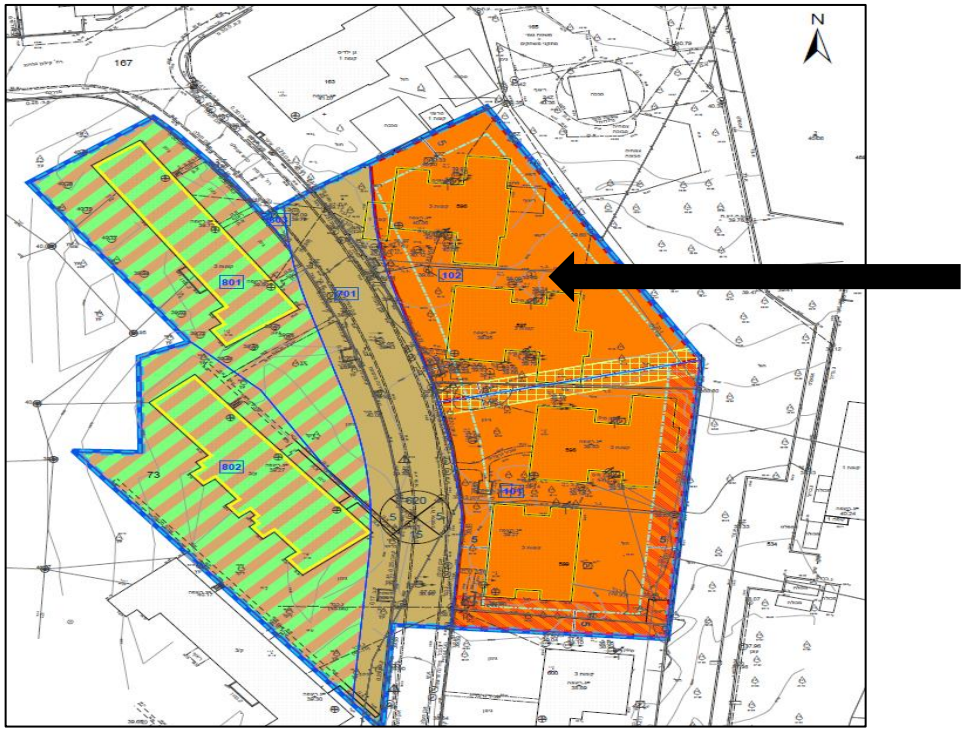
שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הוצאת היתר בניה	אישור מהנדסת הוועדה המקומית לפתרון מחסור איגום בהתאם לחוות דעת / אישור תאגיד המים והביוב שהוא הגורם המקצועי והאחראי

מימוש התכנית

כ- 15 שנים מיום אישורה.

להלן איתור מגרש 102 על גבי תשריט התכנית:



VSC תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

10. רישוי:

מעיון בתיק הבניין של הנכס הנדון באתר האינטרנט של הועדה המקומית לתו"ב גבעתיים ובהשוואה אל מול מסמכי הצדדים, נמצאו בין היתר, המסמכים כדלקמן:

- בהתאם לגרמושקא חתומה להיתר מיום 21.3.1962 להקמת המבנה שנמצאה בתיק הבניין אושרו שטחי בנייה כדלקמן:
  קומת קרקע: 111.27 מ"ר.
  קומות א'- ג': 222.54 מ"ר.
- היתר בנייה מס' 7099 מיום 04.06.1990 להוספת שני חדרים, מרפסת ושינויים פנימיים בקומה א'.
- היתר בנייה מס' 97000170 מיום 24.09.1992 לתוספת בנייה בקומה א', אגף מערבי.
- בהתאם לתכנית שאושרה בועדת המשנה לתכנון ולבנייה גבעתיים בישיבתה מס' 6 מיום 02.10.1989 עולה כי שטח התוספת בקומה א' הינו 27.74 מ"ר. כאשר סה"כ שטחי הבניין הנן 991.61 מ"ר קיים + 60.64 מ"ר מוצע, היינו **1,052.25 מ"ר** + מרפסות קיימות 97.07 מ"ר + 13.42 מ"ר, היינו **110.49 מ"ר**.

11. שומות הצדדים

ההשבחה כפי שנקבעה בשומות הצדדים כדלקמן:

מהות ההשבחה	המשיבה	המבקש
גב/431	₪ 442,384	אין השבחה
גב/431/7	₪ 518,400	אין השבחה

12. עיקרי טיעוני הצדדים:

הצדדים התייחסו בהרחבה לשומות ולתגובות וכן לטענות ולסוגיות שהועלו על ידי הצד שכנגד, בהחלטה זו יוצגו עיקרי הטענות שעלו במסגרת שומות הצדדים, התגובות והדיון. עם זאת, יובהר כי לצורך הכרעתי בחנתי את כלל הטיעונים שהעלו הצדדים.

VSC תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

12.1. <u>עמדת המשיבה:</u>

<u>עיקרי עמדת שמאית המשיבה, הגב' רחל פרנקו:</u>

<u>תכנית גב/258/א' וגב/258/ו'</u>

זכויות הבנייה עפ"י תכנית גב/258 א' ו- 258 ו', הינן לבניית מבנה חדש בן 4 קומות מעל קומת עמודים מפולשת, לאחר הריסה ובנייה מחדש, כאשר תוספות בנייה למבנה הוותיק הקיים נקבעו באופן מפורט בהתאם לתכנית ההרחבות גב/246, אשר מומשו בחלק מן הדירות במתחם. מאחר ובמועד אישור תכניות אלו אין כדאיות בהריסת המבנה הקיים הרי שהניצול היעיל מתקבל בתוספת בנייה לדירה הקיימת בהתאם לטיפוסי הדירות עפ"י תכנית גב/246.

<u>תכנית גב/431</u>

<u>מצב קודם</u>

- הובאו נתוני עסקאות מכירה לדירות מגורים בסביבה בבנייה ותיקה (לפני הפקדת התכנית) כפי שדווחו באתר האינטרנט של רשות המיסים:

תאריך	גוש	חלקה	כתובת	שטח רשום	שטח ברוטו (מ"ר)	קומה	מס' חדרים	מחיר מכירה
11.3.2015	6163	71	המאבק 67	52	60	1/3	3	₪ 1,300,000
29.12.2015	6163	71	המאבק 67		60	1/3	3	₪ 1,400,000
15.2.2016	6163	73	ההסתדרות 33	57	66	4/4	3	₪ 1,550,000
12.8.2015	6163	73	ההסתדרות 31	57		4/4	3	₪ 1,575,000
3.2.2015	6163	71	המאבק 59	52		4/4	2	₪ 1,280,000
14.1.2016	6163	71	ההסתדרות 50	75		1/3	3	₪ 1,685,000
23.2.2016	6163	73	אידמית 22	57	73	2/5	3	₪ 1,460,000
1.1.2015	6162	159	המאבק 19		80	2/4	3	₪ 1,600,000
1.11.2015	6162	45	ההסתדרות 24	51		3/4	3	₪ 1,600,000
24.3.2015	6162	175	ההסתדרות 13	72	75	4/4	3	₪ 1,750,000
6.12.2015	6162	45	ההסתדרות 36	37	50	1/3	2	₪ 1,175,000
2.1.2015	6162	159	המאבק 21	59	60	3/4	2.5	₪ 1,500,000

- לאחר בחינת עסקאות השוואה שבוצעו לפני הפקדת התכנית אשר מגלמות את הזכויות הנוספות בנכס במצב הקודם מצאתי כי שווי מ"ר בנוי ברוטו לאחר התאמה למיקום ולמועד הקובע הינו בגבולות 25,000 ₪.
- שווי מצב קודם:

שטח בנוי (מ"ר):	107
שווי למ"ר בנוי:	₪ 25,000
סה"כ שווי מצב קודם:	₪ 2,675,000

VSC תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

מצב חדש

חלופה א'

➢ הובאו עסקאות מכירה של דירות מגורים לאחר אישור תכניות פינוי בינוי בסביבה:

1. דירת מגורים ברחוב אידמית 8 חלקה 73 חלקת משנה 73 בגוש 6163 בשטח ברוטו של 104 מ"ר לאחר הרחבה (שטח רשום 58 מ"ר) נמכרה ביום 1.4.2019 תמורת **2,660,000** ₪.
2. דירת מגורים ברחוב ההסתדרות 4 בגו"ח 6162/160/2 ברחוב ההסתדרות 4 נמכרה ביום 15.1.2018 תמורת 2,375,000 ₪, כאשר היטל ההשבחה על כל תכניות בניין עיר לרבות כל חיוב בגין פינוי בינוי, ישולם ע"י הקונה. מתקבל כ- **2,628,700** ₪ כולל היטל ההשבחה.
3. דירת מגורים ברחוב ההסתדרות 5 בגו"ח 6162/122/53 בשטח ברוטו של 87 מ"ר נמכרה ביום 22.1.2020 תמורת **2,780,000** ₪.
4. דירת מגורים ברחוב אידמית 20 בשטח ברוטו של כ- 73 מ"ר נמכרה תמורת **2,280,000** ₪.
5. דירת מגורים ברחוב המאבק 61 בשטח ברוטו של כ- 66 מ"ר נמכרה ביום 20.5.2020 תמורת **2,200,000**₪.
6. דירת מגורים ברחוב ההסתדרות 35 בשטח ברוטו של כ- 73 מ"ר נמכרה ביום 22.6.2020 תמורת **2,400,000** ₪.
7. דירת מגורים ברחוב ההסתדרות 32 בשטח ברוטו של כ- 52 מ"ר נמכרה ביום 5.7.2021 תמורת **2,300,000** ₪.

הובאו בחשבון העקרונות שנקבעו בהכרעת השמאי המכריע בועז קוט בחלקה שבנדון בהתאמה לנכס שבנדון:

חלופה א'

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- 2,152,700 ₪.
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- 2,120,000 ₪.
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-2,009,000 ₪.
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 2,155,000 ₪.
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 2,256,000 ₪.

בהתאמה לנכס שבנדון ולמועד הקובע שווי מצב חדש לפי חלופה זו בגבולות **3,317,000** ₪.

VSC
תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

חלופה ב'

- הוקצו זכויות בנייה לכל מתחם במסגרת פינוי בינוי כמפורט במצב התכנוני כאשר מגרשי המגורים מיועדים לאיחוד וחלוקה מחדש, לאחר אישור תכנית מפורטת.
- במסגרת התכנית לאיחוד וחלוקה הוקצה לחלקות 596 ו- 597 בגוש 6156 וחלק מחלקה 73 בגוש 6163 הוקצה מתחם יב' הכולל את תא שטח 112.
- חושב החלק היחסי של הדירה הנדונה ממגרש התמורה.
- הובאה בחשבון דחיה עד למימוש הזכויות בהתחשב בבעלות המשותפת ובתשואה מהדירה לשימוש בתקופת הביניים כמפורט בתחשיב.
- הובאו להלן נתוני מחירי שכירות מבוקשים לדירות מגורים בנות 3 חדרים בסביבה מאתר יד 2 :
- הובאו נתוני עסקאות מכירה לדירות מגורים בבנייה חדשה ממערכת מידע נדל"ן כפי שדווחו באתר

כתובת/ רחוב	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

האינטרנט של רשות המיסים :

תאריך	גוש	חלקה	כתובת/רחוב	שטח ברוטו (מ"ר)	קומה	מס' חדרים	שנת בנייה	מחיר מכירה	מחיר למ"ר
20.12.2017	6161	263	הכנסת 30	86	4	3	2018	₪ 2,335,002	₪ 27,151
8.12.2017	6161	263	הכנסת 30	116	6	5	2018	₪ 3,325,000	₪ 28,664
31.12.2017	6161	274	שדה בקר 33	105	5	4	2020	₪ 2,934,000	₪ 27,943
25.4.2018	6161	263	הכנסת 30	80	5	3	2018	₪ 2,395,000	₪ 29,938
15.4.2018	6161	263	הכנסת 30	85	4	3	2018	₪ 2,318,000	₪ 27,271
24.2.2016	6156	420	הרצוג 19	120	6	5	2018	₪ 4,050,000	₪ 33,750
21.3.2017	7105	96	ערבי נחל	127	20	5	2017	₪ 3,835,850	₪ 30,204
24.5.2017	7105	96	ערבי נחל	120	7	4	2017	₪ 3,275,000	₪ 27,292
3.1.2017	7105	96	ערבי נחל	125	19	5	2017	₪ 3,700,000	₪ 29,600
29.3.2017	7105	96	ערבי נחל	127	23	5	2019	₪ 4,005,850	₪ 31,542
15.12.2016	7105	96	ערבי נחל	127	23	5	2017	₪ 4,025,001	₪ 31,692
1.2.2017	7105	97	ערבי נחל	127	21	5	2017	₪ 3,900,000	₪ 30,709
21.5.2018	7105	93	ערבי נחל	111	24	4	2018	₪ 3,233,000	₪ 29,126
20.7.2016	6168	343	המעגל 13	135	7	5	2016	₪ 4,449,998	₪ 32,963
21.6.2016	6166	113	סירקין 2	125	7	5	2019	₪ 3,700,001	₪ 29,600
3.11.2016	6167	629	יפה נוף 3	100	23	4	2016	₪ 3,550,000	₪ 35,500
10.7.2017	6167	629	יפה נוף 3	100	5	4	2016	₪ 3,350,000	₪ 33,500
30.4.2017	6167	629	יפה נוף 3	118	4	5	2016	₪ 3,950,000	₪ 33,475
							ממוצע למ"ר בנוי:		₪ 30,551

שווי מ"ר בנוי	₪ 30,000
בניכוי מע"מ 17%	₪ 25,640
בניכוי רווח יזם 20%	₪ 21,360
בניכוי עלות בניה כולל חניה	₪ 9,000
שווי מ"ר מבונה	₪ 12,360

- הובא בחשבון על הצד הזהיר, שווי מ"ר מבונה למגורים בסך 11,000 ₪ לא כולל מע"מ.

VSC תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

➢ שווי מצב חדש:

שטח	שטח (מ"ר)	מקדם	סה"כ שטח אק"/ שווי
מגורים 160 יח"ד	[1]16,000	1	16,000 מ"ר
ממ"דים 12.5 מ"ר ליח"ד	2,000	1	2,000 מ"ר
סה"כ			18,000 מ"ר אק'
שווי מ"ר קרקע מבונה			11,000 ₪
סה"כ:			198,000,000 ₪
עלויות הריסה ופינוי (3 מבנים)			(1,380,000 ₪)
סה"כ שווי			196,620,000 ₪
דחיה כולל מושע 8 שנים לפי [2]6%			0.627
סה"כ שווי הזכויות בתכנית:			123,280,740 ₪
שווי יחסי 1/50			2,465,615 ₪
דמי שכירות בתקופת הביניים	60 ₪ למ"ר לחודש	4%, 8 שנים	518,691 ₪
סה"כ שווי במצב חדש			**2,984,306** ₪

מקור השווי	השווי	מקדם יחסי	שווי יחסי
עסקאות השוואה	3,317,000 ₪	0.4	1,326,800 ₪
שווי לפי חלק יחסי בזכויות	2,984,306 ₪	0.6	1,790,584 ₪
שווי מצב חדש במעוגל			3,117,384 ₪

➢ תחשיב ההשבחה:

שווי מצב חדש:	3,117,384 ₪
שווי מצב קודם:	2,675,000 ₪
השבחה:	442,384 ₪
היטל השבחה:	221,192 ₪

תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

תכנית גב/מק/7/431

- ההשבחה חושבה בגין קידום הזמינות עקב אישור תכנית מפורטת הכוללת טבלת הקצאה ואיזון המאפשרת הוצאת היתרי בנייה.
- הובא פירוט עסקאות השוואה לדירות מגורים בבנייה חדשה ממערכת מידע נדל"ן כפי שדווחו באתר האינטרנט של רשות המיסים במתחם גב/431 בסמוך למועד הקובע:

תאריך	גוש	חלקה	כתובת/רחוב	שטח ברוטו (מ"ר)	קומה	מס' חדרים	שנת בנייה	מחיר מכירה	מחיר למ"ר
21.2.2023	6162	163	המאבק 15	75	10	3	2025	₪ 3,678,833	₪ 49,051
31.1.2023	6162	163	המאבק 15	75	6	3	2025	₪ 3,527,433	₪ 47,032
30.6.2022	6162	163	המאבק 15	75	10	3	2025	₪ 3,590,000	₪ 47,867
28.12.2022	6162	163	המאבק 15	75	9	3	2025	₪ 3,612,033	₪ 48,160
31.8.2022	6162	163	המאבק 15	75	11	3	2025	₪ 3,706,833	₪ 49,424
21.11.2022	6162	163	המאבק 15	75	3	3	2025	₪ 3,473,483	₪ 46,313
24.10.2022	6162	163	המאבק 15	169	24	5	2025	₪ 8,588,850	₪ 50,821
20.11.2022	6162	163	המאבק 15	75	9	3	2025	₪ 3,650,333	₪ 48,671
8.9.2022	6162	163	המאבק 15	81	14	3	2025	₪ 3,811,833	₪ 47,060
14.6.2022	6162	163	המאבק 15	81	12	3	2025	₪ 3,821,833	₪ 47,183
22.5.2022	6162	163	המאבק 15	75	8	3	2025	₪ 3,427,950	₪ 45,706
22.5.2022	6162	163	המאבק 15	81	12	3	2025	₪ 3,841,833	₪ 47,430
13.3.2022	6162	163	המאבק 15	171	24	5	2025	₪ 8,351,908	₪ 48,841
22.5.2022	6162	163	המאבק 15	75	7	3	2025	₪ 3,399,900	₪ 45,332

שווי מ"ר בנוי	₪ 47,000
בניכוי מע"מ 17%	₪ 40,171
בניכוי רווח יזם 20%	₪ 33,476
בניכוי עלות בניה כולל חניה	₪ 11,000
שווי מ"ר מבונה	₪ 22,476

- הובא בחשבון לצד הזהיר, שווי מ"ר קרקע מבונה למגורים בסך ₪ 20,000 לא כולל מע"מ.
- תחשיב ההשבחה:

שטח	שטח (מ"ר)	מקדם	סה"כ שטח אק"ר שווי
מגורים עיקרי 160 יח"ד	16,000[3]	1	16,000 מ"ר
ממ"דים 12.5 מ"ר ליח"ד	2,000	1	2,000 מ"ר
סה"כ			18,000 מ"ר אקו'
שווי מ"ר קרקע מבונה			₪ 20,000
סה"כ:			₪ 360,000,000
שווי יחסי		1/50	₪ 7,200,000
שווי חדש בהתחשב בהפחתה לעיכוב מסיבות אובייקטיביות		0.9	₪ 6,480,000
מצב קודם- מקדם היעדר זמינות[4]		0.92	₪ 5,961,600

שווי מצב חדש:	₪ 6,480,000
שווי מצב קודם:	₪ 5,961,600
השבחה:	₪ 518,400
היטל השבחה:	₪ 259,200

VSC תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

12.2. <u>עמדת המבקש:</u>

<u>עיקרי עמדת שמאי המבקש, מר דן טרשצנסקי:</u>

- ביחס ליתר התכניות במצב הקודם, לאור תיקון 126 לחוק תו"ב ומיקום הדירה בקומה טיפוסית בבניין, העדר הכדאיות הכלכלית במועדים הקובעים לניצול זכויות בנייה כאלו ואחרות לא נמצאה השבחה בגין אישורן.
- **פטור 140 מ"ר -** בהתאם להחלטת בית המשפט בעניין אשדר, עמ"נ מס' 52383-10-20 ועדה מקומית לתכנון תל אביב ואח' נ' אשדר חברה לבנייה בע"מ ואח' נקבע שיש לתת פטור 140 לפי סעיף 19 (ג) לתוספת השלישית בפרויקטים של פינוי ובינוי. ככל שיאושרו פטורים אלו יש להביאם בחשבון חישוב ההשבחה.
- **<u>דחיה למימוש זכויות בנייה נוספות</u>**

היות ובעיני קונה סביר קיימת תקופת דחיה ריאלית למימוש הזכויות הכוללת את תקופת הזמן האובייקטיבית להתארגנות הדיירים מבחינה משפטית, קניינית ויזמית וכן קיימת תקופת זמן ריאלית לא קצרה גם לאחר איתור וחתימה עם יזם עד לתחילת הבנייה יש להביא בחשבון מקדם דחיה כמקובל. כאמור מעלה בעניינו מדובר בפרויקט פינוי בינוי שכידוע הוא מהמורכבים שיש הן מבחינה ניהולית, ביצועית, קניינית ועוד.

על ההבנה כי מדובר בתרחיש תיאורטי שאינו משקף את שוק המקרקעין עמדה גם ועדת הערר בעניין **קיכל.**

למעשה בהערכה ריאלית של שווי שוק הרי שבגישת "השווי היחסי" כבשומת הוועדה יש להביא מקדם דחיה ריאלי פרקטי.

אין ספק שהערכה אובייקטיבית שכזו תוביל למקדם דחיה אפסי.

יוער כי הוועדה המקומית מחשבת את ההשבחה על בסיס חלק יחסי מכלל הזכויות, דהיינו מייחסת את כלל הזכויות לדיירים ולא מביאה בחשבון כי ההתעשרות של הבעלים (שהוא ורק הוא הנישום) רחוקה מן האמור ומן התחשיב ב"מצב החדש".

אך על אף סתירה זו, ובהנחה תיאורטית כי מסלול המימוש הינו כזה כי עשרות בעלים המחזיקים במעל 50 דירות בנויות יצליחו להגיע להסכמה רעיונית, ארגונית ומשפטית בינם לבין עצמם, יקדמו תכנית מפורטת למתחם, יצליחו לאתר יזם, ייפתר נושא הדיור החלוף ועוד, הרי שבשקלול מקדם הדחיה יש לתת דגש למרכיבי הדחיה והעקרונות הבאים:

המקדם מבטא את **פער הזמנים** בין המועד הקובע בו ניצתה האפשרות לממש את הפרויקט (אישור תב"ע גב/431 - דהיינו נקודת ה"0"), לבין המועד בו ניתן יהיה לממש את זכויות הבנייה, תתקבל ההכנסה או תתבצע ההוצאה, דהיינו שווי זכויות הבנייה בהתאם לתב"ע בניכוי עלויות בנייה כאלו ואחרות.

VSC תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

במקדם זה יש להביא בחשבון לדוגמא:

תקופת ההתארגנות הדיירים (באופן עצמאי) - תקופת הזמן מתחילת ההתארגנות ועד סיומה, תקופה שרק בתומה תתאפשר התחלת טיפול בהגשת תב"ע אשר תאפשר את מימוש הזכויות.
בעניין זה יש להדגיש את הברור מאליו כי את תקופת ההתארגנות ועד למימוש יש לאמוד מתחילת הדרך, טרם חתימת החותם הראשון.

תקופת הדחיה להכנה ואישור תכנית - תקופת הזמן הנדרשת מעת סיום ההתארגנות הנדרשת דרך הכנת התכנית ועד אישור הזכויות כזמינות למימוש.
בעניין זה יש להדגיש כי מדובר בתקופת הזמן שעד תכנית מפורטת הכוללת איחוד וחלוקה עם כל המשתמש מכך (הליך התנגדויות ועוד).
יוער כי תקופה אינה בהכרח חופפת לתקופת ההתארגנות שהרי מה הטעם בקידום תכנית ואיך זו תתבצע כל עוד אין הסכמה בדבר מימושה כלל ועיקר?

תקופת הדחיה לביצוע לאחר אישור התכנית - בשוק ריאלי גם לאחר אישור התכנית קיימים עיכובים מסיבות אובייקטיביות שונות ומשונות גם לאחר התכנית ועד התארגנות להוצאת ההיתר, אם בשל מקרים בלתי צפויים מבחינה משפטית, הסכמית, ועוד.

דחיה להיתר - יוער כי היות וערכי השווי נאמדו **בגישת החילוץ** הרי שבניגוד לענייננו מדובר על שווי קרקע לאחר היתר בנייה, כאשר נשוא חוות הדעת הינה קרקע טרם הליכי הרישוי ולכן יש לגלם את תקופת הזמן עד לאישור ההיתר.
להלן פרוט של הכרעות לעניין תקופת הדחיה הריאלית במתחמים פינוי בינוי שונים:

שמאי מכריע	עיר	תכנית	כתובת	גו"ח	שנות דחייה ריאליות למימוש הזכויות	מועד קובע	שיעור היוון	מקדם דחייה למימוש
עאטף עאלם	גבעתיים	גב/431 (מתחם ו)	ההסתדרות 50 ב	6163/71 /52	12 שנים	30/07/2018	6.0%	0.50
דנה שיחור	גבעתיים	גב/431 - (מתחם ט)	אידמית 20	6163/73 122	9 שנים	30/07/2018	6.0%	0.59
עומר סרחאן	גבעתיים	גב/431 - (מתחם ג)	ההסתדרות	6162/6163 (מתחמית)	10 שנים	30/07/2018	6.0%	0.56
בועז קוט	גבעתיים	גב/431 - (מתחם ט)	ההסתדרות 37	6163/73 47	9 שנים	30/07/2018	6.0%	0.63
בועז קוט	גבעתיים	גב/431 - (מתחם ו)	המאבק 61	6163/71 151	9 שנים	30/07/2018	6.0%	0.63
בועז קוט	גבעתיים	גב/431 - (מתחם ט)	ההסתדרות 35	6163/73 2	9 שנים	30/07/2018	6.0%	0.63
בועז קוט	גבעתיים	גב/431 - (מתחם ו)	ההסתדרות 47	6163/71 2	10 שנים	30/07/2018	6.0%	0.56
בועז קוט	תל אביב	תא/מק/4123	לה גוארדיה 36	7098/19 (מגרש 107)	10 שנים	25/06/2019	7.0%	0.51
רמה מאור	תל אביב	תא/מק/4123	לה גוארדיה 41	7098/10 (מגרש 104)	10 שנים	25/06/2019	7.0%	0.51
יעקב פז	תל אביב	תא/מק/4123	לה גוארדיה 54	6133/458 (מגרש 121)	10 שנים	25/06/2019	7.0%	0.51
דוד דדון	תל אביב	תא/מק/4123	לה גוארדיה 53	6133/446 (מגרש 116)	10 שנים	25/06/2019	6.0%	0.56
אוריית גלן	תל אביב	תא/מק/4123	לה גוארדיה 47	6133/431 (מגרש 113)	12 שנים	25/06/2019	7.0%	0.44
יהודה פלד	תל אביב	תא/4386	דרך השלום 129	6163/157	10 שנים	14/12/2018	משוקלל	0.48
אוריית גלן	תל אביב	תא/4386	עמישב 68	6163/153	10 שנים	14/12/2018	6.0%	0.51
דוד טיגרמן	תל אביב	תא/4386	דרך השלום 123	6163/156	10 שנים	14/12/2018	7.0%	0.51
עומאר סרחאן	תל אביב	תא/4386	דרך השלום 137	6163/155/1	10 שנים	14/12/2018	7.0%	0.51
בועז קוט	רמת גן	רג/1448/א'	רח' הרב' 14/3	6180/333	10 שנים	14/04/2016	6.0%	0.56
אבישי זיו	ראשון לציון	רצ/17/23/1	פוזננסקי 2	7282/89-99	10 שנים	21/04/2017	5.0%	0.61
ליליך בן פורת	חדרה	302-0555813	אלי כהן 36/12	10572/303 /12	10 שנים	28/10/2020	6.0%	0.56
ליליך בן פורת	חיפה	חד/חפ/2455 /א	שלמה המלך	גוש 10743 ועוד	9.5 שנים	05/10/2020	6.0%	0.57
		ממוצעים			10 שנים	02/12/2018	6.3%	0.55

VSC תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

קביעות אלו המיוחסות למימוש תכניות פינוי ובינוי אשר כידוע מימושן הינו המורכב ביותר שיש נערכו על הצד הזהיר.

לדוגמא ראה הכרעות אחרות בדבר תקופת דחיה ריאלית למימוש זכויות בנייה מכח תוכניות שונות אשר נחשבות מורכבות הרבה פחות אשר קבעו תקופת דחיה העולה משמעותית על האמור (בתחום תכניות הרבעים בתל אביב):

שמאי מכריע	תכנית	כתובת	מס' יח"ד קיימות	שנות דחייה למימוש	שיעור היוון	מקדם דחייה
אלי כהן	תא/3729/א (רובע 4)	טולדנו 8	26	**20**	6%	0.31
שושי שרביט שפירא	תא/3729/א (רובע 4)	הנרייסה סולד 27	66	**20**	6%	0.31
שלומי יפה	תא/3729/א (רובע 4)	טולדנו 10	26	**15**	6%	0.42
גיל הרצברג	ג/1	דבורה הנביאה 7	3	**26**	6%	0.22
אורית גלן	ג/1	שמיר 14	צ"ק	**12**	6%	0.50

הייתכן כי מימוש תכנית פינוי בינוי במתחמים בהם עשרות ואף מאות בעלויות, קצר משמעותית מניצול קומה נוספת בבניין טיפוסי או חדר יציאה לגג ? אין בכך כל היגיון שמאי.

יוער כי החלטות אלו עוסקות בתכניות מכוח ס' 23 לתמ"א 38, שם מדובר בדרך כלל במבנים של 3-4 קומות עם מס' בעלים מועט ומורכב פחות לאין שיעור מפרויקט פינוי בינוי ובטח בסדר גודל עצום אשר בענייננו.

- **<u>שקלול סבירות</u>**

מרכיב זה מבטא את סיכויי ההתממשות של הפרויקטים באופן עקרוני (מרכיב זה הינו הסתברותי ואינו נמדד בזמן), שהרי קיימות תוכניות רבות שעל אף תוספת הזכויות לא מומשו מעולם, או באופן חלקי מאוד.

