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 : 2539-2024

מספרנו : 2063-04

<u>החלטת שמאי מכריע</u>

היטל השבחה

חלקה 261 בגוש 7154

רחוב הנביאים 21

בת ים

אפריל 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 : 13/04/2025

מס' מינוי : 2539-2024

מספרנו : 2063-04

לכבוד המבקשת,
בנגו התחדשות עירונית בע"מ
מיוצגת ע"י גיל בן גלים, שמאי מקרקעין
במייל: andrey@shamaot.co.il
א.ג.נ,

לכבוד המשיבה,
הועדה המקומית לתכנון ובניה בת ים
מיוצגת ע"י יורם ברק, שמאי מקרקעין
במייל: barak-valuer@bezeqint.net
א.ג.נ,

<u>החלטת שמאי מכריע להיטל השבחה</u>

חלקה 261 גוש 7154

רחוב הנביאים 21, בת ים

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/מימוש זכויות:</u> ההשבחה במקרקעין נבחנה בגין אישורן של תכניות בנין עיר והקלות בניה, עקב מימוש בדרך של בקשה להיתר בניה מספר 20191870, חיזוק מבנה ותוספות בניה בפרויקט מכוח תמ"א/38.

3. <u>דיון מקצועי</u>

בתאריך 13/02/2025 קיימתי דיון בנושא באמצעות שיחת וידאו באפלקצית ה"ZOOM". פרוטוקול של עיקרי הדיון הועבר לצדדים.

4. <u>מועד ביקור בנכס</u>

ביקור חיצוני בנכס הנישום ובסביבתו נערך ע"י החת"מ בתאריך 15/12/2024.

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	:	רחוב הנביאים 21, בת ים
גוש	:	7154
חלקה	:	261
שטח רשום	:	519 מ"ר (לפי נסח רישום)
מהות הנכס	:	מגרש מבונה במבנה וותיק בן 4 קומות מעל קומת עמודים מפולשת, המיועד לחיזוק ותוספות בניה במסגרת פרויקט תמ"א/38.
הזכויות בנכס	:	בעלות פרטית

6. המועד הקובע

להלן המועד הקובע להערכת ההשבחה בנכס הנדון:

תכנית/הקלות	המועד הקובע[1]
תכניות בי/538 + בי/580 + הקלות	29/03/2022

7. פירוט המסמכים שהוצגו

להלן פירוט המסמכים, שהוצגו ע"י שמאי הצדדים:

7.1. עמדת המשיבה מפורטת בשומה מיום 07/08/2024, נערכה ע"י השמאי יורם ברק (להלן "שמאי הועדה"), בצרוף מסמכים.

7.2. עמדת המבקשת מפורטת בשומה מיום 09/12/2024, שנערכה ע"י גיל בן גלים (להלן-"שמאי המבקשת"), בצרוף מסמכים.

7.3. תגובת שמאי הועדה המקומית לתכו"ב (המשיבה) מיום 03/02/2025, בצרוף מסמכים.

7.4. פרוטוקול החלטת ועדת משנה - ישיבה מס' 20210013 מתאריך 29.03.2022.

7.5. צילום העתק רישום מפנקס הבתים המשותפים, נסח מס' 181522, מיום 07/12/2024.

7.6. תכנית הבקשה להיתר 20191870.

[1] מועד אישור הבקשה להיתר בהחלטת הוועדה המקומית.

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. תיאור הנכס והסביבה

הנכס הנדון, המקרקעין הידועים כחלקה 261 בגוש 7154, המהווה מגרש מבונה בבנין מגורים ותיק בן 4 קומות מעל קומת עמודים מפולשת, מצוי ברחוב הנביאים 21, מרכז העיר בת ים.

הסביבה מאופיינת בבניה של בניני מגורים וותיקים בני 3-4 קומות, לצד מבנים בהתחדשות עירונית.

רחוב הנביאים מחבר בין רחוב החשמונאים בצפון ורחוב הקוממיות בדרום, מושא השומה מצוי בחלק המרכזי ומעברו המזרחי של רחוב הנביאים.

חלקה 261 בשטח רשום של 519 מ״ר, צורתה מלבן, החזית המערבית לרחוב הנביאים באורך של כ- 16.5 מ׳, עומקה הממוצע כ- 31.5 מ׳.

הפיתוח הסביבתי מלא וכולל את התשתיות העירוניות המקובלות.

החלקה כאמור מבונה בבנין וותיק, הבנין בן 4 קומות מעל קומת עמודים, בנוי בקיר משותף עם חלקה 260 מצפון, רחוב הנביאים 19, כולל 16 יח״ד (4 יח״ד בקומה).

קומת העמודים משמשת לחניה, מצב תחזוקת המבנה בהתאם לגילו, הגג בטון שטוח.

הבנין מיועד לחיזוק, תוספות קומות וסגירת קומת עמודים, עבור תוספת 15 יח״ד ומתקן חניה תת קרקעי, בפרויקט חיזוק במסלול תמ״א/38.

9. המצב המשפטי-הזכויות בנכס

נסח רישום:

בהתאם לרישום מידע מפנקס הבתים המשותפים שהופק באמצעות האינטרנט מיום 07/12/2024 המתנהל בלשכת רישום המקרקעין חולון, עולים הפרטים הבאים:

חלקה 261 בגוש 7155 הינה בשטח רשום של 519 מ״ר.

הבעלות בחלקה: בעלים שונים.

10. המצב התכנוני

תכנית בי/2/א׳

דבר אישורה של התכנית פורסם בי.פ 1738 מיום 15/07/1971.

התכנית מסווגת את החלקה באזור מגורים ג׳.

זכויות הבניה 33% במבנה בו 4 קומות על עמודים מפולשת, סה״כ 132%.

מרפסות עד 30% משטח הבית

תכנית בי/328

דבר אישורה של התכנית פורסם בי.פ 3248 מיום 15/09/1985.

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

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

התכנית מתירה בניית חדר יציאה לגג בשטח של 23 מ״ר לכל דירה בקומה העליונה, בתנאים.

תכנית בי/339

דבר אישורה של התכנית פורסם בי.פ 3528 מיום 01/03/1988.

התכנית קובעת זכויות הבניה של 39.5% לקומה לפי 4 קומות, סה״כ 158%, כולל מרפסות ונספחים למעט קומת עמודים מפולשת.

הצפיפות - יח״ד אחת לכל 95 מ״ר.

תכנית בי/377

דבר אישורה של התכנית פורסם בי.פ 4540 מיום 03/07/1997.

התכנית קובעת הוראות לבניית פרגולות על גגות ובדירות צמודות קרקע.

תכנית בי/430

דבר אישורה של התכנית פורסם בי.פ 4947 מיום 01/03/2001.

התכנית מתירה בניית חדר יציאה לגג בשטח של 40 מ״ר, בגובה 2.6 מ׳ לכל דירה בקומה העליונה, בתנאים.

תכנית בי/403

דבר אישורה של התכנית פורסם בי.פ 4967 מיום 01/03/2001.

התכנית מתירה הקמת 2 קומות מרתף בשיעור של 90%, מחסן בשטח 6 מ״ר ליח״ד שיוצמד לדירה, מועדון משותף לדיירים.

תכנית בי/1/403

דבר אישורה של התכנית פורסם בי.פ 5237 מיום 16/11/2003.

התכנית מתירה בקומה המפולשת - תותר בניית שטח לפעילות פנאי וספורט לדיירי הבית בלבד, שטח זה יחושב כשטח עיקרי המתווסף לשטח העיקרי המותר במגרש , וירשם כרכוש משותף.

שטח קומה מפולשת הכוללת שטח לפעילות פנאי וספורט לא יעלה על 80% משטח הקומה שמעל.

תכנית בי/1/403

דבר אישורה של התכנית פורסם בי.פ 5237 מיום 16/11/2003.

התכנית מתירה בקומה המפולשת בניית שטח לפעילות פנאי לדיירי הבנין עד 80% משטח הקומה שמעל.

תכנית בי/403/א׳

דבר אישורה של התכנית פורסם בי.פ 5391 מיום 05/02/2006.

התכנית קובעת כי בבניינים אשר קיבלו היתר אכלוס עד ל- 01/08/2004 תותר הקמת חדרי יציאה לגג לרבות על קומות חלקיות.

תכנית בי/מק/497

דבר אישורה של התכנית פורסם בי.פ 6193 מיום 26/01/2011.

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

הוועדה המקומית רשאית להתיר בניית דירות גג במקום חדרי יציאה לגג, בתנאים שבתכנית.

בי/430/ב'

דבר אישורה של התכנית פורסם בי.פ 6233 מיום 08/05/2011.
התכנית קובעת הוראות לנקמת מצללות.

בי/538

תכנית מתאר כלל ישובית, פורסמה למתן תוקף בי.פ 6686 מיום 04/11/2013
מטרת התכנית - חיזוק מבנים קיימים עליהם חלה תמ"א/38 ותיקוניה בפני רעידות אדמה ע"י מתן אפשרות לתוספת קומות בבנין, בנוסף להקלות של תמא/38 על תיקוניה. התכנית כפופה להוראות והגבלות הבניה כפי שנקבעו בהוראות תמ"א 38, על תיקוניה. נערכה בהתאם להוראות סעיף 23 לתמ"א.

התכנית מגדירה את המגרש באזור 3:

זכויות בניה נוספות במצב של תוספת לקיים: קומה בשטח 50% משטח קומה לפי תב"ע מאושרות, התוספת תכלול תוספת של יח"ד.

זכויות בניה נוספות במצב של הריסה ובניה מחדש: 2 קומות בשטח 150% משטח קומה לפי תב"ע מאושרת. מספר יחידות הדיור בקומה שתותר כתוספת לבניין יהיה כמספר יח"ד בקומה עליונה קיימת.

בי/מק/580 (502-0216473)

פורסמה למתן תוקף בי.פ 7097 מיום 19/08/2015
חלה רק על מבנים עליהם חלה בי/538. מטרתה - שיפור הישימות והכדאיות של מימוש תמ"א/38. מכוונת בעיקר למתווה של הריסה ובניה מחדש, תוך הגדלת מס' הדירות המותרות, על מנת לעודד התחדשות עירונית, שטח ממוצע של דירה לא יפחת מ-60 מ"ר כולל ממ"ד.

בפרויקטים של חיזוק מבנים, יותר ניוד זכויות בניה בין הקומות עפ"י תמ"א/38 ועפ"י תכניות מאושרות. במקרה של ניוד זכויות מקומת העמודים עפ"י תמ"א/38, יחושבו הזכויות הניתנות לניוד כ-50% משטח הקומה. התכנית מאפשרת שינוי קו בנין למטרת הצבת מתקני חניה עד קו בנין אפס צידי ואחורי.

התכנית אינה מוסיפה זכויות. תוקף התכנית הוא עד בנית 500 יח"ד נוספות מכחה.

בי/מק/1/510 (502-0358069)

פורסמה למתן תוקף בי.פ 7306 מיום 21/07/2016
ביטול סעיף 9 ה. בתכנית בי/339 , ביטול החיוב בבניית מרפסת שרות, תותר תוספת שטחים למרפסות ביח"ד שבנייתן הושלמה 10 שנים לפחות לפני תחילת התכנית, שטח כולל של המרפסות בבנין לא יעלה על 20 מ"ר כפול מספר הדירות, בתנאים שבתכנית.

