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 : 1448-2019

מספרנו : 04-1265

<u>החלטת שמאי מכריע</u>

היטל השבחה

חלקה 45/27 בגוש 6162

רח' ההסתדרות 20

גבעתיים

מרץ 2020

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	:	29/03/2020
מס' מינוי	:	1448-2019
מספרנו	:	1265-04

לכבוד	לכבוד
מר מתן זייד	ועדה מקומית גבעתיים
מיוצג ע"י כפיר גויטה, שמאי מקרקעין	מיוצגת ע"י רחל פרנקו, שמאי מקרקעין
במייל: kfir_g@bezeqint.net	במייל: rafranco@walla.com
א.נ,	א.ג.נ,

<u>החלטת שמאי מכריע להיטל השבחה</u>

תת חלקה 27 חלקה 45 בגוש 6162
רחוב ההסתדרות 20
גבעתיים

1. <u>כללי</u>

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

2. <u>מטרת השומה</u>

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

2.2. ההשבחה בנכס הנדון נבחנה בגין אישור תכנית גב/431 עקב מימוש זכויות בדרך של מכירה.

3. <u>דיון מקצועי</u>

בתאריך 10/12/2019 קיימתי דיון בנושא. פרוטוקול הדיון הועבר לצדדים וניתנה הזדמנות להעיר לתוכנו.

4. <u>מועד ביקור בנכס</u>

ביקור בנכס (חצוני) הנישום ובסביבתו נערך ע"י הח"מ בתאריך 10/12/2019.

בהסכמת הצדדים נערך הביקור ללא נוכחות מטעמם.

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

עומר סרחאן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

מהנדס גיאודטי (B.sc.)

5. נתוני זיהוי/פרטי הנכס

מיקום הנכס	:	רח' ההסתדרות 20, גבעתיים
גוש	:	6162[1]
חלקה	:	45
תת חלקה	:	27
שטח החלקה	:	18,855 מ"ר (משותף עם גוש 6163 חלקה 70)
מהות הנכס	:	דירת מגורים בקומה שניה
הזכויות בנכס	:	בעלות פרטית

6. המועדים הקובעים לשומה

להלן המועדים הקובעים להערכת ההשבחה בנכס הנדון:

תכנית	פרסום מאוחר למתן תוקף	המועד הקובע
גב/431	26/07/2018 - פרסום בעיתונות	10/08/2018

7. פירוט המסמכים שהוצגו

להלן פירוט המסמכים, שהוצגו ע"י שמאי הצדדים:

7.1. עמדת המשיבה מפורטת בשומה מיום 02/05/2019, שנערכה ע"י גב' רחל פרנקו, שמאית מקרקעין (להלן-"שמאי המשיבה"), בצירוף מסמכים רלוונטיים.

7.2. עמדת המבקש מפורטת בשומה מס' 2019-2665 מתאריך 18/07/2019, שנערכה ע"י מר כפיר גואטה, שמאי מקרקעין (להלן-"שמאי המבקש"), בצירוף מסמכים רלוונטיים.

7.3. נסח רישום מס' 42746, מתאריך 30/01/2019, גוש 6162 חלקה 45, תת חלקה 27, משותף עם גוש 6163 חלקה 70.

7.4. תגובת שמאי המשיבה מתאריך 04/07/2019.

7.5. תגובת שמאי המבקש מתאריך 13/02/2020.

7.6. תגובת שמאי המבקש מס' 2020-2668 לפרוטוקול הדיון.

7.7. חוזה מכר מתאריך 27/02/2019.

[1] רישום משותף עם גו"ח 6163/70

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

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

עומר סרחאן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

מהנדס גיאודטי (B.sc.)

8. <u>תיאור הנכס והסביבה</u>

הנכס הנדון, המקרקעין הידועים כתת חלקה 27 בחלקה 45 בגוש 6162, מהווה דירת מגורים בשטח רשום של 51 מ״ר ובשטח ברוטו של כ -66 מ״ר כולל מרפסות, המצויה ברחוב ההסתדרות 20, שכונת תל גנים, בעיר גבעתיים.

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

רחוב ההסתדרות הינו רחוב פנימי דו סיטרי, המתחבר במרכזו מרח׳ משמר הירדן, הרחוב חוצה את השכונה מכיוון צפון לדרום כאשר קצותיו הינם ללא מוצא.

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

חלקה 45 בה מצוי הנכס הנדון בשטח רשום של 9,137 מ״ר, וכוללת ארבעה מבני מגורים, החלקה בעלת צורה 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 מדרוסהכוללת דרך גישה בין רח׳ ההסתדרות והמאבק וחלקה 45 מצפון כמפורט לעיל.

המבנה מהווה בניין מגורים ותיק בבניה רוויה הכולל 40 יח״ד, המבנה בן 3 קומות מעל קומת קרקע חלקית וקומת גג חלקית, אשר הוקם בתחילת שנות השישים, והורחב ושופץ במהלך השנים.

הדירה נשוא השומה הינה דירת שלושה חדרים, הממוקמת בקומה ב׳ והינה אמצעית בקומה.

סביבת הנכס כוללת פיתוח עירוני מלא וכולל כבישים, מדרכות, תאורת רחוב ותשתיות.

עומר סרחאן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

מהנדס גיאודטי (B.sc.)

9. המצב המשפטי-הזכויות בנכס

9.1. נסח רישום

בהתאם להעתק נסח רישום מפנקס הזכויות שהופק באמצעות האינטרנט, מס' 42746, מיום 30/01/2019, המתנהל בלשכת רישום המקרקעין תל אביב - יפו, עולים הפרטים כדלקמן:

גוש	:	6162
חלקה	:	45
חלקת משנה	:	27
שטח החלקה הרשום (מ"ר)	:	18,855
שטח הדירה הרשום (מ"ר)	:	51
קומה	:	שנייה
החלק ברכוש המשותף	:	5/966
בעלות	:	קרן מרים, בשלמות

9.2. חוזה מכר

ביום 27/02/2019, נחתם חוזה מכר בין קרן מרים (להלן- "המוכר"), לבין זייד עומר ומתן (להלן "הקונים"), למכירת הנכס הנדון.

9.3. הסכם פינוי בינוי

עפ"י חוזה פינוי בינוי שנחתם בין בעלי הזכויות ובין חברת אביב במתחם ד' בגבעתיים בע"מ, נכתב כי דירת הדייר החדש, של כל אחד מהדיירים תגדל בלפחות 37 מ"ר נוספים מעבר לשטח דירתו הנוכחית של כל דייר ותהיה בקומה הגבוהה בלפחות 7 קומות מעל קומת דירתו הנוכחית.

בנוסף הוצג חוזה פינוי בינוי שנחתם בין בעלי הזכויות ובין חברת אביב במשמר הירדן בע"מ, בו נכתב כי שטחה של כל דירה חדשה יהא בגודל הדירה הנוכחית בתוספת 50% משטח הדירה הנוכחית, שלא תפחת מ -40 מ"ר לכל דירה נוכחית.
כמו כן לבעלי דירות להן ניתנה זכות בלעדית לשימוש במרפסות פתוחות שנבנו על פי היתר כדין יתווספו בחישוב שטח הדירה הנוכחית מטרים נוספים בהיקף של שליש (1/3) משטח המרפסת הפתוחה, בנוסף לכל דירה חדשה תשויך חניה אחת בודדת, בנוסף מחסן אחד בשטח של 6 מ"ר.

סה"כ בהתאם לאמור לעיל, בעלי הנכס יקבלו דירה בשטח של כ- 106 מ"ר + 15 מ"ר מרפסת שמש בקומה תשיעית של המבנה החדש + חניה + מחסן.

עומר סרחאן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

מהנדס גיאודטי (B.sc.)

10. המצב התכנוני

10.1. **מצב קודם**

תכנית גב/53 - דבר אישורה פורסם למתן תוקף בי.פ 761, ביום 06.05.1960.
התכנית סיווגה את החלקה ביעוד אזור מגורים 3.

