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 : 1791-2022

מספרנו : 1759-04

<u>החלטת שמאי מכריע</u>

היטל השבחה

חלקה 45 בגוש 6162

יחד עם חלקה 70 בגוש 6163

מתחם ג' עפ"י תכנית גב/431

רחוב ההסתדרות 20, 22, 24, 26, 28, 30

רחוב המאבק 31, 33, 35, 37, 39, 41

רחוב כ"ג 76, 78

גבעתיים

ינואר 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 : 19/01/2023

מס' מינוי : 1791-2022

מספרנו : 1759-04

לכבוד המבקשים,

בעלי הזכויות באמצעות עו"ד חן עמידור

מיוצגים ע"י אריה קמיל, שמאי מקרקעין

דני טרשנסקי, שמאי מקרקעין

שני אהרון, שמאי מקרקעין

במייל: dani@ktap.co.il

א.ג.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,

החלטת שמאי מכריע להיטל השבחה

חלקה 45 בגוש 6162 יחד עם חלקה 70 בגוש 6163
מתחם ג' עפ"י תכנית גב/431
רחוב ההסתדרות 20, 22, 24, 26, 28, 30
רחוב המאבק 31, 33, 35, 37, 39, 41, רחוב כ"ג 76, 78
גבעתיים

1. כללי

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

2. מטרת ההחלטה

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

2.2. ההשבחה בנכס הנדון נבחנה בגין אישור תכניות גב/431 ו-גב/מק/4/431 עקב בקשה למידע מוקדם לבירור היטל השבחה טרם מימוש מלוא הזכויות במקרקעין, בהתאם לסעיף 4(4) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965.

3. דיון מקצועי

הדיון בנושא נערך בהסכמת הצדדים באמצעות שיחת וידאו באפליקציית "זום" בתאריך 01/12/2022. פרוטוקול של עיקרי הדיון הועבר לצדדים.

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.)

4. מועד ביקור בנכס

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

5. נתוני זיהוי/פרטי הנכס

מיקום הנכס	:	רחוב ההסתדרות 20, 22, 24, 26, 28, 30, רחוב המאבק 31, 33, 35, 37, 39, 41, רחוב כ"ג 76, 78, גבעתיים
גוש	:	6162[1]
חלקה	:	45
חלקות משנה	:	1-115
שטח החלקה הרשום	:	18,855 מ"ר (משותף עם גוש 6163 חלקה 70)
תכנית	:	גב/431 גב/מק/4/431
מתחם	:	ג' ג'
מגרש	:	103 ו-104 103, 1033 ו-104
מהות הנכס	:	מתחם הכולל 4 מבני מגורים ותיקים בבניה רוויה (מבנים א'-ד') המכילים בסה"כ 115 יח"ד
הזכויות בנכס	:	בעלות פרטית

6. המועד הקובע

להלן המועדים הקובע 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 19/05/2022, שנערכה ע"י רחל פרנקו וניסן פרנקו, שמאי מקרקעין (להלן, "שמאי המשיבה").

7.2. עמדת המבקשים מפורטת בשומה מס' 11786 מיום 31/08/2022, שנערכה ע"י אריה קמיל, דני טרשנסקי ושני אהרון, שמאי מקרקעין (להלן, "שמאי המבקשים"), בצירוף מסמכים.

7.3. העתק נסח רישום מס' 330417, מיום 07/08/2022, גוש 6162 חלקה 45.

[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

7.4. תגובת שמאי המשיבה לשומה האחרת מיום 18/10/2022.

7.5. סיכום פגישה עיתית מיום 01/03/2022 עם נציגי מתחם ד'-ה' וחברת אביב.

7.6. תגובת הועדה המקומית בהמשך לדיון המקצועי מיום 26/12/2022.

7.7. תגובת שמאי המבקשים להתייחסות הועדה המקומית מיום 05/01/2023.

7.8. השלמת מסמכים לאחר הדיון המקצועי.

8. <u>תיאור הנכס והסביבה</u>

הנכס הנדון, הינו המקרקעין הידועים כמתחם ג', חלקה 45 בגוש 6162 (יחד עם חלקה 70 בגוש 6163), הכולל 4 מבני מגורים ותיקים בבניה רוויה המכילים סה"כ 115 יח"ד (חלקות משנה 1-115), בהתאם למפורט בתשריט הבית המשותף:

- <u>מבנה א' -</u> מבנה בן 4 קומות המכיל 15 יח"ד (חלקות משנה 1-15) ברח' כף גימל 78.
- <u>מבנה ב' -</u> מבנה בן 4 קומות המכיל 40 יח"ד (חלקות משנה 16-55) ברח' ההסתדרות 20, 22, 24, 26 ו-28.
- <u>מבנה ג' -</u> מבנה בן 4 קומות המכיל 36 יח"ד (חלקות משנה 56-91) ברח' כף גימל 76 ורח' המאבק 31, 33, 35, 37 ו-39.
- <u>מבנה ד' -</u> מבנה בן 4 קומות המכיל 24 יח"ד (חלקות משנה 92-115) ברח' ההסתדרות 30 ורח' המאבק 41.

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

המתחם ממוקם על חלקה 45 בגוש 6162 בשלמות וחלק קטן מחלקה 70 בגוש 6163.

חלקה 45 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 ותיקה שנבנו בתחילת שנות השישים, לצד מבנים צמודי קרקע וכוללת פיתוח עירוני מלא.

9. מצב משפטי-הזכויות בנכס

נסח רישום

בהתאם לנסח מס׳ 330417 העתק רישום מפנקס בתים משותפים (תיק בית משותף 307/69, תיק יוצר 3939/69) אשר הופק באמצעות האינטרנט מיום 07/08/2022, המתנהל בלשכת רישום מקרקעין תל אביב-יפו, עולים הפרטים לחלקה 45 גוש 6162 (משותף עם חלקות/גושים 6163/70) כדלקמן:

שטח במ״ר : 18,855 מ״ר (במשותף עם חלקה 70 בגוש 6163)
מס׳ תתי חלקות : 220 (כולל הרכוש המשותף)

להלן סיכום הזכויות בתתי חלקות 1-115:

מבנה	תתי חלקות	מס׳ יח״ד	שטח רשום	החלק ברכוש המשותף (לכל תת חלקה)	החלק ברכוש המשותף (סה״כ למבנה)
א	1-15	15	46	5/966	25/322
ב	16-25	10	39	4/966	20/483
	26-55	30	51	5/966	25/161
ג	56-61	6	39	4/966	4/161
	62-91	30	51	5/966	25/161
ד	92-115	24	51	5/966	20/161
סה״כ		**115**			**559/966**

הסכם פינוי בינוי

הסכם התחדשות עירונית לביצוע פרויקט פינוי בינוי נחתם ב-2016 בין בעלי הזכויות (בעלי הזכויות בכל הדירות בבניינים ברח׳ ההסתדרות 30,20-28, המאבק 41,31-39 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).

אין מחלוקת לעניין זה, יתר פירוט ראו שומות הצדדים.

10. <u>המצב התכנוני</u>

<u>מצב קודם</u>

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 מבנים ב׳-ד׳ כטיפוס 206, מס׳ סידורי 2 (מבנה א׳ - הצפוני לא מסומנת אפשרות הרחבה).

לדירה קיצונית הותרה תוספת בניה של 15.32 מ״ר + 3.64 מ״ר מרפסת ולדירה פנימית תוספת של 13.64 מ״ר + 3.64 מ״ר מרפסת.

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.

<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.
- 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.

<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

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 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 כאשר הנכס הנדון מהווה את מתחם ג׳ הכולל את מגרשים 103 ו- 104 ביעוד מגורים ד׳.

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.

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.)

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**

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.)

מתחם תכנון ג׳:

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								

טבלת זכויות בניה תאי שטח 103-104 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					

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.
- 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.

תנאים להכנת תכנית מפורטת

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.

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.)

מתחם התכנון הרלוונטי אשר לו יוכנו תכניות מפורטות, יכללו את חלקות מקור במתחם ג', 45,63,159 תא שטח 104-103.

<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.

<u>שלבי ביצוע</u>

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 A109-C109-B109	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 108-107)	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'.

הנכס הנדון מהווה את מתחם ג' הכולל את מגרשים 103, 1033 ו-104.

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 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.

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					

<u>עיקרי התנאים למתן היתר בניה</u>

- הריסת המבנים הקיימים במתחם ו/או הבטחת הריסה בהתאם לשלביות מימוש המתחם.

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

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

- היתר בנייה ראשון בכל מתחם יוצא בסמוך לתחילת ביצוע קווי הביוב הפנימיים של התכנית, קווי ההולכה הראשיים ומוצאי הביוב לערים הסמוכות הרלוונטיים לתכנית.
- אישור מסמך עיצוב אדריכלי ונופי למתחם.

<u>רישוי והיתרים</u>

אין מחלוקת בין שמאי הצדדים למבנים הקיימים במתחם.

יתר פירוט ראה בשומת המשיבה.

11. <u>פירוט עמדות הצדדים</u>

להלן תמצית ההשבחה, עפ"י שומות הצדדים:

מהות ההשבחה	מועד קובע	השבחה בשומת המשיבה	השבחה בשומת המבקשים
תכנית גב/431	10/08/2018[3]	54,664,807 ₪[4]	3,567,509 ₪
תכנית גב/מק/4/431	08/07/2021	28,927,103 ₪[5]	לא חלה השבחה

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.

<u>עמדת שמאי המשיבה</u>

<u>השבחה לתכנית גב/431, מועד קובע 10/08/2018</u>

<u>מצב קודם</u>: נבחנו עסקאות השוואה שנערכו לפני הפקדת התכנית (2016) אשר מגלמות את הזכויות הנוספות בנכס במצב הקודם.

הובא בחשבון כי השטח הבנוי הסחיר ב- 4 מבנים במתחם הינו 8,151 מ"ר, בהתאם להיתרי הבניה ולמדידות שבוצעו ביחידות ע"י מודד מוסמך.

<u>מצב חדש</u>: בשומת המשיבה חושב שווי מצב חדש בשתי חלופות אשר שוקללו:
חלופה א' - ניתוח עסקאות השוואה לאחר המועד הקובע.
חלופה ב' - חישוב שווי מגרשי התמורה 104+103 אשר הוקצו למתחם ג'.

[3] עפ"י שמאי הצדדים המועד הקובע הינו 30/07/2018 (15 יום + י.פ.).
[4] חיוב בחלק יחסי עבור יחידות שהזכויות בהן נרכשו טרם אישור התכנית המשביחה - 111/115.
[5] חיוב בחלק יחסי עבור יחידות שהזכויות בהן נרכשו טרם אישור התכנית המשביחה - 114/115.

