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 : 1634-2025

מספרנו : 2146-04

<u>החלטת שמאי מכריע</u>

היטל השבחה

חלקה 76 בגוש 6389

רח' בעל שם טוב 21

פתח תקווה

נובמבר 2025

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	:	19/11/2025
מס' מינוי	:	1634-2025
מספרנו	:	2146-04

לכבוד המבקשת,

אנקור אנ.וואי.או

מיוצגת ע"י תומר שפיקי, שמאית מקרקעין

במייל: tomershafiki@gmail.com

א.ג.נ,

לכבוד המשיבה,

ועדה מקומית לתכנון ובניה פתח תקוה

מיוצגת ע"י כפיר עטרי, שמאי מקרקעין

במייל: kfiratari@gmail.com

א.ג.נ,

<u>החלטת שמאי מכריע להיטל השבחה</u>

חלקה 76 בגוש 6389

רח' בעל שם טוב 21

פתח תקווה

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. <u>מהות ההשבחה</u> - עקב אישור של תכנית 410-1172436.

2.3. <u>מימוש זכויות</u> - מימוש בדרך של בקשה להיתר בניה מס' 20241352 שאושרה בהחלטת ועדת משנה לתכנון ובניה בישיבתה מס' 20250001 מיום 16/01/2025.

3. <u>דיון מקצועי</u>

הדיון בנושא נערך בהסכמת הצדדים באמצעות שיחת וידאו באפליקציית "זום" בתאריך 21/09/2025. פרוטוקול של עיקרי הדיון הועבר לצדדים.

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.)

4. <u>מועד ביקור בנכס</u>

נערך ביקור בנכס הנישום ובסביבתו ע"י החת"מ בתאריך 26/09/2025.

5. <u>נתוני זיהוי/פרטי הנכס</u>

מיקום הנכס	:	רח' בעל שם טוב 21, פתח תקווה
מהות הנכס	:	חלקה פנויה
גוש	:	6389
חלקה	:	76
שטח חלקה רשום	:	1,564 מ"ר
שטח נישום	:	874 מ"ר לאחר הפקעות עפ"י תכנית הבקשה להיתר
הזכויות בנכס	:	בעלות

6. <u>המועד הקובע</u>

להלן המועדים הקובעים להערכת ההשבחה בנכס הנדון:

מהות ההשבחה	המועד הקובע[1]
תכנית 410-1172436	07/08/2024

7. <u>פירוט המסמכים שהוצגו</u>

להלן פירוט המסמכים, שהוצגו ע"י שמאי הצדדים:

7.1. עמדת המשיבה מפורטת בשומה מס' 2041 מיום 22/05/2025 שנערכה ע"י השמאי כפיר עטרי (להלן "שמאי המשיבה").

7.2. עמדת המבקשת מפורטת בשומה מיום 11/08/2025, שנערכה ע"י השמאי תומר שפיקי (להלן "שמאי המבקשת"), בצרוף מסמכים.

7.3. התייחסות שמאי הועדה המקומית לתכו"ב (המשיבה) מיום 09/09/2025.

7.4. נסחי רישום מס' 124031 מתאריך 27/05/2025 המתנהל בלשכת רישום המקרקעין פתח תקוה.

7.5. החלטת הועדה המקוית פתח תקוה לבקשה להיתר מס' 20241352, בנכס מושא השומה.

[1] תכנית - על פי סעיף 119 (א) לחוק התכנון והבניה תחילתה של תכנית היא בתום חמישה עשר ימים מיום פרסום הודעה ברשומות או בעיתון על דבר אישורה, לפי המועד שבו פורסמה ההודעה האחרונה מבין ההודעות ברשומות או בעיתון.

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.)

8. <u>תיאור הנכס והסביבה</u>

הנכס הנדון ידוע כחלקה 76 בגוש 6389 מהווה מגרש בניה, ברח' בעל שם טוב 21, שכונת "מחנה יהודה", בעיר פתח תקווה.

שכונת "מחנה יהודה" מצויה בחלק המרכזי של העיר פתח תקווה.
הסביבה מאופיינת בבנייה וותיקה בעיקרה ומורכבת מבנייני 3-4 קומות מעל קומת עמודים לצד בניינים בהתחדשות עירונית.

הפיתוח הסביבתי מלא וכולל בין היתר, כבישים סלולים, תשתיות חשמל, מים, תאורת רחוב, ביוב וכיוצ"ב.

רחוב בעל שם טוב הינו חד סיטרי ושקט, מחבר ביו רחוב הנרייטה סולד בדרום מזרח לרחוב הרב קלישר בצפון מערב, הבניין מושא השומה מצוי מעברו המזרחי בחלק הצפוני של הרחוב.

חלקה 76 בגוש 6389, בשטח רשום של 1,564 מ"ר, צורתה טרפז, החזית המערבית לרחוב בעל שם טוב באורך של כ- 10 מ', עומקה כ- 36 מ', פני השטח מישוריים.

הבקשה להיתר הנדונה הינה להקמת בנין חדש בן 23 יח"ד ב-7 קומות מלאות וקומה שמינית חלקית מעל קומת קרקע מסחרית ומגורים וקומת מרתף.

אין מחלוקת לעניין זה, יתר פירוט ראו שומות הצדדים.

9. <u>המצב המשפטי - הזכויות בנכס</u>

<u>נסחי רישום</u>

בהתאם להעתק רישום מרוכז מפנקס הזכויות, נסח מס' 124031, שהופק באמצעות האינטרנט מיום 27/05/2025 עולים הפרטים שלהלן:

גוש	:	6839
חלקה	:	76
שטח חלקה	:	1,564 מ"ר
בעלויות	:	יועץ ירון 1/6, יועץ אהוד 1/6, יועץ שלומי 1/6, יועץ רביב יוסף 1/6, זיטוני שירית 1/8, קלדרון שלומית 1/18, קלדרון אביעד 1/18, אנקור אנ.וואי.או יזמות ובניה פתח תקוה בע"מ 1/6
הערות:	:	הערה על הפקעת חלק מחלקה לפי סעיף 19 לטובת הוועדה המקומית לתכנון ובניה פתח תקוה. הערת אזהרה סעיף 126 , לטובת אנקור אנ.וואי.או יזמות ובניה פתח תקוה בע"מ, התחייבות מיום 14/3/2023, על כל הבעלים.

אין מחלוקת לעניין זה, יתר פירוט ראו שומות הצדדים.

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.)

10. <u>מצב תכנוני</u>

<u>תכנית מס' פת/3/1002/ב'</u>

פורסמה לתוקף בי.פ. 1722 מתאריך 20/05/1971.
התכנית מסווגת את החלקות בייעוד אזור **מגורים ב'** בו מותרת בניה ב- 2-3 קומות, בשיעור 25% בקומה, קומת עמודים 60% משטח קומה.
מרפסות: מרפסת הסגורה משלושה צדדים בעומק עד 1.5 מ' ומרפסת הסגורה משני צדדים בעומק עד 1.8 מ' לא ייכללו במנין שטחי הבניה.

<u>תכנית מס' פת/3/1002/ד'</u>

פורסמה לתוקף בי.פ. 1922 מתאריך 31/05/1973.
תכנית מתאר מקומית מתקנת ומחדדת הוראות בניה. באזור **מגורים ב'** ניתן לבנות 27.5% בקומה וסה"כ 82.5% ב- 3 קומות מעל קומה מפולשת.
כמו כן נקבע שבכל אזורי המגורים יחולו ההוראות הבאות: מרפסות השרותים והמטבחים שייסגרו לא ייחשבו באחוזי הבנייה לפי החלטת הועדה המקומית.
שטח הבנייה לחדר המדרגות יעמוד על 10 מ"ר בכל קומה ועד 4 קומות.

<u>תכנית מס' פת/10/1002</u>

פורסמה לתוקף בי.פ. 2085 מתאריך 23/01/1975.
התכנית קובעת צפיפות באיזור מגורים ב' עד 12 יח"ד לדונם נטו ובאזור מגורים ג' עד 16 יח"ד לדונם נטו.

<u>תכנית מס' פת/1273</u>

פורסמה לתוקף בי.פ. 3347 מתאריך 17/06/1986.
התכנית קובעת הוראות בניה על גגות בנינים.

- הוועדה המקומית רשאית לאשר חדרי יציאות לגג בתנאי שהיציאה לחדרים תהיה מתוך מדרגות פנימיות מהדירות שבקומה העליונה ובתנאי שלמבקש בעלות על חלק הגג הצמוד לדירתו והבניה היא מעל לשטח דירתו בלבד.
- לא תותר יציאה פרטית לגג מעל קומה חלקית.
- השטח הבנוי, כולל שטח ההיטל של המדרגות הפנימיות וסככות וגגונים הצמודים לחדר היציאה לגג, לא יעלה על 23 מ"ר ליח"ד גובהו עד ו-2.5 מ'. מהשטח הכולל המרבי המותר לבניה על הגג יש להפחית כל שטח בנוי שנבנה כדין עפ"י היתר בניה.
- בבניינים חדשים, אשר בנייתם תאושר אחרי מתן תוקף לתכנית זו, יכלל השטח הבנוי של חדרי היציאה לגג כחלק מזכויות הבניה המותרות עפ"י תקנון תכנית המתאר.
- בשטח הגג תותר בנית פרגולות, עפ"י הוראות התכנית
- לא תותר יציאה לחדרי גג בבנין שנבנה או יבנה עפ"י תכנית בינוי מיוחדת לו על פיה אין הם מותרים.

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>תכנית מס' פת/1271/1</u>

פורסמה לתוקף בי.פ. 3568 מתאריך 03/07/1988.
התכנית קובעת הוראות לבניית 3 מ"ר מרפסת סוכה בבנינים משותפים.

<u>תכנית מס' פת/1261/7</u>

פורסמה לתוקף בי.פ. 3943 מתאריך 14/11/1991.
התכנית מהווה תכנית נקודתית לחלקה.
מטרתה התכנית: שינוי יעוד ממגורים ב' למגורים ב' מיוחד + ש.צ.פ.
קביעת חזית מסחרית, מס' יח' דיור ושטח מבונה.
חלוקת השטחים בנכס הנדון בהתאם להוראות התכנית:
מגורים ב' מיוחד עם חזית מסחרית 906.44 מ"ר, שטח פרטי פתוח 340 מ"ר, דרכים 317.56 מ"ר.
הוראות הבניה לאיזור מגורים ב' מיוחד עם חזית מסחרית:

שטח מסחרי:	9%
שטח מגורים:	26.72% לקומה, סה"כ 107%
קומות:	4 על עמודים
מרתף:	בשטח של 70 מ"ר ובלבד סה"כ הבניה לא תעלה על 121%

<u>תכנית מס' פת/14/2000</u>

פורסמה לתוקף בי.פ. 3998 מתאריך 30/04/1992.
התכנית משנה צפיפות בניה באזורי מגורים ב':
- 9 יח"ד לדונם נטו בשטח בניה כולל של 110% מירבי. תוספת 2 יחידות נוספות לדונם נטו לבנית 3 חדרים בשטח 75 מ"ר מירבי כל אחת.
- במקרה של פינויים - 10 יח"ד לדונם נטו בשטח בניה כולל של 110% מירבי (היחידה הנוספת בת 3 חדרים בשטח 75 מ"ר). תוספת 2 יח"ד נוספות לדונם נטו בנות 3 חדרים בשטח 75 מ"ר מירבי כל אחת.
- מספר יחידות הדיור המחושב אריתמטית יעוגל כלפי מעלה ליחידת דיור שלמה. בתוספת 2 יח"ד בנות 3 חדרים כנ"ל יעוגל מספר היחידות כלפי מעלה מ-0.5 יחידה.

<u>תכנית מס' פת/2000</u>

פורסמה לתוקף בי.פ. 4004 מתאריך 14/05/1992.
התכנית מסווגת את מושא השומה בתחום אזור עם צפיפות מגורים בינונית, כולל איזורי מגורים ב', ב'/1.
זכויות הבניה במגרש מינימלי בשטח 600 מ"ר, 4 קומות על עמודים, 30% לקומה, סה"כ 120%, צפיפות מותרת 9-11 יח"ד לדונם נטו, בהתאם לשיעור הפקעות (25% - 40%).

