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: 2863-2023

מספרנו: 1978-04

<u>החלטת שמאי מכריע</u>

היטל השבחה

תת חלקה 15, חלקה 54 בגוש 10580

שד' בן גוריון 39

גבעת אולגה, חדרה

יוני 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.)

תאריך	:	02/06/2024
מס' מינוי	:	2863-2023
מספרנו	:	1978-04

לכבוד המבקש,
אליהו רחמני
מיוצג ע"י ערן עומר, שמאי מקרקעין

במייל: eran@eranomer.co.il
א.ג.נ.,

לכבוד המשיבה,
ועדה מקומית לתכנון ובניה "חדרה"
מיוצגת ע"י יונתן לוי, שמאי מקרקעין
אביבה חיזקיאס, שמאית מקרקעין

במייל: Yonatan.levi30@gmail.com
א.ג.נ.,

החלטת שמאי מכריע להיטל השבחה

תת חלקה 15, חלקה 54 בגוש 10580

שד' בן גוריון 39, גבעת אולגה, חדרה

1. כללי

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 לעניין היטל ההשבחה לנכס הנדון.

2. מטרת ההחלטה

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

2.2. מהות ההשבחה: ההשבחה נבחנה עקב אישור תכניות כמפורט בפרק 6 להלן.

2.3. מימוש זכויות: מימוש 3/4 חלקים מהזכויות בנכס בדרך של מכירה, לפי הסכם מכר מיום 04/09/2023.

3. דיון מקצועי

הדיון בנושא נערך בהסכמת הצדדים באמצעות שיחת וידאו באפליקציית "זום" בתאריך 12/03/2024. פרוטוקול של עיקרי הדיון הועבר לצדדים.

4. מועד ביקור בנכס

נערך ביקור חיצוני בנכס הנישום ובסביבתו ע"י החת"מ בתאריך 04/04/2024.

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

5. נתוני זיהוי/פרטי הנכס

מיקום הנכס	:	שד' בן גוריון 39, גבעת אולגה, חדרה
מהות הנכס	:	דירת מגורים בקומה שלישית בבנין מגורים בן 4 קומות מעל קומת עמודים
גוש	:	10580
חלקה	:	54
תת חלקה	:	15
שטח החלקה הרשום	:	2,444 מ"ר
שטח תת-חלקה	:	77.08 מ"ר (עפ"י נסח רישום)
החלק ברכוש המשותף	:	8/264
הזכויות בנכס	:	בעלות

6. המועד הקובע

להלן המועדים הקובעים להערכת ההשבחה בנכס הנדון:

מהות ההשבחה	המועד הקובע[1]
302-0583542	23/10/2019
תמל/2015	14/01/2023

7. פירוט המסמכים שהוצגו

להלן פירוט המסמכים, שהוצגו ע"י שמאי הצדדים:

7.1. עמדת המשיבה מפורטת בשומה מס' 18036 מיום 08/11/2023, שנערכה ע"י השמאים יונתן לוי ואביבה חיזקיאס (להלן-"שמאי המשיבה").

7.2. עמדת המבקש מפורטת בשומה מס' 13199 מיום 01/02/2024, שנערכה ע"י השמאי ערן עומר (להלן-"שמאי המבקש"), בצרוף מסמכים.

7.3. תגובת שמאי הועדה המקומית לתכו"ב (המשיבה) מיום 29/02/2024 ומיום 12/03/24.

7.4. נסח רישום מס' 113223 מיום 04/04/2024 המתנהל בלשכת רישום המקרקעין חיפה.

7.5. הסכם מכר מיום 04/09/2023.

7.6. טיוטת שומת מקרקעין שנערכה לנכס הנדון מיום 24/04/2023 ע"י יוסי דהאן שמאי מקרקעין.

7.7. בדיקה שמאית כלכלית לתכנית פינוי בינוי תמל/2015 מיום 18/12/2022 ע"י שמאי מקרקעין קובי קלפון ואהרן ויסבלום.

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

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

עומר סרחאן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

מהנדס גיאודטי (B.sc.)

8. <u>תיאור הנכס והסביבה</u>

הנכס הנדון ידוע כתת חלקה 15, חלקה 54 בגוש 10580 ומהווה דירת מגורים בקומה שלישית בבנין מגורים בן 4 קומות מעל קומת עמודים, בשד' בן גוריון 39, בשכונת גבעת אולגה, בעיר חדרה.

גבעת אולגה הינה שכונה בעיר חדרה, גובלת מצד מערב ברצועת החוף, מצד צפון בפארק נחל חדרה וגבולה הדרומי הוא פארק היער שבכניסה לשמורת גדור בה נמצאים אתרי טבע. סביבת הנכס מאופיינת בבניה רוויה לצד מגרשים ריקים ובניה צמודת קרקע.

שד' בן גוריון הינו רחוב פנימי, דו סטרי בעל נתיב אחד לכל כיוון המחבר את הרחובות חזון איש והרב ניסים בדרום ורחוב הגדוד העברי בצפון-מערב. הנכס הנדון מצוי בחלקו הצפוני של הרחוב.

חלקה 54 בעלת צורה אי-רגולרית ושטחה הרשום הינו 2,444 מ"ר. לחלקה חזית דרומית לשד' בן גוריון. כאמור, על החלקה מצוי בנין מגורים בן 4 קומות מעל קומת עמודים הכולל שני אגפים כאשר בכל אגף 20 יח"ד ובסה"כ 40 יח"ד. הבנין נבנה בשנות ה- 70 ואינו מצויד במעלית.

תת חלקה 15 מהווה דירת מגורים בקומה השלישית ושטחה הרשום הינו 77.08 מ"ר.

הסביבה מתאפיינת בעיקרה במבני מגורים בני 3-4 קומות מעל קומת עמודים/קומת קרקע חלקית בבניה וותיקה לצד בתי מגורים צמודי קרקע ומבני ציבור. רמת התשתיות העירוניות מלאה.

אין מחלוקת לעניין זה, יתר פירוט ראו שומות הצדדים.

9. <u>המצב המשפטי-הזכויות בנכס</u>

<u>נסח רישום</u>

בהתאם לנסח מס' 113223, העתק רישום מפנקס הבתים המשותפים שהופק ביום 04/04/2024, המתנהל בלשכת רישום המקרקעין חיפה, עולים הפרטים הבאים:

גוש	:	10580
חלקה	:	54
תת חלקה	:	15
שטח חלקה	:	2,444 מ"ר
תאור הנכס	:	דירה בקומה שלישית
שטח רשום	:	77.08 מ"ר
בעלויות	:	רחמני זקלין, החלק בנכס - 1/4
		רחמני יעקב, החלק בנכס - 1/4
		רובין עליזה איריס, החלק בנכס - 1/4
		רחמני אליהו, החלק בנכס - 1/4

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

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

החלק ברכוש המשותף	:	8/264
הערות	:	הערת אזהרה סעיף 126 לטובת רחמני זקלין על הבעלות של רחמני יעקב, רובין עליזה איריס ורחמני אליהו בהתאם להתחייבות מיום 04/09/2023. הערות רשם המקרקעין - רח' בן גוריון בלוק 549 שכונת גבעת אולגה. נכס זה הוכרז שיכון ציבורי, צו הפרדת ניהול כניסות.

<u>הסכם מכר</u>

עפ"י הסכם מכר שנחתם ביום 04/09/2023 נמכרו 3/4 חלקים מהזכויות של דירת מגורים הידועה כתת חלקה 15, חלקה 54 בגוש 10580 ברח' דוד בן גוריון 39 בחדרה.

10. <u>המצב התכנוני</u>

<u>תכנית שיכון ציבורי 2/30/15</u>

דבר אישורה של התכנית אושר בועדת תאום לשיכונים ציבוריים מתאריך 27/12/1979.
קביעת תכנית ברת תוקף לשיכון ציבורי לביצוע פעולות מדידה ורישום בפנקסי המקרקעין בהתאם לחוק.
בהתאם לתשריט התכנית, החלקה מסווגת בייעוד אזור מגורים 4-3 קומות.

<u>תכנית חד/763</u>

דבר אישורה של התכנית פורסם למתן תוקף בי.פ. 3248 מתאריך 15/09/1985.
מטרת התכנית הינה קביעת אזורים וייעודים, סימון בנינים להריסה, הרחבות דיור בבנינים קיימים קביעת בניה בקיר משותף, קביעת דרכים, איחוד חלקות וחלוקת חלקות ומגרשים.
החלקה מסווגת בייעוד אזור מגורים מיוחד, לגביו נקבע, בין היתר, כדלהלן:
מס' קומות: 4 קומות מעל קומת עמודים.
הוראות:

1. לא תותר תוספת יחידות דיור.
2. יותר איחוד דירות.
3. במגרשים בהם מסומנת הרחבה מוצעת, תותרנה תוספות עפ"י תכנית אחידה לכל הבית.
4. במגרשים בהם אין מסומנת הרחבה מוצעת לא תותרנה תוספות בניה למעט סגירת מרפסות קיימות.
5. שטח יחידת דיור ברוטו לא יעלה על 90 מ"ר.
6. המרחק בין 2 בנינים לא יקטן מ- 8 מ', אם הגמלונים יהיו אטומים יותר מרווח שלא יקטן מ- 6 מ'.

בחישוב אחוזי הבניה יכללו כל השטחים של חלקי הבניין פרט לנזכרים להלן: קומת עמודים, סטוין, מקומות חניה למכוניות לדיירי הבית, מקלט ושירותי בית כלליים משותפים לכל הדירות כגון: חדר הסקה, חדר ומתקן קירור, חדר כביסה, מחסן לכלי גינה בשטח 6 מ״ר.
ארובה בלתי מקורה המשמשת לאוורור השירותים ומרפסות גג בלתי מקורות בבניינים מדורגים. תותר הקמת מרתף שלא יחושב באחוזי הבניה ושיכלול חלק מפונקציות הנ״ל וכן חניה לדיירי הבית בשטח שלא יעלה על 25 מ״ר למכונית.

<u>תכנית שיכון ציבורי 2/30/21</u>

דבר אישורה של התכנית אושר בועדת תאום לשיכונים ציבוריים מתאריך 27/04/1994.
קביעת תכנית ברת תוקף לשיכון ציבורי לביצוע פעולות מדידה ורישום בפנקסי המקרקעין בהתאם לחוק.
בהתאם לתשריט התכנית, החלקה מסווגת בייעוד אזור מגורים 4-3 קומות.

<u>תכנית חד/מק/450/ו׳</u>

דבר אישורה של התכנית פורסם למתן תוקף בי.פ. 4706 מתאריך 01/12/1998.
התכנית קובעת הוראות בניה בדבר מחסנים, חניה וביתני אשפה באזורי המגורים בשטח העיר.

<u>תכנית חד/450/ה׳</u>

דבר אישורה של התכנית פורסם למתן תוקף בי.פ. 4783 מתאריך 11/07/1999.
התכנית קובעת שינוי הוראות בניה באזור מגורים א׳ וב׳ וקובעת שטחי שרות למבנים בכל שטח העיר.

