דוד דדון – שמאי מקרקעין, עו"ד (LL.M)
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבנייה, התשכ"ה – 1965

תאריך : **03.08.2020**
מס' בקשה/מינוי : **1130-2020**
מספרנו : **8027**

לכבוד

הגב' ציפורה ליכטנשטיין
דוא"ל:
באמצעות מר יהודה דדשוב, שמאי מקרקעין
דוא"ל: yuda77@gmail.com
(להלן: "המבקשת")

הוועדה המקומית לתכנון ובניה פתח תקווה
דוא"ל: yarony@ptikva.org.il
באמצעות מר אפרים מרגלית, שמאי מקרקעין
דוא"ל: efraim@efmargalit.co.il
(להלן: "המשיבה")

ג.א.נ.,

החלטת שמאי מכריע – היטל השבחה

גוש: 6714, חלקה: 411 [בשלמות]

רחוב ניר נחום 16 פינת ישראל ברוורמן 6, שכונת כפר גנים א',

פתח תקווה

1. כתב מינוי

בהתאם להודעת מינוי 1130-2020 מיום 03.06.2020, התמניתי ע"י יו"ר מועצת שמאי המקרקעין כשמאי מכריע בהתאם לתיקון 84 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965 לנכס הנדון.

2. מטרת החלטה

מתן החלטה במחלוקת שבין הצדדים בדבר אומדן שווי ההשבחה אשר חלה במקרקעין, כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965.

גורם ההשבחה: תוכנית 410-0368852.

גורם המימוש: בדרך של בקשה להיתר בניה מס' 20191515 (היתר בניה מס' 2020168 מיום 10.06.2020).

3. מועד קיום דיון מקצועי

לאור מצב החירום הבריאותי הלאומי בו מצוי כיום המשק בעקבות נגיף "הקורונה", התקיים הדיון ביום 29.07.2020, בהסכמת הצדדים באמצעות שיחת וועידה בווידאו (אפליקציית Zoom) להבהרת הטיעונים, העובדות והסוגיות השנויות במחלוקת.

פרוטוקול עיקרי דיון הופץ לצדדים.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל** dadondavid@bezeqint.net

4. מועד ביקור בנכס ובסביבתו

ביקור בנכס ובסביבתו נערך ביום 08.06.2020 ע"י החת"מ.
נערך ביקור חיצוני לנכס וסביבתו, באופן עצמאי ע"י החת"מ [ללא הצדדים].

5. פרטי המקרקעין

כתובת	:	רחוב ניר נחום 16 פינת ישראל ברוורמן 6, שכונת כפר גנים א', פתח תקווה.
גוש	:	6714.
חלקה	:	411 [בשלמות].
שטח חלקה רשום[1]	:	499.00 מ"ר.
זכויות רשומות	:	בעלות פרטית.
מהות הנכס	:	קרקע ריקה ופנויה בייעוד מגורים ג', עליה מתוכנן להיבנות בניין מגורים בן 5 קומות מעל קומת קרקע ובו 9 יח"ד.

6. עיקרי המסמכים

6.1 שומה מטעם המשיבה, נערכה על ידי שמאי מקרקעין מר אפרים מרגלית.
6.2 שומה אחרת מטעם המבקשת, נערכה על ידי שמאי מקרקעין מר יהודה דדשוב.
6.3 מכתב תגובת שמאי המשיבה.
6.4 העתק נסח רישום מקרקעין אינטרנטי מיום 16.06.2020.
6.5 העתק הסכם קומבינציה מיום 04.03.2014.
6.6 העתק הסכם מכר מגרש הידוע כגו"ח 6712/434, יטקובסקי 19, פתח תקווה.
6.7 תוכניות בנין עיר החלות על המקרקעין.
6.8 תכנית בקשה להיתר מס' 20191515.
6.9 החלטת הוועדה המקומית לתכנון ובניה פתח תקווה בישיבתה מס' 20200002 מיום 12.01.2020.
6.10 עסקאות השוואה שהוצגו על ידי הצדדים, קביעות שמאים מכריעים בסבירה הקרובה והחלטות ועדות ערר רלוונטיות.

7. מועדים קובעים

מועד קובע, יום תחילת התכנית, או אישור ההקלה או השימוש חורג.

סעיף 119 (א) לחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 *" תחילתה של תכנית, היא בתום חמישה עשר ימים מיום פרסום הודעה ברשומות או בעתון על דבר אישורה, לפי המועד שבו פורסמה ההודעה האחרונה מבין ההודעות ברשומות או בעיתון ".*

[1] בהתאם לנסח רישום מקרקעין.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל
dadondavid@bezeqint.net

<u>המועד הקובע לאומדן שווי השבחה, כדלהלן</u>:

<u>גורם השבחה</u>	<u>מועד פרסום אישור התוכנית</u>	<u>מועד קובע</u>
תכנית 410-0368852	09.12.2019	24.12.2019

8. <u>תיאור הנכס והסביבה</u>

לטענות הצדדים, אין מחלוקת לגבי המצב הפיזי של הנכס.

8.1 <u>תיאור סביבת הנכס</u>

<u>מיקום הנכס</u>

הנכס נשוא חוות הדעת מצוי ברחוב ניר נחום 16 פינת ישראל ברוורמן 6, שכונת כפר גנים א', פתח תקווה.

<u>תיאור השכונה</u>

סביבת הנכס מהווה את שכונת כפר גנים א', הממוקמת בדרום מערב העיר פתח תקוה.

הנכס ממוקם בחלק הדרום מזרחי של השכונה בסמוך לגבול עם שכונות כפר גנים ב' ו- ג'.

שכונת כפר גנים נולדה כיוזמת חקלאות פרטית ונוסדה ב-1926.

השכונה שהלכה וגדלה והחלה להיבלע בתוך פתח תקווה, כאשר בשנת 1962 אוחדה השכונה עם העיר.

<u>גבולות השכונה הינם כדלהלן</u>:

מצפון - שכונת רמות ורבר.

ממזרח - רחוב טרומפלדור ומעברו שכונת מרכז העיר.

מדרום - שכונות כפר גנים ב' ו- ג'.

ממערב - שכונות בר יהודה ונווה עוז.

<u>תיאור סביבת הנכס</u>

הסביבה הקרובה לנכס מאופיינת בבנייני מגורים בבניה רוויה בגבוה של בין 4-6 קומות ולצידם מעט בתי מגורים צמודי קרקע בבניה נמוכה בגובה של עד 2 קומות.

נחום ניר הינו רחוב פנימי צר וללא מוצא בשכונה.

מוצאו של הרחוב ממזרח מרחוב הנשיאים וסיומו במערב בדרך ללא מוצא בסמוך למפגש עם רחוב ישראל ברוורמן.

הנכס הנישום ממוקם בפינה הצפון-מזרחית של מפגש הרחובות ניר נחום וברוורמן.

פתרונות חניה מתאפשרים בתחום המגרשים/חלקות המגורים וכן לאורך הרחובות הסמוכים במפרצי חניה.

<u>פיתוח</u>

בסביבה קיים פיתוח עירוני מלא [כבישים, מדרכות, חשמל, תאורה, מים, ניקוז, תיעול].

<u>נגישות לנכס</u>

מרחוב ניר נחום מדרום וברוורמן במערב.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל
dadondavid@bezeqint.net

8.2 תיאור החלקה

גו"ח	:	גוש : 6714, חלקה : 411 [בשלמות].
שטח חלקה רשום[2]	:	499.00 מ"ר.
צורת החלקה	:	דמוית מלבן עם מגרעת בפינה הצפון-מזרחית ופינה דרום-מערבית מעוגלת לרחובות הסמוכים ומידותיה, כדלהלן : אורך החזית הדרומית הפונה לרחוב ניר נחום כ – 27 מ'. עומק החלקה (מדרום לצפון) נע בין 16.5-19.5 מ'.
טופוגרפיה	:	פני הקרקע בעלי שיפוע קל היורד ממזרח למערב.
בינוי	:	למועד הביקור בנכס, החלקה ריקה ופנויה ומתוכננת עליה בניית מבנה מגורים בבניה רוויה בן 5 קומות מעל קומת קרקע.

תמונת חזית הנכס



[2] בהתאם לנסח רישום מקרקעין.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל
dadondavid@bezeqint.net

9. מצב משפטי (בהתאם לשומות הצדדים)

לטענות הצדדים, אין מחלוקת לגבי המצב המשפטי.

9.1 נסח רישום מקרקעין

בהתאם להעתק נסח רישום מקרקעין אינטרנטי מס' 134707 מיום 16.06.2020, המהווה העתק רישום מפנקס הזכויות, המתנהל בלשכת רישום מקרקעין פתח תקווה, עולים הפרטים כדלהלן:

גוש	:	6714
חלקה	:	411
שטח חלקה	:	499.00 מ"ר
בעלויות	:	שמחי רות – 1535/5000 חלקים בנכס טלרמן יפה שינדל – 579/2500 חלקים בנכס ליכטנשטיין ציפורה – 386/2500 חלקים בנכס מינס יניב – 307/1000 חלקים בנכס
הערות	:	רשומה הערת אזהרה לפי סעיף 126, לטובת שדאור חברה לבניה בע"מ ודן-עמי בניה והשקעות בע"מ, בגין הסכם מיום 04.03.2014 (תיאור הנכס: מגרש), על כל הבעלים.

9.2 הסכם קומבינציה

בהתאם להעתק הסכם קומבינציה שהוצג בפני מיום 04.03.2014, שנערך בין שמחי רות, מינס ראובן, ליכטנשטיין ציפורה וטלרמן יפה שינדל (להלן–"המוכרת"), לבין שדאור חברה לבניה בע"מ ודן-עמי חברה לבניה בע"מ (להלן – "הקונה"), עולים הפרטים הבאים:

הואיל - המוכרים מצהירים כי הינם בעלי הזכויות הרשומים במגרש בשטח של 499 מ"ר הידוע כחלקה מס' 411, בגוש 6714, ניר נחום 16, פתח תקווה.
מוסכם בין הצדדים כי במידה והתב"ע החדשה (שתגיש הקונה) תאושר על ידי רשויות התיכנון, אזי יימכר לקונה חלק מן המגרש.

התמורה - המוכרים מתחייבים בזה למכור לקונה חלק של 60% מן המגרש בתמורה לקבלת שירותי בניה לחלק של 40% שיוותר בידם.
הקונה תיבנה על המגרש על חשבונה את הבניין בהתאם לתכנית הבניה הסופית שתאושר ותמסור למוכרים 4 דירות בנות 4 חדרים בקומות 1-4 בבניין.

תשלומים - היטל ההשבחה לוועדה המקומית ישולם ע"י המוכרים בהתאם לתב"ע החדשה שתאושר בהתאם לתכנית הבניה הסופית שתאושר, עד 10 דירות.
היטל השבחה היחסי עפ"י התב"ע החדשה בגין כל יח"ד שתאושר (אם יאושר) מעל 10 יח"ד, ישולם ע"י הקונה.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל
dadondavid@bezeqint.net

<u>הערות הח"מ למצב המשפטי</u>

למרות בקשתי, לא הוצגו בפני הסכמי הרכישה המקורים על פיהם נרכשו הזכויות בחלקה.
נמסר משמאי המבקשת כי הבעלים בחלקה הינם בעלים היסטוריים.
בשנת 2012 הוסדר היטל השבחה בהתאם לשומה למידע עד וכולל תב"ע פת/מק/2000/ד/3.
חוות דעת זו אינה מהווה חוות דעת משפטית.
חלק היחסי להגדרת זכויות הנישום האמור בהחלטה זו הינו בהתאם להגדרת המשיבה בחוות דעתה, הגדרה זו הינה עניין משפטי וככל שהמבקש חולק על כך עומדת בפניו האפשרות להגשת ערר.
נתבקשתי לאומדן גובה השבחה בלבד ולא לשאלת "עצם החיוב", קרי לזהות החייב.
למען הסר ספק, אין באמור בהחלטה זו לקבוע את הזכויות הקנייניות ו/או החוזיות במקרקעין.

10.<u>מצב תכנוני ורישוי</u>

לטענות הצדדים, אין מחלוקת לגבי המצב התכנוני והרישוי.
בהתאם למידע שנמסר על ידי הצדדים, על הנכס חלים נתוני התכנון והרישוי הרלוונטיים, כדלהלן:

<u>תכנוני – מצב קודם</u>

<u>תכנית פת/6/1234</u> פורסמה למתן תוקף בי.פ 2763 מיום 19.11.1981.

ייעוד - אזור מגורים א' מיוחד.
מס' מגרש - 1.
שטח מגרש מינ' - 450 מ"ר.
תכסית - 30%.
היקף בינוי - שטח בניה מקסימאלי - 30%.
שטחי הבניה יכללו מבני עזר כגון מחסנים או מוסכים למכוניות.
גובה הבניין - 1 או 2 קומות.
מס' יח"ד - 1 על כל מגרש.
קווי בניין - חזית - כפי שמסומן בתשריט, אחורי - 6 מ', צדדי - 1/5 רוחב המגרש.

<u>תכנית פת/2000/2</u> פורסמה למתן תוקף בי.פ 3478 מיום 06.09.1987.