תכנית מתאר ארצית לחיזוק מבנים קיימים בפני רעידות אדמה - תמ"א 38 - נוסח משולב

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.)

התכנית אושרה סופית ע"י ממשלת ישראל ביום 27/3/2005 ונכנסה לתוקף ביום 18/05/2005 בי.פ מס' 5397.

תכנית	י.פ.	מתן תוקף	מהות
תמ"א 38	5397	18/05/2005	מתאר ארצית לחיזוק מבנים
תמ"א 38/1/א	5704	16/08/2007	תיקון 1
תמ"א 38/2	6099	04/02/2010	תיקון 2
תמ"א 38/3	6430	11/06/2012	תיקון 3
תמ"א 38/3/א	2138	08/12/2016	תיקון 3 א'

תחולת התכנית: בנינים קיימים לגביהם הוצא היתר בניה לבנייתם לפני 1/1/1980 או שהוצא היתר לאחר מכן שלא בהתאם לתקן ישראלי מס' 413, למעט אלה הפטורים מחיזוק לפי תקן 413 או מבנים להריסה. חיזוק מבנה קיים ע"פ תכנית זו לא יותר אלא אם מהנדס בחן את עמידות המבנה בפני רעידות אדמה וקבע בכתב כי יש לחזקו.

<u>מטרות התכנית:</u>

- לקבוע הסדרים תכנוניים כחלק ממכלול רחב של הסדרים כלכליים, חוקיים ואחרים לשיפור מבנים וחיזוקם לצורך עמידתם בפני רעידות אדמה.
- לקבוע הנחיות לחיזוק מבנים קיימים כדי לשפר עמידותם בפני רעידות אדמה ולשם כך לזהות ולאפיין סוגי המבנים שיש לחזק.
- לעודד ביצוע חיזוק מבנים כאמור ע"י תוספת בניה באמצעות:
- קביעת הסדרים תכנוניים שיאפשרו מתן היתרי בניה לשינויים במבנים לצורך חיזוקם מכוח תכנית זו.
- קביעת תנאים למימוש תוספות הבניה שיותרו בגין חיזוק המבנים.
- לקבוע הסדרים תכנוניים להריסת מבנה קיים אשר נדרש בו חיזוק בפני רעידות אדמה והקמתו מחדש.
- לקבוע הסדרים תכנוניים לתוספת זכויות בניה במגרש אחר כאמור בסעיף 20א', כנגד חיזוק מבנה שנדרש חיזוקו.
- לקבוע הנחיות לביצוע בקרה הנדסית על בקשה להיתר הכוללת חיזוק בפני רעידות אדמה.
- חיזוק מבנה קיים ע"פ תכנית זו לא יותר אלא אם מהנדס בחן את עמידות המבנה בפני רעידות אדמה וקבע בכתב כי יש לחזקו.

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>תיקון 3 לתמ"א 38:</u>

אישור התיקון פורסם בי.פ 6430 מיום 11/06/2012, להלן ההוראות הרלוונטיות:

ס' 11.1.2 לתיקון – הקמת עד שתי קומות נוספות למבנה בתנאים הבאים:

א. הקומה או הקומות הנוספות לא יחרגו מקו ההיקף של הקומה שמתחתיהן, למעט חריגות נחוצות עפ"י הדרישות הקונסטרוקטיביות של המבנה.

ב. שטחה של הוקמה או הקומות הנוספות לפי סעיף קטן זה במקרה שהבקשה להיתר כוללת גם הרחבת קומות לצורך הרחבת יחידות דיור יחושב על בסיס הקומה המורחבת.

ג. התוספת תכלול מרחב מוגן דירתי לכל יחידת דיור חדשה או יחידת דיור שמיועדת להרחבה, אלא אם כן אישרה הרשות המוסמכת פתרון מיגון חלופי או פטור מחובת הקמת מקלט, בהתאם להוראות חוק ההתגוננות האזרחית, התשי"א – 1951.

ד. הקמת קומה או קומות נוספות עפ"י האמור בסעיף קטן זה יכולה לשמש גם לצורך הוספת יחידת דיור במבנה וגם להרחבת דיור של הדירות בקומה העליונה של הבנין.

ס' 11.1.3 לתיקון – הקמת קומה חלקית על הגג בתנאים הבאים:

ה. הקומה החלקית הנוספת תהיה בשטח של עד מחצית משטח הקומה שמתחתיה.

ו. שטחה של קומה חלקית על הגג לפי סעיף זה במקרה שהבקשה להיתר כוללת גם הרחבת קומות לצורך הרחבת יחידות הדירו הקיימות במבנה קיים, יחושב על בסיס הקומה המורחבת.

ז. תוספת בניה לפי סעיף קטן זה תוכל לשמש לצורך הרחבת יחידות דיור בקומה שמתחתיה, או/ו לשם הוספת יחידות דיור חדשות בשטח זה, בכפוף לשיקול דעת הועדה המקומית.

ח. התוספת תכלול מרחב מוגן דירתי לכל יחידת דיור שמיועדת להרחבה, אלא אם כן אישרה הרשות המוסמכת פתרון מיגון חלופי או פטור מחובת הקמת המקלט, בהתאם להוראות ההתגוננות האזרחית, התשי"א 1951.

ט. על אף האמור בפסקה א', וככל שחלה על המבנה תכנית מפורטת לבניה על גגות בתים (להלן: תכנית גגות), תוספת זכויות הבניה שתותר מכוח הוראות סעיף זה תהיה בהתאם להיקף הזכיות שנקבעו בתכנית הגגות או כאמור בפסקה א', בכפוף לשיקול דעת הועדה המקומית כאמור.

י. כללה בקשה להיתר תוספת זכויות בניה מכוח הוראות פסקה ה', בהתאם לתכנית גגות, יראו את ההיתר כאילו ניתן מכוח הוראות התמ"א.

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>רישוי והיתרים</u>

- היתר בניה מס׳ 3571 מתאריך 28/01/1972 - להקמת בניין מגורים בן 4 קומות מעל קומת עמודים מפולשת, המכיל 4 דירות בקומה, סה״כ 16 יח״ד.
- <u>בקשה להיתר מספר 20191870:</u>

✓ בתאריך 29/03/2022, בישיבה מס׳ 20220004 של וועדת המשנה, אישרה הוועדה את הבקשה להיתר הנדונה, לחיזוק מבנה קיים בין 4 קומות מעל קומה מפולשת הוספת ממ״דים, מרפסות, מעלית לבנין הקיים, תוספת 3.5 קומות מעל הקיים. סגירת עמודים מפולשת. תוספת 15 יח״ד, מתקן חניה תת קרקעי וגידור זמני.

הבקשה אושרה כולל הקלות:

- ניצול זכויות בניה מכוח תכנית בי/538 המקנה הקלה לחלקה תוספת 50% משטח קומה עפ״י תכנית מאושרת.
- הקלה בקו בניין קדמי דרום מזרחי באופן שיתקבל קו בניין 2.00 במקום 5.00 מ׳ המותרים לצורך חיזוק המבנה.
- הקלה בקו בניין קדמי דרום מזרחי באופן שיתקבל קו בניין 0.00 במקום 5.00 מ׳ המותרים לצורך בנית ממ״דים.
- הקלה בקו בניין צדדי דרום ומערבי באופן שיתקבל קו בניין מ-2.00 מ׳ ל-3.00מ׳ המותרים לצורך לצורך בנית ממ״דים.
- הקלה בקו בניין אחורי צפון מערבי באופן שיתקבל קו בניין 0.00 במקום 4.00 מ׳ המותרים לצורך בנית ממ״דים.
- הקלה בקו בניין אחורי צפון מערבי באופן שיתקבל מ-0.00 מ׳ במקום 4.00 מ׳ המותרים לצורך חיזוק מבנה.
- ניוד זכויות מכוח תכנית בי/מק/580 מקומת קרקע לקומה גג.
- בקשה לתוספת יח״ד (שבס) לפי תקנות סטייה ניכרת מתכנית 2(9) בשיעור של 12.5% כך שיתקבל 18 יח״ד במקום 16 יח״ד כפי שאושר בתכנית ראשית.
- בקשה לניוד 2 יח״ד מקומת קרקע לקומה 8.
- הקלה למתקן חניה תת קרקעי במסגרת גבול מגרש.
- הקלה בגובה קומה באופן שיתקבל גובה 3.10 מ׳ במקום 3.00 מ׳ המותרים.
- הקלה בגובה הפרגולה כך שיתקבל 2.70 מ׳ ל-2.40 המותרים.

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.)

להלן שטחי הבניה המבוקשים בהתאם לתכנית היתר (אין מחלוקת):

חישוב שטחים בנין: 21

מפלס	מחצית לקרקע	קומה	למטרות עיקריות								למטרות שירות										קיים בהיתר	סה"כ
			מוצע		קיים בהיתר	סה"כ					מוצע											
			מגורים	מגורים בהיתר מבואות וחדרי מדרגות	עיקרי ממ"ד	מגורים	סה"כ עיקרי קיים	סה"כ עיקרי מוצע	סה"כ עיקרי	אחוז משטח המגרש[%]	ממ"ד שטח רצפה	ממ"ד קירות	מבואות וחדרי מדרגות	קומת עמודים מפוכשת	מערכות טכניות מ"מ שירות	מערכות טכניות מ"מ שירות	חניה שירות	אחסנה שירות	מרחף	סה"כ שירות קיים	סה"כ שירות מוצע	סה"כ שירות	אחוז משטח המגרש[%]
-12.40	כן	מתקן חניה -4															106.36				106.36	106.36	20.49
-9.45	כן	מתקן חניה -3															87.72				87.72	87.72	16.90
-6.50	כן	מתקן חניה -2															87.72				87.72	87.72	16.90
-2.85	כן	מרתף -1													40.64		87.72		23.21	23.21	128.36	151.57	29.20
0.00	לא	קרקע	22.11	20.32	1.74			44.17	44.17	8.51	9.00	4.61	77.74	136.01	29.05		53.19	23.88			333.48	333.48	64.25
2.72	לא	קומה 1	19.35		0.24		280.47	19.59	300.06	57.82	34.98	11.90									46.88	46.88	9.03
5.69	לא	קומה 2	19.46		0.24		280.47	19.70	300.17	57.84	34.98	11.90									46.88	46.88	9.03
8.70	לא	קומה 3	19.46		0.24		280.47	19.70	300.17	57.84	34.98	11.90									46.88	46.88	9.03
11.69	לא	קומה 4	19.46		0.24		280.47	19.70	300.17	57.84	34.98	11.90									46.88	46.88	9.03
14.89	לא	קומה 5	282.03		2.73			284.76	284.76	54.87	36.00	12.35	25.89								74.24	74.24	14.30
17.95	לא	קומה 6	284.01		2.73			286.74	286.74	55.25	36.00	12.35	24.02								72.37	72.37	13.94
21.01	לא	קומה 7	285.25		2.73			287.98	287.98	55.49	36.00	11.99	24.03								72.02	72.02	13.88
24.11	לא	קומה 8	128.65		1.69			130.34	130.34	25.11	18.00	5.97	15.40								39.37	39.37	7.59
27.17	לא	גג טכני											10.14								10.14	10.14	1.95
		מעל הקרקע	1079.78	20.32	12.58	1121.88	1121.88	2234.56	2234.56	430.57	274.92	94.87	177.22	136.01	29.05		53.19	23.88			789.14	789.14	152.03
		מתחת הקרקע													40.64		369.52		23.21	23.21	410.16	433.37	83.49
		סה"כ המבנה	1079.78	20.32	12.58	1121.88	1121.88	2234.56	2234.56	430.57	274.92	94.87	177.22	136.01	40.64		422.71	23.88	23.21	23.21	1199.30	1222.51	235.52

