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 : 32-2022

מספרנו : 1659-04

<u>החלטת שמאי מכריע</u>

היטל השבחה

חלקת משנה 112 חלקה 45 בגוש 6162

רח' ההסתדרות 30

גבעתיים

אפריל 2022

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

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

עומר סרחאן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

מהנדס גיאודטי (B.sc.)

תאריך : 21/04/2022
מס' מינוי : 32-2022
מספרנו : 1659-04

לכבוד המבקש,

יצחק מאיו

מיוצג ע"י הילה חי, שמאית מקרקעין

במייל: hila@hilahay.co.il

א.ג.נ.

לכבוד המשיבה,

ועדה מקומית לתכנון ובניה גבעתיים

מיוצגת ע"י רחל פרנקו, שמאית מקרקעין

במייל: rafranco@walla.com

א.ג.נ.

<u>החלטת שמאי מכריע להיטל השבחה</u>

חלקת משנה 112 חלקה 45 בגוש 6162
רחוב ההסתדרות 30
גבעתיים

1. <u>כללי</u>

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

2. <u>מטרת ההחלטה</u>

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

2.2. ההשבחה בנכס הנדון נבחנה בגין אישור תכניות גב/431ו-גב/מק/4/431 עקב מימוש זכויות בדרך של מכר.

3. <u>דיון מקצועי</u>

בתאריך 08/03/2022 קיימתי דיון אינטרנטי בנושא באמצעות שיחת וידאו באפליקצית "זום". פרוטוקול עיקרי הדיון הועבר לצדדים.

4. <u>מועד ביקור בנכס</u>

ביקור חיצוני בנכס הנישום ובסביבתו נערך ע"י החת"מ בתאריך 06/03/2022.
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 30, גבעתיים
גוש	:	6162[1]
חלקה	:	45
חלקת משנה	:	112
שטח החלקה	:	18,855 מ"ר (משותף עם גוש 6163 חלקה 70)
מהות הנכס	:	דירת מגורים בקומה רביעית
הזכויות בנכס	:	בעלות פרטית

6. המועד הקובע

המועדים הקובעים להערכת ההשבחה בנכס הנדון:

תכנית	המועד הקובע[2]
גב/431	10/08/2018
גב/מק/4/431	08/07/2021

7. פירוט המסמכים שהוצגו

להלן פירוט המסמכים, שהוצגו ע"י שמאי הצדדים:

7.1. עמדת המשיבה מפורטת בשומה מיום 26/12/2021, שנערכה ע"י רחל פרנקו, שמאית מקרקעין (להלן, "שמאית המשיבה, בצירוף מסמכים.

7.2. עמדת המבקש מפורטת בשומה מס' 22-5321 מיום 03/02/2022, שנערכה ע"י הילה חי, שמאית מקרקעין (להלן, "שמאית המבקש"), בצירוף מסמכים.

7.3. העתק נסח רישום מס' 324795, מיום 15/08/2021, גוש 6162 חלקה 45 תת"ח 112.

7.4. תגובת שמאית המשיבה לשומה האחרת מיום 02/03/2022.

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

7.6. העתק הסכם מכר מיום 15/08/2021.

8. תיאור הנכס והסביבה

הנכס הנדון, הינו המקרקעין הידועים כחלקת משנה 112 בחלקה 45 בגוש 6162, הידוע בכתובתו העירונית ברחוב ההסתדרות 30, שכונת תל גנים, בעיר גבעתיים.

[1] רישום משותף עם גו"ח 6163/70

[2] 15 יום ממועד מתן תוקף לתכנית, מיום רישום ברשומות או פרסום בעיתונים, המאוחר בין השניים.

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

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

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.)

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

מתחם (9) מבני המגורים לכל ארכו האמור (חלקות 70+45), ממוקם כחזיתי ממזרח לרח' ההסתדרות וממערב לרח' המאבק, רשום כבית משותף.

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

חלקה 45 בה מצוי הנכס הנדון, בשטח רשום של 9,137 מ"ר, כוללת ארבעה מבני מגורים. החלקה בעלת צורת טרפז (קטום בפינה) ומהווה חטיבת קרקע התחומה בין רחוב המאבק ממערב, הסתדרות ממזרח וכף גימל מצפון.

חלקה 70 בשטח רשום של 9,718 מ"ר, וכוללת חמישה מבני מגורים, צורתה טרפזית רגולארית ומהווה חטיבת קרקע התחומה בין רחוב המאבק ממערב, הסתדרות ממזרח, חלקה 83 מדרום הכוללת דרך גישה בין רח' ההסתדרות והמאבק וחלקה 45 מצפון, כמפורט לעיל.
על חלקה 45 קיימים 4 מבנים: מבנה א'-ד', בעוד חלק קטן ממבנה ד' בנוי על חלקה 70. על חלקה 70 קיימים 5 מבנים.
בחלק מהמבנים בוצעו הרחבות בהתאם לתב"ע גב/246.

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

המבנה הנדון מהווה בנין מגורים ותיק בבניה רוויה הכולל 24 יח"ד; בן 4 קומות, 3 כניסות, אשר הוקם בתחילת שנות השישים, מצבו תואם את גילו.

הנכס הנדון מהווה דירת מגורים בת 3 חדרים בשטח רשום של 51 מ"ר ובשטח ברוטו של כ-68 מ"ר[3], כולל מרפסות. הדירה ממוקמת במבנה ד', בקומה ד'.

סביבת הנכס כוללת פיתוח עירוני מלא.

9. <u>מצב משפטי-הזכויות בנכס</u>

<u>נסח רישום</u>

בהתאם לנסח מס' 324795 של העתק רישום מפנקס בתים משותפים (תיק בית משותף 307/69, תיק יוצר 3939/69) אשר הופק באמצעות האינטרנט מיום 15/08/2021, המתנהל בלשכת רישום מקרקעין תל אביב-יפו, עולים הפרטים כדלקמן לתת חלקה 112 חלקה 45 גוש 6162 (משותף עם חלקות/גושים 6163/70):

[3] במדידה גרפית של החי"מ מתשריט בית משותף, מתישר עם נתון מדידת 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

שטח הדירה	:	51 מ״ר
קומה	:	רביעית
מבנה	:	ד׳
חלק ברכוש המשותף	:	5/966; (תקנון מצוי: 220 תתי חלקות+הרכוש המשותף)
הרכוש המשותף	:	18,855 מ״ר, עירית גבעתיים
בעלות		מאיו יצחק, 33/100 חלקים בנכס מאיו אריה, 33/100 חלקים בנכס אנגל אלעד, 17/100 חלקים בנכס מאיו גיא, 17/100 חלקים בנכס
הערות	:	הערה נרשמה מיום 26/12/2017 בדבר העברה לזרים למוטב מדינת ישראל. הערת אזהרה נרשמה מיום 17/12/2018 עפ״י סע׳ 126 למוטב אביב במשמר הירדן בע״מ. הערות: פינוי בינוי, על כל הבעלים.

<u>הסכם מכר</u>

ביום 15/08/2021, נחתם חוזה מכר להעברת כלל הזכויות בנכס הנדון - דירה בקומה רביעית בשטח של 51 מ״ר וכל הרכוש המשותף השייך לה בבנין ברח׳ ההסתדרות 30 בגבעתיים, הידועה כגוש 6162 חלקה 45 תת חלקה 112, לרבות הזכויות עפ״י הסכם פינוי בינוי.
מוצהר כי הדירה בנויה בהיתר ולא בוצעה כל בניה ללא היתר.

<u>צו רישום בית משותף</u>

הבית על חלקה 45 בגוש 6162 וחלקה 70 בגוש 6163 נרשם בפנקס בתים משותפים ביום 12/05/1969.
הבית מורכב מ-9 בניינים. תת החלקה הנדונה, מס׳ 112, ממוקמת בבנין ד׳ שהינו בן 4 קומות ובו 24 דירות.
הדירה בת 3 חדרים, שטח רצפתה 51 מ״ר, תקבל מס׳ משנה 45,70/112. ממוקמת בקומה ד׳. החלק ברכוש המשותף הצמוד לדירה - 5/966.
כל דירה תרשם בבעלות קרן קימת לישראל.

<u>הסכם פינוי בינוי</u>

הסכם התחדשות עירונית לביצוע פרויקט פינוי בינוי נחתם ב-2016 בין בעלי הזכויות (בעלי הזכויות בכל הדירות בבניינים ברח׳ ההסתדרות 30,20-28, המאבק 39-41,31 כ״ג 78 בגבעתיים, המהווים בית משותף אחד בו סה״כ 115 דירות) ובין חברת אביב במשמר הירדן בע״מ.

שטח הדירה הנוכחית מפורט בנספח ב' להסכם, לצורך קביעת הדירה החדשה של כל אחד מהבעלים; יכלול רק שטחים שנבנו כדין ושטחי מרפסות שנסגרו (יחשבו כחלק משטח הדירה גופא ולא כשטח הצמוד לה).

דירת התמורה - בעלי הזכויות יקבלו דירה חדשה הכוללת ממ"ד, מרפסת שמש בשטח של כ-15 מ"ר (עפ"י תקנון תב"ע גב/431, "התב"ע החדשה"). לכל דירה חדשה תשויך חניה אחת בודדת. שטח דירה חדשה יהיה בגודל הדירה הנוכחית בתוספת 50% מ"ר משטח הדירה הנוכחית ושלא תפחת מ-40 מ"ר לכל דירה נוכחית וזו תהיה ממוקמת בקומות הגבוהות מהקומה השמינית.