<u>שטחי שירות - מגורים מיוחד:</u>

מעל למפלס הכניסה הקובעת	מתחת למפלס הכניסה הקובעת
קומת עמודים בשטח הקומה שמעליה. בשטח קומת עמודים תותר סגירת החלל עד 25% משטח הקומה, למעט מבואה, לשטחי שירות משותפים. בקומת מגורים טיפוסית 40 מ״ר, לחדר מדרגות מבואות ומערכות בכל קומה. מבואה בקומת כניסה (כולל חדר מדרגות) בבנין עד 12 יח״ד – 3.5 מ״ר ליח״ד. 12-24 יח״ד – 3 מ״ר ליח״ד. מעל 24 יח״ד – 2.5 מ״ר ליח״ד.	חניה עד לשטח 100% של המגרש תהיה בהתאם לסעיף ב׳ (5) בחד/947. מחסן פרטי בשטח 6 מ״ר לדירה ובתנאי שלא יוקם מעל למפלס הכניסה הקובעת. מערכות טכניות, חדרי אשפה וגז כמו מעל לכניסה הקובעת ובתנאי שלא יוקמו מעל למפלס הכניסה הקובעת. חדר מדרגות ומבואה – כמו בשטח קומת מגורים. מרחב מוגן עפ״י דרישות הג״א.

הערות: 1. לא תותר העברה משטח שירות זה לשטחים אחרים. 2. שטח מרבי למבואה יהיה 150 מ״ר. יציאה לגג בשטח של 15 מ״ר ליח״ד שהגישה אליהן מהקומה האחרונה בלבד. מחסן פרטי בשטח של 6 מ״ר לדירה בנוסף לכל הנ״ל בתנאי של כניסה נפרדת מחדר מדרגות. מערכות טכניות: בבנין עד 30 יח״ד – 20 מ״ר. 30-40 יח״ד – 25 מ״ר. מעל 40 יח״ד – 30 מ״ר. ח.אשפה וגז: בבנין עד 10 יח״ד – 15 מ״ר. 10-25 יח״ד – 20 מ״ר. מעל 25 יח״ד – 25 מ״ר.	

<u>תכנית חד/מק/450/ח׳</u>

דבר אישורה של התכנית פורסם למתן תוקף בי.פ. 5477 מתאריך 05/01/2006.
התכנית קובעת כי במגרשים בהם מס׳ יח״ד אינו שלם, אך ממחצית השבר ומעלה, ניתן לעגל ולאפשר יחידה שלמה.

<u>תכנית חד/2020</u>

דבר אישורה של התכנית פורסם למתן תוקף בי.פ. 6798 מתאריך 11/05/2014.
תכנית מתאר חדרה.
בהתאם לתשריט התוכנית החלקה נכללת באזור ״יעוד עפ״י תכנית מאושרת״.
האזור המסומן כיעוד עפ״י תכנית מאושרת אחרת בתשריט כולל את כל חלקי העיר הקיימים וכן חלקים לא מבונים שחלות עליהם תוכניות מאושרות על הוראותיהן, שאינן משתנות עקב תכנית מתאר זו.
כלולים בו אזורי מגורים לסוגיהם השונים עפ״י תוכניות תקפות וכן שימושים עירוניים נלווים למגורים כגון: שטחים ציבוריים פתוחים, שטחים למוסדות ציבור, בנייני מסחר, דרכים, שבילים וכד׳. על כל ייעודי הקרקע באזור זה חלות הוראות התוכניות המאושרות שבתוקף.

הוראות בינוי:

בתוכניות חדשות ביעוד זה, יחולו הוראות בינוי כקבוע ביעוד מגורים.

בכל תכנית חדשה הכוללת הגדלת זכויות בנייה, תוספת יח״ד, שינוי גובה בניינים וכד׳, יקבעו הוראות לשילוב אופי הבנייה בסביבתה האורבנית , תוך התייחסות לצפיפות ולאופי הבינוי באזור.

זכויות בניה למגורים:

תכניות חדשות לתוספת יח״ד לא ישנו מהותית את אופי הסביבה ועפ״י התנאים הבאים:

בשטחים בהם צפיפות המגורים המותרת היא מעל 12 יח״ד, תותר תוספת יח״ד כך שהצפיפות לא תעלה על 16 יח״ד לדונם.

גודל יח״ד:

בכל תכנית לתוספת יח״ד גודל יח״ד ממוצעת יהיה כדלהלן:

בבניה קויה גבוהה - 122 מ״ר עיקרי (110 מ״ר ליח״ד + 12 מ״ר למרפסת מקורה).

מוסד תכנון רשאי לקבוע מנימוקים מיוחדים שיפורטו בהחלטה, שטח ממוצע קטן יותר, ובלבד שגודל הדירות יהיה סביר מבחינת איכות ורווחת הדיור.

זכויות בניה למגורים:

תכניות חדשות לתוספת יח״ד לא ישנו מהותית את אופי הסביבה ועפ״י התנאים הבאים:

בשטחים בהם צפיפות המגורים המותרת היא מעל 12 יח״ד, תותר תוספת יח״ד כך שהצפיפות לא תעלה על 16 יח״ד לדונם.

גודל יח״ד:

בכל תכנית לתוספת יח״ד גודל יח״ד ממוצעת יהיה כדלהלן:

בבניה רוויה גבוהה - 122 מ״ר עיקרי (110 מ״ר ליח״ד + 12 מ״ר למרפסת מקורה).

מוסד תכנון רשאי לקבוע מנימוקים מיוחדים שיפורטו בהחלטה, שטח ממוצע קטן יותר, ובלבד שגודל הדירות יהיה סביר מבחינת איכות ורווחת הדיור.

היטל השבחה בהתייחס לתכנית זו יקבע בהתאם לתיקון 126 לאחר אישור תכנית מפורטת.

תכנית 302-0415141

דבר אישורה של התכנית פורסם למתן תוקף בי.פ. 8254 מתאריך 23/05/2019.

תכנית מתאר כוללנית להתחדשות עירונית לגבעת אולגה שתאפשר ותעודד התחדשות עירונית בשכונה. בהתאם לתשריט התכנית, החלקה הנדונה בייעוד עפ״י תכנית מאושרת אחרת.

תכנית 302-0583542

דבר אישורה של התכנית פורסם למתן תוקף בי.פ. 8452 מתאריך 25/09/2019 ובעיתונות מתאריך 08/10/2019.

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

תכנית מתאר מקומית, עדכון הוראות בניה במרחב חדרה.

להלן עיקרי הוראות התכנית לבניה רוויה:

- <u>מחסנים</u>: תותר בניית מחסן בגודל 6-10 מ״ר ליחידת דיור.
  תחול חובת שיוך של מחסן אחד לכל יח״ד בתחום הבניין.
  הכניסה למחסן תהיה מחוץ לדירה.
  גובה פנימי של תקרת המחסן לא יעלה על 2.2 מ׳ בבניה קשיחה.
- <u>שטחים משותפים בקומת הכניסה לבנין</u>: תותר תוספת שטח מקסימלי של עד 50 מ״ר בקומת הכניסה הקובעת לצורך שטחים משותפים לרווחת כלל דיירי הבניין בכפוף לעמידה במגבלת תכסית וקווי בנין.
  שטח זה יהווה שטח עיקרי.
  שטחים אלו לא ישמשו למגורים ולא ניתן יהיה לנייד אותם מקומת הלובי.
  תנאי להגשת בקשה להיתר בניה יהיה רישום הערת אזהרה האומרת כי השימוש בשטח זה הנו לטובת כלל הדיירים בבניין.
  הוראות אלו לא יחולו על תוכניות תקפות קודמות בהן קבוע כבר שטח משותף לרווחת כלל הדיירים.
- <u>מרתפים</u>: תותר הקמת מרתפים בקו בניין אחורי וצידי 0, ובקו בניין קדמי 1 מ׳ לפחות, בתיאום עם מחלקת תשתיות.
  במגרש פינתי, יותר קו בניין 1 מ׳ לשתי החזיתות הפונות לרחוב.
- <u>חדר יציאה לגג</u>: תותר בקומת הגג בניה למגורים בשטח של עד 15 מ״ר שטח שירות או חדר יציאה לגג בשטח עיקרי של 40 מ״ר הכולל גם את מהלך המדרגות שתהיה חלק מדירת המגורים שמתחת לגג.
  סה״כ שטח הבניה בקומת הגג לא יעלה על 40% משטח קומת הגג, כולל כל החלקים והמבנים הטכניים (עיקרי ושרות).
  הכניסה לשטח הבנוי תהיה מתוך יחידת המגורים בלבד לא תותר כניסה חיצונית לבניה שעל הגג.
  שטח הבניה יהיה בנוסף לזכויות המאושרות.
  לא יתאפשר ניוד זכויות בניה המוצעים לקומת הגג אל הקומות שמתחת לגג.
  הבניה על הגג תיבנה בנסיגה מקונטור המבנה בכל חזיתות המבנה.
  הנסיגה בחזית לא תפחת מ - 2 מ׳. גובה החלל הפנימי לא יעלה על 2.5 מ׳.
  בבניה רוויה, בבתים טוריים או בדו משפחתיים יוצמדו החדרים על הגג זה לזה.

<u>תמל/2015</u>

דבר אישורה של התכנית פורסם למתן תוקף בי.פ. 11004 מתאריך 28/12/2022.

מטרת התכנית הינה התחדשות עירונית בשכונת מגורים בגבעת אולגה, פינוי של 352 יח״ד ובינוי של 1,504 יח״ד + 360 יח״ד קטנות במיוחד, שטחים למבני ציבור ושטחים ציבוריים פתוחים.

התכנית כוללת, בין היתר, הוראות לאיחוד וחלוקה מחדש.

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

בהתאם לטבלת הקצאה ואיזון, לתת חלקה 15 בחלקה 54 שבנדון הוקצו 3.1740% חלקים ממגרש תמורה מס׳ 105 בייעוד מגורים ד׳ עם חזית מסחרית, לגביו נקבעו ההוראות שלהלן:

שימוש	גודל מגרש (מ״ר)	שטחי בניה (מ״ר)				תכסית	מס׳ יח״ד	גובה מבנה (מ׳)	מס׳ קומות	
		מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת	סה״כ שטח בניה				מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת
		עיקרי	שרות	שרות						
מגורים	3,506	17,482.5	7,492.5		24,975	80%	185	104.5	30	
מבנים ומוסדות ציבור		260	40		300					
מסחר		450	100		550					
חניון				10,518	10,518	100%				3
סה״כ		**18,192.5**	**7,632.5**	**10,518**	**36,343**					

<u>שימושים:</u>

- מגורים וכל הדרוש לתפקודם כגון: חדר עגלות, מועדון דיירים, חדר משאבות, מערכות טכניות ומחסנים.
- מסחר בקומת קרקע, במקומות המסומנים בתשריט כ״חזית מסחרית״.
- שטחים לצורכי ציבור(הפרשות מבונות) בקומת הקרקע כגון מעונות יום וגני ילדים, מרפאות, קהילה ורווחה.
- חניה בתת קרקע.

