תאריך : 16 במרץ , 2025
מספר מינוי : 1842-2024
מספרנו : 239-1842-2024

לכבוד
מר עדי מזרחי - המבקש
ע"י מר שלומי מערבי , שמאי מקרקעין
דוא"ל maaravis@014.net.il

הועדה המקומית לתו"ב גני תקווה - המשיבה
ע"י מר יעקב צפריר , שמאי מקרקעין
דוא"ל y@tsafrir.com

ג.א.נ.,

החלטת שמאי מכריע להיטל השבחה
חלקה 20 (חלק) בגוש 6716, גני תקווה

1. מטרת ההחלטה

1.1 בהתאם להוראות סעיף 14(ב)(1) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965 מוניתי כשמאי מכריע לעניין היטל ההשבחה לנכס הנדון.

1.2 היטל ההשבחה נדרש בגין מימוש זכויות של 1429/139790 חלקים מחלקה 20 בגוש 6716 בדרך של מכר.

2. דיון מקצועי

בתאריך 05.12.2024 קיימתי דיון באמצעות היוועדות חזותית. הצדדים קיבלו הזדמנות נאותה לטעון טיעוניהם, להציג אסמכתאות ולהגיב על טיעוני הצד שכנגד. סיכום הדיון הועבר לצדדים.

3. מועד קובע

גורם ההשבחה	מועד קובע[1]
תכנית מס' 429-0767434	08.01.2022

4. ביקור בנכס

ביקור במקום נערך ביום 07.01.2025.

5. פרטי הנכס

גוש : 6716.
חלקה : 20 (חלק).
שטח החלקה בשלמות : 13,979 מ"ר.
חלק נישום : 1429/139790 (1.022%) חלקים בחלקה.
מהות הנכס : חלקה ריקה ופנויה.

[1] המועד הקובע הינו - יום תחילת תכנית או אישור הקלה או שימוש חורג. בהתאם לסעיף 119(א) לחוק התו"ב התשכ"ה- 1965 "תחילתה של תכנית, היא בתום חמישה עשר ימים מיום פרסום הודעה ברשומות או בעיתון על דבר אישורה, לפי המועד שבו פורסמה ההודעה האחרונה מבין ההודעות ברשומות או בעיתון".

אבא הלל סילבר 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606 | office@emashur.co.il | טל. 074-7191000 , פקס. 074-7191001

6. תיאור הנכס והסביבה

החלקה שבנדון מהווה חלק מחטיבת קרקע בלתי מפותחת, הממוקמת בסמוך ומדרום לכביש 471 ומצפון לדרך התקווה.

סביבת הנכס, מדרום למתחם הקרקע בו ממוקמת החלקה שבנדון, מאופיינת בבנייני מגורים בבנייה רוויה חדשה.

בסביבה פיתוח ותשתית עירונית חלקיים.

לחלקה צורה רגולרית דמוית מלבן מאורך, עם חזית צפונית באורך של כ- 47 מ', הפונה לכיוון כביש 471 ועומקה כ- 295 מ'.

7. המצב התכנוני

7.1. תכנית פת/2000 - תכנית מתאר לעיר פתח תקוה

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4004 מיום 14.05.1992.
החלקה מסומנת בייעוד אזור חקלאי ורצועת קרקע בחלקה הצפוני מסומנת לדרך.

זכויות הבניה:

שטח מגרש מינימלי	-	10,000 מ"ר.
אחוזי בניה מירביים	-	10%.
מס' קומות	-	1.
קווי בניין	-	צדדי 4 מ', אחורי 6 מ'.

7.2. תכנית מס' 429-0479022 - תכנית מתאר כוללנית לישוב גני תקווה

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 10051 מיום 12.12.2021.

התכנית מהווה תכנית מתאר כוללנית לגני תקווה, שלא ניתן להוציא מכוחה היתרי בניה. גוש 6716 מסומן כמתחם 4- צפון היישוב. במועד פרסום התכנית, כמפורט בהוראות התכנית, המתחם כלל שטחים פתוחים, מס' בתי מגורים צמודי קרקע ומתקנים הנדסיים. תכנית המתאר מציעה יעוד של המתחם לטובת מגורים תעסוקה ומסחר; מבני ציבור שכונתיים וכלל יישוביים; שטחים פתוחים ומתקנים הנדסיים וכן, הוספת דרך שירות המקבילה לדרך 471 מדרום. צוין כי, נמצאת בהכנה תכנית מפורטת להקמת שכונה חדשה הכוללת מגורים בהיקף של כ- 1,200 יחידות דיור, תעסוקה ומסחר, מבני ציבור ותשתיות תחבורה.

7.3. תכנית מס' 429-0767434 - תכנית מתאר מקומית לגוש 6716 בגני תקווה

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 10077 מיום 22.12.2021 ובעיתונות מיום 24.12.2021.

התכנית כוללת הוראות לפיתוח גוש 6716 בצפון גני תקווה כמתחם עירוני מעורב-שימושים ודינמי, הכולל מרחב ציבורי נגיש ונעים ומשלב מגורים, תעסוקה, מסחר, מוסדות ציבור, כיכר עירונית ומערכת שבילים וגינות ציבוריות.
מרקם המגורים בתכנית מציע כ- 1,200 יח"ד ואפשרות לשילוב 500 יח"ד קטנות נוספות, באיכות דיור עירונית גבוהה, הנובעת משילוב בניה מרקמית רוויה ובניה גבוהה, ורשת ירוקה של שדרות, שבילים, גנים וכיכר מרכזית רחב ידיים. מגרשי התעסוקה, הכוללים היקף כולל של כ- 250,000 מ"ר, מצויים סביב מדרחוב מסחרי המתוכנן כמרחב שוטטות פתוח ומזמין, המתוכנן בסינרגיה עם מתחם התעסוקה השכן בתחום קריית אונו.

אבא הלל סילבר 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606 | office@emashur.co.il | טל. 074-7191000 , פקס. 074-7191001

מטרת התכנית - פיתוח מתחם חדש בצפון גני תקווה, הכולל מגורים, שטחי מסחר ותעסוקה, מדרחוב מסחרי, קריית חינוך, כיכר עירונית ראשית ועוד.

התכנית קובעת הוראות לעריכת איחוד וחלוקה בתכנית עתידית הנגזרת מתכנית זו. לא ניתן להוציא היתרי בניה מכוחה.