עפ"י סע' 6.1, דמי שכירות חודשיים ישולמו למשך כל תקופת הבניה, החל ממועד פינוי הדירה ועד לקבלת הדירה החדשה; גובה דמי השכירות יהיה בהתאם לקביעת השמאי (מוצמדים החל מהשנה השלישית). אלה, יהיו בהתאם לדמ"ש המקובל באותה עת ברחובות הסמוכים (שאינם מצויים בתחום תחולת התב"ע) בהתחשב בגודל הדירה הנוכחית, קומה וכיווני אויר.

היזם מתחייב להתחיל בביצוע העבודות תוך 60 יום מתום פינוי אחרון הדיירים או 90 יום מקבלת היתר הבניה, עד למועד סיום שיחול בתוך 42 חודשים ממועד תחילת עבודות הבניה +חודש נוסף לכל קומה נוספת (בכל בנין 34 קומות).

10. <u>המצב התכנוני</u>

<u>מצב קודם</u>

תכנית גב/53

אישורה פורסם למתן תוקף בי.פ 761, ביום 06/05/1960.

התכנית סיווגה את החלקה ביעוד **אזור מגורים 3**.

תכנית גב/99

אישורה פורסם למתן תוקף בי.פ 1233, ביום 18/11/1965.

בתכנית, מסווגת החלקה ביעוד אזור **מגורים ג'.**

באזור מגורים ג' תותר צפיפות של עד 11 יח"ד לדונם נטו.

אחוזי הבניה המותרים הינם 25%, 3 קומות על קומת עמודים של 50% או 87.5%.

תכנית גב/246

אישורה פורסם למתן תוקף בי.פ 2092 ביום 20/02/1975.

בתכנית, מסווגת החלקה ביעוד מגורים ומגדירה את הנכס הנדון כדירה מטיפוס 206, מס' סידורי 2.

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

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.)

תכנית גב/353

אישורה פורסם למתן תוקף בי.פ 2797 ביום 25/03/1982.

התכנית קובעת הוראות ותנאים לחדרי יציאה לגג בשטח שלא יעלה על 23 מ״ר ברוטו לכל יח״ד בקומה העליונה, בתנאי שסך שטח הבניה על הגג לא יעלה על 40%. גובה חדר היציאה לגג לא יעלה על 2.5 מ׳.

שטח הרכוש המשותף לא יפחת מ-25% משטח הגג וירשם כרכוש משותף.

תכנית גב/258/א׳

אישורה פורסם למתן תוקף בי.פ 2874 ביום 16/12/1982.

התכנית קובעת כי באזור מגורים ג׳ (ע״פ תכנית גב/99)

הותרה בניה של 4 קומות מעל קומת עמודים מפולשת X 28% בניה.

תכנית גב/353/ד׳

אישורה פורסם למתן תוקף בי.פ 4235 ביום 28/07/1994.

התכנית קובעת הוראות ותנאים לחדרי יציאה לגג בשטח שלא יעלה על 23 מ״ר לכל יח״ד בקומה העליונה, לרבות מקלט/ממ״ד, או עד 40% משטח הגג (הקטן מבניהם), גובה חדר הגג עד 2.5 מ׳.

יותרו פרגולות בשטח של עד 23 מ״ר ובהיקף של עד 1/3 משטח המרפסת (לפי הקטן).

שטח הרכוש המשותף לא יפחת מ-25% משטח הגג וירשם כרכוש משותף.

תכנית גב/406

אישורה פורסם למתן תוקף בי.פ 4235 ביום 28/07/1994.

התכנית מאפשרת הקמת קומת מרתף בקונטור המבנה שמעליו, בגובה מקסימלי של 2.2 מ׳. שימושים מותרים: חניה, מתקנים הנדסיים, מתקנים תברואתיים, ביטחון ובטיחות, מעליות וחדרי מדרגות וכד׳, פעילות פנאי של דיירי הבית, מחסנים דירתיים לדיירי הבית בלבד עד 6 מ״ר לכל דירה בתנאי שיוצמד לדירה וההצמדה תירשם בלשכת רישום מקרקעין.

לא יורשו מגורים או שימוש עיקרי אחר למעט פעילות פנאי במרתף.

תכנית גב/מק/258/ו׳

אישורה פורסם למתן תוקף בי.פ 4690 ביום 22/10/1998.

התכנית מאפשרת תוספת הקלות כמותיות, בהתאם לתקנות התכנון והבניה במסגרת התכנית, הכוללות:

תוספת שטח רצפה בשיעור של 6% משטח המגרש.

תוספת שטח רצפה בשיעור של 5% משטח המגרש בגין מעלית.

באזור מגורים ג׳ (99) תותר הקמת מבנה 4 קומות מעל קומת עמודים מפולשת, בהיקף של 31% לקומה, סה״כ 123% לבנין.

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/353/ה

אישורה פורסם למתן תוקף בי.פ 4701 ביום 23/11/1998.
התכנית קובעת הוראות ותנאים לחדרי יציאה לגג ופרגולות, לרבות קביעת חומרי קירוי ודיפון הפרגולה, וכן הקמת מחיצות שקופות ניידות בין הקירות.
שטח הפרגולה לא יעלה על 23 מ״ר או כשליש משטח הגג, (הקטן מבניהם).
שטחי הבניה על הגג לא יעלו על 40% משטחו.

תכנית גב/353/ו

אישורה פורסם למתן תוקף בי.פ 5367 ביום 15/01/2005.
התכנית קובעת תנאים לצורך הרחבת השטח הכולל של חדרי היציאה לגג לרבות ממ״ד ; לא יעלה על 40 מ״ר לעומת 23 מ״ר המותרים עפ״י הוראות התכנית הראשית.

תכנית גב/מק/471

אישורה פורסם למתן תוקף בי.פ. 5528 מיום 16/05/2006.
מטרות התכנית:
שינוי כיוון תוספת הבניה הקבוע בתכנית גב/246 בחלק מהמבנים הקיימים, לצפון או לדרום ללא תוספת שטח, עפ״י סעיף 62א(א)(5) לחוק התו״ב.
שינוי נספח הבינוי המצורף לתכנית גב/246 והתאמת דגמי ההרחבות לתוספות הבניה בטיפוסי המבנים הקיימים.
ביטול הסעיף בתכנית גב/246 הקובע כי הבניה תבוצע באגפים שלמים בלבד, כאשר תוספת בניה שלא במסגרת בניית אגף שלם תיעשה בכפוף להוראות ובאישור מהנדס העיר.

<u>מצב חדש</u>

תכנית גב/431 (503-0204412)

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

<u>מטרות התכנית</u>:

- פינוי בינוי של מתחם המאבק-ההסתדרות לרווחת הדיירים ובעלי החנויות במתחם.
- שינוי יעוד ממגורים ג׳, מבנים ומוסדות ציבור, שצ״פ, שביל ודרך מאושרת ליעוד **מגורים ד׳**, מבנים ומוסדות ציבור, שצ״פ ומבנים ומוסדות ציבור, שצ״פ וחזית מסחרית.
- הריסת בנייני המגורים במתחם הכוללים 11 יחידות מסחר קיימות.
- בינוי מחדש הכולל מגדלי מגורים, מבני ציבור, מסחר, שטחים פתוחים, דרכים ושבילי אפניים.
- הפרשת שטחים לצורכי ציבור (שצ״פ, דרכים ומוסדות ציבור).
- קביעת הנחיות והוראות בינוי.

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

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

<u>עיקרי הוראות התכנית</u>:

1. 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.
2. קביעת 10 מתחמי פינוי בינוי עצמאיים עפ"י נספח המתחמים המיועדים למגורים, בשילוב שטחי רצפות לצורכי חינוך ומסחר. קביעת הוראות להכנת תכנית מפורטת לאיחוד וחלוקה בסמכות מקומית לכל מתחם, שאישורה יהווה תנאי להוצאת היתרי בניה.
3. קביעת מתחם ציבורי לשימור ו/או שימוש מחדש למוסדות ציבור בתא שטח 601 (מתחם W) שיעודו מבני ציבור ושצ"פ.
4. הקצאת שצ"פ ושטחים לטיפול נופי בשטח של כ-20 ד'.
5. הקצאת שטחים למבני ציבור וחינוך, בשטח של כ-17 ד'.
6. קביעת הוראות לבינוי המגדלים, אופי חתך הרחוב, תנאים להוצאת היתרי בניה והנחיות סביבתיות.
7. 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 בניה על פי נספח המתחמים וכן אישור תשריט חלוקה לפי פרק ד' או תכנית איחוד וחלוקה של תא שטח 601.

<u>השימושים המותרים ביעוד מגורים ד'</u>:

<u>בנין מגורים</u>: מעל הכניסה הקובעת: דירות משרדים לבעלי מקצועות חפשיים (גם בתוך דירות המגורים בתנאי שלא יהווה מטרד - לשיקול הועדה בכפוף לפרסום עפ"י סעיף 149 לחוק).

<u>חזית מסחרית</u>: בהתאם לסימון בתשריט, לאורך רחוב המאבק תתוכנן חזית מסחרית בקו 0 עם הרחוב וכן אפשרות לחזית מסחרית לאורך דרך אלוף שדה.

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.)

מבנים ומוסדות ציבור למטרות חינוך, בריאות, תרבות וקהילה, כגון גני ילדים, מעונות יום, מתנס, מועדון קשישים, חוגים ושימושים ציבוריים בהתאם להנחיות תכ' גב/586, 0200956-503.

