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 : 1842-2020

מספרנו : 1394-04

החלטת שמאי מכריע

היטל השבחה

תת חלקה 1, חלקה 339 בגוש 6326

רחוב השומר 13

פתח תקוה

אוקטובר 2020

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

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

עומר סרחאן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

מהנדס גיאודטי (B.sc.)

תאריך : 18/10/2020

מס' מינוי : 1842-2020

מספרנו : 1394-04

לכבוד המבקש,

מר דניאל קפח

מיוצג ע"י ליאור איתן, שמאי מקרקעין

במייל: lioreitan1983@gmail.com

א.נ,

לכבוד המשיבה,

ועדה מקומית לתכנון ובניה פתח תקוה

מיוצגת ע"י זיו גולדווסר, שמאי מקרקעין

במייל: ziv@goldwasser.co.il

א.ג.נ,

<u>החלטת שמאי מכריע להיטל השבחה</u>

תת חלקה 1 חלקה 339 בגוש 6326
רחוב השומר 13
פתח תקוה

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. <u>מהות ההשבחה/מימוש זכויות</u>: ההשבחה במקרקעין נבחנה בגין אישורן של תכניות בנין עיר, בעת מימוש מלוא הזכויות במקרקעין בדרך של מכר (בקשה למימוש 20200186).

3. <u>דיון מקצועי</u>

בתאריך 15/10/2020 קיימתי בהסכמת הצדדים דיון אינטרנטי בנושא באמצעות אפליקצית "זום", משולב בשיחת טלפון (המבקש).

4. <u>מועד ביקור בנכס</u>

ביקור בנכס ובסביבתו נערך ע"י הח"מ בתאריך 11/10/2020.

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

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

עומר סרחאן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

מהנדס גיאודטי (B.sc.)

5. נתוני זיהוי/פרטי הנכס

מיקום הנכס	:	רחוב השומר 13, שכונת קרית אלון[1], פתח תקוה
גוש	:	6326
חלקה	:	339
תת חלקה	:	1
שטח החלקה	:	768 מ"ר (רשום)
השטח הנישום	:	384 מ"ר, חלקת משנה 339/1 (עפ"י תשריט החלקה, העתק רישום מפנקס בתים משותפים)
מהות הנכס	:	מגרש מבונה מבנה חד קומתי בחלקה הדרומי של החלקה
הזכויות בנכס	:	חכירה מהוונת מקק"ל

6. מועד קובע

להלן המועדים הקובעים להערכת ההשבחה בנכס הנדון:

תכנית	המועד הקובע[2]
פת/2/2000	21/09/1987
פת/2000	29/05/1992
פת/2000ד'	26/02/1997
פת/2000א'	13/05/1999
פת/2000ד'3	08/07/2011

7. פירוט המסמכים שהוצגו

להלן פירוט המסמכים, שהוצגו ע"י שמאי הצדדים:

7.1. עמדת המשיבה מפורטת בשומה מס' 20-42-6326-339 מיום 12/07/2020, שנערכה ע"י השמאי זיו גולדווסר (להלן "שמאי המשיבה"), בצרוף מסמכים.

7.2. עמדת המבקש מפורטת בשומה מס' 6326-339-1-21020 מיום 10/09/2020, שנערכה ע"י השמאי ליאור איתן (להלן "שמאי המבקש"), בצרוף מסמכים.

7.3. נסח רישום מס' 206365, מתאריך 25/08/2020, גוש 6326 חלקה 339 תת חלקה 1.

7.4. צו רישום בית בפנקס בתים משותפים, כולל תקנון מוסכם ותשריט, 29/01/2002.

[1] עפ"י מפת שכונות, גובמאפ, המרכז למיפוי ישראל - בשכונת יוספטל.

[2] מועד תחילתה של התכנית (15 יום + מועד פרסום ההודעה האחרונה מבין ההודעות ברשומות או בעיתון).

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

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

עומר סרחאן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

מהנדס גיאודטי (B.sc.)

8. <u>תיאור הנכס והסביבה</u>

הנכס הנדון, המקרקעין הידועים כחלק מחלקה 339 בגוש 6326, הידוע בכתובתו העירונית ברחוב השומר 13, בשכונת קרית אלון , פתח תקוה.

קרית אלון נוסדה בשנת 1951 כשכונת הפועלים אשר נבנתה בגבולה המזרחי של פ"ת על שטח של 335 דונם. התכנון נעשה ע"י חברת "נוה-עובד" והבניה ע"י "סולל בונה". נבנו 174 בתים דו-משפחתיים. כל בית כלל 45 מ"ר בנוי - 2 חדרים, פינת בישול ושירותים. בכל חצר שטח בן דונם שחולק בין שתי משפחות.

השכונה בנויה בקצה המזרחי של פתח תקוה (ממזרח לכביש ירושלים, דרך לוד), בעורפו המזרחי של רח' השומר - שטח פתוח, בלתי מבונה. השכונה מאופיינת בבניה צמודת קרקע חד ודו-משפחתי, ותיקה, בת 1-2 קומות; חלקה מחודשת. בעורפה, ממערב - בניה רוויה ותיקה בת 4,5 קומות.

החלקה בשטח רשום של 768 מ"ר, צורתה מלבנית; אורך החזית המזרחית לרח' השומר באורך של כ- 23.5 מ', עומקה כ-33 מ'. הטופוגרפיה מישורית.

הנכס הנדון ממוקם במרכז רחוב השומר וחזיתי לו. הרחוב הינו דו סטרי, ללא מוצא.

הנכס הנדון מהווה את המחצית הדרומית של החלקה המהווה מגרש בשטח כ-384 מ"ר עליו בית מגורים חד קומתי.

בית המגורים הינו צמוד קרקע דו משפחתי שנבנה בשנות החמישים (לא נמצא היתר); כולל קומה אחת, מקורה גג רעפים.
שטח החצר מוקף גדר בלוקים הגובלת חצרות הבתים השכנים וחזית המבנה. בשטח החצר, בחזית, חניה בקירוי קל. למבנה פרגולות מקורות רעפים.
ביום הביקור נראה כי המבנה המקורי שבחזית הורחב בבניה קלה, יחידת מגורים נוספת נבנתה כעורפית, בבניה קלה. מצבו הפיזי של הנכס, על חלקיו, תואמים את גילו.

