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 : 1572-2024

מספרנו : 2027-04

<u>החלטת שמאי מכריע</u>

היטל השבחה

תת חלקה 20, חלקה 418 בגוש 8260

שד' ירושלים 34ב'

נתניה

דצמבר 2024

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 : 23/12/2024

מס' מינוי : 1572-2024

מספרנו : 2027-04

לכבוד המבקש,

ודים קריביאן

מיוצג ע"י גיל בר לב, שמאי מקרקעין

במייל: gil@btvalue.co.il

א.נ,

לכבוד המשיבה,

ועדה מקומית לתכנון ובניה "נתניה"

מיוצגת ע"י אפרים מרגלית, שמאי מקרקעין

במייל: efraim@efmatgalit.co.il

א.ג.נ,

החלטת שמאי מכריע להיטל השבחה

תת חלקה 20, חלקה 418 בגוש 8260
שד' ירושלים 34ב'
נתניה

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 תכנית 408-0856955 (נת/מק/50/548) עקב מימוש זכויות בדרך של מכירה, לפי הסכם מכר מיום 21/01/2024.

3. דיון מקצועי

הדיון בנושא נערך בהסכמת הצדדים באמצעות שיחת וידאו באפליקציית "זום" בתאריך 11/11/2024. פרוטוקול של עיקרי הדיון הועבר לצדדים.

4. מועד ביקור בנכס

נערך ביקור חיצוני בנכס הנישום ובסביבתו ע"י החת"מ בתאריך 27/10/2024.

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	:	שד' ירושלים 34ב', נתניה
גוש	:	8260
חלקה	:	418
תת חלקה	:	20
שטח החלקה הרשום	:	1,203 מ"ר
שטח הדירה הרשום	:	51 מ"ר
מהות הנכס	:	דירת מגורים בקומה שלישית בבנין מגורים בן 3 קומות מעל קומת קרקע חלקית
החלק ברכוש המשותף	:	25/589
הזכויות בנכס	:	בעלות

6. המועד הקובע

להלן המועד הקובע להערכת ההשבחה בנכס הנדון:

תכנית	המועד הקובע[1]
408-0856955 (נת/מק/50/548)	08/02/2023

7. פירוט המסמכים שהוצגו

להלן פירוט המסמכים, שהוצגו ע"י שמאי הצדדים:

7.1. עמדת המשיבה מפורטת בשומה מס' נת/3762.1 מיום 16/04/2024, שנערכה ע"י אפרים מרגלית, שמאי מקרקעין (להלן, "שמאי המשיבה").

7.2. עמדת המבקש מפורטת בשומה מס' 2872 מיום 24/09/2024, שנערכה ע"י גיל בר לב, שמאי מקרקעין (להלן, "שמאי המבקש"), בצירוף מסמכים.

7.3. התייחסות שמאי המשיבה לשומה האחרת מיום 27/10/2024.

7.4. התייחסות ב"כ הועדה המקומית לתכנון ובניה נתניה מיום 24/11/2024.

7.5. התייחסות שמאי המשיבה לטענות עו"ד הבעלים שהתקבלה ביום 01/12/2024.

7.6. העתק נסח רישום מס' 255255, מיום 07/12/2023.

7.7. העתק הסכם לפרויקט הריסה ובניה מחדש "פינוי בינוי" או תמ"א 38/2 מיום 05/09/2019.

7.8. העתק הסכם מכר מיום 21/01/2024.

[1] 15 יום ממועד מתן תוקף לתכנית, מיום רישום ברשומות או פרסום בעיתונים, המאוחר בין השניים.

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

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

עומר סרחאן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

מהנדס גיאודטי (B.sc.)

8. <u>תיאור הנכס והסביבה</u>

הנכס הנדון, הינו המקרקעין הידועים כתת חלקה 20 בחלקה 418 בגוש 8260, הידוע בכתובתו העירונית בשד' ירושלים 34ב', שכונת מרכז העיר דרום, בעיר נתניה.

שד' ירושלים הינו רחוב שכונתי חד סטרי, המסתעף מרחוב אוסישקין ממערב ומסתיים בשד' בנימין ממזרח. הנכס הנדון מצוי מעברו הדרומי של הרחוב, בחלקו המזרחי.

הסביבה הקרובה מאופיינת בבניני מגורים בבניה ווותיקה בני 3-6 קומות. סביבת הנכס כוללת פיתוח עירוני מלא.

חלקה 418 בה מצוי הנכס הנדון, בשטח רשום של 1,203 מ"ר, כוללת בנין מגורים בן 3 קומות מעל קומת קרקע חלקית המכיל 22 יח"ד. החלקה בעלת צורת מלבן (קטום בפינה הצפון-מזרחית) וכוללת שתי חזיתות; לשד' ירושלים מצפון ושד' בנימין ממזרח.

הנכס הנדון מהווה את תת חלקה 20, דירת מגורים בשטח רשום של 51 מ"ר ובשטח מדוד של כ-71 מ"ר[2], הדירה ממוקמת בכניסה שד' ירושלים 34ב', בקומה השלישית והאחרונה.

מבני המגורים ברחוב שד' ירושלים 32 ו- 34 (חלקות 418 ו- 417), נכללים בתכנית נת/מק/50/548 ומיועדים לפרויקט פינוי בינוי ע"י איחוד וחלוקה. מבני המגורים מכילים סה"כ 44 יח"ד.

עפ"י התכנית החלקות אוחדו ונוצר מגרש מאוחד מס' 101 בשטח כולל של 2,397 מ"ר בו מותרת הקמת בניין מגורים בן 29 קומות ובניין בן 14 קומות ל- 152 יח"ד מעל קומת קרקע מסחרית בשטח של 400 מ"ר וכן גן ילדים בקומה ראשונה בשטח של 390 מ"ר. בהתאם לטבלאות הקצאה ואיזון, הנכס הנדון מהווה 21/1000 חלקים (3.192 יח"ד).

אין מחלוקת לעניין זה, יתר פירוט ראו שומות הצדדים.

9. <u>מצב משפטי-הזכויות בנכס</u>

<u>נסח רישום</u>

בהתאם לנסח מס' 255255 העתק רישום מפנקס בתים משותפים, אשר הופק באמצעות האינטרנט מיום 07/12/2023, המתנהל בלשכת רישום מקרקעין נתניה, עולים הפרטים לחלקת משנה 20 חלקה 418 גוש 8260, כדלקמן:

שטח הדירה	:	51 מ"ר
קומה	:	שלישית
חלק ברכוש המשותף	:	25/589; (תקנון מצוי: 23 תתי חלקות+הרכוש המשותף)
שטח במ"ר	:	1,203 מ"ר

[2] עפ"י מדידה שבוצעה ע"י 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

בעלויות	:	קריביאן ודים, בשלמות
משכנתאות	:	משכנתה מדרגה ראשונה לטובת בנק הפועלים בע"מ ע"ס 679,252 ₪, על כל הבעלים
הערות	:	הערת אזהרה ס' 126 לטובת תשובה נאור כהן ומיכלול בע"מ, הערות: הימנעות מעשיית עסקה, על כל הבעלים.

<u>הסכם מכר</u>

ביום 21/01/2024, נחתם חוזה מכר להעברת מלוא הזכויות בנכס הנדון - דירה בקומה שלישית הנמצאת ברח' ירושלים 34ב', דירה מס' 11 בנתניה, הידועה גם כתת חלקה 20, חלקה 418 בגוש 8260.

<u>הסכם פינוי בינוי</u>

הסכם התחדשות עירונית לביצוע פרויקט פינוי בינוי נחתם ב- 05/09/2019 בין חברת תשובה נאור כהן ומיכלול בע"מ נ' בעלי הזכויות בכל הדירות בשד' ירושלים 32, 34 בנתניה.

הדיירים מעוניינים שהבניינים הקיימים במתחם יהרסו ותחתם יבנו בניינים חדשים.

היזם הינו חברה אשר בעליה עוסקם בייזום, תכנון וביצוע פרויקטים של בניה והריסה ובניה מחדש וברשות היזם המקורות הכספיים, הניסיון, המשאבים, הידע וכוח האדם הנדרשים לצורך ביצוע הפרויקט לצורך קיום מלוא התחייבויותיו על פי ההסכם.

הממכר - מלוא זכויות הדיירים במקרקעין לרבות הזכויות המועברות וכן מלוא הזכויות הנלוות, את הזכויות הקיימות והזכויות העתידיות אשר יתקבלו עד למועד קבלת היתר הבניה, לרבות כל הזכויות הנובעות ו/או שינבעו מן התכניות ו/או מן התמ"א ו/או מן התב"ע אך למעט הזכויות הדרושות לצורך בניית דירות התמורה על צמידותיהן המיוחדות כקבוע בהסכם זה וחלקיהן לפי דין ברכוש המשותף.

הפרויקט - שני בניינים חדשים בני 14-22 קומות, כל אחד, כאשר מספר הקומות הסופי בטווח האמור ייקבע בהתאם לדרישות רשויות התכנון. הבניינים החדשים יכללו יחדיו עד 154 דירות חדשות וביניהן דירות התמורה.

דירות התמורה - כל דייר יהא זכאי לתמורה אחת, אשר תמוקם בקומות 2-8 בבניינים החדשים שיבנו, הכוללת ממ"ד תקני ואשר שטחה יהא גדול ב- 12 מ"ר משטח דירתו הקיימת.
לכל אחת מדירות התמורה תתווסף מרפסת שמש בשטח שלא יפחת מ- 12 מ"ר, חניה פרטית אחת רגילה, מחסנים, ככל שיהיו.

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. <u>המצב התכנוני</u>

<u>מצב קודם</u>

תכנית נת/100/ש/1

אישורה פורסם למתן תוקף בי.פ 3459, ביום 14/06/1987.

התכנית מסווגת את חלקה 418 בייעוד מגורים א' ואת חלקה 417 בייעוד מגורים ה' וקובעת את ההוראות שלהלן:

<u>חלקה 417 - ייעוד מגורים ה'</u>

אחוזי בניה - 130% עיקרי.

מס' קומות - 6 קומות ע"ע.

צפיפות - לפי 100 מ"ר ממוצע לדירה.

<u>חלקה 418 - ייעוד מגורים א'</u>

אחוזי בניה - 167.5% עיקרי.

מס' קומות - 10 קומות ע"ע.

צפיפות - לפי 100 מ"ר ממוצע לדירה.

<u>הוראות נוספות</u>

- דירות גג - באזורים בהם מותר לבנות 3 קומות ומעלה, הותרה הקמת דירת גג בתוספת 2.5% משטח המגרש בתנאי ששטחה לא יקטן מ - 75 מ"ר והיא לא תכסה יותר מ - 50% משטח הגג.
- קומה מפולשת - לא תותר בניה בקומה זו פרט לחדר מדרגות, מעליות, חדרי דוודים והסקה, מתקני אשפה ומתקני חניה לרכב.
- בנייני עזר - שטח בנייני עזר לא יעלה על 3% משטח המגרש למעט סככות לרכב פרטי ויוצבו בתחום המגרש לפי קביעת הוועדה המקומית.
- תוספת בניה להריסה - הותרה מעבר לזכויות ש נקבעו 6% בגין הריסה.
- מרתף - יותרו מחסנים פרטיים לדיירים או חדרי משחק לדיירים בלבד (3 מ"ר ליח"ד), מקלט, חניה, חדרי הסקה.

