# בועז קוט, שמאי מקרקעין
# שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

תאריך: 12.06.2025
מס' מינוי: 434-2025
מספרנו: 1266

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

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

## שומה מכרעת -

## גוש 6162 חלקות 164-163,

## מתחם א' בתכנית גב/431

## רחוב המאבק 17-15, גבעתיים

**1. מטרת השומה**

בהתאם להוראות תיקון 84 - סעיף 14 (ב)1 לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965, נתמניתי ביום 19.02.2025 כשמאי מכריע לעניין ההשבחה שחלה על הנכס הנדון, ככל שחלה, בגין אישור תכניות גב/431 ו-גב/מק/3/431 וזאת עקב בקשה להיתר בניה מס' 20220248.

**2. מועד הדיון ומסמכים שהוצגו בפניי**

2.1. שומת המשיבה הוועדה המקומית לתו"ב גבעתיים מיום 25.12.2024, שנערכה ע"י השמאית רחל פרנקו ותגובתה לשומת המבקשת מיום 29.04.2025.

2.2. שומת המבקשת חב' אאורה מחדשים את ישראל בע"מ, מיום 17.03.2025, שנערכה ע"י השמאים דן טרשנסקי, אריה קמיל ושני אהרון.

2.3. בתאריך 17.03.2025 נערך דיון באמצעות תוכנת ZOOM בנוכחות שמאי הצדדים, פרוטוקול הדיון הועבר לצדדים.

**3. ביקור בנכס**

ביקור בנכס ובסביבתו נערך ביום 23.04.2025 ללא נוכחות הצדדים.

# בועז קוט, שמאי מקרקעין
# שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

## 4. מועד קובע לשומה

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

## 5. פרטי הנכס הנדון

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

## 6. תיאור הנכס והסביבה

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

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

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

הפיתוח הסביבתי מלא. טופוגרפיית פני השטח מישורית.

הנכס מהווה את מתחם א' במצב החדש, תא שטח 101, עליו היו בנויים 2 מבנים ישנים ו-60 יח"ד (ביחד עם החלקה הסמוכה). במועד הביקור במקום נראה שהמבנים נהרסו והמתחם בתחילת חפירות. במקום מתוכנן להיבנות מגדל בן 25 קומות הכולל 168 יח"ד.

חלקה 163 - המבנה הצפוני.

חלקה 164 - המבנה הדרומי.

# 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%.

הדירה הנדונה סומנה כדירה מטיפוס 304 מס' סידורי 6.

שטחי ההרחבה:

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

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

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

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

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

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

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

אחוזי הבניה לא כוללים תוספת 30% לשטח שירות.

4 מ"ר מחסן במפלס המרתף.

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

בניה על גגות.

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

# בועז קוט, שמאי מקרקעין
# שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

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

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

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

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

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

הכללת ההקלות הכמותיות.

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

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

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

קביעת הוראות ותנאים לבניה על גגות, עליות גג ופרגולות.

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

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

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

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

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

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

שינוי יעוד ממגורים ג', מבנים ומוסדות ציבור, שצ"פ, שביל ודרך מאושרת **ליעוד מגורים ד'**, מבנים ומוסדות ציבור, שצ"פ וחזית מסחרית, הריסת בנייני המגורים במתחם הכוללים 11 יח' מסחר קיימות, בינוי מחדש הכולל מגדלי מגורים, מבני ציבור, מסחר, שטחים פתוחים, דרכים ושבילי אופניים, הפרשת שטחים לצורכי ציבור (שצ"פ, דרכים ומוסדרות ציבור), קביעת הנחיות והוראות בינוי וזיקות הנאה.

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

הוראות התכנית, בין היתר:

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

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

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

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

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.

שימושים באזור מגורים ד':

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

# בועז קוט, שמאי מקרקעין
# שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

**א. 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.

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.

**ב. הוראות בינוי:**

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.

# בועז קוט, שמאי מקרקעין
# שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

40% מהדירות בבניין יהיו דירות בתמהיל מגוון.

1. שטח עיקרי ממוצע לדירה יהיה 100 מ"ר.
2. לכל יח"ד תתווסף מרפסת בשטח עיקרי ממוצע של עד 15 מ"ר, שימוש בשטח המרפסות לצורך אחר יהווה סטיה ניכרת לתכנית.
3. מס' קומות מרבי לאורך רח' המאבק ייקבע ל-25 קומות סה"כ.
4. מס' קומות מרבי לאורך רחוב אלוף שדה ייקבע ל-35 קומות סה"כ.
5. מס' קומות מרבי לאורך רחוב אידמית לכיוון מתחם כורזין ייקבע ל-33 קומות סה"כ.
6. מרחק מינימלי בין המגדלים יהיה 18 מ', פרט למגדל של מתחם יא' לבין המגדל של מתחם יב' שיהיה 20 מ' במידה והם לא יאוחדו.
7. במניין הקומות הכולל תבואנה קומת קרקע, קומות המסד והקומות הטיפוסיות של המגדל. תתאפשר קומת מתקנים טכניים מעל מניין הקומות, בתנאי כי זו תוקם בנסיגה מקונטור הקומה העליונה של המבנה לצורך הסתרתה.
8. קומות דופלקס בקומות תיחשב כ-2 קומות טיפוסיות.
9. יותר ניוד של עד 5% של זכויות בניה ויח"ד בין מתחמים גובלים, בהסכמת בעלי הזכויות במתחמים הרלוונטיים, בכפוף לעמידה בנפחי הבניה הקבועים בתכנית.
10. ניתן לנייד בין 100-200 מ"ר מתוך סך שטחי הבניה למגורים במתחם לצורך הגדלת שטחי הציבור ככל שהיצע יח"ד במתחם יגדל בהליך תכנוני משלים, בהסכמה.

**ג. פרוגרמה לשטחי ציבור:**

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

# בועז קוט, שמאי מקרקעין
# שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

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.

**ד. מסחר:**

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

**טבלת השטחים:**

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

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

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

מבין ההערות לטבלה:

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

# בועז קוט, שמאי מקרקעין
# שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

קווי בניין כמצוין בתשריט.

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

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

בשטחי מסחר:

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

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

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

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

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

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

הוראות לחניה, בין היתר:

1. תקן החניה לכל השימושים יהיה עפ"י תקן החניה התקף לעת הוצאת היתר בניה באופן שתקן החניה לכלי רכב הינו מירבי ולרכב דו גלגלי ולאופניים התקן יקבע את המינימום הנדרש. המענה לתקן החניה עבור מתחם W יינתן הן לאורך הרחובות והחניון הציבורי המתאפשר במסגרת תכנית זו הן במסגרת החניונים הציבוריים המתוכננים בסביבה מתמחם "כורזין" ותכנית "ההסתדרות צפון" וזאת כדי להותיר את המתחם ללא הגדלת היקף התכסיות התת קרקעיות.
2. תתאפשר חניה מוצמדת במרתף העליון בכל מבנה בתנאי כי יוכח כי ניתן מענה לכלל השימושים הקבועים במרתף העליון קרי חניות אורחים, חניון תפעולי, חניון שטחי מסחר ומבנה ציבור, מחסנים ומתקנים טכניים דרושים לתפקודו של המבנה.
3. מתוך היקף החניה יוקצו 10-15% ממקומות החניה לחניות אורחים אשר ימוקמו במרתף החניה העליון באופן שלא תותר הצמדתם והצבתם במכפילי חניה.

# בועז קוט, שמאי מקרקעין
# שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

4. בנוסף תותר חניה תת קרקעית מתחת לכביש ההסתדרות ואידמית בתא שטח 404 שתשמש את מגרשים בתאי שטח 109A-109B-109C.
5. יותרו עד 15% חניה במתקנים מכאניים ו/או מכפילי חניה אוטומטיים במרתפי החניה בלבד, מסך מקומות החניה בשימוש למגורים במגרש, ובכפוף לחוו"ד יועץ בטיחות ועמידה בתקינה הרלוונטית. חניות אלה ייועדו למשתמשים הקבועים של המבנים.
6. במסגרת היתרי הבניה תיבחן אפשרות לשלב עמדות טעינה לכלי רכב חשמליים בהיקף שייקבע ע"י מבקש ההיתר.

**תנאים למתן היתרי בניה, בין היתר:**

1. הריסת המבנים הקיימים במתחם ו/או הבטחת הריסת המבנים במתחם בהתאם לשלביות מימוש המתחם.
2. תנאי להוצאת היתרי בניה יהיה אישור תכנית איחוד וחלוקה לכל אחד מהמתחמים בנפרד בו מבוקש היתר הבניה.
3. אישור תכנית הסדרי תנועה ע"י הרשויות המוסמכות.
4. תנאי למתן היתר בכל מתחם שאמור לקלוט דיירים ממתחם W יהיה התחייבות היזם לפנות את הדיירים ממתחם W עם גמר הבנייה.

<u>שלבי ביצוע:</u>

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

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

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

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

# בועז קוט, שמאי מקרקעין
# שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

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

התחדשות עירונית מתחם א' המאבק גבעתיים.

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

טבלת זכויות הבניה:

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

**הערה ברמת הטבלה:**

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

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

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

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

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

**הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:**

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

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

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

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

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

(6) דרומי.

(7) צפוני.

(8) מזרחי.

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

# בועז קוט, שמאי מקרקעין
# שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

**8. <u>רישוי:</u>**

8.1. חלקה 164 (המאבק 17):

ביום 02.11.1961 ניתן היתר בניה לפיו נבנו שטחים כדלהלן:

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

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

השטחים כוללים חדרי מדרגות.

8.2. חלקה 163 (המאבק 15):

ביום 02.11.1961 ניתן היתר בניה לפיו נבנו שטחים כדלהלן:

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

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

השטחים כוללים חדרי מדרגות.

8.3. בתאריך 30.8.2023 אושרה על ידי ועדת המשנה לתו"ב גבעתיים, בקשה להיתר בנכס הנדון, גו"ח 6162/163, מגרש 101:

מהות הבקשה: פינוי בינוי - מתחם א' ההסתדרות.

שלב א' - הריסה ודיפון.

שלב ב' - הקמת בניין מגורים בן 25 קומות הכולל בין היתר:

קומת קרקע תחתונה (חזית לרח' המאבק): מסחר

קומת קרקע עליונה (חזית לרח' ההסתדרות): לובי למגורים, שני גני ילדים כולל חצרות, 3 יח"ד ומועדון דיירים.

קומת גלריה: מחסנים ומועדון דיירים.

קומות 1-23: 168 יח"ד

מרתפי חניה: 6 קומות

חניות ומחסנים: 260 חנויות, ו-105 דירתיים.

בין יתר התנאים, אישור התוספות הבאות בשיקול דעת הוועדה המקומית:

1. תוספת 2 קומות מרתף נוספות עד לסה"כ 6 קומות מרתף לצורך השלמת תקן החניה המבוקש.
2. לאשר תוספת של עד 4 יח"ד נוספות ללא תוספת שטחים וקומות ללא חריגה ממוצע שטח דירות בהתאם לתב"ע, ככל שיתאפשר.
3. הגדלת שטחי מרפסות על חשבון שטח עיקרי של דירות שאינו מנוצל.
4. אישור שימושי מסחר בהתאם לדרישות התב"ע.

# בועז קוט, שמאי מקרקעין
# שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

**להלן סיכום שטחי הבנייה המאושרים:**

| מפלס | מתחת לקרקע | קומה | מגורים | מסחר והסעדה | נופש וספורט | מוסדות חינוך | מרפאות | עיקרי ממ"ד | סה"כ עיקרי מחוץ | סה"כ עיקרי | אחוד משטח הנמכר[%] | ממ"ד שטח רצפה | ממ"ד קורות | ממ"ד ממ"מ מקום שמירה | מעלית | מבואות וחדרי מדרגות | מערכת מכניות וט.שירות | חניה שירות | אחסנה שירות | סה"כ שירות מחוץ | סה"כ שירות | אחוד משטח הנמכר[%] | סה"כ שטח בניה | שטח מרוצף | מצללה | בריכה שחיה | בליטות גגונים קירוי | הורדה |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| -26.76 | כן | מרתף -6 | | | | | | | | | | | | | | 110.75 | 282.38 | | | 373.13 | 373.13 | 15.80 | 373.13 | | | | | |
| -23.84 | כן | מרתף -5 | | | | | | | | | | | | | 4.19 | 81.67 | 26.78 | 1660.54 | 110.54 | 1883.72 | 1883.72 | 79.75 | 1883.72 | 28.33 | | | | |
| -20.76 | כן | מרתף -4 | | | | | | | | | | | | | 4.19 | 81.67 | 11.60 | 1702.80 | 68.28 | 1868.54 | 1868.54 | 79.11 | 1868.54 | 41.51 | | | | |
| -17.72 | כן | מרתף -3 | | | | | | | | | | | | | 4.19 | 81.67 | 11.60 | 1703.09 | 68.28 | 1868.83 | 1868.83 | 79.12 | 1868.83 | 41.51 | | | | |
| -14.68 | כן | מרתף -2 | | | | | | | | | | | | | 4.18 | 81.67 | 22.84 | 1702.63 | 57.49 | 1868.81 | 1868.81 | 79.12 | 1868.81 | 41.54 | | | | |
| -11.45 | כן | מרתף -1 | | | | | | | | | | | | | 4.19 | 84.77 | 122.13 | 1885.80 | 70.27 | 2167.16 | 2167.16 | 91.75 | 2167.16 | 41.57 | | | | |
| -6.85 | לא | קומת קרקע חלקית-מסחר | 400.65 | | | | | | 400.65 | 400.65 | 16.96 | | | 19.21 | | 175.38 | 403.00 | 1132.52 | | 1734.18 | 1734.18 | 73.42 | 2134.83 | 90.38 | | | | |
| +0.00 | לא | קומת קרקע עליונה | 230.25 | | 204.52 | 250.21 | | 0.97 | 686.27 | 686.27 | 29.05 | 18.00 | 6.45 | 34.79 | 3.93 | 252.24 | 64.21 | 5.04 | 384.66 | 384.66 | 16.29 | 1070.93 | 45.34 | 708.58 | 85.13 | | | |
| +3.50 | לא | גלריה | | | 150.86 | | | | 150.86 | 150.86 | 6.39 | | | | 4.00 | 152.16 | 289.83 | | 235.70 | 661.69 | 661.69 | 28.01 | 812.55 | 34.40 | 76.72 | 437.00 | | | 210.25 |
| +7.00 | לא | קומה 1 | 787.32 | | | | | 3.76 | 849.03 | 849.03 | 35.95 | 72.00 | 24.36 | | 4.06 | 92.20 | 58.77 | | | 251.39 | 251.39 | 10.64 | 1100.42 | 46.59 | | 22.13 | | | 35.47 |
| +10.15 | לא | קומה 2 | 787.45 | | | | | 3.76 | 848.18 | 848.18 | 35.95 | 72.00 | 24.36 | | 4.06 | 92.20 | 53.29 | | | 245.91 | 245.91 | 10.41 | 1095.09 | 46.36 | | | | | 40.00 |
| +13.30 | לא | קומה 9 | 692.94 | | | | | 3.76 | 819.77 | 819.77 | 34.71 | 72.00 | 25.57 | | 4.06 | 92.50 | 62.52 | | | 256.45 | 256.45 | 10.86 | 1076.22 | 45.56 | | | | | 52.01 |
| +16.45 | לא | קומה 8 | 692.94 | | | | | 3.76 | 819.77 | 819.77 | 34.71 | 72.00 | 25.57 | | 4.06 | 92.50 | 62.52 | | | 256.45 | 256.45 | 10.86 | 1076.22 | 45.56 | | | | | 52.01 |
| +19.60 | לא | קומה 7 | 692.94 | | | | | 3.76 | 819.77 | 819.77 | 34.71 | 72.00 | 25.57 | | 4.06 | 92.50 | 62.52 | | | 256.45 | 256.45 | 10.86 | 1076.22 | 45.56 | | | | | 52.01 |
| +22.75 | לא | קומה 6 | 692.94 | | | | | 3.76 | 819.77 | 819.77 | 34.71 | 72.00 | 25.57 | | 4.06 | 92.50 | 62.52 | | | 256.45 | 256.45 | 10.86 | 1076.22 | 45.56 | | | | | 52.01 |
| +25.90 | לא | קומה 5 | 692.94 | | | | | 3.76 | 819.77 | 819.77 | 34.71 | 72.00 | 25.57 | | 4.06 | 92.50 | 62.52 | | | 256.45 | 256.45 | 10.86 | 1076.22 | 45.56 | | | | | 52.01 |
| +29.05 | לא | קומה 4 | 692.94 | | | | | 3.76 | 819.77 | 819.77 | 34.71 | 72.00 | 25.57 | | 4.06 | 92.50 | 62.52 | | | 256.45 | 256.45 | 10.86 | 1076.22 | 45.56 | | | | | 52.01 |
| +32.20 | לא | קומה 3 | 692.94 | | | | | 3.76 | 819.77 | 819.77 | 34.71 | 72.00 | 25.57 | | 4.06 | 92.50 | 62.52 | | | 256.45 | 256.45 | 10.86 | 1076.22 | 45.56 | | | | | 52.01 |
| +35.35 | לא | קומה 15 | 672.13 | | | | | 3.87 | 821.87 | 821.87 | 34.80 | 72.00 | 25.44 | | 4.06 | 92.24 | 62.15 | | | 255.89 | 255.89 | 10.83 | 1077.76 | 45.63 | | | | | 52.07 |
| +38.50 | לא | קומה 14 | 672.13 | | | | | 3.87 | 821.87 | 821.87 | 34.80 | 72.00 | 25.44 | | 4.06 | 92.24 | 62.15 | | | 255.89 | 255.89 | 10.83 | 1077.76 | 45.63 | | | | | 52.07 |
| +41.65 | לא | קומה 13 | 672.13 | | | | | 3.87 | 821.87 | 821.87 | 34.80 | 72.00 | 25.44 | | 4.06 | 92.24 | 62.15 | | | 255.89 | 255.89 | 10.83 | 1077.76 | 45.63 | | | | | 52.07 |
| +44.77 | לא | קומה 12 | 672.13 | | | | | 3.87 | 821.87 | 821.87 | 34.80 | 72.00 | 25.44 | | 4.06 | 92.24 | 62.15 | | | 255.89 | 255.89 | 10.83 | 1077.76 | 45.63 | | | | | 52.07 |
| +47.95 | לא | קומה 11 | 672.13 | | | | | 3.87 | 821.87 | 821.87 | 34.80 | 72.00 | 25.44 | | 4.06 | 92.24 | 62.15 | | | 255.89 | 255.89 | 10.83 | 1077.76 | 45.63 | | | | | 52.07 |
| +51.10 | לא | קומה 10 | 672.13 | | | | | 3.87 | 821.87 | 821.87 | 34.80 | 72.00 | 25.44 | | 4.06 | 92.24 | 62.15 | | | 255.89 | 255.89 | 10.83 | 1077.76 | 45.63 | | | | | 52.07 |
| +54.25 | לא | קומה 16 | 672.01 | | | | | 3.87 | 821.47 | 821.47 | 34.78 | 72.00 | 25.44 | | 4.06 | 92.24 | 62.19 | | | 255.93 | 255.93 | 10.84 | 1077.40 | 45.61 | | | | | 51.98 |
| +57.40 | לא | קומה 17 | 792.62 | | | | | 3.77 | 847.52 | 847.52 | 35.88 | 63.00 | 23.57 | | 4.06 | 92.28 | 57.08 | | | 239.99 | 239.99 | 10.16 | 1087.51 | 46.04 | | 11.12 | | | 46.71 |
| +60.55 | לא | קומה 18 | 766.48 | | | | | 3.97 | 853.94 | 853.94 | 36.15 | 54.00 | 21.53 | | 3.95 | 90.28 | 57.64 | | | 229.40 | 229.40 | 9.71 | 1083.34 | 45.87 | | 22.68 | | | 46.70 |
| +63.70 | לא | קומה 19 | 826.81 | | | | | 3.95 | 884.03 | 884.03 | 37.43 | 54.00 | 21.66 | | 3.96 | 90.28 | 51.52 | | | 221.42 | 221.42 | 9.37 | 1105.45 | 46.80 | | 13.94 | | | 41.32 |
| +66.85 | לא | קומה 20 | 826.87 | | | | | 3.95 | 884.08 | 884.08 | 37.43 | 54.00 | 21.66 | | 3.96 | 90.28 | 51.50 | | | 221.40 | 221.40 | 9.37 | 1105.48 | 46.80 | | | | | 41.32 |
| +70.00 | לא | קומה 21 | 826.81 | | | | | 3.95 | 884.02 | 884.02 | 37.43 | 54.00 | 21.66 | | 3.96 | 90.28 | 51.40 | | | 221.30 | 221.30 | 9.37 | 1105.32 | 46.80 | | | | | 41.32 |
| +73.30 | לא | קומה 22 | 719.85 | | | | | 0.93 | 931.06 | 931.06 | 39.42 | 36.00 | 14.33 | | 3.94 | 88.81 | 31.97 | | | 175.05 | 175.05 | 7.41 | 1106.11 | 46.83 | | 12.88 | | | 41.30 |
| +76.63 | לא | קומה 23 | 590.87 | | | | | 0.44 | 591.31 | 591.31 | 25.03 | 27.00 | 10.67 | | 3.94 | 86.84 | 35.27 | | | 163.72 | 163.72 | 6.93 | 755.03 | 31.97 | 334.15 | | 28.14 | 36.62 | 40.04 |
| +80.15 | לא | קומת גג סכני | | | | | | | | | | | | | | 24.71 | 89.27 | | | 113.98 | 113.98 | 4.83 | 113.98 | 4.83 | | 313.15 | | | 37.14 |
| | | מעל הקרקע | 16711.00 | 400.65 | 355.38 | 250.21 | 2502.93 | 82.86 | 20303.03 | 20303.03 | 859.62 | 1512.00 | 545.92 | 54.00 | 104.73 | 2713.12 | 2147.48 | 1132.52 | 240.74 | 8450.51 | 8450.51 | 357.76 | 28753.54 | 1217.32 | 1042.73 | 918.03 | 28.14 | 113.34 | 1446.20 |
| | | מתחת הקרקע | | | | | | | | | | | | | 20.94 | 522.20 | 457.33 | 8654.86 | 374.86 | 10030.19 | 10030.19 | 424.65 | 10030.19 | 424.65 | | | | | 192.46 |
| | | סה"כ הנכונה | 16711.00 | 400.65 | 355.38 | 250.21 | 2502.93 | 82.86 | 20303.03 | 20303.03 | 859.62 | 1512.00 | 545.92 | 54.00 | 125.67 | 3235.32 | 2604.81 | 9787.38 | 615.60 | 18480.70 | 18480.70 | 782.41 | 36783.73 | 1641.97 | 1042.73 | 918.03 | 28.14 | 113.34 | 1638.66 |