הפיתוח הסביבתי מלא וכולל כבישים סלולים, מדרכות, תאורת רחוב ותשתיות.

9. <u>המצב המשפטי-הזכויות בנכס</u>

<u>נסח רישום</u>

בהתאם להעתק נסח מס' 206365, אשר הופק ביום 25/08/2020 של רישום מפנקס הבתים המשותפים, המתנהל בלשכת רישום המקרקעין פתח תקוה, עולים פרטי גוש 6326 חלקה 339, תת חלקה 1 (מספר ישן של החלקה 6326/275), כדלקמן:

שטח רשום : 768 מ"ר.

תת חלקה : 1 בשטח 28.7 מ"ר.

תיאור הנכס : דירה + מחסן, קומת קרקע.

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

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

החלק ברכוש המשותף: 1/2.
הצמדות: קרקע כולל מתחת לדירה המסומנת באות א' בצבע תכלת בשטח 384 מ"ר.
בעלות: קק"ל, בשלמות.
חכירות: קפח דניאל, בשלמות.
רמת חכירה ראשית לתקופה של 49 שנים, עד לתאריך 08/08/2062. חכירה מהוונת, בשלמות, על כל הבעלים. קיימת הגבלה בהעברה ובירושה.
תקנון: מוסכם, תת חלקות - 3.

<u>צו בית משותף</u>

צו רישום בית בפנקס הבתים המשותפים, מיום 29/01/2002, כולל תשריט בית משותף ותקנון מוסכם:
תיאור הבית: הבית מורכב ממבנה אחד, כניסה אחת, קומה אחת ובסה"כ 2 דירות.
תתי חלקות: 3 (כולל הרכוש המשותף)
מס' חלקת משנה: 339/1
סה"כ שטח רצפה במ"ר: 28.7 מ"ר
תיאור הדירה: דירה ומחסן
קומה: קרקע
חלקים ברכוש המשותף: 1/2
צמידויות: קרקע לרבות הקרקע מתחת לדירה ולמחסן וכל הבנוי עליהם, המסומנת באות א' בצבע תכלת בשטח 384 מ"ר.

<u>הסכם מכר</u>

עפ"י הסכם מכר אשר נחתם ביום 10/06/2020 הועברו הזכויות בנכס הנדון, דירת מגורים במקרקעין המצויים ברח' השומר 13 פתח תקוה והידועים כגוש 6326 חלקה 339/1.

10. <u>מצב תכנוני</u>

<u>מצב קודם</u>

- תכנית פת/3/1002/ב

פורסמה למתן תוקף בי.פ 1722 מיום 20/05/1971.
תכנית מתאר מקומית. באזור **מגורים א'** ניתן לבנות 20% בקומה, 2 קומות.

- תכנית פת/3/1002/ד

פורסמה למתן תוקף בי.פ 1922 מיום 31/05/1973.
תכנית מתאר מקומית מתקנת ומחדדת הוראות בניה. באזור **מגורים א'** ניתן לבנות 22%

בקומה.
תותר הקמת סככה לחנית מכוניות בשטח 15 מ״ר בקו בנין 1.0.
סגירת מרפסות השרותים והמטבחים לא תחשב באחוזי הבניה, לפי החלטת ועדה מקומית.

- תכנית פת/12/1156

פורסמה למתן תוקף בי.פ 2085 מיום 23/10/1975.
תכנית מפורטת שמטרתה איחוד חלקות קיימות וחלוקתן מחדש תוך קביעת יעודי הקרקע השונים, קביעת 4 קומות על עמודים במגורים ב׳, הגדלת אחוזי בניה.
עפ״י תשריט התכנית, החלקה הנדונה מסווגת באזור **מגורים א׳**. מספרה בתשריט התכנית 258; שטח מגרש 610 מ״ר. סוג הבנין - בתים בודדים, קיימים.

מצב חדש

- תכנית פת/11/1002

פורסמה למתן תוקף בי.פ 2263 מיום 21/10/1976.
תכנית מתאר מקומית. מטרתה שינוי מגבלות בניה באזור **מגורים א׳** לרבות מס׳ קומות, מס׳ דירות במגרש, אחוזי בניה, קווי בנין, גודל חלקה ולקבוע הואות כלליות.

שטח החלקה	: 500-899 מ״ר
אחוזי בניה מירביים	: 30% בקומה, סה״כ 40%
מספר קומות	: 2
מס׳ יח״ד במגרש	: 2
מרווחים מינימילי	: כמסומן בתכנית המתאר או בתכניות מפורטות

- תכנית פת/2/2000

פורסמה למתן תוקף בי.פ 3478 מיום 06/09/1987.
תכנית שינוי למתאר פת/2/2000 לקביעת שטחי בניה למרתפים באזורי בניה.
בבתי מגורים חד או דו משפחתיים או טורי צמודי קרקע, תותר בנית מרתף לשימושים הבאים: מקלט, חדרי מכונות והסקה, חניה פרטית, חדרי משחקים או פינות תחביב למשפחה. שטח המרתף לא יעלה על 50 מ״ר. קווי הבנין של מרתפים יהיו עפ״י המרווחים שנקבעו בתכנית החלה באזור. חניה תת קרעית בקו בנין 0 - בהסכמת השכן.

- תכנית פת/2000

פורסמה למתן תוקף בי.פ 4004 מיום 14/05/1992.
תכנית מתאר מקומית הקובעת מספר יחידות מוגדר לגבי כל מגרש בשטח התכנית הראשית, וכן מספר יחידות דיור מותר לבניה לדונם נטו.

מגרש מינ׳	: 500 מ״ר
אורך חזית	: 18 מ׳.

אחוזי בניה : 30% ק"ק ק"א, 10% עלית גג, 50% מרתף. סה"כ 70% +50 מ"ר מרתף ליחידה.
מס' קומות : 2+עלית גג+מרתף.
צפיפות : 2 יח"ד, למגרש של דונם נטו לא יעלה על 4 יח"ד.
קווי בנין : קדמי כמסומן בתכנית, צדדי 3 מ', אחור ק"אי 6 מ'.
באזור מגורים יותרו בניני עזר, מגרשי חניה ומוסך לדיירי הבית.