להלן טבלת הזכויות והוראות הבניה:

יעוד	שימוש	תאי שטח	גריל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)					תכסית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	מספר קומות		מרפסות- בניה לשטח העיקרי (מ"ר)
				מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת							
			גודל מגרש כללי	עיקרי	שרות	עיקרי	שרות	סה"כ שטחי בניה			מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	
מגורים	מגורים	1	3340	8175	4595	0	8010	20780	(1) 60	89	8	3	1602
מגורים	מגורים	2	3168	7620	4290	0	7470	19380	(1) 60	83	8	3	1494
מגורים	מגורים	3	3060	7345	4130	0	7200	18675	(1) 60	80	8	3	1440
מגורים	מסחר	3	3060	350	90	0	35	475					
מגורים	מגורים	4	5045	10285	5780	0	10080	26145	(2) 60	112	(3) 9	3	2016
מגורים	מסחר	4	5045	945	235	0	95	1275					
מגורים	תעסוקה	4	5045	1230	370	0	(4)	1600			(5)		
מגורים	מגורים	5	2215	10650	5010	0	10440	26100	(6) 60	116	(7) 24	6	2088
מגורים	מסחר	5	2215	585	145	0	60	790					
מגורים	מגורים	6	2081	10470	4920	0	10260	25650	(6) 60	114	(7) 24	6	2052
מגורים	מסחר	6	2081	550	140	0	55	745					
מגורים	מגורים	7	1909	10100	4750	0	9900	24750	(6) 60	110	(7) 24	6	1980
מגורים	מסחר	7	1909	505	125	0	55	685					
מגורים	מגורים	8	4050	8355	4700	0	8190	21245	(1) 60	91	7	3	1638
מגורים	מסחר	8	4050	800	200	0	80	1080					
מגורים	תעסוקה	8	4050	1693	507	0	(4)	2200			(5)		
מגורים	מגורים	9	3893	8355	4700	0	8190	21245	(1) 60	91	7	3	1638
מגורים	מסחר	9	3893	800	200	0	80	1080					
מגורים	תעסוקה	9	3893	1693	507	0	(4)	2200			(5)		
מגורים	מגורים	10	2863	6335	3565	0	6210	16110	(1) 60	69	7	3	1242
מגורים	מסחר	10	2863	335	85	0	35	455					
מגורים	תעסוקה	10	2863	1575	475	0	(4)	2050			(5)		
מגורים	מגורים	11	2863	6335	3565	0	6210	16110	(1) 60	69	7	3	1242
מגורים	מסחר	11	2863	335	85	0	35	455					
מגורים	תעסוקה	11	2863	1575	475	0	(4)	2050			(5)		
מגורים	מגורים	12	3967	8265	4645	0	8100	21010	(1) 60	90	7	3	1620
מגורים	מסחר	12	3967	800	200	0	80	1080					
מגורים	תעסוקה	12	3967	600		0	(4)	600					
מגורים	מגורים	13	3842	8265	4645	0	8100	21010	(1) 60	90	7	3	1620
מגורים	מסחר	13	3842	800	200	0	80	1080					
מגורים	תעסוקה	13	3842	600		0	(4)	600					
תעסוקה	תעסוקה	100	2271	7150	3065	0	5363	15578	(8) 60		(7) 8	4	260
תעסוקה	מסחר	100	2271	820	205	0	820	1845			(9)		
תעסוקה	מגורים ודיור מיוחד	100	2271	(10)	(10)	0	(11)			(10)			
תעסוקה	תעסוקה	101	4388	13820	5925	0	10365	30110	(8) 60		(7) 8	4	1500
תעסוקה	מסחר	101	4388	1580	395	0	1580	3555			(9)		
תעסוקה	מגורים ודיור מיוחד	101	4388	(10)	(10)	0	(11)			(10)			
תעסוקה	תעסוקה	103	3984	12545	5375	0	9410	27330	(8) 60		(7) 8	4	1450
תעסוקה	מסחר	103	3984	1440	360	0	1440	3240			(9)		
תעסוקה	מגורים ודיור מיוחד	103	3984	(10)	(10)	0	(11)			(10)			
תעסוקה	תעסוקה	104	3676	11710	5020	0	8780	25510	(12) 60		(13) 9	4	420
תעסוקה	מסחר	104	3676	3080	770	0	3080	6930			(14)		
תעסוקה	תעסוקה	105	4999	15920	6820	0	11940	34680	(12) 60		(13) 9	4	560
תעסוקה	מסחר	105	4999	4200	1050	0	4200	9450			(14)		
תעסוקה	תעסוקה	106	3993	12710	5450	0	9533	27693	(12) 60		(13) 9	4	450
תעסוקה	מסחר	106	3993	3360	840	0	3360	7560			(14)		
תעסוקה	תעסוקה	107	3586	11415	4890	0	8560	24865	(12) 60		(13) 9	4	400
תעסוקה	מסחר	107	3586	3020	755	0	3020	6795			(14)		
תעסוקה	תעסוקה	108	3640	11580	4965	0	8685	25230	(8) 60		(7) 8	4	410
תעסוקה	מסחר	108	3640	1180	295	0	1180	2655			(9)		
תעסוקה	מגורים ודיור מיוחד	108	3640	(10)	(10)	0	(11)			(10)			
תעסוקה	תעסוקה	109	3243	10310	4415	0	7735	22460	(8) 60		(7) 8	4	370
תעסוקה	מסחר	109	3243	1060	265	0	1060	2385			(9)		
תעסוקה	מגורים ודיור מיוחד	109	3243	(10)	(10)	0	(11)			(10)			

אבא הלל סילבר 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606 office@emashur.co.il טל. 074-7191000 , פקס. 074-7191001

