בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

תאריך: 30.01.2022
מס' מינוי: 1519-2021
מספרנו: 730

לכבוד המבקשת,
גב' מאי קירשנברג
המיוצגת ע"י מר ארז כהן, שמאי מקרקעין
במייל: erez@zc-eng.co.il

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

שומה מכרעת -
גוש 6162 חלקה 164, חלקת משנה 4
רחוב המאבק 17, גבעתיים

1. מטרת השומה

בהתאם להוראות תיקון 84 - סעיף 14 (ב)1 לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965, נתמניתי ביום 02.08.2021 כשמאי מכריע לעניין ההשבחה שחלה על הנכס הנדון, ככל שחלה, בגין אישור תכניות גב/431 ו-גב/מק/3/431 וזאת עקב מימוש מלא בדרך של העברת זכויות במכר.

2. מועד הדיון ומסמכים שהוצגו בפניי

2.1. שומת המשיבה הוועדה המקומית לתו"ב גבעתיים מיום 02.06.2021, שנערכה ע"י השמאית רחל פרנקו ותגובתה לשומת המבקשת מיום 19.09.2021.

2.2. שומת המבקשת גב' מאי קירשנברג, מיום 20.08.2021, שנערכה ע"י השמאי ארז כהן.

2.3. בתאריך 27.10.2021 נערך דיון באמצעות תוכנת ZOOM בנוכחות שמאי הצדדים, פרוטוקול הדיון הועבר לצדדים.

3. ביקור בנכס

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

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

4. מועד קובע לשומה

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

5. פרטי הנכס הנדון

גוש	6162
חלקה	164
שטח רשום	2,238 מ"ר
תת חלקה	4
שטח רשום של תת החלקה	53 מ"ר (70.3 מ"ר בהתאם למדידה)
מהות המקרקעין	דירת מגורים בקומה השניה בבניין מגורים משותף בן 3 קומות מעל קומת קרקע בנויה
כתובת	רחוב המאבק 17, שכונת "תל גנים", גבעתיים
בעלות	חכירה

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 2-3 קומות מעל קומת קרקע בנויה בהם מספר כניסות, כמו כן בסביבה מבני ציבור ומבנים צמודי קרקע.

הפיתוח הסביבתי מלא. טופוגרפיית פני השטח מישורית.

צורת החלקה מלבנית עם חזית מזרחית לרחוב הסתדרות וחזית מערבית לרחוב המאבק. על החלקה מבנה מגורים אחד הכולל 4 קומות כולל קומת קרקע בנויה ובו 4 כניסות ו-30 יח"ד.

בבניין אין מעלית והחצר מגוננת חלקית.

הבניין נבנה בשנות ה-60 ומצבו תואם את גילו.

בחלק מהדירות בוצעו הרחבות.

הנכס הנדון הינו דירת 3 חדרים בקומה השניה, בשטח מדוד של כ-70.3 מ"ר.

החלקה בה ממוקם הנכס הנדון הינה חלק ממתחם 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.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

7. <u>המצב תכנוני</u>

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.

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.

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.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

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

הקצאת שטחי שצ"פ ושב"צ.

אזור מגורים ד':

שימושים:

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

הוראות בינוי:

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

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

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

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

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

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

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

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

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

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

40% מהדירות בבניין יהיו דירות בתמהיל מגוון.

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

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

3. 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 100-200 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

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

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.

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.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

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		סה"כ שטחי בניה					מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	צידי-ימני	צידי-שמאלי	אחורי
			גודל מגרש כללי	עיקרי	שרות	עיקרי	שרות										
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.

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:

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

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

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

תנאים למתן היתרי בניה, בין היתר:

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

שלבי ביצוע:

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

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				תכסית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	גובה מבנה- 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	(5) 4	(6) 7	(7) 3	(8) 12	(9) 7	2520
מגורים ד'	מסחר	101		400	80								(6) 7	(7) 3	(8) 12	(9) 7	
מגורים ד'	מבנים ומוסדות ציבור	101		250									(6) 7	(7) 3	(8) 12	(9) 7	
שטח ציבורי פתוח		302	2157														

הערה ברמת הטבלה:

א. בהתאם ל- תמא/34/ב/4, יוותרו לפחות 15% שטחים 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% שטחים 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 מפוצע של עד 15 מ"ר.

ג. תותר הבלטת מרפסות ובליטות עד 1.2 מ' מעבר לקו בניין ובתנאי שקו הבניין אינו קו 0 עם קו 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 פועל 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.

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

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

9. המצב המשפטי:

9.1. בהתאם לנסח רישום מקרקעין מפנקס הבתים המשותפים מיום 13.04.2021 עולה כדלהלן:

גוש:	6162
חלקה:	164
שטח רשום:	2,238 מ"ר
תת חלקה:	4
שטח רשום לתת החלקה:	53 מ"ר
חלק ברכוש המשותף:	26/762
תיאור:	דירה בקומה השניה
בעלות:	קק"ל, בשלמות
חכירה:	קרשנברג מאי

9.2. ביום 13.04.2021 נחתם הסכם מכר.

התמורה 2,350,000 ₪.

היטל ההשבחה בגין תכניות שאושרו עד למועד המכר, ישולם ע"י הקונה.

9.3. בהתאם להסכם 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 כ"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.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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



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 יערך 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 ובתסופת 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.

10. תמצית מהות ההשבחה בשומות הצדדים:

מהות	מועד קובע	ההשבחה בשומת המשיבה	ההשבחה בשומת המבקשים
גב/431	30.07.2018	₪ 450,000	₪ 185,000
גב/מק/3/431	27.01.2021	₪ 103,408	₪ 75,000

11. עמדות הצדדים והכרעה:

11.1. גב/431:

שמאית המשיבה:

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

שווי מ"ר בנוי נקבע בסך של 25,000 ₪.

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

שווי הנכס **במצב הקודם**:

שטח בנוי:	70	
שווי למ"ר בנוי:	25,000	₪
סה"כ שווי מצב קודם:	1,750,000	₪

מפנה לקביעות שווי של הח"מ בגו"ח 6163 חלקות 71, 73.

במצב החדש נותחו עסקאות מכר של דירות מגורים שנערכו לאחר אישור תכניות פינוי בינוי בסביבה.

נתוני שווי למסחר נותחו מעסקאות מכר ונתוני שכירות בסביבה.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

חלופה א' - עסקאות השוואה[1]:

לדברי השמאית, הח"מ בחן עסקאות השוואה במתחם תכנית גב/431, לאחר המועד הקובע, תוך התייחסות לנושא היטל ההשבחה.

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

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

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

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

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

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

חלופה ב': עסקה במושא השומה לאחר התאמה למועד הקובע:

לטענתה של שמאית המשיבה, שמאי המבקשת מתעלם לחלוטין מהעסקה בנכס הנדון.

בהתאם להסכם המכר מיום 13.04.2021, נמכר הנכס תמורת 2,350,000 ₪.

כמו כן, הוסכם כי הקונה ישלם את היטל ההשבחה בגין התקופה שלפני ההסכם, קרי מדובר בעסקת נטו. לאחר תוספת היטל השבחה מתקבל שווי של 2,575,000 ₪, ולאחר התאמה למועד הקובע (0.915) מתקבל שווי בסך 2,356,125 ₪.

