עומר סרחאן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

שמאי מקרקעין, מודד מוסמך, מגיסטר בלימודי מקרקעין (M.R.E), מהנדס בנין (B.sc.)

מהנדס גיאודטי (B.sc.)

מס׳ מינוי : 1440-2021

מספרנו : 1561-04

<u>החלטת שמאי מכריע</u>

היטל השבחה

חלקת משנה 162 חלקה 45 בגוש 6162

רח' ההסתדרות 34א'

גבעתיים

אוקטובר 2021

רחוב הראשי מס׳ 75, (מול תחנת דלק דור אלון), ת.ד. 1136, יפיע 16955

טל. 04-6011317 ❖ פקס. 04-8364808 ❖ Omar0320@gmail.com

עומר סרחאן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

שמאי מקרקעין, מודד מוסמך, מגיסטר בלימודי מקרקעין (M.R.E), מהנדס בנין (B.sc.)

מהנדס גיאודטי (B.sc.)

תאריך : 10/10/2021
מס' מינוי : 1440-2021
מספרנו : 1561-04

לכבוד המבקש
אוהד פיזנטי
מיוצג ע"י יונתן לוי, שמאי מקרקעין
במייל: yonatan.levi@gmail.com
א.נ,

לכבוד המשיבה
ועדה מקומית לתכנון ובניה גבעתיים
מיוצגת ע"י רחל פרנקו, שמאית מקרקעין
במייל: rafranco@walla.com
א.ג.נ,

<u>החלטת שמאי מכריע להיטל השבחה</u>

חלקת משנה 162 חלקה 45 בגוש 6162
רחוב ההסתדרות 34א'
גבעתיים

1. <u>כללי</u>

בהתאם להודעת מנהל תחום שמאות מכריעה במנהלת היחידות המקצועיות משרד המשפטים ובהתאם להוראות סעיף 14(ב)(1) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965 (להלן: "התוספת השלישית") מוניתי ע"י יו"ר מועצת שמאי המקרקעין, כשמאי מכריע לענין היטל ההשבחה לנכס הנדון.

2. <u>מטרת ההחלטה</u>

2.1. הכרעה במחלוקת בין הצדדים באשר לגובה ההשבחה שחלה במקרקעין הנדון כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965.

2.2. ההשבחה בנכס הנדון נבחנה בגין אישור תכנית גב/431 עקב מימוש זכויות בדרך של מכר.

3. <u>דיון מקצועי</u>

בתאריך 19/09/2021 קיימתי דיון אינטרנטי בנושא באמצעות שיחת וידאו באפליקצית "זום". פרוטוקול עיקרי הדיון הועבר לצדדים.

4. <u>מועד ביקור בנכס</u>

ביקור בנכס (חצוני) הנישום ובסביבתו נערך ע"י הח"מ בתאריך 31/08/2021.
בהסכמת הצדדים נערך הביקור ללא נוכחות מטעמם.

רחוב הראשי מס' 75, (מול תחנת דלק דור אלון), ת.ד. 1136, יפיע 16955
טל. 04-6011317 ❖ פקס. 04-8364808 ❖ Omar0320@gmail.com

עומר סרחאן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

שמאי מקרקעין, מודד מוסמך, מגיסטר בלימודי מקרקעין (M.R.E), מהנדס בנין (B.sc.)

מהנדס גיאודטי (B.sc.)

5. נתוני זיהוי/פרטי הנכס

מיקום הנכס	:	רח' ההסתדרות 34א', גבעתיים
גוש	:	6162[1]
חלקה	:	45
חלקת משנה	:	162
שטח החלקה	:	18,855 מ"ר (משותף עם גוש 6163 חלקה 70)
מהות הנכס	:	דירת מגורים בקומה שלישית
הזכויות בנכס	:	בעלות פרטית

6. המועד הקובע

המועד הקובע להערכת ההשבחה בנכס הנדון:

תכנית	המועד הקובע[2]
גב/431	10/08/2018

7. פירוט המסמכים שהוצגו

להלן פירוט המסמכים, שהוצגו ע"י שמאי הצדדים:

7.1. עמדת המשיבה מפורטת בשומה מיום 01/06/2021, שנערכה ע"י גב' רחל פרנקו, שמאית מקרקעין (להלן, "שמאית המשיבה").

7.2. עמדת המבקש מפורטת בשומה מס' 15511 מיום 10/08/2021, שנערכה ע"י מר יונתן לוי, שמאי מקרקעין (להלן, "שמאי המבקשת"), בצירוף מסמכים.

7.3. העתק נסח רישום מס' 316678, מתאריך 09/08/2021, גוש 6162 חלקה 45.

7.4. תגובת שמאית המשיבה לשומה האחרת מתאריך 09/09/2021.

7.5. העתק הסכם לביצוע פרויקט פינוי בינוי הריסה ובניה, 2016.

7.6. העתק הסכם מכר מתאריך 26/04/2021.

7.7. העתק צו רישום בית משותף, כולל תשריט; ניתן ביום 12/05/1969.

8. תיאור הנכס והסביבה

הנכס הנדון, הינו המקרקעין הידועים כחלקת משנה 162 בחלקה 45 בגוש 6162, הידוע בכתובתו העירונית ברחוב ההסתדרות 34א', שכונת תל גנים, בעיר גבעתיים.

רחוב ההסתדרות הינו רחוב שכונתי דו סיטרי, המתחבר במרכזו מרח' משמר הירדן. הרחוב חוצה את השכונה מכיוון צפון לדרום כאשר קצוותיו הינם ללא מוצא; הרחוב

[1] רישום משותף עם גו"ח 6163/70

[2] 15 יום ממועד מתן תוקף לתכנית, מיום רישום ברשומות או פרסום בעיתונים, המאוחר בין השניים.

רחוב הראשי מס' 75, (מול תחנת דלק דור אלון), ת.ד. 1136, יפיע 16955

טל. 04-6011317 ❖ פקס. 04-8364808 ❖ Omar0320@gmail.com

מקביל לרח' המאבק מחבר בין דרך אלוף שדה מדרום לדרך יצחק רבין מצפון.
מתחם (9) מבני המגורים לכל ארכו האמור (חלקות 70+45), ממוקם כחזיתי ממזרח לרח' ההסתדרות וממערב לרח' המאבק, רשום כבית משותף.

הבית המשותף כולל שתי החלקות 45 בגוש 6162 וחלקה 70 בגוש 6163.

חלקה 45 בה מצוי הנכס הנדון, בשטח רשום של 9,137 מ"ר, כוללת ארבעה מבני מגורים. החלקה בעלת צורת טרפז (קטום פינה) ומהווה חטיבת קרקע התחומה בין רחוב המאבק ממערב, הסתדרות ממזרח וכף גימל מצפון.

חלקה 70 בשטח רשום של 9,718 מ"ר, וכוללת חמישה מבני מגורים, צורתה טרפזית רגולארית ומהווה חטיבת קרקע התחומה בין רחוב המאבק ממערב, הסתדרות ממזרח, חלקה 83 מדרום הכוללת דרך גישה בין רח' ההסתדרות והמאבק וחלקה 45 מצפון, כמפורט לעיל.

על חלקה 45 קיימים 4 מבנים: מבנה א'-ד', בעוד חלק קטן ממבנה ד' בנוי על חלקה 70. על חלקה 70 קיימים 5 מבנים.

בחלק מהמבנים בוצעו הרחבות בהתאם לתב"ע גב/246.

הסביבה הקרובה מאופיינת בבניני מגורים בבניה ותיקה שנבנו בתחילת שנות השישים, לצד מבנים צמודי קרקע.

המבנה הנדון מהווה בנין מגורים ותיק בבניה רוויה הכולל 24 יח"ד; 4 כניסות, בן 3 קומות אשר הוקם בתחילת שנות השישים, מצבו תואם את גילו.

הנכס הנדון מהווה דירת מגורים בשטח רשום של 37 מ"ר ובשטח ברוטו של כ-53 מ"ר[3]. הדירה ממוקמת במבנה ו', בקומה ג'.
סביבת הנכס כוללת פיתוח עירוני מלא.

9. <u>מצב משפטי-הזכויות בנכס</u>

<u>נסח רישום</u>

בהתאם להעתק נסח מס' 316678 של רישום מפנקס בתים משותפים (תיק בית משותף 307/69) שהופק באמצעות האינטרנט מיום 09/08/2021, המתנהל בלשכת רישום מקרקעין תל אביב-יפו, עולים הפרטים כדלקמן:

גוש	:	6162
חלקה	:	45
חלקת משנה	:	162 (סה"כ 220 תת חלקות)
שטח החלקה	:	18,855 מ"ר

[3] נתון מדידת מודד מוסמך, כפי שמופיע בהסכם מכר הדירה הנדונה.

רחוב הראשי מס' 75, (מול תחנת דלק דור אלון), ת.ד. 1136, יפיע 16955
טל. 04-6011317 ❖ פקס. 04-8364808 ❖ Omar0320@gmail.com

עומר סרחאן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

שמאי מקרקעין, מודד מוסמך, מגיסטר בלימודי מקרקעין (M.R.E), מהנדס בנין (B.sc.)

מהנדס גיאודטי (B.sc.)

