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 : 1891-2025

מספרנו : 2154-04

<u>החלטת שמאי מכריע</u>

היטל השבחה

תת חלקה 11

חלקה 97 בגוש 7131

רחוב התחיה 6

בת ים

אפריל 2026

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 : 16/04/2026

מס' מינוי : 1891-2025

מספרנו : 2154-04

לכבוד המבקשת,

תילי אלינור הרדוף

מיוצגת ע"י אורן אלבז, שמאי מקרקעין

במייל: oren@appraiser.co.il

א.ג.נ,

לכבוד המשיבה,

הועדה המקומית לתכנון ובניה בת ים

מיוצגת ע"י יורם ברק, שמאי מקרקעין

במייל: barak-valuer@bezeqint.net

א.ג.נ,

<u>החלטת שמאי מכריע להיטל השבחה</u>

תת חלקה 11, חלקה 97 גוש 7131

רחוב התחיה 6, בת ים

1. <u>כללי</u>

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

2. <u>מטרת ההחלטה</u>

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

2.2. <u>מהות ההשבחה/מימוש זכויות:</u> ההשבחה במקרקעין נבחנה בגין אישורן של תכנית בנין עיר בי/865, עקב מימוש בדרך של עסקת מכר.

3. <u>דיון מקצועי</u>

בתאריך 09/12/2025 קיימתי דיון בנושא באמצעות שיחת וידאו באפלקצית ה"ZOOM". פרוטוקול של עיקרי הדיון הועבר לצדדים.

4. <u>מועד ביקור בנכס</u>

ביקור בנכס הנישום ובסביבתו נערך ע"י החת"מ בתאריך 25/01/2026.

בהסכמת הצדדים הביקור בנכס נערך 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	:	רחוב התחיה 6, בת ים
גוש	:	7131
חלקה	:	97
שטח רשום	:	1,399 מ״ר (לפי נסח רישום)
תת חלקה	:	11
מהות הנכס	:	דירץ מגורים בשטח רשום של 43.6 מ״ק, קומה שלישית (עליונה) בבניין בן 3 קומות
הזכויות בנכס	:	בעלות פרטית

6. המועד הקובע

להלן המועד הקובע להערכת ההשבחה בנכס הנדון:

מהות	המועד הקובע[1]
תכנית בי/865	21/12/2024

7. פירוט המסמכים שהוצגו

להלן פירוט המסמכים, שהוצגו ע״י שמאי הצדדים:

7.1. עמדת המשיבה מפורטת בשומה מיום 27/07/2025, נערכה ע״י השמאי יורם ברק (להלן ״שמאי הועדה״), בצרוף מסמכים.

7.2. עמדת המבקשת מפורטת בשומה מס׳ 2862, מיום 05/10/2025, שנערכה ע״י אורן אלבז (להלן-״שמאי המבקשת״), בצרוף מסמכים.

7.3. תגובת שמאי הועדה המקומית לתכו״ב (המשיבה) מיום 02/12/2025, בצרוף מסמכים.

7.4. העתק רישום נסח מקרקעין הבתים המשותפים מס׳ 182721, מיום 09/12/2024.

[1] מועד תחילתה של התכנית (15 יום + מועד פרסום ההודעה המאוחרת 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, המקרקעין הידועים כתת חלקה 11, חלקה 97 בגוש 7131, מהווה דירה בקומה שלישית (עליונה), בבנין מגורים בן 3 קומות, מכיל 3 כניסות, 6 יח״ד בכל כניסה, סה״כ 18 יח״ד בבניין, המצוי ברחוב התחיה 6, שכונת ״רמת יוסף״, בת ים.

שכונת ״רמת יוסף״ בחלק המרכזי מזרחי של העיר בת ים, מאופיינת ברובה בבנייה רוויה.

רחוב התחיה מחבר בין רחוב תנין במערב לרחוב רהב במערב, חלקת מושא השומה מצויה בחלקו המרכזי ומעברו הדרומי של רחוב התחיה.

הפיתוח הסביבתי מלא וכולל את התשתיות העירוניות המקובלות.

חלקה 97 בשטח רשום של 1,399 מ״ר, צורתה אי רגולרית, החזית הצפונית לרחוב התחיה באורך של כ- 42 מ׳, עומקה כ- 31 מ׳.

החלקה כאמור מבונה בבנין וותיק, בן 3 קומות כולל 3 כניסות, בנוי על הקרקע וכולל 18 יח״ד, חלק מהדירות בבנין הורחבו בהיתר.

מושא השומה מהווה את תת חלקה 11, דירה בקומה שלישית עליונה בבניין בשטח רשום של 43.6 מ״ר, שטחה בפועל כ- 57 מ״ר.

הבניין הנדון כלול בתכנית בי/865, תכנית התחדשות עירונית להריסת 5 מבני מגורים טוריים וותיקים הכוללים 90 יח״ד, ויצירת מגרשים למבני מגורים הכוללים 340 יח״ד, וכן שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור.

אין מחלוקת לעניין זה, יתר פירוט ראו שומות הצדדים.

9. <u>המצב המשפטי-הזכויות בנכס</u>

<u>נסח רישום:</u>

בהתאם לרישום מידע מפנקס הבתים המשותפים שהופק באמצעות האינטרנט מיום 09/12/2024 המתנהל בלשכת רישום המקרקעין חולון, עולים הפרטים הבאים:

חלקה 97 בגוש 7131 הינה בשטח רשום של 1,399 מ״ר.

תת חלקה 11 - דירה בקומה שלישית בבניין בשטח רשום של 43.6 מ״ר, החלק ברכוש המשותף 1/18 חלקים.

הבעלות: הרדוף תילי אלינור בשלמות.

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

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

עומר סרחאן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

מהנדס גיאודטי (B.sc.)

10. <u>המצב התכנוני</u>

תכנית בי/2/א'

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

התכנית מסווגת את החלקה באזור מגורים ב'.

זכויות הבניה 33% במבנה בו 3 קומות על עמודים מפולשת, סה"כ 99%.

מרפסות עד 30% משטח הבית

תכנית בי/319

דבר אישורה של התכנית פורסם בי.פ 3060 מיום 07/06/1984.

התכנית מסווגת את החלקה באזור מגורים ב' 1.

מס' קומות 3 מעל קומת עמודים מפולשת.

תכנית בי/328

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

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

תכנית בי/339

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

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

הצפיפות - יח"ד אחת לכל 95 מ"ר.

תכנית בי/377

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

התכנית קובעת הוראות לבניית פרגולות על גגות ובדירות צמודות קרקע.

תכנית בי/430

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

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

תכנית בי/403

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

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

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

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

תכנית בי/385

דבר אישורה של התכנית פורסם בי.פ 4983 מיום 03/05/2001.

ייעוד: אזור מגורים ג'.

מס' מתחם: 13.

מטרת התכנית: הגדלת דירות קיימות לשטח עיקרי מירבי של 110 מ"ר ללא תוספת יחידות דיור ע"י הקטנת קווי בניין.

שטח לשימוש עיקרי המירבי לכל הדירות לא יעלה על 110 מ"ר. השטח לשימוש עיקרי אינו כולל את הממ"ד ואת השטח היחסי של הדירה בגרעין הבנין.

בבניין ללא קומת עמודים- שטחי שירות לא יעלו על 20 מ"ר ליח"ד.

בבניין עם קומת עמודים- שטחי שירות לא יעלו על 40 מ"ר ליח"ד.

בבניינים בעלי גגות בטון שטוחים תותר בניית דופלקס באופן שהקומה החלקית הנוספת לא תעלה על 50% משטח הגג או על 30 מ"ר, הגדול מבין שניהם. על התכנית לא חלה תכנית יציאות לגג (בי/328), והבניה על הגגות תהיה על פי תכנית זו.

תכנית בי/1/403

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

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

תכנית בי/403/א'

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

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

בי/430/ב'

דבר אישורה של התכנית פורסם בי.פ 6233 מיום 08/05/2011.

התכנית קובעת הוראות להקמת מצללות.

בי/865 (502-0727248)

פורסמה למתן תוקף בי.פ 12951 מיום 06/12/2024

דברי הסבר לתכנית:

התכנית ממוקמת בחלקה הצפון מערבי של העיר בת ים בשכונת רמת יוסף ולאורך הרחובות התחייה, רהב ותנין ומטרתה הינו יצירת מסגרת תכנונית המציעה התחדשות עירונית הכולל הריסת מבנים קיימים תוך תוספת שטחי ציבור ושטחים פתוחים.

מצב קיים: בשטח התכנית נכללים 5 מבני מגורים טוריים שנבנו בשנת 1955 הכוללים 90 יח"ד המיועדות במסגרת התכנית להריסה ובנייה 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.)

התכנית מציעה 3 תאי שטח למבני מגורים וכן שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור הנושק לרחוב התחייה. בפינת רחוב רהב מבנה מרקמי הכולל חזית מסחרית בקומת הקרקע ומעליו בניה מגדלית, לאורך רחוב התחייה ו- 2 מבנים למגורים בבנייה מרקמית, בינהם ומדרומם שביל שתחתיו חניון פרטי בהתאם לנספח, סה"כ בפרוייקט 340 יח"ד.

<u>מטרת התכנית:</u>

תוספת זכויות בניה, היקף יח"ד, הוראות בניה ושימושים עבור מבני מגורים, מסחר שטחים פתוחים ומבנה ציבור.

<u>עיקרי הוראות התכנית:</u>

1. קביעת הוראות לאיחוד ו/או חלוקה ללא הסכמת הבעלים בכל תחום התוכנית בהתאם לחוק.
2. קביעת יעודי קרקע - מיעוד מגורים ג', מעבר ציבורי, שטח ציבור פתוח ליעוד: מגורים ד', שב"צ ושצ"פ.
3. קביעת שימושים עבור מסחר, מגורים, שטחי ציבור.
4. קביעת רישום תלת מימדי.
5. קביעת זכויות בנייה מעל ומתחת לקרקע.
6. קביעת מס' יח"ד.
7. קביעת הוראות בינוי, קווי בניין ותכסית.

<u>טבלת זכויות והוראות בניה:</u>

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				תכסית (% מותא שטח)	מספר יח"ד	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות		
				מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת							
			גודל מגרש מוחלט	עיקרי	שרות	עיקרי	שרות				מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	אחורי
מגורים ד'	מגורים	1	3143.35	(1) 18800	(2) 9760		13350	65	226	100	(3) 26	5	(4)
מגורים ד'	מסחר	1	3143.35	600	100								
מגורים ד'	מגורים	2	1396.05	5800	1520		3560	60	57		10	3	
מגורים ד'	מגורים	3	1387.87	5800	1520		3536	60	57		10	3	(4)
שטחים פתוחים ומוסדות ומבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	6	2053.9	(5) 4500	1500		8730	60			6	5	4

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

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

הוראות טבלה 5:

א.תמהיל יח"ד: לפחות 20% מסך יח"ד תהיינה יח"ד קטנות בשטח כולל עד 75 מ"ר.

ב.בדירות שגודלן מעל 100 מ"ר ולא יותר מ- 10% מסך יח"ד, תינתן אפשרות לדיורית.

