בס״ד

ד״ר ברזילי בועז
שמאי מקרקעין מוסמך
גיאוגרף, מומחה בתכנון עירוני

DR. BARZILAY BOAZ
CERTIFIED REAL ESTATE APPRAISER
Geographer & an expert on urban planning

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ״ה - 1965

תאריך: 21.10.24
מספר בקשה: 1481-2024
מספרנו: 7245

לכבוד

מר חוליו ליברמן
ע״י מר אהרון בוץ, שמאי מקרקעין
(להלן ״המבקש״)

ועדה מקומית לתו״ב קריית גת
ע״י מר ארז ישר, שמאי מקרקעין
(להלן ״המשיבה״)

א.ג.נ,

החלטת שמאי מכריע
גוש: 1993, חלקה: 29, תת חלקה: 13
רח׳ מבוא בנימין 3, רובע בני ישראל, קריית גת

בהתאם להוראות סעיף 14 (ב) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, התשכ״ה-1965, מוניתי ע״י יו״ר מועצת שמאי המקרקעין כשמאי מכריע בהודעת מינוי מספר בקשה 1481-2024 מיום 16.07.2024 לנכס הנדון.

הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל׳: 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

DR. BARZILAY BOAZ **ד״ר ברזילי בועז**
CERTIFIED REAL ESTATE APPRAISER **שמאי מקרקעין מוסמך**
Geographer & an expert on urban planning **גיאוגרף, מומחה בתכנון עירוני**

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ״ה - 1965

---

1. <u>מטרת ההחלטה</u>:

1.1. הכרעה במחלוקת שבין הצדדים בדבר אומדן שווי ההשבחה אשר חלה במקרקעין שבנדון, כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, תשכ״ה-1965.

1.2. ההשבחה הנה בעקבות אלה:

אישור תוכנית תמ״ל 2026

1.3. אופן המימוש:

בדרך של מכר.

1.4. גובה ההשבחה וגדר המחלוקת בשומות הצדדים:

תכנית	השבחה בשומת הוועדה	השבחה בשומת המבקש
תמ״ל 2026	₪ 1,005,305	₪ 142,108

2. <u>מועד דיון</u>:

ביום 14 באוקטובר 2024 נערך דיון בנוכחות נציגי הצדדים להבהרת העניינים השנויים במחלוקת.

3. <u>מועד הביקור בנכס</u>:

10 באוקטובר 2024 הביקור נערך על-ידי עורך הדו״ח.

4. <u>המועד הקובע להערכה</u>:

09.12.2023 15 ימים ממועד פרסום הודעה ברשומות או בעיתון על דבר אישורה של תכנית תמל 2026.

הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל׳: 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

5. <u>פרטי הזיהוי של המקרקעין:</u>

נשוא הדיון מהווה דירת מגורים בבניין מגורים.

גוש:	1993
חלקה:	29
שטח חלקה רשום:	2,229 מ״ר
תת חלקה:	13
שטח תת חלקה רשום:	77.5 מ״ר
שטח דירתי בנוי:	88.50 מ״ר[1].
חלק יחסי ברכוש המשותף:	4/72
מיקום:	רח׳ מבוא בנימין 3, רובע בני ישראל, קריית גת.
זכויות מוערכות:	בעלות.

[1] ע״פ מדידה בלתי מוסמכת על גבי מסמכי היתר הבניה וכן ע״פ טבלאות איחוד וחלוקה.

הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל׳: 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

6. <u>עיקרי מסמכים:</u>

נציגי הצדדים הציגו בפני את המסמכים הבאים:

א. חוות דעת שמאית מטעם המשיבה, הועדה המקומית לתכנון קריית גת, מיום 26.05.2024 אשר נערכה ע״י ארז ישר, שמאי מקרקעין.

ב. חוות דעת שמאית מטעם המבקש מיום 10.07.2024, אשר נערכה ע״י אהרון בוץ, שמאי מקרקעין.

ג. תגובת שמאי המשיבה לשומה הנגדית.

ד. העתק נסח רישום מקרקעין מרוכז מפנקס הזכויות שהופק ביום 14.03.2021.

ה. הסכם מכר בנכס הנדון מיום 24.03.2024.

ו. דרישת תשלום מיום 27.05.2024.

ז. דו״ח תחשיבים באקסל - המבקש.

ח. סיכום דיון השמאי הממשלתי מיום 08.07.2018.

ט. עמדת היועצת המשפטית לממשלה בר״מ 2041/21.

י. פס״ד בית משפט עליון רע״א 8565/10.

יא. צו רישום בית משותף, תקנון מוסכם ותשריט.

יב. חוות דעת מקיפה – נערכה ע״י השמאי ירון ספקטור בגו״ח 1908/43.

יג. החלטת ועדת ערר היטל השבחה בגו״ח 6693/64 (תת״ח 7).

הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל׳: 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

7. <u>תיאור הסביבה והנכס</u>

הסביבה

הנכס הנדון ממוקם ברח׳ מבוא בנימין, באזור שכונת בני ישראל. האזור מאופיין בבניה רוויה למגורים, ותיקה בעיקר לצד מבני ציבור. רח׳ מבוא בנימים הינו רחוב ללא מוצא המתחבר לרח׳ שדרות גת.

החלקה

נשוא הדיון מהווה את חלקה מספר 29 בגוש 1993. החלקה בעלת חזית צפונית ומערבית לרחוב מבוא בנימין, צורת החלקה אי רגולרית. בסביבתה הקרובה של החלקה בית ספר בן גוריון ומגרש משחקים.

הבניין

הנכס ברח׳ מבוא בנימין 3 הינו מגרש עליו קיים בניין מגורים בן 3 קומות עם 3 כניסות נפרדות. הבניין כולל 21 יח׳ מגורים (21 תתי חלקות) נבנה במקור בשנות ה – 70 ומצבו תואם את גילו.

היחידות/הדירות

דירת המגורים נשוא חוות הדעת, הינה תת חלקה 13 בקומה השלישית בבניין.

צילומים מהביקור במקום מצ״ב בנספח

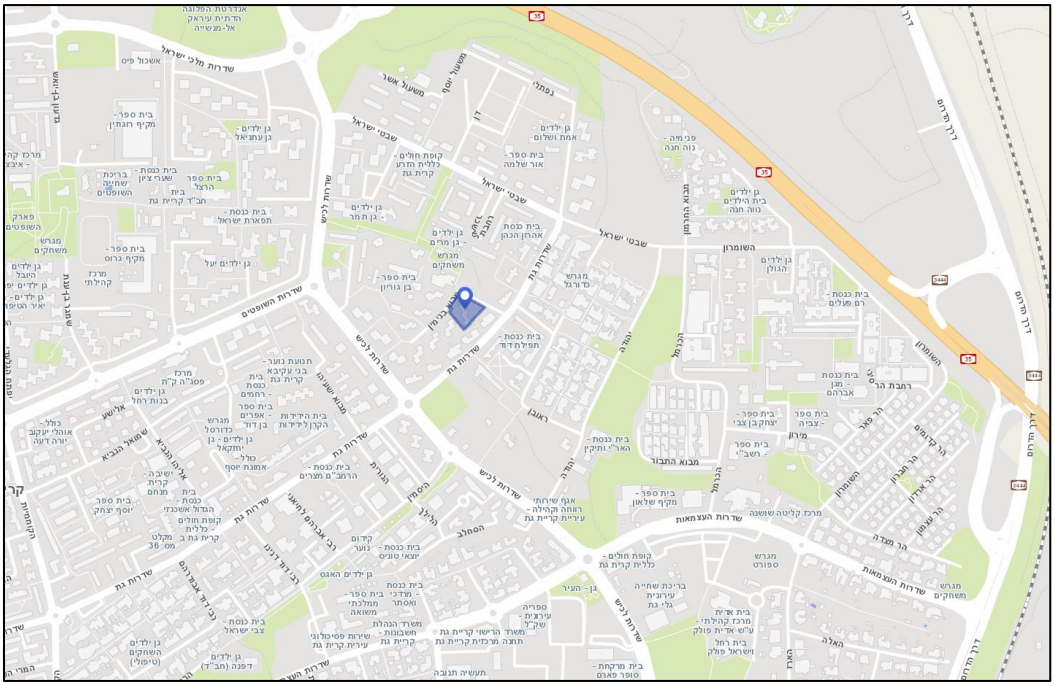
הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל׳: 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

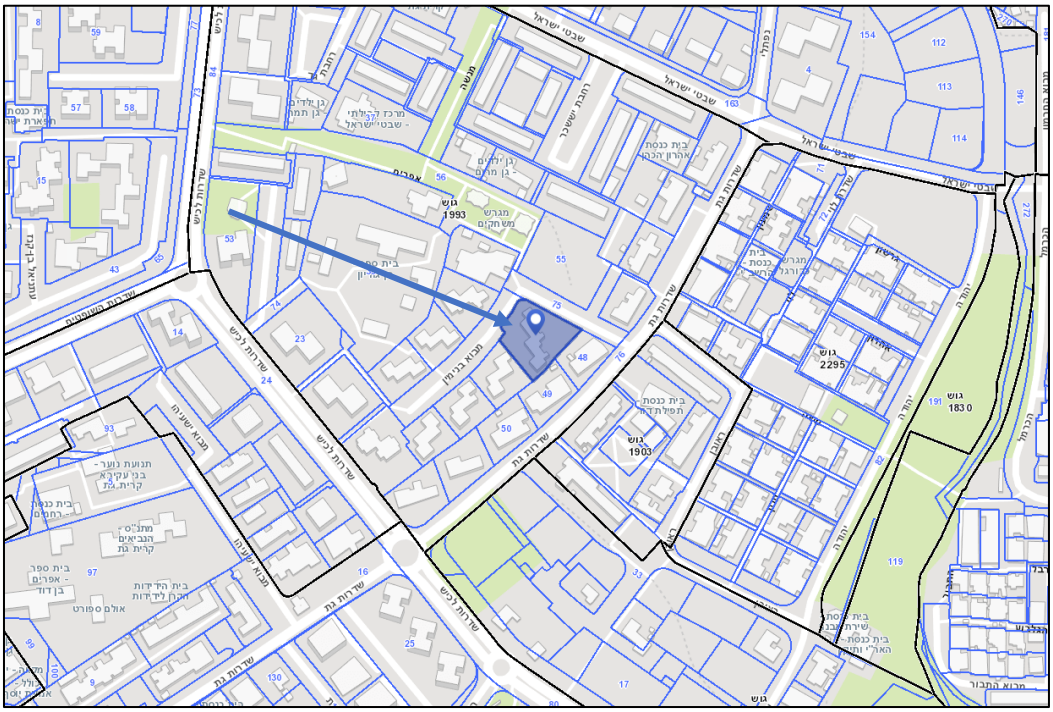
DR. BARZILAY BOAZ
CERTIFIED REAL ESTATE APPRAISER
Geographer & an expert on urban planning

ד"ר ברזילי בועז
שמאי מקרקעין מוסמך
גיאוגרף, מומחה בתכנון עירוני

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הסביבה והחלקה מתוך אתר GOVMAP :





הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל': 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

8. <u>רקע תכנוני:</u>

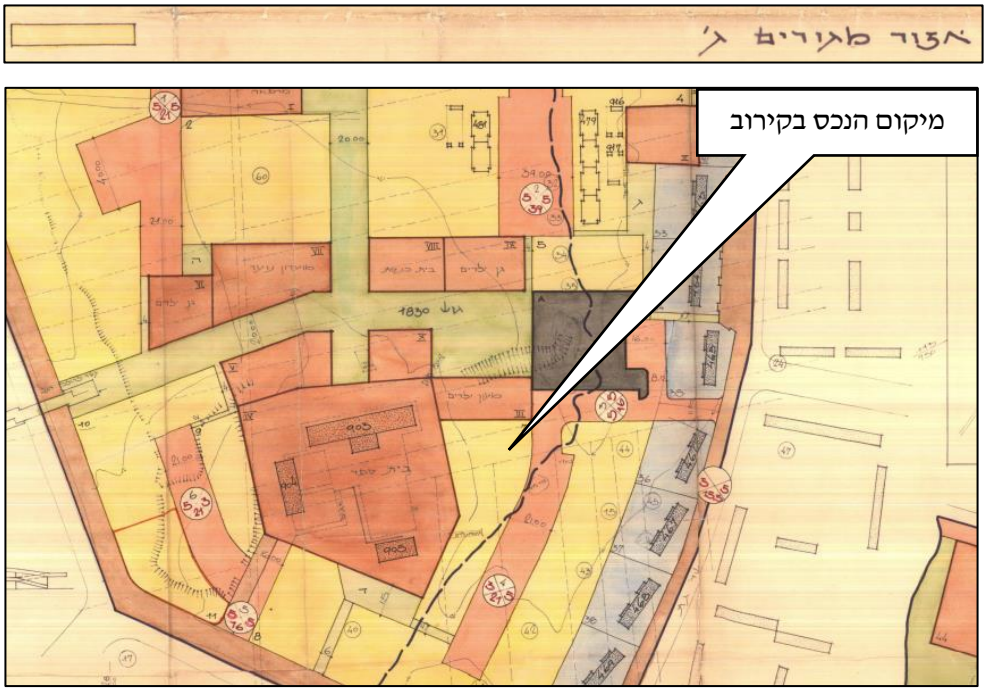
על החלקה שבנדון חלות בין היתר תוכניות בנין עיר הבאות[2]:

מצב קודם:

תכנית ד/767 - פורסמה למתן תוקף בתאריך 16.03.1972 בי.פ. 1811.

התכנית מסווגת את הנכס הנדון בייעוד מגורים ג'.

<u>להלן חלקים מתשריט התכנית</u>:



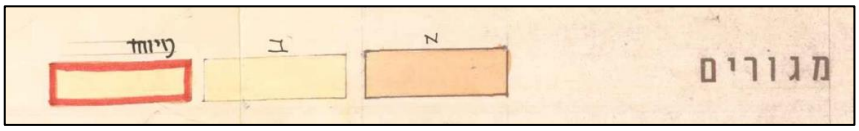
[2] התכניות המצוינות ורמת הפירוט המפורט חלקיים ובהתאם לצורך בהכרעה במחלוקת שבין הצדדים.

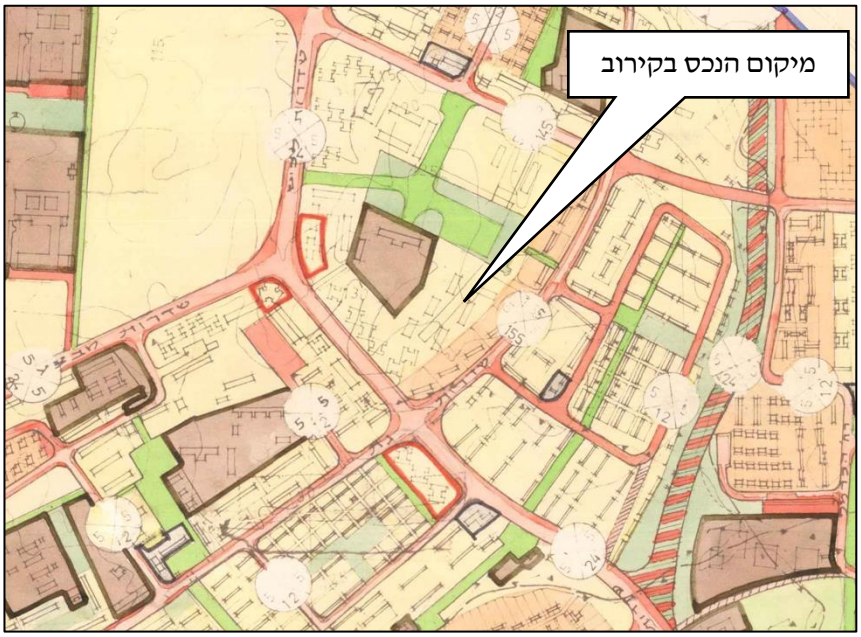
הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל': 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

תכנית 101/02/9 - פורסמה למתן תוקף בתאריך 25.10.1979 בי.פ. 2572.

התכנית מסווגת את הנכס הנדון בייעוד מגורים ב' (ע"פ תקנון– מגורים ג').

להלן חלקים מתשריט התכנית:





זכויות בניה:

צפיפות - עד ל - 6 יח"ד לדונם.

אחוזי בניה - 35% לקומה.

חניה - 2 מקומות חניה ל – 3 דירות.

שימושים - כל התכליות שהותרו לגבי אזור מגורים א' לרבות:

1. בתי הארחה קטנים.
2. מסעדות ובתי מלון.
3. בתי דירות עד 4 קומות בתוספת קומת עמודים.

הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל': 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

תרש״צ 5/39/10 – אושר בועדת תיאום לשיכונים ציבוריים מיום 21.01.1982.