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.)

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
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:

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

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/ רחוב	שטח ברוטו (מ"ר)	קומה	מס' חד'	שנת בניה	מחיר מכירה	מחיר למ"ר
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 ₪

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

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 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 אקו'	:	8,177 מ"ר
שווי למ"ר בנוי	:	₪ 25,000
סה"כ שווי מצב קודם	**:**	**₪ 204,425,000**

<u>שווי מצב חדש</u>

<u>חלופה א':</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 מ"ר בנוי לפי חלופה זו בגבולות ₪ 30,000.

שטח בנוי	:	8,177 מ"ר
שווי למ"ר בנוי	:	₪ 30,000
סה"כ שווי מצב חדש	**:**	**₪ 245,310,000**

<u>חלופה ב':</u>

בחלופה זו חושב שווי מגרשי התמורה 104+103 אשר הוקצו למתחם ג'.

<u>תחשיב:</u>

מהות	שטח (מ"ר)	מקדם	סה"כ שטח אקו'
מגורים	33,000 [6]	1	33,000 מ"ר
ממ"דים 12.5 מ"ר ליח"ד	4,062	1	4,062 מ"ר
מסחר עיקרי + שירות	960 מ"ר	1	960 מ"ר
מועדון דיירים	מגולם בשווי		
סה"כ:			38,022 מ"ר אקו'

[6] בניכוי 1,000 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.)

שווי מ״ר קרקע מבונה			11,000 ₪
סה״כ:			418,242,000 ₪
עלויות הריסה ופינוי: 4 מבנים בני 4-3 ק׳			(2,600,000 ₪)
עלות הקמת שטחי ציבור	500 מ״ר		(4,250,000 ₪)
סה״כ שווי חדש:			411,392,000 ₪
הפחתה לגודל		0.95	390,822,400 ₪
דחייה/מושע 8 שנים לפי 6%		0.627	245,045,645 ₪
דמי שכירות בתקופת הביניים	60 ₪ למ״ר לחודש	8 שנים, 4%	39,638,631 ₪
סה״כ שווי במצב חדש			**284,684,276** ₪

שקלול החלופות:

מקור השווי	השווי	מקדם יחסי	שווי יחסי
עסקאות השוואה	245,310,000 ₪	0.6	147,186,000 ₪
שווי מגרשי התמורה	284,684,276 ₪	0.4	113,873,710 ₪
שווי מצב חדש			**261,059,710** ₪

תחשיב ההשבחה:

שווי מצב חדש	261,059,710 ₪
שווי מצב קודם	204,425,000 ₪
השבחה	**56,634,710** ₪
היטל השבחה	**28,317,355** ₪
השבחה 111/115 חלקים	**54,664,807** ₪[7]

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

ההשבחה מחושבת בגין תוספת שטחי מסחר, פיצול מבנה הכולל 216 יח״ד לשני מבנים בני 108 יח״ד כל אחד ובגין קידום הזמינות עקב אישור תכנית מפורטת המאפשרת הוצאת היתרי בניה.

<u>ערכי שווי</u>

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

תאריך	גוש	חלקה	כתובת/ רחוב	שטח ברוטו (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 ₪

[7] חיוב בחלק יחסי עבור יחידות שהזכויות בהן נרכשו טרם אישור התכנית המשביחה - 111/115.

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

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

עומר סרחאן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

מהנדס גיאודטי (B.sc.)

14.10.2020	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 ברוטו (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

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

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.)

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 ₪

<u>תחשיב</u>

מצב קודם:

מהות	שטח (מ"ר)	מקדם	סה"כ שטח אקו'
מגורים	33,000 [8]	1	33,000 מ"ר
ממ"דים 12.5 מ"ר ליח"ד	4,062	1	4,062 מ"ר
מסחר עיקרי + שירות	960 מ"ר	1	960 מ"ר
מועדון דיירים	מגולם בשווי		
סה"כ:			38,022 מ"ר אקו'
שווי מ"ר קרקע מבונה			12,500 ₪
סה"כ:			475,275,000 ₪
עלויות הריסה ופינוי: 4 מבנים בני 3-4 ק'			(2,900,000 ₪)
עלות הקמת שטחי ציבור	500 מ"ר		(4,500,000 ₪)
סה"כ שווי חדש:			467,875,000 ₪
הפחתה לגודל		0.95	444,481,250 ₪
דחייה/מושע 8 שנים לפי 6%		0.627	278,689,744 ₪
דמי שכירות בתקופת הביניים	65 ₪ למ"ר לחודש	8 שנים, 4%	42,941,850 ₪
סה"כ שווי במצב קודם			**321,631,594** ₪

מצב חדש:

מהות	שטח (מ"ר)	מקדם	סה"כ שטח אקו'
מגורים	33,000 [9]	1	33,000 מ"ר
ממ"דים 12.5 מ"ר ליח"ד	4,062	1	4,062 מ"ר
מסחר עיקרי + שירות	1,440	1	1,440 מ"ר
מועדון דיירים	מגולם בשווי		
סה"כ:			38,502 מ"ר אקו'
שווי מ"ר קרקע מבונה			12,500 ₪
סה"כ:			481,275,000 ₪
עלויות הריסה ופינוי: 4 מבנים בני 3-4 ק'			(2,900,000 ₪)

[8] בניכוי 1,000 מ"ר מועדון דיירים למבנים.

[9] בניכוי 1,000 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

עלות הקמת שטחי ציבור	500 מ״ר		(4,500,000 ₪)
סה״כ שווי חדש:			473,875,000 ₪
הפחתה לגודל		0.95	450,181,250 ₪
דחייה/מושע 6 שנים לפי 6%		0.705	317,377,781 ₪
דמי שכירות בתקופת הביניים	65 ₪ למ״ר לחודש	6 שנים, 4%	33,434,663 ₪
סה״כ שווי במצב חדש			**350,812,444** ₪

<u>תחשיב ההשבחה</u>

שווי מצב חדש	350,812,444 ₪
שווי מצב קודם	321,631,594 ₪
השבחה	**29,180,850** ₪
היטל השבחה	**14,590,425** ₪
השבחה 114/115 חלקים	**28,927,103** ₪[10]

<u>עמדת שמאי המבקשים</u>

<u>השבחה לתכנית גב/431, מועד קובע 10/08/2018</u>

<u>מצב קודם</u>:

אומדן השטחים במצב הקודם הינו על בסיס היתרי בנייה ומדידה שבוצעה ביחידות המוערכות על ידי מודד מוסמך ובהתאם לשומת הוועדה.

<u>היקף השטחים הבנויים</u> : 8,151 מ״ר.

<u>היקף השטחים האקי</u> : 8,171 מ״ר.

כאשר שוקללה תרומת מרפסות הגג בהיקף של 104 מ״ר, הצמודות ל 2 חדרי יציאה לגג, ובמקדם 0.4 משווי שטח בנוי.

<u>מצב חדש</u>:

- **שיטת התחשיב** - שווי הזכויות העתידיות מתוקף התב״ע כזמינות, תוך שקלול מרכיבי הפחתה מקובלים בהתחשב בסיכון, דחייה, מורכבות ביצוע ועוד, אשר אמורים לשקף חשיבה ריאלית של קונה סביר בשוק כלכלי בו המידע מלא ומובא בחשבון.
- **שווי זמין** -
  - השווי הזמין מבוסס על זכויות הבנייה הסחירות למגרשים 104-103.
  - ניכוי שטחי מועדוני דיירים - בהתאם להוראות התכנית לכל מבנה יותר מועדון דיירים בשטח עיקרי של עד 500 מ״ר, כאשר אי ניצול השטחים המקסימאלי לא יאפשר ניוד השטח הנותר להגדלת שטחי המגורים. במגרשים 104-103 הבינוי הינו ב- 3 מבנים נפרדים, על כן בהתאמה נוכה שטח של 1,500 מ״ר מהשטח העיקרי למגורים.

[10] חיוב בחלק יחסי עבור יחידות שהזכויות בהן נרכשו טרם אישור התכנית המשביחה - 114/115.

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 נוכה שטח של 1,000 מ״ר ועל כן יש לתקן את שומת הוועדה בהתאם.

- ניכוי ממ״דים - לאור הבקשה למידע המיוחסת למימוש בהיתר נוכתה השבחה ככל שקיימת הנובעת מבניית מרחב מוגן בהתאם לחוק ולפסיקה.

- **הפחתות משווי זמין** - עלויות עודפות - מהשווי הזמין יש לנכות עלויות עודפות כמפורט:

1. <u>עלויות הריסה</u> - נוכו לפי מפתח של 350 ₪ לכל מ״ר בנוי.

סה״כ השטח הבנוי הינו 8,177 מ״ר, על כן נוכתה עלות עודפת של כ <u>2,800,000 ₪</u>

2. <u>עלות עודפת להקמת מבני ציבור</u> - במגרש 103 קיימת חובת הקמה של 500 מ״ר עיקרי עבור מבנים ומוסדות ציבור אשר יוקצו לעיריית גבעתיים.

הובאה בחשבון עלות בנייה עודפת של 9,000 ₪ לכל מ״ר עיקרי, המהווה עלות עודפת כוללת של <u>4,500,000 ₪</u>.

3. <u>עלות עודפת להקמת מועדוני דיירים</u> - הוראות התכנית קובעות כי לכל מבנה יותר הקמת מועדון דיירים בשטח עיקרי של עד 500 מ״ר. אמנם שמאית הוועדה מגלמת את תרומת השטחים בשווי למ״ר מבונה אך אינה מנכה את העלות העודפת להקמתם.

על בסיס הוראות התכנית במתחם ג׳ 3 מבנים, ועל כן מדובר בשטח כולל של 1,500 מ״ר.

על הצד הזהיר הובא בחשבון השטח אשר עתיד לקום בפועל על פי התכנון הראשוני של המבנים, כ - 250 מ״ר עיקרי לכל מבנה ובסה״כ 750 מ״ר עיקרי.

הובאה בחשבון עלות עודפת על בסיס עלות הקמה מופחתת של כ 60% מעלות הבנייה לשטח עיקרי ביחידות המגורים.

סה״כ עלות עודפת למ״ר - 5,000 ₪.

האמורה מעלה מדובר בעלות כוללת של <u>3,750,000 ₪</u>.

4. <u>עלות עודפת לקרן תחזוקה</u> - על פי הוראות סעיף 6.21 להוראות התכנית תתאפשר הקמת קרן תחזוקה או מנגנון דומה אשר יקבעו במסגרת התכניות המפורטות, היתרי בניה ו/או בהסכמים.

