בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

תאריך: 09.11.2023
מס' מינוי: 938-2023
מספרנו: 1024

לכבוד המבקשות,
גב' דורית גרינפלד ואח'
המיוצגים ע"י מר שי בן עמי,
שמאי מקרקעין
במייל: benshai85@gmail.com

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

שומה מכרעת -

גוש 6163 חלקה 73, חלקת משנה 137,

רחוב אדמית 24, גבעתיים

1. מטרת השומה

בהתאם להוראות תיקון 84 - סעיף 14 (ב)1 לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965, נתמניתי ביום 25.04.2023 כשמאי מכריע לעניין ההשבחה שחלה על הנכס הנדון, ככל שחלה, בגין אישור תכנית גב/431 וזאת עקב מימוש מלא בדרך של העברת זכויות במכר.

2. מועד הדיון ומסמכים שהוצגו בפניי

2.1. שומת המשיבה הוועדה המקומית לתו"ב גבעתיים מיום 28.03.2023, שנערכה ע"י השמאית רחל פרנקו והשמאי ניסן פרנקו ותגובתם לשומת המבקשות מיום 07.06.2023.

2.2. שומת המבקשות גב' דורית גריפלד ואח', מיום 30.04.2023, שנערכה ע"י השמאי שי בן עמי.

2.3. בתאריך 19.07.2023 נערך דיון באמצעות תוכנת ZOOM בנוכחות שמאי הצדדים, פרוטוקול הדיון הועבר לצדדים.

3. ביקור בנכס

ביקור בנכס ובסביבתו נערך ע"י החו"מ ביום 09.11.2023 ללא נוכחות הצדדים.

4. מועד קובע לשומה

מהות	מועד קובע
גב/431	30.07.2018

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

5. פרטי הנכס הנדון

גוש	6163
חלקה	73
שטח רשום	14,004 מ"ר
תת חלקה	137
שטח תת החלקה	57 מ"ר רשום (74 מ"ר ברוטו כולל מרפסות ולא כולל ח. מדרגות)
מהות המקרקעין	דירת מגורים בקו' השניה בבניין מגורים משותף, מבנה ו', בן 3 קומות מעל קומת קרקע בנויה
כתובת	רחוב אדמית 24, שכונת תל גנים, גבעתיים
בעלות	פרטית

6. תיאור הנכס והסביבה

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

רחוב אדמית מהווה רחוב פנימי המחבר בין רחוב ההסתדרות מדרום לרחוב קיבוץ גלויות מצפון.

סביבת הנכס מאופיינת בבנייני מגורים ותיקים בבנייני רכבת בני 2-3 קומות מעל קומת קרקע בנויה בהם מספר כניסות, כמו כן בסביבה מבני ציבור.

הפיתוח הסביבתי מלא. טופוגרפיית פני השטח מישורית.

צורת החלקה לא רגולרית ומוקפת ברחובות ההסתדרות, קיבוץ גלויות ואדמית. על החלקה מספר מבני מגורים, כאשר הנכס הנדון הינו הבניין הראשון בצד הדרום מזרחי של החלקה.

הבניין כולל 3 קומות מעל קומת קרקע בנויה ובו 3 כניסות (אדמית 22, 24, 26) ו-22 דירות. האמצעית מביניהן היא אדמית 24, בה ממוקם הנכס הנדון. הבניין נעדר מעלית נוסעים.

הנכס הנדון ממוקם בקומה השניה, וכולל 3 חדרים במצב התואם לגילו, למעט מטבח ששופץ במהלך השנים.

המבנים בשטח זה הינם חלק ממתחם W המיועד לשימור ולשימושים ציבוריים. הדיירים במתחם ישובצו במתחמי הבינוי מסביב, על פי האמור בתכנית.

במצב החדש, הנכס הנדון הינו חלק ממתחם ט', שמיקומו מעברו הדרומי של רחוב ההסתדרות.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

7. <u>המצב תכנוני</u>

מצב קודם:

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

יעוד החלקה אזור מגורים ג'.

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

צפיפות 11 יח"ד לדונם נטו.

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

החלקה ביעוד מגורים.

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

הדירה הנדונה מסומנת שטיפוס 288.

שטחי ההרחבה לכל יח"ד: תוספת 18 מ"ר + מרפסות 10.5 מ"ר.

7.3. תכנית גב/246א' פורסמה למתן תוקף ביום 18.12.1976 (י.פ 2176).

החלקה ביעוד מגורים.

הותרה תוספת בניה בבניינים קיימים באגפים שלמים של הבניין מלבד בניה בקומת הקרקע שתותר גם לא באגף שלם. על פי תשריט התכנית, הבניין מסומן ט' 288, שטח דירה קיימת 80.65 מ"ר, שטח תוספת 18 מ"ר, תוספת מרפסת I - 7.25 מ"ר, תוספת מרפסת II - 3.25 מ"ר, סה"כ תוספת 28.50 מ"ר. סה"כ שטח הדירה ברוטו 109.15 מ"ר.

מצב חדש:

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

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

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

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

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

אחוזי הבניה לא כוללים תוספת 30% לשטח שירות.

4 מ"ר מחסן במפלס המרתף.

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

בניה על גגות.

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

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

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

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

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

הותרה הקמת מרתף בהתאם לקווי הבניין, לטובת שימושים כגון: חניה, מתקנים הנדסיים, מתקני תברואה, בטחון ובטיחות, מעליות וחדרי מדרגות, פעילות פנאי של דיירי הבית, מחסנים דירתיים לדיירי הבית בלבד בשטח של עד 6 מ"ר לכל דירה. לא יורשו מגורים או שימוש עיקרי אחר במרתף, למעט פעילות פנאי.

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

הכללת ההקלות הכמותיות.

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

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

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

קביעת הוראות ותנאים לבניה על גגות, עליות גג ופרגולות.

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

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

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

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

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

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

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

הריסת בנייני המגורים במתחם הכוללים 11 יח' מסחר קיימות.

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

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

קביעת הנחיות והוראות בינוי וזיקות הנאה.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

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

הוראות התכנית, בין היתר:

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

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

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

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

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

אזור מגורים ד':

שימושים:

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

הוראות בינוי:

1. קומת כניסה וגלריה:
   א. יתוכנן לובי כניסה לכל בניין מגורים.
   ב. יותר תכנון חלל לובי בגובה של עד 7 מ' הכולל קומת גלריה לשימוש הדיירים.
   ג. גובה קומת מגורים טיפוסית יהיה עד 3.5 מ' ברוטו (מרצפה לרצפה).

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

ד. תותר הקצאת שטח עיקרי של 250-500 מ"ר לכל מגרש מגורים, לשימוש הדיירים לרבות מועדון דיירים, חדר כושר כולל בריכה או פעילות פנאי אחרת (אשר יכול להיות גם על גג המבנה המרקמי בכפוף לחוו"ד סביבתית), ואשר יירשם כשטח משותף ע"ש כל בעלי המקרקעין. אי ניצול השטח המקסימלי הנ"ל (500 מ"ר) לא יאפשר ניוד השטח הנותר להגדלת דירות המגורים והשטח העודף שלא ינוצל יתכלה לעת הקמת המבנה. השטח הסופי יקבע במסגרת התכנית לעיצוב אדריכלי שתאושר כתנאי להגשת היתר בניה. יותר ניוד של חלק משטחי מועדון הדיירים בין המבנים בתוך המתחם ובין הקומות באופן שיאפשר להקים "מועדון דיירים מרכזי" הכולל בריכת שחיה, חדר כושר וכו', וביתר המבנים שטחים מצומצמים לפעילות השוטפת.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

40% מהדירות בבניין יהיו דירות בתמהיל מגוון.

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

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

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

3. מספר קומות מרבי לאורך רח' המאבק ייקבע ל-25 קומות סה"כ.
4. מספר קומות מרבי לאורך רחוב אלוף שדה ייקבע ל-35 קומות סה"כ.
5. מספר קומות מרבי לאורך רחוב אדמית לכיוון מתחם כורזין ייקבע ל-33 קומות סה"כ.
6. מרחק מינימלי בין המגדלים יהיה 18 מ', פרט למגדל של מתחם יא' לבין המגדל של מתחם יב' שיהיה 20 מ' במידה והם לא יאוחדו.
7. במניין הקומות הכולל תבואנה קומת קרקע, קומות המסד והקומות הטיפוסיות של המגדל. תתאפשר קומת מתקנים טכניים מעל מניין הקומות, בתנאי כי זו תוקם בנסיגה מקונטור הקומה העליונה של המבנה לצורך הסתרתה.
8. קומות דופלקס בקומות תיחשב כ-2 קומות טיפוסיות.
9. יותר ניוד של עד 5% של זכויות בניה ויח"ד בין מתחמים גובלים, בהסכמת בעלי הזכויות במתחמים הרלוונטיים, בכפוף לעמידה בנפחי הבניה הקבועים בתכנית.
10. ניתן לנייד בין 200-100 מ"ר מתוך סך שטחי הבניה למגורים במתחם לצורך הגדלת שטחי הציבור ככל שהיצע יח"ד במתחם יגדל בהליך תכנוני משלים, בהסכמה.

פרוגרמה לשטחי ציבור:

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

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

8. מיקום מועדון הדיירים ושטחו יקבע בתכנית העיצוב בקומות המסד וקומה טיפוסית ראשונה של המגדל כדי לאפשר נגישות מרבית לכלל דיירי המבנה.

מסחר:

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

הנכס הנדון מהווה חלק ממתחם ט׳ ובו תא השטח 109A-C.