הנכס הנדון מהווה חלק ממגרש 504, מסווג כאזור מגורים 3 – 4 קומות.

תכנית 606-0185579 - פורסמה למתן תוקף בתאריך 16.10.2017 בי.פ. 7599.

תכנית התחדשות עירונית בקריית גת באמצעות חיזוק ועיבוי מבנים.

<u>מטרת התכנית:</u>

א. עידוד וחיזוק מבנים מפני רעידות אדמה בהתאם לעקרונות שנקבעו בתמ״א 38 על שינוייה עד מועד אישור תכנית זו.

ב. התאמת עקרונות תמ״א 38 על שינוייה לצרכים התכנוניים של קריית גת בהתאם לס׳ 23 לתמ״א 38.

ג. עידוד הוספת ממ״דים למבנים שנבנו בין השנים 1980 – 1996 בדומה לעקרונות שנקבעו בתמ״א 38 על שינוייה עד למועד אישור תכנית זו.

ד. קביעת תנאים והוראות למתן היתרים מכח תכנית זו.

התכנית חלה על בנייני מגורים קיימים בתחום העיר קריית גת אשר הוצא היתר בנייתם קודם לתאריך 01.01.1980 וזאת בהתאם להוראות תתמ״א 38 וכקבוע בתכנית זו ובהתאם ס׳ 23 לתמ״א 38, וכן התכנית חלה על בניינים כמוגדר בתכנית, אשר נבנו בין 1980 – 01.1.1996 ובלבד ואין להם ממד״ים, תנאי לקבלת זכויות הבניה המורחבות הינו בניית מרחב מוגן תקני עבור כל אחת מיחידות הדיור הקיימות ו/או הנוספות.

א. הוראות:

1. זכויות הבניה עפ״י תכנית זו כוללות את הזכויות ע״פ תמ״א 38 על שינויה כאמור ובתנאים האמורים בס׳ 12 להוראות תמ״א 38.

2. כלל הזכויות מתוקף תכנית הינן זכויות מקסימליות אך אינן זכויות מוקנות. הוועדה המקומית ראשית לסרב לתת היתר בניה לתוספת מכח תכנית זו ובלבד שלא תסרב להיתר לחיזוק המבנה שאין עמו תוספת זכויות בנייה.

הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל׳: 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

3. האפשרות לניצול זכויות הבניה שנקבעו בתכנית זו תיבחן ע״י הוועדה המקומית עם הגשת הבקשה להיתר בהתאם לשיקולים תכנוניים, קונסטרוקטיביים, אדריכליים, נופיים, כושר נישאה של תשתיות במגרש ובאזור ופתרונות חניה, בכפוף למפורט בס׳ 6 הוראות נוספות בתכנית זו. וכן אם נמצאה כי תוספת הבנייה צריכה להיבחן במסגרת תכנית שתסגיר עניינים נוספים אלו לאור התוספת המבוקשת. הוועדה המקומית תפרט בכתב את הטעמים המיוחדים לסירוב כאמור.

ב. חיזוק מבנים – ע״פ תמ״א 38 על שינוייה עד למועד אישור תכנית זו.

ג. גובה ותוספת קומות:

- לבניין קיים בן 4 קומות ו/או 4 קומות על קומת עמודים מפולשת, תותר סגירה ומילוי של קומה מפולשת + תוספת 4 קומות מלאות + קומה בנסיגה שהיא עד 65% מהקומה הטיפוסית, ובלבד שלא יעלה על הפרש הגובה בין מפלס הכניסה הקובעת לבניין לבין מפלס הכניסה לקומה הגבוה ביותר המיועדת לאכלוס, שהכניסה אליה דרך חדר מדרכות משותף, על 29 מ׳.
- זכויות הבניה על פי תכנית זו, מותנות בחיזוק מבנים אליהם בן מתווספות כנגד רעידות אדמה והן אינן ניתנות להעברה או לניצול לכל מטרה אחרת.

ד. הרחבות – זכויות ההרחבות ע״פ תמ״א 38 על שינוייה עד למועד אישור תכנית זו, ובפרט ס׳ 11, תהיינה תקפות לכל הבניינים הנכללים במסגרת תכנית זו כמפורט בס׳ 4.2 בהוראות תכנית זו וכאמור לתמ״א 38.

ה. קווי בניין.

ו. גזוזטראות – לשטחים אלה יתווספו שטחים עיקריים למרפסות בשטח ממוצע של 12 מ״ר ליח״ד, שטח המרפסות ישמש למטרה זו בלבד ולא יהיה ניתן לניידו למטרה אחרת.

הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל׳: 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

ז. הריסה ובנייה מחדש:

במקרים של הריסת מבנה ובניית מבנה חדש תחתיו, זכויות הבניה יהיו כדלקמן:

א. מספר היחידות לצורך חישוב הזכויות = מס' היחידות על פי תכנית בתוקף + יח"ד שניתן יהיה לנצל מתוקף תכנית זו, ע"פ המפורט בס' 4.2.2 (ג).

ב. סך כל זכויות הבנייה בבניין החדש: 120 מ"ר שטח עיקרי עבור כל יח"ד. בנוסף יותרו שטחי שירות מעל הקרקע בהיקף של 45 מ"ר ליח"ד שימשו למרחב מוגן ושטחי שרות משותפים. כמו כן יותרו שטחי שירות מתחת לפני הקרקע: עד 3 קומות מרתף לחניה ומחסנים דירתיים. שטח מחסן דירתי תת קרקעי לא יעלה על 8 מ"ר נטו.

ג. סך כל זכויות הבנייה בבניין החדש ניתן יהיה לחלוקה לדירות בגודל מינימלי של 70 מ"ר עיקרי.

במקרה ובתכנית בתוקף לא מוגדר נושא הצפיפות, מס' יחידות הדיור לצורך חישוב הזכויות יקבע ע"פ מס' יח"ד בקומה טיפוסית בבניין הקיים (המיועד להריסה) ס' זה אינו חל עבור מבנים שהוגדרו כמבנים לשימור.

טבלת זכויות והוראות בנייה – מצב מוצע:

סוג הבניין הקיים	סימון המתחמים בתשריט	תוספת שטח לכל יחידה קיימת		תוספת קומות	תוספת יח"ד לבניין	
		הריסה ובנייה מחדש	תוספת לבניין קיים		הריסה ובנייה מחדש	תוספת לבניין קיים
2 קומות על קומת עמודים מפולשת	כל תחום התכנית	(3)	25 מ"ר + 12 מ"ר (5)	סגירה ומילוי של קומה מפולשת +2 קומות מלאות + קומה בנסיגה שהיא עד 65% מהקומה הטיפוסית.	(3)	(4)
3 קומות ו/או 3 קומות על קומת עמודים מפולשת				סגירה ומילוי של קומה מפולשת +3 קומות מלאות + קומה בנסיגה שהיא עד 65% מהקומה הטיפוסית.		
4 קומות ומעלה ו/או 4 קומות ומעלה על קומת עמודים מפולשת				סגירה ומילוי של קומה מפולשת +4 קומות מלאות + קומה בנסיגה שהיא עד 65% מהקומה הטיפוסית.		

הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל': 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

הערות לטבלה:

(3) במקרים של הריסת מבנה ובניית מבנה חדש תחתיו, זכויות הבנייה יהיו כדלקמן:

- מס׳ יחידות על פי תכנית בתוקף + יח״ד שניתן יהיה לנצל מתוקף תכנית זו, ע״פ המפורט בס׳ 4.2.2 (ג). סך כל זכויות הבנייה בבניין החדש: 120 מ״ר עיקרי עבור כל יח״ד. בנוסף, יותרו שטחי שירות מעל הקרקע בהיקף של 45 מ״ר ליח״ד שישמשו למרחב מוגן שטחי שרות משותפים. כמו כן, יותרו שטחי שירות מתחת פני הקרקע: עד 3 קומות מרתף לחניה ומחסנים דירתים (8 מ״ר נטו). סך כל זכויות הבנייה בבניין החדש ניתן יהיה לחלוקה לדירות בגודל מינימלי של 70 מ״ר עיקרי . במקרה ובתכנית בתוקף לא מוגדר נושא הצפיפות, מס׳ יחידות הדיור לצוקך חישוב הזכויות יקבע ע״פ מס׳ יחידות בקומה טיפוסית בבניין הקיים (המיועד להריסה).

(4) מס׳ יח״ד בקומה טיפוסית בבניין קיים X מס׳ קומות התוספת = תוספת יחידות לבניין.

(5) תינתן תוספת שטח עיקרי עבור מרפסת בשטח ממוצע של 12 מ״ר ליח״ד.

<u>קווי בניין:</u>

קווי הבניין על פי תכנית מאושרת החלה על מבנה מאפשרים את התוספת המבוקשת. אם קווי הבניין אינם מאפשרים את התוספת תותר חריגה של קווי הבניין ובלבד שלא יקטנו מ – 2 מ׳ לחזית ולצד ו – 3 מ׳ לאחור. במידה וכללה הבקשה להיתר הרחבת קומות קיימות בבניין וכל ההרחבה המיועדת לתוספת מרחבים מוגנים דירתיים, תותר חריגה מעבר לקבוע בתכנית זו ביחד לקווי בניין אם מהנדס הוועדה המקומית חיווה את דעתו כי לא קיימת לכך מניעה מטעמים תכנוניים ואדריכליים. על אף האמור לעיל בניין קווי בניין המרווחים בין המבנים לאחר שיורחבו לא יקטנו מ – 4 מ׳ לצדדים ו – 6 מ׳ לאחור, אלא אם מהנדס הוועדה המקומית חיווה את דעתו כי ניתן לחרוג ממידות אלה לצרכי הבלטת מבנה מעלית ומרחבים מוגנים דירתיים, או כי ניתן לאשר קו בניין 0 לצד ולא קיימת לכך מניעה מטעמים תכנוניים ואדריכליים.

הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל׳: 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

9. <u>רישוי בניה</u>:

- **בקשה להיתר בניה מס' 720159 מיום 08.10.1972,** מהות הבקשה:

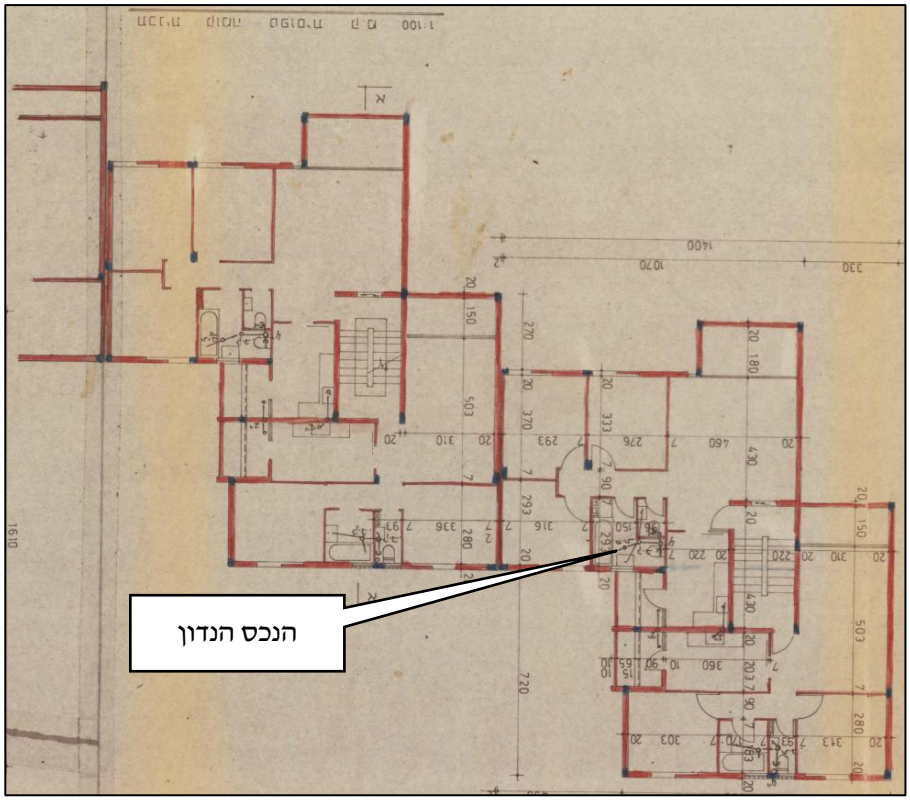
בניית 4 מבני מגורים: 3 קומות + קומת קרקע + מקלט. במבוא בנימין מס' 3, 10, 12, 14 – שטח מבנה: 1,051.70 מ"ר.

<u>טבלת שטחים</u>:

מפלס	שטח מוצע
קרקע	191.24
א'	296.82
ב'	296.82
ג'	296.82
סה"כ	1,051.7

(*) בגוף הבקשה מצוין כי שטח קומה טיפוסית – 286.82 מ"ר.

<u>תשריט קומה טיפוסית (א', ב', ג')</u>:



(*) לא אותר בתיק בניין היתר בניה חתום/תכנית חתומה.

הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל': 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

מצב החדש:

תכנית תמ״ל 2026 - פורסמה למתן תוקף ברשומות בתאריך 19.11.2023 בי.פ. 11813, פרסום לאישור בעיתונים בתאריך 24.11.2023.

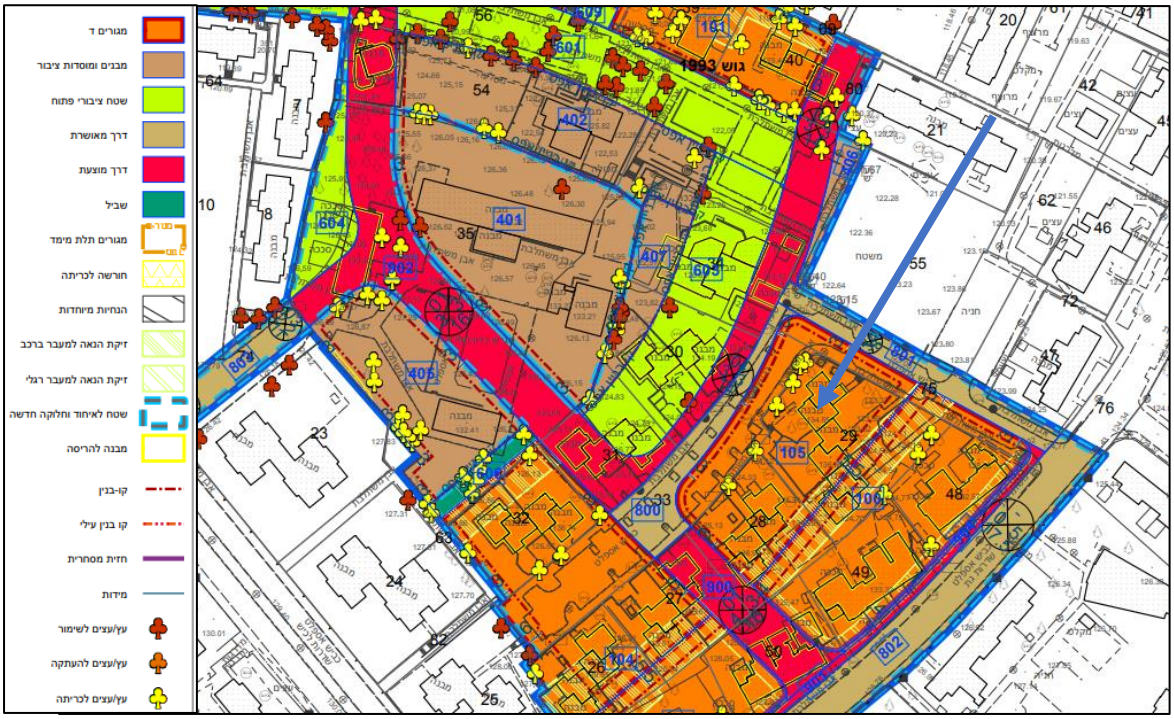
מטרת התכנית הינה התחדשות עירונית של מתחם מבוא בנימין באמצעות פינוי-בינוי, הכולל פינוי של 144 יחידות דיור קיימות, והקמת מתחם מגורים הכולל 993 יח״ד סה״כ המתחלקים בין בניינים רבי קומות ובינוי מרקמי, בשילוב מבנים ומוסדות ציבור, שצ״פים, ומסחר בקומת הקרקע בשד׳ גת.

עיקרי הוראות התכנית:

- שינוי יעוד ליעודים הבאים: אזור מגורים ד׳, מבנים ומוסדות ציבור, שטח ציבורי פתוח, דרך מאושרת, דרך מוצעת, שביל. .
- קביעת שטחי הבניה המותרים.
- קביעת הוראות לשימושים, מספר יח״ד, קומות והוראות בינוי.
- קביעת הוראות להריסת מבנים.
- קביעת תנאים למתן היתרי בניה.
- קביעת הנחיות להכנת תכנית בינוי, פיתוח ועיצוב אדריכלי עתידית כתנאי להגשות בקשות להיתרי בניה.
- קביעת קווי בנין במגרשים ומגבלות בניה.
- קביעת זיקות הנאה.
- קביעת הוראות לפיתוח נופי לרבות שימור והעתקת עצים.
- קביעת הוראות בגין איחוד וחלוקה מחדש ללא הסכמת בעלים .
- קביעת הוראות לרישום תלת מימדי.

הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל׳: 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

תשריט התכנית (חלקים):



הנכס הנדון מסומן בייעוד מגורים ד', עליו מסומן מבנים להריסה, תא שטח 105 כחלק משטח לאיחוד וחלוקה חדשה.

שימושים – מגורים ד':

א. בקומת קרקע

מבואות למגורים, דירות גן, מסחר ומשרדים בתחום החזית הפעילה וכל הדרוש לתפקודם, שטחים מבונים עבור מוסדות ציבור והחצרות הנדרשות לתפקודם, שטחים משותפים לרווחת הדיירים, חניות אופניים ועגלות, חצרות פריקה וטעינה ומתקנים לאיסוף אשפה, מתקנים הנדסיים לשימוש הבניין. ברבי קומות יותרו חדרי שנאים לטובת צרכי המתחם.

ב. בקומות מעל קומת הקרקע: דירות מגורים, משרדים לבעלי מקצועות חופשיים ובתנאי ששטח המשרד אינו עולה על 30 מ"ר והוא מהווה חלק מיחידת דיור אחת, שטחים משותפים לרווחת הדיירים

הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל': 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

ג. מתחת לפני הקרקע: חניה לרכבים פרטיים, לדו גלגלי ולאופניים, מחסנים דירתיים, מתקנים הנדסיים לשימוש הבניין. ברבי קומות יותרו חדרי שנאים לטובת צרכי המתחם, חצרות פריקה וטעינה ומתקנים לאיסוף אשפה.

<u>בינוי:</u>

א. לפחות 15% ממספר יחידות הדיור בתכנית יהיו יחידות דיור קטנות מאוד.
ב. לפחות 25% מיחידות הדיור בתכנית יהיו יחידות דיור קטנות.
ג. שטח דירה ממוצעת בכל תחום התכנית לא יעלה על 95 מ״ר כולל שטח ממ״ד.
ד. שטח מרפסת לדירה לא יפחת מ – 15 מ״ר בממוצע למגרש. ובכל מקרה לא יפחת מ – 8 מ״ר ליח״ד.
ה. מספר המגדלים בשטח התכנית לא יעלה על 7. יתר המבנים במגרשי המגורים יבנו בבניה מרקמית.
ו. תותר הקמת מועדון לרווחת הדיירים בכל בניין.
ז. שימושים ציבוריים.
ח. שטח מחסן דירתי לא יפחת מ – 6 מ״ר.
ט. תותר הקמת שטחים משותפים לכל הדיירים בגג הבניה המרקמית במגרש 100 ו – 103. בשטח זה ישולבו שטחים מגוננים וצמחיה במידת האפשר.
י. ברבי הקומות תותר הקמת קומה טכנית על הגג ובין קומות המגורים, הקומה הטכנית תשולב כחלק ממעטפת הבניין ולא תחשב במניין הקומות המותרות לבניה.
יא. מרחק בין מבני המגורים:
המרחק בין המבנים לא יפחת מ – 10 מ׳.
המרחק בין המבנים המרקמיים למגדלים לא יפחת מ – 12.5 מ׳ פרט למבנים במגרשים 100 ו – 103 אשר יבנו בקו בניין 0.
יב. המרחק בין רבי הקומות לא יפחת מ – 15 מ׳.
יג. תותר הבלטת מרפסות מעבר לקווי הבניין של עד 1.2 מ׳ מקו בניין קדמי, צידי ואחורי עד גבול המגרש.
יד. תותר הצמדת מרפסות בקומות העליונות לטובת דירות הפנטהאוז/דופלקס.

הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל׳: 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

DR. BARZILAY BOAZ
CERTIFIED REAL ESTATE APPRAISER
Geographer & an expert on urban planning

ד"ר ברזילי בועז
שמאי מקרקעין מוסמך
גיאוגרף, מומחה בתכנון עירוני

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

טבלת זכויות והוראות בניה מצב מוצע - מגרשי תמורה (מצא יוצא):

מגרש	שימוש	גודל מגרש	עילי		תת"ק	סה"כ	מס' יח"ד	גובה - מ'
			עיקרי	שירות	שירות			
105	מגורים ד'	3,531	15,923	9,650	14,059	39,632	193	93
100	מגורים ד'	3,797	21,615	13,100	11,391	49,556	262	93
	מסחר		1,300	1,800				
	מבני ציבור		300	50				
101	מגורים ד'	2,176	5,940	2,880	3,950	12,933	72	40
	מבני ציבור		130	33				
102	מגורים ד'	2,360	5,940	2,880	5,100	14,083	260	93
	מבני ציבור		130	33				
103	מגורים ד'	3,662	21,450	13,000	10,178	48,078	260	93
	מסחר		1,300	1,800				
	מבני ציבור		300	50				
104	מגורים ד'	4,174	11,055	6,700	12,522	30,927	134	93
	מבני ציבור		520	130				

מס' קומות		קו בניין				מרפסות
עילי	תת"ק	ימין	שמאל	אחורי	קדמי	
22	4	3	3	5	3	3,860
26	4	3	0	5	0	5,240
10	2	3	3	3	3	1,440
26	4	0	0	5	0	5,200
26	4	0	0	5	0	5,200
23	4	3	5	3	3	2,680

הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל': 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

הערות לטבלה:

א. השטחים המשותפים לרווחת הדיירים כגון: לובי מועדון דיירים, חדר עגלות, חדר אופניים וכד׳, ירשמו כשטחים משותפים בעת רישום בית משותף ולא ניתן יהיה להצמיד שטחים אלה ליח״ד ספציפית.

ב. ניתן יהיה להעביר זכויות בניה וקומות ממעל למפלס הכניסה הקובעת אל מתחת למפלס הכניסה הקובעת בלבד בהיקף שלא יעלה על 20% מסך הזכויות.

ג. במגרשים עם מספר שימושים שטחי השירות התת קרקעיים מופיעים תחת השימוש הראש – מגורים.

ד. תתאפשר תוספת זכויות עבור חדרי שנאים בהיקף של עד65 מ״ר בכל שטח התכנית בכפוף לעמידה בהוראות בנושא חשמל בס׳ 6.12.

ה. בייעודים שפורטו בסעיף תשתיות עבור תקני גז טבעי לא תתאפשר תוספת זכויות עבור המתקנים הנלווים לחלוקת גז בהיקף שלא יעלה על 5 מ״ר לבניין.

ו. שטחי חצרות ומרפסות עבור כיתות גן ומעונות יום יוקצו בהתאם להנחיות התקפות של משרד החינוך ומשרד הכלכלה לפי העניין.

ז. מספר הקומות מתייחס לסה״כ הקומות במבנה כולל קומת הקרקע ולא כולל קומות טכניות.

ח. במידה וייעשה שימוש במרחב מוגן קומתי (ממ״ק) במגרשים ביעוד מגורים, תתאפשר תוספת בהיקף של 5 מ״ר שטחי שירות עבור כל דירה לצורך בניית הממ״ק ושטח של 8 מ״ר שירות יומר לשטח עיקרי בכל דירה.

ט. בייעוד מבני ציבור יותר ניוד של זכויות הבניה (עיקרי ושירות) ממעל הקרקע למתחת לקרקע בשיעור של עד 20%.

י. בתאי שטח הכוללים מסחר בטבלת הזכויות יותרו בשימושים המוגדרים בס׳ 1.9 לעניין חזית פעילה.

יא. תתאפשר תוספת שטחים עיקריים משותפים לרווחת הדיירים בשטח של 100 מ״ר לבניין.

הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל׳: 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

יב. התכסית המרבית ליעוד מבנים ומוסדות ציבור לא תעלה על 70% (מעל ומתחת לקרקע).

יג. ניתן להגדיל היקפי החניה מתחת לכניסה הקובעת עד 4 קומות מרתף לטובת תוספת מקומות חנייה הנדרשות על פי התקן התקף לעת הוצאת היתרי בניה. זכויות הבניה במקרה זה יכללו את כל הדרוש לפעולה התקינה של החניון לרבות מדרגות, מעליות וחדרים טכניים.

יד. יתאפשר ניוד של זכויות בניה ויחידות דיור בין תאי שטח 104 ו – 105 בכפוף לתנאים הבאים:

- שינוי זה לא יכלול הפחתה או תוספת של סה"כ יחידות דיור או זכויות בניה.
- שינוי זה יעשה בכפוף ליתר הוראות תכנית זו.
- היקף ניוד לא יעלה על 5% מזכויות הבניה ו/או יח"ד המותרות בעל תא שטח, המקבל את הנותן.

<u>הערות לטבלת זכויות – שטחים תת"ק (רלוונטי)</u>:

השטחים התת קרקעים בתאי שטח 903,904 ו 602 הינם שטחים המיועדים לרישום תלת ממדי לטובת מרתפי חניה או מעבר רכב בבעלות פרטית והם ירשמו במסגרת מגרש תלת ממדי A903 A904 ו - A602 בהתאמה, כמפורט בנספח קביעת מגרש תלת ממדי.

השטחים התת קרקעים בתאי שטח 903,904 ו 602 הינם שטחים המיועדים לרישום תלת ממדי לטובת מרתפי חניה או מעבר רכב בבעלות פרטית והם ירשמו במסגרת מגרש תלת ממדי A903 A904 ו - A 602 בהתאמה, כמפורט בנספח קביעת מגרש תלת ממדי.

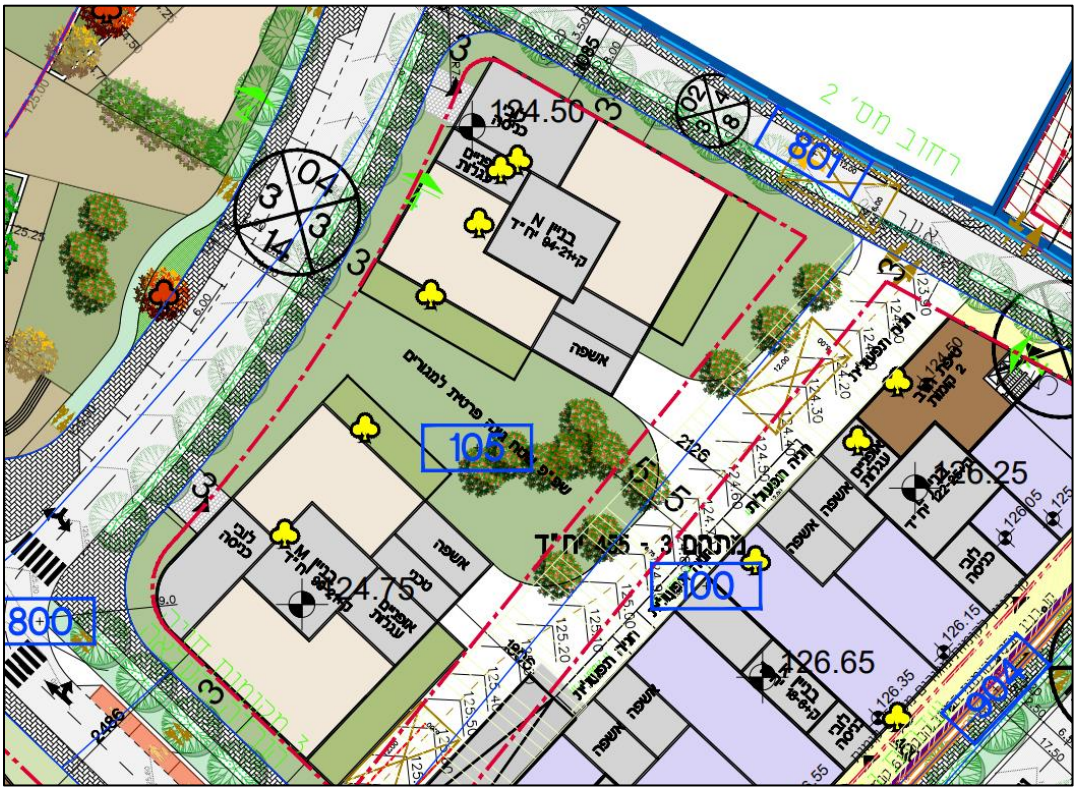
הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל': 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

<u>הגדרות:</u>

יח"ד קטנות – שטחן הכולל המותר לבנייה הוא בין 66 מ"ר - 80 מ"ר למטרות עיקריות וממ"ד במידה ומתוכנן.

יח"ד קטנות מאוד - שטחן הכולל המותר לבנייה הוא בין 30 מ"ר – 65 מ"ר למטרות עיקריות וממ"ד במידה ומתוכנן.

<u>מתוך נספח בינוי מנחה:</u>



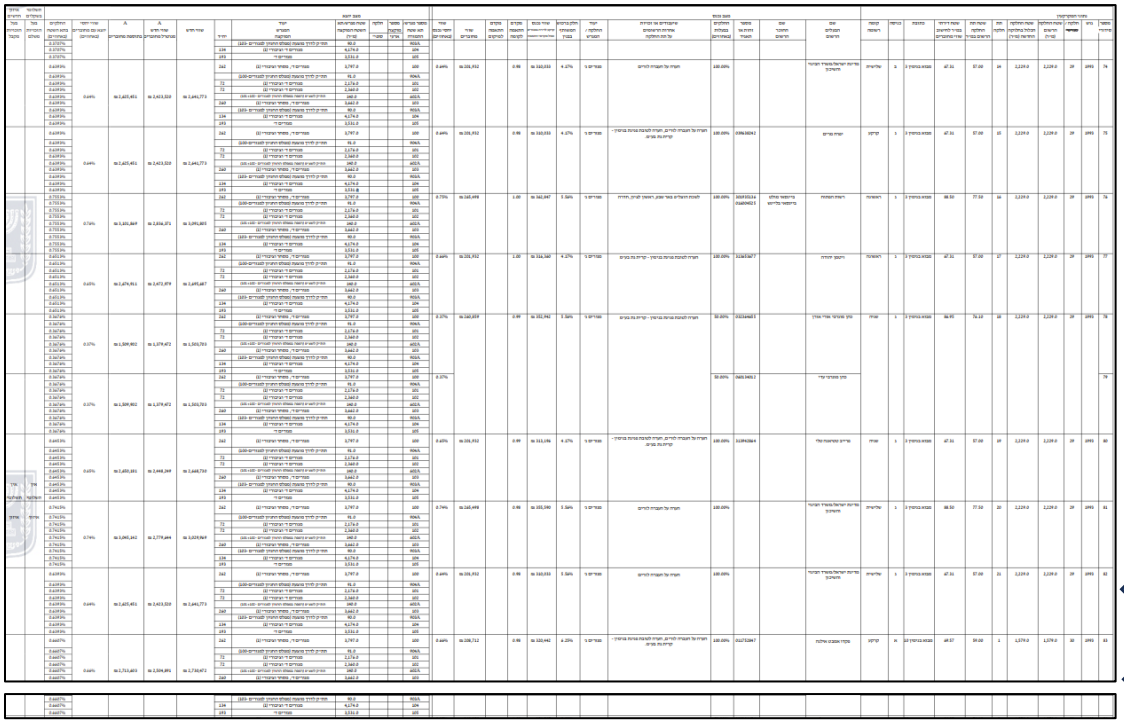
הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל': 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

DR. BARZILAY BOAZ
CERTIFIED REAL ESTATE APPRAISER
Geographer & an expert on urban planning

ד"ר ברזילי בועז
שמאי מקרקעין מוסמך
גיאוגרף, מומחה בתכנון עירוני

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

טבלת הקצאה ואיזון :



הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל': 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

DR. BARZILAY BOAZ
CERTIFIED REAL ESTATE APPRAISER
Geographer & an expert on urban planning

ד"ר ברזילי בועז
שמאי מקרקעין מוסמך
גיאוגרף, מומחה בתכנון עירוני

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

חלק נישום :

מצב נכנס									
מס'	גוש	חלקה	תת חלקה	שטח תת"ח רשום	חלק בזכויות	שווי מצב נכנס	התאמה לקומה	שווי מחוברים	שווי יחסי - נכנס
72	1993	29	13	77.50	5.56%	₪ 355,590	0.98	₪ 265,498	0.37%
73									0.37%

מצב יוצא									
מס'	מגרש	שטח מגרש	יעוד מגרש	יח"ד	שווי חדש	שווי ללא מחוברים	שווי כולל מחוברים	שווי יחסי	חלק בתא שטח
72	100	3,797	מגורים ג' + מסחר וציבורי	262	₪ 1,514,984	₪ 1,389,822	₪ 1,522,571	0.37%	0.3707%
	904A	91	תת"ק לדרך מוצעת	0					0.3707%
	101	2,176	מגורים ד' + ציבורי	72					0.3707%
	102	2,360	מגורים ד' + ציבורי	72					0.3707%
	602A	140	תת"ק לשצ"פ	0					0.3707%
	103	3,662	מגורים ד' + מסחר וציבורי	260					0.3707%
	903A	90	תת"ק לדרך מוצעת	0					0.3707%
	104	4,174	מגורים ד' + ציבורי	134					0.3707%
	105	3,531	מגורים ד'	193					0.3707%
73	100	3,797	מגורים ג' + מסחר וציבורי	262	₪ 1,514,984	₪ 1,389,822	₪ 1,522,571	0.37%	0.3707%
	904A	91	תת"ק לדרך מוצעת	0					0.3707%
	101	2,176	מגורים ד' + ציבורי	72					0.3707%
	102	2,360	מגורים ד' + ציבורי	72					0.3707%
	602A	140	תת"ק לשצ"פ	0					0.3707%
	103	3,662	מגורים ד' + מסחר וציבורי	260					0.3707%
	903A	90	תת"ק לדרך מוצעת	0					0.3707%
	104	4,174	מגורים ד' + ציבורי	134					0.3707%
	105	3,531	מגורים ד'	193					0.3707%

הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל': 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

10. <u>רקע משפטי</u>[3]:

- בהתאם לצילום נסח רישום מקרקעין מקוון מעודכן ליום 14.03.2021, חלקה 29 בגוש 1993, שטח החלקה 2,229 מ״ר. בעלות פרטית.

