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 : 676-2022

מספרנו : 1744-04

<u>החלטת שמאי מכריע</u>

היטל השבחה

חלקת משנה 121 חלקה 45 בגוש 6162

יחד עם חלקה 70 בגוש 6163

רח' ההסתדרות 32

גבעתיים

דצמבר 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.)

תאריך	:	16/12/2022
מס' מינוי	:	676-2022
מספרנו	:	1744-04

לכבוד המבקשת,
יפה קלוש
מיוצגת ע"י אסתי מלאכי, שמאית מקרקעין

במייל: emalachi@netvision.net.il
ג.נ,

לכבוד המשיבה,
ועדה מקומית לתכנון ובניה "גבעתיים"
מיוצגת ע"י רחל פרנקו, שמאית מקרקעין

במייל: rafranco@walla.com
א.ג.נ,

<u>החלטת שמאי מכריע להיטל השבחה</u>

חלקת משנה 121 חלקה 45 בגוש 6162 יחד עם חלקה 70 בגוש 6163
רחוב ההסתדרות 32
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 תכנית גב/431 עקב מימוש זכויות בדרך של מכירה, לפי הסכם מכר מיום 05/07/2021.

3. <u>דיון מקצועי</u>

הדיון בנושא נערך בהסכמת הצדדים באמצעות שיחת וידאו באפליקציית "זום" בתאריך 17/08/2022. 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 30, גבעתיים
גוש	:	6162[1]
חלקה	:	45
חלקת משנה	:	121
שטח החלקה הרשום	:	18,855 מ"ר (משותף עם גוש 6163 חלקה 70)
שטח הדירה הרשום	:	37 מ"ר
מהות הנכס	:	דירת מגורים בקומה ראשונה
הזכויות בנכס	:	בעלות פרטית

6. המועד הקובע

להלן המועד הקובע להערכת ההשבחה בנכס הנדון:

תכנית	המועד הקובע[2]
גב/431	10/08/2018

7. פירוט המסמכים שהוצגו

להלן פירוט המסמכים, שהוצגו ע"י שמאי הצדדים:

7.1. עמדת המשיבה מפורטת בשומה מיום 07/10/2021, שנערכה ע"י רחל פרנקו, שמאית מקרקעין (להלן, "שמאית המשיבה").

7.2. עמדת המבקשת מפורטת בשומה מיום 20/06/2022, שנערכה ע"י אסתי מלאכי, שמאית מקרקעין (להלן, "שמאית המבקשת"), בצירוף מסמכים.

7.3. העתק נסח רישום מס' 78920, מיום 21/02/2022, גוש 6162 חלקה 45 תת"ח 121.

7.4. תגובת שמאית המשיבה לשומה האחרת מיום 04/08/2022.

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

7.6. העתק הסכם מכר מיום 05/07/2021.

7.7. צו רישום בית משותף.

8. תיאור הנכס והסביבה

הנכס הנדון, הינו המקרקעין הידועים כחלקת משנה 121 בחלקה 45 בגוש 6162 (יחד עם חלקה 70 בגוש 6163), הידוע בכתובתו העירונית ברחוב ההסתדרות 32, שכונת תל גנים, בעיר גבעתיים.

[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

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 121, דירת מגורים בת 2 חדרים בשטח רשום של 37 מ"ר ובשטח ברוטו של כ-52 מ"ר, כולל מרפסות. הדירה ממוקמת במבנה ה', בקומה ראשונה.

סביבת הנכס כוללת פיתוח עירוני מלא.

9. <u>מצב משפטי-הזכויות בנכס</u>

<u>נסח רישום</u>

בהתאם לנסח מס' 78920 העתק רישום מפנקס בתים משותפים (תיק בית משותף 307/69, תיק יוצר 3939/69) אשר הופק באמצעות האינטרנט מיום 21/02/2022, המתנהל בלשכת רישום מקרקעין תל אביב-יפו, עולים הפרטים לחלקת משנה 121 חלקה 45 גוש 6162 (משותף עם חלקות/גושים 6163/70) כדלקמן:

שטח הדירה : 37 מ"ר

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.)