ג.תתאפשר הקמת ממ"קים במקום ממדים. ניתן יהיה להמיר שטחי שירות ממ"ד לממ"ק בתוספת של 8 מ"ר שטחים עיקריים לדירה.

ד.לא תותר הפרה של שטחי מסחר למגורים.

ה.זכויות הבניה בתא שטח 105, הקבוע בנספח התלת-מימדי, יהיו מתוך סך הזכויות מתחת לכניסה הקובעת של תאי שטח 2 ו- 3.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) תותר הפרה של שטחים עיקריים לשטחי שירות עד להיקף של 10% מהשטחים העיקריים.

(2) יותר ניוד שטחי שירות בין מגרשי המגורים עד להיקף של 10% משטחי השירות מעל הכניסה הקובעת בלבד.

(3) מספר הקומות מעל הכניסה הקובעת בבניה מרקמית: 7.5.

(4) בהתאם לתשריט.

(5) תותר תוספת מסחר נלווה במבני הציבור בהיקף של עד 20% מסך הזכויות הממומשות בהיתר הבנייה, או בהיקף של עד קומה טיפוסית אחת, לפי הקטן מבינהם.

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.)

תמהיל דירות:	לפחות 68 יח״ד (20%) תהיינה ״דירות קטנות״ בשטח שלא יעלה על 75 מ״ר דירתי /יח״ד
דיורית :	בדירות שגודלן מעל 100 מ״ר , ולא יותר מ- 10% מסך יח״ד - תינתן אפשרות לדיורית
ז״ב בתא 105:	זכויות הקבועות בנספח התלת מימדי, מתוך סך הזכויות תת קרקעיות של תאי שטח 2 ו- 3
המרת שטח עיקרי:	תותר המרת שטחים עיקריים לשטחי שרות בשיעור של עד 10% מהשטחים העיקריים
ניוד שטחי שרות:	יותר בין מגרשי המגורים בשיעור של עד 10% משטחי השרות העיליים
בניה מרקמית:	תהיה בגובה של 7.5 קומות
חזית מסחרית :	בתא שטח 1 , לכיוון רחובות רהב והתחיה
דירות גן :	יותרו במגרשים 2 + 3 בעורף המבנה. לא יותרו במגרש 1
סוג חניה :	תת קרקעית בלבד
תקן חניה:	למגורים : 1 חניה לכל 1 יח״ד , למסחר - לפי התקן התקף בעת הוצאת היתרי בניה.
מחסנים :	תותר הקמת מחסנים דירתיים , בקומות התת״ק בלבד.

<u>הקצאה לדירה מושא השומה:</u>

חלקת מקור:	97
תת חלקה:	11
שיעור הקצאה:	1.0699% במגרש התמורה

<u>רישוי והיתרים</u>

רישיון מס׳ 953 מתאריך 29/06/2000 – להרחבת 9 דירות מתוך 18 דירות קיימות בבניין.

אין מחלוקת לעניין תכניות בניין עיר ורישוי, יתר פירוט ראו שומות הצדדים.

11. <u>תמצית מהות ההשבחה</u>

שמאי הצדדים העריכו את ההשבחה שנוצרה לנכס הנדון בגין מימוש בדרך של מכר מיום 31/12/2024. להלן תמצית ההשבחה לחלקה, כפי שהוצגה בשומות הצדדים:

מהות ההשבחה	מועד קובע	ההשבחה בשומת המשיבה	ההשבחה בשומת המבקשת
תכנית בי/865	21/12/2024	₪ 550,000	אין השבחה לחילופין ₪ 62,800

* אין מחלוקת למועד הקובע להשבחה.

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. עקרונות, גורמים ושיקולים בהערכה

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. ההחלטה להשבחה החלה על הדירה מושא השומה, תת חלקה 11, חלקה 97 בגוש 7131, עקב מימוש בדרך של מכר מיום 31/12/2024.

ג. החלטה זו מתייחסת להשבחה בגין תכנית בנין עיר בי/865, בגין מימוש בדרך של מכר.

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

ה. המועד הקובע להערכת ההשבחה בהתאם למפורט בפרק 6.

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

ז. 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".

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

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

י. עקרונות שמאים, הוראות החוק והפסיקה לקביעת ההשבחה.

יא. למען הסר ספק, החלטה זו הינה למטרתה בלבד.

יב. החלטה זו אינה מהווה חוות דעת משפטית, אין באמור בהחלטה זו לקבוע ו/או להעיד על הזכויות הקנייניות ו/או החוזיות במקרקעין נשוא ההחלטה, נתבקשתי לאומדני גובה ההשבחה ולא לשאלת "עצם החיוב" (קרי, זהות הנישום החייב).

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

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

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

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

<u>השבחה בשומת המשיבה:</u>

<u>גורמים ושיקולים למרכיבי ההשבחה החייבים בהיטל השבחה:</u>

<u>מהות ומרכיבי ההשבחה בגין תב"ע בי/865:</u>

1. שינוי יעוד הנכס מ- 5 בנינים המכילים בסה"כ 90 יח"ד קטנות בשטח של כ- 6,075 מ"ר דירתי ל- 3 מגרש בניה המיועדים ל- 340 יח"ד רגילות, בשטח 28,575 מ"ר דירתי סה"כ ב- 3 בנינים.
2. תוספת זכויות בניה למגורים במצב חדש ביחס לזכויות המנוצלות במצב קודם בשטח 24,325 מ"ר עיקרי + 4,250 מ"ר זכויות בניה לממ"דים + 4,080 מ"ר למרפסות זיז.

<u>מצב קודם:</u>

שווי מצב קודם לתכנית בי/865 הינו סך שווי הדירות הקיימות בנכס במצבן נכון למועד הקובע. שווי זה הוערך בשיטת ההשוואה הישירה, בהתבסס על מחירי מכירה של דירות קיימות במתחם התכנית.

השוואה כמותית של זכויות בניה בין 2 מצבי התכנון ביחס למתחם התכנית בכללותו:

מצב תכנוני	סך כמות יח"ד	סך שטח עיקרי	סך שטח דירתי	סך שטח מרפ. זיז
קודם	90 יח"ד	6,075.00 מ"ר	6,075.00 מ"ר	
חדש	340 יח"ד	30,400.00 מ"ר	34,650.00 מ"ר	4,080.00 מ"ר
<u>תוספת ז"ב במצב חדש</u>	<u>250 יח"ד</u>	<u>24,325.00 מ"ר</u>	<u>28,575.00 מ"ר</u>	<u>4,080.00 מ"ר</u>
מכפיל במצב חדש	3.78	5.00	5.70	
שיעור גידול במצב חדש	278%	400%	470%	

<u>באומדן שווי מצב חדש עפ"י תכנית בי/865:</u>

הובאה בחשבון הפחתה לגודל, וכן הפחתה בגין דחייה בזמן עד למימוש התכנית.

החלק היחסי של מושא השומה מכלל השווי של התכנית - לפי טבלת ההקצאה לתכנית 1.0699%.

שווי מצב חדש עפ"י תכנית בי/865, הוערך בהתאם לפס"ד של בימ"ש מחוזי ת"א:

עמ"נ 18341-09-24 - הוועדה המקומית לתו"ב ת"א נ' נועה לב, באופן ששויי מצב חדש מוערך לפי שווי דירות במתחם התכנית לאחר אישור התכנית.

עמ"נ 52383-10-20 ועדה מקומית לתכנון ובניה ת"א נ' אשדר חברה לבניה, באופן ששווי מצב חדש מוערך לפי סך שווי המגרש עפ"י התכנית החדשה.

עקב העובדה שתיק השבחה זה דן במכר של דירה במתחם, קביעת היטל ההשבחה בתיק זה בוצעה לפי פס"ד נועה לב.

תוצאות ההשבחה לפי 2 השיטות הנ"ל - שונות, בפער גדול.

לפיכך, הפרש היטל ההשבחה בין 2 שיטות החישוב - ייגבה במועד המימוש בדרך של היתר בניה.

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

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

נתוני שווי:

מחירי מכירה של דירות במתחם תכנית בי/865 שבנדון לאורך תהליך ייצורה, משלב הכנת התכנית ועד לאחר אישורה:

גוש חלקה	חד'	קומה	חלק נמכר	שטח דירתי	מחיר מכירה סה"כ	מחיר מכירה ל-1 מ"ר	יום מכירה	ארוע תכנוני תאריך ארוע	ארוע תכנוני מהות הארוע
7131-0100-014	2	1	1	56.9	₪ 1,150,000	₪ 20,204	18/04/2021		הכנת התכנית
7131-0093-005	2	3	1	56.9	₪ 1,180,000	₪ 20,731	29/04/2021		
7131-0101-017	2	3	1	56.9	₪ 1,280,000	₪ 22,488	02/05/2021		
7131-0101-012	2	3	1	56.9	₪ 1,280,000	₪ 22,488	28/01/2022		
7131-0100-003	3	2	1	78	₪ 1,450,000	₪ 18,590	03/03/2022		
ממוצע					₪ 1,268,000	₪ 20,900	21/08/2021		
								23/03/2022	קבלת התכנית בועדה מחוזית
7131-0093-011	3	1	1	56.9	₪ 1,200,000	₪ 21,082	20/02/2023		לאחר קבלת התכנית בועדה מחוזית
								22/05/2023	החלטת הועדה המחוזית להפקיד התכנית
7131-0097-010	4	2	1	78	₪ 1,800,000	₪ 23,077	07/06/2023		לאחר החלטת הועדה המחוזית להפקיד התכנית
								21/12/2024	כניסה לתוקף של התכנית
7131-0097-011	2.5	3	1	56.9	₪ 1,750,000	₪ 30,745	19/02/2025		לאחר כניסה לתוקף של התכנית

הובא בחשבון שווי מ"ר בנוי במצב קודם, בהתחשב בהשפעת הליכי אישור התכנית על מחירי המכירה, ובהתאמת זמן בסך של 21,000 ₪

שווי דירה לא מורחבת במתחם התכנית במצב קודם - 1,200,000 ₪.

ניתוח מחירי מכירה של מגרש ברחוב יוחנן הסנדלר 33, ביעוד למגורים בתכנית בי/4/450:

חלקה	גוש	תב"ע	מגרש	שטח מגרש	מס' קומות מגורים	סה"כ קומות עיליות	כמות יח"ד	ז"ב שנמכרו עיקרי	ממ"ד	מרפ. זיז	סה"כ משוקלל	מחיר מכירה ב - ₪ סה"כ	ל-1 מ"ר ז"ב משוקלל	תאריך עסקה
										14.0				
								1.00	1.00	0.40				
33	7121	ב/4/450	115	2,662	43	44	206	16,840	2,654	3,802	21,015	₪ 270,000,000	₪ 12,848	11/5/22

עסקאות מכר של דירות מגורים בפרויקט ברחוב מבצע סיני 25 + 27 (פינוי בינוי):

הוצגו נתוני עסקאות מכר לדירות חדדשות בגו"ח 7131/219, משנת 2024, לפיהם שווי מכירה של מ"ר בנוי ללא מע"מ כ- 25,300 ₪.