טבלת השטחים לתאי שטח אלו:

יעוד/ שימוש	תאי שטח	גודל מגרש	שטחי בניה					אחוזי בניה	תכסית	מס' יח"ד	צפיפות יח"ד לדונם	מספר קומות	
			מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת		סה"כ שטחי בניה	כוללים				מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת
			עיקרי	שירות	עיקרי	שירות							
מגורים ד'	109A	1805	19000	10545	0	10360	39905	2211	65	185	102	35	4
מסחר	109A	1805	400	80			480	27					
מגורים ד'	109B	1957	19100	10602	0	10602	40118	2050	65	186	95	35	4
מסחר	109B	1957	400	80			480	25					
מגורים ד'	109C	1702	19100	10602	0	10416	40118	2357	65	186	109	35	4
מסחר	109C												

הערות לטבלה:

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

קווי בניין כמצוין בתשריט.

כללי:

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

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

למגורים למתחמים 267,880 מ"ר. מגרש 105 כולל 142 יח"ד מתוכן 8 יח"ד בשטח 85 מ"ר ליחידה.

2. לכל יח"ד תתווסף מרפסת בשטח עיקרי ממוצע של 15 מ"ר וסה"כ 40,185 מ"ר עיקרי.
3. לכל מבנה יותר הקמת מועדון דיירים בשטח עיקרי של עד 500 מ"ר וסה"כ 9,500 מ"ר למתחם.
4. בתאי שטח 101-103,105-108 יקבעו 250 מ"ר עיקרי למבנה ציבור וסה"כ 2,500 מ"ר עיקרי.

שטחי מסחר:

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

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

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

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

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

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

תנאים למתן היתרי בניה, בין היתר:

1. הריסת המבנים הקיימים במתחם ו/או הבטחת הריסת המבנים במתחם בהתאם לשלביות מימוש המתחם.
2. תנאי להוצאת היתרי בניה יהיה אישור תכנית איחוד וחלוקה לכל אחד מהמתחמים בנפרד בו מבוקש היתר הבניה.
3. תנאי להיתר במתחמים ט' ו-י' - התחייבות היזם לפנות את הדיירים מהמבנים הרלוונטיים מתא שטח 601 בהתאם לשלביות הביצוע.
4. אישור תכנית הסדרי תנועה ע"י הרשויות המוסמכות.
5. תנאי להיתרי בניה בתאי שטח 108 ו-109A, 109B, 109C הגובלים עם רח' אלוף שדה יהיה אבטחת מיגון אקוסטי דירתי לכיוון רח' אלוף שדה. ביצוע המיגון האקוסטי יהווה תנאי למתן טופס 4 בכל אחד מהמגרשים.

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

6. תנאי למתן היתר בכל מתחם שאמור לקלוט דיירים ממתחם W יהיה התחייבות היזם לפנות את הדיירים ממתחם W עם גמר הבנייה.
7. תנאי למתן היתר בניה לבניינים של מתחם ט' הינו הבטחת פינוי והריסת המבנה בתא שטח 404.
8. תנאי להוצאת היתר בניה ראשון במתחם ט' (מגרשים C109,B109,A109) יהיה אישור תכנית עיצוב כוללת לשלושת תאי השטח ע"י הוועדה המקומית. ככל שביצוע הפרויקט יעשה בשלבים, הבניה תבוצע בקו בניין צידי 0 עילי, לבנייה המרקמית, ותת קרקעי תוך שימוש משותף במרתפי החניה וכניסות ויציאות מהחניונים.

חניה:

בין היתר, תותר חניה תת קרקעית מתחת לכביש ברח' ההסתדרות ואדמית בתא שטח 404 שתשמש את מגרשים בתאי שטח 109C, 109B, 109A. תותר סטיה של עד 1 מטר לכל כיוון בתכנית המפורטת.

מתחם W:

תא שטח 601 יקבע כמתחם לשימור ושימוש מחדש ביעוד שצ"פ משולב עם מבני ציבור. בתא שטח זה יוקצו כ-13,500 מ"ר עיקרי במבנים הקיימים לשימושים ציבוריים מגוונים.

לחילופין תותר הריסת המבנים במתחם ככל שיהיה לכך צורך ציבורי שאינו ניתן למימוש במסגרת המבנים הקיימים (כגון ביה"ס).

המגרשים והמבנים במתחם השימור יופקעו וירשמו על שם עיריית גבעתיים.

מתחם לשימור מבנים, לא מחייב אך יועדף כאפשרות ככל שיהלום את השימושים הציבוריים שייקבעו בכל אחד מהמבנים במתחם.

שלבי ביצוע:

1. כל מתחם הינו עצמאי ודורש תכנית איחוד וחלוקה.
2. אכלוס המבנה האחרון במתחם ט' בתאי שטח 109C, 109B, 109A, בהתניית השלמת ביצוע התוואי החדש רחוב ההסתדרות (תא שטח 404).
3. **אכלוס אחד מהמתחמים ט, י, יא, יב, בהתניה להוצאת היתר בניה לסלילת הדרך, הריסת גן ילדים וביצוע עבודות פיתוח.**
4. אכלוס המבנה האחרון במתחם ו' (תאי שטח 108-107) בהתניית השלמת החיבור בין רחוב קיבוץ גלויות לרחוב המאבק.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

סיכום זכויות הבניה למתחם ט' (תא שטח 109 A-C):

הקצאת תאי השטח מתוך נספח "מתחמים":

מתחם	תא שטח	מספר בניין קיים	יח"ד קיים	חלקת מקור	יח"ד קיימות	מכפיל	סה"כ יח"ד מוצע	סה"כ יח"ד למתחם	מספר מגדלים	מספר קומות	עיצוב	דירות 20% קטנות
ט	109 (A,B,C)	26	24	72	174	3.2	557	557	3	35	מרקמי + מגדל	111
		27	18									
		28	24	306								
		38	22	73								
		39	22									
		40	32									
		41	32									

8. **<u>רישוי:</u>**

בהתאם לתכנית מאושרת מיום 12.08.1960, אושרו שטחי בניה כדלהלן:

שטח קומת הקרקע 290 מ"ר + 31.52 מ"ר מרפסות, שטח קומות א'-ג': 406.11 מ"ר + 58.86 מ"ר מרפסות בכל קומה.

9. **<u>המצב המשפטי:</u>**

9.1. בהתאם לנסח רישום מקרקעין מפנקס הבתים המשותפים מיום 29.12.2022 עולה כדלהלן:

גוש:	6163
חלקה:	73
שטח רשום:	14,004 מ"ר
תת חלקה:	137
שטח רשום לתת החלקה:	57 מ"ר
חלק ברכוש המשותף:	6/913
תיאור:	דירה בקומה שניה במבנה ו'
בעלות[1]:	רוזנר כץ אור-אורנה, 1/12 מתוקף ירושה
	גרינפלד דורית, 1/12 מתוקף ירושה
	זהבי טלי פסיה, 1/12, מתוקף ירושה
	רוזנר כץ אור-אורנה, 1/4 מתוקף צוואה
	גרינפלד דורית, 1/4, מתוקף צוואה
	זהבי טלי פסיה, 1/4, מתוקף צוואה.

[1] כל הרשומים לעיל הינם מתוקף ירושה מיום 12.12.2019 ומתוקף צוואה מיום 03.10.2022

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

הערות:

ביום 19.12.2017 נרשמה הערה בדבר העברה לזרים, סעיף 4 יט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ך - 1960

ביום 08.04.2018 נרשמה הערת אזהרה לפי ס' 126 לטובת אאורה ישראל - יזמות והשקעות בע"מ, על כל הבעלים, פינוי בינוי.

9.2. עפ"י הסכם מכר שנחתם בין 14.02.2023 בין רוזנר כץ אור-אורנה, זהבי טלי פסיה וגרינפלד דורית, לבין סלם ורד אסתר וסלם שאול, נמכרה הדירה שבנדון בתמורה לסך של 3,200,000 ₪. היטל ההשבחה יחול על המוכר.

9.3. בשנת 2016 נחתם חוזה התחדשות עירונית (לביצוע פרויקט פינוי-בינוי ו/או בינוי-פינוי), בין חברת אאורה ישראל - יזמות והשקעות בע"מ, לבין בעלי זכויות החכירה בבניינים ברח' ההסתדרות 29-43, ההסתדרות 56-72 ואדמית 16-26 בגבעתיים, המהווים 2 בתים משותפים ובהם סך כולל של 174 יח"ד.

הערת אזהרה בגין פינוי בינוי נרשמה בנסח רישום המקרקעין, כאמור, ביום 08.04.2018.

החוזה מתבסס על תכנית גב/431 שאושרה להפקדה ביום 03.02.16.

במסגרת עסקת הפינוי בינוי יפעל היזם (ככל שהדבר נחוץ להוצאת היתרים לבניה) להגשת בקשה לתכנית מתאר מקומית (להלן: "התכנית הנקודתית") להריסת הבניינים המתוכננים להיהרס ולבניית 3 הבניינים החדשים תחתם, בהתאם להוראות התב"ע המתוכננת ו/או התב"ע החדשה, כאשר בפרויקט מתוכננות לקום כ-591 דירות, מתוכן 174 דירות חדשות לדיירים ויתר הדירות החדשות בפרויקט ליזם אותן יוכל למכור.

לכלל דירות התמורה ישויכו 1.3 חניות על פי ובכפוף להוראות התקן שיחול בעת הוצאת היתר הבניה (סה"כ 226 חניות). ככל שהתב"ע הרלוונטית תאפשר יותר חניות (מבלי לפגוע בחניות היזם) הן תחולקנה בין הדיירים לחברה לפי חלקם היחסי. מובהר כי בפועל לכל דירה תשוייך חניה אחת בלבד ועודף החניות יועבר על ב"כ הדיירים אשר יחלקם בין הדיירים לבין עצמם, על פי הגרלה.

