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 : 2442-2022

מספרנו : 1814-04

<u>החלטת שמאי מכריע</u>

היטל השבחה

חלקת משנה 31 חלקה 45 בגוש 6162

יחד עם חלקה 70 בגוש 6163

רח' ההסתדרות 24

גבעתיים

פברואר 2023

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 : 07/02/2023

מס' מינוי : 2442-2022

מספרנו : 1814-04

לכבוד המבקש,

רז אליעזר

מיוצג ע"י דרור ליפשיץ, שמאי מקרקעין

במייל: lif.dror@gmail.com

א.נ,

לכבוד המשיבה,

ועדה מקומית לתכנון ובניה "גבעתיים"

מיוצגת ע"י רחל פרנקו, שמאית מקרקעין

ניסן פרנקו, שמאי מקרקעין

במייל: rafranco@walla.com

א.ג.נ,

<u>החלטת שמאי מכריע להיטל השבחה</u>

חלקת משנה 31 חלקה 45 בגוש 6162 יחד עם חלקה 70 בגוש 6163
רחוב ההסתדרות 24
גבעתיים

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. ההשבחה בנכס הנדון נבחנה בגין אישור תכניות גב/431 וגב/מק/4/431 עקב מימוש זכויות בדרך של מכירה, לפי הסכם מכר מיום 23/06/2022.

3. <u>דיון מקצועי</u>

הדיון בנושא נערך בהסכמת הצדדים באמצעות שיחת וידאו באפליקציית "זום" בתאריך 10/01/2023. פרוטוקול של עיקרי הדיון הועבר לצדדים.

4. <u>מועד ביקור בנכס</u>

נערך ביקור חיצוני בנכס הנישום ובסביבתו ע"י החת"מ בתאריך 06/11/2022.

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	:	רח' ההסתדרות 24, גבעתיים
גוש	:	6162[1]
חלקה	:	45
חלקת משנה	:	31
שטח החלקה הרשום	:	18,855 מ"ר (משותף עם גוש 6163 חלקה 70)
שטח הדירה הרשום	:	51 מ"ר
מהות הנכס	:	דירת מגורים בקומה שניה
הזכויות בנכס	:	בעלות פרטית

6. המועד הקובע

להלן המועדים הקובעים להערכת ההשבחה בנכס הנדון:

תכנית	המועד הקובע[2]
גב/431	10/08/2018
גב/מק/4/431	08/07/2021

7. פירוט המסמכים שהוצגו

להלן פירוט המסמכים, שהוצגו ע"י שמאי הצדדים:

7.1. עמדת המשיבה מפורטת בשומה מיום 21/08/2022, שנערכה ע"י רחל פרנקו וניסן פרנקו, שמאי מקרקעין (להלן, "שמאי המשיבה").

7.2. עמדת המבקש מפורטת בשומה מיום 23/11/2022, שנערכה ע"י דרור ליפשיץ, שמאי מקרקעין (להלן, "שמאי המבקש"), בצירוף מסמכים.

7.3. העתק נסח רישום מס' 8240, מיום 05/01/2022, גוש 6162 חלקה 45 תת"ח 31.

7.4. תגובת שמאי המשיבה לשומה האחרת מיום 22/12/2022.

7.5. העתק הסכם לביצוע פרויקט פינוי בינוי הריסה ובניה, 2016.

7.6. העתק הסכם מכר מיום 23/06/2022.

7.7. מסמכי רישום בית משותף.

[1] רישום משותף עם גו"ח 6163/70

[2] 15 יום ממועד מתן תוקף לתכנית, מיום רישום ברשומות או פרסום בעיתונים, המאוחר בין השניים.

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, הינו המקרקעין הידועים כחלקת משנה 31 בחלקה 45 בגוש 6162 (יחד עם חלקה 70 בגוש 6163), הידוע בכתובתו העירונית ברחוב ההסתדרות 24, שכונת תל גנים, בעיר גבעתיים.

רחוב ההסתדרות הינו רחוב שכונתי דו סיטרי, המתחבר במרכזו מרח' משמר הירדן. הרחוב חוצה את השכונה מכיוון צפון לדרום כאשר קצוותיו הינם ללא מוצא; הרחוב מקביל לרחוב המאבק מחבר בין דרך אלוף שדה מדרום לדרך יצחק רבין מצפון.

מתחם (9) מבני המגורים לכל ארכו האמור (חלקות 70+45), ממוקם כחזיתי ממזרח לרח' ההסתדרות וממערב לרח' המאבק, רשום כבית משותף.

הבית המשותף כולל שתי החלקות 45 בגוש 6162 וחלקה 70 בגוש 6163.

חלקה 45 בה מצוי הנכס הנדון, בשטח רשום של 9,137 מ"ר, כוללת ארבעה מבני מגורים. החלקה בעלת צורת טרפז (קטום בפינה) ומהווה חטיבת קרקע התחומה בין רחוב המאבק ממערב, הסתדרות ממזרח וכף גימל מצפון.

חלקה 70 בשטח רשום של 9,718 מ"ר, וכוללת חמישה מבני מגורים, צורתה טרפזית רגולארית ומהווה חטיבת קרקע התחומה בין רחוב המאבק ממערב, הסתדרות ממזרח, חלקה 83 מדרום הכוללת דרך גישה בין רח' ההסתדרות והמאבק וחלקה 45 מצפון, כמפורט לעיל.

על חלקה 45 קיימים 4 מבנים: מבנה א'-ד', בעוד חלק קטן ממבנה ד' בנוי על חלקה 70.
על חלקה 70 קיימים 5 מבנים: מבנים ה'-ט'.
בחלק מהמבנים בוצעו הרחבות בהתאם לתב"ע גב/246.

הסביבה הקרובה מאופיינת בבניני מגורים בבניה וותיקה שנבנו בתחילת שנות השישים, לצד מבנים צמודי קרקע.

המבנה הנדון מהווה בנין מגורים ותיק בבניה רוויה הכולל 24 יח"ד; בן 3 קומות, אשר הוקם בתחילת שנות השישים, מצבו תואם את גילו.

הנכס הנדון מהווה את חלקת משנה 31, דירת מגורים בשטח רשום של 51 מ"ר ובשטח ברוטו של כ-83.25 מ"ר[3], כולל מרפסות והרחבה. הדירה ממוקמת במבנה ב', בקומה שניה.

סביבת הנכס כוללת פיתוח עירוני מלא.

[3] בהתאם לתכנית היתר הבניה להרחבה.

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.)

9. מצב משפטי-הזכויות בנכס

נסח רישום

בהתאם לנסח מס׳ 8240 העתק רישום מפנקס בתים משותפים (תיק בית משותף 307/69, תיק יוצר 3939/69) אשר הופק באמצעות האינטרנט מיום 05/01/2022, המתנהל בלשכת רישום מקרקעין תל אביב-יפו, עולים הפרטים לחלקת משנה 31 חלקה 45 גוש 6162 (משותף עם חלקות/גושים 6163/70) כדלקמן:

שטח הדירה	:	51 מ״ר
קומה	:	שניה
מבנה	:	ב׳
חלק ברכוש המשותף	:	5/966; (תקנון מצוי: 220 תתי חלקות+הרכוש המשותף)
שטח במ״ר	:	18,855 מ״ר
בעלויות	:	רז אליעז, בשלמות
משכנתאות	:	משכנתה מדרגה ראשונה לטובת בנק מזרחי טפחות בע״מ
הערות	:	הערה בדבר העברה לזרים לטובת מדינת ישראל.
		הערת אזהרה עפ״י סע׳ 126 לטובת אביב במשמר הירדן בע״מ. הערות: פינוי בינוי

הסכם מכר

ביום 23/06/2022, נחתם חוזה מכר להעברת מלו הזכויות בנכס הנדון - דירה בקומה שניה (ראשונה מעל עמודים) ברח׳ ההסתדרות 24 בגבעתיים, הידועה כגוש 6162 חלקה 45 (במשותף עם גוש 6163 חלקה 70) תת חלקה 31, לרבות הזכויות עפ״י הסכם פינוי בינוי.

צו רישום בית משותף

הבית על חלקה 45 בגוש 6162 וחלקה 70 בגוש 6163 נרשם בפנקס בתים משותפים ביום 12/05/1969.

הבית מורכב מ-9 בניינים. תת החלקה הנדונה, מס׳ 31, ממוקמת בבנין ב׳ שהינו בן 4 קומות ובו 40 דירות.

הדירה בת 3 חדרים, שטח רצפתה 51 מ״ר, תקבל מס׳ משנה 45,70/31. ממוקמת בקומה ב׳. החלק ברכוש המשותף הצמוד לדירה - 5/966.

הסכם פינוי בינוי

הסכם התחדשות עירונית לביצוע פרויקט פינוי בינוי נחתם ב-2016 בין בעלי הזכויות (בעלי הזכויות בכל הדירות בבניינים ברח׳ ההסתדרות 28-30,20, המאבק 39-41,31 כ״ג 78 בגבעתיים, המהווים בית משותף אחד בו סה״כ 115 דירות) ובין חברת אביב במשמר הירדן בע״מ.

שטח הדירה הנוכחית מפורט בנספח ב' להסכם, לצורך קביעת הדירה החדשה של כל אחד מהבעלים; יכלול רק שטחים שנבנו כדין ושטחי מרפסות שנסגרו (יחשבו כחלק משטח הדירה גופא ולא כשטח הצמוד לה).

דירת התמורה - בעלי הזכויות יקבלו דירה חדשה הכוללת ממ"ד, מרפסת שמש בשטח של כ-15 מ"ר (עפ"י תקנון תב"ע גב/431, "התב"ע החדשה"). לכל דירה חדשה תשויך חניה אחת בודדת. שטח דירה חדשה יהיה בגודל הדירה הנוכחית בתוספת 50% מ"ר משטח הדירה הנוכחית ושלא תפחת מ-40 מ"ר לכל דירה נוכחית וזו תהיה ממוקמת בקומות הגבוהות מהקומה השמינית.

עפ"י סע' 6.1, דמי שכירות חודשיים ישולמו למשך כל תקופת הבניה, החל ממועד פינוי הדירה ועד לקבלת הדירה החדשה; גובה דמי השכירות יהיה בהתאם לקביעת השמאי (מוצמדים החל מהשנה השלישית). אלה, יהיו בהתאם לדמ"ש המקובל באותה עת ברחובות הסמוכים (שאינם מצויים בתחום תחולת התב"ע) בהתחשב בגודל הדירה הנוכחית, קומה וכיווני אויר.