עסקה זו מהווה נתון השוואה ראוי ובעלת משקל רב, ולכן יש לתת לה משקל משוקלל גבוה יותר ביחס לממוצע עסקאות אחרות.

חלופה ג': חלק יחסי בזכויות:

לחלקות 163 ו-164 בגוש 6162 הוקצה מתחם תכנון א' הכולל את תא שטח 101. חושב שווי יחסי של הדירה הנדונה ממגרש התמורה הנ"ל.

שטח	שטח (מ"ר)	מקדם	סה"כ שטח אקו'/שווי
מגורים עיקרי 168 יח"ד	16800	1	16800
ממ"דים 12.5 מ"ר ליח"ד	2,100	1	2100
מסחר	480	1	480
מועדון דיירים - מגולם בשווי			
סה"כ			19380
שווי מ"ר מבונה			₪ 11,000
סה"כ			₪ 213,180,000
עלויות הריסה ופינוי: 2 מבנים בני 4 קומות			₪ -945,000
עלות הקמת שטחי ציבור ברמת מעטפת (250 מ"ר)			₪ -2,125,000
סה"כ שווי בניכוי הפחתות			₪ 210,110,000
דחיה כולל מושע 10 שנים לפי 6% (כולל זמן להכנת תכנית מפורטת)			0.558
סה"כ שווי הזכויות בתכנית			₪ 117,241,380
שווי יחסי 1/60 (סה"כ בחלקות 60 יח"ד)			₪ 1,954,023
דמי שכירות בתקופת הביניים			₪ 370,948
סה"כ שווי במצב חדש			**₪ 2,324,971**

[1] יצוין כי בשומת המשיבה חלופה א' הינה החלק היחסי בזכויות. סדר החלופות המובא כאן הינו בהתאם לתגובתה

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

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

לעניין עלויות ההריסה, טוענת שמאית המשיבה כי עלות ההריסה בשומות החי"מ הינה 300 ₪ למ"ר. סה"כ שטחי הבניה 2,230 מ"ר, ולכן עלות ההריסה כ-700,000 ₪.

לעניין הדחיה, לטענתה יש במתחם הנדון הסכם פינוי בינוי.

כמו כן, במתחם א' אושרה תכנית מפורטת הכוללת טבלת הקצאות ואיזון. זהו המתחם המתקדם ביותר במסגרת תכנית גב/431.

מפנה לשומות החי"מ ברח' הסתדרות 37 ו-35 שם נקבע מקדם דחיה 0.627 (8 שנים, 6%).

בנוסף, מציינת שמאית המשיבה כי בחלקה הנדונה הוגשה לועדה המקומית בחודש יולי תכנית בקשה להיתר, כך שהדחיה לא יותר מ-5 שנים.

עוד ציינה כי יש להוון את דמי השכירות ב-4% ולא ב-6%, וכי אין להביא בחשבון הפחתה בגין "היצע גדול", שכן השווי למ"ר מבונה מגלם רכיב זה.

חלופה ד': בדיקת סבירות:

שווי מ"ר בנוי בדירות חדשות 29,000 ₪, מגלם חניה צמודה אחת לפחות, מרפסת שמש בשטח של כ-15 מ"ר ומחסן.

דמ"ש חודשיים ראויים לדירה שבנדון - 60 ₪ למ"ר לחודש.

היוון דמ"ש חודשיים ראויים לפי שיעור היוון של 6% ל-10 שנים.

דמ"ש ישולמו לכל תקופת הבניה עד לקבלת דירת התמורה.

מקור השווי	השווי	מקדם יחסי	שווי יחסי
עסקאות השוואה	₪ 2,014,000	0.3	₪ 604,200
עסקה במושא השומה לאחר התאמה למועד הקובע	₪ 2,356,125	0.5	₪ 1,178,062
שווי לפי חלק יחסי בזכויות	₪ 2,324,971	0.2	₪ 464,994
שווי מצב חדש			₪ 2,247,256

בהתייחס לאופן חישוב היטל ההשבחה בתכנית פינוי בינוי, מפנה שמאית המשיבה לפס"ד בעמ"נ 52383-10-20 הועדה המקומית לתו"ב תל אביב נ' אשדר חברה לבניה בע"מ (ניתן ביום 26.08.2021), בו נקבע כי לאור הלכת אברמוביץ' יש לנכות מההשבחה אך ורק הוצאות "פנימיות", הקשורות קשר ישיר למימוש התכנית וכי התמורה המועברת ליזם הינה חיצונית ואינה תלויה בתכנית ועל כן אין לנכותה. משכך, קבע בית המשפט כי מקובלת עליו עמדת הוועדה המקומית לפיה יש לשום את ערך הקרקע על פי ערכה בשוק החופשי לאחר אישור התכנית המשביחה.

בסופו של דבר קבעה בשומתה שווי במצב חדש לפי 2,200,000 ₪.

תחשיב ההשבחה:

שווי מצב חדש:	₪ 2,200,000
שווי מצב קודם:	₪ 1,750,000
השבחה:	₪ 450,000
היטל השבחה:	₪ 225,000

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

שמאי המבקשת:

גישת השומה המתאימה להערכת שווי המצב החדש בתכנית "פינוי בינוי" נדונה בהחלטות שמאים מכריעים, בוועדות ערר, ובערכאות שיפוטיות אחרות, וטרם הוכרעה סופית.

לטענת שמאי המבקשת, בהתאם להחלטת ועדת ערר בתיק 8199-07-18 הועדה המקומית לתו"ב ת"א נ' יובל קיכל, המתודולוגיה להערכת ההשבחה במקרה הנדון תהיה כלהלן:

א. גישת ההשוואה הישירה עבור העסקה שבנדון ובהתחשב במועד בו בוצעה העסקה הן ביחס לתנודות השוק והן ביחס לשלב בו בוצעה ביחס לאורך חיי הפרויקט הנדון. כמו כן יבחנו עסקאות בנכסים דומים בסביבה. גישה זו תקבל משקל מירבי.

ב. אומדן שווי התמורה ובהתחשב במועד הצפוי לקבלת התמורה ובתשלום לדיירים בתקופת הביניים. מאחר והגישה עשויה להוביל להשבחה שונה במקרקעין דומים קיימת בעייתיות בשימוש בה. לפיכך, גישה זו לא תובא בחשבון.

ג. אומדן החלק היחסי לדייר בפרויקט העתידי ובהתחשב כמקובל בשווי כלל הזכויות בפרויקט, עלויות ההריסה, המועד הצפוי לתחילת הפרויקט ושימוש הביניים. גישה זו בעלת תוקף נמוך מאחר והיא כפופה להנחות רבות.

ערכי השווי:

משומות מכרעות בסביבה מתקבל שווי מ"ר בנוי בבניה קיימת בסך של 25,000 ₪.

עוד עולה משומות מכרעות כי שווי מ"ר בנוי לאחר אישור התכנית, כולל פוטנציאל, הינו 28,500 ₪.

שווי למגורים בבניה חדשה מבוסס על שומות מכרעות ונקבע בשומת המבקשת בסך של 28,000 ₪. הבניה החדשה כוללת עירוב שימושים עם מסחר ושימושים ציבוריים, בגינם מקובל לקבוע הפחתה לשווי המגורים.

