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: 2946-2022

מספרנו: 1836-04

<u>החלטת שמאי מכריע</u>

היטל השבחה

תת חלקה 12, חלקה 738 בגוש 6720

רח' הרי יהודה 59

גני תקוה

מאי 2023

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

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

עומר סרחאן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

מהנדס גיאודטי (B.sc.)

תאריך : 10/05/2023

מס' מינוי : 2946-2022

מספרנו : 1836-04

לכבוד המבקשים,

שמחה יוסף ואח'

מיוצגים ע"י ארז שלום, שמאי מקרקעין

במייל: erezshalom48@gmail.com

א.ג.נ,

לכבוד המשיבה,

ועדה מקומית "גני תקוה"

מיוצגת ע"י יעקב צפריר, שמאי מקרקעין

במייל: y@tsafrir.com

א.ג.נ,

החלטת שמאי מכריע להיטל השבחה

תת חלקה 12, חלקה 738 בגוש 6720

רח' הרי יהודה 59, גני תקוה

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 לעניין 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. מהות ההשבחה: ההשבחה נבחנה עקב אישור תכניות 455-0153890 ו- 455-0615948.

2.3. מימוש זכויות: מימוש מלוא הזכויות במקרקעין, בדרך של מכירה, לפי הסכם מכר מיום 24/05/2022.

3. דיון מקצועי

הדיון בנושא נערך בהסכמת הצדדים באמצעות שיחת וידאו באפליקציית "זום" בתאריך 03/04/2023. פרוטוקול של עיקרי הדיון הועבר לצדדים.

4. מועד ביקור בנכס

נערך ביקור חיצוני בנכס הנישום ובסביבתו ע"י החת"מ בתאריך 18/02/2023. בהסכמת הצדדים, נערך הביקור בלא 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' הרי יהודה 59, גני תקוה
מהות הנכס	:	דירת מגורים בקומה שניה בבנין מגורים בן 4 קומות מעל קומת עמודים מפולשת הכולל 3 כניסות
גוש	:	6720
חלקה	:	738
תת חלקה	:	12
שטח החלקה הרשום	:	1,258 מ"ר
שטח תת-חלקה	:	62.03 מ"ר (עפ"י נסח רישום)
החלק ברכוש המשותף	:	31/808
הזכויות בנכס	:	בעלות

6. המועד הקובע

להלן המועד הקובע להערכת ההשבחה בנכס הנדון:

תכנית	המועד הקובע[1]
455-0153890	08/11/2017
455-0615948	27/03/2020

7. פירוט המסמכים שהוצגו

להלן פירוט המסמכים, שהוצגו ע"י שמאי הצדדים:

7.1. עמדת המשיבה מפורטת בשומה מיום 06/10/2022, שנערכה ע"י השמאי יעקב צפריר (להלן-"שמאי המשיבה").

7.2. עמדת המבקשים מפורטת בשומה מיום 16/01/2023, שנערכה ע"י השמאי ארז שלום (להלן-"שמאי המבקשים"), בצרוף מסמכים.

7.3. חוות דעת משרד עורכי הדין הררי טויסטר ושות' מיום 08/12/2022.

7.4. נסח רישום מס' 92313 מיום 29/03/2022 המתנהל בלשכת רישום המקרקעין פתח תקוה.

7.5. הסכם מכר מיום 24/05/2022.

7.6. מסמכי רישום בית משותף.

[1] מועד תחילתה של התכנית (המועד המאוחר מבין יום הפרסום ברשומות או הפרסום בעיתון + 15 יום).

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. תיאור הנכס והסביבה

הנכס הנדון ידוע כתת חלקה 712, חלקה 738 בגוש 6720 ומהווה דירת מגורים בקומה שניה בבנין מגורים בן 4 קומות מעל קומת עמודים מפולשת הכולל 3 כניסות, ברח' הרי יהודה 59, במועצה המקומית גני תקוה.

החלקה הנדונה כלולה בפרויקט תמ"א 38 "צמרות הרמה" הכולל 17 בנינים ובסה"כ 408 יח"ד. הפרויקט מציע עיבוי בינוי תוך ישום תמ"א 38 לחיזוק המבנים הקיימים כנגד רעידות אדמה.

רח' גזר הינו רחוב דו סיטרי הנע בכיוונים מזרח-מערב ומחבר את הרחובות הנגב ממזרח ויהודה הלוי במערב. הנכס הנדון מצוי מעברו הדרומי של הרחוב.

חלקה 738 בעלת צורה אי-רגולרית בשטח רשום של 1,258 מ"ר. החלקה פונה בחזית צפונית לרח' הרי יהודה וחזית מערבית לרח' הרמה. כאמור, על החלקה מצוי בניין מגורים בן 4 קומות מעל קומת עמודים מפולשת הכולל 3 כניסות, 6 יח"ד בכל קומה ובסה"כ 24 יח"ד. הבנין לא מצויד במעלית וחניות.

תת חלקה 12 מהווה דירת מגורים בקומה השניה, בכניסה ב', בשטח רשום של 62.03 מ"ר ופונה לכיוונים צפון ודרום.

הסביבה מתאפיינת בעיקרה במבני מגורים בני 4-8 קומות מעל קומת קרקע מפולשת, בבניה ותיקה ברובם. רמת התשתיות העירוניות מלאה.

אין מחלוקת לעניין זה, יתר פירוט ראו שומות הצדדים.

9. המצב המשפטי-הזכויות בנכס

נסח רישום

בהתאם לנסח מס' 92313, העתק רישום מפנקס הבתים המשותפים שהופק ביום 29/03/2022, המתנהל בלשכת רישום המקרקעין פתח תקוה, עולים הפרטים הבאים:

גוש	:	6720
חלקה	:	738
תת חלקה	:	12
שטח חלקה	:	1,258 מ"ר
תאור הנכס	:	דירה בקומה שניה
שטח רשום	:	62.03 מ"ר
בעלויות	:	לוי נתן, החלק בנכס - 1/5, יוסף שמחה, החלק בנכס - 1/5 לוי ציון, החלק בנכס - 1/5, לוי בנימין, החלק בנכס - 1/5 שבתי אסתר, החלק בנכס - 1/5
החלק ברכוש המשותף	:	31/808

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>הסכם מכר</u>

עפ"י הסכם מכר שנחתם ביום 24/05/2022, נמכרו מלוא הזכויות בנכס הנדון הידוע כתת חלקה 12, חלקה 738 בגוש 6720.