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)					תכסית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	מספר קומות		מרפסות- במיסף לשטח העיקרי (מ"ר)
				מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת					מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	
			גודל מגרש כללי	עיקרי	שרות	עיקרי	שרות	סה"כ שטחי בניה					
תעסוקה	תעסוקה	120	3747	12790	6890	0	9593	29273	(15) 65		(16) 30	4	900
תעסוקה	מסחר	120	3747	2840	710	0	2840	6390			(14)		
תעסוקה	תעסוקה	121	3859	14525	7820	0	10895	33240	(8) 65		(7) 9	4	930
תעסוקה	מסחר	121	3859	1260	315	0	1260	2835			(14)		
תעסוקה	מגורים ויחיד מיוחד	121	3859	(10)	(10)	0	(11)			(10)			
תעסוקה	תעסוקה	122	3988	13355	7190	0	10015	30560	(15) 65		(16) 30	4	960
תעסוקה	מסחר	122	3988	3340	835	0	3340	7515			(14)		
תעסוקה	תעסוקה	123	3284	11220	6040	0	8415	25675	(15) 65		(16) 30	4	800
תעסוקה	מסחר	123	3284	2480	620	0	2480	5580			(14)		
תעסוקה	תעסוקה	124	2913	10975	5910	0	8230	25110	(15) 65		(16) 30	4	700
תעסוקה	מסחר	124	2913	940	235	0	940	2115			(14)		
תעסוקה	מגורים ויחיד מיוחד	124	2913	(10)	(10)	0	(11)			(10)			
מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	200	14657	35180	8790	0	23450	67420	60		6	3	
מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	201	23179	55630	13910	0	37050	(17) 106630	60		6	3	
מבנים ומוסדות ציבור	מגורים ויחיד מיוחד	201	23179	(18)	(18)	0	(19)			(18)			
מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	202	2472	5940	1480	0	3960	11380	60		(7) 8	3	150
מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	203	3010	11920	2980	0	4820	(20) 19720	60		(7) 8	3	300
מתקנים הנדסיים	מתקנים הנדסיים	150	7911	6600	0	0	0	6600	85		(21) 1		
מתקנים הנדסיים	מתקנים הנדסיים	151	1698	200	0	0	0	200	60		(22) 1		
מתקנים הנדסיים	מתקנים הנדסיים	152	1022	1533	0	0	0	1533	85		2		
מתקנים הנדסיים	מתקנים הנדסיים	153	1490	2134	0	0	0	2134	85		2		
תחנת תחבורה ציבורית	תחנת תחבורה ציבורית	510	3661	(23) 275	0	0	0	275	30		1		
תחנת תחבורה ציבורית	מסחר	510	3661	40	10	0	0	50	10		1		
שטח ציבורי פתוח	שטח ציבורי פתוח	400	18794	(24) 60	(25) 300	0	0	360	10		1		
שטח ציבורי פתוח	שטח ציבורי פתוח	409	1831	60	20	0	0	80	10		1		
שטח ציבורי פתוח	שטח ציבורי פתוח	410	4318	60	20	0	0	80	10		1		
שטח ציבורי פתוח	שטח ציבורי פתוח	412	3213	60	20	0	0	80	10		1		
שטח ציבורי פתוח	שטח ציבורי פתוח	414	1414	60	20	0	0	80	10		1		

הערות ברמת הטבלה:

(1) בכל אחד ממגרשי המגורים לא יפחת מ- 20% שיעור יחידות הדיור ששטחן (שטח עיקרי, שטח שירות ומרחב מוגן, לא כולל מרפסות, מחסנים, חניות או שטח משותף)- עד 80 מ"ר.

(2) במגרשי המגורים, זכויות למסחר ולתעסוקה מותרות במפלס הרחוב/השצ"פ הסובב/ים בלבד.

(3) במגרשי המגורים, בקומת קרקע בה משולב מסחר, מותרת תוספת 5% על תכסית הבניה המצוינת בטבלה.

(4) בנוסף לקומות הכוללות שימוש עיקרי, ניתן למקם חדר טכני, ליציאה לגג מחדר המדרגות ו/או למעלית הבניין ו/או לצרכים טכניים בלבד.

(5) בייעודים מתקנים הנדסיים, שטחים ציבוריים פתוחים, מבנים ומוסדות ציבור ודרכים תתאפשר תוספת זכויות עבור מתקנים נלווים לחלוקת גז, בהיקף של עד 5 מ"ר לתא שטח, בכפוף לסדרי העדיפויות המפורטים בסעיף 6.14 לתכנית (תשתיות).

(6) קווי הבניין מוגדרים בנספח קווי הבניין לתכנית.

אבא הלל סילבר 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606 office@emashur.co.il טל. 074-7191000 , פקס. 074-7191001

(7) לשימושי מגורים יותרו מחסנים דירתיים, בשטח שלא יעלה על 7 מ״ר בממוצע ליח״ד ובמספר שלא יעלה על מספר יחידות הדיור בבניין. לכל יח״ד יוצמד לא יותר ממחסן אחד.
(8) כל קווי הבניין התת-קרקעיים יהיו 0, אלא אם סומן אחרת בנספח קווי הבניין.

<u>איחוד וחלוקה:</u>
1. בתשריט התכנית מסומנים שני מתחמים לאיחוד וחלוקה: מתחם 1 (מזרחי) בשטח 29.2 דונם ומתחם 2 (מערבי) בשטח 233.6 דונם.
2. איחוד וחלוקה ייעשו לפי גבולות מתחמים אלו, בתכנית נפרדת בסמכות הוועדה המקומית.
3. במסגרת האיחוד והחלוקה ירשמו השטחים הציבוריים על שם הרשות המקומית.
4. לעת עריכת תכנית איחוד וחלוקה יילקח בחשבון המצב התכנוני הקודם של החלקות ערב אישורה של תכנית המתאר 429-0479022.

<u>מימוש התכנית:</u>
1. ביצוע התכנית ייעשה בד בבד עם ביצוע מערכות התשתית הנדרשות עבורה, לרבות מוסדות הציבור והשטחים הציבוריים הפתוחים הנדרשים.
2. מתן היתרי בניה יותנה בקיומן של תכנית ביוב מאושרת כדין ותכניות מפורטות לפתרון ביוב, מאושרות ע״י משרדי הבריאות והגנת הסביבה, לרבות שלבי ביצוע המבטיחים את השלמת פתרון הביוב עד לגמר הבניה.

7.4. <u>תכנית מס׳ 429-1071224 - גני תקווה שכונת לב הבקעה- מתחם איחוד וחלוקה מס׳ 2</u>

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 12554 מיום 16.07.2024.
תכנית זו נגזרת מתכנית 429-0767434 ומטרתה איחוד וחלוקה עבור מתחם 2.
מטרת התכנית – פיתוח מתחם עירוני חדש בצפון גני תקווה, הכולל מגורים, שטחי מסחר ותעסוקה, מדרחוב מסחרי, קרית חינוך, כיכר עירונית ראשית ועוד.

בהתאם לטבלת ההקצאה והאיזון, המהווה חלק ממסמכי התכנית, הוקצו לבעלי הזכויות מזרחי עדי וליאת, תמורת זכויותיהם בחלקה 20 בגוש 6716, 0.708% חלקים במגרש תמורה מס׳ 7, בייעוד מגורים ד׳, ששטחו 1,909 מ״ר, ו- 0.708% במגרש תמורה מס׳ 103, בייעוד תעסוקה, ששטחו 3,984 מ״ר, המהווים יחד 0.068% משווי הזכויות בתכנית.