הובא בחשבון שווי מ"ר מבונה בסך של 10,000 ₪, כזמין לבניה.

מחירי מכירה של חנויות במרכז מסחרי שכונתי ישן בשכונת רמת יוסף:

הוצגו נתוני עסקאות לפיהן שווי מ"ר בנוי כ- 22,183 ₪.

בהתאמה לזמן ומיקום, הובא בחשבון שווי מ"ר מבונה למסחר בסך של 10,000 ₪.

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

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

תחשיב השבחה:

שווי מצב קודם:

שווי הדירה מושא השומה במעוגל: 56.92 מ"ר * 21,000 ₪ = **1,200,000** ₪

שווי מצב חדש:

חלופה א' - שווי עפ"י חלק יחסי של הדירה בסך שווי תכנית בי/865:

מגרש	שווי מרכיב זכויות בניה למגורים						שווי מרכיב ז"ב למסחר			סה"כ שווי
	מגורים - כמות זכויות בניה				שווי ל-1 מ"ר ז"ב משוקלל	סך שווי מרכיב מגורים	מסחר עיקרי	שווי ל-1 מ"ר ז"ב עיקרי	סך שווי מרכיב מסחר	
	כמות יח"ד	עיקרי 1.00	ממ"ד 12.5 1.00	מרפ. ז"ז 0.40	משוקלל					
1	226	18,800	2,825	2,712	22,709.8	₪ 10,000	₪ 227,098,000	600	₪ 10,000	₪ 6,000,000	₪ 233,098,000
2	57	5,800	713	684	6,786.1	₪ 10,000	₪ 67,861,000			0.00	₪ 67,861,000
3	57	5,800	713	684	6,786.1	₪ 10,000	₪ 67,861,000			0.00	₪ 67,861,000
סך ז"ב - גולמי	340	30,400	4,250	4,080	36,282.0		₪ 362,820,000			₪ 6,000,000	₪ 368,820,000
הפחתה לגודל - 10%											* 90.000%
הפחתה בגין דחיה עודפת עד להוצאת היתר בניה - לרבות עקב מורכבות הפרויקט, מעבר למגולם בנתוני ההשוואה						5	N-		6%	I -	* 74.726%
סך שווי המותחם כולו במצב חדש - לא כולל שווי בשימוש בדירות הקיימות עד למימוש התכנית											₪ 248,043,383
חלק יחסי של הנכס הנדון בתכנית - עפ"י טבלת האיזון											* 1.06990%
שווי הנכס הנדון במצב חדש - לא כולל שווי בשימוש בדירה שבנדון עד למימוש התכנית											₪ 2,653,816
שווי שימוש בדירה שבנדון - עד למימוש התכנית					R- ₪ 3,000	54	N-		0.42%	I (לחודש)=	₪ 144,800
סך שווי הנכס הנדון במצב חדש (מעוגל)											₪ 2,799,000

השבחה:

שווי מצב חדש: ₪ 2,799,000

שווי מצב קודם: ₪ 1,200,000

השבחה: **₪ 1,599,000**

חלופה ב - שווי הדירה מושא השומה לפי השיטה שנקבעה בפס"ד "נועה לב":

לפי מחיר המכירה של הדירה בסמוך לאחר המועד הקובע: ₪ 1,750,000

שווי מצב חדש: ₪ 1,750,000

שווי מצב קודם: ₪ 1,200,000

השבחה: **₪ 550,000**

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

הפרש בין החלופות:

הפרש ההשבחה בין 2 שיטות החישוב: 1,049,000 ₪

הפרש היטל השבחה בין 2 השיטות: 524,500 ₪

הערה:

הפרש היטל ההשבחה בין 2 שיטות החישוב, ייגבה במועד המימוש בדרך של היתר בניה.

השבחה בשומת המשיבה:

בהתחשב בגודל הנכס, מיקומו, מצבו, ייעודו, אפשרויות ניצולו ב- 2 המצבים התכנוניים וכן כל שאר הגורמים והשיקולים נקבעה ההשבחה לתכנית בי/865 בסך של **550,000** ₪.

השבחה בשומת המבקשת:

גורמים ושיקולים:

הובא בחשבון שטח הדירה 57 מ"ר.

הובא בחשבון יישום של פס"ד "נועה לב" ללא מחלוקת ובהתאם לשמאי הועדה.

מצב חדש:

הובא בחשבון כי הדירה נמכרה תמורת **1,750,000** ₪, 9 ימים לאחר כניסתה של תכנית בי/865 לתוקף, המהווה את המצב החדש.

מצב קודם:

הובא בחשבון מחירי דירות שנמכרו בסביבת הדירה שבנדון בבניינים דומים ובדירות שאינן כלולות בתכניות פינוי בינוי. על פי נתוני בגוש 7131 שווי מ"ר בנוי בדירה ישנה בסביבה של 2-3 חדרים במועד הקובע כ- 29,600 ₪.

מציין כי שמאי הועדה המקומית ניסה להוכיח את עליית המחירים לאורך התקדמות תכנית הפינוי ובינוי בי/865 אולם, בסופו של דבר קבע שווי מ"ר בנוי של 21,000 ₪ לפי עסקאות השוואה שנעשו בתחילת שנת 2021 ותחילת שנת 2022 מבלי להביא את עליית המחירים שחלה באותה תקופה 2021-2024 בארץ בכלל ובבת ים בפרט.

מעיון בגרף עליית המחירים באותה תקופה עפ"י אתר הנדל"ן הממשלתי, בדירות 3 חדרים בעיר בת-ים בין השנים 2021 לסוף שנת 2024 חלה עליית מחירים של כ 25%. לכן רק מרכיב זה בשומת הועדה המקומית מביא את שווי המצב הקודם משווי של 1,200,000 ₪ לשווי של 1,500,000 ₪, וזה טרם הבאת זכויות חדר הגג המשויך לדירה לפי תיקון 126.

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

עומר סרחאן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

מהנדס גיאודטי (B.sc.)

תחשיב השבחה:

חלופה א':

שווי קודם	
שטח דירה	57
שווי למ"ר	₪ 29,600
סה"כ שווי	**₪ 1,687,200**
שווי חדש	
שווי לפי חוזה	**₪ 1,750,000**
השבחה	₪ 62,800
היטל השבחה	₪ 31,400

חלופה ב':

שווי קודם	
שטח דירה	57
שווי למ"ר	₪ 29,600
סה"כ שווי	**₪ 1,687,200**
זכויות לגג	40
מקדם גג	1.2
מקדם מושע	0.7
שווי למ"ר מבונה	₪ 10,000
שווי זכויות בגג	**₪ 336,000**
סה"כ שווי קודם	**₪ 2,023,200**
שווי חדש	
שווי לפי חוזה	**₪ 1,750,000**
השבחה	**-₪ 273,200**

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

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

עומר סרחאן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

מהנדס גיאודטי (B.sc.)

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

<u>לענין אומדן שווי מצב קודם בשומתי- בהתבסס על מחירי מכירה של דירות בבנינים שנכללים במתחם התכנית</u>

1.1 לצורך הוכחת אומדן שווי הנכס במצב קודם -

בעמוד 6 לשומתי מוצגות 7 עסקאות מכר של דירות במתחם התכנית שבנדון , שבוצעו לפני אישורה של התכנית ,

ומוכיחות את שווי הנכס במצב קודם.

ניתוח העסקאות בוצע לפי השלבים שלהלן :

א) שלב הכנת התכנית , שהחל ב- 15/9/2019 , ולראיה : מסמך תהליך התקדמות התכנית בועדה המקומית

ב) שלב שבין תאריך קבלת התכנית בועדה מחוזית (23/3/2022)

ועד החלטת הועדה המחוזית להפקיד התכנית (22/5/2023), ולראיה : מסמך תהליך התקדמות התכנית בועדה מחוזית

ג) שלב שבין תאריך החלטת הועדה המחוזית להפקיד התכנית (22/5/2023) ועד כניסת התכנית לתוקף (21/12/2024).

1.2 בהתאם ל- 7 העסקאות הללו - מתקבלות התוצאות שלהלן :

שלב	תאריך ממוצע של העסקאות	שווי מכירה ל-1 מ"ר בנוי בדירות הקיימות
א) + ב) שלב הכנת התכנית והשלב שלאחר קבלת התכנית בועדה מחוזית	21/11/2021	21,000 ₪/מ"ר
ג) השלב שלאחר החלטת הועדה המחוזית להפקיד התכנית	07/06/2023	23,000 ₪/מ"ר

1.3 <u>התאמות לצורך אומדן שווי 1 מ"ר בנוי בדירות הקיימות במצב קודם - עפ"י הנתונים הנ"ל :</u>

א) שווי ל-1 מ"ר בנוי בדירות הקיימות במתחם התכנית במצב קודם, הינו השווי בשלבים א) + ב)

בעיקור (נטרול) תרומת תהליך ייצור תכנית ב-865/ על השווי,

ובתוספת שווי בגין התאמת זמן מ- 21/11/2021 ועד למועד הקובע -21/12/2024.

בהתאם לנספח 1 - סעיף 1 : מקדם התאמת זמן המתאים (לפי נתוני הלמ"ס) הינו **21%** +

לחילופין :

ב) שווי ל-1 מ"ר בנוי בדירות הקיימות במתחם התכנית במצב קודם, הינו השווי בשלב ג)

בעיקור (נטרול) תרומת תהליך ייצור תכנית ב-865/ על השווי,

ובתוספת שווי בגין התאמת זמן מ- 7/6/2023 ועד למועד הקובע -21/12/2024.

בהתאם לנספח 1 - סעיף 2 : מקדם התאמת זמן המתאים (לפי נתוני הלמ"ס) הינו **8%** +

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

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

עומר סרחאן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

מהנדס גיאודטי (B.sc.)

1.4 עיקור (נטרול) תרומת תהליך ייצור התכנית על שווי המכירה של הדירות במתחם התכנית

א) לבנין המצוי בתהליך של אישור תב"ע מסוג "פינוי בינוי" יש יתרון זמן , לעומת בנין שאינו מצוי בתהליך כזה, יתרון זמן זה מורכב ממשך הזמן הנדרש לביצוע הפעולות שלהלן :

התארגנות הדיירים לצורך קידום פרויקט "פינוי בינוי", בחירת יזם, החתמת מרבית הדיירים על הסכמי "פינוי בינוי", הכנת התכנית וקידומה בגופי התכנון (ועדה מקומית + ועדה מחוזית).

ב) בהתאם לס"ק א) :

יתרון הזמן הקיים בקבוצת העסקאות שבוצעו עד בסמוך לאחר קבלת התכנית בועדה המחוזית הינו 3 שנים.

מקדם ההיוון המתקבל מתקופה של 3 שנים בריבית 6% לשנה = 0.8396

המקדם ההופכי המשקף את היתרון בגורם הזמן הגלום בעסקאות הללו = 1 / 0.8396 = 1.191

ג) בהתאם לס"ק א) :

יתרון הזמן הקיים בקבוצת העסקאות שבוצעו עד בסמוך לאחר החלטת הועדה המחוזית להפקיד התכנית הוא 3.5 שנים.