נושא זה מעוגן בהוראות 14.6 להסכם פינוי הבינוי וסעיף 4 לתוספת להסכם.

מאלו ניתן ללמוד כי מדובר בעלות עודפת של כ- 30,000 ₪ לכל יחידת דיור שמתפנה (115 יח״ד), על כן נוכתה בהתאמה עלות עודפת של <u>3,450,000 ₪</u>.

<u>התאמות שווי נוספות</u> -

היות ומדובר בפרויקט פינוי בינוי בהיקף פינוי של 115 יח״ד והקמת פרויקט של 325 יח״ד וכן שטחי מסחר ומבני ציבור הובאו בחשבון התאמות השווי הבאות:

1. <u>הפחתה לגודל</u> - הובא בחשבון מקדם התאמה של 0.95 משווי למ״ר מבונה אשר נותח ליח״ד בודדת.

2. <u>מושע</u> - בענייננו מדובר בזכויות בעלות במושע בבעלות של מעל מאה דיירים ולא נכס בבעלות יחידה. יתרה מכך מדובר בבית משותף מורכב בו 219 תתי חלקות, הממוקמות ב - 8 מבנים בשתי חלקות (הנסח משותף לחלקה נוספת), כאשר נשוא חוות הדעת מהווה רק חלק ממנו. מעבר לתקופת הזמן הריאלית מדובר במקדם המשקף עלות כלכלית / הוצאות נלוות הנובעת מהקשיים המתלווים, וכן את הפיצוי הראוי עבור אי הודאות והסיכון המתלווים. לאור היקף הבעלים והפרויקט הובא בחשבון מקדם מושע של 0.9 מהשווי שנותח ליח"ד בבעלות יחידה.

   מקדם זו הינו מקדם נפרד ממקדם הדחייה המיוחס לתקופת הזמן למימוש.

3. <u>התאמת השפעות צפיפות, היצף דירות ועוד</u> - לתוספת הזכויות בתכנית המתארית ישנן גם השפעות שליליות ביחס למצב הקודם, יש לזכור כי מדובר בתכנית פינוי בינוי אשר מכפילה את הבינוי באזור כפי 3.

   ביחס למצב הקיים לדוגמא מדובר במעבר מבינוי מרווח ומרקמי לבינוי צפוף עם כל המשמעויות הנלוות הן מההיבט הבינוי ועד החברתי סביבתי, חניה, מטרדים, עומסים ועוד.

   עוד יש להביא בחשבון כי שילוב מבנה ציבור בתוך מבנה מגורים מהווה מטרד, ובהתאם להוראות התכנית גם בשעות שהוא אינו פעיל. ראה לדוגמא סעיף 4.1.5 להוראות התכנית שם נקבע כי יתאפשר שימוש של תושבי השכונה בחצרות מבני הציבור בתחום מבני המגורים בשעות שבהם מבנה אינם בשימוש.

   כמו כן יש להביא בחשבון כי הדירה הממוצעת גדולה בכפי 2 מהדירה הקיימת ולכן יש לבצע התאמה לשוליות.

   ביחס למצב החדש לדוגמא מדובר על הצפה יחסית של האזור בדירות למכירה, לכך השפעה על קצב המכירות, יכולת המיקוח של הקונים ועוד.

   לעניין זה ועל הצד הזהיר אנו מאמצים את העקרונות שנקבעו בשומותיו של בועז קוט במתחם בהפחתה זהירה של 0.95 משווי במצב קודם.

4. <u>חניות אורחים על חשבון תקן חניה - עלויות עודפות - פגיעה במרכיב החניה</u> - סעיף 6.3.3 קובע כי מתוך תקן החניה יוקצו 10-15% ממקומות החניה עבור חניות אורחים אשר ימוקמו במרתף החניה העליון. מדובר בעלות עודפת ובפגיעה במרכיב החניה המהווה מרכיב משמעותי באזורים אלו.

   על הצד הזהיר שוקלל מרכיב זה במרכיב ההפחתה הקודם.

- **מקדם זמינות / דחייה** - מעבר למורכבות הביצוע המפורטת מעלה, הדרך למימוש פרויקט בסדר גודל האמור ארוכה ומפותלת, בין היתר יש לשקלל את תקופת הדחייה לאיתור יזם / ארגון הדיירים לבנייה עצמית מבחינה ארגונית ומשפטית, אישור תכנית מפורטת, מציאת פתרון למימון, מציאת פתרונות דיור חלוף למאות הדיירים, הריסת המבנים ופינויים ועוד, ובטח את זמן הביצוע לרבות התקלות הלא צפויות

בדרך.

עבור הריסת המבנים יש צורך בחתימה של 100% מהדיירים.

בין היתר יש לתת דגש למספר מרכיבים:

1. דחייה לאישור תכנית מפורטת.
2. דחייה לאישור תכנית עיצוב אדריכלית ונופית לכל תחום המתחם - בתכנית עצמה קיימת דחייה תכנונית נוספת לאור העובדה כי מדובר בתנאי להיתר בנייה כמפורט בסעיף 6.1.11 להוראות תכנית גב/431 וסעיף 6.1.9 בתכנית גב/מק/4/431.
תקופת זמן מקובלת להכנת מסמך זה הינו כשנתיים זאת ניתן ללמוד לענייננו גם מן המסמך סיכום פגישה עיתית מיום 1.3.2022 עם מנהלת ההתחדשות בעיר מול נציגי המתחם.
3. התניית ההיתרים ביצוע תשתיות על - התכנית כולה מותנית בביצוע מורכב של תשתיות מים וביוב אשר זמן פתרונו אינו ברור.
סעיף 6.1.3 לתכנית גב/431 וסעיף 6.1.2 לתכנית גב/מק/4/431 קובע בעניין זה:
"היתר בנייה ראשון בכל מתחם יוצא בסמוך לתחילת ביצוע קווי הביוב הפנימיים של התכנית, קווי ההולכה הראשיים ומוצאי הביוב לערים הסמוכות הרלוונטיים לתכנית".
עוד בעניין זה קובע סעיף 6.13.4 להוראות תכנית גב/מק/4/431 כי תנאי לאכלוס יהיה השלמת ביצוע קווים אלו.
בנוסף קובע סעיף 6.1.17 כי תנאי נוסף להיתר בניה יהיה אישור תאגיד המים לפתרון מחסור איגום המים בעיר.
מדובר בנושא מורכב אשר עד היום לא נמצא לו פתרון ובטח שבמועד הקובע מהווה חסם לא ברור וזאת יש להביא בחשבון.
לחיזוק טענתם מציגים סיכום פגישה שנערכה בין היזמים לבין המנהלת במתחם.
4. דחייה להיתר - היות וערכי השווי מבוססים נאמדו בגישת החילוץ הרי שבניגוד לענייננו מדובר על שווי קרקע לאחר היתר בנייה, כאשר נשוא חוות הדעת הינה קרקע טרם הליכי הרישוי ולכן יש לגלם את תקופת הזמן עד לאישור ההיתר.

לאחר שבחנו החלטות שמאים מכריעים במתחם הנדון וכן את המפורט לעיל, קבעו דחיה של 10 שנים ליכולת מימוש הזכויות.

- **שווי שימוש ביניים** - מרכיב שימוש הביניים יש בו ככפל במרכיבי השווי, ובחלקו הארי מגולם בשווי הבנוי במצב החדש, אך זה הובא למען שמירת טיעונם בדבר. באם יובא בחשבון שווי שימוש ביניים יש להביא בחשבון כי עם התקדמות וקיצור תקופת הדחייה שוכר סביר לא יהיה מוכן לשלם דמי שכירות מלאים ארוכי טווח בעת ידוע לו על פינוי קרב.

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 השוואה:

עסקאות לדירות מגורים בבנייה ותיקה שאינן כלולות במתחם פינוי בינוי

לצורך בחינת מסד הנתונים ביחס לנשוא ומטרת חוות הדעת יש לנטרל עסקאות אשר יכול ויהיו מושפעות מהתכנית החדשה. לא בהכרח יש לנטרל ציפיות ריאליות להתחדשות עירונית באם במסגרת תכנון מרחבי חדש כגון פינוי בינוי וכגון תמ"א 38 אשר במועד הקובע כבר לה אחיזה חזקה בציפיות השוק.

לצורך האמור הובאו בחשבון נתונים וערכי שווי שנקבעו בשומה מכרעת אשר נערכה למתחם פינוי ובינוי סמוך - "ההסתדרות צפון - גב/589", אשר נערכה על יד השמאי המכריע מר אריה אריאל[11].

בשומה המכרעת בחן מתוך עשרות העסקאות שהוצגו לפניו, בין היתר גם מסד הנתונים המוצע בשומת הוועדה, וקבע את העסקאות הרלוונטיות הבאות:

תאריך	גוש	חלקה	רחוב	מס'	שטח רשום	התאמה לשטח ברוטו 1.15	תמורה	שווי למ"ר בנוי
28.3.2017	6164	219	מצולות ים	15	69 מ"ר	79 מ"ר	₪2,325,000	₪ 29,301
9.4.2017	6162	167	המאבק	16	61 מ"ר	70 מ"ר	₪1,925,000	₪ 27,441
30.4.2017	6164	196	גונן	8	79 מ"ר	91 מ"ר	₪2,350,000	₪ 25,867
21.5.2017	6162	147	הרצוג	18	88 מ"ר	101 מ"ר	₪3,125,000	₪ 30,879
16.7.2017	6162	30	מנורה	6	49 מ"ר	56 מ"ר	₪1,685,000	₪ 29,902
31.7.2017	6164	277	מצולות ים	32	61 מ"ר	70 מ"ר	₪1,700,000	₪ 24,234
24.10.2017	6164	286	יצחק רבין	51	64 מ"ר	74 מ"ר	₪1,950,000	₪ 26,495
11.3.2018	6164	279	כג	5	65 מ"ר	75 מ"ר	₪1,700,000	₪ 22,742
20.3.2018	6162	147	הרצוג	18	94 מ"ר	108 מ"ר	₪2,475,000	₪ 22,895
1.5.2018	6162	149	הרצוג	20	95 מ"ר	109 מ"ר	₪2,400,000	₪ 21,968
9.5.2018	6162	141	הרצוג	8	71 מ"ר	82 מ"ר	₪2,094,000	₪ 25,646
28.8.2018	6164	279	מצולות ים	34	66 מ"ר	76 מ"ר	₪1,753,000	₪ 23,096
ממוצע (מעוגל)								**₪ 25,900**
סטיית תקן								₪ 2,890

הכרעה במתחם

בהכרעה שנערכה למתחם על ידי השמאי המכריע[12] מר עומר סרחאן נאמד שווי המצב הקודם בגבולות 25,000 ₪ למ"ר בנוי.

