שמואל רוזנברג
שמאי מקרקעין, מהנדס בנין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

תאריך : 4.7.2012

מספר : 110648ד
גוש : 10572
חלקות : 241, 243

לכבוד
הועדה המקומית לתכנון ובניה חדרה
<u>על ידי השמאים אפרים מרגלית וגדי דגני</u>

לכבוד
הנישום
<u>על ידי השמאי נחום אלוני רוכברגר</u>

<u>שומה מכרעת לנושא היטל השבחה</u>

<u>בגין תכניות חד/761, חד/947</u>

<u>גוש 10572 חלק מחלקות 241, 243 (מגרשים שונים)</u>

1. **<u>מטרת השומה</u>**

1.1 על פי הודעת מזכיר מועצת שמאי המקרקעין מיום 28.11.2011 מוניתי ע"י יו"ר מועצת שמאי המקרקעין כשמאי מכריע לעניין היטל השבחה בגין תכניות חד/761, חד/947 לגבי חלק מחלקות מקוריות 241, 243 בגוש 10572 (להלן – "**החלקות**") אשר לבעליהן הוקצו זכויות במגרשים שונים (להלן- "**המגרשים**") הממוקמים בשכונת גבעת אולגה בחדרה.

הערה :

מדובר במינוי מקורי מיום 22.6.2011 לשומה מכרעת בגין 4 תכניות.

לאחר שהבעלים ביקש כי השומה המכרעת תהיה רק בגין 2 תכניות, לאחר שמסר אישורים בנדון מהועדה, ולאחר ששלח בקשה חדשה למינוי שמאי מכריע, התקבל המינוי החדש הכולל רק 2 מהתכניות.

1.2 בגין מימוש, בדרך של בקשה למידע מוקדם בנושא היטל השבחה צפוי לפני מכר (כנמסר בישיבה ע"י מנכ"ל הבעלים), הוצאו שומות היטל השבחה כדלהלן :

שומת הועדה של השמאי אפרים מרגלית מיום 16.7.1992 לגבי תכנית חד/761 (להלן – "**שומת מרגלית**").

2 שומות הועדה של השמאי גדי דגני מיום 1.1.2002 לגבי תכנית חד/947 (שומה לכל חלקה, שתיהן להלן – "**שומות דגני**").

שומת הבעלים של השמאים נחום אלוני ואלון לילי (להלן – "**שומת אלוני**") המתייחסת לשומת מרגלית ושומות דגני.

רח' עקיבא אריה 1, תל-אביב 62154 טל. 03-6021085 פקס. 03-5468894
E-mail: s-rosenberg@012.net.il

1.3 **המועדים הקובעים להשבחה** 15 יום ממועד פרסום התכניות למתן תוקף :

חד/761 – 30.9.1985

חד/947 – 17.12.1993

המועדים מוסכמים על שמאי הצדדים, המחלוקת היא לגבי גובה היטל השבחה בשתי התכניות.

2. <u>מסמכים שנמסרו לי, ישיבת שמאות מכרעת, וביקור במתחם ובמגרשים</u>

2.1 <u>מסמכים שנמסרו לי (לפני הישיבה, במהלכה, ואחריה)</u>

ע"י השמאי אלוני (להלן – "**שמאי הבעלים**") :

א. שומת הבעלים של השמאים נחום אלוני ואלון לילי מיום 1.8.2011 (להלן – "**שומת אלוני**").

ב. תגובה מיום 3.4.2012 לפרוטוקול הישיבה בצרוף אסמכתאות להוכחת טיעוניו.

ג. אסמכתאות לעסקאות השוואה.

פסק דין עש"א 4581-05-10.

ד. נסחי רישום.

ע"י השמאי מרגלית וע"י השמאי דגני :

א. "**שומת מרגלית**" (ראה לעיל) + תחשיבים לשומה מיום 7.7.2011, (להלן – "**תחשיב מרגלית**").

"**שומות דגני**" (ראה לעיל).

ב. תגובות הועדה לשומת הבעלים:

מיום 18.1.2012 ע"י השמאי מרגלית (להלן – "**תגובת מרגלית**").

מיום 19.3.2012 ע"י השמאי דגני (להלן – "**תגובת דגני**").

ג. תגובה לפרוטוקול מיום 17.4.2012 של השמאי דגני, בצרוף מסמכי רישוי בגבעת אולגה להוכחת טיעוניו.

ד. אסמכתאות לעסקאות השוואה, וקטע ממכתב השמאי אהרון ויסבלום שהופנה לשמאי וירניק.

מסמכים ביוזמתי :

בתשובה לפנייתי, ביום 26.6.2012 שלחה אלי גב' סולי היימברג (מרכזת מחקרים ומידע אגף שיקום שכונות משרד הבינוי והשיכון), את מפת האזור של שכונת גבעת אולגה שהיה כלול בפרויקט שיקום השכונות.

המפה נשלחה על ידי לשמאי הצדדים לתגובה.

הם לא הגיבו עליה.

2.2 <u>ישיבת שמאות מכרעת</u>

א. נערכה במשרדי ביום 19.3.2012, בישיבה השתתפו :

השמאי רם זיו – שמאי ממשרדו של אפרים מרגלית שמאי הועדה, לגבי השומה בגין תכנית חד/761. הודיע כי הוא מייצג גם את השמאי דגני (בהסכמתו) לגבי השומה בגין תכנית חד/947.

השמאי נחום אלוני רוכברגר – שמאי הבעלים.

השמאי אלון לילי – שמאי ממשרדו של הבעלים.

מר משה אור – מנכ"ל חברת בני אור החזקות בע"מ.

ב. נוהל הישיבה היה על פי הוראות תקנות התכנון והבניה (סדרי דין בבקשה להכרעה לפני שמאי מכריע).

ג. פרוטוקול הישיבה נשלח לשמאי הצדדים.

התקבלו תגובות לפרוטוקול מהשמאים דגני ואלוני. השמאי מרגלית לא שלח תגובה אלא רק מסמכים נוספים (שהתבקש בישיבה לשלוח אותם).

.

2.3 <u>ביקור במגרשים ובסביבתם</u>

א. בישיבה התבקשו שמאי הצדדים להודיע אם ברצונם להשתתף בביקור. מאחר ולא הודיעו, ערכתי את הביקור לבדי.

ב. הביקור נערך ביום 2.7.2012.

בביקור סקרתי את המגרשים ואת סביבתם.

ממצאים רלוונטיים של הביקור יפורטו בהמשך השומה המכרעת.

3. <u>פרטי הרישום והזכויות</u>

3.1 המידע להלן מסתמך על נסחי רישום, מידע מפנקס הזכויות (הופקו באמצעות האינטרנט, אינם מהווים נסחי רישום מאושרים או העתקי רישום כמשמעותם בחוק המקרקעין). על צילומי הנסחים שנשלחו אין ציון תאריך הוצאתם.

<u>גוש 10572 חדרה</u>

חלקה 241 בשטח – 21,908 מ"ר.

חלקה 243 בשטח – 26,505 מ"ר.

חלקה	בעלות	הערות
241	6 פרטיים + חברה (בחלקים שונים)	9.3.1994 הערה בדבר אתר עתיקות. 11 הערות אזהרה לפי ס' 126 על הבעלות של בעלים שונים, לטובת פרטיים שונים (ככל הנראה רוכשים) או לטובת בנקים (ככל הנראה משכנתאות). **אחת מהערות האזהרה מיום 28.4.94 לטובת בני אור אחזקות בע"מ (הנישום).** 2.12.2008 צו עיקול הוצל"פ תל אביב, על ההערה של אחד הפרטיים.
243	10 פרטיים + חברה (בחלקים שונים)	18.1.1993 לפי ס' 19 הפקעת חלק מחלקה לטובת מדינת ישראל. 9.3.1994 הערה בדבר אתר עתיקות. 48 הערות אזהרה לפי ס' 126 על הבעלות של בעלים שונים, לטובת פרטיים שונים או חברות שונות (ככל הנראה רוכשים), או לטובת בנקים (ככל הנראה משכנתאות). **אחת מהערות האזהרה מיום 28.4.94 לטובת בני אור אחזקות בע"מ (הנישום).** 15.8.1996 הפקדת תכנית לפי ס' 123 לחוק התכנון. 5.6.2001 לפי ס' 19 הפקעת חלק מחלקה עירית חדרה. 30.11.2011 תיקונים שונים בהערה.

3.2 נושא הזכויות בחלקות ובמגרשים (במהלך כל המועדים הקובעים) אינו במחלוקת בין שמאי הצדדים, ואין לו השפעה על השומה המכרעת.

הערה : לא נמסר לי ההסכם לפיו רכש הנישום את המגרשים הנדונים. לכן איני יכול לאמת את המוסכם על שמאי הצדדים לפיו חל על הנישום תשלום היטל השבחה בגין תכנית חד/761 משנת 1985.

רח' עקיבא אריה 1, תל-אביב 62154 טל. 03-6021085 פקס. 03-5468894
E-mail: s-rosenberg@012.net.il

4. **<u>מיקום המגרשים ותאורם, במועד הביקור</u>**

4.1 המגרשים הנדונים הינם חלק ממתחם קרקע לא מבונה (חלקות 241 ו- 243) הממוקם בשכונת גבעת אולגה, בצמוד מדרום וממערב לשכונת אלי כהן. המתחם כלול בחלקה הצפון מזרחי של תכנית חד/761 (ראה פרק תכנון להלן).

4.2 שכונת אלי כהן הינה שכונת מגורים בה בתים ישנים בני 2-3 קומות (רק חלקם הקטן משופץ) ובתים צמודי קרקע (חלקם משופץ).
השכונה נחשבת לשכונה בחתך סציו-אקונומי בינוני ומטה.