בהתאם לטבלת ההקצאה והאיזון, שווי מגרש 7 במלואו הינו 126,392,110 ₪ ושווי מגרש 103 במלואו הינו 59,856,750 ₪.

האמור אינו מהווה חוות דעת תכנונית/אדריכלית/הנדסית/רישוי וכד׳. לצורך קבלת מידע תכנוני/אדריכלי/הנדסי/רישוי מוסמך וכד׳ לרבות מידע לצרכי תכנון/רישוי וכד׳ יש לפנות לוועדה המקומית לתכנון ובניה ולקבל זאת בכתב.

אבא הלל סילבר 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606 | office@emashur.co.il | טל. 074-7191000 , פקס. 074-7191001

8. הזכויות בנכס

8.1 הרישום בלשכת רישום המקרקעין

הוצג בפני העתק רישום מפנקס הזכויות, שהופק ביום 28.01.2024 לפיו חלקה 20 בגוש 6716 הינה בשטח 13,979 מ"ר.

החלקה רשומה בבעלות בעלים רבים, ביניהם:
מזרחי עדי - 7145/1397900 חלקים.
מזרחי ליאת - 7145/1397900 חלקים.

על החלקה רשומות מס' הערות אזהרה לפי סעיף 126 על הבעלות של חלק מהבעלים בחלקה.

8.2 הסכם מכר

הוצג בפני הסכם מכר, שנחתם ביום 28.01.2024 לפיו מכרו עדי וליאת מזרחי את זכויותיהם בחלקה 20 בגוש 6716 המהווים 1429/139790 חלקים בחלקה בשטח 142.9 מ"ר.

האמור אינו מהווה חוות דעת משפטית. אין בהחלטה זו לקבוע את הזכויות הקנייניות ו/או החוזיות במקרקעין.

אבא הלל סילבר 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606 | office@emashur.co.il | טל. 074-7191000 , פקס. 074-7191001

9. עמדות הצדדים והכרעה

9.1 ההשבחה עפ"י שומות הצדדים

גורם ההשבחה	מועד קובע	ההשבחה עפ"י שומת המשיבה	ההשבחה עפ"י שומת המבקש
תכנית מס' 429-0767434	06.01.2012	₪ 886,500	₪ 384,900

9.2 עמדת שמאי המשיבה

מהות ההשבחה הינה שינוי יעוד מקרקע חקלאית לייעוד סחיר/שימושים מעורבים.

נתוני שווי:

שווי קרקע ליח"ד/למ"ר בנוי

עפ"י עסקאות שנערכו בדירות טיפוסיות הממוקמות באזור הצפוני "שכונת גנים" בגני תקווה, ששטחן הממוצע 120 מ"ר, בעלי מאפיינים דומים, מאתר רשות המסים, כדלקמן:

מס' סד'	גו"ח	מועד עסקה	תמורה	שטח במ"ר	שווי למ"ר בנוי
1	6717/264	16/01/2022	₪ 3,150,000	118	₪ 26,695
2	6717/127	16/05/2022	₪ 3,100,000	115	₪ 26,957
3	6717/220	01/07/2022	₪ 3,000,000	103	₪ 29,126
4	6717/125	31/03/2022	₪ 3,570,000	124	₪ 28,790
5	6717/228	12/01/2022	₪ 3,376,999	125	₪ 27,016
6	6717/104	09/06/2022	₪ 3,450,000	125	₪ 27,600
7	6717/264	22/05/2022	₪ 3,500,000	130	₪ 26,923
				120	₪ 28,000

במסגרת הליך פירוק שיתוף בין בעלי זכויות, רכשה חברת שבירו ביום 07.12.2021 תמורת 93.5 מיליון ₪, זכויות במגרש מגורים בדרך המשי בגני תקווה, הכולל זכויות ל- 52 יח"ד, המשקף תמורה של כ- 1.8 מיליון ₪ לקרקע ליח"ד. מדובר בזכויות במגרש מס' 3 בתכנית ממ/מק/1/5169, שטח "פלדלת" ממוצע של כ- 132 מ"ר, התמורה הינה 13.6 אלף ₪ למר"מ.

שווי מ"ר בנוי בייעוד סחיר/שימוש מעורב

עפ"י עסקאות שנערכו ביישובים בבקעת אונו, מאתר רשות המסים:

מס' סד'	גו"ח	מועד עסקה	תמורה	שטח במ"ר	שווי למ"ר בנוי	ישוב
1	6729/97	14/04/2022	₪ 1,350,000	56	₪ 24,107	יהוד
2	6729/1	26/12/2022	₪ 900,000	35	₪ 25,714	יהוד
3	6717/279	01/02/2021	₪ 110,000,000	4,500	₪ 24,444	גני תקווה
4	6546/754	08/09/2022	₪ 947,700	39	₪ 24,300	סביון
					₪ 24,641	

מכרז רמ"י בצומת סביון

בהתאם למכרז רמ"י בגו"ח 7348/18, נמכרו זכויות עבור שטח עיקרי עילי של 34,169 מ"ר ושטח שירות עילי של 4,102 מ"ר, תמורת 175,000,505 ₪ והוצאות פיתוח בסך 9,873,924 ₪. מניתוח המכרז מתקבל שווי מ"ר מבונה (ללא פיתוח) בסך 4,572 ₪ (כולל שטחי מסחר).

אבא הלל סילבר 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606 | office@emashur.co.il | טל. 074-7191000 , פקס. 074-7191001

ערכי שווי למסחר

חברת רני צים מרכזי קניות בע"מ, יחד עם חברת ריט 1 בע"מ, בתאריך 30.01.2022, מכרה 93% מחלקה 207 בגוש 6717, במגרש 101 ביעוד "מרכז עירוני" בתכנית ממ/5141 תמורת כ- 124,500,000 ₪. שטח המגרש הינו כ- 12.5 דונם, זכויות בשטח עיקרי של 15,000 מ"ר למסחר ו- 5,000 מ"ר משרדים.

ערכי השווי במצב החדש, למגורים, מסחר ותעסוקה תואמים לאלו המפורטים בתכנית המופקדת, ומשכך, נאמד השווי במצב החדש לפי שווי המגרשים המוקצים בתכנית זו.