גוש	:	6162
שטח הדירה	:	37 מ״ר
קומה	:	שלישית
מבנה	:	ו׳
חלק ברכוש המשותף	:	4/966; (תקנון מצוי: 219 תתי חלקות+הרכוש המשותף).
בעלות	:	קרן קיימת לישראל, בשלמות
חכירה	:	פיזנטי אהוד, חכירה מהוונת, בשלמות
הערות	:	רשומה הערת אזהרה עפ״י סע׳ 126 מיום 07/11/2019 לטובת חברת הבניה בגין פינוי ובינוי.
		רשומה הערת אזהרה עפ״י סע׳ 126 מיום 27/04/2021 לטובת רוכשי הנכס.

<u>הסכם מכר</u>

ביום 26/04/2021, נחתם חוזה מכר להעברת הזכויות בנכס הנדון - דירת מגורים בת 2 חדרים הנמצאת בקומה שלישית בבנין ברח׳ ההסתדרות 34א׳ בגבעתיים, הידועה כגוש 6162 בחלקה 45 תת חלקה 162 והינה בשטח מדוד של 53 מ״ר.

הקונה ישא בתשלום היטל ההשבחה.

<u>צו רישום בית משותף</u>

הבית על חלקה 45 בגוש 6162 וחלקה 70 בגוש 6163 נרשם בפנקס בתים משותפים ביום 12/05/1969.

הבית מורכב מ-9 בנינים. תת החלקה הנדונה, מס׳ 162, ממוקמת בבנין ו׳ שהינו בן 3 קומות ובו 24 דירות.

הדירה בת 2 חדרים, שטח רצפתה 37 מ״ר, תקבל מס׳ משנה 45,70/1628. ממוקמת בקומה ג׳. החלק ברכוש המשותף הצמוד לדירה - 4/966.

כל דירה תרשם בבעלות קרן קימת לישראל.

<u>הסכם פינוי בינוי</u>

חוזה פינוי בינוי נחתם ב-2016 בין בעלי הזכויות (בעלי הזכויות בכל הדירות בבנין ברח׳ ההסתדרות 32,34, המאבק 43 ואידמית 5 גבעתיים) ובין חברת אביב במתחם ד׳ בגבעתיים בע״מ.

נכתב כי בעלי הזכויות יקבלו דירה חדשה הכוללת ממ״ד, מרפסת שמש בשטח של כ-15 מ״ר (עפ״י תקנון תב״ע גב/431). לכל דירה חדשה תוספת שטח של 37 מ״ר לשטח הדירה הנוכחית וזו תהיה גבוהה בלפחות 7 קומות מקומתה הנוכחית.

לכל דירה חדשה ירשמו הצמדות - מקום חניה תקנית תת קרקעית אחת ומחסן בשטח של 6 מ״ר, מרפסת שמש בשטח של 15 מ״ר וחלקים מהרכוש המשותף (חלק יחסי).

רחוב הראשי מס׳ 75, (מול תחנת דלק דור אלון), ת.ד. 1136, יפיע 16955

טל. 04-6011317 ❖ פקס. 04-8364808 ❖ Omar0320@gmail.com

עפ"י סע' 9.3, דמי שכירות חודשיים ישולמו למשך כל תקופת הבניה, החל ממועד פינוי הדירה ועד לקבלת דירת התמורה ; דמי שכירות ראויים ומקובלים לדירה דוגמת הדירה הנוכחית באותו הרחוב ובהתחשב במצב הדירה והבנין.

היזם מתחייב להתחיל בביצוע העבודות תוך 60 יום מתום פינוי 100% מהדירות הנוכחיות עד למועד סיום שיחול בתוך 36-42 חודשים מהמועד הקובע לתחילת הבניה.

10. <u>המצב התכנוני</u>

<u>מצב קודם</u>

תכנית גב/53. אישורה פורסם למתן תוקף בי.פ 761, ביום 06/05/1960.

התכנית סיווגה את החלקה ביעוד **אזור מגורים 3**.

תכנית גב/99. אישורה פורסם למתן תוקף בי.פ 1233, ביום 18/11/1965.

בתכנית, מסווגת החלקה ביעוד אזור **מגורים ג'.**
באזור מגורים ג' תותר צפיפות של עד 11 יח"ד לדונם נטו.
אחוזי הבניה המותרים הינם 25%, 3 קומות על קומת עמודים של 50% או 87.5%.

תכנית גב/246. אישורה פורסם למתן תוקף בי.פ 2092 ביום 20/02/1975.

בתכנית, מסווגת החלקה ביעוד מגורים ומגדירה את הנכס הנדון כדירה מטיפוס 206, מס' סידורי 2.
התכנית מתירה תוספת בניה לאגפים שלמים של הבנין.

תכנית גב/353. אישורה פורסם למתן תוקף בי.פ 2797 ביום 25/03/1982.

התכנית קובעת הוראות ותנאים לחדרי יציאה לגג בשטח שלא יעלה על 23 מ"ר ברוטו לכל יח"ד בקומה העליונה, בתנאי שסך שטח הבניה על הגג לא יעלה על 40%. גובה חדר היציאה לגג לא יעלה על 2.5 מ'.
שטח הרכוש המשותף לא יפחת מ-25% משטח הגג וירשם כרכוש משותף.

תכנית גב/258/א'. אישורה פורסם למתן תוקף בי.פ 2874 ביום 16/12/1982.

התכנית קובעת כי באזור מגורים ג' (ע"פ תכנית גב/99)
הותרה בניה של 4 קומות מעל קומת עמודים מפולשת X 28% בניה.

תכנית גב/353/ד'. אישורה פורסם למתן תוקף בי.פ 4235 ביום 28/07/1994.

התכנית קובעת הוראות ותנאים לחדרי יציאה לגג בשטח שלא יעלה על 23 מ"ר לכל יח"ד בקומה העליונה, לרבות מקלט/ממ"ד, או עד 40% משטח הגג (הקטן מבניהם), גובה חדר הגג עד 2.5 מ'.

בנוסף התכנית מתירה פרגולות בשטח של עד 23 מ״ר ובהיקף של עד 1/3 משטח המרפסת (לפי הקטן).
שטח הרכוש המשותף לא יפחת מ-25% משטח הגג וירשם כרכוש משותף.

תכנית גב/406. אישורה פורסם למתן תוקף בי.פ 4235 ביום 28/07/1994.

התכנית מאפשרת הקמת קומת מרתף בקונטור המבנה שמעליו, בגובה מקסימלי של 2.2 מ׳. שימושים מותרים: חניה, מתקנים הנדסיים, מתקנים תברואתיים, ביטחון ובטיחות, מעליות וחדרי מדרגות וכד׳, פעילות פנאי של דיירי הבית, מחסנים דירתיים לדיירי הבית בלבד עד 6 מ״ר לכל דירה בתנאי שיוצמד לדירה וההצמדה תירשם בלשכת רישום מקרקעין.
לא יורשו מגורים או שימוש עיקרי אחר למעט פעילות פנאי במרתף.

תכנית גב/מק/258/ו׳. אישורה פורסם למתן תוקף בי.פ 4690 ביום 22/10/1998.

התכנית מאפשרת תוספת הקלות כמותיות, בהתאם לתקנות התכנון והבניה במסגרת התכנית, הכוללות:
תוספת שטח רצפה בשיעור של 6% משטח המגרש.
תוספת שטח רצפה בשיעור של 5% משטח המגרש בגין מעלית.
באזור מגורים ג׳ (99) תותר הקמת מבנה 4 קומות מעל קומת עמודים מפולשת, בהיקף של 31% לקומה, סה״כ 123% לבנין.

תכנית גב/353/ה. אישורה פורסם למתן תוקף בי.פ 4701 ביום 23/11/1998.

התכנית קובעת הוראות ותנאים לחדרי יציאה לגג ופרגולות, לרבות קביעת חומרי קירוי ודיפון הפרגולה, וכן הקמת מחיצות שקופות ניידות בין הקירות.
שטח הפרגולה לא יעלה על 23 מ״ר או כשליש משטח הגג, (הקטן מבניהם).
שטחי הבניה על הגג לא יעלו על 40% משטחו.

תכנית גב/353/ו. אישורה פורסם למתן תוקף בי.פ 5367 ביום 15/01/2005.

התכנית קובעת תנאים לצורך הרחבת השטח הכולל של חדרי היציאה לגג לרבות ממ״ד; לא יעלה על 40 מ״ר לעומת 23 מ״ר המותרים עפ״י הוראות התכנית הראשית.

תכנית גב/מק/471. אישורה פורסם למתן תוקף בי.פ. 5528 מיום 16/05/2006.
מטרות התכנית:
שינוי כיוון תוספת הבניה הקבוע בתכנית גב/246 בחלק מהמבנים הקיימים, לצפון או לדרום ללא תוספת שטח, עפ״י סעיף 62א(א)(5) לחוק התו״ב.
שינוי נספח הבינוי המצורף לתכנית גב/246 והתאמת דגמי ההרחבות לתוספות הבניה בטיפוסי המבנים הקיימים.
ביטול הסעיף בתכנית גב/246 הקובע כי הבניה תבוצע באגפים שלמים בלבד, כאשר תוספת בניה שלא במסגרת בניית אגף שלם תיעשה בכפוף להוראות ובאישור מהנדס העיר.

עומר סרחאן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

שמאי מקרקעין, מודד מוסמך, מגיסטר בלימודי מקרקעין (M.R.E), מהנדס בנין (B.sc.)

מהנדס גיאודטי (B.sc.)

מצב חדש

תכנית גב/431 (503-0204412). אישורה פורסם למתן תוקף ברשומות בי.פ 7876 ביום 15/07/2018, ובעיתונות ביום 26/07/2018.