במידה ויהיה יחס החניה אשר יקבע בתב"ע הרלוונטית 2 או יותר לדירה, תשוייכנה לכל דירה 2 חניות.

ככל ויעלה יחס החניה שיקבע בתב"ע הרלוונטית על 1:1.3 (יותר מחניה ושליש לכל דירה) יתווסף לחיבור החלקים ההפרש שבין תקן החניה לבין חניה בודדת.

לכל דירה חדשה ישויך מחסן בשטח 6 מ"ר. ככל שלא יאושרו ליזם מספיק מחסנים ו/או שטחי מחסנים באופן שבו לכל דירה בפרויקט ישויך מחסן (גם לדירות התמורה וגם לדירות היזם) בשטח של 6 מ"ר, אזי, יקטן שטח המחסן שישויך לכל דירת תמורה בשיעור מתאים שיאפשר קיום מחסן בשטח אחיד, ככל הניתן, לכל דירה חדשה. השטח המצרפי של המחסנים אשר ישוייכו לדירות התמורה לא יקטן מחלקם היחסי בשטחי המחסנים שיותרו לבניה.

לכל דירה תיבנה מרפסת בשטח שלא יפחת מ-15 מ"ר.

תכנון דירות התמורה יהיה זהה לתכנון לפיו ייבנו דירות היזם בקומות הטיפוסיות.

ככל והתב"ע הרלוונטית תכלול שטחי מסחר בפרויקט, הם יחולקו באופן יחסי בין הדיירים ליזם.

שטח של כל דירת תמורה יהא בשטח הדירה הנוכחית בתוספת 50% משטח הדירה הנוכחית ולא פחות מ-45 מ"ר תוספת לשטח הדירה הנוכחית.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

הגדרת "שטח הדירה הנוכחית" - שטח הדירה על פי מדידה מטעם היזם. בחישוב שטח הדירה יכללו גם מרפסות סגורות כחלק משטח הדירה גופא ולא כשטח הצמוד לדירה או המשמש את הדירה. שטח שיוסף לאחר 31.12.2015 או שטח שנוסף לדירה ללא היתר, לא יובאו בחשבון. סגירת מרפסות שבוצעה בעבר, עד ליום 31.12.2015, לא תיחשב הוספת שטח לדירה ללא היתר כדין.

שלושה בניינים חדשים שיוקמו בפרויקט תחת הבניינים הנוכחים, יכללו בנוסף לדירות הדיירים החדשות גם את דירות היזם, חניות, חצרות וכד', לרבות דירות מיוחדות לדירות היזם - פנטהאוז, מיני פנטהאוז ודירות גן. בכל בניין מתוכננות כ-45 קומות, קומות מרתף (כפי שיידרש בהתאם לתב"ע הרלוונטית) וכן כ-197 דירות ושטחי ציבור, הכל בהתאם לתנאי התב"ע הרלוונטית ולפי היתר בניה כדין.

המועד הקובע הינו המועד בו ייחתם חוזה זה ע"י רוב הדיירים (מעל 51%).

תנאים מתלים:

תנאי מתלה ראשון - חתימת 100% של הדיירים שהינם החוכרים הרשומים ו/או הבעלים הרשומים ו/או הזכאים להירשם כחוכרים ו/או בעלים של הזכויות בדירות הנוכחיות ו/או במקרקעין על חוזה זה. ככל שפרויקט זה יבוצע בשלבים, אזי, חתימת 100% של בעלי הזכויות המעניקים ביחד זכויות למגרש חדש אחד אשר עליו ניתן יהיה לבנות בניין חדש בפרויקט (מתוך 3 בניינים חדשים), בהתאם לתב"ע הרלוונטית ולאישורה, וכן חוזה חכירה שלו מול רמ"י ביחד לדירה הנוכחית בתוקף, נמחקו על ההערות הרשומות על היחידות הנוכחיות ו/או זכויות צד ג' ביחס לאותן יחידות וכן התקבלו הסכמות של בית משפט או אפוטרופוס ככל שנדרשות הסכמות כאמור בסעיף 4.4 לעיל, אך למעט משכנתאות לטובת בנק או חברת ביטוח, אשר עליהן יחול האמור בסעיף 4.14 לעיל, ונרשמו בלשכת רישום המקרקעין הזכויות של הדיירים אשר זכויותיהם אינן רשומות על שמם במועד חתימת חוזה זה.

מוסכם בזה כי הואיל ובבניינים הקיימים ישנן מספר דירות של עמידר, יפעל ב"כ הדיירים לפנות לאחר המועד הקובע אל עמידר לשם קבלת הסכמתה לביצוע הפרויקט.

התנאי המתלה השני - הפרויקט הוכרז כ"מתחם" לפינוי בינוי (להלן: "ההכרזה") בהתאם לאחת החלופות על פי פרק חמישי 4 (פינוי ובינוי) לחוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה) התשכ"ג-1963, וניתן צו הכרזה כמשמעו בסעיף 49כח לחוק מיסוי מקרקעין או בהתאם לכל מסלול אחר למימוש תוצאות ההכרזה והתקיימו כל התנאים הקבועים בחוק מיסוי מקרקעין, וכמו כן יינתנו הפטורים ממס עפ"י חוק מיסוי מקרקעין וחוק מס ערך מוסף, לרבות פטור ממס שבח על מכירת הדירות הנוכחיות ליזם ומס רכישה על רכישת דירות התמורה מן היזם ומע"מ בשיעור אפס.

ככל וניתנה הכרזה כאמור, אך טרם התקיימו יתר התנאים המתלים לפני תפוגת ההכרזה, כי אז תנאי מתלה לקיומו של חוזה זה הינו הארכת תוקף ההכרזה לפרק זמן נוסף שיאפשר מתן פטורים לפי חוק מיסוי מקרקעין וחוק מע"מ.

במקרה בו אישור הפטורים ייתנן בתנאים או/או בסייגים, ליזם תהא זכות לסגת מן העסקה (למעט עניין היטל השבחה) תוך 120 יום מיום הכרזת המתחם כ"מתחם" לפינוי ובינוי כאמור ו/או תוך 120 יום מיום קבלת ההחלטה של רשויות המיסים לעניין אישור הפטורים הנ"ל, לפי המאוחר.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

למרות האמור, אם לא יתקיים תנאי זה במלואו או בחלקו, יהיה היזם רשאי, אך לא חייב, על פי שיקול דעתו הבלעדי (למעט עניין היטל השבחה) לראות את התנאי המתלה השני כאילו התקיים ובלבד שיישא בתשלום כל המיסים הכרוכים בכך החלים על פי כל דין על הדיירים.

התנאי המתלה השלישי - התב"ע המתוכננת (עם מלוא זכויות הבניה המפורטות בהגדרת התב"ע המתוכננת) תאושר ותפורסם ברשומות. על אף האמור, ככל ותדחה התב"ע המתוכננת (תב"ע גב/341) בהחלטה חלוטה וסופית, הרי אז תוך 6 חודשים מהמועד הקובע או מהמועד בו תדחה התב"ע המתוכננת (לפי המאוחר) יגיש היזם תכנית ומסמכים הנדרשים לצורך אישור תב"ע חדשה לפרויקט, ובלבד שחתמו על חוזה זה לפחות 80% מהדיירים ושבמסגרת תכנית איחוד וחלוקה גב/מק/431/1 יופרדו הבניינים במתחם W מיתר הבניינים שאינם נמצאים במתחם הפרויקט, וכן יאושר נספח המתחמים לתב"ע המתוכננת (מהדורה 4) מיום 11.11.2015 במתכונת המוצעת.

התנאי המתלה הרביעי - תוך 6 חודשים ממועד תחילתה של התב"ע הרלוונטית תוגש על ידי היזם בקשה למתן היתרי בניה בנוגע לבניין החדש הראשון בפרויקט, וככל שלא ניתן להוציא היתר בניה כאמור, אזי, תוך אותו פרק זמן יגיש היזם תכנית לאיחוד וחלוקה ו/או תכנית נקודתית אשר על פיה ניתן יהיה לבנות את שלושת הבניינים החדשים בפרויקט, ובלבד שעד למועד זה חתמו לפחות 80% מהדיירים על חוזה זה.

לעניין התנאי המתלה השלישי והרביעי, מוסכם בזאת כי במקרה שאישור התב"ע הרלוונטית יותנה בתנאים שיהיו, לפי שיקול דעתו של היזם, בלתי סבירים, אזי, תוך 120 יום מקבלת החלטת הוועדה המחוזית בדבר התנאים לאישור התב"ע הרלוונטית או ככל שהיזם החליט לפני מועד זה כי לא יהיה בידו להוציא את הפרויקט אל הפועל בשל אחד התנאים כאמור, תהא ליזם הזכות להודיע על ביטול חוזה זה.

התנאי המתלה החמישי - אישור מאת עיריית גבעתיים ו/או הועדה המקומית לפיו לא יחול תשלום בגין החכרת שטחים מתחת לשטחים הציבוריים ו/או תשלום כלשהו בגין שיתוף חלקה כלשהי בנוסף על החלקות, בתחום, ולא יחול תשלום כלשהו לרמ"י.

היזם רשאי להחליט כי חוזה זה ייכנס לתוקף אף אם לא התקיים התנאי המתלה החמישי.

התנאי המתלה השישי - קבלת ליווי בנקאי למימון הקמת הפרויקט או שלב בפרויקט.

כמו כן מפורט המועד לקיום התנאים המתלים.