תכנית גב/99 - דבר אישורה פורסם למתן תוקף בי.פ 1233, ביום 18.11.1965.
התכנית מסווגת את החלקה בייעוד 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 - דבר אישורה פורסם למתן תוקף בי.פ 2092 ביום 20.02.1975.
התכנית מסווגת את החלקה בייעוד מגורים ומגדירה את הנכס הנדון כדירה מטיפוס 206, מס' סידורי 2.
התכנית מתירה תוספת בניה לאגפים שלמים של הבניין.

תכנית גב/258 - דבר אישורה פורסם למתן תוקף בי.פ 2119, ביום 19.06.1975. התכנית מתירה סגירת 1/3 משטחי המרפסות המותר בקומה, במסגרת קוי הבנין המותרים.

תכנית גב/353 - דבר 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 - דבר אישורה פורסם למתן תוקף בי.פ 2874 ביום 16.12.1982.
התכנית קובעת כי באזור מגורים ג' (ע"פ תכנית גב/99)
הותרה בנייה של 4 קומות מעל קומת עמודים מפולשת X 28% בניה.

תכנית גב/353/ד - דבר 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 מבניהם), גובה חדר הגג עד 2.5 מ'.
בנוסף התכנית מתירה 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.

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

תכנית גב/406 - דבר 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 בקומת המרתף: 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 - דבר אישורה פורסם למתן תוקף בי.פ 4690 ביום 22.10.1998.

התכנית מאפשרת את תוספת הקלות כמותיות, בהתאם לתקנות התכנון והבניה במסגרת התכנית.

<u>תוספות הבניה כוללות כדלקמן</u>:

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% לבניין.

תכנית גב/353/ה - דבר אישורה פורסם למתן תוקף בי.פ 4701 ביום 23.11.1998.

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

שטח הפרגולה לא יעלה על 23 מ"ר או כשליש משטח הגג, (הקטן מבניהם).

שטחי הבניה על הגג לא יעלו על 40% משטחו.

תכנית גב/מק/2002 - דבר אישורה פורסם למתן תוקף בי.פ 7876 ביום 24.03.2003.

התכנית קובעת את זכויות הבניה באזור מגורים ג' (99).

<u>להלן עיקרי זכויות הבניה</u>:

עיקרי	: 123% (31% לקומה)
שירות	: עילי עד 35 מ"ר ליח"ד תחתון עד 200%
קומות	: 4 קומות מעל ק. מפולשת.
מחסנים דירתיים	: עד 10 מ"ר ליח"ד כחלק משטחי שירות המותרים במרתף.
חדרי יציאה לגג	: עד 23 מ"ר בנוסף לשטח המצללות.

תכנית גב/353/ו - דבר 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, שלא יעלה על 40 מ"ר לעומת 23 מ"ר המותרים עפ"י הוראות התכנית הראשית.

10.2. **מצב חדש**

תכנית גב/431 - דבר אישורה פורסם למתן תוקף ברשומות בי.פ 7876 ביום 15.07.2018, ובעיתונות ביום 26.07.2018

מטרות התכנית:

- פינוי בינוי של מתחם המאבק-ההסתדרות לרווחת הדיירים ובעלי החנויות במתחם.
- שינוי יעוד ממגורים ג, מבנים ומוסדות ציבור, שצ"פ, שביל ודרך מאושרת ליעוד מגורים ד, מבנים ומוסדות ציבור, שצ"פ ומבנים ומוסדות ציבור, שצ"פ וחזית מסחרית.
- הריסת בנייני המגורים במתחם הכוללים 11 יחידות מסחר קיימות.
- בינוי מחדש הכולל מגדלי מגורים, מבני ציבור, מסחר, שטחים פתוחים, דרכים ושבילי אופניים.
- 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.

להלן עיקרי הוראות התכנית:

- קביעת הוראות להקמת 19 מגדלי מגורים הכוללים 2,671 יח"ד בשטח ממוצע של 100 מ"ר ו-8 יח"ד בשטח ממוצע של 85 מ"ר, סה"כ 2,679 יח"ד ומרפסת בשטח עיקרי ממוצע של 15 מ"ר ליח"ד, במקום 915 יח"ד קיימות. הקמת חזיתות מסחריות בשטח עיקרי של כ- 4,000 מ"ר לאורך רחוב המאבק במקום 11 יחידות מסחריות קיימות כאשר לאורך דרך אלוף שדה תותר הקמת חזית מסחרית בשטח עיקרי של עד 1,200 מ"ר. לכל בנין יתווסף שטח עיקרי של 250-500 מ"ר להקמת מועדון דיירים/חדר כושר.
- קביעת 10 מתחמי פינוי בינוי עצמאיים ע"פ נספח המתחמים המיועדים למגורים, בשילוב שטחי רצפות לצורכי חינוך ומסחר. קביעת הוראות להכנת תכנית מפורטת לאיחוד וחלוקה בסמכות מקומית לכל מתחם, שאישורה יהווה תנאי להוצאת היתרי בניה.

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

- קביעת מתחם ציבורי לשימור ו/או שימוש מחדש למוסדות ציבור בתא שטח 601 (מתחם W) שייעודו מבני ציבור ושצ"פ.
- הקצאת שצ"פ ושטחים לטיפול נופי בשטח של כ-20 ד'.
- הקצאת שטחים למבני ציבור וחינוך, בשטח של כ- 17 ד'.
- קביעת הוראות לבינוי המגדלים, אופי חתך הרחוב, תנאים להוצאת היתרי בניה והנחיות סביבתיות.
- קביעת זיקות הנאה להולכי רגל, רוכבי אופניים וכלי רכב לכניסות משותפות לחניונים תת קרקעיים.

התכנית כוללת 10 מתחמים ו-12 תאי שטח, לחלקות 45 ו- 70 הוקצו מתחמי תכנון ג' ד' ו- ה' הכוללים את מגרשים: 103-106. תנאי להוצאת היתרים יהיה אישור תכנית איחוד וחלוקה לכל אחד מהמתחמים בנפרד בו מבוקש היתר בנייה 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>:

- בניין מגורים - מעל הכניסת הקובעת: דירות משרדים לבעלי מקצועות חופשיים (גם בתוך דירות המגורים בתנאי שלא יהווה מטרד – לשיקול הועדה בכפוף לפרסום עפ"י סעיף 149 לחוק).
- חזית מסחרית: בהתאם לסימון בתשריט, לאורך רחוב המאבק תתוכנן חזית מסחרית בקו 0 עם הרחוב וכן אפשרות לחזית מסחריתלאורך דרך אלוף שדה.
- מבנים ומוסדות ציבור למטרות חינוך, בריאות, תרבות וקהילה כגון: גני ילדים, מעונות יום, מתנס, מועדון קשישים, חוגים ושימושים ציבוריים בהתאם להנחיות תכנית 503-0200956 (גב/586).
- מרתפים: חניה למגורים ואורחים, חניה תפעולית למסחר, מתקנים הנדסיים ותברואתיים, חדרי מעליות, פעילויות פנאי של דיירי הבתים, מחסנים ומרחבים מוגנים. כניסה לחניונים דיירים, אזור לרכבי שירות ופינוי אשפה.
- קומות מגורים: יכללו דירות מגורים, גרעין, לובי קומתי, מדרגות ומעליות, פירים, מתקני שירות וממ"דים ו/או ממ"קים.
- קומת גג: דירות פנטהאוז, ברכות שחיה, מתקנים טכניים ומערכות לייצור אנרגיה.
- תותר בניית מחסנים בלובי, בגלריה, בקומת המסד ללא קיר משותף עם דירות המגורים.

<u>הוראות בינוי</u>:

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

- שטח עיקרי ממוצע לדירה יהיה 100 מ"ר.