תכנית נת/400/7/86

אישורה פורסם למתן תוקף בי.פ 3581, ביום 08/09/1988.

התכנית מתירה שטח חדר יציאה לגג בהיקף של 23 מ"ר ליח"ד בנוסף לזכויות הבניה המוקנות, בתכניות קיימות, שלא כוללות תכנית בינוי.

הוראה זו חלה רק על בניינים שבנייתם הושלמה טרם 31/12/1987.

תכנית נת/400/7/ג'

אישורה פורסם למתן תוקף בי.פ 8083 ביום 17/01/2019.

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.)

מטרת התכנית הינה הגדלת זכויות הבניה בקומת הגג לשטח של עד 40 מ״ר ליח״ד, כולל שטח היטל המדרגות הפנימיות וכולל כל שטחי השרות השייכים לדירה.

מצב חדש

תכנית נת/מק/50/548 (408-0856955)

אישורה פורסם למתן תוקף ברשומות בי.פ 11065 ביום 24/01/2023.

מטרות התכנית:

פינוי בינוי ע״י איחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים. קביעת שימושים וזכויות למגורים ושטחי ציבור מבונים.

עיקרי הוראות התכנית:

- איחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים.
- שינוי ייעוד מאזור מגורים א׳ ומגורים ה׳ לאזור מגורים ד׳ עם חזית מסחרית ושטחי ציבור מבונים.
- תוספת יח״ד מ-44 יח״ד ל-152 יח״ד.
- קביעת שימושים ותכליות בכל יעוד.
- קביעת קוי בנין.
- קביעת מס׳ קומות על ותת קרקעיות.
- קביעת שטחי בניה עבור כל שימוש על ותת קרקעי.
- קביעת הוראות לזיקות הנאה.
- קביעת הוראות בינוי.

עפ״י טבלת ההקצאה תת חלקה 20 בחלקה 418 קיבלה 21/1000 חלקים במגרש מאוחד 101.

להלן טבלת זכויות בניה בתא שטח 101 ביעוד מגורים ד׳:

שימוש	תא שטח	גודל מגרש	שטחי בניה			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׳	101	2,396	15,700[3]	7,000	8,800[4]	152	30[5]	4	2,280
מבנים ומוסדות ציבור			390	154					350
מסחר			400	570[6]			1		

[3] כולל 160 מ״ר שרותי פנאי לשימוש שני בניני המגורים יחד.

[4] עבור כל השימושים.

[5] 1 קומת קרקע גבוהה הכוללת קומת ביניים (אשר לא תיכלל במניין הקומות) + בנין 1 - בן 29 קומות מגורים (כולל ק. טכנית), בנין 2- בן 14 קומות מגורים (כולל ק. טכנית) המשלבים בקומה הראשונה גני ילדים.

[6] השטח כולל 360 מ״ר עבור גגון בחזית מסחרית.

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 ופיתוח:

1. כללי

א. לא ניתן יהיה לממש את הזכויות למגורים ללא בניית כל שטחי המסחר והציבור.

ב. תתוכנן הפרדה בין השימושים השונים לרבות חדרי מדרגות, מעליות, פינוי אשפה וחניות.

ג. לכל אחד מהשימושים תהיינה כניסות נפרדות ומתקנים טכניים נפרדים

ד. גובה קומת קרקע לרבות באזור מבואות הכניסה למבני המגורים ושטחים מסחריים לא יפחת מ-6 מ'.

2. הוראות בינוי למגורים

א. תותר הקמת 2 מבני מגורים מעל חזית מסחרית.

ב. המרחק בין הבניינים לא יקטן מ-12 מ' בין המרפסות.

ג. מיקום כניסה ללוביים ייקבע בעת הגשת תוכנית הפיתוח במועד הגשת הבקשה להיתר ובתנאי שתשמר חזית מסחרית רציפה.

ד. יותרו מחסנים פרטיים אשר יבנו בקומת מרתף, קרקע וביניים. שטח מחסן פרטי לא יעלה על 6 מ"ר.

ה. יותרו שטחי פנאי (ח.כושר ו/או מועדון דיירים) לרווחת הדיירים. שטחים אלו ייבנו במרתף, קומת קרקע או בקומת ביניים.

ו. בקומת קרקע יותרו לוביים בגובה של 6 מ' נטו ושטחו הכולל לא יקטן מ-80 מ"ר.

ז. גודל דירות התמורה לדיירים יוגבל בהתאם למדיניות התמורה העירונית.

ח. תמהיל יח"ד:

44 יח"ד תמורה עפ"י הקיים בהיתר + 12 מ"ר ממ"ד + 12 מ"ר מרפסת.

80% מכלל היח"ד בפרוייקט יהיו בשטח ממוצע של 108 מ"ר + 12 מ"ר ממ"ד (סה"כ 120 מ"ר).

20% מכלל היח"ד בפרוייקט יהיו בשטח ממוצע של 70 מ"ר + 12 מ"ר ממ"ד (סה"כ 82 מ"ר).

3. הוראות בינוי למסחר

א. שטחי המחסר לא יכללו חנויות עוגן.

ב. גלריות במידה ויבנו יהיו בחזית האחורית של החנות ולא יפנו לרחוב.

ג. גובה קומת מסחר נטו כולל ק. גלריה לא יעלה על 7 מ'.

ד. מחסנים ימוקמו בתת הקרקע, בקרקע ובקומת הגלריה.

4. הוראות בינוי לשטחי ציבור

א. בקומת הקרקע יתוכננו כניסות לגני ילדים הכללות : לובי ,מעלית ושטחי שירות לרבות שטח אחסון לעגלות שלא יקטן מ-20 מ"ר לכל גן.

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.)

ב. בקומה ראשונה ייבנו 2 גני ילדים ובצמוד יוקצו שטחי שירות וחצר רגולרית בשטח של 175 מ״ר לכל גן.
יותר קירוי מרפסות הגן במצללה עד לגבולות השטח הציבורי מעבר לשטחים המצוינים בטבלת הזכויות.

ג. לשטח הציבורי יוצמדו מס׳ מקומות חנייה לפי התקן.

<u>חניות:</u>

א. תקן החניה יהיה עפ״י תקן ארצי תקף לעת הוצאת היתר בניה לרבות התייחסות לרכב דו גלגלי.

ב. בתכנון החנייה תשמר הפרדה פיזית בין החניות המיועדות למגורים לבין החניות המיועדות לשאר השימושים.

ג. תקן חניה למבנה ציבור יקבע בעת הגשת בקשה להיתר בהתאם לשטח ולשימוש.

ד. כל חניה תתוכנן ברמת שירות 1, לא יותרו מכפילים מכל סוג.

ה. סה״כ מס׳ מקומות חניה סופי יקבע בעת הגשה היתר הבניה עפ״י תמהיל דירות ובהתאם לשימושים המוצעים ושטחם.

<u>תנאי למתן היתר בניה:</u>

א. תנאי לקליטת בקשה להיתר - הגשת תכנית עיצוב, בינוי ופיתוח לאישור מהנדס העיר אשר תכלול בין היתר - תכנון מפורט של קומת הקרקע, הגישה לגני הילדים קומה א׳ לרבות תכנון החצרות, הפרדת שימושים, אצירת אשפה ואזורי פריקה וטעינה, העמדת מבנים, חתכים, דרכי גישה והסדרת חניה.
תצ״ר לאישור הוועדה המקומית.

ב. תנאי להגשת בקשה להיתר - אישור יועץ בטיחות מוסמך מטעם משרד החינוך ואגף מבני ציבור בעירייה לעניין גני הילדים בקומה א׳ ובדגש על שילוב החצרות עם מבני המגורים לרבות המרפסות.
סימון כל שטחי הציבור, כולל חניות וזיקות ההנאה לאישור מחלקת מבני ציבור ואגף נכסים, אישור אגף איכות הסביבה לרבות רוחות והצללות, אקוסטיקה, קרינה אלקטרו -מגנטית, בניה ירוקה, עצים, מקיום ארובות למסחר וכו׳ ואישור אגף תברואה לנושא אשפה והפרדת שימושים בהתאם להנחיות תקפות.

ג. תנאי לבקר תכן - חתימה על הסכם עם עיריית נתניה, רישום הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין לעניין זיקות הנאה באחריות וע״י מבקשי הבקשה להיתר, חתימה על הסכם להקצאת מעטפת שטחי גן ילדים ומסירת לידי עיריית נתניה בהתאם להוראות תכנית זו, בין היזם לעירייה, בנוסח אשר יוסכם בין הצדדים, או לחלופין המצאת התחייבות היזם לעיריית נתניה להקצאת מעטפת גני הילדים.
רישום הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין להבטחת הוראות ההסכם וזאת עד לרישום בפועל של שטחי הציבור על שם העירייה; רישום הערות לזיקות ההנאה.

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

סטיה ניכרת:

א. סגירת מרפסות ו/או גזוזטראות לרבות ניוד שטחם לשימושים אחרים.

ב. תוספת קומות ו/או הגבהת המבנה לרבות בניה על הגג.

ג. תוספת יח"ד.

ד. מבני ציבור יתוכננו כיחידה תכנונית אחת.

ה. ביטול החזית המסחרית.

ו. ניוד שטח פנאי לשימושים השונים.

רישוי והיתרים

- היתר בניה מס' 6176 מיום 20/10/1961 לבנין בית המכיל במרתף מקלט בשטח 40 מ"ר, 3 דירות בנות שני חדרים ודירה אחת בת 3 חדרים וחדרי שרות בשטח 324 בקומה א', 5 דירות בנות שני חדרים ודירה אחת בת שלושה חדשים וחדרי שרות בשטח 451 מ"ר בכל אחת מהקומות ב', ג', ד'.
- היתר בניה מס' 2024015 מיום 01/02/2024 חתכנית הריסת מבנים קיימים ותכנית דיפון וחפירה כולל עוגנים זמניים, בניית גדר ושלט זמניים.

11. פירוט עמדות הצדדים

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

להלן תמצית ההשבחה, עפ"י שומות הצדדים:

תכנית	מועד קובע	השבחה בשומת המשיבה	השבחה בשומת המבקש
408-0856955 (נת/מק/50/548)	08/02/2023	₪ 1,300,860	לא חלה השבחה

12. עמדות וטעוני הצדדים

עמדת שמאי המשיבה

השבחה לתכנית נת/מק/50/548 לתאריך הקובע 08/02/2023

כללי: בהחלטת בית המשפט עמ"נ 52383-10-20 הועדה מקומית ת"א נ' אשדר מתאריך 26/08/2021 ישנה קביעה מפורשת לאופן חישוב ההשבחה בפרויקט פינוי בינוי, כי יש להביא בחשבון במצב המוצע את כלל שווי זכויות במקרקעין בכפוף להתאמות המתבקשות, כאשר השווי במצב קודם יקבע בהתאמה לשווי שוק של יח"ד הקיימת.

שווי מצב מוצע: הערכת השווי במצב המוצע חושבה (בהתאמה לעקרונות פס"ד אשדר) על בסיס היקף הזכויות שהותרו לניצול עפ"י תב"ע נת/מק/50/548 הכוללת הקמת 2 בנייני מגורים בני 28 ו 13 קומות ל- 152 יח"ד, בשטח מבונה עיקרי של 15,700 מ"ר (כולל 160

מ״ר לפנאי), 390 מ״ר לגני ילדים הממוקמים בקומה א׳ ברמת מעטפת שירשם ע״ש העיריה וכל זאת מעל חזית מסחרית בק.ק (לרח׳ ירושלים) בשטח של 400 מ״ר.