<u>שונות</u>

- זיהויו הפיסי של הנכס הנדון הינו על בסיס רישום הבית המשותף.
- לא הוצג הסכם שיתוף או כל מסמך הסכמה אחר לענין הגדרת חלוקת הזכויות בין בעלי הזכויות בחלקה.
- החלק היחסי ברכוש המשותף של המבקשים המצוין בהחלטה זו, הינו על בסיס הגדרת חלק זה בחוות דעת המשיבה. הגדרה זו הינה ענין משפטי ומכאן, עומדת למבקשים הזכות להפנות הסתיגותם, ככול ונתעוררה כזו בענין זה, לועדת ערר.
  אציין, כי ערוץ זה היה פתוח בפניהם גם טרם הונח בירור זה לפני, שמאי מכריע.
  החלטה זו אינה מהווה קביעה משפטית או אחרת לענין זכויותיהם של המבקשים בנכס ו/או ברכוש המשותף.
- שיעור זכויותיהם היחסיות של המבקשים הינו 31/808 וזאת בהתבסס על חלקם ברכוש המשותף כמפורט בנסח רישום המקרקעין.
  נתונים מספריים ומתודה - עפ"י שומת הועדה.

10. <u>המצב התכנוני</u>

להלן התכניות הרלוונטיות לחישוב ההשבחה:

<u>תכנית ממ/900</u>

דבר אישורה של התכנית פורסם למתן תוקף בי.פ. 1935 מיום 26/07/1973.

התכנית מסווגת את החלקה הנדונה כ"אזור מגורים B3" לגביו נקבע:

השטח בדונם - 6.9

מס' יח"ד מותרות - 64

<u>תכנית ממ/983</u>

דבר אישורה של התכנית פורסם למתן תוקף בי.פ. 1977 מיום 31/03/1974.

התכנית קובעת הוראות לאזור מגורים B3, ביניהן:

שטח מגורים בדונם - 3.4

מס' קומות - 4 + עמודים

<u>תכנית ממ/1/983</u>

דבר אישורה של התכנית פורסם למתן תוקף בי.פ. 2611 מיום 09/03/1980.

התכנית משנה גבולות החניה, גבולות השצ"פ והחלקות למגורים.

בהתאם לתשריט התכנית, החלקה הנדונה מסווגת ביעוד אזור מגורים, בנין קיים 128, מס' מגרש 3.

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>תמ"א 38 - על תיקוניה (חיזוק מבנים לרעידת אדמה)</u>

התכנית אושרה סופית ע"י ממשלת ישראל ביום 27/3/2005 ונכנסה לתוקף ביום 18/05/2005 בי.פ מס' 5397.

תכנית	י.פ.	מתן תוקף	מהות
תמ"א 38	5397	18/05/2005	מתאר ארצית לחיזוק מבנים
תמ"א 38/1/א	5704	16/08/2007	תיקון 1
תמ"א 38/2	6099	04/02/2010	תיקון 2
תמ"א 38/3	6430	11/06/2012	תיקון 3
תמ"א 38/3/א	2138	08/12/2016	תיקון 3 א'

<u>מטרות התכנית</u>:

- לקבוע הסדרים תכנוניים כחלק ממכלול רחב של הסדרים כלכליים, חוקיים ואחרים לשיפור מבנים וחיזוקם לצורך עמידתם בפני רעידות אדמה.
- לקבוע הנחיות לחיזוק מבנים קיימים כדי לשפר עמידותם בפני רעידות אדמה ולשם כך לזהות ולאפיין סוגי המבנים שיש לחזק.
- לעודד ביצוע חיזוק מבנים כאמור ע"י תוספת בניה באמצעות:
- קביעת הסדרים תכנוניים שיאפשרו מתן היתרי בניה לשינויים במבנים לצורך חיזוקם מכוח תכנית זו.
- קביעת תנאים למימוש תוספות הבניה שיותרו בגין חיזוק המבנים.
- לקבוע הסדרים תכנוניים להריסת מבנה קיים אשר נדרש בו חיזוק בפני רעידות אדמה והקמתו מחדש.
- לקבוע הסדרים תכנוניים לתוספת זכויות בניה במגרש אחר כאמור בסעיף 20א', כנגד חיזוק מבנה שנדרש חיזוקו.
- לקבוע הנחיות לביצוע בקרה הנדסית על בקשה להיתר הכוללת חיזוק בפני רעידות אדמה.
- חיזוק מבנה קיים ע"פ תכנית זו לא יותר אלא אם מהנדס בחן את עמידות המבנה בפני רעידות אדמה וקבע בכתב כי יש לחזקו.

<u>תיקון 3 לתמ"א 38</u>:

אישור התיקון פורסם בי.פ 6430 מיום 11/06/2012, להלן ההוראות הרלוונטיות:

- **סגירה ומילוי של קומה מפולשת** - יכולה לשמש לצורך הוספת יח"ד במבנה או לשימושים אחרים התואמים את הוראות התכנית החלה במקום, לרבות הרחבת הדירות בקומה הראשונה של הבנין.
- **הקמת עד שתי קומות נוספות למבנה** בתנאים הבאים:

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

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

א. הקומה או הקומות הנוספות לא יחרגו מקו ההיקף של הקומה שמתחתיהן, למעט חריגות נחוצות עפ"י הדרישות הקונסטרוקטיביות של המבנה.

ב. שטחה של הקומה או הקומות הנוספות לפי סעיף קטן זה במקרה שהבקשה להיתר כוללת גם הרחבת קומות לצורך הרחבת יחידות דיור יחושב על בסיס הקומה המורחבת.

ג. התוספת תכלול מרחב מוגן דירתי לכל יחידת דיור חדשה או יחידת דיור שמיועדת להרחבה, אלא אם כן אישרה הרשות המוסמכת פתרון מיגון חלופי או פטור מחובת הקמת מקלט, בהתאם להוראות חוק ההתגוננות האזרחית, התשי"א – 1951.

ד. הקמת קומה או קומות נוספות עפ"י האמור בסעיף קטן זה יכולה לשמש גם לצורך הוספת יחידת דיור במבנה וגם להרחבת דיור של הדירות בקומה העליונה של הבניין.

- **הקמת קומה חלקית על הגג** בתנאים הבאים:

א. הקומה החלקית הנוספת תהיה בשטח של עד מחצית משטח הקומה שמתחתיה.