מקדם ההיוון המתקבל מתקופה של 3.5 שנים בריבית 6% לשנה = 0.8155

המקדם ההופכי המשקף את היתרון בגורם הזמן הגלום בעסקאות הללו = 1 / 0.8155 = 1.226

1.5 סיכום אומדן שווי 1 מ"ר בנוי בדירות הקיימות במצב קודם - על בסיס מחירי מכירה של דירות קיימות במתחם התכנית

בסיס עסקאות	מחיר מכירה ממוצע ל-1 מ"ר בנוי	מקדם זמן	מקדם נטרול תרומת התכנית	שווי מכירה ל-1 מ"ר בנוי במצב קודם
עד לאחר קבלת התכנית בועדה המחוזית	21,000 ₪/מ"ר	1.21	0.83962	21,335 ₪/מ"ר
עד לאחר החלטת ועדה מחוזית להפקיד התכנית	23,000 ₪/מ"ר	1.08	0.81551	20,257 ₪/מ"ר
ממוצע	22,000 ₪/מ"ר	1.15	0.82756	20,800 ₪/מ"ר

מסקנה :

אומדן שווי ל-1 מ"ר בנוי בדירות הקיימות (ובדירה הנדונה) במצב קודם , שנקבע בשומתי בסך 21,000 ₪ / מ"ר - מבוסס על **7** נתוני מחירי מכירה של דירות במתחם התכנית שבנדון , ומביא בחשבון את 2 ההתאמות הנדרשות , כמפורט לעיל

יצויין כי התבססות על מחירי מכירה של דירות הכלולות במתחם התכנית שבנדון לצורך אומדן שווי מצב קודם - היא הנכונה ביותר האפשרית , משום שהיא מייתרת את הצורך בביצוע התאמות בגין :

סוג בנינים , מיקום , המצאות / העדר חניה במגרש , גיל בנינים , תכנון , כמות כיווני אויר וכו'.

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.)

2. **<u>לענין אומדן שווי מצב קודם בשומת המבקש - בהתבסס על מחירי מכירה של דירות בבנינים שאינם נכללים בתחום התכנית</u>**

2.1 שומת המבקש למצב קודם מבוססת על 34 נתוני מחירי מכירה של דירות בשכונת רמת יוסף , וזאת בבנינים שאינם נכללים במתחם התכנית שבנדון.

2.2 34 העסקאות הללו מוצגות ומנותחות בנספח 2 , כמפורט :

א) ניתוח העסקאות בוצע לפי שטחי הדירות עפ"י תכניות היתרי בניה של הבנינים המכילים את הדירות הללו[1].

ב) הניתוח כולל התייחסות לקיומה של חניה עילית בחלק מהבנינים המכילים את דירות ההשוואה הללו , וזאת לעומת העדר חניה במגרש המכיל את הנכס הנדון , וכן במגרשים האחרים הנכללים בתכנית.

ג) הניתוח כולל התייחסות לעובדה שמרבית נתוני ההשוואה הללו הם של דירות הנכללות בבנינים מסוגים שונים לעומת סוג הבנינים במתחם התכנית שבנדון , שהינו בנינים טוריים המכילים מספר כניסות.

ד) הניתוח כולל התייחסות לעובדה שהגיל הממוצע של הבנינים המכילים את נתוני ההשוואה הללו - קטן ב- 5 שנים לעומת גיל הבנין המכיל את הנכס הנדון , וגיל הבנינים האחרים במתחם התכנית.

2.3 בהתאם לכך :

התבססות על נתוני ההשוואה הללו מחייבת ביצוע התאמות רבות , באופן המקטין את מובהקות האומדנים.

2.4 נתוני ההשוואה שבשומת המבקש כוללים 4 מחירי מכירה חריגים , שאינם הגיוניים :

מחירי המכירה הללו של דירות ישנות (בבנינים בגיל 60 - 65 שנים) - גבוהים ממחירי המכירה ל-1 מ"ר בדירות חדשות הנבנות כיום בפרויקט חדש של "פינוי בינוי" ברח' מבצע סיני 25+27 , המפורטים בעמ' 8 לשומתי.

בהתאם לכך , אין להביא בחשבון את מחירי 4 העסקאות החריגות הללו , המוצגות בסעיף 2. בנספח 2

2.5 נתוני ההשוואה שבשומת המבקש כוללים 2 עסקאות לא רלבנטיות נוספות (מס' 11 + 13 לפי הסדר שבשומת המבקש), שבוצעו במגרשים שבהם נהרסו בנינים קיימים לצורך בניית פרויקט "פינוי בינוי" / "תמ"א הריסה" :

א) עסקה מס' 11 היא מכירה של דירה ישנה בפרויקט "תמ"א- הריסה" לגביו ניתן היתר בניה בתאריך 4/1/2023 , ודירה זו נמכרה לאחר תאריך מתן היתר הבניה - בתאריך 21/4/2024.

בהתאם לכך : הממכר אינו הדירה הישנה אלא דירת תמורה חדשה בגין הדירה הישנה.

לפיכך , מחיר העסקה משקף מחיר דירה חדשה, ולא יכול לשמש כבסיס לאומדן שווי מצב קודם.

ב) עסקה מס' 13 היא מכירה של דירה ישנה שנכללת בפרויקט "פינוי בינוי" מכח תכנית בי/623, לגביו ניתן היתר בניה בתאריך 17/4/2024 , כך שדירה זו נמכרה 10 ימים לפני שניתן היתר הבניה - בתאריך 7/4/2024

בהתאם לכך : הממכר אינו הדירה הישנה אלא דירת תמורה חדשה בגין הדירה הישנה - בפרויקט "פינוי בינוי".

לפיכך , מחיר העסקה משקף מחיר דירה חדשה, ולא יכול לשמש כבסיס לאומדן שווי מצב קודם.

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

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

2.6 נתוני ההשוואה שבשומת המבקש כוללים 3 עסקאות לא רלבנטיות נוספות (מס' 20,22,23 לפי הסדר שבשומת המבקש), שבוצעו לאחר הגשת בקשות להיתרי בניה לפרויקטי "תמ"א הריסה" - כמפורט בסעיף 3. בנספח 2.

מחירי המכירה של הדירות הללו כוללים פוטנציאל קונקרטי וממשי לפרויקט תמ"א 38 , להבדיל מפוטנציאל כללי - ולכן הם אינם רלבנטיים לצורך אומדן שווי מצב קודם.

2.7 <u>סיכום ניתוח נתוני ההשוואה שהוצגו בשומת המבקש</u>

א) בסעיף 1 בנספח 2 , מוצגות 25 עסקאות רלבנטיות להשוואה , שהוצגו בשומת המבקש (בכפוף להתאמות) , בתוספת 6 עסקאות רלבנטיות נוספות (בכפוף להתאמות) שלא הוצגו בשומת המבקש (מסומנות א' - ו') , ובסה"כ 31 עסקאות רלבנטיות להשוואה , בכפוף להתאמות כלפי מטה.

ב) המחיר הממוצע המתקבל ל-1 מ"ר בנוי בעסקאות הרלבנטיות הללו = <u>24,872 ₪/מ"ר</u>

ג) ביחס למחיר הממוצע הנ"ל , נדרש לבצע התאמות שונות לצורך אומדן שווי 1 מ"ר בנוי בנכס הנדון , כדלקמן :

1) התאמת סוג מבנה מ-2 סוגים , כמפורט בהערות שוליים 2) + 3) בנספח 2.

2) התאמת העדר חניה בנכס הנדון , לעומת המצאות של חניה עילית ב- 23% מנתוני ההשוואה.

3) המבנה המכיל את הנכס הנדון ישן ב- 5 שנים יחסית לגיל הממוצע של נתוני ההשוואה :
למבנה שבנדון ניתן היתר בניה בשנת 1958 , לנתוני ההשוואה ניתן היתר בניה בשנת 1963 בממוצע.

4) מיקום חלק מנתוני ההשוואה עדיף בהרבה לעומת מיקום הנכס הנדון.

5) חלק מנתוני ההשוואה כוללים חצר צמודה בפועל (לא צמודה משפטית) המגדילה את מחיר המכירה , באופן שנדרש לנטורל את תרומת החצר למחיר המכירה לצורך אומן שווי הנכס הנדון במצב קודם , משום שהנכס הנדון בקומה 3 ואינו כולל חצר צמודה.

ד) יישום כל ההתאמות המפורטות לעיל ביחס למחירי נתוני ההשוואה שבסעיף 1 לנספח 2 - יביא לאומדן שווי מירבי עבור הנכס הנדון בסך 21,000 ₪ / מ"ר בנוי קיים - כפי שמתקבל מעסקאות ההשוואה במתחם התכנית שבנדון.

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.)

3. **<u>לענין טענת המבקש כי אומדן שווי מצב קודם בשומתי מבוסס על מחירי עסקאות השוואה</u>**

<u>שבוצעו בתחילת שנת 2021 ובתחילת שנת 2022</u>

3.1 הטענה אינה נכונה עובדתית , כמפורט :

3.2 אומדן שווי מצב קודם בשומתי מבוסס גם על מחיר עסקת השוואה במתחם התכנית שבנדון - בתאריך **20/2/2023**,

כ- 1.8 שנים לפני המועד הקובע שבנדון , בנקודת זמן שלאחר שהתכנית התקבלה בועדה המחוזית.

עסקה זו בוצעה במחיר 21,082 ₪ / מ"ר בנוי קיים , וזה הוא אומדן השווי ל-1 מ"ר בנוי במצב קודם שנקבע בשומתי.

3.3 אומדן שווי מצב קודם בשומתי מבוסס גם על מחיר עסקת השוואה במתחם התכנית שבנדון - בתאריך **7/6/2023**,

כ- 1.5 שנים לפני המועד הקובע שבנדון , בנקודת זמן שלאחר שהועדה המחוזית החליטה להפקיד את התכנית.

עסקה זו בוצעה במחיר 23,077 ₪ / מ"ר בנוי קיים ,

שהינו גבוה בכ- 10% בלבד מאומדן השווי ל-1 מ"ר בנוי קיים במצב קודם שנקבע בשומתי (21,000 ₪ /מ"ר).

3.4 פרוט והרחבה בנושא זה מוצג בסעיף 1 דלעיל.

4. **<u>לענין טענת המבקש כי אומדן שווי מצב קודם בשומתי מתעלם מעליית מחירי דירות בשיעור 25%</u>**

<u>שהיתה בין תאריכי עסקאות ההשוואה שבבסיס שומתי לבין המועד הקובע (סעיף 8.8 לשומה)</u>

4.1 טענת ההתעלמות מעליית מחירי דירות - אינה נכונה עובדתית , ולראיה :

א) סעיף 14.2 לשומתי , שם נכתב במפורש שנדרשת גם התאמת זמן ביחס לנתוני ההשוואה שבבסיס שומתי.

ב) סעיפים 1.3 + 1.5 דלעיל , המיישמים את התאמת הזמן הנדרשת ביחס לנתוני ההשוואה שבבסיס שומתי

4.2 טענת המבקש לעליית מחירי דירות בשיעור 25% - אינה נכונה עובדתית , ולראיה :

ראו המפורט בסעיף 1.3 דלעיל , וכן בנספח 1 - המבוססים על נתוני **הלמ"ס** ביחס לדירות 2.5 חדרים בעיר בת ים.

