תאריך: 4/11/2021
מס תיק-פניה: 61-1707-2020

לכבוד:

שדאור דן עמי בע"מ
באמצעות השמאי גיל אברהמי
דוא"ל: gill@gill-avrahami.co.il

הוועדה המקומית לתכנון ובניה פתח תקוה
באמצעות השמאי רם ליבנה
דוא"ל: ramilivne.100@gmail.com

א.ג.נ,

שומה מכרעת

רחוב בן צבי 18, שכונת כפר גנים ב', פתח תקווה
גוש: 6715 חלקה: 254

1. מטרת השומה

בהתאם להודעת מזכיר מועצת שמאי מקרקעין מוניתי על ידי יו"ר מועצת שמאי המקרקעין, לשמש כשמאית מכריעה לעניין היטל השבחה בנכס הנדון בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965, הנדרש בנכס בגין אישור בקשה להקלה.

2. מועדים

2.1 המועד הקובע לשומה:

✓ 24/10/2019 - יום אישור ההקלות.

2.2 מועד הדיון:

הדיון נערך בווידאו (ZOOM) בתאריך 25/10/2020 בהשתתפות שמאי הצדדים.
הצדדים קיבלו הזדמנות נאותה לטעון טיעוניהם, להציג ראיות ולהגיב על טיעוני הצד שכנגד.
סיכום הדיון הועבר לצדדים וניתנה להם אפשרות להגיש הערות.

2.3 מועד הביקור בנכס:

ביקור בנכס נערך ביום 13/12/2020 ללא נוכחות הצדדים.

3. מסמכים שהוצגו בפני

3.1 מסמכים מאת שמאי המשיבה

✓ תגובת המשיבה לשומת המבקשת מיום 24/09/2020 שנערכה ע"י השמאי מר רם ליבנה.
✓ נסח טאבו היסטורי מיום 28/03/2019.
✓ חוזה רכישה מיום 31/12/2018 שנחתם בין צור ישראל (המוכר) לבין שדאור דן עמי בע"מ (הקונה).

רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il

תאריך: 4/11/2021

מס תיק-פניה: 61-1707-2020

- ✓ חוזה רכישה מיום 31/12/2018 שנחתם בין דרזדנר דן עמי בע"מ (המוכר) לבין שדאור דן עמי בע"מ (הקונה).
- ✓ תחשיב שומת המשיבה (גיליון Excel).

3.2 מסמכים מאת שמאי המבקשת

- ✓ שומה אחרת מטעם המבקשת שנערכה ע"י השמאי גיל אברהמי מיום 29/07/2020.
- ✓ שומה מטעם הוועדה המקומית שנערכה ע"י השמאי רם ליבנה מיום 23/04/2020.
- ✓ נסח טאבו מיום 11/02/2020.
- ✓ דרישה לתשלום היטל השבחה מאת עיריית פתח תקווה מיום 10/06/2020.
- ✓ פרוטוקול החלטת ועדה מיום 27/10/2019.
- ✓ אישור מס רכישה.
- ✓ הסכם קומבינציה משנת 2019.
- ✓ נספחים להסכם קומבינציה.
- ✓ מכתב שווי רכישה סופי מיום 22/10/2019.
- ✓ שומת השבחה מאת השמאי אוהד דנוס (מטעם עיריית פ"ת) מיום 25/10/2020 בחלק מחלקה 808 בגוש 6355, רח' הירקונים, פתח תקווה.

4. פרטי המקרקעין

גוש:	6715
חלקה:	254
כתובת:	בן צבי 18, שכונת כפר גנים ב', פתח תקווה
השטח הרשום:	3,351 מ"ר
מהות הנכס:	מגרש לבניה
סוג המימוש:	אישור בקשה להקלה

5. תיאור הנכס והסביבה

המגרש הנישום ממוקם ברחוב בן צבי 18, בשכונת כפר גנים ב', בחלקה הדרומי של העיר פתח תקווה, בסמוך לגבעת שמואל ולכביש 471 "מכבית".

סביבת הנכס מאופיינת בבנייני מגורים צמודי קרקע ובבניינים בני 3-14 קומות ותיקים לצד חדשים, חלקם בשלבי בניה שונים במסגרת פרויקטים של תמ"א 38.

רחוב בן צבי הינו רחוב פנימי, חד סטרי וללא מוצא. הרחוב מסתעף מרחוב טבנקין מצפון ומסתיים ברחוב מיכל לייב כץ ממזרח. הקטע הצפוני של הרחוב הינו ללא מוצא ובו שביל גישה להולכי רגל המתחבר לרחוב הבנים.

הנכס שבנדון ממוקם במרכז רחוב בן צבי, בצד המערבי של הרחוב, בסמיכות לשצ"פ (הכולל גן ציבורי ושטחי חניה) ולמחלף גת רימון מדרום מערב.

בנוסף, בחזית החלקה שטח מדוד של כ- 700 מ"ר המיועד לשצ"פ (ע"פ תב"ע פת/1238 / 1).

הפיתוח הסביבתי מלא וכולל כבישים סלולים מדרכות, תאורת רחוב, תשתיות מים, חשמל וביוב.

רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il

תאריך: 4/11/2021

מס תיק-פניה: 61-1707-2020

תיאור החלקה:

חלקה 254, נשוא השומה, בעלת צורה מלבנית רגולרית עם מקטע מזערי בצידה הצפוני.

מידותיה של החלקה (ע"פ מדידה גרפית) כדלהלן:

חזית צפונית מזרחית לרחוב בן צבי באורך של כ- 52 מ'

עומק ממוצע לכיוון שצ"פ של כ- 65 מ'

ובסה"כ מסתכם שטחה הרשום ב- 3,351 מ"ר

פני הקרקע משופעים קלות מכיוון מזרח (ברחוב בן צבי) לכיוון מערב.

במועד הביקור בנכס החלו בעבודת פיתוח ראשוניים, גידור החלקה בפח.



סימון החלקה על גבי צילום אוויר מתוך אתר simplex

6. מצב משפטי

6.1 נסח טאבו

בהתאם להעתק רישום מפנקס הזכויות שהופק באמצעות האינטרנט ביום 11/02/2020 על חלקה מס' 254 בגוש 6715 רשומים הפרטים הבאים:

שטח החלקה הרשום: 3,351 מ"ר

בעלויות:

בעלים שונים כמפורט בנסח הרישום, ובכללם גם חברת שדאור דן עמי בע"מ.

הערות:

ביום 10/11/2019 נרשמה הערת אזהרה לפי סעיף 126 לטובת שדאור דן עמי בע"מ (ע"פ הסכם מיום 30/6/2019).

ביום 8/8/2019 נרשמה הערת משכנתא ללא הגבלת סכום לטובת בנק ירושלים בע"מ וכלל חברה לביטוח בע"מ, שם הלווה שדאור דן עמי בע"מ.

רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il

6.2 חוזי רכישה

- ✓ הוצג בפני חוזה רכישה מיום 31/12/2018 שנחתם בין צור ישראל (המוכר) לבין שדאור דן עמי בע"מ (הקונה) לפיו רכשה חברת שדאור עמי בע"מ 1/6 מהזכויות בחלקה בתמורה ל- 6,300,000 ₪.
- ✓ הוצג בפני חוזה רכישה מיום 31/12/2018 שנחתם בין דרזדנר תמר יונה (המוכרת) לבין שדאור דן עמי בע"מ (הקונה) לפיו רכשה חברת שדאור עמי בע"מ 1/6 מהזכויות בתמורה ל- 6,300,000 ₪.
- ✓ לגבי יתרת הזכויות בחלקה (2/3) הוצגה בפני עסקת קומבינציה מיום 30/6/2019 ביחס של 42:58. מתוך 36 יח"ד יוותרו לבעלים 15.12 יח"ד וליזם 20.88 יח"ד. מס שבח העריך את שווי העסקה בסך 12,841,200 ₪.

7. מצב תכנוני

7.1 מצב קודם

7.1.1 תוכניות מאושרות במצב הקודם:

להלן התוכניות הרלוונטיות להכרעה החלות על הנכס במצב הקודם:

תכניות בתוקף	שם התוכנית	פרסום למתן תוקף	י.פ. תוקף
פת/5/1200	שינוי לתוכנית מתאר	19/04/1971	1714
פת/ד/3/1002	תוכנית פת/ד/3/1002	31/0/1973	1922
פת/1238	תוכנית מפורטת	02/10/1977	2372
פת/1237	תוכנית שינויים הוראות בניה על גגות	17/06/1986	3347
פת/2/2000	תוכנית שינויים – מרתפים	06/09/1987	3478
פת/1/1271	תוכנית שינוי	03/07/1988	3568
פת/במ/14/2000	תוכנית שינוי - צפיפות מגורים	30/04/1992	3998
פת/2000		14/05/1992	4004
פת/1/1238	תוכנית מפורטת	14/05/1992	4002
פת/מק/ד/2000	תוכנית שינוים – הוראות בניה	11/02/1997	4490

7.1.2 פת/5/1200– שינוי לתוכנית מתאר פתח תקווה, פורסמה למתן תוקף ביום 19/04/1971 בי.פ. 1714

יעוד –	אזור מגורים ב' (תכלת בהיר בתשריט)
שטח מגרש מינימלי -	650 מ"ר
קיבולת הבניה -	25% בקומה
	75% בסה"כ
מס' קומות -	3 קומות מעל ק. עמודים מפולשת
הערות-	במגרשים שיהרסו בהם מבנים ישנים וייקבע בינוי וחלוקה חדשה ושטח מגרש מינימלי של 1.000 דונם, תתיר הוועדה המקומית סה"כ בניה של 100% ב- 4 קומות.
	ההקלות הניתנות לעידוד בניה לגובה בהתאם לחוק התכנון והבניה, יחולו על תוכנית זו.

רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il

7.1.3 <u>פת/3/1002/ד – פורסמה למתן תוקף ביום 31/05/1973 י.פ. 1922</u>

מטרת התוכנית: לתקן ולהגביל הוראות בניה.

באזור מגורים ב – 27.5%, הבניה תותר על קומת עמודים מפולשת בלבד.

סגירת מרפסות השירותים והמטבחים לא יחשבו באחוזי הבניה לפי החלטת הוועדה המקומית.

7.1.4 <u>פת/1238 – פורסמה למתן תוקף ביום 02/10/1977 י.פ. 2372</u>

החלקה סווגה כשטח לפרצלציה (חלוקה חדשה) שלא בהסכמת הבעלים. בשטחים אלה חל איסור לביצוע חלוקה חדשה על פי חוק או על פי הסכם בין כל בעלי הזכויות.

7.1.5 <u>פת/1273 – פורסמה למתן תוקף ביום 17/06/1986 י.פ. 3347</u>

מטרת התוכנית: קביעת הוראות בניה על גגות בניינים.

התוכנית קובעת כי הוועדה מקומית רשאית לאשר חדרי יציאה לגג בין היתר לפי התנאים הבאים:

א. היציאה לחדרים על הגג תהיה במדרגות פנימיות מהדירות שבקומה העליונה ולא מחדר המדרגות הכללי של הבניין, וזאת בתנאי שלמבקש בעלות על חלק הגג הצמוד לדירתו, והבניה היא מעל לשטח דירתו בלבד.

ב. לא תותר יציאה פרטית לגג מעל לקומה חלקית.

ג. חדר היציאה לגג ירשם בלשכת רישום המקרקעין כחלק בלתי נפרד מהדירה.

ד. השטח הבנוי של חדר היציאה לגג, כולל שטח ההיטל של המדרגות הפנימיות וסככות וגגונים הצמודים לחדר היציאה לגג, לא יעלה על 23 מ״ר ליחידה דיור, וגובהו לא יעלה על 2.5 מ׳.

ה. גובה המעקה על הגג יהיה 1.3 מ׳.

ו. בבניינים חדשים, שבנייתם תאושר לאחר מתן תוקף לתוכנית זו, ייכלל השטח הבנוי של חדרי היציאה לגג כחלק מזכויות הבניה המותרות על פי תקנות תוכנית המתאר.

7.1.6 <u>פת/2/2000 – פורסמה למתן תוקף ביום 06/09/1987 י.פ. 3478</u>

מטרת התוכנית - לקבוע שטחי בניה למרתפים באזורי הבניה.

הוראות התוכנית באזורי הבניה -

א. בבתי מגורים חד או דו משפחתים או במבנים טוריים צמודי קרקע, תותר בניית מרתף לשימושים הבאים: מקלט, חדרי מכונות והסקה, חניה פרטית, חדר משחקים או פינות תחביב למשפחה. שטח המרתף לא יעלה על 50 מ״ר.

ב. בבתי מגורים שהם בתי קומות תותר בנית מרתף לשימושים הבאים: מחסנים פרטיים לדיירים או חדרי משחק לדיירים בלבד. המרתף ירשם על שם כל הדיירים כרכוש משותף אשר לא ניתן להשכירו או לשנות את ייעודו. שטח המרתף יקבע ע״פ 3 מ״ר ליח״ד. שטח זה אינו כולל מקלט, חניה וחדר הסקה ומכונות. שטח המרתף לא יחרוג מקו ההיקף החיצוני של הבניין. בבתי מגורים רבי קומות תתאפשר קומת מרתף נוספת.

ג. תותר חניה תת קרקעית עד קו בניין – 0 בהסכמת השכן, תוך נקיטת אמצעים כחוק להבטחת הנכס הגובל.