חישוב שטחים סה"כ

| | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | מעל הקרקע | 16711.00 | 400.65 | 355.38 | 250.21 | 2502.93 | 82.86 | 20303.03 | 20303.03 | 859.62 | 1512.00 | 545.92 | 54.00 | 104.73 | 2713.12 | 2147.48 | 1132.52 | 240.74 | 8450.51 | 8450.51 | 357.76 | 28753.54 | 1217.32 | 1042.73 | 918.03 | 28.14 | 113.34 | 1446.20 |
| | | מתחת הקרקע | | | | | | | | | | | | | 20.94 | 522.20 | 457.33 | 8654.86 | 374.86 | 10030.19 | 10030.19 | 424.65 | 10030.19 | 424.65 | | | | | 192.46 |
| | | סה"כ הנכונה | 16711.00 | 400.65 | 355.38 | 250.21 | 2502.93 | 82.86 | 20303.03 | 20303.03 | 859.62 | 1512.00 | 545.92 | 54.00 | 125.67 | 3235.32 | 2604.81 | 9787.38 | 615.60 | 18480.70 | 18480.70 | 782.41 | 36783.73 | 1641.97 | 1042.73 | 918.03 | 28.14 | 113.34 | 1638.66 |

## 9. <u>המצב המשפטי:</u>

9.1. בהתאם לנסח רישום מקרקעין מפנקס הבתים המשותפים מיום 17.03.2025 עולה כדלהלן:

| | |
|---|---|
| גוש: | 6162 |
| חלקה: | 163 |
| שטח רשום: | 2,517 מ"ר |
| מס' תתי חלקות: | 31 (כולל הרכוש המשותף) |
| תקנון: | מוסכם |

| | |
|---|---|
| גוש: | 6162 |
| חלקה: | 164 |
| שטח רשום: | 2,238 מ"ר |
| מס' תתי חלקות: | 31 (כולל הרכוש המשותף) |

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

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

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

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

בתקופת הפינוי, החל ממסירת החזקה בדירה בפועל ליזם ועד למועד המסירה בפועל של הדירה החדשה, יעניק היזם לבעלים פיצוי כספי לצורך תשלום דמי שכירות.

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

היטלי השבחה - נקבע כי היטל ההשבחה יחול על היזם.

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

מבין התנאים המתלים:

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

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

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

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

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

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

תנאי מתלה 7 - קבלת ליווי בנקאי.

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

| מהות | מועד קובע | ההשבחה בשומת המשיבה (בניכוי מימושים קודמים) | ההשבחה בשומת המבקשת (בניכוי מימושים קודמים) |
|---|---|---|---|
| גב/431 | 30.07.2018 | ₪ 28,926,076 | ₪ 695,782 |
| גב/מק/3/431 | 27.01.2021 | ₪ 11,400,000 | אין השבחה |

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

# 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. גב/431:

**שמאי המשיבה:**

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

במתחם קיימת החלטת שמאי מכריע עליה הוועדה המקומית הגישה ערר הכולל התייחסות לשווי יחסי של הדירה והתשואה המתקבלת ממנה בתקופת הביניים בחישוב שווי המצב החדש בתכנית גב/431.

מצב קודם:

שווי המצב הקודם:

אין מחלוקת על ערכי השווי ועל סך השווי במצב הקודם.

שווי מ"ר בנוי: 25,000 ₪.

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

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

ממ"דים במצב הקודם:

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

אין מחלוקת שבמועד הקובע, לצורך מימוש הזכויות במצב הקודם, היו חייבים להקים את הממ"ד. אין מחלוקת שזו זכות שקיימת במצב הקודם, כפי שקיימת במצב החדש.

בתחום תכנית גב/431 קיימים היתרי בניה להרחבת דירות המגורים הקיימות בתוספת הקמת ממ"ד, בסמוך למועד הקובע. מעיון בהיתרים ניתן לראות שהממ"ד מתווסף לשטח ההרחבה בהתאם לתכנית ההרחבות.

מפנים להכרעת הח"מ במתחם א', בעמוד 30, כתוב שהשווי במצב הקודם, שעסקאות ההשוואה הן מבניינים חדשים יחסית, והשטח שהוצג הוא ברוטו, ולכן כולל שטח ממ"דים ומכאן שגם השווי.

זיכוי במצב חדש ללא זיכוי במצב קודם, מהווה עיוות.

הטענה לפיה מנטרלים פטור שקבוע בחוק אינה נכונה, כי בסופו של דבר אם יש ממ"דים שיש לנטרל במצב החדש, אז באומדן השווי במצב הקודם צריך לתת את הדעת על שווי הממ"דים האלה.

כך עשה גם השמאי אלדד חיימי בשומתו.

# בועז קוט, שמאי מקרקעין
# שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

לצורך ביסוס עמדתם מפנים למס' דוגמאות בהן ניתנו היתרי בניה לממ"ד:

רחוב ההסתדרות 43 (חלקה 73 בגוש 6163) - היתר בניה מס' 20140077 מיום 6.10.2014 להרחבה ותוספת ממ"ד לדירה הדרום מזרחית בקומה א' בבניין טורי קיים. בהתאם לתכנית ההיתר שטח הממ"ד הינו 12.35 מ"ר.

רחוב ההסתדרות 72 (חלקה 306 בגוש 6156) - היתר בניה מס' 20170073 מיום 26.11.2017 לתוספת ממ"ד לדירה בקומת קרקע בבניין טורי קיים. בהתאם לתכנית ההיתר שטח הממ"ד הינו 12.25 מ"ר.

רחוב ההסתדרות 43 (חלקה 73 בגוש 6163) - היתר בניה מס' 20140067 מיום 7.9.2014 להרחבה ותוספת ממ"ד לדירה הדרום מזרחית בקומה ג' בבניין טורי קיים. בהתאם לתכנית ההיתר שטח הממ"ד הינו 12.35 מ"ר.

רחוב ההסתדרות 43 (חלקה 73 בגוש 6163) - היתר בניה מס' 20140070 מיום 30.11.2014 להרחבה ותוספת ממ"ד לדירה הדרום מזרחית בקומה ב' בבניין טורי קיים. בהתאם לתכנית ההיתר שטח הממ"ד הינו 12.34 מ"ר.

משכך, ככל ושמאי המבקש טוען כי יש להביא בחשבון הפחתה מהשווי במצב החדש אזי יש גם להפחית את שווי זכויות הבניה של שטחי הממ"דים במצב הקודם.

**8,250,000 ₪ = 750 מ"ר X 11,000 ₪**

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

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

<u>מצב חדש:</u>

אין מחלוקת על שווי מ"ר מבונה בסך של 11,000 ₪ לא כולל מע"מ.

המחלוקת על שווי מ"ר בנוי.

<u>מתודולוגיה - חלופת הגישה הכלכלית מול גישת ההשוואה:</u>

הנושא הזה כבר נטען פעמים רבות, גם בשומה קודמת של החי"מ במתחם ט'. החלטה של אלדד חיימי במתחם י', שגם הוא דחה את הטענה בעקבות הפסיקה בעניין אשדר.

שתי הגישות רלוונטיות, ויש לתת עדיפות לגישת שווי הזכויות שהיא הגישה הרלוונטית יותר.

עסקאות השוואה לא מגלמות את מכלול הזכויות. הקונה רואה לנגד עיניו את דירת התמורה אבל לא את מכלול הזכויות שמועברות ליזם. זה העיוות הגדול.

ראשית, מפנים לשומת החי"מ בחלקות 73 + 72 בגוש 6163 בהתייחס למתחם ט' (החלטה מיום 20.5.2024), בה נדחתה הטענה.

שנית, הגישה המשולבת רווחת בקרב שמאים מכריעים (ואף שמאים נגדיים), ויתרה מכך קיימת אף עמדה בקרב שמאים מכריעים (לה הועדה המקומית שותפה) כי הלכה למעשה גם גישת ההשוואה הישירה מגלמת בתוכה הנחות ופעולות תחשיביות אשר מביאות למסקנה כי אין לה עדיפות על פני גישת שווי הזכויות.

# בועז קוט, שמאי מקרקעין
# שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

מפנים לעמ' 64-44 לשומה מכרעת של השמאי המכריע מר אלדד חיימי בקשר לחלקות 600-602 בגוש 6156 (מתחם י') מיום 29.8.2024.

שלישית, כידוע, לעסקאות ההשוואה משתנים רבים כגון: מיקום, רמת גמר של הדירה, הסכם פינוי בינוי, זכויות בניה שונות בכל מתחם וכו'. משכך, לגישתם, יש להעדיף ולבחון את ההשבחה בהתאם לגישת שווי כל הזכויות במתחם - גישה זו הינה הגישה המתאימה ביותר לבחינת ערך ההשבחה כתוצאה מאישור תכנית גב/431.

**<u>השווי במצב החדש חושב בשתי חלופות, כאמור:</u>**

**<u>חלופה א'</u>** - <u>עסקאות השוואה לאחר המועד הקובע:</u>

נותחו עסקאות השוואה לאחר המועד הקובע, כפי שנערך על-ידי הח"מ בגו"ח 6163/71 ובגו"ח 6163/73, וכן עסקאות מכירה של דירות מגורים לאחר אישור תכניות פינוי בינוי בסביבה.

מפנים לערכי שווי שנקבעו שומות מכרעות בסביבה:

| כתובת/מיקום | גו"ח | שמאי מכריע | שווי מ"ר בנוי – מצב חדש עפ"י עסקאות | מועד קובע |
|---|---|---|---|---|
| המאבק 15,17 – **מתחם א'** | 6162/163-164 | בועז קוט | ₪ 30,000 | 30.7.2018 |
| המאבק 27,29, 25, 23, 21, 19, רח' ההסתדרות, רח' מנורה, רח' כ"ג 41 - **מתחם ב'** | 6162/159 | גיא צדיק | ₪ 30,000 | 30.7.2018 |
| ההסתדרות 20,22,24,26,28,30<br>המאבק 31,33,35,37,39,41<br>כ"ג 76,78 – **מתחם ג'** | 6162/45<br>6163/70 | עומר סרחאן | ₪ 30,200 | 30.7.2018 |
| ההסתדרות<br>29,31,33,35,37,39,41,43,56,58,60,62,64,66,68,70,72<br>אדמית 16,18,20,22,24,26 – **מתחם ט'** | 6163/72+73 | בועז קוט | 30,000 | 30.7.2018 |
| אדמית 13,15,17 – **מתחם י'** | 6156/600,601,602 | אלדד חיימי | 30,000 | 30.7.2018 |

לטענתם, בשומת המבקשת ניתן דגש על עסקה שנערכה במתחם, תת חלקה 4 בחלקה 164 בגוש 6162, מיום 13.4.2021, אשר בהתאם להסכם המכר, הוסכם במפורש שהקונה ישלם את היטל ההשבחה במקום המוכר. כלומר, זו עסקת נטו. בעסקאות נטו יש אי ודאות על הסכום שהוא לקח על עצמו.

זו עסקה חריגה שיש לנטרל. אי אפשר לקבוע שווי על בסיסה. בלי קשר שזו עסקה בודדת במתחם הזה.

בהתאמה לנכס שבנדון ולמועד הקובע שווי מ"ר בנוי במצב חדש לפי חלופה זו בגבולות 30,000 ₪.

**שווי המצב החדש:**

| | |
|---|---|
| שטח בנוי (מ"ר): | 4,142 |
| שווי למ"ר בנוי: | ₪ 30,000 |
| סה"כ שווי מצב חדש: | ₪ 124,260,000 |

# בועז קוט, שמאי מקרקעין
# שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

**חלופה ב' -** הגישה הכלכלית:

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

מושע:

הסתברות המימוש היא 100%.

המכפיל שנקבע בגבעתיים לפרויקטים בעיר הוא 2.2. כאן המכפיל הוא 2.8.

ההסכם נחתם לפני אישור התכנית. יש כדאיות כלכלית אדירה למימוש הפרויקט. בכל המתחמים נחתמו הסכמים.

זה המתחם הכי קטן והכי כדאי. יש בו רק 60 יח"ד קיימות, והוא מקבל 108 יח"ד חדשות. זה המתחם שיצא ראשון לשוק.

במועד הקובע רואים שכל הפרמטרים מלמדים שלא צריך להיות מרכיב מושע או הסתברות למימוש או הפחתות כאלה ואחרות, שמטרתן לאיין את ההשבחה.

מקדם דחיה / מקדם הסתברות מימוש:

שמאי המשיבה חולקים על משך הדחיה שחישבו שמאי המבקשת, למשך 12 שנים, ובנוסף מקדם הפחתה נפרד בשיעור של 10% בגין "הסתברות מימוש הפרויקט".

יש להבחין בין מימוש במכר למימוש בהיתר.

בעת עריכת שומה לבקשה להיתר למתחם בשלמותו, אין מקום להביא דחיה אלא עד לאישור תכנית מפורטת הכוללת טבלאות הקצאה, וזו אושרה לאחר כ- 2.5 שנים ממועד אישור תכנית גב/431.

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

כל מקרה נבחן לגופו עפ"י נסיבותיו והוראות התכנית הרלוונטית. בהתייחס להחלטות שמאים מכריעים בעיר גבעתיים בתחום תכנית גב/431 יצוין כי התכנית כוללת מספר מתחמים כאשר כל מתחם נבחן בנפרד בהתאם לזכויות הבניה וליתר המאפיינים והאלמנטים הרלוונטיים בכל מתחם תכנון לגופו של ענין.

בהחלטת הח"מ במתחם מיום 05.11.2023, חושבה דחיה ל-10 שנים בשיעור היוון 6%, במימוש בדרך של מכר.

יובהר כי במתחמי תכנית גב/431 (ההסתדרות בגבעתיים), המהווה תכנית פינוי בינוי, הדחייה עד להתארגנות הדיירים ואישור תכניות מפורטות ע"י יזמים ארכה כ- 3 עד 5 שנים בלבד.

התכנית הראשית גב/431 אושרה בשנת 2018 והתכניות המפורטות לאחר התארגנות הדיירים אושרו בשנים 2023 להלן מספר דוגמאות:

במתחמים ג', ד' ה' הכוללים 212 יח"ד אושרה ע"י יזם לאחר התארגנות הדיירים ב - 2.7.2021, לאחר 3 שנים בלבד, תכנית מפורטת שמספרה 503-0689059 , להקמת 601 יח"ד.

# בועז קוט, שמאי מקרקעין
# שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

במתחמים יא'-יב' הכוללים 100 יח"ד אושרה ע"י יזם לאחר התארגנות הדיירים ב- 27.4.2023, לאחר 5 שנים בלבד, תכנית מפורטת שמספרה 503-0886606 , להקמת 320 יח"ד.

במתחם ב' הכוללים 119 יח"ד אושרה ע"י יזם לאחר התארגנות הדיירים ב - 16.12.2021, לאחר 3 שנים בלבד, תכנית מפורטת שמספרה 503-0762971, להקמת 333 יח"ד.

במתחם ט' הכולל 174 יח"ד אושרה ע"י יזם לאחר התארגנות הדיירים ב- 20.4.2023, לאחר 5 שנים בלבד, תכנית מפורטת שמספרה 503-0682153 , להקמת 557 יח"ד.

במתחם א' (6162/163,164) הכולל 60 יח"ד נהרסו המבנים הקיימים והחלו בעבודות להקמת המבנים החדשים. בהתאם לתכנית המפורטת ייבנו 168 יח"ד.