היזם מתחייב להתחיל בביצוע העבודות תוך 60 יום מתום פינוי אחרון הדיירים או 90 יום מקבלת היתר הבניה, עד למועד סיום שיחול בתוך 42 חודשים ממועד תחילת עבודות הבניה +חודש נוסף לכל קומה נוספת (בכל בנין 34 קומות).

10. <u>המצב התכנוני</u>

<u>מצב קודם</u>

תכנית גב/53

אישורה פורסם למתן תוקף בי.פ 761, ביום 06/05/1960.

התכנית סיווגה את החלקה ביעוד **אזור מגורים 3**.

תכנית גב/99

אישורה פורסם למתן תוקף בי.פ 1233, ביום 18/11/1965.

בתכנית, מסווגת החלקה ביעוד אזור **מגורים ג'.**

באזור מגורים ג' תותר צפיפות של עד 11 יח"ד לדונם נטו.

אחוזי הבניה המותרים הינם 25%, 3 קומות על קומת עמודים של 50% או 87.5%.

תכנית גב/246

אישורה פורסם למתן תוקף בי.פ 2092 ביום 20/02/1975.

בתכנית, מסווגת החלקה ביעוד מגורים ומגדירה את הנכס הנדון כדירה מטיפוס 206, מס' סידורי 2.

סה"כ אחוזי הבניה בשטח האזור הכלול בתכנית לא יעלה על 25%. התכנית מתירה תוספת בניה לאגפים שלמים של הבנין בלבד.

עומר סרחאן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

מהנדס גיאודטי (B.sc.)

תכנית גב/353

אישורה פורסם למתן תוקף בי.פ 2797 ביום 25/03/1982.

התכנית קובעת הוראות ותנאים לחדרי יציאה לגג בשטח שלא יעלה על 23 מ״ר ברוטו לכל יח״ד בקומה העליונה, בתנאי שסך שטח הבניה על הגג לא יעלה על 40%.

גובה חדר היציאה לגג לא יעלה על 2.5 מ׳.

שטח הרכוש המשותף לא יפחת מ-25% משטח הגג וירשם כרכוש משותף.

תכנית גב/258/א׳

אישורה פורסם למתן תוקף בי.פ 2874 ביום 16/12/1982.

התכנית קובעת כי באזור מגורים ג׳ (ע״פ תכנית גב/99).

הותרה בניה של 4 קומות מעל קומת עמודים מפולשת X 28% בניה.

תכנית גב/353/ד׳

אישורה פורסם למתן תוקף בי.פ 4235 ביום 28/07/1994.

התכנית קובעת הוראות ותנאים לחדרי יציאה לגג בשטח שלא יעלה על 23 מ״ר לכל יח״ד בקומה העליונה, לרבות מקלט/ממ״ד, או עד 40% משטח הגג (הקטן מביניהם), גובה חדר הגג עד 2.5 מ׳.

יותרו פרגולות בשטח של עד 23 מ״ר ובהיקף של עד 1/3 משטח המרפסת (לפי הקטן).

שטח הרכוש המשותף לא יפחת מ-25% משטח הגג וירשם כרכוש משותף.

תכנית גב/406

אישורה פורסם למתן תוקף בי.פ 4235 ביום 28/07/1994.

התכנית מאפשרת הקמת קומת מרתף בקונטור המבנה שמעליו, בגובה מקסימלי של 2.2 מ׳. שימושים מותרים: חניה, מתקנים הנדסיים, מתקנים תברואתיים, ביטחון ובטיחות, מעליות וחדרי מדרגות וכד׳, פעילות פנאי של דיירי הבית, מחסנים דירתיים לדיירי הבית בלבד עד 6 מ״ר לכל דירה בתנאי שיוצמד לדירה וההצמדה תירשם בלשכת רישום מקרקעין.

לא יורשו מגורים או שימוש עיקרי אחר למעט פעילות פנאי במרתף.

תכנית גב/מק/258/ו׳

אישורה פורסם למתן תוקף בי.פ 4690 ביום 22/10/1998.

התכנית מאפשרת תוספת הקלות כמותיות, בהתאם לתקנות התכנון והבניה במסגרת התכנית, הכוללות:

תוספת שטח רצפה בשיעור של 6% משטח המגרש.

תוספת שטח רצפה בשיעור של 5% משטח המגרש בגין מעלית.

באזור מגורים ג׳ (99) תותר הקמת מבנה 4 קומות מעל קומת עמודים מפולשת, בהיקף של 31% לקומה, סה״כ 123% לבנין.

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

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

תכנית גב/353/ה

אישורה פורסם למתן תוקף בי.פ 4701 ביום 23/11/1998.

התכנית קובעת הוראות ותנאים לחדרי יציאה לגג ופרגולות, לרבות קביעת חומרי קירוי ודיפון הפרגולה, וכן הקמת מחיצות שקופות ניידות בין הקירות.

שטח הפרגולה לא יעלה על 23 מ״ר או 1/3 משטח הגג, (הקטן מביניהם).

שטחי הבניה על הגג לא יעלו על 40% משטחו.

תכנית גב/353/ו

אישורה פורסם למתן תוקף בי.פ 5367 ביום 15/01/2005.

התכנית קובעת תנאים לצורך הרחבת השטח הכולל של חדרי היציאה לגג לרבות ממ״ד; לא יעלה על 40 מ״ר לעומת 23 מ״ר המותרים עפ״י הוראות התכנית הראשית.

תכנית גב/מק/471

אישורה פורסם למתן תוקף בי.פ. 5528 מיום 16/05/2006.

מטרות התכנית:

שינוי כיוון תוספת הבניה הקבוע בתכנית גב/246 בחלק מהמבנים הקיימים, לצפון או לדרום ללא תוספת שטח, עפ״י סעיף 62א(א)(5) לחוק התו״ב.

שינוי נספח הבינוי המצורף לתכנית גב/246 והתאמת דגמי ההרחבות לתוספות הבניה בטיפוסי המבנים הקיימים.

ביטול הסעיף בתכנית גב/246 הקובע כי הבניה תבוצע באגפים שלמים בלבד, כאשר תוספת בניה שלא במסגרת בניית אגף שלם תיעשה בכפוף להוראות ובאישור מהנדס העיר.

<u>מצב חדש</u>

תכנית גב/431 (503-0204412)

אישורה פורסם למתן תוקף ברשומות בי.פ 7876 ביום 15/07/2018, בעיתונות ביום 26/07/2018.

<u>מטרות התכנית</u>:

- פינוי בינוי של מתחם המאבק-ההסתדרות לרווחת הדיירים ובעלי החנויות במתחם.
- שינוי יעוד ממגורים ג׳, מבנים ומוסדות ציבור, שצ״פ, שביל ודרך מאושרת ליעוד **מגורים ד׳**, מבנים ומוסדות ציבור, שצ״פ ומבנים ומוסדות ציבור, שצ״פ וחזית מסחרית.
- הריסת בנייני המגורים במתחם הכוללים 11 יחידות מסחר קיימות.
- בינוי מחדש הכולל מגדלי מגורים, מבני ציבור, מסחר, שטחים פתוחים, דרכים ושבילי אפניים.
- הפרשת שטחים לצורכי ציבור (שצ״פ, דרכים ומוסדות ציבור).
- קביעת הנחיות והוראות בינוי.
- קביעת זיקות הנאה לציבור להולכי רגל ורכב.

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.)

- קביעת הוראות בינוי מיוחדת עבור מתחם ציבורי הכולל חמישה מבני שיכון קיימים תוך מתן אפשרות לשמרם, ביעוד משולב של מבנים ומוסדות ציבור ושצ"פ.

<u>עיקרי הוראות התכנית</u>:

- קביעת הוראות להקמת 19 מגדלי מגורים הכוללים 2,671 יח"ד בשטח ממוצע של 100 מ"ר ו-8 יח"ד בשטח ממוצע של 85 מ"ר, סה"כ 2,679 יח"ד ומרפסת בשטח עיקרי ממוצע של 15 מ"ר ליח"ד, במקום 915 יח"ד קיימות. הקמת חזיתות מסחריות בשטח עיקרי של כ-4,000 מ"ר לאורך רחוב המאבק במקום 11 יחידות מסחריות קיימות כאשר לאורך דרך אלוף שדה תותר הקמת חזית מסחרית בשטח עיקרי של עד 1,200 מ"ר. לכל בנין יתווסף שטח עיקרי של 250-500 מ"ר להקמת מועדון דיירים/חדר כושר.
- קביעת 10 מתחמי פינוי בינוי עצמאיים עפ"י נספח המתחמים המיועדים למגורים, בשילוב שטחי רצפות לצורכי חינוך ומסחר. קביעת הוראות להכנת תכנית מפורטת לאיחוד וחלוקה בסמכות מקומית לכל מתחם, שאישורה יהווה תנאי להוצאת היתר.
- קביעת מתחם ציבורי לשימור ו/או שימוש מחדש למוסדות ציבור בתא שטח 601 (מתחם W) שיעודו מבני ציבור ושצ"פ.
- הקצאת שצ"פ ושטחים לטיפול נופי בשטח של כ-20 ד', הקצאת שטחים למבני ציבור וחינוך, בשטח של כ-17 ד'.
- קביעת הוראות לבינוי המגדלים, אופי חתך הרחוב, תנאים להוצאת היתרי בניה והנחיות סביבתיות.
- קביעת זיקות הנאה לכניסות משותפות לחניונים תת קרקעיים.

התכנית כוללת 10 מתחמים ו-12 תאי שטח. לחלקות 45 ו-70 הוקצו מתחמי תכנון ג' ד' ו-ה' הכוללים את מגרשים 103-106. תנאי להוצאת היתרים יהיה אישור תכנית איחוד וחלוקה לכל אחד מהמתחמים בנפרד בו מבוקש היתר בניה על פי נספח המתחמים וכן אישור תשריט חלוקה לפי פרק ד' או תכנית איחוד וחלוקה של תא שטח 601.