7.1.7 <u>פת/1/1271 פורסמה למתן תוקף ביום 03/07/1988 י.פ. 3568</u>

מטרת התוכנית - לקבוע הוראות בדבר בניית מרפסות לסוכה בבתים משותפים.

הוראות בניה -

רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il

תאריך: 4/11/2021

מס תיק-פניה: 61-1707-2020

א. באזור מגורים ב' תותר בניה של מרפסת פתוחה למטרת סוכה בנוסף לאחוזי הבניה המותרים במגרש.

ב. שטח בניה מכסימלי למרפסת סוכה כנ"ל - 3 מ"ר לכל דירה.

ג. על בניית מרפסת סוכה כנ"ל יחולו הוראות תוכנית המתאר בדבר קווי בניין והבלטת מרפסות.

ד. כל תוספת מרפסת סוכה כנ"ל כפופה להוראות ארכיטקטוניות מטעם הוועדה המקומית.

ה. תוספת מרפסת סוכה כנ"ל לא תותר מחזית הבניין הפונה לרחוב או לרחובות במגרש פינתי.

7.1.8 <u>פת/במ/14/2000 פורסמה למתן תוקף ביום 30/04/1992 י.פ. 3998</u>

מטרת התוכנית- שינוי בצפיפות הבניה באזורי מגורים ב' ומגורים ג'.

הצפיפות המותרת באזור מגורים ב' תחושב כדקלמן:

א. 9 יחידות דיור לדונם נטו בשטח בניה כולל של 110% מירבי. תוספת 2 יחידות דיור לדונם נטו בנות 3 חדרים ובשטח 75 מ"ר מירבי כל אחת.

ב. במקרה של פינויים 10 יח"ד לדונם נטו בשטח בניה כולל של 110% מירבי (יחידת הדיור שתתווסף כתוצאה מהגדלת הצפיפות תהיה בת 3 חד' ובשטח 75 מ"ר. תוספת של 2 יח"ד נוספות לדונם נטו, בנות 3 חד' ובשטח 75 מ"ר מירבי כל אחת.

ג. בצפיפות הנ"ל של 9 ו- 10 יחידות לדונם נטו, בכל מקרה בו מספר יחידות הדיור המחושב כולל שבר יחידות דיור יעוגל מספר היחידות כלפי מעלה ליחידה שלמה. בתוספת 2 יחידות בנות 3 חד' כנ"ל, במקרה של שבר יחידות דיור, יעוגל מספר היחידות כלפי מעלה מ- 5.0 יחידה ומעלה.

ד. באזור מגורים ב' משופר, יחולו כל ההוראות הכלולות בסעיף קטן א. 1,2,3 אלא בשטח בניה כולל של 102%.

7.1.9 <u>פת/2000 פורסמה למתן תוקף ביום 14/05/1992 י.פ. 4004</u>

המגרש הנישום מסווג באזור צפיפות מגורים בינונית – לאזור מגורים ב'

אזור	סימון בתשריט	מידות מגרש מינמלי		אחוזי בניה		מספר קומות	קווי בניין		
		שטח מ"ר	אורך	בכל קומה	בכל הקומות		קדמי	צדדי	אחורי
מגורים ב'	אזור צפיפות מגורים בנונית	650	18	30%	120%	4 קומות מעל לקומת עמודים מפולשת	כפי שמסומן	4	6

7.1.10 <u>פת/1238/1– פורסמה למתן תוקף ביום 14/05/1992 י.פ. 4002</u>

התוכנית מהווה שינוי לתוכנית פת/1238 לפיה זוהה הנכס הנישום כמגרש 3.

מגרש 3 מסווג בייעוד מגורים ב' וחלים עליו הכללים התכנוניים הבאים -

שטח מגרש:	3,346 ע"פ טבלת הקצאות
מס יח"ד במגרש:	54 יח"ד
שטח יח"ד ממוצעת במ"ר:	112 מ"ר
מס' קומות:	13 + דירות גג
קווי בניין:	קדמי – 25 מ', צדדי (צפוני) 12 מ', צדדי דרומי – 8 מ'

רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il

7.1.11 <u>פת/ מק/ 2000 / ד פורסמה למתן תוקף ביום 11/02/1997 י.פ. 4490</u>

מטרת התוכנית- שינוים בהוראות הבניה. שינוי לתוכנית מתאר פת/2000.

השינויים באזור מגורים ב':

תותר בניה בקיר משותף בין החלקות בהסכמת בעלי החלקות, בהנחיות אדריכל העיר, ובאישור הוועדה המקומית לתוכנית בינוי לשתי החלקות.

תותר העברת אחוזי בניה עיקריים מקומה לקומה בתנאים הבאים:

א. סה"כ אחוזי הבניה יישארו בהתאם לתוכנית המתאר ללא הגדלת שטחי בניה.

ב. אין חריגה מקווי בניין ע"פ תוכנית מתאר מאושרת החלה על חלקה.

ג. אין חריגה מהגובה (מספר קומות) המותר ע"פ תוכנית המתאר החלה על החלקה.

ד. תידרש בדיקה ואישור אדריכל העירייה בכל מקרה של העברת אחוזי בניה מקומה לקומה. הבדיקה תתייחס לשיעור ההעברה, ליחסים בין הקומות ותכלול התייחסות לסביבה הקרובה.

ה. תכסית קרקע: אזור מגורים ב 45%.

יותר קו בניין אפס למרתף (וזאת בתנאי נקיטת אמצעים לאבטחת הנכס הגובל, ובתנאי שאין הבלטה כלשהיא של המרתף מעל לפני הקרקע הטבעיים).

7.2 <u>רישוי והיתרי בניה:</u>

7.2.1 <u>פרוטוקול החלטת ועדה מספר 20190009 מיום 27/10/2019</u>

בהתאם לפרוטוקול החלטת ועדת משנה בישיבתה מס' 2019009, נדונה בקשה מס' 20190872 להקמת בניין מגורים חדש בן 64 יח"ד ב-13 קומות מלאות וקומה חלקית מעל קומת עמודים.

הבקשה כוללת מתן הקלה כדלקמן:

תוספת 10 יח"ד בהקלה של 20% ע"פ חוק שבס. סה"כ 64 יח"ד.

<u>החלטת הוועדה:</u>

הוועדה מחליטה לאשר את הבקשה בכפוף לתנאים הבאים-

1. יש להקטין את מס' יח"ד במגרש לסה"כ 60, המהווה תוספת של כ-10%.
2. הפחתה במס' יח"ד ללא שינוי במספר מקומות החניה המוצעים בבקשה זו.
3. בתכנון השצ"פ בחזית רחוב בן צבי, יש להוסיף מקומות חניה אשר ייתנו מענה לכל דיירי הרחוב.
4. תכנון החניה בגבולות המגרש אינו מחייב תוספת חניה תת קרקעית, לפיכך הוועדה אינה מוצאת מקום לחייב בניית חניון תת קרקעי.
5. הטענות לגבי עומסי התנועה באזור: הוועדה המקומית נמצאת בדין ודברים עם המוסדות הרלוונטיים כדי למצוא פתרונות ולהקל על ציבור הדיירים באזור.