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>תכנית מס' פת/מק/2000/ד'</u>

פורסמה לתוקף בי.פ. 4490 מתאריך 11/02/1997.

שינוי הוראות בינוי ועיצוב אדריכלי הכוללים (מגורים ב'):

- בבתים משותפים תותר הקמת פרגולות עד שולי מעקות הגג. לא יורשה כל כיסוי.
- תותר תוספת מעלית למבנה קיים בעורף הבניין או בצדדים.
- באזור מגורים ב', ב'/1, ג' ומסחרי תותר בניה בקיר משותף בין חלקות בהסכמת בעלי החלקות.
- מותרת העברת אחוזי בניה עיקריים מקומה לקומה, בתנאים, תכסית מירבית 45%.
- מתירה קו בנין 0 למרתפים בתנאים.
- מתירה הבלטת גזוזטראות הנמצאות בגובה של לפחות 2.5 מ' מעבר לקוי הבנין הקדמי והאחורי שנקבעו בתכנית - עד 2 מ' או 40% מהמרווח האמור, הכל לפי הבליטה הקטנה.

<u>תכנית מס' פת/2000/א'</u>

פורסמה לתוקף בי.פ. 4745 מתאריך 28/04/1999.

תכנית מתאר מקומית,קובעת שינויים בהוראות בניה:

- חדרים על הגג: תותר בנית חדרים על הגג לכל דירה בקומה עליונה בשטח של עד 60 מ"ר בתנאי, שלא תותר בניה במרחק פחות מ-2 מ' ממעקה הגג. השטח יוגדר כשטח עיקרי.
- בגג, שרוחבו אינו עולה על 8 מ', קו הבניה המינימלי יהיה 1.5 מ' מהמעקה. מרחקים אלה מתייחסים גם לפרגולות על הגג.
- החדר על הגג יהיה חלק בלתי נפרד מהדירה שמתחתיו ולא יהווה יחידת מגורים נפרדת. הכניסה תותר רק דרך הדירה שמתחתיו.
- מרתפים: תותר בנית מרתף בשטח שלא יעלה על שטח המגרש לשימושי מרחבים מוגנים, חניה, חדרי מכונות ומחסנים דירתיים בגודל שלא עולה על 6 מ"ר לכל מחסן.

<u>תכנית מס' פת/מק/2000/ד'1</u>

פורסמה לתוקף בי.פ. 4926 מתאריך 12/10/2000.

התכנית משנה הוראות בדבר בניה בקיר משותף, הוראות בינוי בדבר פרגולות וקווי בנין לבריכות בבתים צמודי קרקע.

בתכניות הקובעות בניה בקיר משותף ואשר קיבלו תוקף טרם אישורה של תכנית זו, אין צורך בהסכמת בעלים לבניה בקיר משותף ובתנאי שתאושר תכנית בינוי לחלקות ע"י הוועדה המקומית.

תותר בנית פרגולה עד מעקה הגג.

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.)

תכנית מס' 410-1172436

פורסמה לתוקף בי.פ. 12573 מתאריך 23/07/2024.

תכנית נקודתית לחלקה בה ממוקם הנכס הנדון ומטרתה תוספת יח"ד, תוספת שטחי בניה וקמות וחזית מסחרית.

עיקרי הוראות התכנית:

1. הגדלת מס' יח"ד מ- 13 ל- 23 יח"ד.
2. תוספת קומות מ- 4 קומות ע"ע + מרתף + חדרים על הגג + מרתף ל- 7 קומות + קומה חלקית מעל קומת קרקע למגורים וחזית מסחרית.
3. תוספת 245 מ"ר - 14.86% שטחים עיקריים.
4. זיקת הנאה מעבר להולכי רגל או כלי רכב.
5. קביעת קווי בניין 1 מ' לשפ"פ.
6. הרחבת דרך קיימת.

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				תכסית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	צפיפות יח"ד לדונם	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות	
				מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת							
			גודל מגרש מוחלט	עיקרי	שרות	עיקרי	שרות					מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת
מגורים ג'	מגורים	76B	888	1803	(1) 1215		(2) 1112	45	23	18.4	32	8 (3)	1
מגורים ג'	מסחר	76B	888	90	15								
שטח פרטי פתוח		76A	224										

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.
גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הוראות טבלה 5:

חישוב זכויות בניה ע"פ תב"ע פת/במ/14/2000:

זכויות הבניה כוללות את שטח השפ"פ

. 110% * 1228 מ"ר = 1350מ"ר

. 75 מ"ר כפול 2 = 150

. 4* 37 מ"ר לח.על הגג ע"פ פת/2000 א' = 148 מ"ר

. 14.86% תוספת שטח עיקרי = 245 מ"ר

. סה"כ זכויות בניה (שטחים עיקריים)= 1893מ"ר

בתכנית זו נכללו שטחי חדרים על הגג, לא תותר בניית חדרים על הגג מעל הקבוע בתכנית זו.

קווי בניין :

לכוון צפון (לחזית)לרחוב מחנה יהודה 5.0 מ'

לכוון מערב (לחזית) לרחוב הבעל שם טוב 1.0 מ' מגבול שפ"פ.

לכוון דרום (לצד) 4.0 מ'

לכוון מזרח (לצד) 4.0 מ'

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) עפ"י החלטת ועדה מתאריך 2/4/2000 65% : בקומות העליונות: מחסנים דירתיים ו/או ממ"ד לדירת הגן ושטחי שרות למסחר ייכללו השטחים העליים המותרים. שטחי שרות לקומת קרקע/מפולשת עפ"י החלטת ועדה מתאריך 9/5/24.

(2) כולל מתחת לשפ"פ.

(3) 7 קומות מעל קומת קרקע וקומת מרתף וקומה 8 חלקית.

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.)

רישוי והיתרים

בקשה להיתר בניה מס׳ 20241352

בהחלטת הועדה המקומית פתח תקוה, מיום 16/01/2025 אישרה הועדה את בקשה להיתר מס׳ 20241352, להקמת בניין חדש בן 23 יח״ד ב-7 קומות מלאות וקומה שמינית חלקית מעל קומת קרקע מסחרית, ומגורים וקומת מרתף.

להלן טבלת השטחים המבוקשים:

	למסרות עיקריות							למסרות שירות				
	מוצע			סה"כ				מוצע				
קומה	מגורים	מסחר והסעדה	עיקרי ממ"ד	סה"כ עיקרי מוצע	סה"כ עיקרי	אחוז משטח המגרש[%]	ממ"ד שטח רצפה	ממ"ד קירות	ממ"ק מקלט שמירה	מבואות וחדרי מדרגות	קומת עמודים מפולשת
קומת מרתף										39.05	
קומת קרקע	81.70	89.82	0.30	171.82	171.82	10.99	9.00	2.65	12.35	83.11	83.18
קומה 1	228.24		0.32	228.56	228.56	14.61	27.00	8.86		59.52	
קומה 2	228.24		0.32	228.56	228.56	14.61	27.00	8.86		59.52	
קומה 3	228.24		0.32	228.56	228.56	14.61	27.00	8.86		59.52	
קומה 4	228.24		0.32	228.56	228.56	14.61	27.00	8.86		59.52	
קומה5	228.24		0.32	228.56	228.56	14.61	27.00	8.86		59.52	
קומה 6	228.24		0.32	228.56	228.56	14.61	27.00	8.86		59.52	
קומה 7	228.24		0.32	228.56	228.56	14.61	27.00	8.86		59.52	
קומה 8	120.97		0.15	121.12	121.12	7.74	9.00	3.09		39.67	
מעל הקרקע	1800.35	89.82	2.69	1892.86	1892.86	121.00	207.00	67.76	12.35	539.42	83.18
מתחת הקרקע										39.05	
סה"כ המבנה	1800.35	89.82	2.69	1892.86	1892.86	121.00	207.00	67.76	12.35	578.47	83.18
מעל הקרקע	1800.35	89.82	2.69	1892.86	1892.86	121.00	207.00	67.76	12.35	539.42	83.18
מתחת הקרקע										39.05	
סה"כ המבנה	1800.35	89.82	2.69	1892.86	1892.86	121.00	207.00	67.76	12.35	578.47	83.18

					סה"כ			סה"כ שטח בניה		אחר		
										מוצע		
מערכות טכניות וח.שירות	חדרי שירות משותפים	מרפסת	חניה שירות	אחסנה שירות	סה"כ שירות מוצע	סה"כ שירות	אחוז משטח המגרש[%]	סה"כ שטח בניה	אחוז משטח המגרש[%]	מרפסת דידית	שטח מרצף	מצללה
28.16			973.76		1040.97	1040.97	66.56	1040.97	66.56			
	48.91	3.72		17.44	260.36	260.36	16.65	432.18	27.63			
		10.94		17.81	124.13	124.13	7.94	352.69	22.55	24.00	63.56	
		10.94		17.81	124.13	124.13	7.94	352.69	22.55	37.31		
		10.94		17.81	124.13	124.13	7.94	352.69	22.55	37.31		
		10.94		17.81	124.13	124.13	7.94	352.69	22.55	37.31		
		10.94		17.81	124.13	124.13	7.94	352.69	22.55	37.31		
		10.94		17.81	124.13	124.13	7.94	352.69	22.55	37.31		
		10.94		17.81	124.13	124.13	7.94	352.69	22.55	37.31		
		3.12		6.08	60.96	60.96	3.90	182.08	11.64		177.20	95.12
	48.91	83.42		148.19	1190.23	1190.23	76.13	3083.09	197.12	247.86	240.76	95.12
28.16			973.76		1040.97	1040.97	66.56	1040.97	66.56			
28.16	48.91	83.42	973.76	148.19	2231.20	2231.20	142.69	4124.06	263.68	247.86	240.76	95.12
	48.91	83.42		148.19	1190.23	1190.23	76.13	3083.09	197.12	247.86	240.76	95.12
28.16			973.76		1040.97	1040.97	66.56	1040.97	66.56			
28.16	48.91	83.42	973.76	148.19	2231.20	2231.20	142.69	4124.06	263.68	247.86	240.76	95.12

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.)

11. <u>תמצית ההשבחה ופירוט עמדות הצדדים</u>

להלן תמצית ההשבחה, עפ"י שומות הצדדים:

מהות ההשבחה	מועד קובע	ההשבחה בשומת המשיבה	ההשבחה בשומת המבקשת
תכנית 410-1172436	07/08/2024	₪ 2,377,602	אין השבחה

להלן תמצית עמדות הצדדים בשומות:

<u>ההשבחה בשומת הועדה המקומית לתכו"ב (המשיבה)</u>

<u>גורמים ושיקולים בשומה:</u>

א. ההשבחה הינה כתוצאה מאישור תכנית 410-1172436.
ב. הובא בחשבון כי ההשבחה נבחנת עבור מימוש זכויות חלקי בדרך של בקשה להיתר.
ג. הובא בחשבון כי השטח הנישום הינו 874 מ"ר לאחר הפקעות, ע"פ בקשה להיתר.
ד. הובאה בחשבון רמת המחירים בסביבה הקרובה למגורים סמוך למועדים הקובעים בהתאם לשומות מכרעות שנערכו לפי תיקון 84 לחוק התכנון והבנייה.
ה. הובא בחשבון כי השימוש הטוב והיעיל למועד הקובעהינו מימוש מלוא הזכויות במגרש.
ו. הובא בחשבון כי בשומת השבחה שהונפקה ביום 7/9/2022 נבחנה השבחה בגין אישור תכנית בנין עיר פת/1273, פת/7/1261, פת/14/2000 ו-פת/2000/א'.
ז. הובא בחשבון תוספת שטח על חשבון אובדן מרפסת גג ושוליות.
ח. הובא בחשבון מקדם התאמה למגורים מעל קומת מסחר.
ט. הובא בחשבון כי ע"פ חישוב שטחי בניה המפורט בהוראות התכנית במצב הקודם להשבחה היה ניתן לבנות 4 חדרי גג בשטח של 37 מ"ר כל אחד.
י. הובא בחשבון מקדם התאמה למיקום היות והנכס ממוקם על כביש ראשי.
יא. הובא בחשבון כי אישור הקלה לקומה חלקית במקום חדרים על הגג מאפשר שיפור תכנון וניצול מיטבי של שטחי בניה ע"י ביטול מגבלת מרחק 2 מ' ממעקה הגג ע"פ תכנית פת/2000/א', לפיכך בתחשיב נלקח מקדם שיפור תכנון לשטח הכלוא מחוץ למגבלה זו.
יב. הובא בחשבון כי תוספת יח"ד מתאפשרת ע"י ניוד שטחים עיקריים שוליים מהדירות הקיימות לצורך יצירת דירות חדשות. תחשיב ההשבחה מביא בחשבון את ההפרש בין שטח עיקרי לדירה ממוצעת לפני תוספת יח"ד לבין שטח עיקרי לדירה ממוצעת לאחר תוספת יח"ד במכפלת מס' היח"ד במצב הקודם במקדם הפיכת שטח שולי לשטח עיקרי ושיפור תכנון.
יג. הובא בחשבון כי יש לנכות את שטחי הבניה החדשים שהתווספו מכח תכנית 410-1172436 ואת שטחי המסחר מתחשיב תוספת יח"ד חדשות.
יד. הובא בחשבון מקדם תוספת קומה בשיעור של 2% לקומה.
טו. הובא בחשבון מקדם התאמה בין מגורים למסחר בהתאם לנתוני השווי

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.)