מטרת התכנית הינה לקבוע שטחי בניה למרתפים באזורי הבניה, בתחום מרחב התכנון המקומי פתח תקווה.
הוראות - הוועדה המקומית רשאית להתיר בניית מרתף לשימושים הבאים:
<u>בבתי מגורים חד או דו משפחתיים או טורי צמודי קרקע</u>, תותר בנית מרתף לשימושים של מקלט, חדרי מכונות והסקה, חניה פרטית, חדרי משחקים או פינות תחביב למשפחה.
שטח המרתף לא יעלה על 50 מ"ר.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל
dadondavid@bezeqint.net

<u>תכנית פת/2000</u> פורסמה למתן תוקף בי.פ 4004 מיום 14.05.1992.

התכנית קובעת הוראות לבנייה באזור מגורים א' מיוחד, כדלהלן:

שטח מגרש מינ' - 500 מ"ר.

אורך חזית מינ' - 18 מ'.

היקף בינוי - 25% לקומה X 2 קומות + 10% עליית גג, ובסה"כ 60%.
בנייני עזר בשטח של 9 מ"ר, בגובה מקס' שלא יעלה על 2.2 מ'.

מרתף - 50 מ"ר מרתף ליחידה.

מס' קומות - 2 + עליית גג ומרתף.

צפיפות - 2 יח"ד לדונם נטו.

קווי בניין - קדמי – כפי שסומן בתכנית, צדדי - 3 מ', אחורי - 6 מ'.

<u>תכנית פת/מק/2000/ד</u> פורסמה למתן תוקף בי.פ 4490 מיום 11.02.1997.

תכנית זו באה לקבוע שינויים בהוראות הבניה.

גובה בניין - באזורים מגורים א' מיוחד גג שטוח עד 6.5 מ' וגג רעפים עד 9.0 מ'.

פרגולות וגגונים - תותר פרגולה עד 2/3 מקו הבניין האחורי ועד למחצית מקו הבניין הצדדי. בחזית תותר פרגולה וגגוני כניסה עד למחצית מקו הבניין הקדמי.

מס' מבנים - תותר הקמת מס' מבנים על חלקה אחת בכפוף למס' תנאים.

קו בניין למרתף - קו הבניין של המרתף יהיה לפי קונטור הבניין או לפי קווי הבניין עפ"י התכנית החלה על המגרש, לפי הגדול מבניהם.

תכסית - תכסית הקרקע באזור מגורים מיוחד יהיה - 35% (עיקרי+ שירות).
תותר העברת אחוזי בניה עיקריים מקומה לקומה.

<u>תכנית פת/2000/א</u> פורסמה למתן תוקף בי.פ 4745 מיום 28.04.1999.

מטרת התכנית קביעת היקף שטחי שירות במגורים צמודי קרקע ושינויים בהוראות הבניה ביחס לחדרים על הגג וביחס למרתפים.

מחסן - <u>מחסן כמבנה נפרד מהמבנה הראשי</u> - נותר ללא שינוי מהוראות תכנית פת/2000.
במידה ויבנה מרתף מתחת להיטל כל קומת הקרקע של המבנה, לא תותר בניית מחסן כמבנה נפרד.
<u>מחסן כחלק מהמבנה הראשי</u> - תותר הקמת מחסן בשטח של עד 12 מ"ר כחלק מהמבנה הראשי ללא חריגה מקווי הבניין.

חניה מקורה - תותר הקמת חניה מקורה בשני דרכים:
א. מקום בו מותר לבנות חניה מקורה לרכב אחד, ניתן יהיה להוסיף חניה מקורה נוספת בכפוף למס' תנאים.
ב. חניה תת קרקעית תותר בשטח של עד 36 מ"ר לשני כלי רכב.

מרתפים - תותר בניית שטח מרתף אשר ישתרע מתחת לכל שטח קונטור הבניין בקומת הכניסה ויהווה שטח בנייה עיקרי.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל
dadondavid@bezeqint.net

תכנית פת/מק/2000/ד1 פורסמה למתן תוקף בי.פ 4926 מיום 12.10.2000.

התכנית מתירה בבתים משותפים בניית פרגולה עד מעקה הגג.
התוכנית מתירה הקמת בריכות שחיה בבתי מגורים בגובה של עד 2 קומות ועליית גג בצפיפות של עד 4 יח"ד לדונם נטו, בקווי בניין צדדי ואחורי "0".
חדר המכונות של הבריכה ימוקם בתחום קווי הבניין של המגרש.

תכנית פת/מק/2000/ד2 פורסמה למתן תוקף בי.פ 5019 מיום 17.09.2001.

הוראות בניה - באזור מגורים א' ו- א' מיוחד יותר קו בניין "0" למוסך לחזית הרחוב, בתנאי ששער החניה לא יפתח לכיוון המדרכה.

תכנית פת/מק/2000/ד3 פורסמה למתן תוקף בי.פ 6253 מיום 23.06.2011.

מטרת התכנית הינה קביעת גובה מקסימלי למבנים צמודי קרקע ביעוד אזור מגורים א' וקווי בניין באזור זה.
במבנה בעל גג שטוח גובה רצפת קומת הגג תהיה עד 7 מ' ממפלס 0.00.
גובה נטו לחדרי עליית הגג יהיה 2.5 מ'.
במבנה בעל גג עם שיפוע לצדדים גובה הקיר בחזית הצד יהיה עד 8.1 מ' ממפלס 0.00 בשיפועי גג של 30-35 מעלות.
גובה נטו לחדרי עליית הגג יהיה מינימום 2.5 מ'.
במבנה בעל גג עם שיפוע לחזית ולעורף גובה הקיר בחזית הקדמית ואחורית יהיה עד 8.10 מ' ממפלס 0.00 בשיפועי גג של 30 35 מעלות.
גובה נטו לחדרי עליית הגג מינימום 2.5 מ'.

תכנוני – מצב חדש

תכנית 410–0368852 פורסמה למתן תוקף בי.פ 8564 מיום 09.12.2019.

מטרת התכנית הינה הקמת מבנה מגורים בן 5 קומות, שינוי יעוד של חלקה ממגורים א' מיוחד ליעוד מגורים ג' וקביעת הוראות וזכויות בניה.

ייעוד - מגורים ג'.
מס' מגרש - 411.
שטח מגרש - 499 מ"ר
שימושים - מגורים. הוועדה רשאית לאשר במסגרת היתר בניה משרד, סטודיו, חדר עבודה לבעלי מקצועות חופשיים באותו בית ובתנאי שהנ"ל לא יותר מ- 30 מ"ר.
תכסית - 45%.
היקף בינוי - **מעל הכניסה הקובעת:**
720 מ"ר עיקרי+ 540 מ"ר שירות[3], סה"כ 1,260 מ"ר.

[3] שטחי שירות עיליים הינם 75% משטח עיקרי. עד 10% משטחי השירות מיועדים לקומת קרקע מפולשת. לא ניתן לנייד שטחים אלו לקומות אחרות.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל
dadondavid@bezeqint.net

מרפסות - 117 מ"ר בנוסף לשטח עיקרי.
מס' יח"ד - 9 יח"ד.
גובה הבניין - 23 מ' מעל הכניסה הקובעת.
מס' קומות - 5 קומות מעל הכניסה הקובעת (4 קומות ע"ע+ קומה חלקית).
לא תותר בניית חדרים על הגג מעל הקומה החמישית החלקית.
קווי בניין - צדדי - 3.6 מ', לחזיתות (דרומית ומערבית) - 4 מ', לחזית עבור מרפסות 1.9 מ'.
חניה - תקן החניה יהיה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (הקמת מקומות חניה).

רישוי – מצב חדש

בקשה להיתר בניה מס' 20191515 – אושרה ע"י הוועדה המקומית בישיבה מס' 20200002 מיום 12.01.2020[4].

מבוקש הקמת בניין חדש למגורים הכולל 9 יח"ד ב- 5 קומות מעל קומת קרקע.
טבלת תמצית שטחי הבנייה מתוך תשריט הבקשה להיתר בנייה, כדלהלן[5]:

תיאור	שטח עיקרי במ"ר	שטח שירות במ"ר					סה"כ שטח בניה	פרגולה	מרפסת	מרפסת גג
קומה	מגורים	ק. עמודים	ממ"ד	מבואות ומדרגות	מתקנים ומערכות	סה"כ שטח שירות				
קומת קרקע		138.06		35.52	29.82	203.40	203.40			
ראשונה	148.65		23.10	25.77		54.96	203.61		27.62	
שניה	148.65		23.10	25.77		54.96	203.61		27.62	
שלישית	150.40		23.10	24.02		53.21	203.61		27.62	
רביעית	150.40		23.10	24.02		53.21	203.61		27.62	
חמישית	115.63		11.70	24.02		39.06	154.69	23.27		48.92
סה"כ	**713.73**	**138.06**	**104.10**	**159.12**	**29.82**	**458.80**	**1172.53**	**23.27**	**110.48**	**48.92**

הערות הח"מ למצב התכנוני והרישוי

האמור אינו מהווה חוות דעת אדריכלית/הנדסית.
המצב התכנוני והרישוי הינו בהתאם להסכמות הצדדים.
נתבקשתי לאומדני גובה ההשבחה בלבד ולא לשאלת "עצם החיוב", קרי לפרשנות התכנונית.
למען הסר ספק, אין באמור בהחלטה זו לקבוע את הזכויות התכנוניות והרישוי במקרקעין נשוא החלטה.
האמור הינו בהתאם לדרישת הוועדה המקומית, ובהתאם לאמור בחוות דעת המבקש.

[4] מהווה את היתר בניה מס' 2020168 מיום 10.06.2020.
[5] בהתאם לתכנית חישוב השטחים בגרמושקה של הבקשה להיתר בניה, המופיעה בתיק הבניין מס' 15612.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל
dadondavid@bezeqint.net

11. <u>עקרונות גורמים ושיקולים</u>

באומדן השבחה למקרקעין נשוא החלטה, הובאו בחשבון בין היתר העקרונות, הגורמים והשיקולים, כדלהלן:

11.1 נתבקשתי להכריע במחלוקת שבין הצדדים בדבר אומדן שווי ההשבחה אשר חלה במקרקעין כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965.

11.2 בהתאם להוראות סעיף 1 (א) בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965:

11.2.1 "**השבחה**" – עליית שווים של מקרקעין עקב אישור תכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג.

11.2.2 "**מימוש זכויות**", במקרקעין – אחת מאלה:

11.2.2.1 קבלת היתר לפי חוק זה לבניה או לשימוש בהם שלא ניתן היה לתתו אלמלא אישור התכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג שבעקבותיהם חל היטל השבחה.

11.2.2.2 התחלת השימוש בהם בפועל כפי שהותר לראשונה עקב אישור התכנית שבעקבותיו חל היטל השבחה....

11.2.2.3 העברתם או העברת החכירה לדורות בהם, בשלמות או חלקית, או הענקת זכויות בהם הטעונה רישום בפנקסי המקרקעין, בתמורה או ללא תמורה, אך למעט העברה מכח דין והעברה ללא תמורה מאדם לקרובו....

במקרה הנדון המימוש המבוקש הינו לפי ס.ק. (11.2.2.1).

11.3 בר"ע 4217/04 ציון פמיני נ' הועדה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים, חישוב השבחה בשיטת "המדרגות".

11.4 טענות הצדדים והעובדות השנויות במחלוקת.

11.5 ביקור בנכס ובסביבתו.

11.6 מסמכים אשר הוצגו על ידי הצדדים.

11.7 מאפייני הנכס [הנתונים הפיזיים ותכנונים של הנכס].

11.8 מאפייני סביבה.

11.9 רמת הפיתוח והתשתיות.

11.10 המועדים קובעים.

11.11 מחירי מקרקעין במועדים הקובעים ומתן מקדמי התאמה.

11.12 מועדי רכישה ומכירת הזכויות במקרקעין.

11.13 המצב תכנוני ורישוי – לצורכי החלטה זו בלבד, האמור אינו מהווה חוות דעת אדריכלית/הנדסית.

11.14 מצב משפטי – אין באמור בהחלטה זו לקבוע את הזכויות הקניינית ו/או החוזיות בנכס נשוא ההחלטה, החלטה זו אינה מהווה חוות דעת משפטית, האמור הינו בהתאם להסכמות הצדדים ובהתאם לדרישת המשיבה לרבות חיוב הנישום והגדרת הזכויות.

11.15 החלטה זו נועדה למטרתה זו בלבד.

רח' יפו 97 (**בניין כלל**), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל**
dadondavid@bezeqint.net

12. עמדות הצדדים, דיון והכרעה

אומדני היטל השבחה בהתאם לשומות הצדדים, כדלהלן:

גורם השבחה	מועד קובע	היטל השבחה [שומת משיבה]	היטל השבחה [שומת מבקשת]
תכנית 410-0368852	24.12.2019	₪ 1,111,896	₪ 82,524

העובדות שאינן שנויות במחלוקת

תיאור הנכס והסביבה.

המצב הפיזי.

המצב המשפטי.

המצב התכנוני.