7.2.2 <u>היתר בניה מספר 2020331(2)</u>

בהתאם להיתר 2020331(2) מספר בקשה 20190872 חתום מיום 3/11/2020 לפיו הותר בנין חדש בן 13 קומות מלאות וקומה חלקית מעל קומת עמודים, 60 יח"ד.

תנאי ההיתר: חתימת קבלן רשום, אחראי לביקורת וביצוע שלד לפני תחילת עבודות.

השלמת דרישות אגף הגנת הסביבה לעניין דוח אקוסטי לכיוון כביש מכבית.

רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il

תאריך: 4/11/2021

מס תיק-פניה: 61-1707-2020

חנית הנכים לא יוצמדו לדירות, אלא תהוונה חלק מרכוש המשותף.

7.2.3 בקשה להיתר בניה מס' 20190872

בקשה להקמת בניין חדש בן 60 יח"ד בגובה 14 קומות מעל לקומת עמודים.

פירוט הבקשה להקלה תוספת 6 יח"ד

להלן טבלת שטחי הבניה ע"פ תוכנית הבקשה להיתר:

קומה	עיקרי			שטחי שירות						סה"כ הבניה	מרפסות מקורות	מרפסות לא מקורות	פרגולה
	מגורים	מרפסת	סה"כ שטח עיקרי	ממ"ד	מתקנים ומע' טכני	אחסנה	מרפסת שירות	מבואות וחדרי מדרגות	ק. עמודים מפולשת	סה"כ שטחי שירות			
קרקע					187.45			233.38	399.21	820.04			
1	386.01	8.40	394.41	49.57	59.41	29.95	14.31	127.91		275.18	49.00		
2	489.40	8.40	497.80	61.96		29.95	17.91	132.76		242.58	60.99		
3	489.18	16.31	505.49	61.96		29.92	17.91	133.06		242.85	65.03		
4	489.18	16.31	505.49	61.96		29.92	17.91	133.06		242.85	65.03		
5	489.18	16.31	505.49	61.96		29.92	17.91	133.06		242.85	65.03		
6	489.18	16.31	505.49	61.96		29.92	17.91	133.06		242.85	65.03		
7	489.18	16.31	505.49	61.96		29.92	17.91	133.06		242.85	65.03		
8	489.18	16.31	505.49	61.96		29.92	17.91	133.06		242.85	65.03		
9	489.18	16.31	505.49	61.96		29.92	17.91	133.06		242.85	65.03		41.17
10	415.66	8.00	423.66	49.63		23.33	14.30	122.77		210.03	47.00	111.80	
11	415.64	17.98	433.62	49.63		23.33	14.26	122.77		209.99	51.94	0.01	
12	415.57	28.90	444.47	49.63		23.33	14.26	122.77		209.99	51.52	0.01	87.76
13	232.95		232.95	49.63				114.16		163.79		240.08	132.11
14	230.09		230.09			23.97	14.36	113.79		152.12			
סה"כ	6,009.58	185.85	6,195.43	743.77	246.86	363.30	214.77	2,021.73	399.21	3,983.67	715.66	351.90	261.04
										10,179.10			

8. שומות הצדדים

סיכום שומות הצדדים באשר להשבחה בגין הקלות בעת מתן היתר בניה:

מהות	מועד קובע	השבחה ע"פ שומת המשיבה	השבחה ע"פ שומת המבקשת
אישור ההקלות	24/10/2019	₪ 1,550,929	₪ 610,845

9. תמצית טענות הצדדים והכרעה במחלוקת:

9.1 מהות ההשבחה

9.1.1 שמאי המשיבה

תוספת של 6 יח"ד בהקלה ללא שינוי בשטחים העיקריים.

מהות ההשבחה הינה הפיכת שטחים שוליים לשטחים עיקריים.

9.1.2 שמאי המבקשת

ההשבחה בנכס הנדון נובעת מתוספת 6 יח"ד לבניין (מ- 54 יח"ד ל- 60 יח"ד), הפיכת שטחים שוליים לשטחים עיקריים בעקבות הגדלת מס' יח"ד ללא תוספת שטח.

9.1.3 הכרעה

מקבלת את עמדות הצדדים כי מהות ההשבחה הינה הפיכת שטחים שוליים לשטחים עיקריים.

רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il

תאריך: 4/11/2021

מס תיק-פניה: 61-1707-2020

9.2 מקדם השוליות

9.2.1 שמאי המשיבה

מקדם השוליות נקבע בהדרגה:

עד 90 מ"ר עיקרי - 1

ממ"ד (12.5 מ"ר) - 1

תוספת של 10 מ"ר - 0.75

ומעל לכך - 0.5

מחסן - 0.3

מרפסת - 0.5

מדרג זה של מקדמים למעשה קובע כי שטח ברוטו (עיקרי + ממ"ד) של עד 102.5 מ"ר מקבל מקדם - 1.

בין שטח ברוטו של 102.5 – 112.5 – מקדם השוליות הינו 0.75, ומעבר לכך השוליות הינה 0.5.

יש לציין כי מדובר בממוצעים שכן בפועל היזם בונה בתמהיל מגוון כך שגם בדירות הגדולות שבהן שטחים שוליים ששווים אפס חושבו לפי מקדם של 0.5.

9.2.2 שמאי המבקשת

ע"פ החלטת הוועדה מס' 20190009 אושרה הקלה של תוספת 6 יח"ד ללא תוספת שטחים.

מ- 54 יח"ד ע"פ תוכנית פת/1238/1 ל- 60 יח"ד בדרך של היתר בניה.

הפיכת שטח ממוצע עיקרי ליח"ד מ- 114.72 מ"ר ל- 103.25 מ"ר.

9.2.2.1 שומות מכריעות

ע"פ פסיקת שמאים מכריעים בפתח תקווה הובאו בחשבון מקדמי תרומה כדלקמן:

שמאי מכריע	כתובת	גו"ח	מקדם	מס' יח"ד קיים	מס' יח"ד מוצע	תוספת יח"ד
דורית פריאל	ברנדה 25	6387/50,51	0.2	52	60	8
שושי שרביט	התשעים ושלוש 38	6381/166	0.2	11	13	2
אבישי זיו	הרב הרצוג 7	6400/74	0.2	10	12	2
דורית פריאל	הרמן צבי שפירא 10	6382/19	0.25	18	21	3

לפיכך הובא בתחשיבנו מקדם השבחה בגין הפיכת שטח שולי לעיקרי של 0.2.