5. **<u>הטעות הגדולה בשומת המבקש בהתייחסותו לנתוני ההשוואה שבבסיס שומתי למצב קודם</u>**

המבקש מתעלם מהעובדה הפשוטה שכל 7 נתוני ההשוואה שבבסיס שומתי למצב קודם (המפורטים בסעיף 14.1 לשומתי) -

הם מחירי מכירה שנקבעו בהתחשב בעובדה שבמועד ביצוע העסקאות -

התכנית שבנדון היתה בתהליך ייצור בועדה המקומית או בועדה המחוזית , באופן שגרם בהכרח להגדלת מחיר המכירה.

עפ"י הלכת "לוסטרניק" מתחייב לעקר את השפעת התכנית החדשה על אומדן שווי מצב קודם.

בהתאם לכך , מתחייב לעקר את תרומת תהליך ייצור התכנית שבנדון למחירי המכירה של הדירות במתחם ,

והמבקש מתעלם מדרישה זו.

בסעיפים 1.4 + 1.6 מוצג ניתוח המוכיח את מקדמי ההתאמה הנדרשים לצורך עיקור תרומת תהליך ייצור התכנית שבנדון

למחירי המכירה של דירות במתחם התכנית שהנדון.

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

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

6. **<u>לענין טענת המבקש כי באומדן שווי מצב קודם יש להביא בחשבון זכויות בניה לחדר יציאה לגג</u>**

6.1 הטענה אינה נכונה אמפירית , ושמאית (כלכלית) ,

ולהלן יוצגו הוכחות כי לפי 2 המבחנים הנ"ל - שווי הזכויות לחדרי יציאה לגג, כתוספת לבנין הקיים - הינו אפס.

6.2 <u>הטענה אינה נכונה מבחינה אמפירית - עובדתית</u>

א) תכנית בי/328 אושרה בשנת 1985 , והיא מתירה חדר יציאה לגג בשטח 23 מ"ר לכל דירה עליונה.

תכנית בי/430 אושרה בשנת 2000 , והיא מתירה חדר יציאה לגג בשטח 40 מ"ר לכל דירה עליונה.

ב) גג המבנה שבנדון מהווה רכוש משותף , ואינו צמוד לבעלי הדירות העליונות.

זכויות הבניה שהותרו בתכנית זאת , מהווים גם כן רכוש משותף , ואינן שייכות רק לבעלי הדירות העליונות .

ג) ניצול זכויות הבניה שעפ"י 2 התכניות הנ"ל - מחייב שבירת תקרת הקומה העליונה לצורך בניית ח' מדרגות של

ח' היציאה לגג , והעברת מערכות דודים וקולטי שמש הקיימים בגג למיקום אחר.

ד) כל הדירות בבנין הנדון הן דירות קטנות , בנות 2.5 חדרים.

תכנון של חדר מדרגות פנימי העולה לגג - אפשרי רק ע"י ביטול חצי חדר ופגיעה גדולה בפונקציונליות של הדירה.

ה) מדובר בתכניות מצב חדש שלא מומשו בעבר ביחס לבנינים הנכללים במתחם אפילו פעם אחת.

(1) תכנית בי/328 אושרה בשנת 1985 , ולא מומשה בנכס אפילו פעם אחת ,

למרות שחלפו 38 שנים ממועד אישורה ועד למועד הפקדת התכנית שבנדון

(2) תכנית בי/430 אושרה בשנת 2000 , ולא מומשה בנכס אפילו פעם אחת ,

למרות שחלפו 23 שנים ממועד אישורה ועד למועד הפקדת התכנית שבנדון.

ו) העובדה שחלפו 38 שנים מאז אושרה תכנית הגגות הראשונה, ובבנינים הנדונים לא נוצל אפילו חדר יציאה לגג אחד

מתוך 30 חדרי יציאה לגג פוטנציאליים - מוכיחה כי בתרחיש של **תוספת** חדרי יציאה לגג ע"ג המבנים הקיימים ,

שווי זכויות הבניה לח' יציאה לגג במצב קודם הינו <u>אפס</u>

ז) מסקנה:

שווי זכויות הבניה לחדרי יציאה לגג - בתרחיש של תוספת לבנין הקיים - הינו אפס.

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

6.3 הטענה אינה נכונה גם מבחינה שמאית - כלכלית , כמפורט :

להלן אומדן שווי זכויות הבניה לחדי יציאה לגג בבנין הקיים -

עפ"י תחשיב מפורט שנקבע בשומה מכרעת של השמאי יגאל יוסף , לח' הצפירה 4 (גו"ח 7142/138) בעמ' 39 :

א)	סך שטח ברוטו של קומת מגורים בבנין שבנדון - כולל 3 חדרי מדרגות ומבואות קומתיות לפי תכנית ההיתר האחרונה של הבנין - ראו עמ' 2 לשומתי		405.60 מ"ר
ב)	שיעור סך שטח הבניה הכוללת המותרת בגג לפי תכנית בי/430[3] - ברוטו		40% *
ג)	סך שטח הבניה הכוללת המותרת בגג לפי תכנית בי/430 - ברוטו		162.24 מ"ר
ד)	הפחתת שטח 3 חדרי מדרגות בבנינים הקיימים (לפי ההיתר הישן) - העולים לגג		-24.00 מ"ר
ה)	סך שטח מירבי לרישוי של חדרי יציאה לגג		138.24 מ"ר
ו)	הפחתת שטח 6 גרמי מדרגות ב- 6 חד' יציאה לגג (6 מ"ר / גרם מדרגות) המחושבים לרישוי ב-2 המפלסים (**פעמיים**)		-36.00 מ"ר
ז)	סך שטח דירתי ב- 6 חדרי יציאה לגג		102.24 מ"ר
ח)	מקדם שקלול כולל המגלם את מרפסות הגג		1.20 *
ט)	סך שטח דירתי ב- 6 חדרי יציאה לגג - בשקלול מרפסות גג		122.69 מ"ר
י)	הפחתה בגין מורכבות קונייניות והצורך בעלויות התאמה -25%		0.75 *
יא)	סך שטח דירתי ב- 8 חדרי יציאה לגג - משוקלל ומתואם		92.02 מ"ר
יב)	שווי מירבי ל- 1 מ"ר זכויות בניה משוקלל בבנין הקיים בתוספת "ישן ע"ג חדש"		10,000 ₪/ מ"ר *
יג)	סך שווי גולמי לזכוות הבניה לחדרי יציאה לגג		920,160 ₪
יד)	עלות חיזוק הבנין הקיים - הנדרשת להשקעה כתנאי לתוספת זכויות הבניה ע"ג הבנין הקיים[4] :		
	סך שטח הבנין הקיים (ברוטו) - לפי עמוד 2 לשומתי –	1,343.63 מ"ר	
	עלות חיזוק הבנין הקיים - ל-1 מ"ר בנוי קיים - ממודד למועד קובע שבנדון[5]	-732 ₪/ מ"ר *	
	סך עלות חיזוק הבנין הקיים לצורך תוספת זכויות הבניה הנ"ל–	-982,973 ₪	-982,973 ₪
טו)	סך שווי הזכויות לחדרי יציאה לגג בבנין המכיל את הנכס הנדון		-62,813 ₪

סיכום :

שווי הזכויות לחדרי יציאה לגג בבנין שבנדון - הינו שלילי , באופן שאין כדאיות כלכלית בניצולן.

בהתאם לכך -

זכויות הבניה לחדרי יציאה לגג אינן תורמות לשווי הנכס במצב קודם.

7. **לענין תוצאת שומת המבקש שלפיה התכנית שבנדון אינה משביחה (ואף יוצרת ירידת ערך)**

7.1 תוצאה זו אינה נכונה וחסרת היתכנות , כמפורט :

7.2 לא יתכן שהועדה המחוזית אישרה תכנית "פינוי בינוי" שאינה משביחה.

הועדה המחוזית מאשרת תכניות פינוי בינוי בהתבסס על דוחות לפי תקן 21 ,

שמטרתם להבטיח שמדובר בתכנית משביחה מנקודת ראות הבעלים (הדיירים).

הבטחה זו מתקיימת על בסיס דירות תמורה שמקבלים הבעלים , המהוות 26.5% מסך כמות הדירות במצב החדש ,

והכוללות זכויות בניה בשטח כ- **21%** מסך זכויות הבניה המאושרות במצב חדש.

האחוזים הללו נמוכים משמעותית משיעורי קומבינציה כלכליים .

בהתאם לכך , מקל וחומר שמתקיימת השבחה בתרחיש שבו ההשבחה נבחנת לפי שווי סך זכויות הבניה במצב חדש,

ולא לפי סך שווי דירות התמורה שמקבלים הבעלים בפרויקט "פינוי בינוי"

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.)

1. להלן התאמת הזמן הנדרשת עפ"י נתוני לוח 2.2 של הלמ"ס עבור העיר בת ים , ביחס לדירות מסוג 2.5 ח' :

	תאריך	רבעון	מחיר ממוצע	שיעור עליית מחירי דירות בין 2 מועדים
מועד ממוצע לעסקאות	21/11/2021	4/2021	₪ 1,618,800	
המועד הקובע	21/12/2024	4/2024	₪ 1,959,500	21% +

2. להלן התאמת הזמן הנדרשת עפ"י נתוני לוח 2.2 של הלמ"ס עבור העיר בת ים , ביחס לדירות מסוג 2.5 ח' :

	תאריך	רבעון	מחיר ממוצע	שיעור עליית מחירי דירות בין 2 מועדים
מועד ממוצע לעסקאות	07/06/2023	2/2023	₪ 1,815,900	
המועד הקובע	21/12/2024	4/2024	₪ 1,959,500	8% +

1. **ניתוח עסקאות רלבנטיות להשוואה שהוצגו ע"י המבקש ועסקאות רלבנטיות להשוואה שלא הוצגו ע"י המבקש (מסומנות א' - ו' בסוף הטבלא)**