הקדמה לעובדות השנויות במחלוקת – פרוטוקול עיקרי דיון

להלן ציטוטי עיקרי טענות הצדדים בהתאם לפרוטוקול הדיון שנערך.

מר יהודה דדשוב שמאי מקרקעין [מטעם המבקש]

לעניין תגובת שמאי הוועדה, כדלהלן:

שווי מצב קודם

מצב הקודם זכויות הבניה אזור מגורים א' מיוחד לבניה צמודת קרקע חד משפחתית, זכויות הבניה 60 אחוז עיקרי, שכולל 10% שטח בקומת הגג שניתן לנייד בהתאם לתב"ע לקומות קרקע + א' + מרתף בתכסית קומת קרקע. המרתף הינו שטח עיקרי בהתאם לתב"ע.

ניתן גם לנייד שטחים עיקריים ממרתף לקומות קרקע + א', עד לתכסית של 45% עיקרי + שירות.

בנוסף, מחסן כחלק מהבית + בריכת שחיה + חצר מרווחת בחלקה ששטחה 499 מ"ר.

החלקה נמצאת בשכונת כפר גנים א', אשר בנתוני שמאי הוועדה בשווי במצב קודם, לא הציג כלל נתוני השוואה למעט ערכים מ– 2 שומות מכריעות משכונת נווה עוז ומשכונת כפר גנים ג' למגרשים קטנים דו משפחתיים.

כפי שצינתי בשומתי, השומה המכרעת עליה התבסס שמאי הוועדה בכפר גנים ג', המועד הקובע לשומה שנת 2011 בשומת הוועדה נרשם בטעות ערכים לשנת 2017.

שומתי כוללת במצב קודם נתוני השוואה רבים למגרשים דומים למגרש שלנו במצב קודם, מגרשים בשטח של כחצי דונם ביעוד מגורים א', כולל עסקת השוואה מחלקה סמוכה חלקה 414 לה נערכה שומה מכרעת למכר על ידי מר משה נדם.

שמאי הוועדה במסמך תגובתו טוען כי בעסקה בחלקת השוואה מחלקה 414 יש טעות בשטחי הבניה שחישבתי והציג את טבלת שטחי הבניה בהיתר, סך הכל המטרים שחושבו בהתאם לשומה המכרעת לשישים אחוז עיקרי + מרתף בתכסית, כאשר בהיתר הבניה ביקשו ניוד שטחים סך 58.26 מ"ר מהמרתף לקומות העליונות בהתאם לתכנית פת/מק/2000ד' ופת/2000א והגדירה את המרתף כשטח עיקרי.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל
dadondavid@bezeqint.net

גם בחלקה הנדונה קיימות זכויות לניוד שטחים.
שמאי הוועדה טען בנוסף כי לא ניתן להתבסס על נתוני ההשוואה מכפר גנים ג' שצורפו על ידי, אני חולק על טענה זו המגרשים בבניה צמודת קרקע בשתי השכונות בעלי מאפיינים זהים, ערכי שווי זהים, לבניה צמודת קרקע.
ואף, שמאי הוועדה עצמו ציין נתון משומה מכרעת משכונת כפר גנים ג' ובכל מקרה עסקת השוואה נוספת מחלקה 414 הסמוכה.

שווי מצב חדש

שונה יעוד החלקה לאזור מגורים ג', בניה רוויה, זכויות בניה ל – 9 יחידות דיור. תכנית שאושרה ביום 9.12.2019.
שומתי כוללת מספר נתוני השוואה למגרשים ריקים שהם הבסיס לקביעת שווי מ"ר קרקע מבונה בסביבת הנכס הנישום.
עסקאות השוואה למגרשים דומים למגרש הנדון של כחצי דונם עם מספר יחידות דיור דומה, כאשר בניתוח עסקאות השוואה מתקבל שווי מ"ר קרקע מבונה בגבולות 5,000 ₪/מ"ר אקו', כולל בעסקת השוואה שצוין בשומתו שמאי הוועדה, עסקה מרחוב הרב קטרוני בגוש 6397 חלקה 211, מניתוח העסקה הגעתי ל– 5,300 ₪ מ"ר קרקע מבונה, ברחוב הרב קטרוני הינו רחוב טוב והינו רחוב חד סטרי ושקט.
לפני הדיון, טוען שמאי הוועדה כי טעה בשומה פתאום, ולא סתם טעות אלא טוען כי במצב החדש שומתו צריכה להיות גבוהה מעל 40 אחוז.
טענת שמאי הוועדה אינה סבירה ובמועד הקובע עמדו לפניו נתוני השוואה רבים כולל קרקעות ריקות בסביבה ושומות מכריעות בסביבה.
ברצוני לציין, כי בהתאם לתוספת השלישית לחוק סעיף 14ו' שמאי הוועדה יכול לשנות את שומתו אך ורק מנימוקים עניינים, טעות בפרטי המקרקעין, הנתונים הפיזיים, התוכניות החלות או הזכויות שיש לחייב.
ובוודאי שאין לו זכות לטעון לתיקון שומתו ובטח בטענה בלתי סבירה כי טעה בשווי ויש להעלותו מעל ל – 40%.
ברצוני להתייחס לעסקת השוואה שצורפה למכתב התגובה מרחוב יטקובסקי 19 גוש 6712 חלקה 434.
העסקה הינה משנת 2016 ובוודאי שהייתה ידועה במועד הקובע כולל שומה מכרעת שנערכה לחלקה 434 על ידי מר אריה אריאל ופורסמה טרם עריכת שומת הוועדה ואין פה שום נתון חדש שלא היה ידוע לשמאי המשיבה.
עסקת השוואה - לעסקת השוואה צירף שמאי הוועדה את שטחי הבניה בחלקה וציין 37 מ"ר לחדר גג אחד למרות שזכויות הבניה בחלקה כללו 37 מ"ר X 4 חדרי גג, בסך הכל 148 מ"ר חדרי גג, כפי שמפורט בעמוד 15 לשומה המכרעת של מר אריה אריאל.
כמו כן מקדם אקו' שנלקח לממדים 0.9 לדעתי המקדם הראוי 1, היות וזה שטח מגורים עיקרי כמו יתר השטחים יכול להוות שטח חדר שינה לכל דבר ועניין.
ברצוני לציין שבמגרש בחלקה 434 אושרה בקשה להיתר [מפורטים בעמוד 5 לשומה המכרעת של אריה אריאל], הכוללת 22 יחידות דיור, כולל 2 דירות גן, 3 דירות גג פנטאהוז בשטחי בניה כדלקמן:
2,805 מ"ר עיקרי+ 61 מ"ר מרפסות כשטח עיקרי+ 275 מ"ר ממדים + 180 מ"ר מחסנים ומרפסות שירות+ 345 מ"ר מרפסות גג+ 267 מ"ר גזוזטראות מרפסות מקורות + חצרות דירות גן.
מקדמים: עיקרי 1, ממדים 1, מרפסות עיקרי ומקורות 0.5, מרפסות גג 0.25, מחסנים ומרפסות שירות 0.5, חצר דירות גן 0.25.
סך הכל שולם בחלקה כולל היטל השבחה בגין הקלות 22,057,872 ₪ אם ניקח את כל השטח אקו' בהיתר

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

כ– 3,470 מ"ר אקו', מתקבל שווי מ"ר קרקע מבונה אקו' של 6,350 ₪.
השמאי המכריע מר אריה אריאל קבע כי העסקה בחלקה 434 הינה עסקה חריגה ואינה משקפת שווי.
שמאי המכריע מציין במפורש בשומתו כי מנתוני העסקה מסתמן שזו משקפת מחיר הגבוה מהשווי ולכן, השמאי המכריע נתן משקל נמוך לעסקת המכר בקביעת שווי מ"ר קרקע מבונה.
בעמוד 8 לשומה המכרעת ציין כי השמאי מר בועז קוט, טרם מינויו לשמאי מכריע, מונה בתאריך 2.6.2014 כמומחה מטעם בית המשפט להעריך את שווי חלקה 434 בדרך של פירוק שיתוף והעריך אותה בסך 11 מיל' ₪ ולמימוש מהיר 9.5 מיל' ₪.
החלקה נמכרה בסופו של דבר בהתמחרות אצל כונס הנכסים כפי שציין השמאי המכריע במחיר הגבוהה מהשווי.
<u>התייחסות לעסקת הקומבינציה במכתב התגובה</u> – ראשית ישנה טעות בדירות התמורה שציין שמאי הוועדה, בעלי הדירות קיבלו 4 דירות בבניין, קומה ראשונה דירה B קומה שניה B ואת שתי הדירות המצויות בקומה שלישית, בסך הכל 4 יחידות דיור.
סך הכל שטח עיקרי 276.4 מ"ר וזה פחות מארבעים אחוז+ 46.2 מ"ר ממ"דים, 55.24 מ"ר מרפסות מקורות, מקדם עלויות 0.5 לפי שמאי הוועדה במסמך התגובה ושטחי שירות לאחר גריעת הממ"דים וקומת עמודים מפולשת מתקבל 21 מ"ר ליחידת דיור, וסך הכל 84 מ"ר שטחי שירות לבעלים.
סך הכל שטח אקו' לעלויות הבניה לבעלים 434.06 מ"ר אקו' X 6,130 מ"ר לעלויות, שווה 2,660,788 ₪.
זה למעשה סכום שהקבלן שילם עבור חלקיו בבניין, כפי שציינו שהיטל השבחה ומס שבח משולם על ידי הבעלים בלבד [עבור כל הזכויות].
היזם קיבל סך הכל 5 דירות כולל דירת הפנטהאוז ושטח עיקרי של 437 מ"ר+ 57.9 מ"ר ממ"דים + 55 מ"ר מרפסות מקורות + מרפסות מקורות בדירות 0.5 + מרפסות גג 48.2 מ"ר במקדם 0.25 סך הכל כ– 535 מ"ר אקו' ליזם, משקף שווי מ"ר קרקע מבונה בהתאם לתשלום 4,972 ₪/מ"ר קרקע מבונה.
אם ניקח תוספת של 20% אחוז למועד הקובע כפי שטוען שמאי המשיבה נקבל כ– 5,966 ₪/מ"ר קרקע מבונה.
שמאי המשיבה מציין בנוסף 2 עסקאות מכר לדירות שנערכו לאחר המועד הקובע בקומה רביעית ובגישת החילוץ.
יש לציין שאת שאר הדירות בבניין, בהתאם לשיחתי עם הקבלן לא מצליחים למכור, גם מר אופיר חנוך התייחס לדירה שבבעלות משפחתו, אינה נמכרת במחירים למ"ר מבוקשים נמוכים מעסקאות הללו שצוינו.
במקום שיש עסקאות רבות לקרקע ריקה אין מקום לגישת החילוץ, גם בתקן 3 לתקינה השמאית מצוין במפורש שיש לתת עדיפות לגישת השוואה בהערכת קרקע למגורים, גישה בעלת התוקף הגבוהה ביותר וכי הערכת הקרקע תתבצע ככל האפשר בגישת השוואה ורק בהיעדר נתוני השוואה מספקים ישתמשו בגישות נוספות.
מבקש לצרף לתגובה שומה נוספות שערך שמאי הוועדה מר אפרים מרגלית בהקלות בניה בגוש 6715 חלקות 89,90 רחוב בן צבי פינת טבנקין שם קבע שווי מ"ר קרקע מבונה בסך 5,000 ₪ מועד קובע פברואר 2018.
לטעון פתאום בתגובה שהערכים צריכים להיות בשמונים אחוז יותר גבוהים משומות בסביבה שנערכו על ידי שמאי הוועדה ומעל ארבעים אחוז בשומתו מהווה טענה שאינה סבירה ובטח לאחר שנערכה שומת ועדה.
במקום שיש עסקאות לשווי קרקע רבות אין מקום לגישת החילוץ "שווי שיוריי".
בכל רחבי העיר פתח תקווה אין שומה מכרעת אחת שערכים הנטענים בתגובת המשיבה, קרובים אפילו להכרעות שמאים מכריעים. במרבית השומות המכריעים נקבעו בין 5,000 ₪ - 6,500 ₪ מ"ר קרקע מבונה.
בגישת החילוץ ניתן להגיע לכל מספר.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל
dadondavid@bezeqint.net

לדוגמא, דירות גג חדשות שנמכרו בפרויקט תמ"א 38 ברחוב ניר 17 בסמוך לנכס הנדון גוש 6712 חלקה 254 דירות בשטח 165 מ"ר + 55 מ"ר מרפסת גג, 2 עסקאות אחת 24.5.2019 בסך 2,970,000 ₪, עסקה 20.05.2020 בשטח דירה 160 מ"ר+ 55 מ"ר מרפסת גג, 2,885,000 ₪.
גוש 6714 חלקה 114 עסקאות בסמוך למועד הקובע של דירות 100 מ"ר + 12 מ"ר מרפסת מקורה, נמכרו ב– 2,120,000 ₪ ויש עסקה של 2,210,000 ₪ ממוצע של 20,500 ₪ מ"ר [בגילום המרפסת].

