בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

תאריך: 05.11.2023
מס' מינוי: 844-2023
מספרנו: 1019

לכבוד המבקשת,
חב' אאורה מחדשים את ישראל בע"מ
המיוצגת ע"י מר דן טרשנסקי, מר אריה קמיל ומר שני אהרון, שמאי מקרקעין
במייל: dani@ktap.co.il

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

שומה מכרעת -
גוש 6162 חלקות 164-163,
מתחם א' בתכנית גב/431
רחוב המאבק 17-15, גבעתיים

1. מטרת השומה

בהתאם להוראות תיקון 84 - סעיף 14 (ב)1 לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965, נתמניתי ביום 23.04.2023 כשמאי מכריע לעניין ההשבחה שחלה על הנכס הנדון, ככל שחלה, בגין אישור תכניות גב/431 ו-גב/מק/3/431 וזאת עקב בקשה למידע מוקדם למימוש בהיתר.

2. מועד הדיון ומסמכים שהוצגו בפניי

2.1. שומת המשיבה הוועדה המקומית לתו"ב גבעתיים מיום 15.02.2023, שנערכה ע"י השמאית רחל פרנקו ותגובתה לשומת המבקשת מיום 02.07.2023.

2.2. שומת המבקשת חב' אאורה מחדשים את ישראל בע"מ, מיום 21.05.2023, שנערכה ע"י השמאים דן טרשנסקי, אריה קמיל ושני אהרון.

2.3. בתאריך 12.07.2023 נערך דיון באמצעות תוכנת ZOOM בנוכחות שמאי הצדדים, פרוטוקול הדיון הועבר לצדדים.

3. ביקור בנכס

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

4. מועד קובע לשומה

מהות	מועד קובע
גב/431	30.07.2018
גב/מק/3/431	27.01.2021

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	6162	
חלקה	163	164
שטח רשום	2,517 מ"ר	2,238 מ"ר
מהות המקרקעין	מתחם א', מס' מגרש 101 בתכנית לפינוי בינוי	
כתובת	רחוב המאבק 17-15, שכונת "תל גנים", גבעתיים	

6. תיאור הנכס והסביבה

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

רחוב המאבק מהווה רחוב דו סטרי ראשי וארוך המחבר בין רחוב ויצמן בצפון לרחוב דרך השלום בדרום. הנכס הנדון ממוקם ממזרח לרחוב המאבק.

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

הפיתוח הסביבתי מלא. טופוגרפיית פני השטח מישורית.

הנכס מהווה את מתחם א' במצב החדש, תא שטח 101, עליו בנויים כיום 2 מבנים ישנים ו-60 יח"ד (ביחד עם החלקה הסמוכה), ומתוכנן להיבנות מגדל בן 25 קומות הכולל 168 יח"ד.

חלקה 163 - המבנה הצפוני.

חלקה 164 - המבנה הדרומי.

7. המצב תכנוני

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

יעוד החלקה אזור מגורים ג'.

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

צפיפות 11 יח"ד לדונם נטו.

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

החלקה ביעוד מגורים.

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

הדירה הנדונה סומנה כדירה מטיפוס 304 מס' סידורי 6.

שטחי ההרחבה:

שטח תוספת לדירה פנימית: 14.05 מ"ר + 4.20 מ"ר מרפסת

שטח תוספת לדירה קיצונית: 21.53 מ"ר + 1.10 מ"ר מרפסת

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

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

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

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

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

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

אחוזי הבניה לא כוללים תוספת 30% לשטח שירות.

4 מ"ר מחסן במפלס המרתף.

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

בניה על גגות.

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

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

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

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

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

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

הכללת ההקלות הכמותיות.

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

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

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

קביעת הוראות ותנאים לבניה על גגות, עליות גג ופרגולות.

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

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

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

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

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

7.10. **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.

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.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

הוראות בינוי:

1. קומת כניסה וגלריה:

א. יתוכנן לובי כניסה לכל בניין מגורים.

ב. יותר תכנון חלל לובי בגובה של עד 7 מ' הכולל קומת גלריה לשימוש הדיירים.

ג. גובה קומת מגורים טיפוסית יהיה עד 3.5 מ' ברוטו (מרצפה לרצפה).

ד. תותר הקצאת שטח עיקרי של 250-500 מ"ר לכל מגרש מגורים, לשימוש הדיירים 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 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. מס' קומות מרבי לאורך רח' המאבק ייקבע ל-25 קומות סה"כ.
4. מס' קומות מרבי לאורך רחוב אלוף שדה ייקבע ל-35 קומות סה"כ.
5. מס' קומות מרבי לאורך רחוב אידמית 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.
8. מיקום מועדון הדיירים ושטחו יקבע בתכנית העיצוב בקומות המסד וקומה טיפוסית ראשונה של המגדל כדי לאפשר נגישות מרבית לכלל דיירי המבנה.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

מסחר:

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

טבלת השטחים:

הנכס הנדון מהווה חלק ממתחם א', תא שטח 101.

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)					אחוזי בניה כוללים (%)	תכסית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	צפיפות יח"ד לדונם	מספר קומות		קו בנין (מטר)		
				מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת											
			גודל מגרש כללי	עיקרי	שרות	עיקרי	שרות	סה"כ שטחי בניה					מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי
מגורים ד'	מגורים ד'	101	2362	17300	9576	0	9408	36284	1536	55	168	71	25 (1)	(2)	(3)	(3)	(3)
מגורים ד'	מבנים ומוסדות ציבור	101	2362	250				250	11								
מגורים ד'	מסחר	101	2362	400	80			480	20								

יעוד	שימוש	תאי שטח	קו בנין (מטר)	מרפסות-בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)
			קדמי	
מגורים ד'	מגורים ד'	101	(3)	(4) 2520
מגורים ד'	מבנים ומוסדות ציבור	101		
מגורים ד'	מסחר	101		

מבין ההערות לטבלה:

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

קווי בניין כמצוין בתשריט.

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

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

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

בשטחי מסחר:

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

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

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

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

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

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

הוראות לחניה, בין היתר:

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

תנאים למתן היתרי בניה, בין היתר:

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

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

3. אישור תכנית הסדרי תנועה ע"י הרשויות המוסמכות.
4. תנאי למתן היתר בכל מתחם שאמור לקלוט דיירים ממתחם W יהיה התחייבות היזם לפנות את הדיירים ממתחם W עם גמר הבנייה.

<u>שלבי ביצוע</u>:

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

סיכום זכויות הבניה למתחם א' (תא שטח 101):

מתחם	תא שטח	מספר בניין קיים	יח"ד קיים	חלקות מקור	יח"ד קיימות	מכפיל	סה"כ יח"ד מוצע	סה"כ יח"ד למתחם	מספר מגדלים	מספר קומות	עיצוב	20% דירות קטנות
א	101	1	30	163	60	2.8	168	168	1	25	מגדל	34
		2	30	164								

תנאי להוצאת היתר בניה הינו אישור תכנית איחוד וחלוקה לכל אחד מהמתחמים בנפרד בו מבוקש היתר בניה על פי נספח המתחמים.

7.11. **תכנית גב/מק/3/431 (503-0680546) פורסמה למתן תוקף ביום 12.01.2021 (י.פ 9361).**

התחדשות עירונית מתחם א' המאבק גבעתיים.

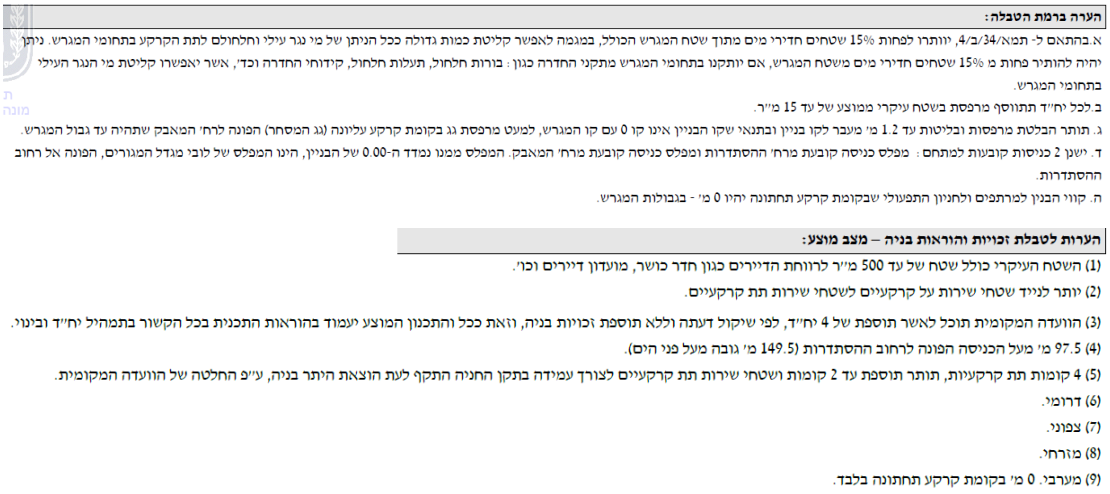
תכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים, הריסת בנייני המגורים הקיימים במתחם, בינוי מחדש הכולל מגדל מגורים ומסחר בן 25 עד קומות, הפרשת שטחים לצרכי ציבור וקביעת הנחיות והוראות בינוי בהתאם לתכנית 503-0204412, מתחם ההסתדרות גב/431 - התחדשות עירונית, משנת 2018.

טבלת זכויות הבניה:

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				תכסית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	גובה מבנה- הקובעת מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות		קו בנין (מטר)				מרפסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)
				מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת											
			גודל מגרש כללי	עיקרי	שרות	עיקרי	שרות				מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי	קדמי	
מגורים ד'	מגורים ד'	101	2362	17300 (1)	(2) 9576		9408	55	(3) 164	(4) 97.5	25	4 (5)	7 (6)	3 (7)	12 (8)	7 (9)	2520
מגורים ד'	מסחר	101		400	80								7 (6)	3 (7)	12 (8)	7 (9)	
מגורים ד'	מבנים ומוסדות ציבור	101		250									7 (6)	3 (7)	12 (8)	7 (9)	
שטח ציבורי פתוח		302	2157														

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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



הערה ברמת הטבלה:

א. בהתאם ל- תמא/34/ב/4, יוותרו לפחות 15% משטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. ניתן יהיה להותיר פחות מ- 15% משטחים חדירי מים משטח המגרש, אם יותקנו בתחומי המגרש מתקני החדרה כגון: בורות חלחול, תעלות חלחול, קידוחי החדרה וכד', אשר יאפשרו קליטת מי הנגר העילי בתחומי המגרש.

ב. לכל יח"ד תתווסף מרפסת בשטח עיקרי מצוע של עד 15 מ"ר.

ג. תותר הבלטת מרפסות ובליטות עד 1.2 מ' מעבר לקו בניין ובתנאי שקו הבניין אינו קו 0 עם המגרש, למעט מרפסת גג בקומת קרקע עליונה (גג המסחר) הפונה לרח' המאבק שתהיה עד גבול המגרש.

ד. ישנן 2 כניסות קובעות למתחם: מפלס כניסה קובעת מרח' ההסתדרות ומפלס כניסה קובעת מרח' המאבק. המפלס ממנו נמדד ה-0.00 של הבניין, הינו המפלס של לובי מגדל המגורים, הפונה אל רחוב ההסתדרות.

ה. קווי הבנין למרתפים ולחניון התפעולי שבקומת קרקע תחתונה יהיו 0 מ' - בגבולות המגרש.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) השטח העיקרי כולל שטח של עד 500 מ"ר לרווחת הדיירים כגון חדר כושר, מועדון דיירים וכו'.

(2) יותר לנייד שטחי שירות על קרקעיים לשטחי שירות תת קרקעיים.

(3) הוועדה המקומית תוכל לאשר תוספת של 4 יח"ד, לפי שיקול דעתה וללא תוספת זכויות בניה, וזאת ככל והתכנון המוצע יעמוד בהוראות התכנית בכל הקשור בתמהיל יח"ד ובינוי.

(4) 97.5 מ' מעל הכניסה הפונה לרחוב ההסתדרות (149.5 מ' גובה מעל פני הים).

(5) 4 קומות תת קרקעיות, תותר תוספת עד 2 קומות ושטחי שירות תת קרקעיים לצורך עמידה בתקן החניה התקף לעת הוצאת היתר בניה, ע"פ החלטה של הוועדה המקומית.

(6) דרומי.

(7) צפוני.

(8) מזרחי.

(9) מערבי. 0 מ' בקומת קרקע תחתונה בלבד.

8. <u>רישוי:</u>

ביום 02.11.1961 ניתן היתר בניה לפיו נבנו שטחים כדלהלן:

קומת קרקע: 373.89 מ"ר + 45.32 מ"ר מרפסות.

קומות א'-ג': 515.91 מ"ר + כ-88 מ"ר מרפסות בכל קומה.

השטחים כוללים חדרי מדרגות.

9. <u>המצב המשפטי:</u>

9.1. בהתאם לנסח רישום מקרקעין מפנקס הבתים המשותפים מיום 07.05.2023 עולה כדלהלן:

גוש:	6162
חלקה:	163
שטח רשום:	2,517 מ"ר
מס' תתי חלקות:	30 (כולל הרכוש המשותף)
תקנון:	מוסכם

גוש:	6162
חלקה:	164
שטח רשום:	2,238 מ"ר
מס' תתי חלקות:	30 (כולל הרכוש המשותף)

הבעלות על תתי החלקות בידי בעלים שונים, רשומות הערות אזהרה בדבר העברה לזרים.

רשומה הערת אזהרה סעיף 126 לטובת אאורה ישראל - יזמות והשקעות בע"מ, בגין הסכם פינוי בינוי.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

9.2. בהתאם להסכם חתום חלקית עם חברת אאורה ישראל יזמות והשקעות בע"מ לבין בעלי הזכויות ברחוב המאבק 15-17, עולה כי במסגרת פינוי בינוי יקבלו בעלי הזכויות דירה בשטח שלא יפחת מ-45 מ"ר תוספת שטח לדירה הנוכחית, בתוספת חניה, מחסן ומרפסת 15 מ"ר.

3.12 "**הדירה החדשה**" או "**יחידת הבעלים**"- דירה, שתיבנה ע"י היזם בבניין החדש עבור הבעלים, תימסר לבעלים ותרשם על שמם בלשכת רישום המקרקעין על פי הסכם זה, בתמורה למכירת הממכר, בשטח המפורט **בנספח ב'5** על הצמדותיה וכן חלק יחסי ברכוש המשותף. שטח הדירה החדשה כאמור לעיל יחושב לפי צו המכר;

למניעת ספק מובהר, כי בכל מקרה תוספת השטח המפורטת להלן לכל אחת מן הדירות הנוכחיות, תאפשר קבלת לפחות חדר אחד נוסף בדירה החדשה, ביחס לדירה הקיימת.

הקבוצות:

48 (ארבעים ושמונה) מסוג "**A**" - דירות שטחן כ-70 מ"ר.

8 (שמונה) מסוג "**B**" - דירות ששטחן כ-65 מ"ר.

4 (ארבע) מסוג "**C**" - דירות שטחן כ- 55 מ"ר.

הבעלים יהיו זכאים כי"א לדירה חדשה, אשר שטחה יהיה כמפורט להלן:

שטח הדירה הנוכחית עפ"י מדידה של מודד מוסמך שתבוצע עם חתימתם 50% מבעלי הזכויות במתחם (נספח ב' 6) + 50% משטח זה ולא פחות מ- 45 מ"ר.

