בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

תאריך: 07.12.2020
מס' מינוי: 1234-2020
מספרנו: 556

לכבוד המבקשת,
גב' שרה בש
המיוצגת ע"י מר שלמה חדד, שמאי מקרקעין
במייל: hadad14@bezeqint.net

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

שומה מכרעת -
גוש 6163 חלקה 73, חלקת משנה 47,
רחוב ההסתדרות 37, גבעתיים

1. מטרת השומה

בהתאם להוראות תיקון 84 - סעיף 14 (ב)1 לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965, נתמניתי ביום 23.06.2020 כשמאי מכריע לעניין ההשבחה שחלה על הנכס הנדון, ככל שחלה, בגין אישור תכנית גב/431 וזאת עקב מימוש מלא בדרך של העברת זכויות במכר.

2. מועד הדיון ומסמכים שהוצגו בפניי

2.1. שומת המשיבה הוועדה המקומית לתו"ב גבעתיים מיום 17.05.2020, שנערכה ע"י השמאית רחל פרנקו ותגובתה לשומת המבקשת מיום 11.08.2020.

2.2. שומת המבקשת גב' שרה בש, מיום 09.07.2020, שנערכה ע"י השמאי שלומי חדד.

2.3. בתאריך 22.09.2020 נערך דיון באמצעות תוכנת ZOOM בנוכחות שמאי הצדדים, פרוטוקול הדיון הועבר לצדדים.

3. ביקור בנכס

ביקור בנכס ובסביבתו נערך ע"י החי"מ ביום 02.12.2020 ללא נוכחות הצדדים.

4. מועד קובע לשומה

מהות	מועד קובע
גב/431	30.07.2018

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

5. פרטי הנכס הנדון

גוש	6163
חלקה	73
שטח רשום	14,004 מ"ר
תת חלקה	47
שטח תת החלקה	58 מ"ר רשום (74 מ"ר ברוטו כולל מרפסות ולא כולל ח. מדרגות)
מהות המקרקעין	דירת מגורים בקומה השניה בבניין מגורים משותף בן 3 קומות מעל קומת קרקע בנויה
כתובת	רחוב ההסתדרות 37, שכונת תל גנים, גבעתיים
בעלות	פרטית

6. תיאור הנכס והסביבה

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

רחוב ההסתדרות מהווה רחוב דו סטרי ארוך המחבר בין רחוב אלוף שדה בדרום לדרך יצחק רבין בצפון. הנכס הנדון ממוקם ממזרח לרחוב ההסתדרות בקטע הדרומי שלו.

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

הפיתוח הסביבתי מלא, טופוגרפיית פני השטח מישורית.

צורת החלקה לא רגולרית ומוקפת ברחובות ההסתדרות, קיבוץ גלויות ואידמית. על החלקה מספר מבני מגורים, כאשר הנכס הנדון הינו הבניין הדרום מערבי שעל החלקה.

הבניין כולל 3 קומות מעל קומת קרקע בנויה ובו 3 כניסות. הצפונית מבניהן היא ההסתדרות 37, בה ממוקם הנכס הנדון. הבניין נעדר מעלית נוסעים.

הנכס הנדון ממוקם בקומה השניה, וכולל 3 חדרים וכפי שנמסר לי, מצבו תקין.

הנכס הנדון הינו חלק ממתחם ט' במצב החדש. מתחם ט' מכיל 7 בנייני רכבת הכוללים בסה"כ 174 יח"ד. לאחר הריסת 4 מהבניינים במתחם, ייבנו על תאי שטח 109A, 109B, 109C, הממוקמים בקטע שמדרום לרחוב ההסתדרות ומצפון לאלוף שדה, 3 מגדלים בני 35 קומות מעל מבנה מרקמי.

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

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%.

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.

מותר מחסן בשטח של 4 מ"ר 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.

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

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.

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.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

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.1.

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

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

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

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

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

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. מספר קומות מרבי לאורך רח' המאבק ייקבע ל-25 קומות סה"כ.
4. מספר קומות מרבי לאורך רחוב אלוף שדה ייקבע ל-35 קומות סה"כ.
5. מספר קומות מרבי לאורך רחוב 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.

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

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

הנכס הנדון מהווה חלק ממתחם ט' ובו תאי השטח 109A, 109B, 109C.

טבלת השטחים למתחם זה:

תא שטח	יעוד	עיקרי עילי	שירות עילי	שירות תת"ק	יח"ד	קומות
109A	מגורים ד	19,000	10,545	10,360	185	35
	מרפסות	2,775				
	מסחר	400	80			
109B	מגורים ד	19,100	10,602	10,416	186	35
	מרפסות	2,790				
	מסחר	400	80			
109C	מגורים ד	19,100	10,602	10,416	186	35
	מרפסות	2,790				
	מסחר					
סה"כ מגורים		**57,200**	**31,749**	**31,192**	**557**	
סה"כ מרפסות		**8,355**				
סה"כ מסחר		**800**	**160**			

הערות לטבלה:

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

קווי בניין כמצוין בתשריט.

כללי:

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

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

שטחי מסחר:

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

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

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

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

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

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

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

תנאים למתן היתרי בניה, בין היתר:

1. הריסת המבנים הקיימים במתחם ו/או הבטחת הריסת המבנים במתחם בהתאם לשלביות מימוש המתחם.
2. תנאי להוצאת היתרי בניה יהיה אישור תכנית איחוד וחלוקה לכל אחד מהמתחמים בנפרד בו מבוקש היתר הבניה.
3. תנאי להיתר במתחמים ט' ו-י' - התחייבות היזם לפנות את הדיירים מהמבנים הרלוונטיים מתא שטח 601 בהתאם לשלביות הביצוע.
4. אישור תכנית הסדרי תנועה ע"י הרשויות המוסמכות.
5. תנאי להיתרי בניה בתאי שטח 108 ו-109C, 109B, 109A הגובלים עם רח' אלוף שדה יהיה אבטחת מיגון אקוסטי דירתי לכיוון רח' אלוף שדה. ביצוע המיגון האקוסטי יהווה תנאי למתן טופס 4 בכל אחד מהמגרשים.
6. תנאי למתן היתר בכל מתחם שאמור לקלוט דיירים ממתחם W יהיה התחייבות היזם לפנות את הדיירים ממתחם W עם גמר הבנייה.
7. תנאי למתן היתר בניה לבניינים של מתחם ט' הינו הבטחת פינוי והריסת המבנה בתא שטח 404.
8. תנאי להוצאת היתר בניה ראשון במתחם ט' (מגרשים C109,B109,A109) יהיה אישור תכנית עיצוב כוללת לשלושת תאי השטח ע"י הוועדה המקומית. ככל שביצוע הפרויקט יעשה בשלבים, הבניה תבוצע בקו בניין צידי 0 עילי, לבנייה המרקמית, ותת קרקעי תוך שימוש משותף במרתפי החניה וכניסות ויציאות מהחניונים.