קומה	:	ראשונה
מבנה	:	ה'
חלק ברכוש המשותף	:	4/966; (תקנון מצוי: 220 תתי חלקות+הרכוש המשותף)
שטח במ"ר	:	18,855 מ"ר
בעלויות	:	קלוש יפה, בשלמות
הערות	:	הערה בדבר העברה לזרים לטובת מדינת ישראל.
		הערת אזהרה עפ"י סע' 126 לטובת אביב במתחם ד' גבעתיים בע"מ. הערות: בגין פינוי בינוי
		הערת אזהרה עפ"י סע' 126 לטובת חורש סיגל וחלפון יצחק

<u>הסכם מכר</u>

ביום 05/07/2021, נחתם חוזה מכר להעברת מלוא הזכויות בנכס הנדון - דירה בקומת קרקע (ראשונה) ברח' ההסתדרות 32 בגבעתיים, הידועה כגוש 6162 חלקה 45 (במשותף עם גוש 6163 חלקה 70) תת חלקה 121, לרבות הזכויות עפ"י הסכם פינוי בינוי.

<u>צו רישום בית משותף</u>

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

הבית מורכב מ-9 בנינים. תת החלקה הנדונה, מס' 121, ממוקמת בבנין ד' שהינו בן 3 קומות ובו 24 דירות.

הדירה בת 2 חדרים, שטח רצפתה 37 מ"ר, תקבל מס' משנה 45,70/121. ממוקמת בקומה א'. החלק ברכוש המשותף הצמוד לדירה - 4/966.

<u>הסכם פינוי בינוי</u>

הסכם פינוי בינוי נחתם בשנת 2016 בין בעלי הזכויות (כמפורט בהמשך) ובין חברת אביב במתחם ד' גבעתיים בע"מ.

בעלי הזכויות בכל הדירות בבניינים ברח' ההסתדרות 34-32 (גוש 6162 חלק מחלקה 45 במשותף עם גוש 6163 חלקה 70) ואידמית 5 (גוש 6156 חלקה 596) בגבעתיים, המהווים את מבנה ה' + מבנה ו' סה"כ 48 דירות ומבנה ברח' אידמית 5 הכולל 14 יח"ד.

דירת התמורה - דירה חדשה אשר כל דייר מקבל בבנין החדש חלף דירתו הנוכחית, דירה חדשה בבניין בשטח ובקומה כקבוע בהסכם הכוללת מרחב מוגן דירתי ומרפסת שמש של כ- 15 מ"ר. דירתו החדשה של כל אחד ואחד מהדיירים תגדל ב- 37 מ"ר נוספים מעבר לשטח דירתו הנוכחית של כל דייר ותהיה בקומה הגבוהה בלפחות 7 קומות מעל קומת דירתו הנוכחית. כמו כן, תוצמד לכל דירה לפחות חניה אחת וכן מחסן והכל בהתאם לתכניות ולמפרט הטכני אשר יצורפו להסכם.

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

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

עפ"י סע' 9.3, היזם ישלם דמי שכירות חודשיים קבועים החל ממועד פינוי דירתם הנוכחית בפועל ועד למועד המסירה של דירת הדיירים החדשה בסך השווה לדמי השכירות הראויים והמקובלים לדירה דוגמת הדירה הנוכחית באותו הרחוב ובהתחשב במצב הדירה והבנין והכל על פי קביעת שמאי הדיירים.

היזם מתחייב להתחיל בביצוע העבודות תוך 60 יום מתום הפינוי בפועל של 100% מהדירות הנוכחיות עד למועד סיום שיחול בתוך 36-42 חודשים מהמועד הקובע לתחילת הבניה.

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 85, מס' סידורי 1.

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

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.

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.

מצב חדש

תכנית גב/431 (503-0204412)

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

מטרות התכנית:

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

עיקרי הוראות התכנית:

- 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.

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 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 היתרי בניה.
- 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 להולכי רגל, רוכבי אפניים וכלי רכב 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.

<u>מרתפים</u>: 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.

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

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

<u>הוראות בינוי</u>: 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.

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.)

- 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.

<u>להלן פירוט טבלת שטחים בהתאם לסעיף 3.2 להוראות התכנית:</u>

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**

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**

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.)