מרפסת שמש

לכל אחת מהדירות החדשות תוצמד מרפסת שמש בשטח של 15 מ"ר.

חניה

לבעלי הדירות תוצמד, חניה תת קרקעית אחת במרתף החניה החדש.

מחסן

לכל אחת מהדירות החדשות יוצמד מחסן בשטח של כ- 6 מ"ר לפחות.

11. **תקופת הפינוי**

11.1. החל ממועד מסירת החזקה בדירה בפועל ליזם ועד למועד המסירה בפועל של הדירה החדשה כאמור **בסעיף 15.1** להלן (להלן: "**תקופת השכירות**") יעניק היזם לבעלים פיצוי כספי לצורך תשלום דמי שכירות. סכום הפיצוי הכספי ייקבע בסמוך למועד הפינוי, ע"י שמאי מקרקעין מוסכם ובלתי תלוי שימונה על ידי ב"כ הצדדים אשר יערוך שומתו עפ"י ההוראות שלהלן.

שכ"ד החודשי לבעלים יהיה בסכום בש"ח השווה לשכ"ד חודשי לגבי דירה דומה בשטח לדירת הבעלים (הדירה הקיימת), ויקבע ע"י השמאי בהתייחס לדירות דומות לדירת הבעלים (הדירה הקיימת) בממוצע שיקבע לגבי דירות באזור המתחם ובתוספת של 5% לתוצאה שתתקבל.

היזם ישא בתשלום שכר השמאי, ככל ששכר כזה יידרש. להלן: "**דמי השכירות המוסכמים**" או "**דמי השתתפות בשכ"ד**").

קביעת שכ"ד תעשה בתוך קבוצות הייחוס המפורטות **בנספח ב' 8** באופן שבו השמאי יקבע את שכ"ד בהתאם לשטח הדירה הנוכחית.

המועד הקובע - המועד בו ייחתם חוזה זה על ידי ה"רוב המיוחס" כהגדרת מונח זה בחוק הדייר הסרבן[1] (בתנאים).

היטלי השבחה - נקבע כי היטל ההשבחה יחול על היזם.

תנאים מתלים - תוקפו של חוזה זה מותנה בהתקיים במצטבר של כל התנאים שלהלן בתוך התקופות המנויות לצידן ובכל מקרה בתוך 60 חודשים מן המועד הקובע.

[1] חוק פינוי ובינוי (פיצויים), תשס"ו - 2006, על כל תיקוניו ותקנותיו

מבין התנאים המתלים:

תנאי מתלה 1 - **חתימת כל הדיירים על חוזה זה.**

תנאי מתלה 2 - **הכרזת המתחם כמתחם פינוי בינוי** בהתאם לחוק מיסוי מקרקעין (שבח ורכישה).

תנאי מתלה 3 - ככל שתדחה התב"ע החדשה, הרי אז תוך 6 חודשים ממועד דחיית התב"ע החדשה יגיש היזם תכנית ומסמכים הנדרשים לצורך אישור התב"ע חלופית לוועדה המקומית. והמועד הקובע לצרכי התב"ע החלופית יהא מועד הגשת התב"ע לוועדה המקומית.

תנאי מתלה 4 - **תוך 40 חודשים ממועד תחילתה של התב"ע החלופית לוועדה המקומית, תאושר התב"ע החלופית באופן שניתן להוציא היתרי בניה לפרויקט.**

תנאי מתלה 5 - תוך 12 חודשים ממועד הגשת הבקשה להיתר בניה במועדים הקובעים בהסכם זה, ניתנה החלטת הוועדה למתן היתר בניה בתנאים הקבועים בהחלטה (בתנאים).

תנאי מתלה 6 - ניתן אישור מאת הוועדה המקומית לפיו לא יחול תשלום כלשהו בגין החכרת שטחים מתחת לשטחים הציבוריים ועוד.

תנאי מתלה 7 - **קבלת ליווי בנקאי.**

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

מהות	מועד קובע	מסלול	ההשבחה בשומת המשיבה (בניכוי מימושים קודמים)	ההשבחה בשומת המבקשת (בניכוי מימושים קודמים)
גב/431	30.07.2018	היתר		18,886,486 ₪
		מכר	30,948,612 ₪ [2]	11,517,710 ₪
גב/מק/3/431	27.01.2021		19,824,000 ₪	אין השבחה

11. <u>עמדות הצדדים והכרעה:</u>

11.1. <u>גב/431:</u>

שמאי המשיבה:

מסגרת התכנית לאיחוד וחלוקה הקצתה תכנית גב/431 לחלקות 163 ו- 164 בגוש 6162 את מתחם תכנון א' הכולל את תא שטח 101.

שומת הועדה המקומית נערכה בעקבות בקשה להזמנת שומה בהנחה של מימוש מלא בדרך של מכר שכן טרם אושרה תכנית בקשה להיתר ע"י הועדה המקומית.

שמאי המבקשים ערך את חוות דעתו בהתייחס למימוש בדרך של מכר וכן בהתייחס למימוש בדרך של בקשה להיתר וזאת ללא הצגת הבקשה להיתר, ללא אישורה בוועדה וללא בחינת השטחים הכוללים המבוקשים לבנייה.

שמאי המשיבה סבורים כי לא ניתן לערוך שומה בחלופה של היתר בניה במקרה הספציפי הזה. כך בהתאם לתיקון 126 לחוק.

[2] חושב לפי שווי יחסי של 59/60 מסך ההשבחה בסך של 31,473,164 ₪, בניכוי מימוש קודם במתחם לחלקת משנה 164/4

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

למרות זאת, שמאי המשיבה התייחסו גם לנושא של חלופה של היתר בניה.

מסמך התגובה מתייחס, בין היתר, לשומה במימוש בדרך של בקשה להיתר במתחם הנדון.

בנוסף טוענים כי במתחם ג' בשומה שערכו שם, יש החלטה של השמאי המכריע מר עומר סרחאן שקיבל את החלטת הועדה המקומית וערך שומה במימוש של מכר בלבד.

הובאה בחשבון דחייה עד למימוש הזכויות בהתחשב בבעלות המשותפת ובתשואה מהדירה לשימוש בתקופת הביניים כמפורט בתחשיב.

<u>מצב קודם:</u>

<u>נתוני השוואה:</u>

<u>בהתייחס לשווי המצב הקודם:</u>

שמאי המשיבה הציגו ניתוח נתוני השוואה וקבעו שווי מ"ר מבונה בסך של 11,000 ₪ לא כולל מע"מ.

שטח בנוי סחיר ב-2 מבנים במתחם שבנדון הינו 4,142 מ"ר בהתאם להיתרי הבניה.

שטח בנוי (מ"ר):	4,142
שווי למ"ר בנוי:	25,000 ₪
סה"כ שווי מצב קודם:	103,550,000 ₪

על שווי זה אין מחלוקת בין הצדדים.

יובהר כי השווי שהוערך בסך 25,000 ₪, בהתאם להחלטות שמאים מכריעים, כולל את מלוא הפוטנציאל לתוספת בנייה. פוטנציאל זה מגלם בחובו גם את שטחי הממ"דים ליחידות הקיימות בהתאם לתקנות בשטח של 12.5 מ"ר לכל דירה, סה"כ עבור 60 יח"ד: 750 מ"ר.

ככל שעורכים חלופה של היתר בניה, יש להפחית את השווי הזה במצב הקודם.

לא היתה התייחסות לאלמנט זה בשומת המבקשת.

השווי למועד הקובע מוערך במימוש המיטבי בשני מצבי התכנון. במצב הקודם יש שווי לממ"ד והוא מגולם בעסקאות המכר.

השווי שנקבע הינו למימוש מלא בדרך של מכר, לפיכך כלל את כל הזכויות.

ככל שתוגש בקשה עתידית להיתר בנייה הרי שיש להפחית בשני מצבי התכנון את שווי זכויות הבנייה של שטחי הממ"דים.

8,250,000 ₪ = 750 מ"ר X 11,000 ₪

לפיכך שווי במצב קודם ללא שווי זכויות הבנייה לממ"דים הינו:

95,300,000 ₪ = 8,250,000 ₪ - 103,550,000 ₪

<u>מצב חדש:</u>

<u>עסקאות מכירה של דירות מגורים לאחר אישור תכניות פינוי בינוי בסביבה:</u>

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** ₪.

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 בנין עיר לרבות כל חיוב בגין פינוי בינוי, ישולם ע"י הקונה. מתקבל כ- 2,628,700 ₪ כולל היטל ההשבחה.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

דירה ברחוב ההסתדרות 5 בגו"ח 6162/122/53 בשטח ברוטו של 87 מ"ר נמכרה ביום 22.1.2020 תמורת 2,780,000 ₪.

דירה ברחוב אידמית 20, כ- 73 מ"ר ברוטו נמכרה ביום 23.1.20 תמורת 2,280,000 ₪.

דירה ברחוב המאבק 61 בשטח כ- 66 מ"ר ברוטו נמכרה ביום 20.5.2020 תמורת 2,200,000 ₪.

דירה ברחוב ההסתדרות 35 בשטח כ- 73 מ"ר ברוטו נמכרה ביום 22.6.2020 תמורת 2,400,000 ₪.

דירה ברחוב ההסתדרות 32 בשטח כ- 52 מ"ר ברוטו נמכרה ביום 5.7.2021 תמורת 2,300,000 ₪.

<u>מסחר:</u>

להלן נתוני עסקאות מכירה למסחר ממערכת מידע נדל"ן כפי שדווחו באתר האינטרנט של רשות המיסים:

תאריך	גוש	חלקה	כתובת	שטח (מ"ר)	קומה	שנת בנייה	מחיר מכירה	מחיר למ"ר
4.8.2016	6166	202	שינקין 29	18	קרקע	1960	₪ 384,000	₪ 21,333
11.9.2016	6168	431	סירקין 14	14	קרקע	1960	₪ 400,000	₪ 28,571
8.12.2016	6161	304	ויצמן 51	75	קרקע	1950	₪ 2,150,000	₪ 28,667
21.4.2017	6155	448	כצנלסון 3	25	קרקע	1970	₪ 625,000	₪ 25,000
7.8.2018	6160	506	ויצמן 25	23	קרקע	1960	₪ 540,000	₪ 23,478
5.2.2017	6166	306	כצנלסון 137	18	קרקע	1960	₪ 585,000	₪ 32,500

<u>להלן מחירי שכירות מבוקשים ביעוד למסחר מאתר יד 2:</u>

תאריך	כתובת/רחוב	קומה	שטח (מ"ר)	מחיר מבוקש לחודש	מחיר צפוי (0.97) למ"ר לחודש
10.11.2018	סירקין 15	קרקע	18	₪ 3,700	₪ 199
8.11.2018	ויצמן 11	קרקע	21	₪ 5,200	₪ 240
8.11.2018	כצנלסון 82	קרקע	25	₪ 3,500	₪ 136
30.10.2018	סירקין 12	קרקע	35	₪ 4,100	₪ 114
4.11.2018	ויצמן 12	קרקע	30	₪ 5,200	₪ 168

<u>תחשיב שווי במצב החדש:</u>

חלופה א' - עסקאות השוואה לאחר המועד הקובע:

שמאי המשיבה מפנים לניתוח עסקאות השוואה לאחר המועד הקובע כפי שנערך על-ידי הח"מ בחלקה 71 בגוש 6163 והן בחלקה 73 בגוש 6163 ברחוב אידמית 24 בגבעתיים.

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

השמאי המכריע סרחאן הסתמך, בין היתר, על הנתונים הבאים:

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

חלופה א' - ההשוואה הישירה

בגישה זו ההשבחה מחושבת בדרך של השוואה ישירה, על פי מחירי הדירות לאחר אישור התכנית ומחירי דירות שאינם מושפעים מהתכנית הנדונה (לפני הפקדת התכנית).

לצורך בחינת ההשבחה בגישה זו, בחנתי עסקאות מכר ממאגר מידע נדל"ן מאתר רשות המסים. לאחר המועד הקובע, אותרו העסקאות שלהלן:

גו"ח	תאריך	כתובת	שטח במ"ר	תמורה	למ"ר בנוי	למ"ר מתואם
6163/71/52	07/01/2019	ההסתדרות 50	52	₪1,730,000	₪33,269	₪32,438
6163/71/16	27/01/2019	המאבק 67	52	₪1,890,000	₪36,346	₪35,438
6163/71/151	26/05/2020	המאבק 61	68	₪2,200,000	₪32,353	₪28,956
6163/73/47	03/06/2020	ההסתדרות 37	75	₪2,050,000	₪27,333	₪24,327
6163/73/122	04/02/2020		74	₪2,280,000	₪30,811	₪28,038
6163/73/2	22/06/2020	ההסתדרות	73	₪2,400,000	₪32,877	₪29,260
6162/45/48	31/08/2018	ההסתדרות 20	67	₪1,680,000	₪25,075	₪25,075
6162/45/15	19/02/2019	כף גימל 78	58	₪1,499,999	₪25,862	₪25,086
6156/599/5	27/10/2020	אידמית 11	45	₪1,660,000	₪36,889	₪32,093
ממוצע						₪28,968
סטיית תקן						₪3,814
גבול עליון						₪32,782
גבול תחתון						₪25,154
ממוצע בגבולות סטיית תקן במעוגל						**₪30,200**

תחשיב שווי מצב חדש - חלופה א'

שווי מ"ר בנוי	: 30,200 ₪
שטח דירה	: 8,177 מ"ר
סה"כ שווי במצב חדש	**: 246,945,400 ₪**

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

שטח בנוי (מ"ר):	4,142
שווי למ"ר בנוי:	31,000 ₪
סה"כ שווי מצב חדש:	128,402,000 ₪

חלופה ב'

לחלקות 163 ו-164 בגוש 6162 הוקצה מתחם תכנון א' הכולל את תא שטח 101.

בהתאם להסכם פינוי בינוי בין המבקשת לבין בעלי הזכויות בדירות ברחוב המאבק 15 ו-17 עולה, כי במסגרת פינוי בינוי יקבלו בעלי הזכויות דירה בשטח שלא פחות מ-45 מ"ר, תוספת שטח לדירה הנוכחית, תוספת חניה, מחסן ומרפסת בשטח של 15 מ"ר.

> 3.12 "**הדירה החדשה**" או "**יחידת הבעלים**" - דירה, שתיבנה ע"י היזם בבניין החדש עבור הבעלים, **תימסר** לבעלים ותרשם על שמם בלשכת רישום המקרקעין על פי הסכם זה, בתמורה למכירת הממכר, בשטח המפורט **בנספח ב'5** על הצמדותיה וכן חלק יחסי ברכוש המשותף. שטח הדירה החדשה כאמור לעיל יחושב לפי צו המכר;

מקדם דחיה:

שמאי המשיבה חולקים על טענת שמאי המבקשת לדחיה ל-12 שנים, ומבקשים לבחון מחדש את תקופת הדחיה.

לטענתם, התב"ע 431 אושרה ב-2018, ולפני אישורה היה הסכם עם דיירים. אחרי 3 שנים אושרה התב"ע המפורטת. החברה היזמית מסרה שכל הדיירים חתמו ושהם בשלבי הוצאת היתר.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

הדחיה צריכה להיות 5-6 שנים, שכן אין מניעה להוציא היתר בניה.