9.2.2.2 שומת ועדה בגו"ח 6355/808

בהתאם לשומת ועדה שנערכה ע"י שמאי מייצג אחר בגו"ח 6355/808 רחוב הירקונים בפתח תקווה נקבע מקדם שוליות של 0.2.

רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il

תאריך: 4/11/2021
מס תיק-פניה: 61-1707-2020

9.2.3 <u>הכרעה</u>

את תאוריית השוליות יש לבחון על בסיס עסקאות מהסביבה הקרובה, בהתאם לביקושים הקיימים באזור.
מקדם השוליות הינו פונ' של הפרש שטח הדירה ב- 2 המצבים, ככל ששטח הדירה גדול יותר מקדם השוליות גבוה יותר. מקדם השוליות בפער בין דירת 100 מ"ר לדירת 115 מ"ר יהיה נמוך ממקדם השוליות בפער בין 115 מ"ר ל- 130 מ"ר.
תוספת 6 יח"ד ללא תוספת שטחי בניה מתבטאת בפועל בהפיכת שטחים שוליים לשטחים אינטנסיביים.
במצב הקודם ניתן היה לבנות 54 יח"ד בשטח עיקרי של 6,195 מ"ר == > שטח עיקרי ליח"ד כ- 115 מ"ר בתוספת ממ"ד מתקבל שטח פלדלת של כ- 127 מ"ר.
במצב החדש מבוקש לבנות 60 יח"ד בשטח עיקרי של 6,195 מ"ר == > שטח עיקרי ליח"ד כ- 103 מ"ר בתוספת ממ"ד מתקבל שטח פלדלת של כ- 115 מ"ר.
בבדיקה שערכתי נמצאו 66 עסקאות של דירות חדשות בגושים 6713-6715, 6386-8688 ב- 3 השנים האחרונות בטווח השטחים 110 – 134 מ"ר ברוטו, לפיהן נמצא כי מקדם השוליות בין דירת 115.5 מ"ר לדירת 127.5 מ"ר הינו 0.35 לפי הפירוט הבא:

מס' עסקאות	טווח שטח הדירה	שטח פלדלת	שטח אקו' ממוצע[1]	שווי למ"ר אקו' בנוי ממוצע
30	110-120 מ"ר	115.5 מ"ר	123.3 מר"א	₪ 16,500
36	121-134 מ"ר	127.5 מ"ר	135.3 מר"א	₪ 16,000

<u>חישוב מקדם השוליות:</u>

123.3 מר"א X 16,500 ₪/מר"א =	₪ 2,034,450
135.3 מר"א X 16,000 ₪/מר"א =	<u>₪ 2,164,800</u>
הפרש בשווי -	₪ 130,350
הפרש בשטחים -	12 מר"א
שווי מ"ר בנוי שולי -	₪ 10,863
מקדם שוליות -	(16,500 – 10,863)/16,500 = 35%

== > לפיכך הובא בתחשיב מקדם השבחה בגין הפיכת שולי לעיקרי של 0.35.

בהתייחס לשומת הוועדה שנערכה ע"י שמאי מייצג אחר בגו"ח 6355/808 רחוב הירקונים פתח תקווה, לפיה נקבע מקדם שוליות של 0.2. מקדם זה מתייחס להבדל בין 2 מצבי תכנון של דירות בשטחים שבין 97 מ"ר עיקרי ל- 88 מ"ר עיקרי ולכן אין להקיש ממנו למקרה נדון.

[1] בתוספת מרפסת 12 מ"ר לפי מקדם 0.5 ומחסן 6 מ"ר לפי מקדם 0.3

רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il

9.3 מקדם הפחתה בגין שצ"פ/כביש סואן

9.3.1 שמאי המשיבה

שומתי מתבססת על העסקה בחלקה הנישומה, המשקפת את כלל היתרונות והחסרונות של החלקה. אין מקום להפחית את השווי בגין מאפייני הסביבה שממילא באים לידי ביטוי במחיר הרכישה.

9.3.2 שמאי המבקשת

הנכס הנדון ממוקם בסמוך לשצ"פ ב- 3 כיוונים: בחזית לרחוב בן צבי מצפון, בצד ובעורף החלקה מכיוון דרום ומערב המשמש כיום גן ציבורי ושטחי חניה לבאי המקום.

ובנוסף, ממוקם בקרבה למחלף גת רימון במחבר בין כביש 471 ורחוב זרובבל בפתח תקווה המוביל למושב גת רימון.

להלן מקדמי הפחתה שנקבעו בנסיבות דומות בשומות מכריעות בסביבה:

שמאי מכריע	גו"ח	תאריך השומה	מקדם	קרבה ל-
עומר סרלאן	6371/632	17/9/2018	0.85	שב"צ ובניה טורית
מוטי דיאמנט	6371/791	25/4/2013	0.80	שב"צ ושוליות
שושי שרביט	6371/691	2/11/2011	0.80	כביש סואן, בניה טורית וקו מתח גבוה
שושי שרביט	6371/629	12/9/2010	0.80	שב"צ ובניה רוויה
יצחק ברגמן	6371/629	6/2/2013	0.90	שב"צ

בנוסף, בשומה מכרעת של השמאית המכריעה גבע בלטר מיום 28/7/2019, במגרש לבניה בשכ' שרפאת בירושלים, הידוע גם חלקה 42 בגוש 30277, הובאה הפחתה במקדם של 0.9 בגין קרבה לכביש סואן, הכוללת לפי ציטוט השמאית המכריעה "הכנת חוות דעת אקוסטית בדבר השפעת הרעש הצפוי מכבישים אלה על כל מגרש ובדבר האמצעים האקוסטיים שיש לנקוט, במידת הצורך לצורך הפחתת מפלסי הרעש למפלסים המותרים ע"פ הנחיות המשרד לאיכות הסביבה. הכנת חוות הדעת כאמור תהא באחריות מגישי הבקשה להיתר על חשבונם".

ע"פ החלטת הוועדה מס' 20190009, מיום 24/0/2019 עולה כי בין הדרישות לקבלת ההיתר, קיימת דרישה להגשת דו"ח אקוסטי עם מדידות לאחר ביצוע להוכחת עמידה בתקנות הרעש. (ראה תנאים נוספים בסעיף 9 לעיל).

לפיכך הובא בתחשיבנו מקדם הפחתה בגין קרבה לשצ"פ/כביש סואן במקדם של 0.85 המבטא את הצפיפות באזור ביחס לתנועה ערה, מצוקת חניה הכוללת עומס תחבורתי וכן קרבה לצירי תנועה סואנים.

