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 : 2816-2019

מספרנו : 1322-04

<u>החלטת שמאי מכריע</u>

היטל השבחה

חלקה 26 (בחלק) בגוש 6762

חולון

אפריל 2020

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	:	15/04/2020
מס' מינוי	:	2816-2019
מספרנו	:	1322-04

לכבוד
מר ניסים פרג'
המיוצג ע"י ליאור בדש, שמאי מקרקעין
בדוא"ל: badash.lior@gmail.com
א.ג.נ.,

לכבוד
הועדה המקומית לתכנון ובניה "חולון"
המיוצגת ע"י אורי כהן, שמאי מקרקעין
בדוא"ל: uric9@walla.com
א.ג.נ.,

<u>החלטת שמאי מכריע להיטל השבחה</u>

חלקה 26 (בחלק) גוש 6762

תכנית ח/500, חולון

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 השומה</u>

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

מהות ההשבחה/מימוש זכויות: ההשבחה במקרקעין נבחנה בגין אישור תכנית ח/1/3 ותכנית ח/500, עקב מימוש זכויות במקרקעין בדרך של מכר חלק מהחלקה (239 מ"ר).

3. <u>דיון מקצועי</u>

בתאריך 03/03/2020 קיימתי דיון בנושא. פרוטוקול הדיון הועבר לצדדים וניתנה הזדמנות להעיר לתוכנו.

4. <u>מועד ביקור בנכס</u>

ביקור בנכס הנישום ובסביבתו נערך ע"י הח"מ בתאריך 12/04/2020.

בהסכמת הצדדים נערך הביקור בלא נוכחות מטעמם.

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

עומר סרחאן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

מהנדס גיאודטי (B.sc.)

5. נתוני זיהוי/פרטי הנכס

מיקום הנכס	:	חטיבת קרקע בחלק המזרחי של העיר חולון
גוש	:	6762
חלקה	:	26 (בחלק)
שטח רשום	:	534
שטח נשוא השומה	:	239 מ"ר
מהות הנכס	:	מגרש פנוי
הזכויות בנכס	:	בעלות

6. המועדים הקובעים לשומה

להלן המועדים הקובעים להערכת ההשבחה בנכס הנדון:

תכנית	מועד פרסום המאוחר	המועד הקובע[1]
3/1/ח	07/05/1978- י.פ.	22/05/1978
500/ח	10/01/2018-עיתונות	25/01/2018

7. פירוט המסמכים שהוצגו

להלן פירוט המסמכים, שהוצגו ע"י שמאי הצדדים:

7.1. עמדת המשיבה מפורטת בשומה מס' 1/500/ח מיום 08/08/2019, שנערכה ע"י השמאי מר אורי כהן (להלן-"שמאי הועדה"), בצרוף מסמכים.

7.2. עמדת המבקש מפורטת בשומה מס' 3070/2019 מיום 17/12/2019, שנערכה ע"י השמאי מר ליאור יוסף בדש (להלן-"שמאי המבקש"), בצרוף מסמכים.

7.3. תגובת שמאי הועדה המקומית לתכו"ב (המשיבה) מיום 13/01/2020.

7.4. השלמות מסמכים מטעם שמאי המשיבה מיום 2/4/2020.

[1] מועד תחילתה של התכנית (15 יום + מועד פרסום ההודעה האחרונה מבין ההודעות בי.פ. ברשומות או בעיתונות).

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, המקרקעין הידועים כחלק מחלקה 26 בגוש 6762, הינו חלק ממתחם קרקע פנויה ברובה, בשטח של כ-4,080 דונם בחלק הדרום מזרחי של העיר חולון, תכנית ח/500.

שטח תכנית ח/500 מחולק ל"מתחם מזרחי" המהווה את עיקר שטח התכנית ו"מתחם היובל" המצוי בפינה הדרום מערבית של העיר חולון.

חטיבת הקרקע בעלת אופי טופוגרפי משתנה, לא מפותחת וכוללת דיונות חול וצמחיית בר. ב"מתחם היובל" קיימים חניונים, אצטדיון ומגרשי ספורט, מתקנים הנדסיים.

חלקה 26, בשטח רשום של 534 מ"ר, פנויה מבניה, צורתה אי-רגולרית.

הנכס נשוא השומה מהווה 239 מ"ר מתוך שטח החלקה.

<u>להלן גבולות חטיבת הקרקע:</u>

צפון	:	שכונות מגורים - קריית שרת וקריית איילון, פארק פרס, ימית 2000.
דרום	:	העיר ראשון לציון.
מזרח	:	כביש מס' 4.
מערב	:	כביש מס' 20, קריית מיכה והעיר בת ים.

9. <u>המצב המשפטי-הזכויות בנכס</u>

<u>נסח רישום:</u>

בהתאם לנסח מס' 182024 העתק רישום מרוכז מפנקס הזכויות שהופק באמצעות האינטרנט מיום 16/12/2019, המתנהל בלשכת רישום המקרקעין חולון, עולים הפרטים הבאים:

חלקה 26 בגוש 6762 הינה בשטח רשום של 534 מ"ר.

הבעלות רשומה על פרג' ניסים, בשלמות.

הערות: רשומות הערות אזהרה לפי סעיף 126.

<u>עסקת מכר:</u>

הוצג בפני הסכם מכר מיום 04/08/2019, לפיו נמכרו **239 מ"ר** מחלקה 26 בגוש 6762, תמורת 549,700 ₪, היטל השבחה גם לתכניות שאושרו לפני מועד חתימת ההסכם יחולו על הקונה.

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

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

10. המצב התכנוני

מצב תכנוני קודם

תכנית ח/1

דבר אישורה של התכנית פורסם בי.פ 596 מיום 23.04.1958.

התכנית מסווגת את החלקה ב"אזור לרפרצליה ללא יעוד מוגדר.

בהוראות התכנית נקבע כדלקמן:

הועדה המקומית לא תרשה כל פיתוח או בניה באזור הזה, אלא אם כן אושרה תחילה תכנית מפורטת או תכנית פרצליה אשר תחומיה ייקבעו ע"י הועדה המקומית בהסכמת הועדה המחוזית.

בסמכותה של הועדה המקומית באישורה של הועדה המחוזית לסמן לפי סעיף 14 (2) י"א של הפקודה, להתחים שטחים נוספים בתחומי תכנית זאת שטחים הדרושים לפרצלציה מחדש ולהגביל את הבניה בתחומי אותו השטח אלא אם כן יהיה אותו בניין ומגרשו מתאימים לתכנית מאושרת של הפרצלציה מחדש של אותו השטח ויהיה זה מסמכותה של הועדה המקומית להטיל תנאים נוספים לצורך ביצועה של תכנית הרפרצלציה.

מצב תכנוני חדש

תכנית ח/1/3

דבר אישורה של התכנית פורסם בי.פ 2434 מיום 07.05.1978

התכנית חלה על שטח של כ- 2,581 דונם המיועד לרהפרצלציה. בייעודים הכוללים: אזורי מגורים ומסחר כ-26.4% מהשטח, אזור תעשייה כ-11.3%, שטח שייעודו טרם נקבע כ-3.8%, שטח פרטי פתוח 3% ושטחים לצרכי ציבור (שטחים ירוקים, בנייני ציבור ודרכים) כ-55.5%.

התכנית קובעת כי לא יינתן על ידי הוועדה המקומית היתר לבנייה בתחום כל אחד ממתחמי התכנון בתנאים הבאים:

א. הוכנה ואושרה ע"י הועדה המחוזית בגין אותו מתחם תוכניות מפורטות לאיחוד וחלוקה חדשה ללא הסכמה לפי חוק התו"ב, וכן הוכנה תכנית בינוי.

ב. בוצעה עבודת התשתית ההנדסית היסודית של המתחם.

ג. בוצעה בשטח המיועד לאיכלוס של 175 יחידות דיור לפחות עבודת התשתית הדרושה לשם הכנת השטח לאכלוס, כולל: סלילת כבישים, קווי מים , ביוב ותיעול וכיוצא בזה.

ד. הוכנה והובטח ביצוע תכנית פיתוח.

החלקה ממומקמת בחלק המרכזי והדרומי של חטיבת הקרקע, מיועדת לרהפרצלציה "שלב ב'".

בסעיף 5 בתקנות התכנית נקבע כדלקמן:

א. הוועדה המקומית תכנין תכניות מפורטות כולל תכניות לאיחוד וחלוקה חדשה ללא הסכמת בעלים לכל המתחמים הכלולים בשלב א', לא יאוחר מאשר שלוש שנים מתאריך פרסום למתן תוקף של התכנית.

ב. שלבי ביצוע - השטח המסומן בתשריט כשלב ב' יתוכנן ויפותח לאחר שיאושרו בוועדה המחוזית תכניות מפורטות לגבי 80% משטח שלב א', ולאחר שהן נמצאות בשלבי ביצוע, כולל הבנייה והפיתוח לצורכי ציבור.