עפ"י סעיף 8 להסכם, דירות התמורה תמוקמנה באחד משלושת הבניינים החדשים שייבנו בפרויקט, ותחולקנה באופן שווה (ככל שניתן) בין שלושת הבניינים החדשים, כאשר בכל בניין **ימוקמו דירות התמורה החל מקומת המגורים ה-11 מעל מפלס הכניסה הקובעת**. היזם מתחייב כי בכפוף לאישור התכנון ע"י הוועדה המקומית **חזיתות דירות התמורה לא תפננה לרח' אלוף שדה** וכיוונן יהיה אל פנים השכונה. ככל ועפ"י התב"ע הרלוונטית ניתן יהיה לבנות בניין אחד או יותר מתוך הבניינים החדשים בתוך "מתחם W" הרי שיחידי הדיירים שדירותיהם הנוכחיות ממוקמות ב"מתחם W" יקבלו דירות תמורה בבניין זה או בבניינים אלו.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

10. תמצית מהות ההשבחה בשומות הצדדים:

מהות	מועד קובע	ההשבחה בשומת המשיבה	ההשבחה בשומת המבקשות
גב/431	30.07.2018	₪ 613,448	₪ 302,098

11. עמדות הצדדים והכרעה:

11.1. שמאי המשיבה:

במצב הקודם נותחו עסקאות מכר בבניה ותיקה בסביבה, שנערכו לפני הפקדת התכנית.

שווי מ"ר בנוי נקבע בסך של 25,000 ₪.

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

שווי הנכס **במצב הקודם**:

שטח בנוי (מ"ר):	74
שווי למ"ר בנוי:	₪ 25,000
סה"כ שווי מצב קודם:	₪ 1,850,000

יצוין כי אין מחלוקת בין הצדדים לעניין השווי במצב הקודם.

במצב החדש נבחנו שתי חלופות:

חלופה א': עסקאות השוואה:

הובאו בחשבון העקרונות ונתוני ההשוואה שנקבעו בהכרעת השמאי המכריע הח"מ בחלקה שבנדון, בהתאמה לנכס שבנדון, וכן הובאה הפנייה לשומה מכרעת של השמאי עומר סרחאן בגו"ח 6162/45 (מתחם ג' בתכנית גב/431), בה נקבע שווי מ"ר בנוי בסך 30,000 ₪.

בהתאמה לנכס הנדון נקבע שווי בסך של 2,257,000 ₪.

חלופה ב':

בהתבסס על הסכם פינוי בינוי משנת 2016 בחלקה, עולה כי דירות התמורה יהיו בשטח של לא פחות מ-45 מ"ר תוספת לדירה הנוכחית, בתוספת חניה, מחסן ומרפסות 15 מ"ר.

לחלקה 306 בגוש 6156 וכן לחלקה 72 ולחלק מחלקה 73 בגוש 6163 (החלקה בה ממוקמת היחידה הנדונה) הוקצה מתחם תכנון ט' הכולל את תא שטח 109 . לפיכך, חושב השווי היחסי של הדירה הנדונה ממגרש התמורה הנ"ל.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

שווי בשימוש ביניים:

עסקינן בפרויקט פינוי בינוי כאשר השווי במצב הקודם הוא שווי הדירה הקיימת והשווי במצב החדש נובע משווי הקרקע כריקה עם זכויות בניה להקמת הפרויקט.

לאור מרכיב המושע בין בעלי הדירות במתחם הובאה בחשבון בשומת הוועדה המקומית דחיה. כידוע, אחת מהגדרות השווי היא ערך נוכחי של הנאות עתידיות.

השווי במצב הקודם הוא שווי הדירות הקיימות הנובע מערך נוכחי של זרם הנאות או תמורות מהדירות הקיימות לצמיתות.

השווי במצב החדש נובע מהיוון זרם ההנאות העתידיות הכולל את שווי הקרקע הריקה וכן את ההנאות מהדירות הקיימות עד שהפרויקט יבשיל והדירות יהרסו. במסגרת תקופת הדחיה (תקופת הזמן מהמועד הקובע ועד הבשלת הפרויקט) זרם ההנאות בשני המצבים זהה.

מעיון בהסכם פינוי בינוי, כמפורט לעיל, עולה באופן מפורש כי היזם ישלם לכל אחד מהדיירים שיקבל הודעת פינוי מדירתו הנוכחית דמ"ש אחת לרבעון מראש וכי דמי השכירות ישולמו למשך כל תקופת הבניה החל ממועד הפינוי של דירתו הנוכחית של הדייר. יוצא אפוא כי לא ניתן להתעלם מההנאות מהדירות הקיימות עד שהפרויקט יבשיל והדירות יהרסו.

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).

לחיזוק עמדתם, מפנים להחלטות השמאים המכריעים עומר סרחאן (חלקה 45 בגוש 6162) ובועז קוט (חלקה 73 בגוש 6163) במתחם גב/ 431 במסגרתן הובא בחשבון, בצדק, מרכיב שווי שימוש ביניים במצב החדש.

לאור האמור, סבורים שמאי המשיבה כי נפלה שגגה בטענת שמאי המבקשות ויש לדחות את טענתו מכל וכל.

מפנים לשומה מכרעת של השמאי מרדכי דדון בגו"ח 7050/196 ברח' קהילת קנדה 32 ת"א.

מפנים לשומה מכרעת של השמאי ארז כהן בגו"ח 6213/514 ברח' משה שרת 60 ת"א.

מקדם דחיה:

במתחם שבנדון נחתם הסכם פינוי בינוי עם חברה יזמית וכן אושרה תכנית מפורטת הכוללת טבלאות הקצאה, כך שאין מניעה להוציא היתר בנייה וזאת בחלוף 5 שנים בלבד ממועד אישור תכנית גב/ 431 .

בשומת הוועדה המקומית נקבע מקדם דחיה לתקופה של 9 שנים בשיעור היוון 6% , לצד הזהיר.

תכנית 2/431 אושרה ב-19.4.23, 5 שנים לאחר אישור תכנית 431, יש אישור של כל הבעלים, חתימה של כל הבעלים על ההסכם עם היזם, כך שהדחיה המירבית להערכתנו צריכה להיות 5 שנים.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

על אף שבוחנים השבחה למועד הקובע, מדובר במיקום עם ערכי קרקע גבוהים, עם זכויות בניה של פי 4 וצפיפות בניה, וכבר במועד הקובע היה הסכם עם הדיירים עוד לפני שאושרה התכנית. בהתחשב בכדאיות הכלכלית הגבוהה ובהסכם, אז כבר במועד הקובע היה צפי שהתכנית תאושר תוך שנים בודדות, והיא אכן אושרה לאחר 5 שנים.

מפנים לשומה מכרעת של אלדד חיימי בגו"ח 7145/142, בבת ים, בה הוא התייחס לאיך להעריך השבחה בפרויקטים של פינוי בינוי, וקבע שהגישה הכלכלית של שווי זכויות היא הגישה הנכונה, כיוון שהיא משקפת את כל התועלות של ההשבחה. הוא לא התייחס לאשדר, לדירת התמורה, אלא העריך את כל הפרויקט בשלמותו.

הרווחיות מאוד גבוהה, נותנים 45 מ"ר לדיירים. לא כל ההשבחה מגולמת במכירת הדירות האלה.

<u>שקלול השווי במצב החדש:</u>

בשומת הוועדה המקומית נבחן השווי במצב החדש בשתי חלופות, כמפורט לעיל. שקלול השווי והמקדם היחסי שניתן לכל אחת מהחלופות נערך בשים לב להחלטת השמאי המכריע בועז קוט בחלקה שבנדון. מקדם יחסי 0.6 לעסקאות ההשוואה ומקדם יחסי 0.4 לשווי לפי חלק יחסי בזכויות הבניה.

<u>הפחתה לגודל:</u>

אין להביא בחשבון הפחתה לגודל בשיעור של 5% היות ומחירי הדירות בסביבה, כפי שנבחנו בשומת הוועדה המקומית, מגלמים מרכיב זה. למותר לציין כי מדובר באזור עם רמת ביקוש גבוהה מאוד למגורים בעיר גבעתיים בה הביקוש גובר על ההיצע, כך שהשווי הגבוה משקף ומגלם את כלל המרכיבים בפרויקט.

מפנים בעניין זה לשומה מכרעת של השמאי המכריע החי"מ ברחוב ההסתדרות 46.

<u>חלק יחסי:</u>

מעיון נוסף בשומת הוועדה המקומית עולה כי יש להביא בחשבון בתחשיב ההשבחה חלק יחסי בשווי הזכויות של **0.607%** עבור הנכס שבנדון, בהתאם לטבלת הקצאה ואיזון בתכנית מאושרת מס' 503-0682153 במתחם שבנדון.