המכפיל של 3 הוא מכפיל עצום. העירייה בודקת כיום את הכדאיות הכלכלית ומאשרת פרויקטים לפי מכפיל 2.2. כלומר שיש פה תמריץ אדיר וכבר מכרו דירות.

נושא מאגר המים נסגר לאחרונה בין עיריית ת"א ועיריית גבעתיים.

כשקבלנים רצו היתרי בניה, ניהלו איתם מו"מ והגיעו להסכמות.

המבקשת כבר שיווקה דירות לפני הוצאת היתר במחיר של כ-41,000 ₪ למ"ר.

השווים מאוד גבוהים.

לגישת שמאי המשיבה, ככל שתיערך חלופה למימוש בהיתר, אין מקום כלל לדחיה.

כשעורכים שומה להיתר, אין אלמנט מושע ואין מקום לדחיה. מפנים למספר החלטות של שמאים מכריעים שלא קבעו דחיה במקרה של בקשה להיתר: אלי כהן ברחוב בן יהודה, החי"מ ברחוב בן יהודה. לא הובאה בחשבון שום דחיה. יש עוד שומות.

יודגש כי בעת עריכת שומה לבקשה להיתר המוגשת ע"י היזם למתחם בשלמותו אין מקום להביא דחייה אלא עד לאישור תכנית מפורטת הכוללת טבלאות הקצאה וזו אושרה לאחר 3 שנים ממועד אישור תכנית גב/431.

כמו כן, קיימת הסכמה של כל הבעלים לביצוע הפרויקט בחתימתם על ההסכם עם היזם, כך שאין כבר אלמנט מושע.

מעיון בהחלטות של שמאים מכריעים אליהן הפנו שמאי המבקשת, עולה כי ההחלטות מתייחסות למחלוקת לגבי גובה החבות בהיטל השבחה בהתייחס לדירה בודדת במתחם תכנית גב/431 במימוש בדרך של מכר, כאשר במתחם שבנדון השמאי המכריע החי"מ בגו"ח 5026/42 קבע מקדם דחייה המגלם מושע לתקופה של 10 שנים.

כאשר מדובר במימוש בדרך של בקשה להיתר אין צורך לנקוב במקדם דחייה לתקופה כה ארוכה כאשר במתחם שבנדון כאמור נחתם הסכם פינוי בינוי עם חברה יזמית וכן נערכה תכנית מפורטת הכוללת טבלאות הקצאה ונמצאים בהליך של הוצאת היתר בניה.

בעניין זה יפים דבריו של השמאי המכריע אלי כהן בחלקה 72 בגוש 6960 ברחוב בן יהודה 210:

> הכרעה:
>
> בשומה זו נבחנה ההשבחה הנובעת מהבקשה להיתר בניה אשר אושרה ע"י הועדה המקומית לתכנון ובניה. במקרה הנדון, הגם וקיימים מספר בעלי דירות הרי שעם אישורה של הבקשה להיתר, פסקה השפעתם של בעלי הדירות ולמעשה בוטל רכיב השותפות בשל זמינות הנכס ותחילת מימושו.
>
> לאור האמור לעיל, קיבלתי את עמדת המשיבה. לפיכך, במקרה הנדון לא הובאה בחשבון הפחתה בגין רכיב הבעלות.

להלן פירוט הכרעות שמאים מכריעים במימוש בדרך של היתר בניה:

כתובת	גו"ח	שמאי מכריע	האם הובא בחשבון מקדם דחיה/מושע במימוש בדרך של היתר בניה?
בן יהודה 113	6902/72	בועז קוט	לא
שד' עמנואל הרומי 10	6214/269	דוד דדון	לא
שדרות סמאטס 13	6212/642	עומר סרחאן	לא
ויתקין 20	6960/42	אבישי זיו	לא
הירקון 28	6916/30	דוד טיגרמן	לא

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

עלות הריסה:

עלות ההריסה במועד הקובע הינה כ- 300 ₪ למ"ר לכל היותר כפי שנקבע ע"י השמאי המכריע החו"מ בחלקה 71 בגוש 6163 ברחוב ההסתדרות 46.

קרי, סה"כ עלויות הריסה בהתאם להחלטת השמאי המכריע במתחם שבנדון 1,476,000 ₪.

ניכוי שטחי מועדון דיירים ועלות עודפת להקמתם:

לגישתם של שמאי המשיבה, אין לנכות שטח בגין הקמת מועדון דיירים ואין להביא בחשבון עלות עודפת להקמתם.

מדובר בשטח נרחב של 500 מ"ר 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.

בהגדרות מועדון הדיירים רשום מה הוא כולל.

המחירים מגלמים את התרומה של ה-500 מ"ר ולא צריך להפחית את השטח.

העסקאות של גב/431 לא גילמו את השווי, כי לא נותחו עסקאות מהפרויקט.

בערבי נחל וביפה נוף שמאי המבקשת לא הציג את שטח מועדון הדיירים.

בחילוץ, השווי למ"ר מבונה בסך 11,000 ₪, לא מגלם את מועדוני הדיירים כפי שיכולים להיות בנכס הנדון.

עלות הקמת מבני ציבור:

אין מחלוקת על הסכום.

פטור לפי סעיף 19(ג) לתוספת השלישית לחוק התו"ב:

לא ניתן לבחון בקשה לפטור ללא הגשת הבקשה להיתר וציון הדירה הספציפית המיוחסת לבעלים, שטחה, מיקומה, ההצמדות המשויכות לה כולל מחסן וכד'. בכל מקרה לאחר הגשת הבקשה יש לבחון באופן פרטני בהתייחס לשטח הדירה ואפשרויות הרחבתה במצב קודם.

ניכוי שטחי ממ"דים:

טרם אושרה הבקשה להיתר בוועדה המקומית ובשלב זה לא ידוע היקף שטחי הממ"דים המאושרים לבניה. ככל שתוגש ותאושר בקשה להיתר בנייה הרי שיש להפחית בשני מצבי התכנון הן במצב הקודם והן במצב החדש את שווי זכויות הבנייה של שטחי הממ"דים של דירות הבעלים בלבד.

השבחה בגין ממ"דים שהתווספו בתכנית גב/431 ונמכרו כחלק מעסקת הקומבינציה אשר התגבשה במועד אישור התכנית:

כידוע ולאור הוראת סעיף 19(ב)(9) לתוספת השלישית לחוק התו"ב, השבחה בגין שטח ממ"ד פטורה בדרך של מימוש בהיתר בנייה, ואינה פטורה במימוש במכר.

הסכם הקומבינציה שנחתם בין הדיירים ליזמים הינו הסכם מותנה ביחס לזכויות הבנייה שלא היו מאושרות במועד חתימתו, וביחס לזכויות אלו ההסכם מתגבש במועד אישורן במקרקעין. כלומר, שיש להביא בחשבון את העובדה שהיה כבר מכר במועד אישור התכנית, על יחידות דיור שהועברו ליזם. יש 168 יח"ד במתחם, 60 יח"ד קיימות ועוד 108[3] יח"ד שהועברו ליזם. על ה-108 האלה לא צריך לנכות את הממ"דים, לאור העובדה שכבר היה מכר.

[3] 108 יח"ד = 60 יח"ד (בעלי הזכויות) - 168 יח"ד במגרש 101

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

משכך, מאחר והזכויות של יח"ד שהתווספו מכוח התכנית מעבר ל-60 יח"ד של הבעלים, אושרו ביום 30.7.2018, מועד פרסום התכנית למתן תוקף, הרי שהמכר בגינן התגבש במועד זה, היות וכלל לא היו קיימות במועד חתימת הסכם הקומבינציה.

אשר על כן, כפועל יוצא מההסכם המותנה שבמסגרת הסכם הקומבינציה, עם אישור התכנית ובגדרן תוספת 108 יח"ד וממ"דים נלווים. בוצעה בד בבד מכירה של יחידות הדיור שהתווספו.

לטענתם, שמאי המבקשת הביאו בחשבון שטחי ממ"דים עבור 164 יח"ד. טענה זו אין לקבל. בהערת שוליים מס' 3 בטבלת זכויות והוראות בניה צוין כי בסמכות הוועדה המקומית לאשר תוספת של 4 יח"ד.

קרי, שטח ממ"דים עבור 168 יח"ד הינו 2,100 מ"ר.

מפנים לקביעתו של השמאי המכריע הח"מ בשומה מכרעת מהתאריך 4.5.2021 ביחס למקרקעין בגוש 5026 חלקה 42:

11.3. **הכרעה:**

עיקר המחלוקת בין הצדדים הינה דרך חישוב הפטור בגין שטחי הממ"דים.

כפי שהסביר שמאי המשיבה, ועל כך לא חלק שמאי המבקשת, הנכס הנדון נמכר בשלמותו לאחר אישור תכנית בי/מק/1/410, ובגין מכר זה שולם היטל השבחה במלואו.

בנכס קיימת עסקת קומבינציה בין בעלי הקרקע החדשים לבין היזם, ובין הוראות ההסכם קיים מנגנון לתמורות הבעלים (אחוז הקומבינציה).

יחס הקומבינציה נקבע ל-57.25% ליזם ו-42.75 לבעלים, כך בסעיפים 2.14, 2.4 ו-5.1 להסכם הקומבינציה. יחד עם זה בהתאם לסע' 5.3 להסכם, הוצהר כי היזם יפעל לקבל 83 יח"ד לבניין במקום ה-64 יח"ד בהתאם לתכנית. הוסכם כי ככל שלא יעלה בידו של היזם לקבל את המבוקש ומספר הדירות יוותר ויעמוד על 64 דירות בלבד, אזי שיעור הקומבינציה יעמוד על 60% ליזם ו-40% לדיירים.

במסגרת היתר הבניה מבקשים הקלה של 12 דירות.

הקומבינציה חלה גם במקרה זה של תוספת יח"ד. כלומר שמתרחש מכר של חלק מהדירות שאושרו בהקלה. הוועדה אישרה למבקשת את הבקשה לתוספת יח"ד (תקנת שבס), סה"כ 76 יח"ד, ותוספת שטחים (תקנת כחלון).

בתחשיב היטל השבחה יש להביא בחשבון כי מדובר במכר (עסקת הקומבינציה) ובבקשה להיתר בניה, ועל כן יש פטור מהיטל השבחה בגין הממ"דים המשויכים לבעלי הקרקע.

מפנים להחלטת ועדת הערר בערר (מרכז) 7053/16 אמנון סלונימסקי נ' ועדה מקומית **לתכנון ובניה פ"ת** (להלן: "**עניין סלונימסקי**"), שם נקבע כדלקמן:

"נקדים ונאמר, כי מהטעמים שיפורטו להלן, מקובלת עלינו עמדת הוועדה המקומית לפיה לצורך החיוב בהיטל השבחה אין לראות במועד ההתקשרות בעסקאות הקומבינציה את המועד בו מועברות הזכויות העתידיות במגרשים העתידיים שיוצרת תכנית 48. אנו סבורים, כי לצורך החיוב בהיטל ההשבחה בגין מימוש הזכויות בעסקאות אלה (כאמור בסעיף 2 לתוספת השלישית) יש לראות במועד תחילת התוקף של תכנית 48 את מועד העברת הזכויות ליזמים. לפיכך, בכל הנוגע לזכויות שנמכרו בעסקאות מדובר במימוש בדרך של מכר של זכויות שהקנתה תכנית 48, ולא יחול הפטור לממ"דים לדירות שנמכרו ליזמים כאמור בערר חשדר הנ"ל".

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

הסכם הקומבינציה הינו הסכם מותנה בזכויות הבנייה בכפוף לאישור תכנית מתאר מקומית ו/או מפורטת, דהיינו הסכם מותנה ביחס לזכויות הבנייה שלא היו מאושרות במועד חתימתו, כפי שהובא בעניין סלונימסקי כדלקמן:

'יעולה, כי במועד כריתת עסקאות הקומבינציה, ונוכח התנאי המתלה שפטר את כל הצדדים ממחויבויותיהם לפי אותן העסקאות, לא נטל מי מהצדדים להן סיכון של ממש כלפי הצד השני. הרוכשים לא הסתכנו ברכישה מחייבת של זכויות כלשהן במקרקעין ככל שהתכנית לא תקבל תוקף, או שתבוטל בהליך משפטי, וגם המוכרים לא נטלו על עצמם כל התחייבות בנוגע לזכויות שהיו להם במגרשים הקיימים באותו שלב. למעשה, התנאי המתלה נועד לפטור את הצדדים מכל התחייבויותיהם ולנטרל כל סיכון למי מהצדדים כלפי רעהו במקרה שתכנית 48 לא תקבל לבסוף תוקף. לפיכך, מהותן הכלכלית של עסקאות הקומבינציה היתה מכירה של זכויות בניה עתידיות לדירות מגורים לשם הקמת בניני מגורים וחלוקת הדירות שיווצרו, על מקרקעין שיווצרו בתכנית, והכל בכפוף לכך שאותם מקרקעין אכן ייווצרו ויוקנו בהם זכויות הבניה שהצדדים צפו. כאמור, הצדדים כלל לא היו מעוניינים בזכויות במקרקעין ובזכויות הבניה שהקנתה תכנית 15)שנתפסה כתכנית לא ישימה ולכן היה צורך לאשר את תכנית 48 ולהקצות מחדש את הזכויות הקנייניות ותוך תוספת זכויות בניה" .)

הנה כי כן, מכל המקובץ האמור עד כה עולה, כי יש לחייב בגין ההשבחה של רכיב הממ"דים ביחס ל-108 יח"ד שהועברו ליזם מכוח הסכם הקומבינציה בהיות המימוש על דרך של מכר שהתגבש עם אישור זכויות הבנייה הללו בתכנית גב/ 431.

<u>מקדמי הפחתה:</u>

לטענת שמאי המשיבה, 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. מפנים בעניין זה להחלטת השמאי המכריע הח"מ ברחוב ההסתדרות 46:

> <u>הפחתה להיצף דירות ולצפיפות:</u>
>
> בשומות קודמות של הח"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>הפחתה לגודל:</u>

לטענת שמאי המשיבה אין להביא בחשבון הפחתה לגודל בשיעור של 5% היות והשווי שנקבע בסך של 11,000 ₪ למועד הקובע הינו לצד הזהיר ומגלם מרכיב זה במסגרת מחירי הדירות, כמפורט לעיל.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

שימוש ביניים:

לטענת שמאי המשיבה, ועדת הערר ובית המשפט בענין טבצ'ניק אבריל נמנעו מלפסוק בסוגיה אחרת שלא עלתה באותו המקרה בעניינם של דיירים שכן מתפנים בתחילתו של מיזם פינוי - בינוי ומקבלים מימון דמי שכירות מידי היזם בתקופת הביניים (כפי שמתקיים בענייננו, היות והמבנים מיועדים להריסה). ועדת הערר הכריעה "**... מבלי לקבוע מסמרות בעניין מצב עובדתי שונה, שעניינו בבניינים המיועדים להריסה, ובזכות לדיור חלופי בתקופת הביניים שלמן הריסתם ועד לקבלת דירות חדשות**". במפורש כתבו שהם לא מתייחסים למצב של בניינים המיועדים להריסה, כלומר ההחלטה של טבצ'ניק שעליה הוגש ערעור למחוזי, מתייחסת למבנה שאינו מיועד להריסה, כך שהוא לא רלוונטי לענייננו.