ג. כל בעלי הזכויות הנכנסות בתחום שלב ב' יקבלו את זכויותיהם היחסיות היוצאות ע"פ תכנית בניין עיר מפורטת שתחול על כל שטח לש ב ב', ושתכלול אחוד וחלוקה חדשה שלא בהסכמת הבעלים בהתאם להוראות סימן ז' של פרק ג' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה.

הוועדה המקומית תכין תכנית את התכנית המפורטת כנ"ל לא יאוחר מאשר שמונה שנים מתאריך הפרסום למתן תוקף של התכנית.

הזכויות היוצאות יינתנו במקומות שאינם מסומנים בתכנית לשטח ציבורי פתוח או אזור לבנייני ציבור. החזרת הזכויות לבעלי המגרשים " הנכנסים " תהא מבוססת על הוראות המפורטות בסעיף 122 (2) של חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965.

לשם הכנת לוחות ההקצאות וטבלאות האיזון בתכניות המפורטות לחלוקה חדשה של כל אחד ממתחמי התכנון, ייקבע שמאי מקרקעין שיערוך את הלוחות והטבלאות את שווי הערך של שטחי המסחר, השירותים, תעשייה, מלאכה או יעוד אחר שאינו למגורים או ציבורי לדירות מגורים וההקצאות וגם/או האיזונים ייערכו בהתאם, באופן ששטחי מסחר/ או שירותים שיוקצו לבעל מגרש (בין אם הוקצו לו דירות מגורים ושטחי מסחר ושירותים או שטחי מסחר ושירותים בלבד) ייחשבו כדירות שהוקצו לפי החישוב של שווה הערך של השטחים המוקצים שנקבע ע"י השמאי בהתאם לאמור לעיל.

בלוח החלוקה לאזורים נקבע: שטח הדירות בכל בנין מגורים יקבע לפי ממוצע של 95 מ"ר שטח רצפות כללי מוכפל במספר יח"ד בבניין או בקבוצת בניינים, לפי החלטת ועדה מקומית.

אזורי המגורים סומנו בצפון מערב חטיבת הקרקע וכוללים שלושה מתחמים כדלקמן:

מתחם מ-12 בשטח של 262 דונם, 1,572 יח"ד, 6 יח"ד לדונם, ו-1,834 יח"ד (כולל יח"ד שביעית למטרת שיכון לזוגות צעירים שיהיו בבניינים נפרדים).

מתחם מ-13 בשטח של 359 דונם, 2,154 יח"ד, 6 יח"ד לדונם, ו-2,513 יח"ד (כולל יח"ד שביעית למטרת שיכון לזוגות צעירים שיהיו בבניינים נפרדים).

מתחם מ-14 בשטח של 82 דונם, 492 יח"ד, 6 יח"ד לדונם ו-574 יח"ד (כולל יח"ד שביעית למטרת שיכון לזוגות צעירים שיהיו בבניינים נפרדים).

ס"ה מתחמי המגורים בשטח של 703 דונם, 4,218 יח"ד ו-703 יח"ד לזוגות צעירים.

שטח למסחר ושירותים במתחמי המגורים יהיה 2.3 מ"ר ליח"ד במתחמים מ-12 - מ-14.

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

אזור תעשיה: זכויות הבניה נקבעו ל-3 קומות או 12 מ' גובה בניין 40% בקומה ו-120% בכל הקומות בשטח מגרש מינימלי של 2,500 מ"ר.
שטח פרטי פתוח: הבניה לפי תכנית בינוי שתאושר לצרכי נופש, בילוי ונוי.
שטח שייעודו טרם נקבע.
החלק המזרחי של חטיבת הקרקע כולל יעודים שונים ובהם: אזור תעשיה, אזור אחסנה, אזור תעשיה עתירת ידע, אזור שיעודו טרם נקבע אזור חקלאי, שמורת נוף ודרכים.
אזור תעשיה: זכויות הבניה 3 קומות או 12 מ' גובה בניין 40% בקומה ו-120%.
אזור תעשיה עתירת ידע: זכויות הבניה 3 קומות או 12 מ' גובה בניין 33% בקומה ו-100% בכל הקומות בשטח מגרש מינימלי של 2,500 מ"ר.
אזור אחסנה: זכויות הבניה זהות לאלו שבאזור תעשיה.
שטח פרטי פתוח: בניה לפי תכנית בינוי ע"י הועדה המקומית לצרכי נופש, בילוי ונוי.
שטח שייעודו טרם נקבע.

החלק המערבי של חטיבת הקרקע כולל יעודים שונים ובהם: שטח ספורט, מרכז תחבורה, אזור לסילוק אשפה, ניקוז ומתקני חשמל, שטח ציבורי פתוח ודרכים.

תמ"א/35

דבר אישורה של התכנית פורסם בי.פ 5474 מיום 27.12.2005.

החלקה מסווגת באזור ל"מרקם עירוני".

לגביו נקבע כי, יכוון הפיתוח של שימושי הקרקע ומראש או במקביל יובטחו התשתיות הדרושות - במיוחד תחבורה ציבורית והסעת המונים.

הפיתוח יהיה ברובו עירוני קומפקטי, מושתת על יתרונות לגודל תוך כדי הבטחת שטחים פתוחים עירוניים ובנעירונים לצרכי ציבור ושמירה על שטחים ומסדרונות המיועדים לתשתית לטווח ארוך.

תמ"מ/5

דבר אישורה של התכנית פורסם בי.פ 6077 מיום 15.04.2010.

המתחם הנדון מסומן ברובו כ"אזור עירוני בדגש מגורים" ול"שטח לפארק עירוני ראשי", מסומנים אזורים לתעסוקה מוסדות ציבור, מרכז ספורט ומרכז תרבות.

מטרות התכנית בין היתר, "יעוד שטחים לפיתוח אזורים עירונים בדגש על שילוב שימושים כגון: מגורים, מרכז עסקים ראשי, מטרופוליטני ואזורי תעסוקה, קביעת התנאים לתכנון ולפיתוח שטחים אלו והתאמתם לצרכי אוכלוסיה שונים, תוך שמירת האיזון בינהם", "קביעת ההנחיות, ההוראות והתנאים לערכה ולאישור תכניות מתאר מקומיות".

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 ח/500

דבר אישורה של התכנית פורסם בי.פ 7688 מיום 09.01.2018.

התכנית חלה על שטח של כ-4,080 דונם בין שד' ירושלים, פארק פרס, מתחם ימית 2000, קריית שרת וקיית פנחס איילון בצפון, כביש מס' 4 במזרח, גבול השיפוט עם ראשון לציון בדרום וכביש מס' 20 במערב.

בין יתר מטרות התכנית, פיתוח אזור דרום חולון ושילובו בתכנון העירוניף ובכלל זה תכנון מתארי של אזורי מגורים, תעסוקה, מסחר ומשרדים, בנייני ציבור, שטחי שצ"פ וקריית ספורט, פארק עיקוני, מערכת דרכים, מרכז תחבורה, תשתיות ומתקנים הנדסיים.

בין יתר הוראות התכנית, שינוי יעודים בתכניות תקפות, קביעת סך היקפי בניה, קביעת הוראות לשלבי תכנון, קביעת הוראות פינוי מוקדים לשם יצירת קרקע פנויה, קביעת שטח לקריית ספורט, קביעת דרכי גישה, קביעת שימושים ותכליות לכל יעוד קרקע, קביעת תנאים למתן היתרי בניה ושלבים והתניות לביצוע.

מכח תכנית זו לא ניתן להוציא היתרים או הרשאות שיינתנו רק בתכניות מפורטות עתידיות לאיחוד וחלוקה.

סעיף 5, טבלת זכויות והוראות בנייה - מצב מוצע:

ייעוד	מס' מגרשים	שטח עיקרי לבניה במ"ר	מס' יח"ד	מס' קומות מעל כניסה	מס' קומות (מתחת לכניסה)
מגורים א'	100-118	כ- 234,000	כ- 1,300	3 + גג	1
מגורים ג'	119-121, 150-165 172-175	כ- 930,000	כ- 8,600	20	כ-4
מגורים, מסחר ומבני ציבור	250-255	כ- 216,500 (מהם 178,500 למגורים)	כ- 1,700	22	כ-4
מגורים, פארק ומבני ציבור	1100	כ- 99,500 (מהם 94,550 למגורים)	כ- 900	22	כ-4
מגורים ומסחר	200-204, 206	כ- 156,500 (מהם 126,000 למגורים)	כ- 1,200	20	כ-4
מסחר ותעסוקה	450-459	כ- 515,000	מס' חדרי מלון יקבע בתכניות מפורטות	20	כ-4
מוסדות ציבור	300-310, 312, 314, 330, 350	כ-175,000	-	בהתאם לתכנית מפורטת	
מסחר, תיירות וציבור	370	כ- 30,000	כמות חדרי המלון תקבע בתכניות מפורטות		
תעסוקה	400-403	כ- 300,000	בהתאם למה שייקבע בתכניות מפורטות		
מתקנים הנדסיים	900-904	בהתאם למה שיקבע בתכניות המפורטות			
תחנת תדלוק	950	לפי תכנית ח/329 (תחנת תדלוק טיפוס 4)			
שצ"פ	מגרשים שונים	בהתאם למה שיקבע בתכניות המפורטות			
פארק	500	2,500 כולל שירות	-	כ-2	כ-1
סה"כ	**-**	**2,659,050**	**13,700, כולל 800 יח"ד לפינוי פולשים ומטרדים**	**-**	**-**

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

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

בסעיף 6 נקבעו בין היתר הוראות להכנת תכניות מפורטות ותנאים שונים ביניהם:

- אישור הועדה המחוזית של תכנית שתכלול חלוקה למתחמים לאיחוד וחלוקה או תשריט הכולל איחוד וחלוקה (תכנית המתחמים).
תכנית המתחמים תקבע חלוקת זכויות בנייה בין המתחמים, תנאים למימוש הזכויות בכל מתחם והוראות לביצוע איחוד וחלוקה.