- בהתייחס לזמינות הניצול יש להתחשב בעובדות כדלהלן:
  - המקרקעין שבנדון הינם בהיקף מצומצם (2 בניינים במצב קיים הכוללים 44 יח״ד), כאשר עוד קודם לתאריך אישור התוכנית המשביחה נרשמו בשנת 2020 הערות אזהרה לטובת החברה היזמית ביחס לכלל בעלי 44 יח״ד.
  - עפ״י אישור מנהלת אגף תב״ע והשבחה בעירייה גב׳ ציונה הופמן אין כיום כל מניעה להגשת בקשה להיתר ואישורו בהליכים הרגילים (וזאת לאחר אישור התצ״ר לאיחוד החלקות בוועדת המשנה בתאריך 15/05/2023).

  המסקנה כי במקרה זה לא נדרשת התחשבות בגורם דחייה למימוש בפרויקט נשוא השומה.
  בנוסף, בהתאם למדיניות הוועדה המקומית בפועל הנהוגה בשנים האחרונות מתחמי פינוי בינוי זוכים לקדימות והליכי הוצאת היתר בניה מתחילים עם כניסת התכנית לתוקף.
  למרות האמור לעיל, חושבה דחייה נוספת של שנה (מעבר למועד אישור התב״ע) למימוש הפרויקט וזאת במקדם של 0.94.
- במקביל יש להביא בחשבון יתרון כלכלי שנוצר הנובע משימוש ביינים ביח״ד האמורות וזאת בתקופת דחייה של חצי שנה מיום אישור התב״ע לפי בסיס של דמ״ש חודשים ליח״ד של 4,000 ₪.
- הובאה בחשבון הפחתת שווי בגין קיום חזית מסחרית לרח׳ ירושלים בשטח של 400 מ״ר (שלפי הוראות התב״ע לא יותרו חנויות עוגן) וכן הקמת גני ילדים בקומה ראשונה בכל בניין בהיקף של כולל של 390 מ״ר + מרפסות כאשר הפחתה בגינם תחושב בשיעור של 5% ביחס ל- 7 קומות הראשונות בכ״א מהבניינים המתייחס לשטח של כ-5,300 מ״ר[7].
- הובאה בחשבון עלות הקמת 2 גני ילדים ברמת מעטפת על פי דו״ח היזם בסך של 2,420,000 ₪[8].
- הובאו בחשבון עלויות הריסה לבינוי הקיים (3,160 מ״ר עיקרי + 166 מ״ר ח״מ) לפי בסיס למ״ר בסך 300 ₪ עפ״י תמהיל המצוין בהוראות 20% מכלל היח״ד פרויקט יהיו בשטח עיקרי של 70 מ״ר ולפיכך הובא בחשבון תוספת שווי בגין דירות קטנות במקדם של 1.15 וזאת ביחס לשטח של 2,128 מ״ר.

<u>ערכי שווי מצב מוצע</u>: שמאי המשיבה הביא בחשבון את ערכי השווי השלהלן:

[7] 52 יח״ד בקומות 1-7 בשטח ממוצע של כ-102 מ״ר.
[8] כולל מע״מ.

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

עומר סרחאן
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה
שמאי מקרקעין, מודד מוסמך, מגיסטר בלימודי מקרקעין (M.R.E), מהנדס בנין (B.sc.)
מהנדס גיאודטי (B.sc.)

- מגורים - שווי מ״ר מבונה למגורים לפי 7,500 ₪ בהתבסס על ניתוח עסקאות מכר לדירות חדשות בסביבה, ניתוח עסקאות מגרשים בלתי מבונים והחלטת השמאי המכריע מישל אשור בחלקה 663 בגוש 8260.
- מסחר - שווי מ״ר מבונה למסחר לפי 14,000 ₪, בהתבסס על החלטות שמאים מכריעים ועסקאות לחנויות באזור מרכז העיר נתניה.

<u>תחשיב שווי מצב מוצע</u>:

שווי מצב חדש				
מהות	**שטח מבונה**	**שווי מ״ר מבונה**	**מקדם שווי**	**סה״כ שווי**
שטח מבונה עיקרי (ל-122 יח״ד)	13,412	7,500 ₪	1	₪100,590,000
30 יח״ד קטנות בשטח עיקרי 70 מ״ר כ״א	2,128	7,500 ₪	1.15	₪18,354,000
ממ״דים	1,824	7,500 ₪	1	₪13,680,000
מסחר (כולל ש.ש)	480	14,000 ₪	1	₪6,720,000
שווי מצב מוצע ביניים				₪139,344,000
הפחתה בגין מגורים מעל מסחר וגן ילדים : 5,300 מ״ר מושפע * 5% * 7,500 ₪				-1,987,500 ₪
הפחתה בגין עלות הקמת גן ילדים ברמת מעטפת על פי דו״ח יזם				-2,420,000 ₪
הפחתה בגין עלויות הריסה	3,392	300 ₪		-1,017,600 ₪
סה״כ שווי בניינים לפני דחייה עד למימוש				₪133,918,900
דחייה של שנה למימוש ההיתר			0.94	₪126,338,585
שווי מיוחס לתת חלקה 20 בחלקה 418 המהווה 21/1000 חלקים עפ״י טבלת האיזון				₪2,653,110
ובתוספת דמ״ש לפי בסיס של 4,000 ₪				48,000 ₪
ומתקבל שווי במצב מוצע ביחס לתת חלקה 20 בחלקה 418 בסך של				**₪2,701,110**

<u>שווי מצב קודם</u>: השווי במצב הקודם נקבע עפ״י שווי יח״ד כבנויה בשטח של 71 מ״ר כאשר השווי הנ״ל נקבע בהתאמה לעסקאות השוואה בבניינים שהוקמו לאחר שנות ה-80 (ללא גורם פוטנציאל במסלול פינוי בינוי או במסלול תמ״א 38 וללא זכויות בנייה נוספות) ובהפחתות המתבקשות בגין גיל, העדר מעלית והעדר חניה באופן שמתקבל שווי מ״ר בנוי לסך של כ- 16,000 ₪ ובתוספת שווי בשיעור של 10% בגין יח״ד קטנות הובא בחשבון שווי מ״ר בנוי בסך של 18,000 ₪.

בנוסף, הובאה בחשבון תוספת שווי בגין היקפי הזכויות הבלתי מנוצלות הקיימות ביח״ד שבנדון ביחס לבינוי הקיים עפ״י היתרים, כאשר בהתחשב בבינוי הקיים במועד הקובע הכולל 2 בנייני מגורים בני 62 - 63 שנה (נגמר החיים הכלכליים של הבניין או לחילופין הוצאות התאמה מהותיות ביותר), לגורם המושע המובהק הנובע מקיום 22 יח״ד בכלל בניין ולעובדה כי לא נוצל בבניין שבנדון אפילו לא הרחבה אחת מתקבלת המסקנה כי השווי של יתרת זכויות הינו מזערי אם בכלל.

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.)

אולם על הצד הזהיר הובא בחשבון שווי ביחס לזכויות הבנייה הבלתי מנוצלות במקדם של 0.35 רק ביחס לחלקה 418 שבה קיים היקף זכויות בנייה בלתי מנוצלות בשטח של 421 מ״ר וביחס לתת חלקה 20 נשוא השומה המהווה 25/589 חלקים ברכוש המשותף 17 מ״ר.

בנוסף,הובאה בחשבון תוספת שווי בגין האפשרות להקמת חדרי יציאה לגג בשטח של 23 מ״ר (עפ״י נת/86/7/400) במקדם שווי לאחר התאמות של 0.45.

<u>תחשיב שווי מצב קודם</u>:

שווי מצב קודם				
מהות	**שטח מבונה**	**שווי מ״ר מבונה/בנוי**	**מקדם שווי**	**סה״כ שווי**
שטח בנוי	71	₪ 18,000	1	₪ 1,278,000
תוספת בגין יתרת זכויות בניה בלתי מנוצלות	17	₪ 7,500	0.35	₪ 44,625
תוספת בגין חדר יציאה לגג	23	₪ 7,500	0.45	₪ 77,625
סה״כ שווי מצב קודם בסך של				**₪ 1,400,250**

<u>השבחה</u>:

שווי מצב מוצע	₪2,701,110
שווי מצב קודם	₪1,400,250
מתקבלת השבחה בגין אישור תוכנית נת/מק/50/548 בסך של	**₪1,300,860**

<u>עמדת שמאי המבקש</u>

<u>מצב קודם</u>

<u>יתרת זכויות בניה בלתי מנוצלות</u>

חלקה	שטח	זכויות	סה״כ מותר	נוצל ללא ח״מ	יתרה
417	1,193	1.30	1,551	1,588	0
418	1,203	1.675	2,015	1,588	427

השטח המותר הינו ללא שטחי השירות לחדרי מדרגות.

מהשטח הבנוי הורדו חדרי המדרגות (4.44*2.5 מ׳). הזכויות זמינות לבניה בהתאם לתכנית נת/100/ש.

בתחשיב השווי הובא בחשבון מקדם התאמה לבינוי על קיים + מושע 0.7 X 427 = 298.8 מ״ר אקו׳.

זכויות דחויות בגין הריסת הקיים - בנוסף קיימות זכויות בשיעור 6% מכוח תכנית 100/ש אשר מותנות בהריסת הבנייה הקיימת. זכויות אלה הובאו בחשבון בדחייה לתום החיים הכלכליים שהם כ- 18 שנים (בהנחת חיים כלכליים של כ- 80 שנה), קרי כ- 72 מ״ר לחלקה 418 במקדם 0.35 (18 שנים, 6%)= 25.3 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

סה"כ 324.07 מ"ר זכויות לא מנוצלות ובהתאמה לחלק היחסי של תת"ח 20 ברכוש המשותף מתקבל 13.75 מ"ר.

זכויות דחויות בגין מחסנים (3 מ"ר לכל דירה במקדם שווי 0.4 ומקדם דחיה 0.35) = 0.42 מ"ר.

זכויות בגין חדר יציאה לגג בשטח של 23 מ"ר, מקדם שווי 1.25 ובמקדם התאמה לבינוי קיים 0.7 = 20.125 מ"ר

סה"כ זכויות בניה בלתי מנוצלות - 34.3 מ"ר.

<u>ערכי שווי</u>

בשומת המבקש, אומדן שווי למ"ר בנוי במצב הקודם הינו 20,300 ₪ בהתבסס על נתוני השוואה לדירות דומות ללא פוטנציאל (שנת בניה 1970-1990) בהתאמה לחניה (1.1) ומעלית (1.05).

<u>מצב חדש</u>

<u>התאמות נדרשות לשווי מגורים</u>

עירוב שימושים - מדובר בפרויקט הכולל קומת מסחר. במסגרת הוראות התכנית קיימת דרישה לביצוע ארובות לכל גובה המבנים לפינוי ריח ועשן משטחי המסחר. מעל קומת המסחר קיימת קומה מעורבת הכוללת מצד מזרח ומערב דירות מגורים ובמרכזה - 2 גני ילדים, כל אחד בשטח של 130 מ"ר + שטחי שירות + חצרות מקורות בשטח של כ- 350 מ"ר. חצרות גני הילדים נמצאות בתווך בין שני המבנים. מדובר במטרד מהותי לשימושי המגורים, כזה אשר יקשה על שיווק דירות המגורים בפרויקט, ויביא לפגיעה בהכנסות (בהשוואה לפרויקטים אחרים).