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 בניה להקמת הפרויקט. שומת הועדה המקומית נערכה בעקבות בקשה להזמנת שומה בהנחה של מימוש מלא בדרך של מכר ולאור מרכיב המושע 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 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 בגו"ח 6162/45 והח"מ בגו"ח 6163/73 במתחם גב/ 431 במסגרתן הובא בחשבון, בצדק, מרכיב שווי שימוש ביניים במצב החדש.

בנוסף מפנים לדבריו של השמאי המכריע מרדכי דדון בחלקה 196 בגוש 7050 ברח' קהילת קנדה 32 ת"א, ולהחלטת השמאי המכריע ארז כהן בחלקה 514 בגוש 6213 ברח' משה שרת 60 בת"א.

עוד לטענתם, העסקאות במתחם מגלמות את כל האלמנטים השונים במצב החדש (מיקום, דחיה/מושע וכיו"ב) - עסקאות אלו לא נבחנו במסגרת חוות דעתם של שמאי המבקשת למרות שמדובר בנתון השוואה ראוי ובעל משקל רב.

לדבריהם, בשומתם קיימת השבחה מהותית עקב אישור תכנית גב/ 431 המגדילה באופן מהותי את זכויות הבניה במתחם. כמו כן בעקבות התכנית בעלי הדירות ימשיכו להתגורר בהן או בדיור חלופי עד לקבלת דירת התמורה ע"י היזם.

בהתאם להסכם בין חברת אאורה ישראל יזמות והשקעות בע"מ לבין בעלי הזכויות בדירות ברחוב המאבק 15 ו-17 עולה כי במסגרת פינוי בינוי יקבלו בעלי הזכויות דירה חדשה במגדל מודרני בקומה גבוהה בשטח שלא פחות מ-45 מ"ר כתוספת שטח לדירה הנוכחית ובנוסף חניה, מחסן ומרפסת בשטח של 15 מ"ר, וזאת בהשוואה לדירה הקיימת במבנה שיכון טורי משנות השישים בקומה נמוכה ללא מעלית, ללא מרפסת, ללא חניה ובשטח בנוי קטן.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

תחשיב מצב חדש :

שטח	שטח (מ"ר)	מקדם	סה"כ שטח אק'/ שווי
מגורים עיקרי 168 יח"ד	17,300	1	17,300 מ"ר
ממ"דים 12.5 מ"ר ליח"ד	2,100	1	2,100 מ"ר
מסחר	400	1.5	600 מ"ר אקו'
סה"כ			20,000 מ"ר אקו'
שווי מ"ר קרקע מבונה			11,000 ₪
סה"כ :			220,000,000 ₪
עלויות הריסה ופינוי : 2 מבנים בני 4 ק'			(1,476,000 ₪)
עלות הקמת שטחי ציבור (250 מ"ר)			(2,250,000 ₪)
סה"כ שווי בניכוי הפחתות			216,274,000 ₪
דחיה כולל מושע 10 שנים לפי 6%[1]			
סה"כ שווי הזכויות בתכנית :			120,766,272 ₪
דמי שכירות בתקופת הביניים			24,188,638 ₪
סה"כ שווי במצב חדש			**144,954,910** ₪

	השווי	מקדם יחסי	שווי יחסי
עסקאות השוואה	128,402,000 ₪	0.6	77,041,200 ₪
שווי לפי חלק יחסי בזכויות	144,954,910 ₪	0.4	57,981,964 ₪
שווי מצב חדש			135,023,164 ₪

תחשיב ההשבחה :

שווי מצב חדש :	135,023,164 ₪
שווי מצב קודם :	103,550,000 ₪
השבחה :	31,473,164 ₪
היטל השבחה :	15,736,582 ₪

ההשבחה לחלק הנישום, 59/60, הינה 30,948,612 ₪.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

שמאי המבקשת:

אין מחלוקת על שווי מצב קודם בסך של 11,000 ₪ למ"ר מבונה, ועל סך השטח הבנוי, 4,142 מ"ר.

היתה טענה שהשווי מגלם תרומה של ממ"דים. לא בונים שם ממ"דים במצב הקודם. לעמדת שמאי המבקשת התרומה היא בעיקר זכויות בניה של ההרחבות.

מפנים לשומות מכרעות של השמאי עומר סרחאן ושל השמאית דנה שיחור. ניתן לראות שהשווי התחיל מ-23-24, והוספנו זכויות בניה והגענו ל-25 שזה מגלם את ההרחבות. זה לא כולל ממ"ד.

הממ"דים זה המרכיב השולי כאן.

שווי במצב תכנוני קודם מבוסס על שווי השטחים הבנויים במצבם.

יוער כי על הצד הזהיר לא נוספו שטחים אקו' בשל תוכניות הגגות.

יוער כי מדובר במבנה רחב בו קיים היקף גדול יחסי של דירות גג ומרפסות גג.

שיטת התחשיב:

לטובת אומדן השווי בהתחשב בעקרונות המפורטים מעלה במצב תכנוני זה חושב השווי על בסיס החלופות בשומה המכרעת, מחד על בסיס עסקאות מכר בדירות בעלי מאפיינים דומים, בנוסף על בסיס עסקת מכר במתחם עצמו וכן על בסיס שווי הזכויות העתידיות מתוקף התב"ע כזמינות, תוך שקלול מרכיבי הפחתה מקובלים בהתחשב בסיכון, דחייה, מורכבות ביצוע ועוד, אשר אמורים לשקף חשיבה ריאלית של קונה סביר בשוק כלכלי בו המידע מלא ומובא בחשבון.

כל אלו שוקללו ביחסיות שניתנה בשומה המכרעת.

חלופת עסקאות מכר במתחמים אחרים בעלי מאפיינים דומים:

מדובר בעסקאות מכר לאחר המועד הקובע לדירות מגורים במתחמים סמוכים, בחלקות 71 ו-73 בגוש 6163 ובחלקה 45 בגוש 6162 . לפרוט והרחבה מפנים לעמודים 19-20 לשומה המכרעת.

חלופת עסקת מכר במתחם:

מדובר בעסקה במתחם א' הנדון בתת חלקה 4 בחלקה 164 בגוש 6162 נשוא השומה המכרעת.

חלופת שווי לפי חלק יחסי בזכויות:

בסך זכויות המתחם.

לגבי החלופה הראשונה בשומה המכרעת:

בעסקה מס' 1 המחיר הוא 2,042,150 ₪ לא כולל היטל השבחה, על זה הועמס היטל השבחה כדי לגלם שווי מושבח. השווי המושבח לפי חוזה 2,280,000 ₪. ההנחה בשומה המכרעת היא שהמחיר לא כלל היטל השבחה.

עסקה מס' 2, סבורים שמאי המבקשת שנדרש תיקון בהתאמה לזמן. בעסקה הראשונה הובאה בחשבון הפחתה לזמן. העסקה משנת 2020 והמועד הקובע 2018. חושב 5% פחות. בשומת המבקשת חושב 5% יותר.

בסיס הזכויות - השווי הזמין מבוסס על זכויות הבנייה הסחירות למגרש 101.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

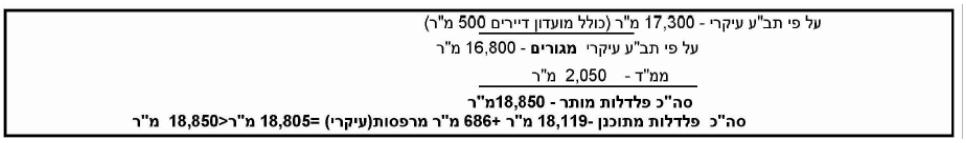
<u>זכויות הבנייה למגורים וניכוי שטחי מועדוני דיירים</u>:

בהתאם להוראות התכנית לכל מבנה יותר מועדון דיירים בשטח עיקרי של עד 500 מ״ר, כאשר אי ניצול השטחים המקסימאלי לא יאפשר ניוד השטח הנותר להגדלת שטחי המגורים.

השטח שמופיע בטבלה 5 הוא במידה ורוצים לנצל מועדון דיירים. אחרת צריך להפחית את השטח הזה מהשטח העיקרי. זה קבוע בהוראות התכנית. ניתן לראות את המספרים בנספח הבינוי וגם בהגשה ניתן ללמוד על השטחים. צ״ל 16,800 מ״ר למגורים.

על כן נוכה שטח של 500 מ״ר מהיקף השטחים העיקריים בתב״ע (17,300 מ״ר) אשר נקבע כי במידה ולא ינוצלו ירדו מסל הזכויות העיקריות, מכאן כי השטח המקסימלי העיקרי הניתן למימוש הינו 16,800 מ״ר.

לעניין זה ראה גם את נספח הבינוי לתכנית גב/431/ 3, ראה עמוד הבא:



יודגש בפני השמאי המכריע כי התחשיב בחלופה זו בשומה המכרעת מיוחסת לשטחים עיקריים של 17,300 מ״ר וראוי כי יתוקן.

<u>ניכוי ממ״דים</u>:

לאור הבקשה למידע המיוחסת לבקשה למידע מוקדם לטובת מימוש בהיתר, היטל ההשבחה חושב בשתי חלופות.

1. חלופת היתר - בחלופה זו נוכתה השבחה ככל שקיימת הנובעת מבניית מרחב מוגן בהתאם לחוק ולפסיקה.
2. חלופת מכר - חישוב השווי כולל ממ״דים - 12.5 מ״ר לכל יחידה.

הערה: חלק מחלופות השווי בשומה המכרעת הינו על בסיס עסקאות מכר. היות ובעסקאות אלו גולם היטל השבחה מלא, הרי שיש לבצע התאמה לפטור יחסי בגין ממ״ד. על כן גולמה הפחתה של 0.95 מעסקאות מכר אלו לטובת ההשוואה הראויה וזאת על בסיס ההפרש העולה מתחשיב חלופת זכויות הבנייה (עם ובלי ממ״דים).

<u>שטח ושווי למסחר</u>:

הובא בחשבון סה״כ השטח העיקרי למסחר - 400 מ״ר.

לעניין השווי הבאנו בחשבון את השווי אשר נקבע בטבלאות ההקצאה לתכנית המפורטת שאושרה, כ-12,000 ₪.לפרוט עסקאות ההשוואה וניתוח השווי נפנה למסמך עקרונות השומה של טבלאות ההקצאה אשר נערך על ידי השמאי ארז כהן מתאריך 9.7.2019, עמוד 14 לשומתו.

הצגת השווי תהיה במקדם יחסי למול שווי המגורים.

<u>שווי למגורים</u>:

אין מחלוקת - שווי מ״ר מבונה 11,000 ₪.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

עלויות עודפות - מהשווי הזמין יש לנכות עלויות עודפות כמפורט:

עלויות הריסה:

נוכו לפי מפתח של 350 ₪ לכל מ"ר בנוי.

בהתאם לשומת המכרעת סה"כ השטח הבנוי להריסה הינו 4,920 מ"ר, על כן נוכתה עלות עודפת של כ-1,700,000 ₪. יוער כי מדובר בפינוי והריסה בשטח בנוי צפוף ומאוכלס בלב מרקם עירוני פקוק וסואן.

עלות עודפת להקמת מבני ציבור:

במגרש 101 קיימת חובת הקמה של 250 מ"ר עיקרי עבור מבנים ומוסדות ציבור אשר יוקצו לעיריית גבעתיים. הובאה בחשבון עלות בנייה עודפת של 9,000 ₪ לכל מ"ר עיקרי, המהווה עלות עודפת כוללת של 2,250,000 ₪ (אין מחלוקת על סכום זה).

עלות עודפת להקמת מועדוני דיירים:

כאמור, הוראות התכנית קובעות כי לכל מבנה יותר הקמת מועדון דיירים בשטח עיקרי של עד 500 מ"ר. אמנם שמאית הוועדה מגלמת את תרומת השטחים בשווי למ"ר מבונה אך אינה מנכה את העלות העודפת להקמתם.

על בסיס הוראות התכנית במתחם א' מבנה אחד, ועל כן מדובר בשטח של כ-500 מ"ר.

בעסקאות ההשוואה ביפה נוף ובערבי נחל, יש מועדוני דיירים. כך שככל שיש תרומה ממועדון דיירים, הרי שזה מגולם בעסקאות ההשוואה.

מפנה להחלטה של בימ"ש מחוזי. צריך לבחון שימוש מיטבי, בנוי מול מבונה.

על הצד הזהיר הובא בחשבון השטח אשר להבנתם עתיד לקום בפועל על פי התכנון הראשוני של המבנים, כ-136 מ"ר.

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 ₪.

בנוסף, שמאי המבקשים טוענים כי ככל שמועדון הדיירים כולל בריכת שחיה, צריך להביא בחשבון גם את החסרונות, עלויות וכו.

התאמות שווי נוספות:

היות ומדובר בפרויקט פינוי בינוי בהיקף פינוי של 60 יח"ד והקמת פרויקט של 168 יח"ד וכן שטחי מסחר ומבני ציבור הובאו בחשבון התאמות השווי הבאות:

הפחתה לגודל:

הובא בחשבון מקדם התאמה של 0.95 משווי למ"ר מבונה אשר נותח ליח"ד בודדת.

מושע:

בענייננו מדובר בזכויות בעלות במושע בבעלות של כ-60 בעלי זכויות ויותר ולא נכס בבעלות יחידה. יתרה מכך מדובר בבית משותף מורכב בו 60 תתי חלקות, הממוקמות ב-2 מבנים בשתי חלקות.

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

מעבר לתקופת הזמן הריאלית מדובר במקדם המשקף עלות כלכלית/הוצאות נלוות הנובעת מהקשיים המתלווים, וכן את הפיצוי הראוי עבור אי הוודאות והסיכון המתלווים. לאור היקף הבעלים והפרויקט הובא בחשבון מקדם מושע של 0.95 מהשווי שנותח ליח"ד בבעלות יחידה.

מקדם זו הינו מקדם נפרד ממקדם הדחייה המיוחס לתקופת הזמן למימוש.

<u>התאמת השפעות צפיפות, היצף דירות ועוד:</u>

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 כי שילוב מבנה ציבור בתוך מבנה מגורים מהווה מטרד, ובהתאם להוראות התכנית גם בשעות שהוא אינו פעיל. 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.

כמו כן יש להביא בחשבון כי הדירה הממוצעת גדולה בכפי 2 מהדירה הקיימת ולכן יש לבצע התאמה לשוליות.

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

לעניין זה ועל הצד הזהיר מאמצים שמאי המבקשת את העקרונות שנקבעו בשומות של הח"מ במתחם בהפחתה זהירה של 0.95 משווי במצב קודם.

<u>חניות אורחים על חשבון תקן חניה - עלויות עודפות - פגיעה במרכיב החניה:</u>

סעיף 6.3.3 קובע כי מתוך תקן החניה יוקצו 10%-15% ממקומות החניה עבור חניות אורחים אשר ימוקמו במרתף החניה העליון. מדובר בעלות עודפת ובפגיעה במרכיב החניה המהווה מרכיב משמעותי באזורים אלו.

על הצד הזהיר שוקלל מרכיב זה במרכיב ההפחתה הקודם.

<u>מקדם זמינות / דחייה:</u>

מעבר למורכבות הביצוע המפורטת מעלה, הדרך למימוש פרויקט בסדר גודל האמור ארוכה ומפותלת, בין היתר יש לשקלל את תקופת הדחייה לאיתור יזם / ארגון הדיירים לבנייה עצמית מבחינה ארגונית ומשפטית, אישור תכנית מפורטת, מציאת פתרון למימון, מציאת פתרונות דיור חלוף למאות הדיירים, הריסת המבנים ופינויים ועוד, ובטח את זמן הביצוע לרבות התקלות הלא צפויות בדרך.