<u>השימושים המותרים ביעוד מגורים ד'</u>:

<u>בנין מגורים</u>: מעל הכניסה הקובעת: דירות, משרדים לבעלי מקצועות חופשיים (גם בתוך דירות המגורים בתנאי שלא יהווה מטרד - לשיקול הועדה בכפוף לפרסום עפ"י סעיף 149).
<u>חזית מסחרית</u>: בהתאם לסימון בתשריט, לאורך רחוב המאבק תתוכנן חזית מסחרית בקו 0 עם הרחוב וכן אפשרות לחזית מסחרית לאורך דרך אלוף שדה.
<u>מבנים ומוסדות ציבור</u> למטרות חינוך, בריאות, תרבות וקהילה, כגון גני ילדים, מעונות יום, מתנס, מועדון קשישים, חוגים ושימושים ציבוריים בהתאם להנחיות תכ' גב/586, 503-0200956.

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.)

מרתפים: חניה למגורים ואורחים, חניה תפעולית למסחר, מתקנים הנדסיים ותברואתיים, חדרי מעליות, פעילויות פנאי של דיירי הבתים, מחסנים ומרחבים מוגנים. כניסה לחניוני דיירים, אזור לרכבי שירות ופינוי אשפה.

קומות מגורים: יכללו דירות מגורים, גרעין, לובי קומתי, מדרגות ומעליות, פירים, מתקני שירות וממ"דים ו/או ממ"קים.

קומת גג: דירות פנטהאוז, ברכות שחיה, מתקנים טכניים ומערכות ליצור אנרגיה. תותר בנית מחסנים בלובי, בגלריה, בקומת המסד ללא קיר משותף עם דירות המגורים.

הוראות בינוי: 20% מהדירות בבנין יהיו דירות קטנות בשטח עיקרי על עד 63 מ"ר.
40% מהדירות בבנין יהיו דירות בשטח עיקרי ממוצע של 100 מ"ר.
40% מהדירות בבנין יהיו דירות בתמהיל מגוון.

- שטח עיקרי ממוצע לדירה יהיה 100 מ"ר.
- לכל יח"ד תתווסף מרפסת בשטח עיקרי ממוצע של עד 15 מ"ר, שימוש בשטח המרפסות לצורך אחר יהווה סטיה ניכרת לתכנית.
- מס' קומות מרבי לאורך רח' המאבק יקבע ל -25 קומות סה"כ.
- מס' קומות מרבי לאורך דרך אלוף שדה יקבע ל -35 קומות סה"כ.
- מס' קומות מרבי לאורך רחוב אדמית לכיוון מתחם כורזין יקבע ל-33 קומות סה"כ.
- מרחק מינימלי בין המגדלים יהיה 18 מ', פרט למגדל מתחם יא' לבין המגדל מתחם יב' שיהיה 20 מ', במידה והם לא יאוחדו.
- במנין הקומות הכולל תבואנה במנין קומת קרקע, קומת מסד והקומות הטיפוסיות של המגדל. תתאפשר קומת מתקנים טכניים מעל מנין הקומות, בתנאי כי זו תוקם בנסיגה מקונטור הקומה העליונה של המבנה לצורך הסתרתה.
- קומות דופלקס בקומות תחשבנה כ-2 קומות טיפוסיות.
- יותר ניוד של עד 5% של זכויות בניה ויח"ד בין מתחמים גובלים, בהסכמת בעלי הזכויות במתחמים הרלוונטים, בכפוף לעמידה בנפחי הבניה הקבועים בתכנית.
- ניתן לנייד בין 100-200 מ"ר מתוך סך שטחי הבניה למגורים במתחם לצורך הגדלת שטחי הציבור ככל שהיצע יח"ד במתחם יגדל בהליך תכנוני משלים, בהסכמה.

להלן פירוט טבלת שטחים בהתאם לסעיף 3.2 להוראות התכנית:

מצב מאושר		
יעוד	**מ"ר**	**אחוזים**
דרך מאושרת	15,723	15.48
מבנים ומוסדות ציבור	1,550.5	1.53
מגורים ג'	78,120.5	76.90
שביל	608	0.60
שטח ציבורי פתוח	5,580.5	5.49
סה"כ	**101,582.5**	**100**

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

עומר סרחאן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

מהנדס גיאודטי (B.sc.)

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	13,150.42	12.95
דרך מוצעת	15,510.16	15.27
מבנים ומוסדות ציבור	1,962.82	1.93
מגורים ד'	41,784.72	41.13
שטח ציבורי פתוח	16,503.94	16.25
שטחים פתוחים ומבנים ומוסדות ציבור	12,669.13	12.47
סה"כ	**101,581.2**	**100**

מתחמי תכנון ג', ד', ו-ה':

מתחם	תא שטח	מס' בנין קיים	יח"ד קיים	חלקת מקור	יח"ד קייימות	מכפיל	סה"כ יח"ד מוצע	סה"כ יח"ד למתחם	מס' מגדלים	מס' קומות	עיצוב	20% דירות קטנות
ג	103 104	7	15	45	116	2.8	325	325	3	25	מרקמי + מגדל	65
		8	37									
		9	40									
		10	24	70								
ד	105	11	24	70	48	2.8	134	142	1	25	מגדל	27
		12	24									
		מסחר			דירות תמורה		8					8
ה	106	13	24	70	48	2.8	134	134	1	25	מגדל	27
		14	24									

טבלת זכויות בניה תאי שטח 103-106 ביעוד מגורים ד':

שימוש	תא שטח	גודל מגרש	שטחי בניה			סה"כ שטחי בניה	% תכסית	מס' יח"ד	מספר קומות		מרפסות בנוסף לשטח עיקרי
			מעל כניסה קובעת		מתחת לכניסה הקובעת				מעל כניסה קובעת	מתחת לכניסה הקובעת	
			עיקרי	שרות	שרות						
מגורים ד'	103	4293	22600	12312	12096	47008	62	216	25	4	3240
מבנים ומוסדות ציבור			500			500					
מסחר			400		80	480					
מגורים ד'	104	2088	11400	6213	6104	23717	55	109	25	4	1635
מסחר			400	80		480					
מגורים ד'	105	2718	14580	8094	7952	30626	55	142	25	4	2130
מבנים ומוסדות ציבור			250			250					
מסחר			400	80		480					
מגורים ד'	106	2693	13900	7638	7504	29042	55	134	25	4	2100
מבנים ומוסדות ציבור			250			250					
מסחר			400	80		480					

הערות לטבלה:

קווי בנין עפ"י תשריט.

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

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

<u>בתאי שטח 101-112 ביעוד מגורים ד'</u> (סה"כ 19 מגדלים):

- לכל יח"ד תתווסף מרפסות בשטח של 15 מ"ר ליח"ד.
- שטח עיקרי ממוצע ליח"ד 100 מ"ר, וסה"כ 267,200 מ"ר עיקרי למגורים ובנוסף שטח עיקרי ליחידה 85 מ"ר ל-8 יח"ד נוספות במגרש 105, וסה"כ 680 מ"ר. סה"כ כללי למגורים למתחמים 267,880 מ"ר. מגרש 105 כולל 142 יח"ד, מתוכן 8 יח"ד על שטח של 85 מ"ר ליחידה.
- לכל מבנה יותר הקמת מועדון דיירים בשטח עיקרי ממוצע של עד 500 מ"ר, וסה"כ 9,500 מ"ר למתחם.
- בתאי שטח 101-103,105-108, יקבעו 250 מ"ר עיקרי למבנה ציבור וסה"כ 2,500 מ"ר עיקרי.
- כל קומה שתכלול יח"ד תיחשב במנין הקומות שיותר בכל אחד מהמגדלים.

<u>תנאים להכנת תכנית מפורטת</u>

יוכנו תכניות מפורטות לאיחוד וחלוקה לכל אחד מהמתחמים בנפרד וללא תלות ביניהם, בהתאם לסעיף 62א' לחוק התכנון והבניה. תכניות אלו יוכנו לכל מתחם כפי שאלו נקבעו בתכנית זו ועפ"י נספח המתחמים. הקצאת מגרשים חדשים תעשה עפ"י הוראות תכנית זו. במידה ואין הסכמות של כלל בעלי הזכות במתחם, יוכנו טבלאות איזון בהתאם להוראות החוק.

מתחמי תכנון הרלוונטים אשר להם יוכנו תכניות מפורטות, יכללו את חלקות המקור למגורים כלהלן:

מתחם ג', חלקה 45,63,159 תא שטח 103-104.

מתחם ד', חלקה 70 תא שטח 105.

מתחם ה', חלקה 70,71,82 תא שטח 106.

<u>הריסות ופינויים</u>

תתאפשר הריסה חלקית של מבנה בכפוף להמלצת מהנדס העיר כי ההריסה משפרת את יכולת מימוש התכנית, סיוע בהקמת תשתיות והגדלת המרחב הציבורי וזאת כשלב הביניים עד להריסת כלל המבנים במתחם.

- לצורך הריסה חלקית של מבנה מגורים קיים, יידרש אישור חתום ע"י מהנדס קונסטרוקציה, בו יצוין כי הריסת החלק המסוים לא תשפיע על יציבות ו/או עמידותו של חלק המבנה הנותר.
- מבנה המסומן בסימון הריסה הינו מבנה המיועד להריסה. המבנה יהרס כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום המתחם הרלוונטי.
- תנאי למימוש הזכויות בתא השטח אשר בו מצוין מבנה להריסה יהיה הריסת המבנה.

<u>מימוש התכנית</u> - המועד המשוער לביצוע התוכנית הוא כ-15 שנים מיום אישורה.

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.)

עיקרי התנאים למתן היתר בניה

- תנאי למתן היתר בניה לכל מתחם הוא הריסת המבנים הקיימים במתחם ו/או הבטחת הריסת המבנים במתחם בהתאם לשלביות מימוש המתחם.
- היתר בניה בכל מתחם ינתן לאחר אישור תכנית איחוד וחלוקה. הועדה המקומית תוכל להוציא היתר בניה בשטחים שנקבעו כציבוריים טרם אישור התכניות המפורטות בהסכמת בעלי הזכויות במקרקעין.

שלבי ביצוע

מס' שלב	תאור שלב	התניה
1	כל מתחם הינו עצמאי ודורש תכנית לאיחוד וחלוקה	הרחבת רחוב המאבק וההסתדרות בקטעים הסמוכים לו. תשתיות ברח' המאבק יפותחו בצד המערבי של הכביש, לפיכך הקמת התשתיות לא תהווה תנאי לביצוע הבניה במתחמים
2	אכלוס המבנה האחרון במתחם ט' בתאי שטח C109-B109-A109	השלמת ביצוע התוואי החדש רחוב הסתדרות (תא שטח 404)
3	אכלוס אחד המתחמים ט,י,יא,יב	הוצאת היתר בניה לסלילת הדרך, הריסת גן ילדים וביצוע עבודות פיתוח.
4	אכלוס המבנה האחרון במתחם ו' (תאי שטח 107-108)	השלמת החיבור בין רחוב קיבוץ גלויות לרחוב המאבק

תכנית גב/4/431 (503-0689059)

אישורה פורסם למתן תוקף ברשומות בי.פ 9703 ביום 23/06/2021.