חישוב שטחים סה"כ

מעל הקרקע	1079.78	20.32	12.58	1121.88	1121.88	2234.56	2234.56	430.57	274.92	94.87	177.22	136.01	29.05		53.19	23.88			789.14	789.14	152.03
מתחת הקרקע														40.64	369.52		23.21	23.21	410.16	433.37	83.49
סה"כ המבנה	1079.78	20.32	12.58	1121.88	1121.88	2234.56	2234.56	430.57	274.92	94.87	177.22	136.01	29.05	40.64	422.71	23.88	23.21	23.21	1199.30	1222.51	235.52

סה"כ שירות קיים	סה"כ שירות מוצע	סה"כ שירות	אחוז משטח המגרש[%]	סה"כ שטח בניה	אחוז משטח המגרש[%]	אחר מוצע				סה"כ קיים בהיתר		
						מרפסת דירתית	שטח מרוצף	מצללה	הורדה	עיקרי	שירות	סה"כ
	106.36	106.36	20.49	106.36	20.49				18.64			
	87.72	87.72	16.90	87.72	16.90				18.64			
	87.72	87.72	16.90	87.72	16.90				18.64			
23.21	128.36	151.57	29.20	151.57	29.20				18.64		63.85	63.85
	333.48	333.48	64.25	377.65	72.76				2.06		20.32	20.32
	46.88	46.88	9.03	346.94	66.85	21.99			2.08	280.47		280.47
	46.88	46.88	9.03	347.05	66.87	21.88			2.08	280.47		280.47
	46.88	46.88	9.03	347.05	66.87	20.97			2.08	280.47		280.47
	46.88	46.88	9.03	347.05	66.87	20.93			2.08	280.47		280.47
	74.24	74.24	14.30	359.00	69.17	22.17			2.08			
	72.37	72.37	13.94	359.11	69.19	21.78			2.08			
	72.02	72.02	13.88	360.00	69.36	20.90			2.08			
	39.37	39.37	7.59	169.71	32.70		149.87	32.68	17.10			
	10.14	10.14	1.95	10.14	1.95			62.07	7.30			
	789.14	789.14	152.03	3023.70	582.59	150.62	149.87	94.75	41.02	1121.88	20.32	142.20
23.21	410.16	433.37	83.49	433.37	83.49				55.92		63.85	63.85
23.21	1199.30	1222.51	235.52	3457.07	666.08	150.62	149.87	94.75	96.94	1121.88	84.17	1206.05

23.21	410.16	433.37	83.49	433.37	83.49				55.92		63.85	63.85
23.21	1199.30	1222.51	235.52	3457.07	666.08	150.62	149.87	94.75	96.94	1121.88	84.17	1206.05

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 מהות ההשבחה</u>

שמאי הצדדים העריכו את ההשבחה שנוצרה לנכס הנדון במסגרת הבקשה להיתר חיזוק ותוספות לבניין קיים כולל הקלות בפרויקט תמ"א/38. להלן תמצית ההשבחה לחלקה, כפי שהוצגה בשומות הצדדים:

מהות ההשבחה	מועד קובע	ההשבחה בשומת המשיבה	ההשבחה בשומת המבקשת
תכניות בי/538 + בי/580 + הקלות	29/03/2022	₪ 1,946,092	₪ 145,174

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

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

א. החלטה זו מתייחסת להשבחה החלה על החלקה הנדונה עקב בקשה להיתר בניה מס' 20191870 לחיזוק ותוספות בניה כולל הקלות בפרויקט תמ"א/38.

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

ג. המועד הקובע להערכת ההשבחה בהתאם למפורט בהחלטה.

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

ה. הובאו בחשבון השטחים עפ"י תכנית ההיתר.

ו. 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".

ז. הובאו בחשבון מחירי נכסי מקרקעין תוך ביצוע ההתאמות הנדרשות וערכי שווי בשומות הצדדים.

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

ט. עקרונות שמאים, הוראות החוק והפסיקה לקביעת ההשבחה.

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.)

13. עמדות וטעוני הצדדים בשומות והתגובות

13.1. השבחה בשומת המשיבה:

כימות מרכיבי השבחה שנבחנו בשומה - החייבים בהיטל השבחה

תוספת זכויות בניה חדשות מכח תכנית חדשה בי/538 להגדלת (הכפלת) קומת התמ"א העליונה - 7

מרכיב בחישוב	מצב חדש	מצב קודם	הפרשים
שטח ברוטו של ק' עליונה מלאה של תמ"א (קומה 6)	359.11 מ"ר	359.11 מ"ר	0.00 מ"ר
שטח מותר ברוטו בחצי קומה עליונה של התמ"א (ק' 7)	360.00 מ"ר	179.56 מ"ר	180.45 מ"ר
הפחתת שטח חדר מדרגות (+מעקה מרפ.) בקומה 7	24.3 – מ"ר	15.40 מ"ר	8.63 – מ"ר
סך שטח דירתי (עיקרי + ממ"ד) בקומה 7	335.97 מ"ר	164.16 מ"ר	171.82 מ"ר
הפחתת שטח ממ"דים בקומה 7	47.99 - מ"ר	24.00 - מ"ר	24.00 – מ"ר
סך שטח עיקרי בקומה 7	287.98 מ"ר	140.16 מ"ר	147.82 מ"ר

מסקנה:

תב"ע בי/538 הגדילה את השטח העיקרי בקומת התמ"א העליונה (7) בסך של 147.82 מ"ר

חישוב כמות זכויות הבניה שנוידה לקומה החדשה העליונה (8) מכח תב"ע בי/580 + הקלה לתוספת קומה

א) סך זכויות בניה מאושרות בבקשה להיתר שבנדון בקומות 7 + 8 (עיקרי) 418.32 מ"ר

ב) הפחתת שטח עיקרי מותר בקומה 7 במצב קודם (עפ"י תמ"א 38) -140.16 מ"ר

ג) סך זכויות בניה שאושרו מכח תכניות בי/538 + בי/580 278.16 מ"ר

ד) הפחתת שטח עיקרי מאושר מכח תכנית בי/538 -143.48 מ"ר

ה) סך ז"ב שנוידו מק' עמודים לקומה חדשה (8) מכח תכנית בי/580 + הקלה לתוס' קומה 130.34 מ"ר

סך שטח ז"ב עיקרי החייב בהיטל השבחה (בגין תב"ע בי/538 + בי/580) **278.16 מ"ר**

סיכום מקור התפלגות הזכויות המאושרות במצב חדש בקומות 7 + 8

קומה	תמ"א/38	בי/538	בי/580	סה"כ
7	140.16	147.82		287.98
8	0.0	0.0	130.34	130.34
סה"כ	140.16	147.82	130.34	418.32

הקלה בקו בנין להקמת מתקן חניה אוטומטי בגבול מגרש

בשטח הקלה זו מתוכנן מתקן חניה תת"ק רובוטי , המכיל 15 חניות סה"כ,
וזאת בתחום החלקה הגובלת 260

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.)

גורמים ושיקולים למרכיבי ההשבחה החייבים בהיטל השבחה:

ההשבחה בגין תב"ע בי/538:

התכנית הגדילה את זכויות הבניה במגרש ע"י תוספת של מחצית מזכויות הבניה המותרות בקומה עפ"י תמ"א. בבקשה להיתר מכח התכנית נוספו בקומה 7 זכויות בניה חדשות בשטח 147.82 מ"ר עיקרי.

ההשבחה בגין תב"ע בי/580:

1. כתוצאה מהקלה זו בשילוב ההקלה לתוספת קומה - התאפשר לנייד זכויות בניה מקומת עמודים מפולשת לקומה חדשה 8, נוידו 130.34 מ"ר זכויות בניה עיקרי שהותרו עפ"י תמ"א/38 בקומת עמודים בלבד, אל קומת מגורים חדשה מס' 8 שהפכה להיות הקומה העליונה בבנין.
2. במצב קודם לא קיימת אפשרות לניצול זכויות בניה עיקריות למגורים בקומת עמודים, מעבר למנוצל בבקשה להיתר שבנדון 44.17 מ"ר + 28 מ"ר עיקרי עבור 1 יח"ד נוספת בשטח של 40 מ"ר, כלומר 72.17 מ"ר עיקרי סה"כ.

   יתרת הזכויות שנוידו מק' קרקע במצב חדש - בסך 102.34 מ"ר עיקרי - אינם אפשריים לניצול במצב קודם, מאחר וקומת העמודים בתפוסה מלאה של: 2 דירות + 3 חניות, חניות אופניים ואופנועים, מעברים לחניה, שטחים טכניים, לובי כניסה, מעברים, רצועות גינון- עפ"י המנוצל בפועל בבקשה להיתר שבנדון. בהתאם לכך: לפיכך, השווי במצב קודם של 102.34 מ"ר עיקרי המותרים תאורטית בקומת העמודים - הינו אפס.

   לפיכך, ניוד זכויות בניה הללו שהתאפשר מכח תב"ע בי/580 + הקלה לתוספת קומה יצר שווי "יש מאין".

ההקלה לתוספת קומה:

יצרה תוספת זכויות בניה למרפסות גג בקומה חדשה 8, בשטח של 149.87 מ"ר.

הקלה להקמת מתקן חניה רובוטי תת"ק

ההקלה הגדילה את היצע כמות החניות בנכס וע"י כך השביחה את שוויו.

סך כמות חניות נדרשת:	
עבור חניות קיימות בהיתר בניה ישן	8
עבור חניות נדרשות בגין 3 יח"ד נוספות מכח תב"ע	3
חנית נכה -	1
סה"כ נדרשות	12
סך כמות חניות מוצעת רגילה	3
סך כמות חניות מוצעת - במתקני חניה	9
סך כמות חניות מוצעת - מכל הסוגים	12
כמות חניות עודפת מוצעת	0
כמות חניות שתוסדר בפתרון קרן חניה	0

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:

בעסקאות מכר של מגרשים בעיר בת ים ביעוד למגורים ג', בין השנים 2015-2020, שווי מ"ר זכויות בניה משוקלל 6,928 ₪.

הוצגו נתוני עסקאות בדירות מגורים בין השנים 2022 - 2021, בפרויקט דומה ברחוב בר אילן 33-37, כ-135 מ' ממיקום מושא השומה, לפיהם שווי מ"ר בנוי בממוצע כולל מע"מ 23,640 ₪.

הוצגו נתוני עסקאות בדירות מגורים בשנת 2021, בפרויקט דומה ברחוב הנביאים 12-16, לפיהם שווי מ"ר בנוי בממוצע כולל מע"מ 22,746 ₪.

הובא בחשבון שווי מ"ר מבונה בקומה ראשונה בבניין 6,750 ₪.

הוצגו נתוני שוק של חניות בנויות עבור מגורים בעיר בת ים:

מחיר חניה במתקן מכפיל בפרויקט ברחוב הנביאים 65, גו"ח 7120/130, מחיר חניה 105,300 ₪ (90,000 ₪ ללא מע"מ) למועד 23.02.2017.

מחיר חניה שניה במרתף בפרויקט מעורב מגורים ותעסוקה 110,000 ₪ כולל מע"מ, 94,017 ₪ ללא מע"מ, ברחוב ניסנבוים 37 (אזור התעשייה), גו"ח 7129/134.