ב. שטחה של קומה חלקית על הגג לפי סעיף זה במקרה שהבקשה להיתר כוללת גם הרחבת קומות לצורך הרחבת יחידות הדירו הקיימות במבנה קיים, יחושב על בסיס הקומה המורחבת.

ג. תוספת בניה לפי סעיף קטן זה תוכל לשמש לצורך הרחבת יחידות דיור בקומה שמתחתיה, או/ו לשם הוספת יחידות דיור חדשות בשטח זה, בכפוף לשיקול דעת הועדה המקומית.

ד. התוספת תכלול מרחב מוגן דירתי לכל יחידת דיור שמיועדת להרחבה, אלא אם כן אישרה הרשות המוסמכת פתרון מיגון חלופי או פטור מחובת הקמת המקלט, בהתאם להוראות ההתגוננות האזרחית, התשי"א 1951.

ה. על אף האמור בפסקה א', וככל שחלה על המבנה תכנית מפורטת לבנייה על גגות בתים (להלן: תכנית גגות), תוספת זכויות הבניה שתותר מכוח הוראות סעיף זה תהיה בהתאם להיקף הזכיות שנקבעו בתכנית הגגות או כאמור בפסקה א', בכפוף לשיקול דעת הועדה המקומית כאמור.

ו. כללה בקשה להיתר תוספת זכויות בניה מכוח הוראות פסקה ה', בהתאם לתכנית גגות, יראו את ההיתר כאילו ניתן מכוח הוראות התמ"א.

- **הרחבת קומות קיימות בבניין** - ההרחבה תתבצע בהתאם לקווי הבניין על פי תכנית מאושרת, תותר חריגה של קווי בניין ובלבד שלא יקטנו מ- 2 מ' לחזית ולצד ו- 3 מ' לאחור.
- **הרחבת קומות לצורך תוספת יח"ד חדשות בבניין** - השטח הכולל של האגף הנוסף לא יעלה על השטח הכולל של עד שתי קומות טיפוסיות של המבנה הקיים אליו מוצמד האגף. שטח האגף יכלול מרחב מוגן דירתי לכל יחידת דיור חדשה.

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.)

- **הרחבת קומות לצורך הרחבת יח"ד הקיימות במבנה קיים** - תותר תוספת שטח של עד 25 מ"ר לדירה במפלס הקיים. ההרחבה תותר רק אם תבוצע למלוא גובהו של האגף והיא תכלול מרחב מוגן.

<u>תיקון 3א' לתמ"א 38:</u>

אשור התיקון פורסם בי.פ 2138 מיום 08/12/2016.

להלן הוראות תיקון 3א' - **הריסת מבנה והקמתו מחדש** - שינוי לס' 14 א':

א. תוספת שטח בניה של 13 מ"ר בעד כל יח"ד הבנויה כדין בבנין הטעון חיזוק.

ב. תוספת שטח בניה בשיעור של עד 3.5 קומות טיפוסיות מורחבות, בהתאם למספר הקומות הבנויות כדין בבנין לפי הפירוט הבא:

1. שטח של 1.5 קומות טיפוסיות מורחבות - אם הבנין הקיים הטעון חיזוק הוא בן קומה אחת.
2. שטח של 2.5 קומות טיפוסיות מורחבות - אם הבנין הקיים הטעון חיזוק הוא בן שתי קומות.
3. שטח של 3 קומות טיפוסיות מורחבות - אם הבנין הקיים הטעון חיזוק הוא בן שלוש קומות.
4. שטח של 3.5 קומות טיפוסיות מורחבות - אם הבניין הקיים הטעון חיזוק הוא בן ארבע קומות או יותר.

לעניין סעיף זה:

- קומה בתת הקרקע לא תבוא במנין הקומות הקיימות בבנין הטעון חיזוק.
- קומה חלקית על גג ששטחה פחות מ-50% משטח קומה טיפוסית לא תבוא במנין הקומות הקיימות כאמור.
- קומה מפולשת לא תבוא במניין הקומות הקיימות כאמור, אלא אם כן השטח הבנוי המשולב בה הוא לפחות 50% משטח קומה טיפוסית.
- "קומה טיפוסית מורחבת" - שטחה של קומה טיפוסית בבנין הטעון חיזוק, לאחר הרחבתה ב-13 מ"ר לכל דירה שבנויה בה כדין. שטחה של כל קומה טיפוסית יכלול שטחי שירות ושטח מרפסות מקורות שבה.

ג. תוספת שטחי בניה, אם בבנין הטעון חיזוק קיימת קומה מפולשת בשיעור של קומה טיפוסית מורחבת לאחר שיופחת משיעור זה השטח הבנוי המשולב בקומה המפולשת.

ד. תוספת שטחי בניה לצורך מרחב מוגן דירתי בשטח הקבוע בסעיף 151(ג) לחוק, לכל יחידת דיור שתיבנה.

ה. תוספת שטחי בניה בתת הקרקע למטרות שירות אלו בלבד, לצורך חניה בשטח הנדרש לפי הוראות החוק, שטחי שירות טכניים ושטחים למחסנים - עד 6 מ"ר לכל יחידת דיור שתבנה, והכל בשיעור שלא יעלה על פי 3 משטח המגרש.

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>שינוי לסעיף 22 - שמירת זכות נועדה המקומית לסרב להיתר בניה</u>

"ועדה מקומית רשאית לשקול, בין השאר, הוראות של תכנית כוללית לרבות תכנית כוללית שהוחלט להפקידה, או מסמכי מדיניות שהוכנו על ידה, במסגרת שיקוליה בבקשה להיתר לפי תכנית זו".

<u>תכנית 455-0153890 (ממ/5135)</u>

דבר אישורה של התכנית פורסם למתן תוקף בי.פ 7591 מיום 24/09/2017.

תכנית זו חלה על שכונת מגורים ותיקה הבנויה בבנינים משנות החמישים והשישים.

התכנית מציעה עיבוי בינוי תוך ישום תמ"א 38 לחיזוק המבנים הקיימים כנגד רעידות אדמה. התכנית הינה מכוח סעיף 23 לתמ"א 38.

התכנית מציעה להוסיף כ- 204 יח"ד חדשות, בשתי קומות נוספות מעל הבתים הקיימים.

מטרת התכנית:

1. עיבוי בינוי על דרך חיזוק מבני מגורים קיימים ותוספת 2.5 קומות מגורים, בהתאם לתמ"א 3/38.
2. קביעת הוראות להכנת תכנית לאיחוד וחלוקה.
3. הקמת חנייה תת - קרקעית.