- תכניות מפורטות למתחמים תוכן לאור העקרונות בתכנית המתחמים, בהתאם למסמך עקרומות לתכנון אדריכלי ונופי.

- תכניות מפורטות תכלולנה בין היתר הוראות מפורטות בדבר מתחמי איחוד וחוקה, זכויות בניה כולל גבהים, שטחים, תכסית, מרתפים, מגבלות בנייה וכיו"ב כמפורט.

- הוראות להכנת תכניות "חלוקה חדשה" איחוד וחלוקה מחדש, רישום שטחים, בין היתר:
בתחום כל אחת מהתכניות המפורטות יבוע הליך של איחוד וחלוקה לחלקות וחלקי חלקות.
בהקצאת הזכויות במסגרת החלוקה החדשה יראו את תכנית זו והתכניות המפורטות שיאושרו מכוחה כרצף תכניות אחד, באופן שהשווי היחסי של המקרקעין במצב הנכנס יחושב לפי המצב התכנוני ערב אישורה של תכנית זו ובמצב היוצא לפי המצב התכנוני בעת אישור התכניות המפורטות.

- גבולות התכניות המפורטות יקבע באופן שבו שווי זכויות הבניה במצב המוצע של כל תכנית מפורטת יהיה מאוזן ביחס לשווי החלקות במצב הקודם. סך כל הזכויות שתכללנה בחלוקה החדשה, בכל התכניות המפורטות גם יחד, תהיינה ע"פ המתואר בטבלת הזכויות למעט זכויות המיועדות כתוספת שטחי בניה לצורך סילוק מטרדים ופינוי פולשים ומחזיקים (עד 800 יח"ד).

- בעריכת טבלאות איזון, יובא בחשבון עקרון רכוז בעלויות במגרשי התמורה ככל שאפשר.

- במסגרת רישום החלוקה מחדש שטחים לצרכי ציבור ירשמו על שם הרשות המקומית חולון.

- תוספת שטחי בניה לצורך סילוק מטרדים ופינוי פולשים: במסגרת תכניות מפורטות ניתן יהיה להקצות לבעלי זכויות בתחום התכנית, זכויות בניה נוספות שיוקצו מעבר להקצאה, במסגרת הליך האיחוד והחלוקה, בהיקף שלא יעלה על 800 יח"ד, לצורך עידוד בסיוע בסילוק מטרדים ופולשים.

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.)

- יח״ד קטנות בתכנית: כ- 2,000 יח״ד מתוך 12,900 יח״ד תהיינה קטנות ששטחן עד 80 מ״ר כולל ממ״ד.

- תנאים למתן היתר בניה:

1. לא ניתן יהיה להוציא היתרי בניה מכח תכנית זו.
2. מימוש בפועל של השטחים הציבוריים המבונים והפתוחים, לרבות שטחי הפארק, מותנה באישור תכנית מפורטת למתחם בו כלול השטח הציבורי. על אף האמור לעיל, ניתן יהיה לאשר תכנית מפורטת ספציפית לדרכים ו / או תשתיות וזאת בנוסף ובטרם אישורה של תכנית למתחם.
3. לא תותר הוצאת היתרי בניה ולא יוחל בביצוע הפארק טרם אישורה של תכנית עיצוב אדריכלי ונופי לכל תחומי הפארק בשלמותו.
4. תנאי למימוש של מעל 70% מזכויות הבניה בתכנית זו יהיה פיתוח מלא של פארק החולות.
5. בשלבים המוקדמים של מימוש תכנית זו יובטח פיתוח אקסטנסיבי של פארק החולות ונגישות הפארק לכלל הציבור.
6. תנאי למתן היתר למבנים המושפעים מרעש דרכים בסמוך לדרך מס׳ 4 ולדרך מס׳ 20 יהיה הכללת פתרונות למיגון אקוסטי בהתייעצות עם המשרד להגנת הסביבה.
7. תנאי למתן היתר בניה בשטחים הגובלים בתוואי הרק״ל יהיה בתיאום עם הרשות המוסמכת לענין הרק״ל.
8. תנאי להוצאת היתר בניה במתחם או מתחם בהם מצוי אתר פסולת, יהיה הבטחת פינויו של האתר להנחת חוות הדעת של היועץ המשפטי של הוועדה המקומית.
9. תנאי להוצאת היתר בניה במתחם או במתחמים בהם מצוי בית מטבחיים, יהיה הבטחת פינויו.
10. תנאי להוצאת היתר בניה במתחם או מתחמים בתחום שכונת מולדת, יהיה הבטחת פינויה של השכונה להנחת דעת היועץ המשפטי לוועדה המקומית, או פינויה בפועל.
11. תנאי להיתר בניה בסמוך לכביש מס׳ 20 יהיה בתיאום ואישור חברת נתיבי איילון.

- הוצאות התכנית: כל הוצאות עריכת התכנית וביצוע, לרבות מדידות, תכנון, יועצים, יעוץ משפטי ורישום פרצלציה יחולו על בעלי הקרקע וישולמו על ידם.

- ביצוע התכנית, שלבי ביצוע:

מתן היתרי בניה ומימוש זכויות הבניה מותנה בשלביות פיתוח מערכת הדרכים:

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

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

שלב א׳: פיתוח עד 2,800 יח״ד וכ- 2,200 מ״ר עיקרי לתעסוקה ללא התניות תחבורתיות.

שלב ב׳: פיתוח מעבר לזכויות שלב א׳ מותנה בהכנת בדיקה תחבורתית מעודכנת.

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

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

א. הכרעה זו מתייחסת להשבחה בגין בקשה מימוש מלוא הזכויות בדרך של מכר.

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

ג. המועדים הקובעים להערכת ההשבחה בהתאם למפורט בשומה.

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

ה. 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.

ו. הובאו בחשבון מחירי נכסי מקרקעין תוך ביצוע ההתאמות הנדרשות.

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

ח. עקרונות שמאים, הוראות החוק והפסיקה לקביעת ההשבחה.

12. <u>תמצית מהות ההשבחה ופירוט עמדות הצדדים</u>

שמאי הצדדים העריכו את ההשבחה שנוצרה לנכס נשוא השומה בגין מימוש בדרך של מכר בנכס הנדון (239 מ״ר), להלן תמצית ההשבחה, עפ״י שומות הצדדים:

מהות ההשבחה	מועד קובע	ההשבחה בשומת המשיבה	ההשבחה בשומת המבקש
1/3/ח	22/05/1978	0.64 ₪	0.64 ₪
500/ח	25/01/2018	227,050 ₪[2]	לא חלה השבחה

[2] עפ״י חישבו בהתאם לערכי השווי שנקבעו בשומת המשיבה לפי השבחה מוערכת בסך 950 ₪ למ״ר קרקע רשום X 239 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

13. <u>עמדות וטעוני הצדדים בשומות והתגובות:</u>

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

אציין כי לחלקה הנדונה ערכתי שומה מכרעת, תיק מינוי 1919-2018, מיום 27/01/2019.

<u>תיקון ח/1/3:</u>

הוצגה בפני שומת השבחה מתאריך 30/11/1995 בגין התכנית למועד הקובע 22/05/1978.

מטופס היטל השבחה בגין העברה בטאבו מתאריך 10/11/2019, שהופק ע"י עיריית חולון לנשוא השומה 239 מ"ר מחלקה 26 בגוש 6762, היטל ההשבחה 0.32 ₪ למועד 22/05/1978.

שמאי המבקש אינו חולק על ההשבחה לתכנית, ולא הוצגה התייחסות לשומת המשיבה.

הכרעה:

עקב כך, ששמאי המבקשת אינו חולק על ההשבחה שנקבעה לתכנית זו, לא בשומתו וגם לא בעת הדיון שנערך במשרדי ולאחר שבחנתי שומת המשיבה, אני מקבל את ההשבחה המוסכמת על הצדדים.

<u>תכנית ח/500:</u>

<u>עמדתו של שמאי המשיבה</u>

בשומת המשיבה הובאו בחשבון:

- שטח חטיבת הקרקע הנרחב והחלוקה למאות חלקות קטנות ברובן.
- יעוד הקרקע וזכויות הבניה בשני מצבי התכנון.
- זכויות הקניין של מאות בעלים במאות חלקות בגושים רבים.
- היעדר פיתוח בחטיבת הקרקע.
- איתור חטיבת הקרקע בדרום העיר ובקצה התחום המוניציפלי.
- מחירי שוק המקרקעין בסביבה בתאריך הקובע[3].