מרתפים: חניה למגורים ואורחים, חניה תפעולית למסחר, מתקנים הנדסיים ותברואתיים, חדרי מעליות, פעילויות פנאי של דיירי הבתים, מחסנים ומרחבים מוגנים. כניסה לחניוני דיירים, אזור לרכבי שירות ופינוי אשפה.

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 ליצור אנרגיה. תותר בנית מחסנים בלובי, בגלריה, בקומת המסד ללא קיר משותף עם דירות המגורים.

הוראות בינוי:

20% מהדירות בבנין יהיו דירות קטנות בשטח עיקרי על עד 63 מ"ר.

40% מהדירות בבנין יהיו דירות בשטח עיקרי ממוצע של 100 מ"ר.

40% מהדירות בבנין יהיו דירות בתמהיל מגוון.

- שטח עיקרי ממוצע לדירה יהיה 100 מ"ר.
- לכל יח"ד תתווסף מרפסת בשטח עיקרי ממוצע של עד 15 מ"ר, שימוש בשטח המרפסות לצורך אחר יהווה סטיה ניכרת לתכנית.
- מס' קומות מרבי לאורך רח' המאבק יקבע ל -25 קומות סה"כ.
- מס' קומות מרבי לאורך דרך אלוף שדה יקבע ל -35 קומות סה"כ.
- מס' קומות מרבי לאורך רחוב אדמית לכיוון מתחם כורזין יקבע ל-33 קומות סה"כ.
- מרחק מינימלי בין המגדלים יהיה 18 מ', פרט למגדל מתחם יא' לבין המגדל מתחם יב' שיהיה 20 מ', במידה והם לא יאוחדו.
- במנין הקומות הכולל תבואנה במנין קומת קרקע, קומת מסד והקומות הטיפוסיות של המגדל. תתאפשר קומת מתקנים טכניים מעל מנין הקומות, בתנאי כי זו תוקם בנסיגה מקונטור הקומה העליונה של המבנה לצורך הסתרתה.
- קומות דופלקס בקומות תחשבנה כ-2 קומות טיפוסיות.
- יותר ניוד של עד 5% של זכויות בניה ויח"ד בין מתחמים גובלים, בהסכמת בעלי הזכויות במתחמים הרלוונטים, בכפוף לעמידה בנפחי הבניה הקבועים בתכנית.
- ניתן לנייד בין 100-200 מ"ר מתוך סך שטחי הבניה למגורים במתחם לצורך הגדלת שטחי הציבור ככל שהיצע יח"ד במתחם יגדל בהליך תכנוני משלים, בהסכמה.

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

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

עומר סרחאן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

מהנדס גיאודטי (B.sc.)

להלן פירוט טבלת שטחים בהתאם לסעיף 3.2 להוראות התכנית:

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

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

מתחמי תכנון ג', ד', ו-ה':

מתחם	תא שטח	מס' בנין קיים	יח"ד קיים	חלקת מקור	יח"ד קיימות	מכפיל	סה"כ יח"ד מוצע	סה"כ יח"ד למתחם	מס' מגדלים	מס' קומות	עיצוב	20% דירות קטנות
ג	103 **104**	7	15	45	116	2.8	325	325	3	25	מרקמי + מגדל	65
		8	37									
		9	40	-----								
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

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.)

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						
	מבנים ומוסדות ציבור			250		0		250					
	מסחר			400	80	0		480					

<u>הערות לטבלה</u>:

קווי בנין עפ"י תשריט.

<u>בתאי שטח 101-112 ביעוד מגורים ד'</u> (סה"כ 19 מגדלים):

- לכל יח"ד תתווסף מרפסות בשטח של 15 מ"ר ליח"ד.
- שטח עיקרי ממוצע ליח"ד 100 מ"ר, וסה"כ 267,200 מ"ר עיקרי למגורים ובנוסף שטח עיקרי ליחידה 85 מ"ר ל-8 יח"ד נוספות במגרש 105, וסה"כ 680 מ"ר. סה"כ כללי למגורים למתחמים 267,880 מ"ר. מגרש 105 כולל 142 יח"ד, מתוכן 8 יח"ד על שטח של 85 מ"ר ליחידה.
- לכל מבנה יותר הקמת מועדון דיירים בשטח עיקרי ממוצע של עד 500 מ"ר, וסה"כ 9,500 מ"ר למתחם.
- בתאי שטח 101-103,105-108, יקבעו 250 מ"ר עיקרי למבנה ציבור וסה"כ 2,500 מ"ר עיקרי.
- כל קומה שתכלול יח"ד תיחשב במנין הקומות שיותר בכל אחד מהמגדלים.

<u>תנאים להכנת תכנית מפורטת</u>

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 ועפ"י נספח המתחמים. הקצאת מגרשים חדשים תעשה עפ"י הוראות תכנית זו. במידה ואין הסכמות של כלל בעלי הזכות במתחם, יוכנו טבלאות איזון בהתאם להוראות החוק.

מתחמי תכנון הרלוונטים אשר להם יוכנו תכניות מפורטות, יכללו את חלקות המקור למגורים כלהלן:

מתחם ג', חלקה 45,63,159 תא שטח **104**-103.

מתחם ד', חלקה 70 תא שטח 105.

מתחם ה', חלקה 70,71,82 תא שטח 106.

<u>הריסות ופינויים</u>

תתאפשר הריסה חלקית של מבנה בכפוף להמלצת מהנדס העיר כי ההריסה משפרת את יכולת מימוש התכנית, סיוע בהקמת תשתיות והגדלת המרחב הציבורי וזאת כשלב הביניים עד להריסת כלל המבנים במתחם.

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

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

- לצורך הריסה חלקית של מבנה מגורים קיים, יידרש אישור חתום ע"י מהנדס קונסטרוקציה, בו יצוין כי הריסת החלק המסוים לא תשפיע על יציבות ו/או עמידותו של חלק המבנה הנותר.
- מבנה המסומן בסימון הריסה הינו מבנה המיועד להריסה. המבנה יהרס כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום המתחם הרלוונטי.
- תנאי למימוש הזכויות בתא השטח אשר בו מצוין מבנה להריסה יהיה הריסת המבנה.

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

תכנית גב/4/431 (503-0689059)

אישורה פורסם למתן תוקף ברשומות בי.פ 9703 ביום 23/06/2021.

תכנית מפורטת, ההסתדרות מתחמים ג,ד,ה. הבנין הנדון מסומן בתכנית מס' 12 במגרש 104.

עיקרי ההוראות:

1. איחוד וחלוקה מחדש ללא הסכמת הבעלים לפי סעיף 62א(א)(1) לחוק התו"ב וכן חלוקת תא שטח 103 ל-2 תאי שטח עצמאיים (103 ו-1033).
2. שינוי קו בנין צדי לקומת קרקע מסחרית (הפונה לרח' המאבק) לפי סעיף 62א(א)(4) לחוק התו"ב.
3. שינוי הוראות בינוי ועיצוב אדריכלי לפי סעיף 62א(א)(5).

4. ניוד של 80 מ"ר שטח שרות עבור מסחר מתחת לכניסה הקובעת אל מעל הכניסה הקובעת במגרש 103, וכן חלוקה מחדש של שטח עיקרי ושירות בין המגרשים בתכנית, לפי סעיף 62א(א)(6) לחוק התו"ב.
5. תוספת שטחים עיקריים ושטחי שרות עבור מסחר לפי סעיף 62א(א)(16) לחוק.
6. תוספת שטחי שירות תת קרקעיים במגרשים 104,1033,103 (מתחם ג') לפי סעיף 62א(א)(15) לחוק, ולפי סעיף 4.1.2.(א)(ז) לתכנית הראשית גב/413.
7. תוספת קומה תת קרקעית מ- 4 קומות ל -5 קומות במגרשים 103 ו-1033 לפי סעיף 62א(א)(4) לחוק.
8. קביעת שטחים בנויים לשימושים ציבוריים והוראות בינוי לגביהם סעיף 62א(א)(5).
9. תוספת שטחי שירות לשימושים ציבוריים 62א(א)(3).

שימושים למגורים ד' - בהתאם לתכנית הראשית.

להלן, מטבלת זכויות והוראות בניה לתא השטח הרלוונטי (שינוי בש"ש תת"ק):

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'	104	2088	11400	6213	0	8332	25945	62	109	25	4	1635
מסחר			400	80	0		480					

רישוי

לא נמצאו היתרי בניה להקמת הנכס הנדון, תת חלקה 112. לא נערכו בו משך השנים שינויים/הרחבות אשר ניתן בגינן היתר בניה.

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 המבקשת
גב/431	10/08/2018[4]	572,281 ₪	אין השבחה
גב/מק/4/431	08/07/2021	241,931 ₪	אין השבחה

[4] 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>עמדות וטעוני הצדדים</u>

תכנית גב/ 258א' ו - 1258': מאחר ובמועד אישור התכניות אין כדאיות בהריסת המבנה הקיים, הניצול היעיל מתקבל בתוספת בניה לדירה הקיימת בהתאם לטיפוסי הדירות עפ"י תכנית גב/246.

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

<u>עמדת שמאית המשיבה</u>

<u>טענה מקדמית</u>: קיימת מחלוקת מהותית בין גישת שמאית המשיבה - לזו של שמאית המבקש, אשר לגישתה לא קיימת השבחה בגין אישור תכנית גב/431 היות והשווי במצב הקודם גבוה מהשווי במצב החדש. לטענתה, קיימת השבחה בשיעור ניכר בשווי הדירה נשוא השומה עקב אישור תכנית גב/431, שהרי בעקבותיה בעלי הדירה ימשיכו להתגורר בה או בדיור חלופי עד לקבלת דירת התמורה - או אז תתקבל דירה חדשה במגדל מודרני, בקומה גבוהה+מרפסת שמש+מחסן+חניות תת קרקעיות ותוספת שטח של 50% משטח הדירה הנוכחית (ולא פחות מ-40 מ"ר); זאת, בהשוואה לקיים - לדירה בקומה רביעית במבנה שיכון טורי ותיק (שנות ה-60' של המאה הקודמת) ללא מעלית, ללא חניה, במצב פיזי ותחזוקתי ירוד.