עיקרי הוראות התכנית:

1. קביעת הוראות להכנת תכנית איחוד וחלוקה.
2. תוספת יח"ד וזכויות בנייה, בהתאם לתמ"א 3/38.
3. תוספת 2.5 קומות מגורים, בהתאם לתמ"א 3/38.
4. תוספת שטחי שרות.
5. קביעת קווי בניין.
6. תוספת חניה תת קרקעית.
7. פיתוח שצ"פים ואזורי חניה.

התכנית מסווגת את החלקה הנדונה כתא שטח מס' 1001 ביעוד אזור מגורים ד'.

להלן הוראות וזכויות בניה:

מגרש מס'	1001
גודל מגרש -	1,258 מ"ר
שטח בניה עיקרי -	3,551 מ"ר, מעל הכניסה הקובעת
שטח שירות -	1,603 מ"ר, מעל הכניסה הקובעת
סה"כ אחוזי בניה -	409%
מס' יח"ד -	36
צפיפות -	31 יח"ד/לדונם
מס' קומות -	7
קווי בניין -	צידי ימין- 0, צידי שמאל- 0, אחורי-0, קדמי- 4 מ'

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

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

הוראות בינוי:

1. גודל דירה: 75-100 מ"ר ממוצע ליח"ד, למעט דירות בקומות העליונות.
2. הדירות החדשות בקומות העליונות יתוכננו בהתאם להוראות תמ"א 38 על תיקוניה.
3. פרגולה: תותר פרגולה בקומת הגג, בהתאם לחוק התכנון והבניה.

<u>תכנית 455-0615948</u>

דבר אישורה של התכנית פורסם למתן תוקף בי.פ 8740 מיום 12/03/2020.

תכנית זו הינה תכנית לאיחוד וחלוקה, בסמכות הועדה המקומית, בהתאם לסעיף 6.10א' בתכנית מס' 455-0153890 בתוקף.

מטרת התכנית היא להסדיר את גבולות החלקות הקיימות כך שניתן יהיה ליישם בהן את הוראות הבינוי של התכנית התקפה.

כמו כן התכנית מציעה להוסיף 51 יח"ד ומבלי לשנות את שטחי הבניה המותרים בתכנית התקפה.

התכנית מסווגת את החלקה הנדונה כתא שטח מס' 1001 ביעוד אזור מגורים ד' בשטח לאיחוד וחלוקה.

בהתאם לטבלת הקצאה ואיזון, לחלקה הנדונה מוקצה מגרש 1001 בשטח 1,257 מ"ר. לתת חלקה 12 מוקצה 31/808 חלקים מהמגרש.

להלן הוראות וזכויות בניה:

מגרש מס'	1001
גודל מגרש -	1,257 מ"ר
שטח בניה עיקרי -	3,551 מ"ר, מעל הכניסה הקובעת
שטח שירות -	1,603 מ"ר, מעל הכניסה הקובעת
מס' יח"ד -	39
מס' קומות -	7
קווי בניין -	צידי ימין- 0, צידי שמאל- 0, אחורי-0, קדמי- 2.5 מ'

<u>רישוי והיתרים</u>

היתר בניה מס' 2106 מיום 14/07/1975 להקמת בית מגורים 4 קומות על קומת עמודים מפולשת + מקלט וחדר מדרגות.

להלן פירוט השטחים המבוקשים בבקשה להיתר:

קומה	שטח במ"ר	שטח מרפסות חזית	שטח מרפסות מטבח
קומת עמודים	152.19		
קומה א'	468.56	22.59	25.73
קומה ב'	468.56	22.59	25.73
קומה ג'	468.56	22.59	25.73
קומה ד'	468.56	22.59	25.73
סה"כ	**2,026.43**	**90.36**	**102.92**

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.)

11. תמצית ההשבחה ופירוט עמדות הצדדים

להלן תמצית ההשבחה, עפ"י שומות הצדדים:

מהות ההשבחה	מועד קובע	ההשבחה בשומת המשיבה	ההשבחה בשומת המבקשים
תכנית 455-0153890	08/11/2017	₪ 537,590	₪ 217,416
תכנית 455-0615948	27/03/2020	₪ 25,590	לא חלה השבחה

להלן תמצית עמדות הצדדים בשומות:

ההשבחה בשומת הועדה המקומית לתכו"ב (המשיבה)

תכנית 455-0153890

שינוי יעוד מאזור מגורים ג' לאזור ביעוד מגורים ד'.

במגרש 1001 קיימת אפשרות לבניה של עד 7 קומות ותוספת יחידות דיור של עד 36 יח"ד במצב החדש לעומת 5 קומות ו- 24 יח"ד, מהקומה שמעל לקומת הכניסה במצב הקודם.

ערכי שווי - הובא בחשבון שווי מ"ר בנוי בסך 16,700 ₪ בהתאם לעסקאות שנערכו בדירות בבניה רוויה בסביבה, בסמוך למועד הקובע בשטח שאינו עולה על 90 מ"ר.
מחילוץ שווי מ"ר מבונה[2] התקבל שווי של 10,182 ₪.

תחשיב ההשבחה

שווי מצב קודם

רכיב	שטח בנוי במ"ר	שווי מ"ר בנוי/מר"מ	מקדם דחיה	
שטח הדירה (לפי הרישום)	62.3	16,700 ₪		1,040,410 ₪
שווי יתרת זכויות הבניה	71.9	10,182 ₪	0.840	614,728 ₪
מקדם הפחתה למושעא לרכיב הזכויות			0.95	
שווי בסה"כ				**1,624,402 ₪**

שווי מצב חדש

רכיב	שטח בנוי במ"ר	שווי מ"ר בנוי/מר"מ	מקדם דחיה	
שווי זכויות במצב קודם				1,624,402 ₪
שווי מר"מ				10,182 ₪
תוספת זכויות בניה עיקרי + ממ"ד				1,821
חלק יחסי בתוספת הזכויות				3.837%
מקדם דחיה				0.84
מקדם הפחתה למושעא				0.9
תוספת השווי במצב החדש				537,591 ₪
שווי במצב החדש				**2,161,993 ₪**

ההשבחה

ההשבחה	**537,590 ₪**

[2] יזמות - 10%, עלות בניה 5,000 ₪.

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

תכנית 455-0615948

תוספת של 51 יח״ד, ללא שינוי בשטחי הבניה שהוענקו בתכנית הקודמת.
במגרש 1001 קיימת אפשרות לבניה של עד 7 קומות ותוספת יחידות דיור של 3 יח״דלמגרש הנדון ובסה״כ 39 יח״ד לעומת 36 יח״ד במצב הקודם.