מתחמי תכנון ג', ד', ו-ה':

מתחם	תא שטח	מס' בנין קיים	יח"ד קיים	חלקת מקור	יח"ד קיימות	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.

בתאי שטח 101-112 ביעוד מגורים ד' (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.

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

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

- 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.

<u>עיקרי התנאים למתן היתר בניה</u>

- 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.

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.)

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. הבנין הנדון מסומן בתכנית במגרש 105.

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.
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.

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, 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.

11. <u>פירוט עמדות הצדדים</u>

שמאי הצדדים העריכו את ההשבחה שנוצרה בגין מימוש מלא, בדרך של של מכר.

להלן תמצית ההשבחה, עפ"י שומות הצדדים:

מהות ההשבחה	מועד קובע	השבחה בשומת המשיבה	השבחה בשומת המבקשת
תכנית גב/431	10/08/2018[3]	₪ 508,649	₪ 194,350

12. <u>עמדות וטעוני הצדדים</u>

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.

[3] 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.)

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

עמדת שמאית המשיבה

שטח דירה: חושב שווי זכויות הדירה בשטח ברוטו של כ-52 מ"ר. השטח נקבע עפ"י מדידה שנערכה ע"י מודד.

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 בשלוש חלופות אשר שוקללו:

חלופה א' - שווי מכר הדירה הנדונה (07/2021), מותאם לזמן - 0.9.

חלופה ב' - ניתוח עסקאות השוואה לאחר המועד הקובע.

חלופה ג' - השווי היחסי של הדירה הנדונה במגרשי התמורה, בכלל המתחם.

ערכי שווי

מגורים

מצב קודם

שמאית המשיבה הציגה 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
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 ₪.

מצב חדש

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

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.)

כתובת/ רחוב	שטח (מ"ר)	קומה	מס' חדרים	מחיר מבוקש	מחיר מבוקש למ"ר
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**

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

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

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>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	:	68 מ"ר
שווי למ"ר בנוי	:	₪ 25,000
סה"כ שווי מצב קודם	**:**	**₪ 1,700,000**

<u>שווי מצב חדש</u>

<u>חלופה א':</u>

הדירה הנדונה נמכרה (07/2021) תמורת 2,300,000 ₪; בהתאמה למועד הקובע (0.9) מתקבל שווי בסך 2,070,000 ₪.

<u>חלופה ב':</u>

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 מצב חדש הינו בגבולות 1,500,000 ₪.

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.)

חלופה ג':

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' 103-106.

תחשיב:

מהות	שטח	מקדם	סה"כ שטח אקו'
מגורים	60,480 [4]	1	60,480 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
מועדון דיירים	מגולם בשווי		
סה"כ			69,912 מ"ר אקו'
שווי מ"ר קרקע מבונה			11,000 ₪
סה"כ:			769,032,000 ₪
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:			757,032,000 ₪
שווי יחסי 4/966			3,134,708 ₪
דחיה כולל מושע 10 שנים לפי 6%		0.558	1,749,167 ₪
דמי שכירות בתקופת הביניים	60 ₪ למ"ר לחודש	10 שנים	275,562 ₪
הפחתה עד להכנת תכנית מפורטת			0.94
סה"כ שווי במצב חדש			**1,903,245** ₪

שקלול החלופות:

מקור השווי	השווי	מקדם יחסי	שווי יחסי
עסקאות השוואה	1,930,000 ₪	0.3	579,000 ₪
עסקה במושא השומה לאחר התאמה למועד הקובע	2,320,500 ₪	0.5	1,160,250 ₪
שווי לפי חלק יחסי בזכויות	2,665,156 ₪	0.2	533,031 ₪
שווי מצב חדש			**2,272,281** ₪

תחשיב ההשבחה:

שווי מצב חדש	2,272,281 ₪
שווי מצב קודם	1,700,000 ₪
השבחה	**572,281** ₪
היטל השבחה	**286,140** ₪

[4] בניכוי 2,000 מ"ר מועדון דיירים למבנים

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>עמדת שמאית המבקשת</u>

<u>התייחסות לשומת הועדה</u>

<u>שמאית המבקשת מסכימה עם קביעות שמאית המשיבה בנושאים שלהלן:</u>

- הקביעה ביחס לתוכניות גב/258א' ו258/1 שבמועד אישורן של תוכניות אלו לא הייתה כדאיות בהריסת המבנה הקיים ומימוש הזכויות ע"פ תוכנית גב/461 ומכאן לא נקבעה השבחה בגין תוכניות אלו.
- השטח הבנוי הברוטו של הדירה נשואת חוו"ד: 52 מ"ר כפי שהובא בתחשיב השווי במצב קודם.
- שווי מ"ר בנוי במצב הקודם (לא כולל פוטנציאל): 25,000 ₪ /מ"ר.