4.3 רחוב תרצה ורחוב החצב שבהמשכו, חוצים את המתחם בכוון מזרח-מערב.
רחוב קדימה חוצה את המתחם בכוון דרום-צפון.
במועד הביקור, היה ברחובות אלו פיתוח מלא.
בצד צפון-מערב של המתחם ממוקם בית הספר "תהילה".
חלק מהקוטג'ים במתחם בשלבי סיום עבודות שלד וחלק בסיום עבודות גמר.
על פי בדיקתי, נראה לי כי אף אחד מהקוטג'ים נשוא השומה (עמוד 6) אינו כלול בקוטג'ים הנ"ל.

5. **<u>תכנון ורישוי</u>**

5.1 תכניות בנין העיר המשביחות החלות על הנכס פורטו בשומות הצדדים.
אין מחלוקת בין שמאי הצדדים לגבי עצם האמור בתכניות הנ"ל. המחלוקת הינה בנושא גובה ההשבחה בגין התכניות השונות.

5.2 **<u>תכנית במצב קודם</u>**
מקובלת עלי ההסכמה בין שמאי הצדדים כי לפני התכניות המשביחות, החלקות לא נכללו בתחום תכניות מקומיות כלשהן.
עפ"י הכתוב בתכנית חד/761 "**בשטח זה לא חלה כל תכנית קודמת והוראות תכנית זו תהיינה הקובעות**."

5.3 **<u>תכניות במצב חדש</u>**
<u>תכנית חד/761 שפורסמה למתן תוקף ב-י.פ. 3248 מיום 15.9.1985</u>
בהתאם ל"מסמך ג – טבלת שטחים" הוקצו לחלקות 241, 243 המגרשים המפורטים להלן.
מסומנים **בהדגשה** המגרשים נשוא השומה (עפ"י מסמך עירית חדרה מיום 1.5.2011, חלקם נישומים בשלמות וחלקם בחלקים).

שמואל רוזנברג
שמאי מקרקעין, מהנדס בנין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

חלקה רשומה	שטח חלקה רשומה	מס' מגרש מוצע	שטח מגרש מוצע	יעוד	הערות
241	21903	241/1	800	מגורים א'	2 מגרשים X 816
305	210	**241/2 - 241/3**	1632	מגורים א'	8 מגרשים X 1050
(חלק)	22118 [1]	**241/4**	1115	מגורים א' [2]	
		241/5-241/12	8400	מגורים ב'	
		241/13	1260	מגורים ב'	
243	26505	**243/1** - 243/8 [3]	8232	מגורים ב'	8 מגרשים X 1029
		243/9	1133	מגורים ב'	5 מגרשים X 1027
		243/10 - 243/14 [4]	5135	מגורים ב'	
		243/15	1130	מסחרי	

<u>מגורים א'</u>

צפיפות : 1 יח"ד למגרש מינמלי של 500 מ"ר

<u>או</u>

2 יח"ד למגרש מינמלי של 800 מ"ר

תכסית קרקע : 30%

מס' קומות מקסימלי : 2 קומות.

סה"כ בניה ברוטו בכל הקומות : % 40.

<u>מגורים ב'</u>

צפיפות : 4 יח"ד לדונם (קוטג'ים צמודי קרקע).

תכסית קרקע : 30%

מס' קומות מקסימלי : 2 קומות.

סה"כ בניה ברוטו בכל הקומות : % 60.

<u>מסחרי</u>

תכסית קרקע : 30%

מס' קומות מקסימלי : 3 קומות.

סה"כ בניה ברוטו בכל הקומות : % 90.

---

[1] ככל הנראה טעות סופר בגוף התכנית, צ"ל סה"כ 22,113 מ"ר.

[2] קיימת מחלוקת לגבי יעוד מגרש 241/4 – השמאי מרגלית טוען, בניגוד לדעתי ולדעת השמאי אלוני, כי מדובר ביעוד למגורים ב'.

[3] נישומים מגרשים 243/1-243/4, בחלקים או בשלמות.

[4] נישומים מגרשים 243/10-243/11, בחלקים או בשלמות.

רח' עקיבא אריה 1, תל-אביב 62154 טל. 03-6021085 פקס. 03-5468894
E-mail: s-rosenberg@012.net.il

חניה

באזור מגורים – חניה לדירה בתחום המגרש.

באזור המסחרי – מקום חניה לכל 30 מ"ר מסחר ולכל 40 מ"ר משרדים.
חניה תפעולית אחת לכל 400 מ"ר מסחר.

חישוב אחוזי הבניה

כללי – יחושבו משטח מגרש נטו (לאחר הפקעות).

באזור מגורים א' – אחוזי הבניה כוללים, למעט מקלט ומבנה עזר לחניה בשטח שלא יעלה על 25 מ"ר ליח"ד.

באזור מגורים ב' – אחוזי הבניה כוללים, למעט מקלט.

פיתוח

לא יוצאו היתרי בניה עד השלמת הפיתוח.

תכנית חד/947 שפורסמה למתן תוקף ב-י.פ. 4172 מיום 2.12.1993

קביעת הוראות בניה למרתפים

באזורי בניה צמודות קרקע :

הותר מרתף בשטח 50 מ"ר למטרות שרות.

שימושים: מקלט, חדרי מכונות והסקה, חניה, מחסן.

גובה מרתף – 2.2 מטר.

הכניסה אליו תהיה מיחידת הדיור.

באזור מסחרי:

שטח המרתף כתכסית קומת הקרקע, למעט מקרים בהם השימוש חניה ואז שטח המרתף הוא 100% משטח המגרש.

שימושים – מקלט, חדרי מכונות, פירי מעליות, צנרת ומיזוג אויר, שיחשבו כשטחי שרות.

השימושים המסחריים לרבות מחסנים יחשבו כשטחים עיקריים למעט – מחסן מסחרי לכל יחידה מסחרית עד 40% משטחה ולפחות 40 מ"ר. ליחידה מסחרית גדולה מ-750 מ"ר יותרו בנוסף מחסנים בשטח 30% משטח היחידה. מחסנים אלו יותרו בתנאי חיבורם ליחידה המסחרית ובתנאי שלא ישמשו לעבודה או למכירה לציבור.

5.4 **רישוי**

לא נמסרו מסמכי רישוי למגרשים הנדונים.

6. **<u>השבחה לפי שומות הצדדים (להלן בשלמות אם כי חלק מהמגרשים נישומים בחלקים)</u>**

תחשיבי שמאי הצדדים מצורפים כנספח לשומה המכרעת. תחשיבי שמאי הועדה הינם מתוך תגובותיהם לשומת אלוני.

מגרש	**<u>תכנית חד/761</u>** **השבחה ₪** **ליום קובע 30.9.1985**		**<u>תכנית חד/947</u>** **השבחה ₪** **ליום קובע 17.12.1993**	
	שומת ועדה (מרגלית) מתוך תחשיב שמסר בתגובתו, השונה מהפרוט בשומתו.	**שומת בעלים** לא פורטה השבחה בנפרד לכל מגרש[5]	**שומת ועדה** (דגני)[6]	**שומת בעלים**
241/2	7,842	ראה סה"כ	18,000	אין השבחה
241/3	7,842	ראה סה"כ	18,000	אין השבחה
241/4	21,434	ראה סה"כ	18,000	אין השבחה
243/1	25,145	ראה סה"כ	32,000	אין השבחה
243/2	18,870	ראה סה"כ	32,000	אין השבחה
243/3	18,870	ראה סה"כ	32,000	אין השבחה
243/4	12,587	ראה סה"כ	32,000	אין השבחה
243/9	20,776	ראה סה"כ	40,000	אין השבחה
243/10	25,101	ראה סה"כ	32,000	אין השבחה
243/11	12,566	ראה סה"כ	32,000	אין השבחה
243/15	19,254	ראה סה"כ	24,000	אין השבחה
סה"כ	**190,289**	**13,945**	**310,000**	אין השבחה

[5] תחשיב שמאי הבעלים (עמוד 11 בשומתו) אינו כולל התיחסות לנושא פטור בגין שכונת שיקום.

[6] בתגובת השמאי מרגלית מיום 18.1.2012, התייחס גם לתכנית 947 ומסר תחשיב חליפי להשבחה. קבעתי בישיבה כי לא אביא בחשבון בשומתי את טיעוניו ותחשיבו הנ"ל ביחס לתכנית 947, למעט עסקה שהוצגה שם.