מפנים להחלטת הוועדה המקומית מיום 30.08.2023 לאשר את הבקשה להיתר במתחם א'.

למען הסר ספק, כפי שנקבע על-ידי הח"מ במתחם שבנדון, יובהר כי מקדם הדחיה מגלם את רכיב המושע ואת כלל המאפיינים והאלמנטים לרבות התמריץ הכלכלי הגבוה לצורך ביצוע הפרויקט שבנדון. לפיכך, אין להביא בחשבון מקדם הפחתה נוסף ונפרד לגבי "הסתברות מימוש".

בעניין זה מפנים לשומה מכרעת של רמה מאור בגו"ח 6215/166 רח' אד"ם הכהן 8 ת"א בתחום תכנית 3616א'.

כמו כן מפנים לדברי בית המשפט המחוזי בעמ"נ 56975-09-23 **הוועדה המקומית לתו"ב תל אביב נ' בלו מרבל בע"מ ואח'** במסגרתו נקבע כי אין להביא בחשבון מקדם הסתברות למימוש הזכויות.

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

מפנים לשומה מכרעת של השמאי אלי כהן בגו"ח 6960/72, ברח' בן יהודה 210.

כמו כן מפנים להכרעות שמאים מכריעים במימוש בדרך של היתר בניה.

מפנים גם לשומה מכרעת של חגית רבינסון בגו"ח 6212/933 ברח' ברנדיס 8, בה היא אומרת שבמימוש במכר מסתכלים על הדירה הבודדות, אבל בבקשה להיתר, כשכבר הפרויקט יוצא לפועל, הוסרו כל המגבלות הקנייניות, המושע, התקבלו הסכמות להריסה, ולכן בעלי הזכויות הם כגוף אחד ולאין להביא בחשבון דחיה כלשהי.

<u>עלות הריסה ופינוי:</u>

אין מחלוקת.

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

<u>עלות הקמת מבני ציבור:</u>

אין מחלוקת על הסכום, 2,250,000 ₪.

# בועז קוט, שמאי מקרקעין
# שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

<u>ניכוי שטחי מועדון דיירים ועלות עודפת להקמתם:</u>

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

מדובר בשטחים שבין 250-500 מ"ר לכל מגרש מגורים, המיועדים בין היתר לשימושים: מועדון דיירים, חדר כושר כולל בריכת שחייה או פעילות פנאי אחרת היכולים להיבנות גם על גג המבנה. יובהר כי שטחים אלו תורמים לערך הדירות באופן מהותי ומשביחים אותם בהפיכת הפרויקט ליוקרתי, מודרני וייחודי התורם לשווי באופן מובהק, זאת בהשוואה למבנים חדשים אחרים בעיר.

בפרסומות של היזם הוא משווק את הפרויקט ומתהדר במועדון הדיירים, בריכות, חדר כושר ועוד.

אם זו עלות עודפת ולא מרכיב משביח אז הוא לא חייב לבנות, ומדוע הוא מפרסם את זה? זה מעלה את יוקרתיות הפרויקט. זה מרכיב משביח שתורם לערך הנכס ולדירות.

מפנים בעניין זה להחלטת הח"מ במתחם הנדון, במסגרתה לא הובאה בחשבון, בצדק, הפחתה בגין עלות עודפת להקמת שטחי מועדון דיירים.

כמו כן בהחלטת הח"מ בגו"ח 6163/73 במתחם שבנדון נקבע כי: **"ככל שיתבקש במסגרת היתר בניה, שטח למועדון דיירים, אזי הוועדה המקומית תוכל לדרוש תשלום היטל השבחה בגין שטח זה, באופן נפרד".**

<u>ניכוי שטחי ממ"דים:</u>

במימוש בדרך של בקשה להיתר, יש להפחית בשני מצבי התכנון הן במצב הקודם והן במצב החדש את שווי זכויות הבנייה של שטחי הממ"דים של דירות הבעלים בלבד.

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

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

מדובר בסוגיה משפטית שטרם הוכרעה בבתי המשפט. יש החלטות סותרות של ועדות ערר.

מפנים להחלטת ועדת הערר בעניין סלונימסקי.

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

מפנים להכרעות רלוונטיות המנתחות את ערר סלונימסקי.

יש החלטות נוספות עדכניות, אבל המהות כאן היא שהסכם פינוי בינוי הוא כמו הסכם קומבינציה. היה מכר, והבאנו בחשבון פטור רק לדירות הבעלים. על 108 יח"ד שנמכרו ליזם לא יחול הפטור.

הסכם הקומבינציה שנחתם בין הדיירים ליזמים הינו הסכם מותנה ביחס לזכויות הבניה שלא היו מאושרות במועד חתימתו, וביחס לזכויות אלו ההסכם מתגבש במועד אישורן במקרקעין.

# בועז קוט, שמאי מקרקעין
# שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

המועד הרלוונטי הוא מועד אישור תכנית גב/431 שכללה תוספת של 108[2] יח"ד שהועברו ליזם והממ"דים הנלווים אליהן.

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

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

מפנים בעניין זה לשומה מכרעת של הח"מ מיום 4.5.2021 בגו"ח 5026/42, סעיף 11.3.

מפנים לשומה מכרעת של השמאית רינת ויס רביב בחלקות 229, 250, 251 בגוש 6649 ברח' טאגור 2, 4, 6, 8 ו-10, בתל אביב.

מפנים גם לשומה מכרעת של השמאי דוד דדון בגו"ח 7174/163 ברח' ההסתדרות 62 בחולון.

מכאן, שיש לחייב בגין ההשבחה של רכיב הממ"דים ביחס ל-108 יח"ד שהועברו ליזם מכוח הסכם הקומבינציה בהיות המימוש על דרך של מכר שהתגבש עם אישור זכויות הבנייה הללו בתכנית גב/431.

<u>ערר סיגייט ופסיקת סרוגו:</u>

מדובר בדירות שנמכרו כדירות פריסייל של היזם, בעוד שהעסקה כאן היא קומבינציה בפינוי בינוי. היזם מקבל זכויות ל-108 יח"ד, ולבעלים נותרו זכויות ל-60 יח"ד. זו עסקת קומבינציה גם אם היא בפינוי בינוי.

כל עסקת קומבינציה במבנה בהיקף רחב, זה פינוי בינוי, אבל המהות היא מכירת זכויות בקרקע ועסקת בניה. זו עסקת קומבינציה.

בערר סיגייט מדובר בפריסייל, כאשר יזם מוכר דירות שקיבל מהדיירים.

הפסיקה בעניין סרוגו אינה חלוטה. ועדה מקומית ראשל"צ ערערה עליה.

יש לאמץ את פסיקת סלונימסקי לפיה על דירות היזם יש לחייב ממ"דים כי מדובר במכר, ובמכר אין פטור לממ"דים.

<u>הפחתה בגין היצף דירות ו/או צפיפות ו/או שוליות ובינוי:</u>

מחירי הדירות בסביבה, כפי שנבחנו בשומת הוועדה המקומית, מגלמים מרכיב זה.

מדובר במתחם עם רמת ביקוש גבוהה מאוד למגורים. במכירה מוקדמת במתחם הזה, לפני הוצאת היתר, מכרו תוך חודשיים את כל הדירות שהקבלן יכול למכור לפני היתר. יש ביקוש אדיר והמחירים מלמדים הן על הביקוש הגבוה ועל הזמן הקצר בו נמכרו.

מפנים בעניין זה להחלטת השמאי המכריע הח"מ ברחוב ההסתדרות 46.

[2] 108 יח"ד = 60 יח"ד (בעלי הזכויות) - 168 יח"ד במגרש 101

# בועז קוט, שמאי מקרקעין
# שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

הפחתה לגודל:

השווי שהתקבל בחילוץ שווי הקרקע מעסקאות ההשוואה הינו 12,000 ₪ והשווי שנקבע בסך של 11,000 ₪ למועד הקובע הינו שווי מופחת לצד הזהיר ומגלם מרכיב זה במסגרת מחירי הדירות, כמפורט לעיל.

לחיזוק עמדתם מפנים להחלטותיו של הח"מ בחלקה שבנדון במסגרתן לא הובאה בחשבון, בצדק, הפחתה לגודל במצב החדש.

בהחלטת הח"מ בגו"ח 6163/73 במתחם שבנדון נקבע כי: "נתוני ההשוואה מגלמים רכיב זה כמו גם היצף דירות וצפיפות."

חניות אורחים:

חניות האורחים תורמות לשווי מעבר לעלות הקמתן.

בהתייחס לסוגיה זו להלן החלטת הח"מ בחלקה שבנדון.

שימוש ביניים:

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

שנית, לגופו של עניין יצוין כי עסקינן בפרויקט פינוי בינוי כאשר השווי במצב הקודם הוא שווי הדירות הקיימות והשווי במצב החדש נובע משווי הקרקע כריקה עם זכויות בניה להקמת הפרויקט. שומת הועדה המקומית נערכה בעקבות בקשה להזמנת שומה בהנחה של מימוש מלא בדרך של מכר ולאור מרכיב המושע בין בעלי הדירות במתחם הובאה בחשבון הפחתה לדחיה. כידוע, אחת מהגדרות השווי היא ערך נוכחי של הנאות עתידיות.

השווי במצב הקודם הוא שווי הדירות הקיימות הנובע מערך נוכחי של זרם הנאות או תמורות מהדירות הקיימות לצמיתות. השווי במצב החדש נובע מהיוון זרם ההנאות העתידיות הכולל את שווי הקרקע הריקה וכן את ההנאות מהדירות הקיימות עד שהפרויקט יבשיל והדירות יהרסו. במסגרת תקופת הדחיה (תקופת הזמן מהמועד הקובע ועד הבשלת הפרויקט) זרם ההנאות בשני המצבים זהה. מעיון בהסכם פינוי בינוי, כמפורט לעיל, עולה באופן מפורש כי היזם ישלם לכל אחד מהדיירים שיקבל הודעת פינוי מדירתו הנוכחית דמ"ש אחת לרבעון מראש וכי דמי השכירות ישולמו למשך כל תקופת הבניה החל ממועד הפינוי של דירתו הנוכחית של הדייר. יוצא אפוא כי לא ניתן להתעלם מההנאות מהדירות הקיימות עד שהפרויקט יבשיל והדירות יהרסו. **מרכיב שווי שימוש הביניים במסגרת תחשיב השווי במצב החדש הינה שאלה שמאית גרידא.** תחשיב ההשבחה הינו ההפרש בין אומדן "שווי השוק" של הנכס טרם אישור התכנית לבין אומדן "שווי השוק" של הנכס לאחר אישור התכנית. דמי השכירות הינם בכלל בעניין הגדרת "שווי השוק" של הדירה כפי שרואה הקונה הסביר לאחר אישור התכנית.

# בועז קוט, שמאי מקרקעין
# שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

לשון אחר, בגישת היוון ההכנסות קיים קשר שאינו ניתן לניתוק בין שווי הנכס לבין היכולת שלו להניב תשואה (מהכנסות שנתיות שוטפות, מהכנסה שתתקבל ממכירת הנכס בתקופה כלשהי בעתיד או משילוב של שני המרכיבים). ודוק: גם רכישה לצורך שימוש עצמי יוצרת תשואה. לפיכך, לא ניתן לטעון מחד גיסא כי יש להביא בחשבון את שווי הדירה במצב הקודם הנובע מערך נוכחי של זרם הנאות או תמורות מהדירות הקיימות לצמיתות ומאידך גיסא במצב החדש לא להביא בחשבון את השימוש בנכס בתקופת הדחיה (תקופת הזמן מהמועד הקובע ועד הבשלת הפרויקט). לחיזוק עמדתם מפנים להחלטות השמאים המכריעים עומר סרחאן בגו"ח 6162/45 והח"מ בגו"ח 6163/73 במתחם גב/ 431 במסגרתן הובא בחשבון, בצדק, מרכיב שווי שימוש ביניים במצב החדש.

ההבחנה בין תקופות לא היתה בטבצ'ניק. אחרת היה שימוש ביניים בתקופת הבניה ועד ההריסה. קבעו במפורש שההחלטה מתייחסת אך ורק למקרים בהם המבנה לא מיועד להריסה, ואין בזה לקבוע מסמרות לגבי מבנים שכן מיועדים להריסה. הנושא בערעור ונמצא כעת במחוזי אצל השופט גלעד הס. בקרוב תתקבל החלטה.

גם עו"ד סילביה רביד ממתינה לראות מה השופט גלעד הס יקבע בסוגיה הזו. זו סוגיה שתלויה ועומדת. צירפנו לא מעט החלטות של שמאים מכריעים שמצדדים בעמדת הועדה המקומית, שיש להביא בחשבון שימוש ביניים במצב החדש.

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

בנוסף, הפנו להחלטת השמאית רמה מאור בחלקה 1195 בגוש 6213 ברח' פנקס 10 ת"א, ולהחלטה של השמאי דוד בריל בחלקה 283 בגוש 6021 ברח' ההסתדרות בחולון.

בהקשר הזה יוער כי ישנה גישה נוספת שנוקטים בה שמאים מכריעים - לפיה מביאים בחשבון שווי מצב קודם ושווי מצב חדש ללא דחיה, והדחיה מופעלת על ההשבחה.

מדובר על שווי הזכויות לעומת המצב הקודם. ההשבחה שהיא בעצם דחויה, ולא המצב החדש. החלק היחסי של שווי הדירה במצב החדש לא משתנה, ולכן צריך להפעיל דחיה על ההשבחה.

זה רק אם ייקבע שצריך להביא בחשבון דחיה, כי במימוש בדרך של היתר בניה, הדחיה ככל שקיימת, היא הרבה יותר מצומצמת אם בכלל קיימת, מאשר בדרך של מימוש במכר.

<u>עלויות פינוי דיירים:</u>

יובהר, כי בגין רכיב זה, לא בוצעה כל הפחתה משווי המקרקעין במצב חדש הן בשומת הוועדה המקומית והן בהחלטות השמאים המכריעים בתחום תכנית גב/431.

זאת, משום שהנושאים בעלות זו, אשר הופחתה על ידי שמאי המבקשת משווי המקרקעין במצב חדש, כלל אינם הנישומים אלא היזמים. משכך, ברי כי עלות זו אינה רלוונטית לנישומים ולפיכך יש לדחות את טענת שמאי המבקש בגין רכיב זה.

**סעיף 2(א) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה, התשכ"ה- 1965 קובע כדלקמן:**

"חלה השבחה במקרקעין, בין מחמת הרחבתן של זכויות הניצול בהם ובין בדרך אחרת, **ישלם בעלם היטל השבחה** לפי האמור בתוספת זו..." (ההדגשות נוספו ע"י שמאי המשיבה).

כלומר, שומת ההשבחה בגין מימוש הזכויות בענייננו, הינה שומה הנערכת ומופנית למשיב בהיותו בעל הזכויות בנכס במועד אישורה של התכנית, תוך בחינת מלוא האלמנטים הרלוונטיים לזכויותיו של המשיב מכוחה של התכנית.

יובהר, כי המערכת ההסכמית בין הדיירים ליזם במסגרת פרויקט פינוי בינוי אינה מהווה חלק מהוראות התכנית ומשכך אין להביא הוצאות אשר מקורן במערכת הסכמית זו במסגרת שומת ההשבחה של המקרקעין.

אופן חישוב ההשבחה נדון בשומה מכרעת שנערכה על ידי השמאית המכריעה דורית פריאל ביום 15.12.11 בעניין נכס ברחוב הרב קוק 65 בנתניה.

מפנים גם לשומה מכרעת של השמאי תמיר שדה בגו"ח 6960/52 ברח' ז'בוטינסקי 7 פינת רחוב בן יהודה 171 בת"א במסגרת שומתו המכרעת העוסקת בתכנית 3616 א.

תשלום דמי הפינוי המשולם על ידי היזם לבעל הזכויות, המהווה תשלום חלף המגורים בדירתו וזאת לשם פינויו מדירתו בתקופת הבנייה של הפרויקט על ידי היזם, אינו יכול להיות מקוזז בתחשיב ההשבחה של בעל הזכויות, הואיל ואין לו כל השפעה על שווי זכויותיו במקרקעין ועליית ערכן כתוצאה מאישורה של התכנית. משכך, יש לדחות את טענת שמאי המבקש בענין זה.

מפנים בענין זה הם דבריה של ועדת הערר בערר 8199-07-18 **הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב - יפו נ' מר יובל קיכל**.

גם בהחלטות של הח"מ במתחם א' ובמתחם ט' ואחרים, לא הובאה בחשבון עלות פינוי דיירים ובצדק. כך גם בהכרעות של סרחאן, צדיק, חיימי.

העלות הזו לא קשורה לפרויקט ולא חלק מהתב"ע. ההשבחה נבחנת בעיני הבעלים. לכן יש לדחות את הטענה.

<u>פטור 140 מ"ר לפי סעיף 19(ג) לתוספת השלישית לחוק התו"ב:</u>

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

# בועז קוט, שמאי מקרקעין
# שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

תחשיב מצב חדש :

| שטח | שטח (מ"ר) | מקדם | סה"כ שטח אק"/ שווי |
|---|---|---|---|
| מגורים עיקרי 168 יח"ד | [1]16,718.64 | 1 | 16,718.64 מ"ר |
| ממ"דים 12.5 מ"ר<br>לדירות היום – 108 יח"ד | 1,350 | 1 | 1,350 מ"ר |
| מסחר | 400 | 1.5 | 600 מ"ר אקו' |
| סה"כ | | | 18,668.64 מ"ר אקו' |
| שווי מ"ר קרקע מבונה | | | 11,000 ₪ |
| סה"כ : | | | 205,355,040 ₪ |
| עלויות הריסה ופינוי : 2 מבנים בני 4 ק' | | | (1,476,000 ₪) |
| עלות הקמת שטחי ציבור (250 מ"ר) | | | (2,250,000 ₪) |
| סה"כ שווי בניכוי הפחתות | | | 201,629,040 ₪ |
| דחיה כולל מושע 10 שנים לפי [2]6% | | | 0.558 |
| סה"כ שווי הזכויות בתכנית : | | | 112,509,004 ₪ |
| דמי שכירות בתקופת הביניים (10 שנים, 4%) | | | 24,188,638 ₪ |
| סה"כ שווי במצב חדש | | | **136,697,642** ₪ |

| מקור השווי | השווי | מקדם יחסי | שווי יחסי |
|---|---|---|---|
| עסקאות השוואה | 124,260,000 ₪ | 0.3 | 37,278,000 ₪ |
| שווי לפי חלק יחסי בזכויות | 136,697,642 ₪ | 0.7 | 95,688,349 ₪ |
| **שווי מצב חדש** | | | 132,966,349 ₪ |

יצוין כי השמאי המכריע הח"מ קבע בגו"ח 6163/73 בהתייחס למתחם ט' (החלטה מיום 9.11.2023) קבע מקדם יחסי בשיעור של 30% לחלופה לפי עסקאות השוואה ומקדם יחסי של 70% לחלופה לפי חלק יחסי בכלל הזכויות.