הוצגו עסקאות מכר לחניה שניה במרתף בפרויקט מעורב מגורים ותעסוקה, גו"ח 7121/53-54, לפיהם מחיר חניה 97,000 ₪.

תעריף קרן חניה עירונית בממוצע 80,742 ₪.

מסקנה:

העובדה שהיזמים הבונים בעיר מוכנים לשלם עלות ממוצעת של קרן חניה בסך 80,742 ₪ לחניה וזאת מבלי לקבל בתמורה חניה פיזית במגרשי הבניה - מוכיחה ששווי כל פיתרון חניה פיזי בתחום מגרש הפרויקט - חייב להיות גבוה בהרבה מ- 80,742 ₪.

אומדן שווי חניה תת"ק עצמאית ראשונה עפ"י מחירי מכירה:

מחיר מכירה ממוצע לחניה תת"ק עצמאית שניה - כולל מע"מ:	100,000 ₪
הפחתת מחיר חניה שניה ביחס למחיר חניה ראשונה:	50%
שווי חניה ראשונה תת"ק עצמאית - כולל מע"מ:	200,000 ₪
שווי חניה ראשונה תת"ק עצמאית - ללא מע"מ:	170,940 ₪
שווי חניה ראשונה תת"ק עצמאית - ללא מע"מ וללא יזמות 10%:	155,000 ₪

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 פיתרון חניה ב- 2 מצבי התכנון:

שווי בסיסי ל-1 חניה רגילה עצמאית[1] 155,000 ₪

מצב תכנוני	סוג חניות	כמות קרן חניה	כמות מתקני חניה	כמות חניות פיזיות	מקדם שקלול	שווי / עלות ל-1 יחידה	סה"כ שווי
קודם	חניות רגילות - עצמאיות			4	1.00	155,000 ₪	620,000 ₪
	קרן חניה[2]	4				-73,000 ₪	-292,000 ₪
	סה"כ	4	0	4			328,000 ₪
חדש	חניות רגילות - עצמאיות			3	1.00	155,000 ₪	465,000 ₪
	חניות רגילות - לא עצמאיות			0	0.95	147,250 ₪	0 ₪
	חניות במתקן חניה תת"ק רובוטי			9	0.85	131,750 ₪	1,185,750 ₪
	עלות מתקן חניה תת"ק רובוטי		9			-135,000 ₪	-1,215,000 ₪
	קרן חניה	0				-73,000 ₪	0 ₪
	סה"כ	0	9	12			435,750 ₪
שווי עודף במצב חדש		-4	9	8			107,750 ₪

1) חניה ראשונה הצמודה לדירה, בניכוי מע"מ ורווח יזמי.

2) מאזן חניה במצב קודם :

כמות חניה נדרשת בגין ההיתר הישן (חניות פיזיות)	8
כמות חניה נדרשת בגין תוספת יח"ד חדשות	0
כמות חניה פיזית מוצעת (נכללת בתקן)	-4
סך כמות חניות חסרה - בגינה ידרש פיתרון של "קרן חניה"	4

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 בגין תב"ע בי/538 + בי/580 + הקלות:</u>

<u>מצב קודם</u>

מקור זכויות בניה	קומה	כמות יח"ד	שטח דירתי ליח"ד	כמות זכויות בניה				מקדמי התאמה		שטח ז"ב משוקלל ומותאם	סה"כ שווי לפי שווי בסיסי התחלתי 6,750 ₪/מ"ר
				עיקרי- רגיל 1.0	מרפ. גג 0.30	בלתי ישים לניצול 0.0	סה"כ משוקלל	קומה	תכנון		
תמ"א 38	0	2	48.09	72.17		102.34	72.170	0.900	1.00	64.953	₪ 438,433
בי/339	1	4	86.74	300.06			300.060	1.000	1.00	300.060	₪ 2,025,405
בי/339	2	4	86.76	300.17			300.170	1.025	1.00	307.674	₪ 2,076,801
בי/339	3	4	86.76	300.17			300.170	1.050	1.00	315.179	₪ 2,127,455
בי/339	4	4	86.76	300.17			300.170	1.075	1.00	322.683	₪ 2,178,109
תמ"א 38	5	4	83.28	284.76			284.760	1.100	1.00	313.236	₪ 2,114,343
תמ"א 38	6	4	83.77	286.74			286.740	1.125	1.00	322.583	₪ 2,177,432
תמ"א 38+ בי/538	7	2	82.08	140.16	179.56		194.027	1.150	1.00	223.130	₪ 1,506,131
שווי פיתרון חניה[1]											₪ 328,000
<u>סך שווי מצב קודם</u>	<u>7</u>	<u>28</u>	<u>82.87</u>	<u>1,984.40</u>	<u>179.56</u>	<u>102.34</u>	<u>2,038.27</u>			<u>2,169.50</u>	<u>₪ 14,972,108</u>

<u>מצב חדש:</u>

מקור זכויות בניה	קומה	כמות יח"ד	שטח דירתי ליח"ד	כמות זכויות בניה				מקדמי התאמה		שטח ז"ב משוקלל ומותאם	סה"כ שווי לפי שווי בסיסי התחלתי 6,750 ₪/מ"ר
				עיקרי- רגיל 1.0	מרפ. גג 0.30	בלתי ישים לניצול 0.0	סה"כ משוקלל	קומה	תכנון		
תמ"א 38	0	1	57.78	44.17			44.170	0.900	1.00	39.753	₪ 268,333
בי/339	1	4	86.74	300.06			300.060	1.000	1.00	300.060	₪ 2,025,405
בי/339	2	4	86.76	300.17			300.170	1.025	1.00	307.674	₪ 2,076,801
בי/339	3	4	86.76	300.17			300.170	1.050	1.00	315.179	₪ 2,127,455
בי/339	4	4	86.76	300.17			300.170	1.075	1.00	322.683	₪ 2,178,109
תמ"א 38	5	4	83.28	284.76			284.760	1.100	1.00	313.236	₪ 2,114,343
תמ"א 38	6	4	83.77	286.74			286.740	1.125	1.00	322.583	₪ 2,177,432
תמ"א 38+בי/538	7	6	81.71	287.98			287.980	1.150	1.00	331.177	₪ 2,235,445
בי/580 + הקלה	8			130.34	149.87		175.301	1.175	0.92	189.500	₪ 1,279,128
שווי פיתרון חניה[1]											₪ 435,750
<u>סך שווי מצב חדש</u>	<u>8</u>	<u>31</u>	<u>84.01</u>	<u>2,234.56</u>	<u>149.87</u>	<u>0.00</u>	<u>2,279.52</u>			<u>2,441.84</u>	<u>₪ 16,918,200</u>

שווי מצב חדש: ₪ 16,918,200

שווי מצב קודם: ₪ 14,972,108

<u>השבחה:</u> **₪ 1,946,092**

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.)

13.2. **<u>השבחה בשומת המבקשת:</u>**

<u>תוספת שטחים וניוד שטחים:</u>

- בהתאם להוראות תמ"א/38, הותרה תוספת זכויות בקומות הקיימות במבנה באמצעות סגירה ומילוי של קומה מפולשת והרחבת קומות לצורך הרחבת יחידות הדיור הקיימות במבנה. לצורך הרחבת יחידות הדיור הקיימות במבנה קיים הותרה תוספת של שטח של עד 25 מ"ר לדירה במפלס הקיים.
- במבנה הנדון לא נוצלו מלוא השטחים להרחבת הקומות הקיימות. סה"כ שטח מוצע (שטח עיקרי וממדים) המבוקש להרחבת 16 הדירות הקיימות 266.21 מ"ר, שטח תוספת מותר להרחבת הדירות: 25 מ"ר x 16 = 400 מ"ר. יתרת שטח קומה טיפוסית מורחבת (תיאורטית) לניוד או ניצול - 133.79 מ"ר.
- בהתאם להוראות תכנית תמ"א 38, ס' 11.1.2 ב' - שטח הקומה הנוספת יחושב על בסיס הקומה המורחבת. התוספת כולל ממ"ד לכל דירה או פתרון מיגון אחר כפי שיאושר.
- בהתאם לתוכנית בי 538 - בהתייחס לתא שטח 3, זכויות הבניה הינן לתוספת קומה אחת בשטח 50% משטח קומה עפ"י תוכניות מאושרות, לשם הוספת יח"ד במבנה, בהיקף של עד חצי משטח הקומה הטיפוסית המאושר לבניין.
- בהתאם לתוכנית בי/מק 580 - בפרויקטים של חיזוק מבנים קיימים: יותר ניוד זכויות בניה בין הקומות עפ"י תמ"א 38 ועפ"י תוכניות מאושרות. במקרה של ניוד זכויות מקומת העמודים עפ"י תמ"א 38, יחושבו הזכויות הניתנות לניוד כ- 50% משטח הקומה.
- בהתאם לתוכנית הבקשה להיתר בניה, נויד שטח עיקרי של 130.34 מ"ר, בין הקומות השונות לקומה 8, בין היתר, באמצעות ניוד שטחים מקומת הקרקע.

תוספת זכויות מכח תכניות בי/538 ובי/580 (ניוד שטחים)			
	מצב חדש (מ"ר)	מצב קודם (מ"ר)	הפרש ניוד (מ"ר)
שטח ברוטו קומה 6	359.11	359.11	
שטח ברוטו קומה 7	360.00	179.56	
הפחתת חדר מדרגות קומה 7	24.03	15.40	
הפחתת שטחי ממדים	47.99	24.00	
סה"כ שטח עיקרי קומה 7	287.98	140.16	147.83
שטח עיקרי בקומה 8			130.34
סה"כ			**278.17**

- אפשרות ניוד שטחים מקומת הקרקע:

בנוסף לשטחים שניתן לנייד בין הקומות מתמ"א ועל פי תוכניות מאושרות, הונח כי ניתן לנייד גם 50% משטח קומת העמודים וכי במצב הקודם ניתן היה לתכנן דירות מגורים בשטח עיקרי כולל של 150.03 מ"ר, לכל הפחות, וגינה צמודה. זאת בהתחשב בדרישות ליצירת פתרון אשפה, חניה לאופנים וכו' וכן לאור העובדה שלא נדרשים שטחים שירות למתקן החניה. יתרת השטח העיקרי (עד 50% משטח קומת העמודים) נותרה לשימוש הציבורי לרווחת דיירי הבניין (לובי, קומה מפולשת, פתרון אשפה, חניה לאופנים וכו').

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

מפנה להחלטת השמאי המכריע ברזילי בועז בגו"ח 7154/195, רח' גבעתי 25 בת ים, לעניין יכולת הניצול של הזכויות במצב הקודם בקומת הקרקע.

<u>מקדמי התאמה שהובאו בחשבון:</u>

מקדם תוספת קומה 2.5% לקומה החל מקומה א', מקדם מרפסת זיזית 0.4, מקדם מרפסת גג 0.3. חצר צמודה 0.25.

מקדם תכנון/ובינוי לקומה 8 - 0.92 בהתחשב בצורך בפרסום ואישור הקלה, דירות דו מפלסיות (עם נגישות מוגבלת).