<u>מר אופיר חנוך [נציג מטעם הבעלים]</u>

בעניין ממ"דים, מדובר בבניה רוויה, שימוש ממ"ד הינו כחדר מגורים, שמודדים דירה נחשב כשטח פלדלת, ולכן אין צורך לתת לו מקדם השונה מ– 1.
בעלת הזכויות אמורה לקבל דירה בקומה שניה בת 3 חדרים, בשטח של 63 מ"ר עיקרי+ 11.5 מ"ר ממ"ד+ מרפסות בשטח כ– 14 מ"ר.
בקשנו מהיזם שימכור את הדירה במחיר של 1.8 מיליון ₪ ובפועל אין ביקוש לדירה זו.

<u>עוד הוסיפו שמאי ונציג המבקשת, כדלהלן:</u>

מצב קודם – חלקת השוואה 414 גובלת גם בבניה רוויה וגם בשטח לבניני ציבור.
עסקאות השוואה בכפר גנים ג' – כפי שמפורט בשומה שעסקאות השוואה מרחוב י.ד הבנים ממוקמות בסמוך למתחם גדול מבנים של 3-4 קומות מבנים של ישיבות הסדר, מול החלקות עסקאות השוואה.
מצב חדש – בניה רוויה, בשומה מכרעת של מר אריה אריאל חלקה 434 המועד הקובע 23.8.2018 שמאי מכריע קבע שווי מ"ר קרקע מבונה בסביבה 5,542 ₪ נתן משקל משוקלל של 0.7 ובהתחשב בעסקת הרכישה הוגדרה על ידו כעסקה חריגה וקבע שווי של 6,300 ₪ / מ"ר קרקע מבונה למועד הקובע.
שלושת עסקאות הקרקע לבניה רוויה בשומתי וגם כפי שציין מר אפרים בשומתו להקלות ברחוב טבנקין נבנו בהיתר ללא מרתפי חניה.
נתוני השוואה מגוש 6713 חלקה 131 אני רואה עוד כמה עסקאות יותר נמוכות, מבדיקתי בהיתר מעבר 93 מ"ר שציין אפרים לכל דירה יש 5.9 מ"ר מחסן בצמוד לדירה, וכן 17.9 מ"ר מרפסת + מרפסת סוכה. אם נגלם לפי 0.5 את מחסן והמרפסות נקבל 105 מ"ר אקו' ובהתאם למחיר העסקאות המדווחות, נקבל 20,500 ₪ מ"ר בנוי.
שמאי הוועדה הביא כדוגמה את רעננה, כנתון השוואה.
לא צריך להיות שמאי כדי לדעת שהערכים ברעננה גבוהים בהרבה מפתח תקווה ולא משנה באיזה שכונה.

<u>מר אפרים שמואל מרגלית שמאי מקרקעין [מטעם המשיבה]</u>

הקדמה, ברצוני להזכיר ששמאי המכריע מחויב לערכי שווי אמיתי ולא לערכים שצוינו בשומות הצדדים, גם אם נפלו בהן טעויות.
חברי מציין עדיפות לקרקע אבל חבל שלא מציין עדיפות אחרת שמצוין בתקני עריכת השווי והם עסקאות בנכס נשוא השומה.
במקרה שלנו, יש לנו 2 עסקאות בנכס נשוא השומה בסמוך לתאריך הקובע לפי עסקאות הללו שווי מ"ר בנוי 24,600 ₪ ולא יכול להיות בשווי שוק של 24,600 ₪ מרכיב הקרקע היה בגבולות של 5,000 ₪ כפי שטוען שמאי הבעלים, ערכי שווי בסדר גודל כזה מייצגים כ– 8,500 ₪/מ"ר קרקע.
הפרופורציות בין שווי בנוי לשווי מרכיב הקרקע בחלקי הארץ השונים אמורות להיות זהות היות ואין שינוי בעלויות הקמה שהינם במישור כמו לדוגמה רעננה, ברעננה ישנם המון קרקעות כעסקאות השוואה שמתקבל היחס כפי שציינתי בין רכיב קרקע לבין בנוי.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

יתרה מזאת דווקא העובדה שהבניה ברעננה רובה ככולה כוללת חניה במרתף (חניה תת קרקעית) בשונה מנכס נשוא השומה ללא מרתפי חניה אמורה לעלות את מרכיב הקרקע מפני שיש חסכון בעלויות הבניה למרתף.
הנימוק הזה של יתרון בשווי מרכיב קרקע בנכס נשוא השומה קיים גם ברובם של עסקאות השוואה שקיימות בסביבה הקרובה, מגלמות מרתפי חניה.
לנכס נשוא השומה אין חניה תת קרקעית לכן ישנו חסכון בעלות מרתף. ברוב העסקאות אין מרתפי חניה.
אני בודק אי סבירות ערכים בשומת הבעלים שנקבעו.
מאחר ויש 2 עסקאות השוואה בנושא השומה למעלה מ– 24,000 ₪ לכן טענת המבקש אמורה להידחות היות וזהו שווי שוק וביחוד שנכס נשוא השומה מוגדר כבניין בוטיק.
ברצוני להביא 2 עסקאות נוספות משנת 2019, שגם נותן שווי מקורב של 24,000 ₪. בחלקה 131 גוש 6713 רחוב לוחמי הגאטו 2, בעסקאות אלו נמכרו כל אחת בת 4 חדרים בשטח של 93 מ"ר עסקה אחת 2,230,000 ₪ לפיה שווי מ"ר בנוי 23,978 ₪/מ"ר ועסקה שניה בסכום של 2,170,000 ₪ שווי מ"ר בנוי הינו 23,333 ₪.
ברצוני להפנות לשווי השיורי כפי שפורט בתגובתי עמוד 2 ושמה הבאתי רווח יזמי של 25 אחוז וקבלנים מסתפקים בפחות מזה [18%] במקסימום צריך להביא 20%, והגעתי שווי מ"ר קרקע מבונה 8,800 ₪.
ביחס לעסקת הקומבינציה - יתכן ויש טעות בשטחי הדירות, במידה וטיעוניו של חברי נכונים נתקן לפי זה, כמפורט בתחשבנו בעמוד 2 בתגובה, שטח עיקרי בדירות הבעלים קטן מ– 323.8 מ"ר ל– 276.4 מ"ר ובהתאמה לכך, סך שטחי הבניה שקבלו הבעלים מסתכמים 510 מ"ר לעומת 557.4 מ"ר שבתחשיבנו.
היקף שטחי שירות המיוחסים לכל יחידות הדיור מסתכמים ב– 40 מ"ר ולא כפי שציין שמאי הבעלים.
בהתחשב בעלות בניה של 6,130 ₪, עלות שכנראה מקובלת על שמאי הבעלים, מגיעים לעלות הקמה של דירות הבעלים בסך 3,126,000 ₪, אם עלות זו מתייחסת לעסקת קומבינציה של 40% מחלקים את העלות האמורה ב- 0.6 ומקבלים שווי מגרש כולל של לתאריך עסקת הקומבינציה בגבולות 5,210,000 ₪.
ובתוספת של 20 אחוז בגין זמן מקבלים שווי של 6,252,000 ₪.
אם מחלקים לסך 861 מ"ר אקו' מתקבל 7,255 ₪.
עסקת מכר בחלקה 434 בגוש 6712 במרחק של 100 מ"ר מנשוא השומה, בהתאמה לעסקת השוואה שציין שמאי המבקשת עם מאפיינים [שמחייבת ביחס לחלקה נשוא השומה התאמה בגין היקף של 17 יחידות דיור לעומת 9 יחידות דיור ובנוסף קיום מרתף חניה לעומת יתרון אצלנו בחניות עליות].
עסקה זו נסגרה במחיר של 20,180,000 ₪.
בחלוקה ל– 17 יחידות דיור מתקבל שווי קרקע ליחידת דיור 1,187,000 ₪.
בעמוד 3, קובעים את מספר מטרים אקו' שניתנים לניצול בחלקה ונכון שיש טעות בחדרי שטח גג צריך להיות 148 מ"ר ולא 37 מ"ר, ובהתאמה לתיקון הנ"ל מתקבל שטח אקו' של 2,643 מ"ר, וזה לתאריך 7.2016 ביחס לנכס נשוא השומה להביא בחשבון את התאמה לזמן וגם את סמיכותו למבנה ציבור, היקף של 17 יחידות דיור עם מרתפי החניה. בחישוב הנ"ל מגיעים לשווי מ"ר קרקע מבונה של 9,160 ₪.
<u>סיכום שווי מצב חדש</u> - הבניין הינו בניין בוטיק, בן 5 קומות ללא מרתפי חניה, לגביו יש 2 עסקאות מכר+ עסקת קומבינציה, סה"כ 3 עסקאות, לגביהם יש לתת משקל גבוה.
יתרה מזאת ערכי שווי המתקבלים בחלקה לאחר ניתוחם, משתלבים בכפוף להתאמות לעסקאות השוואה מהסביבה שהצגתי, לאור זאת יש לאמץ את השווי של 9,000 ₪ מ"ר מבונה, שתואם את הסביבה המבוקשת לבניה רוויה.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל
dadondavid@bezeqint.net

<u>שווי מצב קודם</u> - השכונה שלנו מאופיינת על ידי בניה רוויה לכן הניצול בצמוד קרקע צריך לתת הפחתה בגלל שהסביבה לא צמודת קרקע.
יש בסביבה מגרשים צמודי קרקע ולכן המגרש לא ייחודי.
השוואה צריכה להיות בין סביבה מעורבת לסביבה שכולה צמודי קרקע עם יתרון לחלופה השנייה.
במסד נתוני השוואה של הבעלים למעט, עסקה אחת, שהיא רלוונטית כל העסקאות הם משכונות רק בבניה צמודת קרקע הן נחשבות כשכונות טובות יותר ביחס לנשוא השומה, לכן אינן רלוונטיות.
העסקאות שהוצגו מלבד עסקה אחת [הראשונה], הן משכונת בת גלים וכפר גנים ג', שמאופיינות בצמודי קרקע בלבד, בעלי מאפיינים סוציואקונומי שונה לכן צריך לעשות את ההתאמות המתבקשות.
הנכס נשוא השומה מצוי במקום נחות ביחס לשכונות הללו לעניין צמודי קרקע.
ניתוח עסקה הרלוונטית לשומה מתייחסת לחלקה 414 גוש 6714 מתאריך 4.2016 נקשרה בסכום 4,300,000 ₪, ביחס לעסקה זו היקף שטחים שניתן לנצלם יש לנו בהיתר הבניה בצורה מדויקת משנת 2019 ואושר וצורף למכתב התגובה לפי היתר זה סך שטחים אקו' כולל חצר כ– 614 מ"ר, והשווי המבונה בהתאם לעסקה הוא 7,000 ₪ בתוספת של 10 אחוז בגין זמן מתקבל 7,700 ₪.
מעבר לזה שמאי המבקש מביא תוספת מתבקשת של 5% שלנו כי הוא צמוד למבנה ציבור.
אני טוען הפחתה של 10% בגין סמיכות לבניני מגורים מגלמת הפחתה של 10% בתוכה למבנה ציבור.
עסקאות נוה עוז - מפנה לקביעה של שמאי מכריע מר דוד טיגרמן לשנת 2017 בגובה של 7,000 ₪, צריך 2 התאמות, אחת גורם הזמן של 10 אחוז ומצד שני להפחית 15% למיקום הנכס, מגיעים בחזרה ל– 7,000 ₪ למועד הקובע.
יש יתרון לבניה רוויה בסביבה שיש בה גם צמודי קרקע [מעורבת].
הפער שהציג שמאי המבקשת בשווי של מ"ר קרקע מבונה בגובה של 65% אינו תואם את השוק.
במגרש צמודי קרקע מועמס שטחי שירות גבוהים יותר מבניה רוויה שצריך להביא את התועלות בהתאמה.
הפערים בשווי מ"ר קרקע מבונה בין צמוד קרקע לבניה רוויה לא צריך להיות הפרש למעט, שטחי שירות וחצר.
במקרה שלפנינו יש התאמה ייחודית נוספת שמגדילה את הפער בין מ"ר מבונה צמוד קרקע לבניה רוויה, וזאת בגין הפחתה המתבקשת לבינוי צמוד קרקע לא בסביבה של צמודי קרקע ותוספת בגין בניה רוויה המצויה בסביבה רוויה.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל
dadondavid@bezeqint.net

העובדות השנויות במחלוקת

השבחה בגין תכנית 0368852–410 (מועד קובע 24.12.2019)

עמדת שמאי המשיבה

מצב קודם:

השמאי מפרט את עסקאות ההשוואה כדלהלן:

- עפ"י שומה מכרעת של השמאי המכריע מר עומר סרחאן מתאריך 17.09.18 בגוש 6371, חלקה 632, ברח' דוד אבידן שכונת כפר גנים נקבע שווי מ"ר מבונה לתאריך הקובע 02.11.17 בסך של 5,000 ₪.
- עפ"י שומה מכרעת של השמאי המכריע מר דוד טיגרמן מתאריך 30.05.19 בגוש 6371, חלקה 253, ברח' ניצנים שכונת נווה עוז נקבע שווי מ"ר מבונה לתאריך הקובע 31.08.17 בסך של 7,000 ₪.

לפיכך, נקבע שווי מ"ר קרקע מבונה למועד הקובע 24.12.2019 נקבע בסך של **6,300** ₪.