חניה:

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

מתחם W:

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

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

המגרשים והמבנים במתחם השימור יופקעו וירשמו על שם עיריית גבעתיים.

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

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

שלבי ביצוע:

1. כל מתחם הינו עצמאי ודורש תכנית איחוד וחלוקה.
2. **אכלוס המבנה האחרון במתחם ט' בתאי שטח 109A, 109B, 109C, 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 ט' (תאי שטח 109A+B+C):

סה"כ יח"ד קיימות במתחם - 174.

סה"כ יח"ד מוצעות - 557. מתוכן 20% יח"ד קטנות (111 יח"ד).

סה"כ ייבנו 3 מגדלים בני 35 קומות במבנה מרקמי + מגדל.

7.11. תכנית 503-0682153 פורסמה <u>להפקדה</u> בעיתונים ביום 02.10.2020.

התכנית הופקדה לאחר החתימה על הסכם המכר ועל כן אינה רלוונטית לשומה זו.

8. <u>רישוי:</u>

ביום 31.12.1959 ניתן היתר בניה מס' 3290 לבניית בית מגורים בן 3 קומות מעל קומת קרקע. שטח קומת הקרקע 403.87 מ"ר, שטח קומות טיפוסיות 524.32 מ"ר + 84.21 מ"ר מרפסות.

9. <u>המצב המשפטי:</u>

9.1. בהתאם לנסח רישום מקרקעין מפנקס הבתים המשותפים מיום 09.07.2020 עולה כדלהלן:

גוש:	6163
חלקה:	73
שטח רשום:	14,004 מ"ר
תת חלקה:	47
שטח רשום לתת החלקה:	58 מ"ר
חלק ברכוש המשותף:	6/913
תיאור:	דירה בקומה השניה במבנה ב'
בעלות:	בש שרה, בשלמות
הערות:	ביום 05.12.2018 נרשמה הערת אזהרה לפי סעיף 126 לטובת אאורה ישראל - יזמות והשקעות בע"מ, בגין פינוי בינוי, על כל הבעלים. ביום 04.06.2020 נרשמה הערת אזהרה לפי סעיף 126 לטובת נאמן אמרי, על כל הבעלים.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

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

הערת אזהרה בגין פינוי בינוי נרשמה בנסח רישום המקרקעין, כאמור, ביום 05.12.2018.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

תנאים מתלים:

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

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

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

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

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

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

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

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

לעניין התנאי המתלה השלישי והרביעי, מוסכם בזאת כי במקרה שאישור התב"ע הרלוונטית יותנה בתנאים שיהיו, לפי שיקול דעתו של היזם, בלתי סבירים, אזי, תוך 120 יום מקבלת החלטת הוועדה המחוזית בדבר התנאים לאישור התב"ע הרלוונטית או ככל שהיזם החליט לפני מועד זה

כי לא יהיה בידו להוציא את הפרויקט אל הפועל בשל אחד התנאים כאמור, תהא ליזם הזכות להודיע על ביטול חוזה זה.

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

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

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

כמו כן מפורט המועד לקיום התנאים המתלים.

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

9.3. **הסכם מכר נחתם ביום 03.06.2020 בין שרה בש (המבקשת) לבין אמרי נאמן (הרוכש).**

מפרטי ההסכם עולה כי ידוע לצדדים כי ביום 05.11.2018 התקשר המוכר יחד עם בעלי מקרקעין נוספים במקרקעין ובסביבתם, בהסכם לפינוי בינוי עם חברת "אאורה יזמות והשקעות בע"מ" אשר תכליתו הוצאתו לפועל של פרויקט להתחדשות עירונית על גבי המקרקעין, ובגין התחייבויות המוכר על פי ההסכם הפינוי בינוי הנ"ל אף נרשמה ביום 05.12.2018 הערת אזהרה בגין "פינוי בינוי".

התמורה 2,050,000 ₪.

בקשר עם תשלום היטל ההשבחה, מוסכם בין הצדדים כי הרוכש ישלם רק את היטל ההשבחה בגין תכנית גב/431, בהתאם לשומת המשיבה שצורפה כנספח ג' להסכם המכר. עוד הוצהר ע"י הרוכש כי הוא מתכוון לערור על שומת המשיבה.

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

מהות	מועד קובע	ההשבחה בשומת המשיבה	ההשבחה בשומת מבקשת
גב/431	30.07.2018	₪ 570,000	₪ 180,840.45

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

11. עמדות הצדדים והכרעה:

11.1. שמאית המשיבה:

הובא בחשבון מיקום הנכס, אופי הסביבה, זכויות הבניה המותרות, המבנים הותיקים הקיימים על החלקה והוקמו בתחילת שנות השישים ושטחי הבניה המאושרים.

הובא בחשבון שטח הדירה ומצבה.

בהתאם לתכנית גב/431 הוקצו זכויות בניה לכל מתחם במסגרת פינוי בינוי כמפורט במצב התכנוני כאשר מגרשי המגורים מיועדים לאיחוד וחלוקה מחדש, לאחר אישור תכנית מפורטת.

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

הובאה בחשבון החלטת ועדת ערר מס' 85224/14, 85227/14 בעניין אשדר חברה לבנייה בע"מ נ' נורית ואברהם וונדר ואח'.

ערכי שווי נותחו מעסקאות מכר של דירות ותיקות וחדשות.

שווי מ"ר בנוי נקבע בסך של 30,000 ₪

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. בתחשיב השומה חושב לפי 11,000 ₪.