<u>הוראות בינוי:</u>

- בכל אחד מתאי השטח יש להבטיח כי 20% ממספר יחידות הדיור, יהיו יחידות דיור קטנות (לפי סעיף 1.9 (יחידות ששטחן הכולל המותר לבניה הוא בין 80-30 מ״ר עיקרי וממ״ד).
- המרחק בין מבנים רבי קומות, לא יקטן מ- 16 מ׳ כולל מרפסות.
- המרחק בין המבנים המרקמים למרקמים, ובין מרקמים לרבי קומות לא יפחת מ 9 מ׳.
- המרחק בין מבני מגורים למבני ציבור לא יפחת מ 8 מ׳.
- בתאי שטח הפונים לכיכר העירונית, בהם קו הבניין גדול מאפס, המרווח בין גבול המגרש לקו הבניין יתוכנן כהמשכה של הכיכר העירונית, או של הפיתוח הסמוך.
- מחסנים לכל השימושים ימוקמו בקומת הקרקע ותת-הקרקע בלבד.
- תותר הבלטת מרפסות של בנייני המגורים עד 2 מ׳ מקווי הבניין כל עוד הרווח בין המרפסות במבנים סמוכים לא יפחת מ 16 מ׳.

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

- לכל בניין תהיה כניסה ישירה אחת לפחות מהכיכר העירונית.
- תחויב הפרדה בכניסות לשימושים השונים.
- דירות גן תותרנה בחזיתות שאינן פונות לכיכר עירונית או אינן פונות לשצ"פ בלבד. בנוסף, ניתן לאפשר דירות גן ובלבד ששטח הגינות שיוצמד אליהן לא יעלה על 40% מהשטח הפתוח שיוקצה לכלל הדיירים במגרש, באישורמהנדס העיר.
- לאורך השטחים הגובלים בכיכר עירונית תחויב הצמדות לקו בנין 0 בקומת הקרקע הפעילה לאורך שלא יפחת מ 60% מאורך החזית.
- קומות הקרקע של המבנים המסומנים כחזית מסחרית על פי הגדרתה בסעיף 1.9 וייבנו במפלס הכיכר העירונית וללא מכשול וגידור ביניהם.
- גובה קומת המסחר לא יקטן מ 4.5 מטר ולא יעלה על 6 מטר נטו. תתאפשר בניית גלריה אשר לא תספר במניין הקומות. שטח קומת הגלריה יהיה מתוך זכויות הבנייה ולא בנוסף עומק יחידת המסחר לא יפחת מ 10 מ'.
- השטח שתחת הקולונדה יפותח כהמשך למדרכה ויתאפשר בו מעבר ציבורי ללא מכשולים והפרעות ברוחב שלא יפחת מ- 3 מ'.
- בשטח הקולונדה תהיה זכות מעבר לציבור ותירשם על כך זיקת הנאה לציבור בספרי המקרקעין.

<u>מרתפים :</u>

- החניונים בתאי שטח ביעוד מגורים ד' יתוכננו בהמשכיות וברציפות עם חניונים הגובלים בהם בתאי שטח ביעוד כיכר עירונית הקבועים כמגרש תלת מימדי.
- במידה ויוקמו חניונים נפרדים תירשם זיקת מעבר בניהם, כפי שתסומן בבקשה להיתר בניה.

<u>חניות :</u>

- החניה תהיה בהתאם לתקן העירוני התקף בעת הוצאת היתר בניה.
- כל מקומות החניה יהיו בתת קרקע, למעט חניות בזכות הדרך.
- מס' הכניסות לחניה התת קרקעית לא יעלה על המפורט בנספח הבינוי והפיתוח.
- ניתן לאחד בין חניונים תת"ק הנמצאים בתאי שטח גובלים, במקרה זה יותר קו בנין צדי ואחורי תת קרקעי 0, ובתנאי שכל מגרש יספק את החניות הדרושות למבנים בתחומו.
- מיקום ומידות המעברים ידויקו בתכנית הבינוי והפיתוח, ויאושרו על ידי מהנדס העיר.
- תותר חניה תפעולית תת"ק בכל המגרשים.
- תתאפשר גישה לטעינה חשמלית ל 30%- ממקומות חניה לאופניים.

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

- כל חניון ת"ק יכלול תשתית לטעינה חשמלית של רכבים ואופנועים.
- יופרדו שימושים בחניונים בין משתמשי שטחי הציבור והמסחר, למשתמשי חניות המגורים.

הפקעות ו/או רישום:

בייעוד מגורים ד' מתאפשרים שימושים ציבוריים. הבעלות בחלקים הציבוריים תועבר לידי הרשות המקומית לאחר (או עם) מתן תעודת גמר ובכפוף לכל דין ותירשם במרשם על שם הרשות המקומית.

הריסות ופינויים

תנאי להריסת מבני ציבור/מגרשי ספורט יהיה הקמת מבני קבע לצרכי ציבור בתאי שטח 102, 103, 105, 107, 601, 603, 602, 702, 704 ו-705. בתיאום עם מהנדס העיר ו/או פתרון זמני לצרכי ציבור לתקופת הביניים.

רישוי והיתרים

מעיון בתיק הבניין באתר הועדה המקומית, לא נמצא היתר הבניה לנכס הנדון.

11. תמצית ההשבחה ופירוט עמדות הצדדים

להלן תמצית ההשבחה, עפ"י שומות הצדדים:

מהות ההשבחה	מועד קובע	ההשבחה בשומת המשיבה		ההשבחה בשומת המבקש	
		מימוש מלא	מימוש חלקי	מימוש מלא	מימוש חלקי
302-0583542	23/10/2019	₪ 4,608	₪ 3,456	לא חלה השבחה	
תמל/2015	14/01/2023	₪ 600,000	₪ 450,000	₪ 80,000	₪ 60,000

להלן תמצית עמדות הצדדים בשומות:

עמדת הועדה המקומית לתכו"ב (המשיבה)

תכנית 302-0583542

מצב קודם

בהתאם לרצף התכנוני הקיים. הבנוי בחלקה מנצל את מרבית זכויות הבנייה המוקנות. תכנית חד/450/ה' התירה תוספת שטחי שירות ליח"ד, כדלקמן: מחסן בשטח של 6 מ"ר לכל יח"ד בקומת הקרקע וחדר יציאה לגג בשטח של 15 מ"ר לדירות בקומה העליונה בבית מגורים משותף.

מצב חדש

התכנית התירה מחסן בשטח של 6-10 מ"ר, ובכך מאפשרת לתכנן מחסן בשטח גדול יותר ליחידת הדיור שבנדון. התכנית מאפשרת בניית חדר יציאה לגג בשטח של עד 40 מ"ר

לדירות הגג, ולא יותר מ - 40% משטח קומת הגג. ז"ב לדירות הגג אינן רלוונטיות במימוש שבנדון.

ערכי שווי

שמאי המשיבה קובעים שווי מ"ר מבונה בסך 3,200 ₪ וזאת בהתבסס על חילוץ מעסקאות מכר לדירות מבניינים חדשים אשר מגלמות מקום חניה ומחסן.

תחשיב השבחה

באומדן ההשבחה הובא בחשבון מקדם 50% לשווי מחסן ביחס לשווי מגורים, מקדם 80% התאמה לבינוי חדש במבנה קיים, ומקדם 90% בגין שוליות לתוספת שטחי האחסנה.

תאור	שטח	מק' אקו'	סה"כ
מחסן	4.00	50%	2.00
סה"כ תוספת שטח לחישוב ההשבחה:			2.00
שווי מ"ר מבונה			₪3,200
מקדם התאמה לעלויות בניה			72%
סה"כ השבחה לנכס שבנדון			**₪4,608**
היטל השבחה			**₪2,304**
היטל השבחה בגין (מימוש חלקי 75%)			**₪1,728**

תמל/2015

התכנית המשביחה מהווה תכנית להתחדשות עירונית, הכוללת טבלאות איחוד וחלוקה. במסגרת התכנית יהרסו 352 יח"ד הקיימות ובמקומם יוקמו בניינים חדשים המשלבים 1,504 יח"ד, לצד יחידות דיור מיוחד, מסחר תעסוקה ומבני ציבור.
אומדן היטל ההשבחה נבדק מנקודת ראותו של בעל המקרקעין (ערר 8199/0718 בעניין יובל קיכל, ערר 85092/16 בעניין קרן ק.ר נדל"ן, ערר 85224/14 בעניין אשדר וכיוצ"ב).

מצב קודם

במקרה שבנדון שווי הנכס הנישום במצב הקודם הינו כשווי הדירה הבנויה.
טבלת האיחוד והחלוקה שנערכה לתכנית שבנדון, קבעה את ערכי השווי במצב הנכנס על בסיס שווי בנוי (ולא מבונה), וקבעה את ערכים אלו בסך של 12,000 ₪ למ"ר בנוי בדירה ווותיקה. ע"פ תקן 15 הרי שערכי השווי הנ"ל מגלמים גם פוטנציאל תכנוני אותו נדרש להפחית בתחשיב היטלי השבחה.

ע"מ לאמוד את שווי הנכס במצב הקודם, יש לבחון עסקאות השוואה לדירות מגורים דומות, בבינוי טורי, אשר נמצאות מחוץ לגבולות הקו הכחול של התכנית הנקודתית ולא מושפעות ממנה. עם זאת, מבדיקה נמצא כי הסביבה כולה מושפעת מפוטנציאל תכנוני של התחדשות עירונית. כאמור, בשכונת גבעת אולגה אושרה בשנת 2019 תכנית מתאר כוללנית להתחדשות עירונית ובשכונה מקודמים מס' תכניות בשלבים שונים, אשר חלקן אושרו ואף יצאו היתרי בניה והחלו בשלבי הבניה.

שמאי המשיבה קובעים שווי מ״ר בנוי במצב הקודם בסך 13,000 ₪ וזאת בהתבסס על עסקאות מכר לשנת 2021 בתחום התכנית, טרם אישורה תוך התאמה לזמן ומאפייני הנכס. גם בעסקאות אלו מוטמע פוטנציאל להתחדשות עירונית ומשכך ערכי השווי מגלמים את החסם העליון שניתן לייחס למקרקעין.

בנוסף ולתימוכין, ערכי השווי שנקבעו נשענו גם על שומה מכרעת של השמאי יעקב הלוי בגוש 10570 חלקות 486-488, 490 ו- 491, ברח׳ הגדוד העברי 2, לתכנית התחדשות עירונית (בסמוך לנכס הנדון). נקבע שווי מ״ר בנוי במצב הקודם ע״ס 12,600 ₪ למועד הקובע 01/10/2020.

שוויה של הדירה במצב הקודם, שהינה בשטח מדוד של כ - 70 מ״ר, בגבולות של כ- 900,000 ₪. ערכי השווי הנ״ל נמצאו תואמים (ואף זהירים) ביחס לערכי השווי שנקבעו בטבלאות האיחוד והחלוקה, אשר קבעו את שוויה של דירת המגורים בסך של 800,000 ₪.