שווי קרקע חקלאית

עפ"י עסקאות שאותרו על ידו במערכת מידע נדל"ן (רשות המיסים) בשנים 2019-2020, לפני המועד הקובע. לעמדתו עסקאות אלה נערכו בשטחים קטנים וככל הנראה נמכרו על ידי מקצועני נדל"ן באמצעות משווקים המבטיחים תשואה מפוטנציאל התכנון:

מס'	גו"ח	מועד עסקה	תמורה	שטח במ"ר	שווי למ"ר בנוי
1	6716/20	10/11/2021	400,000 ₪	125	3,200 ₪
2	6716/103	08/06/2020	1,410,000 ₪	561	2,513 ₪
3	6716/83	09/12/2019	500,000 ₪	250	2,000 ₪
4	6716/11	22/12/2019	700,000 ₪	142	4,930 ₪
5	6716/20	22/05/2019	700,000 ₪	143	4,895 ₪

כן, מפנה לעסקאות בקרקעות חקלאיות במרכז הארץ בהן קיים פוטנציאל כללי ולא קונקרטי בשומת השמאי המכריע מר מרדכי דדון, ביחס לקרקעות של חברת אפריקה ישראל הנמצאות בין יהוד לסביון למועד קובע 27.07.2018, מציג עסקאות מרעננה, הרצליה והוד השרון וקובע כי שווי מ"ר קרקע חקלאית בגילום פוטנציאל כללי בלבד הינו 1,340 ₪, בהתאמה לזמן לפי 6% לשנה, מתקבל שווי מ"ר קרקע חקלאית בסך 1,640 ₪.

תחשיב:

בהתאם לטבלת ההקצאה המופקדת (תכנית 429-1071224), שווי ההקצאה לכל אחד מה"ה מזרחי הינו כדלקמן:

מגרש תמורה	יעוד	שווי חלק יחסי	חלק יחסי	שווי תמורה
7	מגורים ד'	126,392,110 ₪	0.35%	447,428 ₪
103	תעסוקה	59,856,750 ₪	0.35%	211,893 ₪
שווי במצב חדש				659,321 ₪

תחשיב ההשבחה:

שווי במצב קודם	שטח החלקה רשום במ"ר	13,979
	חלק יחסי	1.022%
	שטח הממכר במ"ר	142.9
	שווי מ"ר קרקע בייעוד חקלאי	1,640 ₪
	שווי במצב קודם	234,356 ₪
שווי במצב חדש- בייעוד סחיר בשימושים מעורבים	שווי התמורה במגרש 7- מגורים	894,856 ₪
	שווי התמורה במגרש 103- תעסוקה	423,786 ₪
	שווי התמורה בסה"כ	1,318,642 ₪
	מקדם דחיה עד למועד אישור תכנית או"ח	0.85
	שווי במצב החדש	1,120,846 ₪
ההשבחה (במעוגל)		**886,500 ₪**

אבא הלל סילבר 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606 | office@emashur.co.il | טל. 074-7191000 , פקס. 074-7191001

9.3. עמדת שמאי המבקש

שווי הזכויות במצב הקודם

במועד הקובע בשנת 2021 אין לראות את הנכס כקרקע חקלאית במנותק מהסביבה בה הוא מצוי. גוש 6716 מצוי בסמיכות/קרבה לבניה בגני תקווה מדרום ובקרית אונו ממערב.

עסקאות השוואה לקרקע בגוש 6716 מצביעות על עליית מחירים הנובעת מעליית מחירים כללית בשוק, אישור תכניות מפורטות ומהתקדמות הפיתוח והבניה בגוש 6717 מדרום, כדלקמן:

גו"ח	יום מכירה	תמורה מוצהרת	שווי מכירה	חלק נמכר מדווח	שטח מדווח	מחיר למ"ר
006716-0020-000-00	28/01/2024	₪ 700,000	₪ 700,000	0.01	142.9	₪ 4,899
006716-0020-000-00	10/11/2021	₪ 400,000	₪ 400,000	0.008	125	₪ 3,200
006716-0020-000-00	10/11/2021	₪ 400,000	₪ 400,000	0.008	125	₪ 3,200
006716-0020-000-00	12/08/2020	₪ 350,000	₪ 350,000	0.008	125	₪ 2,800
006716-0020-000-00	12/08/2020	₪ 350,000	₪ 350,000	0.008	125	₪ 2,800
006716-0011-000-00	22/12/2019	₪ 700,000	₪ 700,000	0.004	142	₪ 4,930
006716-0011-000-00	29/07/2019	₪ 248,000	₪ 248,000	0.003	125	₪ 1,984
006716-0020-000-00	22/05/2019	₪ 700,000	₪ 700,000	1	143	₪ 4,895
006716-0011-000-00	15/11/2018	₪ 2,500,000	₪ 2,500,000	0.031	1,000	₪ 2,500
006716-0019-000-00	06/11/2018	₪ 1,250,000	₪ 1,250,000	0.061	500	₪ 2,500
006716-0011-000-00	19/08/2018	₪ 120,000	₪ 120,000	0.001	62	₪ 1,935
006716-0011-000-00	11/07/2018	₪ 200,000	₪ 200,000	0.004	143	₪ 1,399
006716-0011-000-00	11/07/2018	₪ 1,235,000	₪ 1,235,000	0.015	500	₪ 2,470
006716-0018-000-00	07/06/2018	₪ 2,250,000	₪ 2,250,000	0.11	895	₪ 2,514
006716-0011-000-00	11/05/2018	₪ 660,000	₪ 660,000	0.009	280	₪ 2,357
006716-0011-000-00	11/05/2018	₪ 375,000	₪ 375,000	0.004	125	₪ 3,000
006716-0011-000-00	19/02/2018	₪ 285,000	₪ 285,000	0.004	135	₪ 2,111
006716-0011-000-00	24/12/2017	₪ 3,400,000	₪ 3,400,000	0.047	1,800	₪ 1,889
006716-0020-000-00	24/08/2017	₪ 380,000	₪ 380,000	0.01	143	₪ 2,657
006716-0018-000-00	10/11/2016	₪ 2,150,000	₪ 2,150,000	0.11	895	₪ 2,402

בהתאם לנתוני שווי שהוצגו בשומת השמאית המכריעה הגב' נורית ג'רבי בגו"ח 6717/159,160 מיום 01.09.2019, משומות מכריעות ומעסקאות מכר, נכון למועד קובע 07.06.2013, ובהסתמך עליהם נקבע בשומה זו שווי למ"ר קרקע חקלאית בסך 1,700 ₪.

בהתאמה למועד ובהתחשב בשינוי ייעוד הקרקע לשטח בינוי עירוני בתמ"מ/23/3א', קבע שווי בסך 2,500 ₪/מ"ר קרקע.