ערכי שווי - הובא בחשבון שווי מ״ר בנוי בסך 18,000 ₪ בהתאם לעסקאות שנערכו בדירות בבניה רוויה בסביבה, בסמוך למועד הקובע בשטח שאינו עולה על 90 מ״ר.
מחילוץ שווי מ״ר מבונה[3] התקבל שווי של 11,164 ₪.

תחשיב ההשבחה

רכיב		
שטח יח״ד טיפוסית בתכנית	98.6 מ״ר ליח״ד	331.9 מ״ר ל- 3 יח״ד בתוספת ממ״ד
מקדם שיפור תכנון וביטול שוליות	20%	
מקדם הפחתה למושעא	0.9	
שווי מ״ר אקו׳	11,164 ₪	
ההשבחה	666,971 ₪	
השבחה לחלק יחסי במימוש המבוקש	**3.837%**	**25,590 ₪**

בדיון המקצועי הבהיר כי התכנית לא קשורה לתמ״א 38 אלא קובעת מעין ״הקלת שבס״ - מוסיפה יח״ד ומגדילה את הצפיפות לאותן זכויות בניה במ״ר.

ההשבחה בשומת בעלי הזכויות בנכס (המבקשים)

תכנית 455-0153890

יש להביא בחשבון כי תוספות הבניה אשר הובאו בתחשיב שמאי הוועדה, ניתן היה לממשם מכוח תמ״א 38.
תכנית 455-0153890 מהווה תכנית מכוח סעיף 23 לתמ״א 38.
הנכס נשוא חוות הדעת הוא מבנה אשר נבנה לפי היתר משנת 1973 וניתן היה לחזקו ולנצל את זכויות הבניה מכח תמ״א 38.
לעניין זה, מפנה לערר העוסק בנושא פטור היטל השבחה בתכניות מכוח סעיף 23 לתמ״א: ערר 85064/10 צ.ו.ר. מעוף השקעות נדל״ן ונכסים בע״מ נ׳ הועדה המקומית לתכנון ובנייה תל אביב, בערר זה נקבע כי אין לחייב בהיטל השבחה מכוח תמ״א 38.
לחיזוק טענה זו מפנה לנכסים בהם ניתן היתר בניה לפי תמ״א 38.

לחלופין, באם לא תתקבל עמדתו, מציג תחשיב חלופי.

ערכי שווי - הובא בחשבון שווי מ״ר בנוי בסך 18,500 ₪ בהתאם לעסקאות שנערכו בדירות בבניה רוויה בסביבה, בסמוך למועד הקובע.

[3] יזמות - 20%, עלות בניה 5,200 ₪.

מחילוץ שווי מ״ר מבונה[4] התקבל שווי של 7,417 ₪ ובמעוגל 7,500 ₪.
מקדם הפחתה לגודל שטח יחידת דיור 0.9 - 6,750 ₪.

<u>תחשיב ההשבחה</u>

<u>שווי מצב קודם</u>

רכיב	שטח בנוי במ״ר	שווי מ״ר בנוי/מר״מ	מקדם דחיה	
שטח הדירה	62.3	₪ 18,500		₪ 1,152,550
יתרת זכויות הבניה	71.9	₪ 7,500	0.840	₪ 452,970
מקדם הפחתה למושעא			0.95	
שווי בסה״כ				**₪ 1,525,244**

<u>שווי מצב חדש והשבחה</u>

רכיב	שטח בנוי במ״ר	שווי מ״ר בנוי/מר״מ	מקדם דחיה	
שווי זכויות במצב קודם				₪ 1,624,402
שווי מר״מ				₪ 6,750
תוספת זכויות בניה עיקרי + ממ״ד				1,821
בינוי חדש על ישן ועלויות חיזוק				75%
מקדם הפחתה למושעא				0.9
מקדם דחיה להכנת תכנית מפורטת				0.84
חלק יחסי בתוספות				3.837%
השבחה				**₪ 267,416**
קיזוז הוצאות תכנון הנדרשות למימוש השבחה				**₪ 50,000 -**
השבחה				**₪ 217,416**

בדיון המקצועי טען שמאי המבקשים כי חלה טעות בתחשיב ההשבחה בשומתו וכנראה גם בשומת המשיבה. במקום יתרת זכויות בניה 1,821 מ״ר, יש להביא בחשבון 1,718 מ״ר, לפי תכנית סה״כ שטחי הבניה 5,154 מ״ר לחלק ל- 36 יח״ד = 143.166 מ״ר לדירה כפול 12 דירות נוספות מתקבל 1,718 מ״ר. בנוסף, יש לתת מקדם לשטחי שרות.

<u>תכנית 455-0615948</u>

שמאי הוועדה הביא בחשבון כי התכנית הוסיפה 3 יח״ד במגרש 1001.
שמאי המשיבה חישב את ההשבחה בהתאם למקדם ביטול שוליות של 20% לשטח של 3 יחידות תוך הכפלה במקדם מושעא והחלק היחסי ברכוש המשותף של תת חלקה שבנדון.
עמדת שמאי המבקשים היא כי תכנית 455-0615948 איננה משביחה וניתן היה לאשרה גם במצב הקודם מכוח תמ״א 38.

[4] יזמות - 20%, עלות בניה 8,000 ₪.

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

<u>תגובת המשיבה</u>

שמאי המשיבה בתגובתו לשומת המבקשים מצרף ביום 05/02/2023 את חוות הדעת של משרד עורכי הדין הררי טויסטר ושות' מיום 08/12/2022, אשר דנה בסוגית גביית היטל ההשבחה מכוח תכנית לפי סעיף 23 לתמ"א 38. בחוות הדעת מאוזכרת החלטת ועדת הערר לפיצויים והיטל השבחה בתל אביב בעניין ערר 8290-11-18 לויתן אדיב שמואל (אדווין סמואל) נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב - יפו (פורסם בנבו 18.08.22), בה נקבע, בין היתר, כי אין תחולה להוראת הפטור מהיטל השבחה בעת מכר על פי תכנית לפי סעיף 23 לתמ"א.

על כן, יש להתעלם בקביעת השווי במצב הקודם מן הציפיות שנובעות מהליכי הכנתה של תכנית המתאר.