מטרות התכנית:

- 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 ומבנים ומוסדות ציבור, שצ"פ וחזית מסחרית.
- הריסת בנייני המגורים במתחם הכוללים 11 יחידות מסחר קיימות.
- בינוי מחדש הכולל מגדלי מגורים, מבני ציבור, מסחר, שטחים פתוחים, דרכים ושבילי אפניים.
- הפרשת שטחים לצורכי ציבור (שצ"פ, דרכים ומוסדות ציבור).
- קביעת הנחיות והוראות בינוי.
- קביעת זיקות הנאה לציבור להולכי רגל ורכב.
- קביעת הוראות בינוי מיוחדת עבור מתחם ציבורי הכולל חמישה מבני שיכון קיימים תוך מתן אפשרות לשמרם, ביעוד משולב של מבנים ומוסדות ציבור ושצ"פ.

עיקרי הוראות התכנית:

1. קביעת הוראות להקמת 19 מגדלי מגורים הכוללים 2,671 יח"ד בשטח ממוצע של 100 מ"ר ו-8 יח"ד בשטח ממוצע של 85 מ"ר, סה"כ 2,679 יח"ד ומרפסת בשטח עיקרי ממוצע של 15 מ"ר ליח"ד, במקום 915 יח"ד קיימות. הקמת חזיתות מסחריות בשטח עיקרי של כ-4,000 מ"ר לאורך רחוב המאבק במקום 11 יחידות מסחריות קיימות כאשר לאורך דרך אלוף שדה תותר הקמת חזית מסחרית בשטח עיקרי של עד 1,200 מ"ר. לכל בנין יתווסף שטח עיקרי של 250-500 מ"ר להקמת מועדון דיירים/חדר כושר.
2. קביעת 10 מתחמי פינוי בינוי עצמאיים עפ"י נספח המתחמים המיועדים למגורים, בשילוב שטחי רצפות לצורכי חינוך ומסחר. קביעת הוראות להכנת תכנית מפורטת לאיחוד וחלוקה בסמכות מקומית לכל מתחם, שאישורה יהווה תנאי להוצאת היתרי בניה.
3. קביעת מתחם ציבורי לשימור ו/או שימוש מחדש למוסדות ציבור בתא שטח 601 (מתחם W) שיעודו מבני ציבור ושצ"פ.
4. הקצאת שצ"פ ושטחים לטיפול נופי בשטח של כ-20 ד'.
5. הקצאת שטחים למבני ציבור וחינוך, בשטח של כ-17 ד'.
6. קביעת הוראות לבינוי המגדלים, אופי חתך הרחוב, תנאים להוצאת היתרי בניה והנחיות סביבתיות.
7. קביעת זיקות הנאה להולכי רגל, רוכבי אפניים וכלי רכב לכניסות משותפות לחניונים תת קרקעיים.

רחוב הראשי מס' 75, (מול תחנת דלק דור אלון), ת.ד. 1136, יפיע 16955

טל. 04-6011317 ❖ פקס. 04-8364808 ❖ Omar0320@gmail.com

התכנית כוללת 10 מתחמים ו-12 תאי שטח. לחלקות 45 ו-70 הוקצו מתחמי תכנון ג' ד' ו-ה' הכוללים את מגרשים 103-106. תנאי להוצאת היתרים יהיה אישור תכנית איחוד וחלוקה לכל אחד מהמתחמים בנפרד בו מבוקש היתר בניה על פי נספח המתחמים וכן אישור תשריט חלוקה לפי פרק ד' או תכנית איחוד וחלוקה של תא שטח 601.

<u>השימושים המותרים ביעוד מגורים ד':</u>

<u>בנין מגורים</u>: מעל הכניסה הקובעת: דירות משרדים לבעלי מקצועות חפשיים (גם בתוך דירות המגורים בתנאי שלא יהווה מטרד - לשיקול הועדה בכפוף לפרסום עפ"י סעיף 149 לחוק).

<u>חזית מסחרית</u>: בהתאם לסימון בתשריט, לאורך רחוב המאבק תתוכנן חזית מסחרית בקו 0 עם הרחוב וכן אפשרות לחזית מסחרית לאורך דרך אלוף שדה.

<u>מבנים ומוסדות ציבור</u> למטרות חינוך, בריאות, תרבות וקהילה, כגון גני ילדים, מעונות יום, מתנס, מועדון קשישים, חוגים ושימושים ציבוריים בהתאם להנחיות תכ' גב/586, 503-0200956.

<u>מרתפים</u>: חניה למגורים ואורחים, חניה תפעולית למסחר, מתקנים הנדסיים ותברואתיים, חדרי מעליות, פעילויות פנאי של דיירי הבתים, מחסנים ומרחבים מוגנים. כניסה לחניוני דיירים, אזור לרכבי שירות ופינוי אשפה.

<u>קומות מגורים</u>: יכללו דירות מגורים, גרעין, לובי קומתי, מדרגות ומעליות, פירים, מתקני שירות וממ"דים ו/או ממ"קים.

<u>קומת גג</u>: דירות פנטהאוז, ברכות שחיה, מתקנים טכניים ומערכות ליצור אנרגיה. תותר בנית מחסנים בלובי, בגלריה, בקומת המסד ללא קיר משותף עם דירות המגורים.

<u>הוראות בינוי:</u>

20% מהדירות בבנין יהיו דירות קטנות בשטח עיקרי על עד 63 מ"ר.

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

40% מהדירות בבנין יהיו דירות בתמהיל מגוון.

-שטח עיקרי ממוצע לדירה יהיה 100 מ"ר.

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

- מס' קומות מרבי לאורך רח' המאבק יקבע ל-25 קומות סה"כ.

- מס' קומות מרבי לאורך דרך אלוף שדה יקבע ל-35 קומות סה"כ.

- מס' קומות מרבי לאורך רחוב אדמית לכיוון מתחם כורזין יקבע ל-33 קומות סה"כ.

- מרחק מינימלי בין המגדלים יהיה 18 מ', פרט למגדל מתחם יא' לבין המגדל מתחם יב' שיהיה 20 מ', במידה והם לא יאוחדו.

- במנין הקומות הכולל תבואנה במנין קומת קרקע, קומת מסד והקומות הטיפוסיות של המגדל. תתאפשר קומת מתקנים טכניים מעל מנין הקומות, בתנאי כי זו תוקם בנסיגה מקונטור הקומה העליונה של המבנה לצורך הסתרתה.

- קומות דופלקס בקומות תחשבנה כ-2 קומות טיפוסיות.

רחוב הראשי מס' 75, (מול תחנת דלק דור אלון), ת.ד. 1136, יפיע 16955
טל. 04-6011317 ❖ פקס. 04-8364808 ❖ Omar0320@gmail.com

עומר סרחאן
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה
שמאי מקרקעין, מודד מוסמך, מגיסטר בלימודי מקרקעין (M.R.E), מהנדס בנין (B.sc.)
מהנדס גיאודטי (B.sc.)

- יותר ניוד של עד 5% של זכויות בניה ויח"ד בין מתחמים גובלים, בהסכמת בעלי הזכויות במתחמים הרלוונטים, בכפוף לעמידה בנפחי הבניה הקבועים בתכנית.
- 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.

להלן פירוט טבלת שטחים בהתאם לסעיף 3.2 להוראות התכנית:

מצב מאושר		
יעוד	**מ"ר**	**אחוזים**
דרך מאושרת	15,723	15.48
מבנים ומוסדות ציבור	1,550.5	1.53
מגורים ג'	78,120.5	76.90
שביל	608	0.60
שטח ציבורי פתוח	5,580.5	5.49
סה"כ	**101,582.5**	**100**

מצב מוצע		
יעוד	**מ"ר**	**אחוזים**
דרך מאושרת	13,150.42	12.95
דרך מוצעת	15,510.16	15.27
מבנים ומוסדות ציבור	1,962.82	1.93
מגורים ד'	41,784.72	41.13
שטח ציבורי פתוח	16,503.94	16.25
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	12,669.13	12.47
סה"כ	**101,581.2**	**100**

מתחמי תכנון ג', ד', ו-ה':

מתחם	תא שטח	מס' בנין קיים	יח"ד קיים	יח"ד קיימות	חלקת מקור	מכפיל	סה"כ יח"ד מוצע	סה"כ יח"ד למתחם	מס' מגדלים	מס' קומות	עיצוב	20% דירות קטנות
ג	103 104	7	15	116	45	2.8	325	325	3	25	מרקמי + מגדל	65
		8	37									
		9	40		-----							
ד	105	11	24	48	70	2.8	134	142	1	25	מגדל	27
		12	24									
		מסחר		דירות תמורה			8					8
ה	106	13	24	48	70	2.8	134	134	1	25	מגדל	27
		14	24									

טבלת זכויות בניה תאי שטח 103-106:

יעוד	שימוש	תא שטח	גודל מגרש	שטחי בניה				סה"כ שטחי בניה	% תכסית	מס' יח"ד	מספר קומות		מרפסות בנוסף לשטח עיקרי
				מעל כניסה קובעת		מתחת לכניסה הקובעת					מעל כניסה קובעת	מתחת לכניסה הקובעת	
				עיקרי	שירות	עיקרי	שירות						
מגורים ד'	מגורים ד'	103	4293	22600	12312	0	12096	47008	62	216	25	4	3240
	מבנים ומוסדות ציבור			500		0		500					
	מסחר			400		0	80	480					
	מגורים ד'	104	2088	11400	6213	0	6104	23717	55	109	25	4	1635

רחוב הראשי מס' 75, (מול תחנת דלק דור אלון), ת.ד. 1136, יפיע 16955
טל. 04-6011317 ❖ פקס. 04-8364808 ❖ Omar0320@gmail.com

עומר סרחאן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

שמאי מקרקעין, מודד מוסמך, מגיסטר בלימודי מקרקעין (M.R.E), מהנדס בנין (B.sc.)