9.3.3 הכרעה

אני מקבלת את עמדת שמאי המבקשת כי יש לתת מקדם הפחתה בגין קירבה לכביש סואן, וזאת ביחס לעסקאות ההשוואה. מנגד, מיקום החלקה בסמוך למחלף מהווה יתרון בנגישות.

לאור זאת ניתן מקדם ההפחתה של 0.9 בגין קירבה לכביש סואן ולמחלף, ביחס לנתוני ההשוואה אשר אינם קרובים לכביש סואן.

רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il

תאריך: 4/11/2021

מס תיק-פניה: 61-1707-2020

9.4 מסד הנתונים וערכי שווי

9.4.1 שמאי המשיבה

9.4.1.1 עסקת המכר בנכס הנדון

השווי בשומת המשיבה נקבע בהתאם לעסקת המכר בנכס הנדון מחודש 12/2018 לפיה נרכשו הזכויות בחלקה במחיר המשקף שווי קרקע של 700,000 ₪/ליח"ד.

חישוב שווי מ"ר אקו':

מהות	שטח	מקדם	סה"כ אקו'
שטח עיקרי	90	1	90
ממ"ד	12.5	1	12.5
תוספת שולית 1	10	0.75	7.5
תוספת שולית 2	14.72	0.5	7.36
מרפסת לא מקורה	12.50	0.5	6.25
מחסן שירות	6.00	0.3	1.8
סה"כ שטח עיקרי ליח"ד	114.72		
סה"כ שטח מקורה ליח"ד	133.22		
סה"כ שטח אקו' ליח"ד			125.41 מר"א
שווי קרקע ליח"ד			700,000 ₪
שווי מ"ר מבונה אקו'			5,582 ₪/מ"ר

9.4.1.2 התייחסות לנקודות שהועלו בשומה הנגדית:

א. שווי קרקע ליח"ד במצב החדש

בדו"ח האפס שנערך ע"י שמאי המבקשת נקבע שווי קרקע ליח"ד לפי 650,000 ₪.

שווי זה מתייחס לדירות הקטנות שבמצב החדש, ולא לדירות הגדולות כפי שנרכשו במצב הקודם.

אם מכפילים את סה"כ המ"ר האקו' שבמצב החדש, לפני קיזוז שטחי ממ"דים ומרפסות כשטח עיקרי, בשווי מ"ר אקו' מקבלים כי הערך בשומת המשיבה גבוה ב- 8%.2 מהערך שבדו"ח האפס:

סה"כ מ"ר אקו' לחלקה	7,181
שווי למ"ר אקו'	5,582 ₪
שווי החלקה במצב החדש ללא קיזוז ממ"דים	40,079,340 ₪
מס' יח"ד במצב החדש	60
שווי קרקע ליח"ד בהתאם לדו"ח אפס	650,000 ₪
ההפרש בין שווי קרקע ליח"ד בשומתי לבין שווי קרקע ליח"ד בדו"ח האפס	2.8%

ב. עסקת הקומבינציה

יש לנו 3 עסקאות בחלקה -

2 עסקאות מכר לפי 700,000 ₪/יח"ד, ועסקת קומבינציה אשר פרטיה לא היו ידועים למשיבה בעת עריכת השומה.

רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il

תאריך: 4/11/2021

מס תיק-פניה: 61-1707-2020

בשביל לחלץ מעסקת הקומבינציה את שווי הקרקע צריך לקחת בחשבון משתנים רבים שיש להניח אותם. לא ברור מדוע יש להסתמך על עסקת קומבינציה אחת כשיש בה כל כך הרבה נעלמים והאפשרות לשגות בהערכה היא גבוהה, כאשר ישנה עסקת מכר ברורה בחלקה.

היזם קנה את הקרקע עם זכויות הבניה כפי שקבועות בתב"ע ולא מעבר לזה. בהחלט ייתכן שכחלק מתכנון עסקת הקומבינציה היזם הניח פרמטרים רבים ושאמורים להשפיע על רווחיותו. סביר שהניח שיקבל הקלות, דבר המשפיע על גובה היטל ההשבחה וקריטי עבורו, וייתכן שבמסגרת תחשיביו הוא תמחר את ההיטל כפי שנקבע בשומה לרכישת הקרקע.

העובדה שמס רכישה העריך את הקרקע במחיר כזה או אחר אינה קובעת שווי אלא מדובר בתחשיב שערך מס רכישה לצורך מיסוי. שמאי מכריע אמור לקבוע את שווי הקרקע על בסיס עסקאות השוואה ולא על בסיס אומדני שווי שנקבעו ע"י רשות המיסים.

9.4.2 שמאי המבקשת

9.4.2.1 שווי מ"ר מבונה:

ג. גישת החילוץ

שווי מ"ר מבונה יחושב בהתאם לחילוץ שווי הקרקע משווי מ"ר מנתוני השוואה לדירות חדשות בסביבה הקרובה לבניין נשוא חוות הדעת וע"פ פסיקות שמאים מכריעים.

להלן נתוני שווי לדירות חדשות כפי שמדווחים באתר "רשות המיסים מידע נדלן":

תאריך	גו"ח	רחוב	מחיר ב-₪	שטח נטו	חדרים	קומה	קומות	שווי למ"ר ב- ₪
27/11/2019	6715/573	טבנקין יצחק 2	1,935,000	91	4	1	6	21,264
08/09/2019	6715/573	טבנקין יצחק 2	1,960,000	91	4	4	6	21,538
19/06/2019	6715/252	בן צבי יצחק 14	1,880,000	107	5	3	14	17,570
28/05/2019	6715/573	טבנקין יצחק 2	1,955,000	93	4	2	6	21,022
20/03/2019	6715/573	טבנקין יצחק 2	1,920,000	92	4	3	6	20,870
20/2/2019	6715/252	בן צבי יצחק 14	1,950,000	99	5.5	5	14	19,697
14/02/2019	6715/573	טבנקין יצחק	1,980,000	91	4	4	6	21,758
03/06/2018	6715/252	בן צבי יצחק 14	1,950,000	106	5.5	7	14	18,396

מניתוח הנתונים לעיל, עולה כי שווי מ"ר בנוי למגורים בסמיכות למועד הקובע הינו 20,000 ₪

שווי קרקע למ"ר מבונה ע"פ שיטת החילוץ:

שווי למ"ר בנוי	20,000 ₪/מ"ר
בהפחתת מע"מ (17%)	17,094 ₪/מ"ר
בהפחת יזמות (18%)	14,486 ₪/מ"ר
עלויות הקמה[2]	8,799 ₪/מ"ר
שווי קרקע למ"ר מבונה	5,700 ₪/מ"ר

[2] עלויות ישירות בתוספת כ- 30% עלויות עקיפות וזאת על בסיס הוצאות שנלקחו בפועל בדו"ח אפס שנעשה לנכס הנדון.

רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il

ד. <u>שומות מכריעות</u>

להלן שווי מ"ר מבונה כפי שנפסק בשומות מכריעות:

שמאי מכריע	גוש/ חלקה	שכונה	כתובת	תאריך קובע	שווי מ"ר מבונה
דוד טיגרמן	6402/53	מחנה יהודה	הזוהר 17	27/07/2018	6,500
אריה אריאל	6712/434	כפר גנים ג	אחים יטקובסקי 19	23/03/2018	6,300
ניקי פרימו	6373/329	רמות ורבר	הפלמ"ח 24	23/02/2017	4,950

ע"פ פסיקות שמאים מכריעים, מתקבל כי בסביבת נשוא חוות הדעת השווי הינו 5,917 ₪ למ"ר מבונה.

ה. <u>עסקת הקומבינציה</u>

שמאי הוועדה מבסס את שווי הקרקע רק על עסקת המכר בחלקה הנידונה של 18 יח"ד, אולם קיימת עסקה נוספת שהיא עסקת קומבינציה שגם אותה יש לקחת בחשבון כנתון השוואה נוסף. לבעלים המוכרים בעסקת הקומבינציה יש 2/3 בבעלות במגרש. לכן, עסקת הקומבינציה מתייחסת ל- 36 יח"ד. הסכם הקומבינציה נערך בשיעור של 42% לבעלים ו- 58% ליזם וזאת עבור 54 יח"ד המותרות ע"פ תב"ע. כך שע"פ שיעור קומבינציה 58 :42 , הבעלים מכרו ליזם זכות ל- 20.68 יח"ד שמהווה 58% מסה"כ הזכויות באותו חלק שנמכר.

ע"פ שומת מס הרכישה הסופית כפי שנקבעה ע"י שלטונות המס, שווי הרכישה הינו 12.841 מיליון ₪, לפיכך מתקבל שווי קרקע ליח"ד של 615,000 ₪ = יח"ד זכות 20.88 / 12,841,000 ₪.

העסקה מגלמת פוטנציאל לתוספת יחידות דיור.

ו. <u>סיכום הנתונים:</u>

לאור האמור לעיל, אומדן שווי מ"ר קרקע מבונה מתואם למיקום הנכס הנדון ולמועד הקובע מוערך על ידי בסך של 5,800 ₪. משווי זה יש לתת הפחתה של 15% בגין קירבה לכביש סואן.

9.4.3 <u>הכרעה</u>

9.4.3.1 <u>שווי מ"ר מבונה</u>

א. <u>עסקאות מכר בנכס הנדון:</u>

1/3 מהחלקה נמכר ב- 2 עסקאות נפרדות:

ביום 31/12/2018 נמכר 1/6 מהחלקה נשוא השומה לזכויות של 9 יח"ד במחיר של 6,300,000 ₪.

ביום 31/12/2018 נמכר 1/6 מהחלקה נשוא השומה לזכויות של 9 יח"ד במחיר של 6,300,000 ₪.

מדובר בשתי עסקאות נפרדות כאשר התמורה הכוללת הינה 12,600,000 עבור 18 יח"ד.

מחיר המשקף שווי של 700,000 ₪/קרקע ליח"ד.

תחשיב שווי מ"ר מבונה:

מהות	שטח	מקדם	
עיקרי	102.5	1	102.5

רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il

תאריך: 4/11/2021

מס תיק-פניה: 61-1707-2020

מהות	שטח	מקדם	
ממ"ד	12.5	1	12.5
שולי (מעל 115 מ"ר)	12.22	0.6	7.3
מרפסת	12.5	0.5	6.25
מחסן	6	0.3	1.8
סה"כ שטח אקו'			130
שווי קרקע ליח"ד			₪ 700,000
שווי מ"ר מבונה (במעוגל)			₪ 5,400

ב. <u>עסקת קומבינציה בנכס הנדון</u>

לגבי יתרת החלקה (2/3) נערכה עסקת קומבינציה ביחס של 58 :42. מתוך 36 יח"ד יוותרו לבעלים 15.12 יח"ד וליזם 20.88 יח"ד. מס שבח העריך את העסקה לפי 12,841,200 ₪ דהיינו 615,000 ₪/קרקע ליח"ד.

אני מקבלת את עמדת המשיבה כי אין מדובר במחיר עסקה אלא באומדן של מס שבח אשר נערך על בסיס הנחות לא ידועות. יחד עם זאת מדובר בגוף ציבורי אשר אישר את האומדן לצורך מיסוי.

שווי מ"ר מבונה אקו' - 130 מר"א / 615,000 ₪ = 4,730 ₪/מר"א <== >

ג. <u>שומות מכריעות</u>

שמאי מכריע	גוש/ חלקה	שכונה	כתובת	תאריך קובע	שווי מ"ר מבונה
דוד טיגרמן	6402/53	מחנה יהודה	הזוהר 17	27/07/2018	₪ 6,000
אריה אריאל	6712/434	כפר גנים ג	אחים יטקובסקי 19	23/03/2018	₪ 6,300

ובהתאמה למיקום הנכס והפחתה בגין קירבה לכביש סואן – 5,600 ₪.

ד. <u>גישת החילוץ</u>

שמאי המבקשת בחן את שווי מ"ר מבונה גם בגישת החילוץ. בגישה זו בחן 2 פרויקטים מהסביבה הקרובה ומצא כי שווי 1 מ"ר בנוי פלדלת הינו 20,000 ₪.

על מנת לבחון את הנתונים, עיינתי בתוכנית ההגשה להיתר הבניה וחישבתי את השטח האקו' של כל אחת מהדירות תוך התייחסות למחסן ומרפסת בהתאם לטבלה המופיעה בתוכנית. כמו כן בחנתי את עלויות הבניה בהתאם לשטחי הבניה המבוקשים בהיתר כולל התייחסות לשטחי השירות.