עוד מצוין כי ביום 05/09/2022 ניתנה על ידי ועדת ערר לפיצויים והיטל השבחה מחוז ירושלים החלטה בערר 403-17 אהרון ברק נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים השונה מהחלטת ועדת הערר תל אביב בענין אדיב ולפיה אין לחייב בהיטל השבחה בגין תכנית רחביה, שנערכה לפי סעיף 23 לתמ"א 38 בירושלים, במימוש במכר.

12. <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 תכניות 1455-0153890 ו- 455-0615948, עקב מימוש מלוא הזכויות במקרקעין, בדרך של מכר לפי הסכם מכר מיום 24/05/2022.

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

ד. המועד הקובע להערכת ההשבחה בהתאם למפורט בפרק 6.

ה. הובאו בחשבון מחירי נכסי מקרקעין בסביבת נשוא ההחלטה למועד הקובע.

ו. המצוין ומפורט בפרק המצב המשפטי אינו מהווה אסמכתא או חוות דעת משפטית משום סוג שהוא לכל היבט של הפן הקנייני של הנכס.

ז. עקרונות שמאים, הוראות החוק והפסיקה לקביעת ההשבחה.

ח. החלטה זו נועדה להכריע בפן השמאי של המחלוקת בין הצדדים באשר <u>לגובה ההשבחה</u> שחלה במקרקעין הנדון, בלבד. אין באמור בהחלטה זו לקבוע את הזכויות הקנייניות ו/או החוזיות ו/או התכנוניות בנכס נשוא ההחלטה, האמור בהתאם לדרישת המשיבה לרבות עצם החיוב והגדרת שיעור הזכויות היחסי (לרבות מתודת

הגדרת זכויות אלו), קרי, הגדרת שיעורו היחסי של הנכס נשוא ההחלטה בזכויות המשותפות.

13. <u>הכרעה</u>

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

<u>חלק יחסי</u>

כעולה מהמפורט בחוות דעת המשיבה, תחשיב שיעור חלקו היחסי של הנכס נשוא ההחלטה בזכויות הינו 31/808, בהתאם לחלקו ברכוש המשותף וזאת כמפורט בנסח רישום המקרקעין.

המבקשים אינם חולקים על מתודת תחשיב שיעור החלק היחסי בה נקטה המשיבה.

<u>הכרעה</u> - זכויות בעלים בנכס וחלקו היחסי בסך כלל הזכויות המוקנות לחלקה (במקרה זה, מכוחן של תכניות מס' 455-0153890 ו- 455-0615948) הינו נושא משפטי. ככזה, קביעה לעצם קיומו של קנין ו/או היקף זכויות בו של בעלים זה או אחר, אינה בסמכותי. כשמאי, אין בידי מנדט לפסוק בנושאי קנין. לפיכך, אין בסמכותי לקבוע את שיעור חלקו היחסי של הנכס נשוא ההכרעה.

עפ"י סעיף 14 לתוספת השלישית[5] (א) "על שומה לפי סעיף 4 ניתן לערור לפני ועדת ערר לפיצויים ולהיטל השבחה... וגו'". סעיף (ב)(1) "בלי לגרוע מהוראות סעיף קטן (א), החייב בהיטל רשאי, אם אין הוא חולק על החיוב כשלעצמו, לפנות ... ליושב ראש מועצת שמאי המקרקעין בבקשה שימנה שמאי מכריע לצורך הכרעה בעניין גובה החיוב".

בעקבות פנית המבקשים, אשר מימשו זכותם לפנות בענין זה למועצת שמאי המקרקעין - התמניתי, עפ"י דין, לבחון ולקבל החלטה בנושא שבנדון, קרי בחינת גובה ההשבחה אשר קמה לזכויות חלקם של המבקשים בנכס הנדון מכוחן של תכניות מס' 455-0153890 ו- 455-0615948.

מטבע הדברים, המשימה כוללת הן בחינה של גובה ההשבחה, הן הגדרת שיעור חלקם היחסי של המבקשים בכלל הזכויות.

כאמור, ככל והמבקשים חולקים על קביעת שיעור החלק היחסי לחיוב, על המרכיב הקנייני, משפטי, המופיע בהחלטה זו - הרי שעומדת להם הזכות לפנות בענין זה לערכאות המשפטיות המתאימות ו/או לערור בפני וועדת ערר לפיצויים והיטל השבחה.

אחזור ואציין, אין בהחלטתי זו משום קביעה קניינית לענין חלקם השלם והיחסי של המבקשים, בזכויות במקרקעין, ברכוש משותף.

[5] שמאי מכריע, ערר וערעור [תיקון: תשמ"ג, תשס"ה-5, תשס"ח-7]

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

החלק היחסי אשר הוצב תחשיב ההשבחה בהחלטה זו הינו בהתאם לזה אשר חושב והוצב בשומת הועדה המקומית (המשיבה). אין בהחלטה לפגוע באפשרות הצדדים לממש זכותם להמשיך ולטעון בפני ערכאות שיפוטיות מתאימות.

<u>תכנית 455-0153890 מועד קובע 08/11/2017</u>

<u>פטור מהיטל השבחה בתכניות מכוח סעיף 23 לתמ"א 38</u>

טענת שמאי המבקשים הינה טענה משפטית הכופרת בעצם החבות, וכזאת עדיף שתתבררנה בערכאות שיפוטיות מתאימות.

במקרה הזה הנישומים בחרו לחלוק על שומת ההשבחה בנתיב שהחייבים אינם חולקים על החיוב כשלעצמו, אלא על גובהו. סמכותי כשמאי מכריע בתיק הנדון להכריע בענין גובה החיוב ובשאלות שמאיות המתעוררות בהקשר זה. לפיכך, אני דוחה עמדתו של שמאי המבקשים בענין זה.

ככל והמבקשים חולקים על תחולת הפטור מכוח סעיף 23 לתמ"א 38, הרי שעומדת להם הזכות לפנות בענין זה לערכאות המשפטיות המתאימות ו/או לערור בפני וועדת ערר לפיצויים והיטל השבחה.