תחשיב ההשבחה של שמאי המשיבה :

| | |
|---|---|
| שווי מצב חדש : | 132,966,349 ₪ |
| שווי מצב קודם : | 103,550,000 ₪ |
| השבחה : | 29,416,349 ₪ |
| היטל השבחה : | 14,708,175 ₪ |

# בועז קוט, שמאי מקרקעין
# שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

**שמאי המבקשת:**

מימושים קודמים - הובא בחשבון כי מחישוב ההשבחה יש לנכות מימושים קודמים והעדר חבות

כמפורט:

**גב/431 (30.7.2018)**

- 28.11.2018 - תת חלקה 20 בחלקה 164 - 100% מימוש
- 13.4.2021 - תת חלקה 4 בחלקה 164 - 100% מימוש.

הערה: נשוא פסיקת שמאי מכריע מתאריך 30.1.2022 – בועז קוט – שמאי מכריע

- 31.10.2024 - תת חלקה 9 בחלקה 164 - 11% מימוש

**סה"כ מימושים קודמים: 2.11, יתרה לחיוב 57.89/60 (96.5%)**

ערכי שווי במצב הקודם:

אין מחלוקת על ערכי השווי במצב הקודם, 25,000 ₪ למ"ר בנוי, ועל השטח הבנוי, 4,142 מ"ר.

נטרול ממ"דים במצב הקודם:

בהנחה שלוקחים 25,000 ₪ למ"ר במצב הקודם, זה מגלם את כלל הזכויות במצב הקודם.

אין לנטרל ממ"דים הן באופן עקרוני והן בשווי שנקבע. מטרת הפטור לעודד הקמת ממ"ד. השווי לא מגלם ממ"דים. תרומת הממ"דים במצב הקודם די אפסית וגם על זה עמדו שמאים מכריעים.

יש הכרעות קודמות מהן נולד השווי הזה. כולם הביאו בחשבון שאלו זכויות של התכניות הקודמות ולא זכויות הממ"דים - עומר סרחאן בהסתדרות 20, דנה שיחור באדמית 20, זה מגלם תרומה של זכויות נוספות להרחבה.

הועדה לוקחת את הפטור שניתן לממ"דים, ומאיינת אותו.

הנושא הזה הוכרע בערר 7123/17/48 אלפרד ג'דיד. שם השמאי המכריע ניטרל ממ"דים במצב הקודם (גד נתן), וועדת ערר פסלה את הגישה הזאת והורתה לתקן את השומה.

בשומת הוועדה יש סתירה כי היא מביאה 25,000 ₪ למ"ר במצב הקודם ולא מנטרלת ממ"דים, ולוקחת בחשבון פטור לממ"דים רק באופן חלקי.

לגבי הדוגמאות שניתנו לממ"דים שהוקמו במתחמים השונים - מדובר בדוגמאות בודדות בלבד, ביחס להיקף עצום של מספר יח"ד במצב הקודם, וגם הם ממתחם W שהוא מתחם שנמצא בחלקה מאוד רחבה עם מרווחים גדולים מאוד בין הבניינים, בניגוד למתחם הנדון, וגם שם מדובר ב-4 דוגמאות בלבד מתוך מאות. רואים בתצ"א.

מפנים להכרעה של אלדד חיימי במתחם יב, עמ' 78, שם נדון הנושא בהרחבה, ונמצא שאין לנטרל ממ"דים במצב הקודם, בטח שלא בשווי של 25,000 ₪ למ"ר.

# בועז קוט, שמאי מקרקעין
# שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

מצב חדש:

מתודולוגיה - גישת הערכת השווי:

לגישתם, את השווי במצב החדש ניתן וראוי לבסס על עסקאות מכר שנעשו במתחם לאחר אישור התכנית, ובכך מתייתר השימוש בגישת "שומת שווי הזכויות העתידיות היחסיות", הנחשבת כשיטה שמאית בדרגת עדיפות פחותה.

בעניין זה מפנים להחלטת ועדת הערר בתיק 8199-07-08 הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב -יפו נ' מר יובל קיכל, שם נדונה סוגיית המתודות השמאיות שבהן ניתן לשום את המצב החדש בתכניות פינוי בינוי ועדיפות השימוש בהן.

ועדת הערר פירטה 3 שיטות:

1. שומה בדרך של השוואה ישירה.
2. שומת שווי הזכויות העתידיות היחסיות (להלן: "גישת שווי יחסי").
3. שומת בגישת היוון ההנאות העתידיות לבעל המקרקעין ("שיטת אשדר").

שלוש הגישות הללו הינן שיטות שמאיות לגיטימיות ומקובלות, אך במקרים בהם ניתן לנקוט בגישת ההשוואה הישירה, הרי שמדובר בגישה העדיפה והרצויה ביותר, שכן הגישה השניה והשלישית מבוססות על הנחות רבות לגבי אירועים עתידיים, לרבות הנחות לגבי מועד פינוי המגרש, מועד הבניה, אומדני סיכונים ואומדני דחיה, השפעת ריבוי בעלויות וכיו"ב.

בעניין זה מפנים להחלטות ועדת ערר נוספות, בתיק 8012-20 הוועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים נ' אמבה אהיילו, החלטת ועדת הערר בתיק 442-17 ועדה מקומית לתכנון ובניה ירושלים נ' ורד חיה דרעי, אשר קבעו עקרונות דומים.

גם אם ההשבחה נבחנת בשתי הגישות, הרי שיש לתת משקל גבוה יותר לגישת ההשוואה.

שווי מ"ר בנוי המצב החדש:

ישנה מחלוקת על שווי זה.

נותחו עסקאות מכר לדירות בנויות במתחם[3] שנערכו לאחר אישור תכנית גב/431, בחלקן הינן על בסיס הפרוט והניתוח בשומתו המכרעת של הח"מ במתחם.

מניתוח הנתונים עולה כי הפער בין דירה ממוצעת שנמכרה טרם אישור התכנית ולאחריה נמוך ועומד על כ-6%[4] המצויה קרוב מאוד לטווח סטיה מקובל מן הממוצע.

דהיינו הדבר מעיד על אי השפעת התכנית על הקונה הסביר.

[3] למעט עסקה אחת שנערכה במתחם סמוך גב/589

[4] 6% = 26,500 / 25,000

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

כך לטענתם, תכנית אשר מוסיפה זכויות בנייה אינה בהכרח משביחה בעיני הקונה הסביר וזאת כפי שיוסבר בהמשך ביחס לתכנית ג/3/431 עליה מבקשת הוועדה לגבות היטל השבחה למרות העדר הוכחה כי התכנית השפיעה על שוק המקרקעין במועד הקובע.

לעניין זה מפנים לשומה מכרעת נוספת בתכנית אשר נערכה עבור מימוש במכר במתחם יב' אשר נערכה על ידי השמאי המכריע חיים מסילתי[5], בה הגיע למסקנה דומה כי השווי הראוי לשווי בנוי במצבו במצב החדש לתכנית ג/ 431 עומד על **26,500** ₪.

**דגש לעסקת המכר במתחם הנדון -** מדובר בעסקה במתחם הנדון (מתחם א') בתת חלקה 4 בחלקה 164 בגוש 6162 נשוא השומה המכרעת אשר נערכה כ-4 חודשים לאחר המועד הקובע.

העסקה משנת 2018 ולא משנת 2021. זו לא אותה עסקה לגביה טוענים שמאי המשיבה. התמורה 1.65 מיליון ₪ עפ"י אתר מס שבח.

השומה מצויה בממוצע החלופה הראשונה[6] אך יש בה כדי להדגיש את סבירות הממוצע למתחם הנדון.

שווי למ"ר בעסקה זו עומד על כ-23,500 ₪[7] לפני התאמה לזמן.

לטענת שמאי המבקשת, בשומת הח"מ נפלה טעות סופר, כאשר בנוסף לעסקאות אשר פורטו מעלה, בחן השמאי המכריע הנכבד בשומה המכרעת למתחם עסקאות נוספות לדירות מגורים **למגדלים בבנייה חדשה** הדומים באופיים למגדלים **שיוקמו** בנכס הנדון.

הממוצע בעסקאות אלו עומד על 30,240 ₪.

מכלול הנתונים הגיע השמאי המכריע הנכבד למסקנה כי השווי למ"ר בנוי ותיק במצבו במצב החדש עומד על 30,000 ₪. אלא שעסקאות אלו **אינן לבנייה ותיקה אלא לבנייה חדשה** ולכן לא יכולות לשמש כאינדיקציה לבנייה ותיקה.

<u>ערכי שווי למגורים:</u>

אין מחלוקת על השווי למ"ר מבונה, בסך של 11,000 ₪ למ"ר.

<u>ערכי שווי למסחר:</u>

אין מחלוקת על מקדם 1.5 ממגורים למסחר, מגלם שטחי שירות.

---

[5] שומה מתאריך 17.11.2024 גו"ח 6156/596/4 - אדמית 5

[6] עסקה מס' 3

[7] העסקה נערכה כ-4 חודשים לאחר המועד הקובע. שקלול התאמה לזמן בהתאם לשומה המכרעת במתחם מעלה שווי של כ-23,300 ₪.

# בועז קוט, שמאי מקרקעין
# שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

<u>מושע:</u>

מדובר בזכויות בעלות במושע בבעלות של כ-60 בעלי זכויות ויותר ולא נכס בבעלות יחידה.

יתרה מכך מדובר בבית משותף מורכב בו 60 תתי חלקות, הממוקמות ב-2 מבנים בשתי חלקות. מעבר לתקופת הזמן הריאלית מדובר במקדם המשקף עלות כלכלית/הוצאות נלוות הנובעת מהקשיים המתלווים, וכן את הפיצוי הראוי עבור אי הודאות והסיכון המתלווים.

לאור היקף הבעלים והפרויקט הובא בחשבון מקדם מושע של 0.95 מהשווי שנותח ליח"ד בבעלות יחידה.

מקדם זו הינו מקדם נפרד ממקדם הדחייה המיוחס לתקופת הזמן למימוש אשר תפורט מטה.

תמיכה שמאית בעניין הפרדת מרכיבים אלו זה ראה לדוגמא בהכרעתו של מר אלי כהן בגו"ח 6214/171 רח' ארלוזורוב 71, שם דובר על מורכבות בגין הקמת קומה וקומה חלקית בבניין טיפוסי בעיר תל אביב הכולל כ-13 יח"ד ב-3 קומות ואילו בענייננו מדובר במגה פרויקט של הריסה ובנייה, על המשמעויות אין צורך להרחיב.

ראה גם הכרעתה של הגב' דנה שיחור במתחם פינוי בינוי בעיר פתח תקווה, גו"ח 6362/50.

<u>דחייה למימוש:</u>

כמתחייב מפס"ד פמיני הערכת השווי נערכה למועד הקובע - 30.7.2018.

היות ובעיני קונה סביר קיימת תקופת דחייה ריאלית למימוש הזכויות הכוללת את תקופת הזמן האובייקטיבית להתארגנות הדיירים מבחינה משפטית, קניינית ויזמית וכן קיימת תקופת זמן ריאלית לא קצרה גם לאחר איתור וחתימה עם יזם עד לתחילת הבניה יש להביא בחשבון מקדם דחייה כמקובל.

מדובר בפרויקט פינוי בינוי שכידוע הוא מהמורכבים שיש הן מבחינה ניהולית, ביצועית, קניינית ועוד.

יודגש כי באם נבקש כרוח הפסיקה וכגישת הוועדה להעריך את שווי המקרקעין מנקודת מבטו של בעל מקרקעין העושה בנכס את שימושו היעיל והטוב, דהיינו בעיני בעלים שהינו גם יזם[8], הרי שבקביעת הדחייה יש להביט מאותה נקודת מבט, דהיינו הדחייה והיכולת הריאלית בעיני בעל מקרקעין סביר, שהוא בעל דירה סביר בגבעתיים, אשר סביר שאינו איש נדל"ן וסביר שאינו עוסק ביזמות (ייתכן רופא/ה, בעל/ת חנות סלולר, עובד/ת סוציאלי, או כל בעל מקצוע אחר, פנסיונר וכד'...)

יוער כי תרחיש שבו עשרות בעלי דירות (סבירים), מממשים באופן עצמאי פרויקט בניה, ובטח פרויקט פינוי בינוי בהיקף של מעל 50 יח"ד קיימות, והקמה וניהול פרויקט גדול מאוד, בהיקף של 160 יח"ד וכן שטחי מסחר, שטחים ציבוריים ועוד, הינו תרחיש אשר שואף לאפס ועד בלתי אפשרי, על החסמים הרבים אין צורך להרחיב.

למותר לציין כי לא ברור כיצד יאשר גוף פיננסי מימון לפרויקט שכזה.

על ההבנה כי מדובר בתרחיש תיאורטי שאינו משקף את שוק המקרקעין עמדה גם ועדת הערר בעניין קיכל.

[8] שהרי מתחשיב השווי לא מנוכות זכויות הבנייה הנמסרות ליזם

# בועז קוט, שמאי מקרקעין
# שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

למעשה בהערכה ריאלית של שווי שוק הרי שבגישת "השווי היחסי" כבשומת הוועדה יש להביא מקדם דחייה ריאלי פרקטי.

אין ספק שהערכה אובייקטיבית שכזו תוביל למקדם דחיה אפסי.

יוער כי הוועדה המקומית מחשבת את ההשבחה על בסיס חלק יחסי מכלל הזכויות, דהיינו מייחסת את כלל הזכויות לדיירים ולא מביאה בחשבון כי ההתעשרות של הבעלים (שהוא ורק הוא הנישום) רחוקה מן האמור ומן התחשיב ב"מצב החדש".

אך על אף סתירה זו, ובהנחה תיאורטית כי מסלול המימוש הינו כזה כי עשרות בעלים המחזיקים במעל 50 דירות בנויות יצליחו להגיע להסכמה רעיונית, ארגונית ומשפטית בינם לבין עצמם, יקדמו תכנית מפורטת למתחם, יצליחו לאתר יזם, ייפתר נושא הדיור החלוף ועוד, הרי שבשקלול מקדם הדחייה יש לתת דגש למרכיבי הדחיה והעקרונות הבאים:

<u>מקדם המשקף את תקופת הזמן הריאלית למימוש הזכויות (בהנחה שימומשו):</u>

מקדם זה מבטא את פער הזמנים בין המועד הקובע בו ניצתה האפשרות לממש את הפרויקט (אישור תבע גב/431 - דהיינו נקודת ה"0"), לבין המועד בו ניתן יהיה לממש את זכויות הבנייה, תתקבל ההכנסה או תתבצע ההוצאה, דהיינו שווי זכויות הבנייה בהתאם לתב"ע בניכוי עלויות בנייה כאלו ואחרות.

במקדם זה יש להביא בחשבון לדוגמא:

**<u>תקופת ההתארגנות הדיירים (באופן עצמאי)</u>** - תקופת הזמן <u>מתחילת</u> ההתארגנות ועד סיומה, תקופה שרק בתומה תתאפשר התחלת טיפול בהגשת תב"ע אשר תאפשר את מימוש הזכויות. בעניין זה יש להדגיש את הברור מאליו כי את תקופת ההתארגנות ועד למימוש יש לאמוד מתחילת הדרך, טרם חתימת החותם הראשון.

**<u>תקופת הדחייה להכנה ואישור תכנית</u>** - תקופת הזמן הנדרשת מעת סיום ההתארגנות הנדרשת דרך הכנת התכנית ועד אישור הזכויות כזמינות למימוש.

בעניין זה יש להדגיש כי מדובר בתקופת הזמן שעד תכנית מפורטת הכוללת איחוד וחלוקה עם כל המשתמש מכך (הליך התנגדויות ועוד). יוער כי תקופה אינה בהכרח חופפת לתקופת ההתארגנות שהרי מה הטעם בקידום תכנית ואיך זו תתבצע כל עוד אין הסכמה בדבר מימושה כלל ועיקר?

**<u>תקופת הדחייה לביצוע לאחר אישור התכנית</u>** - בשוק ריאלי גם לאחר אישור התכנית קיימים עיכובים מסיבות אובייקטיביות שונות ומשונות גם לאחר התכנית ועד התארגנות להוצאת ההיתר, אם בשל מקרים בלתי צפויים מבחינה משפטית, הסכמית, ועוד.

**<u>דחייה להיתר</u>** - יוער כי היות וערכי השווי נאמדו **בגישת החילוץ** הרי שבניגוד לענייננו מדובר על שווי קרקע לאחר היתר בנייה, כאשר נשוא חוות הדעת הינה קרקע טרם הליכי הרישוי ולכן יש לגלם את תקופת הזמן עד לאישור ההיתר.

בעניין דחיה ומושע - יש להפריד בין מרכיב המושע למרכיב הדחיה. מרכיב הדחיה מגלם בעיקר מרכיב זמן. מרכיב המושע מגלם מרכיבי אי ודאות, עלויות, הוא מרכיב פסיכולוגי ברובו. זה לא רק זמן.

מפנים להכרעות לעניין תקופת הדחייה הריאלית במתחמים פינוי בינוי שונים.

לעמדתם, אותן קביעות המיוחסות למימוש תכניות פינוי ובינוי אשר כידוע מימושן הינו המורכב ביותר שיש, נערכו על הצד הזהיר.

מפנים להכרעות אחרות בדבר תקופת דחייה ריאלית למימוש זכויות בנייה מכח תוכניות שונות אשר נחשבות מורכבות הרבה פחות אשר קבעו תקופת דחייה העולה משמעותית על האמור.

שקלול סבירות:

מרכיב זה מבטא את סיכויי ההתממשות של הפרויקטים באופן עקרוני (מרכיב זה הינו הסתברותי ואינו נמדד בזמן), שהרי קיימות תוכניות רבות שעל אף תוספת הזכויות לא מומשו מעולם, או באופן חלקי מאוד.

בעניין זה מפנים להחלטת ועדת הערר בעניין ורד חיה דרעי[9] שם עמד יו"ר הוועדה על היעדר ההתייחסות שמאית למרכיב זה באומדן דחיה למימוש זכויות בניה.

כמו כן מפנים להכרעה נוספת בעניין **אהרון ברק**[10].

היות ועסקינן באומדן שווי למועד הקובע, הרי שבמועד זה קיים סבירות כזו או אחרת שהפרויקט לא יתממש מכל סיבה כזו או אחרת.

לאור האמור הובא בחשבון מקדם הפחתה של 0.9 בעניין זה.

עלויות הריסה:

אין מחלוקת על העלות בסך של 1,476,000 ₪.

עלות הקמת מבני ציבור:

אין מחלוקת על עלות בסך של 2,250,000 ₪.

עלות עודפת להקמת מועדוני דיירים:

הוראות התכנית קובעות כי לכל מבנה יותר הקמת מועדון דיירים בשטח עיקרי של עד 500 מ"ר.

אמנם שמאי הוועדה מגלמים את תרומת השטחים בשווי למ"ר מבונה אך אינם מנכים את העלות העודפת להקמתם.

בנכסי ההשוואה שהובאו בחשבון בשומת הוועדה קיימים מועדוני דיירים.

גם אם מועדון הדיירים תורם לשווי הנכס, זה לא אומר שלא צריך להפחית עלות עודפת. גם הטענה שזה תורם, גם היא מגולמת בעסקאות ההשוואה.