תכנית מפורטת, ההסתדרות מתחמים ג,ד,ה.

עיקרי ההוראות:

1. איחוד וחלוקה מחדש ללא הסכמת הבעלים לפי סעיף 62א(א)(1) לחוק התו"ב וכן חלוקת תא שטח 103 ל-2 תאי שטח עצמאיים (103 ו-1033).
2. שינוי קו בנין צדי לקומת קרקע מסחרית (הפונה לרח' המאבק) לפי סעיף 62א(א)(4) לחוק התו"ב.
3. שינוי הוראות בינוי ועיצוב אדריכלי לפי סעיף 62א(א)(5).
4. ניוד של 80 מ"ר שטח שרות עבור מסחר מתחת לכניסה הקובעת אל מעל הכניסה הקובעת במגרש 103, וכן חלוקה מחדש של שטח עיקרי ושירות בין המגרשים בתכנית, לפי סעיף 62א(א)(6) לחוק התו"ב.
5. תוספת שטחים עיקריים ושטחי שרות עבור מסחר לפי סעיף 62א(א)(16) לחוק.
6. תוספת שטחי שירות תת קרקעיים במגרשים 104,1033,103 (מתחם ג') לפי סעיף 62א(א)(15) לחוק, ולפי סעיף 4.1.2.(א)(ז) לתכנית הראשית גב/413.
7. תוספת קומה תת קרקעית מ- 4 קומות ל -5 קומות במגרשים 103 ו-1033 לפי סעיף 62א(א)(4) לחוק.

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. קביעת שטחים בנויים לשימושים ציבוריים והוראות בינוי לגביהם סעיף 62א(א)(5).
9. תוספת שטחי שירות לשימושים ציבוריים 62א(א)(3).

שימושים למגורים ד' - בהתאם לתכנית הראשית.

להלן, מטבלת זכויות והוראות בניה:

שימוש	תא שטח	גודל מגרש	שטחי בניה			סה"כ שטחי בניה	% תכסית	מס' יח"ד	מספר קומות		מרפסות בנוסף לשטח עיקרי
			מעל כניסה קובעת		מתחת לכניסה הקובעת				מעל כניסה קובעת	מתחת לכניסה הקובעת	
			עיקרי	שרות	שרות						
מבנים ומוסדות ציבור	103	2104	250	30		250					
מגורים ד'			11300	6156	7785	25241	62	108	25	5	1620
מסחר			400	80		480					
מבנים ומוסדות ציבור	1033	2178	250	30		250					
מגורים ד'			11300	6156	8930	26386	62	108	25	5	1620
מסחר			400	80		480					
מגורים ד'	104	2083	11400	6213	8332	25945	55	109	25	4	1635
מסחר			400	80		480					
מגורים ד'	105	2714	14580	8094	7952	30626	55	142	25	4	2130
מבנים ומוסדות ציבור			250			250					
מסחר			400	80		480					
מגורים ד'	106	2687	13900	7638	7504	29042	55	134	25	4	2100
מבנים ומוסדות ציבור			250			250					
מסחר			400	80		480					

<u>רישוי והיתרים</u>

- לא אותר היתר הבניה המקורי להקמת המבנה הנדון.
- היתר בניה מס' 20150064 מיום 07/09/2015 להרחבת דירה בקומה א' ושינויים פנימיים באגף פנימי בבנין קיים בן 4 קומות ל- 40 יח"ד.

בהתאם לתכנית ההיתר, שטח קיים 65.97 מ"ר, שטח מוצע 17.28 מ"ר ובסה"כ שטח הדירה 83.25 מ"ר.

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

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

11. פירוט עמדות הצדדים

שמאי הצדדים העריכו את ההשבחה שנוצרה בגין מימוש מלוא הזכויות בדרך של של מכר.

להלן תמצית ההשבחה, עפ"י שומות הצדדים:

מהות ההשבחה	מועד קובע	השבחה בשומת המשיבה	השבחה בשומת המבקש
תכנית גב/431	10/08/2018[4]	₪ 539,399	₪ 112,874
תכנית גב/מק/4/431	08/07/2021	₪ 327,701	לא חלה השבחה

12. עמדות וטעוני הצדדים

תכנית גב/ 258א' ו - 258ו': מאחר ובמועד אישור התכניות אין כדאיות בהריסת המבנה הקיים, הניצול היעיל מתקבל בתוספת בניה לדירה הקיימת בהתאם לטיפוסי הדירות עפ"י תכנית גב/246.

עמדת שמאי המשיבה

השבחה לתכנית גב/431, מועד קובע 10/08/2018

שטח דירה: חושב שווי זכויות הדירה בשטח ברוטו של כ-83.25 מ"ר.

מצב קודם: נבחנו עסקאות השוואה שנערכו לפני הפקדת התכנית (2016); הובא בחשבון כי המצב התכנוני הקודם מגלם זכויות נוספות בנכס המתקבלות בניצול תוספת בניה בהתאם לתכנית גב/246.

מצב חדש: בשומת המשיבה חושב שווי מצב חדש בשתי חלופות אשר שוקללו:
חלופה א' - ניתוח עסקאות השוואה לאחר המועד הקובע.
חלופה ב' - השווי היחסי של הדירה הנדונה במגרשי התמורה, בכלל המתחם.

ערכי שווי

מגורים

מצב קודם

שמאי המשיבה הציגו עסקאות השוואה לדירות מגורים בסביבה הקרובה, לפני הפקדת התכנית בשנת 2016:

תאריך	גוש	חלקה	כתובת	שטח רשום	שטח ברוטו (מ"ר)	קומה	מס' חדרים	מחיר מכירה
11.03.2015	6163	71	המאבק 67	52	60	1	3	₪ 1,300,000
29.12.2015	6163	71	המאבק 67		60	1	3	₪ 1,400,000
15.02.2016	6163	73	ההסתדרות 33	57	66	4	3	₪ 1,550,000
12.08.2015	6163	73	ההסתדרות 31	57		4/4	3	₪ 1,575,000

[4] עפ"י שמאי הצדדים המועד הקובע הינו 30/07/2018 (15 יום + י.פ.).

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	גוש	חלקה	כתובת	שטח רשום	שטח ברוטו (מ"ר)	קומה	מס' חדרים	מחיר מכירה
03.02.2015	6163	71	המאבק 59	52		4/4	2	₪ 1,280,000
14.01.2016	6163	71	ההסתדרות 50	75		1	3	₪ 1,685,000
23.02.2016	6163	73	אידמית 22	57	73	2	3	₪ 1,460,000
01.01.2015	6162	159	המאבק 19		80	2	3	₪ 1,600,000
01.11.2015	6162	45	ההסתדרות 24	51		3	3	₪ 1,600,000
24.03.2015	6162	175	ההסתדרות 13	72	75	3	2.5	₪ 1,750,000
06.12.2015	6162	45	ההסתדרות 36	37	50	1	2	₪ 1,175,000
02.01.2015	6162	159	המאבק 21	59	60	3		₪ 1,500,000

לאחר התאמה למיקום ולמועד הקובע נקבע שווי מ"ר בנוי בסך 25,000 ₪.

<u>מצב חדש</u>

מחירי שכירות מבוקשים לדירות מגורים בנות 3 חדרים בסביבה מאתר יד 2:

כתובת/ רחוב	שטח (מ"ר)	קומה	מס' חדרים	מחיר מבוקש	מחיר מבוקש
ההסתדרות 34	71	2	3	₪ 4,200	₪ 59
מצולות ים 32	65	2	3	₪ 4,500	₪ 69
המאבק 21	80	2	3	₪ 4,400	₪ 55
ההסתדרות 16	60	4	3	₪ 4,800	₪ 80

עסקאות מכירה לדירות מגורים בבניה חדשה (מקור, דיווח רשות המיסים):

תאריך	גוש	חלקה	כתובת/ רחוב	שטח ברוטו (מ"ר)	קומה	מס' חד'	שנת בניה	מחיר מכירה	מחיר למ"ר
20.12.2017	6161	263	הכנסת 30	86	4	3	2018	₪ 2,335,002	₪ 27,151
08.12.2017	6161	263	הכנסת 30	116	6	5	2018	₪ 3,325,000	₪ 28,664
31.12.2017	6161	274	שדה בוקר 33	105	5	4	2020	₪ 2,934,000	₪ 27,943
25.04.2018	6161	263	הכנסת 30	80	5	3	2018	₪ 2,395,000	₪ 29,938
15.04.2018	6161	263	הכנסת 30	85	4	3	2018	₪ 2,318,000	₪ 27,271
24.02.2016	6156	420	הרצוג 19	120	6	5	2018	₪ 4,050,000	₪ 33,750
21.03.2017	7105	96	ערבי נחל	127	20	5	2017	₪ 3,835,850	₪ 30,204
24.05.2017	7105	96	ערבי נחל	120	7	4	2017	₪ 3,275,000	₪ 27,292
03.01.2017	7105	96	ערבי נחל	125	19	5	2017	₪ 3,700,000	₪ 29,600
29.03.2017	7105	96	ערבי נחל	127	23	5	2019	₪ 4,005,850	₪ 31,542
15.12.2016	7105	96	ערבי נחל	127	23	5	2017	₪ 4,025,001	₪ 31,692
01.02.2017	7105	97	ערבי נחל	127	21	5	2017	₪ 3,900,000	₪ 30,709
21.05.2018	7105	93	ערבי נחל	111	24	4	2018	₪ 3,233,000	₪ 29,126
20.07.2016	6168	343	המעגל 13	135	7	5	2016	₪ 4,449,998	₪ 32,963
21.06.2016	6166	113	סירקין 2	125	7	5	2019	₪ 3,700,001	₪ 29,600
03.11.2016	6167	629	יפה נוף 3	100	23	4	2016	₪ 3,550,000	₪ 35,500
10.07.2017	6167	629	יפה נוף 3	100	5	4	2016	₪ 3,350,000	₪ 33,500
30.04.2017	6167	629	יפה נוף 3	118	4	5	2016	₪ 3,950,000	₪ 33,475
ממוצע למ"ר בנוי:									**₪ 30,551**

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.)