יוער כי עבור הריסת המבנים יש צורך בחתימה של 100% מהדיירים.

ביחס לשאלת השמאי המכריע בדבר היקף החתימות על הסכם פינוי הבינוי, השיב שמאי המבקשת כי כיום ההסכם חתום כמעט על ידי כלל הדיירים למעט ככל הנראה דייר סרבן אחד.

<u>בין היתר יש לתת דגש למספר מרכיבים:</u>

דחייה לאישור תכנית מפורטת ומימוש הזכויות.

דחייה לאישור תכנית עיצוב אדריכלית ונופית לכל תחום המתחם.

בתכנית עצמה קיימת דחיה תכנונית נוספת לאור העובדה כי מדובר בתנאי להיתר בנייה כמפורט בסעיף 6.1.11 להוראות תכנית גב/ 431 וסעיף 6.1.9 בתכנית גב/מק/ 4/431.

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

תקופת זמן מקובלת להכנת מסמך זה הינו כשנתיים זאת ניתן ללמוד לענייננו גם מן המסמך אשר יפורט בהמשך[4].

<u>התניית ההיתרים בביצוע תשתיות על:</u>

בעניין זה יובהר כי התכנית כולה מותנית בביצוע מורכב של תשתיות מים וביוב אשר זמן פתרונו אינו ברור.

סעיף 6.1.3 לתכנית גב/ 431 וסעיף 6.11 לתכנית גב/מק/ 3/431 קובעים בעניין זה:

*"**היתר בנייה ראשון בכל מתחם יוצא בסמוך לתחילת ביצוע** קווי הביוב הפנימיים של התכנית, קווי ההולכה הראשיים **ומוצאי הביוב לערים הסמוכות הרלוונטיים לתכנית**"*

עוד בעניין זה קובע סעיף 6.7 להוראות תכנית גב/מק/ 3/431 כי תנאי לאכלוס יהיה השלמת ביצוע קווים אלו.

בנוסף קובע סעיף 6.1.17 כי **תנאי נוסף להיתר בניה יהיה אישור תאגיד המים לפתרון מחסור איגום המים בעיר.**

יוער כי מדובר בנושא מורכב אשר עד היום לא נמצא לו פתרון ובטח שבמועד הקובע מהווה חסם לא ברור וזאת יש להביא בחשבון.

מפנים לסיכום פגישה שנערכה בין היזמים לבין המינהלת במתחמים הסמוכים - ד', ה', בהם התניות זהות בעניין.

יוער כי היות וערכי השווי מבוססים נאמדו בגישת החילוץ הרי שבניגוד לענייננו מדובר על שווי קרקע לאחר היתר בניה, כאשר נשוא חוות הדעת הינה קרקע טרם הליכי הרישוי ולכן יש לגלם את תקופת הזמן עד לאישור ההיתר.

יש לערוך ממוצע כמה זמן לקח לפרויקטים של פינוי בינוי, אך לצד זה צריך להביא בחשבון את ההסתברות לכך שהתכנית תצא לידי ביצוע. לכן 8-9 שנים, ובהסתברות שרק 50% מהתכניות יוצאות לפועל, זה אומר שצריך דחיה יותר ארוכה.

מפנה להחלטת ועדת ערר בירושלים, 442/17, בתכניות צריך להעריך ודאות ואי ודאות. ועדת ערר ציטטה מערר נוסף. יש לבחון לא רק מהי התועלת של הבעלים, אלא גם את ההסתברות שהתכנית תמומש בעתיד.

הכרעות לעניין תקופת המימוש במתחם הנדון:

להלן פרוט של הכרעות לעניין תקופת הדחייה הריאלית במתחמים סמוכים:

שמאי מכריע	שומה	גו"ח	שנות דחייה ריאליות למימוש
עאטף עאלם	ההסתדרות 50 ב	6163/71 /52	12 שנים
עומר סרחאן	ההסתדרות 20	6162/45 /27	10 שנים
עומר סרחאן	ההסתדרות 28	6162/45 /198	10 שנים
עומר סרחאן	ההסתדרות 30	6162/45 /112	10 שנים
בועז קוט	ההסתדרות 35	6163/73 2	9 שנים
בועז קוט	ההסתדרות 37	6163/73 47	9 שנים
בועז קוט	המאבק 61	6163/71 151	10 שנים
דנה שיחור	אידמית 20	6163/73 122	9 שנים

לסיכום, לאור האמור ובהתחשב בנושא מגבלות תשתיות העל הובאה בחשבון דחייה של 12 שנים ליכולת מימוש הזכויות.

[4] סיכום פגישה עיתית 1.3.2022 בין מנהלת ההתחדשות בעיר לנציגי המתחם

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

<u>שווי שימוש ביניים:</u>

שמאי המבקשת סבורים כי במרכיב שימוש הביניים יש כפל במרכיבי השווי, ובחלקו הארי מגולם בשווי הבנוי במצב החדש, מדובר בזכויות בקרקע, והבעלים ממתינים למימוש הזכויות. אחרת יש כפל מס.

לעניין זה מפנים להחלטות ועדת ערר[5] ובית המשפט המחוזי בשבתו כבית משפט לענייינים מנהליים כערכאת ערעור[6], בו נקבע כי אין להביא מרכיב זה (שימוש ביניים) באומדן במצב החדש.

פסק הדין עסק במבנה שהתב"ע השאירה. על אחת כמה וכמה אם מבנה נקבע להריסה, איך מביאים בחשבון שימוש ביניים? בימ"ש רצה להימנע ממקרה שבתב"ע יש זכות לדיור חלופי.

ככל שייקבע מרכיב זה כחלק ממרכיבי ההשבחה ולמען שמירת הטיעונים, הובאו בחשבון ערכי השווי בשומה המכרעת בעניין זה.

לדעתם, אם יובא בחשבון שווי שימוש ביניים יש להביא בחשבון כי עם התקדמות וקיצור תקופת הדחייה, שוכר סביר לא יהיה מוכן לשלם דמי שכירות מלאים ארוכי טווח בעת ידוע לו על פינוי קרב.

בנוסף טוענים כי אין להביא בחשבון מיסוי על דמי שכירות. בעצם יש פה היטל השבחה על שימוש ביניים, שזה דמי שכירות, וזה לא הגיוני.

זה חלק מהשווי, אבל לא חלק מהשווי שצריך לבוא בחישוב היטל ההשבחה. צריך לבחון את מצב הזכויות ולדייק את הקשר הנסיבתי להשבחה.

מפנה לשומה של אלי כהן שהתייחס לזה ולא הביא שימוש ביניים בחשבון.

סיכום ההשבחה והיטל ההשבחה בחלופות השונות:

מצב קודם	
שטח בנוי אק' כולל	4,142
שווי למ"ר בנוי	25,000 ₪
סה"כ שווי מצב קודם	103,550,000 ₪

מצב חדש	
מכר	היתר
122,756,595 ₪	115,262,926 ₪

השבחה והיטל

	מכר	היתר
השבחה	19,206,595 ₪	11,712,926 ₪
היטל השבחה	9,603,298 ₪	**5,856,463** ₪

[5] ערר (ת"א) 8750-09-19 שרי טבצ'ניק אבריל נ' הועדה המקומית לתכו"ב גבעתיים

[6] עמ"נ 55750-12-21 ועדה מקומית לתכו"ב גבעתיים נ' טבצ'ניק אבריל

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

פירוט חלופות השווי במצב חדש בחלופת היתר/מכר ושקלולן:

הערכת החלופות השונות - מכר

4,142 מ"ר

חלופה	שטח נשוא ההכרעה (תת חלקה 4)	שווי יחידה	שווי למ"ר בנוי	שווי כולל למתחם	מקדם יחסי	שווי יחסי
א' - שווי בנוי לפי עסקאות מתחמים סמוכים	**70.3 מ"ר**	₪ 2,081,954	₪ 29,615	₪ 122,666,479	0.6	₪ 73,599,887
ב' - שווי לפי עסקה נשוא ההכרעה (תת חלקה 4)	**70.3 מ"ר**	₪ 2,394,704	₪ 34,064	₪ 141,093,371	0.1	₪ 14,109,337
ג' - שווי לפי זכויות בנייה (ראה תחשיב מפורט)				₪ 116,824,569	0.3	₪ 35,047,371
סה"כ שווי מצב חדש למתחם כולו - משוקלל - חלופת מכר						**₪ 122,756,595**

הערכת החלופות השונות - היתר

4,142 מ"ר

חלופה	שטח נשוא ההכרעה (תת חלקה 4)	שווי יחידה	שווי למ"ר בנוי	שווי כולל למתחם	מקדם יחסי	שווי יחסי
א' - שווי בנוי לפי עסקאות מתחמים סמוכים	**70.3 מ"ר**	₪ 2,081,954	₪ 29,615			
התאמה לפטור יחסי בהיתר		0.95	₪ 28,135	₪ 116,533,155	0.6	₪ 69,919,893
ב' - שווי לפי עסקה בתת חלקה 4	**70.3 מ"ר**	₪ 2,394,704	₪ 34,064			
התאמה לפטור יחסי בהיתר		0.95	₪ 32,361	₪ 134,038,702	0.1	₪ 13,403,870
ג' - שווי לפי זכויות בנייה (ראה תחשיב מפורט)				₪ 106,463,876	0.3	₪ 31,939,163
סה"כ שווי מצב חדש למתחם כולו - משוקלל - חלופת היתר						**₪ 115,262,926**

חלופת שווי לפי זכויות בנייה (מכר/ היתר):

מהות	שטח במ"ר	מקדם	סה"כ חלופת מכר	סה"כ חלופת היתר
מגורים שטח עיקרי	16,800	1	16,800	16,800
ממ"ד 12.5 מ"ר 168 יח"ד	2,100	1	2,100	
מסחר עיקרי (לא מחייב)	400	1.09	436	436
סה"כ מ"ר אק'			19,336	17,236
שווי למ"ר מבונה			₪ 11,000	₪ 11,000
סה"כ שווי גולמי			₪ 212,700,000	₪ 189,600,000
בניכוי עלויות הריסה ופינוי	4,920 מ"ר	₪ 350	₪ -1,722,000	₪ -1,722,000
מבני ציבור	250 מ"ר	₪ 9,000	₪ -2,250,000	₪ -2,250,000
עלות עודפת להקמת מועדוני דיירים	136 מ"ר	₪ 5,000	₪ -680,000	₪ -680,000
סה"כ שווי בניכוי הפחתות			₪ 208,048,000	₪ 184,948,000
דחייה כולל מושע 12 שנים		6%	0.497	0.497
הפחתה לגודל			0.950	0.950
הפחתה לצפיפות, היצף, בינוי, שוליות ועוד			0.950	0.950
סה"כ שווי הזכויות בתכנית			₪ 93,312,618	₪ 82,951,925
בתוספת "שימוש ביניים"			₪ 23,511,952	₪ 23,511,952
סה"כ שווי מצב חדש			₪ **116,824,569**	₪ **106,463,876**

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

הכרעה:

כללי:

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

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

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

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

בתא שטח 101 התקדמו עם תכנית איחוד וחלוקה שלימים אושרה.

אמנם הוצג בפניי הסכם מול יזם, שאינו חתום, אך במועד הקובע לתכנית זו, עוד לא בשלו ומולאו התנאים המוקדמים והתנאים המתלים, כך שניתן יהיה לממש את ההסכם.

מכאן שבשלב זה אין להביא בחשבון זיקה להסכם ההתקשרות עם היזם כאינדיקציה מחייבת לגבי השווי במצב החדש. לכן, אין רלוונטיות לדון ולמצוא בסעיפי ההסכם עם היזם הוכחות לכאורה למשך הזמן לביצוע הפרויקט או כל עניין אחר הנובע מההסכם.

חישוב ההשבחה בסופו של דבר יקבע בהתאם לשילוב השיטות הקיימות **במצב החדש** והן עסקאות השוואה לדירות בפרויקט שנמכרו לאחר התאריך הקובע וכן בחינת שווי הפרויקט כולו וניתוחו בהתאם לפסיקה בעניין "אשדר".

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

לפנינו בקשה למידע מוקדם (פרה-רולינג) לעניין היטל השבחה שיחול בגין תכנית גב/431 ותכנית גב/מק/3/431.

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

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

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

התכנית קודמה לאישור על ידי הוועדה המקומית.

הנכס הנדון כולל את מתחם א', מגרש מס' 101 (מורכב משתי חלקות - 163, 164).

חלק מהדירות במתחם א' הורחבו במהלך השנים.

במתחם א', תמורת פינוי והריסת 60 יח"ד קיימות נקבעו זכויות הבניה במתחם עפ"י תכנית גב/431 הינן להקמת מגדל מגורים בן 25 קומות הכולל 168 יח"ד, שטחי שב"צ (250 מ"ר עיקרי) ושטחי מסחר (400 מ"ר עיקרי).

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

בכל בניין *נדרש* לבנות שטח של 250 מ"ר לטובת בנייני ציבור ברמת מעטפת[7].

[7] עפ"י טבלת השטחים בתב"ע, בתא השטח 101 רשום 250 מ"ר לטובת בנייני ציבור

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

הוצג בפניי חוזה התקשרות לא חתום עם היזם, חברת "אאורה ישראל יזמות והשקעות בע"מ". מעיון בחוזה עולה כי הוא הסכם סטנדרטי של פרויקטים מסוג זה.

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

מהסכם הפינוי בינוי ניתן ללמוד כי הבעלים של יח"ד הקיימות, 60 במספר, יקבלו דירה חדשה שתהיה החל מהקומה החמישית (כולל) ועד לקומה שלפני "הדירות המיוחדות".

שטח הדירה החדשה שיקבל כל אחד מבעלי הדירות הקיימות יהיה בהתאם לשטח הדירה הקיימת + 50% משטח זה ולא פחות מ-45 מ"ר. שטח דירת התמורה כולל ממ"ד. בנוסף כל דירה תכלול מרפסת שמש 15 מ"ר, חניה תת קרקעית אחת ומחסן בשטח 6 מ"ר לפחות.

עפ"י סעיף 9.35.4 להסכם פינוי בינוי, היזם רשאי לפעול תכנונית במסגרת הליכי תכנון ואגב הגשת הקלות מתאימות במסגרת התב"ע על מנת להגדיל את מספר יח"ד המאושרות ל-180 יח"ד מבלי שהגדלה זו תיחשב בגדר זכויות בניה נוספות.

ככל שבמסגרת הליך זה עלה מספר יח"ד על 180 יח"ד, שווי הזכויות יחולק בין הצדדים בהתאם לחלקם היחסי, בין אם בהגדלת שטחי הדירות ובין אם בתמורה כספית.

תנאים מתלים, סעיף 5 להסכם פינוי-בינוי:

הסכם זה ייכנס לתוקף רק בהתמלא כל התנאים המתלים באופן מצטבר, וזאת עד למועד שהינו 36 חודשים ממועד חתימת ראשון הבעלים על ההסכם.

התנאי הראשון הינו חתימת כל בעלי הזכויות על ההסכם.

מנסח רישום המקרקעין של החלקות, עולה כי למעט תת חלקה 29 בחלקה 163, על כל יתר תתי החלקות רשומה הערת אזהרה לטובת המבקשת. מכאן שאני מניח ש-59 בעלי דירות חתמו על ההסכם זה מכבר, למעט דייר אחד.