מהנדס גיאודטי (B.sc.)

יעוד	שימוש	תא שטח	גודל מגרש	שטחי בניה				סה"כ שטחי בניה	% תכסית	מס' יח"ד	מספר קומות		מרפסות בנוסף לשטח עיקרי
				מעל כניסה קובעת		מתחת לכניסה הקובעת					מעל כניסה קובעת	מתחת לכניסה הקובעת	
				עיקרי	שירות	עיקרי	שירות						
	מסחר			400	80	0		480					
	מגורים ד'	105	2718	14580	8094	0	7952	30626	55	142	25	4	2130
	מבנים ומוסדות ציבור			250		0		250					
	מסחר			400	80	0		480					
	מגורים ד'	106	2693	13900	7638	0	7504	29042	55	134	25	4	2100
	מבנים ומוסדות ציבור			250		0		250					
	מסחר			400	80	0		480					

<u>הערות לטבלה</u>:

קווי בנין עפ"י תשריט.

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

- לכל יח"ד תתווסף מרפסות בשטח של 15 מ"ר ליח"ד.
- שטח עיקרי ממוצע ליח"ד 100 מ"ר, וסה"כ 267,200 מ"ר עיקרי למגורים ובנוסף שטח עיקרי ליחידה 85 מ"ר ל-8 יח"ד נוספות במגרש 105, וסה"כ 680 מ"ר. סה"כ כללי למגורים למתחמים 267,880 מ"ר. מגרש 105 כולל 142 יח"ד, מתוכן 8 יח"ד על שטח של 85 מ"ר ליחידה.
- לכל מבנה יותר הקמת מועדון דיירים בשטח עיקרי ממוצע של עד 500 מ"ר, וסה"כ 9,500 מ"ר למתחם.
- בתאי שטח 101-103,105-108, יקבעו 250 מ"ר עיקרי למבנה ציבור וסה"כ 2,500 מ"ר עיקרי.
- כל קומה שתכלול יח"ד תיחשב במנין הקומות שיותר בכל אחד מהמגדלים.

<u>תנאים להכנת תכנית מפורטת</u>

יוכנו תכניות מפורטות לאיחוד וחלוקה לכל אחד מהמתחמים בנפרד וללא תלות בינהם, בהתאם לסעיף 62א' לחוק התכנון והבניה. תכניות אלו יוכנו לכל מתחם כפי שאלו נקבעו בתכנית זו ועפ"י נספח המתחמים. הקצאת מגרשים חדשים תעשה עפ"י הוראות תכנית זו. במידה ואין הסכמות של כלל בעלי הזכות במתחם, יוכנו טבלאות איזון בהתאם להוראות החוק.

מתחמי תכנון הרלוונטים אשר להם יוכנו תכניות מפורטות, יכללו את חלקות המקור למגורים כלהלן:

מתחם ג', חלקה 45,63,159 תא שטח 103-104.

מתחם ד', חלקה 70 תא שטח 105.

מתחם ה', חלקה 70,71,82 תא שטח 106.

<u>הריסות ופינויים</u>

תתאפשר הריסה חלקית של מבנה בכפוף להמלצת מהנדס העיר כי ההריסה משפרת את

רחוב הראשי מס' 75, (מול תחנת דלק דור אלון), ת.ד. 1136, יפיע 16955

טל. 04-6011317 ❖ פקס. 04-8364808 ❖ Omar0320@gmail.com

יכולת מימוש התכנית, סיוע בהקמת תשתיות והגדלת המרחב הציבורי וזאת כשלב הביניים עד להריסת כלל המבנים במתחם.

- לצורך הריסה חלקית של מבנה מגורים קיים, יידרש אישור חתום ע"י מהנדס קונסטרוקציה, בו יצוין כי הריסת החלק המסוים לא תשפיע על יציבות ו/או עמידותו של חלק המבנה הנותר.

- מבנה המסומן בסימון הריסה הינו מבנה המיועד להריסה. המבנה יהרס כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום המתחם הרלוונטי.

- תנאי למימוש הזכויות בתא השטח אשר בו מצוין מבנה להריסה יהיה הריסת המבנה.

<u>מימוש התכנית</u> - המועד המשוער לביצוע התוכנית הוא כ-15 שנים מיום אישורה.

<u>עיקרי התנאים למתן היתר בניה</u>

- תנאי למתן היתר בניה לכל מתחם הוא הריסת המבנים הקיימים במתחם ו/או הבטחת הריסת המבנים במתחם בהתאם לשלביות מימוש המתחם.

- היתר בניה בכל מתחם ינתן לאחר אישור תכנית איחוד וחלוקה. הועדה המקומית תוכל להוציא היתר בניה בשטחים שנקבעו כציבוריים טרם אישור התכניות המפורטות בהסכמת בעלי הזכויות במקרקעין.

<u>שלבי ביצוע</u>

מס' שלב	תאור שלב	התניה
1	כל מתחם הינו עצמאי ודורש תכנית לאיחוד וחלוקה	הרחבת רחוב המאבק וההסתדרות בקטעים הסמוכים לו. תשתיות ברח' המאבק יפותחו בצד המערבי של הכביש, לפיכך הקמת התשתיות לא תהווה תנאי לביצוע הבניה במתחמים
2	אכלוס המבנה האחרון במתחם ט' בתאי שטח C109-B109-A109	השלמת ביצוע התוואי החדש רחוב הסתדרות (תא שטח 404)
3	אכלוס אחד המתחמים ט,י,יא,יב	הוצאת היתר בניה לסלילת הדרך, הריסת גן ילדים וביצוע עבודות פיתוח.
4	אכלוס המבנה האחרון במתחם ו' (תאי שטח 107-108)	השלמת החיבור בין רחוב קיבוץ גלויות לרחוב המאבק

<u>רישוי</u>

לא נמצאו היתרי בניה להקמת הנכס הנדון, תת חלקה 162. לא נערכו בו משך השנים שינויים/הרחבות אשר ניתן בגינן היתר בניה.

11.פירוט עמדות הצדדים

שמאי הצדדים העריכו את ההשבחה שנוצרה בגין מימוש מלא, בדרך של של מכר.

להלן תמצית ההשבחה, עפ"י שומות הצדדים:

מהות ההשבחה תכנית	מועד קובע	השבחה בשומת המשיבה	השבחה בשומת המבקשת
גב/431	10/08/2018[4]	₪ 412,241	₪ 230,000

12.עמדות וטעוני הצדדים

עמדת שמאית המשיבה

מצב הקודם: השמאית הביאה בחשבון כי המצב התכנוני הקודם מגלם זכויות נוספות בנכס המתקבלות בניצול תוספת בניה בהתאם לתכנית גב/246.

חושב שווי זכויות הדירה בשטח ברוטו של כ-53 מ"ר.

בשומת הוועדה המקומית נקבע שווי מ"ר בנוי המגלם את יתרת זכויות הבניה הנוספות וכן את כלל המרכיבים (התאמה למיקום ולמועד הקובע) כפי שנקבע על בסיס עסקאות השוואה לדירות בשטח של 50-60 מ"ר (בדומה לנכס שבנדון), שבוצעו לפני הפקדת התכנית והחלטות שמאים מכריעים[5] שנערכו במתחם בסך 25,000 ₪.

תגובה לשומת המבקש: שווי בסך 27,000 ₪/מ"ר שנקבע לדירת שיכון משנות 50', קומה שלישית ללא מעלית, ללא חניה וללא מרפסת - גבוה וחורג מתחום הסבירות. העסקאות חושבו לפי שטח רשום ולא שטח ברוטו (ברח' המאבק 55 דירה בת 4 חדרים צוינה בשטח רשום של 52 מ"ר: לשטח ברוטו מקובל לדירת 4 חדרים היה מתקבל שווי נמוך באופן ניכר). בחלקה 6163/71 נמכרה דירה בשטח 37 מ"ר (25/10/2015) תמורת 850,000 ₪:
מתקבל שווי של כ-22,972 ₪ למ"ר בנוי.
השווי אינו תואם לעסקאות ההשוואה במתחם ולערכי השווי שנקבעו על-ידי שמאים מכריעים (דלעיל).

- טענת שמאי המבקש כי דירה קטנה נהנית מאפשרות הרחבה גדולה יותר: אפשרות ההרחבה להדירה הנדונה הינה 10.6 מ"ר בלבד+2.8 מ"ר מרפסת בהתאם לתכ' גב/246.

- שוליות - גבעתיים מאופיינת ברמת ביקוש גבוהה למגורים ואין מקום לשוליות: יש ביקוש גבוה לדירות בשטח ממוצע של 100-120 מ"ר. הטענה הועלתה רק במצב הקודם

[4] עפ"י שמאי הצדדים המועד הקובע הינו 30/07/2018 (15 יום + י.פ.).
[5] עומר סרחאן (ההסתדרות 20) - 24,700 ₪/מ"ר, דנה שיחור (אידמית 20) - 23,900 ₪/מ"ר, בועז קוט (ההסתדרות 37, המאבק 61, ההסתדרות 35) - 25,000 ₪/מ"ר, אריה אריאל (ההסתדרות 4) - 25,900 ₪/מ"ר.