<u>נתוני שווי:</u>

- הוצגו נתוני עסקאות בדירות מגורים בין השנים 2021-2022, לפיהם שווי מ"ר בנוי לאחר התאמות לגובה קומה בממוצע 21,134 ₪.
  שווי מ"ר מבונה בסיסי בקומה 1 בגישת החילוץ 6,000 ₪ (מע"מ 17%, יזמות תמ"א/38 20%, עלות בניה 9,000 ₪).
- הוצגו נתוני שווי בהחלטות שמאים מכריעים, למועד קובע בין השנים 2020-2022, בעיר בת ים, לפיהם שווי מ"ר מבונה בגבולות 6,000 ₪ - 5,650 ₪.

בהתבסס על נתוני ההשוואה, מיקום הנכס והחלטות שמאים מכריעים, הובא בחשבון שווי מ"ר קרקע מבונה, בסיסי, בקומה 1 בסך 6,000 ₪/מ"ר, ובגין כל קומה התווספו 2.5%.

<u>חניה:</u>

- החניה בפרויקט במשותף עם פרויקט הנביאים 19, עפ"י טבלת מאזן החניה נדרשו ואושרו בהיתר 22 חניות (11 לכל בניין = 8 קיימות + 3 לפי תב"ע, ניתן פטור לדירות תמ"א/38.
- במצב הקודם: נלקחה בחשבון כמות חניה נדרשת מהיתר ישן (חניות קיימות בהיתר) - 8 חניות, במצב זה לא נדרש פתרון על דרך "קרן חניה". במצב זה לא נגרעו שטחי חניה לצורך הקמת מתקני חניה ושטחי שירות למתקני החניה, ניתן למקם חניות בבסיסי ממ"ד.
- במצב החדש: תוכננו 2 חניות עצמאיות בקומת הכניסה ו- 9 חניות במתקן רובוטי, נדרשה חנית נכים נוספת וזו מקומה בקומת הכניסה.
- בהחלטת הוועדה קיים פטור לחניות יח"ד תמ"א ולא נדרש תשלום קרן חניה.
- עלות הקמת חניה רובוטית - מפנה להחלטות שמאים מכריעים בעיר בת ים:
  בהחלטת השמאי המכריע בועז ברזילי בגו"ח 7154/195, עלות חניה במתקן 135,000 ₪.
  בהחלטת השמאית המכריעה רמה מאור בגו"ח 7154/177, עלות חניה במתקן 142,000 ₪.
  בהחלטת השמאי המכריע דוד בריל בגו"ח 7130/287, עלות חניה במתקן 135,000 ₪.
  בהתאם למאפייני המתקן הרובוטי והחלטות השמאים המכריעים, חושבה עלות הקמת חניה רובוטית בנכס הנדון בסך 135,000 ₪ לחניה.

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 חניה: מפנה להחלטות שמאים מכריעים בעיר בת ים:

בהחלטת השמאי המכריע בועז ברזילי בגוו"ח 7154/195, שווי חניה עצמאית 120,000 ₪.

בהחלטת השמאית המכריעה רמה מאור בגוו"ח 7154/177, שווי חניה עילית 126,500 ₪,

ושווי חניה במתקן 107,000 ₪.

הובא בחשבון שווי חניה עצמאית בסך 125,000 ₪ ושווי חניה רובוטית בשיעור 85%,

סה"כ במעוגל - 105,000 ₪.

<u>תחשיב עלות עודפת לחניה בפרויקט:</u>

תחשיב שווי פתרון חניות במצב קודם					
סוג חניה	מס' מקומות חניה	מקדם	שווי מקום חניה עצמאית	שווי/עלות לכל מקום חניה (במעוגל)	סה"כ שווי/עלות
חניה רגילה עצמאית	8	1	₪ 125,000	₪ 125,000	₪ 1,000,000
קרן חניה	0			₪ -	₪ -
סה"כ שווי פיתרון חניה במצב הקודם					₪ 1,000,000

תחשיב שווי פתרון חניות במצב חדש - הנביאים 21					
סוג חניה	מס' מקומות חניה	מקדם	שווי מקום חניה עצמאית	שווי/עלות לכל מקום חניה (במעוגל)	סה"כ שווי/עלות
חניה רגילה עצמאית	2	1	₪ 125,000	₪ 125,000	₪ 250,000
חניה במתקן רובוטי	9	0.85	₪ 125,000	₪ 105,000	₪ 945,000
עלות חניה רובוטית	9			₪ (135,000)	₪ (1,215,000)
עלות חנית נכים רובוטית	0			₪ (135,000)	₪ -
חנית נכים רגילה	1	0	₪ 125,000	₪ -	₪ -
קרן חניה	0			₪ -	₪ -
סה"כ שווי פיתרון חניה במצב חדש					₪ (20,000)
סה"כ שווי עודף חניה במצב חדש					₪ (1,020,000)

<u>תחשיב השבחה:</u>

<u>מצב קודם:</u>

מצב תכנוני	מקור זכויות	קומה	במות יח"ד	שטח עיקרי כולל לניצול (ללא ממ"דים)	שטח עיקרי (ללא ממ"דים)	מרפסות זיזיות	מרפסות גג	חצר/שטח קומה מפולשת צמודה	יתרת שטח עיקרי שניתן לניוד /ניצול	סה"כ שטח אקוו'	קומה	תבנון	סה"כ שטח אקוו' מתואם בינוי/קומה	סה"כ שווי לפי בסיס התחלתי
					1	0.4	0.3	0.25	1					₪ 6,000
מצב קודם	תמ"א 38	קרקע	2	166.80	150.03			40.00	105.86	160.03	0.975	1	156.03	₪ 936,176
	ב/339+תמ"א 38	1	4	333.59	300.06	21.99			33.53	308.86	1	1	308.86	₪ 1,853,136
	ב/339+תמ"א 38	2	4	333.59	300.17	21.88			33.42	308.92	1.025	1	316.65	₪ 1,899,870
	ב/339+תמ"א 38	3	4	333.59	300.17	20.97			33.42	308.56	1.05	1	323.99	₪ 1,943,915
	ב/339+תמ"א 38	4	4	333.59	300.17	20.93			33.42	308.54	1.075	1	331.68	₪ 1,990,096
	תמ"א 38	5	4	333.59	284.76	22.17			48.83	293.63	1.1	1	322.99	₪ 1,937,945
	תמ"א 38	6	4	333.59	286.74	21.78			46.85	295.45	1.125	1	332.38	₪ 1,994,301
	תמ"א 38	7	2	166.80	140.16		179.56		26.64	194.03	1.15	1	223.13	₪ 1,338,793
	שווי פתרון חניה												-	₪ 1,000,000
סה"כ שווי מצב קודם			28	2,335.13	2062.26	129.72	179.56		361.965	2,178.02			2,315.71	₪ 14,894,232

שטח עיקרי קומה טיפוסית קיימת מורחבת (ללא ממדים, חושב בתוס' 25 מ"ר לדירה בניכוי 12 מ"ר לממד) 333.59

שטח עיקרי בקומת קרקע חושב בהתאם להנחה כי 163.93מ"ר ניתנים לניצול כשטח עיקרי המתאימים ל 2 יח"ד, היתרה אינה ניתנת לניצול בדירה אך משמשת בחצר/שטח מפולש צמוד ושימושי

מרפסות גג קומה 7 - יתרת שטח הגג + תקרת ממ"דים מקומה 6 שאינם ממשיכים לקומה 7

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.)

מצב חדש:

מצב תכנוני	מקור זכויות	קומה	במות יח"ד	שטח עיקרי כולל לניצול (ללא ממ"דים)	שטח עיקרי (ללא ממ"דים)	מרפסות זיזיות	מרפסות גג	חצר/שטח קומה מפולשת צמודה	יתרת שטח עיקרי שניתן לניוד /לניצול	סה"כ שטח אקוו'	קומה	תכנון	סה"כ שטח אקוו' מתואם בינוי/קומה	סה"ב שווי לפי בסיס התחלתי
					1	0.4	0.3							₪ 6,000
מצב חדש	תמ"א 38	קרקע	1	44.17	44.17					44.17	0.975	1	43.07	₪ 258,395
	ב/339+תמ"א 38	1	4	300.06	300.06	21.99				308.86	1	1	308.86	₪ 1,853,136
	ב/339+תמ"א 38	2	4	300.17	300.17	21.88				308.92	1.025	1	316.65	₪ 1,899,870
	ב/339+תמ"א 38	3	4	300.17	300.17	20.97				308.56	1.05	1	323.99	₪ 1,943,915
	ב/339+תמ"א 38	4	4	300.17	300.17	20.93				308.54	1.075	1	331.68	₪ 1,990,096
	תמ"א 38	5	4	284.76	284.76	22.17				293.63	1.1	1	322.99	₪ 1,937,945
	תמ"א 38	6	4	286.74	286.74	21.78				295.45	1.125	1	332.38	₪ 1,994,301
	תמ"א 38 /בי 538/ניוד	7	4	280.21	287.98	20.90				296.34	1.15	1	340.79	₪ 2,044,746
	בי 580 ניוד	8	2	122.17	130.34	-	149.87			175.30	1.175	0.92	189.50	₪ 1,137,002
	שווי פתרון חניה									-			-	₪ (20,000)
סה"כ שווי מצב חדש			**31**	**2,218.62**	**2,234.56**	**150.62**	**149.87**		**0**	**2,339.77**				**₪ 15,039,406**

שווי מצב חדש: ₪ 15,039,406

שווי מצב קודם: ₪ 14,894,232

השבחה: **₪ 145,174**

13.3. תגובת שמאי המשיבה לטענות שמאי המבקשת:

שמאי המשיבה העביר לעיוני תגובה מפורטת לשומת המבקשת להלן ריכוז הנקודות אליהן התייחס שמאי המשיבה בתגובתו:

1. נתוני שווי:

בשומת המבקש "מקדם הקומה" המבוסס על 2.5% לקומה - הופעל ביחס לשווי המכירה הגמור של הדירות. מדובר בטעות, משום שמשקל שווי מרכיב קרקע מתוך השווי הגמור ללא מע"מ הינו כ- 37.5%. שווי מ"ר מבונה בתיקון הטעות בשומת המבקשת, ללא שינויים אחרים בערכי השווי, מביא לשווי מ"ר מבונה משוקלל בקומה 1 - 6,700 ₪.
שיעור היזמות שיש להביא בחשבון הינו 18%, מפנה לשומות מכריעות.
עלות הבניה שיש להביא בחשבון בניתוח בגישת החלוץ 8,000 ₪.
בהתבסס על עסקאות ההשוואה שהוצגו ע"י המבקש, ויישום שיעור רווח יזמי נורמלי ועלויות בניה נכונות, מתקבל - שווי ל- 1 מ"ר זכויות בניה משוקלל בקומה 1 - 7,800 ₪.
הוצג ניתוח שווי מ"ר מבונה בפרויקט ברחוב הנביאים 27, לפיהם שווי מ"ר בנוי בממוצע 20,938 ₪, שווי מ"ר מבונה מבונה בקומה 1 בנכס הנדון, בגבולות 8,050 ₪/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

שמאי המבקש מסתיר את השומה המכרעת הרלבנטית ביותר להשוואה, שנערכה לפרויקט דומה במרחק 125 מ' מהנכס הנדון, תמ"א חיזוק ותוספת בניה, רח' הנביאים 12+14+16 בשומה מכרעת זו, נקבע שווי ל- 1 מ"ר זכויות בניה משוקלל בקומה 1 בסך של 6,200 ₪/מ"ר, לתאריך קובע 7/1/2021. שיעור עליית מחירי דירות 3.5 - 4 ח' בעיר בת ים, מרבעון 1/2021, לבין רבעון 3/2022 = 24.68%. ישום שיעור העלייה הנ"ל ביחס לאומדן שווי 1 מ"ר זכויות בניה משקולל שנקבע בשומה המכרעת - מתקבל כי שווי 1 מ"ר זכויות בניה משוקלל בקומה 1, מתואם למועד הקובע שבנדון = 1.2468 * 6,200 ₪ = 7,300 ₪.
בהתייחס לשומות המכריעות שהוצגו, בהתאמה לזמן שווי מ"ר מבונה 7,580 ₪.