<u>להלן הנושאים השנויים במחלוקת:</u>

<u>אומדן שווי הנכס הנדון במצב החדש:</u>

בשומת הועדה נערך שווי אקוויולנטי בין 3 מרכיבי שווי במצב החדש: 1. עסקאות השוואה. 2. עסקת המכר מתואמת למועד הקובע. 3. חלק בשווי היחסי.

בהתאמת עסקת המכר של הנכס הנדון ניתן מקדם של 0.9 להתאמה בין מועד עסקת המכר 5/7/21 לבין המועד למועד הקובע לשומה.

עסקת המכר המתואמת מהווה בשומת הועדה כאחד מהמרכיבים העיקריים בשווי הנכס במצב החדש.

על מנת שניתן היה להשתמש במחיר של עסקת המכר כנתון למצב החדש, יש לנטרל את עליית השווי של שוק הדירות בגבעתיים בין המועדים השונים.

בבחינת עליית המחירים שבין שנת 2018 לשנת 2021 מועד עסקת המכר נמצא כי עליית המחירים עומדת על כ- 21%.

זאת ועוד, עסקת המכר הינה עסקה אחת מבין כ- 7 עסקאות מכר שנערכו במתחם לאחר המועד הקובע וניתן מקדם שווה ערך לכל עסקאות אלו ולא כחלק מהממוצע הכולל של כל עסקאות ההשוואה.

בנוסף היה על השמאית להפחית מקדם ודאות (10%) למועד הקובע הרי בכל זאת עברו 3 שנים מאישור התב"ע והוחל בהכנת התוכניות המפורטות במתחם. מצב שלא היה קיים במועד הקובע, כך ששווי מ"ר בעסקת המכר נכון למועד הקובע בניכוי עליית השווי ובניכוי ודאות היה תואם בקירוב לשווי מ"ר של שאר עסקאות המכר שנערכו במועד הקובע.

באופן זה של השוואה בין 3 מרכיבי השווי במצב החדש ניתן לראות כי קיים פער עצום ועיוות בהשוואה שבין עסקאות ההשוואה לבין מחיר העסקה שאינה מתואמת לבין השווי בחישוב של החלק היחסי בשווי במתחם.

ולכן נמצא כי שימוש בשיטת ההשוואה הישירה מהווה אינדיקציה נכונה לחשוב ההשבחה ללא שימוש במקדמים ובהנחות שונות כפי שנעשה בשיטת השווי היחסי המעוות את השווי.

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

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

פס"ד אשדר דן בין השאר בשיטת השומה המתאימה לחישוב היטל ההשבחה במתחמי פינוי בינוי ולפיו שיטת ההשוואה הישירה הינה השיטה המועדפת.
כמו כן, בהתאם לנאמר בערר (ת"א) הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב - יפו נ' קיכל, פורטו המתודות השמאיות שהן ניתן לשום המצב החדש בתכנית פינוי בינוי:

1. שומה בדרך של השוואה ישירה, על פי מחירי הדירות לאחר אישור התכנית.
2. 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.
3. 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.

בנוסף, בפס"ד אשדר התקבלה החלטה לגבי אפשרות לקבלת הפטור לדירת מגורים יחידה לפי סעיף 19(ג).

ההשבחה חושבה במצב קודם שווי הדירה הקיימת וזאת בהסתמך על ערכי השווי של מ"ר בדירת המגורים טרם אישורה של התוכנית המשביחה לעומת שווי הדירה לאחר אישור התוכנית.
לצורך בחינת ערכי השווי במצב החדש התבססה שמאית המבקשת על עסקאות מכר של דירות בסמוך למועד הקובע של אישור תוכנית גב/431.

