בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

תאריך: 17.07.2022
מס' מינוי: 173-2022
מספרנו: 825

לכבוד המבקשת,
גב' לבנה נגה שליו
המיוצגת ע"י גב' מירב פריאל, וגב' אילנית ורבר-רינגל, שמאיות מקרקעין
במייל: merav@merav-pr.co.il

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 38,
רחוב ההסתדרות 39, גבעתיים

1. מטרת השומה

בהתאם להוראות תיקון 84 - סעיף 14 (ב)1 לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965, נתמניתי ביום 31.01.2022 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 26.12.2020, שנערכה ע"י השמאית רחל פרנקו ותגובתה לשומת המבקשת מיום 13.03.2022.

2.2. שומת המבקשת גב' לבנה נגה שליו, מיום 15.02.2022, שנערכה ע"י השמאיות מירב פריאל ואילנית ורבר - רינגל,

2.3. בתאריך 29.05.2022 נערך דיון באמצעות תוכנת ZOOM בנוכחות שמאי הצדדים, פרוטוקול הדיון הועבר לצדדים.

3. ביקור בנכס

ביקור בנכס ובסביבתו נערך ע"י הח"מ ביום 17.07.2022 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	38
שטח תת החלקה	57 מ"ר רשום (כ-72 מ"ר ברוטו כולל מרפסות ולא כולל ח. מדרגות)
מהות המקרקעין	דירת מגורים בקומה הראשונה בבניין מגורים משותף בן 3 קומות מעל קומת קרקע בנויה
כתובת	רחוב ההסתדרות 39, שכונת "תל גנים", גבעתיים
בעלות	פרטית

6. תיאור הנכס והסביבה

הנכס מושא 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. הנכס הנדון ממוקם בכניסה הצפונית בבניין הדרום-מערבי.

הבניין נעדר מעלית נוסעים.

הנכס הנדון ממוקם בקומה הראשונה, 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.

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

מצב קודם:

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

יעוד החלקה אזור מגורים ג'.

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

צפיפות 11 יח"ד לדונם נטו.

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

החלקה ביעוד מגורים.

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

מצב חדש:

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.ו.

הוראות בינוי:

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

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 לכל 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.

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

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

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-109A, 109B, 109C הגובלים עם רח' אלוף שדה יהיה אבטחת מיגון אקוסטי דירתי לכיוון רח' אלוף שדה. ביצוע המיגון האקוסטי יהווה תנאי למתן טופס 4 בכל אחד מהמגרשים.
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 A109,B109,C109) 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 109A, 109B, 109C. 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 להפקדה ברשומות ביום 11.10.2020.

תכנית איחוד וחלוקה למתחם ט'.

התכנית עדיין מופקדת.

בהתאם לטבלת איזון והקצאה, לתת החלקה הנדונה יוקצו זכויות במגרש תמורה B109.

8. רישוי:

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 08.02.2022 עולה כדלהלן:

גוש:	6163
חלקה:	73
שטח רשום:	14,004 מ"ר
תת חלקה:	38
שטח רשום לתת החלקה:	57 מ"ר
חלק ברכוש המשותף:	6/913
תיאור:	דירה בקומה ראשונה במבנה ב'
בעלות:	נגה-שליו לבנת, בשלמות
הערות:	ביום 04.11.2021 נרשמה הערת אזהרה לפי סעיף 126 לטובת בצלאל נועה ובצלאל ערן, 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 56-72 ואידמית 16-26 בגבעתיים, המהווים 2 בתים משותפים ובהם סך כולל של 174 יח"ד.

הערת אזהרה בגין פינוי בינוי נרשמה בנסח רישום המקרקעין על חלק מתתי החלקות 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 תפנה 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 ₩" הרי שיחידי הדיירים שדירותיהם הנוכחיות ממוקמות ב"מתחם ₩" יקבלו דירות תמורה בבניין זה או בבניינים אלו.

9.3. הסכם מכר נחתם ביום 03.11.2021 בין לבנת נגה-שליו (המבקשת) לבין נועה בצלאל וערן בצלאל (הרוכשים).