<u>שטח דירה</u>: חושב שווי זכויות הדירה בשטח ברוטו של כ-68 מ"ר. השטח נקבע עפ"י מדידה שנערכה (23/02/2016, 67.49 מ"ר) בדירה שמתחת לדירה הנדונה, כיון שלזו אין תשריט מדידה; מאחר והדירות בשיכון זהות, ניתן להסתמך על מדידה זו (הוצג גם חשבון ארנונה, 67.97 מ"ר בתת"ח 114).

<u>מצב הקודם</u>: נבחנו עסקאות השוואה שנערכו לפני הפקדת התכנית (2016); הובא בחשבון כי המצב התכנוני הקודם מגלם זכויות נוספות בנכס המתקבלות בניצול תוספת בניה בהתאם לתכנית גב/246.

בעת הדיון, התיחסה לטענת שמאית המבקש כי הדירה שבקומה אחרונה נהנית מזכויות חדר יציאה לגג (שווי למצב קודם); לטענתה, במועד הקובע, 2018, הסיכוי לאישור חדר גג לדירה בקומה העליונה, בגג שהוא רכוש משותף, הינו אפסי. במבנים מסוג זה, שוויה של הקומה העליונה נחות מקומות נמוכות בגלל העדר מעלית. לגישתה, שגוי לדבר על זכות תיאורטית ולתת לה שווי. השווי נראה ונגזר מהשוק. כמו כן, לו שווי דירה עליונה היה גבוה יותר - היתה זו מקבלת תמורה גבוהה יותר בפינוי בינוי, לא כך הוא.

עסקאות ההשוואה כוללות ומגלמות גם כאלה שנערכו בקומה העליונה (לרבות זכויות חדרי היציאה לגג), כך גם בהחלטות שמאים מכריעים שנערכו במתחם התכנית: עומר סרחאן (החי"מ) בגו"ח 6162/45, רח' ההסתדרות 34א' ו-20 - "כאמור, שווי זה מגלם את הפוטנציאל עבור הזכויות הנוספות משאר תכניות מצב קודם". בועז קוט גו"ח

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

6163/73, רח' ההסתדרות 37 - "אני סבור כי אין להביא בחשבון זכויות שלא נוצלו, זאת מאחר שעסקאות ההשוואה מגלמות זכויות אלו" (בתגובתה, העתק טבלאות עסקאות השוואה שהוצגו בהכרעות).

בתגובתה שהועברה, נטען כי השווי הבנוי שקבעה שמאית המבקש הינו גבוה היות ומגלם, בין היתר, פוטנציאל בגין זכויות בניה נוספות; לא ניתן גם להעריך בשל כך שווי גבוה למ"ר בנוי ובנוסף להעריך גם את יתרת זכויות הבניה בנכס.
לסיכום הטענה, צוין כי השווי המצוין סביר ותואם הכרעות שמאים מכריעים לנכסים דומים בסביבה הקרובה.

מצב חדש: בשומת המשיבה חושב שווי מצב חדש בשלוש חלופות אשר שוקללו:
חלופה א' - שווי מכר הדירה הנדונה (08/2021), מותאם לזמן - 0.85 (לפי 3% לשנה, עפ"י החלטות שמאים מכריעים בסביבה).
חלופה ב' - ניתוח עסקאות השוואה לאחר המועד הקובע.
חלופה ג' - השווי היחסי של הדירה הנדונה במגרשי התמורה, בכלל המתחם.

בתגובתה, שמאית המשיבה חולקת על שווי מ"ר בנוי בבניה חדשה בשומת המבקש בסך 28,000 ₪; שווי נמוך שאינו משקף את רמת הביקוש הגבוהה למגורים בסביבה.

מקדם דחיה: הובא בחשבון מקדם דחיה של 8 שנים לפי 6% (0.625), עד לאישור תכנית מפורטת. הטענה - הסכם פינוי בינוי כבר נחתם עם חברה יזמית ונערכה תכנית מפורטת הכוללת טבלאות הקצאה.

ריבית דמי השכירות: שיעור של 4% להיוון הדמ"ש החודשי המתווסף לשווי, כפי שנקבע גם בהחלטת ש.מ. בועז קוט בגו"ח 6163/71 במתחם תכנית גב/431 - ולא 6% כפי שקבעה שמאית המבקש.

ערכי שווי:

מגורים:

מצב קודם: שמאית המשיבה הציגה עסקאות השוואה לדירות מגורים בסביבה הקרובה, לפני הפקדת התכנית בשנת 2016:

תאריך	גוש	חלקה	כתובת	שטח רשום	שטח ברוטו (מ"ר)	קומה	מס' חדרים	מחיר מכירה
11.03.2015	6163	71	המאבק 67	52	60	1	3	1,300,000 ₪
29.12.2015	6163	71	המאבק 67		60	1	3	1,400,000 ₪
15.02.2016	6163	73	ההסתדרות 33	57	66	4	3	1,550,000 ₪
12.08.2015	6163	73	ההסתדרות 31	57		4/4	3	1,575,000 ₪
03.02.2015	6163	71	המאבק 59	52		4/4	2	1,280,000 ₪
14.01.2016	6163	71	ההסתדרות 50	75		1	3	1,685,000 ₪
23.02.2016	6163	73	אידמית 22	57	73	2	3	1,460,000 ₪
01.01.2015	6162	159	המאבק 19		80	2	3	1,600,000 ₪
01.11.2015	6162	45	ההסתדרות 24	51		3	3	1,600,000 ₪
24.03.2015	6162	175	ההסתדרות 13	72	75	3	2.5	1,750,000 ₪
06.12.2015	6162	45	ההסתדרות 36	37	50	1	2	1,175,000 ₪

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

עומר סרחאן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

מהנדס גיאודטי (B.sc.)

תאריך	גוש	חלקה	כתובת	שטח רשום	שטח ברוטו (מ״ר)	קומה	מס׳ חדרים	מחיר מכירה
02.01.2015	6162	159	המאבק 21	59	60	3		₪ 1,500,000

לאחר התאמה למיקום ולמועד הקובע נקבע שווי מ״ר בנוי בסך 25,000 ₪.

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

עסקאות מכירה לדירות מגורים בבניה חדשה (מקור, דיווח רשות המיסים):

תאריך	גוש	חלקה	כתובת/רחוב	שטח ברוטו (מ״ר)	קומה	מס׳ חדרים	שנת בניה	מחיר מכירה	מחיר למ״ר
20.12.2017	6161	263	הכנסת 30	86	4	3	2018	₪ 2,335,002	₪ 27,151
08.12.2017	6161	263	הכנסת 30	116	6	5	2018	₪ 3,325,000	₪ 28,664
31.12.2017	6161	274	שדה בוקר 33	105	5	4	2020	₪ 2,934,000	₪ 27,943
25.04.2018	6161	263	הכנסת 30	80	5	3	2018	₪ 2,395,000	₪ 29,938
15.04.2018	6161	263	הכנסת 30	85	4	3	2018	₪ 2,318,000	₪ 27,271
24.02.2016	6156	420	הרצוג 19	120	6	5	2018	₪ 4,050,000	₪ 33,750
21.03.2017	7105	96	ערבי נחל	127	20	5	2017	₪ 3,835,850	₪ 30,204
24.05.2017	7105	96	ערבי נחל	120	7	4	2017	₪ 3,275,000	₪ 27,292
03.01.2017	7105	96	ערבי נחל	125	19	5	2017	₪ 3,700,000	₪ 29,600
29.03.2017	7105	96	ערבי נחל	127	23	5	2019	₪ 4,005,850	₪ 31,542
15.12.2016	7105	96	ערבי נחל	127	23	5	2017	₪ 4,025,001	₪ 31,692
01.02.2017	7105	97	ערבי נחל	127	21	5	2017	₪ 3,900,000	₪ 30,709
21.05.2018	7105	93	ערבי נחל	111	24	4	2018	₪ 3,233,000	₪ 29,126
20.07.2016	6168	343	המעגל 13	135	7	5	2016	₪ 4,449,998	₪ 32,963
21.06.2016	6166	113	סירקין 2	125	7	5	2019	₪ 3,700,001	₪ 29,600
03.11.2016	6167	629	יפה נוף 3	100	23	4	2016	₪ 3,550,000	₪ 35,500
10.07.2017	6167	629	יפה נוף 3	100	5	4	2016	₪ 3,350,000	₪ 33,500
30.04.2017	6167	629	יפה נוף 3	118	4	5	2016	₪ 3,950,000	₪ 33,475
ממוצע למ״ר בנוי:									**₪ 30,551**

צורפו נתוני עסקאות מכירה (7) של דירות מגורים לאחר אישור תכניות פינוי בינוי בסביבה, אשר נמכרו תמורת סכום שבין 2,200,000 ₪ ל-2,780,000 ₪.

<u>בחילוץ שווי הקרקע למגורים מתקבל</u>:

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

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

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

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

עומר סרחאן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

מהנדס גיאודטי (B.sc.)