המצב הקודם:

זכויות הבניה לפי תכניות גב/258א' וגב/258/ו', הינן לבניית מבנה חדש בן 4 קומות מעל קומת עמודים מפולשת, לאחר הריסה ובניה מחדש. תוספות בניה למבנה הוותיק הקיים נקבעו במפורט בתכנית ההרחבות גב/246 ומומשו בחלק מדירות המתחם.

במועד תכניות אלו אין כדאיות להריסה, הרי שהניצול היעיל מתקבל בתוספת בניה לדירה הקיימת בהתאם לטיפוסי הדירות עפ"י תכנית גב/246.

שווי מצב קודם לדירה בשטח ברוטו של כ-74 מ"ר, כולל מרפסות, במבנה טורי ותיק בקומה שניה ללא מעלית שנבנה בשנות ה-60 ומצבו הפיזי תואם לגילו:

	שווי		שטח במ"ר	מקדם	
שווי הדירה הקיימת	23,000	₪	74	1	1,702,000 ₪
זכויות הרחבה מתכנית גב/246	11,000	₪	24.3	0.8 X 0.6 דחיה	128,304 ₪
שווי מצב קודם					1,830,304 ₪

הערות:

24.3 מ"ר אקו' = 0.6 X 10.5 מ"ר + 18 מ"ר.

מקדם התאמה 0.8.

דחיה כולל מושע בהתחשב בין היתר בכך שהבניה תותר באגפים שלמים של הבניין בלבד.

חלופה נוספת לשווי במצב הקודם:

מבחינת עסקאות השוואה שבוצעו לפני הפקדת התכנית, ומגלמות יתרת זכויות נוספות בנכס במצב הקודם, לאחר התאמה למיקום ולמועד הקובע השווי הינו 24,700 ₪. זאת בהתבסס על שומה מכרעת של עומר סרחאן בגו"ח 6162/45 ברחוב ההסתדרות 20 גבעתיים.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

שטח בנוי:	74	
שווי למ"ר בנוי:	24,700	₪
סה"כ שווי מצב קודם:	1,827,800	₪

לפיכך קבעה שמאית המשיבה שווי מצב קודם בסך של 1,830,000 ₪.

לעניין קביעת השווי בשומת המבקשת, טוענת שמאית המשיבה כי לא ניתן להעריך שווי מ״ר בנוי גבוה המגלם יתרת זכויות בניה ובנוסף להעריך גם את יתרת זכויות הבניה בנכס. בנוסף טוענת כי שמאי המבקשת לא הציג עסקאות השוואה מטעמו ונסמך על עסקאות משומת המשיבה. בשומת המשיבה פורטו בטבלה נפרדת עסקאות מכר מהמתחם הנדון לפני הפקדת התכנית, המגלמות את מלוא הזכויות במצב הקודם ומשקפות את השווי בצורה הנכונה ביותר. הטבלה הנוספת כולל עסקאות מכר נוספות לבקרה, בה פורטו עסקאות במבנים ברמת בניה טובה בהרבה ממבנים טוריים, כמו ברחוב מנורה 15.

עוד לטענתה, השימוש במקדמי התאמה צריך להיות מצומצם ככל שניתן, במיוחד כאשר קיימות עסקאות מכר במתחם עצמו במסגרת תכנית גב/431.

טענות נוספות של שמאית המשיבה:

רמת המחירים בגבעתיים דומה לתל אביב (נמצאת בגבול). אי אפשר להשוות ליהוד או למקומות אחרים.

הבעלים לא צריך לפנות את הבניין כי הוא לשימור. אין מטלות ציבוריות מחוץ לתב״ע.

אין להביא בחשבון מיסוי יזם בהיטל השבחה.

המתחם בחלקו יפנה לדרך השלום וחלקו לרחוב צפוני שקט.

מצב חדש:

שווי מ״ר בנוי בדירות מגורים חדשות - 29,000 ₪, מגלם חניה צמודה אחת לפחות, מרפסת 15 מ״ר ומחסן.

דמ״ש חודשי ראוי 60 ₪ למ״ר.

היוון דמ״ש חודשי בשיעור היוון 6% ל-8 שנים.

בהתאם לחוזה פינוי בינוי, דמ״ש ישולמו למשך כל תקופת הבניה, ולכן בשווי החדש יובא בחשבון שווי לשימוש ביניים לתקופת הדחיה מהמועד הקובע ועד לקבלת דירת התמורה.

שווי בנוי (119 מ"ר * 29,000 ₪)	3,451,000	₪
מקדם דחיה (8 שנים, 6%)	0.627	
סה"כ	2,163,777	₪
היוון הכנסות לתקופת הביניים ל-8 שנים:	330,857	₪
שווי מצב חדש:	2,494,634	₪
בשיקלול השווים ולצד הזהיר:	2,400,000	₪

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

תחשיב ההשבחה של שמאית המשיבה:

שווי מצב חדש:	2,400,000	₪
שווי מצב קודם:	1,830,000	₪
השבחה:	570,000	₪
היטל השבחה:	285,000	₪

לטענתה, בהתאם לחוזה פינוי בינוי, יקבלו בעלי דירות דירה בשטח דירתם בתוספת של לא פחות מ-45 מ״ר ועוד חניה, מחסן ומרפסת 15 מ״ר. בבחינת הסבירות לדירה בשטח של כ-119 מ״ר + מרפסת + חניה אחת לפחות ומחסן, ובהשוואה לדירה בשטח של כ-74 מ״ר בבניין ישן ללא מעלית, ההשבחה שנקבעה הינה על הצד הנמוך.

לעניין מקדם אי ודאות לתמורה אותו חישב שמאי המבקשת, 0.95, טוענת שמאית המשיבה כי אין אי ודאות לתמורה שכן החוזה חתום, וכן מקדם זה מהווה הפחתה כפולה שכן כבר הובא בחשבון מקדם דחיה ומושע.

לחילופין, ניתן להעריך את השווי במצב החדש בהתאם לחלק היחסי של הדירה מכלל שווי זכויות הבניה במתחם.