סיכום

מרכיב	ערך
שווי למ"ר בנוי מצב קיים	₪ 25,000
שווי למ"ר מבונה	₪ 11,000
מסחר - שווי למ"ר מבונה עיקרי	₪ 12,000
דמי שכירות - למ"ר בנוי	₪ 60

[11] גו"ח 6162/160 – תאריך הכרעה: 16.7.2019

[12] גו"ח 6162/45 תת"ח 112 - ההסתדרות 30 גבעתיים - 21.4.2022.

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.)

הערות

1. למעט ערכי השווי למסחר, אין בחוות דעת זו השגה על יתר ערכי השווי אשר נקבעו בשומת הוועדה לתכנית גב/431
2. השווי למסחר מבוסס על מסד וערכי השווי שנקבעו במסמך העקרונות השמאי של טבלאות האיזון בתכנית[13].

תחשיב השבחה:

מצב קודם

מרכיב	ערך
שטח בנוי (אק')	8,177
שווי למ"ר בנוי	₪ 25,000
סה"כ שווי מצב קודם	**₪ 204,425,000**

מצב חדש

מרכיב	שטח	שווי מ"ר מבונה	סה"כ שווי	הערות
מגורים	32,500 מ"ר	₪ 11,000	₪357,500,000	שטח עיקרי למגורים: 34,000 מ"ר בניכוי 1,500 מ"ר מועדון דיירים
ממ"דים	4,063 מ"ר	-	-	מס' יח"ד 325 ליחידה 12.5
מסחר	800 מ"ר	₪ 12,000	₪9,600,000	
סה"כ שווי זמין, עתידי ומושבח (לפני הפחתות)			**₪367,100,000**	
הפחתות שווי זמין				
עלויות הריסה			(₪2,852,850)	לפי 350 ₪ למ"ר קיים
עלות הקמת מבנה ציבור	500 מ"ר		(₪4,500,000)	לפי 9,000 ₪ למ"ר
עלות עודפת להקמת מועדוני דיירים	750 מ"ר		(₪3,750,000)	לפי 5,000 ₪ למ"ר
קרן תחזוקה	115 מ"ר		(₪3,450,000)	לפי 30,000 ₪
סיכום ביניים			**₪352,547,150**	

התאמות שווי לעומת מצב קודם		
הפחתה לגודל	0.95	
מקדם מושע	0.90	
התאמה לצפיפות, היצף, בינוי שוליות ועוד	0.95	
סיכום ביניים	**₪286,356,423**	

[13] מסמך עקרונות של השמאי אהרון בוץ - 1.1.2019.

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

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

דחייה למימוש				
דחייה כוללת	6%	10 שנים	0.558	
סה"כ ערך נוכחי	A		**₪159,899,931**	

שימוש ביניים			
דמ"ש בתקופת הביניים	B	**₪47,752,412**	

סיכום			
סה"כ שווי מצב חדש	**A + B**	**₪207,652,342**	

<u>השבחה</u>

מרכיב	שווי
שווי מצב קודם	₪ 204,425,000
שווי מצב חדש	₪ 207,652,342
השבחה	**₪ 3,227,342**

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

בעניין זה שמאי המבקשים מאמצים את אשר נקבע בהחלטת השמאי המכריע עומר סרחאן[14] ביחס למתחם וביחס לתכנית זו, כי אישורה של תכנית גב/מק/4/431 אינו מעמיד השבחה ליחידות במתחם ועל אחת כמה וכמה למתחם כולו.
התכנית הנדונה הינה חוליה בשרשרת התכנונית לביצוע הפרויקט ומהווה חלק מהתנאים להיתר בתכנית המתארית, ובעצם תנאי אחד מבין רבים לביצוע הפרויקט.
ההשבחה בעיני הקונה הסביר נוצרת כאשר זה רואה יכולת מימוש ריאלית, ובעצם נוצרת בפועל בעת חתימה על הסכם יציב ומפורט מול יזם אשר מעניק לו סוג של ודאות ביחס לתמורות הצפויות. עפ"י רוח הפסיקה יש להתעלם ממרכיב זה.
למעשה במתחמי פינוי בינוי הקונה הסביר אדיש לשלב השרשרת התכנונית בעודו מודע למורכבות הרבה ובעצם למשמעות הנלווית והיא כי בעצם זכויות אלו יוותרו "על המדף" ללא יזם חיצוני, ולכן העליות במחירים אשר נצפים לעיתים במהלך פרויקט פינוי בינוי נובעות מהתקדמות ריאלית בעיני הדיירים ולא דווקא לשלב התכנוני זה או אחר.
מבחינה הקונה הסביר השבחה זו באם קיימת מגולמת בעת הכנת התכנית המתארית.

כאינדיקציה לעניין זה ניתן לראות על ידי השוואה שבין עסקאות מכר במתחם בדירות אשר מצויות בשלב מתארי של תכנית פינוי בינוי מול כאלו הנמצאות בשלב שלאחר איחוד וחלוקה.
לטובת האמור ראה לדוגמא השוואה בין :

- עסקאות בתחום מתחמים ג'+ד'+ה', גו"ח 6162/45, אשר נערכו תוך כדי השפעת אישור

[14] חלקה 45 בגוש 6162 – חלקת משנה 112 – רח' ההסתדרות 30, גבעתיים – שומה מתאריך 21.4.2022.

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

תכנית איחוד וחלוקה:

תאריך	תת"ח	כתובת	קומה	שנת בניה	שטח רשום (מ"ר)	שטח ברוטו (מ"ר)	תמורה 100%	תמורה למ"ר בנוי
15.8.2021	112	ההסתדרות 30	4	1960	51	68	₪2,730,000	₪40,147
5.7.2021	121	ההסתדרות 32	1	1960	37	51	₪2,300,000	₪45,098
26.4.2021	162	ההסתדרות 34	3	1960	37	53	₪2,125,000	₪40,094
₪41,780	**ממוצע**							

* התכנית פורסמה להפקדה בתאריך 10.12.2020 ופורסמה לאישור ברשומות בתאריך 23.6.2021.

- עסקאות בתחום מתחם ו', גו"ח 6163/71, בו לא אושרה / הופקדה תכנית איחוד וחלוקה:

תאריך	תת"ח	כתובת	קומה	שנת בניה	שטח רשום (מ"ר)	שטח ברוטו (מ"ר)	תמורה 100%	תמורה למ"ר בנוי
16.11.2021	28	ההסתדרות 52	2	1960	37	50	₪2,000,000	₪40,000
24.5.2021	24	-	-	1960	-	60	₪2,580,001	₪43,000
24.3.2021	76	ההסתדרות 46	1	1950	37	68	₪2,530,000	₪37,206
₪40,069	**ממוצע**							

ניתן לראות כי אין הבדל מהותי בין העסקאות.

<u>הערות לשומת הועדה</u>

בשומת הוועדה נוכו בחסר השטחים המיוחסים מתוקף התכנית למועדוני דיירים על חשבון השטח העיקרי המותר.

בעוד בשומת הוועדה נוכה שטח של 1,000 מ"ר עיקרי בלבד הרי שיש לנכות שטח של 1,500 מ"ר וזאת בהתאם לתקנוני[15] התכניות הקובעות כי לכל מבנה יותר הקמת מועדון דיירים בשטח עיקרי של 500 מ"ר[16].

היות וקיימים במתחם ג' 3 מבנים הרי שיש לנכות 1,500 מ"ר כאמור.

<u>תגובת שמאי המשיבה</u>

להלן תמצית תגובת שמאי המשיבה מיום 18/10/2022:

שומת הועדה המקומית נערכה בעקבות בקשה להזמנת שומה בהנחה של מימוש מלא בדרך של מכר שכן טרם אושרה תכנית בקשה להיתר ע"י הועדה המקומית. שמאי המבקשים ערכו את חוות דעתם בהתייחס למימוש בדרך של בקשה להיתר וזאת ללא הצגת הבקשה להיתר, ללא אישורה בוועדה וללא בחינת השטחים הכוללים המבוקשים לבנייה.

[15] הערה א.3 לטבלה 5 בתקנון תכנית גב/431 והערה ד' לטבלה 5 בתקנון תכנית גב/מק/4/431.

[16] י בהתאם לסעיף 4.1.9 לתקנון התכנית אי ניצול השטח המקסימאלי (בהתאם לאשר נקבע בטבלה 5) לא יאפשר ניוד השטח להגדלת דירות המגורים והשטח העודף שלא ינוצל יתכלה לעת הקמת המבנה.

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

<u>תכנית גב/431</u>

<u>שווי מצב קודם</u>

השווי שהוערך בסך 25,000 ₪, בהתאם להחלטות שמאים מכריעים, כולל את מלוא הפוטנציאל לתוספת בנייה. פוטנציאל זה מגלם בחובו גם את שטחי הממ"דים ליחידות הקיימות בהתאם לתקנות בשטח של 12.5 מ"ר לכל דירה, סה"כ עבור 115 יח"ד: 1,437.5 מ"ר. השווי שנקבע הינו למימוש מלא בדרך של מכר לפיכך כלל את כל הזכויות.

ככל שתוגש בקשה עתידית להיתר בנייה הרי שיש להפחית בשני מצבי התכנון את שווי זכויות הבנייה של שטחי הממ"דים.

1,437.5 מ"ר X 11,000 ₪ = 15,812,500 ₪

לפיכך שווי במצב קודם לא שווי זכויות הבנייה לממ"דים הינו:

204,425,000 ₪ - 15,812,500 ₪ = 188,612,500 ₪

<u>שווי מצב חדש</u>

- <u>מקדם דחיה</u> - שמאי המבקשים מביאים בחשבון מקדם דחיה לתקופה של 10 שנים במימוש של בקשה להיתר.

  שמאי המשיבה חולקים על טענת שמאי המבקשים. בעת עריכת שומה לבקשה להיתר המוגשת ע"י היזם למתחם בשלמותו אין מקום להביא דחייה אלא עד לאישור תכנית מפורטת הכוללת טבלאות הקצאה וזו אושרה לאחר 3 שנים ממועד אישור תכנית גב/431.

  כמו כן, קיימת הסכמה בין הבעלים לבנייה בעת הגשת הבקשה, כך שאין כבר אלמנט מושע. שמאי המבקשים מפנה, בין היתר, להחלטותיו של השמאי המכריע עומר סרחאן ברחוב ההסתדרות. מעיון בהחלטות אלו עולה כי ההחלטות מתייחסות למחלוקת לגבי גובה החבות בהיטל השבחה בהתייחס לדירה בודדת במתחם תכנית גב/431 במימוש בדרך של מכר, כאשר השמאי המכריע קבע מקדם דחייה המגלם מושע לתקופה של 10 שנים עד לקבלת דירת התמורה. קרי, השמאי המכריע הביא בחשבון תקופת דחייה ארוכה הכוללת את משך הוצאת היתר הבנייה + תקופת הבנייה עד קבלת טופס 4 ואיכלוס הדירות, תקופה זו אורכת כחמש שנים לפחות.