מסחר:

עסקאות השוואה למסחר (אתר מידע נדל"ן, דיווח רשות המיסים):

תאריך	גו"ח	כתובת	שטח (מ"ר)	קומה	שנת בניה	מחיר מכירה	מחיר למ"ר
04.08.2016	6166/202	שינקין 29	18	קרקע	1960	₪ 384,000	₪ 21,333
11.09.2016	6168/431	סירקין 14	14	קרקע	1960	₪ 400,000	₪ 28,571
08.12.2016	6161/304	ויצמן 51	75	קרקע	1950	₪ 2,150,000	₪ 28,667
21.04.2017	6155/448	כצנלסון 3	25	קרקע	1970	₪ 625,000	₪ 25,000
07.08.2018	6160/506	ויצמן 25	23	קרקע	1960	₪ 540,000	₪ 23,478
05.02.2017	6166/306	כצנלסון 137	18	קרקע	1960	₪ 585,000	₪ 32,500

נתוני שכירות למסחר מאתר יד 2:

תאריך	כתובת/רחוב	קומה	שטח (מ"ר)	מחיר מבוקש לחודש	מחיר צפוי (0.97) למ"ר לחודש
10.11.2018	סירקין 15	קרקע	18	₪ 3,700	₪ 199
08.11.2018	ויצמן 11	קרקע	21	₪ 5,200	₪ 240
08.11.2018	כצנלסון 82	קרקע	25	₪ 3,500	₪ 136
30.10.2018	סירקין 12	קרקע	35	₪ 4,100	₪ 114
04.11.2018	ויצמן 12	קרקע	30	₪ 5,200	₪ 168

<u>תחשיב</u>

<u>שווי מצב קודם</u>:

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

<u>שווי מצב חדש</u>:

<u>חלופה א'</u>:

הדירה הנדונה נמכרה (08/2021) תמורת 2,730,000 ₪; בהתאמה למועד הקובע (0.85) מתקבל שווי בסך 2,320,500 ₪.

<u>חלופה ב'</u>:

השמאי המכריע בועז קוט ערך ניתוח לעסקאות השוואה (4) מגו"ח 6163/71 אשר נערכו לאחר המועד הקובע (2019-20); התקבל שווי מתואם בין 1,905,000 ₪ ל-2,085,300 ₪. כמו כן, הוצגו עסקאות נוספות:

כתובת/ רחוב	שטח (מ"ר)	תאריך	מחיר מכירה למ"ר
אידמית 20	73	23.01.2022	₪ 2,280,000
המאבק 61	66	20.05.2020	₪ 2,200,000
ההסתדרות 35	73	22.06.2020	₪ 2,400,000

בהתאמה לנכס ולמועד הקובע, שווי מצב חדש הינו בגבולות 1,930,000 ₪.

<u>חלופה ג'</u>:

בחלופה זו חושב השווי היחסי של הדירה הנדונה במגרשי התמורה שהתקבלו לחלקות 45 ו-70 במתחמי תכנון ג' ד' ו-ה', הכוללים את מגרשים מס' 103-106.

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.)

מהות	שטח	מקדם	שווי/עלות	סה"כ שטח אקו'
מגורים	60,480 [5]	1		60,480 מ"ר
ממ"דים 12.5 מ"ר ליח"ד	7,512	1		7,512 מ"ר
מסחר עיקרי + שירות	1,920 מ"ר אקו'	1		1,920 מ"ר
מועדון דיירים	מגולם בשווי			
סה"כ				69,912 מ"ר אקו'
שווי מ"ר קרקע מבונה				11,000 ₪
סה"כ:				769,032,000 ₪
עלויות הריסה ופינוי: 8 מבנים בני 3-4 ק' ומבנה מסחרי חד קומתי				(3,500,000 ₪)
עלות הקמת שטחי ציבור	1,000 מ"ר			(8,500,000 ₪)
סה"כ שווי חדש:				757,032,000 ₪
הפחתה לגודל		0.95		719,180,400 ₪
שווי יחסי 5/966				3,722,466 ₪
דחיה[6] / מושעא 8 שנים לפי 6%		0.627		2,335,521 ₪
דמי שכירות בתקופת הביניים	60 ₪ למ"ר לחודש	8 שנים, 4%		329,635 ₪
סה"כ שווי במצב חדש				**2,665,156** ₪

<u>תחשיב:</u>

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

<u>תחשיב ההשבחה:</u>

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

<u>עמדת שמאית המבקש</u>

<u>הנחות מקדמיות</u>: 1. הדירה הנדונה מהווה דירה בקומה העליונה ולה זכויות לחדר יציאה לגג בהתאם לתכניות תקפות; זאת, בשונה מדירות אחרות בפרויקט ומהכרעות קודמות.

2. ככל ויחויב היטל השבחה, יש להביא בחשבון פטור 140 מ"ר: בעלי הנכס התגורר בדירת המגורים עד פטירתו בשנת 2019.

3. המוכר החזיק בדירה למעלה מ-4 שנים לאחר אישור תכנית הגגות ולפיכך זכאי לפטור מתכנית זו.

4. בית משותף מורכב - מדובר בבית משותף בחלקה בה מבנים נוספים המוגדרים כבתים משותפים, בהם ריבוי בעלים (מאות בעלים).

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

[6] כולל דחיה עד לאישור 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

5. הסכם תמ"א/פינוי בינוי - הובא בחשבון כי קיים הסכם החתום חלקית על ידי בעלי הזכויות הנדרשים.

שטח: לשטח הדירה במצב הקודם, הציגה השמאית צילום מהסכם פינוי הבינוי אשר נחתם ע"י בעל הזכויות בו צוין כי שטח הדירה הנדונה (תת"ח 112) הינו 75 מ"ר.

מצב קודם: הוערך שווי הנכס כשווי הבנוי בתוספת זכויות בניה לא מנוצלות (בהתאם לתב"ע גב/246, 20/02/1975, המאפשרות תוספת 13.64 מ"ר שטח עיקרי וכן 3.64 מ"ר כמרפסת מקורה אשר הותרה סגירתה בהתאם לתכ' גב/258א); נכללים אף 40 מ"ר מתכנית הגגות. זו, הובאה בדחיה תיאורטית של שנה בשל הצורך בהסכמת דיירים באגף שלם; שיעור ההיוון 6%. בנוסף, הובאה בחשבון תוספת ממ"ד בהתאם לתקנות וכן חדר גג בהתאם לתכניות תקפות:

	שטח	מקדם	שטח אקו
עיקרי	10.64	1	10.64
מרפסת	3.64	1	3.64
ממ"ד	12	1	12
חדר גג	40	1.2	48
			74.28

מצב חדש: חושב בשתי חלופות: 1. בהתאם להחלטת שמאי מכריע עומר סרחאן (הח"מ) - חישוב השבחה דחויה לעשר שנים בדירת התמורה המשקפת את הדירה העתידית. הובא בחשבון שימוש ביניים בהיוון שנתי של 6%.

2. בהתאם לתמורה בעסקה הנדונה - תמורה זו אמורה לשקלל את כלל המרכיבים המפורטים לעיל. העסקה נערכה לאחר אישור התכניות ולכן יש לערוך התאמה ליום אישור התכנית; מקדם 0.8 למועד הקובע.
לענין זה, מעירה השמאית כי החלופה בשומת הוועדה הקובעת שווי של 2,665,156 ₪ אינה ריאלית ואין להביאה בחשבון. השמאית מציינת כי שווי המצב החדש בשתי החלופות קרוב לשווי החדש שהובא בחשבון בשומת הוועדה.

ערכי שווי: שמאית המבקש הביאה בחשבון נתוני שווי משומות מכריעות שערכתי, הח"מ, במתחם (צורף צילום טבלה מרכזת מההחלטה). בהתאם לערכי השווי בהחלטה קבעה נתוני שווי מ"ר בנוי קודם - 25,000 ₪, שווי מ"ר בנוי חדש - 28,000 ₪.

השמאית מציינת, כי גם אם לטענת שמאית הוועדה המקומית (אשר אינה מסכימה לה) שווי זה מגלם את ההרחבות בדירות התמורה, אזי בשום מצב הוא אינו מגלם תוספת שווי לחדר על הגג.

רציונל ההשבחה: מסקנת שמאית המבקש היא כי במקרה הנדון, תכנית גב/431 לא השביחה את הנכס הנדון. בהיות הנכס הנדון דירה בקומה עליונה - לו משויכות זכויות הבניה הנוספות של תכנית הגגות. לו נמכרה הדירה טרם אישור התכניות הנדונות, הרי

היה מחויב בעל הזכויות בהתאם לתיקון 126 בהשבחה[7] (גם ללא ניצול זכויות אלו). משכך, יש להביא בחשבון במצב קודם את העובדה כי לדייר הנדון זכויות לחדר יציאה לגג, זאת בשונה מהכרעות קודמות אשר נעשו לדירות בקומות ביניים טיפוסיות. לטענת השמאית, קיים אבסורד בעובדה כי עפ"י אותו רציונל, קיבלה דירה בקומה רביעית זכויות זהות, תמורה זהה לדירות הטיפוסיות. מאידך, ההסכם והתמורה לדירה עליה נחתם עם היזם הוא תוצר מסחרי של משא ומתן ואינו קשור לנושא היטל ההשבחה.

השמאית מדגישה כי יש להביא בחשבון שלמרות חיוב על השבחה בגין חדר גג, תחשיב יתאפס עם קבלת פטור ל-140 מ"ר.