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

- לכל יח״ד תתווסף מרפסת בשטח עיקרי ממוצע של עד 15 מ״ר, שימוש בשטח המרפסות לצורך אחר יהווהסטייה ניכרת לתכנית.
- מס׳ קומות מרבי לאורך רח׳ המאבק ייקבע ל -25 קומות סה״כ.
- מס׳ קומות מרבי לאורך דרך אלוף שדה ייקבע ל -35 קומות סה״כ.
- מס׳ קומות מרבי לאורך רחוב אידמית לכיוון מתחם כורזין ייקבע ל -33 קומות סה״כ.
- מרחק מינימלי בין המגדלים יהיה 18 מ׳, פרט למגדל של מתחם יא׳ לבין המגדל של מתחם יב׳ שיהיה 20 מ׳ במידה והם לא יאוחדו.
- במניין הקומות הכולל תבואנה קומת קרקע, קומת מסד והקומות הטיפוסיות של המגדל. תתאפשר קומת מתקנים טכניים מעל מניין הקומות, בתנאי כי זו תוקם בנסיגה מקונטור הקומה העליונה של המבנה לצורך הסתרתה.
- קומות דופלקס בקומות תיחשב כ -2 קומות טיפוסיות.
- יותר ניוד של עד 5% של זכויות בנייה 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 הבנייה למגורים במתחם לצורך הגדלת שטחי הציבור ככל שהיצע יח״ד במתחם יגדל בהליך תכנוני משלים, בהסכמה.

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

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

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

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

עומר סרחאן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

מהנדס גיאודטי (B.sc.)

מתחמי תכנון ג', ד', ו-ה':

מתחם	תא שטח	מס' בניין 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	7	15	45	116	2.8	325	325	3	25	מרקמי + מגדל	65
	104	8	37									
		9	40	-----								
ד	105	11	24	70	48	2.8	134	142	1	25	מגדל	27
		12	24									
		מסחר			דירות תמורה		8					8
ה	106	13	24	70	48	2.8	134	134	1	25	מגדל	27
		14	24									

טבלת זכויות בניה תאי שטח 103-106:

יעוד	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	שירות	עיקרי	שירות						
מגורים ד'	מגורים ד'	103	4293	22600	12312	0	12096	47008	62	216	25	4	3240
	מבנים ומוסדות ציבור			500		0		500					
	מסחר			400		0	80	480					
	מגורים ד'	104	2088	11400	6213	0	6104	23717	55	109	25	4	1635
	מסחר			400	80	0		480					
	מגורים ד'	105	2718	14580	8094	0	7952	30626	55	142	25	4	2130
	מבנים ומוסדות ציבור			250		0		250					
	מסחר			400	80	0		480					
	מגורים ד'	106	2693	13900	7638	0	7504	29042	55	134	25	4	2100
	מבנים ומוסדות ציבור			250		0		250					
	מסחר			400	80	0		480					

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

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

הערות לטבלה:

- קווי בניין 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 267880 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 עד500 מ"ר, וסה"כ 9,500 מ"ר למתחם.
  - בתאי שטח 101-103,105-108, יקבעו 250 מ"ר עיקרי למבנה ציבור וסה"כ 2500 מ"ר עיקרי.
  - כל קומה שתכלול יח"ד תיחשב במניין הקומות שיותר בכל אחד מהמגדלים.

תנאים להכנת תכנית מפורטת

יוכנו תכניות מפורטות לאיחוד וחלוקה לכל אחד מהמתחמים בנפרד וללא תלות בינהם, בהתאם לסעיף 62א לחוק התכנון והבניה. תכניות אלו יוכנו לכל מתחם כפי שאלו נקבעו בתכנית זו וע"פ נספח המתחמים. הקצאת מגרשים חדשים תעשה עפ"י הוראות תכנית זו. במידה ואין הסכמות של כלל בעלי הזכות במתחם יוכנו טבלאות איזון בהתאם להוראות החוק.
מתחמי תכנון הרלוונטים אשר להם יוכנו תכניות מפורטות, יכללו את חלקות המקור למגורים כלהלן:

- מתחם ג', חלקה45,63,159 תא שטח 103-104.
- מתחם ד', חלקה 70 תא שטח 105.
- מתחם ה', חלקה 70,71,82 תא שטח 106.

הריסות ופינויים

- 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 ייהרס כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום המתחם הרלוונטי.
- תנאי למימוש הזכויות בתא השטח אשר בו מצוין מבנה להריסה יהיה הריסת המבנה.

מימוש התוכנית

המועד המשוער לביצוע התוכנית הוא כ- 15 שנים מיום אישורה.

עיקרי התנאים למתן היתר בניה

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

שלבי ביצוע

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

11. פירוט עמדות הצדדים

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

להלן תמצית ההשבחה, עפ"י שומות הצדדים:

מהות ההשבחה תכנית	מועד קובע	השבחה בשומת המשיבה	השבחה בשומת המבקש
גב/431	10/08/2018[2]	276,000 ₪	0.00 ₪

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

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

12. <u>עקרונות, גורמים ושיקולים בהערכה</u>

בבואי להעריך את ההשבחה בנכס הנדון, התחשבתי בין היתר, בגורמים ובשיקולים הבאים:

א. שומה זו מתייחסת להשבחה בגין מימוש זכויות בדרך של מכר.

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

ג. המועדים הקובעים להערכת ההשבחה בהתאם למפורט בשומה.

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

ה. 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.

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

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

ח. עקרונות שמאים, הוראות החוק והפסיקה לקביעת ההשבחה.

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

עומר סרחאן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

מהנדס גיאודטי (B.sc.)

13. <u>עמדות וטעוני הצדדים</u>

שמאי הצדדים מסכימים כי במועד אישור תכניות גב/258א' ו- 1258ו' אשר מצריכות את הריסת המבנים ובניה מחדש, אין כדאיות כלכלית למימוש הזכויות, לכן הניצול היעיל מתקבל בגין תוספת בנייה לדירה הקיימת בהתאם לטיפוסי הדירות עפ"י תכנית גב/246.

אני מקבל את הסכמת הצדדים וקובע כי **ההשבחה הינה בגין תכנית גב/431 בלבד**.

<u>עמדת שמאית המשיבה</u>

השמאית חישבה במצב קודם את שווי הזכויות של שטח דירה ברוטו כ- 66 מ"ר אשר ממוקמת בקומה שנייה במבנה שיכון אשר נבנה בתחילת שנות השישים כשמצבו הפיזי תואם את גילו.

במצב החדש חישבה השמאית את השווי היחסי של הדירה הנדונה במגרשי התמורה המיועדים לאיחוד וחלוקה מחדש, לאחר אישור תכנית מפורטת אשר כוללות את הזכויות של חלקות 45 ו- 70 יוקצו זכויות במגרשים 103-106 בתכנית גב/431 המהווים את מתחם ג' המשויך לחלקה 45 בגוש 6162 ומתחם ד' ו- ה' לחלקה 70 בגוש 6163.

השמאית לקחה בחשבון בשומתה כי שווי הדירה החדשה מוערכת בגבולות 3,180,000 ₪ לפי 30,000 ₪ למ"ר. בנוסף ישולמו לדיירים דמי שכירות בתקופת הבנייה ועד להריסה.

שווי הדירה הקיימת שהינה בשטח של כ- 66 מ"ר ברוטו כיחידה אמצעית במבנה ותיק שהוקם בשנת 1960 הינה בגבולות 1,520,000 ₪ לכן ההשבחה הינה כ- 1,600,000 ₪, בדחייה לתקופה של 10 שנים.

<u>מקדם דחייה</u>:

השמאית לקחה בחשבון מקדם דחייה כולל מושע של 10 שנים לפי 6%.
הדחייה הינה עד למימוש הזכויות בהתחשב בבעלות המשותפת, ובתשואה מהדירה לשימוש בתקופת הביניים ועד לבנייה.
שמאית המשיבה טענה בתגובתה לשומת המבקש כי מימוש תכנית גב/431 הינו תוך מספר שנים בודדות בשל ערכי הקרקע הגבוהים והכדאיות הכלכלית, וכבר קיימים תכניות מפורטות בשלבי אישור למתחמים רבים בתחום התכנית. למתחמים ג' ד' ו- ה': ישנה תכנית מפורטות 503-0689059 המצויה בשלב תנאי הסף.
כמו כן, טבלאות ההקצאה הוכנו ע"י השמאי אהרון בוץ בהזמנת החברה היזמית אשר התקשה עם הבעלים. לטענת השמאית מיד עם אישור התכניות המפורטות יוצאו היתרי בנייה, כבר במהלך שנת 2020, כך שהדחייה מהמועד הקובע הינו כ- 2-5 שנים לכל היותר.
במהלך הדיון הוסיפה השמאית כי חלה טעות בתחשיבה, ולא היתה צריכה לקחת בחשבון דחייה גם בגין תכנית ההקצאה ואיזון, מפני שדחייה זו כבר נלקחה בחשבון בדחייה של ה 10 שנים עבור הכנת תכנית מפורטת.