- תכנית פת/2000/ד'

פורסמה למתן תוקף בי.פ 4490 מיום 11/02/1997.
תכנית מתאר מקומית, הוראות בניה. מטרות:
תכנית קובעת שינויים בהוראות הבניה ומשנה תכנית מתאר מקומית פת/2000.
שינוי הוראות בינוי ועיצוב אדריכלי הכוללים:
פרגולות וגגוני כניסה: פרגולות עד 2/3 מקו הבנין האחורי ועד מחצית מקו הבנין הצדדי.
בחזית תותר פרגולות וגגוני כניסה עד למחצית מקו הבנין הקדמי.
מספר מבנים צמודי קרקע על המגרש: מספר מבנים על חלקה אחת בתנאים הכוללים בין היתר הכנת תכנית בינוי ופיתוח באישור היעדה המקומית.
העברת אחוזים מקומה לקומה: תוך שמירה על סה"כ אחוזי הבניה בהתאם לתכנית המתאר, ללא חריגה מקווי בנין, מגובה/מספר קומות - באישור אדריכל העיריה.
תכסית: באזור מגורים א,ב,ג, צמודי קרקע - 45%.
קווי בנין למרתפים: לפי קונטור הבנין או לפי תכנית החלה, הגדול מביניהם.
גובה בנין: גג שטוח - 6.5 מ', גג רעפים - 9 מ'.

- תכנית פת/2000/א'

פורסמה למתן תוקף בי.פ 4745 מיום 11/02/1999.
תכנית מתאר מקומית, הוראות בניה. מטרות:
התכנית קובעת שינויים בהוראות הבניה של תכנית מתאר מקומית פת/2000:
קביעת היקף שטחי שירות במגורים צמודי קרקע:
מחסן: כמבנה נפרד מהבנין הראשי. כחלק ממבנה ראשי - עד 12 מ"ר ללא חריגה מקו בנין ובהתאם להוראות הבניה למבנה הראשי. במידה ויבנה מרתף מתחת להיטל קומת הקרקע לא תותר בנית מחסן כמבנה נפרד.
ממ"ד: תותר תוספת ממ"ד לבנין קיים או מאושר, רק לגבי תכניות שלפני תקנות הג"א ושבהם לא נלקחו הממ"דים. בבנין קיים תוספת הממ"ד בצמוד לבנין.
חניה מקורה: עילית - מקום בו מותר עפ"י תכנית חניה לרכב אחד בתחומי קו בנין - ניתן לבנות נוספת בתנאים הכוללים מגרש הממוקם על רחוב שרוחבו פחות מ-28 מ', גודלה לא יעלה על 15 מ"ר (30 מ"ר לשתיים), לתת קרקעית - שטח לשתי חניות עד 36 מ"ר.
מרתפים: בשטח קונטור הבנין בקומת הכניסה ויהווה שטח בניה עיקרי, בתנאים: מפלס הכניסה לא יעלה על 1.20 מ' מפני הקרקע, פני תקרת המרתף הבולט מקו היטל ק"ק לא יחרוג מ-45 ס"מ.

- תכנית פת/2000/ד2

פורסמה למתן תוקף בי.פ 5019 מיום 17/09/2001.
התכנית משנה קו בנין לחזית עבור סככות חניה באזור מגורים צמוד קרקע מ-1 מ' לאפס.

- תכנית פת/2000/ד3

פורסמה למתן תוקף בי.פ 6253 מיום 23/06/2011.
תכנית מפורטת הקובעת גובה מקסי' וקווי בנין למבנים צמודי קרקע ביעוד קרקע אזור מגורים א' ו-א' מיוחד.
למבנה בעל גג משופע - גובה הקיר חזית יהיה עד 8.10 מ', שיפוע הגג 30-35 מעלות, גובה נטו לחדרי עלית גג יהיה מינימום 2.5 מ'. גובה גמלון - עד רום הגג.

<u>רישוי</u>

היתר בניה מס 4933 מיום 02/10/1956 מתיר מבנה בשטח 79.11 מ"ר על המחצית הצפונית של החלקה.

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

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

א. החלטה זו מתייחסת להשבחה במימוש בגין העברת זכויות בנכס.
ב. הובאו בחשבון הנתונים הפיזיים של הנכס, אפיוני הסביבה, רמת הפיתוח.
ג. המועדים הקובעים להערכת ההשבחה, בהתאם למפורט בפרק 6.
ד. יעוד וזכויות הנכס - עפ"י תכניות בנין עיר מאושרות (ראה מצב תכנוני).
ה. עפ"י התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965, ההשבחה הינה "עלית שווים של מקרקעין עקב אישור תכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג". לפיכך, כדי לבודד את מרכיב ההשבחה, יש להפחית את שווי המקרקעין עפ"י המצב התכנוני הקודם משווי המקרקעין עפ"י המצב התכנוני החדש, במועד הקובע.
ו. הובאו בחשבון מחירי נכסי מקרקעין, תוך ביצוע ההתאמות הנדרשות.
ז. תיאור הנכס והסביבה והמפורט בפרק התכנוני והקניני (מצב משפטי של הזכויות בנכס).
ח. עקרונות שמאים, הוראות החוק והפסיקה לקביעת ההשבחה.

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

עומר סרחאן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

מהנדס גיאודטי (B.sc.)

12. תמצית מהות ההשבחה ופירוט עמדות הצדדים

שמאי הצדדים העריכו את ההשבחה שנוצרה לנכס נשוא השומה במימוש מלא לתכניות (להלן) בגין בקשה לרישום העברת זכויות בנכס הנדון.