שטח	שטח (מ"ר)	מקדם	סה"כ שטח אק"ר שווי
מגורים 557 יח"ד	55,700 ^{2}	1	55,700 מ"ר
ממ"דים 12.5 מ"ר ליח"ד	6,963	1	6,963 מ"ר
מסחר	800	1.5	1,200 מ"ר אקו'
סה"כ			63,863 מ"ר אק'
שווי מ"ר קרקע מבונה			11,000 ₪
סה"כ:			702,493,000 ₪
עלויות הריסה ופינוי			(2,675,352 ₪)
סה"כ שווי			699,817,648 ₪
דחיה כולל מושע 9 שנים לפי 6% ^{3}			0.591
סה"כ שווי הזכויות בתכנית:			413,592,230 ₪
שווי יחסי 1/174			2,376,967 ₪
דמי שכירות בתקופת הביניים	60 ₪ למ"ר לחודש	4%, 9 שנים	396,154 ₪
סה"כ שווי במצב חדש			**2,773,121** ₪

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

מקור השווי	השווי	מקדם יחסי	שווי יחסי
עסקאות השוואה	₪ 2,257,000	0.6	₪ 1,354,200
שווי לפי חלק יחסי בזכויות	₪ 2,773,121	0.4	₪ 1,109,248
שווי מצב חדש במעוגל			**₪ 2,463,448**

תחשיב ההשבחה:

שווי מצב חדש:	₪ 2,463,448
שווי מצב קודם:	₪ 1,850,000
השבחה:	₪ 613,448
היטל השבחה:	₪ 306,724

שמאי המבקשות:

אומדן היטל ההשבחה נבדק מנקודת ראותו של בעל המקרקעין (ראה ערר 8199/0718 בעניין גו"ח 6110/221 תת"ח 4 מתחם "דפנה ארלוזורוב נמיר", תל אביב יפו, ערר 85092/16 בעניין קרן ק.ר נדל"ן, ערר 85224/14 בעניין אשדר וכיוצ"ב).

בהתאם להחלטת ועדת הערר במתחם דפנה, המוזכרת, "דרך המלך" לחישוב היטל ההשבחה מחייבת הערכת שווי המלא של המקרקעין בשני מצבי התכנון, קרי שווי המצב הקודם מול שווי המצב החדש.

מצב קודם:

לא קיימת מחלוקת על השטח ועל השווי: שטח 74 מ"ר, שווי 1,850,000 ₪.

מצב חדש:

כעולה מפס"ד בעמ"נ 52383-10-20 אשדר חברה לבניה בע"מ והחלטות ועדות ערר שיפורטו להלן, גישת ההשוואה היא הגישה העדיפה בעת קביעת שווי ההשבחה לתכנית פינוי בינוי.

בהתאם להחלטת ועדת ערר לתכנון ובניה פיצויים והיטלי השבחה מחוז תל אביב בעררים מס' תא/ 85224/14 ותא/ 85227/14 אשדר חברה לבניה בע"מ נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב מיום 20/04/2020 עולה, בין היתר, כדלהלן:

"לעניין הערכת ההשבחה בפועל. לטעמנו בקביעת ההשבחה על דירות אלו, בהתאם לשווים במועד הקובע, יש לתת משקל כמעט מוחלט לעסקאות ההשוואה במתחם הפינוי בינוי.

במקרים מסוימים, ניתן יהיה להשוות לעסקאות במתחמי פינוי בינוי אחרים או, ככל שישנם, אזורי ייחוס שאין בהם פוטנציאל לפינוי בינוי.."

את אומדן שוויו של הנכס הנישום במצב החדש, ניתן לשום במספר גישות, אליהם התייחסה ועדת הערר בהרחבה במתחם "דפנה". למעשה, את אומדן היטל ההשבחה ניתן לבצע באחת משלוש גישות שונות, כאשר לכל אחת מהם יתרונות וחסרונות, אך כולם שיטות שמאיות לגיטימיות ומקובלות.

א. גישת ההשוואה הישירה, **נקבעה כ"דרך המלך" בהחלטת ועדת הערר 8199-07-18.**

ב. גישת שווי עתידי האומדת את שוויו של המגרש לכשיתפנה, בהתאמות הנדרשות לבעל דירה ספציפי במתחם.

ג. היוון ההנאות העתידיות האומדת את שוויה העתידי של דירת התמורה שיקבל בעל המקרקעין, בתוספת הנאות נוספות כגון השתתפות בשכ"ד ונשיאה בהוצאות שונות, בערכים נוכחים.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

להלן החלק הרלוונטי מתוך החלטת וועדת ערר בתיק 8199-07-18 :

"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.

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 והמושע. 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.

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 דחייה, השפעת ריבוי בעלויות וכיו"ב.

על רקע האמור לעיל, נפנה לבחינת השומה המכרעת".

לאור האמור, וכעולה מפסק הדין והחלטות ועדות הערר לעיל, בעת קביעת אומדן שווי ההשבחה במתחם התחדשות עירונית, יש לתת משקל גבוה לגישת ההשוואה הישירה, מאחר וגישה זו היא העדיפה ביותר.

חלופה א' אומדן ערכי השווי במצב החדש בגישת ההשוואה הישירה:

קיימות עסקאות השוואה בחלקה הנידונה ובסמיכות אליה במתחם זהה, אשר נערכו בסמיכות

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

למועד 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 של כ-200,000 ₪ לפי שומה מכרעת, למועד הקובע, לשטח הנכס זהה, ועל כן ובתוספת היטל ההשבחה מתקבל שווי של כ-2,200,000 ₪ מתואם זמן כבשומה מכרעת.
2. עסקה מיום 03.06.2020 בגו"ח 6163/73/47 בשטח ברוטו של 74 מ"ר, נמכרה תמורת 2,050,000 ₪.

   העסקה הינה עסקת נטו, קרי, היטל ההשבחה חל על הקונה. בעת המכר היה ידוע על היטל השבחה של 285,000 ₪ לכן בהתאמה, שווי הנכס ברוטו הינו 2,335,000 ₪ ובהתאמה למועד הקובע מתקבל שווי של כ-2,171,000 . ₪
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, בתוספת 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 26.05.2020תמורת 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 ₪.

לענייננו, העסקאות הן לדירות אשר נמכרו בסמיכות למועד הקובע, לאחר אישורה של התכנית (המשביחה בענייננו), השווי בחלופה זו הוערך בהתאם לשומה מכרעת, על סך של 2,138,500 ₪ (המשקף שווי שוק), עסקאות הללו יובאו בחשבון במקדם משוקלל כחלופה א' בתחשיב.

להלן החלק הרלוונטי מהכרעת השמאי המכריע:

> **סה"כ ממוצע שווי העסקאות: 2,138,500 ₪, בהתאמה למועד הקובע ולשטח הנכס הנדון.**

חלופה ב' -אומדן ערכי השווי במצב החדש בהתאם לחלק היחסי בזכויות:

גישה זו בוחנת את שווי המקרקעין של מגרש התמורה העתידי לכשיתפנה, בהתבסס על מחיר מכירת המגרש כולו כריק ופנוי במועד בו ניתן יהיה להוציא את הבניה אל הפועל, עוד בטרם הבניה. בגישה זו כפי שקבעה ועדת הערר (בעניין אשדר ת"א - 85244/14) השווי במצב החדש יהיה כל ז"ב החדשות, בקיזוז כל העלויות להוצאת הפרויקט אל הפועל, בעיני הבעלים.

למעשה, יש לאמוד את שווי המגרש כתרחיש בו בעלי הדירות יחדיו מתאגדים ומוכרים את הנכס ליזם ולכל אחד מהם נוטל את חלקו ע"פ שוויו העתידי של מגרש הפינוי, וגם בתרחיש תיאורטי בו בעלי הדירות הינם גם יזמים ומבצעים את פרויקט הפינוי בינוי בעצמם.

גישה זו בהתאם להחלטת וועדת ערר לפיה ניתן לשום את חלקה היחסי של הדירה בפרויקט כוללת הנחות עבודה מרובות, ובכלל אלה, הנחות באשר למשך הזמן שיידרש עד לסיום הבנייה, שיעור ההיוון , עלות המטלה הציבורית , תרומת הבינוי וכיו"ב.

ערכי שווי, מקדמים אקוי', עלויות הריסה, מקדמי דחייה יילקחו בהתאם לשומה מכרעת בחלקה 73 בה קיימת הדירה שבנדון.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

החלק היחסי:

התכנית שטבלת האיזון מאושרת מכוחה, אושרה לאחר המועד הקובע. לכן אין להתייחס לחלק היחסי.

לעניין שימוש הביניים:

עמ"נ 55750-12-21 ועדה מקומית לתכנון ובניה גבעתיים נ' טבצ'ניק אבריל, אשר ניתנה לאחרונה, בה נקבע כי אין זה נכון להוסיף למצב החדש, בו אומדים את שוויה של הקרקע כריקה ופנויה את דמ"ש המהווים הנאה לתק' הדחייה.

בהחלטה מיום 11.11.2021 ועדת הערר קיבלה את טענות המשיבה בנושא החיוב הנוסף בגין "שימוש הביניים".

מפנה לשומה מכרעת של השמאי המכריע אלי כהן בגו"ח 6108/230 ברחוב הלסינקי 5 ת"א, שם קבע כי אין להביא במצב החדש תוספת שווי בגין שימוש הביניים בתק' הדחייה.

לאור זאת שימוש הביניים לא יובא בחשבון, ועל כן השווי החדש בהתאם לשומה מכרעת הינו 2,183,826 ₪.

שווי מצב חדש בדרך של חלק יחסי בזכויות בהתאם לפסיקה בעניין "אשדר":

מהות	שטח במ"ר	מקדם	סה"כ
מגורים - שטח עיקרי (557 יח"ד)	57,200	1	57,200
ממ"ד 12.5 מ"ר ליח"ד	6,963	1	6,963
מסחר עיקרי, לא מחייב	800	1.5	1,200
סה"כ מ"ר אקו'			65,363
שווי מ"ר מבונה			₪ 11,000
סה"כ שווי גולמי			**₪ 718,987,500**
בניכוי עלויות הריסה ופינוי			₪ -2,675,352
סה"כ שווי בניכוי הפחתות			**₪ 716,312,148**
הפחתה לגודל פרויקט			0.95
דחיה כולל מושע 10 שנים לפי 6%			0.558
סה"כ שווי הזכויות בתכנית			₪ 379,985,714
שווי יחסי 1/174		**1/174**	**₪ 2,183,826**

סיכום מצב חדש:

עסקאות ההשוואה הן הראויות , העדיפות ומהוות את הגישה המובילה מבין שלושת השיטות לבחינת השווי בעולם השמאות, לכן מקדם השקלול אשר יובא בחשבון ביישום גישה זו מקדם הינו 70%.