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

<u>דמי שכירות</u>:

השמאית לקחה בחשבון במצב החדש תוספת לשווי של דמי שכירות בשיעור של 4,000 ₪ לתקופה של 6 שנים.

<u>חתימת דיירים</u>:

שמאית המשיבה טענה בתגובתה שחברת אביב כבר חתמה חוזים עם הדיירים והיא מקדמת את האישור הסופי של התכנית המפורטת על בסיס תכנית גב/431.
בהתאם לחוזה מול הדיירים, הדיירים מקבלים דירה בשטח של כ- 106 מ"ר + 15 מ"ר מרפסת שמש בקומה תשיעית של המבנה החדש + חניה + מחסן.

<u>פטור מהיטל השבחה</u>:

שמאית המשיבה טענה כי אין כל רלוונטיות לטענה לפטור או לתקן 21, מפני שההשבחה המחויבת בשומתה הינה בגין מימוש בדרך של מכר לנכס נשוא השומה בלבד, אשר צריכה להיקבע בהתאם לתוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה בהתאם לעליית שווים של המקרקעין עקב אישור התכנית, לפיכך יש לאמוד את שווי הנכס הנדון בלבד לפני ואחרי אישור התכנית.
כמו כן, טענה השמאית בדיון כי התושבים אינם משלמים היטל השבחה רק בהסכם מול הקבלן אשר לוקח על עצמו את תשלום היטל ההשבחה, אך במכר הם עדיין מחויבים.
בעניין תקן 21 טענה השמאית, כי הוא איננו רלוונטי, מפני שעפ"י סעיף 2 לתקן נכתב כדלהלן:

"התקן יחול על כל השומות הנערכות בסוגיות המפורטות להלן בנוגע לפרויקטים לפינוי בינוי. התקן יחול גם על יחידות מסחריות (מסחר, משרדים, מלאכה וכד') בשינויים המחייבים.

התקן כולל שלושה חלקים כדלקמן:

חלק א – שומת מקרקעין לצורך בדיקת כדאיות כלכלית לתכנית מוצעת לפינוי בינוי הנערכת עבור יזם /ו או לצורך התדיינות עם רשויות התכנון על היקף הבניה בתכנית המוצעת החדשה (בכל אחד משלבי התכנון).

חלק ב – שומת מקרקעין לצורך בדיקת התמורה לבעלי דירות אופייניות בעסקת פינוי בינוי לפי סעיף 2א לחוק פינוי בינוי ולתקנות פינוי בינוי.

חלק ג - שומת מקרקעין הנערכת לצורך בדיקת הכדאיות הכלכלית של התמורה בגין דירה מסוימת במקבץ פינוי בינוי לפי תקנה 19 לתקנות פינוי בינוי (פיצויים)."

כתבה השמאית כי תכנית גב/431 נבדקה לפני אישורה ונמצאה רווחית.

התחשיב שנערך ע"י שמאי המבקשים שגוי לחלוטין מאחר והוא מתייחס בין היתר ליזם לכן אינו רלוונטי, לדבריה טענה זו נדחתה ע"י השמאי המכריע אריה אריאל בשומה המכרעת שערך למתחם הסמוך ברחוב ההסתדרות 4 הכולל פינוי בינוי בדומה למתחם הנדון.
בנוסף טוענת השמאית כי טענות משפטיות לפטור לא צריכות להגיע לשמאי מכריע אלא

רק לוועדת הערר, ומאחר ובעל הזכויות לא עשה זאת הוא ויתר על הטענה המשפטית.
לצורך חיזוק עמדתה הציגה השמאית בדיון את הכרעת ועדת ערר 85170/11 רבקה אלפרט נ' ועדה מקומית חולון.

מע"מ:
במהלך הדיון טענה שמאית המשיבה כי היות והשומה הינה עבור בעל הזכויות שהינו דייר פרטי יש לקחת בחשבון את רכיב המע"מ.

תמ"א 38:

השמאית טענה בדיון כי אין לקחת בחשבון פוטנציאל בגין תמ"א 38, מפני שהעירייה לא אישרה באזור זה היתרים לתמ"א 38, היות והיא תכננה תכנית לפינוי בינוי לכל הסביבה.

ערכי שווי:
שמאית המשיבה מציגה מספר נתוני השוואה בהתאם למועד הקובע כמפורט להלן:

מגורים

עסקאות השוואה לדירות מגורים בסביבה בבניה ותיקה:

תאריך	גוש	חלקה	כתובת	שטח ברוטו	קומה	מס' חדרים	שנת בנייה	מחיר מכירה	מחיר למ"ר
22.5.2016	6162	180	מנורה 15	97	8	4	1970	₪ 2,465,000	₪ 25,412
16.8.2016	6162	180	מנורה 15	85	5	4	1970	₪ 2,325,000	₪ 27,353
30.6.2016	6162	176	משמר הירדן 5	115	4	4	1998	₪ 2,650,000	₪ 23,043
16.7.2017	6162	30	מנורה 6	73	3	2.5	1950	₪ 1,685,000	₪ 23,082
5.9.2017	6162	175	ההסתדרות 19	99	3	4	1970	₪ 2,550,000	₪ 25,757
20.3.2018	6162	147	הרצוג 18	105	1	4.5	1971	₪ 2,475,000	₪ 23,571
1.5.2018	6162	149	הרצוג 20	95	1	3	1973	₪ 2,400,000	₪ 25,263
9.5.2018	6162	141	הרצוג 8	86	4	3	1950	₪ 2,094,000	₪ 24,349
13.4.2016	6162	159	המאבק 21	66	2	3	1962	₪ 1,299,998	₪ 19,700
6.4.2016	6162	167	המאבק 14	97	2	3	1976	₪ 1,500,000	₪ 15,464

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

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

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

עומר סרחאן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

מהנדס גיאודטי (B.sc.)

עסקאות בסביבה הקרובה לפני הפקדת התכנית בשנת2016 :

תאריך	גוש	חלקה	כתובת	שטח רשום	שטח ברוטו (מ״ר)	קומה	מס׳ חדרים	מחיר מכירה
11.3.2015	6163	71	המאבק 67	52	60	1	3	₪ 1,300,000
6.12.15	6162	45	ההסתדרות 36	37	50	1	2	₪ 1,175,000
29.12.15	6163	71	המאבק 67		60	1	3	₪ 1,400,000
15.2.16	6163	73	ההסתדרות 33	57	66	4	3	₪ 1,550,000
14.1.16	6163	71	ההסתדרות 50	75		1	3	₪ 1,685,000
23.2.16	6163	73	אידמית 22	57	73	2	3	₪ 1,460,000
1.1.15	6162	159	המאבק 19		80	2	3	₪ 1,600,000
1.11.15	6162	45	ההסתדרות 24	51		3	3	₪ 1,600,000
3.10.16	6162	45	המאבק 31	51	66	3		₪ 1,500,000
23.3.15	6162	175	ההסתדרות 13	72	75	4	3	₪ 1,750,000

עסקאות השוואה לדירות מגורים בבניה חדשה :