<u>מצב חדש</u>

את אומדן שוויו של הנכס הנישום במצב החדש, ניתן לשום במספר גישות, עליהם התייחסה ועדת הערר בהרחבה במתחם ״דפנה״. למעשה, את אומדן היטל ההשבחה ניתן לבצע באחת מ- 3 גישות שונות, כאשר לכל אחת מהן יתרונות וחסרונות, אך כולן שיטות שמאיות לגיטימיות ומקובלות.

א. גישת ההשוואה הישירה (שנקבעה כ״דרך המלך״ בהחלטת ועדת הערר).

ב. גישת שווי עתידי האומדת את שוויו של המגרש לכשיתפנה, בהתאמות הנדרשות לבעל דירה ספציפי במתחם בהתאם לפס״ד המנחה בעניין אשדר.

ג. היוון ההנאות העתידיות האומדת את שוויה העתידי של דירת התמורה שיקבל בעל המקרקעין, בתוספת הנאות נוספות כגון השתתפות בשכ״ד ונשיאה בהוצאות שונות, בערכים נוכחים. גישה זו נפסלה לאחרונה בפס״ד המחוזי בעניין אשדר.

במועד כתיבת חוו״ד זו נמצאו עסקאות השוואה, בהן נמכרו תתי חלקות, בבניינים הסמוכים ובבניין בו ממוקם הנכס הנדון, בתחום התכנית:

- בתאריך 06/06/2023 נמכרה דירת מגורים ברח׳ בן גוריון 539. גוש 10580 חלקה 51, תת חלקה 8. בשטח של כ- 70 מ״ר תמורת מחיר של 1,500,000 ₪, עסקה זו משקפת מחיר של 21,500 ₪ למ״ר בנוי.
- בתאריך 04/09/2023 נמכרה 75% מהדירה הנדונה. דירה בשטח של כ- 77 מ״ר תמורת 960,000 ₪ מניתוח עסקה זו עולה כי מחיר המכירה משקף שווי של כ- 16,600 ₪ למ״ר בנוי. (העסקה בוצעה בין קרובי משפחה).

בנוסף לעסקאות אלו ניתן לראות כי גם בטבלת האיחוד והחלוקה שנערכה למועד קובע קודם (ספט׳ 2022), נקבעה ההקצאה לתת החלקה שבנדון בסך של כ- 1,520,000 ₪. בצירוף הנסיבות דלעיל, ובהישען על עסקאות ההשוואה במקרקעין ובהתאמות למועד הקובע, הדירה במצב החדש הינו בסך של 1,500,000 ₪ התואם את עסקת המכר.

ההשבחה

שווי המצב הקודם -	900,000 ₪
שווי המצב החדש -	1,500,000 ₪
ההשבחה -	600,000 ₪ ליח"ד

כבקרה, ביצעו אומדן ערכי השווי במצב החדש בגישת שווי המגרש העתידי:

גישה זו בוחנת את שווי המקרקעין של מגרש התמורה העתידי לכשיתפנה, בהתבסס על מחיר מכירת המגרש כולו כריק ופנוי במועד בו ניתן יהיה להוציא את הבניה אל הפועל, עוד בטרם הבניה. בגישה זו כפי שקבעה בהחלטת בית המשפט המחוזי ועדת הערר (בעניין אשדר / דפנה) השווי במצב החדש יהיה כל ז"ב החדשות, בקיזוז כל העלויות להוצאת הפרוייקט אל הפועל, בעיני הבעלים. למעשה, יש לאמוד את שווי המגרש כתרחיש בו בעלי הדירות יחדיו מתאגדים ומוכרים את הנכס ליזם ולכל אחד מהם נוטל את חלקו ע"פ שוויו העתידי של המגרש הפינוי, וגם בתרחיש תיאורטי בו בעלי הדירות הינם גם יזמים ומבצעים את פרוייקט הפינוי בינוי בעצמם.

לתכנית שבנדון הונפקה שומת מקרקעין למימוש מלא בדרך של מכר ע"י השמאית דליה עסיס. שומה זו מתאריך 29/10/2023 קבעה את ערכי השווי, מצב קודם ומצב חדש, כדלקמן:

היטל השבחה לתמ"ל 2015 בהתאם לשומה מרכזת	
שווי מצב קודם על בסיס מלוא שטחי הבניה ופוט' תכנוני	₪298,990,887
שווי מצב חדש כזמין למימוש מיידי	₪1,149,955,222
שווי לאחר הפחתת עלויות נדרשות (חניות, הריסה, וכיוצ"ב) ודחיה	₪859,313,438
השבחה לתכנית בשלמות	**₪560,322,551**
היטל השבחה לתכנית - מימוש מלא	**₪280,161,276**
היטל השבחה לתת חלקה 15	
חלק יחסי בתכנית לתת חלקה שבנדון, בהתאם לחלק יחסי בטבלאות האיחוד והחלוקה	0.31012%
חלק יחסי בהשבחה	**₪1,737,672**
חלק יחסי בהיטל השבחה	**₪868,836**
היטל השבחה בגין מימוש חלקי (75%)	**₪651,627**

עמדת המבקש

תכנית 302-0583542

אי כדאיות בתוספת מחסן בשטח העולה על 6 מ"ר

מחסן סטנדרטי בבנייה רוויה חדשה הינו בשטח של 5-6 מ"ר, במצב קודם ע"פ תכנית חד/450/ה שפורסמה למתן תוקף ביום 10/07/1999 ניתנו זכויות בניה לבניית מחסן בשטח של 6 מ"ר.

מעיון בתיק הבניין הסרוק באתר הועדה המקומית לתכנון ובניה חדרה, לא נמצאו בקשות לתוספת בניית מחסנים בבנייני מגורים קיימים, כמו כן, בביקור בסביבה לא נצפו בניינים בהם בוצעה תוספת מחסנים.

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.)

לאור העובדה כי במשך כ-24 שנה לא הוגשה בקשה להיתר תוספת מחסנים לבניינים בבניה רוויה בסביבה הקרובה ולאור העובדה כי גם בבניה חדשה סטנדרטית קבלנים נוהגים לבנות מחסן בשטח של כ-6 מ"ר ליח"ד, אין לחייב בהיטל השבחה בגין תוכנית זו.

<u>התייחסות לתחשיב שמאי ועדה</u>

<u>מקדם התאמה למיקום</u> - שמאי הועדה הביא בחשבון עסקאות מאזורים בבניה חדשה, בקרבה לים או ברחובות פנימיים. יש להביא בחשבון הפחתה למיקום בשיעור של 10% לפחות ולא 5% וזאת לאור מיקום הנכס שבנדון בקרבה לכביש ראשי וללא נוף.

<u>מקדם התאמה לזמן</u> - יש להביא בחשבון התאמה לזמן בשיעור שנתי של 3%.

<u>חניה</u> - ע"פ תחשיב שמאי הועדה מחיר למ"ר מגלם חניה ומחסן בעוד שבעסקה מיום 24/09/2019 בגו"ח 10008/360 ע"פ הדיווח באתר רשות המיסים, מחיר העסקה כולל 2 חניות. לפיכך, יש לבצע הפחתה של שווי חניה לפי שווי 50,000 ₪ למקום חניה.

<u>התאמה לקומה</u> - לא בוצעה התאמה לקומה, מיקום הקומה משפיע על השווי בבנייה רוויה ובייחוד בבניינים בקרבה לחוף הים.

<u>מקדם מושעא</u> - לאור העובדה כי מדובר במבנה הכולל 2 אגפים, בכל אגף 20 יח"ד, יש להביא בחשבון מקדם הפחתה למושעא, המגלם קושי בקידום וביצוע תוספת מחסנים.

<u>עסקה שאין להביא בחשבון</u> - ע"פ בדיקה באתר GOVMAP נראה כי המבנה הבנוי בגו"ח 10570/218 הינו מבנה ישן הכולל גג רעפים, ולפיכך אין להביא עסקה זו מיום 26/02/2018 בחשבון.

<u>ערכי שווי</u> - לאור האמור לעיל, תוך ביצוע התאמות נדרשות, הביא בחשבון כי שווי מ"ר מבונה בבנין חדש הינו 1,116 ₪ ובבנין ישן ללא מעלית 893 ₪.

<u>תחשיב השבחה חלופי</u>

תיאור	מחיר בש"ח
שווי מ"ר בנוי	10,693
בניכוי מע"מ 17%	9,139
בניכוי רווח יזמי 20%	7,616
בניכוי עלויות בניה 6,500 ₪	6,500
שווי מ"ר מבונה בבניין חדש	1,116
שווי מ"ר מבונה בבניין ישן ללא מעלית, מרפסות לובי וכדומה -20%	893
שווי מ"ר מבונה למחסן במקדם 0.5	446
שווי לאחר הפחתה בגין עלויות התאמה לבינוי חדש על ישן במקדם 0.8	357
הפחתה למושעא 15% (סיכון בקבלת אישור שכנים)	303
שטח תוספת 4 מ"ר X מקדם שוליות 0.8	3.20
השבחה תוספת 4 מ"ר	971
היטל השבחה 50%	**486**
חלק יחסי בהיטל השבחה 0.75	**364**

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

תמל/2015

התוכנית מהווה תוכנית להתחדשות עירונית, לצורך בחינת חבות בהיטל השבחה בוצע שימוש בגישת ההשוואה הישירה. במצב קודם הובאו בחשבון עסקאות במתחם התוכנית טרם אישור התוכנית, במצב חדש הובאו בחשבון עסקאות השוואה לנכסים במתחם לאחר אישור התוכנית, תוך ביצוע התאמות כמפורט כדלקמן:

מצב קודם

התאמה לזמן

במצב קודם בוצע סקר מחירים במתחם טרם אישור התוכנית, עסקאות ההשוואה שנמצאו הינן משנת 2021, בתחשיב הובא בחשבון כי עד לחודש ינואר 2023, בסמוך למועד הקובע חלה עליית מחירים בשיעור שנתי של לפחות 14%, אשר לא הובאה בחשבון בתחשיב שמאי הועדה.

שטח דירה

ע"פ מדידה פיזית ביום הביקור, שטח הדירה המדוד אשר נקבע לצורך אומדן שווי הנכס ע"פ גישת ההשוואה בשני מצבי התכנון הינו כ-84 מ"ר.

התאמה לשטח מדוד ביחס לשטח רשום

בעסקאות השוואה בהן לא דווח שטח ארנונה/שטח מדוד בוצעה התאמה בין השטח הרשום לשטח מדוד בשיעור של 10%, בדומה ליחס בין השטח המדוד לרשום בנכס הנדון.

התאמה לקומה

בוצעה התאמה לקומה ביחס לנכס שבנדון הממוקם בקומה 3 בבניין שאינו כולל מעלית.

ערכי שווי מצב קודם

נערך אומדן שווי במצב קודם בגישת ההשוואה הישירה בהתאם לעסקאות במתחם לפני אישור התוכנית (8 עסקאות משד' בן גוריון) תוך ביצוע ההתאמות הנדרשות ממנו עולה כי שווי מ"ר בנוי הינו 14,668 ₪.