7. <u>עיקרי המחלוקת בין שמאי הצדדים בגין תכנית חד/761</u>

שמאי הועדה	שמאי הבעלים
פטור מהיטל השבחה בגין מיקום החלקות בשכונת שיקום	
א. מדובר במתחם קרקע בלתי מבונה הנמצא מחוץ לשכונת גבעת אולגה, **ולכן לא נכלל בתחום הכרזת "שיקום שכונות"**. שמאי הבעלים לא הגיש מפה כנדרש על מנת לבסס את טענותיו כי מדובר באזור הנכלל בשיקום שכונות. **ב. אין תוקף להכרזה ביחס לחלקות בלתי מבונות**. טענה זו תואמת פס"ד: 1212/04[7] (מחוזי ב"ש), 338/98 [8] (שלום-רחובות), ו-3327/07 [9] (שלום חדרה) [יש פס"ד 6276-01-09 בערעור על הנ"ל במחוזי – ש.ר.]. לפי פסקי דין אלו, הפטור יינתן לבניינים קיימים, אך איננו חל על מבנים חדשים. שמאי הבעלים הציג את השמאויות המכריעות שנערכו לגבי החלק הצפוני של גבעת אולגה בהתייחס לנושא השווי, ולכן הוא צריך לקבל גם את הפסיקה בנושא שיקום שכונות כפי שנפסקה בשומות אלו.	**א. האזור הוא אזור שהוכרז כשכונת שיקום בשנים 1979 - 1994. לכן טוען לפטור במועדים הקובעים לגבי המגרשים המיועדים למגורים** (לכל תכנית שאושרה עד 1994). דרישתו החוזרת מהועדה לקבל מפת השטח הנכלל בשיקום שכונות, נענתה כי אין בידי הועדה מפה כזו וכי הועדה מסתמכת על החלטת משרד הפנים לפיה גבעת אולגה מוגדרת כשכונה לשיקום. מסר עמוד מאתר משרד השיכון [לפיו גבעת אולגה הוכרזה כשכונת שיקום, שנת כניסה - 1979. שנת סיום - חברתי 1994, פיזי - 1998 – ש.ר] **ב.** בהתייחס לטענת השמאי מרגלית (לפיה ניתנו מספר פסיקות בהן נקבע כי כיוון שמדובר בקרקע ריקה ופנויה, היא אינה תחת ההגדרה של שכונת מצוקה) : לאחרונה ניתן פסק דין עש"א 4581-05-10 (שלום פ"ת) אשר סתר את כל פסקי דין הנ"ל, תוך שהוא קובע כי גם לגבי קרקע ריקה יינתן פטור בגין שכונת שיקום.
מושע	
ציין בישיבה כי יגיב בכתב לאחר שיקבל את חוזה המכר ונסח היסטורי [הבעלים לא מסר את אלו, ראה להלן – ש.ר.] גורם המושע הוא קטן. אם מחשבים מושע יש לקחת גורם מושע גדול במצב הקודם וגורם מושע קטן יותר במצב החדש. מטענת מנכ"ל הבעלים לגבי השינויים בנושא הבעלות עולה כי הוא מצדיק את טיעון הועדה. לפני אישור תכנית 761 לא ניתן היה למכור מגרשים, אלא בהסכמת כל הבעלים. ולכן תכנית 761 בעצם פתחה את הפתח לפירוק השיתוף ולמכירת המגרשים.	**יש להביא בחשבון הפחתה למושע בשתי התכניות** [נושא זה לא הובא בחשבון בתחשיביו – ש.ר.]. <u>השתלשלות נושא הבעלות לאורך השנים</u> [נמסר בעל פה ע"י מנכ"ל הבעלים בישיבה. למרות שהתבקש, לא מסר מסמכים – ש.ר.] בשנת 1985 כל המתחם היה במושע של 3 משפחות. בשנת 1991 (לאחר המועד הקובע), ניתן פס"ד המורה על פירוק השיתוף, ורק מכוחו ניתן היה לבצע עסקאות כאשר נרכשו הזכויות של כל משפחה מקורית כגוש שלם. מנכ"ל הבעלים הודיע כי רכש שליש.

[7] ר.א שליט פיתוח ובניה בע"מ נ הועדה המקומית לתכנון ובניה אשדוד.
[8] ראב ואח' נ הועדה המקומית לתכנון ובניה הדרים.
[9] זרד, עמאש נ הועדה המקומית לתכנון ובניה שומרון.

רח' עקיבא אריה 1, תל-אביב 62154 טל. 03-6021085 פקס. 03-5468894
E-mail: s-rosenberg@012.net.il

שמאי הועדה	שמאי הבעלים
פיתוח ודחייה	
יש לבחון את מצב הפיתוח לכל מדרגת השבחה במועד הקובע, ולקבוע מה האדם הסביר הביא אז בחשבון. במועד הקובע לא היו שום ידיעות או ראיות כי הפיתוח לא יבוצע לאורך הזמן, ואת היטל ההשבחה יש לחשב בהתאם לכך. הערכה סבירה זו למועד הקובע, משתקפת **במקדם 0.7.**	**למרות אישור תכנית 761 לא ניתן היה לבנות על הקרקע, זאת בגלל שהעירייה לא ביצעה פיתוח עד לשנת 2007**. העדר הפיתוח היה באזור כולו ולא רק במתחם הקרקע (במועד הקובע הפיתוח היה רק בשכונת אלי כהן הסמוכה). פיתוח צפוי מעלה את שווי הקרקע. ציין כי הבעלים מהם נרכשה הקרקע, שילם עליה במועד הקובע, כאשר לא היה פיתוח, 1/6 מהמחיר שהוא עצמו היה מוכן לשלם. בהתייחס למקדם הועדה לנושא הפיתוח (מקדם 0.7) : משקף דחייה של 5 שנים בלבד שאיננו עומד במבחן המציאות. במכרעת דיאמנט[10], שמאי הועדה אפרים מרגלית קבע הפחתה של 40% בגין היעדר פיתוח. מדובר באותה קרקע, ובאותו מתחם ללא פיתוח. לנושא זה היתה התייחסות בפס"ד עת"מ 1290/03 (מחוזי חיפה) [שדן בנושא עיכוב בביצוע הפיתוח בחלקה 243 – ש.ר.].
תאור מצב הפיתוח ע"י הבעלים, מחזק דווקא את טיעוניו כי בשנת 1992 כבר החלו לדבר על הפיתוח, גם הבעלים עצמו חשב שיהיה פיתוח.	<u>מנכ"ל הבעלים הבעלים בישיבה</u> : חברת וינטר גרדן שרכשה שליש במתחם [שליש אחר נרכש ע"י הבעלים – ש.ר] ואת כל מתחם עין הים, סיכמה בשנת 1992 הסכם פיתוח עם העירייה. החברה הנ"ל החלה לפתח את כל מתחם עין הים וגם את השליש שרכשה במתחם הנדון. מנכ"ל הבעלים נפגש טרם רכישת הקרקע עם אנשי חברת וינטר גרדן ועם ראש העיר, שם נאמר לו כי יבוצע פיתוח. בסופו של דבר העירייה לא פיתחה את המתחם עד שנת 2007. [למרות שהתבקש בישיבה, לא שלח כל אסמכתא בקשר למפורט לעיל, פרט להתייחסות לפס"ד עת"מ 1290/03 – ש.ר.]
היעוד במצב קודם	
אין מחלוקת כי אין תכנית בועדה לגבי המצב קודם, ולכן מדובר בקרקע ספקולטיבית. כמפורט בהמשך. קיימת מחלוקת לגבי סימון השטח במצב קודם בתשריט תכנית 761. אין מחלוקת כי יש להביא בחשבון שטח קרקע ברוטו (ניטרול הפחתת 40% להפקעות). אין מחלוקת לגבי מקדם הפחתה לגודל במצב הקודם – 0.95.	

[10] שומה מכרעת של השמאי מוטי דיאמנט - חלקה 162 בגוש 10008.

שמאי הועדה	שמאי הבעלים
הקרקע מסומנת בתכנית 761 במצב הקודם כ"שטח ללא יעוד". **הואיל והשטח קרוב לחוף הים, היה פוטנציאל במצב קודם שהיעוד בעתיד יהיה שמורת טבע או שטח לשימור (כמו שנעשה בחוף השרון).** זאת בניגוד לטענת שמאי הבעלים כי הפוטנציאל במצב קודם היה לבניה רוויה, בשל הקרבה לשכונת אלי כהן. טענת שמאי הבעלים כי היה מדובר בשטח "לתכנון בעתיד" הינה טעות.	**הקרקע מסומנת בתכנית 761 במצב הקודם כ- "שטח לתכנון בעתיד".** **במועד הקובע של תכנית 761 החלקות הנדונות היו חלק ממתחם קרקע גדול ללא פיתוח. מדובר בקרקע ספקולטיבית** אשר נסחרה בהתאם. ניתן להגדיר את היעוד הקודם לפי השטח הקרוב ביותר למגרשים הנדונים, שהוא שכונת אלי כהן. לכן היו זכויות פוטנציאליות לבניה רוויה. תכנית 761 אף הפחיתה מזכויות הבניה הרוויה הפוטנציאלית. בזמנו בשוק לא הייתה דרישה לצמודי קרקע, והיכולת הכלכלית הייתה לדירות. כך שאם היו מאשרים לבנות את המתחם לפי היעוד בשכונת אלי כהן, סביר להניח שהשווי במצב קודם צריך להיות יותר גבוה ממה שקבעו בשומתם. בהתייחס לטענת שמאי הועדה כי במצב קודם היה צפי כי השטח יוכרז כפארק - המגרשים הנדונים ממוקמים 550 מטר מהים, והבניה בגבעת אולגה שצמודה לחלקות הנדונות היתה קרובה יותר לקו הים.
מצב חדש	
בתחשיבו אין התאמות למאפייני המגרשים.	זכויות הבניה הן בעלות תועלת שולית פוחתת היות ומדובר בסביבה שאיננה יוקרתית. שטח הקרקע שהובא בחשבון הוא שטח נטו. תוך ביצוע התאמות לצורה ומיקום (קרבה לשב"צ).

8. <u>עיקרי המחלוקת בין שמאי הצדדים בגין תכנית חד/947</u>

<u>טיעוני הועדה</u>
בישיבה (עמוד 7 בפרוטוקול, שורות 15- 18) פורטה החלטתי לגבי המסמכים אליהם אתייחס בשומתי :
שומת דגני, תגובת דגני לשומת אלוני ותגובותיו לפרוטוקול הישיבה ולטיעוני השמאי זיו על פי פרוטוקול הישיבה.
לא אתייחס לאמור בתגובת מרגלית לגבי שומת דגני, אלא רק לעסקה שם.

<u>טיעוני הבעלים</u>
חלק מטיעוני הבעלים המפורטים לעיל לגבי תכנית 761, נטענו בכלליות ו/או גם לגבי תכנית 947 :

- אזור שיקום
- העדר פיתוח
- הפחתה למושע
- לזכויות הבניה תועלת שולית פוחתת.