להלן תמצית ההשבחה, עפ"י שומות הצדדים:

תכנית	המועד הקובע	היטל ההשבחה בשומת המשיבה	היטל ההשבחה בשומת המבקש
פת/2/2000	21/09/1987	₪ 960	אין השבחה
פת/2000	29/05/1992	₪ 26,149	₪ 18,253
פת/2000ד'	26/02/1997	₪ 3,244	₪ 3,244
פת/2000א'	13/05/1999	₪ 23,896	₪ 5,368
פת/2000ד3	08/07/2011	₪ 6,345	אין השבחה

קיימת הסכמה בין שמאי הצדדים כי בנכס הנדון תכניות פת/1002/11, פת/200/ד1 (בריכות שחיה), פת/2000/ד2 אינן משביחות. החלטתי זו תידון בחמש התכניות שבמחלוקת.

הנכס הנדון ממוקם בשכונה פריפריאלית בקצה המזרחי המבונה של פתח תקוה[3]. השכונה, קרית אלון, נוסדה בראשית שנות החמישים כשכונת הפועלים, בניה מרוכזת של "סולל בונה"; 174 בתים דו-משפחתיים, 45 מ"ר בנוי - 2 חדרים, פינת בישול ושירותים.

לאורך השנים, זו תמונת המצב בשכונה, של הנכס; שכונה מנומנמת במצב סוציו כלכלי נמוך עד בינוני.

ההשבחה בגין תכנית פת/2/2000 (מועד קובע 21/09/1987)

התכנית מאפשרת בנית מרתף בשטח 50 מ"ר ליח"ד.

עמדת שמאי המשיבה

דחיה: שטח קומת המרתף חושב בדחיה לפי מקדם 0.6.

ערכי שווי: השמאי הביא בחשבון פסיקות משומות מכריעות שנערכו בשכונה הנדונה:

לתכנית פת/2/2000 פסקו השמאים המכריעים דורית פריאל, יצחק ברמן, אריה אריאל ואמנון אנזרי כ- 200 $.

תחשיב ההשבחה:

[3] אציין, עי עפ"י שכבת "שכונות" באתר הפורטל הגיאוגרפי (govmap), המרכז למיפוי ישראל, הנכס נמצא בתחום שעונה סמוכה, שכונת יוספטל. עפ"י פרסום של הלשכה המרכזית לסטטיסטיקה של דירוג סוציו אקונומי לפי שכונות בפתח תקוה (פורסם בכתבת אינטרנט מיום 15/08/2019, טל סרוסי), דירוג שכונת יוספטל הינו 3. קרית אלון אינה מוזכרת; השכונות הוותיקות המוזכרות מדורגות 4-6.

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

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

מצב קודם:

384 X 40% + 384 X 40% X 0.2 X 0.5 + 384 X 0.4 X 3% = 173.5

מצב חדש:

פת/2000/2		
מועד קובע:	21/09/1987	
תוספת מרתף	50	
תוספת מרתף אקו'	20	50 X 0.4
תוספת שטח מרתף בדחיה	6.0	
שווי 1 מ"ר	$ 200	
השבחה	$ 1,200	
היטל השבחה	$ 600	
היטל השבחה ב- ₪	960 ₪	$=1.6

<u>עמדת שמאי המבקש</u>

<u>שטח</u>: שמאי המבקש התיחס למגרש בשטח 384 מ"ר - מחצית משטח החלקה ומחצית הרכוש המשותף, בהתאם לחלקם של בעלי הזכויות, כמפורט בהעתק רישום מפנקס בתים משותפים

שמאי המבקש איתר היתר בניה (02/10/1956) לתוספת בניה במחצית החלקה הצפונית, על גבי היתר זה מסומן בית מגורים (הנדון) בשטח של כ-28 מ"ר. בביקורו בשטח, נצפתה בנית הרחבה למבנה בשטח של כ-30 מ"ר בבניה קלה.

<u>מצב קודם</u>: שמאי המבקש הביא בחשבון זכויות בניה הכוללות 10% מרפסות, בהתאם לנוהג שהיה קיים בעירייה, עד שנת 2014.

השמאי מתאר תמונת מצב שכונתית בה הבינוי הקיים, לאורך השנים, אינו ממש זכויות בניה נרחבות הקיימות - כולל המגרש הנדון בו הבינוי כמעט זהה למקורי, משנות ה-50'; בעת הדיון הדגיש כי השכונה נחשבת כשכונה ברמה סוציו-אקונומי נמוכה וגם אם ניתנו זכויות מרובות, במצב הכולל יש להביא בחשבון מקדמי שווי בהתאם (עפ"י מדדי שכונה באתר מדל"ן 63% מהבתים בני 2-3 חדרים). כן הדגיש את המיקום הספציפי של הנכס בשכונה כגובל בניה רוויה.

<u>זכויות מצב קודם</u>: אחוזי בניה - 40%, סככה ורכב - 15 מ"ר, מחסן/נספח - 3%, מרפסות - 25% משטח עיקרי: 0.25 X 0.4 = 10% (אקו').

<u>מרפסות</u>: השמאי צרף ריכוז שומות מכריעות שנערכו בקרית אלון[4] בהן מיוחס לנוהג הועדה לקבוע שטח מרפסות כ-25% מהשטח המבונה (אם נוהג, אם פרשנות).

[4] דנה שיחור 6326/238/1,6326/185/11, נאווה סירקיס 6326/230/2, תמיר שדה 6326/226/2 , אמנון נזרי 6327/85, מנחם מלוכנא 6326/186, יצחק ברמן 6326/223/2

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

בשומות מכריעות שערכו דנה שיחור, נאווה סירקיס, תמיר שדה אוזכר ערר 8162/14 הוועדה המקומית לתו"ב פתח תקוה נ' אוריאל טביב ואח' (11/12/2017) בו נקבע כי אכן תכניות קודמות אפשרו שטחי מרפסות מעבר לשטחי הבניה - ואין זה נתפס כנוהג לא חוקי; גם אם לא ברור מהתכניות שמדובר בהיקף של 25% משטחי הבניה והמקור הוא

נוהג ששרר בשעתו בוועדה - כאמור, אין זה בלתי חוקי להתיר הבניה.