תחשיב שווי מצב הקודם בהתאם לשומת המשיבה, כדלהלן:

שווי מצב קודם			
מהות	שטח במ"ר	מקדם אקו'	סה"כ שטח אקו'
עיקרי	249.5	1	249.5
מרתף	120	0.45	54
עליית גג	50	0.7	35
מחסן	12	0.5	6
בריכה	50	0.35	17.5
חצר	312	0.25	78
סה"כ מ"ר אקו'			**440**
שווי מ"ר קרקע מבונה			**6,300** ₪
סה"כ שווי מצב קודם			**2,772,000** ₪

מצב חדש:

השמאי מפרט את עסקאות ההשוואה כדלהלן:

- פסיקת השמאית המכריעה גב' שושי שרביט בגוש 6383 חלקה 180 רח' הרצל 66 נקבע שווי מ"ר מבונה לתאריך הקובע 25.01.2018 בסך של 5,500 ₪
- עפ"י פסיקת השמאית המכריעה כב' נאוה סירקיס בגוש 6402 חלקה 47 רח' ח"ן 18-16 נקבע שווי מ"ר מבונה לתאריך הקובע 18.02.2016 בסך של 5,500 ₪
- עפ"י פסיקת השמאי המכריע מר' יצחק ברמן בגוש 6402 חלקה 47 רח' מנחם רצון 17 נקבע שווי מ"ר מבונה לתאריך הקובע 11.06.2015 בסך של 5,000 ₪
- עפ"י פסיקת השמאית המכריעה גב' גבע בלטר בגוש 6381 חלקה 232 רח' האחים רהב 6 נקבע שווי מ"ר מבונה לתאריך הקובע 15.01.2015 בסך של 6,400 ₪
- עפ"י פסיקת השמאית המכריעה גב' שושי שרביט בגוש 6381 חלקה 166 רח' התשעים ושלוש נקבע שווי מ"ר מבונה לתאריך הקובע 08.09.2016 בסך של 6,800 ₪

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

- עפ"י עסקת מכר מיום 12.6.2018 בגוש 6397 חלקה 211 ברח' הרב קיטרוני 40 נרכש מגרש בשטח 522 מ"ר עם זכויות ל-7 יח"ד בסכום 4,555,100 ₪, דהיינו 650,000 ₪/קרקע ליח"ד ובהתאמה לנ"ל מתקבל שווי מ"ר קרקע מבונה בסך של 6,300 ₪

בהתאמה לאמור לעיל נקבע שווי מ"ר מבונה למועד הקובע בנכס נשוא השומה (המתייחס לשווי מבונה עיקרי בקומה שלישית ללא מרתפי חנייה) בסך של **6,300** ₪.

<u>בנוסף מציין השמאי את העקרונות הבאים</u>:

- תוספת שווי בגין דירות קטנות בשטח של 63 מ"ר עיקרי בשיעור של 10%.
- שווי מ"ר לניצול מרפסות מקורות חושב במקדם של 0.50 (ביחס לשווי מ"ר מבונה עיקרי).
- שווי מ"ר לניצול מרפסת גג יחושב במקדם של 0.25 (ביחס לשווי מ"ר מבונה עיקרי).
- הפרש שווי בין קומה לקומה יחושב במקדם של 1%.
- בשים לב למהות ההשבחה היתר בנייה ולעובדה כי יום ההתקשרות בעסקת הקומבינציה – הינו מתאריך 04.03.2014 לא חושבה השבחה בגין הממ"דים.

תחשיב שווי מצב חדש בהתאם לשומת המשיבה, כדלהלן:

חישוב שווי המקרקעין במצב החדש									
קומה	**סוג דירה**	**שטח עיקרי**	**מקדם שווי למגורים**	**מרפסות מקורות**	**מקדם מרפסת מקורה**	**מרפסת גג**	**מקדם שווי**	**מקדם שווי לקומה**	**שטח אקו'**
ראשונה	A	85.65	1.0	13.81	0.5			0.980	90.71
	B	63.00	1.1	13.81	0.5				74.69
שניה	A	85.65	1.0	13.81	0.5			0.99	91.64
	B	63.00	1.1	13.81	0.5				75.45
שלישית	A	76.25	1.0	13.81	0.5			1	83.16
	B	74.15	1.0	13.81	0.5				81.06
רביעית	A	76.25	1.0	13.81	0.5			1.01	83.99
	B	74.15	1.0	13.81	0.5				81.87
חמישית	A	115.63	1.0			48.92	0.25	1.02	130.43
סה"כ		**713.73**		**110.48**		**48.92**			**792.98**
שווי מ"ר מבונה									**6,300** ₪
סה"כ שווי המקרקעין במצב חדש עפ"י בקשה להיתר מס' 20191515									**4,995,791** ₪

להלן חישוב ההשבחה במימוש מלא:

שווי מצב חדש	-	4,995,791 ₪
שווי מצב קודם	-	<u>2,772,000 ₪</u>
השבחה בגין אישור תב"ע 410-0368852	**-**	**2,223,791** ₪

<u>במכתב התגובה נטען ע"י שמאי המשיבה, כדלהלן</u>:

במכתב התגובה מציין השמאי כי עיקר המחלוקת בין שומת הוועדה לשומת המבקשת נובעת מקביעת ערכי שווי בכ"א מהמצבים התכנונים.

כפי שעולה ממסד הנתונים המפורט <u>בהמשך</u>, כולל ניתוח עסקאות בחלקה נשוא השומה (שחלקן לא היו ידועות בעת עריכת השומה) מתבקשת המסקנה כי בערכי השווי למ"ר מבונה שנקבעו בשומת הוועדה נפלה טעות לפיה שווי מ"ר מבונה הראוי במצב החדש הינו בסך 9,000 ₪.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל**
dadondavid@bezeqint.net

עסקאות למכר דירות מגורים בחלקה נשוא חוות הדעת (שווי מצב חדש):

השמאי מנתח 2 עסקאות מכר של יח"ד שנמכרו בחלקה נשוא השומה מהן עולה כי שווי מ"ר אקו' הינו כ- 24,600 ₪ למ"ר בנוי.

בביצוע חילוץ מרכיב הקרקע משווי כבנוי בניכוי מע"מ (17%), יזמות (25%), עלויות הקמה בסך 8,000 ₪ למ"ר מתקבל שווי מ"ר קרקע מבונה בגובה 8,821 ₪.

כמו כן השמאי עורך ניתוח עסקת הקומבינציה בחלקה נשוא השומה:

עפ"י חוזה התקשרות בעסקת אחוזים בחלקה נשוא השומה מתאריך 04.03.2014, קיבלו בעלי הזכויות 4 יח"ד בנות 4 חדרים כ"א (1 בכל קומה).

להלן פירוט שטחי יח"ד שהתקבלו בהתאמה לתמהיל יח"ד הכלול בהיתר ועלויות הקמתן:

עיקרי – 85.65 מ"ר X 2 יח"ד (קומה א' ו- ב') + 76.25 X 2 יח"ד (קומה ג'+ ד') = 323.8 מ"ר.

ממ"ד – 11.50 מ"ר X 4 יח"ד = 46 מ"ר.

ש.ש ליח"ד בהתאמה לתוכנית ההגשה (כולל גריעת שטחי ממ"דים) 40 מ"ר X 4 יח"ד = 160 מ"ר.

מרפסות מקורות - 13.81 מ"ר X 4 יח"ד X 0.5 (מקדם עלויות) = 27.6 מ"ר.

סה"כ מ"ר לבניה עילי המיוחס לדירות הבעלים = 557.4 מ"ר.

עלות הקמה ישירה למ"ר עילי עפ"י מחירון דקל (לשנת 2014) - 4,100 ₪ לבנייה סטנדרטית ממוצעת+ 30% הוצאות עקיפות ואגרות בתוספת מינימלית של 15% בגין סטנדרט משופר ומתקבלת עלות הקמה למ"ר בסך של 6,130 ₪ ובסה"כ מסכמת עלויות הקמת דירות הבעלים בסך של = 3,414,410 ₪.

שטחי התמורה לבעלי הקרקע (323.8 מ"ר עיקרי) מסך כולל 713.73 מ"ר עיקרי מהווים כ- 45% ולפיכך מתקבל שווי המגרש לשנת 2014 בסך של 3,414,410/55% ₪ = 6,200,000 ₪

ובהתאמה לתאריך הקובע 24.12.2019 בשיעור מינימלי של 20% מתקבל שווי מגרש = **7,440,000** ₪

בניתוח היקף השטחים האקו' במגרש בהתאם לתכנית הבקשה להיתר מתקבל 861.84 מ"ר אקו'[6].

לפיכך, שווי מ"ר קרקע מבונה הינו בגובה **8,633** ₪ **למ"ר.**

השמאי מוסיף ומנתח עסקת מכר בחלקה 434 בגוש 6712 רח' יטקובסקי 19.

בתאריך 06.07.2016 נמכרה חלקה 434 בשטח של 1,202 מ"ר עם זכויות ל- 17 יח"ד תמורת 20,180,000 ₪.

בבחינת מחיר העסקה ביחס להיקף השטח האקו' (2,532.6 מ"ר אקו'), מתקבל כי שווי מ"ר לתאריך 06.07.2016 הינו 7,968 ₪ למ"ר קרקע מבונה.

בהתאמה לנכס נשוא השומה בשיעור 20% מתקבל שווי של 9,562 ₪ למ"ר קרקע מבונה.

שווי לבנייה צמודת קרקע (מצב קודם):

בהערכת שווי החלקה שבנדון בניצול לצמוד קרקע יש להביא בחשבון את מאפייני השכונה שהינה בניה רוויה ומשכך יש צורך בהפחתה ביחס לעסקאות השוואה לבניה צמודת קרקע מתוך אזורים המאופיינים לניצול לבנייה צמודת קרקע בלבד.

כדוגמא בהתאמה לנתון זה נקבעה הפחתה בשיעור של 10% בשווי הנכס לניצול צמוד קרקע בשומה מכרעת של מר משה נדם ביחס לחלקה 414 בגוש 6714 הסמוכה לנכס נשוא השומה.

[6] שטח עיקרי במקדם 1, ממ"ד במקדם 0.9 ומרפסות במקדם 0.5.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל
dadondavid@bezeqint.net

בשומת הבעלים מוצג מסד נתוני השוואה לעסקאות לניצול צמודת קרקע כאשר רק עסקה מס' 1, המתייחסת לחלקה 414 בגוש 6714 הינה בתחום האזור ומאפייניו ומכאן שהינה רלוונטית לניתוח שווי מ"ר לבנייה צמודת קרקע במצב הקודם.
עסקה האמורה נקשרה בתאריך 17.04.2016 בסכום של 4,300,000 ₪.
בניתוח עסקה זאת נפלה בשומת הבעלים טעות חישובית ביחס להיקף השטחים הניתנים לניצול בחלקה כעולה מהיתר שאושר בפועל.
עפ"י חישוב השטחים האקו' כעולה מהיתר, מתקבל שטח אקו' של 614 מ"ר.
ובהתאמה מתקבל שווי מ"ר מבונה בגבולות של 7,000 ₪.
בשומת הבעלים הובא בחשבון התאמה בגין קרבה לשטח בייעוד למבנה ציבור שבסמוך לעסקת ההשוואה (בשיעור של 5%), כאשר לדעתנו התאמה זאת נכללת/"נבלעת" בהתאמה הכוללת המתבקשת בגין מיקום בנייה צמודת קרקע באזור המאופיין בבניה רוויה.
יודגש כי יתר עסקאות ההשוואה לבניה צמודת קרקע שהוצגו בשומת הבעלים/מבקשת כלל אינן רלוונטיות ביחס לנכס נשוא השומה בהיותן כלולות בשכונת בת גלים וכפר גנים ג' היוקרתיות הכוללות מאפיינים וערכי שווי שונים בתכלית ביחס לאזור נשוא השומה.