מס' [7]	גוש חלקה	כתובת	שנת היתר בניה	קומה	חד'	יום מכירה	שטח מדווח	שטח לפי תכנית היתר	תמורה מוצהרת	מחיר למ"ר לפי תכנית היתר	חניה במגרש	הערות
1	7131-0037-015	כצנלסון 27	1969	4	2	05/03/2023	68	70	₪ 1,535,000	₪ 21,929	כן	סוג מבנה עדיף לעומת הנכס[2]
2	7131-0147-004	מבצע סיני 24	1960	2	3	04/06/2023	75	75	₪ 1,760,000	₪ 23,467		
4	7131-0149-008	מבצע סיני 28	1961	4	3	08/08/2023	71	71	₪ 1,835,000	₪ 25,845		
5	7131-0026-005	קק"ל 6	1969	2	2.5	21/02/2024	74	74	₪ 1,670,000	₪ 22,568	כן	
7	7131-0149-017	מבצע סיני 28	1961		3	01/08/2023	67	71	₪ 1,400,000	₪ 19,718		
8	7131-0036-011	תנין 9	1965	3	2	16/10/2023	53	56	₪ 1,600,000	₪ 28,571		סוג מבנה עדיף לעומת הנכס[2]
9	7131-0103-018	מבצע סיני 11-15	1966	1	2	23/11/2023	69	70	₪ 1,660,000	₪ 23,714		
14	7131-0031-005	קק"ל 10	1964	2	2	25/06/2024	42	56	₪ 1,550,000	₪ 27,679		סוג מבנה עדיף לעומת הנכס[2]
15	7131-0082-007	התחיה 15	1958	1	3	18/04/2024	49	64.11	₪ 1,670,000	₪ 26,049		חצר צמודה בפועל לדירה
16	7131-0146-031	מבצע סיני 22	1960	4	3	28/02/2023	64	69.65	₪ 1,400,000	₪ 20,101		
17	7131-0154-011	מבצע סיני 29	1959	3	2	07/12/2023	58	58	₪ 1,550,000	₪ 26,724		סוג מבנה עדיף לעומת הנכס[2]
18	7131-0147-016	מבצע סיני 24	1960	4	3	29/02/2024	72	72	₪ 1,700,000	₪ 23,611		
19	7131-0210-007	שאול הדדי 11	1962	2	3	18/03/2024	63	63.00	₪ 1,520,000	₪ 24,127		סוג מבנה עדיף לעומת הנכס[2,3] מיקום עדיף ביחס לנכס[4]
21	7131-0029-003	תנין 3	1966	1	2	26/06/2024	41	56	₪ 1,650,000	₪ 29,464		סוג מבנה עדיף לעומת הנכס[2]
24	7131-0209-012	שאול הדדי 9	1966	3	4	20/04/2025	93	93.00	₪ 2,100,000	₪ 22,581		סוג מבנה עדיף לעומת הנכס[2,3] מיקום עדיף ביחס לנכס[4]
25	7131-0045-011	תנין 6	1964	2	3	22/05/2025	56	70	₪ 1,770,000	₪ 25,286	כן	
26	7131-0148-005	מבצע סיני 26	1960	3	3	20/01/2025	70	72.99	₪ 1,830,000	₪ 25,072		
27	7131-0155-010	מבצע סיני 31	1960	1	3	19/03/2025	57	58.1	₪ 1,640,000	₪ 28,227		חצר צמודה בפועל לדירה
28	7131-0210-008	שאול הדדי 11	1962	2	2.5	16/06/2025	63	63.00	₪ 1,790,000	₪ 28,413		סוג מבנה עדיף לעומת הנכס[2,3] מיקום עדיף ביחס לנכס[4]
29	7131-0044-015	תנין 11	1967	3	2	11/06/2025	40	59.57	₪ 1,670,000	₪ 28,034		סוג מבנה עדיף לעומת הנכס[2]
30	7131-0096-012	מבצע סיני 19	1959	3	3	25/02/2025	57	57	₪ 1,500,000	₪ 26,316		סוג מבנה עדיף לעומת הנכס[2]
31	7131-0024-001	כצנלסון 25	1966	1	2.5	13/08/2025	61	61	₪ 1,750,000	₪ 28,689	כן	סוג מבנה עדיף לעומת הנכס[2]
32	7131-0081-015	קק"ל 30	1958	2	2	12/09/2024	56	56	₪ 1,300,000	₪ 23,214		
33	7131-0025-008	קק"ל 4	1964	3	3	30/09/2024	65	63.24	₪ 1,830,000	₪ 28,937	כן	סוג מבנה עדיף לעומת הנכס[2]
34	7131-0037-015	כצנלסון 27	1969	4	3	06/10/2024	68	70	₪ 1,800,000	₪ 25,714	כן	סוג מבנה עדיף לעומת הנכס[2]
א	7131-0147-020	מבצע סיני 24	1960	2	2	22/07/2024	70	70	₪ 1,650,000	₪ 23,571		לא הוצגה ע"י המבקש
ב	7131-0149-003	מבצע סיני 28	1970	2	3	22/01/2024		71	₪ 1,650,000	₪ 23,239		לא הוצגה ע"י המבקש
ג	7131-0155-003	מבצע סיני 31	1960	2	2	19/09/2024	50	58.1	₪ 1,500,000	₪ 25,818		לא הוצגה ע"י המבקש[5]
ד	7131-0037-002	כצנלסון 27	1960	1	2.5	24/02/2024	65	65	₪ 1,285,000	₪ 19,769	כן	לא הוצגה ע"י המבקש[2,6]
ה	7131-0032-009	קק"ל 12	1960	2	2	20/11/2024	82	75	₪ 1,650,000	₪ 22,000	כן	לא הוצגה ע"י המבקש[2]
ו	7131-0209-012	הדדי 9	1970	3	4	20/04/2025	93	93	₪ 2,100,000	₪ 22,581		לא הוצגה ע"י המבקש[2,3,4]
	ממוצע		1963	2.44	**2.6**	11/06/2024	61.93	66.027	₪ 1,652,857	**₪ 24,872**	**23%**	

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.)

2. **עסקאות לא רלבנטיות להשוואה - שבוצעו במחירים חריגים**[1]

מס'	גוש חלקה	כתובת	שנת בניה	קומה	חד'	יום מכירה	שטח מדווח	שטח לפי תכנית היתר	תמורה מוצהרת	מחיר למ"ר לפי תכנית היתר	חניה במגרש	הערות
3	7131-0169-025	אילת 11	1959	1	2	25/06/2023	35	44.36	₪ 1,500,000	₪ 33,814		מחיר העסקה הינו חריג[2]
6	7131-0066-008	קק"ל 16	1960	1	2.5	25/06/2023	43	47.87	₪ 1,700,000	₪ 35,513		מחיר העסקה הינו חריג[2]
10	7131-0181-009	אילת 20	1959	1	2	22/02/2024	40	41.24	₪ 1,400,000	₪ 33,951		מחיר העסקה הינו חריג[2] חצר צמודה בפועל לדירה
12	7131-0169-012	אילת 11	1959	2	2	21/03/2024	40	44.36	₪ 1,440,000	₪ 32,462		מחיר העסקה הינו חריג[2]
	ממוצע									₪ 33,935		

3. **עסקאות לא רלבנטיות להשוואה - שבוצעו לאחר הגשת בקשות להיתרי בניה לפרויקטי "תמ"א הריסה"**

מס'	גוש חלקה	כתובת	שנת בניה	קומה	חד'	יום מכירה	שטח מדווח	שטח לפי תכנית היתר	תמורה מוצהרת	מחיר למ"ר לפי תכנית היתר	חניה במגרש	הערות
20	7131-0151-003	מבצע סיני 23	1959	1	2	10/09/2024	57	57	₪ 1,700,000	₪ 29,825		עסקה שבוצעה לאחר הגשת בקשה להיתר בניה מס' 20240086 , לפרויקט תמ"א הריסה המכיל 50 יח"ד
22	7131-0099-010	מבצע סיני 17	1961	3	3	22/01/2025	56	57	₪ 1,610,000	₪ 28,246		עסקה שבוצעה לאחר הגשת בקשה להיתר בניה מקדמית מס' 20201298 , לפרויקט תמ"א הריסה המכיל 42 יח"ד
23	7131-0095-017	רהב 10	1960	3	2.5	14/03/2025	55	55	₪ 1,600,000	₪ 29,091		עסקה שבוצעה לאחר הגשת בקשה להיתר בניה מקדמית מס' 20230054 , לפרויקט תמ"א הריסה המכיל 52 יח"ד

4. **עסקאות לא רלבנטיות להשוואה - מגרשים שבהם נהרסו בנינים קיימים לצורך בניית פרויקט "פינוי בינוי" / "תמ"א - הריסה"**

מס'	גוש חלקה	כתובת	שנת בניה	קומה	חד'	יום מכירה	שטח מדווח	שטח לפי תכנית היתר	תמורה מוצהרת	מחיר למ"ר לפי תכנית היתר	חניה במגרש	הערות
11	7131-0107-029	מבצע סיני 8	1970		3	21/04/2024	53	57.5	₪ 1,970,000	₪ 34,261		דירה שנמכרה לאחר היתר בניה מיום 4/1/2023 להריסת הבנין הקיים והקמת בנין חדש במסגרת תמ"א הריסה
13	7131-0219-016	מבצע סיני 25,27	1960		2	07/04/2024	60	57.14	₪ 2,330,000	₪ 40,777		דירה שנמכרה 10 ימים לפני מתן היתר בניה (17/4/2024) להריסת הבנין הקיים והקמת בנין חדש במסגרת תכנית "פינוי בינוי" - בי/623

1) לא יתכן שמחיר מכירה ל-1 מ"ר בדירה ישנה בגיל 65 שנים - גבוה ממחיר מכירה ל-1 מ"ר (30,244 ₪ / מ"ר) בדירות חדשות בפרויקט "פינוי בינוי" בשכונה , כמפורט בעמ' 8 לשומתי. ולכן - מחיר העסקה הינו חריג.

2) מבנה הכולל קומת עמודים + 4 קומות , הינו מתקדם יותר מבחינת תכנון ועדיף על מבנה טורי הכולל מספר כניסות, שכן הוא מכיל : לובי כניסה , ושטח פנוי בקומת העמודים עבור חדר אשפה , חנית אופניים ואופנועים , חדר עגלות , חדר גז וכו'.

3) מבנה מסוג H (שהינו מתקדם יותר מבחינת תכנון לעומת מבנה טורי) , באופן שתכנון כל הדירות כולל 3 כיווני אויר.

4) מיקום שקט , בנוי בדלילות , מגרשים גדולים עם גינות גדולות.

5) מכר של 1/3 מהדירה, חושב לפי 100%

6) מכר של 1/2 מהדירה, חושב לפי 100%

7) לפי סדר העסקאות בטבלת העסקאות שבשומת המבקש

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>הכרעה</u>

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

<u>מהות ההשבחה:</u>

ההשבחה במקרקעין נבחנה בגין תכנית בי/865, עקב מימוש בדרך של מכר דירה ברחוב התחיה 6, בת-ים, תת חלקה 11 בגוו"ח 7131/97.

<u>המועד הקובע:</u>

הצדדים אינם חלוקים ואני מקבל את הסכמתם למועד הקובע 21/12/2024, לתכנית בי/865.

<u>מתודולוגיית בחינת ההשבחה:</u>

בשומת המשיבה נקבעה ההשבחה בגישת ההשוואה, אציין כי הוצג תחשיב בחלופה של החלק היחסי של מושא השומה בשווי הזכויות בתכנית בי/865.

בשומת המבקשת נבחנה ההשבחה בגישת ההשוואה.

הדירה מושא השומה נמכרה בתאריך 30/12/2024 שהינו 9 ימים מאוחר למועד הקובע לתכנית בי/865, לפיכך, אני מקבל את עמדת הצדדים לפיה שווי המכירה מהווה את שווי הדירה במצב החדש.

לאור האמור, אני מקבל במקרה הנדון את עמדת הצדדים לבחינת השבחה בגין תכנית בי/865 בחלופה של גישת ההשוואה.

<u>שווי מצב קודם:</u>

מחלוקת הצדדים הינה לשווי הדירה במצב קודם.