לאחר שבחנו את האמור בגישת תחשיב הוועדה, ובתרחיש מימוש בעלים עצמאי, הרי שהעריכו את הדחיה הריאלית כמפורט:

א. במסלול תמ"א 38 - דחיה של 12 שנים ומקדם סבירות מימוש של 90%.

ב. מסלול פינוי בינוי מתחמי - דחיה של 12 שנים ומקדם סבירות מימוש של 80%.

להמחשה בדבר המידע אילו חשוף הקונה הסביר, המוביל בעיניו להערכת הדחיה והסיכונים האפשריים בדבר מימוש הזכויות שבידו הוצגו פרסומים באתרי "גלובס" ו"דה מרקר".

VSC תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

- **<u>הפחתה למושעא</u>**

גם לאחר אישור התכנית מדובר במצב קנייני בו ריבוי בעלים.

את מקדם המושעא יש לאמוד בנפרד ממקדם הדחיה היות וכל אחד ממרכיבים אלו משקפים מרכיבים שונים ואינם בהכרח חופפים זה לזה.

בניגוד למקדם הדחיה שהוא מקדם חשבונאי המשקף את תקופת הזמן הריאלית למימוש ומבטא ערך נוכחי של הכנסות, מקדם המושעא אמור לשקף הפחתה למרכיבים **שאינם תלויים בהכרח בזמן**, אלא מרכיבים כגון הפיצוי שעל הבעלים הסביר לקבל בגין המורכבות עליו לעבור, הפיצוי בגין אי ודאות, הפיצוי בגין עלויות שאין עלויות בנייה סטנדרטיות כגון עלויות ההתארגנות ועוד.

יוער כי נמסר לח"מ כי בפרויקט דיירים "סרבנים" הן למועד הקובע והן לאחר מכן, מול חלקם התנהל/מתנהל הליך בבית המשפט.

לאור היקף הבעלים והפרויקט על הצד הזהיר הובא בחשבון מקדם מושעא של **0.95** מהשווי שנותח ליח"ד בבעלות יחידה.

תמיכה שמאית בעניין הפרדת מרכיבים אלו זה ראה לדוגמא בהכרעתו של מר אלי כהן בגוש 6214 חלקה 171 מתאריך 26.3.2020. יודגש כי שם דובר על מורכבות בגין הקמת קומה וקומה חלקית בבניין טיפוסי בעיר תל אביב הכולל כ- 13 יח"ד ב 3 קומות ואילו בעניינו מדובר במגה פרויקט של הריסה ובנייה, על המשמעויות אין צורך להרחיב.

ראה גם הכרעתה של הגב' דנה שיחור במתחם פינוי בינוי בעיר פתח תקווה בגו"ח 6362/50 בה **הובא בחשבון מקדם מושעא בגבולות 0.95**.

- **<u>התניית ההיתרים ביצוע תשתיות על</u>**

נושא מרכזי ומשותף למימוש הזכויות במדרגות ההשבחה השונות הוא תלות המימוש בשדרוג תשתיות מים וביוב בעיר ככלל ובאזור בפרט.

כפי שהוסבר לח"מ על ידי יזמי הפרויקט וכפי העולה מהפרסומים השונים, מערכת המים בעיר גבעתיים עוד אף טרם המועד הקובע לאישור התכנית המתארית הגיע ה לנקודת סף קריטית מבחינת רף יכולת האספקה המקסימלי, ולמעשה קיימת מגבלה ביכולת לספק מים לבנייה חדשה, בעיקר בהיקפים גדולים.

הדבר נובע מהצורך להקים מאגרי מים נוספים, נושא שלא נמצא לו פתרון אף עד היום.

הוצג לדוגמא פרסום לציבור 23 הסמוך למועד הכנת חוות הדעת של תאגיד המים העירוני - מי גבעתיים ודוגמא מכתבה באתר "כלכליסט".

נושא מגבלת תשתית מעוגן היטב גם במסמכי התכניות - סעיפים 6.1 (5) ו- 6.16 (5) להוראות תכנית גב/431 וסעיפים 6.1 (14+12) וסעיף 7 לתכנית גב/7/431.

נושאים אלו עלו גם במהלך תכנון התכנית, ראה לדוגמא פרוטוקול ישיבה מס' 1230 מיום 11/07/2016 לעניין תכנית גב/431.

להבנתנו כרגע הנושא דורש משא ומתן מול עיריית תל אביב ונתון לחסדיה.

מגבלה זו קריטית ומשמעותית, למעשה בעיני קונה סביר מדובר באי ודאות מהותית המטילה ספק משמעותי ביכולת מימוש התכנית לכל הפחות בזמן סביר ואם בכלל.

VSC תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

שימוש ביניים

אין להביא בחשבון שווי המצב החדש את מרכיב שימוש הביניים.
את שווי המקרקעין יש לבחון בהתאם לחלופת השימוש המיטבי שהן או שווי המבנה במצבו או שווי הקרקע כריקה ופנויה.
תוספת השווי של מרכיב שימוש הביניים על שווי הקרקע הריקה (גם כדחויה) יש בה ככפל במרכיבי השווי, ובחלקה הארי כבר מגולם בשווי.
ומעבר לכל האמור ולעניין היטל השבחה הרי שמדובר בהכנסה חיצונית לתכנית.
לעניין זה הפנו להחלטות בעניין טבנצ'ניק, ועדת ערר בערר (ת"א) 8750-09-19 שרי טבצ'ניק אבריל נ' הועדה המקומית לתכנון ובנייה גבעתיים ובית המשפט המחוזי כשבתו כבית משפט לעניינים מנהליים כערכאת ערעור עמ"נ 55750-12-21 וועדה מקומית לתכנון ובנייה - גבעתיים נ' טבצ'ניק אבריל.
ערכאות אלו גם יחד קבעו כי אין להביא מרכיב זה (שימוש ביניים) באומדן במצב החדש.
יוער כי מדובר בפסיקה מחייבת של בית המשפט המחוזי.

הכרעתו של השמאי המכריע בועז קוט - אדמית 24, גבעתיים (במתחם ההסתדרות), גו"ח 6163/73 חלקת משנה 137 מתאריך 9.11.2023 השמאי המכריע מתייחס לפסיקה בעניין טבצ'יק:
"כך או כך, מסביר בית המשפט כי דמי השימוש כלולים בשווי הדירה בשני מצבים ואני סבור שיש לקבל, מבחינה שמאית קביעה זו..
לסיכום הנלמד מפסיקת בית המשפט בעניין זה הוא, כי לעניין חישוב ההשבחה אין להביא בחשבון השווי המצב החדש את מרכיב "שימוש הביניים" בדירה הקיימת. אני רואה את רלוונטיות הפסיקה כמתאימה גם במקרה הנדון.
לאור האמור לעיל לא אביא בחשבון את שווי שימוש הביניים בדירה מושא השומה בקביעת שווי המצב החדש".

יוער כי באם יקבע מרכיב זה כחלק ממרכיבי ההשבחה ולמען שמירת טיעוניהם בדבר בעניין זה הרי שיש להביא בחשבון כי:
תקופת שימוש הביניים - תקופת אומדן שימוש הביניים אינה יכולה להיות חופפת לתקופת הדחיה למימוש הזכויות שהרי קיימת תקופת בנייה ופיתוח בה לא ניתן להשתמש במקרקעין.
בעניין זה הבאנו בחשבון תקופת בנייה (כהפרש בין מרכיבי הדחיה) **של 4 שנים.**
דמי השכירות - המתקבלים בידיעה כי הדירה עתידה להתפנות והיות ומדובר בפנייה לקהל יעד המוכן להסתפק בתקופת שכירות קצרה עם "חרב" פינוי על צווארו ולכן שוכר סביר לא יהיה מוכן לשלם דמי שכירות מלאים כבדמי שכירות ארוכי טווח. כדוגמא לתפיסת השוק הוצג פרסום בעניין.

VSC תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

גב/431

מצב קודם

- שווי המקרקעין במצב תכנוני זה מבוסס על שווי השטחים הבנויים במצבם. אומדן השטחים במצב הקודם הינו על בסיס היתרי בנייה ובהתאם למפת מודד מוסמך. בעניין זה ממצאינו זהים לשומת הוועדה. השטח הבנוי של הדירה הינו **107 מ"ר.**
- לאחר בחינת עסקאות ההשוואה שבוצעו לפני הפקדת התכנית והכרעות במתחם הובא בחשבון שווי של 25,000 ₪ למ"ר בנוי כבשומת הוועדה. להלן מן התקדימים וההכרעות שניתנו בעניין זה ביחס לתכנית הנדונה:

- חוות דעת מכרעת של השמאי בועז קוט במתחם א' במתחם גב/431 , רחוב המאבק 15-17 בגו"ח 6162 חלקות 163-164 מתאריך 5.11.2023, שם נקבע שווי למ"ר בנוי של - 25,000 ₪.
- חוות דעת מכרעת של השמאי בועז קוט במתחם ט' במתחם גב/431, רחוב אדמית 24 בגו"ח 6163 חלקה 73 מתאריך 9.11.2023, שם נקבע שווי למ"ר בנוי של - 25,000 ₪.
- חוות דעת מכרעת של השמאי עומר סרחן במתחמים ג', ד, ה' במתחם גב/431, רחוב ההסתדרות 24 בגו"ח 6162 חלקה 45, חלקת משנה 45 מתאריך 7.2.2023, שם נקבע שווי למ"ר בנוי של - 25,000 ₪.

- **זכויות תמ"א 38 -** במועד הקובע על הנכס חלה תכנית המתאר הארצית תמ"א 38 על שינוייה, כאשר השינוי האחרון אשר אושר טרם המועד הקובע הוא תיקון 3א'. מדובר בזכויות מאושרות אשר להן השפעה על שווי השוק. להלן תחשיב זכויות הבנייה היחסיות לחלקת המשנה הנדונה, הפטורות מהיטל השבחה בהתאם לתוספת השלישית:

זכויות הבנייה מתוקף תמ"א 38		סל זכויות פטור
מס' יח"ד קיימות	14	
מס' יחידות נוסף	8	
סה"כ יח"ד בתכנון החדש	22	

תוספת 2 קומות טיפוסיות

מרכיב	ערך	הערות
שטח קומה טיפוסית קיימת ברוטו כולל מרפסות	315 מ"ר	לפי מדידה גראפית
הרחבות לקומה	52 מ"ר	4 יח"ד קיימות 13 מ"ר
שטח קומה קיימת טיפוסית מורחבת	367 מ"ר	בסיס לקומות תמ"א טיפוסיות
2 קומות טיפוסיות מורחבות	734 מ"ר	367 מ"ר 2
שטח לשיווק	**624 מ"ר**	ניכוי ש"ש (למעט ממ"דים) 85%

קומה חלקית

מרכיב	ערך	הערות
קומה טיפוסית מורחבת	367 מ"ר	
0.5 קומות טיפוסיות מורחבת	184 מ"ר	0.5
שטח לשיווק	**165 מ"ר**	ניכוי ש"ש (למעט ממ"דים) 90%

הרחבות

מרכיב	ערך	הערות
תוספת הרחבות ליח"ד הקיימות	**182 מ"ר**	14 יח"ד 13 מ"ר

ממ"דים

מרכיב	ערך	הערות
תוספת ממ"דים ליחידות הקיימות + חדשות	**264 מ"ר**	22 יח"ד 12 מ"ר

קומת הקרקע

מרכיב	ערך	הערות
הרחבת קומת הקרקע	**100 מ"ר**	

סיכום

הרחבת קומת קרקע	100 מ"ר	
2 קומות טיפוסיות	734 מ"ר	
קומה חלקית	165 מ"ר	
הרחבות וממ"דים	446 מ"ר	
סה"כ שטח פלדלת לשיווק	1,445 מ"ר	
חלק ברכוש המשותף	7.14%	תת חלקה 4
סה"כ זכויות יחסיות	**103 מ"ר**	

VSC תוצרת הארץ 1, בניין B.S.R CITY - Y, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

<u>מצב חדש</u>

לאחר שבחנו את השומות המכריעות, נתוני ההשוואה והיקפן למועד הקובע והעובדה כי אלו נבחנו במספר שומות מכרעות במתחם, אנו סבורים כי במקרה הנדון, את השווי במצב החדש ניתן לבסס על עסקאות מכר שנעשו במתחם לאחר אישור התכנית, ובכך מתייתר השימוש בגישת "שומת שווי הזכויות העתידיות היחסיות" כפי שתפורט בהמשך, הנחשבת כשיטה שמאית בדרגת עדיפות פחותה.

בעניין זה הפנה להחלטת ועדת הערר בתיק 8199-07-08 **הוועדה המקומית לתכנון ובנייה תל אביב - יפו נ' מר יובל קיכל 10,** שם נדונה סוגיית המתודות השמאיות שבהן ניתן לשום את המצב החדש בתכניות פינוי בינוי ועדיפות השימוש בהן.

- הוצגו עסקאות המכר שנמצאו כמייצגות את שווי המצב החדש (לדירות בנויות במתחם 11 שנערכו לאחר אישור תכנית גב/431), בחלקן הינן על בסיס הפרוט והניתוח בשומתו המכרעת של השמאי המכריע מר בועז קוט, במתחם תוך כדי דיוקם לעמדתנו, ובחלקן עסקאות נוספות שאותרו על ידנו:

גו"ח	כתובת		מחיר עסקה	שטח	מחיר למ"ר למועד העסקה		מועד העסקה	התאמה לזמן	מחיר למ"ר בנוי למועד הקובע (2018)	
6162/45/101	המאבק 41	₪	1,840,000	62	₪	29,677	5.8.2018	1.000	₪	29,677
6162/45/48	ההסתדרות 20	₪	1,680,000	67	₪	25,075	31.8.2018	0.996	₪	24,971
6162/164	המאבק 17	₪	1,650,000	70	₪	23,571	28.11.2018	0.984	₪	23,183
6162/45/14	כף גימל 78	₪	1,500,000	58	₪	25,862	19.2.2019	0.971	₪	25,120
6162/45/27	ההסתדרות 20	₪	1,750,000	66	₪	26,515	27.2.2019	0.971	₪	25,755
6163/73/73	אידמית 8	₪	2,660,000	105.4	₪	25,237	11.4.2019	0.96	₪	24,310
6162/122/53	ההסתדרות 5	₪	2,780,000	92.28	₪	30,126	22.1.2020	0.93	₪	27,953
6163/73/122	אידמית 20	₪	2,280,000	74	₪	30,811	4.2.2020	0.92	₪	28,470
09/03/2020	המאבק 51	₪	1,800,000	70	₪	25,714	9.3.2020	0.92	₪	23,662
6163/71/151	המאבק 61	₪	2,200,000	68	₪	32,353	26.5.2020	0.91	₪	29,525
6163/73/47	ההסתדרות 47	₪	2,050,000	74	₪	27,703	3.6.2020	0.91	₪	25,176
6163/73/2	ההסתדרות 35	₪	2,400,000	72	₪	33,333	22.6.2020	0.91	₪	30,293
							ממוצע למ"ר בנוי		₪	26,508

- הובא בחשבון **<u>שווי מ"ר בנוי</u>** ב"מצב החדש" בגבולות **26,500** ₪. בוצעה התאמה לזמן של 5% לשנה. יוער כי בשומה המכרעת של השמאי המכריע מר בועז קוט במתחם א' (גו"ח 6162/163-164) מתאריך 5.11.2023 מנתח השמאי המכריע את העסקאות והממוצע העולה מהניתוח שערך דומה לעמדתנו.
- הובא בחשבון **<u>שווי מ"ר מבונה</u>** בהתאם לעמדת שמאית המשיבה בסך **11,000** ₪.
  אומצו ערכי השווי בשומת הוועדה לטובת המחשת התחשיב החלופי ולמען צמצום ההשגה.
- בשומת הוועדה ניתן משקל לא מבוטל (60%) לאומדן שווי הזכויות בהתאם לחלופת ה"שווי היחסי" לאור האמור תובא בחשבון התייחסותנו למרכיבי השווי השונים.

1. **זכויות הבנייה למגורים/ניכוי שטחי מועדוני דיירים** - בהתאם לסעיף 4.1.2 להוראות תכנית גב/431 תותר הקצאת שטח עיקרי של 250-500 מ"ר לכל מגרש מגורים, לשימוש הדיירים לרבות מועדון דיירים, חדר כושר או כל פעילות פנאי אחרת, ואשר יירשם כשטח משותף על שם כל בעלי המקרקעין. אי ניצול השטח המקסימאלי הנ"ל (500 מ"ר) לא יאפשר ניוד השטח הנותר להגדלת דירות המגורים והשטח העודף שלא ינוצל יתכלה לעת הקמת המבנה. בהתאם לתקנון התכנית (וכבשומת הוועדה) נוכו שטחים אלו מן השטח העיקרי הכולל במגרש. הניכוי נערך לפי ניכוי 500 מ"ר לכל מגרש מגורים (מגרש 112), **סה"כ - 500 מ"ר.**

VSC תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

2. **עלויות הריסה ופינוי** - הובאו בחשבון עלויות הריסה ופינוי, על הצד זהיר הובאה בחשבון העלות כמפורט בשומת הוועדה.
3. **עלות עודפת להקמת מועדוני דיירים -** לעניין זה אמנם שמאית הוועדה מגלמת את תרומת השטחים (ככל שקיימת) בשווי למ"ר מבונה אך אינה מנכה את העלות העודפת להקמתם הקיימת בהיבטים של שווי שוק (שהרי מדובר בעלות לא מכוסה). הובאה בחשבון עלות עודפת על בסיס עלות הקמה מופחתת של כ- 60% מעלות הבנייה לשטח עיקרי ביחידות המגורים.

סה"כ עלות עודפת למ"ר 5,000 ₪.

4. **התאמות שווי נוספות** - היות ומדובר בפרויקט פינוי בינוי בהיקף גדול, הכולל פינוי של 50 יח"ד קיימות ובנייתן של 160 יח"ד חדשות הרי שיש לבצע למול נתוני ההשוואה את ההתאמות הבאות:

א. **הפחתה לגודל, צפיפות, היצף דירות ועוד** - לתוספת הזכויות בתכנית המתארית קיימות גם השפעות שליליות ביחס למצב הקודם, יש לזכור כי מדובר בתכנית פינוי בינוי אשר מכפילה את הבינוי באזור.

ביחס למצב הקיים לדוגמא מדובר במעבר מבינוי מרווח ומרקמי לבינוי צפוף עם כל המשמעויות הנלוות הן מההיבט הבינוי ועד החברתי סביבתי, חניה, מטרדים, עומסים ועוד.

עוד יש להביא בחשבון מטרדים נוספים, ראה לדוגמא סעיף 4.1.5 להוראות התכנית שם נקבע כי יתאפשר שימוש של תושבי השכונה בחצרות מבני הציבור בתחום מבני המגורים בשעות שבהם מבנה אינם בשימוש.

ביחס למצב החדש לדוגמא מדובר על הצפה יחסית של האזור בדירות למכירה, לכך השפעה על קצב המכירות, יכולת המיקוח של הקונים ועוד.

לעניין זה הבאנו בחשבון מקדם משוקלל של 0.9 בגין השינוי התכנוני.

ב. **חניות אורחים על חשבון תקן חניה - עלויות עודפות -** סעיף 6.3.3 לתכנית קובע כי מתוך תקן החניה יוקצו 10-15% ממקומות החניה עבור חניות אורחים אשר ימוקמו במרתף החניה העליון. מדובר בעלות עודפת, על הצד הזהיר שוקלל מרכיב זה בעלויות הבנייה לחילוץ השווי המבונה הרלוונטי בענייננו.

5. **עלויות עודפות - הפסד דמי שכירות בתקופת הבנייה ועלויות הובלה** – היות ועסקינן בשווי שוק בעיינו של בעל המקרקעין הרי שהוצאה משמעותית עבורו הינה תשלום דמי השכירות למחזיקים או לבעל הקרקע כמתפנה בקרקע בתקופת מימוש הזכויות.

בהתחשב בעובדה כי מדובר בפרויקט מסוג פינוי בינוי בהיקף הנדון נוכו מהתחשיב דמי שכירות ראויים של תקופת המימוש - 4 שנים מתוך תקופת המימוש המלאה ועלויות הובלה של 6,000 ₪ ליח"ד קיימת.

יוער כי עלויות הבנייה שנוכו לטובת חישוב מרכיב הקרקע אינן מגלמות עלות עודפת זו.

VSC תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

➢ תחשיב השבחה:

שווי כזמין		שטח במ"ר	מקדם	סה"כ חלופת מכר	
מגורים שטח עיקרי (1)		16,000	1.00	16,000	
ממ"ד	12.5 מ"ר 160 יח"ד	2,000	1.00	2,000	
סה"כ מ"ר אק'				18,000	
שווי למ"ר מבונה				11,000	₪
הפחתה לגודל פרויקט + שינוי בצפיפות- בינוי ועוד				0.90	
סה"כ שווי גולמי זמין				178,200,000	₪
הפחתת עלויות עודפות		**שטח במ"ר**	**מקדם**	**סה"כ**	
עלויות הריסה ופינוי				-1,380,000	₪
עלויות עודפות להקמת מועדוני דיירים		500 מ"ר	₪ 5,000	-2,500,000	₪
עלויות הובלה		50 יח"ד	₪ 6,000	-300,000	₪
ניכוי דמי שכירות בתקופת הבנייה	50 יח"ד ₪ 3,380		4.0 שנים	-8,112,000	₪
סה"כ עלויות עודפות ביחס לפרוייקט שאינו פינוי בינוי / קרקע ריקה / קרקע מחולצת				-12,292,000	₪
התאמות שווי				165,908,000	₪
הפחתה משווי זמין בגין דחייה למימוש		12 שנים	6%	0.497	
שקלול מקדם הסתברות מימוש (בעיני הקונה הסביר במועד הקובע)			80.0%	65,960,955	₪
שקלול מושע				0.950	
סה"כ שווי לאחר הפחתות				62,662,907	₪
חלק יחסי בתכנית / שווי הנכס בגישת "השווי היחסי"			**1/50**	**1,253,258**	₪

לאור האמור מעלה, שווי הדירה במצבה עולה על שווי בגישה זו.

➢ תחשיב ההשבחה בהתאם לגישת שמאי המבקש:

מצב קודם

מרכיב הבנוי		
שטח בנוי אק' כולל	107 מ"ר	
שווי למ"ר בנוי	25,000	₪
סה"כ שווי מרכיב הבנוי	2,675,000	₪

מרכיב זכויות בנייה תמ"א 38 (פטורות)					
שטח יחסי				103 מ"ר	
שווי למ"ר מבונה				11,000	₪
סה"כ זכויות בנייה זמינות				1,135,475	₪
דחייה	12	6%	0.50	564,296	₪
סבירות המימוש			90%	507,867	₪

סה"כ שווי מצב קודם ₪ **3,182,867**

מצב חדש

מצב חדש		
שטח בנוי אק' כולל	107	
שווי למ"ר בנוי	26,500	₪
סה"כ שווי מצב חדש	**2,835,500**	₪

אין השבחה.

IVSC
תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

7/431/גב

בהתאם לעקרון ההתעשרות עליית ערך שווי שוק בעיני קונה סביר, שהוא המבחן המרכזי לאומדן היטל השבחה, נוצרת רק כאשר האחרון רואה התקדמות ריאלית ביכולת המימוש בפועל. בפרויקט ארוך טווח ומורכב כגון פינוי בינוי, אותה תרומה תיאורטית בגין "שיפור זמינות תכנונית" אינה קיימת.
עליית ערך בשוק בפרויקטים מסוג זה תמצא רק כאשר הקונה/המוכר הסביר יזהה התקדמות בפועל לקראת מימוש, כגון חתימה על הסכם פינוי בינוי יציב ומפורט מול יזם אשר מעניק לו סוג של ודאות ביחס לתמורות הצפויות אך כאמור בהרחבה מעלה, עפ"י רוח הפסיקה יש להתעלם ממרכיב זה, כגון הידיעה שיש היתר בנייה, התחלת בנייה ועוד, אך ברור כי אלו אינן מעניינו של היטל השבחה.
כך למעשה במתחמי פינוי בינוי הקונה הסביר אדיש לשלב השרשרת התכנונית בעודו מודע למורכבות הרבה ובעצם למשמעות הנלווית והיא כי בעצם זכויות אלו יוותרו "על המדף" ללא יזם חיצוני, ולכן העליות במחירים אשר נצפים לעיתים במהלך פרויקט פינוי בינוי נובעים מהתקדמות ריאלית בעיני הדיירים ולא דווקא לשלב התכנוני זה או אחר.
להמחשה, לעמדתנו ומניסיוננו, באם היינו מבקשים את עמדתו של קונה / מוכר סביר מה דעתך על העובדה כי אושרה תכנית מפורטת? סביר שהיה עונה כי לדבר אין משמעות מיוחדת בעיינו.

מבחינה הקונה הסביר השבחה זו באם קיימת מגולמת בעת הכנת התכנית המתארית, זאת ועוד כאשר התחשיב במדרגה הקודמת (בתכנית המתארית) קובעת את המצב החדש כזמין.
בעניין זה אנו מאמצים את אשר נקבע בשומה המכרעת ביחס לתכנית מפורטת אחרת במתחם סמוך - מתחמים ג', ד', ה' שנערכה על ידי השמאי המכריע מר עומר סרחאן 15 , שם כי לאישורה של התכנית המפורטת למתחם דומה (גב/מק/4/431) אין השפעה ישירה על דירות המגורים.

"התכנית הנדונה הינה חוליה בשרשרת התכנונית לביצוע הפרויקט הנדון.
התכנית המרכזית, הקובעת, הינה תכנית גב/431, בה נפרש הפרויקט כולו, על כלל הוראותיו, **כחלק** מהתנאים למתן היתר בנייה יש צורך בהכנת "תכנית מפורטת לאיחוד וחלוקה בסמכות מקומית לכל מתחם, שאישורה יהווה תנאי להוצאת היתרי בנייה"
"כעבור 3.1 שנים הושלם התנאי לתכנית איחוד וחלוקה. אין זה התנאי היחיד (ראה הוראות התכנית) ובפרט בסדר גודל כזה - לא תמו ההכנות, במונחים שמאיים - **אנו עדיין בפרק הזמן המוגדר כדחיה מיום אישורה של התכנית המתארית**"

למעשה, בפועל, התכנית המפורטת הנדונה הינה חוליה בשרשרת התכנונית לביצוע הפרויקט, כאשר אישור תכנית מפורטת בעצם מהווה תנאי אחד מבין רבים בתכנית המתארית לביצוע הפרויקט.

נכון למועד הכנת חוות הדעת לא נמצאו די עסקאות השוואה במתחם מהם ניתן ללמוד האם הייתה עליית שווי עקב אישור התכנית, אך בעניין זה נפנה לדוגמא, לשומה מכרעת אחרת שנערכה במתחם גב/431 של השמאי המכריע בועז קוט מתאריך 30.1.2022 אשר נערכה עבור מתחם א' (גב/3/431), שם כאשר נבחנה ההשפעה בפועל בין מתחמים בהם לא הייתה תכנית מפורטת (מתחמים ו' ו- ט') לבין מתחמים בהם הייתה תכנית מפורטת (מתחמים א' ו- ג'), נמצא כי מבחינת עסקאות השוואה בתקופה מקבילה נמצא פער זניח של 2% בין השווי הממוצע לפני אישור תכנית מפורטת ואחריה.

IVSC
תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

למען ההשגה במידה ולא יתקבלו טענותינו להלן הערותינו ביחס לתחשיב ההשבחה בשומת הוועדה.
ראשית יודגש כי שווי המצב החדש בשומת הוועדה אינו סביר ואינו מתכתב עם שווי השוק, במועד הקובע.
כראייה, בעוד השווי במצב החדש הוערך (בסעיף 10.3) בגובה 6,480,000 ₪.
הנכס הנדון נמכר תמורת 4,000,000 ₪ (היטל השבחה על המוכר).
מגלם שווי למ״ר בנוי במצבו כולל השפעות תכנית איחוד וחלוקה בגבולות 37,300 ₪ מדובר בפער של 2,480,000 ₪, פער שלבדו מעיד כי התחשיב בבסיסו שגוי.
למען ההמחשה, להלן תחשיב ההשבחה (וההיטל) בגישת הוועדה המקומית על בסיס העסקה בנכס.

מרכיב		ערך		הערות	
שווי חדש בהתאם להסכם המכר		₪	4,000,000		
מצב קודם - מקדם העדר זמינות	0.92	₪	3,665,230	1.5 שנים	6%
השבחה		₪	334,770		
היטל השבחה		₪	167,385		

כבחינה לסבירות שווי המכירה נבחנו עסקאות במתחם ההסתדרות לדירות ותיקות, בהם תכנון מפורט הכולל איחוד וחלוקה, להלן מהעסקאות הרלוונטיות:

- בתאריך 12.1.2024 נמכרה ברחוב ההסתדרות 31 (מתחם ט') בגוש 6163 חלקה 73 , תת חלקה 13, דירת מגורים ותיקה (1960) בשטח ברוטו דומה, של 103.6 מ״ר במתחם מאושרת תכנית מפורטת גב/2/431.
התמורה: 3,950,000 ₪. מגלם שווי למ״ר בנוי במצבו כולל השפעות תכנית איחוד וחלוקה בגבולות **38,100** ₪.
- בתאריך 14.2.2023 נמכרה ברחוב אידמית 24 (מתחם ט') בגוש 6163 חלקה 73, תת חלקה 137 דירת מגורים ותיקה (1960) בשטח ברוטו של 74 מ״ר במתחם מאושרת תכנית מפורטת גב/2/431.
התמורה: 3,200,000 ₪. מגלם שווי למ״ר בנוי במצבו כולל השפעות תכנית איחוד וחלוקה בגבולות **43,200** ₪.
- בתאריך 20.9.2023 נמכרה ברחוב המאבק 41 (מתחמים ג',ד',ה') בגוש 6162 חלקה 45 תת חלקה 106, דירת מגורים ותיקה (1960) בשטח ברוטו דומה של 68 מ״ר. במתחם מאושרת תכנית מפורטת גב/4/431.
התמורה: 2,700,000 ₪. מגלם שווי למ״ר בנוי במצבו כולל השפעות תכנית איחוד וחלוקה בגבולות **39,700** ₪.