מקדם שווי למסחר מבוסס על שומות מכרעות ונקבע בשומת המבקשת מקדם 1 ביחס למגורים.

שווי מ"ר מבונה למסחר מבוסס על עסקאות מכר בגבעתיים בסך של 22,200 ₪. לאחר הפחתת יזמות 25% ועלות בניה 7,000 ₪, נקבע בשומתו שווי מ"ר מבונה בסך 11,000 ₪.

שטח הדירה הקיימת 70.4 מ"ר.

התאמות:

שטח ממ"ד חושב לפי 12 מ"ר ברוטו, בהתבסס על שומות מכרעות.

דחיה, גודל ובעלות משותפת:

זכויות הבניה המוקנות בתב"ע להתחדשות עירונית אינן זמינות לבניה במועד מתן התוקף.

לפיכך, מקובל לקבוע דחייה למימוש זכויות בשומות היטל השבחה. הערך הנוכחי המתקבל לשווי הזכויות נגזר משני מרכיבים - משך הדחייה ושיעור היוון.

משך הדחיה שהובא בשומת המבקשת 10 שנים, בשיעור היוון 5-6%.

לטענתו, בפינוי בינוי מקובל שיעור היוון גבוה יותר, 7%.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

עוד טוען כי נושא הדחיה מאוד משמעותי וצריך להביאו בחשבון גם לתכנית של 2018 וגם לתכנית של איחוד וחלוקה. יש שם כל מיני בעיות של העירייה עם פיתוח המתחם, מול איגוד המים. יש לקחת בחשבון דחיה.

הדירה נמכרה באפריל 2021 ב-2.35 מיליון ₪. זה כ-3 שנים ממועד אישור התכנית הראשית.

למעשה המחיר מגלם תכנית איחוד וחלוקה כי זה סמוך לאישורה. נשאר לבצע התאמת זמן.

דמ"ש לתקופת הבניה:

בהתבסס על שומות מכרעות קבע שמאי המבקשת דמ"ש בסך 4,000 ₪ ובשיעור היוון 6% לפחות.

נקודת ההסתכלות צריכה להיות לפי מה מקבל הדייר. דמי השכירות צריכים להתייחס לא רק לדירה החלופית אלא גם לאחסנה של רהיטים וכד'. כלומר שדמי השכירות שמשלמים לו, בעיניו היו גבוהים יותר.

עלויות הריסה:

עלות הריסה מחושבת לפי 300 ₪ למ"ר, כאשר סך השטח להריסה הינו 2,215 מ"ר בהיתר, וכולל השטח המשותף 4,430 מ"ר.

מטלות ציבוריות:

הובא בחשבון שטח של 250 מ"ר לפי עלות בניה של 9,000 ₪ למ"ר.

מקדם היצף:

הובא בחשבון מקדם היצף דירות 0.85.

איחוד וחלוקה:

הובא בחשבון מקדם 0.95 בגין מגבלת איחוד וחלוקה מעבר למשך הזמן עד ליצירת הזמינות, כגון עלויות עריכת תכנית, עתירות, עררים וכו'.

תחשיב ההשבחה של שמאי המבקשת:

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

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

א נתונים

הנתון	הערך
שטח הדירה	70.40 מ"ר
סה"כ שטח בנוי קיים ברוטו	4,430 מ"ר
יח"ד מתוכננות	168 יח"ד
זכויות בניה עיקרי ליח"ד	102.98 מ"ר
ממ"ד	12.00 מ"ר
שטח מסחר עיקרי	400.00 מ"ר
שטח ציבורי לבניה	250.00 מ"ר
שווי למ"ר קיים	₪ 25,000
שווי לפי עסקה בנכס הנישום	₪ 28,500
שווי למ"ר קיים (פוטנציאל)	₪ 28,500
שווי למ"ר בנוי חדש	₪ 28,000
שווי למ"ר מבונה	₪ 11,000
מקדם שווי למסחר	1
עלות הריסה למ"ר	₪ 300
עלות בניה למ"ר ציבורי	₪ 9,000
תקופת דחיה לזמינות	10 שנים
שיעור היוון עד לזמינות	7%
דמ"ש ראויים לתקופת הקמה	₪ 4,000
שיעור היוון לדמ"ש	6%
מקדם היצף	0.85
מקדם איחוד וחלוקה	0.96
חלק יחסי לנישום	1/60

ב מצב הקיים

מהות	שטח	מחיר למ"ר	סה"כ
שווי הדירה הקיימת	70.40 מ"ר	₪ 25,000	₪ 1,760,000

ג שווי חדש

1 גישת שווי שוק

מהות	שטח	מחיר למ"ר	סה"כ
שווי הדירה עם פוטנציאל	70.40 מ"ר	₪ 28,500	₪ 2,006,400

2 גישת החלק בפרויקט

מהות	שטח	מקדם/מחיר למ"ר	סה"כ
שטח מגורים עיקרי	17,300 מ"ר	1	17,300 מ"ר
ממ"דים	2,016 מ"ר	1	2,016 מ"ר
מסחר	400 מ"ר	1	400 מ"ר
סה"כ מ"ר אקוו			19,716 מ"ר
שווי מ"ר מבונה			₪ 11,000
סה"כ שווי גולמי			₪ 216,876,000
ניכוי עלויות הריסה			-₪ 1,329,000
בניה ציבורית	250 מ"ר	9,000 מ"ר	-₪ 2,250,000
יתרה לקרקע בניכוי עלויות			₪ 213,308,000
מקדם דחיה	i=7%	n=10	0.508
שווי הזכויות להיום			₪ 108,434,971
חלק יחסי לנישום	1/60		₪ 1,807,250
שימוש ביניים			₪ 353,284
סה"כ			₪ 2,160,534
הפחתה להיצף	0.85		
הפחתה לאיחד וחלוקה	0.96		
יתרת שווי למצב חדש			₪ 1,762,995

3 ממוצע בין הגישות

הגישה	הערך	משקל	סה"כ
גישת שווי שוק	₪ 2,006,400	75%	₪ 1,504,800
גישת החלק בפרויקט	₪ 1,762,995	25%	₪ 440,749
סה"כ			₪ 1,945,549

ג השבחה

מהות	שטח	מחיר למ"ר	סה"כ
מצב חדש			₪ 1,945,549
מצב קיים			₪ 1,760,000
השבחה			₪ 185,549

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

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

הכרעה:

כללי:

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

מושא השומה מהווה דירת מגורים מורחבת בקומת השניה, בבניין מגורים ותיק, הידועה כחת חלקה 4, חלקה 164 בגוש 6162. כתובת הדירה, רחוב המאבק 17 גבעתיים.

שטח הדירה הרשום עפ"י נסח מקרקעין 53 מ"ר, שטח "פלדלת" כ-70.3 מ"ר, החלק ברכוש המשותף 26/762.

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

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

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

התכנית קודמה לאישור על ידי הוועדה המקומית.

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

חלק מהדירות במתחם א' הורחבו במהלך השנים.

במתחם א', בו ממוקם הנכס הנדון, 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 *<u>ניתן</u>* להוסיף שטח עיקרי של 250-500 מ"ר להקמת מועדון דיירים/חדר כושר.