התמורה 2,360,000 ₪.

תשלום היטל ההשבחה בגין תכניות שאושרו עד ליום חתימת ההסכם, ישולם ע"י המוכרת.

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

מהות	מועד קובע	ההשבחה בשומת המשיבה	ההשבחה בשומת המבקשת
גב/431	30.07.2018	₪ 501,835	₪ 278,800

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.

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/258ו', 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-72 מ"ר ברוטו:

שטח בנוי:	72	
שווי למ"ר בנוי:	25,000	₪
סה"כ שווי מצב קודם:	1,800,000	₪

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

מצב חדש:

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

חלופה א':

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 שבנדון שווי מצב חדש לפי חלופה זו בגבולות 2,187,000 ₪.

חלופה ב':

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

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 12.5 מ"ר ליח"ד	6,963	1	6,963 מ"ר
מסחר	800	1.5	1,200 מ"ר אקו'
סה"כ			65,363 מ"ר אקו'
שווי מ"ר מבונה			₪ 11,000
סה"כ			₪ 718,993,000
עלויות הריסה ופינוי:			₪ -2,675,352
סה"כ שווי			₪ 716,317,648
הפחתה לגודל			0.95
דחיה כולל מושע 8 שנים לפי 6%			0.627
סה"כ שווי הזכויות בתכנית			₪ 426,674,607
שווי יחסי 1/174			₪ 2,452,153
דמ"ש בתקופת הביניים	למ"ר לחודש ₪ 60	שנים 8	₪ 349,025
סה"כ שווי במצב חדש			**₪ 2,801,178**

- דחיה 8 שנים כולל להכנת תכנית מפורטת

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

מקור השווי	השווי	מקדם יחסי	שווי יחסי
עסקאות השוואה	₪ 2,187,000	0.3	₪ 656,100
עסקה במושא השומה לאחר התאמה למועד הקובע	₪ 2,171,000	0.5	₪ 1,085,500
שווי לפי חלק יחסי בזכויות	₪ 2,801,178	0.2	₪ 560,235
שווי מצב חדש מעוגל			**₪ 2,301,835**

תחשיב ההשבחה:

שווי מצב חדש:	₪ 2,301,835
שווי מצב קודם:	₪ 1,800,000
השבחה:	₪ 501,835
היטל השבחה:	₪ 250,917

לעניין המקדם המשוקלל שניתן לעסקת המכר וכן מקדם הפחתה לזמן, טוענת שמאית המשיבה כי ניתוח עסקאות המכר של שמאיות המבקשת הן מאזורים אחרים בעיר ולא כוללים שטחי דירות או רמות גמר, ומכאן שלא ניתן ללמוד מהן על מגמת המחירים בעיר בשנים 2018-2021.

מפנה להכרעת השמאי המכריע בועז קוט בגו"ח 6163/71 ההסתדרות 46, דירה בשטח 71 מ"ר, בה נקבע שווי ממוצע בסך 2,082,000 ₪.

בשומתה ובהכרעה בהסתדרות 37 נבחנו עסקאות מהמתחם הנדון.

עסקת המכר נערכה מעל 3 שנים מהמועד הקובע, ולאחר חשיבה מחודשת ובהתאם להכרעת בועז קוט בהסתדרות 46 בגו"ח 6163/71, היה ראוי לתת לה למשקל משקל נמוך שלא עולה על 10% או שכלל לא להביאה בחשבון בהתבסס על הקווים המנחים לפיהם צריך עד שנתיים מהמועד הקובע.

בהתייחס לחלופה ג' בשומת המבקשת, טוענת שמאית המשיבה כי אין להביא בחשבון הפחתה בגין היצף דירות, היות ומחירי הדירות בסביבה מגלמים מרכיב זה. גם בעניין זה מפנה לשומת קוט ברחוב ההסתדרות 46.

מעבר לכך, הגישה של עסקת דירת התמורה היא לא הגישה שמשמשת חלק מתחשיב החלופות במצב החדש, אך היא חייבת להיות בקרה לסבירות של המצב החדש.