מן האמור עולה כי מדובר בעסקה סבירה בין קונה ומוכר מרצון המשקפת שווי שוק.

VSC תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

ביחס לתחשיב כלל התכנית, להלן עמדתנו ביחס למרכיבי התחשיב השונים:

כלל המרכיבים הקיימים בחלופת השווי בהתייחסות לשומת הוועדה המקומית בתחשיב שווי יחסי לתכנית גב/ 431 נכונים גם למדרגה זו.

ביחס לשנות הדחיה, הובאה בחשבון התקדמות תיאורטית של **שנה חצי** בין המועדים הקובעים.

יודגש כי גם לאחר המועד הקובע קיימת דחיה למימוש בעיקר בחלופה שבה כלל הזכויות נותרות בידי הבעלים (ללא שקלול התערבות יזם בהתאם לפסיקה בעניין אשדר), כאשר מעבר להליך ההתארגנות והביצוע שהוא לבדו מספר שנים לא מבוטל אלא גם מרכיבים נוספים, סטטוטוריים וכאלו שלא, בין היתר בגין:

- הליך התארגנות הבעלים.
- הצורך בהליך תכנוני נוסף - אישור תכנית עיצוב אדריכלית.
- הליך הוצאת ההיתר.
- הריסת המבנים.
- פינוי בפועל של דיירי מתחם W (תא שטח 101).
- פתרון נושא איגום המים העירוני.
- עיכובים מסיבות אובייקטיביות ועוד.

שווי הנכס

בבסיס תחשיבי שומת הוועדה הובא בחשבון שווי למ"ר מבונה בסך 20,000 ₪. שווי זה גבוה מהשווי הראוי.

שווי זה מבוסס על קביעה כי השווי למ"ר בנוי הממוצע בפרויקט (עיקרי, מגלם שטחים נוספים, **בעיקר מרפסות)** עומד על כ- 47,000 ₪ אלא שבחינת נתוני ההשוואה מעלים אחרת.

מסד הנתונים בו השתמשה הוועדה אינו משקף את שטח הדירה הממוצע בתכנית ואת השווי הממוצע היות והוא כולל בעיקר דירות קטנות חדשות בשטח של כ- 75 מ"ר, המהווה שטח גרעיני ואינו מביא בחשבון את ההתאמה הנדרשת לשוליות שטחים בדירות מגורים.

כמו כן מסד הנתונים כולל דירות מיוחדות בשטח של כ- 170 מ"ר, דירות אשר בהם גם שטחי מרפסות גדולות (80 מ"ר ומעלה) המשמעות הינה (בין היתר) כי השטח העיקרי מגלם שטחים אקווי' גבוהים במיוחד מאשר דירה ממוצעת.

לאחר בחינת נתוני ההשוואה וביצוע התאמות נדרשות הובא בחשבון שווי למ"ר בנוי בדירה ממוצעת (112.5 מ"ר) בגבולות 43,500 ₪. יש להדגיש כי חלק לא מבוטל מדירות המגורים יוקמו בחזית למבני ציבור, מגרש כדורגל שכונתי ומרכז מסחרי ותיק ורועש.

חילוץ שווי הקרקע למגורים

שווי מ"ר בנוי	43,500	₪		
בניכוי מע"מ	37,179	₪	1.17	
בניכוי רווח יזם	30,983	₪	1.20	
בניכוי עלויות בנייה	16,983	₪	14,000	₪

חילוץ שווי הקרקע עולה כי שווי מ"ר מבונה בהתאמה הינו בגבולות: 17,000 ₪.

VSC תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

יוער כי שמאי עורך טבלאות האיזון לתכנית זו ממש קבע כי שווי למ"ר מבונה במתחם לטובת האיזונים הנדרשים הינו בגבולות 12,000 ₪.

אומדנים אלו (עלויות בנייה ושווי למ"ר מבונה) קרובים להערכות שמאי עורך טבלאות הקצאה בתכנית סמוכה נוספת במתחם ההסתדרות, גב/2/431 (מועד קובע 4.5.2023) שם הוערכו הנתונים הבאים:

שווי למ"ר בנוי חדש: 43,000 ₪.

עלות בנייה כוללת למ"ר פלדלת: 14,000 ₪.

שווי למ"ר מבונה: 18,000 ₪.

עלויות הבנייה הכוללות אשר הוערכו בשומת הוועדה בגבולות 11,000 ₪ הוערכו בחסר רב, למען ההמחשה הוצג תחשיב בסיסי של עלויות בנייה בפרויקט סטנדרטי, מהן ניתן ללמוד כי עלויות הבנייה הריאליות הכוללות למועד הקובע הינם לכל הפחות 16,000 ₪ למ"ר פלדלת.

וזאת על הצד הזהיר היות ולא גולמו עלויות מיסוי, מימון המהוות חלק בלתי נפרד מכל פרויקט בנייה.

תחשיב שווי הנכס על בסיס שיטת כלל התכנית מעיד כי אף על הקידום התכנוני לא קיימת השפעה בעיני הקונה **ועדיין השימוש המיטבי הינו השימוש בנכס במצבו.**

<u>להלן תחשיב שווי "כלל התכנית" ביחס למדרגה זו:</u>

שווי כזמין				סה"כ חלופת מכר
מגורים שטח עיקרי		16,000	1.00	16,000
ממ"ד 12.5 מ"ר	160 יח"ד	2,000	1.00	2,000
סה"כ מ"ר אק'				18,000
שווי למ"ר מבונה				₪ 17,000
הפחתה לגודל פרויקט + שינוי בצפיפות- בינוי ועד				0.90
סה"כ שווי גולמי זמין				₪ 275,400,000
הפחתת עלויות עודפות		שטח במ"ר	מקדם	סה"כ
עלויות הריסה ופינוי				₪ -1,380,000.00
עלויות עודפות להקמת מועדוני דיירים		500 מ"ר	₪ 5,000	₪ -2,500,000.00
עלויות הובלה		50 יח"ד	₪ 6,000	₪ -300,000.00
ניכוי דמי שכירות בתקופת הבנייה	50 יח"ד ₪ 4,056		4.0 שנים	₪ -9,734,400
סה"כ עלויות עודפות ביחס לפרוייקט שאינו פינוי בינוי / קרקע ריקה / קרקע מחולצת				₪ -13,914,400
התאמות שווי				₪ 261,485,600
הפחתה משווי זמין בגין דחייה למימוש		10.5 שנים	6%	0.542
שקלול מקדם הסתברות מימוש (בעיני הקונה הסביר במועד הקובע)			80.0%	₪ 113,455,663
שקלול מושע				0.950
סה"כ שווי לאחר הפחתות				₪ 107,782,880
חלק יחסי בתכנית			1/50	₪ 2,155,658

מתחשיב זה ניתן ללמוד כי שווי הזכויות העתידיות <u>נמוך</u> משווי הדירה במצבה הנוכחי וכי השימוש המיטבי הינו שווי הדירה במצבה.

VSC תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

12.3. <u>התייחסות המשיבה לשומת המבקש:</u>

<u>תכנית גב/431</u>

<u>מצב קודם</u>

השווי שהוערך בסך 25,000 ₪, בהתאם להחלטות שמאים מכריעים, כולל את מלוא הפוטנציאל לתוספת בנייה.

<u>תמ"א 38</u>

במתחם שבנדון הוועדה המקומית לא אישרה תוספת זכויות בהתאם לתמ"א 38 ולא נתנה היתרי בנייה על פיה. כידוע, זכויות מכוח תמ"א 38 הינן זכויות תיאורטיות שטרם באו לעולם. הן הופכות לזכויות ממשיות רק לאחר שאושרו במסגרת החלטת ועדה מקומית בבקשה להיתר מסוימת וביחס למגרש מסוים.

יודגש כי אין לראות בתמ"א 38 כתכנית המקנה זכויות בנייה לכלל המבנים הכלולים בה.

זכויות הבנייה שמתאפשרות מכוח התמ"א מתגבשות רק לעת אישור היתר בנייה מכוחה, לאחר בירורם במסגרת ההליך המורכב שנקבע בתמ"א 38, לרבות הליך פרסום, שמיעת מתנגדים והפעלת שיקול דעת נרחב על ידי הועדה המקומית בכל בקשה ובקשה.

לחילופין, הרי שהשווי בהתאם לעסקאות מגלם את כל הפוטנציאל במצב הקודם כמפורט לעיל.

<u>מצב חדש</u>

במסגרת שומת הועדה המקומית נערך תחשיב השווי במצב החדש בשתי חלופות במימוש במכר כדלקמן:

<u>חלופה א' - עסקאות השוואה לאחר המועד הקובע</u>

שווי מ"ר בנוי בסך של 26,500 ₪ אינו עולה בקנה אחד עם ערכי השווי שנקבעו ע"י שמאים מכריעים בסביבה הקרובה אשר בחנו עסקאות השוואה תוך ביצוע התאמות למועד הקובע וכן תוך התייחסות לעסקאות בהן נקבע כי היטל ההשבחה יחול על הקונה.

השמאי המכריע עומר סרחאן קבע בחלקה 45 בגוש 6162 (מתחם ג' בתכנית גב/431) שווי מ"ר בנוי במצב החדש בסך של 30,200 ₪.

בהתאמה לנכס שבנדון ולמועד הקובע שווי מ"ר בנוי במצב חדש לפי חלופה זו בגבולות 31,000 ₪, דהיינו שווי מצב חדש כדלקמן:

שטח בנוי (מ"ר):	107
שווי למ"ר בנוי:	31,000 ₪
סה"כ שווי מצב חדש:	3,317,000 ₪

VSC תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

<u>חלופה ב'</u>

<u>מקדם דחיה/מקדם הסתברות מימוש</u>

אנו חולקים על טענתו של שמאי המבקשים ויש לדחות אותה מכל וכל. מדובר בתחשיב שגוי המהווה כפילות. מקדם הדחיה שהובא בחשבון בחוות דעת שמאי המבקשים גבוה מאד וחורג ממתחם הסבירות.
יודגש כי במצב החדש יש להביא בחשבון את השימוש הטוב והיעל בהתחשב בדחיה סבירה למימוש ובכדאיות ביצוע הפרויקט. **זכויות הבנייה המוקנות עפ"י תכנית גב/431 הינן זמינות.**
חושבה הפחתה לדחיה/מושעא עד למימוש בשיעור של כ- 37% לצד הזהיר (8 שנים, 6%).
המבנים הקיימים במתחם נבנו בשנות השישים של המאה הקודמת ללא מעלית, ללא מרפסות וללא חניה.
מצבם הפיזי והתחזוקתי של המבנים ירוד מאד ונצברו בהם פחתים רבים.
המתחם שבנדון כולל 50 יח"ד קיימות בלבד כאשר תכנית גב/431 מקנה זכויות בנייה להקמת מגדל מגורים חדש הכולל 160 יח"ד בשווי כולל של כ- 198,000,000 ₪.
אין ספק כי מדובר בשווי גבוה מאד המהווה תמריץ כלכלי מהותי לביצוע הפרויקט בהקדם האפשרי.
ואכן מעיון בהסכם פינוי בינוי למתחם יב' עולה כי כל בעלי הזכויות במתחם חתמו על ההסכם עם היזם וברור לכל כי קיימת הסכמה מלאה ביניהם ובכך מרכיב המושעא נפתר בסמוך למועד הקובע.
הסכם פינוי בינוי חתום מצורף לתגובה זו ומהווה חלק בלתי נפרד ממנה.
כמו כן התכנית המפורטת, הכוללת טבלאות הקצאה ואיזון, במתחם שבנדון אושרה לאחר כ- 5 שנים ממועד אישור תכנית גב/431 והפרויקט נמצא בימים אלה בהליך של הוצאת היתר בנייה.

שמאי המבקשים מפנה, בין היתר, להחלטות של שמאים מכריעים מאזורים שונים בערים אחרות כגון: תל אביב, חיפה חדרה ועוד. יובהר כי החלטות אלו אינן רלוונטיות לנכס שבנדון- כל מקרה נבחן לגופו עפ"י נסיבותיו והוראות התכנית הרלוונטית.

לצורך ביסוס עמדתו שמאי המבקשים מפנה למס' החלטות שמאים מכריעים בתחום תכניות הרבעים בעיר ת"א בהן נקבע מקדמי דחיה לתקופה של 15-26 שנים. טענה זו אין לקבל.
ראשית, יצוין כי על החלטות אלה הוועדה המקומית הגישה ערר כנגד מקדם דחיה לתקופה ארוכה החורגת ממתחם הסבירות.

שנית, קיימות החלטות רבות אחרות בהן נקבע ע"י שמאים מכריעים דחיה לתקופה של 6-8 שנים.
הוצגו מס' הכרעות של שמאים מכריעים בתחום תכנית 3616 א' (רובע 3).

בהתייחס להחלטות שמאים מכריעים בעיר גבעתיים בתחום תכנית גב/431 יצוין כי התכנית כוללת מס' מתחמים כאשר כל מתחם נבחן בנפרד בהתאם לזכויות הבנייה וליתר המאפיינים והאלמנטים הרלוונטיים בכל מתחם תכנון לגופו של ענין.
מדובר באזור עם רמת ביקוש גבוהה מאוד למגורים, במבנים וותיקים אשר צברו פחתים רבים מאוד ללא מעלית וללא חניות, ובנוסף זכויות הבנייה הגבוהות נותנות תמריץ למימושן, כך שתקופת הדחיה של 8 שנים חושבה לצד הזהיר.

VSC
תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

במתחמי התכנון במסגרת תכנית גב/431 הדחיה עד להתארגנות הדיירים ואישור תכניות מפורטות ע"י יזמים ארכה כ- 3 עד 5 שנים בלבד. התכנית הראשית גב/431 אושרה בשנת 2018 והתכניות המפורטות לאחר התארגנות הדיירים אושרו בשנים 2021-2023 להלן מספר דוגמאות:

- במתחמים ג', ד' ה' הכוללים 212 יח"ד אושרה ע"י יזם לאחר התארגנות הדיירים ב - 2.7.2021, **לאחר 3 שנים בלבד**, תכנית מפורטת שמספרה 503-0689059, להקמת 601 יח"ד.
- במתחמים יא ו- יב' הכוללים 100 יח"ד קיימות אושרה ע"י יזם לאחר התארגנות הדיירים ב- 27.4.2023 לאחר **5 שנים בלבד**, תכנית מפורטת שמספרה 503-0886606, להקמת 320 יח"ד.
- במתחם ב' הכוללים 119 יח"ד אושרה ע"י יזם לאחר התארגנות הדיירים ב- 16.12.2021, **לאחר 3 שנים בלבד**, תכנית מפורטת שמספרה 503-0762971, להקמת 333 יח"ד.
- במתחם ט' הכולל 174 יח"ד קיימות אושרה ע"י יזם לאחר התארגנות הדיירים ב- 20.4.2023, **לאחר 5 שנים בלבד**, תכנית מפורטת שמספרה 503-0682153, להקמת 557 יח"ד.
- במתחם א' (חלקות 163 ו- 164 בגוש 6162) הכולל 60 יח"ד קיימות נהרסו המבנים הוותיקים שהיו קיימים על החלקות והחלו בעבודות להקמת המבנים החדשים. בהתאם לתכנית המפורטת אשר פורסמה למתן תוקף ביום 12.1.2021 **(כשנתיים וחצי בלבד לאחר אישורה של תכנית גב/431)** ייבנו 168 יח"ד.

יודגש כי במתחם ט' בתחום תכנית גב/431 (הכולל 174 יח"ד קיימות) השמאי המכריע בועז קוט קבע מקדם דחיה המגלם מושעא לתקופה של 8 שנים בשיעור היוון 6%.
למען הסר ספק, כפי שנקבע על-ידי השמאי המכריע בועז קוט (גו"ח 6163/73) במתחם ט' בתחום תכנית גב/431, יובהר כי מקדם הדחיה מגלם את רכיב המושעא ואת כלל המאפיינים והאלמנטים לרבות התמריץ הכלכלי הגבוה לצורך ביצוע הפרויקט שבנדון. **לפיכך, אין להביא בחשבון מקדם הפחתה נוסף ונפרד לגבי מרכיב המושעא ולגבי "הסתברות מימוש". מדובר בתחשיב שגוי המהווה כפילות.**

<u>ניכוי שטחי מועדון דיירים ועלות עודפת להקמתם</u>

אנו חולקים על טענת שמאי המבקשים לפיה יש להביא בחשבון הפחתה בגין עלות עודפת להקמת מועדון דיירים.
מדובר בשטחים המיועדים בין היתר לשימושים: מועדון דיירים, חדר כושר כולל בריכת שחייה או פעילות פנאי אחרת היכולים להיבנות גם על גג המבנה.
יובהר כי שטחים אלו תורמים לערך הדירות באופן מהותי ומשביחים אותם בהפיכת הפרויקט ליוקרתי, מודרני וייחודי התורם לשווי באופן מובהק, זאת בהשוואה למבנים חדשים אחרים בעיר.
יצוין כי התכנית אינה מחייבת הקמת מועדון דיירים אלא מציינת כדלקמן: " תותר הקצאת שטח עיקרי של 250-500 מ"ר לכל מגרש מגורים...", כך שברור שככל שיוקם הוא תורם לשווי ויש לחייב בגינו היטל השבחה. **לחיזוק עמדתנו נבקש להפנות להחלטותיו של השמאי המכריע בועז קוט בחלקה 73 בגוש 6163 במתחם תכנית גב/431 במסגרתן לא הובא בחשבון, בצדק, הפחתה במצב החדש בגין עלות עודפת להקמת שטחי מועדון דיירים.**

VSC תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

<u>פטור לפי סעיף 19 (ג) לתוספת השלישית לחוק התו"ב</u>

אין זכאות לפטור עד 140 מ"ר שכן לא מדובר בהרחבת דירת מגורים קיימת אלא השבחה הכוללת ברובה תוספת 110 יח"ד נוספות (מכפיל 3.2).

לחילופין, לא ניתן לבחון בקשה לפטור ללא הגשת הבקשה להיתר וציון הדירה הספציפית המיוחסת לבעלים, שטחה, מיקומה, ההצמדות המשויכות לה כולל מחסן וכד'.

משכך, אין לקבל את טענת שמאי המבקש.

<u>היצף דירות</u>

בתחשיביו של שמאי המבקשים הובא בחשבון מקדם הפחתה בשיעור של 10% בגין היצף דירות, צפיפות, בינוי וגודל. טענה זו אין לקבל.

יודגש כי אין להביא בחשבון הפחתה בגין היצף דירות ו/או צפיפות ו/או שוליות ובינוי היות ומחירי הדירות בסביבה, כפי שנבחנו בשומת הוועדה המקומית, מגלמים מרכיב זה.

ראו בעניין זה החלטת השמאי המכריע בועז קוט ברחוב ההסתדרות 46:

> <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>ערכי שווי</u>

בשומתי פורטו 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 ₪ ומבהיר כי שווי מ"ר בנוי הינו כ- 30,000 ₪.

בהתייחס להפחתה לגודל יובהר כי אין להביא בחשבון הפחתה לגודל היות והשווי שהתקבל בחילוץ שווי הקרקע מעסקאות ההשוואה הינו 12,000 ₪ והשווי שנקבע בסך של 11,000 ₪ למועד הקובע הינו שווי מופחת לצד הזהיר ומגלם מרכיב זה במסגרת מחירי הדירות, כמפורט לעיל.

לחיזוק עמדתנו נבקש להפנות להחלטותיו של השמאי המכריע בועז קוט בחלקה 73 בגוש 6163 במסגרתן לא הובא בחשבון, בצדק, הפחתה לגודל במצב החדש.

בהחלטת השמאי המכריע בחלקה 73/137 בגוש 6163 במתחם שבנדון נקבע כי: "**נתוני ההשוואה מגלמים רכיב זה כמו גם היצף דירות וצפיפות**".

IVSC
תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

שימוש ביניים

אין לקבל את טענת שמאי המבקשים ויש לדחות אותה מכל וכל.

ראשית, יוער כי 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 והמבנה מיועד להריסה).

ועדת הערר הכריעה "**...מבלי לקבוע מסמרות בעניין מצב עובדתי שונה, שעניינו בבניינים המיועדים להריסה, ובזכות לדיור חלופי בתקופת הביניים שלמן הריסתם ועד לקבלת דירות חדשות**".

שנית, לגופו של עניין יצוין כי עסקינן בפרויקט פינוי בינוי כאשר השווי במצב הקודם הוא שווי הדירות הקיימות והשווי במצב החדש נובע משווי הקרקע כריקה עם זכויות בנייה להקמת הפרויקט. שומת הועדה המקומית נערכה בעקבות בקשה להזמנת שומה בהנחה של מימוש מלא בדרך של מכר ולאור מרכיב המושעא בין בעלי הדירות במתחם הובאה בחשבון הפחתה לדחיה.

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 הבנייה החל ממועד הפינוי של דירתו הנוכחית של הדייר. יוצא אפוא כי לא ניתן להתעלם מההנאות מהדירות הקיימות עד שהפרויקט יבשיל והדירות יהרסו.

מרכיב שווי שימוש הביניים במסגרת תחשיב השווי במצב החדש הינה שאלה שמאית גרידא.

תחשיב ההשבחה הינו ההפרש בין אומדן "שווי השוק" של הנכס טרם אישור התכנית לבין אומדן "שווי השוק" של הנכס לאחר אישור התכנית.

דמי השכירות הינם בכלל בעניין הגדרת "שווי השוק" של הדירה כפי שרואה הקונה הסביר לאחר אישור התכנית. לשון אחר, בגישת היוון ההכנסות קיים קשר שאינו ניתן לניתוק בין שווי הנכס לבין היכולת שלו להניב תשואה (מהכנסות שנתיות שוטפות, מהכנסה שתתקבל ממכירת הנכס בתקופה כלשהי בעתיד או משילוב של שני המרכיבים). ודוק: גם רכישה לצורך שימוש עצמי יוצרת תשואה.

לפיכך, לא ניתן לטעון מחד גיסא כי יש להביא בחשבון את שווי הדירה במצב הקודם הנובע מערך נוכחי של זרם הנאות או תמורות מהדירות הקיימות לצמיתות ומאידך גיסא במצב החדש לא להביא בחשבון את השימוש בנכס בתקופת הדחיה (תקופת הזמן מהמועד הקובע ועד הבשלת הפרויקט).

לאור האמור אנו סבורים כי נפלה שגגה בטענת שמאי המבקשים ויש לדחות את טענתו מכל וכל.

VSC תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

<u>עלויות פינוי דיירים</u>

שמאי המבקש הפחית מתחשיב ההשבחה שערך ביחס למקרקעין את עלות דמי פינוי בעלי הזכויות במקרקעין לתקופת בניית הפרויקט, וזאת על אף שדמי פינוי אלו משולמים על ידי היזם לבעלי הזכויות במקרקעין לצורך פינויים מהמקרקעין.

יובהר, כי בגין רכיב זה, לא בוצעה כל הפחתה משווי המקרקעין במצב חדש הן בשומתי והן בהחלטות השמאים המכריעים בתחום תכנית גב/431.

יצוין כי הנושאים בעלות פינוי דיירים בתקופת הבנייה כלל אינם הנישומים אלא היזמים.

משכך, ברי כי עלות זו אינה רלוונטית לנישומים ולפיכך יש לדחות את טענת שמאי המבקש בגין רכיב זה.

שומת ההשבחה בגין מימוש הזכויות בעניינו, הינה שומה הנערכת ומופנית למשיב בהיותו בעל הזכויות בנכס במועד אישורה של התכנית, תוך בחינת מלוא האלמנטים הרלוונטיים לזכויותיו של המשיב מכוחה של התכנית.

יודגש, כי המערכת ההסכמית בין הדיירים ליזם במסגרת פרויקט פינוי בינוי אינה מהווה חלק מהוראות התכנית ומשכך אין להביא הוצאות אשר מקורן במערכת הסכמית זו במסגרת שומת ההשבחה של המקרקעין.

תשלום דמי הפינוי המשולם על ידי היזם לבעל הזכויות, המהווים תשלום חלף המגורים בדירתו וזאת לשם פינויו מדירתו בתקופת הבנייה של הפרויקט על ידי היזם, אינה יכולה להיות מקוזזת בתחשיב ההשבחה של בעל הזכויות, הואיל ואין לה כל השפעה על שווי זכויותיו במקרקעין ועליית ערכן כתוצאה מאישורה של התכנית. משכך, יש לדחות את טענת שמאי המבקש בעניין זה.

יפים בעניין זה הם דבריה של ועדת הערר בערר 8199-07-18 **הוועדה המקומית לתכנון ובנייה תל אביב - יפו נ' מר יובל קיכל**.

לחילופין, מבלי לגרוע מהאמור לעיל, יצוין כי השווי שהתקבל בחילוץ שווי הקרקע מעסקאות ההשוואה הינו 12,000 ₪ (לאחר הפחתת רווח יזם בשיעור של 20% הגבוה מהמקובל בפרויקט מסוג פינוי בינוי) והשווי שנקבע בסך של 11,000 ₪ למועד הקובע הינו שווי מופחת לצד הזהיר ומגלם, בין היתר, מרכיב זה במסגרת מחירי הדירות, כמפורט בשומתי.

<u>תכנית גב/מק/7/431</u>

תכנית גב/431 אינה מאפשרת הוצאת היתרי בנייה ודורשת הכנת תכנית מפורטת הכוללת טבלאות הקצאה ואיזון. לעומת זאת, תכנית גב/מק/7/431 הינה תכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים **הכוללת טבלאות הקצאה ואיזון** ובכך מסדירה את הזכויות הקנייניות במקרקעין הכלולים בתחומה.

טבלת ההקצאה והאיזון מהווה מסמך מחייב **ולפיה ניתן להשלים את רישום החלוקה בלשכת רישום המקרקעין**.

יתרה מכך, תכנית גב/מק/7/431 מהווה תכנית מפורטת אשר מכוחה **ניתן להוציא היתרי בנייה**.

VSC
תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

יוצא אפוא כי **תכנית גב/מק/7/431 יצרה זמינות ובכך מקצרת מאוד את תקופת הדחיה**.
טענת שמאי המבקשים כי התכנית אינה תורמת לבעלי הזכויות בדירות הקיימות בתחום התכנית אינה ברורה לנו ובוודאי שאינה נכונה.
תכנית גב/מק/7/431 יצרה שיפור זמינות ובכך במצב החדש התכנית מקצרת את תקופת הדחיה בהשוואה למצב הקודם.
תקופת הדחיה מתקצרת במספר שנים ולאחר אישור תכנית גב/מק/431/7 ניתן להוציא היתר בנייה ולפיכך אין מקום לדחיה לאחר אישורה.
לפיכך, שווי קודם צריך להיות מחושב במקדם נמוך המגלם תקופת דחיה גדולה יותר בהשוואה למצב החדש.

שמאי המבקשים מפנה לעסקה בנכס שבנדון מיום 20.2.2024 לפיה הדירה שבנדון נמכרה תמורת 4,000,000 ₪. מדובר בדירה היחידה שנמכרה במתחם שבנדון ולגישתנו לא ניתן לבסס שווי עקב מכירה של דירה אחת במתחם שבנדון. כמו כן שמאי המבקשים מפנה להחלטת השמאי המכריע בועז קוט עבור מתחם א (תכנית גב/3/431) במסגרתה נבחנו מס' עסקאות לאחר מועד אישור התכנית ולפני אישור התכנית.
מעיון בעסקאות ההשוואה עולה כי עסקאות אלה לא בוצעו באותו מתחם תכנון.
מדובר בחלקות שונות השייכות למתחמים שונים.
לכל מתחם נקבעו זכויות שונות והסכם פינוי בינוי שונה בין בעלי הזכויות לבין היזם.

יתרה מכך, פעמים רבות מדובר בעסקת נטו לפיה הוסכם בין הצדדים כי הקונה יישא בתשלום היטל ההשבחה.
כך, למשל, מעיון בהסכם המכר מיום 26.4.2021 בחלקת משנה 162 בחלקה 45 בגוש 6162 הוסכם, בין היתר, כי הקונה יישא בתשלום היטל ההשבחה בגין הממכר מכל מין וסוג שהוא.
נתונים אלו אשר משפיעים באופן מהותי על סכום התמורה לא נבחנו ע"י שמאי המבקשים במסגרת חוות דעתו.
לפיכך, לגישתנו, אין להסתמך על עסקאות ההשוואה שהוצגו בחוות דעתו של שמאי המבקשים ויש לדחות את טענותיו מכל וכל.