נתוני שווי:

סקר עסקאות למגורים בבניה חדשה בסביבת הנכס שנערך במערכת שע"מ:

תאריך עסקה	גוש	חלקה	ת"ח	רחוב	מספר	קומה	חדרים	שטח מדווח	תמורה	מחיר למ"ר	שנת בניה
07/08/2024	6402	15	26	רצון מנחם	5	7	5	130	₪ 3,640,000	₪ 28,000	2023
07/08/2024	6402	9	32	רצון מנחם	6	7	4	91	₪ 2,512,000	₪ 27,604	2025
31/07/2024	6384	6	4	קלישר	5	1	3	80	₪ 2,100,000	₪ 26,250	2024
28/07/2024	6402	9	2	רצון מנחם	6	1	4	91	₪ 2,425,000	₪ 26,648	2025
17/07/2024	6402	48	10	בן דוד יצחק	16	5	5	117	₪ 3,100,000	₪ 26,496	2024
09/07/2024	6402	9	13	רצון מנחם	6	1	4	91	₪ 2,370,000	₪ 26,044	2024
07/07/2024	6402	9	17	רצון מנחם	6	4	4	91	₪ 2,460,000	₪ 27,033	2025
02/06/2024	6389	173	27	קלישר	42	7	3	80	₪ 2,165,000	₪ 27,063	2024
28/05/2024	6402	9	12	רצון מנחם	6	3	4	91	₪ 2,440,000	₪ 26,813	2025
20/05/2024	6384	6	23	קלישר	5	6	3	80	₪ 2,250,000	₪ 28,125	2024
16/05/2024	6402	9	13	רצון מנחם	6	3	4	91	₪ 2,440,000	₪ 26,813	2024
09/05/2024	6389	173	16	קלישר	42	4	4	92	₪ 2,660,000	₪ 28,913	2023
01/05/2024	6384	6	6	קלישר	5	2	3	76	₪ 2,150,000	₪ 28,289	2024
21/04/2024	6402	9	15	רצון מנחם	6	3	4	90	₪ 2,380,000	₪ 26,444	2025
26/03/2024	6402	51	16	רצון מנחם	31	4	4	90	₪ 2,385,000	₪ 26,500	2023
25/03/2024	6402	9	22	רצון מנחם	6	5	4	91	₪ 2,480,000	₪ 27,253	2025
14/03/2024	6384	6	33	קלישר	5	8	5	120	₪ 3,280,000	₪ 27,333	2024
15/02/2024	6402	9	10	רצון מנחם	6	2	4	90	₪ 2,385,000	₪ 26,500	2024
28/01/2024	6384	6	3	קלישר	5	1	3	76	₪ 2,080,000	₪ 27,368	2024
09/01/2024	6402	15	16	רצון מנחם	5	4	3	80	₪ 2,300,000	₪ 28,750	2023
07/12/2023	6389	65	0	בעשט	24	3	4	90	₪ 2,350,000	₪ 26,111	2020
10/10/2023	6402	51	19	רצון מנחם	31	6	4	90	₪ 2,570,000	₪ 28,556	2023
09/10/2023	6402	51	20	רצון מנחם	31	6	4	90	₪ 2,460,000	₪ 27,333	2023
19/09/2023	6385	28	8	קטרוני	12	3	3	77	₪ 2,150,000	₪ 27,922	2025
12/09/2023	6389	173	7	קלישר	42	2	3	71	₪ 1,910,000	₪ 26,901	2024
								ממוצע		₪ 27,243	
								בניכוי מע"מ 17%		₪ 23,284	
								בניכוי יזמות 20%		₪ 19,404	
								עלות בניה		-₪ 12,005	
								שווי מ"ר מבונה		**₪ 7,398**	

מרכיב	שטח	עלות בניה	סה"כ עלות
שטח עילי בניכוי מסחר	1800.35	₪ 5,600	₪ 10,081,960
שטח שירות	1180.57	₪ 5,600	₪ 6,611,192
מרתף לרבות חפירה בכל עומק	1040.97	₪ 2,500	₪ 2,602,425
מרפסת תלויה	247.86	₪ 1,800	₪ 446,148
מרפסת גג	240.76	₪ 900	₪ 216,684
סה"כ עלות בניה			**₪ 19,958,409**
סה"כ שטח פלדלת			2161.22
עלות בניה למ"ר פלדלת			₪ 9,235
העמסת עלויות עקיפות 30%			**₪ 12,005**

שמאי מכריע	גו"ח	מועד קובע	שווי מ"ר מבונה	התאמה למועד קובע
יעקב הלוי	6389/88	20/10/2022	₪ 8,000	₪ 8,696
מרדכי דדון	6388/100	21/09/2023	₪ 7,600	₪ 7,911

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.)

מסחר:

סקר היצע שכירות לשטחי מסחר בסביבת הנכס שנערך באתר יד 2,

כתובת	קומה	שטח	דמ"ש מבוקש	דמ"ש למ"ר
ההסתדרות 14	קרקע	50	₪ 6,000	₪ 120
ברון הירש	קרקע	100	₪ 13,000	₪ 130
חפץ חיים	קרקע	60	₪ 7,000	₪ 117
רוטשילד	קרקע	65	₪ 7,000	₪ 108
יהושע שטמפפר	קרקע	38	₪ 3,990	₪ 105
בר כוכבא	קרקע	80	₪ 10,000	₪ 125
פינסקר	קרקע	88	₪ 8,800	₪ 100
לב המושבה	קרקע	70	₪ 12,000	₪ 171
ברון הירש	קרקע	100	₪ 13,000	₪ 130
חובבי ציון	קרקע	24	₪ 6,200	₪ 258
חיים עוזר	קרקע	35	₪ 5,000	₪ 143
ממוצע				**₪ 137**
דמ"ש למ"ר לאחר הפחתה למשא ומתן 5%				₪ 130
דמ"ש שנתי				₪ 1,562
שיעור היוון				6.8%
שווי מ"ר בנוי				**₪ 22,967**

מסקר עסקאות לשטחי מסחר בסביבת הנכס שנערך במערכת שע"מ, ומסקר היצע באתר יד 2,

עולים בין היתר הפרטים הבאים:

תאריך עסקה	גוש	חלקה	ת"ח	רחוב	מספר	קומה	שטח מדווח	תמורה	מחיר למ"ר
25/07/2024	6373	975	10	טרומפלדור	26	1	30	₪ 650,000	₪ 21,667
03/07/2024	6367	168	0	שמשון	5	1	318	₪ 4,900,000	₪ 15,409
26/06/2024	6395	80	1	חובבי ציון	15	1	41	₪ 625,000	₪ 15,244
17/06/2024	6361	256	5	אורלוב זאב	84	1	24	₪ 450,000	₪ 18,750
06/06/2024	6378	33	2	שטמפפר יהושע	30	1	29	₪ 855,000	₪ 29,483
15/05/2024	6400	547	2	הרב גולד	2	0	32	₪ 600,000	₪ 18,750
05/05/2024	6387	96	0	בלפור	4	1	311	₪ 5,850,000	₪ 18,810
16/04/2024	6403	183	6	פפר יוסף	11	1	39	₪ 1,050,000	₪ 26,923
12/04/2024	6374	250	5	ההסתדרות	2	0	22	₪ 685,000	₪ 31,136
05/02/2024	6382	58	10	חפץ חיים	6	0	21	₪ 640,000	₪ 30,476
24/01/2024	6380	117	5	ההגנה	16	1	21	₪ 585,000	₪ 27,857
ביקוש יד 2				שטמפפר			40	₪ 1,300,000	₪ 32,500
ביקוש יד 2				מרכז העיר			21	₪ 800,000	₪ 38,095
ביקוש יד 2				מוהליבר			32	₪ 1,050,000	₪ 32,813
ביקוש יד 2				מוהליבר 6			25	₪ 465,000	₪ 18,600
ביקוש יד 2				רחבי העיר			300	₪ 6,050,000	₪ 20,167
ממוצע									**₪ 24,577**

מרכיב	שווי
שווי מ"ר בנוי עסקאות מכר	₪ 24,577
שוי מ"ר בנוי היצע	₪ 22,967
ממוצע	**₪ 23,772**
בניכוי יזמות 15%	₪ 20,671
עלות בניה	₪ 6,000-
שווי מ"ר מבונה מסחר	**₪ 14,671**

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 השבחה:

השבחה בגין תוספת קומות ושטחי בניה:

א. מצב קודם תכנית פת/14/2000 ותכנית פת/7/1261:

שטח מגרש: 1228

קומה	יח"ד	שטח עיקרי	שטח שירות	חצר /מרפסת	מקדם קומה	מקדם חצר/מרפסת	בינוי מעל מסחר	שטח אקו'
מסחר (9%)	-	111	22	-	1	-	1.90	252.0
1	4	348	-	-	1	-	0.95	330.2
2	3	348	-	-	1	-	0.95	330.2
3	3	348	-	-	1	-	0.95	330.2
4	3	348	-	-	1	-	0.95	330.2
חדר גג		148	-	-	1	-	0.95	140.6
מרפסת גג		-	-	200	1	0.2	0.95	37.9
סה"כ	**13**	**1,649**						**1,751**
סה"כ שטח אקו' מצב קודם								**1,751.3**

ב. מצב חדש תכנית 410-1172436:

שטח מגרש: 874

קומה	יח"ד	שטח עיקרי	שטח שירות	חצר /מרפסת	מקדם קומה	מקדם חצר/מרפסת	בינוי מעל מסחר	שטח אקו'
מסחר	-	89.8	12	-	1	-	1.90	171
קרקע	1	81.7	-	146	1	0.25	1	118
1	3	228.2	-	64	1	0.25	0.95	232
2	3	228.2	-	-	1	-	0.95	217
3	3	228.2	-	-	1	-	0.95	217
4	3	228.2	-	-	1	-	0.95	217
5	3	228.2	-	-	1.02	-	0.95	221
6	3	228.2	-	-	1.04	-	0.95	226
7	3	228.2	-	-	1.06	-	0.95	230
8	1	121.0	-	177	1.08	0.40	0.95	191
סה"כ	**23**	**1,890**						**2,039**
סה"כ שטח אקו' יחסי מצב חדש								**2,039**

הפרש מצב קודם מצב חדש	287.95
שווי מ"ר מבונה	₪ 7,700
התאמה למיקום על כביש ראשי	0.9
השבחה מלאה	**₪ 1,995,495**
היטל השבחה	**₪ 997,747**

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.)