יש היתר בינוי שהיה בתוקף במועד הקובע ויש דירה קיימת בשטח 72 מ"ר, ויתווספו לה 45 מ"ר, כלומר הדירה החדשה תהיה בשטח של כ-117 מ"ר + 15 מ"ר מרפסת שמש + 6 מ"ר מחסן + חניות תת קרקעיות, כאשר במגדלים הדירה שתתקבל תהיה בקומה גבוהה. הדירה הקיימת היא בקומה ראשונה. שווי הדירה כחדשה במועד הקובע כ-4 מיליון (כ-40 אלף ₪ למ"ר).

חברת אאורה מקדמת את הבינוי בצורה מהירה ביותר. המבנים שהם בונים מבוקשים, עם רמת מחירים גבוהה מאוד, ורמת הבניה גבוהה, האזור מאוד מבוקש.

השווי במצב החדש צריך לגלם את הפער בין שווי דירה במבנה שיכון בלי מעלית, בלי חניה, בלי מרפסת, בלי מחסן, בשטח 72 מ"ר, לעומת דירה חדשה במגדל מגורים עם כל התוספות לעיל.

יש הסכם בינוי פינוי קיים במועד הקובע ויש להביאו בחשבון כבקרה.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

11.2. שמאיות המבקשת:

הובאו בחשבון עקרונות התחשיב כפי שנקבעו בשומתו המכרעת של מר בועז קוט, גו"ח 6163/73/47 מיום 07.12.2020.

במצב התכנוני הקודם הובא בחשבון שווי דירת המגורים הנדונה כבנויה, כאשר השווי מגלם אפשרות הרחבת הנכס בהתאם לתכניות מאושרות.

אין מחלוקת על שווי מ"ר בסך 25,000 ₪ ברוטו לאחר התאמות למיקום ולמועד הקובע.

במצב התכנוני החדש אושר מתחם לפינוי בינוי הכולל תוספת זכויות בניה הכפוף לאישורה של תכנית מפורטת הכוללת הוראות לאיחוד וחלוקה מחדש.

לצורך בחינת מקדם התאמה לזמן, נבחנה מגמת עליית מחירים בעיר גבעתיים.

נבחנו עסקאות השוואה של דירות מגורים 3 חדרים לשנת 2018, ובהתאמה נבחנו עסקאות משנת 2020 ומשנת 2021, בסמוך לעסקת המכר שבנדון.

נמצא כי בין שנת 2018 לשנת 2020 חלה עליה בשיעור 12% במחירי הנדל"ן, ובין שנת 2018 לשנת 2021 עליה של 21%.

יש לבחון את נושא עליית המחירים באופן כללי. יש עליית מחירים רגילה שלא קשורה לפינוי בינוי.

יש לראות מה היה במועד הקובע ביולי 2018. ברגע שמתחילים לבנות, ויחד עם עליית המחירים. אנשים לא מגיבים לאישור התכנית כי רוצים לראות מה יקרה. זה לא קשור לשווי.

השווי במצב החדש נבחן בשלוש חלופות:

חלופה א' מבוססת על עסקאות השוואה בסביבה כפי שהובאו בשומה המכרעת ובשומת הועדה תוך ביצוע התאמה למועד הקובע בשיעור 12%.

חלופה ב' נגזרת מעסקת המכר בנכס הנדון, שלוש וחצי שנים לאחר המועד הקובע, בהתאמה למועד הקובע בשיעור 21%.

חלופה ג' מבוססת על שווי חלק יחסי מכלל הזכויות במתחם החדש תוך אימוץ מקדמי התאמה והפחתות כפי שניתנו בשומה המכרעת.

הובאו בחשבון עלויות הריסה, מקדם הפחתה לגודל בשיעור 7%, דחיה להכנת תכנית מפורטת ומושע, דמי שכירות לתקופת הביניים לפי 60 ₪ למ"ר למשך 8 שנים בשיעור היוון 4%.