<u>איגום המים</u>
כל הוצאת היתר מצריכה אישוריהם של גורמי תשתית ו/או גורמים מאשרים, אשר עשויים לסרב לאשר את הוצאת ההיתר, ו/או להציב דרישות ו/או תנאים להוצאתו. אין בעובדה זו כדי לבסס מקדם דחיה.
העבודה כי נדרש אישור התאגיד, בין היתר בהיבטי האיגום, אינה מצדיקה השתת מקדם דחיה.
לגופו של עניין יובהר, כי נמצא פתרון להקמת מאגר מים שיגדיל באופן משמעותי את האיגום בעיר.
אשר על כן, השלמת התנאי של אישור התאגיד להיתר, תתקיים בחפיפה להשלמת שלב א', שהן עבודות החפירה והדיפון במתחם. גם משום כך, אין מקום לקבוע מקדם דחיה כנטען.
הוצג העתק ממכתב שהועבר לידי מטעם מהנדס העיר גבעתיים אדר' שגיא תמרי המאשר כי נמצא פתרון להקמת מאגר מים שיגדיל באופן משמעותי את האיגום בעיר.

VSC תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

לחילופין, ומבלי לגרוע מהאמור לעיל, יצוין כי נושא איגום המים מגולם במקדם הדחיה שהובא בחשבון במצב החדש בשומת הועדה המקומית בתחשיב לתכנית גב/7/431.

אנו חולקים על טענת שמאי המבקשים ולגישתנו בפועל אין כל עיכוב בביצוע הפרויקט.
אין מחלוקת כי ללא אישורה של תכנית גב/7/431 לא ניתן היה להגיש בקשה להיתר בנייה כלל.
במהלך התקופה של קבלת היתרי בנייה, הריסת המבנים ועבודות החפירה והדיפון יתקבל אישור של תאגיד המים.
כמפורט לעיל, מהנדס העיר גבעתיים התייחס לנושא איגום המים באופן פרטני ואישר כי נמצא פתרון להקמת מאגר מים שיגדיל באופן משמעותי את האיגום בעיר. ברור לכל שהליך זה יוסדר במהלך תקופת הוצאת ההיתר לבניית מבנה המגורים ע"י היזם, הריסת המבנים, ביצוע עבודות חפירה ודיפון, כך שכל זאת יבוצע **במקביל** ולא תיגרם כל דחיה.
יצוין כי מביקור בסביבה הקרובה עולה כי במתחם א' (חלקות 163 ו- 164 בגוש 6162) נהרסו המבנים הקיימים וברור לכל שהיזם לא יהרוס מבנים קיימים, תוך תשלום דמי שכירות גבוהים לכל יח"ד במתחם ממועד הפינוי ועד למועד מסירת הדירה החדשה, ללא וודאות שהנושא של איגום המים נפתר, כמפורט לעיל.

12.4. <u>טענות משלימות של הצדדים כפי שנדונו בדיון:</u>

<u>שמאי המבקש, מר דן טרשצנסקי:</u>

העובדה שהיזם משלם את היטל ההשבחה לא רלוונטית, אבל ברגע שהפסיקה באה ואמרה אתה תסתכל בעיני <u>הבעלים</u>, כל משהו שהוא חיצוני צריך להתעלם ממנו.
גם הסכם פינוי בינוי לא רלוונטי, אם רציתי להביא את הסכם הפינוי בינוי לא הייתי יכול להביא את שלל הזכויות לעניין אומדן ההשבחה.
בסוף יש פה דירה שנמכרה בפרויקט פינוי בינוי ואני חולק על עמדת הוועדה שזאת עסקה בודדת שלא ניתן להסתמך עליה - זה המחיר שהוא הצליח לקבל על הנכס שלו, זאת עסקת שוק.
הפער הוא כי אנחנו מייחסים את כל זכויות הבנייה. הוא מקבל בסופו של דבר את התוספת היחסית שלו.
השוק גילם בעסקה את עניין הפינוי בינוי.

<u>מקדם היקף שינוי דירות וגודל</u>:
לגבי גודל - כל השומה מחילוץ דירות בודדות, ברגע שהגעת למרכיב קרקע מתקבלת קרקע זמינה לבנייה אותה לא ניתן להשוות למקרה הנדון.
באם הייתה עסקת קרקע אזי לא היו נדרשות התאמות.
נטען שהעסקאות מגלמות את כל הדברים האלה, זאת שכונה יחסית שקטה שתהפוך להיות "מגה שכונה".
העסקאות הובאו מרחוב הכנסת, המהווה בניין של 6 קומות ואזור הרבה יותר צפוף, כך גם רחובות שדה בוקר, המעגל, סירקין, היחידי שאולי יש דמיון זה רחוב ערבי נחל ולכן יש לבצע את ההתאמות הנדרשות.
כמו כן, בסביבת הנכס יש הכרעות של גבע בלטר, גיל הרצברג וכו'.

VSC תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

<u>לעניין השומה של רמה מאור אשר הוזכרה בשומת הוועדה</u>:
ניתן מקדם דחיה של 10 שנים, אולם הפרויקט שלנו גדול יותר ויש בו יותר יח"ד דיור ועל כן נדרשת דחיה ארוכה יותר.

<u>לגבי שימוש ביניים</u>:
פס"ד אדיש להבחנה של בינוי פינוי למול פינוי בינוי. גם פס"ד עמד על הדבר הזה.
פס"ד ביקש לדייק את ההשבחה, אומר פס"ד שזה מרכיב שהוא קיים במצב הקודם, אנחנו רוצים לדייק מה התכנית תרמה לי. הפסיקה אומרת שיש להדגיש את היתרון התכנוני בלבד.
פס"ד מדבר על 2 תקופות, התקופה הראשונה זאת תקופת הדחיה, תקופה שניה מההריסה ועד קבלת הדירות החדשות.

<u>הבהרה לעניין השטחים (עמ' 31 לשומתנו)</u>:
אנחנו מסכימים על העניין שזה בניכוי שטחי שירות.

<u>לגבי התכנית המפורטת</u>:
אנחנו מוצאים היגיון רב בעמדתו של השמאי המכריע מר עומר סרחאן במתחם.
התכנית המפורטת כוללת לא מעט תנאים, חלק מהתנאים זה גם איחוד וחלוקה.
אגב, שוב, משיחות רבות שאנחנו עורכים עם גורמים בעולם הפינוי בינוי, הם דיי אדישים לשלב התכנוני הזה, מה שמקפיץ את המחיר זה או התכנית המתארית או כניסה של יזם לתמונה או נתינת היתר הבנייה.
האיחוד וחלוקה לא מסדיר לגמרי את הנושא הקניני, אני כבעלים צריך להתארגן אין לי יזם בתמונה.

<u>לגביי איגום המים</u>:
איגום המים הוא נושא מאוד מרכזי ולאט לאט אנחנו מגלים שהוא הופך להיות מאוד מהותי.
במועד הקובע לא היה פתרון.
הנושא הזה יוצר מרכיב של אי וודאות גדול שיש להביאו בחשבון.

<u>שמאיי משיבה, מר ניסן פרנקו והגב' רחל פרנקו</u>:

<u>מצב קודם</u>
המצב הקודם חושב לפי 25,000 ₪ למ"ר, שמגלם את כל הפוטנציאל של המצב הקודם, בכל מתחם ההסתדרות, בכל תכנית 431 לא אושרו זכויות בנייה מכוח תמ"א 38.
אין להוסיף מרכיב תיאורטי שהרי נקבל שווי גבוה יותר מהמצב הקודם.
במתחם הזה לא ניתן היתר בנייה מכוח תמ"א 38, אף היתר.

VSC תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

<u>מצב חדש</u>:

תכנית 431 נותנת היקף זכויות של 160 יח"ד, מכפיל של 3.2 בהשוואה ל- 50 יח"ד קיימות, שטח יח"ד קיימת בממוצע בגבולות 80-70 מ"ר, לעומת 160 יח"ד בשטח ממוצע של 100 מ"ר + ממ"ד.
בהחלטת וועדת ערער במתחם ט' נקבע כי יש לתת ניקוד ספציפי לכל דירה שמשקף את שוויה, בין אם הורחבה, מיקומה וכלל האלמנטים.
כך נעשה במתחם ט' ובכל התכניות לאיחוד וחלוקה שאושרו מאוחר יותר.

במתחם הנדון, מדובר בטבלה ישנה מאוד שנערכה באופן שרירותי וקבע יחס של 1:50 לכל דירה.
המכפיל הקיים בגבעתיים להריסה ובנייה מחדש בהתחדשות מגרשית הנו בין 2.2-2.3.
כלומר, המכפיל שניתן בתכנית 431 הינו גבוה מאוד וככל שהבעלים היו עורכים עסקת קומבינציה הרי שהיו מקבלים לפחות 50% לבעלי הקרקע ואף מעבר לזה.
לפי הנוסחה $(B+L)/L$.
במקרה הנדון הבעלים קיבלו רק 50 יח"ד, לפי שטח שנקבע בדירה מסוימת בהשוואה לשטח הדירה הקיימת.
כלומר התמורה שניתנה לדיירים לא משקפת את כל הרווחיות וההשבחה בתכנית.
במסגרת בחינת המכפיל הראוי בגבעתיים, בין היתר, בפרויקט במתחם ההסתדרות, בתחום תכנית 431 קיימת רווחיות של מעל ל- 40% ולא בכדי, כיוון שהתמורה שניתנת לבעלים הנה נמוכה משמעותית מזו שהתקבלה בעסקת קומבינציה.

בשומה מכרעת של השמאי המכריע מר אלדד חיימי ברח' רוטשילד 2 בת ים גו"ח 7145/142, התמודד עם הסוגייה שהוא קיבל פער גבוה בין עסקאות לאחר אישור התכנית לבין שווי שוק, את הפער יש לבדוק, האם יש השבחה שהיא מעבר להשבחה ששייכת לבעלים.
חלק גדול מההשבחה לקח היזם ולא בכדי הוא לא נתן להם את התמורה הראויה, אם היו עושים עסקת קומבינציה - התמורה הייתה יותר גבוהה.

התכנית נתנה היקף של מכפיל 3.2 שהוא חסר תקדים (כתימוכין ניתן לראות את תכנית במתחם רמב"ם שם המכפיל יותר נמוך).
טען שמאי המבקשים שיש סיכון ואולי היזם יפשוט רגל, עם רווחיות של מעל 40% סביר להניח שהוא לא יפשוט רגל.

הרווחיות הזו מהווה תמריץ כלכלי מאוד גבוה למימוש התכנית כמה שיותר מהר, עובדה שעוד לפני תכנית 431 כבר נחתם ההסכם עם הדיירים.
הדיירים עוד לא הבינו את המשמעות של ההשבחה הגבוהה מכוח התכנית.
התכנית המפורטת אושרה כחמש שנים מאישור התכנית הראשית.
מדובר במתחם שכולל רק 50 יח"ד, זה המתחם הכי אטרקטיבי מכל המתחמים, אין לו מטלה ציבורית, המבנים הקיימים במצב פיזי ותחזוקתי ירוד מאוד, נצברו בהם פחתים רבים, מדובר בשיכונים.

VSC תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

במתחם ההסתדרות היקף הזכויות הוא גדול לאין שיעור מהזכויות בתכניות הרובעים.
בתכנית הרובעים לא מדובר בתכנית פינוי בינוי, מוסיפים כ- 30% צפיפות, המכפיל בגבולות 1.3-1.4 לעומת 3.2 במתחם הנדון.
לא בכדי בכל המתחמים בתכנית 431 כבר יש התארגנות (שבמרבית המקרים חלה לפני אישור סופי של תכנית 431), בחלקם הוצאו היתרי בנייה ונהרסו המבנים (במתחם א').

בעשרות החלטות שניתנו בתחום תכנית 431, אף שמאי מכריע לא ביצע הפחתות כפולות כפי שנערך בשומת שמאי המבקשים, כלומר דחיה, מושעא, סבירות והפחתות כפולות.
מעיון בהחלטות שמאים המכריעים בתחום התכנית עולה כי הדחיה הממוצעת היא לתקופה של כ- 8 שנים בשיעור היוון של 6%.

מעיון בהחלטותיו של השמאי המכריע עומר סרחאן בגו"ח 6162/45, עולה כי בעבר השמאי המכריע סרחאן נהג לערוך תחשיב כשבמצב החדש בעצם הוא חישב את שווי המצב החדש כשווי של דירת התמורה דחויה בתוספת שימוש ביניים לאורך כל תקופת הדחיה.
לאחר מכן שינה את עמדתו, במתחם ג' הוא חישב את המצב החדש לפי שווי זכויות הבנייה בדחיה לתקופה של 10 שנים.

הוועדה המקומית הגישה ערער, במסגרתו טענה כי מקדם הדחיה שנקבע ע"י השמאי הכריע אינו סביר ואף אינו עולה בקנה אחד עם החלטות קודמות שלו באותו המתחם.
כלומר, כיצד ייתכן שבגישה שנקט בעבר קבע דחיה לתקופה של 10 שנים עד לקבלת דירת התמורה וכיום, כאשר עורך תחשיב לחישוב שווי הזכויות עד להתארגנות הדיירים (ללא משך תקופת הבנייה) נוקט במקדם דחיה זהה.

מקדם הדחיה של שווי כלל הזכויות הוא לא עד הוצאת היתר בנייה הוא עד התארגנות הדיירות.
כפי שמערכים קרקע בבעלות יחיד.

<u>שווי המצב החדש</u>:
בשנת 2021, במתחם א' הקבלן שיווק דירות לפני היתר בנייה והם שווקו בתקופה קצרה מאוד תוך מספר חודשים בודדים, העסקאות צורפו.
מאחר ורמת הביקוש כל כך גבוהה אין פה משמעות להיקף מעבר להפחתות הגבוהות הן בשווי והן במקדם ההפחתה, שכן רמת הביקוש מאוד גבוהה ועל כך מעידה על רמת המחירים.

טוען שמאי המבקשים כי במגדלים השווים נמוכים יותר, ההפך הוא הנכון.
העסקאות הגבוהות ביותר הן השווים שמתקבלים במגדלי מגורים.
ההבדל בין דירות במגדלים בהשוואה לדירות במבנים בני 6-7 קומות הוא הבדל של לפחות 30%.
כך שקומה ממוצעת היא קומה 16-17 לעומת קומה 3.

IVSC
תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

<u>שימוש ביניים</u>:

יש טעות בין השווי החדש להשבחה, כאשר שמאי המבקשים טוען ששימוש הביניים שייך למצב הקודם.
שימוש הביניים היה קיים גם במצב הקודם שכן השווי במצב החדש במקרים רבים כולל אלמנטים שהיו קיימים גם במצב הקודם.
לטעון שאין להביא את שימוש הביניים במצב החדש כי הוא קיים במצב הקודם זאת טעות.

המצב הקודם מהווה את שווי הדירה הקיימת שהוא בעצם היוון ההכנסות וההנאות לצמיתות מהדירה כמו היוון ההכנסות מדמ"ש לכל אורך התקופה. גם המצב החדש צריך לשקף את אותה תקופה.
אין תהום בתקופה שעד התארגנות הדיירים, יש שווי לדירה הקיימת, צריך לאמוד את שווי הדירה במצב הקודם ושווי הדירה במצב החדש. על כל מרכיביו.
ככל שאומדים רק תקופה מסוימת מתוך הצמיתות, התקופה צריכה להיות זהה בשני מצבי התכנון.

פס"ד טבצ'ניק הוא מקרה מסויג למקרה בו היה קיים מבנה שלא מיועד להריסה אלא הוא היה בניין לשימור, רק במקרה הזה פסקו כפי שפסקו אבל הפסיקה לא מחייבת אותנו כי היא מסויגת למקרה ספציפי.

המקרה שלנו הוא לא מקרה כזה, הוא מקרה שהבניין מסומן להריסה כך שאנחנו לא מחויבים לפסיקה וזאת לא פסיקה של העליון, לא בכדי כמעט כל השמאים המכריעים לא מקבלים את הטענה כי היא שגויה מיסודה.

לגבי התכנית המפורטת, במועד אישור התכנית המפורטת כבר אין מניעה להוציא היתר בנייה.
גם במתחם הנדון כבר הוציאו היתר להריסה דיפון וחפירה.
בתכנית גב/431 נקבע כי לא ניתן להוציא היתרי בנייה.
והעובדה שלא ניתן להוציא היתרי בנייה הביא לכך שהבאנו דחיה של 8 שנים.
שהרי ככל והיה ניתן להוציא היתר בנייה מכוחה הדחיה הייתה נמוכה יותר ומכאן ההשבחה בתכנית המפורטת שגם מסדירה את כל הקניין ומסדירה הוצאת היתר בנייה ולכן הדחיה נמוכה מאוד (הפחתה של 10% במצב החדש).
אולם ההשבחה היא בגין התכנית שמאפשרת קידום זמינות וממנה נובעת ההשבחה.

אנחנו סבורים שההחלטה של עומר סרחאן שגויה.
שם הסתכל כביכול בגישה של הדייר בדירת התמורה, אבל לא ניתן לקבל את דירת התמורה בלי הוצאת היתר בנייה.
ככל שלא היה את התנאי והכל היה מוסדר בתכנית הראשית הרי שההשבחה לתכנית הראשית הייתה גבוהה יותר.
בפס"ד מסבירים שהאפשרות להוציא היתר בנייה היא בעצם השבחה שהיא בדרך אחרת.
נכון התכנית המפורטת לא הרחיבה את זכויות הבנייה אבל היא כן אפשרה הוצאת היתר בנייה.

VSC תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

לגבי העסקה בנכס שבנדון תמורת 4,000,000 ₪, מדובר בדירה היחידה שנמכרה במתחם שבנדון לגישתנו לא ניתן לבסס שווי עקב מכירה של דירה אחת במתחם, לא ניתן להתבסס על עסקאות אחרות במתחמים אחרים ולגזור שווי מצב חדש לגבי התכנית המפורטת מכיוון שיש שונות רבה בין העסקאות, צריך לבחון כל מקרה לגופו.

כשעורכים עסקה בדירה בודדת זה צריך לשקף את התמורה העתידית, יש גם עסקאות שהן עסקאות נטו. לאור מיעוט העסקאות ויש עסקאות שהן עסקאות נטו אז לא נכון לבחון את ההשבחה בהתאם לגישה הזאת.

בדחיה של 4 שנים בשיעור היוון מקובל של 3% בדירות בשווי דומה מקבלים שווי של 6,663,000 ₪.
ככל הנראה מדובר בבעלים שהיה לחוץ בכסף.

<u>שמאי המבקש, מר דן טרשצנסקי</u>:
אין יזם - יש בעלים. אחרת התחשיב של הועדה אינו מתכתב עם שום דבר. כל מה שקשור לשיח יזם לא רלוונטי. הפסיקה חייבה אותנו לנטרל את הדבר הזה.

לגבי הטבלה, גם בטבלה עדיין יש מושעא, עדיין לא הוסדר כל הנושא הקנייני.
לעניין החלטתו של השמאי המכריע מר אלדד חיימי, החלטתו נפסלה ע"י וועדת הערר.

השווי שנקבע בהחלטתו של השמאי המכריע מר בועז קוט בשומה של מתחם א'- בעמ' 31 לשומה גו"ח 6162/163-164 נטען שהוא הגיע ל- 30,000 ₪ שווי מ"ר בנוי במצב החדש, כשהוא בודק עסקאות הוא מגיע ל- 26,400 ₪, ה- 30,000 ₪ זה לפי עסקאות של בנייה חדשה. לדעתנו הטעות בולטת מאוד.
נתונים אלה לא מגלמים דחיה אלא מדובר בדירות חדשות.

הערכים שבבסיס החיוב של ההשבחה הם ערכים בחילוץ.
לכן כל המרכיבים לא קיימים ולא מגולמים. השווי הוא לאחר היתר בנייה והסדרת רכיב המושעא.

איגום המים- צפי לקבל ההיתר 2025- צפי לקבלת היתר של המאגר. במועד הקובע המסמך הזה לא קיים.

<u>שמאיי משיבה, מר ניסן פרנקו והגב' רחל פרנקו</u>:
הנושא הקנייני הוסדר במלואו במועד הקובע כולם חתמו, בלי הסדרת הנושא הקנייני לא היה ניתן להגיש בקשה להיתר. אנחנו מתייחסים רק לבעלים כאשר כל הזכויות משויכים לבעלים. הנושא של שימוש ביניים קיים במצב הקודם ובמצב החדש אין כל מושעא בשימוש הביניים כי זה דירות קיימות.
אין השבחה על שימוש הביניים.

VSC תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

במועד הקובע יש לנו מסמך מאת מר אלי לוי מעיריית תל אביב שאין לו התנגדות למאגר המים.
גם במועד הקובע היה פתרון כמובן שתחילת עבודות וסיום הבנייה יבוצע במקביל.
הוצאת ההיתר של הריסת המבנים הקיימים אורך כשנה כך שזמן משוער של 24 חודשים לסיום מאגר המים לא יהווה עיכוב.

12.5. <u>טענות משלימות של הצדדים כפי שנדונו לאחר הדיון:</u>

<u>שמאיי משיבה, מר ניסן פרנקו והגב' רחל פרנקו:</u>

על חלקה 596 קיים מבנה מגורים ותיק המכיל 14 יח"ד (רח' אידמית 5).
על חלקה 597 קיים מבנה מגורים ותיק המכיל 14 יח"ד (רח' אידמית 7).
על חלק מחלקה 73 קיים מבנה מגורים טורי ותיק המכיל 22 יח"ד (רח' אידמית 4, 6 ו-8).
הובא בחשבון עלות הריסה בסך של כ- 300 ₪ למ"ר בהסתמך על החלטת השמאי המכריע בועז קוט בגו"ח 6163/73.
פירוט שטחי היחידות במתחם - כמפורט בטבלת הקצאה ואיזון.

<u>שמאי המבקש, מר דן טרשצנסקי:</u>

מקדם תשואה שנתי - נותח שווי על בסיס השווי הבנוי בשיטת ההשוואה ומשכך לא נלקח מקדם תשואה שנתי. הובא בחשבון מקדם התאמה לזמן של 5%.

ניכוי דמי שכירות - נלקח בחשבון שטח ממוצע של 67.60 מ"ר ליח"ד, לפי שטח כולל של 3,380 מ"ר (שטחי הדירות הרשומות על בסיס טבלאות ההקצאה) בנוי במתחם בחלוקה ל - 50 יח"ד.
יוער כי אומדן זה הינו על הצד הזהיר היות וקיים פער בין השטח הרשום לשטח הקיים בפועל (השטח בפועל גדול יותר).
לא בוצעה דחיה באומדן ניכוי דמי השכירות.

VSC תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

13. עיקרי הנושאים השנויים במחלוקת:

מעיון בשומות הצדדים נראה כי הצדדים אינם חלוקים על זכויות הבנייה מכח תכנית גב/431 עם זאת חלוקים הצדדים בין היתר אודות הוספת זכויות תמ"א 38 במסגרת המצב התכנוני הקודם, שווים, מקדם היצף דירות, מקדם סבירות למימוש, אילו הפחתות יש ליתן במסגרת התייחסות לחלקו היחסי של הנכס מהמתחם וכיו"ב.

להלן טבלת עיקרי נקודות המחלוקת:

נקודת המחלוקת		עיקרי טענות שמאי משיבה	עיקרי טענות שמאי מבקש
פטור 140 מ"ר		**אין זכאות לפטור עד 140 מ"ר** שכן לא מדובר בהרחבת דירת מגורים קיימת אלא השבחה הכוללת ברחבה תוספת. לחילופין, לא ניתן לבחון בקשה לפטור ללא הגשת הבקשה להיתר וציון הדירה הספציפית המיוחסת.	בהתאם להחלטת בית המשפט בעניין אשדר, עמ"נ מס' 52383-10-20 ועדה מקומית לתכנון תל אביב ואח' נ' אשדר חברה לבניה בע"מ ואח' נקבע ש**יש לתת פטור 140 לפי סעיף 19 (ג) לתוספת השלישית בפרויקטים של פינוי ובינוי**.
תכנית גב/431	תמ"א 38	שווי מ"ר בנוי כפי שניתן כולל את מלוא הפוטנציאל לתוספת בניה כולל פוטנציאל תמ"א 38.	**הוספת** מרכיב תמ"א 38 לפי זכויות יחסיות של **103 מ"ר** תוך דחיה של **12** שנים לפי שיעור היוון שנתי של 6% ומקדם **0.9** בגין סבירות מימוש.
	שווי מ"ר בנוי	הובא בחשבון שווי מ"ר בנוי של **31,000** ₪ במסגרת ה"מצב החדש".	הובא בחשבון שווי מ"ר בנוי של **26,500** ₪ במסגרת ה"מצב החדש" תוך התייחסות לניתוח עסקאות השוואה תוך מתן מקדם זמן של **5%** לשנה.
	עלות עודפת להקמת מועדוני דיירים	**אין** להביא בחשבון הפחתה לעניין זה. ההיפך, כאשר תידרש תוספת זכויות הרי שיחויב הנישום בהיטל השבחה.	הובאה בחשבון עלות עודפת על בסיס עלות הקמה מופחתת של כ- 60% מעלות הבנייה לשטח עיקרי ביחידות המגורים (**5,000** ₪) עבור **500** מ"ר.
	הפחתה לגודל, צפיפות, היצף דירות	**אין** להביא בחשבון הפחתה בגין היצף דירות ו/או צפיפות ו/או שוליות ובינוי היות ומחירי הדירות בסביבה, כפי שנבחנו בשומת הוועדה המקומית, מגלמים מרכיב זה.	**0.9.**
	עלויות הובלה	הנושאים בעלות פינוי דיירים בתקופת הבניה כלל אינם הנישומים אלא היזמים. משכך, ברי כי עלות זו **אינה** רלוונטית לנישומים.	**6,000** ₪ ליח"ד קיימת (**50** יח"ד).
	דמי שכירות	**60** ₪ למ"ר לחודש, לתקופה של **8** שנים בשיעור היוון שנתי של 4%.	מדובר בהכנסה חיצונית לתכנית, הפנה להחלטות בעניין טבנצ'ניק והחלטות שמאים מכריעים. **לחילופין** וככל ולא ייתקבל הטיעון הרי תקופת אומדן שימוש הביניים אינה יכולה להיות חופפת לתקופת הדחייה למימוש הזכויות ולפיכך יש להביא בחשבון תקופת בנייה (כהפרש בין מרכיבי הדחייה) של **4** שנים. הובאה בתחשיב הפחתה של 3,380 מ"ר לפי **50 ש"ח** למ"ר לחודש.
	מקדם דחיה	דחיה של **8** שנים כולל רכיב המושעא לפי שיעור היוון שנתי של 6%.	דחיה של **12** שנים לפי שיעור היוון שנתי של 6%.
	מקדם מושעא	**אין** להביא בחשבון מקדם הפחתה נוסף ונפרד לגבי מרכיב המושעא ולגבי "הסתברות מימוש". מדובר בתחשיב שגוי המהווה כפילות.	את מקדם המושעא יש לאמוד בנפרד ממקדם הדחייה היות וכל אחד ממרכיבים אלו משקפים מרכיבים שונים ואינם בהכרח חופפים זה לזה. לאור היקף הבעלים והפריקוט על הצד הזהיר הובא בחשבון מקדם מושעא של **0.95** מהשווי שנותח ליח"ד בבעלות יחידה.
	מקדם הסתברות מימוש		**0.8.**
תכנית גב/מק/7/431	אופן חישוב ההשבחה	שווי הנכס לפי חלקו היחסי במגרש התמורה תוך מתן מקדם 0.92 בגין היעדר זמינות ב"מצב הקודם".	שווי לפי חלקו היחסי של הנכס ממגרש התמורה במצב החדש תוך התייחסות להפחתות כפי שניתנו במסגרת תכנית גב/431 (בהתאמות הרלוונטיות) תוך התייחסות לשווי הנכס לפי חלופה א' (תכנית גב/431), הרי ש<u>לא</u> <u>מתקבלת השבחה</u>. **לחילופין**, נבחן שווי הנכס לפי שווי המכירה תוך מתן מקדם 0.92 (דחיה של 1.5 שנים לפי שיעור היוון שנתי של 6%) בגין היעדר זמינות ב"מצב הקודם".
	ערכי שווי	הובא בחשבון שווי מ"ר מבונה של **20,000** ₪ בניכוי מע"מ (17%), רווח יזמי (20%), עלות בניה כולל חניה **(11,000** ₪**)** משווי מ"ר בנוי בסך **47,000** ₪.	הובא בחשבון שווי מ"ר מבונה של **17,000** ₪ בניכוי מע"מ (17%), רווח יזמי (20%), עלות בניה **(14,000** ₪**)** משווי מ"ר בנוי בסך **43,500** ₪.

VSC תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

14. <u>עקרונות, גורמים ושיקולים:</u>

14.1. מיקום הנכס ברחוב אידמית בגוש 6156 חלקה 596, בשכונת "תל גנים", בגבעתיים.

14.2. עפ"י סעיף 1 (א) בתוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה: "השבחה" - עליית שווים של מקרקעין עקב אישור תכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג.

14.3. אופן ההשבחה חושב בהתאם ל"הלכת פמיני" לפי רע"א 4217/04 ציון פנימי נ' הועדה המקומית לתכנון ובנייה ירושלים.

14.4. רע"א 3002/12 הועדה המקומית לתכנון ובנייה גבעתיים נ' אליק רון.

14.5. פרטי התוכניות הקשורות לנושא הנישום מהתוכניות שפורסמו ומהווים תמצית התוכניות בלבד, לצורך בירור מלוא היקף התוכנית יש לעיין בתוכניות חתומות בלבד ובמידע תכנוני בכתב לפי ס' 119 לחוק התו"ב. החלטה זו אינה קובעת מסמרות לעניין זכויות הבנייה והתוכניות החלות בנכס.