צורפו נתוני עסקאות מכירה (7) של דירות מגורים לאחר אישור תכניות פינוי בינוי בסביבה, אשר נמכרו תמורת סכום שבין 2,200,000 ₪ ל-2,780,000 ₪.

<u>בחילוץ שווי הקרקע למגורים מתקבל:</u>

שווי מ"ר בנוי	30,000 ₪
בניכוי מע"מ 17%	25,640 ₪
בניכוי רווח יזם 20%	21,360 ₪
בניכוי עלות בניה כולל חניה	9,000 ₪
שווי מ"ר מבונה	12,360 ₪

השמאים קבעו, על הצד הזהיר, שווי מ"ר מבונה למגורים במתחם הנדון בסך 11,000 ₪ לא כולל מע"מ.

<u>מסחר</u>

עסקאות השוואה למסחר (אתר מידע נדל"ן, דיווח רשות המיסים):

תאריך	גו"ח	כתובת	שטח (מ"ר)	קומה	שנת בניה	מחיר מכירה	מחיר למ"ר
04.08.2016	6166/202	שינקין 29	18	קרקע	1960	384,000 ₪	21,333 ₪
11.09.2016	6168/431	סירקין 14	14	קרקע	1960	400,000 ₪	28,571 ₪
08.12.2016	6161/304	ויצמן 51	75	קרקע	1950	2,150,000 ₪	28,667 ₪
21.04.2017	6155/448	כצנלסון 3	25	קרקע	1970	625,000 ₪	25,000 ₪
07.08.2018	6160/506	ויצמן 25	23	קרקע	1960	540,000 ₪	23,478 ₪
05.02.2017	6166/306	כצנלסון 137	18	קרקע	1960	585,000 ₪	32,500 ₪

נתוני שכירות למסחר מאתר יד 2:

תאריך	כתובת/רחוב	קומה	שטח (מ"ר)	מחיר מבוקש לחודש	מחיר צפוי (0.97) למ"ר לחודש
10.11.2018	סירקין 15	קרקע	18	3,700 ₪	199 ₪
08.11.2018	ויצמן 11	קרקע	21	5,200 ₪	240 ₪
08.11.2018	כצנלסון 82	קרקע	25	3,500 ₪	136 ₪
30.10.2018	סירקין 12	קרקע	35	4,100 ₪	114 ₪
04.11.2018	ויצמן 12	קרקע	30	5,200 ₪	168 ₪

<u>תחשיב השבחה</u>

<u>שווי מצב קודם</u>

שטח בנוי	:	83.25 מ"ר
שווי למ"ר בנוי	:	25,000 ₪
סה"כ שווי מצב קודם	**:**	**2,081,250 ₪**

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 מצב חדש

חלופה א':

השמאי המכריע בועז קוט ערך ניתוח לעסקאות השוואה (4) מגו"ח 6163/73, 6163/45 אשר נערכו לאחר המועד הקובע (2019-20); התקבל שווי מתואם בין 1,905,000 ₪ ל-2,085,300 ₪. כמו כן, הוצגו עסקאות נוספות:

כתובת/ רחוב	שטח (מ"ר)	תאריך	מחיר מכירה למ"ר
אידמית 20	73	23.01.2022	2,280,000 ₪
המאבק 61	66	20.05.2020	2,200,000 ₪
ההסתדרות 35	73	22.06.2020	2,400,000 ₪

בהתאמה לנכס ולמועד הקובע שווי מ"ר בנוי לפי חלופה זו בגבולות 30,000 ₪.

שטח בנוי	:	83.25 מ"ר
שווי למ"ר בנוי	:	30,000 ₪
סה"כ שווי מצב חדש	**:**	**2,497,500** ₪

חלופה ב':

בחלופה זו חושב השווי היחסי של הדירה הנדונה במגרשי התמורה שהתקבלו לחלקות 45 ו-70 במתחמי תכנון ג' ד' ו-ה', הכוללים את מגרשים מס' 106-103.

תחשיב:

מהות	שטח	מקדם	סה"כ שטח אקו'
מגורים	62,480	1	62,480 מ"ר
ממ"דים 12.5 מ"ר ליח"ד	7,512	1	7,512 מ"ר
מסחר עיקרי + שירות	1,920 מ"ר אקו'	1	1,920 מ"ר
סה"כ			71,912 מ"ר אקו'
שווי מ"ר קרקע מבונה			11,000 ₪
סה"כ:			791,032,000 ₪
עלויות הריסה ופינוי: 8 מבנים בני 3-4 ק' ומבנה מסחרי חד קומתי			(3,500,000 ₪)
עלות הקמת שטחי ציבור	1,000 מ"ר		(8,500,000 ₪)
סה"כ שווי חדש:			779,032,000 ₪
הפחתה לגודל		0.95	740,080,400 ₪
שווי יחסי 5/966			3,830,644 ₪
דחיה/מושע 8 שנים לפי 6%[5]		0.627	2,401,814 ₪
דמי שכירות בתקופת הביניים	60 ₪ למ"ר לחודש	8 שנים, 4%	403,560 ₪
סה"כ שווי במצב חדש			**2,805,374** ₪

שקלול החלופות:

מקור השווי	השווי	מקדם יחסי	שווי יחסי
עסקאות השוואה	2,497,500 ₪	0.6	1,498,500 ₪
שווי לפי חלק יחסי בזכויות	2,805,374 ₪	0.4	1,122,149 ₪
שווי מצב חדש			**2,620,649** ₪

[5] כולל דחיה עד לאישור תכנית מפורטת.

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 ההשבחה:

שווי מצב חדש	₪ 2,620,649
שווי מצב קודם	₪ 2,081,250
השבחה	**₪ 539,399**
היטל השבחה	**₪ 269,699**

השבחה לתכנית גב/מק/4/431, מועד קובע 08/07/2021

ההשבחה מחושבת בגין תוספת שטחי מסחר וקידום הזמינות עקב אישור תכנית מפורטת המאפשרת הוצאת היתרי בניה.

ערכי שווי

נתוני עסקאות מכירה לדירות מגורים בבניה חדשה. מקור - מערכת מידע נדל"ן:

תאריך	גוש	חלקה	כתובת/ רחוב	שטח (מ"ר)	קומה	מס' חדרים	שנת בניה	מחיר מכירה	מחיר למ"ר
27.02.2020	6167	629	יפה נוף 3	101	21	4	2016	₪ 3,750,000	₪ 37,129
03.11.2020	6167	629	יפה נוף 3	130	2	5	2016	₪ 4,185,000	₪ 32,192
05.11.2020	6167	629	יפה נוף 3	125	5	4	2016	₪ 3,535,000	₪ 28,280
22.10.2020	6167	629	יפה נוף 3	138	13	4	2016	₪ 4,060,000	₪ 29,420
15.07.2020	6161	193	המעיין 7	93	4	4	2021	₪ 3,050,000	₪ 32,796
16.09.2020	6161	361	המעיין 11	103	6	5	2020	₪ 3,255,896	₪ 31,611
14.10.2020	6161	132	המעיין 39	95	5	4	2021	₪ 3,036,000	₪ 31,958
27.04.2020	6161	264	הכנסת 32	113	2	5	2020	₪ 3,315,000	₪ 29,336
02.11.2020	7105	93	ערבי נחל 5	119	7	5	2022	₪ 3,380,000	₪ 28,403
28.11.2019	6161	455	ריינס 1	135	11	5	2016	₪ 4,860,000	₪ 36,000
06.01.2019	6160	90	גבע 4	90	6	4	2021	₪ 2,655,803	₪ 29,508
25.02.2019	6168	177	גורדון 8	126	4	5	2019	₪ 4,000,000	₪ 31,746
06.02.2020	6168	177	גורדון 31	125	4	5	2020	₪ 3,800,000	₪ 30,400
27.05.2020	6168	400	גורדון 37	88	3	4	2021	₪ 2,845,895	₪ 32,339

שווי מ"ר קרקע מבונה למגורים חושב עפ"י סך של 12,500 ₪.

עסקאות השוואה **לדירות מגורים** חדשות במתחם גב/431 בסמוך למועד הקובע:

תאריך	גוש	חלקה	כתובת/ רחוב	שטח (מ"ר)	קומה	מס' חדרים	שנת בניה	מחיר מכירה	מחיר למ"ר
31.10.2021	6162	163	המאבק 15	75	5/25	3	2025	₪ 3,100,000	₪ 41,333
31.10.2021	6162	163	המאבק 15	265	25/25	6	2025	₪ 12,407,000	₪ 46,819
09.11.2021	6162	163	המאבק 15	75	4/25	3	2025	₪ 3,135,850	₪ 41,811
08.11.2021	6162	163	המאבק 15	185	25/25	6	2025	₪ 8,305,848	₪ 44,896
25.11.2021	6162	163	המאבק 15	81	16/25	3	2025	₪ 3,538,699	₪ 43,688
15.11.2021	6162	163	המאבק 15	81	15/25	3	2025	₪ 3,002,302	₪ 37,065
15.11.2021	6162	163	המאבק 15	81	15/25	3	2025	₪ 3,002,302	₪ 37,065
25.11.2021	6162	163	המאבק 15	81	16/25	3	2025	₪ 3,527,000	₪ 43,543
31.12.2021	6162	163	המאבק 15	122	3/25	5	2025	₪ 4,526,276	₪ 37,101
13.01.2022	6162	163	המאבק 15	122	3/25	5	2025	₪ 4,567,293	₪ 37,437

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 עסקאות מכירה **למסחר**. מקור - מערכת מידע נדל"ן:

תאריך	גוש	חלקה	כתובת	שטח (מ"ר)	קומה	שנת בניה	מחיר מכירה	מחיר למ"ר
11.01.2021	6168	360	כצנלסון 125	67	קרקע	1950	₪ 1,350,000	₪ 20,149
28.11.2019	6168	584	כצנלסון 135	16	1	1960	₪ 450,000	₪ 28,125
03.12.2019	6155	444	כצנלסון 21	16	קרקע	1960	₪ 635,000	₪ 39,687
12.11.2019	6168	584	כצנלסון 131	19	1	1960	₪ 670,000	₪ 35,263
03.04.2019	6166	590	כצנלסון 145	52	קרקע	1960	₪ 800,000	₪ 15,385
12.08.2018	6166	590	כצנלסון 145	45	1	1960	₪ 950,000	₪ 21,111
20.03.2018	6166	131	כצנלסון 143	24	1	1960	₪ 600,000	₪ 25,000
7.08.20180	6160	506	ויצמן 25	23	קרקע	1960	₪ 540,000	₪ 23,478
27.08.2018	6155	486	כצנלסון 37	26	1	1990	₪ 750,000	₪ 28,846