שמאי הועדה	שמאי הבעלים
ההשבחה	
ההשבחה נובעת מהרחבת אפשרויות הניצול ביחס למצב הקודם – תוספת זכויות בניה. במצב קודם – לפי תכנית 761 הותרו שטחי שירות לפי 25 מ"ר לחניה ובנוסף מקלט. במצב חדש – תכנית 974 הוסיפה על זכויות אלו מרתף בשטח של 50 מ"ר. מדובר בצמודי קרקע בשטח 150 מ"ר כ"א, ולכן תוספת המרתף הינה מהותית ותואמת את דרישות השוק. הציג 4 פרוטוקולי בקשות להיתר בניה, ב- גו"ח 10572/243 הכוללות מרתף. <u>תגובה לטיעוני שמאי הבעלים</u> **א.** מתנגד לטענת שמאי הבעלים כי ניתן היה לפי תקנות התו"ב להקים מרתף. שטחי שירות נקבעו בתכנית 761 (כפי שצויין קודם) והתקנות (כמפורט בהן) אינן חלות על תכניות שבהן פורטו שטחי שרות, ולכן לא ניתן להוסיף שטחי שירות נוספים מכוחן. זו גם הסיבה לכך שאושרה תכנית 947 שאיפשרה את הקמת המרתף. **ב.** שמאי הבעלים קבע כי לא קיימת השבחה בהתבסס על שומות מכריעות בבניה רוויה, אשר בהן אפשרויות הניצול במרתף שונות הן פונקציונלית והן מבחינת שטחים : בבניה הרוויה – 6 מ"ר מחסן + חניה תת קרקעית, ואילו במגרשים בשומה הנוכחית – 50 מ"ר שהינם חלק אינטגרלי מדירת המגורים. ביחידה המסחרית – 40% משטח היחידה עם גישה ישירה ממנה. **ג.** חישוב עלות הקמת המרתף שמביא שמאי הבעלים בחשבון, הכוללת 8 מ"ר מקלט, איננה מחוייבת המציאות. ברוב המקרים הממ"ד נבנה בקומת המגורים ומשמש חדר לכל דבר.	**אין השבחה.** **א. התכנית לא הוסיפה שטחים, ולא הוסיפה שימושים מעבר לאלו שאושרו כבר בתכנית 761.** תכנית 761 אפשרה שטחי שירות כבר במצב הקודם. היא קבעה זכויות למקלט ולמבני עזר לחניה בשטח של 25 מ"ר ובסה"כ קרוב ל- 50 מ"ר אומם תכנית 947 מאפשרת. ניתן היה לנצל שטחי שירות וזאת גם לפי תקנות התו"ב. לכן הוראות תכנית 947 אפילו פגעו, זאת כיוון שניצול הזכויות חוייב בקומת מרתף ולא מעל לקרקע, כפי שהותר קודם. התכנית נתנה את אותה "דלתא", אך חסמה את האפשרות לבנות שטחי שירות (לחדר מכונות, מחסן ועוד) מכוח תקנות התו"ב. **ב. עלות בניית המרתף היא מעבר לתוספת לשווי.** במועד הקובע עלות המרתף הייתה יקרה יותר ממחירי המכירה. במיקום הזה ובאזור הזה אין תועלת ואין דרישה לבתים גדולים ולפיכך אין צורך בבניית מרתף. לזכויות המרתף תועלת שולית פוחתת. הציג להוכחת חוסר הכדאיות הכלכלית : א. זכרון דברים משנת 1994 למכירת 3 מגרשים בשטח 250 מ"ר כ"א עליהם בתי מגורים 140 מ"ר <u>ללא מרתף,</u> זה מוכיח את חוסר הכדאיות הכלכלית בבניית מרתף. ב. תחשיב המתבסס בין היתר על מחירון חשב 10/1994 עלות בניה למ"ר מרתף – 665 $, גבוהה בהשוואה לשווי מ"ר בנוי מרתף – 237$ (הנגזר מניתוח זכרון הדברים). בשומות מכריעות שניתנו נקבע כי במגורים ד' אין השבחה במרתפים על אחת כמה וכמה שאין השבחה כאן, בצמודי קרקע ובמרתף מסחרי.
<u>מקדמים מחושבים על בסיס מ"ר קרקע</u> מרתף מגורים א' – 0.35 למ"ר מבונה מרתף מגורים ב' – 0.45 למ"ר מבונה מקדם שווי בניטרול חצר – 0.7 שוליות – 0.9	לא התייחס לטיעוני תחשיב שמאי הועדה. מקדמים מתוך ניתוח נתוני השוואה : מרתף – 0.35 ל-מ"ר בנוי מקדם חצר ביחס לשטח מבונה – 0.1
מרתף מסחרי	
חושבה השבחה עפ"י אפשרויות הבניה (40% משטח בניה) **מקדם מרתף – 0.3** למ"ר מבונה **מקדם דחיה – 0.8**	**אין כדאיות בבניית מרתף מסחרי (בבנין מסחרי בן 3 קומות) כיוון שמדובר באזור מצוקה.**

רח' עקיבא אריה 1, תל-אביב 62154 טל. 03-6021085 פקס. 03-5468894
E-mail: s-rosenberg@012.net.il

9. עיקרי המחלוקת בין שמאי הצדדים בנושא השווי

שמאי הועדה	שמאי הבעלים

9.1 מיקום

המתחם הנדון הוא ממערב לגבעת אולגה הנחשבת לשכונה פחות טובה. מאידך ממוקם בקרבה לחוף הים (לדברי הבעלים עצמו הוא שיווק את המגרשים כאזור יוקרתי קרוב לים), על הייחודיות והתרומה לשווי הנובעת ממיקום זה. בהתייחס לטענת שמאי הבעלים לפיה מיקום המתחם הצפוני (לגביו קיימות שומות מכריעות) טוב יותר : המתחם הנדון הוא ממערב לגבעת אולגה ודומה במאפייניו לחלק הצפוני הצמוד לשכונת אולגה.	מגרשים אלו ממוקמים בצמוד לשכונת אלי כהן שהיא שכונת מצוקה (נכון למועד הקובע ונכון גם להיום). בשומות המכריעות (עליהן התבסס בקביעת השווי) מדובר במגרשים הממוקמים מצפון למתחם ובמיקום טוב יותר, לעומת קרבת המתחם לשכונת אלי כהן.

9.2 תכנית חד/761 ליום קובע 30.9.1985

מצב קודם	
$6 למ"ר קרקע. הציג (ללא אסמכתאות) ריכוז 3 עסקאות השוואה וניתוחן בגוש 10008 לפיו התקבל ממוצע של 6.22 $ ל-מ"ר. מדובר בעסקאות במתחם תכנית חד/35 ביעוד מגורים. אלא שלפי מדיניות הועדה לא לאפשר בניה ללא אישור תכנית מפורטת – מדובר בקרקע ספקולטיבית.	**7.06 $ למ"ר קרקע ברוטו.** מתבסס על ממוצע של ערכי השווי בשומות המכריעות, בהתבסס על פסיקות שמאים מכריעים (פרט 5 שומות) בהן פורטו עסקאות השוואה. הפחתה למיקום של 15%. קביעת השווי התבססה על שומות מכריעות במתחם הממוקם מצפון לנכס הנדון, שהוא במיקום טוב יותר. ראה לעיל מחלוקת בנושא התאמת המיקום.
מצב חדש	
מגורים א' – 30 $ ל-מ"ר קרקע. **מגורים ב' –37 $ ל-מ"ר קרקע.** **מסחר – 46.25 $ ל-מ"ר קרקע** (מקדם 1.25 ביחס לשווי מגורים ב'). הציג ריכוז 7 עסקאות השוואה וניתוחן (לחלק מהן אסמכתאות) מתחום החלק המבונה בצפיפות של העיר חדרה (גושים 10035, 10037). העסקאות הן ביעוד מגורים (לא ציין סוג המגורים), מהתאריכים 8/1981 ועד 11/1994. ביצע התאמת מיקום (מקדם 50%) ופיתוח (ראה לעיל מחלוקת בנושא פיתוח). מדובר בהפחתות גבוהות מעבר למה שאדם סביר היה מצפה. לכן השווים בשומה נמוכים. הציג אסמכתאות שנמסרו למשרדו משלטונות מס שבח ל- 2 חלקות למגורים בגוש 10035 מ-11/1982 ומ- 5/1985.	**מגורים א' – 11 $ ל-מ"ר קרקע,** בהתבסס על ממוצע של ערכי השווי בשומות המכריעות. **מגורים ב' – 14.11 $ ל-מ"ר קרקע,** בהתבסס על ניתוח והתאמות שביצע (הפחתת 6%) ממגרש מגורים א' בשווי לעיל. **מסחר – 20$ ל-מ"ר קרקע,** בהתבסס על שומות מכריעות במגורים ד' 22 $, ומקדם של 90 % להתאמת זכויות הבניה.