14.6. נתוני שוק רלוונטיים למקרקעין ברי השוואה מהנכס וסביבתו בסמוך למועד הקובע ושומות מכריעות מסביבת הנכס.

14.7. עמדות הצדדים וכל האמור בשומות הצדדים לרבות המסמכים שהוצגו על ידם.

15. <u>דיון והכרעה:</u>

טרם התייחסותי למחלוקת בין הצדדים נראה כי קיימת הסכמה בין הצדדים לעניין בחינת ההשבחה בגין תכניות גב/431 ו-גב/7/431 בלבד.

לפיכך, החלטתי זו בחנה השבחה בגין תכניות גב/431 ו-גב/7/431 <u>בלבד</u>.

יודגש כי ככל וקיימת השבחה בגין תכניות קודמות, הרי <u>שהחלטתי זו לא בוחנת</u> ההשבחה בגינן כאמור.

שמאי המבקשת טען כי בהתאם להחלטת בית המשפט בעניין עמ"נ מס' 52383-10-20 ועדה מקומית לתכנון תל אביב ואח' נ' אשדר חברה לבנייה בע"מ ואח' נקבע שיש לתת פטור 140 לפי סעיף 19 (ג) לתוספת השלישית בפרויקטים של פינוי ובינוי.

עם זאת, שמאית המשיבה טענה כי אין זכאות לפטור עד 140 מ"ר שכן לא מדובר בהרחבת דירת מגורים קיימת אלא השבחה הכוללת ברובה תוספת.

לחילופין, לא ניתן לבחון בקשה לפטור ללא הגשת הבקשה להיתר וציון הדירה הספציפית המיוחסת.

בעמ"נ מס' 52383-10-20 ועדה מקומית לתכנון תל אביב ואח' נ' אשדר חברה לבנייה בע"מ ואח' נקבע:

"אין מניעה להחיל את הפטור לפי סעיף 19(ג) לתוספת השלישית גם בפרויקטים של פינוי-בינוי. בקצרה אציין, כי אינני מקבלת את האבחנה שעושה המערערת בין שומת היתר (לשון סעיף 19(ג)(1) המתייחסת ל"בנייה של דירת מגורים") ובין שומת מכר (לשון סעיף 19(ג)(2) שעניינה במכר דירה שכבר "נבנתה") שהרי הזכויות שנמכרו אינן זכויות הדיירים אלא זכויות הבנייה העודפות שנמכרו ליזם וממילא מימוש זה נעשה על מנת לאפשר את בניית הדירות של הדיירים. לכן, בהתחשב בטיבו של פרויקט פינוי-בינוי והתכלית שעומדת בבסיס הפטור לפי סעיף 19(ג) לתוספת השלישית אין סיבה למנוע את מתן הפטור גם ביחס לתוכניות פינוי-בינוי.."

IVSC
תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

הדיירים הם בעלי הקרקע והנהנים מהזכויות, ובחירתם למכור את הזכויות הנוספות ליזם בתמורה לשירותים שניתנו ויינתנו להם לבניית דירותיהם, איננה אמורה להשפיע על הפטור המוענק בגין הזכויות שאינן מועברות ליזם.

מכל מקום, כפי שחזר ונשנה בפסיקה ביחס לפטור האמור, גם אני סבורה כי ראוי ש"יינתן מענה שלם מצד המחוקק לכלל הקשיים שמעורר סעיף 19(ג)(1) לתוספת השלישית לחוק בנוסחו הנוכחי" (עניין שילה, פס' 27)".

בהתאם לסעיף 19 (ג) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה, תשכ"ה-1965 עולה כדלהלן:

*(ג) "(1) **בנייה או הרחבה של דירת מגורים** לא ייראו כמימוש זכויות אם המחזיק במקרקעין או קרובו **הגיש בקשה להיתר בנייה** על אותם מקרקעין שישמשו למגוריו או למגורי קרובו ובלבד שהשטח הכולל של דירת המגורים האמורה לאחר בנייתה או הרחבתה אינו עולה על 140 מ"ר; עם כל בנייה או הרחבה נוספת מעל השטח האמור ישולם היטל, בשיעור יחסי לגודל הבנייה או ההרחבה הנוספת.*

*(2) **העברת הבעלות או החזקה בדירה** שנבנתה או שהורחבה כאמור בפסקה (1) או **שניתן להרחיבה לפי תכנית**, לא יראו כמימוש זכויות ולא תחול בגינה חובת תשלום ההיטל, אם המחזיק במקרקעין או קרובו **השתמשו** בדירה למגוריהם או למגורי בני משפחתם **הקרובים מגמר הבנייה ועד מכירתה** משך זמן שאינו פחות מארבע שנים; לענין זה, "גמר הבנייה" - כמשמעותו בחוק מס רכוש וקרן פיצויים, תשכ"א-1961" (הדגשות לא במקור).*

לפיכך, אני מסכים כי יש ליתן בחשבון התייחסות לפטור האמור, זאת בגין הזכויות שאינן מועברות ליזם.
עם זאת, היות ובמימוש הנוכחי, אין רלוונטיות לסעיפים לעיל 1 ו-2 לסעיף 19 (ג), הרי שאין מקום ליתן פטור במקרה הנדון.
החלטתי זו לא מתייחסת לפטור במיסוי הניתן למתחמי פינוי/בינוי בהתאם לסעיף 19(ב)(2) לתוספת השלישית.
אציין, כי אין מחלוקת בעניין זה בין הצדדים, הצדדים לא התעכבו ולא בחנו את עניין ההכרזה.

VSC תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

א. <u>תכנית גב/431</u>

קיימת בין שמאי הצדדים הסכמה לעניין הנתונים כדלקמן:

<u>מצב קודם</u>

- דירה בשטח של 107 מ"ר.
- שווי מ"ר בנוי בסך של 25,000 ₪.

<u>מצב חדש</u>

- זכויות בנייה עיקריות בשטח של 16,000 מ"ר (לא כולל 500 מ"ר בגין מועדון דיירים).
- שטחי ממ"דים בשטח של 2,000 מ"ר (12.5 מ"ר ליח"ד X 160 יח"ד).
- שווי מ"ר מבונה בגבולות 11,000 ₪.
- עלויות הריסה בסך 1,380,000 ₪ לפי 300 ₪/למ"ר בהתאם לשטחים המפורטים בטבלת הקצאה ואיזון.
- חלקה היחסי של הדירה הנו 1/50 ממגרש התמורה.

עם זאת קיימת אי הסכמה בין הצדדים לעניין הנושאים כדלקמן:

<u>מצב קודם - תמ"א 38</u>

שמאית המשיבה התייחסה לשטח הנכס בהכפלה בשווי מ"ר בנוי לפי ניתוח עסקאות השוואה טרם אישור תכנית גב/431.

שמאי המבקשת הסכים עם שמאית המשיבה. עם זאת יש להוסיף את רכיב תמ"א 38 זאת היות ומדובר בזכויות מאושרות אשר להן השפעה על שווי השוק.

בתחשיב המצב הקודם הובאו בחשבון זכויות יחסיות של 103 מ"ר תוך מתן דחיה של 12 שנים לפי שיעור היוון שנתי של 6% ומקדם 0.9 בגין סבירות מימוש הזכויות.

שמאית המשיבה כחלק מתגובתה לשומת המבקש טענה כי במתחם שבנדון הוועדה המקומית לא אישרה תוספת זכויות בהתאם לתמ"א 38 ולא נתנה היתרי בנייה על פיה.

זכויות מכוח תמ"א 38 הינן זכויות תיאורטיות שטרם באו לעולם. הן הופכות לזכויות ממשיות רק לאחר שאושרו במסגרת החלטת ועדה מקומית בבקשה להיתר מסוימת וביחס למגרש מסוים.

אין לראות בתמ"א 38 כתכנית המקנה זכויות בנייה לכלל המבנים הכלולים בה. זכויות הבנייה שמתאפשרות מכוח התמ"א מתגבשות רק לעת אישור היתר בנייה מכוחה, לאחר בירורם במסגרת ההליך המורכב שנקבע בתמ"א 38, לרבות הליך פרסום, שמיעת מתנגדים והפעלת שיקול דעת נרחב על ידי הועדה המקומית בכל בקשה ובקשה.

לחילופין, הרי שהשווי בהתאם לעסקאות מגלם את כל הפוטנציאל במצב הקודם כמפורט לעיל.

VSC תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

<u>החלטה</u>:

מעיון בהוראות תכנית מתאר ארצית לחיזוק מבנים קיימים בפני רעידות אדמה - תמ"א 38, עולה, בין היתר, כדלקמן:

*"תכנית זו תחול על מבנים קיימים **אשר הוצא היתר לבנייתם קודם ה- 1 בינואר 1980** למעט מבנים שתקן ישראלי ת"י 413 פטר אותם מתחולתו. מבנים בהיתר, שנבנו לאחר המועד האמור ונקבע בכתב יד על ידי מהנדס, כי לא נבנו על פי תקן ישראלי ת"י 413, כפי שהיה בתוקף במועד הוצאת ההיתר לגביהם, יחולו עליהם הוראות תכנית זו **למעט תוספת זכויות בנייה כאמור בסעיפים 14-11**. התכנית לא תחול על מבנים המיועדים להריסה על פי תכנית או על פי צו סופי של בית משפט"* (ההדגשה אינה במקור).

מעיון בסעיף 23 להוראות התכנית כאמור, עולה כדלקמן:

*"תכנית מפורטת לחיזוק מבנים - שוכנע מוסד תכנון כי בשל התנאים הייחודיים של יישוב או חלקים ממנו נדרש להתאים את הוראות תכנית זו לתנאים הייחודים הנ"ל, יהיה מוסמך לאשר תכנית **מפורטת** שמטרתה חיזוק מבנים כנגד רעידות אדמה, על פי הוראות תכנית זו כמפורט להלן: בתכנית מפורטת כאמור ניתן לקבוע כי יחולו בתחומה רק חלק מהוראות תכנית זו, או לקבוע הוראות שונות מהקבוע בתכנית זו בעניינים המפורטים להלן: שטחי בנייה, יחידות דיור, גובה בנייה, קווי בניין, עיצוב אדריכלי ותקני חניה"* (ההדגשה אינה במקור).

הפוטנציאל מכוח תמ"א 38 הוא **עניין משפטי** השנוי במחלוקת בין הצדדים.
התוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה, התשכ"ה - 1965, מטילה היטל על ההשבחה החל במקרקעין.
ביסוד היטל ההשבחה מונח רעיון של צדק חלוקתי וחברתי, הגשמת ערך זה מתבטא בכך שבעל המקרקעין התעשר עקב פעולה תכנונית של הרשות המקומית ומן הראוי שבעל המקרקעין יתחלק בעושר שצמח לו.

השופט מ' חשין בדנ"א 3768/98 קריית בית הכרם בע"מ נ' הועדה המקומית לתכנון ולבנייה ירושלים, מסביר היטב את האמור לעיל:

"פלוני שנתעשר אך בשל שינויי תכנון שנערכו לפי חוק התכנון והבנייה - לאמור, נתעשר אך בשל פעילות נורמטיבית של רשויות הציבור - ראוי לו שישתף את הקהילה באותה התעשרות שנתעשר. ואם לא בכל ההתעשרות כולה, למצער בחלקה של ההתעשרות - בחצייה".

בית המשפט העליון בשבתו כבית משפט לערעורים בעניינים מנהליים בפס"ד עע"מ 8600/15 הועדה המקומית לתכנון ולבנייה קרית אתא נ' פז גז בע"מ מפרט גם הוא על התכלית העומדת מאחורי חובת התשלום על היטל השבחה:

*"התכלית הסובייקטיבית העומדת ביסוד חובת תשלום היטל ההשבחה מובילה למסקנה, **כי לא סוג התכנית המפורטת הוא המגבש את חובת תשלום ההיטל, אלא טובת ההנאה הממשית אותה מפיק בעליו או חוכרם של המקרקעין**, טובת הנאה אותה עליו לחלוק עם יתר חברי קהילתו, אם באמצעות מימון עלויות התכנון והביצוע של התכנית ואם באמצעות מימון צרכים נוספים של חברי הקהילה"* (הדגשה לא במקור).

VSC תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

בהחלטת ועדת ערר (ת"א) 85064/10 צ.ו.ר מעוף השקעות נדל"ן ונכסים בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ובנייה תל - אביב, נקבע:

"הבעלים או החוכר לדורות בעת אישור תמ"א 38 לא נהנה, ולא התעשר, כתוצאה מאישור התמ"א, שכן עוד לא ניתן כלל היתר בנייה, לעת הזאת, כל שומת מקרקעין שתעשה, הנה למעשה ספקולטיבית אשר תנסה לנבא את ההסתברות שבעתיד יינתן היתר בנייה ולתרגמה לכדי עליית שווי של המקרקעין לעת אישור תמ"א 38.
משמעות קביעתנו כי תמ"א 38 מתגבשת עם מתן היתר הבנייה, מביאה לדעתנו לתוצאה נכונה וצודקת יותר גם לעניין זהות החייב בהיטל השבחה, שהרי מבקש ההיתר הוא זה אשר ייהנה ויתעשר עם קבלתו. התגבשות תמ"א 38 בעת ההיתר, עונה לדעתנו גם על הקושי שהועלה בדיונים בפנינו של הטלת היטל השבחה מכוח תכנית מתאר ארצית רוצה לאמור: התגבשות תמ"א 38 כ"תכנית" לעניין היטל השבחה, נעשית רק בעת מתן היתר בנייה ספציפי למקרקעין – מעין תכנית על, המתגבשת לכלל תכנית מפורטת עם מתן היתר הבנייה, ואז גם יחויב בהיטל השבחה מי שאכן ייהנה מהיטל ההשבחה".

מהאמור עולה כי מימוש הזכויות מכח תמ"א 38 מותנה בשיקול הועדה המקומית.
היות ואין מחויבת הועדה לאשר כל בקשה להיתר מכח התמ"א, דבר המקשה את הוודאות בקרב השוק שמא יתממשו הזכויות, החיוב בהיטל השבחה הצודק הינו בעת הוצאת היתר הבנייה.
עם זאת, אין ניתן להתעלם מקיומם של הזכויות מכח תמ"א 38 לכשעצמם כפוטנציאל כללי שחל על הנכס.

בהחלטת רע"א 4487/01 הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה נ' מ. לוסטרניק ובנו חברה להנדסה ובניין בע"מ, נקבע:

"..הציפייה הכללית לפיתוח מקרקעין היא חלק אינטגרלי מהפוטנציאל הכלכלי שלה...
..נדרש קשר סיבתי ישיר בין התכנית המשביחה לבין עליית הערך, ומכאן אתה למד כי כל ציפייה שאין מתקיים בה קשר מסוג זה, רשאי השמאי להביאה בחשבון.."

בהחלטת ערר 85143/13 רון ציון נ' ועדה מקומית לתכנון ובנייה רמת גן, נקבע:

*"הטעם לכך הוא כי את ההשבחה יש לחשב בהתאם לערכם האובייקטיבי של המקרקעין כפי שהיו משתקפים בתמורה שהיתה משתלמת עבורם בעסקה בין מוכר מרצון לקונה מרצון בשוק החופשי. כפי שקבע לעניין זה בית המשפט העליון:.. **הועדה המקומית לתכנון ובנייה תל אביב-יפו נ' סוניה אברמוביץ**.. נציין כי בהתאם להלכה הנוהגת, הרי שבשומת היטל השבחה אין לנטרל משווי הנכס גם תרומה לשווי הנובעת מפוטנציאל לפיתוחו.*
***הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה, רחובות נ' מ. לוסטרניק ובנו חברה להנדסה ובניין בע"מ..** נדגיש כי במסגרת בחינת תרומתה של התמ"א לשווי, **יש להביא אכן בחשבון את העובדה שהזכויות מכוחה אינן מוקנות כפי שטוענת בצדק הועדה המקומית**, וכי הן נתונות לשיקול דעתה של הועדה המקומית, כך ככלל וכך בפרט לגבי היקפן. השאלה האם ובאיזו מידה תרמה אכן התמ"א לשווי הנכס על רקע זה, היא עניין שמאי"* (ההדגשה אינה במקור).

IVSC
תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

בהחלטת עמ"נ (ת"א) 18618-12-22 לויתן אדיב שמואל נ' ועדה מקומית לתכנון ובנייה תל אביב, נקבע:

"..לעומת זאת, לעמדתה, מרכיב בשווי שמקורו בשווי שוק כללי, שהושפע באופן זה או אחר גם מקיומה של תמ"א 38 ומהאופן בו התייחס אליה השוק, לא ינוטרל, שכן הוא חלק בלתי נפרד משווי השוק והוא קיים גם במגרשים שתמ"א 38 לא חלה עליהם.

*למעשה, עמדתה זו של היועצת המשפטית לממשלה, **המכירה הלכה למעשה בכך שיש להביא גם את השפעתה של תמ"א 38 בעת קביעת "מצב קודם", אך מחזקת את מסקנותיי**.*

*לא נשתכחה ממני קביעת בית המשפט העליון בעניין **דורפברגר** לפיה זכויות הבנייה לפי תמ"א 38 הינן זכויות מותנות ולא זכויות מוקנות ולכן אין להביאה בחשבון בעת מכר. להשקפתי, **אין בקביעה זו כדי לסתור את מסקנותיי**.*

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

בהתאם לעיל, נראה כי זכויות מכח תמ"א 38 ותיקוניה מותנות ומתגבשות בעת אישור בקשה להיתר בנייה וכי הפוטנציאל הכללי מתוך ציפיית השוק הרי שהוא חל על הנכס והולך יחדיו (הדבר אינו מחייב וסביר להניח שהסוגיה תמשיך להידיין לעליון).

בסעיף 1.6 (יחס בין התכנית לתוכניות קודמות) לתכנית גב/431 (503-0204412) באשר לתמ"א 3/38 נכתב:

"תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמ"א 3/38. הוראות תכנית תמ"א 3/38 תחולנה על תכנית זו".

לפיכך, אני סבור כי במקרה דנן יש להביא בחשבון במצב התכנוני הקודם את הפוטנציאל הכללי שחל בשוק הנובע בין היתר מזכויות מכוח תמ"א 38, טרם הפקדת תכנית גב/431.

בבחינתי את החלטות השמאים המכריעים במתחמי פינוי בינוי מצאתי לנכון לבחון את הקביעות כדלקמן:

- החלטת השמאית המכריעה גב' אוולין דודזון שמאמה בגו"ח 6162/122 נכון למועד קובע 01.01.2018 קבעה כי 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.
- החלטת השמאי המכריע מר יעקב פז בגו"ח 6162/122 נכון למועד קובע 01.01.2018 בה נקבע כי בהסתמך על נתונים מעסקאות שבוצעו טרם הפקדת התכנית (לפני דצמבר 2016) עסקאות בסביבה בקומות רלוונטיות ואשר שטחן דומה לנשוא השומה, התאמה למיקום ולמצב הפיזי, שווי מ"ר בנוי בסך של **25,000** ₪ למ"ר.

VSC תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

- החלטת השמאי המכריע מר עומר סרחאן בגו"ח 6162/45,70 נכון למועד תכנית גב/431 (10.08.2018) בה נקבע כי שווי מ"ר בנוי הנו **25,000** ₪, זאת תוך התייחסות לנתוני ההשוואה שנערכו לפני הפקדת התכנית מריכוז נתוני מכר דירות מגורים אשר כוללות את הנתונים שהוצגו בהחלטות קודמות (גו"ח 6162/112,45) במתחם, המגלם פוטנציאל זכויות נוספות משאר התכניות במצב הקודם.
- החלטת השמאי המכריע מר בועז קוט בגו"ח 6163/71 נכון למועד תכנית גב/431 (30.07.2018) בה נקבע כי שווי מ"ר בנוי הנו **22,878** ₪, המגלם הן את זכויות הבנייה להרחבות מכוח תכניות קודמות והן את זכויות תמ"א 38 על תיקוניה, זאת תוך התייחסות לנתוני ההשוואה של דירות וותיקות עם זכויות להרחבה בתחום תב"ע גב/431 שנערכו לפני המועד הקובע.
- החלטת השמאי המכריע מר בועז קוט בגו"ח 6163/73 נכון למועד תכנית גב/431 (30.07.2018) בה נקבע כי שווי מ"ר בנוי הנו **25,000** ₪.
- החלטת השמאית המכריעה גב' דנה שיחור בגו"ח 6163/73 נכון למועד קובע 01.01.2018 קבעה כי בהתאם להכרעות השמאים המכריעים מתקבל שווי ממוצע למ"ר בנוי בגבולות של 25,000 ₪ מ"ר מתייחס לדירות וותיקות בשטח ממוצע של 72 מ"ר, ומגלם תרומה לשווי של זכויות בנייה נוספות להרחבה, ופוטנציאל עבור הזכויות הנוספות מכוח תכניות בניין עיר במצב הקודם, ככל שקיים. במקרה הנדון, בו מדובר על דירת מגורים לאחר הרחבה יש לנטרל מהכרעות השמאים המכריעים את המרכיבים המיוחסים לזכויות הנוספות שמעבר לשטח הבנוי ולפיכך ניתן שווי מ"ר בנוי של **23,500** ₪.

מעיון בנתוני שמאי הצדדים, מצאתי כי חלק מהחלקות המצויות במיקום עדיף, בבניינים בעלי מאפיינים שונים ובחלקות בהן קיימות זכויות נוספות.
בבחינת עסקאות ההשוואה והטיעונים כפי שהוצגו ע"י שמאי הצדדים ותוך התייחסות לעסקאות ההשוואה שנבחנו ע"י השמאים המכריעים תוך התאמה לנתוני הנכס, למועד הקובע והמצב התכנוני טרם הפקדת התכנית, מצאתי לנכון לקבוע כי שווי מ"ר בנוי של 25,000 ₪ - הנו סביר.

מעיון בטבלאות האיזון נמצא כי שטח ת"ח 4 שבנדון הינו 99.92 מ"ר. זאת בהתאם לחלקו הרשום.
מעיון בתשריט מדידה חתום ע"י מודד שטח הדירה המדוד הנו 107 מ"ר, זאת בהתאם לעמדת שמאי הצדדים.
היות ובחינת זכויות הבנייה מתבצעת אל מול זכויות הבנייה הבלתי מנוצלות ולא בהתאם לשטח מדידה רשום, החלטתי לאמץ שטח זה.

IVSC
תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

<u>מצב חדש</u>

שמאית המשיבה הביאה בחשבון שתי חלופות בממוצע:

חלופה א' לפי שווי הנכס לפי שטחו (107 מ"ר) תוך הכפלה בשווי מ"ר בנוי מניתוח עסקאות השוואה בסביבת הנכס לאחר אישור תכנית גב/431 ותוך התייחסות לשומות מכריעות (מקדם משקל 0.4).

חלופה ב' לפי שווי החלק היחסי של הדירה ממגרש התמורה (מקדם משקל 0.6).

שמאי המבקשת בחן את חלופות שמאית המשיבה מהן מתקבל כי לא קיימת השבחה בגין אישור התכנית.

עוד טען כי לאחר שנבחנו את השומות המכריעות, נתוני ההשוואה והיקפן למועד הקובע והעובדה כי אלו נבחנו במספר שומות מכריעות במתחם, אנו סבורים כי במקרה הנדון, את השווי במצב החדש ניתן לבסס על עסקאות מכר שנעשו במתחם לאחר אישור התכנית, ובכך מתייתר השימוש בגישת "שומת שווי הזכויות העתידיות היחסיות" כפי שתפורט בהמשך, הנחשבת כשיטה שמאית בדרגת עדיפות פחותה.

הפנה בעניין זה לשומה מכרעת במתחם אשר נערכה של ידי השמאית המכריעה דנה שיחור בה ניתן משקל כמעט מכריע (כ- 85%) לעסקאות המכר במתחם.

<u>שווי מ"ר בנוי</u>

שמאית המשיבה הביאה בחשבון 30,000 ₪ למ"ר בנוי, זאת בהתבסס על עסקאות השוואה מסביבת הנכס לאחר אישור תכנית גב/431 ושומות מכריעות.

שמאי המבקשת הציג עסקאות המכר שנמצאו לטעמו כמייצגות את שווי המצב החדש (לדירות בנויות במתחם שנערכו לאחר אישור תכנית גב/431), בחלקן הינן על בסיס הפרוט והניתוח בשומתו המכרעת של השמאי המכריע מר בועז קוט, במתחם תוך כדי דיוקם לעמדתנו, ובחלקן עסקאות נוספות שאותרו על ידו.

לפיכך הובא בחשבון **<u>שווי מ"ר בנוי</u>** ב"מצב החדש" בגבולות **26,500** ₪. בוצעה התאמה לזמן של 5% לשנה.

כחלק מתגובת שמאית המשיבה לשומת המבקש, שווי מ"ר בנוי בסך של 26,500 ₪ אינו עולה בקנה אחד עם ערכי השווי שנקבעו ע"י שמאים מכריעים בסביבה הקרובה אשר בחנו עסקאות השוואה תוך ביצוע התאמות למועד הקובע וכן תוך התייחסות לעסקאות בהן נקבע כי היטל ההשבחה יחול על הקונה.

VSC תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

החלטה:

גישת חישוב השווי במצב חדש בפרויקט פינוי בינוי שנויה במחלוקת בקרב שמאים מכריעים, על אף פסיקת ביהמ"ש המחוזי בעמ"נ 52383-10-20 הועדה המקומית לתכנון ובנייה תל אביב נ' אשדר חברה לבנייה בע"מ בה נקבע, בין היתר, כדלקמן:

"כל עוד המחוקק לא ייחד הוראות לחישוב ההשבחה בתכנית פינוי בינוי, יש להתייחס לעקרונות חישוב ההשבחה בתכנית זו כבכל תכנית משביחה אחרת. כלומר, חישוב הפער בין מלוא הזכויות במצב הקודם לבין מלוא הזכויות במצב חדש, בניכוי ההוצאות הנדרשות למימוש הזכויות במצב החדש".

בהתאם לפסיקה יש לבחון את שווי מלוא הזכויות ב"מצב חדש" לעומת מלוא הזכויות ב"מצב קודם", ולהביא בחשבון ניכוי הוצאות בהתאם להלכת אברמוביץ[8] לפיה נקבע כי יש להבחין בין הוצאות "פנימיות" שהן הכרחיות
למימוש התכנית והן מותרות בניכוי בחישוב ההשבחה, לבין הוצאות "חיצוניות" שאינן חלק משווי המקרקעין האובייקטיבי ולפיכך לא ניתן לנכותן מההשבחה.

טרם מתן החלטתי זו התקבלה החלטת ועדת ערר מס' תא/81077/0721 העוסקת בשיטה הראויה לחישוב ההשבחה בפרויקט פינוי בינוי.
ועדת ערר קבעה כי אין להתערב בהחלטת השמאי המכריע אשר העריך את ההשבחה בשיטת ההשוואה לבדה ולא רק, אף מצאה לנכון שלא לפסול את השומה על אף אי שימוש בעסקת ההשוואה בנכס עצמו.

אציין למעלה מן הצורך כי העסקה לעניין הנכס הנדון נעשתה ביום 20/02/2024.
משכך עולה כי העסקה אינה רלוונטית למועד לקובע ולפיכך לא נכון שתילקח בחשבון.

בהחלטת ועדת ערר כאמור ישנה התייחסות לפס"ד אשדר, בין היתר, כדלקמן:

"בית המשפט לא שלל בפסק הדין את האפשרות לקבוע שווי במצב החדש בגישת ההשוואה לעסקאות מכר בדירות קיימות".

אני מסכים עם האמור.

פס"ד אינו שולל את גישת ההשוואה, אך גם אינו שולל את הגישה הכלכלית אותה אימץ בחום.

[8] רע"א 147/14 הועדה המקומית לתכנון ובנייה תל אביב- יפו נ' אברמוביץ (פורסם בנבו בתאריך 31.12.2014).