שטח	שטח (מ"ר)	מקדם	סה"כ שטח אקו'/שווי
מגורים 557 יח"ד	57,200 (3 מבנים)	1	57,200 מ"ר
ממ"דים	6,684	0.8	5,347 מ"ר אקו'
מסחר	800	1	800 מ"ר אקו'
סה"כ			63,347 מ"ר אקו'
שווי מ"ר מבונה			11,000 ₪
סה"כ			696,817,000 ₪
עלויות הריסה ופינוי: 4 מבנים בני 3-4 קומות			-1,200,000 ₪
סה"כ שווי חדש:			695,617,000 ₪
שווי יחסי 1/174 (מתחם ט' כולל 174 יח"ד קיימות)			3,997,798 ₪
דחיה כולל מושע 8 שנים לפי 6%		0.627	2,506,619 ₪
דמ"ש בתקופת הביניים	למ"ר לחודש ₪ 60	שנים 8	330,857 ₪
סה"כ שווי במצב חדש			**2,837,476 ₪**

משכך, החלופה שנקבעה בהתאם להסכם פינוי בינוי הינו לצד הנמוך והשווי הראוי במצב החדש הינו 2,837,476 ₪.

טענות נוספות של שמאית המשיבה:

יש להעריך את שווי הקרקע. משווי הקרקע הפחתנו עלויות הריסה 1/174 זה השווי. הדחיה היא מינורית.

היזמים מחויבים לזמנים קצרים מול הדיירים.

מיגון אקוסטי זה חלק מעלויות הבניה הרגילה ולא מעמיס על העלויות.

מקדם ממ״ד בין 0.8 ל-1.

גישת ההשוואה הישירה שהיא החזקה ביותר.

עוד לטענתה, לפי ועדת ערר לא מסתכלים על היזם.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

11.2. **<u>שמאי המבקשת:</u>**

הובא בחשבון מיקום הנכס, אופי הסביבה, זכויות הבניה המותרות, המבנים הותיקים הקיימים על החלקה והוקמו בתחילת שנות השישים ושטחי הבניה המאושרים.

הובא בחשבון שטח הדירה ומצבה.

בהתאם לתכנית גב/431 הוקצו זכויות בניה לכל מתחם במסגרת פינוי בינוי כמפורט במצב התכנוני כאשר מגרשי המגורים מיועדים לאיחוד וחלוקה מחדש, לאחר אישור תכנית מפורטת.

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

הובאה בחשבון החלטת ועדת ערר מס' 85224/14, 85227/14 בעניין אשדר חברה לבנייה בע"מ נ' נורית ואברהם וונדר ואח'.

שמאי המבקשת התייחס לעסקאות מכר משנת 2015, שלוש וחצי שנים לפני המועד הקובע, וקבע שווי בסך 23,000 ₪ למ"ר, ובהתאמה למועד הקובע ולמיקום 25,000 ₪. סה"כ שווי קודם של כ-1,850,000 ₪ ללא פוטנציאל התכנית.

שמאי המבקשת אימץ את תחשיב שמאית המשיבה לעניין דרך חישוב ההשבחה, וחולק על ערכי השווי.

אין מחלוקת לעניין דמי שכירות חודשיים בסך 4,500 ₪.

דחיה: לטענת שמאי המבקשת, תקופת הדחיה צריכה להיות 8 שנים לאור הדרישה לתכנית איחוד וחלוקה הכוללת הרבה בעלי אינטרסים (ריבוי בעלים, ריבוי חברות בניה, עו"ד ועוד).

עוד לטענתו, ערכי השווי במצב החדש בשומת המשיבה נקבעו לגמר בניה. אנו נמצאים שנתיים לאחר התכנית וטרם הופקדה תכנית איחוד וחלוקה, מה שייארך כ-5 שנים, ונדרש גם תכנון מפורט וביצוע בפועל.

בעלי הזכויות אינם יכולים לתכנן בטרם ניתנה הקצאה וודאית, ולכן הדחיה צריכה להיות לפחות עד שנת 2026.

יש שתי דרכים עיקריות לחשב את ההשבחה במקרים כגון זה:

1. להעריך את כל שווי המתחם ולתת שווי יחסי לכל דירה ודירה בזכויות לעומת שווי הדירה במצב הקודם ומכאן לחשב את ההשבחה.
2. להעריך את התמורה שמקבל הבעלים בדירה חדשה לעומת המצב הקודם ומכאן חישוב ההשבחה.

שווי מצב קודם לפי 25,000 ₪ * 74 מ"ר שטח דירה + שווי זכויות הבניה במצב הקודם (שלא נוצלו),

במצב החדש יש להביא בחשבון אי וודאות לקבלת אותם 45 מ"ר והפחתנו 5% שזה מקדם סיכון מקובל.

לטענת שמאי המבקשת, לפי תחשיב שומת סרחאן מגיעה שמאית המשיבה לשווי מצב חדש של כ-2.8 מיליון ₪ וזה לא מסתדר עם קביעתה לשווי של 2.4 מיליון.

שומת היטל השבחה למתחם פינוי צריך להיות שווי כל המתחם כולל מיסוי, מטלות ציבוריות וכד'. ובמתחם שלנו מגרש 109 והוא יושב על דרך השלום ויש צורך במיגון אקוסטי לדירות, מרכיב שיש בו כדי להעמיס עוד עלויות בניה.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

בתחשיב חלופי הובא בחשבון מקדם 1 לממ"ד:

סה"כ שטח פלדלת:	63,884 מ"ר (57,200 מ"ר עיקרי + ממ"דים בשטח של 6,684 מ"ר).
שווי מכירות:	1,756,820,000 ₪ (ממוצע דירה 115 מ"ר פלדלת) * 27,500 ₪ למ"ר
בניכוי מע"מ:	1,501,547,008 ₪
שווי שטח מסחרי:	24,000,000 מיליון (לפי 960 מ"ר כולל שירות * 25,000 ₪)
מתקבל פדיון של:	1,525,547,008 ₪.

העלויות מחושבות לפי שטח של 64,844 מ"ר פלדלת ומסחר כולל שרות.

אין מחלוקת שבבניה רגילה עלות של 9,000 ₪ הינה סבירה, אבל במקרה הזה יש להוסיף בגין מיגון אקוסטי מיוחד, וכן יחס ברוטו נטו של 33% בממוצע, מטלות ציבוריות, העובדה כי יש מתחם לשימור והנחיות שימור ליזמים במתחם W.

9,000 ₪ עלויות בניה מגלם תמורה רגילה של 25 מ"ר, אבל אם יש 45 מ"ר תוספת הרי שיש תוספת עלויות ליזם בכ-20%. סה"כ עלויות בניה + גובה, יחס ברוטו נטו + שימור - כ-12,000 ₪ למ"ר.