<u>שווי מצב חדש:</u>

שווי המצב התכנוני החדש מתבסס על נתון השוואה - חוזי מכר שנערכו בתחום התכנית סמוך למועד הקובע בנטרול עסקאות חריגות ובהתייחס ליעוד חטיבת הקרקע בתכנית ח/500 ליעודים מפורטים הכוללים: אזורי מגורים, מסחר, תעסוקה ויעודים ציבוריים והנחיות לחלוקה למתחמים המיועדים לתכניות מפורטות ומתחמי איחוד וחלוקה תוך

[3] שמאי המשיבה צירף נספח נתוני השוואה ותחשיבים בגושים שונים, נתוני השוואה מדו"חות כספיים של חברות ציבוריות.

הגדרת זכויות הבניה המותרות, קביעת מגרשים ביעודים השונים והתאמת התכנון לתכנית המתאר המחוזית תממ/5.
שווי הזכויות הוערך בהתחשב בדחייה הנדרשת עד להכנה ואישור של תכניות מפורטות למתחמים נפרדים הכוללות איחוד וחלוקה חדשה ובהתחשב בהנחיה כי יש לראות את תכנית ח/500 והתכניות המפורטות שיאושרו מכוחה כרצף תכניות אחד, באופן שהשווי היחסי של המקרקעין במצב הנכנס יחושב לפי המצב התכנוני ערב אישורה של תכנית זו ובמצב היוצא לפי המצב התכנוני בעת אישור התכניות המפורטות.

בשומת המשיבה טבלה מרכזת של ערכי שווי מ"ר קרקע במצב תכנוני חדש בשומות מכריעות עד ליום 14/01/2019.

השווי במצב תכנוני חדש הינו בטווח 2,400 ₪ - 2,700 ₪, ובממוצע **2,550** ₪ למ"ר קרקע רשום.

<u>שווי המצב התכנוני הקודם</u>

שווי הזכויות במצב התכנוני הקודם נקבע בהתאם לשומות המכריעות בחלוקה לשני מתחמים נפרדים כדלקמן:

<u>המתחם המרכזי</u> החל על מרבית שטח חטיבת הקרקע, מיועד ע"פ תיקון 3 לתכנית ח/1 לרה פרצלציה שלב ב' וליעודים הכוללים - אזורי מגורים בבניה רוויה עבור 4,921 יח"ד, ולמתחמים ביעוד תעשיה בזכויות בניה של 120%, שטח שייעודו טרם נקבע, שטח חקלאי שטחים פרטיים פתוחים ושטחי ציבור.

<u>המתחם המזרחי</u> הנכלל בתיקון 3 לתכנית ח/1 ואינו מסומן לרה פרצלציה. הכולל יעודים לאזור תעשיה ואחסנה בזכויות בניה של 120%, אזור תעשיה עתירת ידע בזכויות של בניה של 100%, שטח שייעודו טרם נקבע ושטחי ציבור.

<u>שווי הזכויות במתחם המיועד עפ"י תיקון ח/1/3 לרהפרצלציה שלב ב':</u>

שווי הזכויות מבוסס על שומות מכריעות של גיל הרצברג בחלקות 6751/343 ו-6762/52 ושל שלומי יפה בחלקות 6751/53,266,437, שקבעו את שווי הזכויות במצב התכנוני הקודם בהתבסס על הזכויות שהוקנו בתיקון ח/1/3, תוך ביצוע התאמות.

<u>סל הזכויות ע"פ תיקון 3 במתחם המיועד לרה פרצלציה:</u>

א. מתחמי מגורים מ-12, מ-13, מ- 14:
מתחמי המגורים מיועדים ל-4,218 יח"ד בשטח רצפות של 95 מ"ר ו- 703 יח"ד לזוגות צעירים. שווי הזכויות ליח"ד בשטח רצפות של 95 מ"ר בתוספת שטחי שירות בממוצע ללא פיתוח (כ- 105-108 מ"ר עיקרי) לפיכ-800,000 ₪ ליח"ד.
ל-4,218 יח"ד: 3,374,400,000 ₪
שווי הזכויות ליח"ד לזוגות צעירים (השטח לא הוגדר) מוערך בתוספת שטחי שירות ללא פיתוח כ-700,000 ₪ ליח"ד.
ל-703 יח"ד: 492,100,000 ₪

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.)

שווי זכויות לשטח עיקרי למסחר באזורי המגורים מגלם שטחי שירות וללא פיתוח לפי 10,000 ש"ח למ"ר. לזכויות של 11,318 מ"ר (4,921 יח"ד * 2.3 מ"ר) = 113,180,000 ₪
סה"כ: **3,979,680,000** ₪

ב. אזור תעשיה בשטח קרקע של 302 דונם:

מתחם התעשייה מסומן בתיקון 3 כמתחם אחד רציף, לפיכך ראויה הפחתה משטח זה עבור הקצאת דרכים ושטחי ציבור באומדן של כ-25%, יתרת השטח לתעשייה כ-226.5 דונם.
שווי דונם לתעשייה בזכויות בניה של 120% ושטחי שירות, ללא פיתוח כ-3,000,000 ₪.
לשטח של 226.5 דונם: **679,500,000** ₪

ג. אזור שייעודו טרם נקבע בשטח קרקע של כ-100 דונם:

שווי קרקע לאזור שייעודו טרם נקבע כ-1,600 ₪ למ"ר קרקע.
לשטח של כ-100 דונם: **160,000,000** ₪

ד. שטח פרטי פתוח מיוחד בשטח קרקע של 78.8 דונם:

המתחם המיועד לשטח פרטי פתוח מסומן בתיקון 3 בקצה הדרומי של חטיבת הקרקע התכליות המותרות נקבעו לגנים לרבים, שדרה, כיכרות ורחבות להתקהלויות לרבים, קיוסקים ובניינים שתכליתם כרוכה בשטחים ציבוריים פתוחים ובניינים לצרכי ציבור, מועדונים לנופש והבראה.
בהתאם ובהתחשב בהיעדר פירוט שטחי השימושים המותרים, שווי הזכויות בש.פ המיוחד הוערך ע"פ שווי ש.צ.פ. "משופר" בשיעור של כ-25% משווי קרקע למגורים בסביבה המוערכת לפי 5.5 מיליון ₪, לפי כ-1,375 ₪ למ"ר קרקע.
לשטח של 78.8 דונם: **108,350,000** ₪

ה. אזור חקלאי בשטח קרקע של 6 דונם:

המתחם המיועד לאזור חקלאי מסומן בתיקון 3 בקצה המזרחי של חטיבת הקרקע.
שווי הקרקע לאזור חקלאי מוערך כשווי ספקולטיבי של קרקע חקלאית עם פוטנציאל לשינוי יעוד לפי כ- 1,600 ₪ למ"ר קרקע.
לשטח של 6 דונם: **9,600,000** ₪
סה"כ שווי הזכויות במתחם המיועד ע"פ תיקון 3 לתכנית ח/1 לרהפרצלציה שלב ב':
4,937,130,000 ₪
שטח הקרקע המסומן לרה פרצלציה בתיקון 3 שלב ב' (ע"פי שומת גיל הרצברג) 2,504 דונם בהתאם שווי הקרקע כזמין לבניה: 1,972 ₪/מ"ר = 2,504 דונם/4,937,130,000 ₪.
שווי הקרקע לאחר הפחתה בגין דחיה עד להכנה ואישור של תכניות מפורטות לאיחוד וחלוקה וסילוק מטרדים, בשיעור כולל של כ- 30%: 1,380 ₪/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

הובאה בחשבון תוספת בגין הפוטנציאל לתוספת זכויות בגין תמ"א/35 ו-תמ"מ/5 במגבלות תמ"א 2/4 בשיעור של 15% : **1,600 ₪/למ"ר**

<u>שווי הזכויות במתחם המזרחי בתיקון ח/1/3 שאינו מיועד לרהפרצלציה :</u>

המתחם המזרחי הנכלל בתיקון ח/1/3 ואינו מסומן לרהפרצלציה כולל יעודים לאזור תעשיה ואחסנה בזכויות בניה של 120%, אזור תעשיה עתירת ידע בזכויות של בניה של 100%, שטח שייעודו טרם נקבע ושטחי ציבור.

במתחם נערכו 5 שומות מכריעות בהן נקבע שווי המצב התכנוני הקודם בהתייחס לשווי בסיסי לתעשייה של 3,000 ש"ח למ"ר קרקע ולאחר הפחתות להפרשות לצרכי ציבור ודחיה, כדלקמן :

דורית פריאל גו"ח 6734/111, 1,600 ₪.

דורית פריאל גו"ח 6734/255, 1600 ₪.

אלי כהן גו"ח 6734/238, 1,600 ₪.

בועז קוט גו"ח 6735/99, 1,509 ₪

יעקב פז גו"ח 6734/164, 1575 ₪.