אחזור ואציין, אין בהחלטתי זו משום קביעה לענין תחולת הפטור. בחינת ההשבחה תתבצע בהתאם לשומת הועדה המקומית (המשיבה). **אין בהחלטה לפגוע באפשרות הצדדים לממש זכותם להמשיך ולטעון בפני ערכאות שיפוטיות מתאימות.**

<u>חישוב שטחים</u>

<u>מצב קודם</u>

לצורך החישוב, הובאו בחשבון שטחי הבניה העיקריים בהתאם לתכנית היתר מס׳ 2106, כדלקמן:

שטח עיקרי בנוי בקומות 1-4	-	1,874.24 מ״ר
שטח מרפסות מקורות המשמשות כשטח עיקרי[6]	-	193.28 מ״ר
תוספת ממ״דים (24 יח״ד קיימות)	-	<u>288 מ״ר</u>
סה״כ שטח מצב קודם	**-**	**2,355.52 מ״ר**

<u>מצב חדש</u>

לצורך החישוב, הובאו בחשבון שטחי הבניה העיקריים המוצעים בהוראות תכנית 455-0153890, כדלקמן:

סה״כ שטח עיקרי מוצע במגרש 1001	-	3,551 מ״ר
תוספת ממ״דים (24 יח״ד קיימות + 12 יח״ד מוצעות)	-	<u>432 מ״ר</u>
סה״כ שטח מצב חדש	**-**	**3,983 מ״ר**

[6] מרפסות חזית 22.59 מ״ר לקומה, מרפסות מטבח 25.73 מ״ר לקומה.

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

עומר סרחאן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

מהנדס גיאודטי (B.sc.)

ערכי שווי

לצורך קביעת שווי מ״ר מבונה, נבחנו על ידי עסקאות השוואה לדירות מגורים חדשות בסביבת הנכס, בבנינים אשר עברו חיזוק ותוספת מכוח תמ״א 38 כדלקמן:

תאריך	גוש	חלקה	שנת בניה	שטח במ״ר	מחיר מכירה	שווי למ״ר
24/01/2017	6720	547	2017	118	₪2,109,999	₪17,881
14/02/2017	6720	547	2018	113	₪1,900,000	₪16,814
15/02/2017	6720	547	2018	113	₪1,920,000	₪16,991
30/03/2017	6720	547	2019	118	₪2,119,150	₪17,959
30/04/2017	6720	547	2019	116	₪2,010,000	₪17,328
05/06/2017	6720	547	2019	114	₪2,045,000	₪17,939
15/02/2017	6720	547	2018	113	₪1,920,000	₪16,991
17/08/2017	6720	547	2019	111	₪2,310,000	₪20,811
22/03/2017	6720	547	2019	115	₪1,960,000	₪17,043
28/05/2017	6720	547	2019	116	₪2,060,000	₪17,759
19/08/2016	6720	809	2016	70	₪1,520,000	₪21,714
15/08/2016	6720	809	2016	99	₪2,449,999	₪24,747
05/09/2016	6720	809	2016	69	₪1,540,000	₪22,319
06/09/2016	6720	809	2016	68	₪1,500,002	₪22,059
06/09/2016	6720	809	2016	69	₪1,510,000	₪21,884
13/09/2016	6720	809	2016	86	₪1,789,999	₪20,814
05/10/2016	6720	809	2016	86	₪1,790,000	₪20,814
27/10/2016	6720	809	2016	112	₪2,160,002	₪19,286
27/10/2016	6720	809	2016	98	₪2,290,000	₪23,367
20/09/2016	6720	809	2016	97	₪2,395,000	₪24,691
04/01/2017	6720	809	2016	113	₪2,265,000	₪20,044
21/02/2017	6720	809	2016	113	₪2,220,000	₪19,646
24/04/2017	6720	809	2016	112	₪2,229,999	₪19,911
29/03/2018	6720	811	2017	140	₪2,380,000	₪17,000
ממוצע						₪19,825
סטיית תקן						₪2,510
גבול עליון						₪22,336
גבול תחתון						₪17,315
ממוצע בגבולות סטיית תקן						₪ 19,885
הפחתת מע״מ 17%						₪16,996
הפחתת יזמות 20%						₪14,163
עלות בניה						₪7,000
שווי מ״ר מבונה במעוגל						**₪7,200**

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>הפחתות בתחשיב ההשבחה</u>

<u>בניה חדשה מעל קיים</u> - מקדם ההתאמה הראוי לתוספת בניה חדשה מעל בנין קיים בנכס הנדון הינו 0.80.

<u>מושע ודחיה</u> - לאור נתוני התכנון והמאפיינים השונים של המקרקעין: גיל המבנה, מיקום המבנה בחלקה, מס' יח"ד, מצבו הפיזי, מס' הבעלים והצורך בהכנת תכנית איחוד וחלוקה, אני סבור כי המקדם הראוי של הדחיה הינו 0.84 (3 שנים, היוון 6%) ומושע 0.9.

<u>תחשיב ההשבחה</u>

ההשבחה מחושבת לזכויות בניה לא מנוצלות, תרומת המחוברים זהה בשני מצבי התכנון, קודם וחדש.

זכויות הבניה מוקנות בתכנית 455-0153890			
מהות			**שטח אקו'**
שטח עיקרי מותר בהתאם לתכנית 455-0153890 + ממ"דים (36 יח"ד)			3,983.00
שטח עיקרי בנוי בהתאם לתכנית היתר הבניה + מרפסות מקורות + ממ"דים (24 יח"ד)			2,355.52
סה"כ שטח התוספת לפני הפחתות			1,627.48
התאמה בנייה חדשה ע"ג בניה קיימת	0.8		1,301.98
מקדם דחיה (3 שנים, היוון 6%)	0.84		1,093.17
מקדם הפחתה למושע	0.90		983.85
שווי מ"ר מבונה			₪7,200
סה"כ שווי התוספת			₪7,083,747
החלק המיוחס לנכס (31/808) מתוספת זכויות בניה מתכנית 455-0153890			0.0384[7]
סה"כ שווי זכויות לא מנוצלות מיוחסות לנכס מתכנית 455-0153890 כתוספת לבניין הקיים			**₪271,777**

<u>תכנית 455-0615948 מועד קובע 27/03/2020</u>

התכנית מוסיפה למגרש הנדון 3 יח"ד (מ- 36 יח"ד ל- 39 יח"ד) מבלי לשנות את שטחי הבניה המותרים בתכנית התקפה.

למעשה, התכנית משפרת את התכנון המוצע על ידי הוספת יח"ד וביטול שוליות. אולם, קיימת עלות בניה עודפת הנובעת מהגדלת מס' הדירות ללא הגדלת שטח, הבאה לידי ביטוי בתוספת עלות בניה כמו לשטח מטבחים, חדרים רטובים, דלתות כניסה וכיוצ"ב.

בתחשיב ההשבחה במקרה הנדון תובא בחשבון עלות עודפת של כ- 25,000 ₪ ליח"ד.