כלומר העלויות בפרויקט:	778,128,000 ₪
רווח יזמי 20% מהעלות:	155,625,600 ₪
יתרה לקרקע:	591,793,408 ₪
הפחתה לדחיה:	330,457,439 ₪ (10 שנים, 6% - מקדם 0.5684).
חלקו של דייר:	1/174
סה"כ:	1,899,180 ₪
+ דמ"ש מהוונים:	293,828 ₪[1]
סה"כ מצב חדש:	2,193,009 ₪

עוד ציין כי הדירה נמכרה תמורת 2,050,000 ₪ כאשר היטל השבחה חל על הרוכש. באותה עת היה ידוע על היטל של 285,000 ₪. כאשר בוחנים את גובה היטל ההשבחה בדרך שעשה השמאי המכריע מר עומר סרחאן מתקבל היטל בסך 134,000 ₪.

עוד לטענתו, יש בעיה עם גישת ועדת ערר, שכן הזכויות שמבטיחים לבעלים אינן הגיוניות ושווי הקרקע לא אמור להשתנות עקב שינוי התמורה.

מצטט משומת השמאי המכריע דכאן משומתו ברחוב השח"ל 10 ברמת השרון - התמורה אינה יכולה להיות תחליף לשווי המקרקעין.

לכן במקרה זה 45 מ"ר זה מוצר שלא קיים היום. ישנה דוגמה בגבעת שמואל, שם נעצרה תכנית ושונו התמורות וכך במקרה דומה ביהוד (לא אישרו 40 מ"ר תוספת).

אם החברה תפשוט רגל, או תעזוב את העסקה יזם אחר לא יתן את התמורה הזאת.

תקופת הדחיה - ועדת ערר גב/8031/0119 בתשובת המשיבה שכביכול התכנית כבר יוצאת לדרך, נאמר כי התכנית מורכבת ליישום. הועדה מונה שורה של התניות שיש בהן כדי לעכב.

[1] חושב לפי 4,000 ₪ על אף שהסכים על 4,500 ₪

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

במקרה הזה התכנית מפנה לתכנית מפורטת הכוללת איחוד וחלוקה, יש עוד תנאים קשים כגון קווי הולכת ביוב לערים סמוכות וכו' ולכן, יש לתת דחיה ארוכה יותר.

יש להכין תכנית איחוד וחלוקה עם טבלאות איחוד וחלוקה - יש לזכור שבמתחם שלנו מדובר על מבנים שצריכים לנדוד יחד עם בעלים אחרים שלא קשורים למגרש. סביר להניח שהליך ההתנגדויות יהיה ארוך מאוד.

בנוסף, יש לחשוב כיצד יתחלקו יש 2,500 מ"ר שטח ציבורי.

במצב החדש לא הובא בחשבון היצף דירות שיוריד מחירים.

שמאי המבקשת מפנה למסמך החלטות מהתכנית, שם נקבעה נקודת איזון בתמורה לשטח של 25 מ"ר.

<u>תחשיב ההשבחה של שמאי המבקשת:</u>

	שווי מ"ר		מ"ר	מקדם	שווי	
שווי הדירה הקיימת	25,000	₪	74	1	1,850,000	₪
שווי זכויות ההרחבה	11,000	₪	24.3	0.8	213,840	₪
סה"כ שווי מצב קודם					2,063,840	₪
	שווי מ"ר		**מ"ר**	**מקדם**	**שווי**	
שווי בנוי	27,000	₪	119	0.95	3,052,350	₪
מקדם דחיה (8 שנים, 6%)				0.627	1,913,823	₪
היוון הכנסות - 8 שנים					330,857	₪
סה"כ שווי מצב חדש					2,244,680	₪
השבחה	**180,840**	₪				
היטל השבחה	90,420	₪				

11.3. **<u>הכרעה:</u>**

כללי :

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

מושא השומה מהווה דירת מגורים לא מורחבת בקומה השנייה, בבניין מגורים מעל קומת קרקע בנויה, הידועה כתת חלקה 47, חלקה 73 בגוש 6163. כתובת הדירה רחוב ההסתדרות 37 גבעתיים.

שטח הדירה הרשום עפ"י נסח מקרקעין 58 מ"ר, שטח "פלדלת" כ-74 מ"ר, החלק ברכוש המשותף 6/913.

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

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

התכנית 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.

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

חלק מהדירות במתחם הורחבו במהלך השנים.

תמורת פינוי והריסת 915 יח"ד קיימות נקבעו זכויות הבניה במתחם עפ"י תכנית גב/431 הינן 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.

בנוסף, בתמורה להריסת 11 יחידות מסחריות קיימות ניתנו זכויות להקמת חזיתות מסחריות בשטח עיקרי של כ-4,000 מ"ר לאורך רחוב המאבק, כאשר לאורך "דרך אלוף שדה" תותר הקמת חזית מסחרית בשטח עיקרי של עד 1,200 מ"ר.

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[2].

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

בשלב שני הופקדה תכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים, מס' 503-0682153. תכנית זו חלה גם על מתחם ט', ולאחר שתאושר ניתן יהיה להוציא היתרי בניה מתוקפה.

כאמור, התכנית הראשונה הינה פרי יוזמתה של הוועדה המקומית.

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

התכנית השניה נמצאת כיום בשלב הפקדה וטרם אושרה.

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

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

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

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

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

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

הכרזת מתחם פינוי/בינוי:

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

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

[2] עפ"י טבלת השטחים בתב"ע, בתאי השטח 109A, 109B, 109C אין בנייני ציבור

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

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

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

מבדיקתי באתר הרשות הממשלתית להתחדשות עירונית ניתן לקבוע כי מתחם ט' לא הוכרז עדיין כמתחם פינוי בינוי הפטור מהיטל השבחה כולו או חלקו. יחד עם זאת יצוין כי מתחמים ג', ד', ה' כן הוכרזו במסלול המיסוי[3], כך שישנה סבירות גבוהה שמתחם זה יוכרז בקרוב, שכן התכנית המפורטת הופקדה ונחתם הסכם עם היזם.

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

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

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.

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 כגון תכנית להרחבת הדירות במתחם ובהתאם לערכי שווי הנהוגים לדירות דומות ללא צפי לתכנית עתירת זכויות.