[9] ערר (ירושלים) 442-17, ועדה מקומית לתכנון ובניה ירושלים נ' ורד חיה דרעי.

[10] ערר (ירושלים(403/17) - אהרון ברק ואח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים.

# בועז קוט, שמאי מקרקעין
# שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

הובאה בחשבון עלות עודפת על בסיס עלות הקמה מופחתת של כ-60% מעלות הבנייה לשטח עיקרי ביחידות המגורים. סה"כ עלות עודפת למ"ר - 5,000 ₪.

העלות יוחסה לשטח בהתאם להיתר הבנייה - 355.28 מ"ר.

<u>התאמות שווי בין חלופת מכר והיתר:</u>

היות ושווי המצב החדש מבוסס על עסקאות מכר ולא על תחשיב זכויות הוא אינו מגלם את הפטור מהיטל השבחה בגין שטחי הממ"דים. על כן מערכי השווי במכר בוצעה הפחתה של 5% לטובת תחשיב שווי בהיתר וזאת על בסיס יחס הזכויות האקו' בין זכויות חייבות במסלול מכר ובין זכויות חייבות במסלול היתר (התאמה זו הינה על הצד הזהיר).

<u>ניכוי שטח ממ"דים</u>:

לאור העובדה כי מדובר במימוש בהיתר לא הוכלל שווי שטחי ממ"דים, הן למגורים ולמסחר, וזאת בהתאם לפסיקה ולהכרעה במתחם (בשומה המכרעת למתחם).

נטען ע"י שמאי המשיבה שיש לתת פטור לממ"דים רק לדירות הבעלים. הטענה מוכרת ואינה רלוונטית. מדובר בהסכם פינוי בינוי ולא בהסכם קומבינציה.

טענות הוועדה נסמכות על ערר אמנון סלונימסקי משנת 2017, ערר ישן יחסית, ואינו רלוונטי למועד הקובע מהסיבות הבאות - לאור הפסיקה בעניין אשדר, הרי הנחת העבודה בסלונימסקי היא שיש כביכול אירוע מכר רעיוני בין בעלים ליזם, על כך מבוססת כל החלטת ועדת ערר.

אך בשנת 2021 יצאה פסיקה בעניין אשדר, שמחייבת אותנו להסתכל בעיני הבעלים בלבד. כך גם מצטטת שומת הוועדה. לא יכול להיות מכר בין בעלים לבעלים. אם מסתכלים בעיני הבעלים אז אין כאן אירוע של מכר כי כל הזכויות שייכות לבעלים וזה לא רלוונטי.

בנוסף, מדובר בפסיקה יחידנית וישנה שאינה עולה מפני מידה אחת עם התפתחות הפסיקה היום, וההבנה כי קיים קשר הדוק בין ההסכם להיתר הבניה.

ההסכם כולו שזור בהוראות ותנאים ביחס להיתר בניה. דהיינו אם אין היתר בניה, אין משמעות להסכם.

על כך עמדו ועדות הערר העדכניות האחרונות - סיגייט נדל"ן, ראובן סרוגו. שתי החלטות מ-2024. נקבע שם לא אחת שההסכם המותנה נועד מלכתחילה להביא לידי הוצאת היתר בניה להקמת הממ"דים, לאותן דירות, כולל דירות היזם, ולכן יש לתת פטור לכלל הממ"דים.

לכן הפסיקה בעניין סלונימסקי לא רלוונטית לענייננו במועד הקובע.

בהתייחס לפסיקות שהובאו בשומת הוועדה -

הכרעה של הח"מ בבת ים - על בי/1/400 - שומה משנת 2021, ומאז הפסיקה התפתחה. השומה הזו נמצאת בערר וישנה החלטת ביניים שניתנה ע"י יו"ר הועדה לאחרונה, ונאמר שהנושא הוכרע ויש לפטור את כלל הממ"דים. יש עוד עררים מקבילים ולכן אין החלטה סופית.

הכרעה נוספת של הח"מ בחדרה, מתחם רסקו, גו"ח 10049/254, שם לאחר הפסיקה בעניין סרוגו נקבע כי יש לתת פטור לכלל שטחי הממ"דים, ללא הבחנה בין דירות הבעלים ליזם.

# בועז קוט, שמאי מקרקעין
# שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

בעניין הכרעה של השמאית רינת ויס רביב ברחוב טאגור - גם שם זו הכרעה משנת 2022, שם ניתנה פרשנות על רקע ערר סלונימסקי, ומאז הפסיקה התפתחה.

בעניין הכרעה של השמאי מרדכי דדון בהסתדרות, מדובר בפסיקה משנת 2021. בפסיקות מאוחרות יותר שלו, כמו ברחוב בלפור 77 בת ים משנת 2023, הוא קבע כי עסקת פינוי בינוי היא לא עסקת קומבינציה ויש לפטור את כלל הממ"דים ואין משמעות לערר סלונימסקי.

<u>הפחתות נוספות:</u>

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

<u>הפחתה לגודל:</u>

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

עסקאות ההשוואה זה לדירות בודדות, כאשר אומדן השווי הוא למתחם שלם.

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

לתוספת הזכויות בתכנית המתארית קיימות גם השפעות שליליות ביחס למצב הקודם, יש לזכור כי מדובר בתכנית פינוי בינוי אשר מכפילה את הבינוי באזור כפי 3.

ביחס למצב הקיים לדוגמא מדובר במעבר מבינוי מרווח ומרקמי לבינוי צפוף עם כל המשמעויות הנלוות הן מההיבט הבינוי ועד החברתי, סביבתי, חניה, מטרדים, עומסים ועוד.

בנוסף, שילוב מבנה ציבור בתוך מבנה מגורים מהווה מטרד, ובהתאם להוראות התכנית גם בשעות שהוא אינו פעיל, אז יתאפשר שימוש של תושבי השכונה בחצרות מבני הציבור בתחום מבני המגורים בשעות שבהם מבנה אינם בשימוש.

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

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

לטענתם מחירי הדירות במצב החדש אינם מגלמים זאת, למעט הפרויקט ברח' ערבי נחל. מרבית הפרויקטים הם של תמ"א 38, של 7-6 קומות ללא ציפוף, ולכן זה לא מגלם.

יש פה הכפלה של פי 3 ביחידות הדיור, ודי אם נביא בחשבון את השינוי במרכיב התנועה שיהיה שם, ויש בזה שינוי. זה לא מגולם בעסקאות ההשוואה.

מפנים לעקרונות שנקבעו בשומותיו של הח"מ[11] במתחם בהפחתה זהירה של 0.95 משווי במצב קודם.

[11] ההסתדרות 35 גו"ח 6163/73/2, ההסתדרות 37 גו"ח 6163/73/47, המאבק 61 גו"ח 6163/71/151

# בועז קוט, שמאי מקרקעין
# שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

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

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

<u>שווי שימוש ביניים:</u>

הן מבחינה שמאית ביחס לעקרונות היטל השבחה, בהתאם לפסיקה ועל פי עיקרון כיבוד הערכאות אין להביא בחשבון שווי המצב החדש את מרכיב שימוש הביניים.

את שווי המקרקעין יש לבחון בהתאם לחלופת השימוש המיטבי שהן או שווי המבנה במצבו או שווי הקרקע כריקה ופנויה. תוספת השווי של מרכיב שימוש הביניים על שווי הקרקע הריקה (גם כדחויה) יש בה ככפל במרכיבי השווי, ובחלקה הארי כבר מגולם בשווי.

**ומעבר לכל האמור ולעניין היטל השבחה הרי שמדובר בהכנסה חיצונית לתכנית.**

לעניין זה מפנים להחלטות בעניין טבנצ'ניק, ועדת ערר[12] ובית המשפט המחוזי כשבתו כבית משפט לענייינים מנהליים כערכאת ערעור[13]. ערכאות אלו גם יחד קבעו <u>כי אין להביא מרכיב זה (שימוש ביניים) באומדן במצב החדש</u>. **יוער כי מדובר בפסיקה מחייבת של בית המשפט המחוזי.**

לחיזוק שמאי לעמדתם מפנים למספר שומות מכרעות[14].

עוד לטענתם, ההבחנה שמנסים שמאי הועדה לערוך היא לא רלוונטית. ועדת הערר נמנעה מלדון במצב עובדתי שעניינו מבנים המיועדים להריסה, ובזכות לדיור חלופי, בתקופת הביניים שלמן הריסתן של הדירות ועד לקבלת דירות חדשות.

כלומר מדובר בתקופה שלאחר הדחיה למימוש הפרויקט. פסק הדין הבחין בין שתי תקופות כפי שפירט הח"מ בשומותיו. אנו לא עוסקים בתקופה הזו ולכן זה לא רלוונטי.

שומת טבצ'ניק נערכה בשיטת אשדר, שהמצב החדש הוא דירה בנויה, ושם המבנה לא סומן להריסה. אם השומה היתה נערכת בשיטת אשדר והמבנה היה להריסה, אז אולי השיטה היתה אחרת, כי שם יש תקופה שניה. ועדת ערר לא דנה בזה. ההבחנה הזו שמנסים לייצר חוזרת על עצמה, והיא לא רלוונטית.

---

[12] ערר (ת"א) 8750-09-19 שרי טבצ'ניק אבריל נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה גבעתיים.

[13] עמ"נ 55750-12-21 וועדה מקומית לתכנון ובניה - גבעתיים נ' טבצ'ניק אבריל

14 הכרעתו של הח"מ בגו"ח 6163/73 רח' אדמית 24 גבעתיים מיום 09.11.2023, הכרעתו של השמאי אלי כהן בגו"ח 6901/95 ברח' פראג 3 תל אביב יפו, מיום 17.5.2023, הכרעה של גב' לילך בן פורת ברח' פראג 3

# בועז קוט, שמאי מקרקעין
# שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

יוער כי באם יקבע מרכיב זה כחלק ממרכיבי ההשבחה **ולמען שמירת טיעוני שמאי המבקשת בלבד** בדבר בעניין זה הרי שיש להביא בחשבון כי:

א. **תקופת שימוש הביניים** - תקופת אומדן שימוש הביניים אינה יכולה להיות חופפת לתקופת הדחייה למימוש הזכויות שהרי קיימת תקופת בנייה ופיתוח בה לא ניתן להשתמש במקרקעין. בעניין זה הבאנו בחשבון תקופת בנייה (כהפרש בין מרכיבי הדחייה) **של 5 שנים.**

ב. **דמי השכירות** - המתקבלים בידיעה כי הדירה עתידה להתפנות נמוכים יותר היות ומדובר בפנייה לקהל יעד המוכן להסתפק בתקופת שכירות קצרה עם "חרב" פינוי על צווארו. ולכן שוכר סביר לא יהיה מוכן לשלם דמי שכירות מלאים כבדמי שכירות ארוכי טווח.

כאמור, במידה ויקבע בערכאה כזו או אחרת כי יש להביא את שווי שימוש הביניים החי"מ ישלים טיעון בעניין זה.

עוד בעניין זה, אם הטענה היא שמושע ודחיה נכללות במרכיב אחד, אז גם שימוש הביניים מורכב מדחיה וגם ממושע, ואז שימוש הביניים צריך להיות קצר יותר. 8 שנים דחיה לשימוש ביניים - 4 בגין המושע.

<u>עלויות פינוי דיירים</u>:

היות ומי שנושא בעלות זה היזמים, אז יש סתירה. שמאי הועדה אומרים להתעלם מהיזם ומכל מערכת הסכמים עם היזם. נגיד שיש להתעלם מהיזם ונסתכל על דחיה בראייה של בעלים שצריכים לממש לבד את הזכויות, ונראה לאיזה מקדם דחיה נגיע.

זו תכנית שלא תמומש לנצח, כמו עוד המון תכניות בהן לא התערב יזם. לכן יש להביא דחיה בעיני הבעלים והכל בעיני הבעלים.

<u>הפסד דמי שכירות בתקופת הבנייה</u>:

היות ועסקינן בשווי שוק בעינו של בעל המקרקעין הרי שהוצאה משמעותית עבורו הינה תשלום דמי השכירות למחזיקים/או תשלום בעל הקרקע בעצמו לדיור חלוף בתקופת מימוש הזכויות.

מפנים לפסיקה של בימ"ש מחוזי בתל אביב עמ"נ 52383-10-20 הוועדה המקומית לתו"ב תל אביב נ' אשדר חברה לבנייה בע"מ 26/6/2021 שם נדונה בין היתר סוגיית הוצאות בפרויקטים מסוג פינוי בינוי שניתן לנכות מההשבחה.

על כן, דרך המלך לבחינת ההשבחה היא הגישה המבוססת על אומדן שווי זכויות הבניה במצב החדש **תוך התייחסות לכלל הפרמטרים המשפיעים על שווי הזכויות,** לרבות דחייה, עלויות הריסה, דמי שכירות וכו'.

בערר מאוחר יותר, דנה ועדת ערר ת"א בשני עררים, הר/82359/1220, הר/82360/1220 **הוועדה המקומית לתו"ב הרצליה נ' רינובו בע"מ וקבוצת הירדן - חביבה 14 על הנהר בע"מ, 26/10/2022** (אשר בשניהם בין היתר עלתה טענת ניכוי הוצאות פינוי הדיירים בתחשיב ההשבחה).

**סיכום -** מכל האמור ובהתחשב בעובדה כי מדובר בפרויקט מסוג פינוי בינוי בהיקף הנדון נוכו מהתחשיב דמי שכירות ראויים של תקופת המימוש - 5 שנים מתוך תקופת המימוש המלאה וזאת על הצד הזהיר.

# בועז קוט, שמאי מקרקעין
# שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

<u>פטור 140 מ"ר:</u>

בהתאם להחלטת בית המשפט בעניין אשדר, עמ"נ מס' 52383-10-20 ועדה מקומית לתכנון תל אביב ואח' נ' אשדר חברה לבניה בע"מ ואח' נקבע שיש לתת פטור 140 לפי סעיף 19(ג) לתוספת השלישית בפרויקטים של פינוי ובינוי.

ככל שיאושרו פטורים אלו יש להביאם בחשבון בחישוב ההשבחה.

<u>תחשיב ההשבחה של שמאי המבקשת:</u>

גישת ההשוואה:

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

| נצב חדש | | |
|---|---|---|
| שטח בנוי אק'כולל | 4,142 | |
| שווי למ"ר בנוי | 26,500 | ₪ |
| התאמה לפטור יחסי בהיתר | 0.95 | |
| שווי למ"ר בנוי מותאם | 25,175 | ₪ |
| סה"כ שווי מצב חדש | 104,274,850 | ₪ |

| השבחה והיטל | | |
|---|---|---|
| השבחה | 724,850 | ₪ |
| יחסיות המימוש | 99.49% | |
| השבחה יחסית | 721,142 | ₪ |
| היטל השבחה 100% מימוש | 360,571 | ₪ |
| ניכוי מימושים קודמים | 96.5% | |
| היטל השבחה למימוש הדין | 347,891 | ₪ |

תחשיב עזר - יחסיות מימוש

| | | מימוש מלא | מימוש יחסי | יחסיות |
|---|---|---|---|---|
| מגורים (ללא מתחדשים) | | 16,800 | 16,711 | |
| **שטח אק'** | **1.00** | **16,800** | **16,711** | |
| מסחר | | 400 | 400 | |
| **שטח אק'** | **1.50** | **600** | **600** | |
| סה"כ שטח אק' | | **17,400** | **17,311** | **99.49%** |

# בועז קוט, שמאי מקרקעין
# שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

התייחסות לשומת הוועדה - שיטת כלל התכנית:

| מהות | שטח במ"ר | מקדם | סה"כ תלופת היתר |
|---|---|---|---|
| מגורים שטח עיקרי (היתר) | 16,711.00 | 1 | 16,711 |
| מסחר (היתר) | 400.65 | 1.5 | 601 |
| סה"כ מ"ר אק' | | | 17,312 |
| שווי למ"ר מבונה | | | ₪ 11,000 |
| סה"כ שווי גולמי | | | ₪ 190,431,725 |
| ביכוי עלויות הריסה ופינוי | 4,920 מ"ר | ₪ 300 | ₪ -1,476,000 |
| מבני ציבור | 250 מ"ר | ₪ 9,000 | ₪ -2,250,630 |
| עלות עודפת להקמת מועדוני דיירים | 355 מ"ר | ₪ 5,000 | ₪ -1,776,900 |
| ניכוי דמי שכירות בתקופת הבנייה | | | ₪ -12,170,036 |
| 60 יח"ד 3,797 ₪ 4% | 5.0 שנים | | |
| סה"כ שווי בניכוי הפחתות | | | ₪ 172,758,159 |
| דחייה כולל מושע 12 שנים | 6% | | 0.497 |
| הפחתה לגודל | | | 0.950 |
| הפחתה לצפיפות, היצף, בינוי, שוליות ועוד | | | 0.950 |
| מקדם סבירות המימוש | | | 0.900 |
| **סה"כ שווי מצב חדש** | | | **₪ 69,736,140** |

# בועז קוט, שמאי מקרקעין
# שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

**הכרעה:**

כללי:

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

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

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

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

בתא שטח 101 התקדמו עם תכנית איחוד וחלוקה שלימים אושרה.

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

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

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

כל זאת לעומת **המצב הקודם** המהווה את הבינוי הקיים המוערך בהתאם לשווי מ"ר בנוי ללא פוטנציאל של זכויות בניה עתידיות.

השומה נערכה בגין בקשה למימוש בדרך של בקשה להיתר בניה, כך שיש לבחון את אומדן היטל השבחה שיחול בגין תכנית גב/431 ותכנית גב/מק/3/431.

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

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

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

התכנית קודמה לאישור על ידי הוועדה המקומית.

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

חלק מהדירות במתחם א' הורחבו במהלך השנים.

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

# בועז קוט, שמאי מקרקעין
# שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

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[15].

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

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

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

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

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

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

תנאים מתלים, סעיף 5 להסכם פינוי-בינוי:

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

התנאי הראשון הינו חתימת כל בעלי הזכויות על ההסכם.

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

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

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

<u>שווי מצב קודם</u>:

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

המחלוקת הינה באם יש צורך לקזז שווי קרקע לממ״דים במצב הקודם.

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

# בועז קוט, שמאי מקרקעין
# שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

<u>ממ"דים במצב הקודם:</u>

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

אף אם נתוני ההשוואה לא היו מבניינים חדשים יחסית, אלא מבניינים דומים לנכס הנדון, הרי שהשווי היה מגלם זכויות בניה נוספות מתוקף תכניות הרחבה, ככל שישנן, או מתוקף תמ"א 38 המגולמת אף היא בשווי המצב הקודם, אף אם אינה כלכלית במיקום זה. ומכאן שגם השווי כולל זכויות אלה, שאין להפחיתן.

לאור כך השווי במצב הקודם הינו כפי שהוסכם ע"י הצדדים, וללא הפחתת הממ"דים.