השבחה בגין תוספת יח״ד :

א. מצב קודם תכנית פת/14/2000 ותכנית פת/7/1261:

סה״כ שטח עיקרי תב״ע בניכוי שטחי מסחר	1538.3
מס׳ יח״ד מצב קודם	13
שטח ממוצע ליח״ד	**118.3**

ב. מצב חדש תכנית 410-1172436:

סה״כ שטח עיקרי תב״ע בניכוי שטחי מסחר	1800.4
מס׳ יח״ד מצב חדש	23
שטח ממוצע ליח״ד	**78.28**

הפרש שטח ממוצע ליח״ד	40.1
סה״כ יח״ד מצב קודם	13
סה״כ שטח שולי שהפך לעיקרי	520.69
שטח עיקרי חדש שהתווסף מתב״ע	-245.00
יתרת שטח לחיוב	275.69
מקדם ביטול שוליות	0.2
סה״כ שטח אקו׳ לחיוב	**55.14**
שווי מ״ר מבונה	₪ 7,700
התאמה למיקום על כביש ראשי	0.9
השבחה	**₪ 382,108**
היטל השבחה	**₪ 191,054**

סה״כ השבחה : ₪ 2,377,602

היטל השבחה : ₪ 1,188,801

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>ההשבחה בשומת המבקשת</u>

שמאי המבקשת אינו חולק על השטחים במצבי התכנון השונים אלא על שווים, עלות בנייתם ומקדמי השבחה במצבים השונים.

<u>נתוני שווי:</u>

<u>מגורים:</u>

שמאי המשיבה מביא בחשבון עסקאות השוואה מהסביבה הקרובה, אולם, חלק מעסקאות ההשוואה של המשיבה מתאפיינים בקומת מרתף לחניה וחלקן ללא מרתף חניה.

בהתאם למצב הקודם לא קיימת דרישה למרתף חניה ובמצב החדש הוראות התב"ע הנקודתית מחייבות בינוי מרתף חניה לצורך עמידה בתקן חניה.

בהתאם לכך היה ראוי לערוך את עסקאות ההשוואה ל-2 מצבי התכנון בהתאם למאפיינים הייחודים. לפיכך, נבחנו עסקאות המשיבה וסווגו העסקאות המגלמות מרתף חניה המאפיינים את המצב החדש ועסקאות השוואה אשר אינן מגלמות מרתף חניה המאפיינים את המצב הקודם.

מעבר לכך, אינו מקבל את עסקאות ההשוואה למגורים המהווים 3 חדרים, בפרויקט נשוא השומה ישנן 3 טיפוסי דירות (בשטח של כ-92 מ"ר) המהווים 4 חד' בקומות הטיפוסיות (ללא דירת הפנטהאוז ודירת הגן), בהתאם לכך לא הובא בחשבון עסקאות אלו לצורך השוואה.

<u>עסקאות השוואה בהתאם לפילוח הרלוונטי ובהתאמה לשטח וחדרים:</u>

<u>עסקאות השוואה - מגלם חניה תת קרקעית - תואם עסקאות שומת ועדה</u>

תאריך	גוש/חלקה	רחוב	קומה	חדרים	שטח מדווח	תמורה	מחיר למ"ר כולל מע"מ
07/08/2024	6402/9	רצון מנחם 6	7	4	91	2,512,000	27,604
28/07/2024	6402/9	רצון מנחם 6	1	4	91	2,425,000	26,648
17/07/2024	6402/48	בן חד יצחק 16	5	5	117	3,100,000	26,496
09/07/2024	6402/9	רצון מנחם 6	1	4	91	2,370,000	26,044
07/07/2024	6402/9	רצון מנחם 6	4	4	91	2,460,000	27,033
28/05/2024	6402/9	רצון מנחם 6	3	4	91	2,440,000	26,813
16/05/2024	6402/9	רצון מנחם 6	3	4	91	2,440,000	26,813
09/05/2024	6389/173	קלישר 42	4	4	92	2,660,000	28,913
21/04/2024	6402/9	רצון מנחם 6	3	4	90	2,380,000	26,444
26/03/2024	6402/51	רצון מנחם 31	4	4	90	2,385,000	26,500
25/03/2024	6402/9	רצון מנחם 6	5	4	91	2,480,000	27,253
14/03/2024	6384/6	קלישר 5	8	5	120	3,280,000	27,333
15/02/2024	6402/9	רצון מנחם 6	2	4	90	2,385,000	26,500
07/12/2023	6389/65	בעש"ט 24	3	4	90	2,350,000	26,111
ממוצעים			**4**	**4**	**95**	**2,547,643**	**26,893**

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.)

עסקאות השוואה - מגלם חניה עילית - בינוי על עמודים - תואם עסקאות שומת ועדה							
תאריך	גוש/חלקה	רחוב	קומה	חדרים	שטח מדווח	תמורה	מחיר למ"ר כולל מע"מ
19/09/2024	6389/173	הנרייטה סולד 42	7	5	91	2,780,000	30,549
27/08/2024	6389/173	הנרייטה סולד 42	6	5	110	2,750,000	25,000
19/08/2024	6389/173	הנרייטה סולד 42	6	4	90	2,460,000	27,333
19/08/2024	6402/15	רצון מנחם 5	2	5	119	2,920,000	24,538
07/08/2024	6402/15	רצון מנחם 5	7	5	130	3,640,000	28,000
09/06/2024	6389/173	הנרייטה סולד 42	5	4	90	2,320,000	25,778
22/05/2024	6389/173	הנרייטה סולד 42	5	5	91	2,670,000	29,341
26/03/2024	6402/51	רצון מנחם 31	4	4	90	2,385,000	26,500
30/01/2024	6389/173	הנרייטה סולד 42	1	5	111	2,635,000	23,739
10/10/2023	6402/51	רצון מנחם 31	6	4	90	2,570,000	28,556
09/10/2023	6402/51	רצון מנחם 31	6	4	90	2,460,000	27,333
30/07/2023	6402/15	רצון מנחם 5	5	4	93	2,490,000	26,774
ממוצעים			5	5	100	2,673,333	26,953

הערה – כל הנתונים הצבועים באדום מהווים תוספת/שינוי לנתוני שמאי המשיבה.

<u>עלות בניה למגורים:</u>

שמאי המשיבה מביא בחשבון עלויות בניה לרכיבים שונים בבניין ומעמיס עלויות בניה עקיפות לפי 30%.

עפ"י נספח עלויות "דקל" למגורים לחודש אוגוסט 2024 ממנו עולה בין השאר: עלות מ"ר עילי 5,830 ₪; עלות מ"ר מרתף (תת קרקע) 2,750 ₪; עלות מ"ר מרפסת תלויה 1,850 ₪ למ"ר; עלות מ"ר פיתוח חצר 400 ₪ (לא הובאו בחשבון בשומת המשיבה).

להלן תחשיב עלות בניה בהתאם למחירון "דקל" ובהתאם למצבי התכנון השונים:

עלות בניה - מגלם חניה עילית			
מרכיב	שטח	עלות בניה	סה"כ עלות
שטח עילי ללא מסחר	2,980.9	5,830.0	17,378,764
שטח תת קרקעי	1,041.0		-
מרפסת תלויה	247.9	1,850.0	458,541
מרפסת גג	240.8	1,200.0	288,912
פיתוח חצר	679.8	400.0	271,928
סה"כ עלות בניה			18,398,145
שטח פלדלת בפרויקט ללא מסחר			2,161.2
עלות בניה ישירה למ"ר			8,512.9
עלויות עקיפות 30% - תואם משיבה			2,553.9
סה"כ עלות בניה למ"ר			**11,066.7**

עלות בניה - מגלם חניה תת קרקעית			
מרכיב	שטח	עלות בניה	סה"כ עלות
שטח עילי ללא מסחר	2,980.9	5,830.0	17,378,764
שטח תת קרקעי	1,041.0	2,750.0	2,862,668
מרפסת תלויה	247.9	1,850.0	458,541
מרפסת גג	240.8	1,200.0	288,912
פיתוח חצר	679.8	400.0	271,928
סה"כ עלות בניה			21,260,812
שטח פלדלת בפרויקט ללא מסחר			2,161.2
עלות בניה ישירה למ"ר			9,837.4
עלויות עקיפות 30% - תואם משיבה			2,951.2
סה"כ עלות בניה למ"ר			**12,788.6**

<u>חילוץ שווי מ"ר מבונה למגורים:</u>

בשני מצבי התכנון השווי מגלם גם הצמדת מקום חניה לכל יח"ד; בהבדל המיקום לחניה עילית ולחניה תת קרקעית.

שווי ממוצע למ"ר מבונה למגורים מגלם חניה תת"ק 6,366 ₪ (שווי בנוי 26,893 ₪, מע"מ 17%, יזמות 20%, עלות בניה 12,788 ₪/מ"ר).

שווי ממוצע למ"ר מבונה למגורים מגלם חניה עילית 8,130 ₪ (שווי בנוי 26,953 ₪, מע"מ 17%, יזמות 20%, עלות בניה 11,066 ₪/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

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.)

נתונים נוספים:

שומה מכרעת של מר השמאי המכריע יעקב פז, רח' קלישר 15-17 פ"ת, חלקה 12 בגוש 6384.

הכרעה בהשגה ראשונה מאת שמאי המקרקעין מר יאיר פרידמן, רח' האר"י הקדוש 15 פ"ת, חלקה 32 בגוש 6402; שם הובא בחשבון עלות עודפת לחניה תת קרקעית.

מציין כי שמאי הועדה מגיע לשווי מ"ר מבונה למגורים לפי 7,398 ₪ בעמוד 12 לשומתו ובתחשיבו מציין שווי מ"ר מבונה למגורים 7,700 ₪.

מגורים מקדם שוליות:

שמאי המבקשת אינו מקבל את עמדת שמאי הוועדה כי זכויות הבנייה הנדונות הן "שוליות", כאשר במקביל מיוחסת להן תרומה מהותית לשווי. לשיטתו, טענה זו אינה עומדת בהיגיון כלכלי, שוק הרוכשים מתייחס לכל מ"ר באותו ערך, באזור הנדון קיימת דרישה ל-4 חדרים ועד 6 חדרים.

בהתאם לכך, לא הוחל מקדם שוליות.

מגורים מקדם קומה:

שמאי המשיבה מפעיל מקדם קומה של 2% לכל קומה, כלפי מעלה, גם כאן, אין מחלוקת עקרונית על עצם השימוש במקדם, אלא על אופן הפעלתו בפועל בין הקומות.

במסגרת התחשיב, שמאי המשיבה מניח כי במצב הקודם קיימות 4 קומות מגורים בלבד, על בסיס הנחה זו, הוא מעניק תוספת ערך באמצעות מקדם קומה לדירות שבמצב החדש ממוקמות מעל לקומה הרביעית.

עם זאת, בבדיקת עסקאות ההשוואה שבוצעו ע"י שמאי המבקשת, כפי שפורטו גם בנתוני השוואה של שמאי המשיבה, נמצא כי שווי למ"ר מבונה במצב החדש מגלם שווי של יח"ד הממוקמת בקומה 4, שהינה הקומה האמצעית בבניין בן 9 קומות (קומת קרקע ועוד 8 קומות מעליה).

מכאן, נדרש מקדם של 1.02 ומעלה לכל קומה מעל קומה 4, ומקדם של 0.98 ומטה לכל קומה שמתחת לקומה זו. לפיכך, יתרון השווי בקומות הגבוהות מתקזז עם החיסרון בקומות הנמוכות, כך שהשפעת מקדם הקומה מבוטלת בממוצע, ואין מקום להחלת מקדם נוסף.

מדגיש כי נלקחה הפחתה לקומות במצב הקודם וזאת לצורך תחשיב ההשבחה על הצד הזהיר.

מגורים שטח מרפסת גג במצב קודם:

בשומת המשיבה שטח מרפסת גג במצב הקודם בגודל של 200 מ"ר.

בתחשיב שמאי המבקשת הובא בחשבון ההפרש בין שטח הברוטו של הקומה שמתחת לבין שטח חדרי היציאה בגג. החישוב מתייחס לשטח הכולל הקומתי (ברוטו), ולא רק לשטחים העיקריים. לפי שיטה זו, מתקבל שטח מרפסת גג של 227 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

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.)