מקור השווי	השווי	מקדם	שווי משוקלל
חלופה א'	₪ 2,138,500	0.70	₪ 1,496,950
חלופה ב'	₪ 2,183,826	0.30	₪ 655,148
שווי משוקלל			**₪ 2,152,098**

תחשיב ההשבחה:

שווי קודם כבשומת המשיבה	₪ 1,850,000
שווי חדש	₪ 2,152,098
השבחה	₪ 302,098
היטל השבחה	**₪ 151,049**

רח' שלומציון המלכה 4, פתח תקוה, 4927179 | טלפון: 03-9041235 | מייל: kotboaz@gmail.com

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

הכרעה:

כללי:

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

מושא השומה מהווה דירת מגורים בקומת השניה, בבניין מגורים ותיק, הידועה כתת חלקה 137, חלקה 73 בגוש 6163. כתובת הדירה רחוב אדמית 24 גבעתיים.

שטח הדירה הרשום עפ"י נסח מקרקעין 57 מ"ר, שטח "פלדלת" כ-74 מ"ר, החלק ברכוש המשותף 6/913.

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

לאחר הפקדתה של תכנית גב/413 (503-0204412) ביום 10.02.2016, החל יזם בהחתמת בעלי הדירות בחלק מהמבנים (ההסתדרות 29-43, ההסתדרות 56-72, אדמית 16-26) על הסכם פינוי/ בינוי מפורט.

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

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

התכנית קודמה לאישור על ידי הוועדה המקומית.

מתחם ט' כולל את מגרש (A,B,C) 109 המורכב משלוש חלקות - 72, 306, 73.

חלק מהדירות במתחם ט' הורחבו במהלך השנים.

הותר לבנות עליו 57,200 מ"ר שטח עיקרי עילי, 31,719 מ"ר שטח שירות עילי, 31,378 מ"ר שטח שירות תת"ק, 8,355 מ"ר מרפסות בנוסף לשטח העיקרי (15 מ"ר מרפסת ליח"ד).

במתחם ט', בו ממוקם הנכס הנדון, תמורת פינוי 174 יח"ד קיימות נקבעו זכויות הבניה במתחם עפ"י תכנית גב/431 להקמת 3 מגדלי מגורים בני 35 קומות הכוללים 557 יח"ד (-185 186 יח"ד לבניין), מעל 4 קומות מתחת לכניסה הקובעת.

תכסית 65%.

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

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

בשלב שני הופקדה ביום 11.10.2020 תכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים, מס' 503-0682153. תכנית זו חלה גם על מתחם ט'. התכנית אושרה ביום 19.04.2023 כך שלאחר שתאושר ניתן יהיה להוציא היתרי בניה מתוקפה.

כאמור, התכנית הראשונה הינה פרי יוזמתה של הוועדה המקומית.

התכנית השניה מקודמת, בין היתר ביוזמתו של היזם, חברת אאורה ישראל בע"מ, איתה התקשרו בעלי הדירות בהסכם פינוי בינוי.

התכנית השניה אושרה לאחר מכר הנכס הנדון ולכן אינה רלוונטית.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

חוזה ההתקשרות עם היזם הוצג בפניי ומעיון בו עולה כי הוא הסכם סטנדרטי של פרויקטים מסוג זה.

ההסכם כולל שורה של תמורות שונות לבעלים לפי מפתח המפורט בחוזה, תמורות בשטח דירה, בחניות צמודות, במחסנים וכד'.

אחד הסעיפים המרכזיים בהסכם הוא סעיף התנאים המתלים שבלעדיהם החוזה לא משתכלל לכדי הסכם מחייב והיזם יוכל להתנער ממנו כל עוד תנאים אלה לא מולאו בשלמותם.

אחד התנאים המוגדרים כ"תנאי מתלה" (סע' 6.1 פסקה שלישית) הוא הכרזה על המתחם כמתחם פינוי/בינוי, בין אם לפי חוק התכנון והבניה ובין אם לפי חוק מיסוי מקרקעין וזאת גם אחרי צו הכרזה כמשמעו בסע' 49 כ' לחוק).

הרציונל העומד מאחורי תנאי זה הוא, כמובן, במובן הכלכלי הכולל הקלות מפליגות מבחינת מיסוי העסקה הן מבחינת המיסוי הממשלתי קרי, מס שבח ומס רכישה והן מבחינת המיסוי העירוני, קרי, היטל השבחה.

שטח דירות התמורה יהיה שטח הדירות הנוכחי ובתוספת 50%, אך מינימום 45 מ"ר. שטח זה כולל את שטח הממ"ד. בנוסף, יתווסף לכל דירה שטח מרפסת, מחסן וחניה. כבר עתה יוער, כי שטחים אלו (מרפסת, מחסן וחניה) מגולמים בשווי עסקאות ההשוואה.

הכרזת מתחם פינוי/בינוי:

לעניין זה יודגש, כי הפטור במיסוי הניתן למתחמי פינוי/בינוי אינו אוטומטי וכי יש לעבור כברת דרך עד היותו כזה וזאת בהתאם להוראות מצטברות של הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית.

כחלק מהדרך למימוש הפטור ובהתאם לסעיף 19(ב)(2) לתוספת השלישית, הרי שעל פי הכתוב יש צורך בהכרזה על צו. כך או כך, גם כשניתן פטור ומאושר על ידי הרשות המקומית, הרי שהפטור ניתן לבניה בפועל ולבקשת היזם ולאחר בחינה מתבקשת.

הנכס הנדון הינו חלק ממתחם ט' בו ייבנו 557 יח"ד בסך הכל.

הצדדים לא הוכיחו במסמכים כי המתחם כבר מוגדר כמתחם פינוי בינוי במסלול מיסוי ו/או מתחם הנכלל באזור שיקום כמשמעותו בחוק בינוי ופינוי של אזורי שיקום.

מבדיקתי באתר הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית ניתן לקבוע כי מתחם ט' לא הוכרז עדיין כמתחם פינוי בינוי הפטור מהיטל השבחה כולו או חלקו. יחד עם זאת יצוין כי מתחמים ג', ד', ה' כן הוכרזו במסלול המיסוי[2], כך שישנה סבירות גבוהה שמתחם זה יוכרז בקרוב, שכן התכנית המפורטת הופקדה ונחתם הסכם עם היזם.

כך או כך, לנכס מושא השומה לא ניתן לבקש פטור בגין כך בעת מכירת דירה או חלק ממנה במתחם בזמן נתון. לאור כך, הדירה במכר איננה זכאית לפטור מהיטל השבחה בגין כך.

אציין, כי אין מחלוקת בעניין זה בין הצדדים, הצדדים לא התעכבו ולא בחנו את עניין ההכרזה.

[2] מתחמים במסלול מיסוי מקודמים ע"י יזמים פרטיים. ההכרזה במסלול זה נעשית אחרי שנחתמו הסכמים עם 80% מבעלי הדירות, והתכנית הופקדה להתנגדויות הציבור.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

<u>מצב קודם:</u>

אין מחלוקת בין הצדדים לעניין שווי הנכס במצב הקודם, 1,850,000 ₪, ושטחו ברוטו - 74 מ״ר.

אני מקבל את הסכמת הצדדים לעניין שווי מצב קודם לנכס מושא השומה, המשקף שווי של 25,000 ₪ למ״ר בנוי.

<u>מצב חדש:</u>

המימוש במקרה הנדון הינו מכר דירת מושא השומה.

שווי המצב החדש יחושב בשתי חלופות:

חלופה 1 - עסקאות השוואה במתחם:

נבחנו עסקאות מכר שנערכו בסביבת הנכס הנדון לאחר המועד הקובע:

לפני שאגש לניתוח השווי, יוער כי שמאי המבקשות הציג ניתוח עסקאות שערכתי בשומות קודמות. בחלק מאותן עסקאות, שמקורן באתר מס שבח ״מידע נדל״ן״, התברר כי היה חסר מידע במועד פרסומן, כמו גם היעדר עסקאות נוספות שנערכו באותו זמן.

כך לדוגמה, העסקה הראשונה שהציג שמאי המבקשות אינה משקפת מכר של 100% מהנכס, ועל הנחתי שהפער קשור לגורם המשלם את היטל ההשבחה. גם כיום, עדיין חסר חלק של 0.6% בדיווח באתר.

להלן ניתוח עסקאות מכר שנערכו לאחר המועד הקובע, במתחם תכנית גב/431. הנתונים שנותחו הינם לדירות בשטח דומה פחות או יותר, ובהתאמה לזמן של 5% לשנה:

	1	2	3	4	5	6	7
תאריך	05/08/2018	31/08/2018	28/11/2018	27/02/2019	04/02/2020	09/03/2020	26/05/2020
גו"ח	6162/45/101	6162/45/48	6162/164	6162/45/27	6163/73/122	6163/71/201	6163/71/151
כתובת	המאבק 41	ההסתדרות 20	המאבק 17	ההסתדרות 20	ההסתדרות 37	המאבק 51	המאבק 61
קומה	2	קרקע	3	2	ל"ר	2	2
שטח ברוטו	62	67	70	67	74	70	68
מחיר	1,840,000 ₪	1,680,000 ₪	1,650,000 ₪	1,750,000 ₪	2,295,482 ₪	1,800,000 ₪	2,200,000 ₪
מחיר למ"ר	29,677 ₪	25,075 ₪	23,571 ₪	26,119 ₪	31,020 ₪	25,714 ₪	32,353 ₪
מקדם התאמה למועד 30/7/18	1	0.9958	0.988	0.971	0.9208	0.9167	0.908
מחיר מתואם למועד	**29,677 ₪**	**24,970 ₪**	**23,277 ₪**	**25,358 ₪**	**28,564 ₪**	**23,571 ₪**	**29,387 ₪**

נותחו עסקאות מכר במגדלים בסביבה, הדומים באופיים למגדלים שיוקמו בנכס הנדון. נתונים אלו לא מגלמים דחיה:

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

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

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

שווי המצב החדש בחלופה 1 :

שטח ברוטו של הדירה הנדונה		74
שווי מ"ר בנוי ממוצע	₪	30,000
שווי מצב חדש לפי נתוני השוואה	**₪**	**2,220,000**

חלופה 2 - שווי לפי חלק יחסי בסך הזכויות:

נבחן שווי המצב החדש לפי 557 יח"ד, לפי החלק היחסי של הנכס הנדון במתחם של 174 יח"ד במצב הקודם, קרי חלק של 1/174.