לא נעלמה מעיניי החלטת ועדת ערר בראשותו של עו"ד בנימין זלמנוביץ שניתנה לאחרונה בעניין מתחם "רקנאטי" בתל אביב[4] (להלן: "אשדר"), החלטה שהצדדים התייחסו אליה בשומתם.

החלטה זו עוסקת בשיטה נכונה להעריך את השווי של מתחמי פינוי בינוי הן במצב הקודם והן במצב החדש.

השיטה עליה הצביעה ועדת הערר הנכבדה **במצב הקודם** היא אומדן שווי דירות הבעלים הקיימות בבניינים וותיקים ובתוספת זכויות בניה להרחבות ככל שלא נוצלו על ידם.

המצב החדש, לשיטת ועדת הערר, נבחן על ידי אומדן שווי דירת התמורה שיקבל אותו דייר שדירתו כלולה במתחם ושדירתו תיהרס בהתאם והוראות תכנית פינוי בינוי.

להבנתי את ההחלטה, יש לציין הסתייגות היא שאומדן שווי דירת התמורה הוא ככל וידוע מהן הזכויות אותן יעניק היזם לכל אחד ואחד מבעלי הדירות הקיימים בפרויקט, בהתאמות המתבקשות.

הצדדים העריכו איש איש בדרכו ובשיקוליו הוא, את **שווי הקרקע** במצב החדש.

---

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

[4] ערר תא/85224/14 **אשדר חברה לבנייה בע"מ ואח' נ' נורית ואברהם וונדר ואח'** (פורסם בנבו, 20.4.20).

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

דעתי בעניין זה תואמת את עקרון מציאת השווי במצב החדש **כקרקע/זכויות בניה** מוקנות לבעלים ולא **כשווי דירות תמורה עתידיות** כאמור.

בכל אופן, אני סבור שאין **בשלב זה** מקום לבחון את שווי דירות התמורה המובטחות לבעלים על ידי היזם כשווי קובע לעניין חישוב ההשבחה וכאומדן השווי במצב החדש.

הסיבה העיקרית לכך נעוצה בעובדה כי החוזה בהתאם לסעיפיו השונים טרם התגבש לכדי הסכם מחייב היות ולא כל התנאים המתלים קוימו או מולאו כמו גם ובעיקר התנאי המתלה שעמדנו עליו בפתיח והוא, הכרזת המתחם כפינוי/בינוי לעניין מיסוי.

אין לטעמי מקום לחייב את הנישומים בנכס מושא השומה בהתאם לשיטת ועדת הערר לבחינת שווי למצב החדש כאומדן שווי דירת תמורה חדשה, בוודאי לא בשלב זה.

דעתי זו, תואמת את מאמרה של חברתי, שמאית המקרקעין שושי שרביט שפירא (שמאית מכריעה בדימוס) במאמר שכתבה לאחרונה בחודש אוקטובר 2020 :

"אופן חישוב ההשבחה בפרויקטים של פינוי בינוי

ככלל, בחישוב ההשבחה בגין תוכניות פינוי בינוי קיימות שלוש אסכולות לחישוב ההשבחה בפינוי בינוי :

- ***חישוב ההשבחה מנקודת המבט של הדיירים*** *- דייר הגר בדירה קטנה, אשר בעתיד מתוכננת להיות גדולה יותר וחדישה, כאשר ימכור את דירתו הקטנה לאחר אישור תוכנית פינוי בינוי יקבל ערך גבוה יותר מערך הדירה הקטנה והישנה שברשותו. ערך זה אמור לשקף את הצפי לקבלת דירה חדשה בנויה גדולה יותר בעוד כמה שנים, בתמורה למתן זכויות ליזם. נקודת מבט זו קיבלה לאחרונה חיזוק בהחלטת ועדת ערר בפרויקט לפינוי בינוי ברחוב רקנאטי בתל אביב.*

<u>חישוב ההשבחה מנקודת המבט של היזם - מנקודת מבט זו נבחנות זכויות הבנייה ליחידות הדיור שנוספו בתוכנית פינוי בינוי ומנוכות משוויין כל הוצאות היזם - עלות הריסת הבניינים הקיימים, בניית דירות לדיירים, דמי השכירות שישלם להם בעת הבנייה, מטלות ציבוריות הכלולות בתוכניות וכיו"ב. בחישוב שכזה מובא בחשבון רווח יזמי ענפי סביר ליזם, וההשבחה מחושבת על הרווח העודף על רווח זה, ככל שישנו כזה. חישוב מנקודת מבט זו בוצע בשומה מכרעת של מר אייל יצחקי בשכונת הגפן ברמת גן (חלקות 692 ועוד בגוש 6205).</u>

- ***חישוב ההשבחה מנקודת המבט של המקרקעין*** *- מנקודת מבט זו נבחנות כל זכויות הבנייה בתוכנית החדשה (הן של הדיירים והן הנוספות) לעומת שווי הדירות הקיימות הבנויות ואפשרויות הבנייה הקודמות שהותרו בהם וכל העלויות הנדרשות לצורך מימוש זכויות הבנייה, למשל דחייה לצורך גיבוש הדיירים להתקשרות עם יזם, הריסת הבניינים הקיימים וביצוע מטלות ציבוריות הכלולות בתוכנית. חישוב שכזה בוצע בשומות מכריעות רבות (למשל במתחם דפנה בתל אביב על ידי ועל ידי שמאיות מכריעות נוספות כדוגמת דורית פריאל ואורית גלן).*

*<u>לטעמי, החישוב הנכון, המשקף את העקרונות של צדק חלוקתי ואת עקרון ההתעשרות, צריך להיות חישוב מנקודת מבט של המקרקעין. להבנתי אסכולה זו משקפת את הוראות החוק המגדירות את ההשבחה כ"עליית ערכם של **מקרקעין** עקב אישור תוכנית" (ההדגשה שלי - ש.ש.). נקודת מבט זו אובייקטיבית ביחס לנכס, בוחנת את ההתעשרות במקרקעין עצמם, ללא התייחסות ליחסים חוזיים פרטניים בין הבעלים ליזם. לעתים, חוזים פרטניים מהווים "מחיר", אך לעתים אינם משקפים "שווי שוק". **(ההדגשה נקו שלי ב.ק.)**</u>*