מגורים מקדם מרפסת גג:

שמאי המשיבה מביא בחשבון בשניי מצבי התכנון מקדמים שונים למרפסת הגג, 0.2 למצב הקודם ו-0.4 למצב החדש, לטענת שמאי המבקשת, קיים שוני בין המרפסות, המרפסת במצב החדש הינה 177 מ״ר בקומה 8 וכמרפסת כזו רחבת ידיים קיימת שוליות, במקדם 0.25.

שטח המרפסות במצב הקודם מייצג שטח של 227 מ״ר ל-4 יח״ד בקומה 4, מכאן, שטח מרפסת גג ליח״ד אחת הינה 56.75 מ״ר, שטח זה מייצג מרפסת גג סטנדרטית ובהתאם לקומה , הובא בחשבון מקדם 0.25 על הצד הזהיר.

מסחר:

עסקאות השוואה ונתוני היצע:

שמאי המשיבה מביא בחשבון נתוני היצע למועד הקובע מאתר ״יד 2״, אין מחלוקת על הנתונים, מציין כי לא איתר את הנתונים באתר האינטרנט.

נתוני עסקאות מרשות המיסים המוצגים אצל שמאי המשיבה הינם בעלי שונות גבוהה בשווי למ״ר מסחר, לא אותרו עסקאות השוואה מדויקות יותר מהמשיבה, על כן מקבל את עסקאות המשיבה מאתר רשות המיסים.

מעבר לכך, באותה טבלה, ציין שמאי הועדה נתוני ביקוש מאתר ״יד 2״, בתחשיבי נתוני ביקוש לא אומצו ואינם מייצגים נכונה שווי שוק.

לא קיימת מחלוקת להפחתה למשא ומתן, אך קיימת מחלוקת בנוגע לשיעור ההיוון, שמאי המשיבה מציין שיעור היוון לפי 6.8% בניגוד לשמאי הממשלתי הסקר את שיעורי התשואה בנדל״ן העסקי(פורסם ביום 17/02/2025) למועדים – מחצית שניה לשנת 2022 – מחצית ראשונה 2024 והגיעה למסקנה כי שיעור ההיוון למסחר לשנת 2024 הינו 7%, מציין כי במועד הקובע עדיין מתנהלת מלחמת חרבות ברזל, שיעורי אינפלציה גבוהים וריבית גבוהה במשק.

בחילוץ שווי למ״ר מבונה לשטחי המסחר, שמאי המשיבה הפעיל שיעור יזמות של 15%.

אין מחלוקת על עלות הבנייה שנלקחה בחשבון, כוללת גם עלויות עקיפות.

שיעור היזמות שנקבע אינו מגלם באופן מספק את רמת הסיכון והאי-ודאות הכרוכים בהקמת שטחי מסחר בפרויקט זה, בשל מכלול נסיבות שיש להן השלכה כלכלית מובהקת:

תנאי שוק לא יציבים, לרבות ירידה בביקושים למסחר בתקופות מלחמת חרבות ברזל או משבר כלכלי המלווה באינפלציה ושיעור ריבית גבוהים.

מיקום הנכס - קומת מסחר בשכונת מגורים - שאינו משתווה למיקומים במרכזים מסחריים, קניונים או אזורי מסחר רוויי תנועה רגלית.

קהל היעד המקומי מצומצם, והחשיפה המסחרית מוגבלת יחסית.

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.)

בהתאם לקווים המנחים, בפרק י"ח לקווים המנחים, ובשים לב לנסיבות הספציפיות יש להחיל שיעור יזמות של 25% המשקף נאמנה את רמת הסיכון והתשואה הנדרשת למשקיע.

נתוני העסקאות מרשות המיסים, נתוני ההיצע וחילוץ שווי מ"ר מבונה מסחר:

נתוני עסקאות מרשות המיסים - תואם שומת ועדה						
תאריך	גוש/חלקה	רחוב	קומה	שטח מדווח	תמורה	מחיר למ"ר
25/07/2024	6373/975	טחמפלדור 26	1	30	650,000	21,667
03/07/2024	6376/168	שמשון 5	1	318	4,900,000	15,409
26/06/2024	6395/80	חובבי ציון 15	1	41	625,000	15,244
17/06/2024	6361/256	אורלוב 84	1	24	450,000	18,750
06/06/2024	6378/33	שטמפפר 30	1	29	855,000	29,483
15/05/2024	6400/547	הרב גולד 2	0	32	600,000	18,750
05/05/2024	6387/96	בלפור 4	1	311	5,850,000	18,810
16/04/2024	6403/183	פפר יוסף 11	1	39	1,050,000	26,923
12/04/2024	6374/250	ההסתדחת 2	0	22	685,000	31,136
05/02/2024	6382/58	חפץ חיים 6	0	21	640,000	30,476
24/01/2024	6380/117	ההגנה 16	1	21	585,000	27,857
ממוצע						**23,137**

מסחר - נתוני היצע יד 2 - תואם שומת ועדה				
כתובת	קומה	שטח	דמ"ש חודשי	דמ"ש למ"ר
ההסתדחת 14	קרקע	50	6,000	120
ברון הירש	קרקע	100	13,000	130
חפץ חיים	קרקע	60	7,000	117
חטשילד	קרקע	65	7,000	108
יהושע שטמפפר	קרקע	38	3,990	105
בר כוכבא	קרקע	80	10,000	125
פינסקר	קרקע	88	8,800	100
לב המושבה	קרקע	70	12,000	171
ברון הירש	קרקע	100	13,000	130
חובבי ציון	קרקע	24	6,200	258
חיים עוזר	קרקע	35	5,000	143
ממוצע				**137**
הפחתה למשא ומתן 5%				130
דמ"ש שנתי				1,562
היוון				7%
שווי מ"ר בנוי				**22,311**

מרכיב	שווי
שווי מ"ר בנוי עסקאות מכר	23,137
שווי מ"ר בנוי נתוני היצע	22,311
ממוצע	22,724
בניכוי יזמות 25%	18,179
עלות בניה	6,000
שווי מ"ר מבונה מסחר מתואם	**12,179**

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 השבחה:</u>

מצב קודם								
קומה	יח"ד	שטח עיקרי - ללא שטח שולי	שטח שירות	חצר / מרפסת	מקדם קומה	מקדם חצר / מרפסת	בינוי מעל מסחר	שטח אקווי'
קרקע	0	111	22.2		1		1.50	199.52
1	3	348			0.92		0.95	304.152
2	3	348			0.94		0.95	310.764
3	3	348			0.96		0.95	317.376
4	4	348			0.98		0.95	323.988
חדר גג		148			1		0.95	140.6
מרפסת גג				227	1	0.25	0.95	53.9125
סה"כ מ"ר אקוולנטי מצב קודם								**1,650.31**
מקדם התאמה לכביש ראשי תואם שומת ועדה								0.90
שווי מ"ר מבונה ללא חניה ת"ק								8,130.87
שווי מצב קודם								**12,076,630.79**

מצב חדש								
קומה	יח"ד	שטח עיקרי	שטח שירות	חצר / מרפסת	מקדם קומה	מקדם חצר / מרפסת	בינוי מעל מסחר	שטח אקווי'
קרקע מסחר	0	89.8			1		1.91	171.80
קרקע מגורים	1	81.87		146	0.92	0.25	0.95	103.46
1	3	228.2		64	0.94	0.25	0.95	218.0706
2	3	228.2			0.96		0.95	208.1184
3	3	228.2			0.98		0.95	212.4542
4	3	228.2			1		0.95	216.79
5	3	228.2			1.02		0.95	221.1258
6	3	228.2			1.04		0.95	225.4616
7	3	228.2			1.06		0.95	229.7974
8	1	121		177	1.08	0.25	0.95	169.5465
סה"כ מ"ר אקוולנטי מצב חדש								**1,976.62**
מקדם התאמה לכביש ראשי - תואם שומת ועדה								0.90
שווי מ"ר מבונה סלל חניה ת"ק								6,366.15
שווי מצב חדש								**11,325,097.83**

לא חלה השבחה במקרה הנדון.

<u>לחילופין</u>

בהנחה כי עמדת אי השבחה בגין שוליות לא תתקבל.

שמאי המשיבה טוען שיש להביא בחשבון השבחה בגין שטח שולי שהופך לשטח עיקרי, ומסכם את השטח העיקרי, מחלק אותו במספר יחידות הדיור בכל אחד ממצבי התכנון, ומחשב את ההשבחה כהפרש בין השטח ליח"ד במצב החדש לעומת השטח ליח"ד במצב הקודם.

לטענת שמאי המבקשת, יש מקום להחיל עקרון של שוליות גם בין מצבי התכנון, ולא רק בתוך מצב תכנוני נוסף.

שמאי המשיבה משתמש במקדם של 0.2, בעוד שבשומה הנגדית יושם מקדם של 0.8.

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.)

בשונה מהמשיבה, בתחשיב שמאי המבקשת נבחן מהו השטח העיקרי הממוצע ליח״ד במצב הקודם ומהו השטח העיקרי ליח״ד במצב החדש, וההפרש ביניהם הוא הבסיס לחיוב בשוליות.

מדגיש כי: שטח פלדלת של יח״ד טיפוסית במצב החדש הוא כ־92 מ״ר. בניכוי שטח הממ״ד, מתקבל שטח עיקרי של כ־80 מ״ר. מכאן, כל יח״ד במצב הקודם ששטחה העיקרי עולה על 80 מ״ר, מחויבת בשוליות במקדם 0.8 ביחס להפרש הזה.

רק בקומות הטיפוסיות נערך חישוב שוליות, שכן, דירות מיוחדות – כגון דירת גן או פנטהאוז – אינן נדרשות לשוליות עקב אופיין החריג והמבודל.

מעבר לנדרש, שמאי הועדה לא מנטרל שטח של 2 יח״ד בנות 75 מ״ר כ״א הנובעות מתוכנית פת/14/2000, ביח״ד אלו לא קיימות שוליות בשני מצבי התכנון ובנוסף נדרש היה לתת מקדם הפחתה 0.95 בגין חיכוך עם מסחר.

מפנה לשומה מכרעת התומכת בשיטת השוליות, של השמאי המכריע יהודה פלד, רח׳ מנחם רצון 7-5 פ״ת, חלקות 16-15 בגוש 6402.

<u>תחשיב השבחה:</u>

מצב קודם										
קומה	יח"ד	שטח עיקרי - ללא שטח שולי	שטח שירות	חצר / מרפסת	מקדם קומה	שטח עיקרי שולי מעבר ל-80 מ"ר	מקדם שוליות	מקדם חצר / מרפסת	בינוי מעל מסחר	שטח אקוו'
קרקע	0	111	22.2		1				1.50	199.52
1	3	240			0.92	108	0.8		0.95	291.84
2	3	240			0.94	108	0.8		0.95	296.40
3	3	240			0.96	108	0.8		0.95	300.96
4	4	240			0.98	108	0.8		0.95	305.52
חדר גג		148			1				0.95	140.60
מרפסת גג				227	1			0.25	0.95	53.91
סה"כ מ"ר אקוולנטי מצב קודם										1,588.75
מקדם התאמה לכביש ראשי תואם שומת ועדה										0.90
שווי מ"ר מבונה ללא חניה ת"ק										8,130.87
שווי מצב קודם										11,626,147.79

מצב חדש								
קומה	יח"ד	שטח עיקרי	שטח שירות	חצר / מרפסת	מקדם קומה	מקדם חצר / מרפסת	בינוי מעל מסחר	שטח אקוו'
קרקע מסחר	0	89.8			1		1.91	171.80
קרקע מגורים	1	81.87		146	0.92	0.25	0.95	103.46
1	3	228.2		64	0.94	0.25	0.95	218.07
2	3	228.2			0.96		0.95	208.12
3	3	228.2			0.98		0.95	212.45
4	3	228.2			1		0.95	216.79
5	3	228.2			1.02		0.95	221.13
6	3	228.2			1.04		0.95	225.46
7	3	228.2			1.06		0.95	229.80
8	1	121		177	1.08	0.25	0.95	169.55
סה"כ מ"ר אקוולנטי מצב חדש								1,976.62
מקדם התאמה לכביש ראשי - תואם שומת ועדה								0.90
שווי מ"ר מבונה כולל חניה ת"ק								6,366.15
שווי מצב חדש								11,325,097.83

לא חלה השבחה במקרה הנדון.