רחוב הראשי מס' 75, (מול תחנת דלק דור אלון), ת.ד. 1136, יפיע 16955
טל. 04-6011317 ❖ פקס. 04-8364808 ❖ Omar0320@gmail.com

והרי שטח הדירה במצב חדש יהיה קטן יותר בהתאמה, ניתנת תוספת של 37 מ״ר לדירה בהתאם להסכם הפינוי בינוי.

מצב החדש: השמאית חישבה את השווי היחסי של הדירה הנדונה במגרשי התמורה המיועדים לאיחוד וחלוקה מחדש, לאחר אישור תכנית מפורטת אשר כוללות זכויות של חלקות 45 ו-70 להן הוקצו זכויות במגרשים 103-106 בתכנית גב/431. שטח הדירה במצב החדש (בתחשיב חלופה א׳) - 90 מ״ר, כשטח המתקבל לדירת המקור, בתוספות הממפורטות בהסכם הפינוי בינוי (53 מ״ר+תוספת37 מ״ר ושיוך חניה, 6 מ״ר מחסן, 15 מ״ר מרפסת שמש).

מקדם דחיה: הובא בחשבון מקדם דחיה של 10 שנים לפי 6% (0.558); המקדם תואם את התקדמות ביצוע הפרויקט בפועל במתחם התכנון הנדון.

במתחם בו מצוי הנכס נערכה תכנית מפורטת, נערכו טבלאות הקצאה - אשר נבדקו ואושרו על-ידה, הנמצאים בשלבי אישור סופיים.

דמי שכירות: במסגרת השווי מצב חדש הובא בחשבון שווי לשימוש ביניים למשך תקופת הדחיה מהמועד הקובע ועד לקבלת דירת התמורה; הובאה בחשבון תוספת לשווי של היוון דמי שכירות חודשיים בסך 60 ₪ למ״ר לחודש (ראה להלן, 10 שנים, 6%)

בפרק זמן זה, היזם משלם לבעל הדירה את דמי השכירות שנקבעו במסגרת הסכם פינוי הבינוי, סכום המתווסף עד לקבלת דירת התמורה.

מתודת התחשיב: שמאית המשיבה ערכה תחשיב שווי מצב חדש, תוך הצגת חלופה לבקרה (לא שוקללה לתחשיב), תוך שציינה בעת הדיון, כי שומתה נערכה לפני מתן פס״ד ״אשדר״, המתיחס לחלופות תחשיב בפרויקט פינוי בינוי.
חלופה א׳: חושבה כסכם השווי הבנוי הדחוי של הדירה ודמי שימוש הביניים בתקופת הדחיה - שווי מ״ר בנוי דירות מגורים חדשות - 29,000 ₪ כמגלם חניה צמודה אחת לפחות, מרפסת שמש בשטח של כ- 15 מ״ר ומחסן.

במסגרת השווי במצב החדש, בהתאם להסכם פינוי בינוי, הובא בחשבון שווי לשימוש ביניים, שווי היוון הדמ״ש החודשיים, למשך כל תקופת הדחיה. בעת הדיון הסבירה כי תקופה מסוימת יהנה מהדירה עד הריסתה ומאז ועד קבלת דירת התמורה יקבל מהיזם דמי שכירות. לכן מצוינת כל תקופת 10 השנים.

חלופה ב׳: חושבה עפ״י השווי היחסי של הדירה הנדונה במגרשי התמורה: לחלקות 45 ו-70 הוקצו מתחמי תכנון ג׳ ד׳ ו-ה׳ הכוללים את מגרשים מס׳ 103-106. זו חלופת בעלים ומדובר בשווי קרקע.

תגובה לשומת המבקש: לטענת השמאית, בשומת המבקש הוצגו עסקאות ההשוואה שנערכו לאחר אישור התכנית מחלקות שונות, במתחמים שונים; לכל מתחם נקבעו זכויות

רחוב הראשי מס׳ 75, (מול תחנת דלק דור אלון), ת.ד. 1136, יפיע 16955
טל. 04-6011317 ❖ פקס. 04-8364808 ❖ Omar0320@gmail.com

שונות והסכם פינוי בינוי שונה בין בעלי הזכויות לבין היזם (פעמים רבות מדובר בעסקת נטו לפיה בה הקונה נושא בתשלום היטל ההשבחה בגין תכ' גב/431).

- השמאית מוחה על התעלמות שמאי המבקשים מהעסקה בנכס הנדון - בה אף הוסכם כי הקונה ישא בתשלום היטל ההשבחה בגין הממכר מכל מין וסוג שהוא: קרי, עסקת נטו. לאחר תוספת סכום היטל ההשבחה מתקבל שווי בסך 2,281,000 ₪, בהתאמה למועד הקובע (0.915) מתקבל שווי בסך 2,087,115 ₪ (בעת הדיון ציינה כי דחיה תהיה רק ב-7 שנים לערך, רק עד הבניה, מקדם 0.65 במקום 0.55).
לעסקה בנכס הנדון יש לתת מקדם משוקלל גבוה יותר ביחס לממוצע עסקאות אחרות, כמו גם בהכרעות השמאים המכריעים בועז קוט, דנה שיחור.

- מחלוקת על שווי מ"ר בנוי בבניה חדשה בשומת המבקש בסך 28,000 ₪; שווי נמוך שאינו משקף את רמת הביקוש הגבוהה למגורים בסביבה.

- השמאית שוללת את טענת שמאי המבקש לפיה התמורה המוצעת בהסכם פינוי בינוי הנדון גבוהה מהמקובל; במתחם ו' במסגרת הסכם הפינוי נקבעה תמורה של 48 מ"ר תוספת שטח לכל דירה, בנוסף למרפסת, חניה ומחסן. בעת הדיון הדגישה אין מקום להשווה שערך שמאי המבקש לרחי הגיבורים בבת-ים, למשל; גבעתיים נהנית מרמת מחירים מאד גבוהה וביקוש גבוה. גם לתוספת של 45 מ"ר,48 מ"ר ליחידה - היזמים עומדים בתור כדי לחתום הסכמים עם דיירים, בכל אחד מהמתחמים.

- בהתייחס לאופן חישוב היטל ההשבחה בתכנית פינוי בינוי, מציינת את פס"ד בעמנ 52383-10-20 ו.מ. לתו"ב תל אביב נ' אשדר חברה לבניה בע"מ (26/08/2021) בו נקבע, בין היתר, כי לאור הלכת אברמוביץ' יש לנכות מההשבחה אך ורק הוצאות "פנימיות", הקשורות קשר ישיר למימוש התכנית וכי התמורה המועברת ליזם הינה חיצונית ואינה תלויה בתכנית ועל כן אין לנכותה. משכך, קבע בית המשפט כי מקובלת עליו עמדת הוועדה המקומית לפיה יש לשום את ערך הקרקע על פי ערכה בשוק החופשי לאחר אישור התכנית המשביחה. לפיכך, בעניינו, בהתחשב בחלופה ב' ובעסקה שנערכה בנכס הנדון, ראוי היה להעריך את שווי המצב החדש בסך שבגבולות 2,060,000 ₪ (בעת הדיון ציינה כי על הצד הזהיר, זוכתה בתחשיב עלות הקמת מבנה ציבור, למרות שלא הוזכר בתכנית כי עלותו נופלת על היזם).

<u>ערכי שווי</u>:

מגורים:

<u>מצב קודם</u>: שמאית המשיבה הציגה עסקאות השוואה לדירות מגורים בסביבה הקרובה, לפני הפקדת התכנית בשנת 2016:

תאריך	גוש	חלקה	כתובת	שטח רשום	שטח ברוטו (מ"ר)	קומה	מס' חדרים	מחיר מכירה
11.03.2015	6163	71	המאבק 67	52	60	1	3	1,300,000 ₪
06.12.2015	6162	45	ההסתדרות 36	37	50	1	2	1,175,000 ₪

רחוב הראשי מס' 75, (מול תחנת דלק דור אלון), ת.ד. 1136, יפיע 16955
טל. 04-6011317 ❖ פקס. 04-8364808 ❖ Omar0320@gmail.com

עומר סרחאן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

שמאי מקרקעין, מודד מוסמך, מגיסטר בלימודי מקרקעין (M.R.E), מהנדס בנין (B.sc.)

מהנדס גיאודטי (B.sc.)

תאריך	גוש	חלקה	כתובת	שטח רשום	שטח ברוטו (מ״ר)	קומה	מס׳ חדרים	מחיר מכירה
29.12.2015	6163	71	המאבק 67		60	1	3	₪ 1,400,000
15.02.2016	6163	73	ההסתדרות 33	57	66	4	3	₪ 1,550,000
14.01.2016	6163	71	ההסתדרות 50	75		1	3	₪ 1,685,000
23.02.2016	6163	73	אידמית 22	57	73	2	3	₪ 1,460,000
01.01.2015	6162	159	המאבק 19		80	2	3	₪ 1,600,000
01.11.2015	6162	45	ההסתדרות 24	51		3	3	₪ 1,600,000
02.01.2015	6162	159	המאבק 21	59	60	3		₪ 1,500,000
24.03.2015	6162	175	ההסתדרות 13	72	75	3	2.5	₪ 1,750,000

לאחר התאמה למיקום ולמועד הקובע נקבע שווי מ״ר בנוי בסך 25,000 ₪.