לאור כך שישנו דייר סרבן אשר מונע את השלמת החתימות על הסכם הפינוי-בינוי, הרי שלא ניתן להתייחס למועדי החתימה על ההסכם כאל מועדי מימוש במכר.

לעניין המימוש המבוקש, הרי שמדובר בשומת פרה-רולינג. שומה מעין זו לא ניתן לערוך למימוש בהיתר, שכן לא הוגשה בקשה להיתר ולא ידועים שטחי הבניה המבוקשים ומס' יח"ד.

לאור כך, אערוך את שומתי בהתאם למימוש במכר.

<u>שווי מצב קודם:</u>

אין מחלוקת בין הצדדים לעניין השווי במצב הקודם, 103,550,000 ₪.

ישנה מחלוקת באם השווי כולל שווי ממ"דים.

לטענת שמאי המבקשת השווי במצב הקודם לא כולל שטחי ממ"ד.

עסקאות ההשוואה אותן ניתחו שמאי המשיבה הן מבניינים חדשים יחסית, והשטח שהוצג הינו שטח ברוטו, ועל כן להבנתי השטח כולל את שטח הממ"דים, ומכאן שגם השווי.

<u>שווי מצב חדש:</u>

על החלקה ניתן לבנות על פי התב"ע מגדל מגורים בן 168 יח"ד.

במתחם א' הוחתמו כמעט כל בעלי הדירות על הסכם פינוי-בינוי.

על פי ההסכם, היזם יבנה את דירות הבעלים, 60 יח"ד, ויוכל למכור את יתר הדירות, 108 יח"ד, בשוק החופשי.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

זהו למעשה הסכם קומבינציה, במסגרתו רכשה המבקשת זכויות ל-108 יח"ד.

הסכם הפינוי-בינוי מאפשר למבקשת להוסיף יח"ד במסגרת הליכי תכנון, כאשר עד ל-180 יח"ד לא יראו זאת כתוספת זכויות, ומעבר לכך יחולקו הזכויות בין בעלי הדירות למבקשת.

נתוני השוואה:

בקביעת שווי מצב חדש, עסקאות ההשוואה הישירה הן הראויות ביותר ומהוות את השיטה המובילה מבין שלושת השיטות לבחינת השווי בעולם השמאות.

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 המבקשת הצביעו על שגיאות לכאורה בשומה מכרעת שערכתי במתחם, שומה לגו"ח 6162/164 תת חלקה 4, מיום 30.01.2022.

עסקאות המכר שהוצגו בשומתי מבוססות על פלט עסקאות "מידע נדל"ן, מאתר מס שבח, כפי שפורסמו באתר במועד עריכת שומתי המכרעת הראשונה במתחם, בדצמבר 2020.

מתברר שהפלט עודכן מאז, כך שלגבי עסקה מס' 1 מפורסם מחיר עסקה שונה מזה שהיה בידיי, ונראה שחלקי המכר הרשומים באתר לא מהווים 100% מהמכר אלא 99.4%, בעוד שבעת בדיקתי באותו מועד, החוסר היה מעט יותר גדול, ועל כן הנחתי שהפער קשור לגורם המשלם את היטל ההשבחה. בהשלמת החסר ל-100% מתקבל מחיר של 2,295,482 ₪ ולא כפי שכתוב באתר - 2,280,000 ₪.

לגבי עסקה מס' 2, השטח המופיע כעת הוא בשינוי מינורי - 75 מ"ר ולא 74 מ"ר (כך גם לגבי עסקה מס' 3 ועסקה מס' 5) ונראה שהושמטה ההנחה שמחיר זה נמוך ומשקף ככל הנראה היטל השבחה שחל על הרוכש.

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**

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

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**

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

שווי המצב החדש בחלופה 1:

שטח בנוי	4142	
שווי מ"ר בנוי ממוצע	30,000	₪
שווי מצב חדש לפי נתוני השוואה	**124,260,000**	**₪**

חלופה 2 - שווי לפי חלק יחסי בסך הזכויות:

נבחן שווי המצב החדש לפי 168 יח״ד.

סך השטח העיקרי למתחם 17,300 מ״ר, ולמגורים 16,800 מ״ר לאחר הפחתת שטח מועדון הדיירים.

<u>מועדוני דיירים:</u>

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 (אשר יוכל להיות גם על גג המבנה המרקמי[8] בכפוף לחוו״ד סביבתית).

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 101 סך השטח העיקרי העילי הינו 17,300 מ״ר ליעוד מגורים ד׳, ו-250 מ״ר למבני ציבור.

[8] במתחם א' אין חובת הקמת מבנה מרקמי

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

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 17,300 מ"ר עיקרי למגורים, ויש לקזזם מחישוב הזכויות.

פרשנות נוספת לכך ישנה בתקנון תכנית גב/מק/3/431 בהערה (1) לטבלת זכויות והוראות הבניה - מצב מוצע.

מכאן שהשטח העיקרי למגורים הינו 16,800 מ"ר.

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

לעניין <u>עלות עודפת</u> להקמת מועדוני דיירים - אינני מקבל את טיעוני שמאי המבקשת לעניין זה. לדעתי מועדוני דיירים מהווים שטחים מבוקשים בבניינים רבים, ומוסיפים ליוקרתיות הדירות, ולמעשה מגולמים בשווי הדירות.

לעניין התחשבות בחסרונות בריכה - לאור כך שערכי השווי בחלקה 7105/93 בה הותרה גם בריכת שחיה, לא מלמדים על הפחתה כלשהי, וכן לא הוכחה כזו ע"י שמאי המבקשת, אני סבור שאין מקום להפחתה.

<u>מבני ציבור:</u>

על פי סעיף 4.1 ג' לתקנון, 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 וירשמו על שם עיריית גבעתיים. ליחידות הנ"ל תוצמד חצר בתחום המגרש ששטחה יקבע בתכנית המפורטת.

יותר למקם חלק משטחי הציבור בקומה הראשונה, בהתאם לשימוש הציבורי המוצע.

על פי שמאי המבקשת, ישנו הסכם שטרם נחתם עם העירייה.

הצדדים מסכימים על הסכום שיש לקזז, בסך של 2,250,000 ₪, מתקיים מו"מ מול העירייה בעניין זה.

את עלות הבניה יש לקזז מההשבחה, שזה בדיוק כמו לקזז אותה מהשווי במצב החדש.

<u>פטור:</u>

עפ"י ס' 20.10 להסכם פינוי-בינוי, היטל ההשבחה ישולם ע"י היזם. היזם לא יהיה זכאי לדרוש מהבעלים להשתמש בפטור מהיטל השבחה המתנה את קבלתו בתנאים ו/או מגבלות כלשהן.

<u>דחייה ומושע:</u>

הצדדים חלוקים על משך הדחיה הראוי לביצוע הפרויקט. שמאי המבקשת חישבו 12 שנות דחיה, בעוד ששמאי המשיבה חישבו 10 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[9], הובאה במקרה הנדון למתחם הנדון דחיה של 10 שנים בשיעור היוון 6%.

דחיה זו כוללת גם את רכיב המושע.

אני מסכים עם שמאי המשיבה כי בעת קבלת ההיתר, גורם המושע חסר השפעה.

[9] יוער כי במתחם ט', לדוגמה, בין הפקדת התכנית לאישורה, כבר היה יזם שהחל בהחתמת בעלי הדירות על הסכם התקשרות. מסיבה זו הדחיה כאן ארוכה יותר, שכן היזם החל את פעולותיו לאחר אישור התב"ע

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

מחסור בשטחי איגום:

היקף הבעיה בתשתיות המים לא היה ידוע במועד הקובע לתכנית זו, אלא במועד מאוחר יותר. אני סבור כי משך הדחיה לעיל מגלם את כלל התנאים המקדימים לקבלת היתר.

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

עלויות הריסה:

ישנה מחלוקת בין הצדדים על עלויות ההריסה. שמאי המבקשת חישבו עלויות הריסה לפי 350 ₪ למ"ר, בעוד ששמאי המשיבה חישבו לפי 300 מ"ר.

עלויות הריסה ופינוי יכולות לנוע בין 200 ₪ ל-450 ₪, בהתחשב במאפייני המבנה שיש להרוס, מיקומו, טופוגרפיה, נגישות וכו'.

בשומות קודמות שערכתי בסביבה, לבניינים דומים - בנייני רכבת ותיקים, בני 3 קומות, ללא מערכות מורכבות, ללא מעליות, בבנייה של בלוקים ומיעוט ברזל, בטופוגרפיה מישורית במרכז הארץ - חושבה עלות ההריסה לפי 300 ₪ למ"ר.

השטח שחושב הינו בהתאם לשומה מכרעת קודמת שלי במתחם א', 4,920 מ"ר[10], על כך אין מחלוקת. לא מצאתי סיבה לחרוג מהעלות שנקבעה.

שטח בנוי משוער ב-2 בניינים קיימים	4,920
עלות הריסה למ"ר	300 ₪
סה"כ עלות ההריסה	1,476,000 ₪

הפחתה לגודל:

נתוני ההשוואה מגלמים רכיב זה.

הפחתה בגין שילוב מבני ציבור בבניין:

לא מצאתי לנכון להביא בחשבון הפחתה בגין רכיב זה, הן מהסיבה שכיום מגדלים רבים משלבים בקומת הקרקע שטח למבני ציבור, והן מהסיבה שככל שישנה הפרעה כלשהי, הרי שהיא רק לקומות הנמוכות שממילא בנויות מעל קומת קרקע גבוהה, וחסרון זה מתקזז מול היתרון של הדירות בקומות הגבוהות יותר.

הפחתה להיצף דירות ולצפיפות:

כפי שקבעתי בשומה קודמת בחלקה, 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.

חניות אורחים על חשבון תקן חניה:

על פי התקנון, **מתוך** היקף החניה יוקצו 10-15% ממקומות החניה לחניות אורחים אשר ימוקמו במרתף החניה העליון באופן שלא תותר הצמדתם והצבתם במכפילי חניה.

[10] שטח מוערך במדידה גרפית ובהתאם למספר הקומות בכל בניין. עלות ההריסה מגלמת שטחים משותפים וחצרות. סה"כ 2 מבנים * תכסית כ-615 מ"ר * 4 קומות

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

בשל כך סבורים שמאי המבקשת כי יש להביא בחשבון עלות עודפת אלו, אם כן לשם הזהירות הפחתה זו כלולה בהפחתות אחרות שהביאו בחשבון.

מאחר שעל פי לשון התכנית מדובר במקומות חניה שהם חלק מתקן החניה הנדרש, ולא בנוסף אליו, הרי שמקומות חניה אלה הם חלק מעלויות הבניה, ואין בכך כל עלות עודפת.

בכל מקרה מקומות חניה אלו ישמשו את בעלי הדירות ואורחיהם.

<u>שימוש ביניים:</u>

בשומות הצדדים הובא בחשבון במצב החדש שימוש ביניים באמצעות תוספת שווי מהוון 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.***
>
> ***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***

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

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 שוויי 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**.

כמעט ללא יוצא מן הכלל שמאים מעריכים תקופת דחיה הנעה בין 12-5 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'.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

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!

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.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

לאור האמור לעיל לא אביא בחשבון את שווי שימוש הביניים במושא השומה בקביעת שווי המצב החדש.

שטח ממ"דים:

כאמור לעיל ההשבחה חושבה לצורך מידע מוקדם (פרה-רולינג) לפי אפשרות ניצול במכר בלבד.

הובא בחשבון בשני מצבי התכנון, לפי שטח של 12.5 מ"ר ברוטו לממ"ד (9 מ"ר נטו), ללא שטח מקלוט עבור השטח המסחרי לאור תאי השטח שאינם נרחבים.

שטח למסחר:

הובא בחשבון סך השטח העיקרי למסחר, 400 מ"ר, במקדם 1.5 לעומת מגורים. ישנה מחלוקת לעניין המקדם, אך מאחר שהוא מגלם שטחי שירות, אני סבור כי מקדם 1.5, כפי שחושב גם בשומותיי האחרות בסביבה, הינו סביר וראוי.

שווי מצב חדש בחלופה 2:

מהות	שטח במ"ר	מקדם	סה"כ
מגורים - שטח עיקרי (168 יח"ד), ללא מועדון דיירים	16,800	1	16,800
ממ"ד 12.5 מ"ר ליח"ד	2,100	1	2,100
מסחר עיקרי	400	1.5	600
סה"כ מ"ר אקו'			19,500
שווי מ"ר מבונה			₪ 11,000
סה"כ שווי גולמי			**₪ 214,500,000**
בניכוי עלויות הריסה ופינוי, 4,920 מ"ר * 300 ₪			₪ -1,476,000
הפחתת עלות בניית מבני ציבור (250 מ"ר)	250	₪ 9,000	₪ -2,250,000
סה"כ שווי בניכוי הפחתות			**₪ 210,774,000**
דחיה כולל מושע 10 שנים לפי 6%			0.558
סה"כ שווי הזכויות במצב החדש			**₪ 117,695,101**
סה"כ שווי הזכויות במצב מצב קודם			**₪ 103,550,000**

תחשיב ממוצע משוקלל מצב חדש:			
מקור השווי	**השווי**	**מקדם יחסי**	**שווי יחסי**
ממוצע שווי מ"ר בנוי מעסקאות השוואה, חלופה	₪ 124,260,000	0.3	₪ 37,278,000
שווי לפי חלק יחסי בכלל הזכויות - חלופה 2	₪ 117,695,101	0.7	₪ 82,386,570
שווי מצב חדש ממוצע במעוגל			**₪ 119,664,570**

- 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.

תחשיב ההשבחה:

ההשבחה:			
שווי מצב קודם			₪ 103,550,000
שווי מצב חדש			₪ 119,664,570
השבחה כוללת			**₪ 16,114,570**
ההשבחה בהתאם למימוש קודם בחלקה, 59/60			**₪ 15,845,994**
היטל ההשבחה לאחר קיזוז מימוש קודם			**₪ 7,922,997**

11.2. **תכנית גב/מק/3/431:**

שמאי המשיבה:

ההשבחה חושבה בגין קידום הזמינות עקב אישור תכנית מפורטת הכוללת טבלת הקצאה ואיזון המאפשרת הוצאת היתרי בניה.

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

לעומת זאת, תכנית גב/מק/3/431 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/3/431 מהווה תכנית מפורטת אשר מכוחה ניתן להוציא היתרי בניה. יוצא אפוא כי תכנית גב/מק/3/431 יצרה זמינות ובכך מקצרת מאוד את תקופת הדחיה.

תקופת הדחיה מתקצרת בכ-3 שנים ולאחר אישור תכנית גב/מק/3/431 ניתן להוציא היתר בנייה ולפיכך אין מקום לדחייה לאחר אישורה. לפיכך, שווי קודם צריך להיות מחושב במקדם 0.84 המגלם דחיה של כ-3 שנים בהשוואה למצב החדש.

מפנים לפס"ד ע"א 1341/93 **סי אנד סאן ביץ' הוטלס נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב**, שם נקבע כי אישורה של תכנית מפורטת, אשר "**פתחה את האפשרות למתן היתרי בנייה**," מבססת השבחה של המקרקעין.

עוד יובהר בעניין זה כי על החלטת השמאי המכריע עומר סרחאן ברחוב ההסתדרות 30 הוועדה המקומית הגישה ערר.