תאריך	גוש	חלקה	כתובת/רחוב	שטח ברוטו (מ״ר)	קומה	מס׳ חדרים	שנת בנייה	מחיר מכירה	מחיר למ״ר
20.12.2017	6161	263	הכנסת 30	86	4	3	2018	₪ 2,335,002	₪ 27,151
8.12.2017	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
25.4.2018	6161	263	הכנסת 30	80	5	3	2018	₪ 2,395,000	₪ 29,938
15.4.2018	6161	263	הכנסת 30	85	4	3	2018	₪ 2,318,000	₪ 27,271
24.2.2016	6156	420	הרצוג 19	120	6	5	2018	₪ 4,050,000	₪ 33,750
21.3.2017	7105	96	ערבי נחל	127	20	5	2017	₪ 3,835,850	₪ 30,204
24.5.2017	7105	96	ערבי נחל	120	7	4	2017	₪ 3,275,000	₪ 27,292
3.1.2017	7105	96	ערבי נחל	125	19	5	2017	₪ 3,700,000	₪ 29,600
29.3.2017	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
1.2.2017	7105	97	ערבי נחל	127	21	5	2017	₪ 3,900,000	₪ 30,709
21.5.2018	7105	93	ערבי נחל	111	24	4	2018	₪ 3,233,000	₪ 29,126
20.7.2016	6168	343	המעגל 13	135	7	5	2016	₪ 4,449,998	₪ 32,963
21.6.2016	6166	113	סירקין 2	125	7	5	2019	₪ 3,700,001	₪ 29,600
3.11.2016	6167	629	יפה נוף 3	100	23	4	2016	₪ 3,550,000	₪ 35,500
10.7.2017	6167	629	יפה נוף 3	100	5	4	2016	₪ 3,350,000	₪ 33,500
30.4.2017	6167	629	יפה נוף 3	118	4	5	2016	₪ 3,950,000	₪ 33,475
ממוצע למ״ר בנוי:									**₪ 30,551**

דירה בחלקת משנה 101 בחלקה הנדונה חלקה 45 בגוש 6162, במבנה ד׳, נמכרה בהתאם להסכם מכר מיום 05.08.2018 תמורת סך של 1,840,000 ₪.

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.)

בחילוץ שווי הקרקע למגורים מתקבל:

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

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

מסחר

עסקאות השוואה למסחר:

תאריך	גוש	חלקה	כתובת	שטח (מ״ר)	קומה	שנת בנייה	מחיר מכירה	מחיר למ״ר
4.8.2016	6166	202	שינקין 29	18	קרקע	1960	₪ 384,000	₪ 21,333
11.9.2016	6168	431	סירקין 14	14	קרקע	1960	₪ 400,000	₪ 28,571
8.12.2016	6161	304	ויצמן 51	75	קרקע	1950	₪ 2,150,000	₪ 28,667
21.4.2017	6155	448	כצנלסון 3	25	קרקע	1970	₪ 625,000	₪ 25,000
7.8.2018	6160	506	ויצמן 25	23	קרקע	1960	₪ 540,000	₪ 23,478
5.2.2017	6166	306	כצנלסון 137	18	קרקע	1960	₪ 585,000	₪ 32,500

נתוני שכירות למסחר מאתר יד 2:

תאריך	כתובת/רחוב	קומה	שטח (מ״ר)	מחיר מבוקש לחודש	מחיר צפוי (0.97) למ״ר לחודש
10.11.2018	סירקין 15	קרקע	18	₪ 3,700	₪ 199
8.11.2018	ויצמן 11	קרקע	21	₪ 5,200	₪ 240
8.11.2018	כצנלסון 82	קרקע	25	₪ 3,500	₪ 136
30.10.2018	סירקין 12	קרקע	35	₪ 4,100	₪ 114
4.11.2018	ויצמן 12	קרקע	30	₪ 5,200	₪ 168

בחילוץ שווי הקרקע למסחר מתקבל:

שווי מ״ר בנוי	₪ 21,000
בניכוי רווח יזם 25%	₪ 16,800
בניכוי עלות בניה כוללת	₪ 5,000
שווי מ״ר מבונה	₪ 11,800

על הצד הזהיר לטענתה חושב שווי מ״ר מבונה למסחר בסך 11,000 ₪ לא כולל מע״מ, במתחם הנדון.

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

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

עומר סרחאן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

מהנדס גיאודטי (B.sc.)

תחשיב השבחה:

מצב קודם:

מהות		שטח אק'	מקדם	שווי
שווי קרקע	11,000 ₪	66	1	726,000 ₪
שווי בנוי מופחת	4,500 ₪	72 (כולל ש"ש)	1	324,000 ₪
רווח יזם שחוק 10% על הבינוי הקיים				105,000 ₪
יתרת זכויות בנייה	11,000 ₪	27.46 כולל ממ"ד[3]	0.65 [4] X 0.75 [5]	147,254 ₪
מע"מ				221,383 ₪
סה"כ				1,523,637
במעוגל				**1,524,000** ₪

מצב חדש:

מהות	שטח	מקדם	שווי/עלות	סה"כ שטח אק'
מגורים	60,480 [6]	1		60,480 מ"ר
ממ"דים	7,212	0.5		3,606 מ"ר אק'
מסחר עיקרי[7]	1600 מ"ר אק'	1		1,600 מ"ר
מסחר שירות	240	0.5		120 מ"ר אק'
מועדון דיירים	מגולם בשווי			
סה"כ				65,806 מ"ר אק'
שווי מ"ר				11,000 ₪
סה"כ:				723,866,000 ₪
עלויות הריסה ופינוי: 8 מבנים בני 3-4 ק' ומבנה מסחרי חד קומתי				(2,500,000 ₪)
עלות הקמת מעטפת למבני ציבור בקומת קרקע /א'	1,000 מ"ר		5,000 ₪	(5,000,000 ₪)
סה"כ שווי חדש:				716,366,000 ₪
שווי יחסי 5/966				3,707,899 ₪
דחייה כולל מושע 10[8] שנים לפי 6%			0.5	1,854,000 ₪
דמי שכירות בתקופת הביניים	4,000 ₪ לחודש	6 שנים		236,000 ₪
סה"כ שווי במצב חדש				2,090,000 ₪
הפחתה לאישור תכנית איחוד וחלוקה במעוגל לצד הנמוך				**1,800,000** ₪

[3] מקדם מרפסת 0.5

[4] בהתחשב במושע מגבלות ההרחבה לפי תב"ע גב/246 לבנייה באגפים שלמים ודחייה.

[5] עלויות התאמה

[6] בניכוי 500 מ"ר מועדון דיירים בכל מבנה.

[7] שווי בנוי בגבולות 20,000 ₪ למ"ר, כ- 120 ₪ תשואה למ"ר ובחילוץ מתקבל כ- 11,000 ₪ למ"ר בדומה למגורים

[8] לצד הזהיר.

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

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

סיכום ההשבחה:

השבחה: **276,000 ₪** = **1,524,000 ₪** - **1,800,000 ₪**

היטל ההשבחה: **138,000 ₪**

עמדת שמאי המבקש

השמאי חישב את ההשבחה בשתי חלופות, בהן מצא כי התכנית אינה משביחה את המקרקעין הנדון.

חלופה א':

השמאי קבע כי בעלי הזכויות זכאים לקבל פטור מהיטל השבחה וזאת בדומה לתמריצי תמ"א38 והתחדשות עירונית.

לטענת השמאי מפני שמתחם תכנית גב/431 הוכרז כמתחם פינוי בינוי, ועפ"י החלטה מס' 4342 של משרד הבינוי והשיכון מתאריך 13/09/1998 סעיף 1.1.ב נכתב: *"החוק יתוקן באופן שתשלום היטל השבחה לא יחול על מתחמים שהוכרזו לפינוי בינוי בתקופת הכרזתם, אולם לגבי מי שרכש נכס בקופת ההכרזה ולא מימש את הזכויות עד תום תקופת ההכרזה, יחול היטל השבחה בעתיד בהתייחס לזכויות שהיו ערב הכרזת המתחם."*

ובתקנות מיסוי מקרקעין (שבח, מכירה ורכישה) (תנאים להמלצה על הכרזה על מתחם פינוי ובינוי במסלול מיסוי), תשס"ד – 2004. נכתב בסעיף 2 (1) שהיזם הגיש לועדה בתקופה הקובעת בקשה להכרזה על המקרקעין כעל מתחם פינוי בינוי במסלול מיסוי, שצורפו אליה כל המסמכים המפורטים ...".

במתחמי פינוי בינוי במסלול מיסוי יש מספר כללים לצורך המלצת הוועדה להתחדשות עירונית למתן פטור מהיטל השבחה.

באם עומדים בכללים ישנם הטבות במיסוי בפרוייקט.

בהתאם לכל האמור לעיל, גורס שמאי המבקש כי אין חבות בהיטל השבחה.