מיקום - הפרויקט מתוכנן לכלול מגדל מגורים על פינת רחובות שדרות בנימין ושדרות ירושלים. מטעמי תכנון, מאחר ודירות הבעלים הן קטנות ביחס לממוצע דירות היזם (דירות הבעלים בשטח 82-100 מ"ר לעומת דירות היזם בשטח של ממוצע של 120 מ"ר, בטווח של 107-113-130 מ"ר) הוקצו מרבית דירות הבעלים בבניין המרקמי אשר ממוקם בפינת רחובות ברודצקי ושדרות ירושלים. המיקום, על פינת רחובות סואנת ישפיע גם הוא על הכנסות הפרויקט.

גודל ומורכבות - מדובר בפרויקט הכולל 4 מרתפים, 108 דירות יזם אותם ידרש היזם לשווק בתקופה מאתגרת מאוד (במועד הקובע קיימת עצירה מוחלטת של העסקאות בשוק לאור מדיניות העלאת הריבית של בנק ישראל), הכולל עירוב שימושים.

<u>פטור בגין ממ"ד</u>

בתחשיב מצב חדש בשומת הועדה המקומית הובאו בחשבון זכויות הבניה לממ"דים.

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

המבקש טוען כי מדובר בטעות אשר מביאה להגדלת ההשבחה בעשרות אלפי שקלים שלא בצדק וכי קיימת הצדקה מלאה ליישם פטור בהתאם לסעיף 19(ב)(9) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה אשר קובע פטור מהיטל השבחה בשל בניית מרחב מוגן.

רוכשי הזכויות בדירה נכנסים בנעלי המבקש בכל הקשור להסכם הפינוי בינוי שחתם היזם מול בעלי הדירות במתחם. הדירה החדשה וניצול הזכויות המשוייך לחלק המבקש במתחם אינם עצמאיים ומהווים חלק מכלל הפרויקט וברי כי הדירה והזכויות המבקש יהוו חלק מבקשה להיתר בניה שתוגש למתחם ולפרויקט בכללותו.

לשם בחינת תחולת הפטור, יש לבחון את תוכן ומהות ההסכם המותנה שנחתם בין דיירי המתחם ליזם ובו נקבעו מספר תנאים מתלים ובין היתר אישור התכנית למתחם והוצאת היתר בניה לפרויקט. דירת התמורה נשוא ההסכם המותנה עם היזם תיווצר רק בהיתר בנייה, וללא קבלתו, הדירה לא קיימת וממילא לא קיימת חבות במס. מהות ההסכם המותנה מחייבת את החלת הוראות הפטור בגין בניית ממ"דים.

לעניין זה מפנה להחלטת ועדת ערר בתא 81015-02-22 סיגייט נדל"ן בע"מ נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב.

ובמידה דומה, במקרה שבנדון, אין מדובר במכירה של זכויות במגרש, אלא במכירה של דירת מגורים הנמצאת תחת הסכם פינוי בינוי מול יזם, ואשר עתידה להיהרס ובגינה תתקבל דירת תמורה, כחלק מפרויקט שלם.

<u>תקופת דחיה, מורכבות ורכיב מושע</u>

שמאי המבקש סבור כי יש להביא בחשבון דחיה לתקופה של 5 שנים בשיעור היוון 8% ובסה"כ מקדם דחיה של 0.68 מהסיבות שלהלן:

- פרויקט פינוי בינוי הינו בעל מורכבויות ורגישויות רבות. החל מהעובדה כי מדובר בצירוף של 2 בנייני מגורים, בהם 44 בעלי זכויות, איתם יש צורך להתקשר, לארגן, להגיע להסכמות, ולתאם מהלכים לפני ולאחר אישורה תכנית.
- לאור המורכבות הנובעת מריבוי יועצים, וריבוי בעלים, לרבות זכויות העירייה בגין מבני הציבור, סביר (וכפי שאף קורה בפועל) - שתחול התארכות מהותית בהוצאת הפרויקט לפועל. כמעט בכל המקרים הוצאתם לפועל של פרויקטים לפינוי בינוי אורכת תקופה כוללת של 5-10 שנים.
- חתימות דיירים - רכיב הדחייה אמור לשקף גם את המורכבות בהגעה להסכמות עם כלל הדיירים, די בכך שדייר אחד יתנגד לפרויקט ויסרב לחתימה כדי להביא להתארכות משמעותית בכלל ההליכים.
- הליכי פינוי ואיתור דירות להשכרה - לאור העובדה כי בעיר מתקיימים הליכי התחדשות מואצים, הרי שנוצר מחסור מהותי בדירות מגורים להשכרה לדיירים מפונים, מה שמקשה על הליכי פינוי דיירים ואף מביא בתורו לעלייה בדמי השכירות

אותם נדרש היזם לשלם. בהקשר זה מפנה להוראות ההסכם אשר קובע תקופה של 130 ימים ממועד קבלת היתר בניה והודעת פינוי ועד פינוי הדירות (כ- 4.5 חודשים).

- מעבר למורכבות הנובעת מעצם היות הפרויקט פינוי בינוי הכולל ריבוי בעלים ויועצים קיימת מורכבות הנובעת מהוראות התכנית - הצורך באישור תצ"ר, אישור תכנית בינוי ועיצוב (גם אם כחלק מהבקשה להיתר), תכנון שטחי הציבור לעירייה וחתימה על מסמכי התחייבות, אישורים ותיאומים מול יועצי משרד החינוך לגני הילדים, אישורים ותיאומים מול רשות התעופה לעניין גובה ועוד.
- מושע - מעבר למושע הנובעת מריבוי הבעלים, במסגרת התכנית וטבלת ההקצאות הוקצו זכויות גם לעירייה בגין מבני הציבור. זכויות אלה מוסיפים על רכיב המושע ומעצימים אותו מעבר לצורך בתיאומים והסכמות גרידא הנובעים ממבני הציבור, בשלב המימון לפרויקט תעלינה דרישות גם מצד גורמי המימון.
- שיעור היוון - לאור השינוי הקיצוני בסביבת הריבית, ועליית הסיכונים במשק, יש לשנות את שיעור ההיוון תחשיב הדחייה ולהעמידו על שיעור של 8% לכל הפחות (תוספת של פחות ממחצית משיעור עליית הריבית במשק).

<u>דמי שימוש / שכירות בתקופת הביניים</u>

בהתאם לפס"ד בעמ"נ (ת"א) 52383-10-20 הוועדה המקומית לתכנון ובניה ת"א נ' אשדר חברה לבנייה בע"מ - אין מקום להביא בחשבון בתחשיב ההשבחה נתונים חיצוניים לתכנית. ולפיכך אין מקום להביא בחשבון הכנסות מדמי שכירות בתקופת הדחייה.

<u>עלות הקמת מבני הציבור - גני הילדים</u>

בהוראות התכנית קיימת הוראה להקמת מבואת כניסה חדר מדרגות ומעלית נפרדים לכל אחד מגני הילדים. מקומות החניה הם עיליים במפלס הכניסה. בקומה 1 גני ילדים + ממ"מ לכל גן + חצר מקורה.

סה"כ -390 מ"ר עיקרי (כולל מרפסת מקורה בשטח 130 מ"ר לשני הגנים) 154 מ"ר שירות, 350 מ"ר מרפסות לא מקורות.

עבור שטח של 260 מ"ר גנים + 154 מ"ר שירות = 414 מ"ר + 350 מ"ר מרפסות מקורות במקדם 0.5 = 590 מ"ר אקו', יש להביא בחשבון עלות כוללת של כ- 6,000 ₪ כולל מע"מ, בתוספת עלויות עקיפות בשיעור מופחת של 1.25 (ללא שיווק ומשפטיות אולם מימון מוגדל לאור היעדר תזרים הכנסה) וסה"כ כ- 5,162,000 ₪.

בשומת מכרעות שונות נקבעה עלות של 10,000 ₪ כולל מע"מ בגין עלות הקמה של מבני ציבור בבינוי ורטיקלי.

<u>הפחתות נוספות</u>

עלויות הריסה - השטח הבנוי של כל אחד מהבניינים הקיימים הינו כ- 1,677 מ"ר וסה"כ 3,354 מ"ר. עלות הריסה בהתאם למחירון דקל הינה 350 ₪ למ"ר.

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

קרן תחזוקה הונית - בהתאם להוראות התכנית הפקדת סכום קרן התחזוקה מהווה תנאי לאכלוס המבנה הראשון. בהתאם לכרטסת המתחם 42 באתר העירייה נדרשת קרן תחזוקה עבור לא פחות מ- 75% מהדירות הקיימות לתקופה של 5 שנים. בחישוב הפרש של 450 ₪ לחודש לדירה X 44 דירות X 60 חודשים X 75% מתקבל סך של 891,000 ₪.

רווח יזמי חלקי - בהתאם לפס"ד בעניין אשדר, ניתן להביא בחשבון רווח יזמי סביר בגין הוצאות ארגון וביצוע פעולות הנדרשות לשם מימוש התכנית. בגין תקופה של מספר שנים של ביצוע פעולות נדרשות לארגון הדיירים, תיאומים, עבודה מול היועצים השונים של הדיירים, סיוע באיתור דירות חלופיות ראוי להביא בחשבון סכום כולל של כ- 250,000 ₪.

<u>ערכי שווי</u>

שמאי המבקש הביא בחשבון את ערכי השווי השלהלן:

- מגורים - שווי מ"ר מבונה למגורים לפי 6,600 ₪ בהתבסס על ניתוח עסקאות מכר לדירות חדשות בסביבה, ניתוח עסקאות מגרשים בלתי מבונים והחלטות שמאים מכריעים.
- מסחר - שווי מ"ר מבונה למסחר לפי 11,270 ₪.

<u>תחשיב השבחה</u>

<u>מצב קודם</u>

סוג	שטח במ"ר	מקדם	שטח אקו'
זכויות זמינות	427	0.70	298.78
זכויות דחויות	72	0.35	25.29
סה"כ			324.07
חלק תת"ח 20 ברכוש משותף			0.0424
סה"כ חלק בשווי זכויות לא מנוצלות			**13.75**

סוג	שטח במ"ר	מקדם שווי	מקדם דחיה / בניה על קיים	שטח אקו' במ"ר
זכויות כלליות (זמינות ודחויות)				13.75
מחסן	3	0.4	0.35	0.42
חדר גג	23	1.25	0.7	20.13
סה"כ שטח אקו' לתת"ח 20				**34.30**
שווי נכס בנוי				
סה"כ שטח בנוי במ"ר				71
שווי מ"ר בנוי				₪20,300
סה"כ שווי				₪1,435,210
סה"כ יתרת זכויות בניה מתואמות				34.30
שווי מ"ר מבונה				₪6,600
סה"כ שווי הבנוי + יתרת זכויות בניה, במעוגל				**₪1,662,000**

השווי המתקבל לדירה הנדונה הינו בשים לב לכך שמדובר בדירה בקומה עליונה עם זכויות לחדר גג. שווי זה אינו משקף את כלל הדירות בבניין.