  במקרה הנדון, במימוש בדרך של בקשה להיתר אין מדובר בדחייה עד לקבלת דירות התמורה של הבעלים אלא מדובר בשווי הקרקע הכולל למתחם והדחייה הינה אך ורק עד למועד האפשרות להוציא היתר בנייה כאשר במתחם שבנדון כאמור 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>מקדם מושע</u> - שמאי המבקשים מביאים בחשבון הפחתה בגין מרכיב המושע בשיעור של 10% בנוסף להפחתה בגין הדחיה לתקופה של 10 שנים בשיעור היוון של 6% (מקדם

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

0.558). טענה זו אין לקבל. ראשית, מדובר בכפילות היות ומקדם הדחיה מגלם את מרכיב המושע כפי שנקבע בהחלטות השמאים המכריעים במתחם שבנדון במסגרת תחשיב ההשבחה לתכנית גב/431.
שנית, מקדם הדחייה שחושב חורג ממתחם הסבירות. הדחייה הראויה הינה עד למועד אישור התכנית המפורטת שהרי בתקופה זו כבר נפתר במקביל גורם המושע, תקופה זו הינה 3 שנים עד לאפשרות הוצאת היתר בנייה כאמור וזוהי התקופה הכוללת גם את מרכיב המושע כמפורט לעיל.

- <u>עלות הריסה</u> - לגישת שמאי המבקשים יש להביא בחשבון הפחתה בגין עלות הריסה בסך של 350 ₪ למ״ר וכי לגישתם עלות ההריסה הכוללת הינה 2,852,850 ₪.
מדובר בעלות גבוהה החורגת ממתחם הסבירות. עלות ההריסה במועד הקובע הינה כ-300 ₪ למ״ר לכל היותר כפי שנקבע ע״י השמאי המכריע בועז קוט בחלקה 71 בגוש 6163 ברחוב ההסתדרות 46.
- <u>עלות הקמת מבנה ציבור</u> - לגישת שמאי המבקשים יש להביא בחשבון הפחתה בגין עלות הקמת מבנה ציבור בסך של 9,000 ₪ למ״ר וכי לגישתם עלות הקמת מבנה ציבור בשטח של 500 מ״ר הינה 4,500,000 ₪. בשומת הוועדה המקומית הובאה בחשבון הפחתה בגין עלות הקמת מבנה ציבור בסך של 8,500 ₪ למ״ר ובסכום כולל של 4,250,000 ₪. מדובר בהפחתה סבירה המשקפת עלות בניה בסטנדרט בניה מקובל במועד הקובע ואין להביא בחשבון הפחתה נוספת בגין מרכיב זה.
- <u>ניכוי שטחי מועדון דיירים ועלות עודפת להקמתם</u> - שמאי המבקשים טוענים כי יש לנכות מהשטח העיקרי 1,500 מ״ר בגין שטח למועדון דיירים בשלושה מבני מגורים. כמו כן לגישתם יש להביא בחשבון הפחתה בגין עלות עודפת להקמת מועדון דיירים בסך של 5,000 ₪ למ״ר וכי לגישתם עלות עודפת למועדון דיירים בסה״כ הינה 3,750,000 ₪.

אין לנכות שטח בגין הקמת מועדון דיירים ואין להביא בחשבון עלות עודפת להקמתם.
ראשית, מדובר בשטחים התורמים לערך הדירות באופן מהותי. שנית, תכנית גב/431 מאפשרת לכל מבנה הקמת מועדון דיירים בשטח עיקרי של עד 500 מ״ר אולם אינה מחייבת לבנות מועדון דיירים. יתרה מכך, שמאי המבקשים לא הציגו את תכנית הבקשה להיתר המפרטת את היקף שטחי הבניה במתחם שבנדון. יוצא אפוא כי טענתם של שמאי המבקשים נטענה ללא כל ביסוס ו/או אסמכתא ולפיכך יש לדחות את טענתם בענין זה.
בהתאם לסעיף 5 בהוראות התכנית מפורטות זכויות הבנייה כאשר קיימות הערות לטבלת הזכויות ובסעיף א.3 צוין: ״ לכל מבנה יותר הקמת מועדון דיירים בשטח עיקרי של עד 500 מ״ר....״
תכנית גב/431 מאפשרת לכל מבנה הקמת מועדון דיירים בשטח עיקרי של עד 500 מ״ר אולם אינה מחייבת לבנות מועדון דיירים וניתן להשתמש בשטח העיקרי לדירות

מגורים או לחילופין לבנות מועדון בשטח קטן יותר. ככל השטח לא תורם לשווי הדירות אין חובה להקימו וכאמור ניתן לנצלו לשטחי מגורים.
לחיזוק טענתם מציינים שמעיון בתכנית הבקשה להיתר שהוגשה לאחרונה לוועדה מבוקש לבנות במבנה 1 מועדון דיירים בשטח של 169.86 מ"ר ובמבנה 3 מועדון דיירים בשטח 257.41 מ"ר. במבנה 2 לא מוצע שטח למועדון דיירים. סה"כ שטח מבוקש למועדון דיירים במתחם: 427.27 מ"ר בשלושת המבנים.

- <u>עלות עודפת להקמת קרן תחזוקה</u> - לגישת שמאי המבקשים יש להביא בחשבון הפחתה בגין עלות הקמת קרן תחזוקה בסך של 30,000 ₪ לכל יח"ד וסה"כ 3,450,000 ₪.
תכנית גב/ 431 אינה מחייבת הקמת קרן תחזוקה. הקמת קרן תחזוקה או מנגנון דומה אינו גורר עלות עודפת. יובהר כי יש לבחון את היטל ההשבחה בהתאם להוראות הקבועות בתכנית בלבד ואין להביא בחשבון מסמכים חיצוניים לתכנית. ראו: רע"א 147/14 הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב-יפו נ' סוניה אברמוביץ. למעלה מן הצורך, יצוין כי כלל לא ברור כיצד מניחים שמאי המבקשים כי קיימת עלות עודפת בסך של 30,000 לכל יח"ד במתחם. יוצא אפוא כי טענתם של שמאי המבקשים נטענה ללא כל ביסוס ו/או אסמכתא ולפיכך יש לדחות את טענתם בענין זה.
- <u>פטור לפי סעיף 19(ג) לתוספת השלישית לחוק התו"ב</u> - לא ניתן לבחון בקשה לפטור ללא הגשת הבקשה להיתר וציון הדירה הספציפית המיוחסת לבעלים, שטחה, מיקומה, ההצמדות המשויכות לה כולל מחסן וכד'. בכל מקרה לאחר הגשת הבקשה יש לבחון באופן פרטני בהתייחס לשטח הדירה ואפשרויות הרחבתה במצב קודם. לפיכך, בשלב זה לא ניתן לקבל את טענת שמאי המבקשים.
- <u>ניכוי שטחי ממ"דים</u> - טרם אושרה הבקשה להיתר בוועדה המקומית ובשלב זה לא ידוע היקף שטחי הממ"דים המאושרים לבניה. ככל שתוגש ותאושר בקשה להיתר בנייה הרי שיש להפחית בשני מצבי התכנון הן במצב הקודם והן במצב החדש את שווי זכויות הבנייה של שטחי הממ"דים של דירות הבעלים בלבד - בשומה הנערכת למימוש בדרך של בקשה להיתר.
- <u>השבחה בגין ממ"דים שהתווספו בתכנית גב/431 ונמכרו כחלק מעסקת הקומבינציה אשר התגבשה במועד אישור התכנית</u> - כידוע ולאור הוראת סעיף 19(ב)(9) לתוספת השלישית לחוק התו"ב, השבחה בגין שטח ממ"ד פטורה בדרך של מימוש בהיתר בנייה, ואינה פטורה במימוש במכר.
הסכם הקומבינציה שנחתם בין הדיירים ליזמים הינו הסכם מותנה ביחס לזכויות הבנייה שלא היו מאושרות במועד חתימתו, וביחס לזכויות אלו ההסכם מתגבש במועד אישורן במקרקעין. בענייננו, המועד הרלבנטי הוא מועד אישור תכנית גב/431 שכללה תוספת של 210 יח"ד[17] והממ"דים הנלווים אליהן.

[17] 210 יח"ד = 115 יח"ד (בעלי הזכויות) – 325 יח"ד במגרשים 104-103.

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

משכך, מאחר והזכויות של יח"ד שהתווספו מכוח התכנית מעבר ל-115 יח"ד של הבעלים, אושרו ביום 30.7.2018, מועד פרסום התכנית למתן תוקף, הרי שהמכר בגינן התגבש במועד זה, היות וכלל לא היו קיימות במועד חתימת הסכם הקומבינציה בשנת 2016.

אשר על כן, כפועל יוצא מההסכם המותנה שבמסגרת הסכם הקומבינציה, עם אישור התכנית ובגדרן תוספת 210 יח"ד וממ"דים נלווים. בוצעה בד בבד מכירה של יחידות הדיור שהתווספו. לחיזוק טענתם מפנים להחלטת השמאי המכריע בועז קוט מיום 04/05/2021 ביחס לנכס בגו"ח 5026/42 ולהחלטת ועדת ערר (מרכז) 7053/16 אמנון סלונימסקי נ' ועדה מקומית לתכנון ובניה פ"ת.

הסכם הקומבינציה הינו הסכם מותנה בזכויות הבנייה בכפוף לאישור תכנית מתאר מקומית ו/או מפורטת, דהיינו הסכם מותנה ביחס לזכויות הבנייה שלא היו מאושרות במועד חתימתו, כפי שהובא בעניין סלונימסקי.

הנה כי כן, מכל המקובץ האמור עד כה עולה, כי יש לחייב בגין ההשבחה של רכיב הממ"דים ביחס ל-210 יח"ד שהועברו ליזם מכוח הסכם הקומבינציה בהיות המימוש על דרך של מכר שהתגבש עם אישור זכויות הבנייה הללו בתכנית גב/431.