בהתאם שווי הקרקע במתחם המזרחי בתיקון 3 שאינו מיועד לרהפרצלציה 1,600 ₪ למ"ר.

בהתחשב בחוסר הוודאות לעניין היקף ההפרשות לצרכי ציבור והדחיה, שווי של 1,600 ₪ למ"ר קרקע מיוחס גם לחלקות ביעוד אחסנה, תעשיה עתירת ידע ושטח שייעודו טרם נקבע.

<u>תחשיב השבחה :</u>

שווי המצב התכנוני החדש מוערך בסך של 2,550 ₪ למ"ר קרקע רשום.

שווי המצב התכנוני הקודם מוערך בסך של 1,600 ₪ למ"ר קרקע רשום.

השבחה למ"ר קרקע 950 ₪

השבחה לנכס הנדון : 227,050 ₪ = 950 ₪ X 239 מ"ר

<u>עמדתו של שמאי המבקש :</u>

<u>מצב קודם</u>

גישה ראשית :

שווי מ"ר קרקע בהתבסס על שומות מכריעות בתכנית ח/500 במצב תכנוני דומה של השמאים :

דורית פריאל בגו"ח /6757/187, שווי מצב קודם 2,400 ₪.

עומר סרחאן בגו"ח 6762/26 ו-6738/125, שווי מצב קודם 2,400 ₪.

אלי כהן בגו"ח 6755/355, שווי מצב קודם 2,400 ₪.

לחילופין ככל שלא תתקבל דרך החישוב בשומת המכריעות לעיל, קיימים יתרונות תכנוניים משמעותיים במצב קודם לעומת מצב חדש :

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.)

- מקדם דחיה והעדר זמינות - בהתאם לחלק ד' בסעיף 5 לתקנון תכנית ח/3/1, לצורך ניצול זכויות הבניה היה צורך באישור תכנית מפורטת לכל מתחם בנפרד, כמו כן ניתן היה לאשר ביצוע (בניה בפועל) בתחום מתחם תכנון אחד או כמה מתחמי תכנון (בנפרד ולא כמקשה אחת).
- חניות - כמות והיקף חניה תת קרקעית מחמירה מאד במצב חדש בתכנית ח/500.

<u>מצב חדש</u>

<u>חלופה ראשונה - עסקאות השוואה "ברוטו קלאסיות" בתכנית ח/500:</u>

עסקאות השוואה בתכנית ח/500, שבוצעו לאחר המועד הקובע, עד סוף שנת 2018, בהן היטל ההשבחה מוטל על המוכר:

מס"ד	תאריך עסקה	גו"ח	מחיר מוערך	שטח נמכר	שווי מ"ר קרקע מושבח
1	19/2/2018	6045/352	₪ 920,000	535 מ"ר	₪ 1,720
2	27/2/2018	6751/53	₪ 360,000	168.5 מ"ר	₪ 2,136
3	8/3/2018	6745/214	₪ 517,650	179 מ"ר	₪ 2,900
4	15/3/2018	6048/240	₪ 1,107,000	351.5 מ"ר	₪ 3,149*
5	25/4/2018	6757/187	₪ 200,000	108 מ"ר	₪1,852
6	25/4/2018	6761/170	₪ 837,500	335 מ"ר	₪ 2,500
7	14/6/2018	6755/355	₪ 220,000	101 מ"ר	₪ 2,172
8	14/6/2018	6751/437	₪ 340,000	137 מ"ר	₪ 2,482
9	15/7/2018	6751/266	₪ 440,000	170 מ"ר	₪ 2,588
10	15/7/2018	6751/437	₪ 314,000	120 מ"ר	₪ 2,617
11	9/8/2018	6045/392	₪ 1,250,000	666 מ"ר	₪ 1,877
12	31/12/2018	6752/235	₪ 430,000	166 מ"ר	₪ 2,590
ממוצע (בנטרול עסקה מס"ד 4)				244 מ"ר	₪ 2,312
חציון (בנטרול עסקה מס"ד 4)				169 מ"ר	₪ 2,482
* עסקה מס"ד 4 עסקת נטו בה רשויות המס הוסיפו היטל לפי שומת הוועדה					

מניתוח הנתונים ובנטרול עסקה מס' 4, מתקבל שוו מ"ר קרקע מושבח במצב חדש בתכנית ח/500 בגבולות 2,300 ₪.

<u>חלופה שניה – שווי תכנית ח/500 כזמינה ובהתחשב בהפחתות נחוצות:</u>

<u>כללי</u>

הובא בחשבון כי ח/500 חלה על חטיבת קרקע עצומה בגודלה של כ-4,080 דונם.

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

התכנית אינה מאפשרת הוצאת היתרי בניה, כוללת שלביות ביצוע, תחת מגבלות פיתוח אדירות, התכנית הינה מורכבת מאוד, אם לא המורכבת ביותר שאושרה בשנים האחרונות.

<u>מקדם דחיה והעדר זמינות</u>

תכנית ח/500 אינה זמינה לבניה ומאפשרת הוצאת היתרי בניה רק לאחר קיום כל התנאים הרבים והמורכבים להכנת תכניות מפורטות לכל מתחמי התכנון, כלומר מאושרות כ"מקשה אחת" (בשונה ממצב קודם בו ניתן לבצע לכל מתחם בנפרד).

התכנית כוללת קשיים והנחיות קשות וקפדניות באשר לאופן והיקף פיתוח שטח התכנית לרבות "פארק החולות", בתכנית מצוין כי תנאי למימוש מעל 70% מזכויות הבניה יהיה פיתוח מלא של "פארק החולות" ששטחו כ-1,100 דונם.

התכנית כוללת שלביות ביצוע מורכבת ביותר הכוללת בדיקות תחבורתיות רק לאחר ניצול מזערי (ככל שיהיה כזה) לזכויות בניה.

בתקנון התכנית נקבע כי מימוש התכנית יהיה תוך 20 שנים מיום אישורה.

לאור כל האמור לעיל מקדם הדחיה למימוש בתכנית ח/500 לא יכול להיות עדיף ממקדם דחיה שנקבע בשומות מכריעות בתכנית בחד/2020 בעיר חדרה.

לפיכך בתחשיבים הובא בחשבון מקדם דחיה ממוצע של 0.57 ביחס לקרקעות זמינות לבניה לפי תקופה של 11-12 שנים, שיעור ריבית 5% (בטווח של 0.585 - 0.557).

<u>מקדם מורכבות יתרה</u>

כמו כן למקדם דחיה יש להביא בחשבון כי ח/500 מורכבת וכוללת ייעודי קרקע הטרוגניים, בדומה לשומה מכרעת של השמאית המכריעה נורית ג'רבי, בגו"ח 8118/117, בכפר יונה, בה התקבלה גישת חישוב לתכנית הצ/410/1-2 לפיה מעבר למקדם הדחיה הובא בחשבון מקדם מורכבות של 0.90.

לאור כך שתכנית ח/500 מורכבת הרבה יותר מתכנית הצ/410/1-2 בכפר יונה, הובא בחשבון מקדם מורכבות יתרה של 0.85, מעבר למקדם דחיה המצוין לעיל.

<u>חניה תת קרקעית</u>

בתקנון תכנית ח/500 הוגדר כי יבנו כ-4 מפלסי חניה תת קרקעיים ברוב אזורי הייעודים, עובדה שיש להביא בחשבון באמצעות תוספת שווי למצב קודם בגין חסכון בעלות עודפת לבנית חניות באזורי מגורים ובאמצעות הפחתת שווי מצב חדש בשל עלות עודפת לבנית חניות באזורי תעסוקה, מסחר, מלונאות וכיוצ"ב.

שמאי המבקש מציין כי לנושא חניה תת קרקעית, לא קיימת התייחסות בשומת הוועדה.

שמאי המבקש מפנה לענין זה לשומות מכריעות, שומה מכרעת של השמאי המכריע אבישי זיו, גו"ח 6412/122, הר/5/3/600, צפון הוד השרון, ולהפחתת שווי מצב חדש בשל עלות עודפת לבנית חניות, בשומה מכרעת של השמאית המכריעה נורית ג'רבי, גו"ח 8118/117, בצפון כפר יונה.

<u>בחינת שווי / עלות בניה עודפת למקומות חניה בעיר חולון</u>

לצורך בחינת שווי מקום חניה, הובאו בחשבון עסקאות לחניות שבוצעו בעיר חולון החל משנת 2016 ועד היום בעיר חולון, סה"כ 26 עסקאות. מהם עולה כי שווי מקום חניה בעיר חולון הינו 34,500 ₪, כאשר עלות מקום חניה 110,000 ₪[4] (עלות בניית חניון תת קרקעי כ- 3,000 ₪/מ"ר * 37 מ"ר), ומכאן מתקבלת עלות עודפת לכל מקום חניה: כ-77,500 ₪.