VSC תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

לעניין זה אציין את ערר (ת"א) 8199-07-18 הוועדה המקומית לתכנון ובנייה תל אביב - יפו נ' מר יובל קיכל (להלן: "פס"ד קיכל"), אליו מפנה ועדת ערר בהחלטתה.
ועדת ערר למדה מפס"ד קיכל כי פס"ד אשדר לא קבע ששיטת ההשוואה פסולה בבחינת השווי של פרויקט פינוי בנוי, אולם ראוי יהיה להוסיף בעניין זה כי מפרשנות ההחלטה בעניין קיכל זו לא המסקנה היחידה והעיקרית העולה, אלא כי ניתן להעריך את השווי "המצב החדש" בתכנית פינוי בינוי במספר גישות כדלקמן:

"את שווי המקרקעין במצב החדש עבור בעליהם, כאשר מדובר במימוש במכר, ניתן להעריך למועד הקובע ביחס לאישורה של תכנית פינוי ובינוי במספר גישות, אשר כל אחת מבטאת בחינה בנקודת זמן שונה:

א. *שומה בדרך של **השוואה ישירה**, על פי מחירי הדירות לאחר אישור התכנית. בגישה זו נמדדת תגובת השוק לתכנית החדשה באופן ישיר שאינו מצריך התאמות רבות. גישת ההשוואה הישירה נחשבת לנכונה והרצויה ביותר, הן על פי התקינה השמאית והן לפי פסיקה ענפה. כפי שיפורט להלן, גישה זו לא ננקטה במסגרת השומה המכרעת והצדדים אינם טוענים כנגד כך.*
ב. ***שומת שוויו העתידי של המגרש לכשיתפנה (בגישת ההשוואה או ע"י חילוץ) ולאחר מכן היוון השווי העתידי לערך נוכחי בתאריך הקובע**, וייחוס הערך המתקבל לבעל הדירה המסוימת על פי חלקו היחסי בנכס הקיים, תוך ביצוע התאמות לשם שקלול גורמי הדחיה, אי הוודאות, הסיכון והמושעא. גישה זו בוחנת את שווי המקרקעין בהתבסס על מחיר מכירת המגרש כולו כריק במועד בו ניתן להוציא את הבניה אל הפועל עוד בטרם הבניה על פיו. את שווי המגרש כריק, במסגרת חלופה זו ניתן לבחון בגישת ההשוואה, תוך הסקת מסקנות אודות שוויו משווים של מגרשים דומים. או לחילופין ניתן להסיק את שוויו של המגרש כריק בטרם בניה על פי שוויו כבנוי בקיזוז כל העלויות לבנייתו לרבות הוצאות שונות ובכלל הוצאות הריסה (שיטת החילוץ מאוזכרת בסעיף 57 **בעניין אשדר**). כפי שיפורט להלן, זו הגישה העיקרית שננקטה בשומה המכרעת.*
ג. ***שומה בגישת היוון ההנאות העתידיות לבעל המקרקעין** - דהיינו על פי שוויה העתידי של דירת התמורה שיקבל בעל המקרקעין בעתיד, בתוספת ערכן של הנאות נוספות אותן יקבל (כגון השתתפות בשכ"ד בתקופת הביניים, ונשיאה בהוצאות שונות), והיוון ערכים אלו, כל אחד בהתאם למועדו, למועד הקובע של אישור התכנית. בחינה זו, מניחה כי הדירות וכלל הזכויות שיועברו לידי היזם, הינן זכויות שמשקפות את עלויות הבניה לשם הוצאת הפרויקט לפועל ועל כן אין להביאן בחשבון בבחינת השווי לבעלים.*

מנגד, נקודת הזמן לביצוע הבחינה הינה השלמת הבניה לכדי דירת תמורה. גישה זו רואה בעסקה כעסקת קומבינציה בה בעלי הדירות תורמים את רכיב הקרקע ואילו היזם את גורם היזמות והוא אף נושא בכל עלויות התכנון וההקמה וכידוע בעסקה כזו ניתן לחשב את שווי הקרקע על פי התמורה אותה יקבל בעל הקרקע בסיום הפרויקט, ובכפוף להיווני התמורות כאמור לעיל. כפי שיפורט להלן, גישה זו ננקטה כביקורת בשומה המכרעת.

VSC תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

*אמנם בתיק שבפנינו לא הועלו כל טענות לעניין המתודה השמאית שנבחרה (להבדיל מאופן יישומה), ועל כן זו אינו במחלוקת בתיק שבפנינו, ואולם על רקע קביעות ועדת הערר בעניין אשדר, נציין כי לטעמנו **שלוש הגישות הללו, הינן שיטות שמאיות לגיטימיות ומקובלות**. נעיר כי במקרים בהם ניתן לנקוט בגישת ההשוואה הישירה, שפורטה בסעיף קטן (א) לעיל, המדובר בגישה העדיפה והרצויה ביותר. זאת, שכן הן הגישה השנייה והן הגישה השלישית מבוססות על הנחות רבות לגבי אירועים עתידיים, לרבות הנחות לגבי מועד פינוי המגרש, מועד הבניה, אומדני סיכונים, ואומדני דחיה, השפעת ריבוי בעלויות וכיו"ב" (הדגשה אינה במקור).*

משכך, למדים אנו מפס"ד כי לא ניתן לפסול כליל את הגישה הכלכלית וכך גם לא את גישת ההשוואה אשר הינן גישות שמאיות ראויות ולגיטימיות. וכפי שמצוין בהחלטת ועדת ערר:

*"..בניגוד לעמדת הוועדה המקומית אין בו כל קביעה כי לא ניתן לעשות שימוש **בכל גישה אחרת**, מלבד הגישה המוצגת בפסק הדין" (הדגשה אינה במקור).*

זאת ועוד, ועדת ערר מציינת את מגבלות השימוש בגישה הכלכלית, בין היתר, כיוון ושיטה זו רגישה לשינויים קטנים של חלק מהנחות העבודה ושיקול דעתו של השמאי (כגון שיעור היוון, משך הדחיה, שיעור העלויות וכד') באופן הפוגע ברמת התוקף שלה.
אני מסכים כי גישת ההשוואה אמנם גישה מובילה אך חסרונות קיימים גם לה.
לדוגמה, הגישה "יונקת" מבסיס הנתונים של שלטונות המס, שם לא פעם שטחי הדירות והקומה לא מדווחים כהלכה. כך גם רמת המפרט בדירות ההשוואה לא ידועים לשמאי, דבר המצריך הנחת הנחות לצורך ביצוע ההשוואה. זאת ועוד, לא אחת קיים קושי מהנתונים לדעת את גיל הבניין בצורה מדויקת ואת אופן קביעתו על ידי הגורם המדווח. בנוסף קיים לא פעם צורך ליתן מקדם מיקום, מקדם קומה, כיווני אוויר ועוד.
מעבר לאמור, לא אחת כוללות הדירות המדווחות זכויות בנייה **בלתי מנוצלות** הנובעות מתכניות החלות על הנכס, ממספר השותפים במגרש עליו חלה התכנית וממנו מיוחס החלק היחסי לדירה וכד'.
אי בחינה מדויקת של האמור יכולה גם היא להביא לעיוות כזה או אחר בגישת ההשוואה.
האמור מעיד על רגישות לטעות הקיימת גם בשיטת ההשוואה.

תקן מס' 2 "יישום גישות השומה בשומות מקרקעין לנכסים בנויים למגורים, משרדים, תעשייה, מלאכה ומסחר" מגדיר כי חלק מדרישות המינימום בנתוני השוואה יהיה שסך ערכן המוחלט של שיעורי ההתאמה לנכסי ההשוואה לא יעלה על 35%. דבר המוכיח כי אף כותבי התקן מודעים היו לרגישות שבשיטה ומצאו לנכון לתחם את **הערך המוחלט** של סך הסטיות המותר.
מהאמור דלעיל, אנו למדים כי גם בשימוש בגישת ההשוואה ישנן הנחות בסיס אשר מנחות את השמאי על מנת להשתמש בהן, **אולם <u>אין הדבר מעיד על ביטול השיטה השמאית</u>**.

VSC תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

זאת ועוד, מציע התקן כי במקרה בו ישנו צורך בהנחות רבות, ניתן לעשות שימוש ביותר מגישת שומה אחת ובדרך זו יחושב השווי באמצעות שקלול התוצאות שהתקבלו בגישות השומה השונות. המשקל לכל תוצאת שומה ישקף את מידת התוקף של הגיש ואת איכותם ומהימנותם של נתוני הבסיס על פי **שיקול דעת שמאי**.

בהחלטת ועדת ערר צוין כי הבעלים הפרטיים לא נהנים ישירות מזכויות הבנייה במישרין.
סבורני כי הדיירים לעיתים אכן נהנים ישירות מזכויות הבנייה בפרויקט. קבלת סיוע מאנשי מקצוע יביא את הדיירים לקבלת תמורה מקסימלית באופן שפרויקט רווחי יותר יביא לתמורה גדולה יותר **גם עבור בעלי** הדירות **הקיימות.** ולא רק, לא אחת חולקים האחרונים בהסכמה עם היזם את הרווח בפרויקט מעבר לתקרת רווח מסוימת.

תקן 21.1 בדבר פירוט מזערי נדרש בשומות מקרקעין המבוצעות לצורך בדיקה שמאית כלכלית לתכנית פינוי בינוי שאושר בחודש יוני 2022, מבהיר כדלקמן:

"תמורה תהיה דירה חדשה הכוללת מרפסת, מחסן וחניה. ככלל, בתוספת שבין 12 מ"ר לבין 25 מ"ר, וזאת בהתאם למגבלות התכנוניות במיזם, בהתאם למדיניות העירונית והמחוזית ועל פי מו"מ בין היזם לדיירים. ככל שהתכנון מאפשר רווחיות מעבר לנקבע בתקן זה, ניתן להביא בחשבון בתחשיב תמורה לדיירים גבוהה יותר".

כלומר, גישת ההשוואה עלולה להתעלם מהיתרונות הגלומים בפרויקטים ייחודים בהם יכולים הדיירים לקבל תמורה גבוהה יותר מאשר זה המגולם בנתוני ההשוואה אשר יכול שחלקם נלקחו מפרויקט דומה אשר חסר אלמנט נוסף, ולדברי ועדת ערר:

*"מכל מקום כאמור, אנו סבורים כי פסק דין אשר הותיר את הבחירה בשיטה השמאית **הראויה בידיו של השמאי בהתאם לנסיבות העניין**..... משעה שהשמאי המכריע צעד בדרכה של התקינה השמאית, הרי שהנטייה שלא להתערב בשיקול דעתו, תתחזק אף יותר" (הדגשה אינה במקור).*

משכך, ככל והשמאי המכריע פועל בהתאם לתקינה השמאית נכון שוועדת ערר לא תתערב בהחלטתו.
על השמאי לבחון כל מקרה לגופו ובהתאם לשיקול דעתו המקצועית לקבוע מה תהיה הגישה הנכונה ביותר.

בעניין הפניית ועדת ערר לאופן חישוב סעיף 197, הרי שלא פעם שמאי הוועדה מחשבים את הפגיעה בנכס על ידי שקלול בין עסקאות ההשוואה לבין תחשיב כלכלי הבוחן פרמטרים כגון דחיה במכירת הנכס בעקבות המפגע שנולד עם אישורה של התכנית הפוגעת.

VSC תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

מצאתי לנכון להתייחס לאמירה נוספת של ועדת ערר:

"ודאי שלא ניתן לקבוע, באופן גורף, נוכח פס"ד ברנדייס, כי מינוי שמאי חדש במקרקעין של פלוני, מהווה עילה לאימוץ מידי של קביעת השמאי הקודם שדן במקרקעין של אלמוני הסמוכים להם. הדבר אינו משתקף מהוראות החוק והתוספת השלישית המאפשרות מינוי שמאי במסגרת כל הליך, וודאי שאינו עולה בקנה אחד עם קביעותיו של בית המשפט ואף אינו עולה בקנה אחד עם עיקרון העצמאות השמאית."

משכך, גם במידה והשמאי המכריע מר יגאל יוסף קבע כי יש להשתמש בגישת ההשוואה לבדה וגם במקרה שוועדת ערר אינה סתרה את החלטתו, אין הדבר אומר כי כל השמאים המכריעים מחויבים לעשות כך.
עוד יודגש כי דרך המלך בתחשיב ההשבחה לפרויקט פינוי בינוי הינו שילוב בין גישות או לכל הפחות בחינה בשתי גישות שונות.

יפה כתבה ועדת הערר בעניין כדלקמן:

"..בענייננו טוב היה עושה השמאי המכריע אילו היה נדרש לבחינה נוספת בדרך אחרת".

מסכים אני עם האמור, הגישה הכלכלית ראויה לבחינה. מדובר בהחלטה שמאית שצריכה להבחן בשים לב לכלל המרכיבים ומאפיינים של הנכס וכפי שקבעה ועדת ערר:

"סוגיות אלה מצויות בליבת המומחיות של השמאי המכריע".

מהאמור לעיל הגעתי לכלל דעה כי יש לבחון את ההשבחה בשתי גישות, הן באמצעות גישת ההשוואה הישירה והן באמצעות הגישה הכלכלית.

לפיכך, הבאתי בחשבון **בחלופה א'** שווי מצב חדש המשקף את השווי הדירה נכון למועד הקובע.
השווי התבסס על עסקאות השוואה רלוונטיות.

מצאתי לנכון לבחון **בחלופה ב'** את גישת השווי היחסי של הדירה הנדונה במגרשי התמורה כשומת המשיבה, לאור העובדה כי התחשיב גוזר את חלקה היחסי של הדירה הבודדת מכלל זכויות המתחם ומגלם פרמטרים נוספים כגון תמהיל דירות, עלויות הריסה ופינוי, מקדם דחיה וכד', יובא משקל נמוך יותר לגישה זו.

VSC תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

בבחינתי את החלטות השמאים המכריעים במתחמי פינוי בינוי מצאתי לנכון לבחון את הקביעות כדלקמן:

- החלטת השמאי המכריע מר עומר סרחאן בגו"ח 6162/45,70 נכון למועד תכנית גב/431 (10.08.2018) קבעה כי שווי מ"ר בנוי הנו **30,200** ₪ **לדירה וותיקה**, זאת בדרך של השוואה ישירה, על פי מחירי הדירות **לאחר** אישור התכנית ומחירי דירות שאינם מושפעים מהתכנית הנדונה (לפני הפקדת התכנית).
- החלטת השמאי המכריע מר עומר סרחאן בגו"ח 6162/45,70 נכון למועד תכנית גב/431 (10.08.2018) קבע כי שווי מ"ר בנוי הנו **28,000** ₪ **כדירה חדשה**, שווי מ"ר מבונה בגישת החילוץ מתקבל **11,000** ₪ (מע"מ 17%, יזמות 20%, עלות בנייה 9,000 ₪).
- החלטת השמאי המכריע מר בועז קוט בגו"ח 6163/71 נכון למועד תכנית גב/431 (30.07.2018) קבע כי שווי מ"ר בנוי הנו **30,240** ₪ **כדירה חדשה** לפי עסקאות השוואה בפרויקטים חדשים בבנייה רוויה בדומה לבינוי במתחם מושא השומה, הדירות כוללות מרפסת מקורה, חניה ומחסן בקומות המרתף, שווי מ"ר מבונה בגישת החילוץ מתקבל כ- 12,000 ₪ (מע"מ 17%, יזמות 20%, עלות בנייה 9,500 ₪). למען הזהירות חושב שווי מ"ר מבונה לפי **11,000** ₪.
- החלטת השמאי המכריע מר בועז קוט בגו"ח 6163/73 נכון למועד תכנית גב/431 (30.07.2018) בה נקבע כי שווי מ"ר בנוי הנו **30,000** ₪ **כדירה חדשה** לפי עסקאות השוואה במגדלים בסביבה, הדומים באופיים למגדלים שיוקמו בנכס הנדון.
- החלטת השמאית המכריעה גב' דנה שיחור בגו"ח 6163/73 נכון למועד קובע 01.01.2018 קבעה כי בהתחשב בנתוני עסקאות מכר שהוצגו ע"י הצדדים ובהכרעות שמאים מכריעים בנוגע לתכנית הנדונה גב/431 לנכסים בסביבה ובחלקה הנדונה מתקבל שווי ממוצע למ"ר בנוי בגבולות של **29,000** ₪ מ"ר. שווי מ"ר מבונה בגישת החילוץ מתקבל כ- **11,000** ₪ (מע"מ 17%, יזמות 20%, עלות בנייה 9,000 ₪).
- החלטת השמאי המכריע מר יעקב פז בגו"ח 6162/122 נכון למועד קובע 01.01.2018 בה נקבע שווי מ"ר מבונה בסך **11,000** ₪ למ"ר.

VSC תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

<u>חלופה א'</u>

בחנתי את נתוני שמאי המשיבה תוך התייחסות למועד הקובע ולשטח הנכס, תוך התייחסות לכך שחלק מעסקאות ההשוואה כוללות היטל השבחה שיחול על הקונה ובחלקן קיימות זכויות בנייה בלתי מנוצלות, מצאתי לנכון לבחון את הסכמי המכר זאת בהתאם להחלטות השמאים המכריעים במתחמי פינוי בינוי כדלקמן:

- החלטת השמאית המכריעה גב' דנה שיחור בגו"ח 6163/73 נכון למועד קובע 01.01.2018 בה הוצג הסכם מכר מיום 11/04/**2019** לתת חלקה **73** ממנו עולה כי התמורה בגין דירת מגורים בשטח של 105.4 מ"ר הינה בסך של 2,660,000 ₪.
- החלטת השמאי המכריע מר בועז קוט בגו"ח 6163/73 נכון למועד תכנית גב/431 (30.07.2018) בה הוצג הסכם מכר מיום 03/11/**2021** לתת חלקה **38** ממנו עולה כי התמורה בגין דירת מגורים בשטח של 72 מ"ר הינה בסך של 2,360,000 ₪ - היטל ההשבחה בגין תכניות שאושרו עד ליום חתימת ההסכם, ישולם ע"י המוכרת.
- החלטת השמאית המכריעה גב' אוולין דודזון שמאמה בגו"ח 6162/122 נכון למועד קובע 01.01.2018 בה הוצג הסכם מכר מיום 11/11/**2021** לתת חלקה **102** בשטח דירה של 88.58 מ"ר ממנו עולה כי התמורה הינה 2,800,000 ₪.

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

לפיכך, אני סבור כי קביעת שמאי המבקש לשווי מ"ר בנוי של 26,500 ₪, תוך התייחסות למאפייני הנכס ושטחו הנו סביר.

<u>חלופה ב'</u>

בחנתי את נתוני שמאי הצדדים ומצאתי כי ממוצע העסקאות בפרויקטים חדשים בנטרול עסקאות חריגות, תוך התייחסות למועד הקובע משקף שווי בגבולות 28,400 ₪ למ"ר בנוי.

ממוצע הקומות הינו בין 7 ל- 8 קומות בעוד במגרשי המגורים שבנדון מתוכננים מגדלים בגובה 33 קומות מגורים.

על כן, בהתאמה לקומה ממוצעת מתקבל שווי ממוצע בגבולות 32,000 ₪ בחילוץ מע"מ ,17% יזמות 20% ובניכוי עלות בנייה בסך 11,000 ₪ למ"ר תוך בחינת תחשיב עלויות הבנייה כפי שהוצג ע"י שמאי המבקש בתוספת עלויות הובלה והחלטות שמאים מכריעים בהתאם למאפייני המבנה, מתקבל 11,800 ₪ למ"ר מבונה.

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

VSC תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

<u>עלות עודפת להקמת מועדוני דיירים</u>

שמאי המבקשת טען כי בהתאם לסעיף 4.1.2 להוראות תכנית גב/431 תותר הקצאת שטח עיקרי של 250-500 מ"ר לכל מגרש מגורים, לשימוש הדיירים לרבות מועדון דיירים, חדר כושר או כל פעילות פנאי אחרת, ואשר יירשם כשטח משותף על שם כל בעלי המקרקעין. אי ניצול השטח המקסימאלי הנ"ל (500 מ"ר) לא יאפשר ניוד השטח הנותר להגדלת דירות המגורים והשטח העודף שלא ינוצל יתכלה לעת הקמת המבנה.
שמאית המשיבה מגלמת את תרומת השטחים (ככל שקיימת) בשווי למ"ר מבונה אך אינה מנכה את העלות העודפת להקמתם הקיימת בהיבטים של שווי שוק (שהרי מדובר בעלות לא מכוסה). הובאה בחשבון עלות עודפת על בסיס עלות הקמה מופחתת של כ- 60% מעלות הבנייה לשטח עיקרי ביחידות המגורים **(סה"כ עלות עודפת למ"ר 5,000 ₪).**

שמאית המשיבה כחלק מתגובת לשומת המבקש טענה כי מדובר בשטחים המיועדים בין היתר לשימושים: מועדון דיירים, חדר כושר כולל בריכת שחייה או פעילות פנאי אחרת היכולים להיבנות גם על גג המבנה.
שטחים אלו תורמים לערך הדירות באופן מהותי ומשביחים אותם בהפיכת הפרויקט ליוקרתי, מודרני וייחודי התורם לשווי באופן מובהק, זאת בהשוואה למבנים חדשים אחרים בעיר.
לחיזוק עמדתה הפנתה להחלטותיו של השמאי המכריע בועז קוט בחלקה 73 בגוש 6163 במתחם תכנית גב/431 במסגרתן לא הובא בחשבון, בצדק, הפחתה במצב החדש בגין עלות עודפת להקמת שטחי מועדון דיירים ובהכרעותיו של השמאי המכריע עומר סרחאן בתחום תכנית גב/431 בהן לא הובאה בחשבון הפחתה במצב החדש בגין עלות עודפת להקמת שטחי מועדון דיירים.

<u>החלטה</u>:

לפי הוראות סעיף 4.1.2 לתקנון התכנית, 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.
לפיכך, אני מסכים עם עמדת שמאית המשיבה כי מדובר בשטחים המיועדים לשימושי הדיירים: מועדון דיירים, חדר כושר כולל בריכת שחייה או פעילות פנאי אחרת.
אי ניצול השטח המקסימלי הנ"ל (500 מ"ר) לא יאפשר ניוד השטח הנותר להגדלת דירות המגורים, והשטח העודף שלא ינוצל יתכלה לעת הקמת המבנה.
יותר ניוד של חלק משטחי מועדון הדיירים בין המבנים בתוך המתחם ובין הקומות, באופן אשר יאפשר להקים "מועדון דיירים מרכזי" הכולל בריכת שחיה, חדר כושר וכו', וביתר המבנים שטחים מצומצמים לפעילות השוטפת.
מעיון בהחלטתו של השמאי המכריע מר עומר סרחאן בגו"ח 6162/45,70 נכון למועד תכנית גב/431 נקבע כי אין מקום לנכות "עלויות עודפות" וזאת מאחר והיזם מגלם עלויות אלו בעת מכר הדירות אשר נהנות מהתרומה הישירה של מועדוני הדיירים.
מעיון בהוראות התכנית לא עולה כל אזכור לטיעון כי מועדון הדיירים מהווה מטלה ציבורית (בלתי מכוסה).
לפיכך, אני מסכים עם עמדת שמאית המשיבה והשמאי המכריע, כי אין ליתן עלות עודפת להקמת מועדוני דיירים במקרה הנדון.

IVSC
תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

<u>הפחתה לגודל, צפיפות, היצף דירות</u>

שמאי המבקשת טען כי לתוספת הזכויות בתכנית המתארית קיימות גם השפעות שליליות ביחס למצב הקודם, יש לזכור כי מדובר בתכנית פינוי בינוי אשר מכפילה את הבינוי באזור כפי 3.
ביחס למצב הקיים לדוגמא מדובר במעבר מבינוי מרווח ומרקמי לבינוי צפוף עם כל המשמעויות הנלוות הן מההיבט הבינוי ועד החברתי סביבתי, חניה, מטרדים, עומסים ועוד.
עוד יש להביא בחשבון מטרדים נוספים, ראה לדוגמא סעיף 4.1.5 להוראות התכנית שם נקבע כי יתאפשר שימוש של תושבי השכונה בחצרות מבני הציבור בתחום מבני המגורים בשעות שבהם מבנה אינם בשימוש.
ביחס למצב החדש לדוגמא מדובר על הצפה יחסית של האזור בדירות למכירה, לכך השפעה על קצב המכירות, יכולת המיקוח של הקונים ועוד. **לעניין זה הובא בחשבון מקדם משוקלל של 0.9 בגין השינוי התכנוני.**

טענה שמאית המשיבה כחלק מתגובתה לשומת המבקש כי אין להביא בחשבון הפחתה בגין היצף דירות ו/או צפיפות ו/או שוליות ובינוי היות ומחירי הדירות בסביבה, כפי שנבחנו בשומת הוועדה המקומית, מגלמים מרכיב זה.

<u>החלטה</u>:

אני מקבל את עמדת שמאי המבקשים כי יש לבצע הפחתה למורכבות העסקה.
מעיון בהחלטתו של השמאי המכריע מר בועז קוט בגו"ח 6163/71 נכון למועד תכנית גב/431 (30.07.2018) נראה כי בחשבון הפחתה במקדם 0.93 בגין היצף דירות בכל סביבת הפרויקט.

מעיון בהחלטת השמאי המכריע מר בועז קוט בגו"ח 6163/73 נכון למועד תכנית גב/431 (30.07.2018) בה נקבע כי נתוני ההשוואה מגלמים רכיב זה כמו גם היצף דירות וצפיפות.

מעיון בהחלטת השמאית המכריעה גב' דנה שיחור בגו"ח 6163/73 נכון למועד קובע 01.01.2018 נראה כי הובאו בחשבון מקדמי הפחתה בגין היצף דירות במתחם בסוף התקופה של 0.93 ובגין צפיפות יח"ד במגדל המגורים של 0.98.

מעיון בהחלטתו של השמאי המכריע מר עומר סרחאן בגו"ח 6162/45,70 נכון למועד תכנית גב/431 (10.08.2018) הובא בחשבון מקדם 0.95 בגין הפחתה לגודל.
לא הובא בחשבון מקדם הפחתה נוסף שכן, מחירי הדירות מגלמים את רכיב הצפיפות, היצף, בינוי ושוליות.

לפיכך, בחינת חלק המקרקעין שבנדון במצב החדש צריכה להביא בחשבון את מגבלת הסחירות בפרויקט בהיקפים אלו והסיכון הכרוך במימוש הפרויקט.
עם זאת, בהתאם למפורט לעיל, שווי מ"ר מבונה במצב החדש מגלם את ההפחתה דנן.

IVSC
תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

<u>עלויות הובלה</u>

שמאי המבקשת ציין כי היות ועסקינן בשווי שוק בעיינו של בעל המקרקעין הרי שהוצאה משמעותית עבורו הינה תשלום דמי השכירות למחזיקים /לבעל הקרקע כמתפנה בקרקע בתקופת מימוש הזכויות.
לעניין זה הפנה להחלטת ועדת ערר ת"א בשני עררים, הר/82359/1220, הר/82360/1220 הוועדה המקומית לתו"ב הרצליה נ' רינובו בע"מ וקבוצת הירדן - חביבה על הנהר בע"מ, 26/10/2022 (אשר בשניהם בין היתר עלתה טענת ניכוי הוצאות פינוי הדיירים בתחשיב ההשבחה).
מכל האמור ובהתחשב בעובדה כי מדובר בפרויקט מסוג פינוי בינוי בהיקף הנדון נוכו מהתחשיב עלויות הובלה של **6,000** ₪ **ליח"ד קיימת**. עלויות הבנייה שנוכו לטובת חישוב מרכיב הקרקע אינן מגלמות עלות עודפת זו.

כחלק תגובת שמאית המשיבה לשומת המבקש, טענה כי בגין רכיב זה, לא בוצעה כל הפחתה משווי המקרקעין במצב חדש הן בשומתי והן בהחלטות השמאים המכריעים בתחום תכנית גב/431.
הנושאים בעלות פינוי דיירים בתקופת הבנייה כלל אינם הנישומים אלא היזמים.
משכך, ברי כי עלות זו אינה רלוונטית לנישומים ולפיכך יש לדחות את טענת שמאי המבקש בגין רכיב זה.
לחילופין, מבלי לגרוע מהאמור לעיל, יצוין כי השווי המופחת לצד הזהיר מגלם, בין היתר, מרכיב זה במסגרת מחירי הדירות.

<u>החלטה</u>:

אני מסכים עם עמדת שמאי המבקש כי בבחינת עלויות הבנייה בפרויקט מסוג פינוי בינוי יש לבחון, בין היתר, את עלויות ההובלה.
לפיכך, בבחינת עלויות הבנייה שנוכו לטובת חישוב מרכיב הקרקע הובא בחשבון מרכיב עלות ההובלה.

VSC תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

<u>דמי שכירות</u>

שמאית המשיבה הביאה בחשבון דמי שכירות בסך של 60 ₪/למ"ר ליח"ד קיימת לתקופה של 8 שנים לפי שיעור היוון שנתי של 4%.

שמאי המבקש טען כי אין להביא בחשבון שווי המצב החדש את מרכיב שימוש הביניים.

את שווי המקרקעין יש לבחון בהתאם לחלופת השימוש המיטבי שהן או שווי המבנה במצבו או שווי הקרקע כריקה ופנויה. תוספת השווי של מרכיב שימוש הביניים על שווי הקרקע הריקה (גם כדחויה) יש בה ככפל במרכיבי השווי, ובחלקה הארי כבר מגולם בשווי. **ומעבר לכל האמור ולעניין היטל השבחה הרי שמדובר בהכנסה חיצונית לתכנית.**

לעניין זה הפנה להחלטות בעניין טבנצ'ניק, ועדת ערר בערר (ת"א) 8750-09-19 שרי טבצ'ניק אבריל נ' הועדה המקומית לתכנון ובנייה גבעתיים ובית המשפט המחוזי כשבתו כבית משפט לעניינים מנהליים כערכאת ערעור עמ"נ 55750-12-21 וועדה מקומית לתכנון ובנייה - גבעתיים נ' טבצ'ניק אבריל. ערכאות אלו גם יחד קבעו כי אין להביא מרכיב זה (שימוש ביניים) באומדן במצב החדש. **יוער כי מדובר בפסיקה מחייבת של בית המשפט המחוזי.**

חיזוק שמאי לעמדתו בעניין זה הובא במספר שומות מכרעות.

לחילופין, גם אם הקביעה איננה נכונה או איננה מוסכמת, מציב בית המשפט בעניין טבצ'ניק את תבנית הפסיקה בעניין סונה אברמוביץ בפסיקתו של כב' השופט פוגלמן. הרציונל בציטוט עקרון משפטי זה הוא, כי גם אם אנחנו כשמאים מעריכים הנאות עתידיות כשווי של נכס, **עדיין צריכה להישאל השאלה, מהי מטרת השומה?** אם התשובה היא: "הערכת שווי שוק" גריידא, יתכן שנכון לקחת בחשבון גם את השווי העתידי הדחוי אותו מעריך השמאי ובתוספת ההנאה מדמי שימוש לאורך אותה תקופה.

לכן, מרכיב היוון דמי השכירות לאורך תקופת הדחיה, לא יובא בחשבון שכן, הוא איננו מרכיב הנובע ישירות מהשינוי התכנוני שרק בגינו ניתן לחשב השבחה בגדר של "עליית שווים של מקרקעין, כאמור בתוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה.