<u>מצב תכנוני חדש</u> - על בסיס יתרת זכויות הבניה העיליות המסתכמות בכ- 124 מ"ר עיקרי, סבור השמאי כי אין השבחה בתכנית, או מינורית לחלוטין (כך גם בשומות מכריעות, כמו של דנה שיחור, תמיר שדה, מנחם מלוכנא, בשומות נאווה סירקיס, דורית פריאל נקבעה שוליות 0.5 ודחיה 29 שנים: מינורי).

<u>דחיה</u>: כיון שגם היום ניצול זכויות למרתף בשכונה הינו נמוך, קבע על דרך הזהירות, דחיה ל-29 שנים (עד 2016, 6% שיעור היוון, עפ"י שומות דורית פריאל ונאווה סירקיס).

<u>ערכי שווי</u>: השמאי אימץ את נתון השווי בשומת המשיבה אשר נקבע על בסיס שומות מכריעות שנערכו בסביבת הנכס, כ-$200.

<u>תחשיב</u>:

תוספת שטח מרתף	- 50 מ"ר
מקדם אקו' לשימושי מרתף	- 0.4
מקדם שוליות	- 0.65
מקדם דחיה	- 0.185
שווי מ"ר מבונה	- $200 X ₪ 1.5964 = ₪ 319
השבחה	- כ-766 ₪
היטל השבחה	- כ-383 ₪

<u>הכרעה</u>

תכניות מצב קודם הינן משנות השבעים, על פיהן ניתן לבנות 22% בקומה, 15 מ"ר סככה לחניה; קרי, במגרש הנדון: 384 מ"ר X 22% X 2 קו' = 168.96 מ"ר.

בפועל, ליחידה בינוי רשום בשטח 28.5 מ"ר, במהלן השנים נערכה הרחבה עד כדי כ- 60 מ"ר.

בנכס הנדון, כמו גם בשכונה בכללותה, ניצול זכויות הבניה הינו מינורי ואיני מוצא כי קיים כל יתרון כלכלי במועד הקובע לתוספת המרתף - אשר ניתנה באופן גורף לכלל העיר, על שכונותיה - קל וחומר כאשר עומדת לזכות הבעלים יתרת זכויות בניה עיליות, נרחבות.

אני רואה עין בעין את גישת שמאי המבקש, גישה אשר מצדדים בה שמאים מכריעים נוספים אשר ערכו שומות מכריעות ברוח זו בשכונה, להלן:

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

שמאי/ת מכריע/ה	תאריך שומה	גו"ח	כתובת
דנה שיחור	21/04/2020	6326/238	רמז 3
דנה שיחור	01/10/2017	6326/185	רמז 53
מנחם מלוכנא	20/08/2012	6326/186	רמז 51
תמיר שדה	01/08/2018	6236/226	ברנר 49
תמיר שדה	05/07/2017	6236/129	השומר 2

גם בבחינה תחשיבית, תחשיב בדיקה המביא בחשבון מקדם שווי למרתף ודחיה ארוכת שנים יעמיד השבחה זניחה, ראה לעיל, בבחינת שמאי המבקש. שמאי המשיבה טען בדיון כי אמנם דירות לא הורחבו בשכונה אך אין מניעה בשל השימוש המיטבי או כלכלית להרחיב את הדירות ולנצל את הזכויות.

גם אם כפי שטען השמאי, השכונה אינה שכונת מצוקה (להבדיל משיקום שכונות שמסביב), אני סבור כי השכונה, במצבה הסוציו-כלכלי הקיים, בסה"כ אומרת את דברה ולא מממשת מרתפים.

במקרה זה, אני קובע כי התכנית המוסיפה זכויות למרתף אינה מיצרת השבחה.

<u>ההשבחה בגין תכנית פת/2000 (מועד קובע 29/05/1992)</u>

תכנית פת/2000 הגדילה זכויות הבניה ל-60% בשתי קומות ומאפשרת מרתף ו-10% בעלית גג.

<u>עמדת שמאי המשיבה</u>

<u>הפסד חצר</u>: השמאי הביא בחשבון הפסד שטח חצר (אקויולנטי).

<u>ערכי שווי</u>: מתבסס על קביעות השמאים המכריעים יצחק ברמן, מנחם מלוכנא, דורית פריאל ואמנון נזרי שקבעו שווי לתכנית זו בסך $260, להוציא השמאי המכריע אריה אריאל אשר קבע $300.

<u>תחשיב ההשבחה</u>:

	פת/2000	
מועד קובע:	29/05/1992	
שטח בקומות	230.4	384 X 60%
תוספת שטח עלית גג אקו'	26.9	384 X 10% X 0.7
סך תוספת שטח	86.8	260.3 - 173.5
הפסד חצר אקו'	5	20 X 0.25
שווי 1 מ"ר	$ 260	
השבחה	$ 21,268	260 X 81.8
היטל השבחה	$ 10,634	
היטל השבחה ב- ₪	₪ 26,149	$=2.459

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>עמדת שמאי המבקש</u>

<u>מצב קודם</u> - כפי שציין, טוען שמאי המבקש כי השכונה עדיין שומרת על ציבון הבינוי הותיק, על פער בין זכויות קיימות - וניצולן, גם במועד קובע זה.

<u>מרפסות</u>: עפ"י הוראות התכנית ופרשנותה בשומות מכריעות, לא מובא שיעור 10% למרפסות במצב חדש. בחלק מהשומות לא מובא שיעור 3% לנספח במצב החדש; השמאי מוצא כי אין סיבה לא להביא אותו בשני מצבי התכנון.

<u>מרתף</u>: למועד קובע זה, השמאי מביא בחשבון דחיה ל-24 שנים בשיעור היוון 6%.

<u>שוליות</u>: לאור המוסבר לעיל ולאחר עיון בשומות המכריעות המוזכרות, קבע שמאי המבקש כי לסה"כ זכויות בניה בהיקף 230 מ"ר עיקרי מעוגל מקדמי השוליות הינם כדלקמן: עד 150 מ"ר ללא שוליות, בין 150 מ"ר ל-220 מ"ר מקדם שוליות 0.8, מעל 220 מ"ר שוליות במקדם 0.65.

<u>ערכי שווי</u>: השמאי מאמץ נתון השווי בשומת המשיבה ועל בסיס שומות מכריעות שנערכו בסביבת הנכס, כ-$260 למ"ר מבונה.