בכל בניין *<u>נדרש</u>* לבנות שטח של 250 מ"ר לטובת בנייני ציבור ברמת מעטפת[2].

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'.

מהות התמורה המהווה את המצב החדש:

כללי:

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

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

[2] 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

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

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

<u>מצב קודם:</u>

אין מחלוקת בין הצדדים לעניין שווי מ"ר בנוי במצב הקודם, בסך 25,000 ₪.

שטח הדירה הנישומה כ-70.3 מ"ר.

שוויה במצב הקודם נכון למועד הקובע יולי 2018 הינו 1,757,500 ₪.

<u>מצב חדש:</u>

המימוש במקרה הנדון הינו מכר דירת מושא השומה (תת חלקה 4 בחלקה 164).

שווי המצב החדש יחושב בשתי חלופות:

חלופה 1 - עסקאות השוואה במתחם:

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

1. עסקה מיום 04.02.2020 בגו"ח 6163/73/122, בשטח ברוטו של 74 מ"ר, נמכרה תמורת 2,042,150 ₪. לאור המחיר הנמוך יחסית, סביר להניח כי בנכס זה היטל השבחה יחול על המוכר. הובא בחשבון היטל השבחה בסך 285,000 ₪ (בהתבסס על שומת משיבה בנכס דומה). בהתאמה למועד הקובע, לשטח הנכס הנדון ובתוספת היטל ההשבחה מתקבל שווי של כ-2,108,600 ₪.
2. עסקה מיום 03.06.2020 בגו"ח 6163/73/47 בשטח ברוטו של 74 מ"ר, נמכרה תמורת 2,050,000 ₪. בהתאמה למועד הקובע ולשטח הנכס הנדון מתקבל שווי של כ-2,076,700 ₪.

3. עסקה מיום 27.02.2019 בגו"ח 6162/45/27 בשטח ברוטו של 66 מ"ר נמכרה תמורת 1,750,000 ₪, כאשר היטל ההשבחה חל על הרוכש. בהתאמה למועד קובע ולשטח הנכס, ובתוספת היטל ההשבחה משומת הוועדה (138,000 ₪) מתקבל שווי של כ- 1,964,700 ₪.
4. עסקה מיום 26.05.2020 בגו"ח 6163/71/151 בשטח ברוטו של 68 מ"ר, נמכרה ביום 26.05.2020 תמורת 2,200,000 ₪. בהתאמה למועד הקובע ולשטח הנכס מתקבל שווי בסך של 2,103,800 ₪.
5. עסקה מיום 22.06.2020 בגו"ח 6163/73/2, שטח ברוטו 72 מ"ר, תמורה 2,400,000 ₪. בהתאמה למועד הקובע ולשטח הנכס מתקבל שווי בסך של 2,156,000 ₪.

סה"כ ממוצע שווי העסקאות: 2,082,000 ₪.

חלופה 2 - שווי לפי חלק יחסי בסך הזכויות:

נבחן שווי המצב החדש לפי החלק היחסי של הנכס הנדון במתחם של 168 יח"ד במצב הקודם, קרי חלק של 1/168.

סך השטח העיקרי למתחם 17,300 מ"ר למגורים.

יצוין כי ביחס למתחמים אחרים בסביבה, מדובר במתחם קטן הכולל 2 חלקות שעל כל אחת בניין אחת בן 30 יח"ד.

<u>שטח ממ"דים:</u>

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

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

<u>שטח מחסנים, מרפסות וחניות:</u>

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

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

<u>שטח למסחר:</u>

הובא בחשבון סך השטח העיקרי למסחר, 400 מ"ר, במקדם 1.5 לעומת מגורים.

<u>ערכי שווי:</u>

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

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

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

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

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

<u>עלויות הריסה:</u>

הובא בחשבון קיזוז עלות הריסת 2 הבניינים המסומנים להריסה[3] במתחם א׳, משווי מצב חדש, לפי מדידה גרפית כ-615 מ״ר תכסית * 4 קומות * 2 בניינים, סה״כ 4,920 מ״ר:

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

<u>מטלות ציבוריות:</u>

בהתאם לטבלת השטחים לתא השטח 101, עולה כי סך שטח מבני הציבור הינו 250 מ״ר. הובאה בחשבון הפחתת עלויות בניה לשטח זה ברמת מעטפת, לפי עלות בניה בסך 9,000 ₪ למ״ר.

<u>דחייה ומושע:</u>

הצדדים חלוקים על משך הדחיה הראוי לביצוע הפרויקט ועל שיעור ההיוון.

כפי שקבעתי בשומות בסביבה, בשל היקף הפרויקט והצורך בתכנית איחוד וחלוקה שטרם הופקדה במועד הקובע, לצד מציאת יזם שיחתים את בעלי הדירות ויפעל להכנת תכנית איחוד וחלוקה[4], הובאה במקרה הנדון למתחם הנדון דחיה של 10 שנים בשיעור היוון 6%. דחיה זו כוללת גם את רכיב המושע.

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

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

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

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

<u>הערה לגבי מתודת חישוב ההשבחה:</u>

בשומות קודמות שערכתי במתחם סברתי כדלקמן:

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

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

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

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

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

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

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

השווי היחסי של דירת המבקשת הינו 1/60 מסך שווי הזכויות במתחם א' (תא שטח 101).

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

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

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

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

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

הפחתה להיצף דירות ולצפיפות:

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

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

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

מהות	שטח במ"ר	מקדם	סה"כ
מגורים - שטח עיקרי (168 יח"ד)	17,300	1	17,300
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'			20,000
שווי מ"ר מבונה			₪ 11,000
סה"כ שווי גולמי			**₪ 220,000,000**
בניכוי עלויות הריסה ופינוי			₪ -1,476,000
מבני ציבור (750 מ"ר)	250	₪ 9,000	₪ -2,250,000
סה"כ שווי בניכוי הפחתות			**₪ 216,274,000**
דחיה כולל מושע 10 שנים לפי 6%			0.558
סה"כ שווי הזכויות בתכנית			₪ 120,766,272
שווי יחסי		**1/60**	**₪ 2,012,771**
בתוספת דמ"ש חודשי ראוי	₪ 4,100		
שיעור היוון	4%		
משך תקופת השימוש בשנים	**10**		**₪ 399,056**
סה"כ שווי במצב חדש			**₪ 2,411,827**
מקדם הפחתה בגין הצורך לאישור תכנית נוספת לפני היתר		0.94	
סה"כ שווי מצב חדש			**₪ 2,267,118**

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

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

לעניין עסקת המכר של הנכס הנדון:

המועד הקובע לשומה הינו יולי 2018.

המכר היה ביום 13.04.2021, כ-3 שנים לאחר המועד הקובע, לאחר אישור התכנית ולאחר אישור תכנית איחוד וחלוקה, כך שהמחיר מגלם הכל.

על פי התקינה השמאית, תקן 2.0, נתוני ההשוואה נדרשים להיות עד שנתיים מהמועד הקובע.