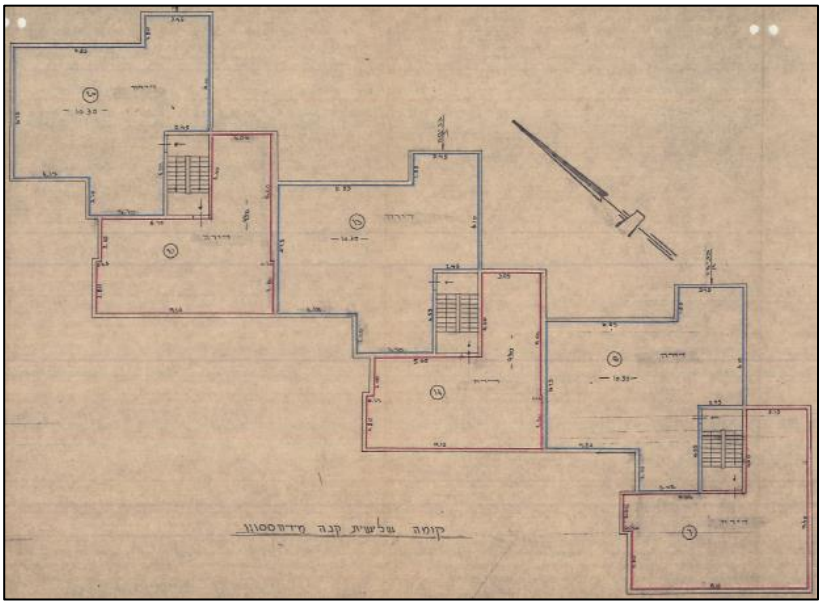
בעלי זכויות רלוונטיים:

- תת חלקה 13 - בבעלות ליברמן חוליו (1/2), דוארטה אליסיה (1/2), בשטח רשום של 77.50 מ״ר (קומה שלישית), חלק ברכוש המשותף - 4/72.

- עסקת מכר בנכס הנדון מיום 24.03.2024.

- מסמכי בית משותף מיום 28.08.1987, להלן חלקים מתשריט הבית המשותף:





[3] החלטה זו איננה מהווה חוות דעת משפטית, אין באמור בהחלטה זו לקבוע את הזכויות הקנייניות ו/או החוזיות במקרקעין נשוא ההחלטה

הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל׳: 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

11. <u>המחלוקת בין הצדדים בתמצית</u>

11.1 טענות שמאי המשיבה

<u>תכנית תמ"ל 2026:</u>

שווי מצב קודם - מגלם יתרת זכויות מתכניות קודמות:

מועד הנתון	כתובת הנכס	גוש	חלק מחלקה	קומה	שטח הנכס במ"ר	שווי עסקה
20/03/2024	שד/ לכיש 60	3034	3	4	61	₪965,000
21/02/2024	שמגר בן ענת 4	3034	18	1	60	₪885,000
12/02/2024	עתניאל בן קנז	3034	8	2	72	₪855,000
14/01/2024	השופטים 6	3034	13	2	62	₪955,000
08/01/2024	אהוד בן גרא 4	3034	11	4	61	₪890,000
26/11/2023	שמגר בן ענת4	3034	18	4	72	₪890,000
07/11/2023	אהוד בן גרא 6	3034	9	4	63	₪980,000
30/10/2023	שד לכיש 71	3034	60	3	73	₪948,000
21/09/2023	עתניאל בן קנז 9	3034	7	1	61	₪1,040,000
07/09/2023	מלכי ישראל 3	3034	5	4	62	₪860,000
29/08/2023	עתניאל בן קנז 5	3034	10	2	73	₪1,020,000
04/07/2023	עתניאל בן קנז 8	3034	8	1	72	₪970,000
11/06/2023	עתניאל בן קנז 8	3034	8	2	72	₪1,050,000
08/06/2023	עתניאל בן קנז 4	3034	15	2	73	₪1,030,000
21/05/2023	מלכי ישראל 3	3034	5	4	61	₪918,000
09/05/2023	אהוד בן גרא 6	3034	9	1	72	₪1,050,000
24/04/2023	השופטים 14	3034	20	2	74	₪1,040,000

הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל': 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

שווי מצב חדש :

מגורים:

שמאי המשיבה מנתח מקבץ עסקאות למגרשי מגורים בעיר קריית גת :

תאריך	מיקום בקריית גת	מהות	מס' מגרש/ים עפ"י תב"ע	שטח עיקרי עילי במ"ר	מס' יח"ד עפ"י תב"ע	סה"כ שווי המגרשים כולל פיתוח	סה"כ שווי קרקע (בנטרול שטחי מסחר)	שטח פלדלת לדירה (עיקרי + ממ"ד)	סה"כ שווי קרקע ליח"ד אקווילנטית כולל פיתוח	שווי מ"ר מבונה פלדלת עפ"י תב"ע
28/07/2022	כרמי גת	מכר	101,111,112,121	13,530	143	₪91,351,467	₪91,351,467	107.4	₪641,063	₪5,966
27/07/2022	שער העיר	מכרז רמ"י	60	3,667	40	₪24,112,578	₪24,112,578	104.2	₪602,814	₪5,787
27/07/2022	שער העיר	מכרז רמ"י	100	7,319	78	₪41,029,426	₪41,029,426	106.3	₪526,018	₪4,947
27/07/2022	שער העיר	מכרז רמ"י	101	7,319	78	₪51,704,750	₪51,704,750	106.3	₪662,881	₪6,234
27/07/2022	שער העיר	מכרז רמ"י	102	7,019	75	₪45,019,638	[8]₪40,871,638	106.1	₪544,955.17	₪5,137
30/06/2021	כרמי גת	מכרז רמ"י	101,111,112,121	27,060	246	₪129,507,184	₪129,507,184	122.5	₪526,452	₪4,298
סה"כ בממוצע לפני התאמה לזמן וזמינות								108.8	₪584,031	₪5,395

חישוב שווי מ"ר מבונה מתואם לנכס הנישום - ע"פ שמאי המשיבה :

סה"כ שווי מ"ר מבונה במעוגל	סה"כ שווי מ"ר מבונה	הפחתה לפיתוח	סה"כ שווי מ"ר מבונה פלדלת כולל פיתוח, לאחר התאמה לרובע בני ישראל (הפחתה 10%)	התאמה למיקום הנכס הנישום	סה"כ שווי מ"ר מבונה כולל פיתוח, בממוצע משער העיר
₪4,000	₪4,055	₪-800	₪4,855	0.9	₪ 5,395

הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל': 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ״ה - 1965

מסחר:

מקבץ עסקאות לשטחי מסחר:

תאריך	גוש	חלקה	רחוב	מס'	שנת הבניה	שטח במ״ר	שווי העסקה, ללא מע״מ	שווי למ״ר בנוי, ללא מע״מ
27/11/2022	1533	120	הגבורה	30	1990	25	₪550,000	**₪22,000**
26/10/2022	1909	7	שד לכיש	13	1970	17	₪315,000	**₪18,529**
26/10/2022	1909	7	שד לכיש	13	1970	17	₪315,000	**₪18,529**
01/03/2022	1499	23	שריון	7	1994	36	₪700,000	**₪19,444**
30/01/2022	3022	225	שבטה	1	1970	16	₪240,000	**₪15,000**
12/01/2022	3022	225	שבטה	1	1970	16	₪240,000	**₪15,000**
24/11/2021	1533	113	קרית גת	1383	2017	38	₪750,000	**₪19,737**
02/11/2020	1913	7	הדקל	1	1960	16	₪330,000	**₪20,625**
17/09/2020	2423	25	הרימון	85	1991	26	₪425,000	**₪16,346**

חישוב שווי מ״ר מבונה למסחר:

מהות	סה״כ
שווי מ״ר בנוי מוערך	₪17,000
בניכוי רווח יזמי 125%	₪13,600
בניכוי עלויות בניה ברמת מעטפת, לרבות נלוות וגילום מרתפי חניה	- ₪7,500
סה״כ שווי מ״ר מבונה שיורי	₪6,100
סה״כ שווי מ״ר מבונה שיורי במעוגל	**₪6,000**

בהתאם לשקלול הנתונים, מביא בחשבון שמאי המשיבה שווי למסחר בסך של 6,000 ₪ למ״ר מבונה.

הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל׳: 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

תחשיב – שווי מצב קודם:

שווי קודם			
יעוד	מס' יח"ד	שווי ממוצע ליח"ד	סה"כ שווי
מגורים	144	₪950,000	₪136,800,000
סה"כ שווי מצב קיים			**₪136,800,000**

תחשיב – שווי מצב חדש :

שווי מצב חדש – לפני הפחתות:

שווי חדש			
יעוד	שטח במ"ר/יחידה	שווי למ"ר/יחידה	סה"כ שווי
מגורים - עיקרי בלבד	81,923	₪4,000	₪327,692,000
מגורים - ממ"דים[9]	11,916	₪4,000	₪47,664,000
סה"כ שווי מצב חדש	**93,839**		**₪375,356,000**

קיזוז הוצאות הריסה, מטלות ציבוריות ודחייה למימוש:

הוצאות הריסה ומטלה ציבורית ודחייה למימוש			
מהות	מס' יח"ד	עלות ליח'	סה"כ שווי
הוצאות הריסה ופינוי מבנים קיימים	144	₪25,000	₪-3,600,000
קיזוז מטלה ציבורית לרבות נלוות	[10]1,676	₪8,400	₪-14,078,400
סה"כ קיזוזים משווי מצב חדש			**₪-17,678,400**
סה"כ שווי חדש לפני דחיה, מגלם הוצאות הריסה			₪357,677,600
סה"כ שווי לאחר הפחתה לדחייה, מושע	**60.0%**		**₪214,606,560**

הכנסות משכירות/שימוש ביניים בתקופת הדחייה:

שימושי ביניים			
יעוד	שטח במ"ר/יחידה	שכ"ד	סה"כ הכנסות שנתיות דמ"ש
חיסכון שכ"ד ליח"ד לתקופת הבניה	144	₪3,000	₪5,184,000
סה"כ הכנסות שנתיות שימושי ביניים			**₪5,184,000**
הכנסות שימושי ביניים מהוונות למשך תקופה של	6.0	**שנים**	**₪27,175,237**
סה"כ שווי חדש			**₪241,781,797**

הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל': 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

<u>תחשיב השבחה:</u>

תחשיב ההשבחה			
מהות			**סה"כ**
שווי מצב חדש			₪241,781,797
שווי מצב קודם			₪136,800,000
סה"כ השבחה נקייה			₪104,981,797
סה"כ חבות היטל השבחה עבור מגורים		25%	**₪26,245,449**
השבחה בגין שווי מסחר אפקטיבי 2,600 מ"ר עיקרי * 1.3 ש"ש)	3,380	₪ 6,000	₪20,280,000
הפחתה בגין דחייה למימוש למסחר	**60.0%**[11]		₪12,168,000
היטל השבחה חבות למסחר		50%	**₪6,084,000**
סה"כ צפי היטל השבחה (מגורים + מסחר)			₪32,329,449
סה"כ חלק יחסי[12] של הנכס הנישום (חלקת משנה 29/13 בגוש 1993) 77.5/9031			0.0086
סה"כ היטל השבחה			₪277,431

(*) דחייה ל – 8 שנים בשיעור של 6.5%.

(*) חלק יחסי בהשבחה ע"פ שטח דירתי רשום לחלק לכלל שטח של כלל הדירות הכלולות בתחום תמל/2026.

(*) לאור חוק ההסדרים והעובדה כי מדובר במתחם לפינוי בינוי, שיעור היטל ההשבחה עבור ייעוד מגורים בעיר קריית גת, הינו בשיעור של 25% ועבור השטח המסחרי 50% כחוק.

הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל': 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

11.2 טענות שמאי המבקשים

נושאים שבמחלוקת:

<u>חלופה א׳ - פטור לשכונת שיקום</u>

לטענת שמאי המשיבה, ע״פ חוק בינוי ופינוי של אזורי שיקום , תשכ״ה – 1965. סעיף 19 ב 3, לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, תשכ״ה – 1965, ההכרזה מקנה פטור מהיטל השבחה למגורים הנכללים באזור שיקום כמשמעותו בחוק בינוי ופינוי של אזורי שיקום. שכונת בני ישראל הינה חלק מתחום הכרזת שכונת השיקום, על פי אתר המרשתת משרד הבינוי והשיכון.

עוד ציין שמאי המבקש כי לבדיקתו לא אותרו החלטות ממשלה על תאריכי הכרזה ו/או סיום ההכרזה על שכונת שיקום.

<u>חלופה ב׳:</u>

בהתאם לשומת המבקשים, ככל ולא תתקבל טענת פטור לשכונת שיקום, הובא בחשבון בין היתר סיכום דיון שהתקיים בלשכת השמאי הממשלתי הראשי מיום 08.07.2018, לעניין אופן חישוב ההשבחה לצורך גביית היטל השבחה במיזמי פינוי בנוי. תחשיבי השווי בוצעו לקיבולת מ״ר עיקרי, ללא שטחי שירות, בתוספת שטחי ממ״דים שאינם פטורים מבחינת ההשבחה למימוש בדרך של מכר.

<u>חלק יחסי בתכנית</u>

לטענת שמאי המשיבה חלקה של תת חלקה 13 מסכום ההשבחה והיטל ההשבחה בתכנית זו הינו – 0.7415%.

הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל׳: 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

מהות ההשבחה - עקרון ההשבחה:

ההשבחות נקבעו כהפרש שווים של המקרקעין בין השווי לפני ובין השווי אחרי אישורה של תוכנית תמ״ל 2026, המוגדרת בגוף חוות הדעת כתוכנית יחידה ל״מצב תכנוני חדש״, כל זאת על פי האמור בתוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה תשכ״ה – 1965.

שווים של המקרקעין נקבע עפ״י השימוש היעיל והטוב.

1. השימוש היעיל והטוב ל״מצב סטטוטורי חדש״ - הקרקע כריקה.

2. השימוש היעיל והטוב ל״מצב סטטוטורי קודם״ - הנכסים כבנויים (הדירות).

מכיוון שהתרש״צ מאוחר לתוכניות אחרות, והזכויות בו הינן בהתאמה לבנוי בפועל, ההנחה שאין זכויות בניה לא מנוצלות במתחם, שכדאי לנצלם במבחן הכדאיות הכלכלית.

תוכנית 606-0185579, שהוכנה מכוח סעיף 23 לתמ״א 38, עוסקת בזכויות מותנות שאינן מוקנות. לפיכך, התוכנית הינה רלוונטית לתחשיב ההשבחה לתמ״ל 2026.

מתודולוגיית ההשבחה:

במעמד הדיון בין הצדדים טען שמאי המבקש כי יש לבחון את ההשבחה לנכס הנישום בשלמות (ללא הפרדה בין שטחי המסחר למגורים) ולבסוף לחלק את ההשבחה ע״פ היקף השטחים בין המסחר למגורים.

כתימוכין מפנה לשומה מכרעת של השמאית נתלי הוכטייל בגו״ח 6492/235,238.

לעניין החלוקה (לפי שטח מ״ר), הפנה לפס״ד רנובו – קבוצת ירדן, וטען כי זאת הדרך ״הקלה״ יותר.