תחשיב שווי מצב קודם

שטח הדירה במ"ר	84
שווי מ"ר מתואם	₪ 14,668
שווי הדירה במצב קודם	₪ 1,232,150
שווי דירה במצב קודם במעוגל	**₪ 1,230,000**

מצב חדש

גישת ההשוואה הישירה

ערכי שווי מצב חדש

בוצע סקר מחירים לדירות במתחם לאחר אישור התכנית (3 עסקאות משד' בן גוריון), תוך ביצוע התאמות נדרשות, ממנו עולה כי שווי מ"ר בנוי הינו 16,084 ₪.

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 שווי מצב חדש

שטח הדירה במ״ר	84
שווי מ״ר מתואם	₪ 16,084
שווי הדירה במצב חדש	₪ 1,351,020
שווי דירה במצב חדש במעוגל	**₪ 1,350,000**

<u>בחינת התמורה העתידית להתקבל לבעלי הדירה שבנדון</u>

בהתאם לסעיף 5.13 (ב) בתקן 21.1 לתקינה השמאית, לצורך תחשיב אומדן תמורות לבעלי הזכויות, ככל ואין מדיניות תמורה יש להביא תוספת שתחושב במדרגות של 0 מ״ר, 12 מ״ר ו-25 מ״ר.

בהנחה ויתממש פרויקט, התמורה העתידה להתקבל לבעלי הדירות בהתבסס על פרויקטים רבים של פינוי בינוי הינה בדרך כלל דירה חדשה בקומה גבוהה יותר, בתוספת 12, מרפסת, חניה ולעיתים גם מחסן.

כך למשל בתוכנית 413-0485144 המהווה תוכנית להתחדשות עירונית ברמת אליהו, ראשון לציון התמורות לדיירי השכונה היו אחידות וכללו דירה חדשה בתוספת של 12 מ״ר ברוטו לשטח ברוטו בנוי של הדירה הקיימת בתוספת 12 מ״ר מרפסת שמש וחניה.

שכונת רמת אליהו נמצאת בקצה העיר ראשון לציון, ממוקמת בין בינוי צמוד קרקע, אזור תעשייה ואזור לפיתוח עתידי של העיר חולון. מרבית מבני המגורים מטיפוסי רכבת בני 3-4 קומות, במצב ירוד.

רמת האוכלוסייה משתייכת לסוציו אקונומי נמוך.

מטרת התוכנית לחדש ולהגדיל את השכונה, נקבעה קיבולית מרבית ל- 7,200 יח״ד בכלל השכונה. התושבים הוותיקים יזכו להגדלת דירתם, למרפסת, מעלית וחניה.

ע״פ מכתב ממנהלת התכנון של הפרויקט מיום 15/01/2024, עולה כי התמורות לדיירי השכונה היו אחידות וכללו תוספת של 12 מ״ר ברוטו לשטח ברוטו בנוי של הדירה הקיימת בתוספת 12 מ״ר מרפסת שמש וחניה.

לאור האמור לעיל הובא בחשבון תוספת שטח של 12 מ״ר לשטח הדירה הקיים, סה״כ שטח דירה 96 מ״ר (84+12) וזאת בממוצע בין 0 – 25 ובהתייחס למקובל בפרויקטים רבים כולל רמת אליהו שהוזכרה לעיל.

עפ״י סקר מחירים לדירות בבניה חדשה עולה כי שווי מ״ר בנוי הינו 18,129 ₪.

<u>מקדם דחייה</u>

הובא בחשבון מקדם דחייה לתקופה של 15 שנים בשיעור היוון 5% המגלם את הדחייה הפחתה למושעא, דחייה עד למציאת יזם, הוצאת היתרי בניה, פינוי והריסה של מבנים ושלביות בפרויקט, וכו׳.

לתימוכין מציג דוגמאות אשר בוחנות את מועד אישור התב״ע ועד להוצאת היתר בניה וקבלת מפתח לדירה חדשה.

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.)

תקבולי דמי שכירות צפויים

הובא בחשבון כי למשך תקופת הדחייה (15 שנים) יתקבלו דמי שכירות, לצורך התחשיב הונח כי התקבלו דמי שכירות חודשיים המשולמים כיום בנכס ע"ס 3,000 ₪ לחודש, בשיעור היוון 3%.

תחשיב שווי דירת התמורה העתידה להתקבל

תחשיב שווי מצב חדש	
תיאור	**לפי תוספת 12 מ"ר**
שטח הדירה במ"ר	96
שווי למ"ר בש"ח	18,129
שווי הדירה כבנויה במצב חדש בש"ח	1,740,361
שווי דירה במצב חדש כבנויה בש"ח במעוגל	1,740,000
שווי לאחר דחייה במקדם דחייה מקדם לתקופה של 15 שנים בשיעור שנתי של 5%	836,970
תקבולים בגין דמ"ש חודשיים צפויים לתקופה של 15 שנים בגובה 3,000 ₪ בשיעור שנתי של 3%	434,416
שווי דירה במצבה המגלם פוטנציאל השבחה	1,271,386
שווי דירה במצבה המגלם פוטנציאל השבחה במעוגל	**1,270,000**

סיכום שווי מצב חדש

שווי מצב חדש לפי עסקאות במתחם לאחר אישור התוכנית	₪1,350,000
שווי מצב חדש לפי שווי דירה תמורה הכוללת תוספת 12 מ"ר לשטח דירה קיים	₪1,270,000
ממוצע שווי מצב חדש	**₪1,310,000**

תחשיב ההשבחה

שווי מצב קודם	₪ 1,230,000
שווי מצב חדש	₪ 1,310,000
השבחה	**₪ 80,000**
היטל השבחה 50%	**₪ 40,000**
היטל השבחה יחסי 0.75	**₪ 30,000**

תגובת המשיבה

להלן תמצית תגובת שמאי המשיבה מיום 29/02/2024:

תכנית 302-0583542

תכנית המצב הקודם, חד/450/ה' התירה להקים מחסן בשטח של 6 מ"ר ליח"ד. התכנית המשביחה מאפשרת להרחיב את המחסן עד להיקף של 10 מ"ר, כתוספת שטח של 4 מ"ר נוספים.

לשוק לוקח זמן להפנים אישורם של תכניות חדשות, ולכן ניתן להבין כי בסקירת תיקי הבניין שערך שמאי המבקשים טרם נמצאו בקשות להיתר להרחבת המחסנים. שטחי

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

אחסנה, במיוחד בדירות מגורים קטנות מהווה חלק אינטגרלי מהמקרקעין ושטחים מבוקשים וסחירים. בחלק מדירות המגורים אין התכנות לתוספת מחסנים או הרחבתם (ולכן אין בקשות להיתר). לעומת זאת, בחלקה הנדונה קיימת קומת עמודים מפולשת בשטח נרחב אשר מאפשרת את מימוש המחסנים. משכך, קיימת חבות בהיטל השבחה בגין רכיב זה.

שומת המבקשים טוענת כי שוויו של מ״ר מבונה בבניין הינו 893 ₪ למ״ר. ערכים אלו לא נראו בחדרה בכלל ובסביבת הנכס הנישום בכלל מזה כעשור. כתימוכין מציגים החלטות שמאים מכריעים בסביבת הנכס הנדון, אשר מוכיחים כי ערכי השווי בשומת המשיבה בסך של 3,200 ₪ למ״ר הינם בתחום הסביר ויש לקבלם. יתר הטענות כגון הפחתה לשוליות ודחיה הינם בתחום שיקול הדעת השמאי. אולם, בשל האפשרות המיידית לממש את הבניה במפלס קומת העמודים אינן נחוצות ואין להביאן בחשבון.

<u>תמל/2015</u>

התכנית הינה תכנית מפורטת הערוכה כתכנית מועדפת לדיור, הכוללת הוראות איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים. מטרת התכנית הינה התחדשות עירונית בשכונת מגורים בגבעת אולגה. התכנית מאפשרת תוספת משמעותית של יח״ד וזכויות בניה כמפורט בחוו״ד, ולמעשה יום לאחר אישורה הזכויות מוקנות, זמינות, וניתן להגיש היתר בניה למימושם. כמפורט בשומת המשיבה, עוד טרם ייבש הדיו על התכנית שבנדון וכבר הוגשה בקשה למידע מוקדם לאומדן החבות בהיטל ההשבחה, באופן הממחיש את הכלכליות הגבוהה במתחם ואת העדר הצורך בדחיות מופרזות כפי שנקבעו בשומת המבקש.

<u>שווי מצב קודם</u>

שומת המשיבה קבעה את שוויה של דירת מגורים בנויה בשטח רשום של 77 מ״ר, בסך של 900,000 ₪. ערכים אלו תואמים במדוייק את טבלאות האיחוד והחלוקה שנערכו לתכנית שבנדון. יתרה מכך, בשומתו של כבוד השמאי המכריע יעקב הלוי בתכנית פינוי בינוי לנכס סמוך נקבע שווי מ״ר בנוי במצב הקודם בסך 12,600 ₪ למ״ר, בשטח ממוצע של 68 מ״ר. די בהתאמות מינימליות לגודל בכדי להמחיש את הזהירות שננקטה בשומת המשיבה.

זאת ועוד, שומת המשיבה כוללת סקר מחירים לדירות מגורים שנמכרו בתחום התכנית משנת 2021. ברור לכל כי בהתאם לפס״ד לוסטרניק, עסקאות אלו מגלמות פוטנציאל ממשי להתחדשות עירונית אותו חובה לנטרל. בנסיבות אלו, התאמת ערכי השווי למ״ר מבונה, כפי שנעשתה בשומת המשיבה, זהירה ושמרנית, בדגש על מצבם הפיזי של המקרקעין.

כפי שנכתב בחוו״ד קיים קושי לאמוד את שווי המקרקעין במצב הקודם וזאת מכיוון כי הסביבה כולה מושפעת מפוטנציאל להתחדשות עירונית. בשנת 2019 אושרה תכנית מתאר מס׳ 302-0415141 להתחדשות עירונית בגבעת אולגה ובשכונה מקודמים מס׳ תוכניות אשר מצויות בשלבי תכנון שונים, אשר חלקן אושרו ואף הוצאו היתרים והחלו שלבי הבניה. בהתאם לאמור לעיל, נטרול מלוא הפוטנציאל להתחדשות עירונית היה מתיר את המקרקעין בערכי שווי נמוכים משמעותית במצב הקודם.

בדיון המקצועי מוסיף כי אם רואים שבמתחם הנדון ערכי השווי במועד הקובע, גבוהים בכ- 15%-20% מסביבתו, זה כתוצאה מהשפעת הפוטנציאל. פס"ד לוסטרניק לא מאפשר, כשמאי, לקחת עסקאות מהמתחם הזה.