רח' עקיבא אריה 1, תל-אביב 62154 טל. 03-6021085 פקס. 03-5468894
E-mail: s-rosenberg@012.net.il

שמאי הועדה	שמאי הבעלים
התייחסות לנתוני ההשוואה שהביא השמאי שמנגד ותגובת השמאי שמנגד	
שמאי הבעלים לא הציג שום עסקה קונקרטית במתחמים הצפוני, המערבי או הדרומי, אלא הסתמך על שומות מכריעות בלבד ועל עסקאות שהוצגו, לכאורה, בשומות מכריעות אלו. נתוני השומות המכריעות הנ"ל הם ביעוד שונה בתכלית. כפועל יוצא מטענות שמאי הבעלים כי מדובר בשטח "לתכנון בעתיד", מאמץ שמאי הבעלים את מחירי הקרקעות בחלק הצפוני של גבעת אולגה, בו חלה תכנית חד/35 המסווגת את החלקות ביעוד מגורים א'. מתקבל אבסורד לפיו מחושב שווי למ"ר ביחס נמוך בהשוואה לחלק המבונה של העיר, נמוך אף מהיחס קרקע חקלאית לעומת קרקע לבניה. גם שווי קרקע ליח"ד לפי שמאי הבעלים אינו משקף את המציאות ונמוך במאות אחוזים מקרקעות באותו יעוד בעיר חדרה.	בהתייחס לטענת שמאי הועדה לפיה שמאי הבעלים התבסס על עסקאות שהוצגו "לכאורה" בשומות מכריעות אחרות : בשומה מכרעת של השמאי דיאמנט הוא התבסס על עסקאות אלו (שמאי הועדה כאן היה צד לשומה שם, הן הוצגו שם ע"י השמאי הנגדי). אמנם בשומות המכריעות הנ"ל מדובר ביעודים שונים מאשר בשומה הנדונה, אך בתחשיבי השמאים המכריעים הנ"ל הם התבססו על נתוני שווי מגורים א' (אותן אימץ שמאי הבעלים פה). על שווי זה ביצעו השמאים המכריעים התאמות על מנת להגיע לשווי של מגורים ד' הרלוונטי בשומות שם.
העסקאות שהביא בחשבון הן מתחום העיר, מכיוון שלא נערכו עסקאות במתחם, בסמוך לתאריך הקובע.	מתנגד לאופן קביעת השווי ע"י שמאי הועדה. נתוני השווי בשומת מרגלית אינם רלוונטיים. מדובר בנתונים מתוך החלק המבונה של העיר חדרה, תוך שהשמאי מרגלית קובע התאמות שונות שאינן מבוססות ואינן משקפות בהכרח את המצב בפועל, ומהם הוא מגיע לערכים לא סבירים. השווי שנקבע בשומות המכריעות, שנערכו כאמור לבניה רוויה מגורים ד', נמוך משמעותית מהשווי בשומת מרגלית. זה מדגים את חוסר הסבירות בשומת מרגלית.

9.3 **<u>תכנית חד/947 ליום קובע 17.12.1993</u>**

מגורים א' - 120 $ ל-מ"ר קרקע. **מגורים ב' - 132$ ל-מ"ר קרקע** (לפי מקדם 1.1 למגורים א'). הוצגה (ע"י השמאי אפרים מרגלית) עסקה בסמוך לתאריך הקובע (לא מסר תאריך, ללא אסמכתא) למחצית ממגרש מס' 2111 (חלקה 98 בגוש 10574) הממוקם דרומית למגרשים הנדונים, במתחם זהה ללא פיתוח. בניתוח עסקה זו מגיעים לשווי של 118 $ למ"ר קרקע. נמסרו (ע"י השמאי אפרים מרגלית) 3 הסכמי מכר משנת 1990 ומשנת 1992, לקרקע ול-2 קוטגים. בהתייחס לתחשיב שקבע שמאי הבעלים – הוא התבסס על השווי הנקוב בזכרון הדברים 125,000$ כולל מע"מ והתעלם מהסעיף בחוזה המציין כי לאור המצוקה הזמנית של המוכר, מחירה של כל יח"ד בהסכם נמוך ממחיר השוק.	**טען לשווי זכויות מרתף שלילי (אין השבחה).** **מרתף בצמודי קרקע – 237 $ ל-מ"ר בנוי.** ריכז 4 עסקאות השוואה ללא ניתוחן (מסר אסמכתא, פלטי מס רכוש) נובמבר 93 – יוני 94. צרף זכרון דברים מיום 8.12.94 (3 מגרשים בני 250 מ"ר כ"א, בתי מגורים בני 140 מ"ר ללא מרתף). המחיר למגרש 125,000$ כולל מע"מ. מחילוץ שווי מ"ר בנוי מתקבל -676 $ ל-מ"ר אקו', ללא מע"מ.

רח' עקיבא אריה 1, תל-אביב 62154 טל. 03-6021085 פקס. 03-5468894
E-mail: s-rosenberg@012.net.il

10. **<u>הכרעה במחלוקות בנושא תכנית חד/761</u>**

10.1 <u>פטור מהיטל השבחה בגין שכונת שיקום</u>

שמאי הבעלים שטען כי הקרקע מצוייה בתחום שכונת שיקום, לא הוכיח את טיעונו.
לבקשתי, קיבלתי מהגב' סולי היימברג (מרכזת מחקרים ומידע, אגף שיקום שכונות במשרד הבינוי והשיכון) את מפת גבולות השיקום. השטח הנדון לא נמצא בתחום הגבולות.
שמאי הצדדים לא הגיבו לנושא המפה הנ"ל שנשלחה אליהם על ידי.
מסקנה: השטח לא כלול בתחום שכונת שיקום ולכן לא יחול הפטור המבוקש.
יש לציין כי גם לגבי אזורים שהם בברור אזורי שיקום קיימת מחלוקת אם הפטור חל גם על בנייה עתידית או רק על הרחבת בניה קיימת, מחלוקת זו הועלתה גם על ידי הצדדים בתיק, אך היא מתייתרת לנוכח מיקום המתחם מחוץ לגבולות השיקום.

<u>למקרה שיוגש ערר על הכרעתי לעיל, להלן פס"ד והחלטות ועדת ערר, הידועים לי, לפיהם **הפטור חל רק על הרחבת בניה**</u>

ע"א 6276-01-09 (מחוזי חיפה) **- עמאש נאסר ואח' נ. הועדה המקומית לתכנון ובניה שומרון**.
פס"ד 1212/04 (מחוזי ב"ש) **ר.א שליט פיתוח ובניה בע"מ נ. הועדה המקומית לתכנון ובניה אשדוד.**
עמ"נ 9116-07-10 (מחוזי ב"ש) **ג.ש. ארז נ. עירית ב"ש.**
המ 338/98 (שלום-רחובות) **ראב ואח' נ. הועדה המקומית לתכנון ובניה הדרים.**
ת.א. 3327/07 (שלום-חדרה) **זרד, עמאש נ. הועדה המקומית לתכנון ובניה שומרון**.
החלטת ועדת ערר (ירושלים) ימ-81-460/11 **לביא גבריאל נ. ו' ירושלים** (מסתמכת על פסקי דין בנדון. ניתנה במינוי שלי כשמאי מייעץ, לכן אני כפוף אליה).
החלטת ועדת ערר (מרכז) 8141/10 **ו' זמורה נ. פטישי שלמה.**
החלטת ועדת ערר (ירושלים) 84/12 **הדר עמוס נ. ו' ירושלים**.

<u>פס"ד יחיד הידוע לי, התומך בכך שהפטור חל גם על בנייה עתידית בקרקע ריקה</u>

עש"א 4581-05-10 – (שלום פ"ת) **הועדה המקומית לתכנון ובניה ראש העין נ. שרון.**

10.2 <u>הפחתה בגין מושע</u>

הנושא נטען ע"י מנכ"ל הבעלים לראשונה בישיבה, הוא לא נטען בשומת הבעלים ולכן מדובר בהרחבת חזית.

מנכ"ל הבעלים לא שלח מסמכים להוכחת טיעוניו למרות שהתבקש, כלומר נושא המושע נכון ליום הקובע לא הוכח. לפיכך אני קובע כי לא תבוצע הפחתה.

10.3 <u>פיתוח ודחיה</u>

שמאי הבעלים טען לדחייה ארוכה בביצוע הפיתוח בשטח.

פס"ד עת"מ 1290/03 (אליו התייחסו הבעלים) אכן מתאר מסכת של עיכובים במתן היתרי בניה בחלקה 243 בגוש 10572, שהיא אחת מהחלקות הנישומות (בחלק) בשומה זו (בפס"ד מדובר על פרוייקט קיסר ים שלא נמסר לי מידע לגביו).

הסרוב למתן היתרי הבניה היה בגין העדר פיתוח בשטח. בפס"ד מתוארת קרקע שנרכשה בשנת 1994 והסרוב הראשון למתן היתר הבניה ניתן בשנת 1996. לאורך השנים היה דין ודברים בין בעלי הקרקע לבין העיריה לגבי ביצוע הפיתוח. העיריה לא הכחישה כי היטלי פיתוח שולמו, ונימקה את העיכוב בסיום עבודות הפיתוח נשוא פסק הדין בגורמים הקשורים בפיתוח בשטח תכנית חד/1061 הממוקם מדרום לשטח הנדון בפס"ד. עד למתן פס"ד ביוני 2004, העיריה לא התחייבה למועד ביצוע הפיתוח (בפסק הדין, ביהמ"ש חייב את העירייה לעשות כן).

גם אם פס"ד איננו מתייחס לקרקע הנדונה, אני מסכים כי מדובר לפחות בשטח גובל.

אולם מסכת העיכובים המתוארת בפס"ד מתייחסת לשנים 1996–2004, כ- 10 שנים לאחר המועד הקובע של תכנית חד/761.

אני מסכים עם דעת שמאי הועדה, לפיה הדחייה לפיתוח, אותה יש להביא בחשבון בתחשיב היטל השבחה, אמורה לשקף את הידוע ביום הקובע לקונה סביר (ובוודאי לא לארוע שלאחר 10 שנים).

כלומר אנו עוסקים בציפיה סבירה לפיתוח בשנת 1985. פס"ד הנ"ל אינו מתייחס למועדי זה.

נושא העדר הפיתוח בא לידי ביטוי בשווי, כאשר השומות המכריעות עליהם התבססתי בקביעת השווי, כמפורט בהמשך, הינן מאזורים בהם בתאריך הקובע רמת הפיתוח היתה זהה לזו שבאזור בשומתנו.