לכן ובהתייחס למועד מכירת הדירה מבוקש לאמוד את גובה הפטור לדירת מגורים יחידה בהתאם לסעיף 19 (ג) לחוק התכנון והבניה.

בדיון המקצועי חזרה בה מטענתה מאחר והסכם המכר נערך ביום 05/07/2021 והתכנית אושרה ביום 15/07/2018 (טרם חלפו 4 שנים ממועד כניסתה לתוקף של התכנית המשביחה ועד מועד המימוש).

<u>ערכי שווי</u>

שמאית המבקשת קבעה שווי מ"ר מבונה במצב החדש בסך 28,738 ₪ ובמצב הקודם 25,000 ₪, בהתבסס על הנתונים שלהלן:

<u>החלטת השמאי המכריע בועז קוט</u>

שמאית המבקשת מציגה עסקאות מכר (10) במתחם טרם אישור תכנית שפורטו בהחלטת השמאי המכריע בועז קוט לנכס בתת"ח 71/151 בגוש 6163 ברח' המאבק 61 בגבעתיים, שם נקבע שווי מ"ר בנוי בסך של 25,000 ₪.

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.)

החלטות שמאים מכריעים

שמאי מכריע	מועד השומה	גוש-חלקה	כתובת	שווי מ"ר לאחר המועד הקובע	שווי מ"ר בנוי קודם
בועז קוט	30/01/2022	61643/71	ההסתדרות 46	₪30,000	₪25,000
עומר סרחאן	29/03/2020	6162/45	ההסתדרות 20	₪28,000	₪24,700
בועז קוט	07/12/2020	6163/73	ההסתדרות 37	₪28,000	₪25,000
בועז קוט	15/12/2020	6163/73	ההסתדרות 35	₪28,000	₪25,000
אריה אריאל	16/07/2019	6162/160	ההסתדרות 4	₪29,000	₪25,900
דנה שיחור	18/05/2021	6163/73	אידמית 20	₪29,000	₪25,000
בועז קוט	07/12/2020	6163/71	המאבק 61	₪29,900	₪25,000
שומת הועדה	07/10/2021	6162/45	ההסתדרות 32	₪28,000	₪25,000

עסקאות מכר של דירות במתחם לאחר המועד הקובע

שמאית המבקשת מציגה את עסקאות המכר כפי שפורטו בשומת הועדה (של השמאי המכריע בועז קוט). מניתוח לעסקאות השוואה אשר נערכו לאחר המועד הקובע (2019-20); התקבל שווי מתואם בין 1,905,000 ₪ ל-2,085,300 ₪.

עסקת מכר בנכס הנדון

הנכס הנדון הנכס הנדון נמכר ביום מיום 5/7/2021 תמורת סך של 2,300,000 ₪. בשומת הועדה ניתן מקדם התאמה של 0.9 לשווי המכירה (כנראה בהתאם למדד הדירות שהינו מדד כללי ולא ספציפי לעיר גבעתיים) ובכך נקבע שווי הנכס למועד הקובע בסך של 2,070,000 ₪.

מחיר זה גבוה ביחס לעסקאות המכר שבסביבה נכון למועד לקובע וע"פ גישת ההשוואה הישירה יש לנטרל את עליית המחירים שבין המועד הקובע לבין מועד המכר של הדירה.

לצורך קביעת מקדם ההתאמה של שווי הנכס למועד הקובע ובניטרול עליית המחירים בעיר גבעתיים נבדקה עליית המחירים בדירות בפרויקטים חדשים נכון למועד מכירת הנכס הנדון וביחס לעסקאות מכר של דירות חדשות בגבעתיים כפי שפורטו בשומות מכריעות נכון למועד הקובע ועל פי הן נקבע שווי מ"ר בנוי חדש בסך של 28,000 ₪.

בנוסף, יש לנטרל מקדם ודאות לתכנון עקב חלוף הזמן - מקדם של 3 שנים מחושב לפי 0.9.

בבדיקת עסקאות מכר של דירות חדשות נמצא כי ישנה עליה של 21% ממחירי המכירה בין המועד הקובע לבין מועד מכירת הדירה נשואת השומה ולא 10% כפי שנקבע בשומת הועדה.