2. <u>לענין הקלה למתקן חניה תת"ק:</u>

הוצגה התייחסות לפתרון הרעיוני של שמאי המבקשת לחניה במצב קודם. לטענת שמאי המשיבה 5 חניות מתוך 8 חניות המוצעות בתשריט הרעיוני של המבקש - אינן אפשריות לתכנון, ולכן נותרו רק 3 חניות אפשריות לתכנון שהינן כמתוכנן בבקשה להיתר, (מציין כי בשומה נרשם בטעות 4 חניות).
מציין כי תחשיב מאזן חניה במצב קודם המוצג בשומת ההשבחה אינו מדוייק, מאחר ובטעות הוא אינו כולל 1 חנית נכה הנדרשת גם במצב קודם, ולא רק במצב חדש. הוצג תחשיב שווי פתרונות החניה ב- 2 מצבי התכנון, הכולל תיקון הטעות.
הוצגה התייחסות לערכי השווי לחניה בשומת המבקשת, אינו מקבל את שווי חניה בסך של 105,000 ₪, שאינו סביר, ממנו עולה כי לכל חניה במתקן הפסד בסך 30,000 ₪.

<u>סיכום לעניין פתרון החניה:</u>

כמות החניות האפשריות לתכנון במצב קודם 3, ולא 8 כטענת שמאי המבקש.
כמות החניות הנדרשת לתכנון במצב קודם 9, ולכן נדרש תשלום קרן חניה בגין 6 חניות, ולא בגין אפס חניות כפי שנטען.
שווי חניות רגילות ללא מע"מ, וללא רווח יזמי 162,000 ₪/חניה, ולא 125,000 ₪/חניה.
שווי חניות במתקן ללא מע"מ, וללא רווח יזמי 137,700 ₪/חניה, ולא 105,000 ₪/חניה.
שווי חנית נכה הינו כשווי חניה רגילה, משום שיש לה שווי כלכלי כמו לכל חניה. בהתאם לכך, הטענה כי שווי חנית הנכה במצב חדש הינו אפס אינה נכונה. ובכל מקרה לפי שיטה זו , גם במצב קודם - שווי חנית הנכה הינו אפס.
התחשיב הנכון - מביא לכך כי שווי פיתרון החניה במצב חדש גדול משווי פיתרון החניה במצב קודם בסך של 408,750 ₪.

מדגיש כי מתקן החניה אושר עפ"י בקשת היזם, וזאת במסגרת הקלה. היזם לא חוייב לבנות מתקן חניה, ובנייתו היא יוזמה בלעדית שלו. בהתאם לכך, ככל שהיזם היה סבור כי מתקן חניה מפחית משווי המגרש - הוא יכל שלא לבקש הקלה לצורך הקמתו וביכולתו לתקן הטעות עכשיו, וזאת ע"י הימנעות מבניית המתקן- הגשת תכנית שינויים לביטולו.
יישום פיתרון תחליפי של "קרן חניה", כפי שבוצע בפרויקטים אחרים המהווים מיעוט בעניין זה, והעובדה שהיזם לא עשה כן אלא יזם את הקמת המתקן - מוכיחה כי מדובר

במרכיב משביח. מציין שבכמעט כל בקשה להיתר של פרויקטי תמ"א/38, כוללת בתוכה הקלות להקמת מתקני חניה- מוכיחה כי מדובר בגורם משביח ובאופן משמעותי.
כמו כן, העובדה שמרבית השומות המכריעות מחייבות בהיטל השבחה בגין הקלות למתקני חניה רגילים ורובוטיים, מוכיחה כי מדובר בגורם משביח.
אין לקבל את טענת שמאי המבקשת להפחתה בסך של 1,020,000 ₪ מההשבחה בגין מרכיב החניה במקרה הנדון.

3. <u>שטחים, וניוד זכויות במצבי התכנון:</u>

- לטענת שמאי המבקשת כי בשווי מצב קודם יש להביא בחשבון זכויות בלתי מנוצלות המותרות עפ"י תמ"א/38 להרחבת הדירות הקיימות המסתכמות ב- 133.79 מ"ר.
עובדתית, הבקשה להיתר אינה כוללת הקלה לניוד זכויות מקומות הבסיס 1-4 לקומות אחרות אלא הקלה לניוד זכויות בניה מכח תכנית בי/580 מקומת קרקע לקומה חדשה 8.

בהתאם לכך- הזכויות הנדונות, הן הזכויות האפשריות לניצול במצב קודם בק' קרקע בלבד, ואילו זכויות עודפות בקומות הבסיס 1-4 כלל לא אושר לניידן בבקשה להיתר.
לכן הן לא קיימות במצב חדש, וברור שהן אינן קיימות לצורך אומדן ההשבחה גם במצב קודם.
מפנה להחלטת ועדת ערר ת"א/8780-10-19 הועדה המקומית לתו"ב הרצליה נ' רינובו בע"מ, גו"ח 6536/849, שם נקבע כי חייבת להיות הלימה בין הרישוי לבין הפטור.
מאחר ובבקשה להיתר הנדונה משקפת מצב חדש לא נכללו בסל הזכויות עודפי זכויות בניה בקומות הבסיס - לא ניתן לכלול את עודפי זכויות הבניה הללו גם במצב קודם.
מפנה לשומות מכריעות של השמאי המכריע דוד דדון בהם נדונו תרחישים זהים שבהם לא אושרה הקלה לניוד זכויות מקומות הבסיס ונקבע כי זכויות שלא אושר לניידן במצב חדש - אינן מהוות חלק מסל הזכויות הקיים במצב קודם.

<u>סיכום:</u>

היתרה הבלתי מנוצלת של זכויות התמ"א להרחבת הקומות הקיימות - לא אושרה בבקשה להיתר, והיא אינה מהווה חלק מסל הזכויות המאושר במצב חדש, ולכן בהכרח היא אינה מהווה חלק מסל הזכויות המותר במצב קודם. בהתאם לכך: היתרה הבלתי מנוצלת הנ"ל בסך 133.79 מ"ר - אינה קיימת במצב קודם.

- לטענת המבקשת בבקשה להיתר נויד שטח עיקרי של 130.34 מ"ר בין הקומות השונות לקומה 8, בין היתר באמצעות ניוד שטחים מקומת הקרקע.
אכן נויד שטח עיקרי בסך 130.34 מ"ר מכח תכנית בי/580 וההקלה לתוספת קומה חדשה - קומה 8, ואולם, שטח עיקרי זה במלואו - נויד מקומת הקרקע בלבד, ולא גם מיתר הקומות כנטען, ולראיה: הקלות מס' 7 + 9 שאושרו בהחלטת הועדה.

בנוסף, עפ"י תשריט הקומות הקיימות בתכנית הבקשה להיתר קוו מתווה הקומות הקיימות - צמוד כמעט לחלוטין לקווי הבנין המוקטנים של תמ"א/38, באופן שלא ניתן להרחיב את הקומות הקיימות מעבר למתוכנן בבקשה להיתר.

מאחר ויתרת הזכויות הבלתי מנוצלת להרחבת הקומות הקיימות - אינה אפשרית לניצול בתחום קווי הבין המוקטנים של תמ"א/38, שווי הזכויות הללו במצב קודם לפי תמ"א/38 הינו אפס.

- לענין טענת שמאי המבקשת כי "הונח כי ניתן לנייד גם 50% משטח קומת העמודים", הטענה אינה נכונה/רלבנטית: אפשרות הניוד של 50% משטח קומת עמודים - הותרה לראשונה במצב חדש, מכח תכנית בי/580, החייבת היטל השבחה. אפשרות זאת אינה קיימת במצב קודם, שכן תמ"א/38 אינה מתירה ניוד של זכויות בניה.
- לענין טענת שמאי המבקשת כי "במצב קודם ניתן היה לתכנן דירות מגורים בשטח עיקרי כולל של 150.03 מ"ר לכל הפחות וגינה". השטח הנטען הנ"ל מבוסס על הנחת עבודה, שלפיה ניתן לתכנן מגורים בשטח מחצית משטח קומת העמודים לאחר הפחתת שטח חדר המדרגות. הטענה כלל לא הוכחה, וטענה מסוג זה חייבת הוכחה מבחינה תכנונית, רישויית ופיזית אפשר לתכנן את השטח הנ"ל למגורים.
- הסתמכות על שומה מכרעת של השמאי בועז ברזילי לרח' גבעתי 25 בת ים. בשומה המכרעת ברח' קלויזנר 5, השמאי המכריע חזר בו מעמדתו עליה הסתמך השמאי הנגדי בתיק קלויזנר 5, ושעליה מסתמך גם שמאי המבקשת בתיק שבנדון.

השמאי המכריע קבע שיש לבחון באופן פרטני את אפשרויות הניצול של הזכויות בק' קרקע במצב קודם, ובהתאם לכך, קבע כי מרבית הזכויות שנוידו מק' קרקע במצב חדש אינן אפשריות לניצול בק' קרקע במצב קודם.

עמדה עדכנית זו של השמאי המכריע ברזילי יושמה גם בכל שומותיו המכריעות שבוצעו לאחר השומה הראשונה, לרבות: רח' השקמה 10 , רח' רמב"ם 15+17 , שלום עליכם 2 , שלום עליכם 4.

<u>סיכום:</u>

יש לבחון ישימות תכנונית, כלכלית ופיזית של הזכויות בקומת קרקע, וזכויות שאינן ישימות לניצול מוערכות בשווי אפס. טענת שמאי המבקשת להיתכנות ניצול זכויות בקומת קרקע בשטח 150.03 מ"ר - כלל לא הוכחה ואין לקבלה.

- בחינת היתכנות טענת המבקש לאפשרות ניצול של 150.03 עיקרי בקומת קרקע: במדידה מקובץ ההגשה השטח העיקרי בניכוי ממ"ד 112.43 מ"ר ולא 150.03 מ"ר. בנוסף, אילו היתה היתכנות קיימת במצב קודם, הרי שהיא קיימת גם במצב חדש והיא היתה מיושמת בבקשה להיתר שבנדון, ואולם העובדה שבמצב חדש מנוצלים רק 44.17 מ"ר עיקרי, ולא 150 מ"ר עיקרי - מוכיחה כי אין היתכנות לניצול 150 מ"ר עיקרי.

הוצגה התייחסות לתכנון השטח המדובר. ניתן להרחיב את שטח המגורים בק' קרקע מעבר לשטח המתוכנן בפועל בבקשה להיתר בכ- 32 מ"ר לכל היותר לפיכך, שטח המגורים האפשרי לתכנון בק' קרקע במצב קודם: 44.17 מ"ר + 32 מ"ר = 76.17 מ"ר.

- לענין טענת המבקש כי שווי מצב קודם כולל גם גינה בשטח 40 מ"ר.