<u>שווי מצב חדש</u>

שומת המשיבה נתנה עדיפות משמעותית לגישת "ההשוואה הישירה", ולמרות שאומדן ההשבחה מכח התכנית הוביל לכדי השבחה גבוהה משמעותית, קבעה המשיבה את אומדן ההשבחה בסך של 600,000 ₪ בלבד. יודגש, עת אישור התכנית כמות עסקאות ההשוואה המדווחות היה קטן מזה הקיים כיום. סקירה עדכנית לעסקאות אלו מבטאות שווי של 20,500 ₪ למ"ר רשום (יודגש כי עסקאות אלו נעשו בחלקן בתוך תקופת מלחמת "חרבות ברזל" ובעת בה סביבת הריבית גבוהה משמעותית מהמועד הקובע) ו- 1,600,000 ₪ למצב החדש, מציבים את הרף המינימלי אותו ניתן להקנות למקרקעין במצב החדש.

לעניין השטח המדווח טוען בדיון המקצועי כי השטחים אינם מדוייקים ושטחי הארנונה המצוינים אינם משקפים את שטחי הברוטו. גם בטבלה של קובי קלפון מדובר בשטח רשום. הטבלה נשלחה ל- 544 אנשים ונשארה עומדת בעינה.

<u>שיטת ההשבחה בגישת "חשדר"</u>

המבקש בוחר לבחון את ההשבחה גם בניתוח שווי דירת התמורה, כדירת תמורה אלטרנטיבית בשטח של 96 מ"ר, בדחיות משמעותיות. שיטה זו כידוע נפסלה ע"י כבוד ביהמ"ש המחוזי, ובנסיבות אלו אין להתייחס אליה ולתוצאה המתקבלת בה.

<u>גישת שווי המגרש העתידי</u>

ע"פ הפסיקה יש לבחון את אומדן ההשבחה תחת שילוב גישות שומה שונות. מתודה שמאית זהה נעשתה ע"י כבוד השמאי המכריע בתיק דנן בהחלטותיו השונות. מן המקובלות כי תוצאת המס הנכונה תבטא שקלול של גישות השומה השונות, אולם בזהירות יתרה המשיבה קבעה את ההשבחה למימוש הנ"ל בלבד ע"פ גישת השומה השמרנית.

עם זאת יש להדגיש כי אומדן היטל ההשבחה נבדק מנקודת ראותו של בעל המקרקעין (ראה ערר 8199/0718 בעניין יובל קיכל, ערר 85092/16 בעניין קרן ק.ר נדל"ן, ערר 85224/14 בעניין אשדר וכיוצ"ב). שומת דליה עסיס שנערכה למימוש מלא במקרקעין מביאה בחשבון מספר נקודות אשר אף מובילות להיטל השבחה קטן עוד יותר מהנדרש. להמחשה בלבד:

א. השומה כוללת עלויות הריסה בסך של 9,152,000 ₪. כמקובל בכל התחשיבים הכלכליים ובשומות מכרעות שונות, אומדן עלויות ההריסה בסך של 350 ₪ למ"ר מתקזז עם החיסכון הנדרש באגרות בניה לאותם שטחים שהינו כ - 400 ₪ למ"ר.

ב. התחשיב כולל הפחתת הוצאות "הובלה". כמפורט בעררים דלעיל, אומדן ההשבחה נעשה מנקודת מבטם של בעלי הזכויות במקרקעין, והעובדה שהם "עוזבים" את המתחם ו"חוזרים" אליו לאחר מכן אינה רלוונטית.

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

ג. התחשיב כולל הפחתת הוצאות שכ"ד. גם לעניין זה ההערה בסעיף ב' דלעיל רלוונטית. יתרה מכך, תשלומי שכ"ד הינו תשלום המשולם דווקא לבעלי הקרקע, כלומר לכל היותר יש בו בכדי להשפיע באופן חיובי על המקרקעין ולא להיפך.

ד. תקופת דחיה בסך של 5 שנים הינה מעבר לנדרש בתכנית תמ"ל חדשה, ולראייה כבר בעת הזו התבקשה בקשה למידע מוקדם לאומדן ההשבחה בכל תחום התכנית.

בדיון המקצועי הוסיף כי קשה יותר לכתוב שומת השבחה בגישת המגרש הריק, אבל אפשרי; במקום בו אן נתונים גם אין ברירה. ניתן להעריך עלות הקמת מטלה ציבורית (גם מפורסם במחירון דקל); פולשים - איננו יודעים מי הם, היכן הם, האם עדיין מחזיקים בקרקע. הובאה בחשבון תקופת דחיה, במסגרת הזמן הזה גם תיפטר בעית פולשים, ככול וקיימת. אם הם בעלי זכויות - הרי שיש בתכנית מכפיל 5, מכפיל גבוה בהתחדשות עירונית.

הגישה הזו אפשרית, יש לעשות אותה כבקרה, נערכה על הדרך הזהירה. למרות שהגיעה לתוצאת השבחה גבוהה, לא ניתן לה כל משקל.

מי תהום - בכל שלבי התכנון, נושא קרבה למי תהום לא עלה, לא כחשש ולא בהיבט אחר.

<u>תגובת המבקש</u>

להלן תמצית תגובת שמאי המבקש במהלך הדיון המקצועי מיום 12/03/2024:

<u>תמל/2015</u>

מקובלת דעת שמאי המשיבה כי יש לערוך בדיקה לפני אישור התב"ע ולאחריה.

למציאת השווי הכללי ולמציאת שווי החלק הנדון בתוך המגרש; יש בגישה זו הרבה גורמי אי ודאות, ביניהם:

<u>מטלות ציבוריות</u> - עד ביצוע, לא ברור באמת מה תהיה עלותן הכוללת, איזה מפרט יבוקש וכו'. כמו כן, בחלקה הנדונה יש גם שביל אופניים.

<u>פינוי פולשים</u> (מוזכר גם בשמאות של קובי קלפון) - זה לוקח שנים.

<u>עלויות עודפות לחניה</u> - צריך לבנות חניונים ציבוריים.

<u>מי תהום</u> - לא נבחן, לענין המרתפים; המיקום קרוב לים.

<u>התניות בתב"ע</u> - אחת ההתניות בתב"ע היא בנית מחלף אולגה; זה לא תלוי ביזמים, אלא בכספי מדינה. תב"ע בהרצליה פיתוח (לפני כ-15 שנים) התנתה מתן היתרים בסף גודל מסוים בבנית מחלף - מכיון שלשכונה גדולה יותר, האזור לא יכיל את כמות הרכבים; התב"ע כבר קיימת, המחלף עוד לא. גם כאן, לא ברור עתידו של המחלף.

<u>ניתור</u> - מבוקשת חצי שנה של ניתור האויר (ארובות ח"ח); אם התוצאות לא תהיינה טובות, לא תאושר הבניה.

<u>תוקף התכנית</u> - לתכנית יש תוקף, יכול להיות שעד שלא יפתרו, יקודמו כל התנאים וההגבלות - התכנית כבר תאבד תוקף. לכן, לאמוד היום את שווי כל התב"ע וממנו לגזור את השווי היחסי של המגרש הנדון, זו לא דרך המלך. דרך המלך זה שווי מצב קודם, שווי מצב חדש.

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>שווי מצב קודם</u> - השמאי קובי קלפון קבע לפי תקן 21 (חוו"ד כלכלית) שווי של 12.200 אש"ח במצב הקודם (מול 14 אש"ח בשומת המבקש); בעמ' 28 בחוו"ד מציין כי עסקאות השוואה שלו הן מהשנים 2017-18 ולא ערך התאמה לזמן. אי אפשר להסתמך על נתוני חוו"ד זו ללא עריכת התאמה, גם לפי התקן אי אפשר להסתמך על עסקות משנת 17'-18', הן רחוקות מדי מהמועד הקובע. אי אפשר לגזור מהדו"ח לא את הערכים, לא את התוצאה הסופית; הובאה בו עלות בניה ישירה - ללא תוספת עקיפות ונקודות נוספות; יכול להיות שבסופו של דבר פרויקט כזה, על כל המטלות שבו לא יתקבל ע"י קבלנים ולא יתממש.

גם אם נבצע הצמדה ב-15% את נתון השווי בחוו"הד 12.200 אש"ח - יתקבל שווי דירה של 84 מ"ר בסך 1.2 מש"ח, השווי שהתקבל בשומת המבקש.

יש לקחת בחשבון עסקאות מרח' בן גוריון (מלפני ההפקדות).

הנכס ממוקם בקו ראשון לכביש החוף, יש להביא בחשבון עסקאות ממיקום דומה ולא מאזורים טובים יותר (רח' מנחם בגין).

<u>שווי מצב חדש</u> - הדירה נמכרה בעסקה (3/4) לאחד האחים בהתאם להערכת שמאי (יוסי דהאן, 04/2023) שנערכה בסך 1.280 מש"ח.

בנוסף, נערך סקר למכר דירות; אין שינוי גדול, נראה כי אנשים סקפטיים בנוגע לתב"ע.

<u>תגובת המשיבה</u>

להלן תמצית תגובת שמאי המשיבה לאחר הדיון המקצועי מיום 12/03/2024:

חוות הדעת השמאית עליה התבססה עסקת המכר אינה חתומה ובכדי להתייחס אליה יש לדרוש שומה חתומה וסופית.

השומה מסבירה ותומכת לחלוטין בעמדת המשיבה; השומה נערכה ביום 24/04/2023, לאחר המועד הקובע לתכנית כאשר מסד הנתונים כולו נשען על עסקאות השוואה משנת 2021, לפני מועד אישור התכנית.

כלומר, שווי מ"ר רשום נטו בסך 16,588 ₪ למ"ר עליו בוססו ערכי המכירה בסך 1,280,000 ₪ שהוא ממוצע של כל עסקאות ההשוואה, אינו מגלם סיכון לאישור התכנית ואת אומדן החבות בהיטל השבחה הנדרש בעת אישורה.

אין ספק כי לאחר אישור התכנית ולאחר שהמוכר הוא זה שישא בתשלום היטל השבחה (בניגוד לכל עסקאות ההשוואה בתחשיב), ערכי שווי המצב החדש חייבים להיות גבוהים יותר. בנסיבות אלו טיוטת חוות הדעת תומכת לחלוטין בעמדת המשיבה ומוכיחה את הזהירות בה.

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.)

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

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

א. עפ"י התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965, ההשבחה הינה "עלית שווים של מקרקעין עקב אישור תכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג". לפיכך, כדי לבודד את מרכיב ההשבחה, יש להפחית את שווי המקרקעין עפ"י המצב התכנוני הקודם משווי המקרקעין עפ"י המצב התכנוני החדש, במועד הקובע.

ב. החלטה זו מתייחסת להשבחה בגין תכניות כמפורט בפרק 6 לעיל, עקב מימוש 3/4 חלקים מהזכויות במקרקעין, בדרך של מכר לפי הסכם מכר מיום 04/09/2023.

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

ד. המועדים הקובעים להערכת ההשבחה בהתאם למפורט בפרק 6.

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

ו. הובאו בחשבון מחירי נכסי מקרקעין בסביבת נשוא השומה למועדים הקובעים.

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

ח. עקרונות שמאים, הוראות החוק והפסיקה לקביעת ההשבחה.