מצב חדש

שטח עיקרי במ"ר	15,540
שווי למ"ר מבונה	₪6,600
מקדם הפחתה למגורים מעל מסחר וגני ילדים	0.95
מקדם התאמה למיקום על רחוב סואן וצומת ראשי	0.95
סה"כ שווי מגורים	₪92,564,010
שטח מסחר לשיווק במ"ר בהתאם לבקשה להיתר	480
שווי למ"ר מבונה מסחר	₪11,270
סה"כ מסחר	₪5,409,600
סה"כ שווי קרקע ביניים	₪97,973,610
הפחתה בגין עלויות הריסה	₪-1,187,000
הפחתה בגין עלות הקמת גן ילדים	₪-4,425,000
קרן תחזוקה הונית	₪-891,000
רווח יזמי בגין פעולות ארגון	₪-250,000
סה"כ שווי ביניים לפני דחיה למימוש	₪91,220,610
דחייה למימוש, מורכבות ומושע	0.68
סה"כ שווי במצב חדש, במעוגל	₪62,083,214
חלק יחסי של תת"ח 20 (21/1000)	**₪1,303,748**

סיכום

לא חלה השבחה.

תגובת שמאי המשיבה

להלן תמצית תגובת שמאי המשיבה מיום 27/10/2024 ובמהלך הדיון המקצועי מיום 11/11/2024:

ערכי שווי

- בהתייחס לקביעת שווי מ"ר מבונה למגורים בסך של 6,600 ₪ למ"ר במצב המוצע - קביעת השווי בשומת הבעלים מוטעית ביסודה וזאת בהתחשב בניתוח שגוי של מסד הנתונים שבשומת בעלים ביחס לקביעת שווי מ"ר בנוי בגישת החילוץ ובקביעת שווי מ"ר מבונה בהתאמה לשומות מכרעות וזאת עקב התאמה שגויה ביחס לגורם הזמן בין נתוני ההשוואה למועד הקובע (ובנוסף התייחסות להתאמות ככל שנדרשת, ביחס למיקום).
- בהתייחס להתאמות המתבקשות ביחס לעסקאות ההשוואה לדירות בנויות - השתנות המחירים המתבקשת בין השנים 2022 ל-2023 (המועד הקובע) הינה בשיעור מינימלי של 15% (למרכיב הבנוי), בהתאמה ובהתייחס למסד נתוני ההשוואה בשומת הבעלים

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.)

לפיה התקבל שווי מ״ר בנוי בסך של 23,485 ₪ לפני התאמה למועד הקובע השווי הראוי למועד הקובע (לאחר התאמה של 15% במקום 5% שחושב בשומת הבעלים) מסתכם בסך של 27,000 ₪, ובחילוץ שווי מ״ר מבונה (תיאורטי) על פי עקרונות שמאי הבעלים (כולל עלות בניה של 11,000 ₪ למ״ר) מתקבל שווי מ״ר מבונה בסך 8,000 ₪.

- ביחס להתאמות מתבקשות במסד נתוני שווי מ״ר מבונה לפי שומות מכרעות - מתקבל שווי מ״ר מבונה בסך 7,558 ₪.
- בהתייחס לטענות שמאי הבעלים להיעדר שוני ביחס לגודל יחידות הדיור במצב המוצע - הטיעון האמור (המתייחס למצב המוצע) סותר את טיעוני הבעלים כפי שהוצגו ביחס למצב הקודם.

בהתאמה לניתוח נתוני ההשוואה שהציג שמאי הבעלים המתייחסים לשווי בנוי קודם נטען להפרש שווי בין דירות גדולות בשטח של כ- 100 מ״ר (עמוד 17 בשומת הבעלים לפי סך של כ- 16,700 ₪) לדירות קטנות בשטח של כ- 70 מ״ר (עמוד 16 בשומת הבעלים לפי סך של 20,300 ₪) ומתקבל הפרש בשיעור של כ- 20% לבנוי כאשר המשמעות לשווי מ״ר מבונה הינה עלייה אף גבוהה יותר.

עובדה המחייבת את קבלת אופן חישוב השווי בשומת הועדה ביחס לשווי דירות קטנות.

- בהתייחס לטענות שמאי הבעלים להפחתה נוספת בגין מיקום - השווי שהוצג במסדי הנתונים כולל התאמה מתבקשת לנושא המיקום ובכל מקרה מיקום הנכס עם חזית לשדרות ירושלים אינו מפחית מהשווי שכן הרחוב אינו רחוב מרכזי וסואן כנטען ע״י שמאי הבעלים.

<u>שווי מצב קודם</u>

- בהתייחס לשווי מ״ר בנוי - בתחשיב הבעלים חושב שווי בנוי לפי סך של 20,300 ₪ המבוסס על מסד נתונים אשר ברובו כולל עסקאות השוואה ליחידות דיור בנויות בבניינים שהוקמו לפני 1980.

מסד הנתונים כולל פוטנציאל לשווי בגין האפשרות להיכלל בפרויקט תמ״א 38 - פוטנציאל שווי שלא קיבל ביטוי בתחשיב שמאי הבעלים.

- בהתייחס לשווי זכויות בניה נוספות - אפשרות הרחבת יחידות הדיור (בכ-17 מ״ר ביחידה הנדונה) חושבה בתחשיב הבעלים בגין התאמות חושב במקדם שווי בשיעור של 0.7 - מקדם שלא מתיישב כלל בשים לב לעובדה שבבניין הנדון שהוקם בשנת 1961 לא בוצעה הרחבה עד עצם היום הזה (מעל 60 שנים).

לפיכך, מתבקשת המסקנה כי ביחס לכלל הזכויות הבלתי מנוצלות יש מקום לייחס מקדם שווי נמוך אף מ-0.35 שנקבע בשומת הועדה ובשומת הבעלים.

האמור מתייחס גם לשווי הזכויות לניצול חדרי יציאה לגג (בשטח של 23 מ״ר בקיזוז 5 מ״ר חדר מדרגות וזאת על חשבון בניה קיימת בשטח הדירה) ובשים לב לעובדה ששטח הגג אינו צמוד לדירה.

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>

- המקרקעין שבנדון הינם בהיקף מצומצם (2 בניינים במצב קיים הכוללים 44 יח״ד), כאשר עוד קודם לתאריך אישור התוכנית המשביחה נרשמו בשנת 2020 הערות אזהרה לטובת החברה היזמית ביחס לכלל בעלי 44 יח״ד.
- עפ״י אישור מנהלת אגף תב״ע והשבחה בעירייה גב׳ ציונה הופמן אין כיום כל מניעה להגשת בקשה להיתר ואישורו בהליכים הרגילים (וזאת לאחר אישור התצ״ר לאיחוד החלקות בוועדת המשנה בתאריך 15/05/2023).
- כבר ב-09/19, שנתיים לפני אישור התב״ע, היו חתימות של כלל הבעלים, נרשמו הערות אזהרה לטובת היזם. אם צוין כי מקור דחיה הם האחרונים לחתום - הרי שפה כבר כולם חתומים.
- כבר ב-22/06/2023 הוגשה בקשה להיתר להריסת המבנים ולהקמת שני בניינים חדשים; מיום 20/12/2023 כבר יש היתר לדיפון וחפירה.

דחיה היא עד היתר, לא עד סיום בניה. כשמאשרים תכנית, צריך לאשר תכנית הגשה: כאן כבר יש הכל; יש פחות דחיה מפרויקט רגיל. גם השנה שהובאה בחשבון, היא מעבר לנדרש.

במקרה ייחודי זה לא נדרשת התחשבות בגורם דחייה למימוש בפרויקט נשוא השומה.

בנוסף כי בהתאם למדיניות הוועדה המקומית בפועל הנהוגה בשנים האחרונות מתחמי פינוי בינוי זוכים לקדימות והליכי הוצאת היתר בניה מתחילים עם כניסת התוכנית לתוקף.

<u>עלות מטלה ציבורית</u>

- לאחר שבתחשיבי הועדה אומצה עלות ההקמה שנקבעה בדוח הכדאיות הכלכלית של הפרויקט (שנערך ע״י אותו שמאי) בסך של 2,420,000 ₪ מבקש שמאי הבעלים כיום לשנות את עלות המטלה לסך של 4,425,000 ₪.
- העלות שנקבעה בדוח הכדאיות הכלכלית הינה למועד 2/2022 כשנה בלבד טרם אישור התכנית והמועד הקובע הנדון.
- בנוסף יובהר כי העלות בשומת הוועדה מתייחס לבניה ברמת מעטפת וזאת לפי בסיס של כ- 5,600 ₪. הסכום האמור הינו גבוה מקביעת מהנדס עירית נתניה אדריכל ארז טל למפרט שלד + מעטפת של העיריה לפיה העלות ההקמה מסתכמת למ״ר בסך של 3,000 ₪ כולל מע״מ.
- מעבר לאמור, בהתייחס לעלות הקמת מעטפת ששונתה בשומת הבעלים כיום לסך של 10,000 ₪, יש להתחשב בעובדה כי המטלה הציבורית האמורה מתבצעת כחלק מפרויקט בהיקף נרחב שלגביו סביר שמתקבלת הנחה לגודל ובהתאמה ראוי היה להביא בחשבון הפחתה הן בעלויות הביצוע והן בהוצאות הנלוות.

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

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

היעדר הצורך לתוספת שווי בגין דמי שכירות במצב מוצע

נוכח העובדה כי הדחייה הן בתחשיבי הועדה והן בתחשיב הבעלים מתייחסת לשווי החדש הכולל (ולא רק למרכיב ההשבחה בלבד כמתבקש), ברור שבמצב זה יש להביא בחשבון לפחות את שווי מרכיב השכירות לתקופת הדחייה (המאזן רק בחלקו את הפרשי השווי המתבקשים בין דחיה לכלל השווי וההשבחה נוכח ההבדלים בין שיעור היוון למגורים 3% למרכיב הדחיה של 6%).

היעדר התייחסות לשווי הממ"דים

בהתאמה למימוש המבוקש בדרך של מכירת הדירה ההשבחה חושבה כולל מרכיב שווי הממ"ד.

הפחתת עירוב שימושים המתייחס לכלל היקף שווי המגורים

בהתייחס למגמה לפיה עירוב השימושים הינו תכנון מודרני ואף מבוקש הנכלל כיום במרבית הפרויקטים החדשים השפעת עירוב השימושים כפי שהובאה בחשבון בשומת הועדה (ביחס לכ-1/3 מהיקף שווי המגורים) הינה גבוהה מההשפעה המקובלת.

זהות הנישום החייב

עלו טענות משפטיות שלא עלו בשומה לגבי זהות הנישום ואופן חישוב ההשבחה, למעשה טענה להעדר חבות.

תגובת שמאי המבקש

להלן תמצית תגובת שמאי המבקש במהלך הדיון המקצועי מיום 11/11/2024:

זהות הנישום החייב

העיריה היתה צריכה מלכתחילה, לעשות הבחנה בין היטל ההשבחה החל על הקבלן בפרויקט פינוי בינוי - לבין ההשבחה החלה על בעל הדירה הנדונה, המוכר אותה. לו כך נעשה, המבקש כלל לא היה נאלץ להגיש ערר ולנהל הליכים משפטיים; למבקש אין כל אפשרות, כל נתונים, להתמודד עם השמאות.