בשומת המשיבה הובא בחשבון שווי מצב קודם בסך של 1,200,000 ₪, בהתבסס על מחירי מכירה של דירות במתחם התכנית לאורך תהליך ייצורה, משלב הכנת התכנית ועד לאחר אישורה.

בשומת המבקשת הובא בחשבון שווי מצב קודם בחלופה של שווי הבנוי כולל זכויות לבניה על הגג בשטח של 40 מ"ר בסך של 2,023,200 ₪ (בגישה זו לא חלה השבחה), ובחלופה שאינה כוללת זכויות בניה על הגג בסך של 1,687,200 ₪ (בגישה זו ההשבחה 62,800 ₪).

בשומות הצדדים הוצגו נתוני עסקאות מכר בדירות מגורים וותיקות לקביעת שווי המצב הקודם. אציין כי שמאי המשיבה הציג התייחסות לנתוני העסקאות עליהן הסתמך שמאי המבקשת, ראה תגובת שמאי המשיבה.

לצורך קביעת שווי הדירה מושא השומה במצב קודם לתכנית בי/865, בחנתי נתוני עסקאות מכר בדירות מגורים וותיקות בגוש 7131.

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

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

עומר סרחאן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

מהנדס גיאודטי (B.sc.)

להלן נתוני עסקאות מכר רלונטיות בגוש 7131 בין השנים 2022-2025, ממערכת מידע נדל"ן:

גוש חלקה	יום מכירה	שנת בניה	שטח	חדרים	תמורה בשלמות ב- ₪	שווי מ"ר בנוי ב- ₪
007131-0034-005-00	10/01/2022	1960	74	3	1,480,000	20,000
007131-0207-016-00	16/01/2022	1960	74	3	1,340,466	18,114
007131-0079-004-00	24/01/2022	1960	55	2	1,275,000	23,182
007131-0167-012-00	24/01/2022	1970	49	3	1,700,000	34,694
007131-0031-012-00	26/01/2022	1970	52	3	1,250,000	24,038
007131-0101-012-00	28/01/2022	1970	53	2	1,280,000	24,151
007131-0022-023-00	01/02/2022	1960	69	3	1,325,000	19,203
007131-0149-008-00	03/02/2022	1960	71	3	1,295,000	18,239
007131-0050-002-00	09/02/2022	1960	54	3	1,355,000	25,093
007131-0025-013-00	16/02/2022	1960	46	3	1,220,000	26,522
007131-0108-014-00	17/02/2022	1960	65	3	1,197,965	18,430
007131-0172-012-00	22/02/2022	1970	45	2	1,420,000	31,556
007131-0151-007-00	23/02/2022	1970	57	3	1,520,000	26,667
007131-0100-003-00	03/03/2022	1960	78	3	1,450,000	18,590
007131-0067-003-00	13/03/2022	1960	72	4	1,400,000	19,444
007131-0029-003-00	29/03/2022	1970	41	5	1,250,000	30,488
007131-0073-006-00	05/04/2022	1960	63	3	1,100,000	17,460
007131-0165-004-00	10/04/2022	1950	49	3	1,725,000	35,204
007131-0208-011-00	27/04/2022	1960	62	2	1,400,000	22,581
007131-0147-008-00	27/04/2022	1970	60	3	1,600,000	26,667
007131-0106-007-00	28/04/2022	1950	54	3	1,340,000	24,815
007131-0146-030-00	01/05/2022	1950	70	3	1,200,000	17,143
007131-0149-014-00	02/05/2022	1960	68	3	1,400,000	20,588
007131-0022-021-00	23/05/2022	1960	68	3	1,634,000	24,029
007131-0073-012-00	12/06/2022	1960	63	3	1,450,000	23,016
007131-0026-002-00	26/06/2022	1970	74	3	1,670,000	22,568
007131-0162-010-00	26/06/2022	1960	50	3	1,700,000	34,000
007131-0029-010-00	14/07/2022	1970	50	2	1,520,000	30,400
007131-0160-012-00	11/08/2022	1960	60	2	1,900,000	31,667
007131-0147-029-00	14/08/2022	1960	71	3	1,550,000	21,831
007131-0105-029-00	17/08/2022	1970	60	3	1,950,000	32,500
007131-0081-011-00	23/08/2022	1950	55	2	1,200,000	21,818
007131-0178-002-00	01/09/2022	1960	87	2	1,600,000	18,391
007131-0158-006-00	04/09/2022	1950	40	2.5	1,000,000	25,000
007131-0103-007-00	13/09/2022	1960	72	3	1,675,000	23,264
007131-0079-006-00	29/09/2022	1950	55	2	1,500,000	27,273
007131-0158-012-00	03/10/2022	1970	50	2	1,820,000	36,400
007131-0067-014-00	02/11/2022	1960	42	2.5	1,770,000	42,143
007131-0165-005-00	22/11/2022	1960	67	3	2,050,000	30,597
007131-0069-015-00	23/11/2022	1960	44	2	1,430,000	32,500
007131-0156-010-00	27/11/2022	1950	41	3	1,651,649	40,284
007131-0166-010-00	28/11/2022	1970	62	3	2,220,000	35,806
007131-0104-006-00	18/12/2022	1960	61	3	2,350,000	38,525
007131-0037-011-00	29/12/2022	1970	67	2	1,690,000	25,224
גוש חלקה	יום מכירה	שנת בניה	שטח	חדרים	תמורה בשלמות ב- ₪	שווי מ"ר בנוי ב- ₪
007131-0176-001-00	30/01/2023	1970	61	3.5	1,850,000	30,328
007131-0093-011-00	20/02/2023	1960	43	3	1,200,000	27,907
007131-0146-031-00	28/02/2023	1960	64	3	1,400,000	21,875
007131-0037-015-00	05/03/2023	1970	68	2	1,535,000	22,574
007131-0141-017-00	04/06/2023	1960	100	4	2,160,000	21,600
007131-0147-004-00	04/06/2023	1960	75	3	1,760,000	23,467
007131-0097-010-00	07/06/2023	1970	78	4	1,800,000	23,077
007131-0066-008-00	25/06/2023	1960	43	2.5	1,700,000	39,535
007131-0169-025-00	25/06/2023	1960	35	2	1,500,000	42,857
007131-0149-017-00	01/08/2023	1970	67	3	1,400,000	20,896
007131-0149-008-00	08/08/2023	1970	71	3	1,835,000	25,845
007131-0036-011-00	16/10/2023	1970	53	2	1,600,000	30,189
007131-0078-001-00	25/10/2023	1970	61	2	1,620,000	26,557
007131-0103-018-00	23/11/2023	1960	69	2	1,660,000	24,058
007131-0162-013-00	04/12/2023	1970	60	3	1,900,000	31,667
007131-0154-011-00	07/12/2023	1960	58	2	1,550,000	26,724
007131-0170-005-00	12/12/2023	1950	43	2	1,425,000	33,140
007131-0171-012-00	26/12/2023	1950	64	3	1,540,000	24,063

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

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

עומר סרחאן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

מהנדס גיאודטי (B.sc.)

גוש חלקה	יום מכירה	שנת בניה	שטח	חדרים	תמורה בשלמות ב- ₪	שווי מ"ר בנוי ב- ₪
007131-0026-005-00	21/02/2024	1970	74	2.5	1,670,000	22,568
007131-0181-009-00	22/02/2024	1960	40	2	1,400,000	35,000
007131-0037-002-00	24/02/2024	1960	65	2.5	1,285,000	19,769
007131-0147-016-00	29/02/2024	1960	72	3	1,700,000	23,611
007131-0210-007-00	18/03/2024	1960	63	3	1,520,000	24,127
007131-0169-012-00	21/03/2024	1950	40	2	1,440,000	36,000
007131-0110-025-00	03/04/2024	1960	119	6	2,900,000	24,370
007131-0219-016-00	07/04/2024	1960	60	2	2,330,000	38,833
007131-0082-007-00	18/04/2024	1950	49	3	1,670,000	34,082
007131-0107-029-00	21/04/2024	1970	53	3	1,970,000	37,170
007131-0149-021-00	29/05/2024	1960	75	3	1,900,000	25,333
007131-0031-005-00	25/06/2024	1960	42	2	1,550,000	36,905
007131-0029-003-00	26/06/2024	1970	41	2	1,650,000	40,244
007131-0147-020-00	22/07/2024	1960	70	3	1,650,000	23,571
007131-0166-004-00	30/07/2024	1960	63	3	2,150,000	34,127
007131-0050-001-00	01/08/2024	1970	53	2	1,550,000	29,245
007131-0108-012-00	28/08/2024	1985	86	3	2,138,554	24,867
007131-0149-018-00	28/08/2024	1960	68	3	1,850,000	27,206
007131-0171-024-00	01/09/2024	1950	37	2	1,439,400	38,903
007131-0151-003-00	10/09/2024	1960	57	2	1,700,000	29,825
007131-0081-015-00	12/09/2024	1960	56	2	1,300,000	23,214
007131-0110-007-00	15/09/2024	1986	60	3	2,000,000	33,333
007131-0155-003-00	19/09/2024	1960	50	2	1,501,502	30,030
007131-0025-008-00	30/09/2024	1960	65	3	1,830,000	28,154
007131-0037-015-00	06/10/2024	1970	68	3	1,800,000	26,471
007131-0169-010-00	06/11/2024	1970	35	2	1,630,000	46,571
007131-0032-009-00	20/11/2024	1960	82	2	1,650,000	20,122
007131-0147-022-00	24/12/2024	1960	70	3	1,800,000	25,714
גוש חלקה	יום מכירה	שנת בניה	שטח	חדרים	תמורה בשלמות ב- ₪	שווי מ"ר בנוי ב- ₪
007131-0165-006-00	08/01/2025	1960	62	3	2,319,000	37,403
007131-0148-005-00	20/01/2025	1960	70	3	1,830,000	26,143
007131-0099-010-00	22/01/2025	1960	56	3	1,610,000	28,750
007131-0097-011-00	19/02/2025	1960	43	2.5	1,750,000	40,698
007131-0096-012-00	25/02/2025	1970	57	3	1,500,000	26,316
007131-0095-017-00	14/03/2025	1960	55	2.5	1,600,000	29,091
007131-0096-010-00	16/03/2025	1950	58	2	1,351,351	23,299
007131-0155-010-00	19/03/2025	1960	57	3	1,640,000	28,772
007131-0103-031-00	20/03/2025	1960	69	3	1,831,832	26,548
007131-0209-012-00	20/04/2025	1970	93	4	2,100,000	22,581
007131-0093-015-00	07/05/2025	1960	86	3	1,699,700	19,764
007131-0166-005-00	11/05/2025	1950	62	3	1,500,000	24,194
007131-0167-004-00	19/05/2025	1950	63	2.5	2,250,000	35,714
007131-0045-011-00	22/05/2025	1970	56	3	1,770,000	31,607
007131-0044-015-00	11/06/2025	1960	40	2	1,670,000	41,750
007131-0081-011-00	12/06/2025	1960	55	2	1,595,537	29,010
007131-0210-008-00	16/06/2025	1960	63	2.5	1,790,000	28,413
007131-0173-014-00	07/07/2025	1980	50	3	1,741,742	34,835
007131-0148-017-00	28/07/2025	1960	55	3	1,501,495	27,300
007131-0148-016-00	12/08/2025	1960	55	3	1,750,000	31,818
007131-0024-001-00	13/08/2025	1960	61	2.5	1,750,000	28,689
007131-0172-021-00	13/08/2025	1960	35	2	1,500,000	42,857
007131-0032-012-00	17/09/2025	1960	67	2	1,550,000	23,134
007131-0171-009-00	25/09/2025	1950	62	3	1,400,000	22,581
007131-0096-004-00	25/09/2025	1960	45	3	1,430,000	31,778
007131-0034-013-00	06/10/2025	1970	69	3	1,600,000	23,188
007131-0051-009-00	29/10/2025	1970	76	2.5	1,900,000	25,000
007131-0096-007-00	24/11/2025	1970	50	3	1,400,000	28,000

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

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

עומר סרחאן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

מהנדס גיאודטי (B.sc.)