הנכס הנדון נמכר בתמורה ל-2,350,000 ₪ בעסקת נטו, כלומר שהקונה התחייב לשלם את היטל ההשבחה שנוצר לפני ו/או אחרי החתימה על הסכם המכר. אינני מקבל את טענת שמאי המבקשת לפיה הקונה היה משוכנע שהיטל ההשבחה ישולם ע"י היזם, שכן אם נניח מקרה היפותטי לפיו נאלץ הקונה למכור את הדירה עוד בטרם הוצא היתר בניה, מכל סיבה שהיא, הרי שהיה עליו לשלם את היטל ההשבחה ללא דיחוי.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

בהסכם המכר נקבע כי הרוכש ישלם את היטל ההשבחה. השווי הותאם למועד הקובע ונוסף לו היטל ההשבחה בהתאם לשומת המשיבה, בגין שתי התכניות.

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

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

*"68. לעניין הערכת ההשבחה בפועל. לטעמנו בקביעת ההשבחה על דירות אלו, בהתאם לשווים במועד הקובע, **יש לתת משקל כמעט מוחלט לעסקאות ההשוואה במתחם הפינוי בינוי**. במקרים מסוימים, ניתן יהיה להשוות לעסקאות במתחמי פינוי-בינוי אחרים או, ככל שישנם, אזורי ייחוס שאין בהם פוטנציאל לפינוי בינוי; נפרט.*

ה(6). פרויקט פינוי בינוי: שוק מיוחד

69. פרויקט פינוי-בינוי כפי שכתבנו, הינו פרויקט רווי סיכונים, הן ליזם אך גם לבעלי המקרקעין. לא מדובר בשוק משוכלל, אלא מדובר בשוק בעל מאפיינים ייחודיים, כאשר כל מקרה צריך להיבחן לגופו. שכן, פלוני שקונה דירה בפרויקט פינוי-בינוי יום לאחר המועד הקובע, יקח בחשבון שיקולים שונים ובהם אחוז החותמים על התכנית לפינוי-בינוי, ולא דין 100% כדין 50% ורק כאן בהקשר הזה יכול לבוא לידי ביטוי תקן 21, במובן שאם התכנית לא כלכלית אזי, קונה מרצון לא ישלם במועד הקובע עבור תוספת הזכויות (ראו שומת פרימו בע' 7). במאמר מוסגר נציין כי גם אם במועד הקובע, התכנית אינה כלכלית, יכול ששנים אחר כך היא תהפוך לכלכלית, אך אין בכך ולא כלום.

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

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

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

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

מקור השווי	השווי	מקדם יחסי	שווי יחסי
עסקאות 1-5 בממוצע (כולל תוספת היטל השבחה למחיר) - חלופה 1	2,081,954 ₪	0.6	1,249,173 ₪
עסקה במושא השומה	2,391,704 ₪	0.1	239,170 ₪
שווי לפי חלק יחסי בכלל הזכויות - חלופה 2	2,267,118 ₪	0.3	680,135 ₪
שווי ממוצע במעוגל			**2,168,000 ₪**

סיכום תחשיב ההשבחה:

שווי מצב קודם	1,757,500 ₪
שווי מצב חדש	2,168,000 ₪
ההשבחה	**410,500 ₪**
היטל ההשבחה	**205,250 ₪**

11.2. **<u>גב/מק/3/431:</u>**

שמאית המשיבה:

נותחו עסקאות מכר דירות בבניה חדשה. על הצד הזהיר נקבע במתחם הנדון שווי מ"ר קרקע מבונה למגורים בסך של 11,500 ₪ לא כולל מע"מ.

נתוני שווי למסחר נותחו מעסקאות מכר ונתוני שכירות בסביבה.

ההשבחה הינה בגין קידום זמינות עקב אישור תכנית מפורטת המאפשרת הוצאת היתרי בניה.

יצוין כי מיד עם אישור התכנית המפורטת, לאחר חצי שנה בלבד, ביולי 2021, הוגשה לועדה המקומית תכנית בקשה להיתר. לפיכך הדחיה במצב החדש הינה מינימלית, אם בכלל, וקידום הזמינות הינו גבוה מאוד, ובהתאם ההשבחה גבוהה.

לטענתה, שמאי המבקשים בוחן עסקאות מחלקה 45, השייכת למתחם אחר. לכל מתחם נקבעו זכויות שונות, והסכם פינוי בינוי שונה.

מתחם ט' לא דומה למתחם שלנו. הדיירים שם התנגדו לפני שהוגשה התכנית.

אצלנו יש הסכם פינוי בינוי, הדיירים מאורגנים, אין התנגדות, כבר הגישו בקשה להיתר.

יש להביא בחשבון את העסקה בנכס הנדון מיום 13.04.2021, שהינה עסקת נטו. בתוספת היטלי ההשבחה בגין שתי התכניות מגיעים לשווי בסך 2,627,000 ₪.

המוכרת ידעה שהיא מחויבת בהיטל השבחה. זה גם רשום בחוזה וההיטל הועבר לקונה. זה מגולם במחיר חד משמעית.

לעניין הדחיה, לטענת שמאית המשיבה קבעה מקדם על הצד הזהיר. כמו כן טוענת שבמתחם הנדון נחתם הסכם פינוי בינוי ואושרה תכנית מפורטת, וזהו השלב המתקדם ביותר במסגרת תכנית גב/431.

בנוסף לטענתה, כשמדברים על דחיה, צריך להתייחס לזמן עד שניתן להוציא היתר בניה, עד שיש התארגנות של הדיירים. הרי יש דחיה בגלל המושע. התארגנות הדיירים התחילו

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

לפני 431. הסכמי פינוי בינוי נחתמו לפני תכנית 431. לכן כבר היתה התארגנות ואושרה התכנית המפורטת וניתן להוציא היתרי בניה.

בראיית הדייר כבעלים, כאשר תכנית מפורטת מאושרת וכולם מאורגנים, אז הסתיימה הדחיה. לכן הדחיה של שנתיים וחצי.

מועד הזמן לקבלת היתר לא כלול בדחיה. גם לא מועד סיום הבניה.

לכן הדחיה הסתיימה במועד אישור התכנית המפורטת.

התחשיב צריך להביא בחשבון דחיה לשנתיים וחצי. התכנית המפורטת מבטלת את הדחיה.