<u>חלופת תחשיב השבחה</u>

שמאית המבקש הציגה תחשיב שומה, חליפי בלבד לתכנית גב/431. גם בתחשיבים החליפים מגיעה למסקנה כי לא חלה השבחה בנכס הנדון בשל אישורה של התכנית:

מצב קודם				
מהות	שווי למ"ר בנוי	שטח במ"ר	מקדם	שווי
שטח דירה קיימת	₪ 25,000	75	1	₪ 1,875,000
שווי זכויות ההרחבה	₪ 11,000	74.28	0.94	₪ 770,830
				₪ **2,645,830**

מצב חדש - חלופה א'	
מהות	
שטח דירת התמורה	114 מ"ר
שווי למ"ר בנוי	₪ 28,000
מקדם דחיה (10 שנים, 6%)	0.5584
היוון הכנסות לתקופת ביניים	₪ 384,197
סה"כ שווי מצב חדש	₪ **2,166,609**

מצב חדש - חלופה ב'	
שווי הדירה	₪ 2,730,000
שווי הדירה בהתאמה למועד הקובע	₪ **2,184,000**

<u>הכרעה</u>

ההשבחה הנבחנת הינה בגין מימוש מלוא הזכויות בנכס הנדון בדרך של מכר.

<u>מצב חדש</u> - הנכס הנדון מהווה דירת מגורים בודדת, מוגדרת - גם אם נמצאת בפרויקט גדול הכולל הקמת 19 מגדלי מגורים הכוללים בסה"כ 2,679 יח"ד כמצב יוצא ל-915 יח"ד קיימות (הכולל חזיתות מסחריות ושטחי ציבור בבנינים לדיירים).

[7] דוגמאות מהחלטות שמאים מכריעים: גולומב 39 (דנה שיחור, גו"ח 6162/84), סירקין 21 (גבע בלטר, גו"ח 6168/755), אהרון גולדשטיין 3 (דורית פריאל, גו"ח 6167/604), המאבק (נאוה סירקיס, גו"ח 6162/99, במסגרת בקשה להיתר), מנחם מלוכנא בגו"ח 6154/933 (כולל חדרים על הגג), שושי שרביט בגו"ח 6162/180.

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

במסגרת הסכם פינוי בינוי יקבלו בעלי הזכויות דירה חדשה בשטח הדירה הקיימת בתוספת 50% משטחה ולא פחות מ-40 מ״ר, ממ״ד, חניה, מחסן ו-15 מ״ר מרפסת שמש (בקומה גבוהה מהקומה השמינית).

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).

<u>מצב קודם</u> - קיימת פלוגתא בין הצדדים בענין הדירה וזכויותיה במצב הקודם.
שמאית המבקש מחתה כי לא הובא בחשבון בשווי המצב הקודם שווי זכויות בגג המשויכות לדירה עליונה, דבר המבדיל בין שווי דירה זו לדירה בקומת ביניים. לטענתה, עפ״י תכנית המצב הקודם (431), העיריה היתה מחייבת דירה כזו בחדרי יציאה לגג, לפי כל תכניות הגגות (לטענתה יכולה להביא דוגמאות רבות: לא הוצגו).

מנגד, לגישת שמאית המשיבה שווי מ״ר בנוי משקף את סך זכויותיה של הדירה ועסקאות ההשוואה כוללות אף דירות מקומה עליונה; ניתוח ומיצוע השווי משקף אף את העובדה כי הדירה בקומת הגג. כמו כן, צוין כי במצב הקודם דירה בקומה רביעית ללא מעלית אינה מהווה יתרון המתבטא בשווי. בעת הדיון אף ציינה כי בעבודתה השוטפת לא חויב במתחם זה היטל השבחה לחדרי יציאה לגג: לא היתה אף בקשה כזו למימוש בהיתר בניה ובמכר, ברוב המקרים זה אף לא נבדק, תוך מתן פטור ל-140 מ״ר.

מהתרשמותי בביקור בסביבת הנכס, לא ראיתי בניה של הרחבת דירה עליונה בחדר גג בטיפוסי הבתים המדוברים - שיכוני רכבת טוריים שנבנו בשנות ה-60׳ של המאה הקודמת (הנדון, ככלל המתחם, נרשם כבית משותף ב-05/1969).
איני מוצא כי צומחת תועלת כלכלית, כי השימוש היעיל והטוב הינו יחוס זכויות בניה לחדר גג בבנין שעפ״י המקובלה מיוחס לו מיצוי של חייו הכלכליים; זאת, בנוסף לעובדה כי מדובר בקומה רביעית ללא מעלית וקיומם של מאפיינים נוספים של שיכונים אלה, לענין מצבם הפיסי והתחזוקתי.

אציין כי ערכתי החלטה בגישה דומה לדירה בקומה השלישית והאחרונה ברח׳ ההסתדרות 34א׳ (10/10/2021). אני סבור כי ניתוח מגוון עסקאות ההשוואה ממצע הן את יתרונות, הן את חסרונות הדירה בקומה הרביעית והעליונה וככזה, דוחה את טענת שמאית המבקש.

<u>שטח</u> - הצדדים חלוקים בשאלת שטח הדירה.
המשיבה הביאה בחשבון שטח של 68 מ״ר, תוך שמציגה העתק תשריט מדידה אשר נערך ע״י מודד[8] (67.49 מ״ר) וטופס ארנונה: אמנם לא של הדירה הנדונה, אך של זו שמתחתיה. נטען בעת הדיון כי מדידה זו הוצגה ע״י היזם: לטענתו לדירה זהה, כי לא נמצאת בידיו מדידה אחרת, לדירה הנדונה.

[8] שאול ברטיש, מודד , ש.ל.מ. שרותים לרשויות מקומיות בע״מ, המגשימים 20, פתח תקוה.

שמאית המבקש הציגה העתק של הסכם הפינוי בינוי בו כתוב (בכתב יד) כי שטח הדירה 75 מ״ר.

בחנתי את כלל המסמכים הרלוונטיים אשר הציגו בפני שמאי הצדדים.
המסמך בו כתוב שטח דירה 75 מ״ר הינו צילום מהסכם פינוי בינוי המצורף כנספח לחוזה המכר ומופיע כחתום ע״י בעל הזכויות (המוכר) וע״י היזם.
בנסח הטאבו רשומה הדירה הנדונה (חלקת משנה 112) בשטח 51 מ״ר.
ברישום בפנקס בתים משותפים רשומה הדירה הנדונה בשטח רצפה של 51 מ״ר.
בתשריט המודד (הוגש ע״י המשיבה) - שטח הדירה 67.5 מ״ר.
במדידה שערכתי מתשריט הבית המשותף שטח הדירה 66.5 מ״ר, ברוטו.
הדירה לא הורחבה, אין בה תוספות בניה. כלל הבנין שומר על המעטפת המקורית, זו המופיעה בתשריט הבית המשותף.

המדידה הגרפית שערכתי מתישרת עם תשריט המודד אשר הוצג בפני, כך שאני מקבל ומאשר את מדידתו המדויקת יותר, את נתון השטח המופיע בשומת המשיבה - 68 מ״ר.

אומדן השטח במצב החדש[9] (דירת התמורה) יחושב עפ״י תוספת 40 מ״ר (גבוהה מ- 50% מהשטח) + 6 מ״ר אקו׳ מרפסת (15 מ״ר), סה״כ 114 מ״ר.

<u>מתודה</u> - שמאית המשיבה הציגה שלוש חלופות תחשיב במצב החדש; עסקת מכר הדירה הנדונה, עסקאות השוואה וחלופה בה חושב השווי היחסי של הדירה הנדונה במגרשי התמורה. אני מקבל חלקית עמדה זו; אני סבור כי חלופת התחשיב אשר גוזרת את חלקה היחסי של הדירה הבודדת מכלל מגרשי ההקצאה (103-106) לחלקות 45 ו-70 הינה מסורבלת ופותחת פתח לחוסר התאמה ודיוקים, כוללת תמהיל דירות, שטחי מסחר, עלויות הריסה ופינוי וכד׳; מכלול מרכיבי ״החיסרון בגודל״ (בחלופה זו מתקבל שווי בסך 2,665,156 ₪; מין הסתם, שווי הכולל חלק יחסי בשטחי המסחר (למשל) של בעלי זכויות דירות המגורים; לכל היותר, מגורים מעל מסחר מיצר הפחתה לשווי).
לתחשיב ההשבחה שיקללה את שלוש החלופות, כאשר אכן מיחסת לחלופה ג׳ שיעור יחסי של 20% (בלבד) ומיחסת את מירב המשקל לעסקת מכר הדירה הנדונה.

לגישת שמאית המבקש, התכנית הנדונה לא מקימה השבחה בנכס. הטענה מתבססת על הערכת שווי הנכס במצב הקודם כשווי הבנוי בתוספת זכויות בניה לא מנוצלות. להדגשת הטענה ערכה תחשיב חלופי על פיו מראה כי הן בגישת ההשוואה (על בסיס השווי אשר קבעה שמאית המשיבה מבסיס נתוניה), הן בהצגת עסקת המכר בנכס (בהתאמה למועד הקובע) - לא קמה בנכס הנדון השבחה.

[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

סיכום - בהתאם להחלטות קודמות שקיבלתי במתחם הנדון[10], החלטתי זו שומרת ועוקבת אחר רציונל ונתוני אותן החלטות. השווי החדש משקף את השווי של דירת התמורה העתידית שיקבלו בעלי הזכויות בעת השלמת הפרויקט, בדחיה הראויה לסדר גודל של פרויקט מסוג זה. השווי מבוסס על עסקאות השוואה רלוונטיות, תוך בחינת סבירות הנתונים המתקבלים עם עסקת הנכס הנדון (המאוחרת למועד הקובע).