שווי הזכויות במצב חדש

מקבל את אופן תחשיב הועדה לפי ההקצאה שבוצעה בתכנית מס' 429-1071224. מציג את אומדן השווי של מגרשי התמורה עפ"י טבלת ההקצאה והאיזון בתכנית ומציין כי יש לבצע את ההתאמות הבאות:

1. הפחתות לזמינות הבניה:

טבלת האיחוד והחלוקה למתחם 2 שבתוקף משקפת קרקע זמינה לבניה ולפיכך, בוצעה הפחתה בשיעור 0.85 להכנת תכנית איחוד וחלוקה.

בנוסף, קיימות התניות בהוראות התכנית שאינן מאפשרות קבלת היתר בניה מיידי אלא בדחיה לאחר תחילת התכנית לאיחוד וחלוקה כגון, הצורך באישור תכנית בינוי לביצוע, ביצוע המשך דרך התקווה לכיוון מזרח שטרם החל בנייתה, תחילת ביצוע נת"צ לאורך כביש 471 שטרם בוצע נכון למועד הקובע, מתן היתר לביצוע תחנת שאיבה

אבא הלל סילבר 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606 | office@emashur.co.il | טל. 074-7191000 , פקס. 074-7191001

לביוב בתא שטח 153, מתן היתר להקמת בריכת איגום עירונית, תכניות מפורטות מאושרות לפתרון הביוב. לפיכך, הובאה בחשבון הפחתה נוספת של 15%.

2. עודף שטחי תעסוקה:

קיים עודף שטחי תעסוקה ואין כדאיות למימוש היקף שטחי התעסוקה המוצעים בתכנית המתאר לגוש 6716.

בתכנית המתאר מוצע שטח עיקרי של כ- 220,000 מ"ר לתעסוקה ומסחר בגוש 6716, כולל כ- 5,000 מ"ר עיקרי למסחר במבנה ציבור. כן, פורסמה תכנית פת/2200 ביום 06.05.2020 המגדילה את היצע התעסוקה בסביבה. לפיכך, קיים עודף שטחי תעסוקה המשפיע על הסיכון בבחינת הכדאיות הכלכלית למימוש שטחי התעסוקה.

<u>תחשיב</u>
<u>לפי המודל התאורטי במצב הקודם</u>

שווי במצב קודם - V1		שווי במצב חדש - V2
דחייה משווי זמין		
שיעור היוון	6%	בהתחשב בריבית בשוק במועד הקובע
מספר שנים	5	בהתחשב בתכנון בגני תקווה
ערך נוכחי	0.747	מפנה לשומה מכרעת בגו"ח 6717/21
תחשיב שווי V1		
V1	=	{V2-0.50*(V2-V1)} * 0.747
V1	=	V2 שווי קודם ממצב חדש
תחשיב שווי במצב קודם		
שווי במצב חדש		₪ 134,564,801
שווי במצב קודם	0.596	₪ 80,200,622
חלק יחסי בשווי במצב קודם		
ליאת מזרחי	0.354%	₪ 283,910
עדי מזרחי	0.354%	₪ 283,910
סה"כ	0.708%	₪ 567,820
שווי במצב חדש		
שווי במצב חדש		₪ 134,564,801
חלק יחסי במצב חדש		
ליאת מזרחי	0.354%	₪ 476,359
עדי מזרחי	0.354%	₪ 476,359
סה"כ	0.708%	₪ 952,719
סיכום		
השבחה		**₪ 384,898**

אבא הלל סילבר 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606 | office@emashur.co.il | טל. 074-7191000 , פקס. 074-7191001

חלופה ב'- לפי נתוני שווי קרקע במצב קודם

שווי במצב קודם			
שטח חלקה	13,979		מ"ר
חלק יחסי			
ליאת מזרחי	0.511%	71.43	מ"ר
עדי מזרחי	0.511%	71.43	מ"ר
סה"כ	1.022%	142.87	מ"ר
שווי מ"ר קרקע במצב קודם		2,500	₪/מ"ר
סה"כ שווי במצב קודם		357,163	₪
שווי במצב חדש - תכנית מתאר 429-0767434			
תא שטח	שטח מגרש	ייעוד	שווי
7	1,909	מגורים ד'	126,392,110 ₪
103	3,984	תעסוקה	59,856,750 ₪
סה"כ			186,248,860 ₪
במקדם הפחתה לתנאים בתכנית		0.85	158,311,531 ₪
במקדם דחייה לתכנית איחוד וחלוקה		0.85	134,564,801 ₪
חלק יחסי			
ליאת מזרחי		0.354%	476,359 ₪
עדי מזרחי		0.354%	476,359 ₪
סה"כ			952,719 ₪
סיכום			
ההשבחה			**595,555** ₪

9.4. <u>תגובת שמאי המשיבה לשומת המבקש</u>

<u>שווי במצב קודם</u>

ניתוח עסקאות ההשוואה בשומת המשיבה מביא בחשבון כי במועד הקובע קיימת השפעה על הציפיות לשינוי יעוד הקרקע כתוצאה מקידום הליכים תכנוניים באזור.
מציין כי, אין ללמוד מעסקאות שנעשות ב"חלקיקי קרקע" הנמכרים בתמורה למיליוני שקלים לדונם. תמורה זו מגלמת ציפייה לשינוי יעוד, אשר לפי הפסיקה אינה חלק מהשווי במצב הקודם לצורך חישוב היטל השבחה. כתימוכין, מזכיר את פס"ד לוסטרניק, בו נקבע כי, יש מקום להתחשבות בפוטנציאל תכנוני כללי באופן יחסי במסגרת עריכת השומה, אך לא בפוטנציאל הגלום בתכנית המשביחה עצמה.

<u>מקדמי דחיה במצב חדש</u>

הפעולות המצוינות בשומת המבקש כגורמים מעכבים אמורות להתבצע במקביל להכנת תכנית איחוד וחלוקה ואין לנקוט בגינן מקדם הפחתה נוסף.
מציין כי, ישנה התחייבות עיריית גני תקווה והסכם התקשרות עם נתיבי איילון לביצוע הדרך, הנת"צ מבוצע ונמצא פתרון איגום שלא דורש תחנת שאיבה.

<u>עודף שטחי תעסוקה</u>

עסקאות ההשוואה המוצגות בשומת המשיבה הינן מהמועד הקובע, ככל שישנו "עודף" הוא מגולם בשווי שטחים אלה.

<u>אומדן ההשבחה לפי המודל התיאורטי במצב הקודם</u>

לטענתו מודל זה אינו נדרש מקום שבו יש עסקאות. כן, מציין כי מקדם דחיה של 0.747 ל- 5 שנים אינו הולם את הפסיקה בעניין לוסטרניק, וכי שמאי המבקש קבע מקדם דחיה 72.25% בגין תכנית מאושרת.