13. <u>הכרעה</u>

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

<u>תכנית 302-0583542</u>

שמאי המשיבה הביאו בחשבון כי התכנית הנדונה מתירה להקים מחסן פרטי בשטח של עד 10 מ"ר ליח"ד בעוד במצב הקודם תכנית חד/450/ה התירה מחסן בשטח קטן יותר בהיקף של 6 מ"ר.

מנגד, שמאי המבקש טוען כי אין כדאיות בתוספת מחסן בשטח העולה על 6 מ"ר. לחיזוק טענתו ערך סקירה בתיקי הבנין באתר הועדה המקומית ומצא כי לא נתבקשה תוספת בניית מחסנים בבנייני מגורים קיימים. כמו כן, לטענתו, בבניה חדשה קבלנים נוהגים לבנות מחסן בשטח של כ- 6 מ"ר ליח"ד.

<u>הכרעה</u> - התכנית מהווה שינוי לתכנית חד/450/ה וקובעת, בין היתר, תוספת שטח למחסנים גדולים יותר מ- 6 מ"ר להיקף של 6-10 מ"ר.

במועד הקובע קיים מבנה מגורים ותיק בן 4 קומות מעל קומת עמודים אשר אינו ניצל שטחים לאחסנה.

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.)

מבדיקת תשריט הבית המשותף אל מול השטחים הפנויים בקומת הקרקע ולאור מאפייניו השונים של המבנה (ביניהם; גיל המבנה, מיקומו במגרש, צורתו, וכיוצ"ב) וכן מהתרשמותי מביקורי בנכס, אני סבור כי במועד הקובע לא קיימת היתכנות כלכלית במימוש הזכויות שהתווספו ע"י התכנית.

לפיכך, אני מקבל את עמדת שמאי המבקש וקובע כי לא חלה השבחה במקרה הנדון.

<u>תמל/2015</u>

מטרת התכנית הינה התחדשות עירונית בשכונת מגורים בגבעת אולגה, פינוי של 352 יח"ד ובינוי של 1,504 יח"ד + 360 יח"ד קטנות במיוחד, שטחים למבני ציבור ושטחים ציבוריים פתוחים.

התכנית כוללת, בין היתר, הוראות לאיחוד וחלוקה מחדש.

בהתאם לטבלת הקצאה ואיזון, לתת חלקה 15 בחלקה 54 שבנדון הוקצו 3.1740% חלקים ממגרש תמורה מס' 105 בייעוד מגורים ד' עם חזית מסחרית.

<u>מצב קודם</u>

שמאי המשיבה הביאו בחשבון כי שווי הדירה הבנויה הינו כ- 900,000 ₪, בהתאם לשטח מדוד של כ- 70 מ"ר ושווי מ"ר בנוי בסך 13,000 ₪ וזאת בהתבסס על עסקאות מכר לשנת 2021 בתחום התכנית, טרם אישורה, תוך התאמה לזמן ומאפייני הנכס והחלטת השמאי המכריע יעקב הלוי בגוש 10570 חלקות 488-486, 490 ו- 491.

שמאי המבקש הביא בחשבון כי שווי הדירה הבנויה במצב הקודם הינו כ- 1,230,000 ₪, בהתאם לשטח מדוד של כ- 84 מ"ר ושווי מ"ר בנוי בסך 14,668 ₪ וזאת בהתבסס על עסקאות מכר במתחם לפני אישור התכנית, תוך ביצוע התאמות נדרשות.

<u>הכרעה</u> - שמאי הצדדים חלוקים לעניין שווי מ"ר בנוי ושטח הדירה.

<u>שטח הדירה</u> - מאחר ולא אותר תשריט היתר הבניה המקורי, בתחשיב השווי יובא בחשבון שטח הדירה הרשום - 77.08 מ"ר, בהתאם לנסח רישום.

<u>ערכי שווי מ"ר בנוי</u> - לצורך הכרעתי בסוגיה הנדונה, בחנתי עסקאות השוואה שנערכו בתחום התכנית הנדונה, טרם הפקדתה בעיתונות (מיום 08/04/2022), ולהלן ממצאי:

עסקאות טרם הפקדת תמל/2015 - בתחום התכנית								
תאריך	גו"ח	מיקום	מחיר מכירה	שטח רשום	קומה	שנת בניה	מקדם קומה	שווי מ"ר בנוי
30/05/2021	10580/54/16	שד' בן גוריון 39	₪980,000	77	4	1970	1.01	₪12,855
24/06/2021	10580/54/3	שד' בן גוריון 39	₪825,000	45	1	1970	0.98	₪17,967
07/06/2021	10580/53/10	שד' בן גוריון 31	₪860,000	62	3	1970	1	₪13,871
08/11/2021	10580/53/12	שד' בן גוריון 31	₪1,000,000	65	3	1970	1	₪15,385

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.)

28/10/2021	10580/47/7	שד' בן גוריון 13	₪960,000	65	2	1950	0.99	₪14,622
27/06/2021	10580/49/9	שד' בן גוריון 21	₪930,000	62	3	1960	1	₪15,000
10/05/2021	10580/56/32	שד' בן גוריון 33	₪980,000	66	1	1991	0.98	₪14,552
31/08/2021	10580/56/27	שד' בן גוריון 33	₪980,000	56	1	1991	0.98	₪17,150
04/03/2021	10580/50/25	שד' בן גוריון 23	₪917,000	62	3	1950	1	₪14,790
21/04/2021	10580/644/26	שד' בן גוריון 3	₪870,000	60	3	1970	1	₪14,500
ממוצע לשווי מ"ר בנוי (נטו)								**₪15,069**
סטיית תקן								₪1,492
גבול עליון								₪16,561
גבול תחתון								₪13,577
ממוצע בגבולות סטיית תקן								**₪14,670**

השווי הנ"ל מגלם פוטנציאל הזכויות הנוספות משאר התכניות במצב הקודם.

מניתוח עסקאות ההשוואה במצב הקודם מתקבל כי שווי מ"ר בנוי לדירות ותיקות הינו כ- 14,670 ₪. בהתאמה לזמן יובא בחשבון שווי מ"ר בנוי (במעוגל) בסך של **15,400 ₪/מ"ר נטו.**

<u>תחשיב שווי מצב קודם</u>

שווי מ"ר בנוי לדירות ותיקות (בהתאמה לזמן) בסך של : 15,400 ₪

שטח דירה רשום : <u>כ- 77 מ"ר</u>

שווי דירה במצב קודם : 1,185,800 ₪

<u>מצב חדש</u>

שמאי המשיבה ערכו את תחשיב השווי במצב החדש בהתבסס על גישת ההשוואה הישירה ע"י בחינת 2 עסקאות השוואה בתחום התכנית, לאחר אישורה ובהתאם לשווי ההקצאה בטבלת האיחוד וחלוקה לתת החלקה שבנדון.

לאחר בחינת נתוני השווי הגיעו למסקנה כי שווי הדירה במצב החדש הינו 1,500,000 ₪.

כבקרה, ערכו אומדן שווי במצב החדש בגישת שווי המגרש העתידי בהתבסס על שומת מקרקעין למימוש מלא לתכנית שבנדון שנערכה ביום 29/10/2023 ע"י השמאית דליה עסיס.

מנגד, שמאי המבקש הציג שתי חלופות תחשיב במצב החדש; גישת ההשוואה הישירה בהתבסס על עסקאות השוואה בתחום התכנית לאחר אישורה (חלופה א') וחלופה בה חושב שווי דירת התמורה (בדחיה) בהתאם לתוספת שטח 12 מ"ר ובהתבסס על ערכי שווי לבניה חדשה ותקבולי דמ"ש בתקופת הדחיה (חלופה ב').

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

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

<u>הכרעה</u> - כעולה מפס"ד בעמ"נ 52383-10-20 אשדר חברה לבניה בע"מ והחלטות ועדות ערר שיפורטו להלן, גישת ההשוואה היא הגישה העדיפה בעת קביעת שווי ההשבחה לתכנית פינוי בינוי.

בהתאם להחלטת ועדת ערר לתכנון ובניה פיצויים והיטלי השבחה מחוז תל אביב בעררים מס' תא/85224/14 ותא/85227/14 אשדר חברה לבניה בע"מ נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב מיום 20/04/2020 עולה, בין היתר, כדלהלן:

*"לעניין הערכת ההשבחה בפועל. לטעמנו בקביעת ההשבחה על דירות אלו, בהתאם לשווים במועד הקובע, **יש לתת משקל כמעט מוחלט לעסקאות ההשוואה במתחם הפינוי בינוי.** במקרים מסוימים, ניתן יהיה להשוות לעסקאות במתחמי פינוי-בינוי אחרים או, ככל שישנם, אזורי ייחוס שאין בהם פוטנציאל לפינוי בינוי"...*

*..."אין לדעתנו מקום ללמוד גזרה שווה לעניין עסקאות השוואה בין פרויקט פינוי בינוי למקרים אחרים, בהם לא נדרשה התערבות מתמרצת של המחוקק. **שווי שוק של דירה במתחם פינוי בינוי מגלם מאפיינים ייחודים גם ביחס שבין שוק פינוי בינוי לשוק משוכלל וגם בין פרויקט פינוי בינוי אחד למשנהו ולכן כאמור יש לתת משקל רב לעסקאות לדירות בתחום הפרויקט הנשום עצמו כמו גם לעסקה נשוא השומה.** משום כך, במרבית המקרים מחיר המכירה משקף ומגלם באופן מיטבי את כלל המרכיבים לרבות אי הודאות, הדחיה בקבלת דירת התמורה, ההסתברות לקיומו של דייר סרבן וההוצאות השונות. במרבית המקרים ולא בכולם, שכן מצאנו לעיתים שהיזם עצמו רוכש דירות בפרויקט מעבר לשווים בשוק מסיבות ספקולטיביות כאלה ואחרות". **(ההדגשות אינן במקור ע.ס.).***

כמו כן, במסגרת החלטת ועדת ערר לתכנון ובניה פיצויים והיטלי השבחה מחוז תל אביב בערר מס' תא/8199/0718 הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב - יפו נ' מר יובל קיכל והגב' ליאת רבינוביץ' מיום 06/09/2020, פורטו המתודות השמאיות שבהן ניתן לשום את המצב החדש בתכנית פינוי בינוי:

א. *"**שומה בדרך של השוואה ישירה, על פי מחירי הדירות לאחר אישור התכנית. בגישה זו נמדדת תגובת השוק לתכנית החדשה באופן ישיר שאינו מצריך התאמות רבות. גישת ההשוואה הישירה נחשבת לנכונה והרצויה ביותר, הן על פי התקינה השמאית והן לפי פסיקה ענפה.** כפי שיפורט להלן, גישה זו לא ננקטה במסגרת השומה המכרעת והצדדים אינם טוענים כנגד כך.*

ב. *שומת שוויו העתידי של המגרש לכשיתפנה (בגישת ההשוואה או ע"י חילוץ) ולאחר מכן היוון השווי העתידי לערך נוכחי בתאריך הקובע, וייחוס הערך המתקבל לבעל הדירה המסוימת על פי חלקו היחסי בנכס הקיים, תוך ביצוע התאמות לשם שקלול גורמי הדחיה, אי הוודאות, הסיכון והמושע. גישה זו בוחנת את שווי המקרקעין בהתבסס על מחיר מכירת המגרש כולו כריק במועד בו ניתן להוציא את הבניה אל הפועל עוד*

בטרם הבניה על פיו. את שווי המגרש כריק, במסגרת חלופה זו ניתן לבחון בגישת ההשוואה, תוך הסקת מסקנות אודות שוויו משווים של מגרשים דומים. או לחילופין ניתן להסיק את שוויו של המגרש כריק בטרם בניה על פי שוויו כבנוי בקיזוז כל העלויות לבנייתו לרבות הוצאות שונות ובכלל הוצאות הריסה (שיטת החילוץ מאוזכרת בסעיף 57 בעניין אשדר). כפי שיפורט להלן, זו הגישה העיקרית שננקטה בשומה המכרעת.