היזם הוא הנהנה מהפרויקט ומכל זכויות הבניה שמקבל; צריך לא להסתכל על הזכויות הקניניות שיש למבקש, אלא על הפרשנות התכליתית - מי נהנה מזה.

יש חוזה בין הקבלן למבקש על פיו הקבלן הוא זה שמשלם את היטל ההשבחה הקשור לפרויקט.

ברגע שמבקש מכר את הדירה והגיש בקשה לעיריה לרישום העברה בטאבו, העיריה כבר ידעה שיש בבנין פרויקט הדורש היטל השבחה, שיש קבלן בתמונה ולו נעשתה הפרדה והבחנה בין הקבלן לאדם הפרטי - השומה היתה נערכת לקבלן והמבקש לא היה צריך להתמודד עם כל זה.

החלטת הועדה המחוזית מיום 19/08/2024 תומכת בטענה הזו, שהוצגה.

המבקש מכר דירה וקיבל שומת השבחה הכוללת גם את הזכויות של פינוי ובינוי.

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

נוצרה מחלוקת בין המוכר ליזם, שטען שהוא עוד רחוק מהפרויקט שיתבצע רק בעוד כמה שנים ואין סיבה שישלם היטל השבחה לאלתר.
היזם פנה והציע לעיריה לדחות את התשלום לכשיוציאו היתר בניה לכל הפרויקט; העיריה סרבה, הוגשו ערר ופניה למועצת השמאים והוסכם להמשיך בהליך מול שמאי מכריע.
העיריה הגיבה לערר וטענה כי כיון שהמבקש רשום כבעל הנכס הנמכר, עליו לשלם את ההיטל.

<u>שווי מ"ר מבונה</u>

הפרויקט הזה נמצא במרכז העיר, בצומת המרומזרת של שד' בנימין ושד' ירושלים: בשונה מפרויקטים בשכונות פיתוח (כמו השכונה ב-556 גרינטל, כמו נתונים מגוש 8238 רמת אפרים, רמת טיומקין); אלה שכונות בהקמה, המגרשים הסמוכים ריקים, הגישה לשכונות האלה קלה - לא כמו לעבוד במרכז העיר, שם הגישה והעבודה בצומת קשה; כל זה משפיע על שווי הקרקע, על עלויות הבניה, על התקורות שיש ליזם. אין מקום להתאמה לנתונים שהובאו משכונות בפיתוח ולטעון שהמיקום במרכז העיר עדיף. גם אם המיקום במרכז העיר עדיף מעט, הרי שעלויות הבניה הרבה יותר גבוהות ולכן לא הובאו בחשבון התאמות, כמו ההתאמות שמבקשת המשיבה.

<u>שווי בחילוץ</u>

הרכיב השלישי, היה חילוץ משווי מ"ר בנוי למגורים.
הוצגו הרבה נתונים מפרויקטים דומים: פינוי בינוי שמתבצע בקצה רח' ויצמן ("ויצמן סוקולוב"/ בארי), ברח' הרב קוק - פרויקט עם בינוי דומה, מאפיינים דומים, מיקום דומה. רוב הנתונים שהצגנו הם מהרבעון הראשון של 23' ו-3,4 מ-22'.
על אף שרוב הנתונים קרובים למועד הקובע, בוצעה עוד התאמה לזמן של 5%.
עלויות הבניה, בגלל המועד הקובע (02/23), הן לא העלויות האמיתיות שיש בפרויקט והתבססו על תמחור דקל למועד זה; בפועל, בדו"ח האפס מובאת בחשבון עלות בניה גבוהה יותר.
מרח' הלפרין (רח' פנימי, קרוב לים) או משד' ירושלים 2 (קרוב למרכז העיר, מרחק הליכה מהים) - לא רלוונטי לפרויקט הזה; זה לא הצפי של היזם (ודו"ח האפס), אפילו אם שמאי הועדה סבורים שימכור ביותר.

<u>התאמה לדירות קטנות</u>

גם אם מתבססים על נתוני שווי שנקבעו או מנותחים מעסקאות השוואה לקרקע, בכל העסקאות יש גם דירות קטנות; בכל פרויקט יש תמהיל של 20-25% דירות 3 חד' קטנות ולכן אין מקום להפריד, להוסיף 5% ולהחזיר לתחשיב (כפי שנעשה בשומת הועדה).

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>מיקום</u>

מגדל המגורים שבפרויקט ממוקם בצומת מרומזר בפינת שד׳ בנימין וירושלים - יש להביא בחשבון את המיקום הסואן. בנוסף, המגורים ממוקמים מעל קומת מסחר וקומה נוספת בין שני הבנינים - גני ילדים; יש שתי קומות מטרד לדיירים.

<u>שווי קודם</u>

נטען כי מסד הנתונים כולל פוטנציאל של תמ״א 38 בשווי הדירות. הובא בחשבון בנין בסביבה: לא הוכנסו נתונים של 3,4 קומות - רק גבוהות יותר, הכי נמוך מבניני 5 קומות: אלה לא בנינים עם פוטנציאל לתמ״א.

ככלל, בנתניה יש פרויקטים מועטים של תמ״א 38 - הבנינים האלה לא כלולים במתחמי פינוי בינוי; אין כאן רכיב פוטנציאל. הממוצע הן דירות גדולות, רק 3 דירות הן של 3 חדרים - כדי להוריד את שווי הדירה במצב הנכנס.

<u>זכויות בניה נוספות</u>

נטען כי המרקם לא מתישב עם העובדה שבמשך 60 שנים מאז נבנה הבנין, לא ניצלו את הזכויות. הזכויות לא היו קיימות כשנבנה, הן נוספו מאוחר יותר, מה גם שאין בכך רלוונטיות, כיון שבמועד הקובע, 02/23, אם לא היתה מגמת התחדשות ואם לא היתה מגמה של הריסת בנינים - יכול להיות שהיו מנצלים את הזכויות. הבנין הנדון, מ-2017 מתנהל עם יזמים להתחדשות עירונית ולא נכון לטעון כי אין ממש בזכויות, שלא נוצלו.

<u>מקדם דחיה</u>

המשיבה נתנה דחיה של שנה, ״לפי משורת הדין״ - רק כי ב-22׳, במועד הקובע, לא נחתם עדיין חוזה שיוך דירות עם הבעלים: עד היום, שנתיים מאוחר יותר, טרם נחתם כזה - יש התנצחות בין הצדדים.

זה הליך שגרתי ופרקי זמן שגרתיים בפרויקטים כאלה; פרקי הזמן הם 5-10 שנים; מאישור התב״ע כ-4 שנים עד היתר וכד׳. נדיר שזה קצר יותר, בודאי לא שנה. יש מורכבות הנובעת מריבוי יועצים, הוראות שבתמ״א, התארגנות לפרויקט כזה, פינוי דיירים, מושעא עם העיריה וכד׳.

<u>שיעור היוון</u>

עושים שימוש שהתקבע ב-6% לדחיה; התקבע כי עד 22׳ הריבית, במשך כ-12 שנים, היתה 0/0.1/0.2; זה השתנה ב-04/22 כאשר עד תחילת 23׳ הריבית עלתה ל-4.75%: זה יצר שינוי מהותי בשוק הנדל״ן, מה שצריך לקבל פיצוי בשיעור ההיוון. יש להעלות את 6% שהיה מקובל עד כה בפרויקטים - לכ-8%; יש להביא בחשבון מקדמי סיכון שעלו מאד במשק ועלות אלטרנטיבית של הכסף.

<u>מטלה ציבורית</u>

שמאי המשיבה מפנה לדוח כדאיות בו מצוינים נתוני עלות ישירה של מטלה ציבורית בסך של 2.4 מש״ח; בשומת המבקש תומחר לפי העלויות במחירון דקל. העלות המוזכרת אינה

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

ריאלית: מעבר לכך שהמטלה אינה בק"ק, שכל גן הוא כ-130 מ"ר, שיש לכל גן ממ"ד נפרד, חדר מדרגות נפרד, מעלית מק"ק ומבואה נפרדת, חצר מקורה של כ-175 מ"ר לכל גן.

העלות המוזכרת היא הישירה, יש כמובן עלויות נוספות לשטחים שהיזם בונה לעיריה עד שמוסר אותם, כמו עלויות מימון, תכנון, פיקוח וכל השאר. בשומת המבקש העלות האמיתית, מדו"ח האפס. כך גם לענין מסמך שהוצג ממהנדס העיר (3,000 ₪/מ"ר) - לא קשור לכל נתון מהמציאות (בבנין נמוך, במצב מעטפת, במחירון דקל זה 4,500 ₪/מ"ר).

<u>דמי שכירות</u>

בהתאם לפסיקה העדכנית ולהחלטת שמאית מכריעה יעל הרון (אשדוד) אין להביא דמ"ש לתקופת הדחיה.

<u>הפחתות</u>

בפס"ד אשדר דובר בעלויות פנימיות בפרויקט שיש להביא בחשבון; עלות הריסה היא כזו, ההפרשה לקרן תחזוקה שהיזם מחויב בה עפ"י התכנית. בפס"ד מוזכר גם רווח יזמי חלקי - לא יובאו בחשבון כל הוצאות הפרויקט, אבל כן אפשר להביא רווח יזמי חלקי שמשקף הוצאות אירגון וקידום הפרויקט.

<u>תגובת שמאי המשיבה</u>

להלן תמצית תגובת שמאי המשיבה שהתקבלה מיום 01/12/2024:

- מסיכום טיעוני ב"כ הבעלים עולה כי אין חילוקי דעות ביחס לעובדה שגובה ההשבחה, גם עקב מכירת דירה בודדת אמור להיות מחושב במתודיקה שמנקודת ראות היזם שהוא גם נושא בתשלום ההיטל (ובהתאמה בוודאי שלא יכול להיות הפרשי השבחה בין מימוש מכירת דירה בודדת למימוש כלל הפרויקט) וכי בקשתם מתמקדת בדרישה להשתת התשלום על היזם ולא על מוכר הזכויות.
- השאלה המשפטית שנותרה להכרעה הינה האם ניתן במקרה נשוא השומה להשית היטל השבחה על היזם ולא על בעל הזכויות - שאלה שלגביה קיימת קביעה חד משמעית בהוראות החוק בתוספת השלישית לפיה "ישלם בעלם" את היטל ההשבחה ושסטייה ממנה בוודאי שאינה בסמכות השמאי המכריע.
- החלטת בית המשפט המחוזי בתל אביב מתאריך 26/08/2021 (ועדה מקומית לתכנון ובניה תל אביב ואח' נ' אשדר בחרה לבניה בע"ה ואחר) לא שונתה עד היום. החלטה זו פסלה את עמדת ועדת הערר ביחס לאופן חישוב ההשבחה מנקודת ראות הדיירים בלבד.
- לפיכך, אין כל מקום ליישם חלופת חישוב שונה מלבד חישוב ההשבחה מנקודת ראות היזם.