בנוסף טען השמאי בדיון כי לא בחר במסלול של השגה לוועדת הערר, בעניין טענות הפטור, מפני שלא רצה לשלול את הזכויות לערור לשמאי מכריע, מפני שלדעתו לשמאי מכריע קיימת זכות לדון במקרה דנן, ובנוסף חשש ממשך הזמן הארוך של המתנה לועדת הערר.
בנוסף בתגובת השמאי לפרוטוקול הציג מס' הכרעות, מהם ניתן ללמוד כי לשמאי מכריע יש את הסמכות להכריע בסוגית הפטור מחיוב.

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

<u>חלופה ב'</u>:

השמאי הציג תחשיב ממנו עולה כי השימוש היעיל והטוב הינו השארת המצב הקיים כבנוי, לכן אין חיוב בהשבחה.

השמאי טען כי היות וטרם אושרו תכניות איחוד וחלוקה ו/או טבלת הקצאות הרי שלא ניתן לקבוע מהן הזכויות בתמורה של כל אחד מבעלי הזכויות במקרקעין.

לטענתו לאור ריבוי מטלות ציבוריות ומורכבות המתחם יש לבחון את כלל הזכויות בתכנית - מצב קיים/קודם לעומת מצב חדש.

לאור האמור לעיל בחן השמאי את שווי כלל המתחם במצב קודם לעומת שווי כלל המתחם במצב חדש.

<u>מצב קודם לעומת מצב קיים</u>:

השמאי טען כי שמאית המשיבה שגתה באופן החישוב, מפני שבמצב החדש השמאית לקחה בחשבון כי לחלקות 45 ו- 70 הוקצו מתחמי תכנון ג, ד, ה בתאי שטח 103 – 106.

אולם לתאי שטח אלו התמורה הינם לחלקות 45, 63, 159, 70, 71, 82.

שמאית המשיבה חישבה את הזכויות לפי החלק היחסי ברכוש המשותף של 5/966 חלקים בלבד המהווים את הזכויות בחלקות 45 ו-70 בלבד ואילו בפועל הזכויות הינן הרבה יותר נמוכות וכוללות את יתר החלקות המפורטות לעיל.

לכן לדעתו יש לחשב את החלק היחסי יחד עם יתר החלקות או לחשב את כלל השווי לכלל המתחם ואת החלק היחסי מכלל המתחם.

על כך טוען השמאי כי תחשיב של השווי יחסי לחלק של בעלי הזכויות עם יתר החלקות אינו חישוב מעשי ואינו מביא בחשבון את כלל מורכבות הפרוייקט.

לכן לטעמו יש לבצע תחשיב לכלל המתחם וממנו לבחון האם חלה השבחה במקרקעין.

<u>שמאי המבקש הציג תחשיב הסותר את שומת המשיבה</u>:

עפ"י התחשיב של שמאית המשיבה נראה כי השווי של הנכס במצבו במצב קודם, ללא פוטנציאל תכנית 431, הינו - 1,524,000 ₪.

שווי זה הינו לנכס שאינו מורחב, ללא זכויות בניה לחדרי יציאה לגג, זכויות תמ"א 38.

במתחם 219 יח"ד X 1,524,000 ₪/ליח"ד = 333,756,000 ₪.

הנחה שמרנית כי חלק מהדירות הורחבו X 15%.

לפיכך שווי המתחם במצבו = 383,819,400 ₪ .

שווי הנכס במצב חדש = 1,800,000 ₪.

החלק היחסי של הנכס 5/966.

שווי המתחם ע"פ שמאית הועדה במצב חדש 347,760,000 ₪ .

(5/966)/ 1,800,000 ₪.

ההשבחה = 0.

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

תקן 21 לחישוב מתחם בינוי פינוי:

בהתאם להוראות התקינה על מנת לבחון את שוויו של מתחם בינוי פינוי יש להביא בחשבון היטל השבחה צפוי/עתידי לאחר אישור התכנית (בהנחה ואינו פטור), עלויות טיפול בדיירים, הוצאות מימון, הוצאות משפטיות צפויות, עלויות תכנון ויועצים, ובלצ"מ.

מע"מ:

שמאי המבקש טען בדיון כי חלה טעות בתחשיבו, ויש להפחית שיעור המע"מ.

שווי הדירה במצב קודם:

השמאי חולק על שמאית המשיבה מפני שלטענתו שווי הדירה שקבעה שמאית המשיבה במצב הקודם אינו נכון, ולראייה הציג עסקה שנערכה בגו"ח 6162/45/41, בתאריך 01/11/2015 של דירת שלושה חדרים בשטח של 51 מ"ר בקומה 3, שנמכרה בסכום של 1,600,000 ₪. לכן לא יתכן שבתקופה של 4 שנים לא היתה עלייה בשווי הנכס.

תוספת שווי למצב קודם:

השמאי לקח בחשבון במצב הקודם תוספת לשווי בגין הזכויות לחדרי יציאה לגג, הרחבות וזכויות תמ"א38.

שווי הדירה במצב חדש:

השמאי הציג עסקאות השוואה מהסביבה משנת 2015-2016 , מהם קבע השמאי שווי דירה של 66 מ"ר בגבולות 1,774,000 ₪, ובהתאמה לזמן של 5% מתקבל שווי הדירה במצב חדש של - 1,862,000 ₪.
ובעקבות התחשיב שמאית הועדה שווי מצב חדש לאחר התכנית המשביחה הינו 1,800,000 ₪, לכן לטענתו לא ניתן לקבוע השבחה.
בנוסף טען השמאי כי שווי המתחם במצבו, כדירות בנויות הינו הרבה מעל השווי שקבעה שמאית המשיבה, מפני שחלק מהדירות במתחם הינן 4 חדרים, חלקן אף כוללות זכויות לחדרי יציאה לגג, ויש להוסיף גם את שווי יחידות המסחר.

השמאי לקח בחשבון הפחתות משווי הזכויות במצב חדש:

עלויות הריסה ופינוי לכלל המתחם:

סה"כ 915 יח"ד X כ-66 מ"ר בממוצע ליח"ד X 1.15 (העמסת רכוש משותף)
סה"כ שטח להריסה 69,449 מ"ר.
עפ"י שומת השמאי המכריע מר מוטי דיאמנט גו"ח 6110/237 מיום 24/4/2018 הובא בחשבון עלות הריסה ופינוי בסך 300 ₪ למ"ר.
עפ"י שומת השמאית המכריעה, דורית פריאל מיום 20/6/2018 בגוש 6110 חלקה 236 תת חלקה 21 (רחוב דפנה 18, תל אביב), נקבע עלויות הריסה ופינוי למ"ר 250 ₪/מ"ר.

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

<u>עלות הקמת חניות עודפות</u>:

בהתאם להוראות התכנית נקבע כי בנוסף על הקמת חניות לדירות (תקן חניה אחת לכל דירה) הרי שתנאי נוסף הינו הקמת חניות אורחים בשיעור של 15% ממספר יח"ד. כל החניות הינם תת קרקעיות.

השמאי קבע עלויות עודפות לחניות עפ"י שומת השמאי המכריע מר מוטי דיאמנט גו"ח 6110/237 מיום 24/4/2018 שקבע עלויות עודפות לחניות ע"פ 2,500 ₪ למ"ר.

סה"כ מספר חניות עודפות למגורים:

402 מקומות חניה תת קרקעיות = 2,679 X 15%.

עלות הקמת מרתף חניה בממוצע 2,500 ₪ / מ"ר.

<u>התחייבויות למטלות ציבוריות</u>:

השמאי טען כי על היזם לפתח את שטחי הציבור, שצ"פ ודרכים.

ע"פ מחירון דקל המפורט לעיל עלות דרכים ומדרכות וכד' הינם בגבולות 1,500 ₪/מ"ר וזאת ללא ניקוז, תאורה, גינון וכד'.

בנוסף, ישנם מטלות להקמת מבני ציבור המתחלקות בין כלל המתחמים. עלויות הקמת מבנה ציבור 5,000 ₪ למ"ר

בסה"כ קבע השמאי סך של 8,600 ₪, עפ"י שומתה של השמאית המכריעה דורית פריאל.

<u>מטלות להקמת שטחים ומבני מגורים לדיירים/בעלי הזכויות בקרקע</u>:

השמאי לקח בחשבון את ההפחתות בגין התחייבות היזם להקים לבעלי הזכויות בקרקע את דירות המגורים החדשות בתמורה להסכמתם לפרייקט.