מפנים להחלטת השמאי המכריע הח"מ בחלקה 164 בגוש 6162 ברחוב המאבק 17 לגבי בחינת ההשבחה לתכנית מפורטת גב/מק/3/431 במתחם א', וגם להחלטת השמאי המכריע אלי כהן בחלקה 236 בגוש 6110 ברחוב דפנה 18 בת"א לגבי תכנית 5/3885.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

להלן נתוני עסקאות מכירה לדירות מגורים בבניה חדשה ממערכת מידע נדל"ן כפי שדווחו באתר האינטרנט של רשות המיסים:

תאריך	גוש	חלקה	כתובת/רחוב	שטח ברוטו (מ"ר)	קומה	מס' חדרים	שנת בנייה	מחיר מכירה	מחיר למ"ר
27.2.2020	6167	629	יפה נוף 3	101	21	4	2016	₪ 3,750,000	₪ 37,129
3.11.2020	6167	629	יפה נוף 3	130	2	5	2016	₪ 4,185,000	₪ 32,192
5.11.2020	6167	629	יפה נוף 3	125	5	4	2016	₪ 3,535,000	₪ 28,280
22.10.2020	6167	629	יפה נוף 3	138	13	4	2016	₪ 4,060,000	₪ 29,420
15.7.2020	6161	193	המעיין 7	93	4	4	2021	₪ 3,050,000	₪ 32,796
16.9.2020	6161	361	המעיין 11	103	6	5	2020	₪ 3,255,896	₪ 31,611
14.10.2020	6161	132	המעיין 39	95	5	4	2021	₪ 3,036,000	₪ 31,958
27.4.2020	6161	264	הכנסת 32	113	2	5	2020	₪ 3,315,000	₪ 29,336
2.11.2020	7105	93	ערבי נחל 5	119	7	5	2022	₪ 3,380,000	₪ 28,403
28.11.2019	6161	455	ריינס 1	135	11	5	2016	₪ 4,860,000	₪ 36,000
6.1.2019	6160	90	גבע 4	90	6	4	2021	₪ 2,655,803	₪ 29,508
25.2.2019	6168	177	גורדון 8	126	4	5	2019	₪ 4,000,000	₪ 31,746
6.2.2020	6168	177	גורדון 31	125	4	5	2020	₪ 3,800,000	₪ 30,400
27.5.2020	6168	400	גורדון 37	88	3	4	2021	₪ 2,845,895	₪ 32,339

להלן פירוט עסקאות השוואה לדירות מגורים חדשות במגדלי מגורים במתחם גב/431 במתחם א', המתחם הנדון, בסמוך למועד הקובע:

תאריך	גוש	חלקה	כתובת/רחוב	שטח ברוטו (מ"ר)	קומה	מס' חדרים	שנת בנייה	מחיר מכירה	מחיר למ"ר
31.10.2021	6162	163	המאבק 15	75	5/25	3	2025	₪ 3,100,000	₪ 41,333
31.10.2021	6162	163	המאבק 15	265	25/25	6	2025	₪ 12,407,000	₪ 46,819
9.11.2021	6162	163	המאבק 15	75	4/25	3	2025	₪ 3,135,850	₪ 41,811
8.11.2021	6162	163	המאבק 15	185	25/25	6	2025	₪ 8,305,848	₪ 44,896
25.11.2021	6162	163	המאבק 15	81	16/25	3	2025	₪ 3,538,699	₪ 43,688
15.11.2021	6162	163	המאבק 15	81	15/25	3	2025	₪ 3,002,302	₪ 37,065
25.11.2021	6162	163	המאבק 15	81	16/25	3	2025	₪ 3,527,000	₪ 43,543
31.12.2021	6162	163	המאבק 15	122	3/25	5	2025	₪ 4,526,276	₪ 37,101
13.1.2022	6162	163	המאבק 15	122	3/25	5	2025	₪ 4,567,293	₪ 37,437
ממוצע									₪ 41,521

למועד הקובע חושב לצד הזהיר שווי מ"ר בנוי במגדל מגורים במתחם בגבולות 38,000 ₪.

בחילוץ שווי קרקע: בניכוי מע"מ 17%, רווח יזם 20%-15%, ועלות בנייה כוללת 11,000 ₪, מתקבל שווי בגבולות 16,000 ₪ למ"ר קרקע מבונה. לצד הזהיר חושב לפי 14,000 ₪.

לטענתם של שמאי המשיבה, כשערכו את חוות הדעת, לא היו בידיהם כל הנתונים ולא העריכו נכון את השווי. לדבריהם, באותה השנה נמכרו ע"י החברה היזמית, במתחם א, דירות מגורים בשווי מ"ר בנוי של 41,500 ₪.

לאחר התאמות של זמן, בקושי חצי שנה, מגיעים לשווי של 38,000 ₪ על הצד הזהיר. בחילוץ מע"מ 17%, רווח יזמי 15-20% ועלות בניה של כ-11,000 ₪, מתקבל שווי מ"ר קרקע בגבולות של כ-16,000 ₪.

עם התאמה והפחתה של עוד 2,000 ₪, על הצד השמרני, מתקבל 14,000 ₪. זה הרף המינימלי ביותר.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

עוד לטענתם, עסקאות ההשוואה של שמאי המבקשת הן מחלקות 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 המבקשת במסגרת חוות דעתם.

לפיכך, לגישת שמאי המשיבה, אין להסתמך על עסקאות ההשוואה שהוצגו בחוות דעתו של שמאי המבקשת ויש לדחות את טענותיהם מכל וכל.

יש לתת קדימות לעסקאות במתחם הזה.

<u>מבני ציבור</u>:

לטענת שמאי המשיבה, עלויות אלו התחייבו כבר במצב הקודם ולכן אין להביאן בחשבון.

מפנים בעניין זה לדבריו של השמאי המכריע הח"מ בחלקה- 164 בגוש 6162 ברח' המאבק 17:

> בעניין שווי המתחם במצב חדש לאחר אישור תכנית לאיחוד וחלוקה, אני סבור כי אין להביא בחשבון הפחתה לפינוי והריסה והפחתה לבינוי במבני ציבור, שכן אלמנטים אלה נלקחו בחשבון בחישוב ההשבחה במדרגה הקודמת.

<u>עסקאות מסחר</u>:

לטענת שמאי המשיבה, שמאי המבקשת מביאים בחשבון שטח עיקרי של 400 מ"ר למסחר (ללא שטחי שירות) במקדם 1.04. לגישת שמאי המשיבה, יש להביא בחשבון מקדם 1.5 לשטח העיקרי המגלם את שטחי השירות כפי שהובא בחשבון בשומת הוועדה המקומית ובהחלטת השמאי המכריע בועז קוט בחלקה 164 בגוש 6162 ברח' המאבק 17. למותר לציין כי השטח המסחרי נמכר בשוק כשטח ברוטו.

להלן נתוני עסקאות מכירה למסחר ממערכת מידע נדל"ן כפי שדווחו באתר האינטרנט של רשות המיסים:

תאריך	גוש	חלקה	כתובת	שטח (מ"ר)	קומה	שנת בניה	מחיר מכירה	מחיר למ"ר
11.1.2021	6168	360	כצנלסון 125	67	קרקע	1950	₪ 1,350,000	₪ 20,149
28.11.2019	6168	584	כצנלסון 135	16	1	1960	₪ 450,000	₪ 28,125
3.12.2019	6155	444	כצנלסון 21	16	קרקע	1960	₪ 635,000	₪ 39,687
12.11.2019	6168	584	כצנלסון 131	19	1	1960	₪ 670,000	₪ 35,263
3.4.2019	6166	590	כצנלסון 145	52	קרקע	1960	₪ 800,000	₪ 15,385
12.8.2018	6166	590	כצנלסון 145	45	1	1960	₪ 950,000	₪ 21,111
20.3.2018	6166	131	כצנלסון 143	24	1	1960	₪ 600,000	₪ 25,000
7.8.2018	6160	506	ויצמן 25	23	קרקע	1960	₪ 540,000	₪ 23,478
27.8.2018	6155	486	כצנלסון 37	26	1	1990	₪ 750,000	₪ 28,846

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

להלן מחירי שכירות מבוקשים ביעוד למסחר מאתר יד 2:

מועד פרסום המודעה	כתובת \רחוב	קומה	שטח (מ"ר)	מחיר מבוקש לחודש	מחיר צפוי (0.97) למ"ר לחודש
2021	כצנלסון 28	קרקע	17	₪ 3,700	₪ 211
2021	כצנלסון 31	קרקע	30	₪ 4,000	₪ 129
2021	ויצמן 11	קרקע	18	₪ 4,000	₪ 215
2021	כצנלסון 23	קרקע	21	₪ 2,700	₪ 124
2021	שינקין	2	35	₪ 4,500	₪ 125
2021	שינקין	קרקע	24	₪ 3,000	₪ 121
2021	כצנלסון 99	קרקע	22	₪ 2,600	₪ 115

לסיכום, ההשבחה מחושבת בגין קידום הזמינות עקב אישור תכנית מפורטת המאפשרת הוצאת היתרי בניה.

שטח	שטח (מ"ר)	מקדם	סה"כ שטח אק"/ שווי
מגורים עיקרי 168 יח"ד	17,300	1	17,300 מ"ר
ממ"דים 12.5 מ"ר ליח"ד	2,100	1	2,100 מ"ר
מסחר	400	1.5	600 מ"ר
סה"כ			20,000 מ"ר אקו'
שווי מ"ר קרקע מבונה			₪ 14,000
סה"כ:			₪ 280,000,000
שווי חדש בהתחשב בהפחתה לעיכוב מסיבות אובייקטיביות		0.9	₪ 252,000,000
מקדם זמינות לקביעת מצב קודם[1]			₪ 231,840,000

הערה [1] - קידום זמינות של 2-3 שנים, כפי שהתקיים בפועל.

<u>תחשיב ההשבחה:</u>

	₪ 252,000,000
שווי מצב קודם:	₪ 231,840,000
השבחה:	₪ 20,160,000
היטל השבחה:	₪ 10,080,000

ההשבחה לחלק היחסי, 59/60 הינה 19,824,000 ₪.

שמאי המבקשת:

1. בעניין זה שמאי המבקשת מאמצים את אשר נקבע בשומה המכרעת ביחס לתכנית זו במתחם סמוך - מתחם ט' על ידי השמאי המכריע מר עומר סרחאן[11], אשר קבע שם כי אישורה של התכנית המפורטת למתחם (שם גב/מק/ 4/431) אינו מעמיד השבחה ליחידות במתחם ועל אחת כמה וכמה למתחם כולו.

התכנית המפורטת הנדונה הינה חוליה בשרשרת התכנונית לביצוע הפרויקט ומהווה חלק מהתנאים להיתר בתכנית המתארית, ובעצם תנאי אחד מבין רבים לביצוע הפרויקט. להערכת שמאי המבקשת ההשבחה בעיני הקונה הסביר נוצרת כאשר זה רואה יכולת מימוש ריאלית דהיינו זמינות אמיתית, ובעצם נוצרת בפועל בעת חתימה על הסכם יציב ומפורט מול יזם אשר

[11] גו"ח 6162/45 חלקת משנה 112, רח' ההסתדרות 30 גבעתיים, מיום 21.4.2022

מעניק לו סוג של ודאות ביחס לתמורות הצפויות. כאמור בהרחבה מעלה, עפ"י רוח הפסיקה יש להתעלם ממרכיב זה.

למעשה להערכתם, 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.

מבחינת הקונה הסביר השבחה זו באם קיימת מגולמת בעת הכנת התכנית המתארית.

כאינדיקציה לעניין זה ניתן לראות על ידי השוואה שבין עסקאות מכר במתחם שונים בתכנית גב/431 בדירות אשר מצויות בשלב מתארי של תכנית פינוי בינוי מול כאלו הנמצאות בשלב שלאחר איחוד וחלוקה.

לטובת האמור ראה לדוגמא השוואה בין:

עסקאות בתחום מתחמים ג'+ד'+ה' אשר נערכו תוך כדי השפעת אישור תכנית איחוד וחלוקה:

תאריך	גוש	חלקה	תת"ח	כתובת	קומה	שנת בנייה	שטח רשום (מ"ר)	**שטח ברוטו (מ"ר)**	תמורה	אחוז רכישה	תמורה 100%	תמורה למ"ר בנוי
15.8.2021	6162	45	112	ההסתדרות 30	4	1960	51	**68**	₪ 464,100	17.00%	₪ 2,730,000	₪ 40,147
5.7.2021	6162	45	121	ההסתדרות 32	1	1960	37	**51**	₪ 2,300,000	100.00%	₪ 2,300,000	₪ 45,098
26.4.2021	6162	45	162	ההסתדרות 34	3	1960	37	**53**	₪ 2,125,000	100.00%	₪ 2,125,000	₪ 40,094
ממוצע												₪ 41,780

*התכנית פורסמה להפקדה בתאריך 10.12.2020 ופורסמה לאישור ברשומות בתאריך 23.6.2021.

עסקאות בתחום מתחם ו' בו לא אושרה / הופקדה תכנית איחוד וחלוקה:

תאריך	גוש	חלקה	תת"ח	כתובת	קומה	שנת בנייה	שטח רשום (מ"ר)	**שטח ברוטו (מ"ר)**	תמורה	אחוז רכישה	תמורה 100%	תמורה למ"ר בנוי
16.11.2021	6163	71	28	ההסתדרות 52	2	1960	37	**50**	₪ 2,000,000	100.00%	₪ 2,000,000	**₪ 40,000**
24.5.2021	6163	71	24	-	-	1960	-	**60**	₪ 430,000	16.67%	₪ 2,580,001	**₪ 43,000**
24.3.2021	6163	71	76	ההסתדרות 46	1	1950	37	**68**	₪ 2,530,000	100.00%	₪ 2,530,000	**₪ 37,206**
ממוצע												₪ 40,069

ניתן לראות כי אין הבדל מהותי בין העסקאות.

2. למען ההשגה (למענה בלבד) ובמידה ולא יתקבלו טענות שמאי המבקשת, מצ"ב הערותיהם ביחס לתחשיב ההשבחה בשומה המכרעת.

אין מחלוקת על ערכי השווי למסחר.

ביחס לתחשיב על פי שילוב שווי לפי זמינות זכויות הבנייה, הרי שיש לשקלל את כלל מרכיבי ההפחתה כבמדרגה הקודמת שהרי אלו עדיין שרירים וקיימים, לדוגמא עלויות הריסה עדיין נדרשות ומהוות חלק משווי הקרקע, כך גם העלות העודפת להקמת מבני ציבור, מרכיב המושע ועוד.

היות ועסקינן בשווי שוק הרי שאין רלוונטיות לעובדה כי הפחתות אלו הובאו במצב הקודם שהרי כל הערכת שווי לכל מועד קובע עומדת בפני עצמה.

על מנת לשקלל את כלל מרכיבי השווי שהובאו בשומה המכרעת לטובת חישוב ההשבחה שוקללו כלל החלופות השווי עליהם עמד השמאי המכריע.

אומדן השווי במצב החדש בשומה המכרעת חושב על בסיס 3 חלופות:

א. חלופה א' - חלופת השוואת עסקאות השוואה - מהן עולה כי נמצאה עליית שווי של 2% טרם ולאחר אישור התכנית המפורטת.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

יוער כי לעמדתם תוספת זו הינה שולית ויכולה לנבוע ממרכיבים שונים ומהווה בגדר סטייה ריאלית.

ב. חלופה ב' - חלופת העסקה נשוא השומה המכרעת (תת חלקה 4).