לדעתי, נכון יהיה **לשקול** האם לתת שווי במצב החדש בהתאם לקביעת ועדת הערר **(כשווי דירת תמורה בנויה) רק בעת מתן היתרי בניה וככל שתתבקש <u>הקלה בזכויות הבניה</u>,** שכן רק במועד זה ניתן לקבוע כי שווי המקרקעין עלה במועד קובע זה (מועד ההחלטה על ההקלה בועדה) והינו כשווי דירת תמורה לבעלים.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

הרציונל העומד בבסיס הנחה זו הוא, כי רק בעת מתן היתרי הבניה קיימת רמה גבוהה של וודאות שהתנאים המוקדמים והתנאים המתלים הבשילו ומולאו וניתן לממש את ההסכם להקמת הפרויקט בהתאם להסכם ההתקשרות בין היזם לבעלי הדירות המיועדות להריסה ופינוי. רק אז קיימת וודאות גבוהה יותר לתמורה המגיעה לבעלי הדירות (בד"כ תתקבל דירה תחת דירה).

<u>מצב קודם:</u>

הפער בין הצדדים לעניין שווי בסיסי של הדירה מושא השומה הינו שולי (20,000 ₪), בהתבסס על עסקאות מכר לנכסים בבניינים הכלולים במתחם התכנית וכן בבניינים בסביבה.

שמאי המבקשת הביא בחשבון בנוסף את שווי זכויות הבניה להרחבה שלא נוצלה. לעניין זה אני סבור כי אין להביא בחשבון זכויות שלא נוצלו, זאת מאחר שעסקאות ההשוואה מגלמות זכויות אלו, כאמור לעיל.

<u>נתוני שווי:</u>

להלן נתוני עסקאות של דירות וותיקות עם זכויות להרחבה בתחום תב"ע גב/431, ממערכת מס שבח, שנערכו לפני המועד הקובע:

תאריך	גו"ח	כתובת	שטח ברוטו	קומה	מס' חדרים	מחיר מכירה	שווי מ"ר בנוי
17/01/2014	6162/159	מנורה 22	50	3	2	₪ 1,299,999	₪ 26,000
01/01/2015	6162/159	המאבק 19	80	2	3	₪ 1,600,000	₪ 20,000
02/01/2015	6162/159	המאבק 21	60	3	2.5	₪ 1,500,000	₪ 25,000
11/03/2015	6163/71	המאבק 67	60	1	3	₪ 1,300,000	₪ 21,667
23/03/2015	6162/175	ההסתדרות 13	75	4	3	₪ 1,750,000	₪ 23,333
06/12/2015	6162/45	ההסתדרות 36	50	1	2	₪ 1,175,000	₪ 23,500
29/12/2015	6163/71	המאבק 67	60	1	3	₪ 1,400,000	₪ 23,333
14/01/2016	6163/71	ההסתדרות 50	75	1	3	₪ 1,685,000	₪ 22,467
15/02/2016	6163/73	ההסתדרות 33	66	4	3	₪ 1,550,000	₪ 23,485
23/02/2016	6163/73	אידמית 22	73	2	3	₪ 1,460,000	₪ 20,000
					ממוצע שווי מ"ר בנוי		**₪ 22,878**

שטח הדירה הנישומה ברוטו כ-74 מ"ר.

בהתאמה למועד הקובע יולי 2018 מתקבל שווי בסך של כ-1,850,000 ₪ במצב הקודם.

יוער כי בהתאם לתקינה השמאית, תקן 02, יש להביא בחשבון נתוני השוואה עד שנתיים מהמועד הקובע. העסקאות לעיל אינן עונות על התקינה, אך בשל הפער הקטן בין הצדדים נבחנו העסקאות לצורך אינדיקציה נוספת בלבד לשווי מצב קודם.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

<u>מצב חדש:</u>

המימוש במקרה הנדון הינו מכר דירת מושא השומה (תת חלקה 47 בחלקה 73).

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 6163/73/12, בשטח ברוטו של 74 מ"ר, 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 הנדון). בהתאמה למועד הקובע, לשטח הנכס הנדון ובתוספת היטל ההשבחה מתקבל שווי של כ-2,205,000 ₪.

2. 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 2,269,000 ₪.

3. עסקה מיום 27.02.2019 בגו"ח 6162/45/27 בשטח ברוטו של 66 מ"ר תמורת 1,750,000 ₪, כאשר היטל ההשבחה חל על הרוכש. בהתאמה למועד קובע ולשטח הנכס, ובתוספת היטל ההשבחה משומת הוועדה (138,000 ₪) מתקבל שווי של כ-2,060,900 ₪.

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 2,214,600 ₪.

סה"כ ממוצע העסקאות הנ"ל כ-2,187,400 ₪.

5. עסקה מיום 03.06.2020 **בנכס הנדון** בשטח ברוטו של 74 מ"ר, תמורת 2,050,000 ₪. העסקה הינה עסקת נטו, קרי, היטל ההשבחה חל על הקונה. בעת המכר היה ידוע על היטל השבחה של 285,000 ₪. לכן בהתאמה, שווי הנכס ברוטו הינו 2,335,000 ₪. בהתאמה למועד הקובע מתקבל שווי של כ-2,171,000 ₪. לעסקה זו יינתן מקדם שווי משוקלל גבוה יותר ביחס לממוצע עסקאות אחרות.

חלופה 2 - שווי לפי חלק יחסי בסך הזכויות:

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

סך השטח העיקרי למתחם 57,200 מ"ר.

<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.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

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.

שטח למסחר:

הובא בחשבון סך השטח העיקרי למסחר, 800 מ״ר, במקדם 1.5 לעומת מגורים.

ערכי שווי:

הצדדים חישבו שווי מ״ר מבונה בתחשיביהם לפי 11,000 ₪.

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:

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.

עלויות הריסה:

הובא בחשבון קיזוז עלות הריסת 4 הבניינים המסומנים להריסה במתחם ט׳, משווי מצב חדש:

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

מטלות ציבוריות:

על פי התב״ע, בכל בניין חובה לבנות 250 מ״ר לבנייני ציבור, אך בהתאם לטבלת השטחים בתב״ע, **הגוברת על הוראות אחרות בתכנית, אין במגרשים אלו שטח למבני ציבור.**

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

<u>דחייה ומושע:</u>

בשומות הצדדים הובאה בחשבון דחייה ל-8 שנים בריבית 6%.