10.4 <u>מצב קודם</u>

מקובלת עלי הסכמת שמאי הצדדים כי אין בנמצא תכנית לגבי המצב קודם, ולכן מדובר בקרקע ספקולטיבית.
השטח במצב קודם בתשריט תכנית 761 מסומן כ-"שטח ללא יעוד" (ולא כ"שטח לתכנון בעתיד", כטענת שמאי הבעלים).
יחד עם זאת אני סבור כי פוטנציאל התכנון שלו **כקרקע ספקולטיבית הינו לשכונת מגורים**, בשל צמידותו מדרום וממערב לשכונת אלי כהן.
לגבי סוג המגורים הצפוי – בשנת 1985 לא היתה בהכרח ציפיה לבניה רוויה בדומה למתחם "אלי כהן" שבשכנות, אשר על פי התרשמותי בביקור תוכנן ונבנה בשנות ה-50. ניתן היה לצפות לתמהיל מגורים מעורב.
מקובלת עליי ההסכמה כי יש להביא בחשבון **שטח קרקע ברוטו** (**ניטרול הפחתת 40% להפקעות**).
מקובלת עליי ההסכמה כי מקדם הפחתה לגודל במצב הקודם – **0.95**

10.5 <u>מצב חדש</u>

מקובלת עליי עמדת הבעלים לפיה מדובר באזור שאיננו יוקרתי (בלשון המעטה). על פי ידיעתי האישית, בשנות ה-80 כל שכונת גבעת אולגה נחשבה כשכונה נחשלת יחסית. עובדה זו השפיעה הן על רמת המחירים, הן על הביקושים ליח"ד בעלות שטחי בניה קטנים, והן לגבי "רגישות" נמוכה למאפייני המגרש (מיקום, צורה, וכו'), אלא אם מדובר במאפיין יוצא דופן וחריג.
מאפייני כל המגרשים הנדונים הינם בגדר המקובל באזור, ולא דרושות התאמות מיוחדות לשווי.

10.6 <u>שוויים</u>

ראה פרק 12 להלן.

11. <u>הכרעה במחלוקות בנושא תכנית חד/947</u>

11.1 **<u>האם התכנית הוסיפה שטחי בניה ושימושים</u>**

אינני מקבל את עמדת שמאי הבעלים לפיה טרם תכנית 947 ניתן היה לנצל שטחי שרות עפ"י תקנות התכנון והבניה. תכנית 761 מגדירה במפורש באזורי מגורים כי "אחוזי הבניה יהיו כוללים למעט....." [המשך המשפט שונה : באזור מגורים א' – למעט מקלט ומבנה עזר לחניה, ובאזור מגורים ב' – למעט מקלט בלבד – ש.ר.]

לפיכך שטחי השרות אמורים להיות לפי המפורט בתכנית 761 ולא על פי הקביעה בתקנות. לגבי אזור מסחרי התכנית אומנם לא מפרטת הפרדה בין שטחי שרות לשטחים עיקריים, אך לא נמסר לי ולא איתרתי החלטת ועדה המסדירה את הנושא ומוסיפה שטחי שרות באזור מסחרי טרם תכנית 947.

<u>באזורי בניה צמודות קרקע</u>

התכנית התירה בניית מרתף בשטח 50 מ"ר למטרות שרות, בשימושים : מקלט, חדרי מכונות והסקה, חניה, מחסן.

<u>באזור מגורים א'</u> הותרו כבר במצב קודם עפ"י תכנית 761 (בנוסף לאחוזי הבניה) שטחי מקלט וחניה (ניתנו לניצול כשטח עילי), **כך שהתכנית הוסיפה שימושי מחסן וחדרי מכונות**.

שטח יח"ד ממוצעת במגרשי התמורה עפ"י אחוזי הבניה – **154 מ"ר.**

<u>באזור מגורים ב'</u> הותר במצב קודם ע"י תכנית 761 (בנוסף לאחוזי הבניה) שטח מקלט בלבד. **כך שהתכנית הוסיפה שימושי חניה, מחסן וחדרי מכונות**.

שטח יח"ד ממוצעת במגרשי התמורה עפ"י אחוזי הבניה – **157 מ"ר.**

<u>באזור מסחרי</u>

בתכנית 761 לא פורטו שטחים ושימושים באזור מסחרי בנוסף לאחוזי הבניה. כך שתכנית 947 הוסיפה שטחי בניה במרתף, ושימושים כמפורט בה.

11.2 **<u>כדאיות כלכלית</u>**

<u>באזורי בניה צמודות קרקע</u>

אני מסכים עם עמדת שמאי הבעלים לפיה בשנת 1993 לא היה ביקוש לשטחי מרתפים באזור.

שטח יח"ד ממוצעת היה כ- 155 מ"ר ואין להניח שהיה ביקוש לשטחים גדולים יותר, בוודאי לא שטחי מרתף היקרים יותר לבניה, ובוודאי לא בשימושים שהותרו ונוספו ביחס למצב הקודם.

בניגוד לתכניות בנין במקומות אחרים, תכנית זו התירה שימושים מוגבלים ביותר במרתפים.

<u>מחסן</u>

הדרישה לאחסנה בצמודי קרקע הוא לשטחים קטנים. גם עבור מחסן בשטח גדול יחסית של 10 מ"ר, לא כדאי ביצוע מרתף שעלותו יקרה לשטח כה קטן (העלות ל-מ"ר גדלה משמעותית, ככל שהשטח קטן יותר).

<u>חדר מכונות</u>

המכונות היחידות הרלוונטיות למגורים הם חדרי מעליות. לא מבוצעות מעליות בבתים צמודי קרקע מהסוג הנדון במיקום הנדון.

חדר הסקה

לא מדובר באזור בו טמפרטורות נמוכות. אין צורך בחדר הסקה לחימום. חימום המים נעשה ע"י מערכת סולרית שאינה דורשת חדר הסקה.

מקלט

הותר כבר במצב קודם. בנוסף, במועד הקובע הותרו כבר ממ"דים, אלו מבוצעים בקומות העליונות כדי להוסיף שטח אפקטיבי לבית.

מסקנה : אין צורך במרתפים.

שמאי הבעלים הציג זכרון דברים מיום 8.12.94 (כשנה לאחר היום הקובע) בחלקה 243 הנידונה, אשר מוכיח כי באותה תקופה לא היה ביקוש ו/או כדאיות לבניית מרתפים. זכרון הדברים הינו למכירת 3 מגרשים בשטח 250 מ"ר כ"א, עליהם בתי מגורים 140 מ"ר ברוטו ללא מרתף.
פרוטוקולי הבקשות להיתרי בניה שהציג שמאי הועדה, גם הם בחלקה 243 הנידונה, אומנם כוללות בניית מרתף. אלא שהפרוטוקולים הם מהשנים 2009-2011 ואינם משקפים את הביקושים בסביבה בשנת 1993.

באזור מסחרי

מדובר במגרש מסחרי בשטח של כ- 1,130 מ"ר עם שטח לבניה של כ- 3 קומות X 340 מ"ר לקומה.
בביקור שערכתי באזור הנכס מצאתי כי אין היום באזור (גם במיקומים משופרים לעומת מיקום המגרשים הנדונים) מבנים מסחריים בני 3 קומות.
לכן אני סבור כי בשנת 1993 (ואף היום) היו מנצלים קומה אחת עד שתיים בלבד, בתכסית של 340 מ"ר. היתרה לחצר – 790 מ"ר.
בהנחה כי ינוצלו 2 קומות כלומר 680 מ"ר, יידרשו 23 מקומות חניה לרכב פרטי בתוספת מקום חניה אחד לחניה תפעולית, סה"כ – כ- 625 מ"ר.
מסקנה: ניתן למקם את כל החניה בחצר. אין צורך בחניה תת-קרקעית.
בניית המרתף איננה כדאית לצורך השימושים שהותרו במרתף (כולל מחסן מסחרי).

11.3 **מהאמור לעיל עולה כי לא קיימת השבחה בגין תכנית 947.**

12. הכרעתי במחלוקת בנושא השווים – תכנית 761

12.1 מצב קודם

שמאי הועדה הציג ניתוח 3 עסקאות לקרקע ביעוד למגורים מתוך מתחם תכנית חד/35 בגוש 10008, ממוצע העסקאות 6.22 $.

העסקאות יפורטו בהמשך במסגרת פרוט עסקאות שהובאו בשומות מכריעות.

שמאי הבעלים הציג נתוני 5 שומות מכריעות לפיהן התקבל שווי ממוצע של 7.06 $ למ"ר, וביצע התאמת מיקום.

להלן טבלה מרכזת מתוך שומה מכרעת שלי בשכונה בגוש 10008 חלקה 217 רחוב מנחם בגין (להלן – "**מכרעת בגין**"), שנערכה בין היתר בגין תכנית חד/764 (להלן "**תכנית 764**") למועד הקובע 1.10.1985 (יום אחד לאחר המועד הקובע לתכנית 761 הנדונה).

הטבלה כוללת גם את 5 השומות המכריעות שהובאו בשומה הנדונה עי שמאי הבעלים, מסומנות ב- (*).

טבלת שומות מכריעות בגוש 10008 :

שמאי מכריע	חלקה	שווי ל-מ"ר קרקע ב- $
בצלאל קציר (*)	169	$ 8.0
רן וירניק (*)	188	$ 6.5
מוטי דיאמנט	211	$ 7.0
מוטי דיאמנט	215	$ 7.0
משה נדם(*)	222	$ 6.7
מוטי דיאמנט (*)	282[11]	$ 7.0
שמואל רוזנברג (מכרעת בגין)	217	$ 6.5

להלן טבלת עסקאות מכר בגוש 10008 המפורטות בשומות המכריעות הנ"ל :

הטבלה כוללת גם את 3 העסקאות שהובאו בשומה הנדונה עי שמאי הועדה, מסומנות ב- (*). תוצאות הניתוח להלן בדומה לתוצאות הניתוח שהציג שמאי הועדה.