אבא הלל סילבר 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606 | office@emashur.co.il | טל. 074-7191000 , פקס. 074-7191001

9.5 הכרעה

תכנית 429-0767434 (להלן "התכנית"), מהווה תכנית מתאר מקומית לגוש 6716 בגני תקווה, הקובעת, בין היתר, הוראות לעריכת איחוד וחלוקה בתכנית עתידית הנגזרת מתכנית זו. התכנית מציעה פיתוח מתחם זה כמתחם עירוני מעורב-שימושים, הכולל מגורים, תעסוקה, מסחר, מוסדות ציבור, כיכר עירונית ומערכת שבילים וגינות ציבוריות. התכנית אינה כוללת הוראות לאיחוד וחלוקה ולא ניתן להוציא מכוחה היתרי בניה.

להלן התייחסותי לנושאים שבמחלוקת והכרעתי בהם:

9.5.1 שווי מצב קודם

שמאי המבקש התבסס על מודל קרקע ספקולטיבית וכאלטרנטיבה העריך את שווי הקרקע בגישת ההשוואה, בהתבסס על שומת השמאית המכריעה הגב' נורית ג'רבי בגו"ח 6717/51 ובהתאמה למועד, קבע שווי מ"ר קרקע בסך 2,500 ₪.

לטענת שמאי המשיבה, אין להתבסס על מודל קרקע ספקולטיבית כאשר קיימים נתוני השוואה לצורך קביעת השווי במצב הקודם. שמאי המשיבה, התבסס על שומת השמאי המכריע מר מרדכי דדון בגו"ח 6500/117 וגו"ח 6498/242, ובהתאמה למועד, קבע שווי מ"ר קרקע בסך 1,640 ₪.

אני מקבל את עמדת שמאי המשיבה.

בפס"ד רע"א 4487-01 הוועדה המקומית לתכנון ולבניה, רחובות, נ' מ. לוסטרניק ובנו חברה להנדסה ובניין בע"מ, נקבע כי:

> *"מטבעם, רבים הם שלבי התכנון ואף מתישים ועל כן הם נמשכים זמן ניכר. עובדה זו גורמת לכך שהידיעה על קיומם של הליכי התכנון הופכת לנחלת רבים, ובעקבות כך מתעוררת אצל בעלי עניין ציפייה ואף נכונות להשקיע ומכאן ועד לעליה במחירי הקרקע הדרך קצרה. אישורה של התכנית ההופך את הציפייה למציאות, גורם לעליה נוספת בערך המקרקעין, אם כי נראה שחלק הארי של העליה התרחש כבר בשלבים של הציפיה לאישורה של התכנית. מכאן ברור שאם לצורך שומת ערך המקרקעין ערב אישור התכנית תובא בחשבון אותה עליית המחירים שנגרמה בעטיים של התכנית המשביחה וההליכים שהיו כרוכים בכך, יימוג כלא היה כל השבח הצפוי מתכנית זו, ובכך תסוכל כליל המטרה שלה נועד היטל ההשבחה".*

בהתאם להלכת לוסטרניק, בחישוב שווי הקרקע החקלאית במצב הקודם אין להביא בחשבון את הציפיות הקונקרטיות לאישורה של תכנית. הערכת השווי תכלול את הציפיות הכלליות לפיתוחה.

לצורך הערכת שווי הקרקע במצב הקודם יש להעדיף נתוני שווי בחלקות חקלאיות, ללא פוטנציאל תכנוני קונקרטי.

בחינת שווי הקרקע ביעוד חקלאי תבחן ע"י מקורות השוואה לקרקעות חקלאיות.

אבא הלל סילבר 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606 | office@emashur.co.il | טל. 074-7191000 , פקס. 074-7191001

נתוני שווי לקרקעות חקלאיות בגוש 6721 הסמוך (מאתר רשות המסים):

גו"ח	יום מכירה	שווי מכירה	שטח במ"ר	שווי למ"ר
6721/48	24/07/2022	₪ 110,000	70	₪ 1,571
6721/39	21/06/2021	₪ 15,217,224	10,246	₪ 1,485
6721/55	24/06/2020	₪ 3,658,537	2,003	₪ 1,827
6721/55	30/07/2019	₪ 3,304,950	2,003	₪ 1,650
6721/57	30/07/2019	₪ 2,479,950	1,503	₪ 1,650
6721/54	24/07/2019	₪ 3,304,950	2,003	₪ 1,650
6721/63	04/12/2018	₪ 25,588,235	14,268	₪ 1,793
ממוצע	21/04/2020			₪ 1,661
בהתאמה למועד - לפי 6% לשנה [2]	**08/01/2022**			**₪ 1,830**

עסקאות מכר במתחם בו ממוקם הנכס הנדון, בטרם הגשת התכנית:

גו"ח	יום מכירה	שווי מכירה	שטח במ"ר	שווי למ"ר
6716/83	09/12/2019	₪ 1,000,000	501	₪ 1,996
6716/131	07/10/2018	₪ 11,023,091	7,864	₪ 1,402
6716/11	11/07/2018	₪ 50,000,000	31,370	₪ 1,594
6716/11	07/10/2018	₪ 78,746,000	31,370	₪ 2,510
6716/18	07/06/2018	₪ 20,454,545	8,138	₪ 2,513
6716/103	10/07/2018	₪ 1,050,000	561	₪ 1,872
6716/11	11/07/2018	₪ 82,333,333	31,370	₪ 2,625
6716/11	15/11/2018	₪ 80,645,161	31,370	₪ 2,571
ממוצע	**17/10/2018**			**₪ 2,135**
בהתאמה למועד- לפי 6% לשנה	**08/01/2022**			**₪ 2,543**

אני מקבל את עמדת שמאי המשיבה כי, בשל הפיתוח הסביבתי, נתוני השווי בתחום החלקה משקפים את הציפייה לאישורה של תכנית בטווח הזמן הקרוב. כן, מקדם ההתאמה למועד בעסקאות בתחום התכנית הינו גדול יותר והותאם לתקופה ארוכה יחסית. לכן, עסקאות בתחום התכנית תובאנה בחשבון במקדם שקלול נמוך ביחס לנתוני שווי מחוץ לתחום התכנית.