תאריך	גו"ח	כתובת	שווי מכירה	שטח אקו'	מס' חדרים	שווי מ"ר בנוי אקו'
18/11/2020	6715/573	טבנקין 2	₪ 1,845,000	94	4	₪ 19,701
03/06/2020	6715/573	טבנקין 2	₪ 1,960,000	94	4	₪ 20,928
05/02/2020	6715/573	טבנקין 2	₪ 2,800,000	147	5	₪ 19,051

רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il

תאריך: 4/11/2021

מס תיק-פניה: 61-1707-2020

תאריך	גו"ח	כתובת	שווי מכירה	שטח אקו'	מס' חדרים	שווי מ"ר בנוי אקו'
27/11/2019	6715/573	טבנקין 2	₪ 1,935,000	94	4	₪ 20,662
08/09/2019	6715/573	טבנקין 2	₪ 1,960,000	94	4	₪ 20,928
שווי ממוצע למר"א						₪ 20,000
מע"מ						17%
יזמות						20%
עלויות ישירות למר"א (בהתאם למחירון דקל)						₪ 6,200
עקיפות						₪ 1,850
שווי מ"ר מבונה קרקע (במעוגל)						₪ 6,400
ובהתאמה למיקום בסמוך לכביש סואן						₪ 5,750

ה. סיכום שווי למ"ר

מקור	שווי למרב"א	משקל
עסקאות מכר	₪ 5,400	40%
קומבינציה	₪ 4,700	20%
שומות מכריעות	₪ 5,600	20%
גישת החילוץ	₪ 5,750	20%
ממוצע משוקלל	₪ 5,370/מרב"א	

9.5 תחשיב השבחה

9.5.1 שמאי המשיבה

שטחים אקו' במצב הקודם					
גוש	מגרש	שטח רשום	יח"ד	שטח עיקרי	סה"כ שטח עיקרי
6375	3	4,041	54	114.72	6,195
שטח אקו' ליח"ד במצב הקודם					
החלק	לא מקורה	מקורה	מקדם שוליות		סה"כ אקו'
מ"ר		90.0	1		90
ממ"ד		12.5	1		12.5
תוספת		10.0	0.75		7.5
תוספת		14.72	0.5		7.36
מרפסת	12.50		0.5		6.25

[3] יחס השטחים בין ברוטו לנטו בהתאם לתוכנית הינו גבוה יחסית למקובל (38%), דבר אשר גורר עלות למ"ר מבונה גבוהה במיוחד.

רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il

תאריך: 4/11/2021

מס תיק-פניה: 61-1707-2020

שטחים אקו' במצב הקודם				
מחסן שירות		6.00	0.3	1.8
סה"כ שטחי עיקרי ליח"ד		114.75		
סה"כ שטח מקורה ליח"ד		133.22		
סה"כ שטח אקו' ליח"ד				125.41
יח"ד				54
סה"כ מ"ר אקו' לחלקה				6,772

שווי קרקע למ"ר אקו'			
שווי קרקע ליח"ד		סה"כ שטח אקו' ליח"ד	הערות
₪ 700,000		125.41	בדצמבר 2018 נרכשו זכויות בחלקה לפי מחיר של 700,000 ₪ ליח"ד
שווי למ"ר אקו'		₪ 5,582	

שטחים אקו' במצב החדש					
גוש	מגרש	שטח רשום	יח"ד	שטח עיקרי	סה"כ שטח עיקרי
6375	3	4,041	60	103.25	6,195

שטח אקו' ליח"ד במצב החדש				
החלק	לא מקורה	מקורה	מקדם שוליות	סה"כ אקו'
מ"ר		90.0	1	90
ממ"ד		12.5	1	12.5
תוספת		10.0	0.75	7.5
תוספת		3.25	0.5	1.625
מרפסת	12.50		0.5	6.25
מחסן שירות		6.00	0.3	1.8
סה"כ שטחי עיקרי ליח"ד		103.25		
סה"כ שטח מקורה ליח"ד		121.75		
סה"כ שטח אקו' ליח"ד				119.675
יח"ד				60
סה"כ מ"ר אקו' לחלקה				7,181

הפחתת ממ"דים נוספים עקב ההקלה (פטור ממ"דים)			
כמות	שטח	מקדם שוליות	סה"כ לקיזוז
6	12.5	0.5	37.5

רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il

תאריך: 4/11/2021

מס תיק-פניה: 61-1707-2020

הפחתת מרפסות כשטח עיקרי			
כמות	שטח	מקדם שוליות	סה"כ לקיזוז
	186	0.5	93
סה"כ שטח אקו' במצב חדש בקיזוז ממד ומרפסות כשטח עיקרי			7,050

תחשיב ההשבחה			
מ"ר אקו' במצב חדש בקיזוז ממ"ד	7,050	שווי במצב חדש	₪ 39,350,929
מ"ר אקו' במצב קודם	6,772	שווי במצב קודם	₪ 37,800,000
התוספת	278		
שווי למ"ר אקו'	₪ 5,582		
השבחה			₪ 1,550,929

9.5.2 <u>שמאי המבקשת</u>

ההשבחה בנכס הנדון נובעת מתוספת 6 יח"ד שנוספו בבניין (מ- 54 יח"ד ל- 60 יח"ד), הפיכת שטחים שוליים לשטחים עיקריים בעקבות הגדלת מס' יח"ד, ללא תוספת שטח.

תחשיב ההשבחה			
מצב תיכנוני	שטח עיקרי (מ"ר)	מס' יח"ד	שטח ממוצע ליח"ד
מצב קודם	6,195.18	54	114.73
מצב חדש	6,195.18	60	103.25
שטח שולי ליח"ד			11.47
מס' יח"ד			54
שטח מושבח			619.52 מ"ר
מקדם ההשבחה בגין ביטול שוליות			0.20
מקדם הפתחה בגין קרבה לשצ"פ/כביש סואן			0.85
שווי מ"ר מבונה			₪ 5,800
סך ההשבחה בגין הקלה ל- 6 יח"ד ללא תוספת שטח			₪ 610,845

רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il

תאריך: 4/11/2021

מס תיק-פניה: 61-1707-2020

9.5.3 הכרעה:

תחשיב ההשבחה			
מצב תכנוני	שטח עיקרי	מס' יח"ד	סה"כ
שטח עיקרי מצב קודם	6,195.18	54	114.72
שטח עיקרי מצב חדש	6,195.18	60	103.25
שטח שולי שהפך לעיקרי			11.47
מס' יח"ד			54
סה"כ			619.52 מ"ר
מקדם שוליות			0.35
סה"כ מ"ר לחישוב ההשבחה			216.83 מר"א
שווי מ"ר מבונה אקו'[4]			₪ 5,370
סך השבחה			₪ 1,164,384

10. הכרעה

לאור האמור לעיל בהתחשב בגודל הנכס, מיקומו, יעוד בתוכניות השונות, ובשים לב למחירי המקרקעין בסביבה ולהתאמות המתבקשות, הנני מעריכה את השבחה בנכס שבנדון בגין ההקלה כדלקמן:

מהות	מועד קובע	השבחה	היטל השבחה
אישור ההקלות	24/10/2019	₪ 1,164,384	₪ 582,192

היטל ההשבחה יוצמד מהמועד הקובע בהתאם להוראות החוק.

ולראייה באתי על החתום:

לילך בן פורת
שמאית מקרקעין

לילך בן פורת * שמאית מקרקעין רשיון מס' 318

[4] לאחר התאמה למיקום לקירבה לכביש סואן.

רחוב האתגר 5, בית אתגרים, א.ת טירת כרמל. טל: 04-9541107 פקס: 04-9541785 E-mail: office@Lbp.co.il