מחירי שכירות מבוקשים ביעוד **למסחר**. מקור - אתר יד 2:

מועד פרסום המודעה	כתובת \רחוב	קומה	שטח (מ"ר)	מחיר מבוקש לחודש	מחיר צפוי (0.97) למ"ר לחודש
2021	כצנלסון 28	קרקע	17	₪ 3,700	₪ 211
2021	כצנלסון 31	קרקע	30	₪ 4,000	₪ 129
2021	ויצמן 11	קרקע	18	₪ 4,000	₪ 215
2021	כצנלסון 23	קרקע	21	₪ 2,700	₪ 124
2021	שינקין	2	35	₪ 4,500	₪ 125
2021	שינקין	קרקע	24	₪ 3,000	₪ 121
2021	כצנלסון 99	קרקע	22	₪ 2,600	₪ 115

עסקאות מכירה של דירות מגורים במתחם פינוי בינוי בסביבה:

- ביום 15.8.2021 נמכרה דירת מגורים ברחוב ההסתדרות 30 חלקה 45 חלקת משנה 112 בגוש 6162 בשטח ברוטו של 68 מ"ר תמורת 2,730,000 ₪. מתקבל כ- 40,000 ₪ למ"ר.
- ביום 26.4.2021 נמכרה דירת מגורים ברחוב ההסתדרות 34א חלקה 45 חלקת משנה 162 בגוש 6162 בשטח ברוטו של 53 מ"ר תמורת 2,075,000 ₪. בהסכם המכר הוסכם כי הקונה יישא בתשלום היטל ההשבחה בסך של כ- 206,000 ₪. מתקבל כ- 43,000 ₪ למ"ר.
- ביום 15.8.2021 נמכרה דירת מגורים ברחוב ההסתדרות 46 חלקה 71 חלקת משנה 76 בגוש 6163 בשטח ברוטו של 71 מ"ר תמורת 2,530,000 ₪. מתקבל כ- 35,000 ₪ למ"ר.

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

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

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

בהתאם לטבלת הקצאה ואיזון לתכנית גב/מק/4/431 לנכס שבנדון הוקצו זכויות של 2.72% ממגרש מס' 1033.

מהות	שטח (מ"ר)	מקדם	סה"כ שטח אקו'
מגורים	11,300	1	11,300 מ"ר
ממ"דים 12.5 מ"ר ליח"ד	1,350	1	1,350 מ"ר
מסחר עיקרי + שירות	480	1	480 מ"ר
סה"כ:			70,392 מ"ר אקו'
שווי מ"ר קרקע מבונה			12,500 ₪
סה"כ:			164,125,000 ₪
עלויות הריסה ופינוי			(750,000 ₪)
עלות הקמת שטחי ציבור	250 מ"ר		(2,175,000 ₪)
סה"כ שווי חדש:			161,200,000 ₪
הפחתה לגודל		0.95	153,140,000 ₪
שווי יחסי 5/966			4,165,408 ₪
דחייה/מושע 6 שנים לפי 6%		0.705	2,936,612 ₪
דמי שכירות בתקופת הביניים	65 ₪ למ"ר לחודש	6 שנים, 4%	340,398 ₪
סה"כ שווי במצב חדש			**3,277,010 ₪**
מקדם דחיה עד למימוש התכנית			0.9
סה"כ שווי במצב קודם			**2,949,309 ₪**

תחשיב ההשבחה

שווי מצב חדש	3,277,010 ₪
שווי מצב קודם	2,949,309 ₪
השבחה	**327,701 ₪**
היטל השבחה	**163,850 ₪**

עמדת שמאי המבקש

השבחה לתכנית גב/431, מועד קובע 10/08/2018

שטח דירה: חושב שווי זכויות הדירה בשטח ארנונה של 85.7 מ"ר.

מקדם דחיה: תכנית 431 היא תכנית מורכבת. תקנון התכנית קובע כי המימוש יארך 15 שנה וזו הציפיה הסבירה במועד אישור תכנית 431. תנאי הכרחי בשלבי הביצוע הוא הרחבת דרכים סמוכות, זאת בהקשר למקדם הדחיה שיש לקחת בחשבון.

תכנית דומה וסמוכה, גב/589, אשר אושרה במועד סמוך, קבעה כי תוקפה יפוג בתוך 10 שנים מיום אישורה וכי הייעוד יחזור לייעוד המקורי במקרה כזה. הדבר בא ללמד על החששות לגבי סבירות המימוש של התכניות לפינוי ובינוי באיזור.

מצב קודם: ניתן היה להרחיב את הדירות בחלקה עפ"י תכנית 258/ו' לסך 123%. תכנית זו מכוונת באופן ספציפי למתחם הנדון. יתר איזורי ג' בתכנית נהנים מאחוזי בניה גבוהים יותר. עד למועד הקובע של תכנית 431 ניתן היה להרחיב את הנכס הנישום לשטח כולל

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

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

של 131 מ״ר לכל הפחות, כולל זכויות יחסיות בחדרי יציאה לגג. זאת ללא תשלום היטל השבחה. במצב קודם נלקחו בחשבון עלויות התאמה של 30% בגין תוספת הבניה ודחיה זהירה למימוש התוספות של 5 שנים ב 7% ריבית.

במצב קודם יש לאמוד את שווי הנכס בהתאם לעסקאות השוואה בנכסים אשר אינם נכללים בתכניות פינוי בינוי, אך מבלי לנטרל פוטנציאל תיאורטי מתמ״א 38.

מצב חדש: עפ״י פס״ד אשדר, יש לאמוד את ההשבחה מנקודת מבט של בעל הדירה כאילו היה יזם, חלקו של בעל הדירה במיזם, במצב החדש, מוגדר עפ״י חלקו ברכוש המשותף, בשיטה זו, אין משמעות לתמורות המובטחות לבעל הדירה בהסכם מול היזם (חב׳ אביב).

ערכי שווי: נלקח בחשבון שווי מ״ר מבונה של 11,000 ש״ח ו25,000 ש״ח למ״ר בנוי, בהתאם לעמדת הועדה ושומות מכריעות.

תחשיב השבחה

שווי מצב קודם

חלקה	חלק יחסי	שטח במ״ר	מקדם	שטח אקוו׳
45		9,137		
70		9,718		
סה״כ מגרש		18,855		
שטח יחסי לתת חלקה 31 במגרש	0.005176	97.59		
ז״ב קודם עיקרי	123%	23,192	1	23,191.7
חלק יחסי		120.04	1	120
55 חדרי יציאה לגג	55*40	2200	1.2	2,640
חלק יחסי בשטח בניה בגג		11.39	1.2	13.7
סה״כ שטח יחסי		131.43		133.7
שטח בנוי עפ״י ארנונה		85.7		85.7
שטח יתרת זכויות בניה מצב קודם		45.73		48.00
שווי	11,000	502,994.36		₪528,046
דחיה ל 5 שנים	7%	5		₪376,490
בניכוי הפחתה לעלויות התאמה			70%	₪263,543
מ״ר מצב קודם				85.7
שווי מ״ר בנוי				₪25,000
שווי דירה מצב קודם בנוי				₪2,142,500
שווי זכויות תוספות בניה כולל גגות				₪263,543
סה״כ שווי מצב קודם				**₪2,406,043**

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 מצב חדש

הרכיב	שטח מ"ר	מקדם אקוו'	סה"כ אקוו'
מגורים	62,480	1	62,480
ממדים	7,512	1	7,512
מסחר עיקרי+ שירות	1,920	1	1,920
סה"כ			71,912
שווי מ"ר מבונה		11,000 ₪	
סה"כ שווי			791,032,000 ₪
עלות הריסה			3,500,000 ₪
הקמת בנייני ציבור	1,000	10,000	10,000,000 ₪
סה"כ שווי קרקע			777,532,000 ₪
הפחתה לגודל	10%	90%	699,778,800 ₪
חלק יחסי 5/966		0.005175983	3,622,043 ₪
דחיה 10 שנים	6%	0.558394777	2,022,530 ₪
דמי שכירות 85 מ"ר	10 שנים	4%	496,387₪
שווי מצב חדש:			**2,518,917 ₪**

ההשבחה

השבחה:	**122,874 ₪**

<u>השבחה לתכנית גב/מק/4/431, מועד קובע 08/07/2021</u>

התכנית אינה משביחה באופן מהותי את הנכס הנישום ומהווה שלב הכרחי וצפוי בשלבי המימוש של תכנית גב/431. אישור התכנית אינו מהווה ערובה למימוש הבניה במתחם. שלבי הביצוע המקדמים, לרבות הרחבת דרכים וכד', עדיין מהוים גורם מעכב ומשמעותי במימוש הבניה. בדיון המקצועי הוסיף כי התכנית מהווה רצף תכנוני לתכנית הראשונה.

לפיכך, תכנית זו אינה משביחה.

<u>תגובת שמאי המשיבה</u>

להלן תמצית תגובת שמאי המשיבה מיום 22/12/2022:

<u>תכנית גב/431</u>

- שווי מצב קודם - שווי מ"ר בנוי שנקבע בשומת הוועדה המקומית מגלם את יתרת זכויות הבניה הנוספות וכן את כלל המרכיבים (התאמה, דחיה/מושע) בדומה להחלטת השמאי המכריע עומר סרחאן בחלקה 45 בגוש 6162 ברחוב ההסתדרות 20 במתחם תכנית גב/431.

השווי הבנוי שנקבע בשומת שמאי המבקש הינו גבוה היות ומגלם, בין היתר, פוטנציאל בגין זכויות בניה נוספות. לא ניתן להעריך את שווי הנכס במצב הקודם בשווי מ"ר בנוי גבוה המגלם יתרת זכויות בניה ובנוסף להעריך גם את יתרת זכויות הבניה בנכס.