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>תגובת ב"כ הועדה המקומית</u>

להלן תמצית תגובת ב"כ הועדה המקומית מיום 24/11/2024:

- בהתאם לחוק חלה על המשיבה החובה לגבות היטל השבחה בנקודת הזמן בה נעשה מימוש של מכר ככל שאושרה תכנית משביחה קודם למועד העסקה. גם הפסיקה אותה צרפה באת כוחו של המבקש אינה שוללת חובה זו, והתדיינות נסיבה אודות גובה החיוב ולא עם הדרישה לשאת בו.
גם לשטיתו של המבקש אשר מחק בהסכמה את הערר במסגרתו טען משפטית שאין לחייבו בהיטל כלשהן קיימת השבחה, אשר לפיה שילם היזם עבורו את הסכום שאינו שנוי במחלוקת.
- ערר כספי הינו החלטה בערכאה שאינה מחייבת ושאין לה ביסוס בערכאות גבוהות יותר. לטעמה של הועדה המקומית הוא מוטעה. אין כל עיגון בחוק לאבחנה בין זהות הנישומים. הניסיון לעשות סוג של צדק בעניין פרטי בו המוכר פעל באופן לא רציונלי, אם בשל כושר מיקוח מופחת, אם בשל תפיסת הזכויות הנוספות כשייכות לחברה היזמית או מכל סיבה אחרת אינה מצדיקה קביעה כה חריגה שלא מושתתת בחוק, היוצרת אפליה בין הנישומים.
- כל בעלי הקרקע והמוכר בתוכם יכולים היו להתארגן כקבוצת יזמים-קבלנים, ללא מכירה של הזכויות העודפות והיו נהנים מעבר לבעלות בדירה חדשה בנויה מורחבת, וגם מהרווי היזמי הכרוך במכירת דירות נוספות לדירותיהם. העובדה שהמוכר בחר בדרך שאינה ממקסמת את רווחיו אינה צריכה להעמיד את הועדה המקומית בחסר הכנסות לצרכי ציבור.
- גם על פי סעיף 52 לערר כספי אם השומה נערכת העבור יזם יש להעדיף את השיטה הכלכלית על פני שיטת ההשוואה. במקרה דנן היזם הוא שעתיד לשלם את ההיטל. בענייננו היזם הוא שהגיש את השומה הנגדית, שילם את הסכום השנוי במחלוקת ואף הפקיד ערבות בנקאית. אי לכך במקרה דנן מסגרת הערכת השומה שבנדון אין צורך לנטרל את חוסר הרציונליות שננקטה על ידי המוכרים במחיר העסקה.
- רמת התוקף של שיטת ההשוואה אינה מתקיימת כאן הואיל ועל פי התקן השמאי, תקן 2 ותקן 3, צריך להציג לפחות 3 עסקאות.
- המבקש חב בתשלום היטל השבחה לא רק בגין המימוש בעסקת המכר לגורם פרטי, אלא גם מכוח מימוש קודם של עסקת הקומבינציה עם היזם שהתגבשה עם אישורה של התכנית המשביחה.
- מכל האמור לעיל מתבקש השמאי המכריע לדחות את ניסיון המבקש להתנער מחובתו החוקית לשאת בתשלום היטל ההשבחה הנובע מההתעשרות האמיתית מהתכנית, בה נוטל חלק בפועל גם היזם אשר לוקח חוזית ובצדק על עצמו את תשלום ההיטל.

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>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 תכנית 408-0856955 (נת/מק/50/548) עקב מימוש זכויות בדרך של מכירה, לפי הסכם מכר מיום 21/01/2024.

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

ד. המועד הקובע להערכת ההשבחה בהתאם למפורט בפרק 6.

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

ו. הובאו בחשבון מחירי נכסי מקרקעין בסביבת נשוא השומה למועד הקובע.

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

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, עיינתי בתמונות פנים של הנכס, בתכניות בנין עיר, ובכלל החומר והנתונים הרלוונטיים, הגעתי לכלל הדעה והמסקנות כדלקמן:

<u>מצב קודם</u>

קיימת הסכמה בין שמאי הצדדים לגבי שטח הדירה במצב הקיים. אך נותרו פערים בנוגע להערכת שווי של הנכס ולשווי יתרת זכויות הבניה הבלתי מנוצלות.

<u>יתרת זכויות בניה בלתי מנוצלות</u>

בהתאם לפרק הרישוי, הבנין הנדון נבנה בהיתר מס' 6176 מיום 20/10/1961 בשטח כולל של 1,677 מ"ר ובניכוי ח"מ בשטח של 88.8 מ"ר, מתקבל שטח של כ- 1,588 מ"ר.

תכנית נת/100/ש/1 התירה לחלקה 418 הנדונה שטח עיקרי בשיעור 167.5%, קרי, 2,015 מ"ר.

סה"כ יתרת זכויות בלתי מנוצלות - 427 מ"ר.

יתרת הזכויות תובא בחשבון תוך התחשבות במושע ודחיית מימושן לתקופה של 10 שנים, באמצעות שיעור היוון 6% ומקדם 0.56, ובהתאם לחלק היחסי ברכוש המשותף.

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.)

בנוסף, בהתאם לתכנית נת/86/7/400, קיימת אפשרות להרחבת שטחי הדיור בקומות העליונות של בנייני מגורים באמצעות הוספת חדר יציאה לגג, כתוספת לאחוזי הבניה הקיימים כפי שנקבעו בתכניות בתוקף.
במקרה הנדון, מדובר בדירת מגורים בקומה השלישית והאחרונה של הבניין. בהתאם לכך, יובא בחשבון חדר יציאה לגג בשטח של 23 מ״ר.

לעניין מקדם חדר היציאה לגג - מאחר שמקדם מקובל נע בטווח של 0.7-0.8, נבחר מקדם שווי ממוצע של . כמו כן,0.75 אביא בחשבון מקדם התאמה לבינוי קיים 0.8 ובסה״כ יחושב מקדם משוקלל כולל של 0.6.

<u>סיכום</u>

יתרת זכויות בלתי מנוצלות לחלקה 418	
יתרת זכויות בניה מתכנית תקפה (מ״ר)	427
חלק ברכוש המשותף	0.0424
מקדם דחיה	0.56
יתרת זכויות אקו׳ מיוחסות לתת חלקה הנדונה (מ״ר)	**10.12**
חדר יציאה לגג	
חדר יציאה לגג (מ״ר)	23
מקדם משוקלל	0.6
יתרת זכויות אקו׳ חדר יציאה לגג (מ״ר)	**13.8**
סה״כ יתרת זכויות כוללת מיוחסת לתת חלקה הנדונה (מ״ר)	**23.92**

<u>ערכי שווי</u>

בשומת המשיבה, השווי במצב הקודם נקבע על סמך עסקאות השוואה בבניינים שהוקמו לאחר שנות ה-80 (ללא גורם פוטנציאל במסלול פינוי בינוי או במסלול תמ״א 38 וללא זכויות בנייה נוספות) ולאחר הפחתות המתבקשות בגין גיל הנכס, היעדר מעלית והיעדר חניה, התקבל שווי מ״ר בנוי של כ- 16,000 ₪ ובתוספת שווי בשיעור של 10% בגין יח״ד קטנות הובא בחשבון שווי מ״ר בנוי בסך של 18,000 ₪.

מנגד, בשומת המבקש נקבע שווי מ״ר בנוי בסך של 20,300 ₪ בהתבסס על עסקאות של דירות שנבנו בין השנים 1970-1990 וללא פוטנציאל נוסף, תוך התאמה בגין חניה – (מקדם 1.1) ומעלית (מקדם 1.05).

<u>להלן הכרעתי בנושא:</u>

לצורך בחינת שווי הדירה במצב הקודם, בחנתי עסקאות השוואה לדירות מגורים ותיקות ללא פוטנציאל להתחדשות עירונית, תוך התאמות נדרשות, כדלקמן:

תאריך	גו״ח	רחוב	מחיר מכירה	שטח	קומה	שנת בניה	שווי למ״ר בנוי
03/01/2022	8260/35/12	שד׳ בנימין 79	₪1,630,000	89	3	1985	₪18,315
20/01/2022	8260/596/7	אחימאיר אבא 4	₪ 1,660,000	86	1	1984	₪19,302
05/01/2022	8260/474/23	טשרניחובסקי 5	₪ 1,640,000	88	6	1984	₪18,636

25/10/2022	8260/474/8	טשרניחובסקי 5	₪ 1,800,000	97	2	1984	₪18,557
29/04/2022	8260/323/16	שד' בן אבי 29	₪ 1,830,000	84	4	1990	₪21,786
09/06/2022	8260/149	זמנהוף 27	₪ 1,820,000	92	1	1986	₪19,783
06/07/2022	8260/403/2	פתח תקווה 54	₪ 1,860,000	85	1	1988	₪21,882
13/09/2022	8260/573/4	יהודה הלוי 64	₪ 1,730,000	86	1	1988	₪20,116
19/09/2022	8260/596/6	אחימאיר אבא 4	₪ 1,600,000	85	1	1980	₪18,824
ממוצע לשווי מ"ר בנוי							₪19,689
ממוצע שווי מ"ר בנוי בהתאמה לחניה, מעלית, זמן, גודל יח"ד ובינוי, במעוגל							**₪18,000**

<u>מצב חדש</u>

<u>גישת חישוב השווי במצב החדש</u>

שמאי הצדדים מסכימים לאופן חישוב השווי במצב החדש, בהתאם לשווי היחסי של הדירה הנדונה במגרש התמורה (כלל הפרויקט).

<u>להלן הכרעתי בנושא:</u>

כעולה מפס"ד בעמ"נ 52383-10-20 אשדר חברה לבניה בע"מ והחלטות ועדות ערר שיפורטו להלן, גישת ההשוואה היא הגישה העדיפה בעת קביעת שווי ההשבחה לתכנית פינוי בינוי.

בהתאם להחלטת ועדת ערר לתכנון ובניה פיצויים והיטלי השבחה מחוז תל אביב בעררים מס' תא/85224/14 ותא/85227/14 אשדר חברה לבניה בע"מ נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב מיום 20/04/2020 עולה, בין היתר, כדלהלן:

*"לעניין הערכת ההשבחה בפועל. לטעמנו בקביעת ההשבחה על דירות אלו, בהתאם לשווים במועד הקובע, **יש לתת משקל כמעט מוחלט לעסקאות ההשוואה במתחם הפינוי בינוי.** במקרים מסוימים, ניתן יהיה להשוות לעסקאות במתחמי פינוי-בינוי אחרים או, ככל שישנם, אזורי ייחוס שאין בהם פוטנציאל לפינוי בינוי"...*

*..."אין לדעתנו מקום ללמוד גזרה שווה לעניין עסקאות השוואה בין פרויקט פינוי בינוי למקרים אחרים, בהם לא נדרשה התערבות מתמרצת של המחוקק. **שווי שוק של דירה במתחם פינוי בינוי מגלם מאפיינים ייחודים גם ביחס שבין שוק פינוי בינוי לשוק משוכלל וגם בין פרויקט פינוי בינוי אחד למשנהו ולכן כאמור יש לתת משקל רב לעסקאות לדירות בתחום הפרויקט הנשום עצמו כמו גם לעסקה נשוא השומה.** משום כך, במרבית המקרים מחיר המכירה משקף ומגלם באופן מיטבי את כלל המרכיבים לרבות אי הודאות, הדחיה בקבלת דירת התמורה, ההסתברות לקיומו של דייר סרבן וההוצאות השונות. במרבית המקרים ולא בכולם, שכן מצאנו לעיתים שהיזם עצמו רוכש דירות בפרויקט מעבר לשווים בשוק מסיבות ספקולטיביות כאלה ואחרות". **(ההדגשות אינן במקור ע.ס.).***