במדידה ממחושבת ע"ג קובץ DWF של הבקשה להיתר מתקבל כי סך שטח הגינה המסומן בתכנית הרעיונית של המבקש 32 מ"ר, ולא 40 מ"ר כנטען.
כמו כן, שטח הגינה הנטען מיועד לשמש בתכנית ההיתר שבנדון למיסעה לכלי רכב היוצאים מ- 2 המגרשים (הנביאים 21 + הנביאים 19).
בהתאם לכך: אין היתכנות תכנונית לתכנון גינה בשטח המוצע ע"י המבקש. לפיכך, לא ניתן לקבוע שווי עבור גינה שאינה קיימת במציאות.
כמעט בכל השומות המכריעות לבקשות דומות: אומדן השווי שנקבע עבור זכויות הבניה בקומות הקרקע מגלם בתוכו את מרכיב הגינה.

- מקדם שווי לזכויות בניה בקומת קרקע 0.9, כדירות נחותות הקרובות ואף גובלות למפגעים כגון חניות , חדרי אשפה, חדר גז וכו'. מפנה למקדם שווי בשומות מכריעות.

4. <u>תחשיב השבחה בשומת המבקשת:</u>

- שווי פתרונות החניה ב- 2 מצבי התכנון הינו שגוי.
- אומדן שווי מצב קודם כולל שגיאות, כמפורט:

שווי 1 מ"ר זכויות בניה בקומה 1 - הינו למעלה מ- 6,750 ₪/מ"ר , ולא 6,000 ₪/מ"ר.
השטח העיקרי הישים לניצול בק' קרקע הינו לכל היותר 76.17 מ"ר, ולא 150.03 מ"ר.
לא קיימת גינה, לכן אין לייחס שטח גינה של 40 מ"ר.
לא קיימת "יתרת שטח עיקרי שניתן לניוד/ניצול " בעלת שווי כלכלי, ולכן הטור עם הכותרת הנ"ל אינו רלבנטי, ומקדם השווי של השטחים המוצגים בו צריך להיות אפס.

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

14. <u>הכרעה</u>

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

<u>מהות ההשבחה:</u>

ההשבחה במקרקעין הינה בגין בקשה להיתר בניה מספר 20191870 מכוח תמ"א/38, לחיזוק בניין מגורים קיים בן 4 קומות מעל קומת עמודים הכולל 16 יח"ד ותוספת קומות + וקומת גג חלקית סה"כ מוצע 15 יח"ד + מתקן חניה תת קרקעי.

<u>המועד הקובע:</u>

המועד הקובע למרכיבי ההשבחה הינו יום אישור הבקשה להיתר בתאריך 29.03.2022.

<u>מתודולוגיית בחינת ההשבחה</u>

את ההשבחה במקרה הנדון יש לבחון בין שני מצבי התכנון. במצב קודם יובאו בחשבון זכויות הבניה הניתנות לניצול כתוספת לבניין הקיים מכוח תמ"א/38. במצב חדש יובאו בחשבון זכויות הבניה המבוקשות בתכנית הבקשה להיתר הכוללות בין היתר, זכויות מכוח תכנית בי/538, ניוד זכויות מכוח תכנית בי/580 והקלות בניה, והכל עפ"י השטחים שאושרו בתכנית הבקשה להיתר.

אציין כי כך הובא בחשבון גם בשומות הצדדים.

הצדדים חלוקים לשטח הבניה העיקרי הניתן למימוש במצב קודם, מקדמי שווי, שווי מ"ר מבונה ומרכיב החניה.

להלן החלטתי למחלוקות בין הצדדים כמפורט לעיל.

<u>שטחים לחישוב:</u>

כאמור לעיל, המימוש המבוקש הינו פרויקט חיזוק ותוספת למבנה הקיים. לפיכך, יובא בחשבון כי שטחי הבניה במצב חדש מהווים את השימוש המיטבי האפשרי כתוספת לקיים בקומות העיליות לעניין קומת הקרקע ראה החלטתי להלן.

יודגש כי יובאו בחשבון שטחי בניה עיקריים ללא שטחי ממ"ד ושטח שירות אחרים.

- <u>קומת קרקע:</u>

אין מחלוקת כי במצב חדש שטח עיקרי 44.17 מ"ר.

בחנתי את תכנית הבקשה להיתר ואת התכנון הרעיוני כמצב קודם של שמאי המבקשת בקומת קרקע כפי שהוצגה בשומה. אני סבור כי במקרה הנדון של תוספת קומות לקיים, לא קיימת אפשרות תכנונית לתוספת שטח עיקרי למגורים של 150.03 מ"ר (שטח של 166.8 כולל שטח ממ"ד), אדגיש כי לא הוצג חישוב השטח והגינה הצמודה בתכנון הרעיוני. אציין לעניין זה כי בשומת המשיבה הובא בחשבון במצב קודם שטח עיקרי אפשרי של 72.17 מ"ר ללא ממ"ד.

בבדיקתי בהתחשב במיקומו של חדר המדרגות הקיים ומבואת כניסה נדרשת, מיקום בלוני גז, חדר אשפה, חניית אופניים ושטחי שירות כלליים, קיימת היתכנות לתוספת שטח עיקרי מעבר למתוכנן (בהתחשב בשטח ממ"ד) במצב חדש של כ- 45 מ"ר לדירה המתוכננת, לסה"כ שטח עיקרי של כ-90 מ"ר במצב קודם (אזכיר כי בשומת המשיבה השטח העיקרי 72.17 מ"ר עבור 2 דירות ו-2 ממ"דים).

בהתחשב במיקום הדירה בעורף הבגניין ואופן הבינוי בקיר משותף, אביא בחשבון כי קיימת אפשרות להקמת גינה צמודה לדירה בקומת הקרקע בשטח של כ-32 מ"ר במקדם 0.25 (שטח שנמדד בתגובתו שמאי המשיבה), אציין כי בתכנון המוצע במצב חדש לא קיימת גינה צמודה לדירה בקומת הקרקע.

יובא בחשבון מקדם שווי לשטח עיקרי לדירה בהתחשב במיקומה ומאפייניה 0.95.

- <u>קומות עליונות:</u>

הצדדים אינם חלוקים ואני מקבל את הסכמתם לשטחים בקומות העליונות (קומות טיפוסיות, קומות התמ"א וקומה 8 בהקלה) בשני מצבי התכנון.

לא יובאו בחשבון שטחים שלא ניתן לנצל בקומות שכן בהוראות התמ"א נקבעו שטחים כתוספת לדירות (עד 25 מ"ר כולל ממ"ד) ולא שטחים כ"סל זכויות" במקרה של הריסה ובניה מחדש. כמו כן יודגש, כי מבחינת תכנית ההיתר עולה כי שטחים אלו גם לא ניתנים לניצול מעבר לשטח קומתי שנוסף בתכנית הבקשה.

אציין כי בשומת המבקשת אמנם נרשמו יתרת שטחים שניתנים לניוד/ניצול (בקומות עליונות), אך בצדק, לא הובאו בחשבון בשווי מצב קודם שלא התבקשה ולא התקבלה הקלה לניודם בין הקומות.

אני מקבל את הסכמת הצדדים למקדם תוספת שווי למרכיב הקרקע לקומה בשיעור של 2.5%.

יודגש כי שטח של 130.34 מ"ר שנויד לקומה 8, הינו מכוחה של תכנית בי/580 והקלה לניוד יח"ד מקומת הקרקע לקומה 8, שלא היה אפשרי כחלק מהמצב התכנוני הקודם.

<u>חניה:</u>

הצדדים חלוקים למרכיב שווי ועלות החניה בין שני מצבי התכנון.

מרכיב החניה ייבחן בהתייחס לתכנון המבוקש במצב חדש המהווה כאמור את השימוש המיטבי.

- <u>מצב קודם:</u>

בשומת המבקשת הובאו בחשבון במצב קודם 8 מקומות חניה עיליים, לא הובא בחשבון פתרון בהשתתפות בקרן חניה.

לטענת שמאי המשיבה בתגובתו לשומת המשיבה ניתן למקם רק 3 מקומות חניה במצב קודם. בתכנון הרעיוני המוצג בשומת המבקש סומנו 8 חניות, וזאת בהתעלם ממגבלות קיימות של הבינוי הקיים והוראות/הנחיות ותקנות לתכנון חניה, כמו כן שונו מידות מיקום עמודים והעמדת קירות הממ"דים בקומת הקרקע לצורך הסדרת מקומות החניה.

יודגש כי בחינת אפשרויות הסדרת מקומות החניה, נבחנה לבניין מושא השומה במצב קודם בנפרד מהבניין הצמוד, הנביאים 19.

אני מקבל את עמדת שמאי המשיבה כי חלק מהחניות כפי שסומנו אינן אפשריות במקרה הנדון. לאחר שבחנתי את המגבלות והערות שמאי המשיבה לעניין מיקום החניות בין עמודי ממ"ד, ועמידה בהוראות התכנון והתקנות, אני סבור כי קיימת היתכנות תכנונית להקמת 7 חניות במצב קודם, בהתחשב בבינוי הקיים ותוספת הבניה עפ"י תכנית הבקשה להיתר. כאמור בחינת מספר החניות האפשרית נבחנה לבניין מושא השומה.

בהתחשב כי במצב קודם 8 חניות נדרשות + חניית נכה ובהתחשב בפטור לחניה לדירות תמ"א/38 בהחלטת הוועדה, מתקבל כי היה נדרש תשלום קרן חניה עבור 2 חניות.

לציין כי האלטרנטיבה לחפירת מתקן חניה רובטי עבור 2 מקומות חניה איננה מהווה את השימוש המיטבי, לאור עלות חניה במתקן.

- <u>מצב חדש</u>:

יובאו בחשבון מספר מקומות חניה עפ"י תכנית ותקן החניה.

עפ"י תקן החניה באישור הוועדה 3 חניות עיליות (כולל נכה) + 9 חניות תת קרקעיות במתקן.

לציין כי לדירות תמ"א/38 ניתן פטור מחניה.

- <u>שווי חניה</u>

אני מקבל את הסכמת הצדדים בהתבסס על החלטות שמאים מכריעים לעלות מקום חניה במתקן חניה רובוטי בסך של 135,000 ₪ (עלות מתקן החניה עפ"י הצעת מחיר מחודש 12/2024 2,300,000 ₪ עבור 21 מקומות חניה, לבית מס' 19-21 ברחוב הנביאים).

שווי חניה עילית בשומת המשיבה 155,000 ₪, בשומת המבקשת 125,000 ₪.

- השמאי המכריע בועז ברזילי קבע שווי חניה עילית בסך 120,000 ₪ לנכס בגו"ח 7154/195, למועד קובע 15/06/2020.
- השמאית המכריעה רמה מאור קבעה שווי חניה עילית בסך 126,500 ₪ לנכס בגו"ח 7154/176-177, למועד קובע 15/06/2020.
- השמאי המכריע יעקב פז קבע שווי חניה עילית בסך 135,000 ₪ לנכס בגו"ח 7155/58-60, למועד קובע 13/08/2020.

לאחר שבחנתי את ערכי השווי בהחלטות שמאים מכריעים עליהם מתבססים שמאי הצדדים והמפורט לעיל, אביא בחשבון במקרה הנדון שווי חניה עילית בסך 140,000 ₪ בהתחשב בהתאמה לזמן ומיקום מושא השומה.

שווי חניה במתקן 85% משווי חניה עילית עפ"י הסכמת הצדדים והחלטות שמאים מכריעים.