- <u>התאמת השפעות צפיפות, היצף דירות ועוד</u> - בתחשיבי שמאי המבקשים הובא בחשבון מקדם הפחתה 0.95 בגין היצף דירות, צפיפות, בינוי ושוליות. טענה זו אין לקבל. אין להביא בחשבון הפחתה בגין היצף דירות ו/או צפיפות ו/או שוליות ובינוי היות ומחירי הדירות בסביבה, כפי שנבחנו בשומת הוועדה המקומית, מגלמים מרכיב זה. בענין זה מפנים להחלטת השמאי המכריע בועז קוט ברחוב ההסתדרות 46.
- <u>ערכי שווי</u> - בשומת הועדה פורטו עסקאות מכר 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 ₪.

  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.
- <u>שימוש ביניים</u> - שמאי המבקשים טוענים כי לגישתם מרכיב שימוש הביניים מהווה כפילות במרכיבי השווי.

  תרומת שימוש הביניים מהווה מרכיב עצמאי ובוודאי שאין מדובר בכפילות. לפיכך, במסגרת השווי במצב החדש יש להביא בחשבון שווי לשימוש ביניים למשך כל תקופת הדחייה כפי שנקבע בהחלטות השמאים המכריעים במתחם תכנית גב/431.

לסיכום, יובהר כי חוות דעתם של שמאי המבקשים חורגת ממתחם הסבירות, אינה עומדת במבחן שווי השוק ויש לדחות את טענותיו מכל ומכל. לגישת שמאי המבקשים קיימת

השבחה זניחה ביחס לשומת הוועדה המקומית בגין אישור תכנית גב/431. שמאי המבקשים מביאים בחשבון מקדמי התאמה רבים במסגרת תחשיבם במצב החדש וזאת כדי לתמוך בעמדתם. כידוע, העסקאות במתחם מגלמות את כל האלמנטים השונים במצב החדש (מיקום, דחיה/מושע וכיו"ב) - עסקאות אלו לא נבחנו במסגרת חוות דעתם של שמאי המבקשים למרות שמדובר בנתון השוואה ראוי ובעל משקל רב. בהתאם לתחשיבים המפורטים בשומת הוועדה המקומית, קיימת השבחה מהותית עקב אישור תכנית גב/431 המגדילה באופן מהותי את זכויות הבניה במתחם. כמו כן בעקבות התכנית בעלי הדירות ימשיכו להתגורר בהן 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 ובשטח הדירה בקיימת בתוספת 50% מ"ר משטח הדירה הנוכחית, שלא תפחת מ- 40 מ"ר לכל דירה נוכחית, וזאת בהשוואה לדירה הקיימת במבנה שיכון טורי משנות השישים בקומה נמוכה ללא מעלית, ללא מרפסת, ללא חניה ובשטח בנוי קטן.

<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, פיצול מבנה הכולל 216 יח"ד לשני מבנים בני 108 יח"ד כל אחד, וכן בגין קידום הזמינות עקב אישור תכנית מפורטת המאפשרת הוצאת היתרי בניה.
- שמאי המבקשים טוענים כי תכנית גב/מק/4/431 אינה משפיעה על דירות המגורים ככלל ועל הנכס שבנדון בפרט. לגישתם, התמורה של בעל הנכס לא השתנתה עקב התכנית המפורטת ואין בה כדי לשפר את הזמינות וכי לטענתו תכנית גב/4/431 מהווה חוליה בשרשרת התכנונית לביצוע הפרויקט שבנדון. כדי לתמוך בעמדתם שמאי המבקשים מפנים להחלטת השמאי המכריע עומר סרחאן ברחוב ההסתדרות 30.

שמאי המשיבה חולקים על טענותיהם של שמאי המבקשים. כידוע, 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 המבקשים 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. לפיכך, שווי קודם צריך להיות מחושב במקדם 0.84 המגלם דחיה של כ-3 שנים בהשוואה למצב החדש.
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 ופיצול מבנה הכולל 216 יח"ד לשני מבנים בני 108 יח"ד כל אחד.
- על החלטת השמאי המכריע עומר סרחאן ברחוב ההסתדרות 30 הוועדה המקומית הגישה ערר.
- במקרה שבנדון אין מדובר בדירה בודדת אלא שומה הכוללת את מתחם ג' בשלמותו במימוש המבוקש בדרך של בקשה להיתר.
- שמאי המבקשים בוחנים מס' עסקאות לאחר מועד אישור התכנית מחלקה 45 בגוש 6162 ומחלקה 71 בגוש 6163 לצורך ביסוס טענותיהם. 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 יישא בתשלום היטל ההשבחה. כך, למשל, מעיון בהסכם המכר מיום 26.4.2021 בחלקת משנה 162 בחלקה 45 בגוש 6162 הוסכם, בין היתר, כי הקונה יישא בתשלום היטל ההשבחה בגין הממכר מכל מין וסוג שהוא. נתונים אלו אשר משפיעים באופן מהותי על סכום התמורה לא נבחנו ע"י שמאי המבקשים במסגרת חוות דעתם. לפיכך, אין להסתמך על עסקאות ההשוואה שהוצגו בחוות דעתו של שמאי המבקשים ויש לדחות את טענותיהם מכל וכל.

<u>תגובת שמאי המבקשים</u>

להלן תמצית תגובת שמאי המבקשים במהלך הדיון המקצועי מיום 01/12/2022:

- <u>ממ"דים</u> - שמאי המבקשים מבקשים חלופה להיתר בניה לעניין נושא הממ"דים. לטענתם, אין קשר בין הוראות הפטור לבין נטרול הממ"דים במצב הקודם. לעניין זה מפנים לערר מס' 7123/17/48, אלפרד אלי ג'אדיד נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה ראשל"צ.
כמו כן, השווי שנקבע בשומת הועדה במצב הקודם מגלם בעיקר את זכויות ההרחבות ולא הממ"דים.
- <u>מועדון דיירים</u> - עמדת הועדה המקומית שאין לנכות כלל מועדוני דיירים עומדת בסתירה עם קביעתה.
כמו כן, כתוב במפורש בהוראות התכנית שלא ניתן להמיר את השטחים לשטחים עיקריים.
העלות שהובאה בחשבון בשומת המשיבה אינה מגלמת את העלויות העודפות של מועדוני דיירים.

- קרן תחזוקה - בסעיף 6.21 בהוראות התכנית נקבעה הוראה ייחודית לקרן תחזוקה. מעבר לזה, צורפו מסמכים נלווים ואת הסכם פינוי בינוי. לפיכך, הוא חלק בלתי נפרד מהשווי ויש להביאו בחשבון.
- מקדם דחיה - צריך להביא בחשבון מרכיב דחיה משמעותית וזאת בהתחשב בהכנת תכנית עיצוב אדריכלי, בעית איגום מים והתניות התשתיות.

התייחסות הועדה המקומית

להלן התייחסות הועדה המקומית מיום 26/12/2022:

- מקדם דחיה לאור הצורך בפתרון האיגום - פתרון האיגום הוא סוגיה חיצונית לתכנית גב/431 ולפיכך, אין בה כדי לבסס מקדם דחיה בגין השבחתה (השווה הלכת אברומביץ).

נוסף על כך, כל הוצאת היתר מצריכה אישוריהם של גורמי תשתית ו/או גורמים מאשרים, אשר עשויים לסרב לאשר את הוצאת ההיתר, ו/או להציב דרישות או תנאים להוצאתו. העובדה כי נדרש אישור התאגיד, בין היתר בהיבטי האיגום, אינה מצדיקה השתת מקדם דחיה.

כמו כן, השבחת התכנית נבחנת למועד הקובע וממילא במועד הקובע של תכנית גב/431 לא היה ידוע כי קיימת בעיית איגום כלשהי.

העירייה מנהלת מו"מ מתקדם לרכישת הזכויות בשטח המיועד להקמת מאגר נוסף בעיר, אשר יבסס פתרון לאיגום, מעיריית ת"א.

אשר על כן, ניתן להניח כי השלמת התנאי של אישור התאגיד להיתר, תתקיים בחפיפה להשלמת שלב א', שהן עבודות החפירה והדיפון במתחם. גם משום כך, אין מקום להשית מקדם דחיה כנטען.

- חלקיות המימוש - בתכנית גב/431 חויב בגין 111/115 חלקים (111 יח"ד מתוך 115 יח"ד, זאת בהתחשב בכך שבוצע מימוש קודם בדרך של מכר ב- 4 יח"ד במתחם ג' לאחר אישור התכנית.

בתכנית גב/4/431 חויב בגין 114/115 חלקים (114 יח"ד מתוך 115 יח"ד, זאת בהתחשב בכך שבוצע מימוש קודם בדרך של מכר ביח"ד אחת במתחם ג' לאחר אישור התכנית.

התייחסות שמאי המבקשים

להלן התייחסות שמאי המבקשים להתייחסות הועדה המקומית מיום 05/01/2023:

- כללי - המשיבה נדרשה על ידי השמאי המכריע לתת את התייחסותה ביחס לנושא העובדתי של מגבלות הרישוי מתוקף העדר תשתיות וזאת ובהמשך ישיר לדברי מר גיל שקד מטעם חברת אביב בדיון, אשר סקר בהרחבה את העובדות הרלוונטיות לפתרון נושא התשתית, ההליך אשר התנהל בבית המשפט, ההליך מול המנהלת ועוד.

אלא, שהתייחסות המשיבה אינה עוסקת בנושא העובדתי כלל, ובעיקר כוללת טענות משפטיות חדשות על מנת לנסות לשכנע שלא לשקלל נושא זה באומדן השווי לתכנית גב/431.

מסכך ראוי כי טענת המבקשים תתקבל במלואה והתייחסות הועדה המקומית תדחה על הסף.