בחוות דעתו כלל לא הביא מתודולוגיה זו בחשבון, ובחן את ההשבחה לכל שימוש בנפרד.

הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל׳: 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

שטח מסחר לחישוב – נטו לשיווק:

שטחי מסחר מצב חדש			
בתא שטח	**שטח במ"ר עקרי לשיווק, בחזית מסחרית**	שטח במ"ר שרות	סה"כ
100	1,300	1,800	3,100
101			
102			
103	1,300	1,800	3,100
סה"כ מסחר	**2,600**	3,600	6,200

לטענת שמאי המבקשים, בחזית מסחרית אין תוספת שטחי שירות להעמסה, שטח נטו הינו השטח לשיווק.

הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל': 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

<u>ערכי שווי</u>:

<u>שווי מצב קודם כבנוי - מקבץ עסקאות למגורים – בנייה רוויה (ותיקה)</u> :

סקר דירות מגורים ותיקות (יד שניה) ללא ציפייה להתחדשות עירונית.							
מס"ד	גוש חלקה	יום מכירה	שווי מכירה בש"ח	שנת בניה	שטח במ"ר	חדרים	מחיר למ"ר
1	003034-0015-044-00	17/06/2024	₪ 1,365,000	1980	88	4	₪ 15,511
2	003034-0013-010-00	05/06/2024	₪ 1,150,000	1970	81	4	₪ 14,198
3	003037-0004-051-00	29/05/2024	₪ 1,419,999	1990	85	3	₪ 16,706
4	001564-0107-021-00	16/05/2024	₪ 1,215,000	1970	88	4	₪ 13,807
5	003035-0003-006-00	02/05/2024	₪ 1,270,000	1970	86	4	₪ 14,767
6	001564-0106-015-00	07/04/2024	₪ 980,000	1970	80	3	₪ 12,250
7	001564-0112-005-00	26/03/2024	₪ 1,055,000	1970	80	3	₪ 13,188
8	003037-0004-061-00	26/03/2024	₪ 1,086,000	1990	90	3	₪ 12,067
9	001915-0002-021-00	25/02/2024	₪ 1,220,000	1980	80	4	₪ 15,250
10	001564-0204-010-00	22/01/2024	₪ 1,230,000	1982	86	4	₪ 14,302
11	003037-0002-034-00	10/01/2024	₪ 1,280,000	1970	80	3	₪ 16,000
12	003034-0011-063-00	28/12/2023	₪ 1,200,000	1970	90	4	₪ 13,333
13	001564-0109-016-00	15/11/2023	₪ 1,025,000	1970	89	4	₪ 11,517
14	001564-0109-028-00	07/11/2023	₪ 1,260,000	1970	89	4	₪ 14,157
15	001915-0003-032-00	26/10/2023	₪ 960,000	1970	80	4	₪ 12,000
16	001564-0119-033-00	13/09/2023	₪ 1,255,500	1980	90	4	₪ 13,950
17	001915-0014-014-00	03/07/2023	₪ 1,175,000	1980	82	3	₪ 14,329
18	003034-0061-046-00	02/07/2023	₪ 1,340,000	1970	88	4	₪ 15,227
19	003034-0009-023-00	21/06/2023	₪ 1,040,000	1990	85	4	₪ 12,235
20	003037-0007-007-00	18/06/2023	₪ 1,350,000	1980	82	4	₪ 16,463
21	003034-0014-007-00	18/06/2023	₪ 1,300,000	1970	80	4	₪ 16,250
22	003037-0004-054-00	12/06/2023	₪ 1,430,000	1960	84	4	₪ 17,024
ממוצע							₪ 14,297
סטיית תקן							₪ 1,649
הטייה עילית							₪ 15,946
הטייה תחתית							₪ 12,648
ממוצע נקי מסטיות					85.7		₪ 14,335
ובמעוגל, שווי מ"ר דירתי בסביבת הנכס							**₪ 14,300**
שטח דירתי ממוצע בחלוקה ל - 144 יח"ד							X
שטח יח"ד ממוצע, במ"ר ברוטו, בחלוקה ל - 144 יח"ד, ע"פ שומת הועדה המקומית (סעיף 2, ע"מ 2)							<u>85.00</u>
שווי זכות בדירה ממוצעת קיימת להריסה							₪ 1,215,500
שווי זכות בדירה ממוצעת קיימת להריסה, במעוגל							**₪ 1,215,500**

הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל': 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

<u>מגורים – מצב חדש</u>:

<u>שמאי המבקשים מנתח מקבץ עסקאות למגרשי מגורים בעיר קריית גת:</u>

מס"ד (בשומת ועדה)	מכרז רמ"י	מיקום	תאריך אחרון להצעות	תאי שטח	הזוכה	שטח עקרי במ"ר מגורים	יח"ד	דירתי (תוספת ממ"ד 12.5 מ"ר)	שטח דירתי במ"ר	לשיווק (עקרי 1.3) במ"ר מסחר	מחיר זכייה	עלות פיתוח	מחיר זכיה + עלות פיתוח	מחיר זכייה ממטרל מסחר כולל פיתוח	קרקע למ"ר מבונה כולל פיתוח
1	מכר	כרמי גת	28/07/2022	101, 111, 122, 121		13,530	143	15,318	107.1		₪ 68,680,453	₪ 22,671,014	₪ 91,351,467		₪ 5,964
2	128/020	שערי העיר	25/07/2022	60	סינקו השקעות + ברק מגיבים	3,667	40	4,167	104.2		₪ 14,299,223	₪ 9,813,355	₪ 24,112,578		₪ 5,787
3	128/020	שערי העיר	25/07/2022	100	אבישי אברהם יזמות	7,319	78	8,294	106.3		₪ 26,348,441	₪ 14,680,985	₪ 41,029,426		₪ 4,947
4	128/020	שערי העיר	25/07/2022	101	מכלוף בכור ובניו	7,319	78	8,294	106.3		₪ 35,555,888	₪ 16,148,862	₪ 51,704,750		₪ 6,234
5	128/020	שערי העיר	25/07/2022	102	שפרה יזום ובניה	7,019	75	7,957	106.1	994	₪ 30,026,026	₪ 14,993,612	₪ 45,019,638	₪ 39,058,038	₪ 4,909
6	359/2020	כרמי גת	30/06/2021	101, 111, 122, 121	רם אדרת + אפי קפיטל	27,060	246	30,135	122.5		₪ 90,506,698	₪ 39,000,486	₪ 129,507,184	₪ 129,507,184	₪ 4,298
ממוצע למ"ר															₪ 5,356
סטיית תקן															₪ 750
הטייה עילית															₪ 6,106
הטייה תחתית															₪ 4,606
ממוצע נקי מסטיות															₪ 5,402
ובמעוגל															₪ 5,400
בפרויקט מושא הבחינה הממ"ד 12.0 מ"ר ולא 12.5 מ"ר כמו בעסקאות ההשוואה בשל הנחיית הוותמ"ל כשטח אחיד בכל תוכניות הוותמ"ל.															

לטענת שמאי המבקש, בניתוח העסקאות בשומת המשיבה ובשומתו נעשה שימוש בערכים מקסימליים וללא נטרול עסקאות קיצון.

הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל': 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

מקבץ עסקאות - יח"ד מגורים בבנייה רוויה (דירות 4 חד'):

מס"ד	גוש חלקה	יום מכירה	שווי מכירה בש"ח	שנת בניה	שטח במ"ר	חדרים	מחיר למ"ר
1	002423-0088-018-00	22/01/2023	₪ 1,860,000	2022	111	4	₪ 16,757
2	002423-0088-021-00	17/01/2023	₪ 1,825,000	2022	104	4	₪ 17,548
3	007290-0022-028-00	16/01/2023	₪ 1,856,287	2021	102	4	₪ 18,199
4	002423-0088-025-00	15/01/2023	₪ 1,820,000	2022	104	4	₪ 17,500
5	007290-0027-028-00	02/01/2023	₪ 1,876,288	2022	102	4	₪ 18,395
6	007290-0022-016-00	29/12/2022	₪ 1,845,983	2021	102	4	₪ 18,098
7	007290-0024-024-00	29/12/2022	₪ 1,835,983	2021	102	4	₪ 18,000
8	007290-0024-034-00	22/12/2022	₪ 1,865,983	2021	101	4	₪ 18,475
9	007290-0024-008-00	12/12/2022	₪ 1,840,984	2021	102	4	₪ 18,049
10	002812-0045-021-00	12/12/2022	₪ 1,810,000	2025	103	4	₪ 17,573
11	001902-0175-000-00	08/12/2022	₪ 1,690,000	2020	100	4	₪ 16,900
12	002812-0051-015-00	30/11/2022	₪ 1,810,000	2021	120	4	₪ 15,083
13	007290-0022-032-00	29/11/2022	₪ 1,905,983	2021	102	4	₪ 18,686
14	007290-0011-007-00	28/11/2022	₪ 1,915,983	2019	100	4	₪ 19,160
15	002812-0171-008-00	27/11/2022	₪ 2,500,000	2022	107	4	₪ 23,364
16	002812-0044-014-00	24/11/2022	₪ 1,900,000	2025	103	4	₪ 18,447
17	002812-0044-018-00	20/11/2022	₪ 1,832,000	2025	103	4	₪ 17,786
18	001914-0112-082-00	20/11/2022	₪ 1,836,622	2023	102	4	₪ 18,006
19	002812-0051-010-00	18/11/2022	₪ 1,850,000	2021	120	4	₪ 15,417
20	002812-0169-008-00	14/11/2022	₪ 1,955,983	2021	99	4	₪ 19,757
21	002423-0024-014-00	09/11/2022	₪ 1,850,000	2022	111	4	₪ 16,667
22	001914-0110-008-00	30/10/2022	₪ 1,489,000	2023	101	4	₪ 14,743
23	001914-0110-056-00	30/10/2022	₪ 1,624,000	2023	101	4	₪ 16,079
24	001914-0112-059-00	30/10/2022	₪ 1,662,000	2023	102	4	₪ 16,294
25	001914-0113-088-00	30/10/2022	₪ 1,969,000	2023	117	4	₪ 16,829
26	001914-0113-077-00	30/10/2022	₪ 1,634,000	2023	102	4	₪ 16,020
27	001914-0111-015-00	30/10/2022	₪ 1,532,000	2023	102	4	₪ 15,020
28	001914-0111-089-00	30/10/2022	₪ 1,919,000	2023	115	4	₪ 16,687
29	001914-0113-083-00	30/10/2022	₪ 1,667,000	2023	102	4	₪ 16,343
30	001914-0111-005-00	30/10/2022	₪ 1,512,000	2023	102	4	₪ 14,824
31	001914-0112-043-00	30/10/2022	₪ 1,612,000	2023	102	4	₪ 15,804
32	001914-0113-065-00	30/10/2022	₪ 1,439,100	2023	102	4	₪ 14,109
ממוצע							₪ 17,207
סטיית תקן							₪ 1,800
הטייה עילית							₪ 19,007
הטייה תחתית							₪ 15,406
ממוצע נקי מסטיות		דירת 4 חדרים			104.79		₪ 17,273
ובמעוגל, שווי מ"ר דירתי בסביבת הנכס							**₪ 17,300**

הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל': 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

חילוץ קרקע למ״ר מבונה :

מספר חדרים בדירה	4
שווי מ"ר דירתי ע"פ סקר שוק	₪ 17,300
	/
חילות מרכיב מע"מ	117.00%
	₪ 14,786
	/
חילוץ מרכיב רווח יזמי	118.00%
יתרה לקרקע + עלות הקמה	₪ 12,531
	-
עלות הקמה, כולל העמסת נלוות וחנייה במרתף (6,000 + 1,200 נלוות + חניה 1,263 (120,000/95)	₪ 8,463
יתרה לקרקע למ"ר מבונה	₪ 4,068
ובמעוגל	**₪ 4,100**

שווי מ״ר מבונה - מצב חדש :

ממוצע קרקע למ״ר מבונה סקר שוק (השוואה)	-	₪ 5,400
ממוצע קרקע למ״ר מבונה (חילוץ)	-	₪ 4,100
ממוצע	-	₪ 4,750
מקדם התאמה למיקום הנכס הנישום	-	90%
סה״כ	-	₪ 4,250
הפחתת מרכיב פיתוח בשומת הוועדה	-	₪ 800
סך שווי מתואם	-	₪ 3,475

הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל׳: 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

מסחר – מצב חדש:

מקבץ עסקאות למסחר:

מס"ד	תאריך עסקה	גוש	חלקה	תת חלקה	כתובת	שנת בניה	שטח במ"ר	מחיר מכירה	מחיר למ"ר
20	27/04/2024	1909	123		שד' לכיש 17	1970	40	₪ 466,666	₪ 11,667
21	19/03/2024	1908	13	1	שד' לכיש 7	1970	47	₪ 845,000	₪ 17,979
19	29/01/2024	2423	25	14	הרימון 85	1993	30	₪ 485,550	₪ 16,185
18	16/05/2023	1915	75		הזית 105	1950	15	₪ 165,000	₪ 11,000
14	21/03/2023	1909	35	109	הגפן 3	1991	34	₪ 350,000	₪ 10,294
13	15/03/2023	1909	7	13	שד' לכיש 13	1983	13	₪ 285,000	₪ 21,923
17	12/01/2023	1909	8	114	הגפן 5	1990	54	₪ 600,000	₪ 11,111
16	04/01/2023	1913	98		הגפן 5	1970	16	₪ 183,761	₪ 11,485
1	27/11/2022	1533	120		הגבורה 30	1990	25	₪ 550,000	₪ 22,000
2	26/10/2022	1909	7		שד' לכיש 13	1970	17	₪ 315,000	₪ 18,529
3	26/10/2022	1909	7		שד' לכיש 13	1970	17	₪ 315,000	₪ 18,529
4	01/03/2022	1499	23		שרון 7	1994	36	₪ 700,000	₪ 19,444
5	30/01/2022	3022	225		שבטה 1	1970	16	₪ 240,000	₪ 15,000
7	24/11/2021	1533	113		מלכי ישראל 113	2017	38	₪ 750,000	₪ 19,737
8	02/11/2020	1913	7		הדקל 1	1960	16	₪ 330,000	₪ 20,625
9	17/09/2020	2423	25		הרימון 85	1991	26	₪ 425,000	₪ 16,346
15	23/03/1905	1909	123		שד' לכיש 17	1970	22	₪ 271,560	₪ 12,344
ממוצע									₪ 16,129
סטיית תקן									₪ 4,107
הטייה עילית									₪ 20,236
הטייה תחתית									₪ 12,022
ממוצע נקי מסטיות									₪ 17,122
מסחר, יד שנייה שווה כחדש ובכל מקרההתחרות ושוק הקונים פחותים בשנים הראשונות									
ובמעוגל, שווי מ"ר נטו מסחרי בעיר הותיקה (חזית מסחרית)									**₪ 17,000**

חילוץ ערכי קרקע (מ"ר מבונה):

שווי שוק מ"ר עקרי נטו בחזית מסחרית	₪ 17,000
בניכוי	/
מרכיב רווח יזמי	125%
יתרה לעלויות קרקע + בניה	₪ 13,600
בניכוי	-
עלות הקמה ₪ 5,000 מעטפת בניה ישירה + נלוות ₪ 1,000 (20%) + העמסת שטחי שירות ₪ 900 (0.15 * 6,000)	₪ 6,900
	-
חניה במרתפים למסחר 26 חניות* 2 מתחמים + 6 לנכים = 58 חניות על 2,600 מ"ר עקרי	
58*120,000/2,600	₪ 2,677
יתרה לקרקע למ"ר מבונה נטו בחזית מסחרית לשיווק	₪ 4,023
ובמעוגל	₪ 4,000

הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל': 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

עלויות הריסה, מטלה ציבורית והכנסות משימוש ביניים:

לטענת שמאי המבקש בכדי לממש את התוכנית יש להרוס את מרבית מבני הציבור ולבנות אותם מחדש כפועל יוצא של תקנון התכונית הכולל הריסה וגם בנייה מחדש. לטענתו את שניהם יש להביא בחשבון בהשבחה, אשר נובע מתקנון התוכנית.