לסיכום הנלמד מפסיקת בית המשפט בעניין זה הוא, כי לעניין חישוב ההשבחה אין להביא בחשבון השווי המצב החדש את מרכיב "שימוש הביניים" בדירה הקיימת. אני רואה את רלוונטיות הפסיקה כמתאימה גם במקרה הנדון.

לאור האמור לעיל לא אביא בחשבון את שווי שימוש הביניים בדירת מושא השומה בקביעת שווי המצב החדש".

היות ועסקינן בשווי שוק בעיינו של בעל המקרקעין הרי שהוצאה משמעותית עבורו הינה תשלום דמי השכירות למחזיקים /לבעל הקרקע כמתפנה בקרקע בתקופת מימוש הזכויות.

מכל האמור ובהתחשב בעובדה כי מדובר בפרויקט מסוג פינוי בינוי בהיקף הנדון נוכו מהתחשיב דמי שכירות ראויים של תקופת המימוש - 4 שנים מתוך תקופת המימוש המלאה לפי דמי שכירות של 3,380 מ"ר לפי דמי שכירות בסך של 50 ₪/למ"ר ליח"ד.

VSC תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

שמאית המשיבה כחלק מתגובתה לשומת המבקש טענה כי 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 והמבנה מיועד להריסה).

שנית, עסקינן בפרויקט פינוי בינוי כאשר השווי במצב הקודם הוא שווי הדירות הקיימות והשווי במצב החדש נובע משווי הקרקע כריקה עם זכויות בנייה להקמת הפרויקט.

לא ניתן לטעון מחד גיסא כי יש להביא בחשבון את שווי הדירה במצב הקודם הנובע מערך נוכחי של זרם הנאות או תמורות מהדירות הקיימות לצמיתות ומאידך גיסא במצב החדש לא להביא בחשבון את השימוש בנכס בתקופת הדחיה (תקופת הזמן מהמועד הקובע ועד הבשלת הפרויקט).

<u>החלטה</u>:

מעיון בעמ"נ (תל אביב - יפו) 55750-12-21, הוועדה המקומית לתכנון ובנייה גבעתיים נ' טבצ'ניק, מיום 18/1/2023, עולה בין היתר הפרטים כדלקמן:

*"המרכיב השני שנכלל בשומה הוא שווי המיוחס **לשימוש הביניים בדירה הקיימת** עד לאכלוס הדירה החדשה בעתיד (כאמור, פרטי המיזם לא הצריכו הריסת הבניין הקיים בו התגוררה המשיבה"..*

*"...בהמשך הדברים מונה השמאי אריה אריאל כשמאי מכריע. בשומה המכרעת מיום 16.7.2019 הוא קבע, ככלל, כי **"שווי המצב החדש משקף את שווי הדירה העתידית בדחיה של 7 שנים במקדם 0.665"** (עמוד 28). זהו רכיב השומה הראשון שהוזכר בסעיף 3 לעיל והוא איננו שנוי במחלוקת במסגרת ערעור מנהלי זה. אולם ממשיך השמאי המכריע וקובע כי:*

"מקובלת עלי עמדת שמאית המשיבה שהמצב החדש משקף בנוסף לדירת התמורה את שימוש הביניים בדירה הקיימת עד לפינויה. הערכת שימוש הביניים הינה לדמי שכירות ראויים לתקופה של 7 שנים מיום אישור התוכנית ועד מסירת הדירה החדשה. דמי השימוש יחושבו על בסיס דמי שכירות ראויים בסביבה....מתקבל כי דמי השכירות הראויים לדירה הנדונה הינם 4,800 ש"ח לחודש ... ובשנה 57,600 ₪. היוון דמי השכירות לפי שיעור היוון של 6% ל- 7 שנים: 321,500 ₪".

"בהחלטה מיום 11.11.2021 ועדת הערר קיבלה את טענות המשיבה בנושא החיוב הנוסף בגין "שימוש הביניים". כך נימקה ועדת הערר את החלטתה בסוגיה זו:

... אף לפי תשובת המשיבה [הוועדה המקומית] אין מדובר בהערכת שווי בגין זכות לדיור חלופי בתקופת ביניים, כזכותו של מי שדירתו עתידה להיהרס..... הדחיה הצפויה עד מימוש התכנית החדשה, קיבלה ביטוי במקדם שנקבע. העובדה שניתן להישאר בדירה באותן שנים, או להשכירה במהלכן, אינה מהווה חלק מערכה במצב התכנוני החדש, באשר הדירה, כמובן, הוקמה מכח המצב התכנוני שקדם לאישור התכנית. שווי זה לא נובע, אפוא, מאישור התכנית החדשה".

"לדעתי, ועדת הערר הגיעה לתוצאה הנכונה ולא שוכנעתי מטיעוני המערערת כי יש להתערב בהחלטת ועדת הערר, שלה מומחיות בנושאים הקשורים לשמאות".

IVSC
תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

בהחלטתו של כב' השמאי המכריע גיל הרצברג בגו"ח 6204/61, הפודים 30, רמת גן, נדונה הסוגייה ונקבע:

*"... ככל, כאשר מפעילים מקדם דחיה על ההשבחה כזמינה, מתקזזת תרומת ההכנסה משימוש ביניים כנגד ההפחתה לזמינות **וזאת כאשר מדובר בשיעור היוון דומה** כך שאין צורך להוסיף את תרומת שימוש הביניים לשווי הנכס במצב החדש. יחד עם זאת, בעניינו מדובר על שימוש ביניים כדירות מגורים אשר **שיעור התשואה בגינן שונה מהותית משיעור ההיוון לביצוע הדחיה לשווי הקרקע** ולפיכך **קיבלתי את עמדת שמאי המשיבה אשר הוסיף לשווי הקרקע הדחויה במצב החדש את ערכם הנוכחי של דמי השכירות/דמי השימוש המתקבלים כשימוש ביניים בתקופת הדחיה**. בעניינו מדובר בדמי שכירות לדירות העומדות בפני הליך פינוי בינוי ולכך צפויה להיות השפעה על כמות השוכרים הפוטנציאלים ועל גובה דמי השכירות..."* (ההדגשה אינה במקור).

מעיון בהחלטתה של השמאית המכריעה גב' אוולין דודזון שמאמה בגו"ח 6162/122 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.

מעיון בהחלטתו של השמאי המכריע מר עומר סרחאן בגו"ח 6162/45,70 נכון למועד תכנית גב/431 (10.08.2018) הובא בחשבון בהתחשב דמי שכירות ראויים לתקופת הדחיה של 10 שנים, לפי דמ"ש בסך של 60 ₪ למ"ר, לפי שיעור היוון שנתי שבין 3%- 4% (3.5%).

מעיון בהחלטתו של השמאי המכריע מר יעקב פז בגו"ח 6162/122 נכון למועד קובע 01.01.2018 נקבע כי דמי שכירות בתקופת ביניים לפי 60 ₪/למ"ר (דירה בשטח של כ- 91 מ"ר) בשיעור היוון שנתי של 4%.

מעיון בהחלטתו של השמאי המכריע מר בועז קוט בגו"ח 6163/71 נכון למועד תכנית גב/431 (30.07.2018) נראה כי לאור שטח הדירה הנדונה, דמי השכירות הראויים הינם 4,100 ₪ לחודש (כ- 60 ₪/למ"ר, דירה בשטח של כ- 68 מ"ר), בשיעור היוון 4% למשך 10 שנים.

מעיון בהחלטת השמאית המכריעה גב' דנה שיחור בגו"ח 6163/73 נכון למועד קובע 01.01.2018 נראה כי לאור שטח הדירה הנדונה, דמי השכירות הראויים הינם 5,500 ₪ לחודש (כ- 52 ₪/למ"ר, דירה בשטח של כ- 105 מ"ר), בשיעור היוון 4% למשך 9 שנים.

היות וקיימת דחיה עד למימוש הזכויות כמפורט בהחלטתי, אני סבור כי יש מקום להביא בחשבון תשלומי שכר דירה בתקופה שעד לקבלת היתר בנייה והריסת המבנה הקיים המהווה שימוש ביניים, זאת בהתאם לדמי השכירות הראויים בשוק.

לאחר שבחנתי את טענות הצדדים והבאתי אותם בחשבון בשיקולי ולאור הנתונים לעיל, הנני סבור כי דמי השכירות הראויים עבור הנכס הנדון הינם בגבולות 60 ₪/למ"ר.

לפיכך, מצאתי לנכון ליתן שימוש הביניים לתקופה אשר חופפת את תקופת הדחיה עד לקבלת היתר בנייה, כפי שיקבע בהחלטתי מטה. כמו כן, במקרה דנן, החלטתי לאמץ את החלטת השמאים המכריעים לעניין שיעור היוון של 3.5%.

VSC תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

<u>מקדם דחיה</u>

שמאית המשיבה הביאה בחשבון דחיה של 8 שנים <u>כולל</u> רכיב המושעא לפי שיעור היוון שנתי של 6%.

טען שמאי המבקשת כי היות ובעיני קונה סביר קיימת תקופת דחיה ריאלית למימוש הזכויות הכוללת את תקופת הזמן האובייקטיבית להתארגנות הדיירים מבחינה משפטית, קניינית ויזמית וכן קיימת תקופת זמן ריאלית לא קצרה גם לאחר איתור וחתימה עם יזם עד לתחילת הבנייה יש להביא בחשבון מקדם דחיה כמקובל.

כאמור מעלה בעניינו מדובר בפרויקט פינוי בינוי שכידוע הוא מהמורכבים שיש הן מבחינה ניהולית, ביצועית, קניינית ועוד.

יודגש כי באם נבקש כרוח הפסיקה וכגישת הוועדה להעריך את שווי המקרקעין מנקודת מבטו של בעל מקרקעין העושה בנכס את שימושו היעיל והטוב, דהיינו בעיני בעלים שהינו גם יזם, הרי שבקביעת הדחיה יש להביט מאותה נקודת מבט, דהיינו הדחיה והיכולת הריאלית בעיני בעל מקרקעין סביר, שהוא בעל דירה סביר בגבעתיים, אשר סביר שאינו איש נדל"ן וסביר שאינו עוסק ביזמות (ייתכן רופא/ה, בעל/ת חנות סלולר, עובד/ת סוציאלי, או כל בעל מקצוע אחר, פנסיונר וכד').

יוער כי תרחיש שבו עשרות בעלי דירות (סבירים), מממשים באופן עצמאי פרויקט בנייה, ובטח פרויקט פינוי בינוי בהיקף של מעל 50 יח"ד קיימות, והקמה וניהול פרויקט גדול מאוד, בהיקף של יח"ד וכן שטחי מסחר, שטחים ציבוריים ועוד, הינו תרחיש אשר שואף לאפס ועד בלתי אפשרי, על החסמים הרבים אין צורך להרחיב.

למותר לציין כי לא ברור כיצד יאשר גוף פיננסי מימון לפרויקט שכזה.

על ההבנה כי מדובר בתרחיש תיאורטי שאינו משקף את שוק המקרקעין עמדה גם ועדת הערר בעניין **קיכל.**

למעשה בהערכה ריאלית של שווי שוק הרי שבגישת "השווי היחסי" כבשומת הוועדה יש להביא מקדם דחיה ריאלי פרקטי. אין ספק שהערכה אובייקטיבית שכזו תוביל למקדם דחיה אפסי.

יוער כי המשיבה מחשבת את ההשבחה על בסיס חלק יחסי מכלל הזכויות, דהיינו מייחסת את כלל הזכויות לדיירים ולא מביאה בחשבון כי ההתעשרות של הבעלים (שהוא ורק הוא הנישום) רחוקה מן האמור ומן התחשיב ב"מצב החדש".

אך על אף סתירה זו, ובהנחה תיאורטית כי מסלול המימוש הינו כזה כי עשרות בעלים המחזיקים במעל 50 דירות בנויות יצליחו להגיע להסכמה רעיונית, ארגונית ומשפטית בינם לבין עצמם, יקדמו תכנית מפורטת למתחם, יצליחו לאתר יזם, ייפתר נושא הדיור החלוף ועוד, הרי שבשקלול מקדם הדחיה יש לתת דגש למרכיבי הדחיה והעקרונות הבאים:

המקדם מבטא את **פער הזמנים** בין המועד הקובע בו ניצתה האפשרות לממש את הפרויקט (אישור תבע גב/431 – דהיינו נקודת ה" 0"), לבין המועד בו ניתן יהיה לממש את זכויות הבנייה, תתקבל ההכנסה או תתבצע ההוצאה, דהיינו שווי זכויות הבנייה בהתאם לתב"ע בניכוי עלויות בנייה כאלו ואחרות.

במקדם זה יש להביא בחשבון לדוגמא: **תקופת ההתארגנות הדיירים (באופן עצמאי), תקופת הדחיה להכנה ואישור תכנית, תקופת הדחיה לביצוע לאחר אישור התכנית, דחיה להיתר.**

VSC תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

הוצגו הכרעות לעניין תקופת הדחיה הריאלית במתחמים פינוי בינוי שונים - קביעות אלו המיוחסות למימוש תכניות פינוי ובינוי אשר כידוע מימושן הינו המורכב ביותר שיש נערכו על הצד הזהיר.
הוצגו הכרעות אחרות בדבר תקופת דחיה ריאלית למימוש זכויות בנייה מכח תוכניות שונות אשר נחשבות מורכבות הרבה פחות אשר קבעו תקופת דחיה העולה משמעותית על האמור (בתחום תכניות הרבעים בתל אביב).
הייתכן כי מימוש תכנית פינוי בינוי במתחמים בהם עשרות ואף מאות בעלויות, קצר משמעותית מניצול קומה נוספת בבניין טיפוסי או חדר יציאה לגג ? אין בכך כל היגיון שמאי.
יוער כי החלטות אלו עוסקות בתכניות מכוח ס' 23 לתמ"א 38, שם מדובר בדרך כלל במבנים של 3-4 קומות עם מס' בעלים מועט ומורכב פחות לאין שיעור מפרויקט פינוי בינוי ובטח בסדר גודל עצום אשר בענייננו.

שמאית המשיבה כחלק מתגובתה לשומת המבקש טענה כי מקדם הדחיה שהובא בחשבון בחוות דעת שמאי המבקשים גבוה מאד וחורג ממתחם הסבירות.
יודגש כי במצב החדש יש להביא בחשבון את השימוש הטוב והיעל בהתחשב בדחיה סבירה למימוש ובכדאיות ביצוע הפרויקט. **זכויות הבנייה המוקנות עפ"י תכנית גב/431 הינן זמינות.**

המבנים הקיימים במתחם נבנו בשנות השישים של המאה הקודמת ללא מעלית, ללא מרפסות וללא חניה.
מצבם הפיזי והתחזוקתי של המבנים ירוד מאד ונצברו בהם פחתים רבים.
אין ספק כי מדובר במצב החדש מדובר בשווי גבוה מאד המהווה תמריץ כלכלי מהותי לביצוע הפרויקט בהקדם האפשרי.
ואכן מעיון בהסכם פינוי בינוי למתחם יב' עולה כי כל בעלי הזכויות במתחם חתמו על ההסכם עם היזם וברור לכל כי קיימת הסכמה מלאה ביניהם ובכך מרכיב המושעא נפתר בסמוך למועד הקובע. הסכם פינוי בינוי חתום מצורף לתגובה זו ומהווה חלק בלתי נפרד ממנה.כמו כן התכנית המפורטת, הכוללת טבלאות הקצאה ואיזון, במתחם שבנדון אושרה לאחר כ- 5 שנים ממועד אישור תכנית גב/431 והפרויקט נמצא בימים אלה בהליך של הוצאת היתר בנייה.

במתחמי התכנון במסגרת תכנית גב/431 הדחיה עד להתארגנות הדיירים ואישור תכניות מפורטות ע"י יזמים ארכה כ- 3 עד 5 שנים בלבד. התכנית הראשית גב/431 אושרה בשנת 2018 והתכניות המפורטות לאחר התארגנות הדיירים אושרו בשנים 2021-2023.
יודגש כי במתחם טי בתחום תכנית גב/431 (הכולל 174 יח"ד קיימות) השמאי המכריע בועז קוט קבע מקדם דחיה המגלם מושעא לתקופה של 8 שנים בשיעור היוון 6%.

VSC תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

<u>התניית ההיתרים ביצוע תשתיות על</u>

נושא מרכזי ומשותף למימוש הזכויות במדרגות ההשבחה השונות הוא תלות המימוש בשדרוג תשתיות מים וביוב בעיר ככלל ובאזור בפרט.

כפי שהוסבר לח"מ על ידי יזמי הפרויקט וכפי העולה מהפרסומים השונים, מערכת המים בעיר גבעתיים עוד אף טרם המועד הקובע לאישור התכנית המתארית הגיע ה לנקודת סף קריטית מבחינת רף יכולת האספקה המקסימלי, ולמעשה קיימת מגבל ה ביכולת לספק מים לבנייה חדשה, בעיקר בהיקפים גדולים.

הדבר נובע מהצורך להקים מאגרי מים נוספים, נושא שלא נמצא לו פתרון אף עד היום.

נושא מגבלת תשתית מעוגן היטב גם במסמכי התכניות - סעיפים 6.1 (5) ו- 6.16 (5) להוראות תכנית גב/431 וסעיפים 6.1 (12+14) וסעיף 7 לתכנית גב/7/431. נושאים אלו עלו גם במהלך תכנון התכנית, ראה לדוגמא פרוטוקול ישיבה מס' 1230 מיום 11/07/2016 לעניין תכנית גב/431.

מגבלה זו קריטית ומשמעותית, למעשה בעיני קונה סביר מדובר באי ודאות מהותית המטילה ספק משמעותי ביכולת מימוש התכנית לכל הפחות בזמן סביר ואם בכלל.

כחלק מתגובת שמאית המשיבה, טענה כי כל הוצאת היתר מצריכה אישוריהם של גורמי תשתית ו/או גורמים מאשרים, אשר עשויים לסרב לאשר את הוצאת ההיתר, ו/או להציב דרישות ו/או תנאים להוצאתו.

אין בעובדה זו כדי לבסס מקדם דחיה.

הוצג העתק ממכתב שהועבר לידי מטעם מהנדס העיר גבעתיים אדר' שגיא תמרי המאשר כי נמצא פתרון להקמת מאגר מים שיגדיל באופן משמעותי את האיגום בעיר.

לחילופין, ומבלי לגרוע מהאמור לעיל, יצוין כי נושא איגום המים מגולם במקדם הדחיה שהובא בחשבון במצב החדש בשומת הועדה המקומית בתחשיב לתכנית גב/7/431.

מביקור בסביבה הקרובה עולה כי במתחם א' (חלקות 163 ו- 164 בגוש 6162) נהרסו המבנים הקיימים וברור לכל שהיזם לא יהרוס מבנים קיימים, תוך תשלום דמי שכירות גבוהים לכל יח"ד במתחם ממועד הפינוי ועד למועד מסירת הדירה החדשה, ללא וודאות שהנושא של איגום המים נפתר.

<u>מקדם מושעא</u>

לטענת שמאי המבקשת גם לאחר אישור התכנית מדובר במצב קנייני בו ריבוי בעלים. את מקדם המושעא יש לאמוד בנפרד ממקדם הדחיה היות וכל אחד ממרכיבים אלו משקפים מרכיבים שונים ואינם בהכרח חופפים זה לזה.

בניגוד למקדם הדחיה שהוא מקדם חשבונאי המשקף את תקופת הזמן הריאלית למימוש ומבטא ערך נוכחי של הכנסות, מקדם המושעא אמור לשקף הפחתה למרכיבים **שאינם תלויים בהכרח בזמן**, אלא מרכיבים כגון הפיצוי שעל הבעלים הסביר לקבל בגין המורכבות עליו לעבור, הפיצוי בגין אי ודאות, הפיצוי בגין עלויות שאין עלויות בנייה סטנדרטיות כגון עלויות ההתארגנות ועוד.

יוער כי נמסר לח"מ כי בפרויקט דיירים "סרבנים" הן למועד הקובע והן לאחר מכן, מול חלקם התנהל/מתנהל הליך בבית המשפט.

לאור היקף הבעלים והפרויקט על הצד הזהיר הובא בחשבון מקדם מושעא של **0.95** מהשווי שנותח ליח"ד בבעלות יחידה.

VSC
תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

תמיכה שמאית בעניין הפרדת מרכיבים אלו זה ראה לדוגמא בהכרעתו של מר אלי כהן בגוש 6214 חלקה 171 מתאריך 26.3.2020. יודגש כי שם דובר על מורכבות בגין הקמת קומה וקומה חלקית בבניין טיפוסי בעיר תל אביב הכולל כ- 13 יח"ד ב 3 קומות ואילו בעניינו מדובר במגה פרויקט של הריסה ובנייה.
ראה גם הכרעתה של הגב' דנה שיחור במתחם פינוי בינוי בעיר פתח תקווה בגו"ח 6362/50 בה **הובא בחשבון מקדם מושעא בגבולות 0.95**.

<u>מקדם הסתברות מימוש</u>
לטענת שמאי המבקשת מרכיב זה מבטא את סיכויי ההתממשות של הפרויקטים באופן עקרוני (מרכיב זה הינו הסתברותי ואינו נמדד בזמן (שהרי קיימות תוכניות רבות שעל אף תוספת הזכויות לא מומשו מעולם, או באופן חלקי מאוד.
לאחר שנבחנו את האמור בגישת תחשיב הוועדה, ובתרחיש מימוש בעלים עצמאי, הרי שאנו מעריכים את הדחיה הריאלית כמפורט:
במסלול תמ"א 38 - דחיה של 12 שנים ומקדם סבירות מימוש של 90%.
מסלול פינוי בינוי מתחמי - דחיה של 12 שנים ומקדם סבירות מימוש של 80%.
להמחשה בדבר המידע אילו חשוף הקונה הסביר, המוביל בעיניו להערכת הדחיה והסיכונים האפשריים בדבר מימוש הזכויות שבידו הוצגו פרסומים באתרי "גלובס" ו"דה מרקר".
לפיכך, הובא בחשבון מקדם 0.8 בגין סבירות.

שמאית המשיבה בתגובת לשומת המבקש טענה כי אין להביא בחשבון מקדם הפחתה נוסף ונפרד לגבי מרכיב המושעא ולגבי "הסתברות מימוש". מדובר בתחשיב שגוי המהווה כפילות.

<u>החלטה</u>:
אני מסכים עם עמדת שמאי המבקשת כי יש לבחון תקופת דחיה ריאלית למימוש הזכויות הכוללת את תקופת הזמן האובייקטיבית להתארגנות הדיירים מבחינה משפטית, קניינית ויזמית תוך התייחסות ל**תקופת ההתארגנות הדיירים (באופן עצמאי), תקופת הדחיה להכנה ואישור תכנית, תקופת הדחיה לביצוע לאחר אישור התכנית, דחיה להיתר.**
אני מסכים עם עמדת שמאי המבקשת כי יש ליתן התייחסות גם לעניין מרכיב המושעא ואי הוודאות בפרויקט או ביכולת מימוש התכנית זאת בהתאם לתנאיה.

אני מסכים עמדת שמאית המשיבה כי הוצאת היתר מצריכה אישוריהם של גורמי תשתית ו/או גורמים מאשרים, אשר עשויים לסרב לאשר את הוצאת ההיתר, ו/או להציב דרישות ו/או תנאים להוצאתו.
עם זאת, אני מסכים כי יש ליתן התייחסות שונה לפרויקט בהיקף של פינוי בינוי (מס' מבנים) אל מול היתר למבנה יחיד (לדוגמא).
אני מסכים עם עמדת שמאי המשיבה כי אין ליתן מקדם נוסף ונפרד אל מעבר למקדם הדחיה.

VSC תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

מעיון בהחלטתו של השמאי המכריע מר עומר סרחאן בגו"ח 6162/45,70 נכון למועד תכנית גב/431 (10.08.2018) הובאה בחשבון דחיה של 10 שנים בשיעור היוון שנתי של 6%.

מעיון בהחלטתו של השמאי המכריע מר יעקב פז בגו"ח 6162/122 נכון למועד קובע 01.01.2018 הובאה בחשבון דחיה של 7 שנים בשיעור היוון שנתי של 7%.

מעיון בהחלטת השמאי המכריע מר בועז קוט בגו"ח 6163/73 נכון למועד תכנית גב/431 (30.07.2018) בה נקבע כי בתקופה שבין הפקדת התכנית לאישורה, החל יזם להחתים את בעלי הדירות על הסכם התקשרות.
לאור האמור, הובאה בחשבון דחיה של 8 שנים, בשיעור היוון 6% - דחיה זו כוללת גם את רכיב המושעא.

מעיון בהחלטתו של השמאי המכריע מר בועז קוט בגו"ח 6163/71 נכון למועד תכנית גב/431 (30.07.2018) נראה כי בשל היקף הפרויקט והצורך בתכנית איחוד וחלוקה שטרם הופקדה במועד הקובע, לצד מציאת יזם שיחתים את בעלי הדירות ויפעל להכנת תכנית איחוד וחלוקה, הובא במקרה הנדון למתחם הנדון דחיה של 10 שנים בשיעור היוון 6% - דחיה זו כוללת גם את רכיב המושעא.
הובאה בחשבון דחיה נוספת של שנה בשיעור היוון שנתי של 6% בשל הצורך לאישור תכנית נוספת (איחוד וחלוקה).

מעיון בהחלטת השמאית המכריעה גב' דנה שיחור בגו"ח 6163/73 נכון למועד קובע 01.01.2018 עולה כי מבדיקת התקדמות הליכי תכנון תכניות מפורטות לאיחוד וחלוקה במתחם הנדון, כפי שיפורט להלן, עולה כי בחלוף פחות מ-3 שנים מאישור תכנית גב/431: 7 מתוך 10 המתחמים מצויים בשלבי תכנון שונים, כאשר תכנית אחת מהן אושרה, 2 תכניות בסטטוס הפקדה ו-2 תכניות לאחר בדיקת תנאי סף בוועדה המחוזית.
לאור האמור הובאה בחשבון דחיה של 9 שנים, בשיעור היוון 6%.

התוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה, התשכ"ה - 1965, מטילה היטל על ההשבחה החלה במקרקעין.
ביסוד היטל ההשבחה מונח רעיון של צדק חלוקתי וחברתי, הגשמת ערך זה מתבטא בכך שבעל המקרקעין התעשר עקב פעולה תכנונית של הרשות המקומית ומן הראוי שבעל המקרקעין יתחלק בעושר שצמח לו.

השופט מ' חשין בדנ"א 3768/98 קריית בית הכרם בע"מ נ' הועדה המקומית לתכנון ולבנייה ירושלים, מסביר היטב את האמור לעיל:

"פלוני שנתעשר אך בשל שינויי תכנון שנערכו לפי חוק התכנון והבנייה - לאמור, נתעשר אך בשל פעילות נורמטיבית של רשויות הציבור - ראוי לו שישתף את הקהילה באותה התעשרות שנתעשר. ואם לא בכל ההתעשרות כולה, למצער בחלקה של ההתעשרות - בחצייה".

VSC
תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

בית המשפט העליון בשבתו כבית משפט לערעורים בעניינים מנהליים בפס"ד עע"מ 8600/15 הועדה המקומית לתכנון ולבנייה קרית אתא נ' פז גז בע"מ מפרט גם הוא על התכלית העומדת מאחורי חובת התשלום על היטל השבחה:

*"התכלית הסובייקטיבית העומדת ביסוד חובת תשלום היטל ההשבחה מובילה למסקנה, **כי לא סוג התכנית המפורטת הוא המגבש את חובת תשלום ההיטל, אלא טובת ההנאה הממשית אותה מפיק בעליו או חוכרם של המקרקעין**, טובת הנאה אותה עליו לחלוק עם יתר חברי קהילתו, אם באמצעות מימון עלויות התכנון והביצוע של התכנית ואם באמצעות מימון צרכים נוספים של חברי הקהילה"* (הדגשה לא במקור).

פרופ' אהרון נמדר בספרו "היטל השבחה" (חושן למשפט, תשע"ב - 2011) עמ' 204, שופך אור על עניינו:

"...אישורה של תכנית מפורטת עשויה להתחייב בהיטל, למרות שתכנית מיתאר המקומית שקדמה לה חויבה בהיטל והתכנית המפורטת אינה מוסיפה זכויות על פני התכנית המקומית. כך למשל, אם תכנית המיתאר המקומית מתנה את מימוש הזכויות באישורה של תכנית מפורטת, גם התכנית המפורטת עשויה להיחשב כתכנית משביחה בכך שהיא גורמת ליישומה וזמינותה הקרובה של התכנית המקומית".

כאמור, תכנית גב/431 מעניקה לנישום, בין היתר, **זכויות** אשר לא ניתן לממשן במועד אישור התכנית, **אלא בהכנת תכנית** מפורטת הכוללת טבלאות הקצאה ואיזון.
לפיכך לדעתי, הרי שנכון למועד הקובע **אין לחייב על ההשבחה כזו הנגזרת מזכויות זמינות במלואן**, אלא כעל זכויות הזמינות **חלקית** באופן שמקדם הדחיה הניתן, ישקלל את היחס בין זכויות זמינות במלואן לבין הזכויות כאן אשר אינן זמינות באופן מלא, הכל כאמור נכון למועד הקובע של התכנית.