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

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

בשומת הוועדה המקומית פורטו עסקאות מכר רבות לפני הפקדת התכנית המגלמות את מלוא הזכויות במצב הקודם ומשקפות את השווי בצורה הנכונה ביותר. שווי מ"ר בנוי ברוטו בנכס שבנדון בסך של 25,000 ₪ הינו סביר ותואם הכרעות שמאים מכריעים לנכסים דומים בסביבה הקרובה. יש להביא בחשבון כי עסקינן בדירה בקומה שניה במבנה שיכון ותיק מאד אשר הוקם בשנות השישים של המאה הקודמת ללא מעלית וללא חניה ובשים לב כי המבנה במצב פיזי ותחזוקתי ירוד.

- שמאי המבקש טוען כי שטח הדירה הבנוי הינו 85.7 מ"ר בהסתמך על רישומי ארנונה. טענה זו אין לקבל. בהתאם לתכנית היתר מס' 20150064 מיום 7.9.2015 להרחבת דירה בקומה א' ושינויים פנימיים באגף פנימי בבניין קיים בן 4 קומות בניה ע"ש אליעז רז ברחוב ההסתדרות 24 עולה כי שטח התוספת בהתאם לתכנית ההיתר הינו 17.28 מ"ר, סה"כ שטח הדירה הינו 83.25 מ"ר כולל התוספת. כידוע, בשומת היטל ההשבחה יש להביא בחשבון את שטחי הבניה המאושרים בהתאם להיתר הבניה.
- עלות הקמת מבנה ציבור - לגישת שמאי המבקש יש להביא בחשבון הפחתה בגין עלות הקמת מבנה ציבור בסך של 10,000 ₪ למ"ר וכי לגישתו עלות הקמת מבנה ציבור בשטח של 1,000 מ"ר הינה 10,000,000 ₪. בשומת הוועדה המקומית הובאה בחשבון הפחתה בגין עלות הקמת מבנה ציבור בסך של 8,500 ₪ למ"ר ובסכום כולל של 8,500,000 ₪. מדובר בהפחתה סבירה המשקפת עלות בניה בסטנדרט בניה מקובל במועד הקובע ואין להביא בחשבון הפחתה נוספת בגין מרכיב זה.
- הפחתה לגודל - מעיון נוסף בשומת הוועדה המקומית עולה כי אין להביא בחשבון הפחתה לגודל בשיעור של 5% היות והשווי שנקבע בסך של 11,000 ₪ למועד הקובע הינו לצד הזהיר ומגלם מרכיב זה במסגרת מחירי הדירות.
- מקדם דחיה - שמאי המבקש מביא בחשבון מקדם דחיה לתקופה של 10 שנים. מדובר בדחיה גבוהה שאינה תואמת את התקדמות ביצוע הפרויקט בפועל במתחם התכנון שבנדון. הדחיה הינה עד לאישור תכנית מפורטת הכוללת טבלאות הקצאה וזו אושרה לאחר 3 שנים ממועד אישור תכנית גב/431. כמו כן קיימת הסכמה בין הבעלים לבנייה, כך שאין כבר אלמנט מושע.
במקרה הנדון הדחייה הינה אך ורק עד למועד האפשרות להוציא היתר בנייה כאשר במתחם שבנדון נחתם הסכם פינוי בינוי עם חברה יזמית וכן נערכה תכנית מפורטת הכוללת טבלאות הקצאה ונמצאים בהליך של הוצאת היתר בניה. בהתאם לסיכום פגישה עם היזם, נציגי הדיירים, באי כוחם ונציגי העירייה מיום 1.3.2022 צוין ע"י היזם לגבי סטטוס חתימות כי קיים 100% חתימות במתחם ג'.

<u>תכנית גב/מק/4/431</u>

- בהתאם לשומת הוועדה המקומית הובא בחשבון כי ההשבחה בגין תכנית גב/מק 4/431 מחושבת בגין תוספת שטחי מסחר וקידום הזמינות עקב אישור תכנית מפורטת המאפשרת הוצאת היתרי בניה.

שמאי המבקש טוען כי תכנית גב/מק/4/431 אינה משפיעה על דירות המגורים ככלל ועל הנכס שבנדון בפרט. לגישתו, אישור התכנית אינו מהווה ערובה למימוש הבניה במתחם וכי שלבי הביצוע עדין מהווים גורם מעכב. שמאי המשיבה חולקים על טענותיו של שמאי המבקש. תכנית גב/431 אינה מאפשרת הוצאת היתרי בניה ודורשת הכנת תכנית מפורטת הכוללת טבלאות הקצאה ואיזון. לעומת זאת, תכנית גב/מק/4/431 הינה תכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים הכוללת טבלאות הקצאה ואיזון ובכך מסדירה את הזכויות הקנייניות במקרקעין הכלולים בתחומה. טבלת ההקצאה והאיזון מהווה מסמך מחייב ולפיה ניתן להשלים את רישום החלוקה בלשכת רישום המקרקעין. יתרה מכך, תכנית גב/מק/4/431 מהווה תכנית מפורטת אשר מכוחה ניתן להוציא היתרי בניה.

יוצא אפוא כי תכנית גב/מק/4/431 יצרה זמינות ובכך מקצרת מאוד את תקופת הדחיה. טענת שמאי המבקש כי התכנית אינה תורמת לבעלי הזכויות בדירות הקיימות בתחום התכנית אינה ברורה ובוודאי שאינה נכונה. כאמור, תכנית גב/מק/4/431 יצרה שיפור זמינות ובכך במצב החדש התכנית מקצרת את תקופת הדחיה בהשוואה למצב הקודם. תקופת הדחיה מתקצרת בכ- 3 שנים ולאחר אישור תכנית גב/מק/4/431 ניתן להוציא היתר בנייה ולפיכך אין מקום לדחייה לאחר אישורה.

לעניין זה, מפנים לפס"ד ע"א 1341/93 סי אנד סאן ביץ' הוטלס נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב, שם נקבע כי אישורה של תכנית מפורטת, אשר "פתחה את האפשרות למתן היתרי בנייה", מבססת השבחה של המקרקעין.

- יתרה מכך, בנוסף לשיפור הזמינות תכנית גב/מק/4/431 מאפשרת תוספת שטחי מסחר.
- על החלטת השמאי המכריע עומר סרחאן ברחוב ההסתדרות 30 הוועדה המקומית הגישה ערר.

13. <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 גב/431 וגב/מק/4/431 עקב מימוש מלוא הזכויות בנכס בדרך של מכירה, לפי הסכם מכר מיום 23/06/2022.

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 למועד הקובע.

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

ח. עקרונות שמאים, הוראות החוק והפסיקה לקביעת ההשבחה.

14. הכרעה

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

השבחה לתכנית גב/431, מועד קובע 10/08/2018

מצב קודם

קיימת הסכמה בין שמאי הצדדים לשווי מ"ר בנוי בסך 25,000 ₪. אולם, הם חלוקים לעניין שטח הדירה ושווי זכויות תוספות בניה.
שמאי המשיבה הביאו בחשבון שטח דירה של 83.25 מ"ר, בהתאם להיתר בניה מס' 20150064 להרחבת הדירה הנדונה ואילו שמאי המבקש טוען לשטח של 85.7 מ"ר בהתבסס רישומי הארנונה.

הכרעה:
בתחשיב השווי יובא בחשבון שטח הדירה כפי שנקבע בשומת המשיבה, בהתאם להיתר הבניה מיום 07/09/2015 להרחבת הדירה הנדונה.

ערכי שווי
שמאי המשיבה הציגו נתוני ההשוואה שנערכו לפני הפקדת התכנית מריכוז נתוני מכר דירות מגורים אשר כוללות את הנתונים שהוצגו בהחלטות קודמות אשר ערכתי במתחם[6].
שמאי המבקש אימץ אף הוא שווי זה בחלופת התחשיב שהציג, אולם, הוא הביא בחשבון שווי זכויות תוספת בניה מתכנית 258/ו'.

כאמור, אני מוצא את מסד הנתונים וניתוחם המופיע בהחלטות קודמות אשר ערכתי במתחם הנדון לתכנית הנדונה - תקף להחלטה זו.
השווי מגלם פוטנציאל הזכויות הנוספות משאר התכניות במצב הקודם.

תחשיב שווי מצב קודם

שווי מ"ר בנוי לדירות ישנות (בהתאמה לזמן) בסך של	25,000 ₪ :
שטח דירה	83.25 מ"ר :
שווי דירה במצב קודם	**2,081,250 ₪ :**

[6] ביניהן החלטות: 21/04/2022 גו"ח 6162/112 חלקת משנה 112 רח' ההסתדרות 30, 01/04/2021 גו"ח 6162/45 חלקת משנה 128 רח' ההסתדרות 28, 29/03/2020 גו"ח 6162/45 חלקת משנה 27 רח' ההסתדרות 20, 10/10/2021 גו"ח 6162/45 חלקת משנה 162 רח' ההסתדרות 34א'.

<u>מצב חדש</u>

<u>גישת חישוב ההשבחה</u>

שמאי המשיבה הציגו שתי חלופות תחשיב במצב החדש; עסקאות השוואה (חלופה א') וחלופה בה חושב השווי היחסי של הדירה הנדונה במגרשי התמורה (חלופה ב').
לתחשיב ההשבחה שיקללו את שתי החלופות, כאשר מיחסים לחלופה ב' שיעור יחסי של 40% ולעסקאות השוואה - 60%.

שמאי המבקש הביא בחשבון חישוב שווי יחסי של הדירה הנדונה במגרשי התמורה, תוך מתן דחיה לתקופה של 10 שנים ושווי בשימוש ביניים לתקופה זו.

<u>להלן הכרעתי בנושא:</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:

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

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*

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

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).***

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.)

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 (חלופה ב') בשומות הצדדים, אני סבור כי התחשיב אשר גוזר את חלקה היחסי של הדירה הבודדת מכלל מגרשי ההקצאה (103-106) לחלקות 45 ו-70 הינו מסורבל ופותח פתח לחוסר התאמה ודיוקים, כולל תמהיל דירות, שטחי מסחר, עלויות הריסה ופינוי וכד'; מכלול מרכיבי "החיסרון בגודל" (בחלופה זו מתקבל בשומת המשיבה שווי בסך 2,805,374 ₪; מן הסתם, שווי הכולל חלק יחסי בשטחי המסחר (למשל) של בעלי זכויות דירות המגורים; לכל היותר, מגורים מעל מסחר מיצר הפחתה לשווי).