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>תגובת שמאי המשיבה</u>

להלן תמצית תגובת שמאי המשיבה מיום 09/09/2025:

<u>שווי מ"ר מבונה מגורים:</u>

- לטענת שמאי המשיבה קיים הבדל בין שווי מ"ר מבונה בפרוייקט הכולל חניה עילית בקומת עמודים לבין שווי מ"ר מבונה בפרוייקט הכולל חניה תת"ק.
שמאי המבקש הציג רק חלק מעסקאות מכר שנערכו בפרוייקט ברחוב הנרייטה סולד 42 גו"ח 6389/173 ובנוסף לא אימת את שטחי הבניה הנכונים בעסקאות שהציג ובכך קבע כי שווי מ"ר בנוי בפרוייקט הכולל חניה עילית שווה ערך לשווי מ"ר בנוי בפרוייקט הכולל חניה תת"ק.
הוצגה טבלת עסקאות מכר שנערך ע"י החי"מ בפרוייקט ללא חניה תת"ק (כפי שהוצג ע"י שמאי המבקש) ברחוב הנרייטה סולד 42 גו"ח 6389/173 עם עדכון שטחי הבניה הנכונים כפי שמופיעים בתשריט הבית המשותף העדכני שהוגש לאישור הוועדה המקומית. שווי מ"ר בנוי בממוצע 25,126 ₪, בגישת החילוץ שווי מ"ר מבונה מגלם חניה עילית 6,830 ₪.
- בניתוח עלות הבניה המגלמת חניה עילית שנערכה ע"י שמאי המבקש לא הובאה בחשבון עלות בנית החניה העילית, כלומר כי העלות הבניה בפועל יותר גבוהה מהעלות המוצגת ע"י שמאי המבקש ומתקבל שווי מ"ר מבונה נמוך משווי מ"ר מבונה בסך של 6,830 ₪ כמפורט לעיל.
- הוצג סקר העסקאות שהוצג בשומת המשיבה בניטרול העסקאות הכוללות חניה עילית. שווי מ"ר בנוי בממוצע 27,106 ₪, בגישת החילוץ שווי מ"ר מבונה 7,621 ₪.
- מנתוני מחקר דלפי שנערך עולה כי שווי חניה עילית בודדת נמוך בכ- 26% משווי חניה תת"ק. מנתונים אילו עולה כי בהכרח שווי מ"ר בנוי המגלם חניה עילית נמוך משווי מ"ר בנוי המגלם חניה תת"ק.
- מניתוח שערך השמאי המכריע דוד בריל בגו"ח 6402/31 עולה כי שווי מ"ר מבונה מגלם חניה תת"ק גבוה בכ- 1,000 ₪ משווי מ"ר מבונה המגלם חניה עילית.
- מפנה להחלטות שמאים מכריעים לפרוייקטים הכוללים חניה תת"ק:

שמאי מכריע	גו"ח	מועד קובע	שווי מ"ר מבונה	התאמה למועד קובע
יעקב הלוי	6389/88	20/10/2022	8,000 ₪	8,720 ₪
מרדכי דדון	6388/100	21/09/2023	7,600 ₪	7,934 ₪
יעקב פז	6384/12	31/08/2023	8,650 ₪	9,055 ₪
עומר סרחאן	6386/227	22/09/2022	8,200 ₪	8,969 ₪
דנה שיחור	6386/221	01/12/2022	8,500 ₪	9,216 ₪
דוד בריל	6402/31	14/11/2023	9,100 ₪	9,433 ₪
ממוצע			**8,342 ₪**	**8,888 ₪**

- שווי מ"ר מבונה שהובא בחשבון בשומת המשיבה הינו על הצד הזהיר וההוגן בין שני מצבי התכנון. הוכח כי שווי מ"ר בנוי המגלם חניה תת"ק הינו בהכרח גבוה משווי מ"ר בנוי המגלם חניה עילית, כלומר כי שווי מ"ר מבונה במצב הקודם הינו בהכרח נמוך משווי מ"ר מבונה במצב החדש ולא להיפך.

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

- הוצג תחשיב בהתאם לשומת דוד בריל והנתונים המפורטים, לרבות עסקאות שהוצגו לפרויקט ללא חניה תת"ק, לפיו ההשבחה עפ"י גישת שמאי המבקש 4,153,388 ₪.

<u>השבחה לתוספת יח"ד ומקדם ביטול שוליות:</u>

- לטענת שמאי המבקש אין להביא בחשבון מקדם ביטול שוליות בין שני מצבי התכנון היות ושוק הרוכשים מתייחס לכל מ"ר באותו ערך.
- תכנית 410-1172436 הוסיפה 10 יח"ד חדשות בבניין, תוך שימוש בזכויות בנייה עיקריות שוליות והפיכתן לשטח גרעיני ביחידות הדיור שנוצרו.
- תוספת יח"ד מתאפשרת ע"י ניוד שטחים עיקריים שוליים מהדירות הקיימות לצורך יצירת דירות חדשות. תחשיב ההשבחה מביא בחשבון את ההפרש בין שטח עיקרי לדירה ממוצעת לפני תוספת יח"ד לבין שטח עיקרי לדירה ממוצעת לאחר תוספת יח"ד במכפלת מס' היח"ד במצב הקודם ובמקדם המבטא הפיכת שטח שולי לשטח עיקרי ושיפור תכנון .
- מפנה להחלטות של הח"מ בעיר פתח בעניין הקלה לתוספת יח"ד לדוגמא gגו"ח 6386/227 שם נקבע כי "ההקלה לתוספת השטחים וההקלה לתוספת יח"ד שלובות אחת בשניה ויש לחייב בגינן לפי תוספת שטח עיקרי למבנה הנדון."

לאור האמור, בתחשיב ההשבחה שנערך ע"י המשיבה נוכו 245 מ"ר המהווים שטחי בניה חדשים שהתווספו מכח תכנית 410-1172436 מתחשיב ההשבחה לתוספת יח"ד חדשות כמפורט בעמוד 10 לשומת המשיבה.

בתחשיב ההשבחה הובא בחשבון מקדם ביטול שוליות הוגן וראוי בשיעור של 20%, מפנה להחלטות שמאים מכריאים בים היתר של הח"מ, למרכיב ביטול שוליות.

לחיזוק עמדתו, הוצג ניתוח עסקאות מכר לדירות 3,4,5 חדרים בפרויקט הנריטה סולד 42 אליו הפנה שמאי המבקש בשומתו. מהנתונים עולה כי קיים הפרש שווי של כ- 40% בין דירות בשטח ממוצע של 72 מ"ר לדירות בשטח ממוצע של 114 מ"ר.

בנכס הנדון הפרש השטחים הוא 118 מ"ר במצב הקודם אל מול 78 מ"ר במצב החדש, לפיכך מקדם ביטול השוליות שהובא בחשבון בשומת המשיבה הינו על הצד הזהיר וההוגן.

<u>שטח מרפסות:</u>

במצב הקודם חלה תכנית פת/2000/א' אשר מכוחה ניתנו זכויות הבניה לחדרי גג, מקדם מרפסת הגג נקבע על בסיס החלטות שמאים מכריעים.

במצב החדש הובא בחשבון מקדם מרפסת גג 0.25 וזאת על הצד הזהיר היות וקיימת מרפסת פנהטאוז ולא מרפסת גג.

<u>שווי מ"ר מבונה מסחר:</u>

- שמאי המבקשים קבע כי שווי מ"ר מבונה למסחר הינו כ – 12,179 ש"ח וזאת על בסיס נתונים חלקיים שהובאו בחשבון בשומת המשיבה בבחירה סובייקטיבית שערך על ידי הוצאת נתוני הביקוש המפורסמים באתר יד 2.
- בנוסף, לטענת שמאי המבקש, יש להביא בחשבון שיעור היוון 7% ולא 6.8% וזאת בהתאם לסקירת השמאי הממשלתי וניכוי רווח יזמי בשיעור 25% בהתאם לכך.

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.)

- קיים הבדל משמעותי בין אזור תעשיה עם היצע גדול מאוד של שטחי מסחר לבין שכונת מגורים שבה כמעט ולא קיימים שטחי מסחר כלל וכלל קל וחומר בשכונה שקיימת בה דרישה למסחר שכונתי אשר אינו חשוף לאוכלוסייה אחרת. בנוסף, שווי מ״ר למסחר שכונתי הינו משמעותית שונה מנכס מסחרי באזה״ת.
- הנכס הנדון מהווה קרקע ריקה לבניה נכון למועד הקובע. לפיכך יש להביא בחשבון את השימוש המיטבי במקרקעין ואין מקום לראיה סובייקטיבית בנושא.
- בנוסף, יש להביא בחשבון את רמת החשיפה והנראות של שטחי המסחר ביחס לעסקאות ההשוואה שבחלקם מדובר במסחר שכונתי עם חשיפה נמוכה ביחס לנכס הנדון.
- החלקה שבנדון ממוקמת בלב שכונת מגורים בסמוך לבנייני מגורים על ציר מרכזי בעיר.
- שטחי המסחר בנכס הנדון ישמשו כמוקד משיכה לכלל בנייני המגורים בסביבה וכן שימוש משלים למבני הציבור המצויים בנכס הנדון.
- בהתחשב בפרמטרים האמורים, ובשל מיקומו הייחודי של הנכס בלב שכונת מגורים בה אין שטחים פנויים, ובשל המחסור במרכזים מסחריים זמינים ונגישים ברדיוס הסמוך – הרי ששוי מ״ר מבונה מסחר שנקבע בשומת המשיבה הינו על הצד הזהיר.
- ערכי השווי שהובאו בחשבון בשומת המשיבה משקפים נאמנה את שווי השוק והתבססו בין היתר על חוזים המצויים במשרדינו ונתוני היצע להשכרה תוך התאמות נדרשות.
- שיעור היון 6.8% משקף נאמנה את המקרקעין שבנדון ואין שום סיבה להביא בחשבון רווח יזמי בשיעור של 25% היות ולא קיים כלל וכלל סיכון המצדיק עליה ברווח היזמי. גם אם לטענת שמאי המבקש שיעור ההיוון הינו 7% עדיין שיעור היוון זה לא מצדיק עליה דרמטית ברווח היזמי היות ושיעור היוון 7% אינו משקף כל וכלל סיכון.

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

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

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

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

א. 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.

ב. ההשבחה במקרקעין נבחנה בגין אישורן של תכניות המפורטות בפרק 6 לעיל והקלות, עקב מימוש בדרך של בקשה להיתר בניה מס' 20221152 שאושרה בהחלטת ועדת משנה לתכנון ובניה בישיבתה מס' 20221152 מיום 26/01/2023.

ג. הובאו בחשבון הנתונים הפיזיים של הנכס, אפיוני הסביבה, רמת הפיתוח.

ד. המועדים הקובעים להערכת ההשבחה בהתאם למפורט בפרק 6.

ה. יעוד וזכויות הנכס - עפ"י תכניות בנין עיר מאושרות (ראה מצב תכנוני).

ו. הובאו בחשבון מחירי נכסי מקרקעין בסביבה למועדים הקובעים.

ז. תיאור הנכס והסביבה והמפורט בפרק התכנוני והקניני (מצב משפטי של הזכויות בנכס).

ח. עקרונות שמאים, הוראות החוק והפסיקה לקביעת ההשבחה.