מחירי שכירות מבוקשים לדירות מגורים בנות 3 חדרים בסביבה מאתר יד 2:

כתובת/ רחוב	שטח (מ״ר)	קומה	מס׳ חדרים	מחיר מבוקש	מחיר מבוקש למ״ר
ההסתדרות 34	71	2	3	₪ 4,200	₪ 59
מצולות ים 32	65	2	3	₪ 4,500	₪ 69
המאבק 21	80	2	3	₪ 4,400	₪ 55
ההסתדרות 16	60	4	3	₪ 4,800	₪ 80

עסקאות השוואה לדירות מגורים בבניה חדשה (מקור, דיווח רשות המיסים):

תאריך	גוש	חלקה	כתובת/רחוב	שטח ברוטו (מ״ר)	קומה	מס׳ חדרים	שנת בניה	מחיר מכירה	מחיר למ״ר
20.12.2017	6161	263	הכנסת 30	86	4	3	2018	₪ 2,335,002	₪ 27,151
08.12.2017	6161	263	הכנסת 30	116	6	5	2018	₪ 3,325,000	₪ 28,664
31.12.2017	6161	274	שדה בוקר 33	105	5	4	2020	₪ 2,934,000	₪ 27,943
25.04.2018	6161	263	הכנסת 30	80	5	3	2018	₪ 2,395,000	₪ 29,938
15.04.2018	6161	263	הכנסת 30	85	4	3	2018	₪ 2,318,000	₪ 27,271
24.02.2016	6156	420	הרצוג 19	120	6	5	2018	₪ 4,050,000	₪ 33,750
21.03.2017	7105	96	ערבי נחל	127	20	5	2017	₪ 3,835,850	₪ 30,204
24.05.2017	7105	96	ערבי נחל	120	7	4	2017	₪ 3,275,000	₪ 27,292
03.01.2017	7105	96	ערבי נחל	125	19	5	2017	₪ 3,700,000	₪ 29,600
29.03.2017	7105	96	ערבי נחל	127	23	5	2019	₪ 4,005,850	₪ 31,542
15.12.2016	7105	96	ערבי נחל	127	23	5	2017	₪ 4,025,001	₪ 31,692
01.02.2017	7105	97	ערבי נחל	127	21	5	2017	₪ 3,900,000	₪ 30,709
21.05.2018	7105	93	ערבי נחל	111	24	4	2018	₪ 3,233,000	₪ 29,126
20.07.2016	6168	343	המעגל 13	135	7	5	2016	₪ 4,449,998	₪ 32,963
21.06.2016	6166	113	סירקין 2	125	7	5	2019	₪ 3,700,001	₪ 29,600
03.11.2016	6167	629	יפה נוף 3	100	23	4	2016	₪ 3,550,000	₪ 35,500
10.07.2017	6167	629	יפה נוף 3	100	5	4	2016	₪ 3,350,000	₪ 33,500
30.04.2017	6167	629	יפה נוף 3	118	4	5	2016	₪ 3,950,000	₪ 33,475
ממוצע למ״ר בנוי:									**₪ 30,551**

השמאית צרפה נתוני עסקאות מכירה (7) של דירות מגורים לאחר אישור תכניות פינוי בינוי בסביבה, כולל הדירה הנדונה אשר נמכרה (08/2020) תמורת 2,075,000 ₪ (האחרות נמכרו תמורת סכום שבין 2,200,000 ₪ ל-2,780,000 ₪).

<u>בחילוץ שווי הקרקע למגורים מתקבל</u>:

שווי מ״ר בנוי	₪ 30,000
בניכוי מע״מ 17%	₪ 25,640
בניכוי רווח יזם 20%	₪ 21,360
בניכוי עלות בניה כולל חניה	₪ 9,000

רחוב הראשי מס׳ 75, (מול תחנת דלק דור אלון), ת.ד. 1136, יפיע 16955

טל. 04-6011317 ❖ פקס. 04-8364808 ❖ Omar0320@gmail.com

עומר סרחאן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

שמאי מקרקעין, מודד מוסמך, מגיסטר בלימודי מקרקעין (M.R.E), מהנדס בנין (B.sc.)

מהנדס גיאודטי (B.sc.)

שווי מ״ר בנוי	30,000 ₪
שווי מ״ר מבונה	12,360 ₪

השמאית קבעה, על הצד הזהיר, שווי מ״ר מבונה למגורים במתחם הנדון בסך 11,000 ₪ לא כולל מע״מ.

מסחר:

עסקאות השוואה למסחר (אתר מידע נדל״ן):

תאריך	גו״ח	כתובת	שטח (מ״ר)	קומה	שנת בניה	מחיר מכירה	מחיר למ״ר
04.08.2016	6166/202	שינקין 29	18	קרקע	1960	384,000 ₪	21,333 ₪
11.09.2016	6168/431	סירקין 14	14	קרקע	1960	400,000 ₪	28,571 ₪
08.12.2016	6161/304	ויצמן 51	75	קרקע	1950	2,150,000 ₪	28,667 ₪
21.04.2017	6155/448	כצנלסון 3	25	קרקע	1970	625,000 ₪	25,000 ₪
07.08.2018	6160/506	ויצמן 25	23	קרקע	1960	540,000 ₪	23,478 ₪
05.02.2017	6166/306	כצנלסון 137	18	קרקע	1960	585,000 ₪	32,500 ₪

נתוני שכירות למסחר מאתר יד 2:

תאריך	כתובת/רחוב	שטח (מ״ר)	קומה	מחיר מבוקש לחודש	מחיר צפוי (0.97) למ״ר לחודש
10.11.2018	סירקין 15	18	קרקע	3,700 ₪	199 ₪
08.11.2018	ויצמן 11	21	קרקע	5,200 ₪	240 ₪
08.11.2018	כצנלסון 82	25	קרקע	3,500 ₪	136 ₪
30.10.2018	סירקין 12	35	קרקע	4,100 ₪	114 ₪
4.11.20180	ויצמן 12	30	קרקע	5,200 ₪	168 ₪

<u>תחשיב</u>

<u>שווי מצב קודם</u>:

שטח בנוי	:	53 מ״ר
שווי למ״ר בנוי	:	25,000 ₪
סה״כ שווי מצב קודם, במעוגל	:	1,325,000 ₪

<u>שווי מצב חדש</u>:

חלופה א׳:		
שווי בנוי		2,610,000 ₪ = 29,000 ₪ X 90 מ״ר
מקדם דחיה (10 שנים, 6%)	:	0.558
סה״כ	:	1,456,380 ₪
היוון הכנסות לתקופת הביניים ל- 10 שנים	:	280,861 ₪
שווי מצב חדש	:	1,737,241 ₪

רחוב הראשי מס׳ 75, (מול תחנת דלק דור אלון), ת.ד. 1136, יפיע 16955

טל. 04-6011317 ❖ פקס. 04-8364808 ❖ Omar0320@gmail.com

עומר סרחאן
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה
שמאי מקרקעין, מודד מוסמך, מגיסטר בלימודי מקרקעין (M.R.E), מהנדס בנין (B.sc.)
מהנדס גיאודטי (B.sc.)

תחשיב ההשבחה:

שווי מצב חדש	:	₪ 1,737,241
שווי מצב קודם	:	₪ 1,325,000
השבחה	**:**	**₪ 412,241**
היטל השבחה	**:**	**₪ 206,120**

עמדת שמאי המבקש

שטח: במצב הקודם, השמאי הביא בחשבון שטח דירה של 53 מ״ר, השטח המדוד הנכס לעסקת הפינוי בינוי. למצב החדש יחס שטח של 90 מ״ר כשהוא מוסיף 37 מ״ר לשטח

חלופה ב':				
מהות	**שטח**	**מקדם**	**שווי/עלות**	**סה״כ שטח אקו'**
מגורים	60,480 [6]	1		60,480 מ״ר
ממ״דים 12.5 מ״ר ליח״ד	7,512	1		7,512 מ״ר
מסחר עיקרי + שירות	1,920 מ״ר אקו'	1		1,920 מ״ר
מועדון דיירים	מגולם בשווי			
סה״כ				69,912 מ״ר אקו'
שווי מ״ר קרקע מבונה				₪ 11,000
סה״כ:				₪ 769,032,000
עלויות הריסה ופינוי: 8 מבנים בני 3-4 ק' ומבנה מסחרי חד קומתי				(₪ 3,500,000)
עלות הקמת שטחי ציבור	1,000 מ״ר			(₪ 8,500,000)
סה״כ שווי חדש:				₪ 757,032,000
שווי יחסי 4/966				₪ 3,134,708
דחיה כולל מושעא 10 שנים לפי 6%		0.558		₪ 1,749,167
דמי שכירות בתקופת הביניים	60 ₪ למ״ר לחודש	10 שנים		₪ 280,861
סה״כ שווי במצב חדש				**₪ 2,030,028**

הדירה, בהתאם להסכם.

ערכי שווי: שמאי המבקשת הביא בחשבון נתוני שומות מכריעות שנערכו במתחם, 2 שומות מכריעות שערכתי, החי״מ, (ההסתדרות 20, ההסתדרות 28), שמאי מכריע בועז קוט (ההסתדרות 37, ההסתדרות 35), שמאית מכריעה דנה שיחור (אידמית 20) על פיהן ריכז נתוני השווי הבאים: שווי מ״ר בנוי קודם - 25,000 ₪, שווי מ״ר בנוי חדש - 29,000 ₪, דמ״ש למ״ר - 60 ₪, השבחה ממוצעת למ״ר בנוי - 7,778 ₪.