- <u>פתרון התשתיות</u> - ביחס לטענה כי פתרון התשתיות הוא סוגיה חיצונית לתכנית גב/431, טוענים שמאי המבקשים כי התכנית כוללת הוראות נרחבות בדבר התלות בתשתיות כתנאי למתן היתרי ביה. לדוג' סעיפים 6.1, 6.2.
נושאים אלו עלו באופן ברור גם בעת הכנת התכנית ודיוניה. לתימוכין מפנים לדברי ד"ר ענבר כהן (מתנגדת) בישיבת הועדה המחוזית לתכנון ובניה מחוז תל אביב מס' 1230 מתאריך 11/07/2016.
כל מגבלה כזו או אחרת על שווי שוק יש להביאה בחשבון באומדן מצבי התכנון, שהרי תחשיבי השווי השונים נשענים על גזירת שווי שוק משווי זמין ועל כן יש לבצע את כלל ההתאמות הנדרשות, לרבות מקדמי הפחתה לאי ודאות הנובעים ממגבלות מהותיות כגון העדר צפי לפתרון תשתיות בסיסיות.
- <u>איגום מים</u> - לעמדת הועדה הצורך באישור התאגיד בנושא איגום המים היא עובדה. על כן, כל מה שנותר הוא לאמוד את השפעתה של עובדה זו על שווי השוק.
את מקדם הדחיה יש לאמוד כל מקרה לגופו. במקרה הנדון, כל נושא פתרון התשתיות אינו דרישה סטנדרטית למול תכניות בנין עיר אחרות. לפיכך, יש להתאים את מקדם הדחיה בהתאם.
- <u>מבט למועד הקובע</u> - על אומדן השווי להיערך בעיני הקונה הסביר למועד הקובע, ועל כן חובה עלינו לשקלל את כל נושא אי הוודאות אשר היה באותה בעת וזאת לרבות העובדה כי במועד הקובע לא היה ידוע מתי, איך והאם ייפתר נושא האיגום.
טענת הועדה כי במועד הקובע של אישור תכנית גב/431 לא היה ידוע כי קיימת בעית איגום כלשהי אינה נכונה. לתימוכין, מציגים את התנגדות מהנדסת העיר אנג' שרית צולשין לתכנית גב/431 מתאריך 08/05/2016.
מעבר לכך מדובר באחד הנושאים המהותיים בעיר בתחום התכנון כבר מזה זמן רב.

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 אישור תכניות גב/431 ו-גב/מק/4/431 עקב בקשה למידע מוקדם לבירור היטל השבחה טרם מימוש מלוא הזכויות במקרקעין, בהתאם לסעיף 4(4) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965.

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 בנכס).

ח. עקרונות שמאים, הוראות החוק והפסיקה לקביעת ההשבחה.

14. <u>הכרעה</u>

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

<u>השבחה לתכנית גב/431, מועד קובע 10/08/2018</u>

<u>כללי</u>

שמאי המבקשים ערכו את שומתם בהתאם למימוש בדרך של "בקשת מידע מוקדם למימוש בהיתר" ובהתאם לכך הביאו בחשבון ניכוי ממ"דים במצב החדש.

מאחר וטרם אושרה בקשה להיתר בועדה המקומית, החלטתי זו תיערך עקב בקשה למידע מוקדם לבירור היטל השבחה טרם מימוש מלוא הזכויות במקרקעין, בהתאם לסעיף 4(4) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה -1965.

לפיכך, אני דוחה בקשת שמאי המבקשים להפחתת הממ"דים במצב החדש.

<u>מצב קודם</u>

קיימת הסכמה בין שמאי הצדדים לשווי מ"ר בנוי בסך 25,000 ₪ ושטח בנוי אקוו' בסך 8,177 מ"ר (8,151 מ"ר + מרפסות גג בשטח 104 במקדם 0.25).

<u>ערכי שווי</u>

שמאי המשיבה הציגו נתוני ההשוואה שנערכו לפני הפקדת התכנית מריכוז נתוני מכר דירות מגורים אשר כוללות את הנתונים שהוצגו בהחלטות קודמות אשר ערכתי במתחם[18]. שמאי המבקשים אימצו שווי זה בחלופת התחשיב שהציגו.

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

[18] 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'.

תחשיב שווי מצב קודם

שווי מ"ר בנוי לדירות ישנות (בהתאמה לזמן) בסך של : 25,000 ₪

שטח בנוי : 8,177 מ"ר

סה"כ שווי במצב קודם : 204,425,000 ₪

מצב חדש

גישת חישוב ההשבחה

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

שמאי המבקשים ערכו חלופה אחת בה חושב שווי מגרשי התמורה תוך שיקלול מרכיבי הפחתה בהתחשב בסיכון, דחיה, מורכבות ביצוע וכו'.

להלן הכרעתי בנושא:

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'*

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.)

*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.

<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 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>8,177 מ"ר</u>

סה"כ שווי במצב חדש : 246,945,400 ₪

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>חלופה ב' - שווי מגרשי התמורה (103+104)</u>

למתחם ג' הוקצו מגרשים מס' 103 ו-104.

בהתאם להוראות התכנית, להלן שטחי הבניה המותרים בכ"א מהמגרשים:

- מגרש 103 - מגורים - 22,600 מ"ר עיקרי עבור 216 יח"ד, מסחר - 400 מ"ר עיקרי, מבנים ומוסדות ציבור - 500 מ"ר עיקרי.
- מגרש 104 - מגורים - 11,400 מ"ר עיקרי עבור 109 יח"ד, מסחר - 400 מ"ר עיקרי.

<u>ערכי שווי</u>

<u>שווי מ"ר מבונה מסחר</u>

שמאי הצדדים חלוקים לעניין שווי מ"ר מבונה למסחר. שמאי המשיבה הביאו בחשבון 11,000 ₪ בעוד שמאי המבקשים טוענים לשווי של 12,000 ₪ בהתבסס על מסמך עקרונות שערך השמאי אהרון בוץ לטבלאות האיזון בתכנית.

אני מקבל את השווי שנקטו שמאי המבקשים וזאת בהתאם להחלטתי מיום 05/10/2022 לתת חלקה 1, חלקה 155 בגוש 6163, בה בחנתי ערכי שווי למסחר וקבעתי שווי מ"ר מבונה בסך **12,000** ₪ (המגלם שטחי שרות), למועד קובע 14/12/2018.

<u>שווי מ"ר מבונה מגורים</u>

שמאי הצדדים מסכימים לשווי מ"ר מבונה למגורים בסך 11,000 ₪.

לצורך קביעת השווי, בחנתי עסקאות השוואה לדירות מגורים בבניה חדשה:

תאריך	גוש	חלקה	כתובת/רחוב	שטח ברוטו (מ"ר)	קומה	מס' חדרים	שנת בניה	מחיר	מחיר מ"ר בנוי
08.12.2017	6161	263	הכנסת 30	116	6	5	2018	₪3,325,000	₪ 28,664
31.12.2017	6161	274	שדה בקר 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
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
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
21.06.2016	6166	113	סירקין 2	125	7	5	2019	₪3,700,001	₪ 29,600

מניתוח עסקאות ההשוואה במצב החדש, מתקבל **שווי מ"ר בנוי בסך של - 28,000** ₪ למגורים.

לאור המפורט לעיל, ובחילוץ שווי מ"ר מבונה[19], אני מקבל את הסכמת הצדדים לשווי של **11,000** ₪ למ"ר מבונה למגורים, לאחר שמצאתי אותו כסביר ותואם את מאפייני הנכס הנדון.

[19] מע"מ - 17%, יזמות - 20%, עלות בניה - כ- 9,000 ₪.

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.)

<u>מקדם דחיה</u>

קיימת מחלוקת בין שמאי הצדדים למקדם הדחיה. שמאי המשיבה קבעו דחיה ל- 8 שנים בשיעור היוון 6% (מקדם 0.627) ואילו שמאי המבקשים בדעה כי יש להביא בחשבון דחיה ארוכה יותר ל- 10 שנים בשיעור היוון 6% (מקדם 0.558).

המבקשים העלו טענות בדבר בעיית איגום מים בקרקע המהווה לטענתם נושא מהותי וחריג מתכניות סטנדרטיות.

שמאי המשיבה טוענים מנגד כי פתרון האיגום הוא סוגיה חיצונית לתכנית גב/431 ולפיכך, אין בה כדי לבסס מקדם דחיה בגין השבחתה. נוסף על כך, השבחת התכנית נבחנת למועד הקובע בו לא היה ידוע כי קיימת בעיית איגום כלשהי.

בתגובה להתייחסות המשיבה, טענו שמאי המבקשים כי התכנית כוללת הוראות נרחבות בדבר התלות בתשתיות כתנאי למתן היתרי בניה, אשר עלו גם בעת הכנת התכנית.

<u>הכרעה:</u>

מקדם הדחיה למועד התכנית הנדונה מבטא את מורכבות ההליך במתחם התחדשות עירונית הכולל, בין היתר, הריסה ופינוי המבנים, מושעא, שיתוף פעולה, תכנית עיצוב אדריכלי, התניות בתכנית וכיוצ"ב.

להלן החלטות שמאים מכריעים בהן נקבע **מקדם דחיה למתחמי פינוי בינוי**:

שמאי/ת מכריע/ה	תאריך החלטה	גו"ח	מקדם דחיה
יהודה פלד	12/01/2022	6163/157/4	0.4812
אורית גלן	24/05/2022	6163/153/2	0.51
בועז קוט	15/12/2020	6163/73/2	0.627
דנה שחור	12/05/2021	6163/73/73	0.5919
אורית גלן	15/02/2022	6133/432	0.51

לאחר שבחנתי את טענות הצדדים וכן החלטות שמאים מכריעים, אני מקבל את עמדת שמאי המבקשים לפיה יש להביא בחשבון דחיה לתקופה של 10 שנים בשיעור היוון של 6%, המבטאת דחיה סבירה לתכנית הנדונה ומגלמת, בין היתר, את נושא איגום המים.

<u>שימוש ביניים</u>

שמאי הצדדים מסכימים לדמ"ש חודשיים בסך של 60 ₪ למ"ר.

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%).

<u>מקדם מושע</u>

שמאי המבקשים בדעה כי יש להביא בחשבון מקדם הפחתה למושע בשיעור 0.9 המשקף עלות כלכלית/הוצאות נלוות הנובעת מהקשיים המתלווים וכן את הפיצוי הראוי עבור אי הודאות והסיכון.

שמאי המשיבה טוענים כי מקדם הדחיה מגלם את מרכיב המושע.

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

הכרעה:
אני מקבל את עמדת שמאי המבקשים להפחתה של 10% בגין רכיב המושע וזאת לאור מורכבות הפרויקט וריבוי הבעלים. מקדם זה מבטא את נושא הזמן להתארגנות הדיירים ושיתוף הפעולה ביניהם.

מקדם הפחתה לגודל
אני מקבל את הסכמת הצדדים למקדם הפחתה לגודל בשיעור 0.95, לאחר שמצאתי אותו סביר ותואם את הפרויקט הנדון.

מקדם התאמה לצפיפות, היצף, בינוי ושוליות
שמאי המבקשים הביאו בחשבון מקדם התאמה משוקלל 0.95 המגלם צפיפות, היצף, בינוי ושוליות וזאת בהתחשב בכך שהתכנית מכפילה את הבינוי באזור כפי 3 ביחס למצב הקודם.
מנגד, שמאי המשיבה טוענים כי מחירי הדירות בסביבה מגלמים את מרכיב זה.

הכרעה:
אני מקבל את עמדת שמאי המשיבה וקובע כי אין להביא בחשבון מקדם הפחתה נוסף שכן, מחירי הדירות מגלמים את רכיב הצפיפות, היצף, בינוי ושוליות.