תחשיב – עלויות הריסה:

שטח יח"ד ממוצע, במ"ר ברוטו, בחלוקה ל - 144 יח"ד, ע"פ שומת הועדה המקומית (סעיף 2, ע"מ 2)									85.00	מ"ר
בפועל קיימות 143 יח"ד + דירה אחת גדולה במיוחד שהינה חיבור שתי דירות. דהיינו 145 יח"ד.										
עבור 144 יח"ד			144	X	85.0	מ"ר	=		12,240.00	מ"ר
+										
העמסת שטחי ציבור, לרבות חדרי מדרגות ופודסטים, לפי כמות יח"ד במקור			145	X	6.0	מ"ר	=		870.00	מ"ר
סה"כ שטח להריסה, פינוי והטמנה במ"ר									13,110.00	מ"ר
+										
תוספת שטחי ציבור להריסה, פינוי והטמנה, לצורך מימוש התוכנית במ"ר									2,700.00	מ"ר
סה"כ שטח במ"ר להריסה									15,810.00	מ"ר
X										
עלות הריסה, פינוי (הובלה) והטמנה מתורגם למ"ר, ע"ס ניסיון, לתאריך הקובע									₪ 400	
סה"כ עלות הריסה, פינוי (הובלה) והטמנה מתורגם למ"ר, ע"ס ניסיון, לתאריך הקובע									₪ 6,324,000	
ובמעוגל									₪ 6,324,000	
לצורך חלוקה בין ההשבחה למגורים למסחר במצב חדש										
שטחי בניה דירתי מצב חדש בתחשיב ההשבחה למגורים			96.91%	93,839	מ"ר		לשטח זה מחושב שווי מצב חדש		₪ 6,128,720	חלק יחסי
+			+	+					+	
שטחי בניה מצב חדש למסחר			3.09%	2,990	מ"ר		לשטח זה מחושב שווי מצב חדש		₪ 195,280	חלקה יחסי
סה"כ שטחי בניה מצב חדש לשיווק			100.0%	96,829					₪ 6,324,000	

תחשיב – מטלות ציבוריות:

מטלות להקמת מבנה ציבור		
בתא שטח	שטח במ"ר עקרי	שטח במ"ר שרות	סה"כ מ"ר
100	300	50	350
101	130	33	163
102	130	33	163
103	300	50	350
104	520	130	650
סה"כ מ"ר ליח' ציבוריות בבנייני מגורים			1,676
+			
מבנה ציבור במ"ר שיוקמו מחדש ע"י היזם בתאי שטח ביעוד שצ"ב כמטלה למימוש התוכנית			4,462
סה"כ יחידות ומבני ציבור להקמה במ"ר			6,138
X			
עלות הקמה (בניה + נלוות) למ"ר			₪ 8,500
סה"כ עלות המטלות הציבוריות			₪ 52,173,000

הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל': 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

חלוקה יחסית לכל שימוש:

חלק יחסי מגורים (ראה בתחשיב עלויות הריסה)	96.91%	₪ 50,561,941
	+	
חלק יחסי מסחר (ראה בתחשיב עלויות הריסה)	3.09%	₪ 1,611,059
סה"כ	100.00%	₪ 52,173,000

תחשיב – אומדן שימוש ביניים עד הריסה:

שכ"ד שימוש ביניים				יח"ד		שכ"ד לחודש
ליח"ד טיפוסיות ממוצעות מפונות	₪ 429,000	=	X	143		₪ 3,000
	+					
ליח"ד גדולה מפונה	₪ 5,000	=	X	1		₪ 5,000
שכ"ד לחודש	₪ 434,000					
שכ"ד לשנה P.M.T	₪ 5,208,000	=	X	12		₪ 434,000
מספר שנות היוון בשומת הועדה המקומית	6					
שיעור היוון בשומת הועדה המקומית	3.0%					
ערך נוכחי	₪ 28,212,733					

תחשיב – חלופה א':

ככל ויינתן פטור לשכונת שיקום יחול היטל השבחה רק לחלק המסחר:

חלק המסחר, תחשיב ההשבחה	מ"ר לשווי		שווי למ"ר		
שווי קרקע למסחר לפני הפחתות	2,600	X	₪ 4,000	=	₪ 10,400,000
בניכוי					-
הוצאות הריסה והטמנה לחלק המסחר (בתחשיב נפרד)					₪ 195,280
בניכוי					-
עלות המטלות הציבוריות להפחתה לחלק המסחר					₪ 1,611,059
יתרת שווי חדש לחלק קרקע למסחר					₪ 8,593,661
					-
שווי מצב קודם לחלק המסחר (לא קיים)					₪ 0
יתרת שווי חדש לחלק קרקע למסחר ביום זמינות לבניה					₪ 8,593,661
					X
הפחתה לדחייה ומושאע (בדומה לשומת הועדה המקומית)					60.00%
יתרת שווי מצב סטטורי חדש דחוי לחלק קרקע למסחר			E		₪ 5,156,196
					X
שיעור היטל ההשבחה מסכום ההשבחה, לחלק המסחר					50%
סכום היטל ההשבחה לחלק המסחר			F		₪ 2,578,098

בהתאמה לכך סך ההשבחה לנכס הנישום הינו 38,041- ₪ (חלק יחסי 0.7378%).

הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל': 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

תחשיב מסכם – חלופה ב':

תחשיב - מגורים:

חלק המגורים, תחשיב ההשבחה					
יעוד		שטח במ"ר		קרקע למ"ר מבונה	סה"כ שווי מקרקעין
מגורים עקרי בתוכנית	X	81,923	=	₪ 3,475	₪ 284,682,425
+					
ממ"דים	X	11,916	=	₪ 3,375	₪ 40,216,500
סה"כ ביניים לשווי חדש ביום זמינות לבניה לקרקע למגורים		93,839		סך 993 יח"ד	₪ 324,898,925
בניכוי					-
הוצאות הריסה והטמנה לחלק המגורים (בתחשיב נפרד)					₪ 6,128,720
בניכוי					-
עלות המטלות הציבוריות להפחתה לחלק המגורים					₪ 50,561,941
יתרת שווי חדש לחלק קרקע למגורים ביום זמינות לבניה					₪ 268,208,264
X					
הפחתה לדחייה ומושאע (בדומה לשומת הועדה המקומית)					60.00%
יתרת שווי מצב סטטורי חדש דחוי לחלק קרקע למגורים					₪ 160,924,959
+					
ערך נוכחי שימוש ביניים לשכ"ד דירות שיפונו (בתחשיב נפרד)					₪ 28,212,733
סך שווי חדש לתחשיב ההשבחה המסכם לחלק קרקע למגורים A					₪ 189,137,692
שווי מצב קודם - יח"ד בנויות					
יעוד		יח"ד		קרקע למ"ר מבונה	סה"כ שווי מקרקעין
יח"ד מגורים יד שניה	X	144	=	₪ 1,215,500	₪ 175,032,000
שווי מצב קודם ליח"ד אחת מוצג בתחשיב נפרד					
סה"כ שווי קודם B					₪ 175,032,000
סה"כ שווי חדש לתחשיב ההשבחה לחלק קרקע למגורים			A		₪ 189,137,692
-					
שווי מצב קודם לחלק המגורים (דירות ותיקות בנויות)			B		₪ 175,032,000
סכום ההשבחה לחלק המגורים בתוכנית			C		₪ 14,105,692
X					
שיעור היטל ההשבחה מסכום ההשבחה, לחלק המגורים בקריית גת ע"פ החלטת מועצת העיר					25%
סכום היטל ההשבחה לחלק המגורים			D		₪ 3,526,423

הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל': 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

תחשיב - מסחר

חלק המסחר, תחשיב ההשבחה	מ"ר לשווי		שווי למ"ר		
שווי קרקע למסחר לפני הפחתות	2,600	X	₪ 4,000	=	₪ 10,400,000
בניכוי					-
הוצאות הריסה והטמנה לחלק המסחר (בתחשיב נפרד)					₪ 195,280
בניכוי					-
עלות המטלות הציבוריות להפחתה לחלק המסחר					₪ 1,611,059
יתרת שווי חדש לחלק קרקע למסחר					₪ 8,593,661
					-
שווי מצב קודם לחלק המסחר (לא קיים)					₪ 0
יתרת שווי חדש לחלק קרקע למסחר ביום זמינות לבניה					₪ 8,593,661
					X
הפחתה לדחייה ומושאע (בדומה לשומת הועדה המקומית)					60.00%
יתרת שווי מצב סטטורי חדש דחוי לחלק קרקע למסחר			E		₪ 5,156,196
					X
שיעור היטל ההשבחה מסכום ההשבחה, לחלק המסחר					50%
סכום היטל ההשבחה לחלק המסחר			F		₪ 2,578,098

סך השבחה והיטל לתכנית כולה

סה"כ סכום ההשבחה לתוכנית כולה		C+E=	₪ 19,261,888
סה"כ סכום היטל השבחה לתוכנית כולה		D+F=	₪ 6,104,521

סיכום השבחה והיטל לנכס הנדון – תת חלקה 13 :

חלקה של תת חלקה 1993/29/13 בהשבחה וההיטל, לפי חלקה בטבלת ההקצאה והאיזון			
החלק היחסי של תת חלקה 1993/29/13 (עיגול 4 ספרות אחרי הנקודה) בטבלת ההקצאה והאיזון			0.7378%
סה"כ סכום ההשבחה לתת חלקה 1993/29/13		C+E=	₪ 142,108
סה"כ סכום היטל השבחה לתת חלקה 1993/29/13		D+F=	₪ 45,037

(*) ציין שמאי המבקש בתחשיביו כי התוצאות מוצגות במעוגל.

הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל': 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

11.3 תגובת המשיבה:

בכתב התגובה שנערך ע״י שמאי המשיבה, התייחס השמאי לסוגיות הבאות:

<u>חלופת פטור שיקום שכונות</u>:

לטענת שמאי המשיבה, ככל וסבור שמאי המבקשים כי יש לערער על עצם החבות, הרי שעליו לפנות לוועדת ערר ולא במסגרת שמאי מכריע.

לחילופין, עפ״י אתר משרד הבינוי והשיכון, האזור בו ממוקם הנכס הנישום אינו מוכרז כשכונת שיקום (עפ״י חוק פינוי בינוי), ובהתאם לבדיקה שערך האזור מוגדר כאזור שיקום חברתי בלבד.

בנוסף לכך טוען שמאי המשיבה כי הפטור אינו חל במקרה והמתחם יעבור הריסה ובניה מחדש, המהווה בפועל את השימוש הטוב והיעיל (לטענת המשיבה), כתימוכין הפנה לפסיקות/קביעות אשר דנו בקיומו של הפטור, כדלהלן:

בית המשפט העליון – 8565/10.

עמדת היועץ המשפטי לממשלה מיום 31.01.2016.

עוד ציין שמאי המשיבה כי בהתאם לחוק ההסדרים ועפ״י החלטת מועצת העיר קריית גת, הוחלט כי במיזמים של פרויקטים לפינוי בינוי, שיעור היטל ההשבחה יעמוד על 25% עבור מגורים.

<u>אופן חישוב ההשבחה</u>:

לטענת שמאי המשיבה, אופן תחשיב ההשבחה נערך בהתאם לעקרונות שנקבעו בסיכום דיון שהתקיים בלשכת השמאי הממשלתי מיום 08.07.2018.

השמאי מפנה להחלטת של שמאי מכריע בועז קוט לתכנית תמל/2010.

<u>חלק יחסי בהשבחה</u>:

לטענת שמאי המשיבה, גישתו נתמכת בחלק יחסי בשטח הרשום מכלל השטחים הרשומים בתכנית, הפער בינו לבין שומת המבקש הינו זעיר.

הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל׳: 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

ערכי שווי:

שמאי המשיבה מציג חילוץ לעסקאות בדירות חדשות שנבנו בתור העיר הוותיקה של קריית גת:

מועד הנתון	מהות הנתון	כתובת הנכס	גוש	חלק מחלקה	קומה	מס' חד'	שטח הנכס במ"ר	שווי עסקה	שווי למ"ר בנוי
01/05/2023	מכר	הרימון 69	2423	88	11	3	86	₪ 1,560,000	₪ 18,140
29/05/2023	מכר	הרימון 69	2423	88	15	3	86	₪ 1,580,000	₪ 18,372
06/11/2022	מכר	הרימון 69	2423	24	13	3	86	₪ 1,620,000	₪ 18,837
16/11/2022	מכר	הרימון 69	2423	24	14	3	86	₪ 1,685,000	₪ 19,593
03/10/2022	מכר	הרימון 69	2423	24	9	3	85	₪ 1,575,000	₪ 18,529
05/09/2022	מכר	הרימון 69	2423	24	12	3	86	₪ 1,600,000	₪ 18,605
09/08/2023	מכר	הרימון 69	2423	88	9	4	104	₪ 1,780,000	₪ 17,115
04/09/2023	מכר	הרימון 69	2423	88	17	4	107	₪ 1,820,000	₪ 17,009
22/05/2023	מכר	הציפורן 5	1902	175	4	4	100	₪ 1,705,000	₪ 17,050
05/03/2023	מכר	הרימון 69	2423	88	4	4	107	₪ 1,842,000	₪ 17,215
22/01/2023	מכר	הרימון 69	2423	88	5	4	107	₪ 1,860,000	₪ 17,383
17/01/2023	מכר	הרימון 69	2423	88	6	4	107	₪ 1,825,000	₪ 17,056
15/01/2023	מכר	הרימון 69	2423	88	7	4	107	₪ 1,820,000	₪ 17,009
08/12/2022	מכר	הרימון 69	1902	175	9	4	100	₪ 1,690,000	₪ 16,900
09/11/2022	מכר	הרימון 69	2423	24	4	4	107	₪ 1,850,000	₪ 17,290
סה"כ שווי מ"ר בנוי ממוצע									**₪ 17,740**
בניכוי מע"מ								117%	₪ 15,163
בניכוי רווח יזמי								116%	₪ 13,071
בניכוי עלויות בניה כולל נלוות									₪ -8,000
סה"כ שווי מ"ר מבונה שיורי בגישת החילוץ									**₪ 5,071**

שווי מצב קודם בשומת המבקש:

לטענת שמאי המשיבה העסקאות אותם הציג שמאי המבקש הינן לדירות גדולות יותר. עוד ציין כי ע"פ שומת עקרונות לאיחוד וחלוקה (תקן 21) נקבע שווי ליח"ד בסך של 1,000,000 ₪ במצב הקודם.

עלויות הריסה:

לטענת שמאי המשיבה, ע"פ שומת עקרונות לאיחוד וחלוקה (תקן 21) נקבע הוצ' הריסה בסך של 250 ₪ + מע"מ למ"ר.

הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל': 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

מטלות ציבוריות:

לטענת שמאי המשיבה, בהתאם להוראות התכנית, המטלה הציבורית היחידה הינה הקמת מבני ציבור בתאי השטח הסחירים (100 - 104) בשטח כולל של 1,676 מ״ר. בהתאם לכך טוען שמאי המשיבה כי ככל והיזם התחייב לרשות המקומית להקמה/למימון מוסדות הציבור נוספים בשטחי התכנית, הרי שמדובר באירוע חיצוני לתב״ע ו/או התחייבות חיצונית, וע״פ החוק והפסיקה לא ניתן לטעון לקיזוז עלויות אלו מתשלום היטל השבחה.

כתימוכין מפנה שמאי המשיבה לפס״ד בית המשפט העליון רע״א 147/14.

בהתאם לכך יש לקזז מטלות ציבוריות בגין שטח מבונה של 1,676 מ״ר בלבד ולא לשטח של 6,138 מ״ר.

ערכי שווי שטחי מסחר:

לטענת שמאי המשיבה יש להביא בחשבון שטחי מסחר כברוטו (כולל שטחי שירות) ולא כפי שנהג שמאי המבקשים, שכן שטחי מסחר משווקים כשטחי ברוטו וכוללים שטחי שירות נוספים ונלווים. בהתאם לכך בשומת המשיבה נלקח בחשבון העמסה בשיעור של 30%. כתימוכין לטענתו מפנה להכרעתו של השמאי המכריע ארז כהן ברח׳ כצנלסון 10 בעיר אשקלון.

לעניין שווי מ״ר מבונה למסחר מפנה שמאי המשיבה למקורות הבאים:

שומה מכרעת של השמאי יגאל יוסף בגו״ח 3089/108, שם נקבע שווי מ״ר מבונה בסך של 12,850 ₪ למ״ר.

מכרז רמ״י מיום 15.03.2023, לפיו נמכר מגרש מס׳ 601 בשכונת כרמי גת (מס׳ מכרז 276/2022), בהתאם לניתוח תוצאותיו שווי מ״ר מבונה למסחר בסך של 9,345 ₪ למ״ר.

שומת IFRS של השמאי ירון ספקטור שנערך למרכז מסחרי ביג בקריית גת, לפיו דמי השכירות הממוצעים לשטחי המסחר הינן 99 ₪ למ״ר + מע״מ.

הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל׳: 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

12. <u>דיון במחלוקת בין הצדדים והחלטה</u>

12.1 הנושאים שלא במחלוקת:

מועד קובע לתוכנית.

מקדם דחייה ומושעא - 0.6

איתור וזיהוי מיקום הנכס, שטח החלקה בייעוד מגורים, התוכניות החלות על החלקה.

גורם המימוש - מימוש בדרך של מכר.