חלופה א':

מצב קודם:

שטח	שטח (מ"ר)	מקדם	סה"כ שטח אקו'/שווי
מגורים עיקרי 168 יח"ד	16800	1	16800
ממ"דים 12.5 מ"ר ליח"ד	2,100	1	2100
מסחר	480	1	480
מועדון דיירים - מגולם בשווי			
סה"כ			19380
שווי מ"ר מבונה			₪ 11,500
סה"כ			₪ 222,870,000
עלויות הריסה ופינוי: 2 מבנים בני 4 קומות			₪ -990,000
עלות הקמת שטחי ציבור ברמת מעטפת (250 מ"ר)			₪ -2,250,000
סה"כ שווי בניכוי הפחתות			₪ 219,630,000
דחיה כולל מושע 10 שנים לפי 6% (כולל זמן להכנת תכנית מפורטת)			0.558
סה"כ שווי הזכויות בתכנית			₪ 122,553,540
שווי יחסי 1/60 (סה"כ בחלקות 60 יח"ד)			₪ 2,042,559
דמי שכירות בתקופת הביניים			₪ 401,861
סה"כ שווי במצב הקודם			**₪ 2,444,420**

מצב חדש:

שטח	שטח (מ"ר)	מקדם	סה"כ שטח אקו'/שווי
מגורים עיקרי 168 יח"ד	16800	1	16800
ממ"דים 12.5 מ"ר ליח"ד	2,100	1	2100
מסחר	480	1	480
מועדון דיירים - מגולם בשווי			
סה"כ			19380
שווי מ"ר מבונה			₪ 11,500
סה"כ			₪ 222,870,000
עלויות הריסה ופינוי: 2 מבנים בני 4 קומות			₪ -990,000
עלות הקמת שטחי ציבור ברמת מעטפת (250 מ"ר)			₪ -2,250,000
סה"כ שווי בניכוי הפחתות			₪ 219,630,000
דחיה כולל מושע 8.5 שנים לפי 6% (כולל זמן להכנת תכנית מפורטת)			0.609
סה"כ שווי הזכויות בתכנית			₪ 133,754,670
שווי יחסי 1/60 (סה"כ בחלקות 60 יח"ד)			₪ 2,229,244
דמי שכירות בתקופת הביניים			₪ 329,319
סה"כ שווי במצב החדש			**₪ 2,558,563**

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

חלופה ב':

מצב קודם:

שווי בנוי (115 מ"ר * 30,000 ש"ח)	3,450,000	₪
מקדם דחיה (10 שנים, 6%)	0.558	
סה"כ	1,925,100	₪
היוון הכנסות לתקופת הביניים ל-10 שנים	401,861	₪
שווי מצב קודם	2,326,961	₪

מצב חדש:

שווי בנוי (115 מ"ר * 30,000 ש"ח)	3,450,000	₪
מקדם דחיה (8.5 שנים, 6%)	0.609	
סה"כ	2,101,050	₪
היוון הכנסות לתקופת הביניים ל-8.5 שנים	329,319	₪
שווי מצב חדש	2,430,369	₪

תחשיב ההשבחה:

שווי מצב חדש	2,430,369	₪
שווי מצב קודם	2,326,961	₪
השבחה	103,408	₪
היטל השבחה	51,704	₪

שמאי המבקשת:

תחשיב ההשבחה עבור תכנית זו כולל שני מרכיבים - ביטול מקדם איחוד וחלוקה, עדכון ערכי שווי למועד הקובע. יוטעם כי עד היום לא ניתנה שומה מכרעת עבור תכנית איחוד וחלוקה בתחום תכנית גב/ 431.

העסקה בנכס הנדון בוצעה לאחר המועד הקובע.

שהקונה היה משוכנע שהיזם לקח על עצמו את תשלום היטל ההשבחה, כמו בכל פרויקט של פינוי בינוי, ולכן לא צריך להוסיף את היטל ההשבחה לעסקה.

כשהמבקשת חתמה על החוזה, היה ידוע לה שהיזם ישלם לה את היטל ההשבחה אם היא לא היתה מוכרת. לפי חוק היא צריכה לשאת בתשלום.

נותחו בנוסף עסקאות במתחם ההסתדרות, אשר לא הגיעו לשלב איחוד וחלוקה, ובהנחה שההסכמים דומים והיחס בין השטח הרשום לשטח בפועל דומה.

אין מחלוקת על שווי למגורים בבניה חדשה בסך של 11,500 ₪.

דמ"ש:

הובא בחשבון דמ"ש בסך 4,200 ₪ לחודש בשיעור היוון 4.5%.

נקודת ההסתכלות צריכה להיות לפי מה מקבל הדייר. דמי השכירות צריכים להתייחס לא רק לדירה החלופית אלא גם לאחסנה של רהיטים וכד'. כלומר שדמי השכירות שמשלמים לו, בעיניו היו גבוהים יותר. בפועל, הערך הכלכלי של שימוש הביניים עבורו נמוך יותר

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

מדמ"ש בפועל אותם הוא מקבל מהיזם. לא נכון יהיה להתעלם מכך למשל בשיעור ההיוון שנקט בחישוב הביניים.

כך למשל, קיים סיכון כי המשכיר יפנה את הדייר בתקופת השכירות התנאים הסביבתיים שונים וכד'.

דחיה:

דחייה למימוש של פרויקט פינוי בינוי מורכבת ממספר גדול של משתנים אשר אישור תכנית אינו מאיין אותם. בין היתר - התאמת תשתיות קיימות לגידול מסיבי בהיקפי הבניה כפי שארע בפועל, העדר הסכמה של כלל הדיירים כך שדייר אחד יכול לעצור את הפרויקט לשנים רבות מאחר וגם החוק הקיים מאפשר הגשת תביעה אבל בפועל מדובר בהליכים מתמשכים, מחסור בדיור חלופי, וכד'.

לאחר שניתן תוקף לתוכנית מתחם ההסתדרות התברר כי לא ניתן כלל להוציא היתרי בניה לבניה חדשה בגבעתיים עקב העדר פתרון לסוגיית המים בעיר. כיום, לא ניתן לקבל את אישור איגוד המים ולפיכך לא ניתן להוציא היתר בניה גם בחלוף למעלה מ 3 שנים ממועד מתן התוקף לתוכנית הראשית. כך למשל, במסגרת החלטה בדיון להפקדה של תכנית האיחוד והחלוקה למתחם ב', נרשם:

לאור הבעייתיות שנוצרה בשל טענת תאגיד המים והביוב בעניין המחסור בשטח איגום, נדרש מענה לשאלה כיצד ניתן לאזן בין אינטרס קידום תכניות אשר קידומן כרוך בפתרון בעיות מים מצד אחד, לבין הסיכון והחשיפה של יזמי התכניות ובעלי הזכויות בתחומי התכניות למגבלות צפויות בקשר למקרקעין מושא התכניות..." .

החלטה זו אשר ניתנה בפברואר 2021 מלמדת כי לא ברור כלל מתי ניתן יהיה להוציא היתר בניה במתחם. יש להביא בחשבון גם כי התמורה העתידית, צפויה להתקבל לכל המוקדם כ 4 שנים לאחר מועד מתן ההיתר לאור משל הזמן עד לפינוי והריסת המבנים הקיימים ותקופת הבניה עצמה.

בהתאם, תקבע נכון למועד הקובע עבור תכנית זו דחיה בשיעור 9 שנים.

שמאי המבקשת הביאו כדוגמה את מתחם דפנה בתל אביב:

תא/ 3885 אינה מתקדמת בחלוף למעלה מ-5 שנים ולאחר השלמת הליכי איחוד וחלוקה וזאת למרות כדאיות כלכלית מאוד גבוה לביצוע.

בנוסף, במתחם דפנה נקבע שהשיטה לחישוב ההיטל הקובעת היא שיטת השווי היחסי מתוך התכנית החדשה. אם הולכים בשיטה הזו, ההיטל יורד.

הבחנה בין המתחמים:

לטענת שמאי המבקשת טוען שמתחמי הפינוי-בינוי דומים בתמורות שלהם. התכנית הראשית לא נותנת למתחם א' יתרון על פני אחרים. יש את אותה רמת ציפיות.