השתתפות בקרן חניה למקום חניה 73,000 ₪.

<u>תחשיב שווי חניה בשני מצבי התכנון</u>:

<u>מצב קודם</u>:

שווי 7 חניות עיליות * 140,000 ₪	980,000 ₪
קרן חניה עבור 2 חניות * 73,000 ₪ =	<u>(146,000 ₪)</u>
סה"כ חניה במצב קודם:	**834,000** ₪

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:

שווי 3 חניות עיליות * 140,000 ₪	420,000 ₪
שווי 9 חניות במתקן * 0.85 * 140,000 ₪ =	1,071,000 ₪
עלות 9 מקומות חניה במתקן * 135,000 ₪ =	(1,215,000 ₪)
סה"כ חניה במצב חדש:	**276,000** ₪

נתוני שווי:

בשומת המשיבה שווי מ"ר מבונה בסיסי בקומה ראשונה 6,750 ₪.

בשומת המבקשת שווי מ"ר מבונה בסיס בקומה ראשונה 6,000 ₪.

להלן נתוני עסקאות מכר בדירות חדשות בגוש 7154, בו מצוי נכס מושא השומה:

גוש חלקה	יום מכירה	שווי מכירה ב ₪	שנת בניה	שטח	למ"ר ב- ₪
007154-0299-000-00	24/06/2021	2,175,896	2020	107	20,335
007154-0176-054-00	03/08/2021	1,489,200	2022	57	26,126
007154-0176-035-00	15/08/2021	1,600,000	2022	77	20,779
007154-0222-020-00	25/08/2021	1,650,000	2021	69	23,913
007154-0177-000-00	12/09/2021	1,630,000	2022	72	22,639
007154-0176-000-00	17/09/2021	1,703,400	2022	73	23,334
007154-0222-000-00	03/10/2021	1,500,000	2021	61	24,590
007154-0222-017-00	04/10/2021	1,710,000	2021	70	24,429
007154-0194-027-00	18/10/2021	1,680,000	2022	69	24,348
007154-0165-024-00	29/10/2021	1,780,000	2022	89	20,000
007154-0165-019-00	29/10/2021	1,780,000	2022	88	20,227
007154-0194-026-00	31/10/2021	1,430,000	2022	54	26,481
007154-0194-019-00	31/10/2021	1,830,000	2022	86	21,279
007154-0380-042-00	02/11/2021	1,970,849	2020	96	20,530
007154-0165-023-00	03/11/2021	1,850,000	2022	88	21,023
007154-0177-055-00	03/11/2021	1,670,000	2022	67	24,925
007154-0165-021-00	08/11/2021	2,160,000	2022	101	21,386
007154-0165-020-00	10/11/2021	1,830,000	2022	88	20,795
007154-0194-026-00	11/11/2021	1,670,000	2022	68	24,559
007154-0194-000-00	14/11/2021	1,650,000	2022	75	22,000
007154-0177-058-00	16/11/2021	1,770,000	2022	72	24,583
007154-0194-021-00	17/11/2021	1,500,000	2022	67	22,388
007154-0194-000-00	22/11/2021	1,750,000	2022	83	21,084
007154-0194-000-00	22/11/2021	1,700,000	2022	83	20,482
007154-0194-000-00	22/11/2021	1,880,000	2022	86	21,860
007154-0194-028-00	25/11/2021	1,680,000	2022	76	22,105
007154-0222-000-00	25/11/2021	1,710,000	2021	68	25,147
007154-0165-025-00	28/11/2021	2,790,000	2022	140	19,929
007154-0380-030-00	01/12/2021	2,235,849	2020	110	20,326
007154-0368-031-00	13/12/2021	1,505,850	2024	61	24,686
007154-0176-047-00	15/12/2021	1,630,000	2022	73	22,329
007154-0194-000-00	15/12/2021	2,980,000	2022	137	21,752
007154-0380-000-00	22/12/2021	1,980,849	2020	97	20,421
007154-0380-000-00	29/12/2021	2,055,849	2020	90	22,843

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 חלקה	יום מכירה	שווי מכירה ב ₪	שנת בניה	שטח	למ"ר ב- ₪
007154-0165-000-00	29/12/2021	2,080,000	2022	101	20,594
007154-0380-000-00	18/01/2022	1,825,849	2020	78	23,408
007154-0194-000-00	18/01/2022	1,600,000	2022	74	21,622
007154-0194-000-00	18/01/2022	2,000,000	2022	92	21,739
007154-0194-025-00	18/01/2022	1,480,000	2022	66	22,424
007154-0380-000-00	06/02/2022	1,855,849	2020	78	23,793
007154-0369-000-00	08/02/2022	1,830,000	2025	92	19,891
007154-0369-000-00	10/02/2022	1,665,000	2025	77	21,623
007154-0194-000-00	14/02/2022	1,800,000	2022	82	21,951
007154-0369-000-00	16/02/2022	1,850,000	2025	91	20,330
007154-0257-018-00	16/02/2022	2,350,000	2022	86	27,326
007154-0369-026-00	16/02/2022	1,200,000	2025	45	26,667
007154-0368-037-00	22/02/2022	1,530,895	2024	53	28,885
007154-0369-025-00	13/03/2022	1,650,000	2025	71	23,239
007154-0380-000-00	16/03/2022	3,535,849	2020	164	21,560
007154-0222-011-00	21/03/2022	2,000,000	2021	89	22,472
007154-0222-014-00	21/03/2022	2,000,000	2021	89	22,472
007154-0222-014-00	21/03/2022	2,000,000	2021	90	22,222
007154-0369-030-00	22/03/2022	2,650,000	2025	125	21,200
007154-0368-048-00	23/03/2022	1,976,783	2024	72	27,455
007154-0369-000-00	23/03/2022	2,060,000	2025	98	21,020
007154-0380-053-00	29/03/2022	3,605,983	2020	163	22,123
007154-0177-000-00	30/03/2022	2,320,000	2022	95	24,421

מהנתונים לעיל שווי מ"ר בנוי בממוצע כללי כ- 22,700 ₪.

בגישת החילוץ, שווי מ"ר מבונה בקומה ראשונה כ- 6,500 ₪ (מע"מ 17%, יזמות 20%, עלות בניה 9,000 ₪, התאמה לקומה ראשונה 1.1).

<u>החלטות שמאים מכריעים המפורטות בשומת המבקשת:</u>

החלטות שמאים מכריעים					
שמאי מכריע	גוש/חלקה	כתובת	שווי למ"ר	מועד קובע	הערות
דוד דהן	7154/369	רבינוביץ 3-5	₪ 6,000	06/07/2022	שווי בסיסי קומה א
בועז ברזילי	7154/195	גבעתי 25	₪ 5,700	15/06/2020	שווי בסיסי קומה א
לילך בן פורת	7154/165	השקמה 17	₪ 5,650	23/07/2020	שווי בסיסי קומה א
רמה מאור	7154/176-177	גבעתי 5-7	₪ 5,700	15/06/2020	שווי בסיסי קומה א
דוד בריל	7130/287	ישראל בן ציון 18	₪ 5,800	07/01/2021	שווי בסיסי קומה א

מהנתונים לעיל שווי מ"ר מבונה בקומה ראשונה 5,770 ₪, בהתאמה למועד קובע 07/11/2021, שווי מ"ר מבונה כ-6,050 ₪.

השמאית המכריעה דנה שיחור קבעה ברחוב הנביאים 12-16, שווי מ"ר מבונה 6,200 ₪, למועד 07.01.2021.

אביא בחשבון שווי מ"ר מבונה בקומה ראשונה בסך של **6,400 ₪**.

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:

שווי מצב קודם:

מקור זכויות	קומה	שטח עיקרי מ"ר	מרפסות זיזיות מ"ר	מרפסות גג מ"ר	חצר/שטח קומה מפולשת צמודה	סה"כ שטח אקו'	מקדם קומה	מקדם תכנון	סה"כ שטח אקוו' מתואם בינוי/קומה	סה"כ שווי	
		1	**0.4**	**0.3**	**0.25**					**6,400**	₪
תמ"א 38	קרקע	90.00			32.00	98.00	0.95	1	93.10	595,840	₪
ב'/339+תמ"א 38	1	300.06	21.99			308.86	1	1	308.86	1,976,678	₪
ב'/339+תמ"א 38	2	300.17	21.88			308.92	1.025	1	316.65	2,026,528	₪
ב'/339+תמ"א 38	3	300.17	20.97			308.56	1.05	1	323.99	2,073,510	₪
ב'/339+תמ"א 38	4	300.17	20.93			308.54	1.075	1	331.68	2,122,769	₪
תמ"א 38	5	284.76	22.17			293.63	1.1	1	322.99	2,067,141	₪
תמ"א 38	6	286.74	21.78			295.45	1.125	1	332.38	2,127,254	₪
תמ"א 38	7	140.16		179.56		194.03	1.15	1	223.13	1,428,046	₪
שווי פתרון חניה									-	834,000	₪
סה"כ שווי מצב קודם		**2002.23**	**129.72**	**179.56**		**2,115.99**			**2,252.78**	**15,251,767**	₪

שווי מצב חדש:

מקור זכויות	קומה	שטח עיקרי מ"ר	מרפסות זיזיות מ"ר	מרפסות גג מ"ר	חצר/שטח קומה מפולשת צמודה	סה"כ שטח אקו'	מקדם קומה	מקדם תכנון	סה"כ שטח אקוו' מתואם בינוי/קומה	סה"כ שווי	
		1	**0.4**	**0.3**						**6,400**	₪
תמ"א 38	קרקע	44.17				44.17	0.975	1	43.07	275,621	₪
ב'/339+תמ"א 38	1	300.06	21.99			308.86	1	1	308.86	1,976,678	₪
ב'/339+תמ"א 38	2	300.17	21.88			308.92	1.025	1	316.65	2,026,528	₪
ב'/339+תמ"א 38	3	300.17	20.97			308.56	1.05	1	323.99	2,073,510	₪
ב'/339+תמ"א 38	4	300.17	20.93			308.54	1.075	1	331.68	2,122,769	₪
תמ"א 38	5	284.76	22.17			293.63	1.1	1	322.99	2,067,141	₪
תמ"א 38	6	286.74	21.78			295.45	1.125	1	332.38	2,127,254	₪
תמ"א 38 /בי 538/ניוד	7	287.98	20.90			296.34	1.15	1	340.79	2,181,062	₪
בי 580 ניוד	8	130.34	-	149.87		175.30	1.175	0.92	189.50	1,212,802	₪
שווי פתרון חניה									-	276,000	₪
סה"כ שווי מצב חדש		**2,234.56**	**150.62**	**149.87**		**2,339.77**				**16,339,367**	₪

שווי מצב חדש: 16,339,367 ₪

שווי מצב קודם: 15,251,767 ₪

השבחה: **1,087,600** ₪

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 כחלקה 261 בגוש 7154, בגין מימוש בדרך של בקשה להיתר בניה מספר 20191870 לחיזוק ותוספות בניה לבניין קיים בפרויקט תמ"א38, כמפורט להלן:

מהות ההשבחה	המועד הקובע	השבחה	היטל השבחה
תכניות בי/538 + בי/580 + הקלות	29/03/2022	₪ 1,087,600	₪ 543,800

היטל ההשבחה יוצמד עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק.

16. <u>תצהיר</u>

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

ניתנה היום 13/04/2025

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