בנוסף, במסגרת החלטת ועדת ערר לתכנון ובניה פיצויים והיטלי השבחה מחוז תל אביב בערר מס' תא/8199/0718 הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב - יפו נ' מר יובל קיכל והגב' ליאת רבינוביץ' מיום 06/09/2020, פורטו המתודות השמאיות שבהן ניתן לשום את המצב החדש בתכנית פינוי בינוי:

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

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

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

זאת ועוד, בהחלטת ועדת ערר לתכנון ובניה פיצויים והיטלי השבחה מחוז ירושלים בערר מס' 8128/19 + 8127 + 8126 + 8012/20 ועדה מקומית לתכנון ובניה ירושלים נ' 1. אמבה

אייהלו 2. אמבה אלמנש, לאה כהן ודוד אוחיון מיום 09/06/2021, נקבע, בין היתר, כדלהלן:

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

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

בעמ"נ 52383-10-20 הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב נ' 1. אשדר חברה לבניה בע"מ 2. נורית ואברהם וונדר, מיום 26/08/2021, בית המשפט קיבל את עמדת העוררת על החלטת ועדת ערר בעררים מס' תא/85224/14 ותא/85227/14 אשדר חברה לבניה בע"מ נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב מיום 20/04/2020, כפי שפורטה לעיל:

*"כפי שחזר ונשנה בהלכה "**לשם חישוב שווי ההשבחה יש להעריך את שוויים של המקרקעין בשוק החופשי לפני אישור התכנית המשביחה ('המצב הקודם') ולאחריה ('המצב החדש'). ההפרש בין סכומים אלה הוא שווי ההשבחה ממנו נגזר סכום ההיטל. כמו כן, הערכת השווי תיעשה בהתאם למבחן אוניברסלי, המניח שוק משוכלל שבו קונה סביר מוכן לשלם תמורה המשקפת את הערך האובייקטיבי של המקרקעין בנקודת הזמן הנתונה" (בר"מ 7255/17 הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב נ' בורשטיין**, [פורסם בנבו] פס' 13 (22.3.2021) (להלן: "**עניין בורשטיין**").*

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

*..."אעיר, כי אין בהחלטתי זו כדי לקבוע כי דווקא שיטת המערערת היא בהכרח המתודה השמאית הנכונה לחישוב ההשבחה בפרויקטים של פינוי-בינוי (וראו למשל ערר (ת"א) 8199-07-18 **הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב - יפו נ' קיכל**, [פורסם בנבו] פס'*

23 (6.9.2020) לעניין המתודות השונות בחישוב השבחה בפרויקט פינוי-בינוי, במסגרתו מוצגת גם המתודה שהתקבלה על ידי ועדת הערר). אמנם, לשיטת המערערת יש יתרונות בהקשר של פרויקט פינוי-בינוי, אולם כל עוד חישוב ההשבחה נעשה בהתאם להוראות הדין, אין יתרון גורף לשימוש במתודה אחת על פני השנייה". **(ההדגשות הינן במקור).**

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

לעניין גישת השווי היחסי של הדירה הנדונה במגרש התמורה (כלל הפרויקט) בשומות הצדדים, אני סבור כי התחשיב אשר גוזר את חלקה היחסי של הדירה הבודדת מכלל הפרויקט בחלקות 417 ו-418 הינו מסורבל ופותח פתח לחוסר התאמה ודיוקים, כולל תמהיל דירות, שטחי מסחר, שטחי גני ילדים, עלויות הריסה ופינוי, קרן תחזוקה וכד'; מכלול מרכיבי "החיסרון בגודל".

<u>גישת ההשוואה הישירה</u>

בגישה זו, יש לבחון במצב החדש מחירי דירות שנערכו בפרויקט, לאחר אישור התכנית. מנתוני מערכת מידע נדל"ן, לא אותרו עסקאות נוספות, לאחר אישור התכנית, מלבד העסקה בנכס הנדון.

לפיכך, עסקת המכר בנכס הנדון (מיום 21/01/2024) בסך 1,850,000 ₪, תשמש כבקרה בלבד.

<u>גישת שווי דירת התמורה העתידית</u>

הנכס הנדון מהווה דירת מגורים בודדת, מוגדרת - גם אם נמצאת בפרויקט הכולל הקמת 2 בנייני מגורים הכוללים בסה"כ 152 יח"ד כמצב יוצא ל-44 יח"ד קיימות (הכולל קומת קרקע מסחרית בשטח של 400 מ"ר וכן גן ילדים בקומה ראשונה בשטח של 390 מ"ר).

במסגרת הסכם פינוי בינוי יקבלו בעלי הזכויות דירה חדשה בשטח הדירה הקיימת בתוספת 12 מ"ר ממ"ד, חניה ו-12 מ"ר מרפסת שמש.

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

אומדן השטח במצב החדש[9] (דירת התמורה) יחושב עפ"י תוספת 12 מ"ר לשטח דירה ברוטו של 71 מ"ר, סה"כ 83 מ"ר.

<u>ערכי שווי</u>

לצורך בחינת שווי הדירה במצב החדש, בחנתי עסקאות השוואה לדירות מגורים חדשות, כדלקמן:

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

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

עומר סרחאן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

מהנדס גיאודטי (B.sc.)

תאריך	גו"ח	רחוב	מחיר מכירה	שטח רשום	קומה	שנת בניה	שווי למ"ר בנוי
29/06/2022	8260/223/4	ברודצקי 14 פינת ירושלים 28+30	₪ 2,250,000	101	1	2021	₪22,277
06/07/2022	8260/224/18		₪ 2,470,000	98	5	2021	₪25,204
28/07/2022	8260/224/26		₪ 2,560,000	99	7	2021	₪25,859
17/08/2022	8260/224/19		₪ 2,510,000	100	5	2021	₪25,100
21/09/2022	8260/224/2		₪ 2,911,400	105	1	2021	₪27,728
02/10/2022	8260/224/17		₪ 2,700,000	99	5	2021	₪27,273
12/02/2023	8260/224/25		₪ 2,750,000	98	7	2021	₪28,061
14/03/2023	8260/224/22		₪ 2,640,000	109	6	2021	₪24,220
21/03/2023	8260/224/3		₪ 2,500,000	110	1	2021	₪22,727
15/05/2023	8260/224		₪ 2,510,000	101	6	2021	₪24,851
22/12/2022	8260/112/6	יהודה הלוי 39	₪ 2,500,000	119	6	2022	₪21,008
21/12/2022	8260/112/9		₪ 3,900,000	183	9	2022	₪21,311
22/03/2023	8260/112/7		₪ 2,500,000	119	7	2023	₪21,008
09/05/2023	8260/112		₪ 2,600,000	118	1	2022	₪22,034
04/04/2023	8260/112/2		₪ 2,650,000	119	2	2022	₪22,269
26/12/2022	8256/151/48	יאנוש בן גל פינת שד' בנימין	₪ 3,350,000	136	12	2022	₪24,632
16/11/2022	8256/151/30		₪ 3,400,000	134	8	2022	₪25,373
01/03/2023	8256/151/25		₪ 2,800,000	101	7	2022	₪27,723
07/03/2023	8256/151/23		₪ 3,220,000	135	6	2022	₪23,852
31/05/2023	8256/151/11		₪ 3,140,000	136	3	2022	₪23,088
19/02/2023	8256/151		₪ 3,040,000	136	2	2022	₪22,353
14/05/2023	8256/151/6		₪ 3,110,000	134	2	2022	₪23,209
20/11/2022	8256/151/4		₪ 2,960,000	136	1	2022	₪21,765
14/09/2022	8256/149/59	אייזיק רמבה	₪ 2,600,000	102	15	2021	₪25,490
27/11/2022	8256/149/10		₪ 3,010,000	136	3	2021	₪22,132
04/01/2023	8256/149/7		₪ 2,930,000	136	2	2021	₪21,544
31/08/2022	8256/149/6		₪ 2,940,000	136	2	2021	₪21,618
02/06/2022	8256/149		₪ 2,950,000	136	2	2021	₪21,691
02/01/2023	8256/149		₪ 2,825,000	102	12	2021	₪27,696
15/05/2023	8256/148/46		₪ 3,330,000	136	12	2023	₪24,485
23/01/2023	8256/148/42		₪ 3,200,000	136	11	2023	₪23,529
13/03/2023	8256/148/38		₪ 2,930,000	136	10	2023	₪21,544
23/01/2023	8256/148/34		₪ 3,160,000	136	9	2023	₪23,235
ממוצע לשווי מ"ר בנוי במעוגל							**₪23,800**

לסיכום, שווי מ"ר בנוי לנכס הנדון כדירה חדשה בסך של - 23,800 ₪.

<u>דחיה</u>: תחשיב שווי המצב החדש משקף את שווי הדירה העתידית, להערכתי בדחיה של 3 שנים, בשיעור היוון 6%.

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.)

שימוש ביניים: יש להביא בחשבון דמי שכירות ראויים לתקופת הדחיה של 3 שנים, לפי דמ"ש בסך של 55 ₪ למ"ר, לפי שיעור היוון שנתי שבין 3%-4% (3.5%).

תחשיב ההשבחה

שווי מצב קודם	
שטח הדירה הרשום (מ"ר)	71
שווי מ"ר בנוי - מצב קודם	₪18,000
שווי הבנוי	₪1,278,000
יתרת זכויות בלתי מנוצלות (מ"ר)	23.92
שווי מ"ר מבונה	₪7,000[10]
שווי יתרת זכויות בלתי מנוצלות	₪167,442
סה"כ שווי מצב קודם במעוגל	**₪1,445,000**
שווי מצב חדש	
שווי מ"ר בנוי - מצב חדש	₪23,800
שטח הדירה	83
מקדם דחיה	0.84
שווי מצב חדש	₪1,658,584
היוון הכנסות לתקופת ביניים	₪131,285
סה"כ שווי מצב חדש במעוגל	**₪1,790,000**
ההשבחה	
סה"כ השבחה	**₪345,000**

[10] בהתבסס על חילוץ מערכי שווי בנוי במצב החדש - 23,800 ₪/מ"ר בניכוי מע"מ (1.17), רווח יזמי (1.2) ועלות בניה 10,000 ₪ מתקבל שווי מ"ר מבונה בסך 7,000 ₪ במעוגל.

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 כתת חלקה 20, חלקה 418 בגוש 8260, שד' ירושלים 34ב', נתניה, עקב מימוש מלוא הזכויות בדרך של מכר, למועד הקובע, הינו כמפורט להלן:

תכנית	מועד קובע	השבחה למועד הקובע	היטל השבחה למועד הקובע
408-0856955 (נת/מק/50/548)	08/02/2023	₪ 345,000	₪ 172,500

<u>ריבית פיגורים</u>

היטל ההשבחה יוצמד עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק, המבקש יהא פטור מתשלומי פיגורים, בתקופת הליך ההכרעה, בה התנהל הדיון בפני ועד 30 יום לאחר מועד מסירת החלטה זו לצדדים.

16. <u>תצהיר</u>

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

ניתנה היום, 23/12/2024

ולראיה באתי על החתום,



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

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