ציינו כי בפועל הוראות התכנית המשביחה אינן מבדילות בין המתחמים השונים וכפי שבא לידי ביטוי גם בהסכמים עליהם חותמים דיירי התכנית עם היזמים השונים אשר דומים מאוד במהותם.

לדוגמה, כשהכינו את טבלאות האיזון למתחם ט', זה נתקע בועדת הערר ולא ידוע מתי תהיה החלטה. כך שלא בהכרח שטבלת איזון מאושרת מאפשרת להוציא היתר בניה.

המרכיבים שהיו ידועים ב-2021 לא היו ידועים ב-2018. טבלאות האיזון של מתחם ט' שיושבות בערר, הוגשו לפני שהוגש למתחם א'. התקדמנו עם א' אחרי שהתקדמנו עם ט'.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

יש להסתכל על מבחן התוצאה. גם בהיטלים בהסתדרות 30 ובמאבק, הם נמוכים יותר מתוצאת ההיטל בנכס הנדון.

קרקע פנויה מוערכת כזמינה. פה יש פינוי בינוי והקרקע לא פנויה. גם מבחינת הדייר, אם הוא רוצה להקים פרויקט, אין לו קרקע ריקה.

הזמינות הינה בין קרקע לא זמינה לקרקע פנויה. יש לעשות התאמה בשני מישורים - זמן וזמינות.

תחשיב ההשבחה:

מצב הקיים

1 גישת שווי שוק

מהות	שטח	מחיר למ"ר	סה"כ
שווי הדירה עם פוטנציאל			₪ 2,276,000

2 גישת החלק בפרויקט

מהות	שטח	מקדם/מחיר למ"ר	סה"כ
שטח מגורים עיקרי	17,300 מ"ר	1	17,300 מ"ר
ממ"דים	2,016 מ"ר	1	2,016 מ"ר
מסחר	400 מ"ר	1	400 מ"ר
סה"כ מ"ר אקוו			19,716 מ"ר
שווי מ"ר מבונה			₪ 11,500
סה"כ שוו' גולמי			**₪ 226,734,000**
ניכוי עלויות הריסה			-₪ 1,329,000
בניה ציבורית	250 מ"ר	9,000 מ"ר	-₪ 2,250,000
יתרה לקרקע בניכוי עלויות			**₪ 223,166,500**
מקדם דחיה	i=7%	n=9	0.544
שוי הזכויות להיום			₪ 121,387,790
חלק יחסי לנישום	1/60		₪ 2,023,130
שימוש ביניים			₪ 342,805
סה"כ			₪ 2,365,935
הפחתה להיצף	0.85		
הפחתה לאיחד וחלוקה	0.96		
יתרת שווי למצב חדש			**₪ 1,930,603**

3 ממוצע בין הגישות

הגישה	הערך	משקל	סה"כ
גישת שווי שוק	₪ 2,276,000	75%	₪ 1,707,000
גישת החלק בפרויקט	₪ 1,930,603	25%	₪ 482,651
סה"כ			**₪ 2,189,651**

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

שווי חדש				
1 גישת שווי שוק				
	מהות	שטח	מחיר למ"ר	סה"כ
	שווי הדירה עם פוטנציאל			₪ 2,350,000
2 גישת החלק בפרויקט				
	מהות	שטח	מקדם/מחיר למ"ר	סה"כ
	שטח מגורים עיקרי	17,300 מ"ר	1	17,300 מ"ר
	ממ"דים	2,016 מ"ר	1	2,016 מ"ר
	מסחר	400 מ"ר	1	400 מ"ר
	סה"כ מ"ר אקוו			19,716 מ"ר
	שווי מ"ר מבונה			₪ 11,500
	סה"כ שווי גולמי			₪ 226,734,000
	ניכוי עלויות הריסה			-₪ 1,329,000
	בניה ציבורית	250 מ"ר	9,000 מ"ר	-₪ 2,250,000
	יתרה לקרקע בניכוי עלויות			₪ 223,166,500
	מקדם דחיה	i=7%	n=9	0.544
	שוי הזכויות להיום			₪ 121,387,790
	חלק יחסי לנישום	1/60		₪ 2,023,130
	שימוש ביניים			₪ 342,805
	סה"כ			₪ 2,365,935
	הפחתה להיצף	0.85		
	הפחתה לאיחד וחלוקה	1		
	יתרת שווי למצב חדש			₪ 2,011,045

3 ממוצע בין הגישות				
	הגישה	הערך	משקל	סה"כ
	גישת שווי שוק	₪ 2,350,000	75%	₪ 1,762,500
	גישת החלק בפרויקט	₪ 2,011,045	25%	₪ 502,761
	סה"כ			₪ 2,265,261
השבחה				
	מהות	שטח	מחיר למ"ר	סה"כ
	מצב חדש			₪ 2,265,261
	מצב קיים			₪ 2,189,651
	השבחה			₪ 75,610

קרקע פנויה מוערכת כזמינה. פה יש פינוי בינוי והקרקע לא פנויה. גם מבחינת הדייר, אם הוא רוצה להקים פרויקט, אין לו קרקע ריקה.

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 ישראל - יזמות והשקעות בע"מ.

טבלת האיזון וההקצאה המצורפת לנספחי התכנית, נערכה ע"י שמאי המבקשת בתיק זה.

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

אחד התנאים למתן היתר בניה בתכנית גב/431 הינו "אישור תכנית איחוד וחלוקה". דהיינו כל עוד לא אושרה תכנית איחוד וחלוקה הרי שלא ניתן במתחם הנדון לקדם הליך לקבלת 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.

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

במקרה הנדון ובדומה למקרים אחרים בהם נדרשות לביצוע פעולות נוספות (תנאים אחרים למתן היתר בניה) או שקיימים שלבים נוספים עד לקבלת היתר בניה, נעשות פעולות ומקודמים השלבים במקביל.

בנוסף אני סבור, כי ככל שישנה השפעה על שווי הנכסים בסביבה, הרי שהיא מגולמת בעסקאות ההשוואה שיובאו להלן, אשר נערכו לפני/לאחר אישור תכנית אישור וחלוקה במתחם הרלוונטי ובכל מקרה לאחר הידיעה על הבעיה, ככל שקיימת.

בהתאם לפס"ד "פמיני", ההלכה שנקבעה לעניין שיטת חישוב ההשבחה בנכס בו אושרו רצף תכניות בזו אחר זו הינה שיטת "המדרגות", כאשר את ההשבחה יש לבחון לכל תכנית ותכנית במועד הקובע לאישורה למתן תוקף.

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. אציין כי גם הדירה מושא השומה נכללת בכלל העסקאות שנחתמו לאחר המועד הקובע (כ-3 חודשים אחרי אישורה של התכנית).

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

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.

למרות האמור, לעיל, אני כן רואה לנכון לתת תשומת לב לכך שהחוזה בין היזם לדיירים עדיין לא הושלם וישנם עדיין עיכובים אובייקטיביים לפרויקט. למשל, חשש ממחסור בשטחי איגום כטענת שמאי המבקשת. ככלל, ככל שקיימת בעיה בתשתיות, הרי שזו לא היתה ידועה במועד הקובע לתכנית. למרות זאת הבעיה בעינה עומדת.