עסקאות מכר של דירות מגורים בפרויקטים חדשים בגבעתיים

שמאית המבקשת מציגה עסקאות מכר של דירות מגורים בפרויקטים חדשים בגבעתיים בסמוך למועד מכירת הנכס הנדון (7/2021) לעומת עסקאות מכר לדירות חדשות במועד הקובע כפי שפורטו בשומת השמאי עומר סרחאן תת"ח 45/198 בגוש 6162 מיום 1/4/2021, מהן עולה שווי מ"ר בנוי בסך 28,000 ₪ במצב החדש.

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

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

עומר סרחאן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

מהנדס גיאודטי (B.sc.)

<u>תחשיב השבחה</u>

	שטח דירה	שווי מ"ר בנוי	שווי דירה
מצב קודם	52	₪25,000	₪1,300,000
מצב חדש	52	₪28,738	₪1,494,350
סה"כ השבחה			**₪194,350**
היטל השבחה 50%			**₪97,175**

<u>תגובת שמאית המשיבה</u>

להלן תמצית תגובת שמאית המשיבה מיום 04/08/2022:

- שמאית המבקשים סבורה כי שווי מ"ר בנוי בבניה חדשה הינו בסך של 28,000 ₪. לגישת שמאית המשיבה, שווי זה הינו נמוך ואינו משקף את רמת המחירים הגבוהה בסביבה הקרובה הנהנת מרמת ביקוש גבוהה למגורים. בשומת הועדה פורטו עסקאות מכר רבות ברחבי העיר במבני מגורים רבי קומות. מעסקאות אלו עולה כי שווי מ"ר בנוי הינו בסך של כ- 30,000 ₪ במעוגל.
השמאי המכריע בועז קוט קבע בחלקה 73 בגוש 6163 ברחוב ההסתדרות 37 בגבעתיים במתחם תכנית גב/431 שווי מ"ר קרקע מבונה בסך של 11,000 ₪ ומבהיר כי שווי מ"ר בנוי הינו כ- 30,000 ₪.
- שמאית המבקשים טוענת כי יש להביא בחשבון פטור לדירת מגורים בהתאם לסעיף 19(ג) לתוספת השלישית לחוק התו"ב. טענה זו אין לקבל. שמאית המבקשים אינה מתייחסת לתנאים הקבועים בסעיף ובוודאי שאין זה המקרה לפיו הנישום זכאי לפטור מהיטל השבחה. כך, למשל, טרם חלפו 4 שנים ממועד המימוש (הסכם מכר נערך ביום 5.7.2021) לבין מועד כניסתה לתוקף של התכנית המשביחה גב/431.
- שמאית המבקשים בוחנת מס' עסקאות לאחר מועד אישור התכנית מחלקות 45 בגוש 6162, חלקה 71 בגוש 6163 וחלקה 73 בגוש 6163 לצורך ביסוס קביעת השווי במצב החדש. מדובר בחלקות שונות השייכות למתחמים שונים. לכל מתחם נקבעו זכויות שונות והסכם פינוי בינוי שונה בין בעלי הזכויות לבין היזם. יתרה מכך, פעמים רבות מדובר בעסקת נטו לפיה הוסכם בין הצדדים כי הקונה ישא בתשלום היטל ההשבחה בגין תכנית גב/431.
- לסיכום, כידוע, העסקה בנכס מגלמת בחובה את כל האלמנטים השונים במצב החדש (מיקום, דחיה/מושע וכיו"ב). הנישום מכר את דירתו תמורת 2,300,000 ₪ - עסקה זו מהווה נתון השוואה ראוי ובעלת משקל רב. בהתאם לתחשיבים המפורטים בשומת הוועדה המקומית, קיימת השבחה בשיעור ניכר בשווי הדירה נשוא השומה עקב אישור תכנית גב/431 שהרי בעקבות התכנית בעלי הדירה ימשיכו להתגורר בה או בדיור חלופי עד לקבלת דירת התמורה ע"י היזם. במסגרת פינוי בינוי יקבלו בעלי הזכויות דירה חדשה במגדל מודרני, בקומה גבוהה + מרפסת שמש + מחסן + חניות תת קרקעיות + תוספת 37 מ"ר משטח הדירה הנוכחית, וזאת בהשוואה לדירה הקיימת במבנה שיכון

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

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

טורי משנות השישים בקומה ראשונה ללא מעלית, ללא מרפסת, ללא חניה ובשטח בנוי קטן. לפיכך, בענייננו בהתחשב בחלופות שנבחנו בשומת הוועדה המקומית ובשים לב לעסקה שנערכה בנכס שבנדון ראוי להעריך את שווי המצב החדש בסך שבגבולות 1,810,000 ₪ במועד הקובע.