מועד העסקה	חלקה	שטח החלקה	מחיר העסקה ב- $	שווי ל-מ"ר קרקע ב- $
30.1.1984 (*)	246	1,018	6,000	5.89
20.6.1984 (*)	75	2,028	10,000	4.93
10.4.1985 (*)	182	1,050	8,000	7.62
5.4.1985	98	1,000	7,870	7.87
12.1.1986	289	1,992	23,000	11.55
8.5.1986	283	952	10,000	10.50

[11] ע"י שמאי הבעלים בשומה הנדונה צויינה גם שומת דיאמנט בחלקה 281 בגוש 10008, בה נקבע שווי זהה.

הכרעה

שתי העסקאות משנת 1986 נערכו לאחר המועד הקובע של תכנית 764 שנדונה במכרעת מנחם בגין, ולכן לא הובאו בחשבון בשומתי הנ"ל. הן יובאו בהמשך לצורך ניתוח מצב חדש.

התאמת מיקום – האזור הנדון נחות ביחס לאזור שבשומות המכריעות (כולל מכרעת מנחם בגין) גם היום וגם במועד הקובע, לכן תבוצע הפחתה למיקום - 10% – **6 $ למ"ר קרקע**.

דהיינו, השווי של 6 $ ל-מ"ר קרקע שנקבע בשומת הועדה – סביר.

12.2 **מצב חדש**

מגורים א' ומגורים ב'

שמאי הועדה הציג ניתוח 7 עסקאות מהשנים 1979-1990. בנוסף מסר 2 מסמכי מס שבח (לפי סעיף 14א' בתוספת השלישית) בהם פרוט מחירים לשנים 1982, 1985 (לא ניתח אותם).

חלק מהעסקאות הן לשנים לא רלוונטיות. כל העסקאות הן לקרקעות במרכז העיר חדרה (גוש 10035 בשנים 1984-1986), ולכן לא רלוונטיות ולא יובאו בחשבון על-ידי.

שמאי הבעלים קבע את השווי בהתבסס על ממוצע שומות מכריעות, והתאמות שביצע משווי שנקבע ביעוד מגורים א' למגורים ב'.

להלן טבלה מרכזת לשומות מכריעות שהוצגה על-ידי במכרעת בגין.

הטבלה כוללת גם את 3 השומות המכריעות שהובאו בשומה הנדונה ע"י שמאי הבעלים, מסומנות ב- (*), לפיהן ממוצע של 11 $ למ"ר קרקע ביעוד למגורים א'.

תוצאות השומות המכריעות שיוצגו להלן על-ידי הינם בערכי שווי ל-מ"ר קרקע.

בכל השומות בטבלה נקבע שווי ביעוד למגורים ד' בהתבסס על ניתוח 2 עסקאות (שיפורטו להלן) ביעוד מגורים א', ואשר ניתוחן הצביע על שווי של 11 $ למ"ר קרקע.

הערה: בכל השומות המכריעות הנ"ל אוזכרו רק אותן 2 עסקאות מכר באזור מגורים א' בגוש 10008.

טבלת שומות מכריעות בגוש 10008 :

שמאי מכריע	חלקה
רן וירניק (*)	188
מוטי דיאמנט	211
מוטי דיאמנט	215
מוטי דיאמנט (*)	282
מוטי דיאמנט (*)	281
שמואל רוזנברג (מכרעת בגין)	217

שמואל רוזנברג
שמאי מקרקעין, מהנדס בנין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

2 עסקאות המכר <u>באזור מגורים א'</u> שאוזכרו בשומות המכריעות הנ"ל בגוש 10008 :

מועד העסקה	חלקה	שטח החלקה	מחיר העסקה ב- $	שווי ל-מ"ר קרקע ב- $
12.1.1986	290 + 289	1,992	23,000	$ 11.55
8.5.1986	283	952	10,000	$ 10.50
ממוצע שווי ל-מ"ר קרקע				**$ 11.00**

<u>הכרעה</u>

פרט לעסקאות הנ"ל לא איתרתי עסקאות אחרות.

עסקאות המכר המוצגות נערכו באזור מגורים א'.

לאור הנתונים הנ"ל אני מקבל את השווי שנקבע ע"י שמאי הבעלים – 11 $ ל-מ"ר קרקע.

לאחר הפחתה 10% בגין התאמה למיקום – **10$ למ"ר קרקע באזור מגורים א'**.

<u>התאמה למגורים ב'</u>

שווי מגרש בשטח 500 מ"ר ביעוד מגורים א' – 5,000 $.

ניתוח שמאי הבעלים מקובל עלי.

סה"כ שטח אקו' מגורים א' (עפ"י ניתוח שמאי הבעלים) = 322.5 מ"ר אקו'.

שווי למ"ר אקו' – 15.5 $ למ"ר.

שטח אקו' מגורים ב' (עפ"י ניתוח שמאי הבעלים ל- 2 יח"ד במגרש 500 מ"ר) = 440 מ"ר אקו'.

שווי לפני הפחתות – 440 מ"ר אקו' X 15.5 $ למ"ר.= 6,820 $ למגרש.

הפחתת 6% בגין צפיפות – 6,411 $.

מגלמים למגרש בשטח 500 מ"ר – **12.8 $ למ"ר קרקע במגורים ב'**.

12.3 **<u>שווי מצב חדש למסחר</u>**

באופן כללי לא מקובלת עלי קביעת שווי למסחר על בסיס שווי למגורים.

אולם במקרה הנדון לא איתרתי (וגם שמאי הצדדים לא איתרו) עסקאות למסחר.

גם אין נתוני שכירות במסחר באזור במועד הקובע, מהן ניתן לחשב את מרכיב הקרקע בשיטת החילוץ.

לכן מחוסר ברירה, אני מחשב על פי שווי מגורים ב' (היותר צפוף ממגורים א').

אני סבור כי ליום הקובע לא ינוצלו במסחר יותר מ-60% בניה ב- 2 קומות. דהיינו הניצול יהיה זהה למגורים ב'.

לפיכך שווי מסחר זהה לשווי מגורים ב' – **12.8 $ למ"ר קרקע**.

רח' עקיבא אריה 1, תל-אביב 62154 טל. 03-6021085 פקס. 03-5468894
E-mail: s-rosenberg@012.net.il

שמואל רוזנברג
שמאי מקרקעין, מהנדס בנין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

13. **<u>תחשיב ההשבחה והיטל ההשבחה בגין תכנית חד/761</u>**

<u>מצב קודם</u>

מגרש	שטח מגרש בשלמות	חלק נישום	שטח מגרש נישום במ"ר
241/2	816	מחצית	408
241/3	816	מחצית	408
241/4	1115	בשלמות	1,115
243/1	1,029	בשלמות	1,029
243/2	1,029	3/4	772
243/3	1,029	3/4	772
243/4	1,029	1/2	515
243/9	1,133	3/4	850
243/10	1,027	בשלמות	1,027
243/11	1,027	מחצית	514
243/15	1,130	מחצית	565
סה"כ			**7,975**
שטח ברוטו (סעיף 10.4)			**13,290**
שווי מצב קודם (סעיף 12.1) 6 $ למ"ר			**$ 79,740**
הפחתה לגודל 0.95 (סעיף 10.4)			**$ 75,753**

רח' עקיבא אריה 1, תל-אביב 62154 טל. 03-6021085 פקס. 03-5468894
E-mail: s-rosenberg@012.net.il

שמואל רוזנברג
שמאי מקרקעין, מהנדס בנין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

<u>מצב חדש</u>

מגרש	שטח מגרש נישום במ"ר	שווי למ"ר	סה"כ שווי
<u>מגרשים ביעוד מגורים א'</u>			
241/2	408		
241/3	408		
241/4	1,115		
סה" כ מגורים א	1,931	10 $ (סעיף 12.2)	19,310 $
<u>מגרשים ביעוד מגורים ב'</u>			
243/1	1,029		
243/2	772		
243/3	772		
243/4	515		
243/9	850		
243/10	1,027		
243/11	514		
סה"כ מגורים ב	5,479	12.8 $ (סעיף 12.2)	70,130 $
<u>מגרש מסחרי</u>			
243/15	565	12.8 $ (סעיף 12.3)	7,230 $
סה"כ שווי מצב חדש			**96,670 $**

סה"כ השבחה	**20,917 $**
סך הכל השבחה ב- ₪ (יציג – 1.4912) במעוגל	**31,190 ₪**
היטל השבחה ב- ₪	**15,595 ₪**

רח' עקיבא אריה 1, תל-אביב 62154 טל. 03-6021085 פקס. 03-5468894
E-mail: s-rosenberg@012.net.il

<u>השומה לחלק הנישום (סיכום)</u>

תכנית	מועד קובע	השבחה ₪	היטל השבחה ₪
חד/761	1.10.1985	31,190	15,595
חד/947	17.12.1993	אין השבחה	

<u>הצמדה</u>

על היטל ההשבחה למועד הקובע המפורט בטבלה, תחול הצמדה על פי הוראות התוספת השלישית.