<u>תחשיב</u>:

<u>מצב קודם</u>					
מפלס/שימוש	שטח, מ"ר	מ. אקו'	מ. שוליות	מ. דחיה	שטח אקו'
שטח עיקרי עד 150 מ"ר	150	1	1	1	150
שטח עיקרי בין 150 מ"ר ל-220 מ"ר	4	1	0.8	1	3
מרפסות	38	0.5	1	1	19
נספח/מחסן	12	0.5	0.8	1	5
סככה לרכב	15	0.3	1	1	5
חצר	242	0.25	1	1	61
מרתף	50	0.4	0.6	0.25	3
סה"כ שטח אקו' במצב הקודם					245

<u>מצב חדש</u>					
מפלס/שימוש	שטח, מ"ר	מ. אקו'	מ. שוליות	מ. דחיה	שטח אקו'
שטח עיקרי עד 150 מ"ר	150	1	1	1	150
שטח עיקרי בין 150 מ"ר ל-220 מ"ר	70	1	0.8	1	56
220 מ"ר ומעלה	10	1	0.65	1	7
עליית גג	38	0.7	0.65	1	17
נספח/מחסן	9	0.5	0.65	1	3
סככה לרכב	15	0.3	1	1	5
חצר	245	0.25	1	1	61
מרתף	50	0.4	0.65	0.25	3
סה"כ שטח אקו' במצב החדש					302

ההשבחה במ"ר אקו'			**57 מ"ר**
שווי מ"ר מבונה			$ 260
השבחה	שע"ח	2.459	**₪ 36,506**
היטל השבחה			**₪ 18,253**

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>הכרעה</u>

מצב חדש:

התכנית מרחיבה את זכויות הבניה ל-60% ול-10% בעליית הגג. התכנית מתירה צפיפות של 4 יח״ד לדונם נטו; במגרש הנדון, בשטח 384 מ״ר (מחצית מחלקה בשטח 768 מ״ר); אניח המשך בינוי יחידה אחת.

<u>דחיה למימוש</u>: במועד הקובע גיל הנכס מוערך בכ-40 שנים; עד תום חייו הכלכליים כ-10 שנים. בהתאם לרציונל המוסבר לעיל לכדאיות מימוש זכויות המרתף, יובא בחשבון בדחיה במקדם 0.56 (n=10,i=6%). תוספת שטח עיקרי עילי מגדילה לטעמי את שוליות המרתף.

<u>ערכי שווי</u>: הצדדים מסכימים על שווי מ״ר מבונה של $260, בהתבסס על הסכמה נרחבת בקביעת שומות מכריעות בסביבה, אני מאמץ הסכמתם.

<u>תחשיב ההשבחה</u>:

מצב קודם:

שימוש	שטח (מ״ר)	מקדם אקו׳	מקדם שוליות	מקדם דחיה	שטח אקו׳ (מ״ר)
שטח עיקרי 44%	168.96				
שטח עיקרי עד 150 מ״ר	150	1	1	1	150.0
שטח עיקרי בין 150 מ״ר ל-220 מ״ר	18.96	1	0.8	1	15.17
נספח/מחסן	12	0.5	0.8	1	4.80
סככה לרכב	15	0.3	1	1	4.50
חצר	272.52	0.25	1	1	68.13
מרתף	50	0.4	0.6	0.56	6.72
סה״כ שטח אקו׳ במצב הקודם					**249**

מצב חדש:

שימוש	שטח (מ״ר)	מקדם אקו׳	מקדם שוליות	מקדם דחיה	שטח אקו (מ״ר)
שטח עיקרי 60%	230.4				
שטח עיקרי עד 150 מ״ר	150	1	1	1	150.0
שטח עיקרי בין 150 מ״ר ל-220 מ״ר	70	1	0.8	1	56.00
מעל 220 מ״ר	10.4	1	0.65	1	6.76
עליית גג, 10%	38.4	0.7	0.65	1	17.47
נספח/מחסן	9	0.5	0.65	1	2.92
סככה לרכב	15	0.3	1	1	4.50
חצר	244.8	0.25	1	1	61.2
מרתף	50	0.4	0.55	0.56	6.16
סה״כ שטח אקו׳ במצב החדש					**305**

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:</u>

השבחה במ"ר אקו'	:	56 מ"ר
שווי מ"ר מבונה	:	$260
ההשבחה, שע"ח ₪ 2.459	**:**	**35,803 ₪**
היטל ההשבחה(50%)	**:**	**17,901 ₪**

<u>ההשבחה בגין תכנית פת/2000/ד (מועד קובע 26/02/1997)</u>

התכנית אפשרה ניוד זכויות בין הקומות, תכסית מקסימלית בשיעור 45%, שינוי גובה גגות.

<u>עמדת שמאי המשיבה</u>

<u>ערכי שווי</u>: שמאי המשיבה מציין כי רובם ככולם של השמאים המכריעים שהכריעו בשכונה, המוזכרים[5] קבעו שווי של 512$ למ"ר מבונה אקו' לתכנית זו.

<u>תחשיב ההשבחה</u>:

פת/2000/ד		
מועד קובע:	26/02/1997	
תוספת שטח אקו' לניוד	3.8	384 X 10% X 10%
שווי 1 מ"ר	$ 512	
השבחה	$ 1,946	
היטל השבחה	$ 972	
היטל השבחה ב- ₪	₪ 3,244	$=3.338

<u>עמדת שמאי המבקש</u>

לאחר שבחן המצב התכנוני, שווי מ"ר מבונה ורציונל חישוב ההשבחה לתכנית זו בשומת המשיבה - מאמץ שמאי המבקש את כלל קביעותיה.

<u>הכרעה</u>

בחנתי את הסכמת הצדדים, הנני מאמץ הסכמתם וקביעתם לענין תכנית זו.

[5] אייל יצחקי, אריה אריאל, דורית פריאל, דנה שיחור, יצחק ברמן, מנחם מלוכנא, נאווה סירקיס, תמיר 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.)