ערכי שווי

מצב קודם: המשיבה הציגה נתוני ההשוואה שנערכו לפני הפקדת התכנית מריכוז נתוני מכר דירות מגורים אשר כוללות את הנתונים אשר הוצגו בהחלטות אשר ערכתי במתחם (ראה לעיל). שמאית המבקש אימצה אף היא שווי זה בחלופת התחשיב שהציגה.

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

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

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

כאמור, ראה הערה לעיל לענין מסד הנתונים.

שווי מ"ר בנוי לנכס הנדון כדירה חדשה בסך של - 28,000 ₪

(מאומץ כנתון השווי בשומה החליפית של שמאית המבקש).

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

שימוש ביניים:

קיימת הסכמה (בשומת המשיבה ובחלופת הבקרה בשומת המבקש) כי במצב החדש יש לקחת בחשבון את שימוש הביניים בדירה הקיימת עד לפינויה, הריסת המבנים הקיימים ובנית המבנים החדשים.

ילקחו בחשבון דמי שכירות ראויים לתקופת הדחיה של 10 שנים, לפי דמח"ש בסך של 60 ₪ למ"ר, לפי שיעור היוון שנתי שבין 3%-4% (3.5%).

[10] 01/04/2021 גו"ח 6162/45 חלקת משנה 128 רח' ההסתדרות 28, 29/03/2020 גו"ח 6162/45 חלקת משנה 27 רח' ההסתדרות 20, 10/10/2021 גו"ח 6162/45 חלקת משנה 162 רח' ההסתדרות 34א'.

- <u>תחשיב ההשבחה</u>

<u>שווי הנכס במצב הקודם</u>:

שטח דירה בנוי	:	68 מ״ר
שווי למ״ר בנוי	:	25,000 ₪
סה״כ שווי מצב קודם:		**1,700,000** ₪

<u>שווי הנכס במצב החדש</u>:

114 מ״ר X 28,000 ₪ למ״ר בנוי	:	3,192,000 ₪
מקדם דחיה n=10, i = 6%	:	0.5584
סה״כ שווי דירת תמורה בדחיה	:	1,782,413 ₪
היוון הכנסות לתקופת הביניים	:	<u>407,181 ₪</u>
סה״כ שווי מצב חדש	**:**	**2,189,594** ₪

<u>סיכום ההשבחה</u>

שווי מצב חדש	:	2,189,594 ₪
שווי מצב קודם	:	<u>1,700,000 ₪</u>
השבחה, במעוגל	**:**	**489,594** ₪
היטל השבחה	**:**	**244,797** ₪

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

<u>עמדת שמאית המשיבה</u>

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

שמאי המשיבה חולקים על טענת שמאית המבקש כי תכנית זו אינה תורמת לקידום הפרויקט, אינה משפרת את אי הוודאות ואף אינה תורמת לבעלי הזכויות במתחם שבנדון: תכנית גב/431 אינה מאפשרת הוצאת היתרי בניה ודורשת הכנת תכנית מפורטת הכוללת טבלאות הקצאה ואיזון: זה מה שתכנית גב/מק/4/431 משלימה ובכך מסדירה את הזכויות הקנייניות במקרקעין הכלולים בתחומה.

בשומת הוועדה המקומית הובא בחשבון קיצור תקופת הדחיה לפחות בשנתיים. (ראה פס״ד עא 1341/93 סי אנד סאן ביץ׳ הוטלס בע״מ נ׳ ו.מ. לתו״ב ת״א יפו). יתרה מכך, לטענתם בנוסף לשיפור הזמינות, תכנית גב/מק/4/431 מאפשרת תוספת שטחי מסחר ופיצול מבנה בן 216 יח״ד לשניים בני 108 יח״ד כ״א.

<u>ערכי שווי</u>

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

תאריך	גוש	חלקה	כתובת/ רחוב	שטח ברוטו (מ״ר)	קומה	מס׳ חדרים	שנת בניה	מחיר מכירה	מחיר למ״ר
27.02.2020	6167	629	יפה נוף 3	101	21	4	2016	₪ 3,750,000	₪ 37,129
03.11.2020	6167	629	יפה נוף 3	130	2	5	2016	₪ 4,185,000	₪ 32,192
05.11.2020	6167	629	יפה נוף 3	125	5	4	2016	₪ 3,535,000	₪ 28,280
22.10.2020	6167	629	יפה נוף 3	138	13	4	2016	₪ 4,060,000	₪ 29,420
15.07.2020	6161	193	המעיין 7	93	4	4	2021	₪ 3,050,000	₪ 32,796
16.09.2020	6161	361	המעיין 11	103	6	5	2020	₪ 3,255,896	₪ 31,611
14.10.2020	6161	132	המעיין 39	95	5	4	2021	₪ 3,036,000	₪ 31,958
27.04.2020	6161	264	הכנסת 32	113	2	5	2020	₪ 3,315,000	₪ 29,336
02.11.2020	7105	93	ערבי נחל 5	119	7	5	2022	₪ 3,380,000	₪ 28,403
28.11.2019	6161	455	ריינס 1	135	11	5	2016	₪ 4,860,000	₪ 36,000
06.01.2019	6160	90	גבע 4	90	6	4	2021	₪ 2,655,803	₪ 29,508
25.02.2019	6168	177	גורדון 8	126	4	5	2019	₪ 4,000,000	₪ 31,746
06.02.2020	6168	177	גורדון 31	125	4	5	2020	₪ 3,800,000	₪ 30,400
27.05.2020	6168	400	גורדון 37	88	3	4	2021	₪ 2,845,895	₪ 32,339
							ממוצע למ״ר בנוי		**₪ 31,508**

שווי מ״ר קרקע מבונה למגורים חושב עפ״י סך של 11,500 ₪, לא כולל מע״מ.

עסקאות השוואה **לדירות מגורים** חדשות במתחם גב/431 בסמוך למועד הקובע:

תאריך	גוש	חלקה	כתובת/רחוב	שטח ברוטו (מ״ר)	קומה	מס׳ חדרים	שנת בניה	מחיר מכירה	מחיר למ״ר
31.10.2021	6162	163	המאבק 15	75	5/25	3	2025	₪ 3,100,000	₪ 41,333
31.10.2021	6162	163	המאבק 15	265	25/25	6	2025	₪ 12,407,000	₪ 46,819

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

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

עומר סרחאן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

מהנדס גיאודטי (B.sc.)

תאריך	גוש	חלקה	כתובת/רחוב	שטח ברוטו (מ״ר)	קומה	מס׳ חדרים	שנת בניה	מחיר מכירה	מחיר למ״ר
09.11.2021	6162	163	המאבק 15	75	4/25	3	2025	₪ 3,135,850	₪ 41,811
08.11.2021	6162	163	המאבק 15	185	25/25	6	2025	₪ 8,305,848	₪ 44,896
25.11.2021	6162	163	המאבק 15	81	16/25	3	2025	₪ 3,538,699	₪ 43,688
15.11.2021	6162	163	המאבק 15	81	15/25	3	2025	₪ 3,002,302	₪ 37,065
15.11.2021	6162	163	המאבק 15	81	15/25	3	2025	₪ 3,002,302	₪ 37,065
25.11.2021	6162	163	המאבק 15	81	16/25	3	2025	₪ 3,527,000	₪ 43,543
31.12.2021	6162	163	המאבק 15	122	3/25	5	2025	₪ 4,526,276	₪ 37,101
13.01.2022	6162	163	המאבק 15	122	3/25	5	2025	₪ 4,567,293	₪ 37,437

נתוני עסקאות מכירה **למסחר**. מקור - מערכת מידע נדל״ן:

תאריך	גוש	חלקה	כתובת	שטח (מ״ר)	קומה	שנת בניה	מחיר מכירה	מחיר למ״ר
11.01.2021	6168	360	כצנלסון 125	67	קרקע	1950	₪ 1,350,000	₪ 20,149
28.11.2019	6168	584	כצנלסון 135	16	1	1960	₪ 450,000	₪ 28,125
03.12.2019	6155	444	כצנלסון 21	16	קרקע	1960	₪ 635,000	₪ 39,687
12.11.2019	6168	584	כצנלסון 131	19	1	1960	₪ 670,000	₪ 35,263
03.04.2019	6166	590	כצנלסון 145	52	קרקע	1960	₪ 800,000	₪ 15,385
12.08.2018	6166	590	כצנלסון 145	45	1	1960	₪ 950,000	₪ 21,111
20.03.2018	6166	131	כצנלסון 143	24	1	1960	₪ 600,000	₪ 25,000
7.08.20180	6160	506	ויצמן 25	23	קרקע	1960	₪ 540,000	₪ 23,478
27.08.2018	6155	486	כצנלסון 37	26	1	1990	₪ 750,000	₪ 28,846

מחירי שכירות מבוקשים ביעוד **למסחר**. מקור - אתר יד 2:

מועד פרסום המודעה	כתובת \רחוב	קומה	שטח (מ״ר)	מחיר מבוקש לחודש	מחיר צפוי (0.97) למ״ר לחודש
2021	כצנלסון 28	קרקע	17	₪ 3,700	₪ 211
2021	כצנלסון 31	קרקע	30	₪ 4,000	₪ 129
2021	ויצמן 11	קרקע	18	₪ 4,000	₪ 215
2021	כצנלסון 23	קרקע	21	₪ 2,700	₪ 124
2021	שינקין	2	35	₪ 4,500	₪ 125
2021	שינקין	קרקע	24	₪ 3,000	₪ 121
2021	כצנלסון 99	קרקע	22	₪ 2,600	₪ 115

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

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

עומר סרחאן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

מהנדס גיאודטי (B.sc.)