בהחלטות קודמות שערכתי במתחם הנדון (כפי שפורטו לעיל), הבאתי בחשבון שווי מצב חדש המשקף את השווי של דירת התמורה העתידית שיקבלו בעלי הזכויות בעת השלמת הפרויקט, בדחיה הראויה לסדר גודל של פרויקט מסוג זה. השווי התבסס על עסקאות השוואה רלוונטיות, תוך בחינת סבירות הנתונים המתקבלים עם עסקת הנכס הנדון (המאוחרת למועד הקובע).

<u>חלופה א' - ההשוואה הישירה</u>

בגישה זו ההשבחה מחושבת בדרך של השוואה ישירה, על פי מחירי הדירות לאחר אישור התכנית ומחירי דירות שאינם מושפעים מהתכנית הנדונה (לפני הפקדת התכנית).

לצורך בחינת ההשבחה בגישה זו, בחנתי עסקאות מכר ממאגר מידע נדל"ן מאתר רשות המסים.

לאחר המועד הקובע, אותרו העסקאות שלהלן:

גו"ח	תאריך	כתובת	שטח ברוטו במ"ר	תמורה	למ"ר בנוי	למ"ר מתואם
6163/71/52	07/01/2019	ההסתדרות 50	52	₪1,730,000	₪33,269	₪32,438
6163/71/16	27/01/2019	המאבק 67	52	₪1,890,000	₪36,346	₪35,438
6163/71/151	26/05/2020	המאבק 61	68	₪2,200,000	₪32,353	₪28,956
6163/73/47	03/06/2020	ההסתדרות 37	75	₪2,050,000	₪27,333	₪24,327
6163/73/122	04/02/2020		74	₪2,280,000	₪30,811	₪28,038
6163/73/2	22/06/2020	ההסתדרות	73	₪2,400,000	₪32,877	₪29,260
6162/45/48	31/08/2018	ההסתדרות 20	67	₪1,680,000	₪25,075	₪25,075
6162/45/15	19/02/2019	כף גימל 78	58	₪1,499,999	₪25,862	₪25,086
6156/599/5	27/10/2020	אידמית 11	45	₪1,660,000	₪36,889	₪32,093
ממוצע						₪28,968
סטיית תקן						₪3,814
גבול עליון						₪32,782
גבול תחתון						₪25,154
ממוצע בגבולות סטיית תקן במעוגל						**₪30,200**

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

תחשיב שווי מצב חדש - חלופה א'

שווי מ"ר בנוי	:	30,200 ₪
שטח דירה	:	83.25 מ"ר
שווי דירה במצב חדש	**:**	**2,514,150 ₪**

חלופה ב' - שווי דירת התמורה העתידית

הנכס הנדון מהווה דירת מגורים בודדת, מוגדרת - גם אם נמצאת בפרויקט גדול הכולל הקמת 19 מגדלי מגורים הכוללים בסה"כ 2,679 יח"ד כמצב יוצא ל-915 יח"ד קיימות (הכולל חזיתות מסחריות ושטחי ציבור בבנינים לדיירים).

במסגרת הסכם פינוי בינוי יקבלו בעלי הזכויות דירה חדשה בשטח הדירה הקיימת בתוספת 50% מ"ר משטח הדירה הנוכחית ושלא תפחת מ- 40 מ"ר, ממ"ד, חניה, מחסן ו- 15 מ"ר מרפסת שמש.

מוסכם כי דמי שכירות חודשיים ישולמו למשך כל תקופת הבניה, ממועד פינוי הדירה הנוכחית ועד לקבלת דירת התמורה (נכללים בפרק הזמן של שימוש הביניים בנכס).

אומדן השטח במצב החדש[7] (דירת התמורה) יחושב עפ"י תוספת 41.62 מ"ר (50% משטח הדירה הנוכחית, גבוה מ- 40 מ"ר) לשטח דירה ברוטו של 83.25 מ"ר, סה"כ 124.87 מ"ר, בקומה הגבוהה מהקומה השמינית.

ערכי שווי

שמאי המשיבה הציגו עסקאות ההשוואה לדירות מגורים בבניה חדשה מריכוז נתונים שהוצגו בהחלטות קודמות אשר ערכתי במתחם (ראה לעיל).

כאמור, אני מוצא את מסד הנתונים וניתוחם המופיע בהחלטות קודמות אשר ערכתי במתחם הנדון לתכנית הנדונה - תקף להחלטה זו.

שווי מ"ר בנוי לנכס הנדון כדירה חדשה בסך של - 28,000 ₪.

תחשיב שווי המצב החדש משקף את שווי הדירה העתידית, להערכתי בדחיה של 10 שנים, בשיעור היוון 6%.

שימוש ביניים: בחלופה ב' בשומת המשיבה הובא בחשבון שימוש הביניים בדירה הקיימת עד לפינויה, הריסת המבנים הקיימים ובנית המבנים החדשים בהתאם לדמ"ש חודשיים בסך של 60 ₪ למ"ר.
בשומת המבקש הובא בחשבון שימוש ביניים לתקופה של 10 שנים.

לאחר שבחנתי את טענות הצדדים, אני סבור כי יש להביא בחשבון דמי שכירות ראויים לתקופת הדחיה של 10 שנים, לפי דמ"ש בסך של 60 ₪ למ"ר, לפי שיעור היוון שנתי שבין 3% - 4% (3.5%).

[7] השטחים המובאים בתחשיב ההשבחה הינם הערכה לצורך בחינת ההשבחה בלבד ; אין להשתמש בהם לכל מטרה אחרת.

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 - חלופה ב'

124.87 מ"ר X 28,000 ₪ למ"ר בנוי	:	3,496,360 ₪
מקדם דחיה n=10, i=6%	:	0.5584
סה"כ שווי דירת התמורה בדחיה	:	1,952,367 ₪
היוון הכנסות לתקופת הביניים	:	498,497 ₪
סה"כ שווי דירה מצב חדש	**:**	**2,450,864 ₪**

שקלול חלופות השווי במצב החדש

מקור השווי	השווי	מקדם יחסי	שווי יחסי
עסקאות השוואה (חלופה א')	2,514,150 ₪	0.6	1,508,490 ₪
שווי דירת התמורה העתידית (חלופה ב')	2,450,864 ₪	0.4	980,346 ₪
שווי מצב חדש			**2,488,836 ₪**

סיכום ההשבחה

שווי מצב קודם	**:**	**2,081,250 ₪**
שווי מצב חדש	**:**	**2,488,836 ₪**
השבחה	**:**	**407,586 ₪**
היטל השבחה	**:**	**203,793 ₪**

השבחה לתכנית גב/מק/4/431, מועד קובע 08/07/2021

בהחלטות קודמות לתכנית הנדונה, ביניהן החלטה מיום 21/04/2022, בהתאם למימוש במכר של תת חלקה 112, חלקה 45 בגוש 6162 (יחד עם חלקה 70 בגוש 6163), קבעתי, כדלהלן:

"תכנית גב/4/431 הוגשה לבדיקת תנאי סף ב-01/2019, פרסום אישורה ב-06/2021. התכנית הינה תכנית איחוד וחלוקה ובהוראותיה שינויים הנוגעים לקומת הקרקע ומתחת למפלס הכניסה לטובת יעודי מסחר ושימוש ציבורי[8].

אני רואה עין בעין עם שמאית המבקש כי להוראות אלה אין השפעה ישירה על דירות המגורים ככלל ועל הנכס הנדון בפרט.

התכנית הנדונה הינה חוליה בשרשרת התכנונית לביצוע הפרויקט הנדון. התכנית המרכזית, הקובעת, הינה תכנית גב/431, בה נפרש הפרויקט כולו, על כלל הוראותיו. כחלק מהתנאים למתן היתר בניה יש צורך בהכנת "תכנית מפורטת לאיחוד וחלוקה בסמכות מקומית לכל מתחם, שאישורה יהווה תנאי להוצאת היתרי בניה".

[8] שינוי קו בנין (בק"ק), תוספת שטחים (עיקרי ושרות) למסחר, ניוד שטחי שרות לטובת מסחר, תוספת שטחי שרות (וקומה) תת קרקעיים, הסדרת שטחים לשימושים ציבוריים (כולל תוספת ש"ש).

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

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

כעבור 3.1 שנים הושלם התנאי לתכנית איחוד וחלוקה. אין זה התנאי היחיד (ראה, הוראות התכנית) ובפרט בסדר גודל של פרויקט כזה - לא תמו ההכנות; במונחים שמאיים - אנו עדיין בפרק הזמן המוגדר כדחיה מיום אישורה של התכנית הראשית.

בדומה להחלטות קודמות אשר קיבלתי במתחם זה (ברח' ההסדרות 20, 28, 34א'), מיום אישור התכנית עד להשלמת כל התנאים, ההכנות וביצוע הפרויקט (הכולל פינוי דיירים, הריסת המבנים הקיימים ובנית המבנים החדשים) - תלקח בחשבון תקופת דחיה של 10 שנים. כאמור, סך שווי הדירה העתידית מובא בחשבון במלואו כשווי המצב החדש לתכנית גב/431 (בדחיה).

איני מוצא כי יש מקום לגלגל פרק זה של הליך התכנון אל בעלי הזכויות בדירות המגורים. זכויותיהם (דירת התמורה) הוגדרו בתכנית הראשית, לא חל בהם שינוי. שינויים (קלים) שהוכנסו בתכנית בנקודה זו של ההליך התכנוני קשורים לשטחי המסחר (שטח שרות) ושטחי הציבור.

כאמור, אין בכך עילה לגבות בגינם היטל השבחה נוסף מבעל זכויות בדירה.

איני מוצא כי אישורה של תכנית גב/4/431 מעמיד השבחה ליחידת המגורים הנדונה".

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 כחלקת משנה 31, חלקה 45 בגוש 6162 יחד עם חלקה 70 בגוש 6163, עקב מימוש מלוא הזכויות בדרך של מכר, למועד הקובע, הינו כמפורט להלן:

תכנית	מועד קובע	השבחה למועד הקובע	היטל השבחה למועד הקובע
גב/431	10/08/2018	₪ 407,586	₪ 203,793
גב/מק/4/431	08/07/2021	לא חלה השבחה	

<u>ריבית פיגורים</u>

היטל ההשבחה יוצמד עפ"י 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.

16. <u>תצהיר</u>

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

ניתנה היום, 07/02/2023

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