סך השטח העיקרי למתחם 57,200 מ"ר בשלושה מגדלים. לאחר הפחתת שטח למועדון דיירים נותר למגורים שטח של 55,700 מ"ר. הסבר להלן :

<u>מועדוני דיירים :</u>

אמנם לא נטען לעניין זה ע"י שמאי המבקשות, אך עפ"י הוראות סעיף 4.1.2, 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.

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.

על פי טבלת השטחים, בתא שטח 109 סך השטח העיקרי העילי הינו 57,200 מ"ר ליעוד מגורים ד', ו-800 מ"ר עיקרי למסחר.

על פי סעיף 4.1.2 א' (ס.ק. ד') לתקנון : "תותר הקצאת שטח עיקרי". לאור כך שזה האחרון הינו פרק המפרט את הוראות הבינוי ולא את הוראות התכנית באופן כללי, הרי שלהבנתי מדובר בשטח הכלול באותם 57,200 מ"ר עיקרי למגורים, ויש לקזזם מחישוב הזכויות.

מכאן שהשטח העיקרי למגורים הינו 55,700 מ"ר.

ככל שיתבקש במסגרת היתר בניה, שטח למועדון דיירים, אזי הוועדה המקומית תוכל לדרוש תשלום היטל השבחה בגין שטח זה, באופן נפרד.

<u>דחייה ומושע :</u>

ישנו פער קטן בין הצדדים לעניין משך הדחיה הראוי לביצוע הפרויקט. שמאי המבקשות חישב 10 שנות דחיה, בעוד ששמאי המשיבה חישבו 9 שנים.

כפי שקבעתי בשומות בסביבה, בשל היקף הפרויקט והצורך בתכנית איחוד וחלוקה שטרם הופקדה במועד הקובע של תכנית גב/431, לצד מציאת יזם שיחתים את בעלי הדירות ויפעל להכנת תכנית איחוד וחלוקה, יש להתחשב בדחיה.

יחד עם זאת, במתחם ט' (המתחם הנדון), בתקופה שבין הפקדת התכנית לאישורה, החל יזם להחתים את בעלי הדירות על הסכם התקשרות. תכנית מפורטת לאיחוד וחלוקה הופקדה ביום 11.10.2020, אך ההסתכלות שלנו הינה על מה שהיה ידוע במועד הקובע לתכנית גב/431, ביולי 2018. במועד זה היה הסכם, והבעלים של הנכס הנדון חתמו עליו (עובדה לכך הינה הערת אזהרה לטובת היזם, שנרשמה על הנכס הנדון באפריל 2018, לפני אישור תכנית גב/431).

לאור האמור אני סבור כי יש להביא בחשבון דחיה של לכל היותר 8 שנים, בשיעור היוון 6%. כך קבעתי גם בשומתי ברחוב ההסתדרות 35 שהינו חלק ממתחם ט'.

דחיה זו כוללת גם את רכיב המושע.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

עלויות הריסה:

הובא בחשבון קיזוז עלות הריסת 4 הבניינים המסומנים להריסה במתחם ט', משווי מצב חדש.
אין מחלוקת בין הצדדים:

שטח ק"ק לבניין (3 כניסות)	403.87	
קומה טיפוסית	608.53	
סה"כ קומות עליונות (3)	1825.59	
סה"כ לבניין	2229.46	
עלות הריסה למ"ר	300	₪
עלות הריסת בניין	668,838	₪
סה"כ 4 בניינים להריסה במתחם ט'	2,675,352	₪

הפחתה לגודל:

נתוני ההשוואה מגלמים רכיב זה כמו גם היצף דירות וצפיפות.

שימוש ביניים:

בשומות הצדדים הובא בחשבון במצב החדש שימוש ביניים באמצעות תוספת שווי מהווון של דמי שכירות לתקופת הדחיה.

במועד הדיון נטען ע"י שמאי המבקשת כי עפ"י עמ"נ 55750-12-21 אין להביא בחשבון שווי שימוש ביניים, לפיכך לשיטתו אין להביא בחשבון שווי שימוש ביניים בתחשיב שווי מצב חדש.

קראתי בעיון את פסק הדין עמ"נ 55750-12-21 וועדה מקומית לתכנון ובניה - גבעתיים נ' טבנצ'יק אבריל מיום 18.01.2023 העוסק במרכיב שימוש ביניים בדירה קיימת, וזאת בדומה למקרה כאן, ומצאתי לנכון להביא את הדברים כלשונם, כפי שנרשמו בפסק הדין:

> ***17." לדעתי, ועדת הערר הגיעה לתוצאה הנכונה ולא שוכנעתי מטיעוני המערערת כי יש להתערב בהחלטת ועדת הערר, שלה מומחיות בנושאים הקשורים לשמאות.***
>
> ***כידוע, לפי סעיף 1(א) לתוספת שלישית לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, "השבחה" היא "עליית שוויים של מקרקעין עקב אישור תכנית...".***
>
> ***בהתאם לסעיף 2(א) לתוספת שלישית, "חלה השבחה במקרקעין, בין מחמת הרחבתן של זכויות הניצול בהם ובין בדרך אחרת, ישלם בעלם היטל השבחה...".***
>
> ***סעיף 3 ממשיך וקובע כי "שיעור ההיטל הוא מחצית ההשבחה".***
>
> ***דהיינו, השבחה נובעת (בין היתר) מהרחבתן של זכויות הניצול במקרקעין כתוצאה מאישור התכנית, וגובה השבחה נמדד לפי עליית השווי הנגזרת מאישור התוכנית ("עקב"). עליית השווי משתקפת בהפרש בין ערך המקרקעין בשוק החופשי לפני אישור התוכנית ("המצב הקודם") וערך השוק לאחר אישור התוכנית ("המצב החדש") (וראו למשל בר"מ 7255/17 הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב נ' בורשטיין, ניתן ביום 22.3.2021, בסעיף 13).***
>
> ***21. "לדעתי – וכך סברה גם ועדת הערר – כאשר התוכנית הנדונה מבהירה כי "יותר המשך השימושים" אין היא משביחה. היא מותירה על כנו שימוש קיים ומוכר – דהיינו, שימוש למגורים בהתאם לתוכנית גב/187. לא נעוצה בכך "הרחבתן של זכויות הניצול" כנדרש על פי סעיף 2(א) לתוספת השלישית, ולא תיתכן בהקשר זה עליית שוויים של המקרקעין "עקב אישור התכנית", כנדרש על פי סעיף 1 לתוספת השלישית.***
>
> ***למשיבה הייתה זכות בלתי מסויגת וצמיתה להחזיק בדירה ולהשתמש בה למגורים אף קודם לכן, הן בהיבט של דיני קניין ומקרקעין והן בהיבט של דיני תכנון ובנייה.***

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

22. לטעמי, ועדת הערר לא טעתה בסירובה להוסיף לשווי במצב החדש רכיב נוסף בגין אפשרות ההישארות בדירה הקיימת, שהייתה ממילא רכושה של המשיבה. דרך אחרת להביט על הדברים היא לומר ש"שימוש הביניים", לו טוענת הוועדה המקומית, מותר הן לפי המצב הקודם והן לפי המצב החדש ושווי הביניים מובנה בשני המצבים, ועל כן איננו יכול להשפיע על גובה ההשבחה.

23. למעשה המערערת גורסת כי היוון שווי הדירה החדשה בשל הדחייה ולקיחה בחשבון של שווי שימוש הביניים הם שני צדדים של אותו מטבע, היות ששימוש הביניים אף הוא תולדה של הדחייה. לפיכך, על פי גישה זו, התחשיב יהיה חסר אם הרכיב השני לא ייכלל בו.

משמע, לפי תפיסה זו, ההנאה מהדירה החדשה אמנם נדחית, ועל כן מתחייבת פעולת היוון בהערכת שוויה, אולם יש באפשרות שימוש הביניים כדי להקהות את נזק הדחייה. ייתכן שכך, אבל כאמור שימוש הביניים ממילא היה מותר על פי המצב הקודם. טיעון המערערת היה נכון אולי במקרה אחר בו שימוש הביניים עצמו הותר לכתחילה מכוח התכנית המשביחה. אולם לא שוכנעתי כי ניתן להבין את הוראות תכנית גב/589 – "יותר המשך השימושים" – כיוצרות זכות שלא הייתה קיימת לפני כן.

24. במובן כלכלי מסוים, ניתן להסכים עם גישתה של המערערת.