מקדם התאמה למיקום – 0.9

הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל': 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

12.2 הנושאים שבמחלוקת:

<u>פטור לשכונת שיקום</u>:

לטענת שמאי המבקש יש לבחון זכאות לפטור מהיטל השבחה בגין שטחי המגורים בגין מיקומו של הנכס בסביבת שכונת שיקום (אינו מסומן כחלק משכונת שיקום). מנגד טוען שמאי המשיבה כי הסוגייה הינה משפטית ויש לדון בעניינה בוועדת ערר. בנוסף טוען כי במקרה הנדון אין זכאות.

הכרעה:

המחלוקת בשאלת המתוארת היא כאמור בעצם החבות ובעצם סמכות השמאי המכריע לדון בסוגיה זו.

מסלול השמאי המכריע הוא במקרה בו לא חולק הנישום על עצם החיוב. כאשר מבקש הנישום להעלות טענות גם במישור השמאי וגם במישור המשפטי, עליו לפנות לוועדת הערר על מכלול טענותיו (ראו עת"מ (חי') 36735-05-13, **אנרג'יקס - אנרגיות מתחדשות בע"מ נ' הועדה המחוזית לתכנון ובנייה חיפה** 29.8.13).

בהחלטת בית המשפט בעניין פרמינגר (עמ"נ (ת"א) 18063-05-21, **הוועדה המקומית לתכנון ובנייה תל אביב נ' ד"ר ניסן פרמינגר בע"מ** (11.12.2022)) איפשר ביה"מ להעלות טענה לעניין העדר צורך בהקלה אבל לא קבע שניתן לדון בכך בפני השמאי המכריע עצמו.

מכאן עולות שתי שאלות, האחת האם ניתן להעלות את הטענה בעניין שאלת החבות וביה"מ משיב בחיוב. השאלה השנייה מי מוסמך להכריע בסוגייה זו ובעניין זה ביה"מ בעניין **אנרג'יקס** מספק את התשובות.

על-כן להערכתי שאלת עצם החבות בנסיבות דיון זה מקומה בוועדת ערר.

גם שאלת סמכותו של השמאי המכריע לדון בשאלת החבות שכבר הועברה אליו במינוי היא שאלה משפטית החלוקה על-ידי הצדדים. וככל שלא תתקבל עמדתי כי מקומה של הסוגייה בוועדת הערר וייקבע שיש מקום לשמאי המכריע לדון בשאלת החבות שכבר הועברה אליו במסגרת המינוי, דעתי היא, כי בהתאם להחלטת ביה"מ בעניין מעודה (עמ"ן (מינהליים מר') 33956-03-17 **הועדה**

הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל': 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

המקומית לתכנון ובניה ראש העין נ' שמחה מעודה (26.12.2018)) בעניין אי תחולת הפטור במקרה של מכר והקמת דירות חדשות ובהתאם להלכת עמאש (רע"א 8565/10, רע"א 9063/10 **עמאש נ' הוועדה המקומית לתכנון ובנייה "שומרון"** (27.9.2012) בעניין אי תחולת הפטור בקרקע ריקה (בנייה מחדש), אין מקום להענקת פטור במקרה זו.

יתרה מכך, לא הוצגה בפני תשתית ראייתית לפיה הנכס נשוא הדיון מסומן בתחום שכונת שיקום המזכה בפטור.

<u>מתודולוגיית ההשבחה:</u>

שמאי הצדדים אמדו את ההשבחה על בסיס הגישה הכלכלית בלבד.

הכרעה:

הטענה לפי יש להעדיף את הגישה הכלכלית נשענת בין היתר על הקושי של שוק המקרקעין לאמוד את כלל התועלות מהתוכנית הכוללת ואת כלל השפעות התכנון עד ליצירת וודאות יחסית בסיומו של גיבוש הסכם עם יזם. טענה זו אינה משוללת הגיון. יחד עם זאת, אין להתעלם מנתוני השוואה ישירים, ככל שקיימים, קל וחומר בחלקות הכלולות בתחום התכנית הנדונה. לו היה כשל בדירה אחת, היה אפשר לראות בכך הטיה במחיר מדווח. אולם שקלול של נתוני השוואה רבים, ככל שקיימים, מצביעים על תובנת שוק שאין להתעלם ממנה. בשקלול הגורמים, יש להערכתי להישען על ממוצע משוקלל בין הגישות הכלכלית וההשוואתית.

הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל': 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

שווי מצב חדש על בסיס נתונים מהמתחם :

להלן עסקאות בדירות מגורים לאחר המועד הקובע בחלקות הכלולות בתוואי תכנית תמל/2026 :

(*) ניתוח ע"פ החלק היחסי המוקצה לתת חלקה בתכנית ע"פ טבלאות האיזון.

מועד	גו"ח	כתובת	שטח רשום	שנת בניה	קומה	תמורה	חלק יחסי בתכנית	תמורה ל - 1%
29/09/2024	1993/29-18	מבוא בנימין 3	76	1980	2/4	₪ 1,350,000	0.7352%	₪ 183,623,504
18/07/2023	1993/31-11	מבוא בנימין 12	76	1960	2/4	₪ 1,300,000	0.7352%	₪ 176,822,633
14/12/2023	1993/50-3	גת 18	43	1970	1/2	₪ 1,400,000	0.9053%	₪ 154,644,869
ממוצע תמורה ל - 0.1%								**₪ 171,697,002**

מועד	גו"ח	כתובת	שטח רשום	שנת בניה	קומה	תמורה	חלק יחסי בתכנית	תמורה ל - 1%
24/03/2024	1993/26-13	מבוא בנימין 3	77	1980	3/4	₪ 1,000,000	0.7415%	₪ 134,868,423
18/01/2024	1993/26-8	מבוא בנימין 9	57	1970	1/3	₪ 800,000	0.6393%	₪ 125,136,868

הפרדת מרכיב המסחר והמגורים – מצב חדש :

לטענת שמאי המשיבה, במצב הקודם לא הותר שימוש למסחר ועל כן יש להביא שימוש זה במצב הקודם בשווי אפס. מנגד טוען שמאי המבקש כי בניגוד לתחשיב שערך בחוות דעתו בו הביא שווי מצב קודם למסחר של 0 ₪, הוא סבור כי יש לאמוד את ההשבחה בדומה לשומה מכרעת שנערכה על ידי השמאית נטלי הוכטייל בגו"ח 6492/235,238, בה נאמדה ההשבחה למרכיב המגורים ולמסחר יחדיו.

הכרעה:

שווי מצב קודם כולל את כלל השימושים שהותרו בו. בבחינת ההשבחה לתכנית, יש להביא בחשבון את שווי המצב הקודם ואת שווי המצב החדש על כלל שימושיהם בשלמות, זה מול זה.

ככל ויש להפריד בין מרכיבי המסחר והמגורים לצורך חיוב בהיטל, הדבר יעשה על בסיס חלקם היחסי בשווי במצב החדש.

הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל': 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

חלק יחסי בתכנית - מצב חדש

לטענת שמאי המשיבה חלק יחסי נישום מכלל התוכנית הוא בשיעור - 0.8581%. לטענת שמאי המבקשים חלק יחסי נישום מכלל התוכנית הוא בשיעור - 0.7378%

הכרעה

חלק יחסי נישום בתכנית תמל/2026 מהווה נגזרת של שווי הנכס בניכוי תרומת המחוברים ובהתחשב במקדם התאמה לקומה. טבלת האיזון נערכה תחת מספר עקרונות ושיקולים אשר יש להביא אותם בחשבון באומדן שוויו היחסי של הנכס הנישום במצב החדש.

להלן טבלת האיזון:

שווי מוקצה מצב יוצא כולל תרומת המחוברים - נכס נישום	₪ 3,045,142
סך שווי מצב יוצא לכל המתחם (התכנית)	₪ 410,693,500
חלק יחסי בתכנית (מוקצה לנכס הנישום)	**0.74146%**

(*) חלק יחסי בתכנית בהתאמה לטבלאות האיזון (0.3707% X 2 = 0.7414%)

הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל': 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

שווי מצב קודם כבנוי

שווי מ״ר בנוי מצב קודם שומת משיבה - 950,000 ₪.

שווי מ״ר בנוי מצב קודם שומת המבקש- 1,215,500 ₪.

הכרעה

בחנתי עסקאות שנערכו בסביבה לדירות מגורים בקומות 2 - 4, במבנים ותיקים, בשטח שבין 60 - 80 מ״ר, הממוקמות מחוץ לתוואי התוכנית המאושרת לפינוי בינוי.

עסקאות מגוש 1993 :

מועד	גו״ח	כתובת	שטח רשום	שנת בניה	קומה	תמורה	תמורה למ״ר רשום
14/04/2024	1993/11	גד 9	60	1970	3/3	910,000 ₪	15,167 ₪
09/05/2024	1993/3	לכיש 60	63	1970	3/4	1,025,000 ₪	16,270 ₪
20/06/2024	1993/24	לכיש 44	59	1980	4/4	800,000 ₪	13,559 ₪
11/09/2024	1993/13	גד 5	59	1988	4/4	850,000 ₪	14,407 ₪
ממוצע שווי מ״ר רשום							**14,851** ₪

עסקאות מהסביבה :

מועד	גו״ח	כתובת	שטח רשום	שנת בניה	קומה	תמורה	תמורה למ״ר רשום
28/12/2023	3034/11	אהוד בן גרא 4	80	1970	2/4	1,200,000 ₪	15,000 ₪
26/11/2023	3034/18	שמגר בן ענת 4	60	1970	4/4	890,000 ₪	14,833 ₪
07/11/2023	3034/9	אהוג בן גרא 6	63	1970	4/4	980,000 ₪	15,556 ₪
13/09/2023	3034/15	עתניאל בן קנז 4	78	1970	4/5	1,200,000 ₪	15,385 ₪
07/09/2023	3034/5	מלכי ישראל 3	61	1970	4/4	860,000 ₪	14,098 ₪
ממוצע שווי מ״ר רשום							**14,974** ₪

מרבית הבינוי באזורים אלו מבנים טוריים בעלי סגנון בניה דומה. התוצאות קרובות זו לזו. בחינת שטח מדווח / ארנונה יוצר פערי שווי גדולים ובבדיקה הכוללת בין היתר שטחי רישוי, התברר חוסר התאמה בין השטח הרשום לזה המדווח (ייתכן שמקורו בהרחבה ללא היתר, סגירת מרפסות וכד׳) ולעיתים השטח המדווח נמוך מזה הרשום. משכך, העדפתי להתבסס על השטח הרשום. הבחירה בבחינת יחידות בשטח הנע בין 60 ל - 80 במבנים ותיקים בקומות 2-4, יש בה לצמצם הטיות, ככל שקיימות.

הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל׳: 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

תחשיב שווי מצב קודם:

14,900 ₪ X 77.5 מ״ר רשום	=	1,154,750 ₪
במעוגל	**-**	**1,150,000** ₪

שווי מר״א בחילוץ

שמאי המשיבה לא השתמש בגישת החילוץ למגורים בחוות דעתו המקורית, אלא רק בתגובה, בה חולצו ערכי הקרקע למגורים בהתאם לעלויות בניה בסך של 8,000 ₪ למ״ר.

בשומת המבקש חולצו ערכי הקרקע למגורים בהתאם לעלויות בניה בסך של 8,463 ₪ למ״ר (8,500 ₪ במעוגל).

לעניין זה הפנה השמאי למצגת של השמאי ירון ספקטור לעניין עלויות הבניה למגורים.

הכרעה

המצגת שהציג שמאי המבקש (השמאי ספקטור) לעניין אומדן עלויות הבניה, מתייחסת בעיקרה לפרויקטים במרכז הארץ ולרמות גימור המקובלות באזורים אליהן היא מתייחסת. הנכס הנדון הינו בישוב פריפריאלי ובדרך כלל, עלויות הגימור שונות. יחד עם זאת, המצגת מעניקה נקודת מבט נוסף על השינויים בעלויות הבנייה שלאחר תחילתה של מלחמת חרבות ברזל ובתקופת המלחמה.

בחנתי גם את מחירון דקל, לעומת מדד תשומות הבנייה. הסיבה היא שמחירון דקל בוחן עסקאות שכבר נעשו, ובמובן מסוים הוא מייצג נתוני שווי ״הסטוריים״ למועד פרסומו. בשוק יציב, השינוי בין התקופות אינו מהותי, אולם בתקופות של חוסר יציבות ותנודתיות רבה, כמו מאז מלחמת ״חרבות ברזל״, ״מאחר״ הנתון המפורסם בדקל והוא משקף את הנתון במועד עריכת העסקאות עליהן הוא נשען.

הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל׳: 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

להמחשה, ראו שינויי עלויות הבניה במחירון דקל בשנה האחרונה (מלחמת חרבות ברזל״):

מועד	עלות בניה ישירה למגורים (עד 15 קומות)	עלות בניה ישירה למגורים (מעל 15 קומות)	עלות בניה ישירה למשרדים	מדד תשומות בניה למגורים
ספט-23	₪ 5,640	₪ 5,460	₪ 4,100	2.30%
נוב-23	₪ 5,640	₪ 5,460	₪ 4,100	
אוג-24	₪ 5,745	₪ 5,565	₪ 4,180	
שיעור השינוי	1.86%	1.92%	1.95%	

העלייה בעלות הבנייה במחירון דקל ממחירון תוקנה חלקית במחירון אוגוסט 2024.

בהתאם למכלול הנתונים לעיל, בפער שבין שני השמאים (8,000-8,500 ₪ / מ״ר) אני אומד את עלות בניה כוללת למגורים, כחודשיים לאחר תחילת המלחמה, לצורך חילוץ ערכי הקרקע בסך של 8,500 ₪ למ״ר.

<u>ערכי שווי מצב חדש</u>

מסחר – מצב חדש:

שומת המשיבה - שווי מ״ר מסחר: 6,000 ₪ למ״ר מבונה.

שומת המבקש - שווי מ״ר מסחר: 4,000 ₪ למ״ר מבונה.

הכרעה:

הפער בין הצדדים הינו 2,000 ₪ למ״ר מבונה שהוא פער גדול ביחס לסוג זה של נכסים. בחנתי נתונים נוספים ליח׳ מסחר ותיקות שנערכו בקריית גת.

הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל׳: 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ״ה - 1965

מועד	גו״ח	שטח מדווח	שנת בניה	קומה	תמורה	תמורה למ״ר מדווח
14/11/2023	1909/35	32	1993	1/2	₪ 300,000	₪ 9,375
13/12/2023	1909/35	49	1980	1/1	₪ 475,000	₪ 9,694
21/03/2023	1909/35	34	1991	1/2	₪ 350,000	₪ 10,294
12/01/2023	1909/8	54	1990	1/1	₪ 600,000	₪ 11,111
04/01/2023	1913/98	16	1970	1/1	₪ 183,761	₪ 11,485
08/03/2023	1901/155	28	1960	1/1	₪ 250,000	₪ 8,929
20/11/2022	1570/37	24	1994	1/1	₪ 300,000	₪ 12,500
17/11/2022	1909/35	38	1985	1/10	₪ 311,000	₪ 10,484
06/11/2022	1907/3	83	1970	1/1	₪ 1,000,000	₪ 12,048
14/09/2022	3034/10	38	1970	1/8	₪ 490,000	₪ 12,895
ממוצע						₪ 10,881
יזמות שחוקה					1.05	₪ 10,363
תרומת הבנוי במצבו					₪ 5,000	₪ 5,363
במעוגל						**₪ 5,400**

בחנתי נתונים ליח׳ מסחר חדשות שנערכו בשכ׳ לכיש בקריית גת:

מועד	גו״ח	שטח מדווח	שנת בניה	קומה	תמורה	תמורה למ״ר מדווח
20/11/2023	2812/109	122	2023	1/6	₪ 2,100,000	₪ 17,213
22/06/2023	2812/109	68	2020	קרקע	₪ 1,640,000	₪ 24,118
ממוצע						₪ 20,665
מקדם התאמה למיקום					80%	₪ 16,532
יזמות					1.20	₪ 13,777
עלות בניה (מגלם חניה)					₪ 8,000	₪ 5,777
במעוגל						**₪ 5,800**

<u>נתוני ביקוש להשכרת יחידות מסחריות (חדשות) בשכונת לכיש בקריית גת</u>:

מוצעת להשכרה חנות (מעטפת) בשד׳ לכיש, בשטח של כ - 60 מ״ר בתמורה לסך של 6,000 ₪, המשקף כ – 100 ₪ למ״ר.

בשכונת כרמי גת מוצעת להשכרה חנות (מעטפת) בשטח של כ - 100 מ״ר, בתמורה לסך של 100 ₪ למ״ר.

בשכונת כרמי גת מוצעת להשכרה חנות בשטח של כ - 65 מ״ר, בתמורה לסך של 130 ₪ למ״ר (מגלם מרפסת מקורה בחזית ברוחב של 5 מ״ר).

הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל׳: 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

כביקורת בלבד לאומדן שווי מ״ר בנוי מסחר לנכסים בבנייה חדישה, ע״פ גישת היוון הכנסות:

שווי מ״ר בנוי - היוון הכנסות לנכסי מסחרי ברמת מעטפת	
ממוע דמ״ש לנכסים חדשים	110 ₪
שיעור היוון ראוי	6.70%
מגלם שווי מ״ר בנוי (היוון לצמיתות)	19,701 ₪

<u>מגורים - מצב חדש</u>:

שומת המשיבה - מ״ר למגורים: 4,000 ₪ למ״ר מבונה.

שומת המשיבה - מ״ר ממ״ד: 4,000 ₪ למ״ר מבונה.

שומת המבקש - מ״ר למגורים: 3,475 ₪ למ״ר מבונה.

שומת המבקש - מ״ר ממ״ד: 3,375 ₪ למ״ר מבונה.

הכרעה:

לעניין שטח הממ״דים, בניתוח ערכי השווי למגורים ״פלדלת״, שטחי הממ״ד נאמדו במקדם אקוי׳ - 1.

להלן ניתוח עסקאות בדירות מגורים חדשות (2022) בסביבה הקרובה:

מועד	גו״ח	כתובת	שטח מדווח	שנת בניה	קומה	תמורה	תמורה למ״ר מדווח
10/12/2023	1914/3	נפתלי 16	88	2022	6/7	₪ 1,395,000	₪ 15,852
05/12/2023	1914/3	נפתלי 12	97	2022	5/8	₪ 1,422,000	₪ 14,660
02/11/2023	1914/3	נפתלי 16	89	2022	5/7	₪ 1,429,500	₪ 16,062
22/08/2023	1914/3	נפתלי 14	90	2022	5/8	₪ 1,364,150	₪ 15,157
24/07/2023	1914/3	נפתלי 10	96	2022	4/8	₪ 1,415,830	₪ 14,748
ממוצע							₪ 15,296
יזמות						1.20	₪ 12,747
עלות בניה (מגלם שטחים משותפים, מרפסת וחניה)						₪ 8,500	₪ 4,247
במעוגל							**₪ 4,250**

<u>הערה</u>:

השטחים לעיל הינם שטחי ״פלדלת״ מדווחים אשר כוללים ממ״ד, היטל קירות חוץ ומחצית הקירות המשותפים, בעוד שהעסקאות במצב הקודם הינם ע״פ שטח רשום וכ]י שהיה נהוג אינו מגלם את היטל הקירות.

הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל׳: 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

להלן ניתוח תוצאות מכרזים שנערכו בסביבת הנכס, בקריית גת:

מס' מכרז	128/2020
מועד	27/07/2022
גוש	2867
חלקה	50
מגרש מס'	100
תכנית	606-0458471
הצעה זוכה	₪ 26,348,441
הצעה 2	₪ 19,096,792
הצעה 3	₪ 18,547,015
ממוצע	₪ 21,330,749
פיתוח	₪ 14,680,985
סה"כ	₪ 36,011,734
יח"ד	78
שטח עיקרי	7319
שרות עילי	2340
פלדלת	8255
שטח ליח'	106
שווי מ"ר מבונה "פלדלת"	**₪ 4,362**

מס' מכרז	128/2020
מועד	27/07/2022
גוש	2867
חלקה	48
מגרש מס'	101
תכנית	606-0458471
הצעה זוכה	₪ 35,555,888
הצעה 2	₪ 25,000,026
הצעה 3	₪ 19,223,456
ממוצע	₪ 26,593,123
פיתוח	₪ 16,148,862
סה"כ	₪ 42,741,985
יח"ד	78
שטח עיקרי	7319
שרות עילי	2340
פלדלת	8255
שטח ליח'	106
שווי מ"ר מבונה "פלדלת"	**₪ 5,178**

<u>הערה:</u>

המכרז כולל מגרש להקמת 40 יח"ד ב - 5 קומות, ומגרש להקמת 75 יח"ד ושטחי מסחר, מגרשים אלו לא הובאו בחשבון.

בהתאם למכלול נתוני ההשוואה לעיל (בנייה מרקמית עד - 9 קומות), ובהתאמה לבינוי בנכס הנדון (בנייה גבוה 10 – 26 קומות), מצאתי לנכון להביא בחשבון בתחשיבי את הערכים הבאים:

- שווי מ"ר מבונה יח"ד גדולה - 3,750 ₪ למ"ר (מגלם מרפסת).
- שווי מ"ר מבונה יח"ד קטנות - 4,100 למ"ר (מגלם מרפסת).
- שווי מ"ר מבונה מסחר - 5,600 ₪ למ"ר ברוטו לשיווק.

הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל': 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

<u>שיעור העמסה לשטחי המסחר</u>:

לטענת שמאי המשיבה, יש להביא בחשבון העמסת שטחי שירות (ברוטו) לשטחי המסחר בשיעור של 30% (1.3).

מנגד טוען שמאי המבקשים, בחזית מסחרית אין תוספת שטחי שירות להעמסה, שטח נטו הינו השטח לשיווק.

הכרעה

בתכנית הנדונה היקף שטחי השירות למסחר ביחס לשטח העיקרי גבוה מהמקובל (2,600 מ״ר עיקרי + 3,600 מ״ר שירות), בהתאם לכך יש לבחון את השטח הראוי אשר יהווה את סך השטחים המסחריים לשיווק.

בהחלטה מכרעת שנערכה ע״י השמאי יגאל יוסף בגוש 3089 חלקה 108 הובא בחשבון שיעור העמסה של20% (שטחים משותפים) בבניין המשלב מסחר ומשרדים.

ע״פ הנתונים מההכרעה לעיל, הסכמי השכירות למסחר (11 הסכמי שכירות) עליהן נשען השמאי המכריע בשיעור העמסה בטווח של 15% - 20% (העמסת שטחים משותפים על השטח העיקרי לצורך תשלום דמי השכירות).

מכרז מס׳ 128/2020 מיום 27.07.2022 בו נמכר מגרש בייעוד מסחר ומגורים אשר יכלול 75 יח״ד ו – 864 שטח עיקרי למסחר + 173 מ״ר שירות למסחר, סך יחס השטח מסחר ברוטו הינו 20% (1.2).

בהתאם לאמור אני סבור כי שיעור העמסה של 1.2 לשטחי המסחר בנסיבות החלטה זו הוא סביר לצורך אומדן היקף השטחים הסחירים במצב החדש.

<u>מטלה ציבורית</u>:

שמאי המשיבה מביא בחשבון בתחשיביו מטלה ציבורית בסך של 14,078,400 ₪, אשר מהווה נגזרת של עלות הקמה בסך של 8,400 ₪ למ״ר ו - 1,676 מ״ר (שטח מבני ציבור בתחום מגרשי התמורה).

הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל׳: 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

שמאי המבקש הביא בחשבון עלויות הקמה כמטלה ציבורית בסך כולל של 52,173,000 ₪, המהווה נגזרת של עלות הקמה בסך של 8,500 ₪ למ״ר, לשטח כולל של 6,138 מ״ר (1,676 מ״ר שטח מבני ציבור בתחום מגרשי התמורה + 4,462 מ״ר שטחים נוספים כמטלה למימוש התכנית).

הכרעה

להלן חלקים מתוך הוראות התכנית לעניין מבני הציבור:

״בייעוד ״מגורים ד׳ בתאי שטח 100 – 104 מתאפשרים שימושים ציבוריים. הבעלות בחלק/ים הציבוריים תועבר לידי הרשות המקומית לאחר מתן תעודת גמר ובכפוף כל דין ותרשם על שם הוועדה המקומית.״

להלן סך השטחים להקמה בתוך מגרשי התמורה בהתאם להוראות התכנית:

מגרש 100 - 350 מ״ר מגרש 101 - 163 מ״ר.

מגרש 102 - 163 מ״ר מגרש 103 - 350 מ״ר.

מגרש 104 - 650 מ״ר.

סה״כ שטחי ציבור להקמה - 1,676 מ״ר.

יש להביא בחשבון מטלה ציבורית על בסיס חובת הקמת מבנים שהם פועל יוצא מהוראות התוכנית. מעיון בהוראות התכנית לא אותרה התייחסות לעניין חבות הקמת שטחי הציבור במימון מלא של המבקש במבנים שמחוץ למגרשי התמורה, גם ביחס למבנים בתחום מגרשי התמורה, אין הוראה מחייבת הכוללת פירוט של הקיף הבנייה וגימור, למעט ציון שהמבנים יירשמו על שם הוועדה המקומית בגמר הבניה.

שמאי המשיבה הביא בחשבון הפחתת מטלות ציבוריות בגין הקמת שטחים ציבוריים בתחום מגרשי התמורה. השמאי לא הצביע על המקור הברור ממנו עולה חבות של המבקש למימון מלא של הקמת מבנים אלה, היקפם והיקף הגימור. בהתאמה, ומכיוון שחלק זה במטלה הציבורית אינו שנוי במחלוקת, הבאתי בחשבון במקרה הנדון, הפחתת מטלות ציבוריות בגין הקמת שטחים ציבוריים בתחום מגרשי התמורה בלבד שאינו שנוי במחלוקת בין הצדדים.

הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל׳: 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

לעניין עלות הקמת השטחים, שמאי המשיבה אמד את עלות בניה למ״ר בסך של 8,400 ₪ ואילו בשומת המבקש הובאה בחשבון עלות בסך של 8,500 ₪. הפער זניח בין הצדדים. באין פירוט של רמת הגימור הנדרשת ובמגבלות האמור לעיל, הבאתי בחשבון עלות ההקמה למ״ר של 8,400 ₪ שהובאה בחוות דעתו של שמאי המשיבה שלהערכתי מהווה הערכה זהירה.

<u>עלויות הריסה:</u>

שמאי המשיבה הביא בחשבון בתחשיביו עלויות הריסה בסך של 25,000 ₪ ליח״ד X 144 יח״ד = 3,600,000 ₪.

שמאי המבקש אומד עלויות הריסה בגין 144 יח״ד בשטח של 85 מ״ר ליח״ד בתוספת שטחים משותפים בסך של 6 מ״ר ליח״ד. בתוספת שטחי ציבור להריסה בהיקף של 2,700 מ״ר. בהתאם לשמאי המבקש, שטח להריסה הינו 15,810 מ״ר ועלות הריסה למ״ר בסך של 400 ₪ למ״ר, המהווה סך כולל של 6,324,000 ₪.

הכרעה

הפער בסך עלויות ההריסה בין הצדדים הינו בגבולות של כ - 2.7 מ׳ ₪, לעניין זה אני מפנה לקביעה קודמת של החי״מ (יהוד, 05/11/2022 בגו״ח 6693/86), לפיה קבעתי אומדן עלויות הריסה למ״ר בסך של 350 ₪ למ״ר.

בהתאם למידע מתוך שומת עקרונות לאיחוד וחלוקה ובדיקה כללית שערכתי על בסיס סכמת השטחים הבנויים בטבלאות האיזון לשטחי המגורים, להלן אומדן עלויות הריסה חזויות:

הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל׳: 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

סך יח״ד להריסה	144
אומדן סך שטח דירתי בנוי בהתאם לשומת עקרונות	11,228
אומדן שטחים משותפים להריסה (כ - 6מ״ר ליח׳)	864
אומדן שטח מבני ציבור להריסה בתחום התכנית	2,620
סך אומדן שטחים להריסה	14,712
עלות הריסה למ״ר	₪ 350
סך עלויות הריסה	₪ 5,149,106

הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל׳: 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

12.3 תחשיב

<u>הערות לתחשיב</u>

בין היתר, הובאו בחשבון

1. יח"ד קטנות בשיעור של 25% מכלל המתחם.
2. יח"ד דיור קטנות מאוד בשיעור של 15% מכלל המתחם.
3. הובא בחשבון עלויות פינוי דיירים ודמי שכירות לתקופת הבנייה.
4. בשקלול גישת ההשוואה והגישה הכלכלית, עקב מיעוט בנתוני השוואה מהחלקה נשוא השומה והטיות אפשריות, הובא בחשבון משקל זהה לגישות בשקלול הסופי.

<u>תחשיב שווי מצב חדש בגישה הכלכלית</u>

הגישה הכלכלית						
שימוש	**מהות**	**כמות יח'**	**מ"ר פלדלת**	**שווי מ"ר מבונה**	**מקדם מיקום**	**סה"כ**
מגורים	דירות גדולות	709	71,294	₪ 3,750	90%	₪ 240,617,250
	דירות בינוניות	295	19,487	₪ 4,100		₪ 71,905,185
	דירות קטנות	177	5,315	₪ 4,100		₪ 19,610,505
מסחר			3,120	₪ 5,600		₪ 17,472,000
סך שווי מרכיב המגורים במגרשי התמורה						₪ **349,604,940.00**
עלויות הריסה						₪ -5,149,200.00
הקמת מבנה ציבור						₪ -14,078,400
עלות הובלה ודמי שכירות לתקופת ההקמה ל - 144 יח"ד קיימות						₪ -17,030,376.27
יתרת שווי מגרשי ההקצאה						₪ 313,346,964
דחייה בהתאם לשומות הצדדים (מגלם מושע)						60%
שווי מתחם דחוי						₪ 188,008,178
שימוש ביניים						₪ 29,283,897
סך שווי מגרש דחוי כולל הכנסות מהוונות משימוש ביניים						₪ 217,292,075
חלק יחסי במגרש						0.74146%
סך שווי מצב חדש גישה כלכלית						₪ **1,611,141**

גישת ההשוואה	
חלק יחסי בתכנית המוקצה לנכס הנישום	0.74146%
שווי 1% בתכנית	₪ 171,697,002
שווי חלק יחסי בתכנית המוקצה לנכס הנישום	₪ **1,273,070**

הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל': 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

DR. BARZILAY BOAZ **ד"ר ברזילי בועז**
CERTIFIED REAL ESTATE APPRAISER **שמאי מקרקעין מוסמך**
Geographer & an expert on urban planning **גיאוגרף, מומחה בתכנון עירוני**

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

שקלול הגישות			
גישה	**השבחה ב ₪**	**משקל**	**סה"כ**
כלכלית	1,611,141 ₪	50%	805,571 ₪
השוואה	1,273,070 ₪	50%	636,535 ₪
סה"כ - מצב חדש			1,442,106 ₪

סיכום	
סה"כ - מצב חדש	1,442,106 ₪
סה"כ - מצב קודם	1,150,000 ₪
השבחה ב - ₪	292,106 ₪

בכדי לפצל את ההשבחה בין המרכיבים (מסחר/מגורים) להלן יש לבחון חלק יחסי בשווי מצב חדש (לפני הפחתות):

השבחה המיוחסת למרכיב המסחר	
שווי מרכיב המסחר ע"פ הגישה הכלכלית	17,472,000 ₪
שווי המתחם במצב החדש (לפני הפחתות	349,604,940.00 ₪
חלק יחסי במצב החדש המשויך למסחר	5.00%

<u>אומדן היטל השבחה לפי שימושים/מרכיב מסחר ומגורים:</u>

<u>השבחה ב - ₪</u>	<u>292,106 ₪</u>
השבחה המיוחסת למסחר	14,598 ₪
היטל השבחה לשטחי המסחר - 50%	***7,299*** ₪
השבחה המיוחסת למרכיב המגורים	277,507 ₪
היטל השבחה לשטחי המגורים - 25%	***69,377*** ₪
סה"כ היטל השבחה	***76,676*** ₪

הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל': 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

13. <u>החלטה</u>

בשים לב לכל האמור והמפורט לעיל, הנחוני הנתונים והשיקולים לכלל דעה כי סביר לאמוד את ההשבחה בנכס בסך שלהלן:

גורם השבחה	תכנית תמ״ל 2026	
מועד קובע	09.12.2023	
שימוש	מגורים	מסחר
השבחה	277,507 ₪	14,598 ₪
היטל השבחה	69,377 ₪	7,299 ₪

הערכים הנקובים יוצמדו כחוק ולגבי התקופה בה התנהל הדיון בפני לא יישאו תשלומי ריבית פיגורים.

הריני מצהיר כי אין לי כל עניין אישי בנכס נשוא החלטה זו וכי ההחלטה זו נערכה למיטב הבנתי, ידיעותיי ושיקולי המקצועיים ובהתאם לנתונים שהוצגו בפני.

<u>נערך ע״י</u>

ד״ר בועז ברזילי

שמאי מקרקעין מוסמך

הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל׳: 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com

צילום המבנה מעת הביקור במקום:





הרצליה, רחוב רבי עקיבא 50, מיקוד 4642360 טל': 09-9503774 / 050-7427842
דואר אלקטרוני - boazbarzilay1965@gmail.com