הובאה בחשבון הפחתה בגין צפיפות והיצף דירות.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

תחשיב ההשבחה:

חלופות א' ו-ב':

				חלקת משנה 38, ההסתדרות 39 גבעתיים
			57	שטח רשום במ"ר
			72	שטח ברוטו במ"ר
			30/07/2018	מועד קובע (אישור תכנית גב/431)
			03/11/2021	הסכם מכר בדירה (מימוש)
			3.3	זמן שעבר בשנים מהמועד הקבוע לעסקת המכר
				מצב קודם:
	₪ 25,000			ממוצע שווי למ"ר בנוי
	72			שטח בנוי במ"ר
	₪ 1,800,000			**שווי מצב קודם**
				מצב חדש:
				<u>חלופה א'</u>
				עסקאות השוואה בהתאם לשומה מכרעת ושומת וועדה
	תמורה	**שטח ברוטו**	**גו"ח**	**תאריך**
	₪ 2,327,150	74	6163/73/12	04/02/2020
	₪ 2,050,000	74	6163/73/47	03/06/2020
	₪ 1,888,000	66	6162/45/27	27/02/2019
	₪ 2,400,000	72	6162/73/2	22/06/2020
	₪ 2,200,000	68		26/05/2020
	₪ 2,173,030	70.8		שווי יח"ד 3 חדרים בממוצע
	₪ 1,939,519	1.12		התאמה לזמן לפי מגמה עירונית בגבעתיים
A	**₪ 1,972,392**			**בהתאמה לנכס הנדון שווי מצב חדש לפי חלופה זו בגבולות**
				<u>חלופה ב'</u>
	₪ 2,360,000			שווי עסקת מכר בנכס הנדון מיום 3/11/2021
	1.21			בהתאמה למועד הקובע 30/7/2018 (התאמה לזמן לפי מגמה עירונית)
B	**₪ 1,956,727**			**שווי נכס מתואם למועד הקובע**

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

חלופה ג' :

				חלופה ג'
	₪ 30,000			ממוצע שווי למ"ר בנוי-עסקאות לדירות מגורים בבניה חדשה
	₪ 25,641			ניכוי מע"מ 17%
	₪ 21,368			ניכוי רווי יזמי 20%
	₪ 9,500			ניכוי עלות בניה כולל חניה
	₪ 11,000			**שווי מ"ר מבונה במעוגל**
				שווי מצב חדש זכויות יחסיות
	סה"כ שטח אק'/שווי	**מקדם**	**שטח מ"ר**	מהות
	57,200	1	57,200	מגורים 557 יח"ד
	6,963	1	6,963	ממדים 12.5 מ"ר ליח"ד
	1,200	1.5	800	מסחר
	65,363			**סה"כ**
	₪ 718,987,500			**סה"כ שווי**
	₪ 2,675,352			ניכוי עלויות הריסה ופינוי (בהתאם לשומת הועדה)
	0.93			הפחתה לגודל/היצף דירות
	0.627			דחייה כולל מושע 8 שנים לפי 6%
	₪ 417,963,486			סה"כ שווי הזכויות בתכנית
	₪ 2,402,089	0.0057		חלק יחסי 1/174
				שימוש בניים
		₪ 4,320	למ"ר ₪ 60	דמ"ש חודשי ראויים
			4%	שיעור היוון
	₪ 349,025		8	משך תקופת השימוש בשנים
	₪ 2,751,114			**סה"כ שווי מצב חדש**
		0.98		הפחתה בגין צפיפות יח"ד במגדל בן 35 קומות
		0.94		הפחתה בגין הצורך לאישור תכנית נוספת לפני היתר (שנה)
C	**₪ 2,543,483**			**סה"כ שווי המצב החדש לאחר הפחתות**
	שווי יחסי	**מקדם שיקלול**	**השווי**	שיקלול השווי בהתאם לחלופות א'-ג'
	₪ 591,718	0.3	₪ 1,972,392	עסקאות השוואה
	₪ 978,364	0.5	₪ 1,956,727	עסקת המכר נשוא השומה לאחר התאמה למועד הקובע
	₪ 508,697	0.2	₪ 2,543,483	שווי לפי חלק יחסי בכלל הזכויות
	₪ 2,078,800			**שווי ממוצע במעוגל במצב החדש**
	₪ 278,800			**השבחה**
	₪ 139,400			**היטל השבחה**