עמדת שמאי המבקשת

מצב קודם:

ערכי השווי בשומת הוועדה התבססו על 2 שומות מכריעות לבניה צמודת קרקע בגוש 6371 למגרשים לבניה דו-משפחתית בקיר משותף.
השמאי מציין כי שמאי הוועדה התבסס בין היתר על שומה מכרעת של השמאי המכריע מר עומר סרחאן מיום 17.9.2018 בגוש 6371, חלקה 632 בה נקבע שווי למ"ר קרקע מבונה בסך 5,000 ₪.
מבחינת השומה המכרעת עולה כי השווי שקבע השמאי המכריע בסך 5,000 ₪ למר"מ הינו למועד קובע 8.7.2011 ולא כפי שנרשם בשומת הוועדה.
בשומה מכרעת נוספת בגוש 6371, חלקה 403, קבע השמאי המכריע אייל יצחקי שווי קרקע למ"ר קרקע מבונה בגובה של 7,500 ₪ לבניה צמודת קרקע דו משפחתית לשנת 2011 (8 שנים לפני המועד הקובע בשומה שבנדון).
נתוני ההשוואה בשומת שמאי הוועדה מתייחסים לבניה דו-משפחתית ולמגרשים קטנים לעומת הנכס שבנדון.
להערכתו, בהסתמך על עסקאות השוואה למגרשים ביעוד זהה למגרש שבנדון, השווי שקבע שמאי הוועדה במצב הקודם הינו נמוך למועד הקובע ובפרט שמגרשים בשטח של 250 מ"ר בלבד במועד הקובע נמכרו במחירים דומים לשווי שקבע שמאי הוועדה למגרש הנדון ששטחו 499 מ"ר.
השמאי מציין לדוגמא, עסקת מכר מיום – 25.9.2019 בגוש 6371, חלקה 746, (מרחוב יורדי הסירה וגובל ממערב בדרך יצחק רבין הראשית), נמכר מגרש בשטח של 250 מ"ר ליח"ד 1 דו-משפחתית עם זכויות בניה של 150 מ"ר עיקרי+ מרתף, תמורת 2,700,000 ₪.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל
dadondavid@bezeqint.net

לצורך קביעת שווי המגרש במצב הקודם, השמאי מציין כי התבסס על עסקאות השוואה למגרשים דומים לנכס שבנדון, כדלהלן:

תאריך עסקה	גו"ח	רחוב	שטח מגרש במ"ר	מחיר עסקה	שווי למר"מ	שווי למר"מ מתואם למגרש הנדון	הערות
10/04/2016	6714/414	ברץ יוסף 12	575	₪ 4,300,000	₪ 8,139	₪ 9,401	אזור מגורים א' מיוחד. בקרבת הנכס שבנדון, בצמוד לבניה רוויה **וצמוד למגרש לבנייני ציבור.** מועד העסקה מעל 3.5 שנים לפני המועד הקובע. שווי למר"מ בהתאם לאקו' בשומה המכרעת לחלקה של מר משה נדם
17/04/2016	6715/557	י"ד הבנים	493	₪ 3,449,390	₪ 7,527	₪ 8,280	מגורים מיוחד א' - תב"ע פת/מק/29/1240. לשעבר חלק מחלקה 124, מגרש 1 א' **הכולל שביל מעבר ליח"ד עורפית ובסמוך למס' ישיבות ומבני ציבור ברחוב י"ד הבנים מצפון**
22/05/2018	6715/515	אבא אחימאיר	834	₪ 8,000,000	₪ 11,735	₪ 10,879	מגורים א' - מגרש ל 2 יח"ד בהתאם לתב"ע פת/במ/14/1240
26/02/2019	6715/516	אבא אחימאיר	727	₪ 7,270,000	₪ 11,100	₪ 9,990	מגורים א' - מגרש ל 2 יח"ד בהתאם לתב"ע פת/במ/14/1240
15/07/2019	6715/557	י"ד הבנים	526	₪ 3,800,000	₪ 7,822	₪ 7,822	מגורים מיוחד א' - תב"ע פת/מק/29/1240. **מגרש פנימי כלוא, ללא חזית לרחוב ובסמוך למס' ישיבות ומבני ציבור ברחוב י"ד הבנים מצפון**
07/10/2019	6715/418	י"ד הבנים פינת רוטברד	619	₪ 6,400,000	₪ 10,926	₪ 10,379	מגורים מיוחד א'. מגרש ל 2 יח"ד בהתאם לתב"ע פת/2/1240/א
			ממוצע		**₪ 9,542**	**₪ 9,458**	

בנוסף, השמאי מציג תחשיבי ניתוח של שווי מ"ר קרקע מבונה באופן פרטני לכל עסקת השוואה.
זכויות הבניה במגרש נשוא חוות הדעת, 60% בשתי קומות (כולל ניוד 10% מהגג לקומות), מרתף בתכסית קומת קרקע, 12 מ"ר מחסן דירתי, בריכה.
בהתאם לנתוני ההשוואה למגרשים ריקים כמפורט לעיל ובהתאמה למיקום המגרש הנדון, השמאי מציין כי לקח בחשבון שווי קרקע למ"ר קרקע מבונה במגרש שבנדון ליח"ד חד משפחתית ובהתאמה למיקום בסמיכות לבניה רוויה, בסך של 9,400 ₪ למ"ר קרקע מבונה.
שטח בניה עילי מעל 250 מ"ר חושב במקדם שוליות 0.9 ושטח מרתף מעל 100 מ"ר במקדם 0.4, כפי שנקבע בשומה מכרעת של מר משה נדם לחלקה סמוכה מס' 414.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל
dadondavid@bezeqint.net

תחשיב שווי מצב הקודם בהתאם לשומת המבקשת, כדלהלן:

מצב קודם			
שטח מגרש במ"ר	**499**		
	שטח במ"ר	**מקדם**	**תוצאה**
עיקרי עד 250 מ"ר	250	1	250
עיקרי מעל 250 מ"ר	49.4	0.9	44.46
מרתף עד 100 מ"ר	100	0.5	50
מרתף מעל 100 מ"ר	49.7	0.4	19.88
מחסן כחלק מהמבנה	12	0.8	9.6
בריכה	50	0.35	17.5
חצר	287.3	0.25	71.825
סה"כ מ"ר אקו'			463.265
שווי למ"ר קרקע מבונה אקו'			₪ 9,400
שווי המגרש במצב הקודם			**₪ 4,354,691**

<u>מצב חדש:</u>

השמאי מציין נתוני השוואה למגרשים דומים לבניה רוויה, כדלהלן:

1. עסקת מכר בגוש 6715 חלקה 93:

מכר מיום 6.9.2017 של מגרש לבנייה רוויה ברחוב יצחק טבנקין 10, תמורת 3,000,000 ₪.

שטח מגרש לחישוב זכויות 464 מ"ר, ל- 5 יח"ד בהתאם לתב"ע.

מדרום לחלקה בית ספר בשטח לבנייני ציבור.

זכויות הבניה כוללות (ללא הקלות נוספות שניתנו בהיתר):

עיקרי 110% = 510.4 מ"ר

75 מ"ר ליח"ד נוספת קטנה = 75 מ"ר

פת/1273 חדרי גג = <u>37 מ"ר</u>

סה"כ עיקרי = 622.4 מ"ר (לא כולל ממ"דים, מרפסות מקורות, מרפסת גג).

ביום 18/12/2018 ניתן היתר מס' 2018346 בחלקה 93.

ההיתר כולל בין היתר הקלות לתוספת קומה, תוספת 2 יח"ד (סה"כ 7 יח"ד בהיתר) ותוספת שטח.

בתאריך 2.12.2019 ניתן היתר נוסף לתוספת יח"ד אחת נוספת וסה"כ 8 יח"ד בחלקה.

להלן ניתוח העסקה (בהתאם לתב"ע וללא הקלות) ושווי מ"ר קרקע מבונה:

	שטח במ"ר	מקדם	סה"כ
עיקרי	622.4	1	622.4
ממ"ד ל 5 יח"ד	60	1	60
מרפסות	60	0.5	30
מרפסת גג	50	0.25	12.5
סה"כ מ"ר אקו'			724.9
מחיר עסקה			₪ 3,000,000
שווי למר"מ אקו'			**₪ 4,139**

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל
dadondavid@bezeqint.net

2. עסקת מכר בגוש 6397 חלקה 211, שכונת מרכז העיר:

מכר מיום 12.6.2018 של מגרש לבנייה רוויה ברחוב הרב קטרוני 40, תמורת 4,555,100 ₪.

שטח מגרש לחישוב זכויות 522 מ"ר, ל- 7 יח"ד בהתאם לתב"ע.

זכויות הבניה כוללות (ללא הקלות נוספות שניתנו בהיתר):

עיקרי 110% = 574.2 מ"ר

75 מ"ר ליח"ד נוספת קטנה = 75 מ"ר

פת/1273 חדרי גג (37 מ"ר2X) = 74 מ"ר

סה"כ עיקרי = 723.2 מ"ר (לא כולל ממ"דים, מרפסות מקורות, מרפסת גג).

ביום 26/5/2020 ניתן היתר מס' 2020147 בחלקה 211.

ההיתר כולל בין היתר הקלות לתוספת קומה, תוספת 2 יח"ד (סה"כ 9 יח"ד בהיתר).

להלן ניתוח העסקה (בהתאם לתב"ע וללא הקלות) ושווי מ"ר קרקע מבונה:

	שטח במ"ר	מקדם	סה"כ
עיקרי	723.2	1	723.2
ממ"ד ל 7 יח"ד	84	1	84
מרפסות מקורות 12 מ"ר ליח"ד	84	0.5	42
מרפסת גג	50	0.25	12.5
סה"כ מ"ר אקו'			861.7
מחיר מכירה			4,555,100 ₪
שווי למר"מ אקו'			**5,286** ₪

3. עסקת מכר בגוש 6714 חלקה 565 רחוב י"ד הבנים מס' 4 פינת כץ מיכאל לייב:

מכר מיום 17/4/2019 של 7/9 חלקים בחלקה (בהתאם לדיווח במערכת מידע נדלן ובהתאם למצוין בהערת האזהרה בגין העסקה בנסח טאבו) - תמורת 3,030,000 ₪.

מחיר העסקה משקף תמורה לחלקה בשלמות בסך 3,895,714 ₪.

בחלקה 565 חלה תב"ע מס' 410-0207845 בתוקף מיום 4/8/2016, ל- 9 יח"ד בשטח בניה 625 מ"ר עיקרי+ ממ"דים ומרפסות.

ביום 30/5/2019 ניתן היתר מס' 2019180 בחלקה 565.

בהתאם להיתר - 8 יח"ד (2 דירות לקומה בקומות א-ג + 2 דירות דופלקס גג).

להלן ניתוח העסקה (בהתאם לתב"ע וללא הקלות) ושווי מ"ר קרקע מבונה:

	שטח במ"ר	מקדם	סה"כ
עיקרי	625	1	625
ממ"ד ל 8 יח"ד	96	1	96
מרפסות	96	0.5	48
מרפסת גג	60	0.25	15
סה"כ מ"ר אקו'			784
מחיר			3,895,714 ₪
שווי למר"מ אקו'			**4,969** ₪

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | **פקס'** 02-5853464 | **נייד** 052-5573232 | **דוא"ל**
dadondavid@bezeqint.net

לסיכום:

שווי למ"ר קרקע מבונה לבניה רוויה בהתחשב בנתוני ההשוואה שלעיל, בהתאמה לזמן ומיקום, כ- 5,700 ₪ למ"ר קרקע מבונה.

תחשיב שווי מצב חדש בהתאם לשומת המבקשת, כדלהלן:

קומה	סוג דירה	שטח עיקרי במ"ר	מקדם	שטח מרפסת מקורה	מקדם מרפסת	מרפסת גג	מקדם מרפסת גג	מקדם קומה	שטח אקו'
ראשונה	A	85.65	1.0	13.81	0.5			0.98	90.70
	B	63	1.1	13.81	0.5			0.98	74.68
שניה	A	85.65	1.0	13.81	0.5			0.99	91.63
	B	63	1.1	13.81	0.5			0.99	75.44
שלישית	A	76.25	1.0	13.81	0.5			1.00	83.16
	B	74.15	1.0	13.81	0.5			1.00	81.06
רביעית	A	76.25	1.0	13.81	0.5			1.01	83.99
	B	74.15	1.0	13.81	0.5			1.01	81.87
חמישית	A	115.63	1.0			48.92	0.25	1.02	130.42
סה"כ		713.73		110.48		48.92			792.94
שווי למר"מ									5,700 ₪
סה"כ שווי מצב חדש בהתאם לבקשה להיתר 20191515									**4,519,738** ₪

ההשבחה:

שווי מצב חדש בהתאם לתכנית הבקשה להיתר	4,519,738 ₪
שווי מצב קודם ביעוד לאזור מגורים א' מיוחד	(-) 4,354,690 ₪
ההשבחה	**165,048** ₪
היטל השבחה (50%)	**82,524** ₪

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל
dadondavid@bezeqint.net

<u>הכרעה</u>

בחנתי את עמדות ותחשיב ההשבחה שבהם נוקטים הצדדים למחלוקת ולהלן הכרעתי בנושאים השנויים במחלוקת.

למיטב הבנתי, עיקר המחלוקת בין הצדדים הינו ביחס לשווי מ"ר קרקע מבונה למועד הקובע בשני מצבי התכנון (מצב חדש ומצב קודם).

<u>מהו שווי מ"ר קרקע מבונה למגורים צמוד קרקע (מצב הקודם), נכון למועד הקובע ?</u>

בחנתי את העסקאות והתימוכין אותם הציגו ופירטו שמאי הצדדים.

מצאתי לנכון לקבל את טענות שמאי המשיבה כי מתוך ששת עסקאות ההשוואה שנוקט בהם שמאי המבקשת עסקה מס' 1 הינה בעלת מאפיינים דומים ומיקום זהה, לנכס נשוא חוות הדעת ובעלת מהימנות גבוהה.

יתר עסקאות ההשוואה שנוקט בהם השמאי ממוקמות בגוש 6715, בהתייחס למגרשים בשכונת "בת גנים", המהווה שכונה יוקרתית המאופיינת בבניה צמודת קרקע.

מדובר באחת השכונות היקרות ומבוקשות בפתח תקווה, בה ישנם רק בתים פרטיים ורחובות פנימיים, שקטים וללא מוצא.