עסקאות מכר בדירות מגורים בתחום התכנית:

בשומת המשיבה הוצגו עסקאות מכר בין השנים 2021-2025, בחלוקה לתהליך התקדמות התכנית, ללא התאמה למועד הקובע לתכנית.

להלן נתוני עסקאות מכר רלוונטיות בתחום התכנית לקביעת שווי המצב הקודם. לא הובאו בחשבון עסקאות משנת 2021 שהינם יותר משנתיים מהמועד הקובע.

גוש חלקה	יום מכירה	שטח	תמורה בשלמות ב- ₪	שווי מ"ר בנוי ב- ₪
007131-0101-012-00	28/01/2022	57	1,280,000	22,456
007131-0100-003-00	03/03/2022	78	1,450,000	18,590
007131-0093-011-00	20/02/2023	57	1,200,000	21,053

שווי מ"ר בנוי בממוצע 20,700 ₪ (הובאו בחשבון שטחים עפ"י נתוני שמאי המשיבה).

התאמה לזמן עפ"י "מדד דנוס":

נתוני השתנות מחירי דירות מגורים בין הרבעון הראשון לשנת 2022 לרבעון 4 בשנת 2024:

שינוי ארצי: 37.9%

שינוי מחירים בעיר חולון: 19.5%

שינוי מחירים בעיר ראשל"צ: 21.6%

שינוי מחירים בעיר אשקלון: 19.4%

השוואת נתוני מכר רלונטיים בדירות מגורים באותו בניין בעיר בת-ים בין השנים 2022-2025:

גוש חלקה	יום מכירה	שטח	תמורה בשלמות ב- ₪	שווי מ"ר בנוי ב- ₪	
007131-0025-008-00	30/09/2024	65	1,830,000	28,154	
007131-0025-013-00	16/02/2022	46	1,220,000	26,522	106%
007131-0029-003-00	29/03/2022	41	1,250,000	30,488	
007131-0029-010-00	14/07/2022	50	1,520,000	30,400	
007131-0029-003-00	26/06/2024	41	1,650,000	40,244	132%
007131-0031-005-00	25/06/2024	42	1,550,000	36,905	
007131-0031-012-00	26/01/2022	52	1,250,000	24,038	154%
007131-0034-005-00	10/01/2022	74	1,480,000	20,000	
007131-0034-013-00	06/10/2025	69	1,600,000	23,188	116%
007131-0050-001-00	01/08/2024	53	1,550,000	29,245	
007131-0050-002-00	09/02/2022	54	1,355,000	25,093	117%
007131-0081-011-00	23/08/2022	55	1,200,000	21,818	
007131-0081-015-00	12/09/2024	56	1,300,000	23,214	106%
007131-0103-007-00	13/09/2022	72	1,675,000	23,264	
007131-0103-018-00	23/11/2023	69	1,660,000	24,058	
007131-0103-031-00	20/03/2025	69	1,831,832	26,548	114%

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

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

עומר סרחאן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

מהנדס גיאודטי (B.sc.)

	שווי מ"ר בנוי ב- ₪	תמורה בשלמות ב- ₪	שטח	יום מכירה	גוש חלקה
	24,867	2,138,554	86	28/08/2024	007131-0108-012-00
135%	18,430	1,197,965	65	17/02/2022	007131-0108-014-00
	21,831	1,550,000	71	14/08/2022	007131-0147-029-00
	23,467	1,760,000	75	04/06/2023	007131-0147-004-00
	23,611	1,700,000	72	29/02/2024	007131-0147-016-00
	23,571	1,650,000	70	22/07/2024	007131-0147-020-00
111%	25,714	1,800,000	70	24/12/2024	007131-0147-022-00

	18,239	1,295,000	71	03/02/2022	007131-0149-008-00
	20,588	1,400,000	68	02/05/2022	007131-0149-014-00
	25,845	1,835,000	71	08/08/2023	007131-0149-008-00
	20,896	1,400,000	67	01/08/2023	007131-0149-017-00
	27,206	1,850,000	68	28/08/2024	007131-0149-018-00
128%	25,333	1,900,000	75	29/05/2024	007131-0149-021-00
	29,825	1,700,000	57	10/09/2024	007131-0151-003-00
112%	26,667	1,520,000	57	23/02/2022	007131-0151-007-00
	35,204	1,725,000	49	10/04/2022	007131-0165-004-00
	30,597	2,050,000	67	22/11/2022	007131-0165-005-00
135%	47,653	2,335,000	49	30/03/2025	007131-0165-005-00
122%	37,403	2,319,000	62	08/01/2025	007131-0165-006-00

<u>סיכום:</u>

מהנתונים עולה כי בין השנים 2022-2025 קיימת עליית המחירים ממוצעת של כ- 23% באותו בניין מגורים.

עליית המחירים עפ"י שמאי המבקש בין השנים 2021-2024 הינה כ- 25%.

לטענת שמאי המשיבה ההתאמה לזמן בין 21/11/2021 ועד 21/12/2024 לפי נתוני הלמ"ס הינה 21%+, לשיטתו יש לנטרל את תרומת תהליך ייצור התכנית על מחירי הדירות הכלולות בתחום התכנית, כך שמחירי המכירה בשנת 2021-2022 מהווים את שווי המצב הקודם.

מנתוני השתנות מחירי הדירות המפורטים לעיל באותו בניין מגורים בעיר בת-ים, עולה כי עליית המחרים של כ-23% אינה חריגה, והינה בגבולות עליית המחירים הסבירה. לפיכך, איני מקבל במקרה הנדון את עמדת שמאי המשיבה כי לפיה אין להביא בחשבון עליית מחירים כללית בקביעת שווי המצב הקודם.

לאור האמור לעיל, אביא בחשבון עליית מחירים כללית של 20% בין השנים 2022-2024.

שווי מ"ר בנוי במצב קודם 20,700 ₪ * 1.2 = 24,840 ₪

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

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

עומר סרחאן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

מהנדס גיאודטי (B.sc.)

<u>זכויות בניה לבניה על הגג:</u>

בשומת המבקשת חלופה לשווי מצב קודם הכולל זכויות בניה על הגג בשטח של 40 מ״ר. בגישה זו שווי הדירה מושא השומה 2,023,200 ₪.

לטענת שמאי המשיבה שווי זכויות הבניה על הגג הינו אפס (0) ואין להביאם בחשבון בקביעת שווי המצב הקודם.

אני מקבל את עמדתו של שמאי המשיבה כי אין להביא בחשבון בקביעת שווי הדירה במצב הקודם זכויות בניה לבניה על הגג מהטעמים המפורטים בתגובתו לשומת המבקשת, כדלקמן:

א) תכנית בי/328 אושרה בשנת 1985 , והיא מתירה חדר יציאה לגג בשטח 23 מ״ר לכל דירה עליונה.

תכנית בי/430 אושרה בשנת 2000 , והיא מתירה חדר יציאה לגג בשטח 40 מ״ר לכל דירה עליונה.

ב) גג המבנה שבנדון מהווה רכוש משותף , ואינו צמוד לבעלי הדירות העליונות.

זכויות הבניה שהותרו בתכנית זאת , מהווים גם כן רכוש משותף , ואינן שייכות רק לבעלי הדירות העליונות .

ג) ניצול זכויות הבניה שעפ״י 2 התכניות הנ״ל - מחייב שבירת תקרת הקומה העליונה לצורך בניית חי מדרגות של

חי היציאה לגג , והעברת מערכות דודים וקולטי שמש הקיימים בגג למיקום אחר.

ד) כל הדירות בבנין הנדון הן דירות קטנות , בנות 2.5 חדרים.

תכנון של חדר מדרגות פנימי העולה לגג - אפשרי רק ע״י ביטול חצי חדר ופגיעה גדולה בפונקציונליות של הדירה.

ה) מדובר בתכניות מצב חדש שלא מומשו בעבר ביחס לבניינים הנכללים במתחם אפילו פעם אחת.

(1) תכנית בי/328 אושרה בשנת 1985 , ולא מומשה בנכס אפילו פעם אחת ,

למרות שחלפו 38 שנים ממועד אישורה ועד למועד הפקדת התכנית שבנדון

(2) תכנית בי/430 אושרה בשנת 2000 , ולא מומשה בנכס אפילו פעם אחת ,

למרות שחלפו 23 שנים ממועד אישורה ועד למועד הפקדת התכנית שבנדון.

ו) העובדה שחלפו 38 שנים מאז אושרה תכנית הגגות הראשונה, ובבניינים הנדונים לא נוצל אפילו חדר יציאה לגג אחד

הערה: דירת מושא השומה נמכרה תמורת 1,750,000 ₪, כך שלא סביר בעיני לקבוע שווי בסך של 2,023,200 ₪ במצב קודם. כמו כן אציין כי בגישתו של שמאי המבקשת שווי מ״ר בנוי המגלם גם זויות לבניה על הגג הינו בסך של כ- 35,500 ₪ שלא נמצא לו כל תימוכין בעסקאות מכר.

<u>שווי מצב חדש:</u>

אני מקבל את הסכמת הצדדים כי עסקת המכר בדירת מושא השומה בסך של 1,750,000 ₪ בתאריך 30/12/2024, מהווה את השווי במצב חדש לתכנית.

<u>תחשיב השבחה:</u>

שווי מצב חדש:	1,750,000 ₪
שווי מצב קודם:	1,415,880 ₪ = 57 מ״ר * 24,840 ₪
השבחה:	**334,120** ₪

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

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

עומר סרחאן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

מהנדס גיאודטי (B.sc.)

15. <u>החלטה</u>

לאור האמור והמפורט לעיל, הגעתי לכלל דעה כי ההשבחה והיטל ההשבחה אשר יחולו במקרקעין שבנדון, הידוע כתת חלקה 11, חלקה 97 בגוש 7131, בגין מימוש בדרך של מכר, כמפורט להלן:

מהות ההשבחה	המועד הקובע	השבחה	היטל השבחה
תכנית בי/865	21/12/2024	₪ 334,120	₪ 167,060

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

16. <u>תצהיר</u>

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

ניתנה היום 16/04/2026

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