13. <u>הכרעה</u>

לאחר שקראתי את שומות ותגובות הצדדים, שמעתי ולמדתי את עמדותיהם, ערכתי ביקור בנכס הנדון ובסביבתו, עיינתי בתכניות בנין עיר, ובכלל החומר והנתונים הרלוונטיים, הגעתי לכלל הדעה והמסקנות כדלקמן:

<u>תכנית 410-1172436</u>

<u>ערכי שווי</u>

<u>שווי מ"ר מבונה למגורים</u> - שמאי המשיבה הביא בחשבון שווי מ"ר מבונה בסך 7,700 ₪ בשני מצבי התכנון, שמאי המבקשת הביא בחשבון שווי מ"ר מבונה בסך 8,130 ₪ במצב קודם ללא חניה תת"ק, ושווי מ"ר מבונה במצב חדש הכולל חניה תת קרקעית בסך של 6,366 ₪, ראה עמדות הצדדים.

שמאי הצדדים חלוקים לעניין שווי מ"ר מבונה, וזאת בהתחשב בחניה תת קרקעית או חניה עילית, הן לעניין שווי מ"ר בנוי והן לעניין עלות הבניה בגישת החלוץ, כל אחד מהשמאים מציג נתוני עסקאות מכר מפרויקטים שונים לחיזוק עמדתו:

<u>להלן נתוני עסקאות רלוונטיות בפרויקטים שונים בעיר פתח תקווה בסביבת מושא השומה:</u>

<u>פרויקט ברחוב סלנט 57 הכולל חניה תת קרקעית:</u>

גוש חלקה	יום מכירה	שווי מכירה ב ₪	שנת בניה	שטח	חדרים	מחיר למ"ר
006397-0107-040-00	16/08/2023	2,300,000	2027	88	3.5	26,136 ₪
006397-0107-016-00	24/08/2023	2,244,200	2027	88	3.5	25,502 ₪
006397-0107-019-00	15/08/2023	2,254,200	2027	88	3	25,616 ₪
006397-0107-007-00	15/02/2024	2,050,000	2024	88	3.5	23,295 ₪
006397-0107-025-00	22/02/2024	2,240,000	2027	88	3.5	25,455 ₪
006397-0107-034-00	25/03/2024	2,250,000	2026	88	3.5	25,568 ₪
006397-0107-028-00	09/04/2024	2,310,000	2026	88	3.5	26,250 ₪
006397-0107-018-00	21/03/2024	2,450,000	2026	99	4	24,747 ₪
006397-0107-010-00	27/03/2023	2,150,000	2026	105	3.5	20,476 ₪
006397-0107-001-00	30/01/2023	2,300,000	2026	110	4	20,909 ₪
006397-0107-004-00	06/03/2023	2,300,000	2026	113	3.5	20,354 ₪
006397-0107-041-00	21/03/2024	2,710,000	2026	113	5	23,982 ₪
006397-0107-045-00	04/03/2024	2,740,000	2026	114	5	24,035 ₪

שווי מ"ר בנוי בדירה ממוצעת בשטח של 98 מ"ר – 24,025 ₪, תשומת לב כי מועד שנת הבניה 2026-2027.

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.)

פרויקט ברחוב קלישר 42 הכולל חניה תת קרקעית:

גוש חלקה	יום מכירה	שווי מכירה ב ₪	שנת בניה	שטח	חדרים	מחיר למ"ר
006389-0173-011-00	20/07/2023	1,940,000	2023	71	3	27,324 ₪
006389-0173-015-00	03/08/2023	1,960,000	2023	71	3	27,606 ₪
006389-0173-003-00	06/08/2023	1,890,000	2023	71	3	26,620 ₪
006389-0173-022-00	28/08/2023	2,400,000	2024	92	4	26,087 ₪
006389-0173-002-00	18/09/2023	2,265,000	2023	91	4	24,890 ₪
006389-0173-005-00	22/08/2023	2,265,000	2023	92	4	24,620 ₪
006389-0173-007-00	12/09/2023	1,910,000	2024	71	3	26,901 ₪
006389-0173-013-00	07/09/2023	2,305,000	2023	91	4	25,330 ₪
006389-0173-032-00	18/01/2024	3,640,000	2023	120	5	30,333 ₪
006389-0173-019-00	10/03/2024	2,120,000	2023	71	3	29,859 ₪
006389-0173-012-00	30/01/2024	2,635,000	2023	111	5	23,739 ₪
006389-0173-027-00	02/06/2024	2,165,000	2024	80	3	27,063 ₪
006389-0173-021-00	09/06/2024	2,320,000	2026	90	4	25,778 ₪
006389-0173-016-00	09/05/2024	2,660,000	2023	92	4	28,913 ₪
006389-0173-017-00	28/07/2024	2,420,000	2023	81	4	29,877 ₪
006389-0173-020-00	22/05/2024	2,670,000	2023	91	5	29,341 ₪
006389-0173-023-00	10/06/2024	2,080,000	2023	71	3	29,296 ₪
006389-0173-025-00	19/08/2024	2,460,000	2023	90	4	27,333 ₪
006389-0173-001-00	10/11/2024	2,985,000	2023	71	4	42,042 ₪
006389-0173-030-00	26/11/2024	3,320,000	2023	100	5	33,200 ₪
006389-0173-014-00	26/12/2024	2,440,000	2023	71	4	34,366 ₪
006389-0173-006-00	03/09/2024	2,350,000	2023	81	4	29,012 ₪
006389-0173-024-00	27/08/2024	2,750,000	2023	110	5	25,000 ₪
006389-0173-028-00	19/09/2024	2,780,000	2023	91	5	30,549 ₪
006389-0173-008-00	11/09/2024	2,640,000	2023	91	5	29,011 ₪
006389-0173-031-00	14/10/2024	3,530,000	2023	91	5	38,791 ₪
006389-0173-009-00	31/10/2024	2,370,000	2023	71	4	33,380 ₪

שווי מ״ר בנוי בדירה ממוצעת בשטח של 86 מ״ר – 29,121 ₪.

פרויקט ברחוב מנחם רצון 31 כולל חניה עילית:

גוש חלקה	יום מכירה	שווי מכירה ב ₪	שנת בניה	שטח	חדרים	מחיר למ"ר
006402-0051-020-00	09/10/2023	2,460,000	2023	90	4	27,333 ₪
006402-0051-019-00	10/10/2023	2,570,000	2023	90	4	28,556 ₪
006402-0051-016-00	26/03/2024	2,385,000	2023	90	4	26,500 ₪
006402-0051-004-00	18/08/2024	2,300,000	2023	90	4	25,556 ₪

שווי מ״ר בנוי בדירה ממוצעת בשטח של 90 מ״ר – 26,986 ₪.

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.)

פרויקט ברחוב מנחם רצון 6 כולל חניה עילית:

גוש חלקה	יום מכירה	שווי מכירה בש"ח	שנת בניה	שטח	חדרים	מחיר למ"ר
006402-0009-036-00	23/08/2023	3,750,000	2027	117	5	32,051 ₪
006402-0009-007-00	20/08/2023	2,469,000	2023	91	4	27,132 ₪
006402-0009-014-00	07/09/2023	2,600,000	2025	112	5	23,214 ₪
006402-0009-010-00	15/02/2024	2,385,000	2024	90	4	26,500 ₪
006402-0009-022-00	25/03/2024	2,480,000	2025	91	4	27,253 ₪
006402-0009-024-00	07/04/2024	2,660,000	2024	112	5	23,750 ₪
006402-0009-015-00	21/04/2024	2,380,000	2025	90	4	26,444 ₪
006402-0009-037-00	18/04/2024	3,550,000	2025	119	5	29,832 ₪
006402-0009-029-00	14/04/2024	2,680,000	2025	112	5	23,929 ₪
006402-0009-019-00	01/05/2024	2,640,000	2025	112	5	23,571 ₪
006402-0009-009-00	15/05/2024	2,600,000	2025	112	5	23,214 ₪
006402-0009-013-00	16/05/2024	2,440,000	2024	91	4	26,813 ₪
006402-0009-008-00	12/03/2024	2,420,000	2025	108	4	22,407 ₪
006402-0009-012-00	28/05/2024	2,440,000	2025	91	4	26,813 ₪
006402-0009-017-00	07/07/2024	2,460,000	2025	91	4	27,033 ₪
006402-0009-013-00	09/07/2024	2,370,000	2024	91	4	26,044 ₪
006402-0009-002-00	28/07/2024	2,425,000	2025	91	4	26,648 ₪
006402-0009-032-00	07/08/2024	2,512,000	2025	91	4	27,604 ₪

שווי מ״ר בנוי בדירה ממוצעת בשטח של 100 מ״ר – 26,125 ₪.

פרויקט ברחוב הנריטה סולד 42 עם חניה עילית:

גוש חלקה	יום מכירה	שווי מכירה ב ₪	שנת בניה	שטח	חדרים	מחיר למ"ר
006389-0173-027-00	02/06/2024	2,165,000	2024	80	3	27,063 ₪
006389-0173-017-00	28/07/2024	2,420,000	2023	81	4	29,877 ₪
006389-0173-006-00	03/09/2024	2,350,000	2023	81	4	29,012 ₪
006389-0173-021-00	09/06/2024	2,320,000	2026	90	4	25,778 ₪
006389-0173-025-00	19/08/2024	2,460,000	2023	90	4	27,333 ₪
006389-0173-002-00	18/09/2023	2,265,000	2023	91	4	24,890 ₪
006389-0173-013-00	07/09/2023	2,305,000	2023	91	4	25,330 ₪
006389-0173-020-00	22/05/2024	2,670,000	2023	91	5	29,341 ₪
006389-0173-028-00	19/09/2024	2,780,000	2023	91	5	30,549 ₪
006389-0173-008-00	11/09/2024	2,640,000	2023	91	5	29,011 ₪
006389-0173-022-00	28/08/2023	2,400,000	2024	92	4	26,087 ₪
006389-0173-005-00	22/08/2023	2,265,000	2023	92	4	24,620 ₪
006389-0173-016-00	09/05/2024	2,660,000	2023	92	4	28,913 ₪
006389-0173-030-00	26/11/2024	3,320,000	2023	100	5	33,200 ₪
006389-0173-024-00	27/08/2024	2,750,000	2023	110	5	25,000 ₪
006389-0173-012-00	30/01/2024	2,635,000	2023	111	5	23,739 ₪

שווי מ״ר בנוי בדירה ממוצעת בשטח של 92 מ״ר – 27,480 ₪.

אצייו כי בתגובתו לשומת המבקשת בחן שמאי המשיבה את השטחים המדווחים בתשריט הבית המשותף, ובמקרה זה שווי מ״ר בנוי 25,126 ₪.

לאור מחלוקת הצדדים לעניין שטחי הבניה, לא יובאו בחשבון נתוני העסקאות בפרויקט זה.

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.)

פרויקט ברחוב מנחם רצון 5 עם חניה עילית:

גוש חלקה	יום מכירה	שווי מכירה ב ₪	שנת בניה	שטח	חדרים	מחיר למ"ר
006402-0015-015-00	26/02/2023	2,470,000	2023	93	4	₪ 26,559
006402-0015-019-00	30/07/2023	2,490,000	2023	93	4	₪ 26,774
006402-0015-016-00	09/01/2024	2,300,000	2023	80	3	₪ 28,750
006402-0015-021-00	18/02/2024	2,920,000	2023	119	5	₪ 24,538
006402-0015-017-00	18/06/2024	2,890,000	2023	119	5	₪ 24,286
006402-0015-020-00	30/07/2024	2,368,000	2023	80	3	₪ 29,600
006402-0015-005-00	19/08/2024	2,880,000	2023	119	5	₪ 24,202

שווי מ"ר בנוי בדירה ממוצעת בשטח של 100 מ"ר – 26,387 ₪.

להלן נתוני שווי מ"ר מבונה בפרויקטים עם חניה תת קרקעית בשומות מכריעות:

שמאי מכריע	גו"ח	כתובת	מועד קובע	שווי מ"ר מבונה
יעקב הלוי	6389/88	נחמן מברסלב 3	20.10.2022	₪ 8,000
ערן ירקוני	6397/90	שלום שבזי 3	09.05.2024	₪ 7,600
אורית גלן	6397/18	סלנט שמואל 48	20.06.2024	₪ 7,650
לילך בן פורת	6397/214	שלום שבזי 6	26.10.2023	₪ 7,700
אורית גלן	6388/105	הרב שקדי 8	08.08.2023	₪ 8,100
דוד בריל	6402/31	מנחם רצון 18	14.11.2023	₪ 8,100

החלטת השמאי המכריע דוד בריל בגו"ח 6402/31:

בהחלטת השמאי המכריע נותחו נתוני עסקאות בפרויקטים עם ובלי חניות תת קרקעיות.