תכנית גב/431 הוסיפה זכויות בנייה והתכנית המפורטת שתאושר בעתיד **היא** שתאפשר את מימושן לכדי בנייה בפועל ולכן תחושב ההשבחה בשתי מדרגות - בהתאם לפס"ד אליק רון.
ודוק, **בשונה מפסק הדין**, בו מדובר על תכנית מתאר מקומית המתנה הענקה של זכויות באישור נוסף של הוועדה המקומית, במקרה הנדון מדובר בתכנית שמכוחה **לא ניתן** להפיק היתר בנייה למול תכנית גב/7/431 ממנה **ניתן** להפיק היתרי בנייה.
בשל היקף הפרויקט (50 יח"ד קיימות) והצורך בתכנית איחוד וחלוקה שטרם הופקדה במועד הקובע לצד מציאת יזם שיחתים את בעלי הדירות ויפעל להכנת תכנית איחוד וחלוקה, זאת תוך התייחסות למושעא ותנאי התכנית, מצאתי לקבוע **בגין רמת הוודאות הקיימת במימוש הנוכחי מקדם 0.558, המשקף דחיה של 10 שנים, בשיעור היוון שנתי של 6%.**

VSC תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

ב. <u>תכנית גב/מק/7/431</u>

הצדדים מסכימים על מהות השבחה המהווה קידום הזמינות עקב אישור תכנית מפורטת הכוללת טבלת הקצאה ואיזון המאפשרת הוצאת היתר בנייה.
עם זאת, הם חלוקים על אופן חישוב ההשבחה וערכי השווי, כפי שיפורט להלן.

<u>אופן חישוב ההשבחה</u>

שמאית המשיבה חישבה את ההשבחה בגין קידום הזמינות עקב אישור תכנית מפורטת הכוללת טבלת הקצאה ואיזון המאפשרת הוצאת היתרי בנייה זאת תוך בחינת שווי החלק היחסי של הדירה ממגרש התמורה תוך הפחתה של 0.9 בגין סיבות אובייקטיביות ומתן מקדם 0.92 בגין היעדר זמינות במסגרת המצב התכנוני הקודם.

שמאי המבקשת התייחס לשווי לפי חלקו היחסי של הנכס ממגרש התמורה במצב החדש תוך התייחסות להפחתות כפי שניתנו במסגרת תכנית גב/431 (בהתאמות הרלוונטיות) זאת בהשוואה לשווי הנכס במצבו הנוכחי.
סבור הוא כי בראייה ריאלית מנקודת מבטו של בעל המקרקעין הסביר לא קיימת השבחה, ואין בעיני השוק התעשרות כזו או אחרת.
בהתאם לעקרון ההתעשרות עליית ערך שווי שוק בעיני קונה סביר, שהוא המבחן המרכזי לאומדן היטל השבחה, נוצרת רק כאשר האחרון רואה התקדמות ריאלית ביכולת המימוש בפועל. בפרויקט ארוך טווח ומורכב כגון פינוי בינוי, אותה תרומה תיאורטית בגין "שיפור זמינות תכנונית" אינה קיימת.
מבחינה הקונה הסביר השבחה זו באם קיימת מגולמת בעת הכנת התכנית המתארית, זאת ועוד כאשר התחשיב במדרגה הקודמת (בתכנית המתארית) קובעת את המצב החדש כזמין.

כלל המרכיבים הקיימים בחלופת השווי בהתייחסות לשומת הוועדה המקומית בתחשיב שווי יחסי לתכנית גב/ 431 נכונים גם למדרגה זו.
ביחס לשנות הדחיה, הובאה בחשבון התקדמות תיאורטית של **שנה חצי** בין המועדים הקובעים.
יודגש כי גם לאחר המועד הקובע קיימת דחיה למימוש בעיקר בחלופה שבה כלל הזכויות נותרות בידי הבעלים (ללא שקלול התערבות יזם בהתאם לפסיקה בעניין אשדר), כאשר מעבר להליך ההתארגנות והביצוע שהוא לבדו מספר שנים לא מבוטל אלא גם מרכיבים נוספים, סטטוטוריים וכאלו שלא, בין היתר בגין הליך התארגנות הבעלים, הצורך בהליך תכנוני נוסף - אישור תכנית עיצוב אדריכלית, הליך הוצאת ההיתר, הריסת המבנים, פינוי בפועל של דיירי מתחם W (תא שטח 101), פתרון נושא איגום המים העירוני, עיכובים מסיבות אובייקטיביות ועוד.

תחשיב שווי הנכס על בסיס שיטת כלל התכנית מעיד כי אף על הקידום התכנוני לא קיימת השפעה בעיני הקונה **ועדיין השימוש המיטבי הינו השימוש בנכס במצבו.**

VSC תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

לחילופין, נבחן שווי הנכס לפי שווי המכירה (4,000,000 ₪) אשר נבדק כשווי המשקף את שווי השוק, תוך מתן מקדם 0.92 (דחיה של 1.5 שנים לפי שיעור היוון שנתי של 6%) בגין היעדר זמינות ב"מצב הקודם".

כחלק מתגובת המשיבה, נטען כי כידוע, תכנית גב/431 אינה מאפשרת הוצאת היתרי בנייה ודורשת הכנת תכנית מפורטת הכוללת טבלאות הקצאה ואיזון.
לעומת זאת, תכנית גב/מק/7/431 הינה תכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים **הכוללת טבלאות הקצאה ואיזון** ובכך מסדירה את הזכויות הקנייניות במקרקעין הכלולים בתחומה.
טבלת ההקצאה והאיזון מהווה מסמך מחייב **ולפיה ניתן להשלים את רישום החלוקה בלשכת רישום המקרקעין**. יתרה מכך, תכנית גב/מק/7/431 מהווה תכנית מפורטת אשר מכוחה **ניתן להוציא היתרי בנייה**.
יוצא אפוא כי **תכנית גב/מק/7/431 יצרה זמינות ובכך מקצרת מאוד את תקופת הדחיה**.
ראה פס"ד ע"א 1341/93 **סי אנד סאן ביץ' הוטלס נ' הועדה המקומית לתכנון ובנייה תל אביב**, שם נקבע כי אישורה של תכנית מפורטת, אשר "**פתחה את האפשרות למתן היתרי בנייה**", מבססת השבחה של המקרקעין.

לעניין עסקת הנכס, מדובר בדירה היחידה שנמכרה במתחם שבנדון ולגישתנו לא ניתן לבסס שווי עקב מכירה של דירה אחת במתחם שבנדון.

שמאי המבקשים מביא בחשבון הפחתות בגין עלות הריסה, עלות להקמת מועדון דיירים ועלויות פינוי דיירים. טענה זו אין לקבל. כמפורט לעיל בהרחבה אין להביא בחשבון הפחתה בגין עלות להקמת מועדון דיירים והפחתה בגין עלויות פינוי דיירים. בהתייחס לעלויות הריסה ופינוי יובהר כי עלויות אלו התחייבו כבר במצב הקודם ולכן אין להביאן בחשבון.

VSC
תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

<u>החלטה</u>:

תכנית גב/431 אינה מאפשרת הוצאת היתרי בנייה ודורשת הכנת תכנית מפורטת הכוללת טבלאות הקצאה ואיזון.

תכנית גב/מק/7/431 מהווה תכנית מפורטת אשר מכוחה ניתן להוציא היתרי בנייה.

יוצא אפוא כי תכנית גב/מק/7/431 יצרה זמינות אשר מקצרת את תקופת הדחיה הקיימת במצב התכנוני הקודם.

כאמור, תכנית גב/431 מעניקה לנישום, בין היתר, **זכויות** אשר לא ניתן לממשן במועד אישור התכנית, **אלא בהכנת תכנית** מפורטת הכוללת טבלאות הקצאה ואיזון.

בית המשפט העליון בשבתו כבית משפט לערעורים אזרחיים מסביר היטב את מהות חיוב ההשבחה על תכנית חפ/229י בע"א 1341/93 סי אנד סאן ביץ' הוטלס בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה, תל אביב- יפו:

> *"ביסוד היטל ההשבחה מונח רעיון של צדק חברתי. הרשות הציבורית השקיעה בתכנון ובפיתוח. כתוצאה מכך עלה ערכם של המקרקעין. בעל המקרקעין מתעשר מכך. מן הראוי שבעל המקרקעין יישא בהוצאות התכנון והפיתוח... הרשות המקומית במקרה שלפנינו, נשאה בהוצאות תכנון ופיתוח שאפשרו לה לפרסם את התכנית המפורטת השנייה - זו שאפשרה את מתן היתרי הבנייה. על בעל המקרקעין לשאת בהוצאות אלו. אישור התכנית הביא "בדרך אחרת" - כלומר באמצעות קביעה כללית להוציא פוטנציאל הבנייה מהכוח אל הפועל - לעליית שווי המקרקעין. בגין עלייה זו על בעל המקרקעין לשאת בהיטל השבחה."*

תכנית זו מהווה "מדרגה שנייה" לעניין ההשבחה <u>והיא</u> המביאה בחשבון את השלמת הוצאתו של פוטנציאל הבנייה <u>כולו</u> מהכוח אל הפועל.

לפיכך, מצאתי לנכון לבחון את אופן ההשבחה בהתאם להחלטתי לעניין תכנית גב/431 לעיל תוך מתן מקדם זמינות של כ- 0.92 זאת בהתאם לעמדת הצדדים (חלופה א') אל מול ייחוס מקדם <u>0.627</u> המשקף דחיה של 8 שנים בשיעור היוון שנתי של 6% (חלופה ב').

VSC תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

לעמדת שמאי המבקשת כי יש לבחון את עסקת המכר בנכס מושא החלטתי זו ראה ערר חיפה 8061/10 רמי לוי בע"מ נ' הוועדה המקומית חדרה אשר בפסיקתו מפרט על המשקל שיש ליתן לעסקה הנעשית בנכס מושא השומה:

"מה לנו טוב יותר מעסקת השוואה שנעשתה בנכס נשוא השומה עצמו? לטעמנו, כאשר קיימת עסקת השוואה שנעשתה בנכס נשוא השומה, הרי מדובר בפרמטר ראשון במעלה לקביעת שווי המקרקעין, בהיותה משקפת את המחיר שנקבע בין מוכר מרצון לקונה מרצון. כמובן, כי ייתכן כי עסקה שנעשתה מוטה מבחינה זו או אחרת, ויש לבחון כי אכן מדובר במוכר מרצון לקונה מרצון, אולם כאשר אין ראיות מיוחדות לעניין המוכר או הרוכש בהחלט ראוי להסתמך על העסקה שנעשתה בנכס נשוא השומה."

חיזוק לאמור ניתן לראות גם בערר 69/08 ישועה רחמים לוי נ' הועדה המקומית לתכנון ובנייה ירושלים:

"הפסיקה קבעה באופן נחרץ, כי מחירי עסקאות מקרקעין בעלי תכונות דומות מהוות את הבסיס להוכחת התביעה....חובה הייתה על השמאי המכריע להתייחס לעסקה בה רכש התובע את המקרקעין. אכן, ייתכן ובעניינו, העסקה שערך התובע בעצמו הינה חריגה ואינה משקפת שווי אמיתי. אך, וזה העיקר, חובה הייתה על השמאי המכריע לבחון האם אכן מדובר בעסקה חריגה או שמא עסקה המשקפת את מחיר השוק במזמן אמת."

בחינת הגישה הנכונה נועדה בין השאר לענות על מבחן ההשבחה האמתי והראוי, בעניין זה ניתן ללמוד מפס"ד של ביהמ"ש העליון בר"ם 4367/16 אהרון מאיר נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה הוד השרון:

"היטל ההשבחה נועד להגשים תכלית של צדק חברתי במובן זה שבעל מקרקעין שהתעשר עקב פעולה תכנונית של הרשות שמומנה מכספי הציבור נדרש לשתף את הרשות ואת הציבור בעושר שצמח לו ולהשיב לקופת הרשות היטל המשמש את הרשות להכנת תכניות ולביצוען. נוכח התכלית האמורה, מאליו נובע כי באין התעשרות אין היטל; וכי בגין התעשרות אחת יש לגבות היטל השבחה אחד. גבייה ביתר של היטל שאינה נסמכת על התעשרות ממשית לכן אינה מגשימה את תכלית הצדק החברתי כאמור. ככל מס, גם את היטל ההשבחה יש לגבות באופן שיבטיח גביית מס אמת שמשמעו כי על הרשות לגבות מבעל המקרקעין את שיעורו המדויק של היטל ההשבחה המגיע ממנו בגין התעשרותו".

לאור האמור לעיל ולאחר בחינת העסקה שנעשה בנכס הנדון, עולה כי העסקה נעשתה ממוכר מרצון לקונה מרצון ומגלמת את מכלול תכונותיו על חסרונותיו ויתרונותיו ולפיכך יש לקחת עסקה זו בחשבון.

IVSC
תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

ערכי שווי

שמאית המשיבה הביאה בחשבון 20,000 ₪ למ"ר מבונה, בהתבסס על עסקאות השוואה לדירות מגורים בבנייה חדשה ממערכת מידע נדל"ן כפי שדווחו באתר האינטרנט של רשות המיסים במתחם גב/431 בסמוך למועד הקובע הבאים תוך חילוץ משווי מ"ר בנוי של 47,000 ₪ בניכוי מע"מ (17%), יזמות (20%) ועלויות בנייה (11,000 ₪).

שמאי המבקשת טען כי בבסיס תחשיבי שומת המשיבה הובא בחשבון שווי גבוה מהשווי הראוי.
מסד הנתונים בו השתמשה הוועדה אינו משקף את שטח הדירה הממוצע בתכנית ואת השווי הממוצע היות והוא כולל בעיקר דירות קטנות חדשות בשטח של כ- 75 מ"ר, המהווה שטח גרעיני ואינו מביא בחשבון את ההתאמה הנדרשת לשוליות שטחים בדירות מגורים.
כמו כן מסד הנתונים כולל דירות מיוחדות בשטח של כ- 170 מ"ר, דירות אשר בהם גם שטחי מרפסות גדולות (80 מ"ר ומעלה) המשמעות הינה (בין היתר) כי השטח העיקרי מגלם שטחים אקווי' גבוהים במיוחד מאשר דירה ממוצעת.
לאחר בחינת נתוני ההשוואה וביצוע התאמות נדרשות הובא בחשבון שווי למ"ר בנוי בדירה ממוצעת (112.5 מ"ר) בגבולות 43,500 ₪. יש להדגיש כי חלק לא מבוטל מדירות המגורים יוקמו בחזית למבני ציבור, מגרש כדורגל שכונתי ומרכז מסחרי ותיק ורועש.
שמאי המבקשת הביא בחשבון 17,000 ₪ למ"ר מבונה, בניכוי מע"מ (17%), יזמות (20%) ועלויות בנייה (14,000 ₪).

שמאית המשיבה כחלק מתגובתה לשומת המבקש, טענה כי השווי נמוך מאד תואם את עסקאות ההשוואה במועד הקובע בתחום תכנית גב/431.
כמו כן ומעיון בהחלטת השמאי המכריע בועז קוט עבור מתחם א' (תכנית גב/3/431) אליה הפנה שמאי המבקשת, נבחנו עסקאות שאינן באותו מתחם תכנון להן זכויות שונות והסכם פינוי בינוי שונה בין בעלי הזכויות לבין היזם.
יתרה מכך, פעמים רבות מדובר בעסקת נטו לפיה הוסכם בין הצדדים כי הקונה יישא בתשלום היטל ההשבחה.
ולפיכך, אין לקחת בחשבון את העסקאות כאמור אשר נלקחו על ידי שמאי המבקשים.

תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

<u>החלטה</u>:

<u>חלופה א'</u>

מצאתי לנכון לבחון את הסכמי המכר זאת בהתאם להחלטות השמאים המכריעים במתחמי פינוי בינוי כדלקמן:

- החלטת השמאי המכריע מר בועז קוט בגו"ח 6163/71 נכון למועד תכנית גב/431 נכון למועד קובע 30.07.2018 בה הוצג הסכם מכר מיום 14/02/**2023** לתת חלקה **137** ממנו עולה כי התמורה לשטח דירה של 74 מ"ר היא 3,200,000 ₪ וכי היטל ההשבחה יחול על המוכר, משקף שווי מ"ר בנוי של 43,243 ₪.
- החלטת השמאי המכריע מר יעקב פז בגו"ח 6162/122 נכון למועד קובע 01.01.2018 בה הוצג הסכם מכר מיום 16/03/**2023** לתת חלקה **74** ממנו עולה כי התמורה בגין דירת מגורים בקומה שלישית שטח דירה של 91 מ"ר הינה בסך של 3,450,000 ₪ - המיסוי כדין, משקף שווי מ"ר בנוי של 37,912 ₪.

בבחינתי את עסקאות השוואה שבוצעו במתחם תוך התייחסות לעסקת המכר בנכס מושא החלטתי זו, אני סבור כי יש ליתן שווי מ"ר בנוי של 40,578 ₪.

<u>חלופה ב'</u>

בבחינתי את נתוני שמאי הצדדים ומצאתי כי ממוצע העסקאות בפרויקטים חדשים בנטרול עסקאות חריגות/מיוחדות, מאפייני המיקום, תוך התייחסות למועד הקובע, משקף שווי בגבולות 43,000 ₪ למ"ר בנוי. ממוצע הקומות קטן ממוצע הקומות במגרשי המגורים שבנדון מתוכננים מגדלים בגובה 33 קומות מגורים. על כן, בהתאמה לקומה ממוצעת מתקבל שווי ממוצע בגבולות 48,000 ₪ בחילוץ מע"מ, 17% יזמות 20% ובניכוי עלות בנייה בסך 11,000 ₪ למ"ר תוך בחינת תחשיב עלויות הבנייה כפי שהוצג ע"י שמאי המבקש בתוספת עלויות הובלה והחלטות שמאים מכריעים בהתאם למאפייני המבנה, מתקבל 23,200 ₪ למ"ר מבונה.

לפיכך, אני סבור כי קביעת שמאית המשיבה לשווי מ"ר של 20,000 ₪ מבטאת את ההפחתה למורכבות, סחירות, והיקף ועל כן החלטתי לאמצה.

VSC תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

סיכום החלטות הח"מ:

נקודת המחלוקת		עיקרי טענות שמאית משיבה	עיקרי טענות שמאי מבקש	החלטה
פטור 140 מ"ר		**אין זכאות לפטור עד 140 מ"ר** שכן לא מדובר בהרחבת דירת מגורים קיימת אלא השבחה הכוללת ברובה תוספת. לחילופין, לא ניתן לבחון בקשה לפטור ללא הגשת הבקשה להיתר וציון הדירה הספציפית המיוחסת.	בהתאם להחלטת בית המשפט בעניין אשדר, עמ"נ מס' 52383-10-20 ועדה מקומית לתכנון תל אביב ואח' נ' אשדר חברה לבניה בע"מ ואח' נקבע ש**יש לתת פטור 140 לפי סעיף 19 (ג) לתוספת השלישית בפרויקטים של פינוי ובינוי**.	אני מסכים עם עמדת שמאית המשיבה.
תכנית גב/431	תמ"א 38	שווי מ"ר בנוי כפי שניתן כולל את מלוא הפוטנציאל לתוספת בניה כולל פוטנציאל תמ"א 38.	**הוספת** מרכיב תמ"א 38 לפי זכויות יחסיות של **103 מ"ר** תוך דחיה של **12** שנים לפי שיעור היוון שנתי של 6% ומקדם **0.9** בגין סבירות מימוש.	אני מסכים עם עמדת שמאית המשיבה.
	שווי מ"ר בנוי	הובא בחשבון שווי מ"ר בנוי של **31,000 ₪** במסגרת ה"מצב החדש".	הובא בחשבון שווי מ"ר בנוי של **26,500 ₪** במסגרת ה"מצב החדש" תוך התייחסות לניתוח עסקאות השוואה תוך מתן מקדם זמן של **5%** לשנה.	הובא בחשבון שווי מ"ר בנוי של **26,500 ₪** תוך התייחסות למועד הקובע ולעסקאות השוואה במתחם.
	עלות עודפת להקמת מועדוני דיירים	**אין** להביא בחשבון הפחתה לעניין זה. ההיפך, כאשר תידרש תוספת זכויות הרי שיחויב הנישום בהיטל השבחה.	הובאה בחשבון עלות עודפת על בסיס עלות הקמה מופחתת של כ- 60% מעלות הבנייה לשטח עיקרי ביחידות המגורים (**5,000 ₪**) עבור **500** מ"ר.	אני מסכים עם עמדת שמאית המשיבה.
	הפחתה לגודל, צפיפות, היצף דירות	**אין** להביא בחשבון הפחתה בגין היצף דירות ו/או צפיפות ו/או שוליות ובינוי היות ומחירי הדירות בסביבה, כפי שנבחנו בשומת הוועדה המקומית, מגלמים מרכיב זה.	**0.9.**	אני מסכים עם עמדת שמאי המבקש, מקדם ההפחתה הובא בחשבון בשווי מ"ר מבונה.
	עלויות הובלה	הנושאים בעלות פינוי דיירים בתקופת הבניה כלל אינם הנישומים אלא היזמים. משכך, ברי כי עלות זו **אינה** רלוונטית לנישומים.	**6,000 ₪** ליח"ד קיימת (**50** יח"ד).	אני מסכים עם עמדת שמאית המשיבה כי אין ליתן הפחתה בגין עלות הובלה.
	דמי שכירות	**60 ₪** למ"ר לחודש, לתקופה של **8** שנים בשיעור היוון שנתי של 4%.	מדובר בהכנסה חיצונית לתכנית, הפנה להחלטות בעניין טבנצ'ניק והחלטות שמאים מכריעים. **לחילופין** וככל ולא ייתקבל הטיעון הרי תקופת אומדן שימוש הביניים אינה יכולה להיות חופפת לתקופת הדחייה למימוש הזכויות ולפיכך יש להביא בחשבון תקופת בנייה (כהפרש בין מרכיבי הדחייה) של **4** שנים. הובאה בתחשיב הפחתה של 3,380 מ"ר לפי **50 ש"ח** למ"ר לחודש.	**60 ₪** למ"ר לחודש, לתקופה של 10 שנים בשיעור היוון שנתי של 3.5%.
	מקדם דחיה	דחיה של **8** שנים כולל רכיב המושעא לפי שיעור היוון שנתי של 6%.	דחיה של **12** שנים לפי שיעור היוון שנתי של 6%.	דחיה של **10** שנים כולל רכיב המושעא לפי שיעור היוון שנתי של 6%.
	מקדם מושעא	**אין** להביא בחשבון מקדם הפחתה נוסף ונפרד לגבי מרכיב המושעא ולגבי "הסתברות מימוש". מדובר בתחשיב שגוי המהווה כפילות.	את מקדם המושעא יש לאמוד בנפרד ממקדם הדחייה היות וכל אחד ממרכיבים אלו משקפים מרכיבים שונים ואינם בהכרח חופפים זה לזה. לאור היקף הבעלים והפרויקט על הצד הזהיר הובא בחשבון מקדם מושעא של **0.95** מהשווי שנותח ליח"ד בבעלות יחידה.	אני מסכים עם עמדת שמאית המשיבה.
	מקדם הסתברות מימוש		**0.8.**	אני מסכים עם עמדת שמאית המשיבה.
תכנית גב/מק/7/431	אופן חישוב ההשבחה	שווי הנכס לפי חלקו היחסי במגרש התמורה תוך מתן מקדם 0.92 בגין היעדר זמינות ב"מצב הקודם".	שווי הנכס לפי חלקו היחסי של הנכס ממגרש התמורה במצב החדש תוך התייחסות להפחתות כפי שניתנו במסגרת תכנית גב/431 (בהתאמות הרלוונטיות) תוך התייחסות לשווי הנכס לפי חלופה א' (תכנית גב/431), הרי שלא מתקבלת השבחה. **לחילופין**, נבחן שווי הנכס לפי שווי המכירה תוך מתן מקדם 0.92 (דחיה של 1.5 שנים לפי שיעור היוון שנתי של 6%) בגין היעדר זמינות ב"מצב הקודם".	אני מסכים עם עמדת שמאי המבקש לעניין אופן חישוב ההשבחה. אני מסכים עם עמדת הצדדים כי יש ליתן מקדם 0.92 (דחיה של 1.5 שנים לפי שיעור היוון שנתי של 6%) בגין היעדר זמינות ב"מצב הקודם".
	ערכי שווי	הובא בחשבון שווי מ"ר מבונה של **20,000 ₪** בניכוי מע"מ (17%), רווח יזמי (20%), עלות בניה כולל חניה (**11,000 ₪**) משווי מ"ר בנוי בסך **47,000 ₪**.	הובא בחשבון שווי מ"ר מבונה של **17,000 ₪** בניכוי מע"מ (17%), רווח יזמי (20%), עלות בניה (**14,000 ₪**) משווי מ"ר בנוי בסך **43,500 ₪**.	הובא בחשבון **20,000 ₪**/מ"ר מבונה.

VSC תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

16. תחשיב בהתאם לבסיס החלטות הח"מ:

תכנית גב/431

מצב קודם	
שטח דירה בנוי במ"ר	107
שווי מ"ר בנוי בש"ח	₪ 25,000
שווי במצב הקודם, בש"ח	**₪ 2,675,000**

חלופה א'

מצב חדש	
שטח דירה בנוי במ"ר	107
שווי מ"ר בנוי בש"ח	₪ 26,500
שווי במצב חדש, בש"ח	**₪ 2,835,500**

חלופה ב'

מצב חדש			
מהות	שטח במ"ר	מקדם	סה"כ שטח אקווי' במ"ר
מגורים (160 יח"ד)	16000	1	16000
ממ"דים (12.5 מ"ר ליח"ד)	2000	1	2000
סה"כ שטח אקווי' במ"ר			18000
שווי מ"ר מבונה בש"ח			₪ 11,000
עלויות הריסה ופינוי (3 מבנים)			₪ 1,380,000
סה"כ שווי המתחם טרם מתן מקדם דחיה, בש"ח			₪ 196,620,000
מקדם דחיה כולל מושעא	10	6%	0.558
סה"כ שווי המתחם לאחר מתן מקדם דחיה, בש"ח			₪ 109,791,581
חלק יחסי במגרש מס' 102			1/50
דמי שכירות בתקופת הביניים (10 שנים)	₪ 60	3.5%	₪ 640,711
שווי במצב החדש, בש"ח			**₪ 2,840,847**

חלופה	שווי הנכס	מקדם משקל	שווי משוקלל
א'	₪ 2,835,500	0.6	₪ 1,701,300
ב'	₪ 2,840,847	0.4	₪ 1,136,339
שווי במצב החדש, בממוצע			**₪ 2,837,639**

השבחה	**₪ 162,639**
היטל השבחה	**₪ 81,319.5**

VSC תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

תכנית גב/7/431

חלופה א'

מצב חדש				
שטח דירה בנוי במ"ר				107
שווי מ"ר בנוי בש"ח				₪ 40,578
שווי במצב חדש, בש"ח				**₪ 4,341,810**
שווי מצב קודם, בש"ח	מקדם וודאות	0.92		**₪ 3,978,433**
השבחה				**₪ 363,377**

חלופה ב'

מהות	שטח במ"ר	מקדם	סה"כ שטח אקווי' במ"ר
מגורים (160 יח"ד)	16000	1	16000
ממ"דים (12.5 מ"ר ליח"ד)	2000	1	2000
סה"כ שטח אקווי' במ"ר			18000
שווי מ"ר מבונה בש"ח			₪ 20,000
עלויות הריסה ופינוי (3 מבנים)			₪ 1,380,000
סה"כ שווי המתחם טרם מתן מקדם דחיה, בש"ח			₪ 358,620,000
מקדם דחיה כולל מושעא	8	6%	0.627
סה"כ שווי המתחם לאחר מתן מקדם דחיה, בש"ח			₪ 225,002,625
חלק יחסי במגרש מס' 102			1/50
דמי שכירות בתקופת הביניים (8 שנים)	₪ 60	3.5%	₪ 529,570
שווי במצב החדש, בש"ח			**₪ 5,038,442**
שווי מצב קודם, בש"ח	מקדם וודאות	0.92	**₪ 4,616,762**
השבחה			**₪ 421,680**

חלופה	השבחה	מקדם משקל	שווי משוקלל
א'	₪ 363,377	0.6	₪ 218,026
ב'	₪ 421,680	0.4	₪ 168,672
השבחה			**₪ 386,698**
היטל השבחה			**₪ 193,349**

IVSC
תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

17. <u>החלטה:</u>

לאור כל האמור לעיל, הנני מעריך את ההשבחה שחלה במקרקעין בנדון, גוש 6156, חלקה 596, תת חלקה 4, בגין מימוש מלא בדרך של מכר, כדלקמן:

מהות היטל השבחה	מועד קובע	השבחה	היטל השבחה
גב/431	30/07/2018	₪ 162,639	₪ 81,319.5
גב/7/431	12/05/2023	₪ 386,698	₪ 193,349

בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה - 1965, סכום היטל השבחה צמוד למדד המחירים לצרכן או הבנייה הנמוך מבין השניים מיום גורם השבחה ועד ליום מימוש הזכויות (מכר או קבלת היתר או לפי תיקון 126) ומיום זה ואילך צמוד בתוספת ריבית רשויות מקומיות.

בהתאם לסמכותי לפי סעיף 16 לתוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה - 1965, בתקופה בה התנהל ההליך בפני, סכום היטל השבחה יוצמד למדד המחירים לצרכן או הבנייה הנמוך מבין השניים ולא יישא תשלומי פיגורים.

בכבוד רב,

חיים מסילתי, שמאי מקרקעין ועו"ד

"שמאי מכריע" לפי חוק התו"ב

חיים מסילתי שמאי מקרקעין ורכז רשיון מס' 845

VSC תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com