כחלק מעלויות אשר יביא בחשבון יזם פוטנציאלי הרי שיש להביא בחשבון את כלל העלויות לרבות התחייבויות למטלות ציבוריות והתחייבויות כלפי בעלי הזכויות בקרקע. התחייבויות אלו פוגעות בשווי המקרקעין ויש לקזזן בהתאמה.

<u>הפקעות</u>:

ע"פ טבלאות השטחים נמצא כי במצב קודם היקף המגורים הינו 76.9% מהתכנית ובמצב החדש כ-41.13% בלבד, כלומר, כמעט 60% הפקעה.

<u>דחייה</u>:

התכנית מחייבת הכנת תכנית איחוד וחלוקה של כל מתחם, לצורך מתן היתר בניה.

השמאי קבע כי משך אישור תכנית עם ריבוי בעלים הינו כמקובל 15- 10 שנים ולקח בחשבון דחייה של 10 שנים.

דחייה של 10 שנים מביאה בחשבון את הזמן הנדרש להכנת התכנית עצמה, עריכת טבלאות הקצאה ואיזון, הפקדת התכנית ופרסומה, הגשת התנגדויות, טיפול בהתנגדויות, תיקון טבלאות הקצאות ואישור התכנית, ועיכובים "בלתי ניתנים לצפייה מראש", עיכובים לדרישות פיתוח שטחי ציבור, סיכוי לתביעות ירידת ערך 197 ועוד.

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.)

מרכיב המושעא:

השמאי לקח בחשבון דחייה בגין מושעא בשיעור של 10%.

סך השטחים:

להלן סך השטחים של המתחם ע"פ טבלת שטחים בתקנון:

מגורים ד'			מוסדות ציבור		מסחר	
תא	עיקרי עילי	יח"ד	תא	עיקרי עילי	תא	עיקרי עילי
101	17,300	168	101	250	101	400
102	34,800	333	102	500	102	800
103	22,600	216	103	500	103	400
104	11,400	109	105	250	104	400
105	14,580	142	106	250	105	400
106	13,900	134	107	500	106	400
107	30,100	291	108	250	107	400
108	30,100	291	601	13,500	108	800
109A	1,805	185	201	5,398	109A	400
109B	19,100	186	סה"כ	21,398	109B	400
109C	19,100	186			601	300
110	12,300	118			סה"כ	5,100
111	16,500	160				
112	16,500	160				
סה"כ	260,085	2,679				

ערכי שווי:

השמאי מאמץ את השווי שקבעה שמאית הועדה בצמב חדש, כדלקמן:

שווי מ"ר מבונה מסחר : 11,000 ₪

שווי למ"ר מבונה דירות רגילות : 11,000 ₪

במצב הקודם קבע השמאי את השווי מ"ר בנוי של 26,880 מ"ר.

עלות פינוי דיירים:

השמאי לקח בחשבון עלות פינוי הדיירים בסך 6,000 ₪ לכל יח"ד לתקופת הבניה של שנתיים וחצי.

תחשיב השבחה:

מצב קודם:

שווי יח"ד:

שטח הדירה 66 מ"ר X 26,880 ₪ / מ"ר

שווי הדירה בגבולות 1,774,000 ₪ נכון לשנת 2016-2015

התאמה לזמן 5%

1,862,000 ₪

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.)

שווי יח״ד ממוצעת : 1,862,700 ₪ .
מס׳ יח״ד : 971.
שווי המגורים : 1,808,681,700 ₪.
שווי יח׳ מסחר : 1,000,000 ₪.
מס׳ יח״ד מסחר : 11.
סה״כ שווי מסחר : 11,000,000 ₪.
סה״כ שווי במצבו : 1,819,681,700 ₪.
בתוספת זכויות תמ״א 38 וזכויות הרחבה וגג : **2,000,000,000** ₪.

שווי מצב חדש :

שוויי מ״ר מבונה מגורים	11,000 ₪
סה״כ שטח לשיווק	260,085
סה״כ שווי מגורים	2,860,935,000 ₪
שווי מ״ר מסחר	11,000 ₪
סה״כ שטחי מסחר	5,100
סה״כ שווי מסחר	56,100,000 ₪
סה״כ שווי מגורים + מסחר	2,917,035,000 ₪

הפחתות	**שטח במ״ר/יח״ד**	**עלות למ״ר**	**סה״כ עלות**
פיתוח שצ״פ חצרות	28,660	1,500 ₪	42,990,000 ₪
עלות מבני ציבור עודפות	21,398	4,500 ₪	69,291,000 ₪
הריסה ופינוי מבנים קיימים	69,450	275 ₪	19,098,750 ₪
חניות עודפות לפי 30 מ״ר לחניה	12,060	2,500 ₪	30,150,000 ₪
התחייבות יזם לבניה לדיירים	971	800,000 ₪	776,800,000 ₪
תשלום דמי שכירות לדיירים בעת פינוי	971		89,559,900 ₪
סה״כ הפחתות			**1,054,889,650** ₪

שווי מצב חדש		2,971,035,000 ₪
הפחתות ועלויות		1,054,889,650 ₪
שווי מצב חדש		1,862,145,350 ₪
בדחיה של 10 שנים I=5%	0.61	1,143,195,710.58 ₪
מושעא[9]	0.9	1,028,876,139.52 ₪

[9] המקדם מגלם שיתוף הנותר לאחר תקופת הדחייה וכן בגין ביצוע תכנית מפורטת.

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

סיכום ההשבחה:

שווי מצב חדש	:	₪ 1,028,876,139
שווי מצב קודם כבנוי	:	₪ 2,000,000,000
השבחה	**:**	**₪ 0**

לאור האמור לעיל, שמאי הבעלים קבע כי התכנית אינה משביחה את המקרקעין הנדון.

14. הכרעה

קיבלתי עמדתה של שמאית המשיבה כי במקרה הנדון אין כל רלוונטיות לטענת שמאי המבקש לפטור או לתקן 21.

אין חולק כי ההשבחה המחויבת כיום הינה בגין מימוש מלוא הזכויות בנכס הנדון בדרך של מכירה לנכס נשוא השומה בלבד, המהווה דירת מגורים בודדת, הנכס הידוע כחלקת משנה 27 בגו"ח 6162/45 ביחד עם גו"ח 6163/70. אני מקבל את עמדת שמאית המשיבה כי במקרה הנדון יש לבחון את גובה ההשבחה עפ"י החוק בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965.

אני מסכים עם שמאית המשיבה כי גישתו של שמאי המשיבה אינה עולה בקנה אחד עם תקן 21 לפיו שומת מקרקעין מבוססת הנחה (כהגדרתה בתקן שמאי מס' 1) הנערכת לצורך בדיקת כדאיות כלכלית מתייחסת לתכנית מוצעת לפינוי בינוי שטרם אושרה ע"י מוסדות התכנון, וזאת "לצורך התדיינות עם רשויות התכנון על היקף הבניה בתכנית המוצעת החדשה (בכל אחד משלבי התכנון)".

יפים לעניין זה דבריו של עמיתי השמאי המכריע אריה אריאל כפי שקבע בפסיקתו בגו"ח 6162/160/2:

"התקן נועד לשמש כלי בידי רשויות התכנון שעל פיו ניתן לבחון את הכלכליות של תוכנית פינוי – בינוי, הן מצידו של היזם והן מצידם של הדיירים, ובהסתמך עליו, בין שאר השיקולים, התוכנית מתאשרת או לא.

אין קשר בין השיקולים לכדאיות הפרויקט לבין חישוב היטל השבחה, הנערך על פי הכללים הקבועים בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, דהיינו הערכת שווי המקרקעין במצב הקודם בהשוואה לשווי המקרקעין במצב החדש.

מאחר שתוכנית פינוי – בינוי התאשרה על בסיס חוות דעת שמאית שנערכה על פי תקן 21, אין זה מסמכותו של שמאי מכריע לבחון מחדש את חוות הדעת השמאית, אלא להכריע לגבי גובה ההשבחה".