<u>מצב קודם - תוספת שווי בגין חסכון מקומות חניה ליח"ד מגורים (ככל שלא יתקבל שווי מצב קודם בהתאם לשומות מכריעות)</u>

במצב הקודם הותרו 4,218 יח"ד רגילות שלכל אחת 2 מקומות חניה, וכן הותרו 703 יח"ד לזוגות צעירים שלכל אחת מקום חניה, מכאן סה"כ מקומות חניה - 9,139.

לפיכך חסכון בנית מקום חניה 77,500 ₪ * 9,139 מקומות = 708,272,500 ₪ חסכון עלות בניה עודפת.

לאור האמור יתווסף לשווי מצב קודם בדרך של חסכון בבנית מקומות חניה תת קרקעיים.

<u>מצב חדש - הפחתת שווי עלות עודפת מקומות חניה לתעסוקה, מסחר ומלונאות</u>

ברוב אזורי ייעודי הקרקע נקבע כי הבניה תהיה ב-4 מפלסי חניה תת קרקעיים.

נתוני ההשוואה למגורים בשומת הוועדה מגלמים שווי חניה.

בייעוד תעסוקה, מסחר ומלונאות, סה"כ השטח העיקרי לבניה בגבולות של כ-930,000 מ"ר, בהתאם לתקן חניה של 1:40, יהיה צורך לבנות בפועל כ-23,250 מקומות חניה תת קרקעיים.

העלות עודפת למקום חניה 77,500 ₪ * 23,250 מקומות = 1,801,875,000 ₪ עלות בניה עודפת.

לפיכך יופחת משווי מצב חדש בדרך של עלות עודפת בבנית מקומות חניה תת קרקעיים.

[4] הוצג תחשיב בהתבסס על מחירון דקל מהדורת מרץ 2018.

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

<u>תחשיב השבחה ח/500 -</u>

<u>שווי מצב חדש</u>

סה"כ שווי מצב חדש כזמין לחלוטין לבניה (שומת הוועדה):	14,603,000,000 ₪
מקדם דחיה, העדר זמינות שלביות ופיתוח:	0.57
מקדם מורכבות יתרה:	0.85
סה"כ שווי מצב חדש גולמי:	7,075,153,500 ₪
הפחתת עלות עודפת בשל בניית מקומות חניה:	1,801,875,000 ₪
סה"כ שווי מצב חדש לחישוב השבחה:	5,273,278,500 ₪
שטח התכנית בדונם לאיחוד וחלוקה (שומת הוועדה):	3,468.444
שווי דונם קרקע מצב קודם לחישוב השבחה במעוגל:	1,520,000 ₪
שווי מ"ר קרקע מצב קודם לחישוב השבחה:	1,520 ₪
סיכום:	
שווי מ"ר קרקע מצב קודם:	2,400 ₪
שווי מ"ר קרקע מצב חדש (ממוצע 2 החלופות (2,300 ₪ ו-1,520 ₪)):	1,520 ₪
ביחס למושא השומה:	
שווי מצב קודם 239 מ"ר * 2,400 ₪:	573,600 ₪
שווי מצב חדש 239 מ"ר * 1,900 ₪:	454,100 ₪

התכנית אינה משביחה.

<u>נתוני עסקאות השוואה מתכנית ח/500 - מועד קובע 24.1.2018</u>

שמאי המבקש טוען כי בעסקאות קרקע ברחבי הארץ בכלל ובפרט באזורי ביקוש, קיימת בעייתיות קשה בהסתמכות על עסקאות קרקע במתחמים תכנוניים שאינם כוללים טבלאות הקצאה ואיזון, משום שבהעדר טבלאות הקצאה כאמור, לא ניתן לדעת בוודאות מה הממכר במדויק. כמו כן, פלח הרוכשים בתכניות מסוג זה הינם "אוהבי סיכון" אשר נוטלים על עצמם ברוב המקרים את תשלום היטל ההשבחה, שאינו ידוע בכלל.

שמאי המבקש טוען שהסתמכות על עסקאות ממתחם הנכס הנדון עצמו ח/500, הינה פחות טובה מאשר הסתמכות על שווי ח/500 כזמינה תוך ביצוע הפחתות נחוצות.

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

עם זאת לצורך בחינת גישת שומה זו כאמור נותחו העסקאות[5] שבוצעו בתכנית ח/500 שנתיים לפני המועד הקובע, מחודש פברואר 2016 ועד היום, בגושים: 6043, 6045, 6048, 6050-6053, 6734-6735, 6738, 6747, 6742-6745, 6751-6752, 6757, 6761-6762. לא הובאו בחשבון חריגים ופיסות קרקע מתחת ל-200 מ"ר, סה"כ 98 עסקאות:

בשנת 2016 39 עסקאות, הממוצע והחציון הינו בגבולות של כ-1,500 ₪/מ"ר קרקע (התמורות אינן כוללות תשלום היטל השבחה בשל תכנית ח/500).

בשנת 2017 30 עסקאות, הממוצע והחציון הינו בגבולות של כ-1,830 ₪/מ"ר קרקע (התמורות אינן כוללות תשלום היטל השבחה בשל ח/500).

בשנת 2018 29 עסקאות, הממוצע והחציון הינו בגבולות של כ-2,000 ₪/מ"ר קרקע (התמורות אינן כוללות תשלום היטל השבחה בשל ח/500, למעט 3 עסקאות בהם שווי מ"ר קרקע 2,500 ₪). שמאי המבקש טוען כי שהמחירים המשולמים מנופחים וספקולטיביים, ומבוססים על הנחות וציפיות שלא בהכרח יתקיימו בעתיד - ואף סביר להניח שהן לא יתקיימו בעתיד.

שמאי המבקש טוען לאור כל האמור לעיל כי תכנית ח/500 למועד הקובע 24.1.2018, אינה משביחה את הנכס הנדון. וכי גם בהתבסס על עסקאות במתחם התכנית מתקבלת השבחה זניחה ונמוכה משמעותית משומת הוועדה.

<u>תגובת שמאי המשיבה לטענות שמאי המבקש:</u>

לעניין מצב חדש:

אין לערוך ממוצע עם עסקאות נמוכות חריגות (פחות מ- 2,000 ₪ למ"ר) שאינן סבירות ומטות את הממוצע מטה בצורה קיצונית, ראוי היה לנטרל עסקאות אלו.

במקרה הנדון התמורה ע"פ חוזה המכר בחלקה עפ"י השומה האחרת היא 2,200 ₪ + היטל השבחה על הקונים המעיד על שווי של יותר מ-2,550 ש"ח למ"ר קרקע.

מתחם ח/500 - אינו מהווה קרקע ספקולטיבית, במצב התכנוני החדש מדובר בחטיבת קרקע עם זכויות בניה ברורות ומוגדרות ללא כל ספקולטיביות בנושא היקף זכויות הבניה וערכם.

אי הוודאות היחידה הקיימת מתייחסת אך ורק לפרק הזמן שיידרש עד לאישור תכניות מפורטת הכוללת טבלת איחוד וחלוקה חדשה.

לטענת שמאי המשיבה ניתן ללמוד ממתחם סמוך מתחם האלף בראשון לציון המהווה אף הוא חטיבת קרקע נרחבת (1500 דונם) בו אושרה תכנית רצ/1000/1 שקבעה (בדומה לתכנית ח/500) יעודים, מגרשים וזכויות בניה עם דחיה עד להכנת תכניות מפורטות שיכללו איחוד וחלוקה חדשה. תכנית רצ/1000/1 אושרה בשנת 2016 ובשנת 2018 כבר

[5] העסקאות הוצגו בשומת המבקש.

אושרה תכנית איחוד וחלוקה למתחם ב' - רצ/מק/2/1000/1 המהווה כשליש משטח תכנית רצ/1/1000. במתחם נוסף - מתחם ג' - נמצאת טבלת איחוד וחלוקה בשלב מתקדם מאד לפני הפקדה והמתחם השלישי והאחרון מסומן לתשריט חלוקה.

שמאי המשיבה אינו מקבל את טענת שמאי המבקש להפחתות השונות לדחייה במצב הקודם (0.75) ובמצב החדש (0.57 X 0.85 = 0.4845) כך גם ל"מקדם מורכבות יתרה" שאינו שונה ב"מורכבות" בין "סל הזכויות" בתכנית ח/500 ל"סל הזכויות" בתיקון 3.

<u>חסכון "עלות בניית מקומות חניה":</u>

מימוש הזכויות שהותרו בתיקון 3 מחייב הכנת תכניות מפורטות שיכללו "איחוד וחלוקה חדשה"

התאריך הקובע לבחינת ההשבחה הוא 25.1.2018. במועד זה, סביר מאד שעיריית חולון הדורשת בכל תכנית חדשה פתרון חניה בחניה תת קרקעית תדרוש חניה תת קרקעית גם בתכניות המפורטות שהיו מתאשרות מתוקף תיקון 3, לענין זה מפנה שמאי המשיבה למתחם ח/300.

לפיכך הטענה כי במצב החדש נדרשת חניה תת קרקעית ואילו במצב הקודם (המבוסס על תכנית בסיס משנת 1978) לא נדרש פתרון חניה תת קרקעית, אין לה על מה להתבסס ובוודאי שאין מקום להפחית מההשבחה 1.8 מיליארד ₪, שהופחתו ללא דחיה. וזאת כאשר נתוני ההשוואה בשומה מבוססים על ערכי שווי במגרשים עם הוראות לחניה תת קרקעית.