<u>מצב חדש:</u>

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

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

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

<u>מתודולוגיה - גישות חישוב השווי במצב החדש:</u>

שמאי המבקשת טוענת כי עפ"י הפסיקה, ובכלל זה ההחלטה בעניין "אשדר", <u>אין להביא בחשבון שווי יחסי בסך הזכויות</u> ("השיטה הכלכלית").

בדומה לשומות קודמות שלי במתחם ובמתחמי פינוי בינוי אחרים, אני סבור כי יש לחשב את השווי בשתי חלופות, ואסביר:

חלופה 1 הינה בגישת "שיטת ההשוואה", קרי השוואת נתוני מכר של דירות לאחר התאריך הקובע למדידת הערכת ה"שוק" את השינוי התכנוני שחל במתחם.

חלופה 2 הינה בגישת "השיטה הכלכלית" בה מחושבות כלל הזכויות בפרויקט שהן, למעשה השווי במצב החדש בגישה זו.

שתי השיטות מקובלות בפסיקה ובשורת החלטות של וועדות הערר השונות כשהבולטות ביניהן היא "השיטה הכלכלית" בה נקט בית המשפט המחוזי בעניין "אשדר" ובה העדפת יישום "השיטה הכלכלית" בפרויקט פינוי בינוי (אך בלי לפסול לחלוטין את גישת ההשוואה הישירה) והחלטת ועדת הערר מחוז תל אביב שניתנה ביום 19.08.2024 **בעניין "כספי"**[16] בה נקבע כי גישת ההשוואה הישירה מתאימה אולי אף יותר ככל שדנים במכר דירה בודדת המצויה בפרויקט פינוי בינוי. מאידך באותה החלטה סברה ועדת הערר כי השיטה הכלכלית מתאימה לחישוב השבחה ליזם המבקש היתר בניה.

> ***54 כך מחד, הבעלים הפרטיים לא יידרשו לשאת בהיטל השבחה בגין זכויות מהן הם לא נהנים במישרין. ומאידך, שעה שעסקינן בחברה יזמית, ניתן יהיה לנטרל את "חוסר הרציונליות" (ככל ואכן ישנה) במסגרת עריכת השומה על פי הגישה הכלכלית באופן שנקבע בפס"ד אשדר. כך, ישולם מלוא היטל ההשבחה בגין התכנית כולה על ידי היזם הממשמש את הזכויות העודפות שהעניקה התכנית, זאת,***

[16] ערר מס': **תא/81077/0721 - הועדה המקומית לתכנון ולבניה תל אביב נ' אברהם כספי**

# בועז קוט, שמאי מקרקעין
# שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

***בניטרול היטל השבחה ששולם בעבר (ככל ושולם), על ידי בעלים פרטיים בגין מימוש הדירה שבבעלותם.***

***55 מכל מקום כאמור, אנו סבורים כי פסק דין אשדר הותיר את הבחירה בשיטה השמאית הראויה בידיו של השמאי בהתאם לנסיבות העניין."***

לאור כך, יש לערוך, לטעמי, ממוצע משוקלל לשתי השיטות תוך מתן מקדם מתאים לכל שיטה.

**לדעתי, כאשר השומה נערכת למכר של דירה, יובא בחשבון משקל גבוה יותר לגישת ההשוואה, ולהיפך כשמדובר בשומה ליזם, לכלל המתחם.**

במקרה הנדון, יינתן משקל של 0.3 לגישת ההשוואה ו-0.7 לגישה הכלכלית.

חלופה 1 - עסקאות השוואה במתחם:

ישנה מחלוקת על השווי למ"ר בנוי.

בכל שומותיי הקודמות בסביבה, השווי במצב החדש נקבע על סך של 30,000 ₪.

כך נקבע גם ע"י חלק מהשמאים הנגדיים.

שמאי המבקשת סבורים כי השווי נמוך יותר ועומד על 26,500 ₪ כבסיס לחישוב.

מאחר שבמהלך השנים שעברו נאסף מידע אודות עסקאות רבות בסביבת הנכס עליה חלה תכנית גב/431, קיבצתי להלן את מכלול העסקאות לגביהן היה מידע זמין.

כמו כן חושבה בהתאמה לזמן של 5% לשנה:

| מס' | תאריך | גו"ח | כתובת | שטח ברוטו | שטח נטו | תמורה | בתוספת היטל השבחה משוער | התאמה למועד | מחיר למ"ר |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 05/08/2018 | 6162/45/101 | המאבק 41 | 62 | | 1,840,000 ₪ | 2,065,000 ₪ | 1 | 33,306 ₪ |
| 2 | 28/11/2018 | 6162/164 | המאבק 17 | 70 | | 1,650,000 ₪ | 1,875,000 ₪ | 0.983 | 26,339 ₪ |
| 3 | 31/08/2018 | 6162/45/48 | ההסתדרות 20 | 67 | | 1,680,000 ₪ | 1,905,000 ₪ | 0.996 | 28,314 ₪ |
| 4 | 07/01/2019 | 6163/52 | ההסתדרות 50 | 52 | | 1,730,000 ₪ | | 0.979 | 32,576 ₪ |
| 5 | 27/01/2019 | 6163/71/16 | המאבק 67 | 52 | | 1,890,000 ₪ | | 0.975 | 35,438 ₪ |
| 6 | 19/02/2019 | 6162/45/15 | כ"ג 78 | 58 | | 1,499,999 ₪ | | 0.969 | 25,054 ₪ |
| 7 | 27/02/2019 | 6162/45/27 | ההסתדרות 20 | 67 | 51 | 1,750,000 ₪ | 1,975,000 ₪ | 0.967 | 28,495 ₪ |
| 8 | 11/04/2019 | 6163/73/73 | אידמית 8 | 107 | 58 | 2,660,000 ₪ | 2,885,000 ₪ | 0.965 | 26,008 ₪ |
| 9 | 22/01/2020 | 6162/122/53 | ההסתדרות 5 | 92 | 46 | 2,780,000 ₪ | | 0.925 | 27,951 ₪ |
| 10 | 04/02/2020 | 6163/73/122 | אידמית 8 | 74 | 57 | 2,042,150 ₪ | 2,267,150 ₪ | 0.923 | 28,276 ₪ |
| 11 | 09/03/2020 | 6163/71/201 | המאבק 51 | 70 | | 1,800,000 ₪ | 2,025,000 ₪ | 0.921 | 26,638 ₪ |
| 12 | 26/05/2020 | 6163/71/151 | המאבק 61 | 68 | 52 | 2,200,000 ₪ | | 0.908 | 29,387 ₪ |
| 13 | 03/06/2020 | 6163/73/46 | ההסתדרות 37 | 74 | 58 | 2,050,000 ₪ | 2,275,000 ₪ | 0.908 | 27,925 ₪ |
| 14 | 22/06/2020 | 6163/73/2 | ההסתדרות 35 | 72 | 57 | 2,400,000 ₪ | | 0.904 | 30,139 ₪ |
| | | | | | | **סה"כ ממוצע מ"ר בנוי** | | | **28,989 ₪** |
| | | | | | | **סה"כ ממוצע ללא עסקאות נמוכות** | | | **30,091 ₪** |

עסקאות מס' 12-14 הן דירות להן ערכתי שומה מכרעת, והחוזה הובא לעיוני.

יודגש כי לעסקאות הנמוכות[17] הוספתי סך של 225,000 ₪ בגין היטל השבחה ממוצע משוער.

ללא עסקאות אלו, הממוצע מגיע לסך של 30,091 ₪ למ"ר.

לאור האמור לעיל, אני סבור כי שווי מ"ר בנוי ממוצע בסך של 30,000 ₪ הינו ראוי וסביר למועד הקובע.

סה"כ שווי מצב חדש בחלופה א':

| גישת ההשוואה - חלופה א | | |
|---|---|---|
| שטח בנוי | 4142 | |
| שווי מ"ר בנוי ממוצע | 30,000 | ₪ |
| **שווי מצב חדש לפי נתוני השוואה** | **124,260,000** | **₪** |

**חלופה 2 - שווי לפי סך הזכויות:**

נבחן שווי המצב החדש לפי 168 יח"ד.

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

אין מחלוקת על מקדם המסחר, 1.5.

<u>דחייה ומושע:</u>

הצדדים חלוקים על משך הדחיה הראוי לביצוע הפרויקט. שמאי המבקשת חישבו 12 שנות דחיה, בעוד ששמאי המשיבה חישבו 10 שנים.

כפי שקבעתי בשומות בסביבה, בשל היקף הפרויקט והצורך בתכנית איחוד וחלוקה שטרם הופקדה במועד הקובע של תכנית גב/431, לצד מציאת יזם שיחתים את בעלי הדירות ויפעל להכנת תכנית איחוד וחלוקה[18], הובאה במקרה הנדון למתחם הנדון דחיה של 10 שנים בשיעור היוון 6%.

דחיה זו כוללת גם את רכיב המושע.

[17] עסקאות מס' 1, 2, 3, 7, 8, 10, 11, 13

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

# בועז קוט, שמאי מקרקעין
# שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

מבחינת הסתברות המימוש:

המועד הקובע הינו 30/07/2018.

כפי שעולה מנסחי הרישום של חלקות 163-164, המבקשת החלה ברישום הערות אזהרה בשנת 2019.

התכנית המפורטת, גב/מק/3/431, הוגשה לבדיקת תנאי סף ביום 01/04/2019.

מנסח רישום מקרקעין שנמצא אצלי בתיק אחר, תת חלקה 4 בגו"ח 6162/164 (מספרנו 730), עולה כי נרשמה הערת אזהרה לפי ס' 126 לטובת המבקשת בתיק זה, ביום 15/01/2019.

ברור לכל שרישום הערת אזהרה אינו דבר הקורה תוך מספר חודשים. קודם לו התארגנות מול יזם או פנייה של יזם, בחירת עורך דין מייצג לדיירים, הסכמה על בחירת היזם, העברת טיוטות הסכם פינוי בינוי, והתחלת החתמת בעלי דירות, שרק לאחריה ניתן לרשום הערת אזהרה לגבי אותה תת חלקה ספציפית שבעליה חתמו על ההסכם.

לפיכך, איננו מוצא בכך אי ודאות או היתכנות נמוכה למימוש הפרויקט. להיפך. ייתכן מאוד שההתקשרות עם היזם, המבקשת, החל עוד בטרם אושרה התכנית הנדונה, גב/431, או בסמוך לאישורה.

עלויות הריסה:

אין מחלוקת בין הצדדים.

עלות ההריסה שתובא בחשבון הינה 1,476,000 ₪, לפי שטח בנוי של 4,920 מ"ר[19] ועלות הריסה של 300 ₪/מ"ר.

מבני ציבור:

אין מחלוקת על עלות הקמת מבני ציבור, בסך של 2,250,000 ₪.

מועדון דיירים:

עפ"י הוראות סעיף 4.1.2, תותר הקצאת שטח עיקרי של 250-500 מ"ר לכל מגרש מגורים, לשימוש הדיירים לרבות מועדון דיירים, חדר כושר כולל בריכה או פעילות פנאי אחרת (אשר יוכל להיות גם על גג המבנה המרקמי[20] בכפוף לחוו"ד סביבתית).

אי ניצול השטח המקסימלי הנ"ל (500 מ"ר) לא יאפשר ניוד השטח הנותר להגדלת דירות המגורים, והשטח העודף שלא ינוצל יתכלה לעת הקמת המבנה. יותר ניוד של חלק משטחי מועדון הדיירים בין המבנים בתוך המתחם ובין הקומות, באופן אשר יאפשר להקים "מועדון דיירים מרכזי" הכולל בריכת שחיה, חדר כושר וכו', וביתר המבנים שטחים מצומצמים לפעילות השוטפת.

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

[20] במתחם א' אין חובת הקמת מבנה מרקמי

# בועז קוט, שמאי מקרקעין
# שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

על פי טבלת השטחים בתב"ע, בתא שטח 101 סך השטח העיקרי העילי הינו 17,300 מ"ר ליעוד מגורים ד', ו-250 מ"ר למבני ציבור.

על פי סעיף 4.1.2 א' (ס.ק. ד') לתקנון: "תותר הקצאת שטח עיקרי". לאור כך שזה האחרון הינו פרק המפרט את הוראות הבינוי ולא את הוראות התכנית באופן כללי, הרי שלהבנתי מדובר בשטח הכלול באותם 17,300 מ"ר עיקרי למגורים, ויש לקזזם מחישוב הזכויות.

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

מכאן שהשטח העיקרי למגורים, עפ"י התב"ע, הינו 16,800 מ"ר.

**במסגרת הבקשה להיתר בניה, התבקשו שטחים עיקריים כדלהלן:**

השטחים המבוקשים בפועל:

| | |
|---|---|
| מגורים: | 16,711 מ"ר |
| מסחר: | 400.65 מ"ר |
| מועדון: | 355.38 מ"ר |
| שב"צ: | 250.21 מ"ר |
| מרפסת עיקרי: | 2,502.93 מ"ר |
| ממ"ד עיקרי: | 82.86 מ"ר |

<u>עלות עודפת להקמת מועדוני דיירים:</u>

אינני מקבל את טיעוני שמאי המבקשת לעניין זה. לדעתי מועדוני דיירים מהווים שטחים מבוקשים בבניינים רבים, ומוסיפים ליוקרתיות הדירות, ולמעשה מגולמים בשווי הדירות.

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

<u>שטחי הממ"ד במצב החדש:</u>

ביום 31.10.2024, התקבלה החלטת ועדת ערר בתיק רל/8014/0423 הוועדה המקומית לתכנון ובניה ראשון לציון נ' ראובן סרוגו חברה לבנייה בע"מ.

הערר הוגש על שומה מכרעת של השמאית המכריעה גב' רמה מאור, שומה מיום 28.12.2022 בגו"ח 3925/219-220.

בנכס המדובר, נחתם הסכם קומבינציה על תנאי בין בעלי הזכויות בחלקה לבין חברת ראובן סרוגו חברה לבניה בע"מ, כאשר התנאי הוא אישורה של תכנית איחוד וחלוקה שתקודם ע"י היזם.

לב המחלוקת היה בשאלת המימוש בנסיבות המקרה - האם מדובר במימוש במכר או בהיתר, ובהתאם לכך חלות הפטור.

ראשית, לעניין הסמכות השמאי המכריע בעניין זה, נקבע כדלהלן:

# בועז קוט, שמאי מקרקעין
# שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

***"28. שאלת תחולתו של פטור הינה עניין משפטי ועל כן ההלכות הנוהגת ביחס להתערבות בשומה מכרעת אליה הפנתה המשיבה (ראה גלר ואח'), וההחלטה האם הפטור חל / לא חל, אינו עניין המצוי בתחום המומחיות של השמאי המכריע אלא עניין משפטי המסור לוועדת הערר ועל כן אין מניעה להתערב בשומה המכרעת, ככל ויתברר כי השמאית המכריעה טעתה בעניין זה".***

לעניין מהות הערר, נקבע כי כאשר נחתם הסכם מותנה שנועד מלכתחילה להביא לידי הוצאת היתר בנייה ולהקמת ממ"דים לאותן דירות, הרי שיש לתת פטור לכל הדירות.

***"53. במצב דברים זה אנו מוצאים כי ההסכם שבפנינו שונה בפרטיו מזה שעמד ככל הנראה בפני ועדת הערר בעניין סלונימסקי ודווקא מכל הנימוקים המפורטים שם אנו קובעים כי במקרה הנדון הזכויות מועברות ליזם רק עם <u>אישור התכנית + הוצאת היתר הבנייה</u>. לפיכך, ומבלי לקבוע מסמרות ביחס לקביעות בעניין סלונימסקי, הרי שאנו מוצאים כי נסיבות התיק שבפנינו דומות יותר לנסיבות שעמדו בפני ועדות הערר בעניין סיגייט וגבעת שמואל, על פיהן ההסכם המותנה נועד מלכתחילה להביא לידי הוצאת היתר בנייה ולהקמת הממ"דים לאותן דירות ולכן גם אנו סבורים כי יש ליתן את הפטור.***

***54. לאור האמור ועל אף שתחילה סברנו כי יש ממש בטענות העוררת, בשים לב לפרטי המקרה שבפנינו ובהתחשב בפסיקת ועדות הערר בעניין סיגייט וגבעת שמואל, אנו מוצאים כי במקרה הנדון ההסכם השתכלל רק עם אישור התכנית + <u>הוצאת היתר הבנייה</u> ומכאן שהפטור חל על כל הדירות".***

במתחם הנדון החלו בהחתמת בעלי הדירות על הסכם "פינוי בינוי" לפני אישור התכנית.

הסכם **פינוי-בינוי** אינו בהכרח **הסכם קומבינציה**, אך לעיתים רבות הוא כולל מאפיינים דומים להסכם קומבינציה, כגון בעלי דירות קיימות אשר התקשרו עם יזם, מסכימים לפינוי דירותיהם על מנת להקים מבנה חדש. התמורה לבעלי הדירות היא דירה חדשה.

בפינוי-בינוי, כמו בקומבינציה, הבעלים **תורמים את הנכס** (הקרקע עם הזכויות) והיזם **מספק את השירותים** (כגון תכנון, בנייה, מימון, רישוי).

גם "פינוי בינוי" וגם "קומבינציה", מבוססים על **תמורות בעין (דירות)** ולא בהכרח על תשלום כספי.

ההבדל הינו שבפינוי-בינוי, מדובר לרוב במתחם בנוי ורב-משתמשים, ויש מעורבות של **רשויות התכנון** ולעיתים גם **המדינה** (באמצעות רשות להתחדשות עירונית).

בפינוי-בינוי נדרש **לרוב מיוחס של בעלי דירות,** ולעיתים הליכים משפטיים נגד סרבנים.

למעשה, הסכם פינוי-בינוי **יכול להיחשב הסכם קומבינציה רחב**, אך הוא **מכיל מרכיבים נוספים** הקשורים לרגולציה, שיתוף ציבור, חקיקה מיוחדת והתנהלות מול מספר רב של בעלים.

לכן, **לא כל הסכם פינוי-בינוי הוא קומבינציה קלאסית,** אך יש ביניהם **דמיון רב**.

בענייננו:

התכנית הוגשה ע"י היזם, אשר מבקש לבנות במקום 168 יח"ד, מתוכם 60 יח"ד עבור בעלי הדירות הקיימים, והיתר למכירה בשוק החופשי + שטחי מסחר ומטלות ציבוריות.

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

הסכם ה"פינוי בינוי" כולל תנאים מתלים, ביניהם חתימת כל הדיירים, אישור התב"ע תוך 6 חודשים או תב"ע חלופית תוך 40 חודשים, הוצאת היתר בניה תוך 12 חודשים ממועד הגשת הבקשה להיתר.

כלומר, ללא אישור תכנית מפורטת וללא הוצאת היתר בניה, הרי שאין כל מימוש.

מכאן, **שבחלופת ההיתר**, ובהתבסס על ההחלטה בערר בעניין סרוגו שהובאה לעיל, יש לפטור את כלל הממ"דים של כל יחידות הדיור.

<u>הפחתה לגודל, להיצף דירות ולצפיפות:</u>

כפי שקבעתי בשומה קודמת בחלקה, אין מקום להביא בחשבון מקדם הפחתה בגין היצף דירות שכן, מחירי הדירות משקפים גם את מרכיב זה, ובכך אני מקבל את עמדתה של שמאית המשיבה.