לאור המקובץ לעיל, ההכרעה בתיק הנדון הינה בענין גובה ההשבחה לנכס הנדון וזאת עפ"י הגישה השמאית שנקטה בה שמאית המשיבה, אין לי סמכות כשמאי המכריע לבחון מחדש את החוות הדעת השמאית שנערכה במסגרת אישורה של תכנית הפינוי-בינוי.

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.)

מע"מ :

קיבלתי עמדתה של שמאית המבקשת שאין להפחית את מרכיב המע"מ. הרי, מדובר בדירה של בעלי זכויות פרטיים ובעסקה בשוק בין פרטיים.

להלן עסקאות השוואה לדירות מגורים בבניה חדשה :

תאריך	גוש	חלקה	כתובת/רחוב	שטח ברוטו (מ"ר)	קומה	מס' חדרים	שנת בנייה	מחיר	מחיר מ"ר בנוי
8.12.2017	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
25.4.2018	6161	263	הכנסת 30	80	5	3	2018	₪ 2,395,000	₪ 29,938
15.4.2018	6161	263	הכנסת 30	85	4	3	2018	₪ 2,318,000	₪ 27,271
21.3.2017	7105	96	ערבי נחל	127	20	5	2017	₪ 3,835,850	₪ 30,204
24.5.2017	7105	96	ערבי נחל	120	7	4	2017	₪ 3,275,000	₪ 27,292
3.1.2017	7105	96	ערבי נחל	125	19	5	2017	₪ 3,700,000	₪ 29,600
1.2.2017	7105	97	ערבי נחל	127	21	5	2017	₪ 3,900,000	₪ 30,709
21.5.2018	7105	93	ערבי נחל	111	24	4	2018	₪ 3,233,000	₪ 29,126
21.6.2016	6166	113	סירקין 2	125	7	5	2019	₪ 3,700,001	₪ 29,600

מניתוח עסקאות ההשוואה במצב החדש, מתקבל שווי מ"ר בנוי לנכס הנדון כדירה חדשה בסך של - 28,000 ₪.

להלן עסקאות השוואה לפני הפקדת התכנית :

תאריך	גוש	חלקה	כתובת	שטח רשום	שטח ברוטו (מ"ר)	קומה	מס' חדרים	מחיר מכירה	שווי מ"ר בנוי
6.12.15	6162	45	ההסתדרות 36	37	50	1	2	₪ 1,175,000	₪ 23,500
17.1.14	6162	159	מנורה 22		50	3	2	₪ 1,299,999	₪ 26,000
1.1.15	6162	159	המאבק 19	59	80	2	3	₪ 1,600,000	₪ 20,000
2.1.15	6162	159	המאבק 21	59	60	3	2.5	₪ 1,500,000	₪ 25,000
29.12.15	6163	71	המאבק 67		60	1	3	₪ 1,400,000	₪ 23,333
15.2.16	6163	73	ההסתדרות 33	57	66	4	3	₪ 1,550,000	₪ 23,485
23.3.15	6162	175	ההסתדרות 13	72	75	4	3	₪ 1,750,000	₪ 23,333
ממוצע למ"ר בנוי :									**₪ 23,522**

אני מקבל את עמדת שמאי המבקש ולוקח בחשבון מקדם התאמה לזמן בשיעור 5% ממועד עסקאות ההשוואה ועד למועד הקובע.
מניתוח עסקאות ההשוואה במצב הקודם מתקבל שווי מ"ר בנוי לדירות ישנות הינו 23,522 ₪, בהתאמה לזמן (1.05), מתקבל שווי של - 24,700 ₪.
כאמור, שווי זה מגלם את הפוטנציאל עבור הזכויות הנוספות משאר התכניות במצב הקודם.

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

<u>תחשיב ההשבחה</u>:

<u>מצב קודם</u> :

הצדדים חלוקים מהו שווי הדירה במצב הקודם.

לאחר שבחנתי את עמדות הצדדים, אני קובע כי את השווי במצב הקודם יש לגזור מעסקאות השוואה שבוצעו לפני הפקדת התכנית, כאשר עסקאות אלו כבר מגלמות את הזכויות הנוספות המצויות במקרקעין במצב הקודם.

<u>שווי הנכס המצב הקודם</u> :

שטח בנוי :	66 מ״ר
שווי למ״ר בנוי :	24,700 ₪
סה״כ שווי מצב קודם:	**1,630,000** ₪ (במעוגל)

<u>מצב חדש</u> :

הצדדים חלוקים בינהם בדרך חישוב ההשבחה, כאשר שמאי המבקש ערך תחשיב לכל הפרוייקט ושמאית המשיבה חישבה את החלק היחסי של הנכס מהמתחם בו מצוי הנכס.

אני בדעה כי השווי החדש משקף את השווי של דירת התמורה העתידית שיקבלו בעלי הזכויות בסוף הפרוייקט בדחייה הראוייה לסדר גודל של פרוייקט מסוג זה.

על פי ההסכם שנערך בין היזם ובין בעלי הזכויות, המבקש יקבל בתמורה לדירה הקיימת, דירה חדשה בשטח של 106 מ״ר[10] + מרפסת של כ- 15 מ״ר + מחסן של כ- 6 מ״ר +חניה.

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

<u>שימוש ביניים</u> :

שמאית המשיבה לקחה בחשבון דמי שימוש המהווים דמי שכירות ראויים, לתקופה של 6 שנים, בהם מתקיימת הריסת המבנים הקיימים ובנית המבנים החדשים.

מנגד שמאי המבקש טען כי אין לקחת בחשבון דמי שימוש עבור תקופת הבניה.

להלן הכרעתי בנושא :

אני מאמץ את עמדתה של שמאית המשיבה בנושא זה, מקובלת עלי עמדת שמאית המשיבה כי במצב החדש יש לקחת בחשבון את שימוש הביניים בדירה הקיימת עד לפינויה, יילקח בחשבון דמי שכירות ראויים לתקופה של 6 שנים, לפי דמח״ש בסך של 4,000 ₪, לפי שיעור הייון שנתי של 6%, המהווים סך של 236,000 ₪.

[10] שטח זה חושב לפי האמור בהסכם כי גודל הדירה החדשה יהא בגודל הדירה הנוכחית בתוספת 50% מ״ר משטח הדירה הנוכחית, שלא תפחת מ-40 מ״ר לדירה הנוכחית. בנוסף יתווספו לשטח הדירה 1/3 משטח המרפסת הפתוחה. בנוסף תשוייך לדירה חניה.

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 המצב החדש :

106 מ״ר x 28,000 ₪ למ״ר בנוי	:	2,968,000 ₪
מקדם דחיה n = 10 , i = 6%	:	0.55839
סה״כ שווי דירת תמורה בדחייה	:	1,657,300 ₪
היוון הכנסות לתקופת הביניים ל- 6 שנים	:	236,000 ₪
סה״כ שווי מצב חדש, במעוגל	**:**	**1,893,000** ₪

סיכום ההשבחה

שווי מצב חדש	:	1,893,000 ₪
שווי מצב קודם	:	1,630,000 ₪
השבחה	**:**	**262,800** ₪
היטל השבחה	**:**	**131,400** ₪

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.)

15. <u>הערכה</u>

לאור האמור והמפורט לעיל, הגעתי לכלל דעה כי ההשבחה והיטל ההשבחה אשר יחולו במקרקעין שבנדון, הידוע כתת-חלקה 27 בחלקה 45 בגוש 6162, עקב מימוש זכויות בדרך של מכר, למועד הקובע, הינו כמפורט להלן:

תכנית	מועד קובע	השבחה למועד הקובע	היטל השבחה למועד הקובע
431/ב	10/08/2018	₪ 262,800	₪ 131,400

<u>ריבית פיגורים</u>:

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

הנני מצהיר כי שומתי זו נעשתה לפי מיטב ידיעותיי והבנתי המקצועית, בהתאם לנתונים שהוצגו בפני וכי אין לי כל חלק או עניין אישי בנכס נשוא חוות הדעת.

ניתנה היום, 29/03/2020

ולראיה באתי על החתום,

עומר סרחאן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

שמאי מקרקעין, מהנדס בנין, מהנדס גיאודטי

מודד מוסמך

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

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