להלן סיכום הממצאים:

מניתוח הנתונים, מתקבלים השווים הבאים:

שקלול ערכי שווי לפרויקטים **חניות תת"ק**			
מקור נתונים	שווי מ"ר מבונה	משקל	שווי מ"ר משוקלל
פרויקט מנחם רצון 6	₪ 9,238	50.00%	₪ 4,619
פרויקט הבעש"ט 26	₪ 9,039	50.00%	₪ 4,519
שווי מ"ר מבונה משוקלל			₪ **9,139**
שווי מ"ר מבונה במעוגל			₪ **9,100**

שקלול ערכי שווי לפרויקטים **חניות עיליות**			
מקור נתונים	שווי מ"ר מבונה	משקל	שווי מ"ר משוקלל
פרויקט בן דוד 16	₪ 8,324	33.33%	₪ 2,775
פרויקט מנחם רצון 5	₪ 8,430	33.33%	₪ 2,810
שומות מכריעות	₪ 7,527	33.33%	₪ 2,509
שווי מ"ר מבונה משוקלל			₪ **8,094**
שווי מ"ר מבונה במעוגל			₪ **8,100**

הפרש המחירים למ"ר, בין דירה עם חניה תת קרקעית, לדירה ללא חניה תת קרקעית נע בגבולות ה-1,000 ₪ למ"ר.

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

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

להלן תחשיב עלות עודפת לחניה:

תחשיב עלות עודפת עלויות בניה דצמבר 2023	
עלות הקמת חנייה (לפי 42 מ"ר שטח חניה[22] במכפלת 2,700 ₪ בתוקפת עקיף 25%)	₪ 141,750
שטח דירה ממוצעת בפרויקט	95
עלות חנייה למ"ר דירתי	₪ 1,498
הפרש המחיר למ"ר בין דירה עם חניה תת"ק לדירה עם חניה על קרקעית	₪ 1,000
עלות עודפת למ"ר מבונה	₪ 498
עלות עודפת ליח"ד	₪ 47,674

מכאן מתקבל כי עלות עודפת לחנייה, הינה בגבולות 45,000 ₪ ליחידת דיור.

בהחלטת השמאי המכריע הובאו בחשבון זכויות הבניה במצב קודם בהתחשב בשטחים עיקריים ושוליים, ובהתחשב בעלות עודפת להקמת חניה תת קרקעית.

אציין כי הובא בחשבון למועד קובע 14/11/2023, בשני מצבי התכנון שווי מ"ר מבונה בסך 8,100 ₪, וזאת למרות שבהחלטתו קבע שווי מ"ר מבונה במצב חדש 9,100 ₪, ובמצב קודם 8,100 ₪.

<u>החלטת השמאי המכריע יעקב הלוי בגו"ח 6389/88:</u>

בהחלטת השמאי המכריע הובא בחשבון שווי מ"ר מבונה בסך 8,000 ₪ במצב חדש למועד קובע 20/10/2022.

הובאו בחשבון תוספת שווי לחניות תת קרקעיות בסך של 75,000 ₪ למקום חניה, וניכוי עלות עודפת בסך של 45,000 ₪ למקום חניה.

<u>סיכום:</u>

מהנתונים לעיל עולה כי קיימת שונות גדולה במחירי מכירה בין פרויקטים שונים, בין יתר הסיבות להבדלים: מאפיינים של הבינוי בפרויקט (צפיפות, מס' קומות, כיווני אוויר, חשיפה למטרדים או ליתרונות לנוף פתוח), מיקום יחסי ברחוב בהתייחס לתנועה וכיווני אוויר, שלבי המכירה (מכירות מוקדמות בפרי סייל) בעיות תזרימיות של קבלנים, זהות הקבלן והיזם, ומרכיבים נוספים שיש בהם להשפיע על מחירי מכירה.

אני סבור כי הסתמכות על מספר מצומצם של פרויקטים, כפי שהובא בחשבון בשומת המבקשת, יכול לגרום לעיוות בניתוח נתוני ההשוואה.

אציין כי שווי מ"ר מבונה בפרויקט מגורים הכולל חניה תת קרקעית בשומת המבקשת בסך של 6,366 ₪ למועד קובע 08/2024 הינו מחוץ לטווח נתוני השווי בהחלטות שמאים מכריעים בסביבת מושא השומה.

אביא בחשבון שווי מ"ר מבונה ממוצע בסיסי בסך של **7,600** ₪ לדירות בשטח עיקרי ממוצע של 78 מ"ר, 90 מ"ר כולל שטח ממ"ד, בפרויקט מושא השומה הכולל חניה תת קרקעית למועד קובע 07.08.2024, המגלם בין היתר גם עלות עודפת למקום חניה, כפי שהובאו בחשבון בהחלטות השמאים המכריעים המפורטים לעיל.

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

שווי מ״ר מבונה למסחר - שמאי הצדדים חלוקים לעניין שווי מ״ר מבונה, שמאי המשיבה הביא בחשבון שווי מ״ר מבונה בסך 14,671 ₪ בשני מצבי התכנון (מקדם 1.9 משווי למגורים), שמאי המבקשת הביא בחשבון שווי מ״ר מבונה בסך 12,179 ₪ בשני מצבי התכנון, במצב קודם מקדם 1.5 משווי למגורים, במצב חדש הובא בחשבון במקדם 1.91 משווי למגורים. ראה עמדות הצדדים.

שמאי המבקשת אינו חלוק על נתוני ההשוואה בשומת המשיבה,לפיהם שווי מ״ר בנוי בממוצע למסחר מנתוני רשות המיסים 23,137 ₪, ושכ״ד ממוצע למ״ר כ- 137 ₪.

אני מקבל את נתוני השווי בשומת המשיבה (לא יובאו בחשבון כנתוני מכר, מחירי ביקוש מאתר יד 2, כפי שהובא בחשבון בשומת המבקשת).

שווי מ״ר בנוי לפי נתוני היצע ההיוון של 7% = 23,485 ₪

בגשית החילוץ שווי מ״ר מבונה **13,425** ₪, (שווי מ״ר בנוי בממוצע בסך של 23,311 ₪, יזמות 20%, עלות בניה 6,000 ₪).

מגורים מעל מסחר והתאמה לכביש סואן:

אני מקבל הסכמת הצדדים למקדם 0.95 למגורקים מעל מסחר, ומקדם 0.9 להתאמה למיקום לכביש סואן.

תוספת יח״ד וביטול שוליות:

הצדדים חלוקים לאופן בחינת ההשבחה בגין מרכיב השוליות בין שני מצבי התכנון, ראה עמדות הצדדים.

בהחלטות שמאים מכריעים, בין היתר של החי״מ, כפי שהוצגו בתגובת שמאי המשיבה, הובא בחשבון מקדם ביטול שוליות בשיעור שבין 03 - 0.2.

אני מקבל את עמדת שמאי המשיבה כי במקרה הנדון שטח עיקרי במצב קודם ליח״ד 118 מ״ר (13 יח״ד / 1,538 מ״ר), אל מול 78 מ״ר (23 יח״ד / 1,800 מ״ר) במצב החדש, לשטח הדירות יש להוסיף שטח ממ״ד.

אביא בחשבון במצב קודם בקומות 3-1, 3 דירות בקומה, סה״כ 348 מ״ר עיקרי בקומה + שטח ממ״ד, סה״כ כ-128 מ״ר לדירת מגורים, אל מול כ-78 מ״ר עיקרי + 12 מ״ר ממ״ד, סה״כ 90 מ״ר עיקרי במצב חדש.

אביא בחשבון מקדם שוליות 0.8 במצב קודם לשטח שולי של מעל 80 מ״ר עיקרי.

שטח מרפסות

אין מחלוקת לשטח מרפסות גג במצב חדש הצמודות לדירות בקות הגג, לשטח מרפסות זה אביא בחשבון בהתחשב בשטח של 177 מ״ר ליח״ד אחת - מקדם שווי 0.2.

איני מקבל את עמדת שמאי המבקשת לקביעת שטח מרפסות במצב קודם בהתבסס על שטחים ברוטו, הכוללים שטח חדרי מדרגות, מעלית ומבואות הקיימים גם בקומת חדר היציאה לגג.

לפיכך, אביא בחשבון שטח מרפסות צמודות לחדרי יציאה לגג של 200 מ״ר במקדם שווי 0.25.

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 השבחה:</u>

<u>שווי מצב קודם</u>

אני מקבל את סה"כ השטחים במצב קודם כמוסכם על הצדדים, עבור סה"כ 13 יח"ד.

אביא בחשבון בינוי הכולל קומת קרקע למסחר + 3 קומות בהם 3 יח"ד וקומה רביעית הכוללת 4 יח"ד וחדרי יציאה לגג.

מקדם שוליות יובא בחשבון לשטח עיקרי מעל 80 מ"ר בדירה בקומות 1-3.

קומה	מספר יח"ד	שטח עיקרי	שטח שירות	חצר / מרפסת	מקדם קומה	שטח שולי	מקדם שוליות	מקדם חצר / מרפסת	בינוי מעל מסחר	שטח אקו'
קרקע	0	111	22.2		1				1.74	231.77
1	3	240			0.92	108	0.8		0.95	291.84
2	3	240			0.94	108	0.8		0.95	296.4
3	3	240			0.96	108	0.8		0.95	300.96
4	4	348			0.98	0	0.8		0.95	323.988
חדר גג		148			1				0.95	140.6
מרפסת גג				200	1			0.25	0.95	47.50
סה"כ מ"ר אקוולנטי מצב קודם										**1,633.06**
מקדם התאמה לכביש ראשי										0.90
שווי מ"ר מבונה										₪ 7,600
שווי מצב קודם										**11,170,103**

<u>שווי מצב חדש:</u>

אני מקבל את השטחים עפ"י תכנית הבקשה להיתר:

קומה	מספר יח"ד	שטח עיקרי	שטח שירות	חצר / מרפסת	מקדם קומה	שטח שולי	מקדם שוליות	מקדם חצר / מרפסת	בינוי מעל מסחר	שטח אקו'
קרקע מסחר	0	89.8			1				1.74	156.25
קרקע מגורים	1	81.87		146	0.92			0.25	0.95	103.46
1	3	228.2		64	0.94			0.25	0.95	218.07
2	3	228.2			0.96				0.95	208.12
3	3	228.2			0.98				0.95	212.45
4	3	228.2			1				0.95	216.79
5	3	228.2			1.02				0.95	221.13
6	3	228.2			1.04				0.95	225.46
7	3	228.2			1.06				0.95	229.80
8	1	121		177	1.08			0.2	0.95	160.47
סה"כ מ"ר אקוולנטי מצב חדש										**1,951.99**
מקדם התאמה לכביש ראשי										0.90
שווי מ"ר מבונה										₪ 7,600
שווי מצב חדש										**13,351,624**

השבחה: **2,181,520** ₪

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.)

14. <u>החלטה</u>

לאור האמור והמפורט לעיל, הגעתי לכלל דעה כי ההשבחה והיטל ההשבחה אשר יחולו במקרקעין שבנדון, הידוע כחלקה 76 בגוש 6389, רח' בעל שם טוב 21, בפתח תקוה, עקב מימוש בדרך של בקשה להיתר, כמפורט להלן:

מהות	המועד הקובע	ההשבחה למועד הקובע	שיעור היטל ההשבחה	היטל ההשבחה למועד הקובע
תכנית 410-1172436	07/08/2024	2,181,520	50%	₪ 1,090,760

היטל ההשבחה יוצמד ע"פ הוראות התוספת השלישית לחוק.

15. <u>תצהיר</u>

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

ניתנה היום, 19/11/2025

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