נניח לצורך ההמחשה כי לראובן בית ישן ששווי השוק שלו 100 ש"ח. שמעון מציע לראובן את עסקת החליפין הבאה: (א) ראובן יעביר לשמעון היום את הבעלות בבית הישן; (ב) שמעון יבנה עבור ראובן בית חדש באתר אחר; (ג) מוסכם כי שווי הבית החדש, אילו היה קיים כבר היום, הוא 175 ש"ח; (ד) מצופה כי הבית החדש יהיה מוכן בעוד שלוש שנים; (ה) בינתיים ראובן רשאי להישאר בביתו הישן מבלי לשלם דמי שכירות לשמעון; (ו) ראובן חייב לשלם לשמעון סכום הפרש המשקף את ההבדל בין שווי הבתים. בהנחה ששמעון פועל באופן כלכלי – רציונלי, איזה סכום הוא ידרוש מראובן בגין העסקה?

נוסיף כי הערך הנוכחי של 175 ש"ח, המחושב לפי 3 שנים בריבית של 6% הוא 147 ש"ח.

נראה – ולהבנתי נקודה זו עומדת בבסיס גישת המערערת – כי שמעון לא יסכים לקבל 47 ש"ח בלבד (100-147), אלא ידרוש תמורה נוספת עבור הסכמתו להמשך מגוריו של ראובן בבית הישן.

אלא מאי? לשם קביעת היקף ה"השבחה" (כלומר, ההתעשרות בגינה יש לשלם מס), חוק התכנון והבניה מציב שאלה שונה: מה שוויו של היתרון התכנוני הגלום בהוראותיו של התוכנית שאושרה, ולא מה שווין של כלל ההטבות הכלכליות הטמונות בעסקה שנערכת אגב ניצול היתרון התכנוני בתוכנית המשביחה (וראו לעניין זה למשל רע"א 147/14 הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב-יפו נ' סוניה אברמוביץ, ניתן ביום 31.12.2014, בסעיף 11 לחוות דעתו של כבוד השופט פוגלמן, כתוארו אז: "...ויש להדגיש: בעת שומת היטל ההשבחה יש לתת את הדעת רק ל'השבחת תכנון' הנובעת באופן ישיר מהחלת הפעולה התכנונית על המקרקעין").

לאחר הבאת הדברים, אנסה להסביר את הגיונם המשפטי של הדברים ושילובם בפרקטיקה השמאית.

מערכת הזמנים בפרויקט פינוי בינוי מחולקת, למעשה, לשתי תקופות אליהן יש להתייחס:

תקופה ראשונה

לאחר חישוב כלל המקרקעין במצב החדש, נכון ליום אישור התכנית ובערכים הזמינים לאותו מועד, אנחנו כשמאים אומדים את הזמן בו תהיה התכנית ברת ביצוע בפועל וזו **התקופה הראשונה**.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

כמעט ללא יוצא מן הכלל שמאים מעריכים תקופת דחיה הנעה בין 5-12 שנים. הסיבה לקביעה השמאית/כלכלית בדחיה נעוצה בעובדה ובידיעה כי יש צורך לגבש הסכמות של כלל הבעלים, יש צורך לחפש ולקבוע את זהותו של היזם, לא פעם התכנית לא מתירה הוצאת היתרי בניה מכוחה, תשתיות לא מוכנות, תנאים כאלה ואחרים בתכנית וכד'.

תקופה שניה

התקופה השניה מתחילה מרגע בו כל המגבלות הוסרו, נבחר יזם, נחתמו חוזים בין היזם לבעלים והתקבל היתר בניה התואם לתכנית המפורטת. בשלב זה בדרך כלל, היזם חייב לפנות את הדיירים, להרוס את הבינוי הקיים שהיה בנייני הבעלים ולהתחיל בבנייה בהתאם להיתרי הבניה שקיבל ובהתאם לתכנית הפינוי בינוי.

התקופה השניה מאופיינת באופן ברור וודאי בפינוי הדיירים וכאן קיימות השלכות למרכיב דמי השכירות המגיעים לדיירים בהתאם לתנאי ההסכם עם היזם.

הפרקטיקה השמאית היא להתייחס **לתקופה הראשונה**, כלומר, לזמן בו תהיה התכנית ברת יישום ביצועי. הקרקע נאמדת, כאמור, ליום אישור התכנית בדחיה למספר שנים בהתאם לשיקול דעת השמאי לאחר ששקל את מורכבות הפרויקט, מגבלותיו ותנאיו.

לאור כך, אין זה משנה מהו משך הזמן לתקופה השניה ומשום כך, גם אין הבדל אם מדובר בפרויקט מסוג פינוי בינוי או בפרויקט מסוג של בינוי פינוי. המקרה בעניין טבצ'ניק ברחוב ההסתדרות 4 הוא דוגמה לפרויקט בינוי פינוי. כלומר, הבעלים נותרים בדירותיהם ואינם יוצאים לשכירות במקום אחר על חשבון היזם (בשונה מפרויקט פינוי בינוי).

לאור ההסבר דלעיל, מובנת התייחסות כב' השופט ה. קירש להחלטת ועדת הערר והפוטרת אותו מלדון בעניין שאינו רלוונטי. :

> ***"25. יוער כי ועדת הערר נמנעה מלפסוק בסוגיה אחרת - שלא עלתה במקרה הנוכחי - בעניינם של דיירים שכן מתפנים בתחילתו של מיזם פינוי - בינוי ומקבלים מימון דמי שכירות מידי היזם בתקופת הביניים. ועדת הערר הכריעה לטובת המשיבה דנן "... מבלי לקבוע מסמרות בעניין מצב עובדתי שונה, שעניינו בבניינים המיועדים להריסה, ובזכות לדיור חלופי בתקופת הביניים שלמן הריסתם ועד לקבלת דירות חדשות."***
>
> ***אף אני אינני נדרש לשאלה זו, ולדעתי התשובה לה לא יכולה לשנות את התוצאה לגבי המצב הנדון.***

להבנתי, הפסיקה העקרונית של בית המשפט מתייחסת לתקופה הראשונה בה קיימת הפרקטיקה של דחיה והדיוק המשפטי ממוקד בגורם אחר, הוא גורם דמי השימוש לאורך תקופת הדחיה.

כך, או כך, מסביר בית המשפט כי דמי השימוש כלולים בשווי הדירה בשני המצבים ואני סבור שיש לקבל מבחינה שמאית קביעה זו.

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.

אך, אם התשובה היא שההערכה היא שווי מצב חדש אל מול שווי מצב קודם בפרקטיקה של חישוב היטל השבחה, בית המשפט קבע שהשווי החדש יכול להיות מושפע ישירות מהשינוי אותו שינתה התכנית במצב החדש אה ותו לא!

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

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 והבניה.

לסיכום הנלמד מפסיקת בית המשפט בעניין זה הוא, כי לעניין חישוב ההשבחה אין להביא בחשבון בשווי 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.

שטח למסחר:

הובא בחשבון סך השטח העיקרי למסחר, 800 מ"ר עיקרי סה"כ למתחם ט', במקדם 1.5 עליו אין מחלוקת בין הצדדים.

שווי מצב חדש בחלופה 2:

מהות	שטח במ"ר	מקדם	סה"כ
מגורים - שטח עיקרי (557 יח"ד), ללא שטח מועדון דיירים	55,700	1	55,700
ממ"ד 12.5 מ"ר ליח"ד	6,963	1	6,963
מסחר	800	1.5	1,200
סה"כ מ"ר אקו'			63,863
שווי מ"ר מבונה			₪ 11,000
סה"כ שווי גולמי			**₪ 702,487,500**
בניכוי עלויות הריסה ופינוי			₪ -2,675,352
סה"כ שווי גולמי לפני דחיה			**₪ 699,812,148**
דחיה כולל מושע 8 שנים לפי 6%			0.627
סה"כ שווי הזכויות בתכנית, בדחיה			**₪ 439,070,799**
שווי יחסי במצב החדש		**1/174**	**₪ 2,523,395**

תחשיב ממוצע משוקלל מצב חדש:

מקור השווי	השווי	מקדם יחסי	שווי יחסי
חלופה 1 - עסקאות השוואה	₪ 2,220,000	0.3	₪ 666,000
חלופה 2 - שווי לפי חלק יחסי בכלל הזכויות	₪ 2,523,395	0.7	₪ 1,766,377
שווי ממוצע במעוגל			**₪ 2,432,377**

- הערה בעניין היחס במקדם השווי - אני מודע לכך שבשומות אחרות שערכתי במתחם נתתי עדיפות לעסקאות השוואה ביחס לשווי המתחם כולו (ראו שומות בהסתדרות 30, אדמית 10, המאבק 17).

  אולם, עם הפנמת הרציונל המשפטי של פס"ד "אשדר", שיניתי את מקדם היחס, כך שבחינת שווי המתחם בשלמותו הינו במשקל גבוה יותר.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

ההשבחה:	
שווי מצב קודם	₪ 1,850,000
שווי מצב חדש	₪ 2,432,377
ההשבחה	**₪ 582,377**
היטל ההשבחה	**₪ 291,188**

12. עקרונות גורמים ושיקולים

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

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

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

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

12.4. מיקומו של הנכס ברחוב אדמית 24 בגבעתיים.

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

12.6. הובאו בחשבון מקדמי התאמה שונים לפי העניין.

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

13. השומה

לאור האמור לעיל, הגעתי לכלל דעה כי ההשבחה שחלה בנכס הנדון, חלקה 73 בגוש 6163, חלקת משנה 137, הינה כדלהלן:

מהות	המועד הקובע	ההשבחה	היטל ההשבחה
גב/431	30.07.2018	₪ 582,377	₪ 291,188

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

ולראיה באתי על החתום,

בועז קוט,

שמאי מכריע