[7] החלק היחסי בהתאם לעמדת המשיבה, כמפורט בפרק ההכרעה. ככל שהמבקשים חולקים על "עצם החיוב" בזכויות הללו לרבות הגדרת החלק היחסי לחיוב הנישומים, הרי שעומדת להם הברירה בעניין זה לפנות לערכאות המשפטיות המתאימות ו/או לערור בפני ועדת הערר לפיצויים והיטלי השבחה. אין בהחלטה זו לקבוע כי לנישומים חלק ברכוש המשותף, ואת חלקם היחסי, תחשיב ההשבחה בהחלטה זו בוצע לפי החלק היחסי בהתאם לעמדת המשיבה, אין בהכרעה לפגוע בצדדים לטעון את טיעוניהם בערכאות המשפטיות המתאימות.

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

עומר סרחאן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

מהנדס גיאודטי (B.sc.)

ערכי שווי

לצורך קביעת שווי מ״ר מבונה, נבחנו על ידי עסקאות השוואה לדירות מגורים חדשות בסביבת הנכס, בבנינים אשר עברו חיזוק ותוספת מכוח תמ״א 38 כדלקמן:

תאריך	גוש	חלקה	שנת בניה	שטח במ״ר	מחיר מכירה	שווי למ״ר
10/12/2019	6720	811	2017	102	₪2,000,000	₪19,608
11/05/2020	6720	810	2019	75	₪1,660,000	₪22,133
26/05/2020	6720	810	2019	75	₪1,670,000	₪22,267
31/05/2020	6720	810	2019	75	₪1,700,000	₪22,667
18/02/2019	6720	809	2018	110	₪2,300,000	₪20,909
26/06/2019	6720	688	2019	85	₪1,790,000	₪21,059
06/07/2020	6720	688	2019	88	₪1,950,000	₪22,159
26/06/2019	6720	688	2019	85	₪1,740,000	₪20,471
29/08/2019	6720	688	2019	78	₪1,735,000	₪22,244
05/06/2019	6720	688	2019	79	₪1,740,000	₪22,025
16/06/2019	6720	688	2019	78	₪1,710,000	₪21,923
06/07/2020	6720	688	2019	85	₪1,820,000	₪21,412
28/06/2020	6720	688	2019	88	₪1,930,000	₪21,932
30/05/2019	6720	547	2019	111	₪2,209,000	₪19,901
22/09/2019	6720	547	2019	113	₪2,209,000	₪19,549
04/03/2019	6720	547	2019	111	₪2,154,600	₪19,411
27/01/2020	6720	547	2020	111	₪2,225,000	₪20,045
02/11/2020	6720	547	2018	83	₪2,050,000	₪24,699
05/09/2019	6720	547	2019	113	₪2,165,000	₪19,159
ממוצע						₪ 21,241
סטיית תקן						₪ 1,423
גבול עליון						₪ 22,664
גבול תחתון						₪ 19,818
ממוצע בגבולות סטיית תקן						₪ 21,421
הפחתת מע״מ 17%						₪ 18,309
הפחתת יזמות 20%						₪ 15,257
עלות בניה						₪ 7,500
שווי מ״ר מבונה במעוגל						**₪ 7,800**

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

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

עומר סרחאן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

מהנדס גיאודטי (B.sc.)

תחשיב ההשבחה

מצב חדש - תכנית 455-0615948	שטח במ"ר	יח"ד	מקדם	שטח אקו' במ"ר
שטח עיקרי	3,551	39	100%	3,551.0
שטח עיקרי ממוצע ליח"ד	91.05			
סה"כ שטח עיקרי אקו' מצב חדש				**3,551.0**

מצב קודם - תכנית 455-0153890	שטח במ"ר	יח"ד	מקדם	שטח אקו' במ"ר
שטח עיקרי	3,551	36		
שטח עיקרי ממוצע ליח"ד	98.64			
שטח בניה עיקרי גרעיני עד 91.05 מ"ר	91.05	36	100%	3,277.8
שטח בניה עיקרי ממוצע שולי	7.59	36	70%	191.2
סה"כ שטח עיקרי אקו' מצב קודם				**3,469**

סה"כ השבחה במ"ר אקו'	**81.9**
שווי מ"ר מבונה	₪7,800
מקדם מושע	0.9
סה"כ השבחה גולמית	₪575,262
עלות עודפת	(₪ 75,000)
סה"כ השבחה	₪ 500,262
ההשבחה המיוחסת לנכס הנדון	**3.837%**[8] **₪ 19,193**

[8] החלק היחסי בהתאם לעמדת המשיבה, כמפורט בפרק ההכרעה. ככל שהמבקשים חולקים על "עצם החיוב" בזכויות הללו לרבות הגדרת החלק היחסי לחיוב הנישומים, הרי שעומדת להם הברירה בעניין זה לפנות לערכאות המשפטיות המתאימות ו/או לערור בפני ועדת הערר לפיצויים והיטלי השבחה. אין בהחלטה זו לקבוע כי לנישומים חלק ברכוש המשותף, ואת חלקם היחסי, תחשיב ההשבחה בהחלטה זו בוצע לפי החלק היחסי בהתאם לעמדת המשיבה, אין בהכרעה לפגוע בצדדים לטעון את טיעוניהם בערכאות המשפטיות המתאימות.

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 כתת חלקה 12, חלקה 738 בגוש 6720, רח' הרי יהודה 59, גני תקוה, עקב מימוש מלוא הזכויות בנכס בדרך של מכר, כמפורט להלן:

תכנית	המועד הקובע	ההשבחה למועד הקובע	היטל ההשבחה למועד הקובע (50%)
455-0153890	08/11/2017	₪ 271,777	₪ 135,889
455-0615948	27/03/2020	₪ 19,193	₪ 9,597

<u>ריבית פיגורים</u>

היטל ההשבחה יוצמד ע"פ הוראות התוספת השלישית לחוק, המבקשים יהיו פטורים מתשלומי פיגורים, בתקופת הליך ההחלטה, בה התנהל הדיון בפני ועד 30 יום לאחר מועד מסירת החלטה זו לצדדים.

15. <u>תצהיר</u>

הנני מצהיר כי החלטה זו נעשתה לפי מיטב ידיעותיי והבנתי המקצועית, בהתאם לנתונים שהוצגו בפני וכי אין לי כל חלק או עניין אישי במקרקעין נשוא הכרעה זו.

ניתנה היום, 10/05/2023

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