לפיכך, ערכי שווי המשתקפים בעסקאות אלו, המשקפים לכל היותר שווי של 11,700 ₪ למ"ר קרקע מבונה, מהווים רף עליון לשווי מ"ר קרקע מבונה בנכס הנידון.

תוך נקיטת מקדם הפחתה/התאמה למיקום הנכס הנישום שהינו באזור נחות ביחס לשכונת בת גלים, בגובה 15% משווי ממוצע בעסקאות 6-2[7], **מתקבל שווי ממוצע של 8,500 ₪ למ"ר קרקע מבונה.**

נבחנה עסקת ההשוואה לנכס הסמוך לקרקע נשוא חוות הדעת, בגו"ח 6714/414, מיום 10/04/2016, רחוב ברץ יוסף 12 (עסקה מס' 1 בהתאם לשמאי המבקשת).

הקרקע הינה בשטח של 575 מ"ר ונמכרה תמורת 4,300,000 ₪.

יצוין כי בהתאם להיתרי בניה, נבנו על הקרקע 2 יח"ד בבית צמוד קרקע דו-משפחתי, זאת בעוד על המקרקעין נשוא חוות הדעת מותרת בניית בית חד-משפחתי.

הנ"ל מסביר את העובדה מדוע נוידו שטחי בניה עיקריים מהמרתף לקומות עליונות, זאת לעומת הקרקע נשוא ההחלטה אשר בה זכויות רבות ביחס ליח"ד אחת ולכן במצב הקודם יש כדאיות נמוכה לניוד זכויות עיקריות.

להלן תחשיב ניתוח השטח האקו' ושווי מ"ר קרקע מבונה בעסקת ההשוואה מס' 1 (ברץ יוסף 12):

<u>מרכיב</u>	**<u>שטח</u>**	**<u>מקדם אקו'</u>**	**<u>סה"כ שטח אקו'</u>**
שטח עיקרי	403.26	1	403.3
מרתף	150.48	0.5	75.2
אחסנה ק. קרקע	24	0.8	19.2
מרפסות גג	86.42	0.25	21.6
בריכת שחייה	36.2	0.35	12.7
חצר	327.38	0.25	81.8
סה"כ שטח אקו'			**613.8**
מחיר עסקה			4,300,000 ₪
שווי מ"ר קרקע מבונה			7,005 ₪
מקדם התאמה משוקלל לזמן, מיקום ומאפיינים - 20%			1.2
שווי מ"ר קרקע מבונה בנכס			**8,406 ₪**

[7] שווי מ"ר קרקע מבונה ממוצע של 10,000 ₪ למ"ר, בהתאם לשווי מ"ר קרקע מבונה מניתוח שערוך שמאי המבקשת לכל עסקה תוך נקיטת מקדם התאמה לזמן בגובה של 15% לשווי בעסקה מס' 2.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל
dadondavid@bezeqint.net

הערה 1: השטחים שלעיל הינם בהתאם לתכנית היתר מס' 2019195 מיום 18.06.2019. לא הובא שוליות בניתוח השטחים בשל 2 יח"ד.

נבחנו בנוסף, 2 השומות מכריעות שמציין שמאי המשיבה.

אציין כי בהחלטת מר עומר סרחאן בגוש 6371 חלקה 632, נקבע שווי של 5,000 ₪ למ"ר קרקע מבונה למועד קובע בשנת 2011 ולא לשנת 2017.

לכן נתון השוואה זה אינו רלוונטי במקרה הנתון.

בשומת מר דוד טיגרמן לנכס בגו"ח 6371/67, ברח' הניצנים 18, השמאי המכריע מנתח עסקה לבית צמודת קרקע, כדלהלן:

"ביום 07.09.2017 נמכרה חלקה 253 בגוש 6371 ברחוב הניצנים 29 תמורת 4,650,000 ₪ כאשר על החלקה בית ישן המיועד להריסה, החלקה בשטח 647 מ"ר, עם זכויות אקוויוולנטיות של 660 מ"ר, מכאן שווי מ"ר מבונה הינו 7,000 ₪."

יצוין כי מדובר להערכתי במיקום עדיף ביחס לנשוא ההחלטה במקרה זה.

בפועל, נבחנה על ידי תכנית ההיתר המהווה את בקשה מס' 20182348.

בהתאם לניתוח השטחים האקו' על פי תכנית הבקשה להיתר, מתקבל שטח אקו' כדלהלן:

מרכיב	שטח	מקדם אקו'	סה"כ שטח אקו'
שטח עיקרי	250	1	250.0
עיקרי מעל 250 מ"ר	21.17	0.9	19.1
מרתף עד 100 מ"ר	100	0.5	50.0
מרתף מעל 100 מ"ר	91.7	0.4	36.7
ממ"ד	24.77	0.4	9.9
מרפסות גג	141.32	0.25	35.3
בריכת שחייה	50	0.35	17.5
חצר	405.33	0.25	101.3
סה"כ שטח אקו'			519.8
מחיר עסקה			4,650,000 ₪
שווי מ"ר קרקע מבונה			8,946 ₪
מקדם התאמה משוקלל לזמן, מיקום ומאפיינים			0.95
שווי מ"ר קרקע מבונה בנכס			**8,498 ₪**

נבחנו בנוסף קביעות שמאים מכריעים נוספים שמציגים הצדדים וכן ההחלטות הבאות:

- בהחלטת מר גיל הרצברג לנכס בגו"ח 6715/28, רחוב העצמאות 3, פתח תקווה למועד קובע 25.08.2016, נקבע שווי מ"ר קרקע מבונה - 6,300 ₪.
- בהחלטת מר אריה אריאל לנכס בגו"ח 6712/538,540, רחוב מייזנר, פתח תקווה למועד קובע 18.06.2015, נקבע שווי מ"ר קרקע מבונה - 7,300 ₪.
- בהחלטת הגב' גבע בלטר מיום 27.04.2017 לנכס ברחוב ניגונים 4, קבעה השמאית המכריעה כי שווי מ"ר מבונה למועד קובע 16.03.2016 - 7,500 ₪ למ"ר קרקע מבונה.
- בהחלטת מר יעקב פז מיום 06.02.2020 לנכס בגו"ח 6371/147, יפה נוף 3, למועד הקובע 28.03.2019, נקבע שווי מ"ר קרקע מבונה אקו' בגובה 7,100 ₪.

לסיכום, לאור המפורט לעיל, בהתאמה למיקום הנכס נשוא חוות הדעת, שטח המגרש, המועד הקובע ומאפיינים ייחודיים נוספים, מצאתי לנכון לקבוע שווי מ"ר קרקע מבונה במצב הקודם לצמוד קרקע בסך של 8,500 ₪ למועד הקובע.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל dadondavid@bezeqint.net

<u>מהו שווי מ"ר קרקע מבונה למגורים בבניה רוויה (מצב חדש) נכון למועד הקובע ?</u>

בחנתי את עסקאות ונתוני ההשוואה אליהם מפנים הצדדים ועסקאות נוספות, כדלהלן:

עסקת מכר קרקע בשכונת ברח' אחים יטקובסקי – גו"ח 6712/434:

שמאי המשיבה ציין והציג בפני העתק חוזה מכר למכירת הזכויות בגו"ח 6712/434, מיום 06/07/2016 לפיו עולה כי נמכרה חלקה בשטח של 1,202 מ"ר, בתמורה ל- 20,180,000 ₪ בתוספת מע"מ.

ניתוח שטח אקו' לשיווק הינו, כדלהלן[8]:

שטח עיקרי	-	130 מ"ר ליח"ד X 17 יח"ד	=	2,210 מ"ר
חדרי יציאה לגג	-	37 מ"ר X 4 חדרים X 1.2 מקדם חדר גג	=	177.6 מ"ר
ממ"ד	-	12 מ"ר X 17 יח"ד	=	204.0 מ"ר
מרפסות	-	12 מ"ר X 17 יח"ד X 0.5 מקדם	=	102 מ"ר
מחסנים	-	3 מ"ר X 17 יח"ד X 0.4 מקדם	=	<u>20.4 מ"ר</u>
סה"כ שטח אקו'	**-**			**2,714.0 מ"ר**

יוצא אפוא כי מחיר העסקה משקף כ- 7,435 ₪ למ"ר קרקע מבונה.

למגרש זה נערכה שומה מכרעת של השמאי מר אריה אריאל מיום 26.09.2019.

בשומה זו מציין השמאי המכריע, כדלהלן:

"מנתוני העסקה הנ"ל מסתמן שזו משקפת מחיר גבוה מהשווי, כפי שגם ציינו שמאי המבקשת. יחד עם זאת, לא ניתן להתעלם לחלוטין מהעסקה הנ"ל ולכן בשקלול הנתונים העומדים בפני, יינתן לה משקל מופחת"

בהחלטתו ניתן לעסקה זו משקל של 30% בעוד לשווי מ"ר קרקע מבונה של 5,542 ₪, שחישב השמאי בגישת החילוץ משווי כבנוי, בהתאם לעסקאות השוואה לדירות גדולות בשטח "פלדלת" של בין 150-137 מ"ר, ניתן משקל של 70%.

לסיכום, בהחלטה זו למועד קובע 23.08.2018, קבע מר אריה אריאל שווי של 6,300 ₪ למ"ר קרקע מבונה (עיקר השווי מתקבל מניתוח עסקאות בדירות בהיקפי שטחים נרחב מאוד, כפי שצוין לעיל).

תוך נקיטת מקדם התאמה לזמן ומיקום בגובה 5% ומקדם התאמה 15% בגין פרטיות והעובדה כי בחלקה נשוא חוות הדעת דירות בהיקפי שטחים מצומצם יחסית במצב החדש, מתקבל שווי מ"ר קרקע מבונה בגובה 7,600 ₪.

עסקה מכר קרקע בשכונת מרכז העיר:

שמאי הצדדים מציינים את עסקת מכר מיום 12.06.2018 בגו"ח 6397/211, בשכונת מרכז העיר שנמכרה במחיר של 4,555,100 ₪ ל- 7 יח"ד.

היקף השטחים המותר לבניה, ללא הקלות בהתאם לתכנית הבקשה להיתר הינה, 724 מ"ר עיקרי + 84 מ"ר ממ"ד + 84 מ"ר מרפסות.

תוך נקיטת מקדם אקו' 1 לשטח עיקרי וממ"ד ומקדם 0.5 למרפסות מתקבל שטח של 850 מ"ר אקו'.

הנ"ל משקף שווי מ"ר קרקע מבונה בגובה של כ- 5,400 ₪ למ"ר קרקע מבונה.

מדובר במיקום נחות ביחס לנכס נשוא חוות הדעת, שכן מדובר בשכונת מרכז העיר, לכן שווי זה הינו לכל היותר רף תחתון לשווי בנכס נשוא ההחלטה.

[8] תואם לניתוח שבוצע בשומה מכרעת לנכס ע"י מר אריה אריאל מיום 26.09.2019.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל
dadondavid@bezeqint.net

ניתוח עסקת הקומבינציה:

שמאי המבקשת ציין כי בעלי הדירות קיבלו 4 דירות בבניין, כאשר סך הכל שטח עיקרי 276.4 מ"ר+ 46.2 מ"ר ממ"דים, 55.24 מ"ר מרפסות מקורות.

בבחינת שטח עיקרי וממ"ד לפי מקדם עלויות 1 ומקדם עלויות 0.5 לשטחי מרפסות, מתקבל - 350.22 מ"ר אקו'.

בהעמסת חלק יחסי של דירות אלו בשטחים משותפים בבניין (סה"כ שטח שירות 216 מ"ר – מהווה שטחי שירות ללא קומת עמודים וממ"ד), מתקבל שטחי שירות של כ- 24 מ"ר לדירה X 4 דירות = 96 מ"ר שטחי שירות לדירות הבעלים.

סה"כ שטח אקו' לחישוב עלויות הבניה לדירות הבעלים – 446.22 מ"ר אקו' X 6,130 מ"ר עלויות בניה (מוסכם על הצדדים) = כ- 2,735,000 ₪.

מחיר זה מהווה את התמורה ששילם היזם עבור זכויות הבניה שניתנות לשיווק על ידו.

יתרת זכויות הבניה ליזם = 437.3 מ"ר עיקרי+ 57.9 מ"ר ממ"דים+ 55.24 מ"ר מרפסות מקורות במקדם אקו' 0.5+ 48.9 מ"ר מרפסות גג במקדם 0.25.

סה"כ שטח אקו' ליזם הינו כ- 535 מ"ר אקו'.

הנ"ל משקף שווי של כ- 5,100 ₪/מ"ר קרקע מבונה – תמורה נטו.

תאריך ההסכם הינו כ- 5.5 שנים לפני המועד הקובע בחוות דעת זו.

לבדיקתי, מדד מחירי הדירות כפי שמפרסם הלמ"ס, עלה בתקופה זו בכ- 20%.

לפיכך, עליית ערכי שווי הקרקע בתקופה זו הינה יותר מ- 20% (כפי שנוקטים הצדדים), כאשר תחת ההנחה הסבירה כי מרכיב הקרקע משתנה בשיעור גדול יותר מאשר שווי הנכס הבנוי.