<u>חניות אורחים על חשבון תקן חניה:</u>

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

כפי שעולה מתכנית הבקשה להיתר, הדרישה הינה:

| | |
|---|---|
| מס' מקומות חניה למגורים (168 יח"ד): | 218 |
| חניות לאורחים: | 24 |
| סה"כ לרכיב המגורים: | 242 (מתאים לתקן 1.44) |
| חניות למסחר: | 8 |
| חניות לגן הילדים: | 4 |
| סה"כ נדרש ומתוכנן: | 254 מקומות חניה |

מאחר שעל פי לשון התכנית מדובר במקומות חניה שהם חלק מתקן החניה הנדרש[21], ולא בנוסף אליו, הרי שמקומות חניה אלה הם חלק מעלויות הבניה, ואין בכך כל עלות עודפת.

כמו כן, תקן החניה הארצי הינו עד 1.5 מקומות חניה ליח"ד, כאשר במקרה זה יש 1.44 מקומות ליח"ד, כך שאין עלות עודפת.

בכל מקרה מקומות חניה אלו ישמשו את בעלי הדירות ואורחיהם ויש לכך שווי חיובי.

[21] לפי החלטת הועדה המקומית בישיבה מס' 20230004 מיום 04/05/2023: "טווח חניה למגורים (כולל אורחים) 1.15-1.50"

# בועז קוט, שמאי מקרקעין
# שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

**שימוש ביניים:**

בתחשיבי הצדדים הובא בחשבון המצב החדש שימוש ביניים באמצעות תוספת שווי מהוון של דמי שכירות לתקופת הדחיה.

לעניין זה אפנה לפסק הדין בעניין עמ"נ 55750-12-21 וועדה מקומית לתכנון ובניה - גבעתיים נ' טבנצ'יק אבריל מיום 18.01.2023 העוסק במרכיב שימוש ביניים בדירה קיימת, וזאת בדומה למקרה כאן.

מצאתי לנכון להביא את הדברים כלשונם, כפי שנרשמו בפסק הדין:

***17." לדעתי, ועדת הערר הגיעה לתוצאה הנכונה ולא שוכנעתי מטיעוני המערערת כי יש להתערב בהחלטת ועדת הערר, שלה מומחיות בנושאים הקשורים לשמאות.***

***כידוע, לפי סעיף 1(א) לתוספת שלישית לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, "השבחה" היא "עליית שוויים של מקרקעין עקב אישור תכנית...".***

***בהתאם לסעיף 2(א) לתוספת שלישית, "חלה השבחה במקרקעין, בין מחמת הרחבתן של זכויות הניצול בהם ובין בדרך אחרת, ישלם בעלם היטל השבחה...".***

***סעיף 3 ממשיך וקובע כי "שיעור ההיטל הוא מחצית ההשבחה".***

***דהיינו, השבחה נובעת (בין היתר) מהרחבתן של זכויות הניצול במקרקעין כתוצאה מאישור התכנית, וגובה השבחה נמדד לפי עליית השווי הנגזרת מאישור התוכנית ("עקב"). עליית השווי משתקפת בהפרש בין ערך המקרקעין בשוק החופשי לפני אישור התוכנית ("המצב הקודם") וערך השוק לאחר אישור התוכנית ("המצב החדש") (וראו למשל בר"מ 7255/17 הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב נ' בורשטיין, ניתן ביום 22.3.2021, בסעיף 13).***

***21. "לדעתי – וכך סברה גם ועדת הערר – כאשר התוכנית הנדונה מבהירה כי "יותר המשך השימושים" אין היא משביחה. היא מותירה על כנו שימוש קיים ומוכר – דהיינו, שימוש למגורים בהתאם לתוכנית גב/187. לא נעוצה בכך "הרחבתן של זכויות הניצול" כנדרש על פי סעיף 2(א) לתוספת השלישית, ולא תיתכן בהקשר זה עליית שוויים של המקרקעין "עקב אישור התכנית", כנדרש על פי סעיף 1 לתוספת השלישית.***

***למשיבה הייתה זכות בלתי מסויגת וצמיתה להחזיק בדירה ולהשתמש בה למגורים אף קודם לכן, הן בהיבט של דיני קניין ומקרקעין והן בהיבט של דיני תכנון ובנייה.***

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

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

# בועז קוט, שמאי מקרקעין
# שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**תקופה ראשונה**

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

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

# בועז קוט, שמאי מקרקעין
# שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

**תקופה שניה**

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

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

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

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

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

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

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

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

לחילופין, גם אם הקביעה איננה נכונה או איננה מוסכמת, מציב בית המשפט בעניין טבצ'ניק את תבנית הפסיקה בעניין סוניה אברמוביץ בפסיקתו של כב' השופט פוגלמן. הרציונל בציטוט עקרון משפטי זה הוא, כי גם אם אנחנו כשמאים מעריכים הנאות עתידיות כשווי של נכס, עדיין צריכה להישאל השאלה, מהי מטרת השומה?

אם התשובה היא: "הערכת שווי שוק" גריידא, יתכן שנכון לקחת בחשבון גם את השווי העתידי הדחוי אותו מעריך השמאי ובתוספת ההנאה מדמי שימוש לאורך אותה תקופה.

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

# בועז קוט, שמאי מקרקעין
# שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

לכן, מרכיב היוון דמי השכירות לאורך תקופת הדחיה, לא יובא בחשבון שכן, הוא איננו מרכיב הנובע ישירות מהשינוי התכנוני שרק בגינו ניתן לחשב השבחה בגדר של "עליית שווים של מקרקעין", כאמור בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

לסיכום הנלמד מפסיקת בית המשפט בעניין זה הוא, כי לעניין חישוב ההשבחה אין להביא בחשבון בשווי המצב החדש את מרכיב "שימוש הביניים" בדירה הקיימת. אני רואה את רלוונטיות הפסיקה כמתאימה גם במקרה הנדון.

<u>החלטת וועדת עררים חי/8010/0724 ו- חי/8011/0724 מתאריך **01.04.2025**:</u>

להלן החלטה חדשה של וועדת הערר לעניין פס"ד טבצ'ניק לעניין שווי שימוש ביניים עד לקבלת דירה חדשה:

> ***"82. אנו סבורים שבמקרה זה יש לפעול ע"פ פסק הדין בעניין טבצ'ניק, שנימוקיו מקובלים עלינו. איננו מקבלים את טענת הוועדה המקומית שפסק הדין אינו רלוונטי בענייננו. נכון שהעובדות שם היו מעט שונות במובן זה שהתכנית לא יעדה את הדירה להריסה ואיפשרה את המשך השימוש בה עד לקבלת הדירה החדשה. יחד עם זאת, פסק הדין עוסק בדיוק בשאלה העומדת בפנינו - האם בתכנית להתחדשות יש להוסיף לשווי המצב החדש את שוויה של "ההנאה" הנובעת מהשימוש בדירה במשך תקופת הדחיה, דהיינו: מאישור התכנית ועד למימושה. בית המשפט הכריע בשאלה זו בהתבסס על עקרונות החיוב בהיטל השבחה, ובמובן זה אין כל הבדל בין המקרים.***
>
> ***83. לסיום נוסיף כי הגישה לפיה יש להוסיף להשבחה את דמי השימוש בדירות במשך תקופת הביניים מעוררת קשיים לא מבוטלים, שעל חלקם עמד השמאי המכריע בחוות דעתו.***
>
> ***מדובר בדירת המגורים של אדם שממשיך להתגורר בה, ולא בשימוש מסחרי-עסקי אשר מניב לבעליו רווח כלכלי מובהק בתקופת הביניים. ההתייחסות לאפשרות הברורה כי אדם ימשיך ולהתגורר בדירה עד למועד הפינוי כאל אלמנט משביח, מעוררת קושי במובן זה ודאי מנקודת המבט של בעל הזכויות אשר אינו רואה בה כמעלה את שווי המקרקעין.***
>
> ***בנוסף לכך, כפי שציין השמאי המכריע, מתעורר קושי במקרה בו בעל הדירה מעביר את זכויותיו בדירה לאחר במועד הקובע: האם התוצאה תהיה שעליו לשלם לכאורה השבחה גם בגין ההכנסות שהקונה יהנה מהן ? ואם נאמר שמדובר בבחירה סובייקטיבית שגויה, האם יהיה ראוי לקבוע השבחה שונה בין בעל דירה שבחר להעביר זכויותיו ולא ליהנות מדמי השכירות עד להריסת הדירה לעומת בעל דירה שבחר לא להעביר זכויותיו בדירה וליהנות מקבלת דמי שכירות מדירתו? אנו מפנים בעניין זה להסבריו המפורטים של השמאי המכריע בעמ' 56 לחוות דעתו.***
>
> ***על כן, אנו דוחים את טענת הוועדה המקומית. החלטת השמאי המכריע שלא להביא בחשבון את דמי השימוש בדירות בתקופת הביניים, מקובלת עלינו".***

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

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

עלויות פינוי דיירים / הפסד דמי שכירות:

בעניין זה אני מקבל את טענות שמאי המשיבה.

עלויות אלו רלוונטיות ליזם, שכן הוא זה הנושא בעלות בהתאם להסכמי פינוי בינוי, ואין להביאן בחשבון בחישוב ההשבחה שמהותה זכויות בניה שניתנו לבעלי הקרקע (ראו סע' 10.5 להסכם פינוי בינוי בנכס). כך או כך הרי שעלות זו הינה בגדר "עלות חיצונית לתכנית" ואין להביאה בחשבון בהתאם לפסיקה בעניין "אברמוביץ"[22].

פטור עד 140 מ"ר:

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

ככלל, איני עוסק בחישובי פטור בשומות ההשבחה שאני עורך.

קבלת פטור לדירה עד 140 מ"ר הינה עניין מנהלי. קבלתו הינו עניין לשיקול דעתה של העירייה, על פי קריטריונים ובדיקות שעל הוועדה המקומית לב

שווי מצב חדש בחלופה 2:

הובא בחשבון השטח המבוקש בהיתר הבניה.

הובא בחשבון פטור לשטחי ממ"ד, למעט שטח ממ"ד שחושב כשטח עיקרי.

הובא בחשבון כי בשטחים העיקריים מבוקש שטח מרפסות מכוח התב"ע (15 מ"ר ליח"ד). משטח זה קוזז שטח של 12 מ"ר המותר בתקנות.

| מצב חדש - לפי שטחים מבוקשים בהיתר | | | |
|---|---|---|---|
| **מהות** | **שטח במ"ר** | **מקדם** | **סה"כ** |
| מגורים - שטח עיקרי (168 יח"ד) | 16,711.0 | 1 | 16,711.00 |
| מועדון דיירים | 355.38 | | לא סחיר |
| מרפסות עיקרי (2,502.93 מ"ר מבוקש, בקיזוז 12 מ"ר ליח"ד מתוקף תקנ | 486.93 | 0.5 | 243.47 |
| ממ"דים | | | פטור |
| ממ"ד - שטח עיקרי | 82.86 | 1 | 82.86 |
| מסחר עיקרי | 400.65 | 1.5 | 600.98 |
| סה"כ מ"ר אקו' | | | 17,638 |
| שווי מ"ר מבונה | | | 11,000 ₪ |
| **סה"כ שווי גולמי** | | | **194,021,300 ₪** |
| בניכוי עלויות הריסה ופינוי, 4,920 מ"ר * 300 ₪ | | | -1,476,000 ₪ |
| הפחתת עלות בניית מבני ציבור (250.21 מ"ר) | 250.21 | 9,000 ₪ | -2,251,890 ₪ |
| **סה"כ שווי בניכוי הפחתות** | | | **190,293,410 ₪** |
| דחיה כולל מושע 10 שנים לפי 6% | | | 0.558 |
| **סה"כ שווי הזכויות במצב החדש** | | | **106,258,846 ₪** |

[22] רע"א 147/14 הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב-יפו נ' סוניה אברמוביץ

שקלול השווי במצב החדש:

| תחשיב ממוצע משוקלל מצב חדש: | | | |
|---|---|---|---|
| **מקור השווי** | **השווי** | **מקדם יחסי** | **שווי יחסי** |
| ממוצע שווי מ"ר בנוי מעסקאות השוואה, חלופה 1 | ₪ 124,260,000 | 0.3 | ₪ 37,278,000 |
| שווי לפי חלק יחסי בכלל הזכויות (עפ"י המבוקש בבקשה להיתר) - חלופה 2 | ₪ 106,258,846 | 0.7 | ₪ 74,381,192 |
| **שווי מצב חדש ממוצע במעוגל** | | | **₪ 111,659,192** |

תחשיב ההשבחה:

| **ההשבחה:** | |
|---|---|
| שווי מצב קודם | ₪ 103,550,000 |
| שווי מצב חדש | ₪ 111,659,192 |
| **השבחה כוללת** | **₪ 8,109,192** |
| **ההשבחה בניכוי מימוש תת חלקה 4** | **₪ 7,974,039** |
| **היטל ההשבחה** | **₪ 3,987,020** |

מימושים קודמים:

לטענת שמאי המבקשת היו בחלקה מימושים כדלהלן, ובהתבסס על מאגר מס שבח:

28.11.2018 - תת חלקה 20.

13.04.2021 - תת חלקה 4.

31.10.2024 - חלק של 1/9 מתת חלקה 9.

בתחשיב לעיל קוזז החלק של תת חלקה 4, בגינה אישרו שמאי המשיבה כי שולם היטל ההשבחה.

ככל שבגין המימושים בתתי חלקות 20 ו-9 שולם היטל ההשבחה, יש לקזזם מתשלום ההיטל לפי חלקם היחסי (1/60 לכל תת חלקה). מתפקיד הוועדה לברר נושא זה לאשורו.

11.2. **תכנית גב/מק/3/431:**

**שמאי המשיבה:**

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

לעומת זאת, תכנית גב/מק/3/431 הינה תכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים הכוללת טבלאות הקצאה ואיזון ובכך מסדירה את הזכויות הקנייניות במקרקעין הכלולים בתחומה.

טבלת ההקצאה והאיזון מהווה מסמך מחייב ולפיה ניתן להשלים את רישום החלוקה בלשכת רישום המקרקעין, ומכוחה ניתן להוציא היתרי בניה.

יוצא אפוא כי תכנית גב/מק/3/431 יצרה זמינות ובכך מקצרת מאוד את תקופת הדחיה.

# בועז קוט, שמאי מקרקעין
# שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

נעשתה פה עסקת קומבינציה, כאשר בעלי הקרקע העבירו לקבלן קרקע לזכויות של 108 יח"ד והותירו ברשותם זכויות ל-60 דירות. בעסקת קומבינציה מקובל ששיעור הקומבינציה הוא 50%. כאן מדובר על 65%. זה מלמד על הכדאיות הכלכלית הגבוהה.

אם מתייחסים לקבלן, לתקן 21, הרי שצריך להביא בחשבון את אחוז הקומבינציה של הדיירים.

<u>דחיה:</u>

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

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

מפנים לשומות מכרעות:

שומת החי"מ בגו"ח 6162/164 ברחוב המאבק 17 בעניין תכנית גב/מק/3/341 מתחם א', שומת חיים מסילתי בגו"ח 6156/596 רח' אדמית 5 מתחם יב', שומת אלדד חיימי בגו"ח 6156/600,601,602 רח' אדמית 13, 15, 17, מתחם י', שומת יעקב פז בגו"ח 6162/122/38 רח' ההסתדרות 5 בתחום תכנית גב/589, לגבי תכנית גב/1/589, ושומת אלי כהן בגו"ח 6110/236 רח' דפנה 18 בת"א לגבי תכנית 5/3885.

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

ההחלטות של סרחאן, שקובע שהתכנית לא תרמה לשווי, יש בהן סתירה. הרי בלעדיה לא ניתן להוציא היתר בניה. זה סותר פס"ד סי אנד סאן.

יש החלטות ועדת ערר על שומות שלו. בערר בפני עו"ד סילביה רביד הוצע להגיע לפשרה עם הנישום. הוגשו הצעות פשרה מסוימות בנושא הערעור שהוגש

השומה הנה לבעלים גם בעסקת קומבינציה, גם במכר מלא. הם בעלי הקרקע ולא היזם, אבל יש להביא בחשבון את מהות העסקה ואת הזכויות של התב"ע. לא מביאים בחשבון עלויות של הקונה, של היזם, אלא את שווי הזכויות שקיבלו הדיירים, ובהקשר למכר החלקי - את החלק שהם מכרו ליזם.

שמאי המשיבה לא מכירים את הטענה לפיה ביקשו מהיזם לשנות טבלאות איחוד וחלוקה. אלו אושרו כמסמך סטטוטורי ועל סמך זה ביקשו את ההיתר.

מעיון בעסקאות ההשוואה שבשומת המבקשת, עולה כי עסקאות אלה לא בוצעו באותו מתחם תכנון.

מדובר בחלקות שונות השייכות למתחמים שונים. לכל מתחם נקבעו זכויות שונות והסכם פינוי בינוי שונה בין בעלי הזכויות לבין היזם.

יתרה מכך, פעמים רבות מדובר בעסקת נטו לפיה הוסכם בין הצדדים כי הקונה יישא בתשלום היטל ההשבחה.

כך, למשל, מעיון בהסכם המכר מיום 26.4.2021 בחלקת משנה 162 בחלקה 45 בגוש 6162 הוסכם, בין היתר, כי הקונה יישא בתשלום היטל ההשבחה בגין הממכר מכל מין וסוג שהוא.

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

נתונים אלו אשר משפיעים באופן מהותי על סכום התמורה לא נבחנו ע"י שמאי המבקשת במסגרת חוות דעתו. לפיכך, לגישתם, אין להסתמך על עסקאות ההשוואה שהוצגו בחוות דעתו של שמאי המבקשת ויש לדחות את טענותיו מכל וכל.

<u>עלות הקמת מועדון דיירים והפחתת עלויות פינוי דיירים:</u>

כמפורט לעיל, אין להביא בחשבון הפחתה בגין עלות להקמת מועדון דיירים והפחתה בגין עלויות פינוי דיירים.

<u>עלויות הריסה:</u>

עלויות אלו התחייבו כבר במצב הקודם ולכן אין להביאן בחשבון.

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

<u>איגום המים:</u>

יצוין כי כל הוצאת היתר מצריכה אישוריהם של גורמי תשתית ו/או גורמים מאשרים, אשר עשויים לסרב לאשר את הוצאת ההיתר, ו/או להציב דרישות ו/ או תנאים להוצאתו. אין בעובדה זו כדי לבסס מקדם דחיה.

כך גם בענייננו. העובדה כי נדרש אישור התאגיד, בין היתר בהיבטי האיגום, אינה מצדיקה השתת מקדם דחייה.

לגופו של עניין יובהר, כי נמצא פתרון להקמת מאגר מים שיגדיל באופן משמעותי את האיגום בעיר. אשר על כן, השלמת התנאי של אישור התאגיד להיתר, תתקיים בחפיפה להשלמת שלב א', שהן עבודות החפירה והדיפון במתחם. גם משום כך, אין מקום לקבוע מקדם דחייה כנטען.