בשומות מכריעות, שהוצגו ע"י שמאי הצדדים, נקבע שווי קרקע חקלאית בסביבה כדלקמן:

שמאי/ת מכריע/ה	גו"ח	עיר	מועד קובע	שווי מ"ר קרקע
נורית ג'רבי	6717/159,160	גני תקווה	07/06/2013	₪ 1,700
מרדכי דדון	6498/242, 6500/117	יהוד-מונסון	27/07/2018	₪ 1,340
עאטף עאלם	6717/26,31	גני תקווה	22/11/2013	₪ 1,900
אייל יצחקי	6717/26	גני תקווה	22/11/2013	₪ 1,450
אריה אריאל	6717/22,23	גני תקווה	11/12/2012	₪ 1,900
אבישי זיו	6717/51,91	גני תקווה	07/06/2013	₪ 1,790

[2] בהתאם לשומת המשיבה ולשומת השמאי המכריע מר מרדכי דדון בגו"ח 6498/242 ו- 6500/117.

אבא הלל סילבר 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606 | office@emashur.co.il | טל. 074-7191000 , פקס. 074-7191001

אני סבור כי, בהתחשב בהתאמה הנדרשת לזמן שהינה משמעותית (כ- 9 שנים) לא ניתן להתבסס על ערכי השווי בשומות המכריעות לצורך הערכת שווי קרקע חקלאית במועד הקובע אולם ניתן להסיק מהם לגבי סבירות התוצאה, בהתחשב בעליית מחירים כללית שחלה במהלך השנים.

שקלול

להלן פירוט שקלול נתוני השווי כמפורט לעיל:

מקור	שווי מ"ר קרקע	משקל	סה"כ
עסקאות בקרבת הנכס ללא פוטנציאל תכנוני	₪ 1,830	0.6	₪ 1,098
עסקאות במתחם לפני הגשת התכנית	₪ 2,543	0.4	₪ 1,017
שווי מ"ר קרקע חקלאית משוקלל			**₪ 2,115**

לאור האמור, בחישוב שווי המצב הקודם הובא בחשבון שווי מ"ר קרקע חקלאית בסך **2,115** ₪.

9.5.2. שווי מצב חדש

שמאי הצדדים אינם חלוקים על השווי במצב החדש. בחוות דעתם העריכו את השווי בהתבסס על השווי שנקבע בטבלאות האיזון לתכנית 429-1071224 מתחם 2 , שהוכנו ביום 04/09/2022. הגם שההקצאה טרם אושרה וטבלאות האיזון טרם פורסמו, ערב המועד הקובע בענייננו, אני סבור כי, בהערכת שווי הזכויות כחלק משווי התכנית, תוך שמירה על חלקם היחסי של בעלי הזכויות בתכנית, השווי היחסי היה נשמר ולכן, אני מקבל את הסכמתם.

לפיכך, שווי הזכויות הנישומות במצב החדש מוערך כבשומות הצדדים בסך 1,318,642 ₪.

המחלוקת מתמקדת במקדם הדחייה עד לאישורה של תכנית איחוד וחלוקה, שתאפשר הוצאת היתרי בניה.

שמאי הצדדים מסכימים על מקדם דחיה למימוש 0.85 עד להכנת תכנית איחוד וחלוקה, המשקף דחיה של כשלוש שנים בשיעור היוון 6%.
שמאי המבקש הביא בחשבון הפחתה נוספת של 15% בגין תנאים נדרשים בתכנית לשם הוצאת היתר בניה. כן, שמאי המבקש טוען לעודף שטחי תעסוקה.
לטענת שמאי המשיבה, אין להביא בחשבון דחיה נוספת היות והתנאים יכולים להתבצע במקביל להכנת תכנית לאיחוד וחלוקה וכן, עודף שטחי התעסוקה מגולם בשווי.

כאשר קיימים מספר מקדמי הפחתה, הנובעים מקיומה של דחייה, תחושב ההפחתה לתקופת הזמן הארוכה ביותר, זאת מאחר ומדובר בפרקי זמן חופפים.

בהתחשב בעובדה שהמגרשים מהווים חלק מחטיבת קרקע לא מפותחת עם שימושים מעורבים ובתנאים שנקבעו בתכנית, אני מקבל את תקופת הדחיה של כשלוש שנים עד להכנת תכנית איחוד וחלוקה כבשומות הצדדים.

איני מקבל את טענת שמאי המבקש בדבר עודף שטחי תעסוקה. עסקאות ההשוואה נלקחו מסביבת הנכס הנדון ולכן ככל וקיימת השפעה של עודף שטחי תעסוקה על השווי, היא מגולמת בשווי שנקבע בטבלת ההקצאה והאיזון.

לפיכך, הובאה בחשבון דחייה של שלוש שנים עד להכנת תכנית איחוד וחלוקה, כבשומות הצדדים, בהתחשב בהיטל השבחה עתידי בגין התכנית כאמור במקדם 0.724.

אבא הלל סילבר 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606 | office@emashur.co.il | טל. 074-7191000 , פקס. 074-7191001

9.6. תחשיב

מצב חדש - מגורים ותעסוקה	
שווי יחסי לנישומים	₪ 1,318,642
מקדם דחיה עד לתכנית איחוד וחלוקה והפחתת היטל השבחה צפוי	0.724
שווי מצב חדש	₪ **954,696**

מצב קודם - חקלאי	
שטח חלקה	13,979 מ״ר
שווי מ״ר קרקע	₪ 2,115
חלק יחסי בחלקה	1.02225%
שווי מצב קודם	₪ **302,234**

השבחה	₪ **652,462**
היטל השבחה	₪ **326,231**

9.7. תכנית מס׳ 429-1071224

בהתחשב במועד המימוש, לא חושבה השבחה לתכנית 429-1071224.

אבא הלל סילבר 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606 | office@emashur.co.il | טל. 074-7191000 , פקס. 074-7191001

10. החלטה

10.1. לאור כל האמור והמפורט לעיל, הגעתי לכלל דעה כי ההשבחה בנכס שבנדון, הכולל 1429/139790 חלקים בחלקה 20 בגוש 6716, הינה כדלקמן:

גורם ההשבחה	תאריך קובע	ההשבחה	היטל ההשבחה
תכנית מס' 429-0767434	08.01.2022	₪ **652,462**	₪ **326,231**

היטל ההשבחה יוצמד כחוק ולא יישא ריבית פיגורים בתקופה בה התנהל ההליך.

10.2. הנני מצהיר כי החלטה זו נערכה לפי מיטב הבנתי וניסיוני המקצועי, בהתאם לנתונים שהוצגו בפני וכי אין לי כל חלק או עניין במקרקעין נשוא ההחלטה.

ולראיה באתי על החתום,

_____

מישל אשור, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

אבא הלל סילבר 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606 | office@emashur.co.il | טל. 074-7191000 , פקס. 074-7191001