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

11.3. הכרעה:

כללי:

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

מושא השומה מהווה דירת מגורים לא מורחבת בקומה הראשונה, בבניין מגורים מעל קומת קרקע בנויה, הידועה כתת חלקה 38, חלקה 73 בגוש 6163. כתובת הדירה רחוב ההסתדרות 39 גבעתיים.

שטח הדירה הרשום עפ"י נסח מקרקעין 57 מ"ר, שטח "פלדלת" כ-72 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.

יצוין כי בעותק ההסכם שנמצא אצל הח"מ לא נמצאה חתימה של המבקשת על ההסכם הנ"ל.

התכנית אושרה למתן תוקף ביום 15.07.2018.

יצוין שערכתי בסביבה מספר שומות מכרעות, במתחמים השונים, האחרונה בהן היתה בגו"ח 6163/71/46 בהסתדרות 46, ביום 30.01.2022.

<u>מצב קודם:</u>

אין מחלוקת בין הצדדים על שווי הנכס במצב הקודם, 1,800,000 ₪.

<u>מצב חדש:</u>

עיקר המחלוקת בין הצדדים הינו על קביעת השווי במצב החדש, בהתבסס על עסקאות מכר.

שמאיות המבקשת הציגו רשימת עסקאות החל מ-יוני 2018 וכלה ב-אוקטובר 2021.

העסקאות אינן מפורטות לרמת שטחי הדירות שנמכרו וגיל הבניין, כמו גם לא באם חלה עליהן תכנית פינוי בינוי.

המועד הקובע בשומה זו הוא 30.07.2018.

מהסתכלות על העסקאות שנערכו ביולי 2018 ברחבי העיר, כפי שעולה משומת המבקשת, נראה שנמכרו דירות במחירים שבין 1,520,000 ₪ ועד 2,600,000 ₪, ואילו בשנת 2020 הטווח הינו בין 1,700,000 ₪ ועד 2,955,000 ₪ ובשנת 2021 הטווח הינו בין 1,400,000 ₪ ל-3,020,000 ₪.

אי אפשר לנתח עסקאות ולקבוע ממוצע בפערים כאלו, מבלי להבין את מהות העסקאות, מהן התכניות, האם יש צפי לפינוי בינוי וכו'.

בדומה לשומות מכרעות קודמות שערכתי במתחם ובסביבה, 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).

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

בהתאמה למועד הקובע, לשטח הנכס הנדון ובתוספת היטל ההשבחה מתקבל שווי של כ- 2,152,700 ₪.

2. עסקה מיום 03.06.2020 בגו"ח 6163/73/47 בשטח ברוטו של 74 מ"ר, נמכרה תמורת 2,050,000 ₪. בהתאמה למועד הקובע ולשטח הנכס הנדון מתקבל שווי של כ- 2,120,000 ₪.

3. עסקה מיום 27.02.2019 בגו"ח 6162/45/27 בשטח ברוטו של 66 מ"ר נמכרה תמורת 1,750,000 ₪, כאשר היטל ההשבחה חל על הרוכש. בהתאמה למועד קובע ולשטח הנכס, ובתוספת היטל ההשבחה משומת הוועדה (138,000 ₪) מתקבל שווי של כ-2,009,000 ₪.

4. עסקה מיום 26.05.2020 בגו"ח 6163/71/151 בשטח ברוטו של 68 מ"ר, נמכרה ביום 26.05.2020 תמורת 2,200,000 ₪. בהתאמה למועד הקובע ולשטח הנכס מתקבל שווי בסך של 2,155,000 ₪.