שמאי המשיבה הציגו מכתב מיום 30.06.2024, שהועבר לידיהם מטעם מהנדס העיר גבעתיים אדר' שגיא תמרי המאשר כי נמצא פתרון להקמת מאגר מים שיגדיל באופן משמעותי את האיגום בעיר.

**אין מחלוקת כי ללא אישורה של תכנית גב/3/431 לא ניתן היה להגיש בקשה להיתר בניה כלל.**

במהלך התקופה של קבלת היתרי בניה, הריסת המבנים ועבודות החפירה והדיפון יתקבל אישור של תאגיד המים המותנה בהוצאת היתר בניה לבריכה החדשה. הנושא של הקמת מאגר המים הוסדר מול עיריית תל אביב וניתן אישור לביצוע העבודות בשטח, כך שהוצאת היתר בניה לבריכת מאגר המים הינו הליך קצר ופשוט, ויקודם ע"י עיריית גבעתיים באישור עיריית תל אביב שכן יש להן אינטרס גבוה להוצאת ההיתר וברור לכל שהליך זה יוסדר במהלך תקופת הוצאת ההיתר לבניית מבנה המגורים ע"י היזם, הריסת המבנים, ביצוע עבודות חפירה ודיפון, כך שכל זאת יבוצע במקביל ולא תיגרם כל דחיה.

יצוין כי מביקור בסביבה הקרובה עולה כי במתחם א' (חלקות 163 ו- 164 בגוש 6162) נהרסו המבנים הקיימים וברור לכל שהיזם לא יהרוס מבנים קיימים, תוך תשלום דמי שכירות גבוהים לכל יח"ד במתחם ממועד הפינוי ועד למועד מסירת הדירה החדשה, ללא וודאות שהנושא של איגום המים נפתר, כמפורט לעיל.

# בועז קוט, שמאי מקרקעין
# שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

לחילופין, ומבלי לגרוע מהאמור לעיל, יצוין כי נושא איגום המים מגולם במקדם הדחייה שהובא בחשבון במצב החדש בשומת הועדה המקומית בתחשיב לתכנית גב/3/431.

לגופה של הטענה במתחם שבנדון כאמור קיימת החלטת ועדה להריסת המבנים הקיימים, חפירה ודיפון ולאחר מכן בשלב ב' הקמת מבנה המגורים החדש.

מימושים קודמים:

בשומת הועדה המקומית הובא בחשבון הסכם מכר לחלקת משנה 4 אשר הסכם המכר הועבר לעירייה ובגינה שולם היטל השבחה.

שמאי המבקשת לא הציג הסכמי מכר לביסוס טענתו ולא הוכיח ששולם היטל השבחה בגין הסכמים נוספים והושלמה העברת הזכויות בנסח הרישום.

לא הועברו חוזים נוספים ולכן יש להיצמד לחלק החייב כפי שפורט בשומת הועדה המקומית.

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

| שטח | שטח (מ"ר) | מקדם | סה"כ שטח אק'/ שווי |
|---|---|---|---|
| מגורים עיקרי 168 יח"ד | 16,718.64 | 1 | 16,718.64 מ"ר |
| ממ"דים 12.5 מ"ר לדירות היזם- 108 יח"ד | 1,350 | 1 | 1,350 מ"ר |
| מסחר | 400 | 1.5 | 600 מ"ר |
| סה"כ | | | 18,668.64 מ"ר אקו' |
| שווי מ"ר קרקע מבונה | | | 11,500 ₪ |
| סה"כ: | | | 214,689,360 ₪ |
| שווי חדש בהתחשב בהפחתה לעיכוב מסיבות אובייקטיביות | | 0.9 | 193,220,424 ₪ |
| שווי קודם - דחייה להכנת תכנית איחוד וחלוקה | | 0.94 | 181,627,198 ₪ |

תחשיב ההשבחה של שמאי המשיבה:

| | |
|---|---|
| שווי מצב חדש: | 193,220,424 ₪ |
| שווי מצב קודם: | 181,627,198 ₪ |
| השבחה: | 11,593,225 ₪ |
| היטל השבחה: | **5,796,612** ₪ |

# בועז קוט, שמאי מקרקעין
# שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

**שמאי המבקשת:**

מימושים קודמים:

**גב/מק/3/431 (21.1.2021)**

- 13.4.2021 - תת חלקה 4 בחלקה 164 - 100% מימוש.

הערה: נשוא פסיקת שמאי מכריע מתאריך 30.1.2022 – בועז קוט – שמאי מכריע

- 31.10.2024 - תת חלקה 9 בחלקה 164 - 11% מימוש

סה"כ מימושים קודמים: 1.11, יתרה לחיוב 58.89/60 **(98.2%)**

שמאי המבקשת מאמצים את אשר נקבע בשומה המכרעת במתחם ט', שומה של מר עומר סרחאן[23], אשר קבע שם כי אישורה של התכנית המפורטת למתחם (שם גב/מק/4/431) אינו מעמיד השבחה ליחידות במתחם ועל אחת כמה וכמה למתחם כולו.

התכנית המפורטת הנדונה הינה חוליה בשרשרת התכנונית לביצוע הפרויקט ומהווה חלק מהתנאים להיתר בתכנית המתארית, ובעצם תנאי אחד מבין רבים לביצוע הפרויקט.

להערכתם, ההשבחה בעיני הקונה הסביר נוצרת כאשר זה רואה יכולת מימוש ריאלית דהיינו זמינות אמיתית, ובעצם נוצרת בפועל בעת חתימה על הסכם יציב ומפורט מול יזם אשר מעניק לו סוג של ודאות ביחס לתמורות הצפויות. כאמור בהרחבה מעלה, עפ"י רוח הפסיקה יש להתעלם ממרכיב זה.

למעשה להערכת השמאי במתחמי פינוי בינוי הקונה הסביר אדיש לשלב השרשרת התכנונית בעודו מודע למורכבות הרבה ובעצם למשמעות הנלווית והיא כי בעצם זכויות אלו יוותרו "על המדף" ללא יזם חיצוני, ולכן העליות במחירים אשר נצפות לעיתים במהלך פרויקט פינוי בינוי נובעות מהתקדמות ריאלית בעיני הדיירים ולא דווקא לשלב התכנוני זה או אחר.

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

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

מפנים לעסקאות מכר **במתחמים ג'+ד'+ה'** אשר נערכו תוך כדי השפעת אישור תכנית איחוד וחלוקה, לעומת עסקאות מכר **במתחם ו'** בו לא אושרה / הופקדה תכנית איחוד וחלוקה, מהן עולה כי אין הבדל מהותי בין העסקאות.

אינדיקציה נוספת לאי סבירות שומת הוועדה המקומית ניתן לראות בהערכת השווי הסופית למתחם לאחר אישור התכנית.

שמאי הוועדה מעריכים את שווי כלל הדירות במתחם ב 193,220,424 ₪

היות ובמתחם כאמור 4,412 מ"ר אקו' בנוי ותיק, הרי שעולה מכך כי שווי למ"ר בנוי בדירה קיימת לאחר אישור התכנית אמור לעמוד על כ-44,000 ₪.

כעת נבחן עסקת מכר שבוצעה בתאריך 13.4.2021, כ- 3 חודשים לאחר אישור התכנית לדירה בשטח של 79 מ"ר תמורת 2,350,000 ₪, **המגלמת שווי של כ 30,000 ₪ למ"ר בלבד, נמוך** ב 30% מאומדני הוועדה.

[23] חלקה 45 בגוש 6162 – חלקת משנה 112 – רח' ההסתדרות 30, גבעתיים – שומה מתאריך 21.4.2022

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

מפנים לעסקאות שפורסמו באתר מס שבח.

<u>לחילופין,</u> שמאי המבקשת הציגו הערותיהם ביחס לתחשיב ההשבחה בשומה המכרעת.

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

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

עוד לטענתם, לאחרונה נחתם הסכם מטלות ציבוריות לפיו מבוקש גם שטח שירות, קרי 250 מ״ר עיקרי + שטחי שירות כ-300 מ״ר בנוסף.

בנוסף, טוענים שמאי המבקשת כי נדרשו לשנות טבלאות איחוד וחלוקה לאחר אישור התכנית.

אין מחלוקת על ערכי השווי - 11,500 ₪, ועל מקדם המסחר 1.5.

<u>דחייה למימוש - איגום מים :</u>

נושא מרכזי ומשותף למימוש הזכויות במדרגות ההשבחה השונות הוא תלות המימוש בשדרוג תשתיות מים וביוב בעיר ככלל ובאזור בפרט.

כפי שהוסבר לח״מ על ידי יזמי הפרויקט וכפי העולה מהפרסומים השונים, מערכת המים בעיר גבעתיים <u>עוד אף טרם המועד הקובע לאישור התכנית המתארית</u> הגיעה לנקודת סף קריטית מבחינת רף יכולת האספקה המקסימלי, ולמעשה קיימת מגבלה ביכולת לספק מים לבנייה חדשה, בעיקר בהיקפים גדולים.

הדבר נובע מהצורך להקים מאגרי מים נוספים, נושא שלא נמצא לו פתרון אף עד היום.

מפנים לפרסום לציבור[24] הסמוך למועד הכנת חוות הדעת של תאגיד המים העירוני - מי גבעתיים בנושא זה, ולכתבות שפורסמו במהלך השנים בנושא[25].

נושא מגבלת תשתיות מעוגן היטב גם במסמכי תכנית גב/431 ובתוכניות לאיחוד וחלוקה מכוחה.

נושאים אלו עלו גם במהלך תכנון התכנית. מפנים לפרוטוקול ישיבה מס׳ 1230 מיום 11.7.2016.

זאת ועוד, הפתרון למצב זה הוא באמצעות הקמת מאגר מים חדש בגבעת קוזלובסקי[26] בעיר גבעתיים, ופתרון זה מצוי בסכסוך קנייני בין עיריית גבעתיים ועיריית תל אביב, היות וחלק ניכר מן השטח מצוי בבעלות עיריית תל אביב - יפו אשר אינה מאפשרת כרגע את הקמת המאגר בשטחה.

מפנים להליכי התכנון שנעשו עוד בטרם אישור התכנית[27].

---

24 "תיק מידע ליזם" - מתוך אתר תאגיד המים - מי גבעתיים.
https://mei-givatayim.co.il/uploads/n/1661628340.3783.pdf

25 **https://www.calcalist.co.il/real_estate/articles/0,7340,L-3896338,00.html**

26 גוש 6160

27 דיון תכנית בהכנה (דאז) מס' 503-0543967 - תוכנית שימור ופיתוח גבעת קוזלובסקי, גבעתיים - הודעה לפי ס' 77 ו - 78 מתאריך 21.20.2020, הוועדה המחוזית ת"א.

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

מפנים לדברי עו"ד סלאם חמאד - יועמ"ש ועדה מקומית גבעתיים, ועו"ד דרורי שפירא - יועמ"ש לוועדה המחוזית ת"א.

מפנים לתקנון התכנית המפורטת, גב/3/341, ס' 6.11.

התייחסות לנושא הובאה גם בתכניות מפורטות אחרות בסביבה, לדוגמה תכנית גב/7/431 למתחם יב'.

לטענתם, כרגע הנושא דורש משא ומתן מול עיריית תל אביב ונתון לחסדיה.

מגבלה זו קריטית ומשמעותית, למעשה בעיני קונה סביר מדובר באי ודאות מהותית המטילה ספק משמעותי ביכולת מימוש התכנית לכל הפחות בזמן סביר ואם בכלל.

את האמור יש וחובה לגלם באומדן השווי ובאומדן תקופת הדחייה בשתי התכניות.

אין רלוונטיות לסוג המימוש בקביעת מקדם הדחיה. אחרת זה חוטא לחוק ולפסיקה. השווי בשומת הוועדה מבוסס על גישת החילוץ, כלומר לקחו מרכיב קרקע בצורה הוודאית שלו אחרי רישוי, אחרי כל מרכיבי האי ודאות, ורק מנטרלים זמן במקדם דחיה סטנדרטי, ללא הבאה בחשבון של המורכבות.

יוער כי נושא התשתיות מורכב מאוד ומעבר לסטנדרט.

**הכרעה:**

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

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

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

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

למען הסר ספק, יוער כי איני מביע דעה או הסכמה / אי הסכמה לדבריו, שכן השומה דנן אינה עוסקת בדירת מגורים יחידה אלא בבקשה למתן היתר בניה לבניין ולכן, ייתכן שבמקרה שכזה גם דעתו של השמאי המכריע סרחאן היתה שונה והיה מקום להביא לידי ביטוי את כלל ההליכים התכנוניים בתכנית.

<u>מקדם דחיה:</u>

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

# בועז קוט, שמאי מקרקעין
# שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

<u>מועדון דיירים:</u>

כאמור בהכרעתי לעיל, אין מקום להבאה בחשבון של עלויות עודפות בגין מועדון דיירים.

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

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

<u>נושא האיגום:</u>

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

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

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

שמאי המשיבה הציגו מכתב מיום 30.06.2024, מטעם מהנדס העיר גבעתיים אדר' שגיא תמרי, המאשר כי נמצא פתרון להקמת מאגר מים שיגדיל באופן משמעותי את האיגום בעיר.

# בועז קוט, שמאי מקרקעין
# שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

כמו כן, עפ"י כתבות שונות מיולי 2024, הוועדה המחוזית לתכו"ב תל אביב הנפיקה היתר בניה להקמת מאגר מים גדול במצפור ברחוב המרי בגבעתיים, אשר מסיר את החסם למתן היתרי בניה בעיר.

כפי שעולה מפרוטוקול ישיבה מס' 20230001 של הועדה מקומית מיום 04.01.2023, בה דנו דיון חוזר בהחלטת ועדת המשנה. הוחלט לאשר את שלב א' - הריסה, דיפון וחפירה מותנה ב"קבלת התחייבות היזם/מבקש ההיתר, לה יצורפו אישורי כל הדיירים, בנוסח אשר יאושר ע"י היועצת המשפטית, לפיו הם מודעים לקיומה של בעיה ביחס למגבלת הספיקה של מערכת אספקת המים העירונית ליחידות דיור חדשות בעיר, מכירים את עמדת תאגיד המים אשר אינו נותן את אישורו בשלב זה להיתרים לתוספת יחידות דיור בעיר, ומודעים לסיכון כי הנפקת היתר זה אינה מבטיחה את אישורו/הנפקתו של היתר הבניה המלא המותנה באישור התאגיד...."

כך עולה גם מפרוטוקול ישיבה מס' 20240007 של ועדת המשנה לתכנון ובניה מיום 22.09.2024, בה התבקש פינוי בינוי (עמ' 147 לפרוטוקול הישיבה).

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

מכאן ש<u>נכון למועד הקובע</u>, הבעיה בעינה עומדת ויש להביאה בחשבון הפחתה.

משכך הובאה בחשבון הפחתה במקדם 0.9 בגין סיבות אובייקטיביות (איגום). משקף דחיה של כשנתיים.

<u>נתוני השוואה וערכי שווי:</u>

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

המועד הקובע לתכנית הוא 27.01.2021.

<u>ערכי שווי:</u>

אין מחלוקת בין הצדדים לעניין זה. שווי למ"ר מבונה חושב בסך של 11,500 ₪. שווי זה מגלם זכויות למרפסת מקורה, חניה ומחסן בקומות המרתף ואת כלל מאפייני הנכס.

מקדם מסחר, 1.5, ללא מחלוקת.

הובא בחשבון השטח המבוקש בהיתר הבניה.

הובא בחשבון פטור לשטחי ממ"ד, למעט שטח ממ"ד שחושב כשטח עיקרי.

הובא בחשבון כי בשטחים העיקריים מבוקש שטח מרפסות מכוח התב"ע (15 מ"ר ליח"ד). משטח זה קוזז שטח של 12 מ"ר המותר בתקנות.

# בועז קוט, שמאי מקרקעין
# שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

תחשיב ההשבחה:

| עפ"י תכנית ההגשה החתומה | | | |
|---|---|---|---|
| **מהות** | **שטח במ"ר** | **מקדם** | **סה"כ** |
| מגורים - שטח עיקרי (168 יח"ד) | 16,711.00 | 1 | 16,711.0 |
| מועדון דיירים | 355.38 | | לא סחיר |
| מרפסות עיקרי (2,502.93 מ"ר מבוקש, בקיזוז 12 מ"ר ליח"ד מתוקף תקנות | 486.93 | 0.5 | 243.47 |
| ממ"דים | | | פטור |
| ממ"ד - שטח עיקרי | 82.86 | 1 | 82.86 |
| מסחר עיקרי, לא מחייב | 400.65 | 1.5 | 600.98 |
| סה"כ מ"ר אקו' | | | 17,638 |
| שווי מ"ר מבונה | | | ₪ 11,500 |
| סה"כ שווי גולמי | | | ₪ 202,840,450 |
| **שווי מצב חדש בהפחתה בגין סיבות אובייקטיביות (איגום)** | | 0.9 | **₪ 182,556,405** |
| דחיה להכנת תכנית איחוד וחלוקה, שנה לפי 6% | | | 0.940 |
| **לפיכך - שווי מצב קודם** | | | **₪ 171,603,021** |
| | | | |
| **ההשבחה** | | | **₪ 10,953,384** |
| **ההשבחה בניכוי מימוש תת חלקה 4** | | | **₪ 10,770,828** |
| **היטל ההשבחה** | | | **₪ 5,385,414** |

מימושים קודמים:

לטענת שמאי המבקשת היו בחלקה מימושים כדלהלן, ובהתבסס על מאגר מס שבח:

13.04.2021 - תת חלקה 4.

31.10.2024 - חלק של 1/9 מתת חלקה 9.

בתחשיב לעיל קוזז החלק של תת חלקה 4, בגינה אישרו שמאי המשיבה כי שולם היטל ההשבחה.

ככל שבגין המימוש החלקי בתת חלקה 9 שולם היטל ההשבחה, יש לקזזם מתשלום ההיטל לפי חלקה היחסי (1/60 ובהתחשב במימוש בחלקי, 1/9). מתפקיד הוועדה לברר נושא זה לאשורו.

# בועז קוט, שמאי מקרקעין
# שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

## 12. עקרונות גורמים ושיקולים

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

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

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

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

12.2. השומה נערכה בהתאם לבקשה להיתר בניה.

12.3. מיקומו של הנכס ברחוב המאבק 15-17 בגבעתיים.

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

12.5. ההשבחה חושבה לנכס באופן מלא. חישוב מימושים ייערך ע"י הוועדה, בכפוף לבדיקה באם שולם היטל ההשבחה.

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

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

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

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

# בועז קוט, שמאי מקרקעין
# שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

**13. <u>השומה</u>**

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

| מהות | המועד הקובע | ההשבחה | היטל ההשבחה |
|---|---|---|---|
| גב/431 | 30.07.2018 | ₪ 7,974,039 | ₪ 3,987,020 |
| גב/מק/3/431 | 27.01.2021 | ₪ 10,770,828 | ₪ 5,385,414 |

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

**ולראיה באתי על החתום,**

**בועז קוט,**

**שמאי מכריע**