<u>ההשבחה בגין תכנית פת/2000/א' (מועד קובע 13/05/1999)</u>

התכנית אפשרה הגדלת שטח מרתף כשטח עיקרי לקונטור קומת קרקע ומחסן בשטח 12 מ"ר כחלק מהמבנה הראשי (לא יותר מחסן כחלק נפרד באם יבנה מרתף).

<u>עמדת שמאי המשיבה</u>

<u>ערכי שווי</u>: בהתבסס על פסיקות לתכנית זו של השמאים המכריעים דורית פריאל ויצחק ברמן שקבעו 575 $, אמנון נזרי 500 $, מנחם מלוכנא 485 $[6] ואריה אריאל 550 $, קבע שמאי המשיבה שווי של 550$ למ"ר מבונה.

<u>תחשיב ההשבחה</u>:

פת/2000א		
מועד קובע:	13/05/1999	
מצב קודם - שטח מרתף	50	
מצב חדש - שטח מרתף	115	384 X 30
תוספת שטח אקו' מרתף	16.2	(115-50) X 0.25
תוספת שטח אקו' מחסן	4.8	12 X 0.4
סה"כ תוספת שטח אקו'	21	
שווי 1 מ"ר	$ 550	
השבחה	$ 11,550	
היטל השבחה	$ 5,775	
היטל השבחה ב- ₪	₪ 23,896	$=4.138

<u>עמדת שמאי המבקש</u>

<u>שטח</u>: שטח לחיוב תוספת קומת מרתף - עפ"י תכסית 30% לשטח עיקרי. הובא בחשבון כי בנית מחסן מקזזת את שטח הנספח (9 מ"ר).

<u>שוליות</u>: שמאי המבקש דבק בטענתו הבסיסית, כי השכונה במאפייניה לא תאמץ תכנית כלל עירונית זו ומין הסתם אין ממש בהגדלת המרתף.

לאור המוסבר לעיל ולאחר עיון בשומות המכריעות המוזכרות, קבע שמאי המבקש כי תוספת השטח בקומת המרתף יובא בחשבון במקדם אקו' של 0.4. תוספת שטח מעבר ל-50 מ"ר כוללת שוליות ותחושב במקדם 0.2.

<u>דחיה</u>: בהתאמה לדחיה לאורך השומה, עד 2016 (17 שנים, 6%) לפי מקדם 0.37.

<u>ערכי שווי</u>: על בסיס שומות מכריעות בסביבה, בהתחשב בטענתו כי מיקום הנכס הנדון נחות ממגרשי ההשוואה (גובל בבניה רוויה), קבע השמאי שווי של 512$ למ"ר מבונה.

[6] האם טעות סופר? בשומת מנחם מלוכנא 575$, כמו בשומת יצחק ברמן

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:

מצב קודם					
מפלס/שימוש	שטח, מ״ר	מקדם אקו׳	מקדם שוליות	מקדם דחיה	שטח אקו׳, מ״ר
שטח עיקרי עד 150 מ״ר	150	1	1	1	150
שטח עיקרי בין 150 מ״ר ל-220 מ״ר	70	1	0.8	1	56
220 מ״ר ומעלה	10	1	0.65	1	7
עליית גג	38	0.7	0.65	1	17
נספח/מחסן	9	0.5	0.65	1	3
סככה לרכב	15	0.3	1	1	5
חצר	245	0.25	1	1	61
מרתף	50	0.4	0.65	0.37	5
סה״כ שטח אקו׳ במצב החדש					304

מצב חדש					
מפלס/שימוש	שטח, מ״ר	מקדם אקו׳	מקדם שוליות	מקדם דחיה	שטח אקו׳, מ״ר
שטח עיקרי עד 150 מ״ר	150	1	1	1	150
שטח עיקרי בין 150 מ״ר ל-220 מ״ר	70	1	0.8	1	56
220 מ״ר ומעלה	10	1	0.65	1	7
עליית גג	38	0.7	0.65	1	17
נספח/מחסן	12	0.5	0.65	1	4
סככה לרכב	15	0.3	1	1	5
חצר	242	0.25	1	1	60
מרתף	50	0.4	0.65	0.37	5
מרתף נוסף	65	0.4	0.5	0.37	5
סה״כ שטח אקו׳ במצב החדש					309

ההשבחה במ״ר אקו׳			**5 מ״ר**
שווי מ״ר מבונה			$ 512
השבחה	שע״ח	4.138	**10,736** ₪
היטל השבחה			**5,368** ₪

הכרעה

שמאי המשיבה הביא בחשבון לתחשיבו את תוספת השטח האקויולנטי שבהגדלת המרתף ותוספת מחסן כחלק ממבנה המגורים.
שמאי המבקש הביא בחשבון את השוליות שבהגדלת המרתף ואת העובדה שתוספת המחסן באה על חשבון הנספח.

שטח - התכנית, בו זמנית מגדילה את שטח המרתף מ-50 מ״ר לשטח קונטור קומת הקרקע, כ-115 מ״ר והופכת את השימוש בו משטח שרות לשטח עיקרי. את המחסן - מגדילה מ-9 מ״ר ל-12 מ״ר, כחלק ממבנה המגורים.

כאמור, בשל גודל המגרש אני מניח בנית יחידת מגורים אחת.

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.)

דחיה - במועד קובע זה נותרו כ-3 שנים לדחיה עד תום חיו הכלכליים של המבנה במקדם 0.839.

הובאו בחשבון שוליות ומקדמי שווי לשימושים והפסד חצר.

שווי - שמאי המשיבה הציב שווי ממוצע משומות מכריעות שהציג - $550, שמאי המבקש קבע שווי מתואם למיקום נחות לדעתו מנתוני שומות מכריעות, $512.