לאור מורכבות ניתוח עסקה זו, המקדמים וההנחות הרבים שנדרשים ובשל מקדם ההתאמה לזמן הגבוה הנדרש, לא מצאתי לנכון להסתמך על ערכי השווי המתקבלים בגישה זו והינה מובאת לאינדיקציה בלבד ולבחינת סבירות שווי מ"ר קרקע מבונה למועד הקובע.

עסקאות השוואה למכר דירות מגורים בנכס נשוא ההחלטה:

מצאתי לנכון לנתח את עסקאות ההשוואה למכר דירות מגורים בבניין המתוכנן בחלקה נשוא החלטה זו.

עסקאות אלו נעשו בטווח של עד חצי שנה לאחר המועד הקובע, אולם להערכתי לא חל שינוי מהותי בערכי השווי בנכס ובשוק המקרקעין המקומי בתקופה זו.

עסקאות שבוצעו בנכס עצמו מייתרות ביצוע התאמות כלשהן והינן בעלות מהימנות גבוהה מאוד.

חילוץ שווי מ"ר קרקע מבונה משווי כבנוי בעסקאות אלו בהתאם לגישת החילוץ (השווי השיורי), כדלהלן:

ניתוח עסקאות השוואה, דירות מגורים בבניה חדשה בסביבה הקרובה

מס"ד	יום מכירה	גוש חלקה	שטח במ"ר	מרפסת	מקדם מרפסת	שווי מכירה	שווי מ"ר בנוי
1	17/06/2020	6714/411	89	13.81	0.5	₪ 2,300,000	₪ 23,982
2	03/05/2020	6714/411	89	13.81	0.5	₪ 2,300,000	₪ 23,982
ממוצע			**89**	**14**	**2019**	**₪ 2,300,000**	**₪ 23,982**

תחשיב שווי שיורי למ"ר קרקע מבונה		
מרכיב	נתון עזר	תוצאה
שווי מ"ר בנוי		₪ 23,982
בניכוי מע"מ	1.17	₪ 20,497
בניכוי יזמות	1.25	₪ 16,398
עלות בניה ברוטו	מגלם שירות	₪ 8,400
שווי מ"ר קרקע מבונה ובמעוגל		**₪ 8,000**

הערה 1: עלות בניה ברוטו הינה בהתאם למחירון דקל נובמבר 2019, בניה ישירה 4,730 ₪ בתוספת העמסת עלויות עקיפות בגובה 30% ושטחי שירות 25% (בהתאם לתכנית הבקשה להיתר) ובתוספת 10% בגין בניין בוטיק ברמת גימור גבוהה.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל
dadondavid@bezeqint.net

<u>עסקת מכר קרקע - גו"ח 6714/565, רחוב י"ד הבנים 4, פינת כץ מיכאל לייב</u>:

שמאי המבקשת מציין עסקת מכר מיום 17/4/2019 של 7/9 חלקים בחלקה תמורת 3,030,000 ₪.

בהתאם לניתוח שמאי המבקשת, היקף השטח האקו' מסתכם בכ- 784 מ"ר וסה"כ שווי מ"ר קרקע מבונה הינו כ- 5,000 ₪ למ"ר.

להערכתי מדובר במגרש במיקום נחות ביחס לנכס נשוא חוות הדעת, שכן מדובר במגרש פינתי, בסמוך למבנה בית אבות בן 7 קומות מעל קומת מסחר ולצומת תנועה מרכזית המהווה מפגש של רחובות מיכל לייב כץ, פינס, י"ד הבנים ורוטשילד.

ניתן לראות את הפער במיקום בין חלקה זו למיקום הנכס נשוא חוות הדעת, בערכי השווי המשתקפים בעסקאות לדירות מגורים ששווקו.

אותרה עסקה בחלקה זו מיום 12.03.2020 למכר דירת מגורים בשטח של 75 מ"ר בכ- 1,650,000 ₪.

הנ"ל משקף כ- 22,000 ₪ למ"ר בנוי (מגלם מרפסות וחניה), זאת פחות משווי מ"ר בנוי בנכס – 25,800 ₪ (מגלם מרפסות וחניה) וזאת על אף שמדובר בדירה בשטח קטן יותר.

לפיכך, לא מצאתי להביא בחשבון את ערכי השווי המגולמים בעסקה זו.

<u>עסקת מכר קרקע - גו"ח 6715/93, רחוב יצחק טבנקין 10</u>:

שמאי המבקשת מציין עסקת מכר מיום 06.09.2017 של מגרש לבנייה רוויה שנמכר תמורת 3,000,000 ₪.

בהתאם לניתוח שמאי המבקשת, היקף השטח האקו' 622.4 מ"ר אקו' וסה"כ שווי מ"ר קרקע מבונה הינו כ- 4,140 ₪ למ"ר.

להערכתי מדובר במגרש במיקום נחות ביחס לנכס נשוא חוות הדעת.

הנ"ל נלמד בין היתר בבחינת ערכי השווי המשתקפים בעסקאות לדירות מגורים בקרקע זו ביחס לעסקאות שבוצעו בחלקה נשוא ההחלטה.

אותרו בקרקע זו העסקאות, כדלהלן:

<u>ניתוח עסקאות השוואה, דירות מגורים בבניה חדשה</u>					
מס"ד	**יום מכירה**	**גוש חלקה**	**שטח במ"ר**	**שווי מכירה**	**שווי מ"ר בנוי**
1	04/12/2019	6715/93	100	₪ 1,615,000	₪ 16,150
2	01/12/2019	6715/93	125	₪ 2,220,000	₪ 17,760
3	30/10/2019	6715/93	125	₪ 2,250,000	₪ 18,000
4	26/09/2019	6715/93	125	₪ 2,190,000	₪ 17,520
5	29/05/2019	6715/93	75	₪ 1,620,000	₪ 21,600
ממוצע			**110**	**₪ 1,979,000**	**₪ 18,206**

זאת לעומת שווי מ"ר בנוי בנכס – 25,800 ₪ (מגלם מרפסות, חניה).

יצוין כי שווי מ"ר קרקע מבונה בגישת החילוץ משווי ממוצע של כ- 18,200 ₪ למ"ר בנוי הינו כ- 4,800 ₪ ותואם בקירוב לשווי מ"ר בעסקה המכר בתוספת מקדם התאמה לזמן.[9]

לפיכך, לא מצאתי להביא בחשבון את ערכי השווי המגולמים בעסקה זו.

[9] בניכוי מע"מ 17%, רווח יזמי 25% ועלויות הקמה למ"ר ברוטו בגובה של 7,700 ₪.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל
dadondavid@bezeqint.net

בחנתי בנוסף את קביעות שמאים מכריעים שמפרטים הצדדים וכן את ההחלטות הבאות:

- החלטת מר יהודה פלד לנכס בגו"ח 6381/164, רחוב התשעים ושלוש 42, שכונת מרכז העיר, פתח תקווה למועד קובע 11.07.2019, שווי מ"ר קרקע מבונה 6,500 ₪ (חילוץ משווי כבנוי של 19,400 ₪ למ"ר).
- החלטת מר מרדכי דדון לנכס בגו"ח 6381/146, רחוב בן יהודה 12-10, שכונת מרכז העיר, פתי תקווה למועד הקובע 12.09.2019, שווי מ"ר קרקע מבונה 6,494 ₪ (חילוץ משווי כבנוי של 19,400 ₪ למ"ר).

מדובר בקרקעות במיקומים נחותים (שכונת מרכז העיר) זאת ביחס למיקום הנכס נשוא חוות הדעת.

לסיכום, לאור כל המפורט לעיל ובשקלול הנתונים, מצאתי לנכון לקבוע שווי מ"ר קרקע מבונה במצב החדש בבנייה רוויה, בסך של 7,500 ₪ למועד הקובע.

<u>מהו היקף השטח האקו' בשני מצבי התכנון (מצב קודם צמוד קרקע ומצב חדש בניה רוויה) ?</u>

סה"כ שטח אקו' מצב חדש:

לבדיקתי עולה כי הצדדים אינם חלוקים ביחס להיקף השטח האקו' במצב החדש.

היקף השטח האקו' במצב החדש בהתאם לצדדים, כדלהלן:

קומה	טיפוס דירה	שטח עיקרי במ"ר	מקדם (בגין שטח מצומצם)	שטח מרפסת מקורה/מרפסת גג	מקדם מרפסת	מקדם קומה	שטח אקו' במ"ר
ראשונה	A	85.65	1.0	13.81	0.5	0.98	**90.70**
	B	63	1.1	13.81	0.5	0.98	**74.68**
שניה	A	85.65	1.0	13.81	0.5	0.99	**91.63**
	B	63	1.1	13.81	0.5	0.99	**75.44**
שלישית	A	76.25	1.0	13.81	0.5	1.00	**83.16**
	B	74.15	1.0	13.81	0.5	1.00	**81.06**
רביעית	A	76.25	1.0	13.81	0.5	1.01	**83.99**
	B	74.15	1.0	13.81	0.5	1.01	**81.87**
חמישית	A	115.63	1.0	48.92	0.25	1.02	**130.42**
סה"כ		**713.73**	**סה"כ**	**159.4**	**סה"כ שטח אקו' מצב חדש**		**792.94**

לאחר שבחנתי את תחשיב השטח שלהלן ואת פירוט השטחים בהתאם לתכנית הבקשה להיתר, מצאתי לנכון לקבל את הסכמת הצדדים ביחס לשטח האקו' במצב החדש.

סה"כ שטח אקו' מצב קודם:

הצדדים חלוקים ביחס להיקף השטח האקו' במצב הקודם:

שמאי המשיבה במצב הקודם - 440.0 מ"ר אקו'.

שמאי המבקשת במצב הקודם - 463.3 מ"ר אקו'.

לבדיקתי הפער בשטח בשומות הצדדים נובע מעצם העובדה ששמאי המבקשת מביא בחשבון כי השימוש המיטבי הינו ניוד 10% מקומת הגג לקומות וניצול 60% בניה ב- 2 קומות (תכסית 30%).

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל
dadondavid@bezeqint.net

בחנתי את תחשיבי הצדדים ואת התכניות החלות במקרקעין ומצאתי לנכון לקבל את השטח במצב הקודם שנוקט בו שמאי המבקשת, כדלהלן:

מרכיב	שטח במ"ר	מקדם אקו'	סה"כ שטח אקו' במ"ר
עיקרי עד 250 מ"ר	250	1	250
עיקרי מעל 250 מ"ר	49.4	0.9	44.46
מרתף עד 100 מ"ר	100	0.5	50
מרתף מעל 100 מ"ר	49.7	0.4	19.88
מחסן כחלק מהמבנה	12	0.8	9.6
בריכה	50	0.35	17.5
חצר	299.3	0.25	74.825
סה"כ מ"ר אקו' מצב קודם			**466.265**

לסיכום, תחשיב ההשבחה הסופי, כדלהלן:

שווי מצב חדש	
סה"כ שטח אקו' במצב החדש	792.94 מ"ר
שווי מ"ר קרקע מבונה בנייה רוויה	7,500 ₪
סה"כ שווי מצב חדש	**5,947,024** ₪
שווי מצב קודם	
סה"כ שטח אקו' במצב הקודם	466.27 מ"ר
שווי מ"ר קרקע מבונה צמוד קרקע	8,500 ₪
סה"כ שווי מצב קודם	**3,963,253** ₪
ההשבחה בש"ח	**1,983,771** ₪
היטל השבחה (50%)	**991,886** ₪

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל
dadondavid@bezeqint.net

13. החלטה

לאור כל האמור והמפורט לעיל, הגעתי לכלל דעה כי ההשבחה והיטל השבחה אשר יחולו במקרקעין המזוהים כחלקה: 411 [בשלמות], גוש: 6714, רחוב ניר נחום 16 פינת ישראל ברוורמן 6, שכונת כפר גנים א', פתח תקווה, בגין מימוש בדרך של בקשה להיתר בניה מס' 20191515[10], כדלהלן:

גורם השבחה	מועד קובע	השבחה	היטל השבחה לתשלום
תכנית 410-0368852	24.12.2019	₪ 1,983,771	₪ 991,886

בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965, סכום היטל השבחה צמוד למדד המחירים לצרכן או הבניה הנמוך מבין השניים מיום גורם השבחה ועד ליום מימוש הזכויות [מכר או בקשה להיתר] ומיום זה ואילך צמוד בתוספת ריבית רשויות מקומיות.

בהתאם לסמכותי לפי סעיף 16 לתוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה – 1965, בתקופה בה התנהל הדיון בפני, סכום היטל השבחה יוצמד למדד המחירים לצרכן או הבניה הנמוך מבין השניים ולא יישא תשלומי פיגורים.

14. תצהיר

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

ולראיה באתי על החתום ביום 03.08.2020.

דוד דדון – עו"ד (LL.M), שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי תיקון 84 לחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965



[10] מהווה את היתר בניה מס' 2020168 מיום 10.06.2020.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א', מרכז העיר, ירושלים, מיקוד 94340
טל' 02-6569085 | פקס' 02-5853464 | נייד 052-5573232 | דוא"ל
dadondavid@bezeqint.net