בנוסף לאמור, נתוני העסקאות של מקומות חניה תת קרקעיים המוצגים בשומת המבקש אינם מייצגים שווי מקום חניה בחולון. מדובר בעסקאות במקומות חניה שניים או שלישיים מעבר למקומות החניה שהקבלן מוכר עם הדירה, שהקבלן לא הצליח למכור והוא נאלץ למכור לבעלי דירות באותו הבניין במחירי הפסד.

<u>לעניין השומות המכריעות עליהן מבוססת שומת הבעלים:</u>

על שומות דורית פריאל בגו"ח 6575 הוגש ערר לוועדת ערר לאור כך כי קיימת טעות מאחר ומתחם מ-12 מסומן בתיקון 3 לרהפרצלציה יחד עם גושים סמוכים המסומנים על רקע של שטחי הציבור ומיועדים לקבל אף הם זכויות במתחמים הסחירים (מגורים ותעשיה) ולא יתכן להקצות את הזכויות במתחמי המגורים רק לחלקות המסומנות על רקע מגורים. כלומר כל החלקות המסומנות לרהפרצלציה כולל חלקות המופיעות בתחום שטחי ציבור יקבלו את זכויותיהם ב"סל הזכויות" של "שלב ב'" ומכאן שאין משמעות למיקום החלקה בתחום שטח המסומן למתחם מגורים מ-12. וכן בגין התעלמות מתכנית מתאר ארצית תמ"א 2/4, - נמל תעופה בן גוריון משנת 1997 לפיה נכללת חטיבת הקרקע הנדונה בתחום "נתיב טיסה" הקובע מגבלות לבניית למגורים, שבו אסורה בניה למגורים.

על שומות החתום מטה הוגש ערר לוועדת ערר בדומה לערר על שומות השמאית דורית פריאל, לאור הכללת החלקות בתחום השטח המסומן לרהפרצלציה, והערכת המצב הקודם

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

ע"פ מיקום החלקות במתחם מ-13 המסומן למגורים (לפי 7 יח"ד לדונם), וכן לעניין תמ"א 4/2 המסמנת נתיב טיסה בתחום חטיבת הקרקע לפיה נכללת חטיבת הקרקע הנדונה בתחום "נתיב טיסה" הקובע מגבלות בנייה למגורים.

<u>לעניין הערכת שווי המצב התכנוני הקודם על בסיס שווי המצב התכנוני החדש:</u>

ניתוח שווי המצב התכנוני הקודם על בסיס שווי המצב התכנוני החדש הינו שגוי וזאת מאחר והמצב התכנוני החדש כולל פרט למתחמים המרכזי והמזרחי הכלולים במצב הקודם במסגרת תיקון 3, גם את שני המתחמים המערביים (מתחם "היובל" ומתחם "קרית הספורט") שייעודם שונה מיעוד לשטחי ציבור וספורט, בנייני ציבור ומתקנים הנדסיים למתחמי מגורים בבניה גבוהה. על שומות טיגרמן שנקטו בגישה זו הוגשו עררים לועדת ערר.

שמאי המשיבה מפנה לשומות מכריעות של השמאי גיל הרצברג בגו"ח 6751/343 ו-6762/52, שם נערכה השוואה בין שני מצבי התכנון ונקבע כי שווי הזכויות במצב התכנוני הקודם שווה ערך ל-2.46 יח"ד לדונם ברוטו ובמצב החדש ל- 5.02 יח"ד לדונם ברוטו, והוערך ב- 2,700 ש"ח למ"ר קרקע.

<u>הכרעה</u>

<u>מצב חדש:</u>

תכנית ח/500 חלה על חטיבת קרקע נרחבת בשטח של כ- 4,080 דונם בחלק הדרום מזרחי של העיר חולון.

תהליכי אישור התכנית ערכו שנים רבות כאשר פרסום ראשון להכנתה ברשומות נעשה לראשונה בשנת 2006, פרסום התכנית להפקדה נעשה בשנת 2012 ופרסומה לאישור ברשומות הסתיים בשנת 2018.

בדברי ההסבר מפורט יעודה כתכנית שתאפשר את המשך פיתוח המרקם העירוני של העיר חולון בתחום עתודת הקרקע האחרונה של העיר, תוך חיזוק הבסיס הכלכלי ובכלל זה מתווה תכנון מתארי של אזורי מגורים, מסחר ותעסוקה, בנייני ציבור, שטחים ציבוריים פתוחים ומתקני ספורט, פארק עירוני, מערכת דרכים, מרכז תחבורה, תשתיות ומתקנים.

היקף הבניה בתכנית כולל עד כ- 13,700 יח"ד במגוון מאפייני בניה למגורים, כ- 930,000 מ"ר שטח לתעסוקה לסוגיה כולל מסחר ויעודים רב תכליתיים וכ- 175,000 מ"ר לבנייני ציבור. זכויות הבניה יוקצו לכל בעלי הקרקע במסגרת תכניות מפורטות שיכללו חלוקה חדשה.

בחנתי הסכמי מכר שנעשו בקרקעות במתחם התכנית, כמו גם עסקת המכר של נכס נשוא השומה. אני סבור כי ניתוח העסקאות בין קונים ומוכרים מרצון הינה הדרך הנכונה לקביעת שווי מ"ר קרקע במצב חדש. ערכי הקרקע במתחם התכנית אחרי אישורה של התכנית הנדונה, משקפים את שווי השוק במצב החדש, ניתוח העסקאות מגלם את יעודי

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.)

הקרקע כמו גם את המגבלות בתכנית, הדחיה הצפויה להכנת תכנית מפורטת על כל מרכיביה ואת מרכיבי אי הודאות והסיכון.

להלן פירוט עסקאות מכר (חוזי מכר) במתחם התכנית:

עסקאות בהן היטל השבחה חל על המוכר:

תאריך	גוש	חלקה	חלק נמכר	שטח נמכר	מחיר מכירה	מחיר למ"ר
19.02.2018	6045	352	1	535	₪ 920,000	₪ 1,720
27.02.2018	6751	53	0.5	168.5	₪ 360,000	₪ 2,136
08.03.2018	6745	214	0.375	178.5	₪ 517,650	₪ 2,900
15.03.2018	6048	240	0.5	351.5	₪ 1,107,000	₪ 3,149
25.04.2018	6757	187	0.084	108	₪ 200,000	₪ 1,852
25.04.2018	6761	170	0.013	335	₪ 837,500	₪ 2,500
14.06.2018	6751	437	0.41	137	₪ 340,000	₪ 2,482
24.06.2018	6755	355	0.25	101.25	₪ 220,000	₪ 2,173
15.07.2018	6751	437	0.356	120	₪ 314,000	₪ 2,617
15.07.2018	6751	266	0.5	170	₪ 440,000	₪ 2,588
18.08.2018	6751	132	1	472	₪ 1,227,200	₪ 2,600

עסקאות בהן היטל השבחה חל על הקונה:

תאריך	גוש	חלקה	חלק נמכר	שטח נמכר	מחיר מכירה	מחיר למ"ר
04.02.2018	6735	46	1	362	₪ 710,000	₪ 1,961
14.02.2018	6045	412	1	670	₪ 1,390,250	₪ 2,075
25.03.2018	6761	61	0.5	260	₪ 674,700	₪ 2,595
26.03.2018	6761	61	0.5	259.5	₪ 674,700	₪ 2,600
25.04.2018	6751	94	1	338	₪ 811,200	₪ 2,400
06.05.2018	**6762**	**26**	**0.55**	**295**	**₪ 693,250**	**₪ 2,350**
04.08.2019	**6762**	**26**	**0.45**	**239**	**₪ 549,700**	**₪ 2,300**
08.05.2018	6738	125	1	336	₪ 806,400	₪ 2,400
22.05.2018	6053	164	0.5	225	₪ 340,000	₪ 1,511
19.06.2018	6762	52	1	526	₪ 1,052,000	₪ 2,000
20.06.2018	6734	255	1	342	₪ 667,000	₪ 1,950
03.7.2018	6752	94,98 100-	1	1,597	₪ 3,400,000	₪ 2,129

מניתוח הנתונים לעיל עולה כי שווי מ"ר קרקע במצב חדש כ- 2,500 ₪ המגלם את מאפייני ומרכיבי הקרקע ומחיר השוק שקונה סביר היה מוכן לשלם, כל זאת בהתחשב בהוראות תכנית

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

ח/500 שהינה תכנית עדכנית ורלוונטית ליעודי הקרקע המגלמת בין היתר את מכלול מרכיבי התכנית, הדחיה הצפויה, אי הוודאות והסיכון, כמפורט לעיל.