בחנתי הנתונים שהוצגו בשומות מכריעות ואת טענת המיקום שציין שמאי המבקש:

שמאי מכריע	תאריך	גו"ח	כתובת	שווי מ"ר אקו'
אריה אריאל	29/12/2015	6326/124	יעקב אחווה 8	$550
דורית פריאל	03/03/2014	6326/217	רמז 4	$575
דנה שיחור	21/04/2020	6326/238	רמז 3	$512
דנה שיחור	01/10/2017	6326/185	רמז 53	* ₪ 2,000
יצחק ברמן	13/05/2010	6326/223	ברנר 43	$575
מנחם מלוכנא	20/08/2012	6326/186	רמז 51	$575
נאווה סירקיס	07/03/2019	6326/230	רמז 14	$575
תמיר שדה	01/08/2018	6236/226	ברנר 49	$512
תמיר שדה	05/07/2017	6236/129	השומר 2	$512
אמנון נזרי	03/02/2015	6237/85	ככר דולב 2	$500

* 2,000 ₪ כמופיע בשומה = $575

בהתאמה לנכס הנדון ולמיקומו (בניה רוויה בעורפו), אני קובע שווי מ"ר מבונה אקו' בסך 530 $.

תחשיב

מצב קודם:

מפלס/שימוש	שטח (מ"ר)	מקדם אקו'	מקדם שוליות	מקדם דחיה	שטח אקו' (מ"ר)
סה"כ שטח מבונה אקו', מבנה מרכזי	230			1	230.0
נספח/מחסן	9	0.5	0.65	1	2.93
סככה לרכב	15	0.3	1	1	4.50
חצר	245	0.25	1	1	61.25
מרתף	50	0.4	0.65	0.839	10.91
סה"כ שטח אקו' במצב הקודם					**309.32**

מצב חדש:

מפלס/שימוש	שטח (מ"ר)	מקדם אקו'	מקדם שוליות	מקדם דחיה	שטח אקו' (מ"ר)
סה"כ שטח מבונה אקו', מבנה מרכזי	230			1	230
נספח/מחסן	12	0.5	0.65	1	3.90
סככה לרכב	15	0.3	1	1	4.50
חצר	242	0.25	1	1	60.50
מרתף	50	0.4	0.65	0.839	10.91
תוספת שטח למרתף	65	0.4	0.5	0.839	10.94
סה"כ שטח אקו' במצב הקודם					**320.49**

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

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

השבחה:

ההשבחה במ"ר אקו'			11.17 מ"ר
שווי מ"ר מבונה			$ 530
השבחה	שע"ח	4.138	₪ **24,498**
היטל השבחה			₪ **12,249**

<u>ההשבחה בגין תכנית פת/3ד/2000 (מועד קובע 08/07/2011)</u>

התכנית מאפשרת הוספת גובה בעלית גג, שינוי גובה מינימלי ל-2.5 מ' (ללא תוספת שטח).

<u>עמדת שמאי המשיבה</u>

בעת הדיון, בתגובה לגישת המבקש, ציין השמאי כי התכנית נתנה להגביה את כל המבנה ולא רק את עליית הגג,
בנוסף, המרתפים בפתח תקווה הינם שימוש עיקרי ולא שירות כך שאפשר לנייד שטח מהמרתפים ולא מעליית הגג.

<u>ערכי שווי</u>: בהתבסס על פסיקת אריה אריאל, קבע שמאי המשיבה שווי של 4,700 ₪ למ"ר מבונה.

<u>תחשיב השבחה</u>:

פת/3ד/2000		
מועד קובע:	08/07/2011	
שטח בעלית גג	26.9	384 X 10% X 0.7
מקדם תוספת גובה	2.7	26.9 X 0.1
שווי 1 מ"ר	₪ 4,700	
השבחה	₪ 12,690	
היטל השבחה	₪ 6,345	

<u>עמדת שמאי המבקש</u>

שמאי המבקש סבור כי בהקשר התכנית הכלל עירונית - בשכונת קרית אלון בה ממוקם הנכס, כשכונה בבינוי נמוך - אין כמעט בנמצא מימוש חדרי יציאה לגג. לטענתו, במקום בו קיים מצב של תת ניצול זכויות בניה זמינות, שינויים ותוספות בשטח עליות גג אינם משפיעים על שווי הקרקע.

בהתיחסות לשומת המשיבה, תוהה שמאי המבקש מדוע חושבה השבחה לשיפור תכנוני של עליית הגג בעוד נטען בגין מימוש תכנית פת/2000/ד' כי השימוש המיטבי הינו ניוד שטחי הבניה מעליית הגג לקומות.

לאור האמור לעיל, סבור שמאי המבקש כי אין השבחה מכוח תכנית זו.

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>הכרעה</u>

לגישת שמאי המבקש, כמו גם בחלק משומות מכריעות שנערכו בשכונה, לא קמה השבחה מתכנית זו, שכן תכנית קודמת מאפשרת ניוד השטח לקומות.

אני סבור כי במועד הקובע, תוספת הגובה משפרת ומציגה הרחבה של אופצית התכנון: בנית עליית גג בגובה "משופר" - העומד מול אפשרות ניוד השטח לקומות (בתנאי תכסית, קווי בנין וכו').

יחד עם זאת, התכנית לא הוסיפה שטח; האפשרות לבנות עליית גג בהיקף 10% קיימת; היתה - ונשארה. את הגמישות התכנונית אם לנייד השטחים, אם לנצל אותם במסגרת עליית גג נתנה תכנית פת/2000/ד' - בגינה חושבה ההשבחה.

לאור האמור לעיל, אני סבור כי תכנית זו אינה מקימה השבחה.

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

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

13. <u>החלטה</u>

לאור האמור והמפורט לעיל, הגעתי לכלל דעה כי ההשבחה והיטל ההשבחה אשר יחולו במקרקעין שבנדון, הידוע כחל מחלקה 339 בגוש 6326, רחוב השומר 13 אשר בקרית אלון, פתח תקוה, בגין מימוש תכניות בנין עיר עקב הסכם מכר, כמפורט להלן:

תכנית	המועד הקובע	סה"כ ההשבחה	היטל השבחה (50%)
פת/2000/2	21/09/1987	אין השבחה	---
פת/2000	29/05/1992	₪ 35,803	₪ 17,901
פת/2000ד'	26/02/1997	₪ 6,488	₪ 3,244
פת/2000א'	13/05/1999	₪ 24,498	₪ 12,249
פת/2000ד3	08/07/2011	אין השבחה	---

<u>ריבית פיגורים:</u>

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

14. <u>תצהיר</u>

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

ניתנה היום 18/10/2020

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