מועדוני דיירים
שמאי המשיבה הביאו בחשבון הפחתה של 1,000 מ"ר מועדוני דיירים מהשטח העיקרי הכולל ושמאי המבקשים בדעה כי יש לנכות 1,500 מ"ר (500 מ"ר למבנה) מהשטח העיקרי וכן עלויות עודפות להקמתם בסך של 3,750,000 ₪.
שמאי המשיבה ציינו בתגובתם כי אין לנכות כלל שטח בגין הקמת מועדוני הדיירים וכן אין להביא בחשבון עלות עודפת להקמתם וזאת מאחר ומדובר בשטחים התורמים לערך הדירות.

להלן הכרעתי בנושא:
בהערות לטבלת זכויות והוראות בניה מצוין כי לכל מבנה יותר הקמת מועדון דיירים בשטח עיקרי של עד 500 מ"ר ובסה"כ 9,500 מ"ר למתחם (19 מבנים).
בהוראות הבינוי (סעיף 4.1.2.א.ד.) מצוין כי תותר הקצאת שטח עיקרי של 250-500 מ"ר לכל מגרש מגורים לשימוש הדיירים לרבות מועדון דיירים, חדר כושר כולל בריכה או פעילות פנאי אחרת אשר יירשם כשטח משותף על שם כל בעלי המקרקעין. אי ניצול השטח המקסימאלי הנ"ל (500 מ"ר) לא יאפשר ניוד השטח הנותר להגדלת דירות המגורים והשטח העודף שלא ינוצל יתכלה לעת הקמת המבנה. יותר ניוד של חלק משטחי המועדון הדיירים בין המבנים בתוך המתחם ובין הקומות, באופן אשר יאפשר להקים "מועדון דיירים מרכזי" הכולל בריכת שחיה, חדר כושר וכו' וביתר המבנים שטחים מצומצמים לפעילות השוטפת.

לאור האמור לעיל, אני בדעה כי יש לנכות מהשטח העיקרי למגורים שטח של 1,500 מ״ר עבור מועדוני דיירים במגרשים 103-104 הכוללים בינוי של 3 מבנים (500 מ״ר למבנה) וזאת בהתאם להוראות התכנית.
לעניין עלויות עודפות, הנני בדעה כי אין מקום לנכות ״עלויות עודפות״ וזאת מאחר והיזם מגלם עלויות אלו בעת מכר הדירות אשר נהנות מהתרומה הישירה של מועדוני הדיירים.

<u>מבנה ציבור</u>

שמאי הצדדים אינם חלוקים בעניין הפחתת עלות הקמת מבנה ציבור. אולם, חלוקים לעניין עלות בניה למ״ר. שמאי המשיבה הביאו בחשבון עלות הקמה בסך 8,500 ₪ למ״ר ואילו שמאי המבקשים בדעה כי יש לחשב לפי 9,000 ₪ למ״ר.

להלן הכרעתי בנושא:
שמאי הצדדים נקטו בעלות בניה בגבולות הסביר.
בתחשיב השווי במצב החדש תובא בחשבון עלות בניה למבנה ציבור בסך 8,750 ₪ בממוצע (8,500 ₪ - 9,000 ₪).

<u>קרן תחזוקה</u>

לגישת שמאי המבקשים, יש להביא בחשבון הפחתה בגין עלות הקמת קרן תחזוקה בסך של 30,000 ₪ לכל יח״ד וסה״כ 3,450,000 ₪.
שמאי המשיבה חולקים על טענת שמאי המבקשים בטענה כי התכנית אינה מחייבת הקמת קרן תחזוקה. זאת ועוד, לטענתם, יש לבחון את ההשבחה בהתאם להוראות הקבועות בתכנית ואין להביא בחשבון מסמכים חיצוניים לתכנית.

<u>הכרעה:</u>
לצורך הכרעתי בסוגיה הנדונה, בחנתי את הוראות התכנית בדבר ״קרן תחזוקה״. בסעיף 6.21 - ״הנחיות מיוחדות״ מצוין כי *״התכנית תאפשר הקמת קרן תחזוקה או מנגון דומה אשר ייקבעו במסגרת התכניות המפורטות, היתרי הבניה ו/או בהסכמים וזאת ככל שהדבר יתאפשר על פי הדין״.*
בהתאם לאמור לעיל, התכנית <u>מאפשרת</u> ואינה מחייבת הקמת קרן תחזוקה.
לפיכך, אני סבור, כי הוצאה זו אינה הוצאה המתחייבת על מנת לממש את הבניה המתאפשרת מכוח התכנית ומקורה אינו נובע מהתכנית המשביחה.

<u>חלק יחסי</u>

יובא בחשבון חיוב 111/115 חלקים מההשבחה, בהתאם לשומת המשיבה, זאת בהתחשב בכך שבוצע מימוש קודם בדרך של מכר ב- 4 יח״ד במתחם ג׳ לאחר אישור התכנית.

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'

מהות	שטח במ"ר	מקדם שווי	שווי למ"ר	סה"כ
שטחי מגורים במגרשים 103 + 104	32,500	1	₪11,000	₪357,500,000
ממ"דים	4,063	1	₪11,000	₪44,687,500
שטחי מסחר	800	1	₪12,000	₪9,600,000
סה"כ				₪411,787,500
הוצאות הריסה ופינוי	8,151		₪350	₪-2,852,850
עלות הקמת מבנה ציבור	500		₪8,750	₪-4,375,000
סה"כ שווי מצב חדש				₪404,559,650
מקדם הפחתה לגודל				0.95
מקדם דחיה (N=10, I=6%)				0.56
מקדם מושע				0.9
שימוש ביניים (דמ"ש 60 ₪ למ"ר לחודש, 10 שנים, 3.5%)				₪48,963,515
סה"כ שווי מצב חדש				**₪242,111,431**

שקלול חלופות השווי במצב החדש

מקור השווי	השווי	מקדם יחסי	שווי יחסי
עסקאות השוואה (חלופה א')	₪ 246,945,400	0.6	₪ 148,167,240
שווי מגרשי התמורה (חלופה ב')	₪ 242,111,431	0.4	₪ 96,844,572
שווי מצב חדש במעוגל			**₪ 245,011,800**

סיכום ההשבחה

שווי מצב קודם	:	**₪ 204,425,000**
שווי מצב חדש	:	**₪ 245,011,800**
השבחה	:	**₪ 40,586,800**
השבחה ל- 111/115 חלקים, במעוגל	:	**₪ 39,175,000**

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

תכנית גב/מק/4/431 הינה תכנית איחוד וחלוקה ובהוראותיה שינויים הנוגעים לקומת הקרקע ומתחת למפלס הכניסה לטובת יעודי מסחר ושימוש ציבורי[20].

התכנית הוגשה לבדיקת תנאי סף ב-01/2019 ופורסמה לאישור ב-06/2021.

בהחלטתי הקודמת לתכנית הנדונה, מיום 21/04/2022, בהתאם למימוש במכר של תת חלקה 112, חלקה 45 בגוש 6162 (יחד עם חלקה 70 בגוש 6163), קבעתי כי התכנית הנדונה אינה משביחה יחידת מגורים בודדת, בין היתר, מהסיבות שלהלן:

[20] 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

"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".

בהתאם להוראות התכנית, מגרש 103 פוצל לשני מגרשים במצב החדש (103 ו-1033). התכנית הוסיפה במגרשים הנדונים שטחי מסחר בסך 400 מ"ר עיקרי + 80 מ"ר שרות וכן שטחי שרות תת קרקעיים למגורים.

כמו כן, למוסדות ציבור התווספו בסה"כ 60 מ"ר שרות עילי אותו ניתן לנייד לתת הקרקע.

בתחשיב ההשבחה, יובאו בחשבון שטחים עיקריים בלבד וזאת מאחר וערכי השווי מגלמים את שטחי השרות. דהיינו, יובא בחשבון שטח עיקרי למסחר בסך 400 מ"ר.

<u>שיפור הזמינות</u>

שמאי המשיבה טוענים כי תכנית גב/מק/4/431 (מכוחה ניתן להוציא היתרי בניה) יצרה שיפור זמינות ובכך קיצרה את תקופת הדחיה.

כאמור, בהחלטתי הקודמת לתכנית הנדונה, קבעתי כי:
"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".

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".

לפיכך, אני סבור כי אין מקום לשנות את החלטתי הקודמת בנושא זה.

<u>שווי מ"ר מבונה מסחר</u>

לצורך חישוב ההשבחה ובהתאמה למועד הקובע, יובא בחשבון שווי מ"ר מבונה למסחר בסך 14,000 ₪, המגלם שטחי שרות.

<u>חלק יחסי</u>

יובא בחשבון 114/115 חלקים מההשבחה, בהתאם לשומת המשיבה, זאת בהתחשב בכך שבוצע מימוש קודם בדרך של מכר ביח"ד אחת במתחם ג' לאחר אישור התכנית.

<u>תחשיב השבחה</u>

תוספת שטח מסחר עיקרי	400 מ"ר
שווי מ"ר מבונה מסחר	14,000 ₪
סה"כ השבחה	**5,600,000 ₪**
השבחה ל- 114/115 חלקים, במעוגל	**5,551,000 ₪**

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.)

15. <u>החלטה</u>

לאור האמור והמפורט לעיל, הגעתי לכלל דעה כי ההשבחה והיטל ההשבחה אשר יחולו במקרקעין שבנדון, הידוע כחלקות משנה 1-115, חלקה 45 בגוש 6162 יחד עם חלקה 70 בגוש 6163, עקב בקשה למידע מוקדם לבירור היטל השבחה טרם מימוש מלוא הזכויות במקרקעין, למועדים הקובעים, הינו כמפורט להלן:

תכנית	מועד קובע	השבחה למועד הקובע		היטל השבחה למועד הקובע (50%)	
		מימוש מלא	מימוש חלקי	מימוש מלא	מימוש חלקי
גב/431	10/08/2018	₪40,586,800	₪39,175,000[21]	₪20,293,400	₪19,587,500[22]
גב/מק/4/431	08/07/2021	₪ 5,600,000	₪ 5,551,000[23]	₪ 2,800,000	₪ 2,775,500[24]

היטל ההשבחה יוצמד עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק.

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, 19/01/2023

ולראיה באתי על החתום,

עומר סרחאן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

שמאי מקרקעין, מהנדס בנין, מהנדס גיאודטי

מודד מוסמך

[21] 111/115 חלקים, כמפורט לעיל.
[22] 111/115 חלקים, כמפורט לעיל.
[23] 114/115 חלקים, כמפורט לעיל.
[24] 114/115 חלקים, כמפורט לעיל.

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

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