13. 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. החלטה זו מתייחסת להשבחה בגין תכנית גב/431, עקב מימוש מלוא הזכויות בנכס בדרך של מכירה, לפי הסכם מכר מיום 05/07/2021.

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

ד. המועד הקובע 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 בנכס).

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:

מצב קודם

קיימת הסכמה בין שמאיות הצדדים לשווי הדירה במצב הקודם בסך של 1,300,000 ₪, בהתבסס על שווי מ"ר בנוי בסך 25,000 ₪ ושטח דירתי בנוי של 52 מ"ר.

שמאית המשיבה הציגה נתוני ההשוואה שנערכו לפני הפקדת התכנית מריכוז נתוני מכר דירות מגורים אשר כוללות את הנתונים שהוצגו בהחלטות קודמות אשר ערכתי במתחם[5]. שמאית המבקש אימצה אף היא שווי זה בחלופת התחשיב שהציגה.

[5] 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'.

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

<u>תחשיב שווי מצב קודם</u>

שווי מ"ר בנוי לדירות ישנות (בהתאמה לזמן) בסך של	:	25,000 ₪
שטח דירה	:	<u>52 מ"ר</u>
שווי דירה במצב קודם	**:**	**1,300,000 ₪**

<u>מצב חדש</u>

<u>גישת חישוב ההשבחה</u>

שמאית המשיבה הציגה שלוש חלופות תחשיב במצב החדש; עסקת מכר הדירה הנדונה (חלופה א'), עסקאות השוואה (חלופה ב') וחלופה בה חושב השווי היחסי של הדירה הנדונה במגרשי התמורה (חלופה ג').
לתחשיב ההשבחה שיקללה את שלוש החלופות, כאשר מיחסת לחלופה ג' שיעור יחסי של 20% (בלבד), 40% לעסקת מכר הדירה הנדונה ו-40% לעסקאות השוואה.

מנגד, שמאית המבקש בדעה כי הגישה הנכונה לבחינת ההשבחה הינה גישת ההשוואה בהתאם להפרש בין שווי הדירה טרם אישורה של התכנית המשביחה לעומת שווי הדירה לאחר אישור התכנית.

<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:

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

ב. *שומת שוויו העתידי של המגרש לכשיתפנה (בגישת ההשוואה או ע"י חילוץ) ולאחר מכן היוון השווי העתידי לערך נוכחי בתאריך הקובע, וייחוס הערך המתקבל לבעל הדירה המסוימת על פי חלקו היחסי בנכס הקיים, תוך ביצוע התאמות לשם שקלול גורמי הדחיה, אי הוודאות, הסיכון והמושע. גישה זו בוחנת את שווי המקרקעין בהתבסס על מחיר מכירת המגרש כולו כריק במועד בו ניתן להוציא את הבניה אל הפועל עוד בטרם הבניה על פיו. את שווי המגרש כריק, במסגרת חלופה זו ניתן לבחון בגישת ההשוואה, תוך הסקת מסקנות אודות שוויו משווים של מגרשים דומים. או לחילופין ניתן להסיק את שוויו של המגרש כריק בטרם בניה על פי שוויו כבנוי בקיזוז כל העלויות לבנייתו לרבות הוצאות שונות ובכלל הוצאות הריסה (שיטת החילוץ מאוזכרת בסעיף 57 בעניין אשדר). כפי שיפורט להלן, זו הגישה העיקרית שננקטה בשומה המכרעת.*

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

הפרויקט, ובכפוף להיווני התמורות כאמור לעיל. כפי שיפורט להלן, גישה זו ננקטה כביקורת בשומה המכרעת." ***(ההדגשה אינה במקור ע.ס.)***.