שווי מצב קודם -

השמאי צרף טבלת נתוני עסקאות (5) השוואה אשר הופיעו בשומותי המכריעות (המוזכרות לעיל), שנערכו לפני הפקדת התכנית; לטענתו, הן אומדות דירות גדולות יותר, בשטח בנוי ממוצע של 70 מ״ר. בנכס הנדון, שהינו קטן יותר, קיימת לגישתו הנאה משוליות לגודל ומיתרת ז״ב גדולה יותר להרחבה. לתמיכה בטענתו, צרף ריכוז עסקאות השוואה (11)

[6] בניכוי 500 מ״ר מועדון דיירים בכל מבנה.

רחוב הראשי מס' 75, (מול תחנת דלק דור אלון), ת.ד. 1136, יפיע 16955
טל. 04-6011317 ❖ פקס. 04-8364808 ❖ Omar0320@gmail.com

לדירות בשטח בנוי ממוצע של 54 מ"ר.
על בסיס האמור, מצא כי בעוד שווי ממוצע, ממודד למועד הקובע, בדירות "הגדולות" הינו 24,700 ₪/מ"ר - בדירות "הקטנות" הינו 27,000 ₪/מ"ר.

<u>שווי הדירה במצב קודם</u> - על בסיס האמור לעיל , הינו בסך של 1,430,000 ₪.

<u>שווי מצב חדש</u> -

<u>מתודת התחשיב</u>: שמאי המבקש מציג 3 גישות אפשריות, מקובלות, על פיהן ניתן לשום במקרה זה: א. גישת ההשוואה הישירה, ב. היוון ההנאות העתידיות האומדת את שוויה העתידי של דירת התמורה, ג. גישת שווי עתידי האומדת את שוויו של המגרש, לכשיתפנה. בעוד בשומת המשיבה נאמדת ההשבחה בשתי גישות השומה, ב' ו-ג', עמדת שמאי המבקש היא שגישת ההשוואה הישירה, המבטאת במדוייק את התייחסות השוק לתכנית, היא העדיפה, כמו גם עמדת ועדת הערר שדנה בשאלה במתחם "דפנה" וקבעה אותה כ"דרך המלך".

השמאי מציג גם תחשיב בגישת השווי העתידי כבקרה, לאומדן שווי המצב החדש אותו מגלם השוק. כמסקנה בהצגת תחשיבו בגישה זו, מציין כי ממחישה כי התמורות המשולמות בפועל בשוק הינם בגדר הסביר.

<u>שווי מצב חדש</u> - שמאי המבקש הציג עסקאות השוואה (6) לדירות שנמכרו לאחר אישור התכנית במתחם, במועד קרוב למועד האישור; מצא כי שווי מ"ר ממוצע לדירות תמורה במתחם הינו בסך 31,300 ₪ ומכאן - שווי הדירה במצב חדש הינו 1,660,000 ₪.

(השמאי מציין כי השווי הזה מהווה "חסם עליון"; התמורות במצב החדש מגלמות בעיקרם את התמורה הצפויה להתקבל בפרויקט פינוי בינוי: ככל שזו גבוהה יותר, כך גם התמורה בשווי הדירה צפויה להיות גבוהה יותר).

השמאי מסכם בבחינת סבירות אומדן ההשבחה למ"ר ברוטו, שהינה בגבולות 4,350 ₪ - מול זה שנקבע בשומות המכריעות שצוינו, בין 3,982 ₪/מ"ר בשומת הח"מ (ההסתדרות 20), לבין 6,139 ₪/מ"ר בשומת שמאי מכריע בועז קוט (ההסתדרות 35).

- חלופת תחשיב לבקרה, גישת היוון הנאות עתידיות:

<u>שימוש ביניים</u>: מקובלת על השמאי הערכת גובה דמי השכירות המהוונת שנקבעה לתקופת הבניה, זו המופיעה בשומת המשיבה ובשומותי המכריעות, האמורות (הח"מ).

<u>מרכיב הדחיה</u>: שמאי המבקש הביא בחשבון שיעור ריבית גבוה יותר, 0.675, לדחיה עד קבלת הדירה.

לגישתו, התמורות בהיקף המופיע בהסכם (37 מ"ר לכל יח"ד) אינן מקובלות עוד במועד אישור התכנית - עד כדי סתירת הוראת הרשות להתחדשות עירונית השואפת להגביל את

רחוב הראשי מס' 75, (מול תחנת דלק דור אלון), ת.ד. 1136, יפיע 16955
טל. 04-6011317 ❖ פקס. 04-8364808 ❖ Omar0320@gmail.com

התמורות עד לשטח של 25 מ״ר. גישה זו אומצה כמדיניות ע״י רשויות מקומיות שאינן מאשרות הסכמים בהם התמורות עולות על 12 מ״ר (כמו פ״ת, ת״א, נתניה).
השמאי מזכיר את הסיכון בפתיחת הסכמים למשא ומתן חוזר עמ״נ לאפשר רווחיות, כמו למשל בתכנית הדיור הלאומית בגבעת שמואל, ביהוד, במתחם הגיבורים בבת ים וכיוצ״ב: נחתמו הסכמים לתמורות גבוהות שהופחת שטחם בסמוך למועד הביצוע. כך גם, הסיכון, אם מכל סיבה תתחלף חברת הבניה; ההסכם הנוכחי נשען על מדיניות 2010. טיעון זה מקבל משנה תוקף לאור העובדה כי בסביבה קיימות חברות נוספות אשר קבעו את סך התמורה בהיקפים נמוכים יותר (לא הוצגו אסמכתאות).

<u>תחשיב השבחה</u>

<u>שווי מצב חדש</u>:

בגישת ההשוואה - שווי הדירה במצב חדש הינו 1,660,000 ₪.

תחשיב בקרה בגישת היוון התמורות -

שטח דירת התמורה	90 מ״ר
שווי למ״ר בנוי	28,000 ₪
מקדם דחיה - 10 שנים, 6.75%	52.04%
שכ״ד למ״ר	60 ₪
שכ״ד מהוון לתקופת הבניה	280,861 ₪
סה״כ שווי מצב חדש (במעוגל)	1,600,000 ₪

<u>סיכום ההשבחה, עפ״י גישת ההשוואה הישירה</u>:

שווי מצב חדש	:	1,660,000 ₪
שווי מצב קודם	:	1,430,000 ₪
השבחה	**:**	**230,000 ₪**
היטל השבחה	**:**	**115,000 ₪**

13.<u>עקרונות, גורמים ושיקולים בהערכה</u>

בבואי להעריך את ההשבחה בנכס הנדון, התחשבתי בין היתר, בגורמים ובשיקולים הבאים:

1. החלטה זו מתייחסת להשבחה בגין מימוש זכויות בדרך של מכר.
2. הובאו בחשבון הנתונים הפיזיים של הנכס, אפיוני הסביבה, רמת הפיתוח.
3. המועד הקובע להערכת ההשבחה בהתאם למפורט בפרק 6.
4. יעוד וזכויות הנכס - עפ״י תכניות בנין עיר מאושרות (ראה מצב תכנוני).
5. עפ״י התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, תשכ״ה-1965, ההשבחה הינה ״עלית 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.

רחוב הראשי מס׳ 75, (מול תחנת דלק דור אלון), ת.ד. 1136, יפיע 16955
טל. 04-6011317 ❖ פקס. 04-8364808 ❖ Omar0320@gmail.com

6. הובאו בחשבון מחירי נכסי מקרקעין תוך ביצוע ההתאמות הנדרשות.
7. תיאור הנכס והסביבה והמפורט בפרק התכנוני והקניני (מצב משפטי של הזכויות בנכס).
8. עקרונות שמאים, הוראות החוק והפסיקה לקביעת ההשבחה.

14.<u>הכרעה</u>

ההשבחה הנבחנת הינה בגין מימוש מלוא הזכויות בנכס הנדון בדרך של מכר.

הנכס הנדון מהווה דירת מגורים בודדת, מוגדרת - גם אם נמצאת בפרויקט גדול הכולל הקמת 19 מגדלי מגורים הכוללים בסה"כ 2,679 יח"ד כמצב יוצא ל-915 יח"ד קיימות (הכולל חזיתות מסחריות ושטחי ציבור בבנינים לדיירים).
במסגרת הסכם פינוי בינוי יקבלו בעלי הזכויות דירה חדשה בשטח הדירה הקיימת בתוספת 37 מ"ר, חניה, מחסן ומרפסת שמש.
מוסכם כי דמי השכירות החודשיים ישולמו למשך כל תקופת הבנייה, ממועד פינוי הדירה הנוכחית ועד לקבלת דירת התמורה.

<u>מתודה</u> - שמאית המשיבה הציגה שתי חלופות תחשיב במצב החדש ; בחלופה ב' חושב השווי היחסי של הדירה הנדונה במגרשי התמורה. איני מקבל עמדה זו; אני סבור כי חלופת התחשיב אשר גוזרת את חלקה היחסי של הדירה הבודדת מכלל מגרשי ההקצאה (103-106) לחלקות 145 ו-70 הינה מסורבלת ופותחת פתח לחוסר התאמה ודיוקים, כוללת תמהיל דירות, שטחי מסחר, עלויות הריסה ופינוי וכד' ; מכלול מרכיבי "החיסרון בגודל".

לתחשיב ההשבחה הציבה את השווי אשר התקבל בחלופה א', גישת תחשיב אשר אני מקבל, כך ערכתי אף אני החלטות במתחם; השווי החדש משקף את השווי של דירת התמורה העתידית שיקבלו בעלי הזכויות בסוף הפרויקט, בדחיה הראויה לסדר גודל של פרויקט מסוג זה.