5. עסקה מיום 22.06.2020 בגו"ח 6163/73/2, שטח ברוטו 72 מ"ר, תמורה 2,400,000 ₪. בהתאמה למועד הקובע ולשטח הנכס מתקבל שווי בסך של 2,256,000 ₪.

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

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 למגורים.

<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, 800 מ"ר, במקדם 1.5 לעומת מגורים.

<u>ערכי שווי:</u>

אין מחלוקת על שווי מ"ר מבונה במצב החדש, 11,000 ₪.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

עלויות הריסה:

אין מחלוקת על עלויות ההריסה במתחם ט', 2,675,352 ₪.

דחייה ומושע:

הצדדים אינם חלוקים על משך הדחיה לביצוע הפרויקט כמפורט לעיל, 8 שנים, אך בהתאם לשומות קודמות שערכתי, אני סבור כי משך הדחיה הינו 10 שנים. תקופת הדחיה כוללת גם את המועד המשוער של התכנית השניה שהינה בסטטוס "הפקדה", ולמעשה רק מתוקפה ניתן יהיה להוציא היתרי בניה.

דמי"ש בתקופת הביניים:

לשווי במצב החדש יתווסף שימוש ביניים בגין דמי השכירות, עליו אין מחלוקת בין הצדדים, למעט תקופת הדחיה כאמור.

מקדמי הפחתה לגודל פרויקט, היצף דירות וצפיפות:

מקדם זה חושב בשומות הצדדים בין 0.93 בשומת המבקשת (כולל מקדם היצף) ל-0.95 בשומת המשיבה.

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

בשומות מאוחרות שיניתי את דעתי וקבעתי כי אין מקום להביא בחשבון מקדם הפחתה בגין היצף דירות וצפיפות, שכן, מחירי הדירות משקפים גם את מרכיב זה. מקדם 0.95 ראוי לטעמי כהפחתה לגודל פרויקט.

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

מהות	שטח במ"ר	מקדם	סה"כ
מגורים - שטח עיקרי (557 יח"ד)	57,200	1	57,200
ממ"ד 12.5 מ"ר ליח"ד	6,963	1	6,963
מסחר עיקרי, לא מחייב	800	1.5	1,200
סה"כ מ"ר אקו'			65,363
שווי מ"ר מבונה			₪ 11,000
סה"כ שווי גולמי			**₪ 718,987,500**
בניכוי עלויות הריסה ופינוי			₪ -2,675,352
סה"כ שווי בניכוי הפחתות			**₪ 716,312,148**
הפחתה לגודל פרויקט			0.95
דחיה כולל מושע 10 שנים לפי 6%			0.558
סה"כ שווי הזכויות בתכנית			₪ 379,985,714
שווי יחסי 1/174		**1/174**	**₪ 2,183,826**
בתוספת דמ"ש חודשי ראוי	4320		
שיעור היוון	4%		
משך תקופת השימוש בשנים	**10**		**₪ 420,469**
סה"כ שווי במצב חדש			**₪ 2,604,295**

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.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

לעניין עסקת המכר של הנכס הנדון:

המועד הקובע לשומה הינו יולי 2018.

המכר היה כשלוש ורבע שנים לאחר המועד הקובע, אך מאחר וזו עסקה בנכס הנדון לא אתעלם ממנה לגמרי והיא תובא 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.).

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	₪ 2,138,500	0.6	₪ 1,283,100
עסקה במושא השומה, לאחר בהתאמה למועד הקובע	₪ 1,888,000	0.1	₪ 188,800
שווי לפי חלק יחסי בכלל הזכויות - חלופה 2	₪ 2,604,295	0.3	₪ 781,288
שווי ממוצע במעוגל			**₪ 2,253,188**

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	₪ 1,800,000
שווי מצב חדש	₪ 2,253,188
ההשבחה	**₪ 453,188**
היטל ההשבחה	**₪ 226,594**

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 39 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 38, הינה כדלהלן:

מהות	המועד הקובע	ההשבחה	היטל ההשבחה
גב/431	30.07.2018	₪ 453,188	₪ 226,594

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

ולראיה באתי על החתום,

בועז קוט,

שמאי מכריע