לאור כך בחישוב כללי של כלל המתחם במצב החדש אביא בחשבון מקדם דחיה לשווי הכולל (שהוא מחושב לאחר היוון דמי השכירות לתקופת הדחיה).

המצב החדש יחושב במכלול נתוני שווי באופן משוקלל כאשר לכל נתון יינתן המשקל הראוי לו בשווי.

<u>נתוני שווי:</u>

שווי מ"ר מבונה למגורים בשומות הצדדים 11,500 ₪. השווי מגלם זכויות למרפסת מקורה, חניה ומחסן בקומות המרתף.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

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).

העסקה בנכס הנדון:

כאמור בהכרעתי בתכנית גב/431, מדובר בעסקת נטו לפיה הקונה הוא המשלם את היטל ההשבחה, ואינני מקבל את הטיעון כביכול המוכר לא ידע שהוא זה הנושא בהיטל ההשבחה, אלא היזם משלם את חלקו של המוכר.

חלופה א' - בחינת שווי מעסקאות בנכסים בהם אושרה תכנית מפורטת לאיחוד וחלוקה לעומת נכסים בהם לא אושרה:

<u>שווי מצב קודם</u>:

להלן עסקאות מכר שנערכו בסביבת הנכס הנדון **<u>לפני</u>** אישור תכנית מפורטת לאיחוד וחלוקה במתחם הרלוונטי:

כתובת	גו"ח	תאריך	מתחם	שטח בנוי	תמורה	למ"ר	התאמה לזמן	התאמה לשטח הנכס הנדון, 70.3 מ"ר	היטל השבחה על הקונה, לפי המשיבה	בתוספת ה. השבחה
המאבק 51	6163/71/201	09/03/2020	מתחם ו	70	₪ 1,800,000	₪ 25,714	1.07	₪1,934,254		₪ 1,934,254
המאבק 61	6163/71/151	26/05/2020	מתחם ו	68	₪ 2,200,000	₪ 32,353	1.05	₪2,388,132		₪ 2,388,132
ההסתדרות 37	6163/73/47	03/06/2020	מתחם ט	74	₪ 2,050,000	₪ 27,703	1.04	₪2,025,400	₪ 285,000	₪ 2,310,400
ההסתדרות	6163/73/2	22/06/2020	מתחם ט	73	₪ 2,400,000	₪ 32,877	1.04	₪2,403,682		₪ 2,403,682
ההסתדרות 46	6163/71/2	24/03/2021	מתחם ו	71	₪2,530,000	₪ 35,634	0.99	₪2,480,006		₪ 2,480,006
								ממוצע לנכס הנדון במעוגל		**₪ 2,303,000**

<u>שווי מצב חדש</u>:

להלן עסקאות מכר שנערכו בסביבת הנכס הנדון **<u>לאחר</u>** אישור תכנית מפורטת לאיחוד וחלוקה במתחם הרלוונטי:

כתובת	גו"ח	תאריך	מתחם	שטח בנוי	תמורה	למ"ר	התאמה לזמן	התאמה לשטח הנכס הנדון, 70.3 מ"ר	היטל השבחה על הקונה, לפי המשיבה	בתוספת ה. השבחה
המאבק 17 - הנכס הנדון	6162/164/4	13/04/2021	מתחם א	70.3	₪2,350,000	₪ 33,428	0.985	₪2,314,750	₪ 276,704	₪ 2,591,454
לאחר הפקדת תכנית	6162/45/162	26/04/2021	מתחם ג	70	₪2,125,000	₪ 30,357	0.985	₪2,102,096		₪ 2,102,096
לאחר אישור תכנית	6162/45/121	05/07/2021	מתחם ג	66	₪2,300,000	₪ 34,848	0.96	₪2,351,855		₪ 2,351,855
								ממוצע לנכס הנדון במעוגל		**₪ 2,348,000**

<u>ההשבחה בחלופה א': 45,000 ₪</u> (פער של כ-2% בין השווי הממוצע לפני אישור התכנית ובין הממוצע לאחר אישור התכנית)

<u>חלופה ב': שילוב שווי לפי זמינות זכויות בניה:</u>

שווי מצב חדש:

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.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

מהות	שטח במ"ר	מקדם	סה"כ
מגורים - שטח עיקרי (168 יח"ד)	17,300	1	17,300
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'			20,000
שווי מ"ר מבונה			₪ 11,500
סה"כ שווי גולמי			**₪ 230,000,000**
הפחתה לעיכוב מסיבות אובייקטיביות		0.9	₪ 207,000,000
שווי יחסי לדירה במצב חדש		**1/60**	**₪ 3,450,000**

<u>חישוב ההשבחה:</u>

הצגת הנתונים:

מחיר העסקה בנכס מושא השומה מתואם: ₪ 2,314,750

מחיר העסקה המגלמת היטל השבחה של כ-200,000 ₪: ₪ 2,514,750

ממוצע עסקאות ללא עסקת הנכס במצב החדש: ₪ 2,348,000

שווי מצב חדש באומדן הנכס מכלל חטיבת הקרקע: ₪ 3,450,000

להלן טבלת שווי משוקלל למצב החדש:

המקור	השווי	מקדם משוקלל	שווי משוקלל
שווי הנכס מתואם	₪ 2,514,750	0.5	₪ 1,257,375
ממוצע עסקאות אחרות	₪ 2,348,000	0.4	₪ 939,200
שווי הנכס מכלל המתחם	₪ 3,450,000	0.1	₪ 345,000
שווי ממוצע			**₪ 2,541,575**

שווי מצב חדש: **₪ 2,541,575**

מקדם זמינות לקביעת מצב קודם: 0.94

שווי מצב קודם: **₪ 2,389,080**

ההשבחה (במעוגל): ₪ 152,495

ממוצע השבחה בין שתי החלופות במעוגל: **₪ 98,750**

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

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

12. עקרונות גורמים ושיקולים

בהערכת ההשבחה בשווי המקרקעין שבנדון כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, הבאתי בחשבון, בנוסף לאמור לעיל, את העקרונות והשיקולים הבאים:

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

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

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

12.3. מיקומו של הנכס ברחוב המאבק 17 בגבעתיים.

12.4. הבאתי בחשבון את המצב התכנוני בשני מצבי התכנון ואת הבנוי על החלקה בהיתר.

12.5. הובא בחשבון כי במועד הקובע ישנה התקשרות עם יזם לעניין קידום פרויקט פינוי בינוי.

12.6. 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.

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

12.8. הבאתי בחשבון את נתוני השווי בשומות הצדדים, נתוני עסקאות בדירות בהתאמה למצבם ולמועדים הקובעים בסביבת הנכס ולנכסים בעלי מאפיינים דומים.

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

13. השומה

לאור האמור לעיל, הגעתי לכלל דעה כי ההשבחה שחלה בנכס הנדון, חלקה 164 בגוש 6162, חלקת משנה 4, הינה כדלהלן:

מהות	המועד הקובע	ההשבחה	היטל ההשבחה
גב/431	30.07.2018	₪ 410,500	₪ 205,250
גב/מק/3/431	27.01.2021	₪ 98,750	₪ 49,375

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

ולראיה באתי על החתום,

בועז קוט,
שמאי מכריע

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

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