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

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

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

בעמ"נ 52383-10-20 הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב נ' 1. אשדר חברה לבניה בע"מ 2. נורית ואברהם וונדר, מיום 26/08/2021, בית המשפט קיבל את עמדת העוררת על החלטת ועדת ערר בעררים מס' תא/85224/14 ותא/85227/14 אשדר חברה לבניה בע"מ נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב מיום 20/04/2020, כפי שפורטה לעיל:
"כפי שחזר ונשנה בהלכה ***"לשם חישוב שווי ההשבחה יש להעריך את שוויים של המקרקעין בשוק החופשי לפני אישור התכנית המשביחה ('המצב הקודם') ולאחריה ('המצב החדש'). ההפרש בין סכומים אלה הוא שווי ההשבחה ממנו נגזר סכום ההיטל. כמו כן, הערכת השווי תיעשה בהתאם למבחן אוניברסלי, המניח שוק משוכלל שבו קונה סביר מוכן לשלם תמורה המשקפת את הערך האובייקטיבי של המקרקעין בנקודת הזמן הנתונה" (בר"מ 7255/17 הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב נ' בורשטיין****, [פורסם בנבו] פס' 13 (22.3.2021) (להלן: "****עניין בורשטיין****").*

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

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

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

לעניין גישת השווי היחסי של הדירה הנדונה במגרשי התמורה (חלופה ג') בשומת המשיבה, 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 שווי בסך 1,903,245 ₪; 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**

<u>תחשיב שווי מצב חדש - חלופה א'</u>

שווי מ"ר בנוי : 30,200 ₪

שטח דירה : <u>52 מ"ר</u>

שווי דירה במצב חדש : 1,570,400 ₪

<u>חלופה ב' - שווי דירת התמורה העתידית</u>

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 37 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[6] (דירת התמורה) יחושב עפ"י תוספת 37 מ"ר לשטח דירה ברוטו של 52 מ"ר, סה"כ 89 מ"ר, בקומה הגבוהה מהקומה השביעית.

<u>ערכי שווי</u>

שמאית המשיבה הציגה עסקאות ההשוואה לדירות מגורים בבניה חדשה מריכוז נתונים שהוצגו בהחלטות קודמות אשר ערכתי במתחם (ראה לעיל). בנוסף, הציגה השמאית חלופה של עסקת המכר בנכס (07/2021), מתואמת למועד הקובע (08/2018). שווי הדירה במצב חדש (ראה להלן) משקף אף את השווי המתואם לזמן של עסקת המכר.

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

[6] 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.)

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 ג' 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.

ילקחו 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%).

תחשיב שווי מצב חדש - חלופה ב'

89 מ"ר X 28,000 ₪ למ"ר בנוי	:	2,492,000 ₪
מקדם דחיה n=10, i=6%	:	0.5584
סה"כ שווי דירת התמורה בדחיה	:	1,391,533 ₪
היוון הכנסות לתקופת הביניים	:	311,374 ₪
סה"כ שווי דירה מצב חדש	**:**	**1,702,907 ₪**

שקלול חלופות השווי במצב החדש

מקור השווי	השווי	מקדם יחסי	שווי יחסי
עסקאות השוואה (חלופה א')	1,570,400 ₪	0.6	942,240 ₪
שווי דירת התמורה העתידית (חלופה ב')	1,702,907 ₪	0.4	681,163 ₪
שווי מצב חדש			**1,623,403 ₪**

סיכום ההשבחה

שווי מצב קודם	**:**	**1,300,000 ₪**
שווי מצב חדש	**:**	**1,623,403 ₪**
השבחה	**:**	**323,403 ₪**
היטל השבחה	**:**	**161,702 ₪**

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 121, חלקה 45 בגוש 6162 יחד עם חלקה 70 בגוש 6163, עקב מימוש זכויות בדרך של מכר, למועד הקובע, הינו כמפורט להלן:

תכנית	מועד קובע	השבחה למועד הקובע	היטל השבחה למועד הקובע
גב/431	10/08/2018	₪ 323,403	₪ 161,702

<u>ריבית פיגורים</u>

היטל ההשבחה יוצמד עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק, המבקשת תהא פטורה 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, 16/12/2022

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