מבחינת פרויקטים שונים בפינוי בינוי מהשנים האחרונות עולה כי משך הזמן מאישור התכנית ועד לקבלת היתר בניה ראשון אורך בין 5 שנים ל-8 שנים.

בשל היקף הפרויקט והצורך בתכנית איחוד וחלוקה שטרם הופקדה במועד הקובע, לצד הימצאות יזם שכבר החתים מיד לאחר הפקדת התכנית הראשונה, הובאה בחשבון במקרה הנדון למתחם הנדון דחיה של 8 שנים בשיעור היוון 6%. דחיה זו כוללת גם את רכיב המושע.

עוד יובהר לעניין זה, כי עמדתי היא שהפרויקט עצמו יגיע לכדי מימוש בתקופה של 8 שנים.

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

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).

השווי היחסי של דירת המבקשת הינו 1/174 מסך שווי הזכויות במתחם ט'.

לשווי זה 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 בין הצדדים לעניין דמי השכירות החודשיים בסך 4,500 ₪. לפיכך, אביא בחשבון במקרה הנדון הכנסה משימוש בדירות הקיימות בשיעור היוון 4% למשך 8 שנים.

<u>הפחתה להיצף דירות ולצפיפות:</u>

הובאה בחשבון הפחתה במקדם 0.93 בגין היצף דירות בכל סביבת הפרוייקט, וכן הפחתה לצפיפות דירות במגדלים בני 35 קומות במקדם 0.98.

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

שווי מצב חדש בדרך של חלק יחסי בזכויות:

מהות	שטח במ"ר	מקדם	סה"כ
מגורים - שטח עיקרי (557 יח"ד)	57,200	1	57,200
ממ"ד 12.5 מ"ר ליח"ד	6,963	1	6,963
מסחר עיקרי, לא מחייב	800	1.5	1,200
סה"כ מ"ר אקו'			65,363
שווי מ"ר מבונה			₪ 11,000
סה"כ שווי גולמי			**₪ 718,987,500**
בניכוי עלויות הריסה ופינוי			₪ -2,675,352
מבני ציבור (250 מ"ר לבניין למבני ציבור)	0	₪ -	₪ -
סה"כ שווי בניכוי הפחתות			**₪ 716,312,148**
דחיה כולל מושע 8 שנים לפי 6%			0.627
סה"כ שווי הזכויות בתכנית			₪ 449,423,103
שווי יחסי 1/174		**1/174**	**₪ 2,582,891**
בתוספת דמ"ש חודשי ראוי	4500		
שיעור היוון	4%		
משך תקופת השימוש בשנים	**8**		**₪ 363,568**
סה"כ שווי במצב חדש			**₪ 2,946,460**
מקדם הפחתה בגין היצף דירות במתחם בסוף התקופה		0.93	
מקדם הפחתה בגין צפיפות יח"ד במגדל בן 35 קומות		0.98	
מקדם הפחתה בגין הצורך לאישור תכנית נוספת לפני היתר		0.94	
סה"כ שווי מצב חדש			**₪ 2,524,279**

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.

גם בין עסקאות ההשוואה הישירה ניתן לדרג את חשיבות וטיב העסקאות, כאשר עסקת מושא השומה עצמה היא בוודאי זו שצריכה לקבל את המשקל הרב ביותר. לאחר מכן עסקאות השוואה במתחם בו ממוקם הנכס מושא השומה בהתאמות נדרשות יקבלו גם הן משקל גבוה יחסית.

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.*

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

*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.**).*

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

מקור השווי, מתואם למועד הקובע ולשטח הנכס הנדון	השווי	מקדם יחסי	שווי יחסי
עסקאות 1-4 בממוצע (כולל תוספת היטל השבחה למחיר) - חלופה 1	₪ 2,187,348	0.3	₪ 656,204
עסקה במושא השומה בתוספת היטל השבחה ידוע במועד המכר	₪ 2,171,000	0.5	₪ 1,085,500
שווי לפי חלק יחסי בכלל הזכויות - חלופה 2	₪ 2,524,279	0.2	₪ 504,856
שווי ממוצע במעוגל			**₪ 2,247,000**

על אף שאינני בדעה כי יש להביא בחשבון את שווי דירת התמורה במקרה זה כמוסבר לעיל, אציג תחשיב ברוח החלטת ועדת הערר בעניין "אשדר" לשווי מצב חדש בהתאם לשווי דירת התמורה המובטחת לדייר על ידי היזם:

שטח הדירה הקיימת במ"ר	74
שטח התוספת לדירה חדשה במ"ר	45
סה"כ שטח דירה מובטחת במ"ר	119
שווי מ"ר בנוי	₪ 28,000
שווי גולמי של דירת התמורה	₪ 3,332,000
מקדם דחיה	0.627
שווי דירת התמורה כדחוי	₪ 2,090,538
דמי שכירות לתקופת הדחיה	₪ 363,568
מקדם היצף דירות	0.93
הפחתה בגין צפיפות יח"ד במגדל בן 35 קומות	0.98
הפחתה לצורך אישור תכנית איחוד וחלוקה	0.94
שווי הדירה נוכחי של דירת התמורה במעוגל	**₪ 2,102,000**

במקרה זה השווי קרוב לממוצע המוצג לעיל לאומדן שווי הזכויות לנכס מושא השומה במצב החדש.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

סיכום תחשיב ההשבחה:

שווי מצב קודם	₪ 1,850,000
שווי מצב חדש	₪ 2,247,000
ההשבחה	**₪ 397,000**
היטל ההשבחה	**₪ 198,500**

12. עקרונות גורמים ושיקולים

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

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

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

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

12.4. מיקומו של הנכס ברחוב ההסתדרות 37 בגבעתיים.

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

12.6. הובאו בחשבון מקדמי התאמה שונים לפי העניין.

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

13. השומה

לאור האמור לעיל, הגעתי לכלל דעה כי ההשבחה שחלה בנכס הנדון, חלקה 73 בגוש 6163, חלקת משנה 47, הינה כדלהלן:

מהות	המועד הקובע	ההשבחה	היטל ההשבחה
גב/431	30.07.2018	₪ 397,000	₪ 198,500

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

ולראיה באתי על החתום,

בועז קוט,

שמאי מכריע