על זאת באתי על החתום ,

שמואל רוזנברג
שמאי מקרקעין מהנדס בנין
שמאי מכריע

רח' עקיבא אריה 1, תל-אביב 62154 טל. 03-6021085 פקס. 03-5468894
E-mail: s-rosenberg@012.net.il

נספחים לשומה המכרעת

רח' עקיבא אריה 1, תל-אביב 62154 טל. 03-6021085 פקס. 03-5468894
E-mail: s-rosenberg@012.net.il

EFRAIM MARGALIT
REAL ESTATE APPRAISAL & MANAGEMENT

אפרים מרגלית
שמאות וניהול מקרקעין

לזכך תחשיב השומה למצב התכנוני הקודם :

שווי מ"ר קרקע $ 6/מ"ר x 0.95 (גודל) = $ 5.7/מ"ר

שטח מגרש	שטח שירות	שטח עיקרי	תמורה	סה"כ שווי מגרש
241/2	408	680	1.49 x מ"ר/$ 5.7 x 680	5,775
241/3	408	680	1.49 x מ"ר/$ 5.7 x 680	5,775
241/4	1,115	1,858	1.49 x מ"ר/$ 5.7 x1,858	15,760
243/1	1029	1,715	1.49 x מ"ר/$ 5.7 x 1715	14,565
243/2	772	1,286	1.49 x מ"ר/$ 5.7 x 1,286	10,922
243/3	772	1,286	1.49 x מ"ר/$ 5.7 x 1286	10,922
243/4	515	858	1.49 x מ"ר/$ 5.7 x 858	7,287
243/9	850	1,416	1.49 x מ"ר/$ 5.7 x 1416	12,026
243/10	1027	1,711	1.49 x מ"ר/$ 5.7 x 1711	14,532
243/11	514	856	1.49 x מ"ר/$ 5.7 x 856	7,270
243/16	565	942	1.49 x מ"ר/$ 5.7 x 942	8,000
סה"כ	7,974 מ"ר			112,855

רחוב זרחין 8 בית "חיים לפ"ץ" ת.ד. 3013 רעננה 43665
טל. 09-7458001 פקס. 09-7458002 e-mail=efraim@efrmargalit.co.il

EFRAIM MARGALIT
REAL ESTATE APPRAISAL & MANAGEMENT

אפרים מרגלית
שמאות וניהול מקרקעין

שווי מ"ר קרקע באזור מגורים א' : 32 $/מ"ר

שווי מ"ר קרקע באזור מגורים ב' : 37 $/מ"ר

שווי למ"ר קרקע בייעוד מסחר 37 $ x 1.25 = 46.25 $

הפחתה בגין העדר פיתוח 30% משווי חדש .

מס' מגרש	שטח במ"ר	החישוב	סה"כ שווי חדש מעוגל
241/2	408	408 x 32 $/מ"ר x 1.49 x 0.7	13617
241/3	408	408 x 32 $/מ"ר x 1.49 x 0.7	13617
241/4	1,115	1115 x 37 $/מ"ר x 1.49 x 0.7	37214
243/1	1029	1029 x 37 $/מ"ר x 1.49 x 0.7	39710
243/2	772	772 x 37 $/מ"ר x 1.49 x 0.7	29792
243/3	772	772 x 37 $/מ"ר x 1.49 x 0.7	29792
243/4	515	515 x 37 $/מ"ר x 1.49 x 0.7	19874
243/9	850	850 x 37 $/מ"ר x 1.49 x 0.7	32802
243/10	1027	1027 x 37 $/מ"ר x 1.49 x 0.7	39633
243/11	514	514 x 37 $/מ"ר x 1.49 x 0.7	19836
243/15	565	565 x 37 $/מ"ר x 1.49 x 0.7 x 1.25	27255
סה"כ	7,974 מ"ר		303144

רח' ורזן 8 בית "חיים לש"ע" ת.ד. 3013 רעננה 43665
טל. 09-7458001 פקס. 09-7458002 e-mail-efraim@efimargalit.co.il

EFRAIM MARGALIT
REAL ESTATE APPRAISAL & MANAGEMENT

אפרים מרגלית
שמאות וניהול מקרקעין

חישוב התשבחה

גוש/חלקה	שטח המגרש	שווי לאחר תכנית	שווי קודם לתכנית	תוספת בשווי
241/2	408	13617	5,775	7842
241/3	408	13617	5,775	7842
241/4	1,115	37214	15,780	21434
243/1	1029	39710	14,565	25145
243/2	772	29792	10,922	18870
243/3	772	29792	10,922	18870
243/4	515	19874	7,287	12587
243/9	850	32802	12,026	20776
243/10	1027	39633	14,532	25101
243/11	514	19836	7,270	12566
243/15	565	27255	8,000	19254
סה"כ	7,974 מ"ר	303144	112,855	190289

סה"כ התשבחה : 184,000 שח

8
רחוב זרחין 8 בית "חיים לע"ק" ת.ד. 3013 יעגבה 43665
טל. 09-7458001 פקס. 09-7458012 e-mail: efraim@efmargalit.co.il

גדי דגני – ניהול ושמאות מקרקעין

GADI DEGANI - B.Sc. REAL ESTATE VALUER — גדי דגני - B.Sc ושמאי מקרקעין
NATALIE HOCHTEIL - LIC. REAL ESTATE VALUER — נתלי הוכטייל – שמאית מקרקעין

בעמ"ד

- 2 -

3. **<u>תחשיב למרתף באזור מגורים א':</u>**

שווי מ"ר קרקע	:	$ 120
מקדם מרתף	:	0.35
מקדם חצר	:	0.7
מקדם שוליות	:	0.9

סה"כ זכויות אקווי לדונם במצב חדש:

400 מ"ר + 2 x 50 x 0.35 = 435 מ"ר

<u>תחשיב:</u>

(50 x 2 x 0.35)/0.435 = 80 מ"ר x $ 120 x 0.7 x 0.9 x 3 = ₪ 18,248 –

כלומר השבחה של ₪ 9,000 לכל יחיד באזור מגוריים א'.

4. **<u>תחשיב למרתף באזור מגוריים ב':</u>**

שווי מ"ר קרקע לפי מקדם של 1.1 יחסית למגורים א'	:	$ 132
מקדם מרתף	:	0.45
מקדם חצר	:	0.7
מקדם שוליות	:	0.9

סה"כ זכויות אקווי:

600 מ"ר + 4 x 50 x 0.45 = 690 מ"ר

<u>תחשיב:</u>

(0.45 x 50 x 4)/0.69 = 130.43 מ"ר x 132 x 0.7 x 0.9 x 3 = ₪ 32,540 =

כלומר השבחה של 8,000 ₪ לכל יחיד באזור מגורים ב'.

רח' תרשיש 15 ת.ד.3373, פ.ת.קיסריה * טל. 04-6277303 (רב קוים) * פקס. 04-6277306 dar-gar@smile.net.il

גדי דגני – ניהול ושמאות מקרקעין

GADI DEGANI - LIC. REAL ESTATE VALUER | גדי דגני - B.Sc ושמאי מקרקעין
NATALIE HOCHTEIL - LIC. REAL ESTATE VALUER | נתלי הוכטייל – שמאית מקרקעין

בס"ד

- 3 -

5. **<u>תחשיב למרתף באזור מסחרי:</u>**

תחשיב שווי קרקע למ"ר אקווי במגורים ב' 132,000/690 : 5 190

על הצד הזהיר הובא בחשבון שווי קרקע למ"ר מבונה מסחרי כשווי קרקע למ"ר מבונה במגורים ב'.

שטח מגרש	1,130 מ"ר	
תכסית אופטימאלית	:	0.4
שטח מסחר מותר במרתף	:	0.4
מקדם מרתף	:	0.3
מקדם דחיה	:	0.8

תחשיב:

1,130 מ"ר x 0.4 x 0.4 x 0.3 x 0.8 x 3 x 5 190 – 24,733 ₪

ובמעוגל – השבחה 24,000 ₪

על הצד הזהיר הובאו בחשבון רק המרתף המסחרי.

בכבוד רב,

גדי דגני
שמאי מקרקעין

העתק: שמאי המבקשים מר נחום אלוני ריכברגר.

שמואל מקרקעין
נוסד בשנת 1972

5. תחשיבים לאומדן ההשבחה

5.1 חישוב ההשבחה בגין אישור תב"ע חד/761.

שווי במצב קודם

שטח קרקע משוקלל -	7,974 מ"ר בנוי	=	13,290 מ"ר ברוטו.
	0.6		
סה"כ שווי לפני הפחתות:	13,290 מ"ר X $ 7.06	=	$ 93,824.
הפחתה למיקום (15%)		-	$ 14,074 (-).
הפחתת לעודל (5%)		-	$ 4,691 (-).
סה"כ שווי במצב קודם		-	$ 75,060.

שווי במצב חדש							
גוש/ מגרש	שטח במ"ר	שטח נישום	יעוד	שווי למ"ר	צורה	שב"צ	סה"כ
241/2	816	408	מגורים א'	$11.00	1	1	$4,488
241/3	816	408	מגורים א'	$11.00	0.97	1	$4,353
241/4	1,115	1,115	מגורים א'	$11.00	1	0.85	$10,425
243/1	1,029	1,029	מגורים ב'	$14.11	0.78	1	$14,226
243/2	1,029	772	מגורים ב'	$14.11	1	1	$10,887
243/3	1,029	772	מגורים ב'	$14.11	1	1	$10,887
243/4	1,030	515	מגורים ב'	$14.11	1	0.9	$6,539
243/9	1,133	850	מגורים ב'	$14.11	0.9	1	$10,769
243/10	1,027	1,027	מגורים ב'	$14.11	1	1	$14,488
243/11	1,027	514	מגורים ב'	$14.11	1	1	$7,254
243/15	1,130	565	מסחר	$20.00	0.99	1	$11,187
סה"כ	11,131	7,974					$105,514
הפחתה לעודל (5%)							55,276
הפחתה למיקום (15%)							$15,827
סה"כ שווי במצב החדש							$84,411

השבחה - 75,060 - 84,411 = $ 9,352.

השבחה בש"ח ליום 30.09.1956 - $ 9,352 X 1.4912 שה/$ = 13,945 ב.

5.2 בגין אישור תב"ע וה/947 לא חלה כל השבחה.

11

רח' עמוס 29 (פינת רח' 1187) רמת גן 52598 ת.ד. 7519642-03 טל. 5754454-03 פקס.
דואר: office@aloni-j.co.il, aloni-j@aloni-j.co.il אתר: www.aloni-j.co.il