כמו כן בחנתי הכרעות שמאים מכריעים לשווי מ"ר קרקע במצב חדש בתכנית ח/500, להלן:

שמאי מכריע	גוש	חלקה	שווי מ"ר קרקע
גיל הרצברג	6762	52	₪ 2,700
יעקב פז	6761	131	₪ 2,500
אמנון נזרי	6761	170	₪ 2,400
נורית ג'רבי	6761	16	₪ 2,500
ארז כהן	6761	72	₪ 2,400
משה נדם	6734	320	₪ 2,570
גד נתן	6751	132	₪ 2,500
בועז קוט	6045	227	₪ 2,500
רינת וייס	6048	467	₪ 2,500

לאור כל האמור אביא בחשבון שווי מ"ר קרקע במצב חדש כ- **2,500 ₪.**

מצב קודם:

כאמור לעיל, תהליכי התכנון של תכנית ח/500 החלו כבר בשנת 2006, כ- 12 שנים קודם לאישורה, כאשר מרבית שטח המתחם כלול בתיקון ח/3/1 משנת 1978.

בהתאם לתמ"א/35 משנת 2005, כלול המתחם באזור "מרקם עירוני" ובהתאם לתמ"מ/5 המתחם הנדון מסומן ברובו כ"אזור עירוני בדגש מגורים" ול"שטח לפארק עירוני ראשי", כמו כן מסומנים אזורים לתעסוקה, מוסדות ציבור, מרכז ספורט ומרכז תרבות.

לאור האמור, אני סבור כי קונה מרצון לא היה רואה בתכנית תיקון/3/1 את המצב התכנוני כמחייב, היות והתכנית הינה משנת 1978 ואינה עומדת בקריטריונים של תכנית עדכנית ולכן הינה פחות רלוונטית. קונה סביר שאינו מצוי בהליכי התכנון לא היה מחשב (כפי שהוצג בשומת המשיבה) את סך הזכויות התאורטיות במתחם וגוזר מכך את שווי המקרקעין שבבעלותו, אלא היה מעריך את מחיר הקרקע בהתחשב בציפיות כלליות לתכנית עתידית בכפוף לדחיה וסיכון, עד להכנתה של תכנית מעודכנת ורלוונטית.

יצויין כי אין מדובר במקרה הנדון בקרקע שהייתה חקלאית במצב קודם, שלא ברור מתי ואם בכלל ישונה יעודה, כי אם בחטיבת קרקע שיעודה ע"פ תכניות קודמות (ארציות, מחוזיות וכן תב"ע עירונית) הינה לתכנון עירוני על כל מרכיביו, הנותנת אינדיקציה לתכנון עתידי רלוונטי.

במצב קודם חלה על נשוא השומה תכנית ח/3/1, תשריט התכנית נערך בקנה מידה 1:5000 בו מסומנים גבולות הגושים ללא סימון החלקות, כך שזיהוי מיקום החלקה ויעודה אינו בהיר, אך בכל מקרה הינו צמוד דופן לאזור מ-13 מגורים הכלול באזור שלב ב' ע"פ תקנון התכנית.

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.)

בהוראות תכנית ח/3/1 נקבע כי השטח המסומן בתשריט כשלב ב', יתוכנן ויפותח לאחר שיאושרו בועדה המחוזית תכניות מפורטות לגבי 80% משטח שלב א' ולאחר שהן נמצאות בשלבי ביצוע, כולל הבניה והפיתוח לצורכי ציבור.

בהכרעה קודמת שערכתי לחלקה הנדונה, הבאתי בחשבון בשווי מצב קודם מקדם הפחתה המגלם דחיה, סיכון ואי וודאות עד להכנת תכנית מפורטת לשלב ב' של 12.5 שנים (מקדם 0.48 משווי דונם למגורים.

כאמור לעיל, שמאי המשיבה ציין בתגובתו כי על הכרעה זו הוגש ערר, ראה תגובת המשיבה לעיל.

בחנתי את טענות שמאי המשיבה לעניין הכללת כל השטח הכלול בשלב ב' (שטח לרה-פרצלציה), כולל שטחים בגושים סמוכים המסומנים כשטחי ציבור. בהוראות סעיף 5.ג בתכנית ח/3/1 נקבע כי ***"כל בעלי הזכויות הנכנסות בתחום שלב ב' יקבלו את זכויותיהם היחסיות עפ"י תכנית בנין עיר מפורטת שתחול על כל שטח שלב ב' ושתכלול אחוד וחלוקה חדשה שלא בהסכמת הבעלים בהתאם להוראות סימן ז' של פרק ג' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה".***

לפיכך, אני מקבל את טענת שמאי המשיבה כי בקביעת שווי מצב קודם נכון היה להביא בחשבון גם את השטחים המסומנים לצרכי ציבור.

בחנתי הכרעות שמאים מכריעים לעניין שווי מצב קודם. בחלק מהשומות המכריעות בקביעת שווי מ"ר קרקע הובא בחשבון מקדם שווי בגבולות של 0.7 משווי מ"ר קרקע משווי במצב חדש. מקדם המגלם דחייה וכן העובדה כי חלק מייעודי הקרקע הינם שצ"פ, שב"צ ודרכים.

בפסיקות אחרות הובא בחשבון מקדם שווי מצב קודם ממצב חדש בהתבסס על מספר יח"ד לשטח התכניות ובהתחשב בדחייה.

<u>להלן הכרעות שמאים מכריעים לשווי מ"ר קרקע במצב קודם, להלן:</u>

שמאי מכריע	גוש	חלקה	שווי מ"ר קרקע
רינת וייס	6048	467	₪ 1,750
גיל הרצברג	6762	52	₪ 1,550
דוד טיגרמן	6742	183	₪ 1,750
יעקב פז	6761	131	₪ 1,750
אמנון נזרי	6761	170	₪ 1,680
נורית ג'רבי	6761	16	₪ 1,800
ארז כהן	6761	72	₪ 1,640
שלומי יפה	6751	437	₪ 1,760
משה נדם	6734	320	₪ 1,890
גד נתן	6751	132	₪ 1,600
בועז קוט	6045	227	₪ 1,600
דורית פריאל	6734	111	₪ 1,600
שושי שרביט	6045	412	₪ 1,680

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

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

אציין כי קיימות הכרעות נוספות בהן שווי מ״ר קרקע במצב קודם בגבולות 1,600 ₪ - 1,800 ₪.

בדומה להכרעות שמאים מכריעים אביא בחשבון מספר יח״ד אקו׳ הצפויות במצב קודם בתכנית ח/3/1 כ-2.58 יח״ד, ואילו במצב חדש בתכנית ח/500 מספר יח״ד אקו׳ כ-4.25 יח״ד. כלומר כי במצב קודם מספר יח״ד מהווה כ-60% מסה״כ מספר יח״ד במצב חדש.

אציין כי טענת שמאי המשיבה למגבלת רעש מטוסים קיימת בשני מצבי התכנון.

כאמור, בשני מצבי התכנון נדרשת הכנת תכנית מפורטת, כולל הוראות לאיחוד וחלוקה והפרשה לצרכי ציבור. לאור העובדה כי שטח תכנית ח/500 הינו נרחב יותר ולאור הוראות התכנית לפינוי פולשים, ומטרדים אחרים ביניהם בית מטבחיים והר פסולת אביא בחשבון דחייה נוספת של 3-4 שנים (בממוצע 3.5 שנים).

מכאן, כי מקדם השווי למצב קודם ביחס למצב חדש הינו 0.735 = 0.816 : 0.6

מכל המקובץ אביא בחשבון שווי קרקע במצב קודם 1,840 ₪ =~ 0.736 X 2,500 ₪

<u>תחשיב השבחה:</u>

שווי הקרקע נשוא השומה במצב חדש : 597,500 ₪ = 2,500 ₪ X 239 מ״ר

שווי הקרקע נשוא השומה במצב קודם: 439,760 ₪ = 1,840 ₪ X 239 מ״ר

השבחה במעוגל:	157,740 ₪
היטל השבחה (50%):	78,870 ₪

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>הערכה</u>

לאור האמור והמפורט לעיל, הגעתי לכלל דעה כי ההשבחה והיטל ההשבחה אשר יחולו במקרקעין שבנדון, הידוע כחלק מחלקה 26 בגוש 6762, עקב מימוש מלוא הזכויות לתכניות בדרך של מכירה, כמפורט להלן:

תכנית	המועד הקובע	<u>השבחה</u> לחלק החייב 239 מ"ר	<u>היטל השבחה</u> לחלק החייב 239 מ"ר
3/1/ח	22/05/1978	₪ 0.64	₪ 0.32
500/ח	25/01/2018	₪ 157,740	₪ 78,870

<u>ריבית פיגורים</u>

בתוקף סמכותי לפי סעיף 16 לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה-התשכ"ה 1965, אני קובע כי המבקש יהיה פטור מתשלומי ריבית פיגורים מיום שנתבקשה שמאות היטל השבחה במשרדי הועדה המקומית ועד 30 יום לאחר מועד מסירת שומה זו לצדדים.

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

ניתנה היום 15/04/2020

ולראיה באתי על החתום,

עומר סרחאן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

שמאי מקרקעין, מהנדס בנין, מהנדס גיאודטי

מודד מוסמך

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

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