<u>תחשיב</u>

מצב קודם:

מהות	שטח	מקדם	שווי/עלות	סה"כ שטח אקו'
סה"כ מ"ר אקו'[11]				69,912 מ"ר
שווי מ"ר קרקע מבונה				11,500 ₪
סה"כ				803,988,000 ₪
עלויות הריסה ופינוי: 8 מבנים בני 3-4 ק' ומבנה מסחרי חד קומתי				(3,670,000 ₪)
עלות הקמת שטחי ציבור	1,000 מ"ר			(8,700,000 ₪)
סה"כ שווי חדש:				791,618,000 ₪
הפחתה לגודל		0.95		752,037,100 ₪
שווי יחסי 5/966				3,892,531 ₪
דחיה/ מושעא 8 שנים לפי 6%		0.627		2,442,222 ₪
דמי שכירות בתקופת הביניים	65 ₪ למ"ר לחודש	8 שנים, 4%		357,1035 ₪
סה"כ שווי במצב חדש				**2,799,327** ₪

מצב חדש:

מהות	שטח	מקדם	שווי/עלות	סה"כ שטח אקו'
מגורים	60,480	1		60,480 מ"ר
ממ"דים 12.5 מ"ר ליח"ד	7,512	1		7,512 מ"ר
מסחר עיקרי + שירות	2,400 מ"ר	1		2,400 מ"ר
מועדון דיירים	מגולם בשווי			
סה"כ				70,392 מ"ר אקו'
שווי מ"ר קרקע מבונה				11,500 ₪
סה"כ:				809,508,000 ₪
עלויות הריסה ופינוי: 8 מבנים בני 3-4 ק' ומבנה מסחרי חד קומתי				(3,670,000 ₪)
עלות הקמת שטחי ציבור	1,000 מ"ר			(8,700,000 ₪)
סה"כ שווי חדש:				797,138,000 ₪
הפחתה לגודל		0.95		757,281,100 ₪
שווי יחסי 5/966				3,919,674 ₪
דחיה/ מושעא 6 שנים לפי 6%		0.705		2,763,215 ₪
דמי שכירות בתקופת הביניים	60 ₪ למ"ר לחודש	6 שנים, 4%		278,043 ₪
סה"כ שווי במצב חדש				**3,041,258** ₪

<u>תחשיב ההשבחה</u>

שווי מצב חדש	3,041,258 ₪
שווי מצב קודם	2,799,327 ₪
השבחה	**241,931** ₪
היטל השבחה	**120,965** ₪

[11] ראה טבלת תחשיב תכנית גב/431

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

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

עמדת שמאית המבקש

לגישת שמאית המבקש תכנית זו אינה משביחה:

התכנית מהווה תכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים, בנוסף מוסיפה ליזם 400 מ״ר עיקרי מסחר ו-1,000 מ״ר עבור מבנים ומוסדות ציבור.
התכנית כוללת הוראות של תכנית מפורטת, כמו שינוי קו בנין לקומת הקרקע המסחרית ותוספת זכויות למסחר (בסמכות הוועדה המקומית).
א. התכנית מסדירה את זכויות הועדה המקומית במתחם בכך שמאפשרת בנית מבני ציבור; חלקם היחסי והתמורה של בעלי הנכסים ידוע ולא השתנה בעקבות התכנית.
ב. מגישת התכנית היא הרשות המקומית ולא בעלי הדירות. התכנית מהווה חלק מהליך התכנון של התכנית הראשית, תכנית גב/431.

לטענת השמאית, בניגוד לעמדת הוועדה, התכנית אינה משפרת את הזמינות ואינה משפרת את אי הוודאות; התכנית לא תרמה לבעלי הזכויות הפרטיים דבר. חוזה התמורות חתום ומזה זמן רב ידוע לדיירים מה תהיה דירת התמורה; את תוספת הזכויות המוזכרת אין לשייך להשבחה המשויכת לבעלי הדירה נשוא השומה.
יתרה מכך, התכנית מכניסה את הועדה המקומית במושע יחד עם בעלי הזכויות הפרטיים ועשויה להוות חסם וגורם הפרעה עבורם

<u>מצב קודם</u> - שווי המצב החדש בתכנית גב/431 משקף למעשה את שווי הדירה העתידית לאחר שנעשו כל הפעולות הנדרשות - תכנית איחוד וחלוקה, מתן היתר בניה וכו׳. השמאית מצטטת מהחלטות אשר ערכתי (החו״מ) במתחם הנדון לתכ׳ גב/431 (גו״ח 6162/45/27 ובח׳ משנה 198): ״שווי המצב החדש משקף את שווי הדירה העתידית להערכתי בדחיה של 10 שנים בשיעור היוון 6%״.

השמאית מציינת את החלטתי (החו״מ) כי השווי במצב החדש מגלם את שווי הדירה העתידית, לרבות הכנת תכנית מפורטת ולכן אין צורך לחייב בהיטל השבחה בגין אישורה של התכנית הזו.
השמאית מוצאת כי גביית היטל השבחה לתכנית זו מהווה כפל גביה. בפועל, בין השנים 2018-2021, לדיירים לא השתנה דבר בזכויות הבניה המשויכות להם בפרויקט, לא השתנה דבר בהליך הרישוי והליך התכנון. ככל שחלה השבחה בגין תכנית זו מתוספת זכויות למסחר, היא משויכת ליזם ותו לא.

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

הכרעה

תכנית גב/4/431 הוגשה לבדיקת תנאי סף ב-01/2019, פרסום אישורה ה-06/2021. התכנית הינה תכנית איחוד וחלוקה ובהוראותיה שינויים הנוגעים לקומת הקרקע ומתחת לפלס הכניסה לטובת יעודי מסחר ושימוש ציבורי[12].

אני רואה עין בעין עם שמאית המבקש כי להוראות אלה אין השפעה ישירה על דירות המגורים ככלל ועל הנכס הנדון בפרט.

התכנית הנדונה הינה חוליה בשרשרת התכנונית לביצוע הפרויקט הנדון. התכנית המרכזית, הקובעת, הינה תכנית גב/431, בה נפרש הפרויקט כולו, על כלל הוראותיו. כחלק מהתנאים למתן היתר בניה יש צורך בהכנת "תכנית מפורטת לאיחוד וחלוקה בסמכות מקומית לכל מתחם, שאישורה יהווה תנאי להוצאת היתרי בניה".

כעבור 3.1 שנים הושלם התנאי לתכנית איחוד וחלוקה. אין זה התנאי היחיד (ראה, הוראות התכנית) ובפרט בסדר גודל של פרויקט כזה - לא תמו ההכנות; במונחים שמאיים - אנו עדיין בפרק הזמן המוגדר כדחיה מיום אישורה של התכנית הראשית.

בדומה להחלטות קודמות אשר קיבלתי במתחם זה (ברח' ההסדרות 20, 28, 34א'), מיום אישור התכנית עד להשלמת כל התנאים, ההכנות וביצוע הפרויקט (הכולל פינוי דיירים, הריסת המבנים הקיימים ובנית המבנים החדשים) - תלקח בחשבון תקופת דחיה של 10 שנים. כאמור, סך שווי הדירה העתידית מובא בחשבון במלואו כשווי המצב החדש לתכנית גב/431 (בדחיה).

איני מוצא כי יש מקום לגלגל פרק זה של הליך התכנון אל בעלי הזכויות בדירות המגורים. זכויותיהם (דירת התמורה) הוגדרו בתכנית הראשית, לא חל בהם שינוי. שינויים (קלים) שהוכנסו בתכנית בנקודה זו של ההליך התכנוני קשורים לשטחי המסחר (שטח שרות) ושטחי הציבור.

כאמור, אין בכך עילה לגבות בגינם היטל השבחה נוסף מבעל זכויות בדירה.

איני מוצא כי אישורה של תכנית גב/4/431 מעמיד השבחה ליחידת המגורים הנדונה.

[12] שינוי קו בנין (בק"ק), תוספת שטחים (עיקרי ושרות) למסחר, ניוד שטחי שרות לטובת מסחר, תוספת שטחי שרות (וקומה) תת קרקעיים, הסדרת שטחים לשימושים ציבוריים (כולל תוספת ש"ש).

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

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:

1. החלטה זו מתייחסת להשבחה בגין מימוש זכויות בדרך של מכר.
2. הובאו בחשבון הנתונים הפיזיים של הנכס, אפיוני הסביבה, רמת הפיתוח.
3. המועדים הקובעים להערכת ההשבחה בהתאם למפורט בפרק 6.
4. יעוד וזכויות הנכס - עפ"י תכניות בנין עיר מאושרות (ראה מצב תכנוני).
5. 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.
6. הובאו בחשבון מחירי נכסי מקרקעין תוך ביצוע ההתאמות הנדרשות.
7. תיאור הנכס והסביבה והמפורט בפרק התכנוני והקניני (מצב משפטי של הזכויות בנכס).
8. 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.)

14. <u>החלטה</u>

לאור האמור והמפורט לעיל, הגעתי לכלל דעה כי ההשבחה והיטל ההשבחה אשר יחולו במקרקעין שבנדון, הידוע כחלקת משנה 112 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
ג/431	10/08/2018	₪ 489,594	₪ 244,797
ג/מק/4/431	08/07/2021	אין השבחה	₪ 0.0

<u>ריבית פיגורים:</u>

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

15. <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, 21/04/2022

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