ג. חלופה ג' - חלופת שווי לפי זכויות בנייה.

תחשיב ההשבחה:

כמפורט בעקרונות המפורטים מעלה, אין השבחה במדרגת תכנון זו, להלן תחשיב מותאם לשומה המכרעת ולמען ההשגה בלבד.

סיכום השבחה והיטל ההשבחה בחלופות השונות:

חלופה א'

מרכיב	מכר		היתר		
השבחה לדירה נשוא ההכרעה	45,000	₪	42,750	₪	0.95
שטח נשוא ההכרעה	70.3		70.3		
השבחה למ"ר בנוי	640	₪	608	₪	
שטח בנוי במתחם	4,142	מ"ר	4,142	מ"ר	
סה"כ השבחה למתחם	2,651,351	₪	2,518,784	₪	

חלופה ב'

מרכיב	מכר		היתר	
שווי מצב חדש	156,983,738	₪	147,329,040	₪
מקדם זמינות לקביעת מצב קודם	0.94		0.94	
שווי מצב קודם	147,564,714	מ"ר	138,489,298	מ"ר
סה"כ השבחה למתחם	9,419,024	₪	8,839,742	₪

ממוצע

מרכיב	מכר		היתר	
ממוצע השבחה בין החלופות	6,035,188	₪	5,679,263	₪
היטל השבחה	3,017,594	₪	2,839,632	₪
היטל השבחה לחיוב 59/60	**2,967,301**	₪	**2,792,304**	₪

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

הערכת החלופות השונות - היתר ומכר

הערכת החלופות השונות - מכר

4,142 מ"ר

חלופה	שווי יחידה	שטח	שווי למ"ר בנוי	שווי כולל למתחם	מקדם יחסי	שווי יחסי
א' - שווי הנכס מתואם	₪ 2,514,750	**70.3 מ"ר**	₪ 35,772	₪ 148,166,351	0.5	₪ 74,083,176
ב' - ממוצע עסקאות אחרות	₪ 2,348,000	**70.3 מ"ר**	₪ 33,400	₪ 138,341,622	0.4	₪ 55,336,649
ג' - שווי המתחם לפי שווי זכויות הבנייה			₪ 37,900	₪ 156,983,738	0.1	₪ 15,698,374
סה"כ שווי מצב חדש למתחם כולו - משוקלל - חלופת מכר						**₪ 145,118,198**

הערכת החלופות השונות - היתר

4,142 מ"ר

חלופה	שווי יחידה	שטח	שווי למ"ר בנוי	שווי כולל למתחם	מקדם יחסי	שווי יחסי
א' - שווי הנכס מתואם	₪ 2,514,750	**70.3 מ"ר**	₪ 35,772			
התאמה לפטור יחסי בהיתר		0.95	₪ 33,983	₪ 140,758,034	0.5	₪ 70,379,017
ב' - ממוצע עסקאות אחרות	₪ 2,348,000	**70.3 מ"ר**	₪ 33,400			
התאמה לפטור יחסי בהיתר		0.95	₪ 31,730	₪ 131,424,541	0.4	₪ 52,569,816
ג' - שווי המתחם לפי שווי זכויות הבנייה			₪ 35,570	₪ 147,329,040	0.1	₪ 14,732,904
סה"כ שווי מצב חדש למתחם כולו - משוקלל - חלופת היתר						**₪ 137,681,737**

חלופת שווי לפי זכויות בנייה (מכר/ היתר):

מהות	שטח במ"ר	מקדם	סה"כ חלופת מכר	סה"כ חלופת היתר
מגורים שטח עיקרי	16,800	1	16,800	16,800
ממ"ד 12.5 מ"ר 164 יח"ד	2,050	1	2,050	
מסחר עיקרי (לא מחייב)	400	1.04	417	417
סה"כ מ"ר אק'			19,267	17,217
שווי למ"ר מבונה			₪ 11,500	₪ 11,500
סה"כ שווי גולמי			₪ 221,575,000	₪ 198,000,000
בניכוי עלויות הריסה ופינוי	4,920 מ"ר	350	₪ -1,722,000	₪ -1,722,000
מבני ציבור	136 מ"ר	9,000	₪ -1,224,000	₪ -1,224,000
עלות עודפת להקמת מועדוני דיירים	240 מ"ר	5,000	₪ -1,200,000	₪ -1,200,000
סה"כ שווי בניכוי הפחתות			₪ 217,429,000	₪ 193,854,000
הפחתה לגודל			0.950	0.950
הפחתה לצפיפות, היצף, בינוי, שוליות ועוד			0.950	0.950
סה"כ שווי הזכויות בתכנית			₪ 196,229,673	₪ 184,161,300
דחייה במצב חדש לעיכוב מסיבות אובייקטיביות		0.80	₪ **156,983,738**	₪ **147,329,040**

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

הכרעה:

תכנית גב/מק/3/431 הינה תכנית איחוד וחלוקה החלה על מתחם א', פרי יוזמת היזם, חברת אאורה מחדשים את ישראל בע"מ.

אינני מקבל את טענת שמאי המבקשת לכך שהתכנית אינה משביחה. טענה זו מבוססת על הכרעתו של חברי השמאי עומר סרחאן, אשר התייחס באופן נקודתי להשבחה הנובעת לדירת מגורים שנמכרה במקום, עקב אישור התכנית המפורטת, וכך כתב:

> *"איני מוצא כי יש מקום לגלגל פרק זה של הליך התכנון אל בעלי הזכויות בדירות המגורים. זכויותיהם (דירת התמורה) הוגדרו בתכנית הראשית, לא חל בהם שינוי. שינויים (קלים) שהוכנסו בתכנית בנקודה זו של ההליך התכנוני קשורים לשטחי המסחר (שטח שרות) ושטחי ציבור. כאמור, אין בכך עילה לגבות בגינם היטל השבחה נוסף מבעל זכויות בדירה. איני מוצא כי אישורה של תכנית גב/4/431 מעמיד השבחה ליחידת המגורים הנדונה".*

לא מצאתי בדבריו של השמאי סרחאן אמירה כי התכנית אינה משביחה באופן כללי, שכן ההתייחסות מבחינתו היתה ליחידת המגורים, באם היא נהנית מאותה תוספת שטחי מסחר שניתנו באותה תכנית, אם לאו.

למען הסר ספק, יוער כי אין בדבריי הסכמה או אי הסכמה לדבריו, שכן השומה דנן אינה עוסקת בדירת מגורים יחידה אלא בבניין ולכן, ייתכן שבמקרה שכזה גם דעתו של השמאי המכריע סרחאן היתה שונה והיה מקום להביא לידי ביטוי את ההליכים התכנוניים בתכנית.

במצב הקודם, תכנית גב/431 לא איפשרה הוצאת היתרי בניה ודרשה הכנת תכנית איחוד וחלוקה כתנאי למתן היתר בניה.

מטרת תכנית גב/מק/3/431 הינה "איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים" והיא מהווה תכנית משלימה לתכנית גב/431 לנושא איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים, עפ"י סעיף 62א(א)1, וככזו, מאפשרת ומייצרת זמינות למתן היתר בניה במתחם הנדון.

למעשה, אישור התכנית מסדיר את אחד התנאים המשמעותיים בתכנית גב/431 ויוצרת זמינות להוצאת היתר בניה. לפיכך, המצב החדש יחושב לפי שווי זכויות הבניה כזמינות.

בהתאם לפסיקה בעניין "אשדר" וכביקורת, במקרה הנדון יש לבחון את ההשבחה מכוח תכנית גב/מק/3/431 כקידום זמינות זכויות הבניה מכוח תכנית גב/431.

על כן יש לחשב השבחה שבמהותה יובא בחשבון מקדם זמינות 0.94 בין המצב הקודם למצב החדש.

המצב הקודם הינו שווי הקרקע כזמינה בהכפלת המקדם החסר לאותה זמינות.

התכנית הוגשה לועדה המקומית ביום 01/04/2019, הופקדה ביום 26/08/2020 ואושרה למתן תוקף ביום 12/01/2021.

אציין כי תכנית איחוד וחלוקה נוספת אושרה בחודש יוני 2021 למתחמים ג',ד',ה' ביחד. מתחמים אלו ממוקמים מעט דרומה מתחם א'.

במועד אישור התכנית נראה כי החוזה בין היזם לדיירים עדיין לא הושלם במלואו, שכן על פי רישום הערות האזהרה בנסחי הרישום, כל הדיירים חתמו למעט דייר אחד.

ככלל, בפרויקטים מסוג זה, ובעסקאות המשקללות בתוכן פרויקט לפינוי בינוי, מגולמים כלל היתרונות והחסרונות של הפרויקט, ובכלל זה דיירים סרבנים.

<u>הפחתת עלויות הריסה ועלויות עודפות:</u>

מאחר שעלויות הריסה, עלויות עודפות וכו' הובאו בחשבון בתחשיב ההשבחה לתכנית גב/431, הרי שאין מקום להביאן בחשבון שוב.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

<u>נושא האיגום:</u>

בהתבסס על כתבה שפורסמה כחודש לאחר אישור תכנית גב/מק/3/431, היתה ידועה בעיית תשתיות המים בעיר גבעתיים ככזו הקיימת מזה מספר חודשים, והביאה לכך שמחלקת רישוי הבניה בגבעתיים עצרה מתן היתרים באופן גורף.

במהלך הדיון בתיק, טענו שמאי המשיבה כי הושג הסכם בעניין לפני מספר חודשים, והוצג בפניי מכתב המאשר התחלת עבודות להקמת מאגר מים חדש, מיום 08.02.2023.

יחד עם זאת, נכון לכתבה מחודש מאי 2023 נראה שטרם נמצא פתרון מוסכם.

בכל אופן, יש להתייחס לתקופה בה נקבע המועד הקובע בהתאם לחוק ולשום את ערכי הקרקע לאותו מועד.

מכאן שנכון למועד הקובע, הבעיה בעינה עומדת ויש להביאה בחשבון הפחתה.

<u>נתוני השוואה וערכי שווי:</u>

כאמור, שיטת ההשוואה הישירה היא המובילה והמועדפת מבין השיטות הנהוגות למציאת השווי לנכס בו נדרש אומדן שווי ולאור כך ההשוואה בין עסקאות לפני אישורה של התכנית ועסקאות לאחר אישורה של התכנית הן הדומיננטיות בחישוב ההשבחה.

המועד הקובע לתכנית הוא 27.01.2021.

שמאי המשיבה הציגו שתי טבלאות המרכזות עסקאות מכר של דירות מגורים בבניה חדשה - האחת של דירות לא במתחם הנדון, שנערכו בשנים 2019-2020, והשניה של דירות במתחם הנדון שנמכרו "על הנייר" בסוף שנת 2021 ותחילת 2022.

בנתוני ההשוואה שבטבלה הראשונה השתמשו שמאי המשיבה בשומה קודמת שערכו במתחם, וקבעו לפיה שווי מ"ר מבונה בסך של 11,500 ₪ ללא הצגת דרך הניתוח.

בשומה הנוכחית הציגו עסקאות במתחם הנדון, וערכו ניתוח בגישת החילוץ בה הביאו בחשבון הפחתת מע"מ 17%, רווח יזמי 15-20%, ועלויות הקמה של 11,000 ₪. כך הגיעו לשווי מ"ר מבונה בסך 16,000 ₪, לאחר התאמה לזמן. על הצד הזהיר קבעו 14,000 ₪.

אני סבור, כי שימוש בגישת החילוץ עלול לעוות את התוצאה, וזו דוגמה טובה לכך, שכן מדובר בקרקע שאינה ריקה ופנויה.

לכן במסגרת עלויות היזם בפרויקט פינוי בינוי, יש להביא בחשבון עלויות הקמה ולא עלויות הבניה, ובמסגרתן יש לכלול גם את עלויות ההריסה ואת דמי השכירות שישלם היזם לדיירים הקיימים בזמן שבין פינויים מהדירות ועד לאכלוסם בדירות החדשות.

כפי שקבעתי בשומה מכרעת קודמת שלי במתחם הנדון, שווי מ"ר מבונה למגורים במועד הקובע הינו 11,500 ₪. שווי זה מגלם זכויות למרפסת מקורה, חניה ומחסן בקומות המרתף ואת כלל מאפייני הנכס.

מקדם שווי מ"ר מבונה למסחר בשומות הצדדים הינו 1, אך אני סבור כי יש לחשבו במקדם 1.5 (השטח שיחושב הינו השטח העיקרי, מגלם גם את שטחי השירות).

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

תחשיב ההשבחה:

מהות	שטח במ"ר	מקדם	סה"כ
מגורים - שטח עיקרי (168 יח"ד), ללא מועדון דיירים	16,800	1	16,800
ממ"ד 12.5 מ"ר ליח"ד	2,100	1	2,100
מסחר עיקרי, לא מחייב	400	1.5	600
סה"כ מ"ר אקו'			19,500
שווי מ"ר מבונה			₪ 11,500
סה"כ שווי גולמי			₪ 224,250,000
שווי מצב חדש בהפחתה בגין סיבות אובייקטיביות (איגום)		0.9	**₪ 201,825,000**
דחיה להכנת תכנית איחוד וחלוקה, שנה לפי 6%			0.940
לפיכך - שווי מצב קודם			**₪ 189,715,500**
ההשבחה			**₪ 12,109,500**
היטל ההשבחה			**₪ 6,054,750**

12. <u>עקרונות גורמים ושיקולים</u>

בהערכת ההשבחה בשווי המקרקעין שבנדון כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, עקב בקשה למידע מוקדם (פרה-רולינג) 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.

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.

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

12.2. השומה נערכה בהתאם לבקשה למידע מוקדם (פרה-רולינג), במקרה של מכר בלבד, כפי שהוסבר לעיל, ולחלק נישום של 59/60.

12.3. מיקומו של הנכס ברחוב המאבק 17 בגבעתיים.

12.4. הובא בחשבון כי במועד הקובע ישנה התקשרות עם יזם לעניין קידום פרויקט פינוי בינוי. ההסכם לא נחתם במלואו.

12.5. בחישוב ההשבחה לתכנית גב/431 הבאתי בחשבון את הדירות הכלולות במתחם עפ"י שטחן הבנוי ושווי המתחם עפ"י תכנית גב/431 בהתחשב בהוראות התכנית.

12.6. בחישוב ההשבחה לתכנית גב/3/431 הבאתי בחשבון כי התכנית יוצרת זמינות מאפשרת הוצאת היתר בניה מכוח תכנית גב/431 למתחם.

12.7. הבאתי בחשבון את נתוני השווי בשומות הצדדים ובשומות קודמות שערכתי במקום, בהתאמה למועדים הקובעים, לסביבת הנכס ולנכסים בעלי מאפיינים דומים.

12.8. המועד הקובע להערכה זו הינו יום אישור כל תכנית ותכנית + 15 יום כחוק.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

13. <u>השומה</u>

לאור האמור לעיל, הגעתי לכלל דעה כי ההשבחה שחלה בנכס הנדון (חלק היחסי המחושב), חלקות 163-164 בגוש 6162, הינה כדלהלן:

מהות	המועד הקובע	ההשבחה	היטל ההשבחה
גב/431	30.07.2018	₪ 15,845,994	₪ 7,922,997
גב/מק/3/431	27.01.2021	₪ 12,109,500	₪ 6,054,750

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

ולראיה באתי על החתום,

בועז קוט,
שמאי מכריע