ג. *שומה בגישת היוון ההנאות העתידיות לבעל המקרקעין - דהיינו על פי שוויה העתידי של דירת התמורה שיקבל בעל המקרקעין בעתיד, בתוספת ערכן של הנאות נוספות אותן יקבל (כגון השתתפות בשכ"ד בתקופת הביניים, ונשיאה בהוצאות שונות), והיוון ערכים אלו, כל אחד בהתאם למועדו, למועד הקובע של אישור התכנית. בחינה זו, מניחה כי הדירות וכלל הזכויות שיועברו לידי היזם, הינן זכויות שמשקפות את עלויות הבניה לשם הוצאת הפרויקט לפועל ועל כן אין להביאן בחשבון בבחינת השווי לבעלים. מנגד, נקודת הזמן לביצוע הבחינה הינה השלמת הבניה לכדי דירת תמורה. גישה זו רואה בעסקה כעסקת קומבינציה בה בעלי הדירות תורמים את רכיב הקרקע ואילו היזם את גורם היזמות והוא אף נושא בכל עלויות התכנון וההקמה וכידוע בעסקה כזו ניתן לחשב את שווי הקרקע על פי התמורה אותה יקבל בעל הקרקע בסיום הפרויקט, ובכפוף להיווני התמורות כאמור לעיל. כפי שיפורט להלן, גישה זו ננקטה כביקורת בשומה המכרעת."* **(ההדגשה אינה במקור ע.ס.)**.

זאת ועוד, בהחלטת ועדת ערר לתכנון ובניה פיצויים והיטלי השבחה מחוז ירושלים בערר מס' 8128/19 + 8127 + 8126 + 8012/20 ועדה מקומית לתכנון ובניה ירושלים נ' 1. אמבה אייהלו 2. אמבה אלמנש, לאה כהן ודוד אוחיון מיום 09/06/2021, נקבע, בין היתר, כדלהלן:

"המקרה שבפנינו מוכיח, באותיות קידוש לבנה, שהחלטת ועדת הערר בערר (ת"א) 85224/14 ***אשדר חברה לבנייה בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ובנייה תל אביב*** *(פורסם בנבו, 20.4.2020) (להלן: "**עניין אשדר**") נכונה וצודקת. בסופו של יום, שומת הוועדה המקומית נערכה כך שההשבחה נבחנה ביחס למגרש כולו. במצב זה השווי במצב הקודם נקבע בהתאם לשווי הדירות הבנויות (מקרקעין) ושווי המצב החדש נקבע כשווי זכויות הבנייה החדשות (הקרקע), הנגזר משווי הדירות החדשות בקיזוז כל העלויות להוצאת הפרויקט מן הכוח אל הפועל. אלא שכפי שקבענו בהחלטתנו האמורה, גישה זו יכולה בקלות להביא לגביית מס שאיננו מס אמת, שכן גישה זו מחייבת לשקלל רכיבים שונים "החל מאלמנטים שבחנה הוועדה המקומית במסגרת בחינת תקן 21 וכלה במקדמי אי וודאות". גישה זו הוכחה בעררים שבפנינו ככזו המביאה בקלות לאבסורד ולתוצאה לא צודקת, כפי שכתבנו בעניין אשדר, וזאת "בשל רגישותם של המקדמים בפרויקט של פינוי בינוי, ביסוס על הנחות שטרם נולדו...".*

*לא זו בלבד, כפי שקבענו **בעניין אשדר**, יש לתת משקל מוחלט לעסקאות השוואה במתחם הפינוי בינוי, ככל שישנן, וודאי כאשר עסקאות ההשוואה במתחם סמוכות למועד הקובע. זאת קבענו משום שפרויקט פינוי בינוי "הינו פרויקט רווי סיכונים, הן ליזם אך גם לבעלי המקרקעין. לא מדובר בשוק משוכלל, אלא מדובר בשוק בעל מאפיינים ייחודיים, כאשר כל מקרה צריך להיבחן לגופו".*

בעמ"נ 52383-10-20 הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב נ' 1. אשדר חברה לבניה בע"מ 2. נורית ואברהם וונדר, מיום 26/08/2021, בית המשפט קיבל את עמדת העוררת על החלטת ועדת ערר בעררים מס' תא/85224/14 ותא/85227/14 אשדר חברה לבניה בע"מ נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב מיום 20/04/2020, כפי שפורטה לעיל:

*"כפי שחזר ונשנה בהלכה "**לשם חישוב שווי ההשבחה יש להעריך את שוויים של המקרקעין בשוק החופשי לפני אישור התכנית המשביחה ('המצב הקודם') ולאחריה ('המצב החדש'). ההפרש בין סכומים אלה הוא שווי ההשבחה ממנו נגזר סכום ההיטל. כמו כן, הערכת השווי תיעשה בהתאם למבחן אוניברסלי, המניח שוק משוכלל שבו קונה סביר מוכן לשלם תמורה המשקפת את הערך האובייקטיבי של המקרקעין בנקודת הזמן הנתונה" (בר"מ 7255/17 הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב נ' בורשטיין**, [פורסם בנבו] פס' 13 (22.3.2021) (להלן: "**עניין בורשטיין**").*

קביעה זו יפה גם לפרויקטים של פינוי-בינוי"...

*..."אעיר, כי אין בהחלטתי זו כדי לקבוע כי דווקא שיטת המערערת היא בהכרח המתודה השמאית הנכונה לחישוב ההשבחה בפרויקטים של פינוי-בינוי (וראו למשל ערר (ת"א) 8199-07-18 **הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב - יפו נ' קיכל**, [פורסם בנבו] פס' 23 (6.9.2020) לעניין המתודות השונות בחישוב השבחה בפרויקט פינוי-בינוי, במסגרתו מוצגת גם המתודה שהתקבלה על ידי ועדת הערר). אמנם, לשיטת המערערת יש יתרונות בהקשר של פרויקט פינוי-בינוי, אולם כל עוד חישוב ההשבחה נעשה בהתאם להוראות הדין, אין יתרון גורף לשימוש במתודה אחת על פני השנייה". **(ההדגשות הינן במקור).***

כעולה מפסק הדין והחלטות ועדות הערר לעיל, בעת קביעת אומדן שווי ההשבחה במתחם התחדשות עירונית (פינוי-בינוי), יש לתת משקל גבוה לגישת ההשוואה הישירה, מאחר וגישה זו היא העדיפה ביותר.

לעניין גישת השווי היחסי של הדירה הנדונה במגרשי התמורה (כפי שהובאה בחשבון כבקרה בשומת המשיבה), אני סבור כי התחשיב אשר גוזר את חלקה היחסי של הדירה הבודדת מכלל מגרשי ההקצאה בתכנית הינו מסורבל ופותח פתח לחוסר התאמה ודיוקים, כולל תמהיל דירות, שטחי מסחר, מטלות ציבוריות, עלויות הריסה ופינוי, פולשים, עלויות עודפות לחניות וכדי.

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.)

לעניין שווי דירת התמורה העתידית, אשר הובאה בחשבון בשומת המבקש, אציין כי במתחם הנדון טרם נחתם הסכם פינוי בינוי ולכן טרם ידועה התמורה לבעלי הזכויות בדירות החדשות.

לאור האמור ומפורט לעיל, תחשיב השווי במצב החדש יובא בחשבון בגישת ההשוואה הישירה, בהתבסס על מחירי הדירות לאחר אישור התכנית.

לאחר המועד הקובע, אותרו העסקאות שלהלן:

עסקאות לאחר אישור תמל/2015 - בתחום התכנית									
תאריך	גו"ח	מיקום	מחיר מכירה	שטח רשום	קומה	שנת בניה	חלק נמכר	מקדם קומה	שווי למ"ר בנוי
06/06/2023	10580/51/8	שד' בן גוריון 539	₪1,500,000	65	2	1970	1	0.99	₪22,846
04/09/2023	10580/54/15	שד' בן גוריון 39	₪960,000	77	3	1970	3/4	1	₪16,623
21/12/2023	10580/56/44	שד' בן גוריון 33	₪1,400,000	80	4	1984	1	1.01	₪17,675
21/01/2024	10580/49/12	שד' בן גוריון 21	₪1,425,000	65	קרקע	1970	1	1	₪21,923
ממוצע לשווי מ"ר בנוי נטו									**₪19,767**

מניתוח עסקאות ההשוואה במצב החדש מתקבל כי שווי מ"ר בנוי הינו כ- 19,800 ₪.
בהתאמה לזמן יובא בחשבון שווי מ"ר בנוי (במעוגל) בסך של **19,600 ₪/מ"ר נטו.**

<u>תחשיב שווי מצב חדש</u>

שווי מ"ר בנוי לדירות ותיקות (בהתאמה לזמן) בסך של : 19,600 ₪

שטח דירה רשום : <u>כ- 77 מ"ר</u>

שווי דירה במצב חדש : 1,509,200 ₪

<u>סיכום ההשבחה</u>

שווי מצב קודם	:	**1,185,800 ₪**
שווי מצב חדש	:	**<u>1,509,200 ₪</u>**
השבחה	:	**323,400 ₪**
השבחה ל- 3/4 חלקים	:	**242,550 ₪**
היטל השבחה	:	**121,275 ₪**

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

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

עומר סרחאן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

מהנדס גיאודטי (B.sc.)

14. <u>החלטה</u>

לאור האמור והמפורט לעיל, הגעתי לכלל דעה כי ההשבחה והיטל ההשבחה אשר יחולו במקרקעין שבנדון, הידוע כתת חלקה 15, חלקה 54 בגוש 10580, שד' בן גוריון 39, גבעת אולגה, חדרה, עקב מימוש 3/4 חלקים מהזכויות בנכס בדרך של מכר, כמפורט להלן:

תכנית	המועד הקובע	ההשבחה למועד הקובע	היטל ההשבחה למועד הקובע (50%)
302-0583542	23/10/2019	לא חלה השבחה	
תמל/2015	14/01/2023	₪ 242,550	₪ 121,275

<u>ריבית פיגורים</u>

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

15. <u>תצהיר</u>

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

ניתנה היום, 02/06/2024

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