שמאי המבקש - ערך שומתו בגישת ההשוואה הישירה שערך על בסיס עסקאות השוואה שנערכו בחלקות 6161,6163, כך קבע שווי מ"ר ברוטו קיים, לאחר אישור התכנית, אותו כפל בשטח דירת התמורה (ראה פרק עמדת המבקש).
כמבחן בקרה, ערך תחשיב העוקב אחר עקרונות גישת התחשיב המופיעה בהחלטותי המוזכרות.

סיכום - בהתאם להחלטות קודמות שקיבלתי במתחם הנדון[7], החלטתי זו שומרת ועוקבת אחר רציונל ונתוני אותן החלטות.

[7] 01/04/2021 גו"ח 6162/45 חלקת משנה 128 רח' ההסתדרות 28, 29/03/2020 גו"ח 6162/45 חלקת משנה 27 רח' ההסתדרות 20

עומר סרחאן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

שמאי מקרקעין, מודד מוסמך, מגיסטר בלימודי מקרקעין (M.R.E), מהנדס בנין (B.sc.)

מהנדס גיאודטי (B.sc.)

ערכי שווי

להלן עסקאות השוואה לדירות מגורים בבניה חדשה:

תאריך	גוש	חלקה	כתובת/רחוב	שטח ברוטו (מ"ר)	קומה	מס' חדרים	שנת בניה	מחיר	מחיר מ"ר בנוי
08.12.2017	6161	263	הכנסת 30	116	6	5	2018	₪ 3,325,000	₪ 28,664
31.12.2017	6161	274	שדה בקר 33	105	5	4	2020	₪ 2,934,000	₪ 27,943
25.04.2018	6161	263	הכנסת 30	80	5	3	2018	₪ 2,395,000	₪ 29,938
15.04.2018	6161	263	הכנסת 30	85	4	3	2018	₪ 2,318,000	₪ 27,271
21.03.2017	7105	96	ערבי נחל	127	20	5	2017	₪ 3,835,850	₪ 30,204
24.05.2017	7105	96	ערבי נחל	120	7	4	2017	₪ 3,275,000	₪ 27,292
03.01.2017	7105	96	ערבי נחל	125	19	5	2017	₪ 3,700,000	₪ 29,600
01.02.2017	7105	97	ערבי נחל	127	21	5	2017	₪ 3,900,000	₪ 30,709
21.05.2018	7105	93	ערבי נחל	111	24	4	2018	₪ 3,233,000	₪ 29,126
21.06.2016	6166	113	סירקין 2	125	7	5	2019	₪ 3,700,001	₪ 29,600

מניתוח עסקאות ההשוואה במצב החדש, מתקבל **שווי מ"ר בנוי לנכס הנדון כדירה חדשה בסך של - 28,000** ₪ (בהסכמה עם נתון השווי בשומת המבקש).

להלן עסקאות השוואה שנערכו לפני הפקדת התכנית:

תאריך	גוש	חלקה	כתובת	שטח רשום (מ"ר)	שטח ברוטו (מ"ר)	קומה	מס' חדרים	מחיר מכירה	שווי מ"ר בנוי
06.12.2015	6162	45	ההסתדרות 36	37	50	1	2	₪ 1,175,000	₪ 23,500
17.01.2014	6162	159	מנורה 22		50	3	2	₪ 1,299,999	₪ 26,000
01.01.2015	6162	159	המאבק 19	59	80	2	3	₪ 1,600,000	₪ 20,000
02.01.2015	6162	159	המאבק 21	59	60	3	2.5	₪ 1,500,000	₪ 25,000
29.12.2015	6163	71	המאבק 67		60	1	3	₪ 1,400,000	₪ 23,333
15.02.2016	6163	73	ההסתדרות 33	57	66	4	3	₪ 1,550,000	₪ 23,485
23.03.2015	6162	175	ההסתדרות 13	72	75	4	3	₪ 1,750,000	₪ 23,333
ממוצע שווי מ"ר בנוי									₪ 23,522

בחנתי הערת שמאי המבקש לענין גודל הדירה במצב הקודם, 53 מ"ר וככזו - מידת ההתאמה של עסקאות ההשוואה בדירות הגדולות יותר, 80-75 מ"ר. בהתאמה לנכס הנדון, בהתעלם בניתוח עסקאות ההשוואה דלעיל מנתוני שתי הדירות הגדולות יותר, מתקבל שווי מ"ר בנוי בסך 24,264 ₪.

נלקח בחשבון מקדם התאמה לזמן בשיעור 5% ממועד עסקאות ההשוואה ועד למועד הקובע.

מניתוח עסקאות ההשוואה במצב הקודם מתקבל כי במקרה הנדון, **שווי מ"ר בנוי לדירות ישנות, הינו 24,264** ₪, **בהתאמה לזמן (1.05), מתקבל שווי (במעוגל) של - 25,000** ₪ (בהסכמה עם נתון השווי בשומת המשיבה).
כאמור, שווי זה מגלם את הפוטנציאל עבור הזכויות הנוספות משאר התכניות במצב הקודם.

רחוב הראשי מס' 75, (מול תחנת דלק דור אלון), ת.ד. 1136, יפיע 16955
טל. 04-6011317 ❖ פקס. 04-8364808 ❖ Omar0320@gmail.com

עומר סרחאן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

שמאי מקרקעין, מודד מוסמך, מגיסטר בלימודי מקרקעין (M.R.E), מהנדס בנין (B.sc.)

מהנדס גיאודטי (B.sc.)

<u>תחשיב ההשבחה</u>

<u>מצב קודם</u>:

<u>שווי הנכס המצב הקודם</u>:

שטח דירה בנוי	:	53 מ״ר
שווי למ״ר בנוי	:	25,000 ₪
סה״כ שווי מצב קודם:		**1,325,000** ₪

<u>מצב חדש</u>:

על פי ההסכם שנערך בין היזם ובין בעלי הזכויות, כרשום בטבלת תמורות (לגו״ח 6163/70, תת חלקה 162), המבקש יקבל בתמורה לדירה הקיימת, דירה חדשה בקומה גבוה מהשביעית, בשטח של 90 מ״ר + 15 מ״ר מרפסת שמש + 6 מ״ר מחסן + חניה.

שווי המצב החדש משקף את שווי הדירה העתידית, להערכתי בדחיה של 10 שנים, בשיעור היוון 6% (איני מקבל את אחוז שיעור הדחיה בשומת המבקש).

<u>שימוש ביניים</u>:

קיימת הסכמה (בשומת המשיבה ובחלופת הבקרה בשומת המבקש) כי במצב החדש יש לקחת בחשבון את שימוש הביניים בדירה הקיימת עד לפינויה, הריסת המבנים הקיימים ובנית המבנים החדשים. ילקחו בחשבון דמי שכירות ראויים לתקופת הדחיה של 10 שנים, לפי דמח״ש בסך של 60 ₪ למ״ר, לפי שיעור היוון שנתי של 6%.

<u>שווי המצב החדש</u>:

90 מ״ר X 28,000 ₪ למ״ר בנוי	:	2,520,000 ₪
מקדם דחיה n=10, i = 6%	:	0.5584
סה״כ שווי דירת תמורה בדחיה	:	1,407,168 ₪
היוון הכנסות לתקופת הביניים ל- 10 שנים	:	<u>280,861 ₪</u>
סה״כ שווי מצב חדש, במעוגל	**:**	**1,688,000** ₪

<u>סיכום ההשבחה</u>

שווי מצב חדש	:	1,688,000 ₪
שווי מצב קודם	:	<u>1,325,000 ₪</u>
השבחה, במעוגל	**:**	**363,000** ₪
היטל השבחה	**:**	**181,500** ₪

רחוב הראשי מס׳ 75, (מול תחנת דלק דור אלון), ת.ד. 1136, יפיע 16955

טל. 04-6011317 ❖ פקס. 04-8364808 ❖ Omar0320@gmail.com

עומר סרחאן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

שמאי מקרקעין, מודד מוסמך, מגיסטר בלימודי מקרקעין (M.R.E), מהנדס בנין (B.sc.)

מהנדס גיאודטי (B.sc.)

15.<u>החלטה</u>

לאור האמור והמפורט לעיל, הגעתי לכלל דעה כי ההשבחה והיטל ההשבחה אשר יחולו במקרקעין שבנדון, הידוע כתת-חלקה 162 בחלקה 45 בגוש 6162, עקב מימוש זכויות בדרך של מכר, למועד הקובע, הינו כמפורט להלן:

תכנית	מועד קובע	השבחה למועד הקובע	היטל השבחה למועד הקובע
431/ב	10/08/2018	₪ 363,000	₪ 181,500

<u>ריבית פיגורים:</u>

היטל ההשבחה יוצמד עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק, המבקש יהיה פטור מתשלומי פיגורים, בתקופת הליך ההכרעה, בה התנהל הדיון בפני ועד 30 יום לאחר מועד מסירת החלטה זו לצדדים.

16.<u>תצהיר</u>

הנני מצהיר כי החלטתי זו נעשתה לפי מיטב ידיעותי והבנתי המקצועית, בהתאם לנתונים שהוצגו בפני וכי אין לי כל חלק או ענין אישי בנכס נשוא החלטה זו.

ניתנה היום, 10/10/2021

ולראיה באתי על החתום,



רחוב הראשי מס' 75, (מול תחנת דלק דור אלון), ת.ד. 1136, יפיע 16955

טל. 04-6011317 ❖ פקס. 04-8364808 ❖ Omar0320@gmail.com