מנחם מלוכנא שמאי מקרקעין וכלכלן
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

8 באוגוסט 2011

מספרנו : 10 / 149 15

לכבוד
חב' הגלגל בע"מ
באמצעות ישראל פניני
שמאי המבקשים
ispn@walla.co.il

א.ג.נ.,

לכבוד
הועדה המקומית לתו"ב פתח תקוה
באמצעות נועם אונגיל
שמאי הועדה המקומית (המשיבה)
onilnoan@gmail.com

א.ג.נ.,

"שומה מכרעת" להיטל השבחה
גוש 6394 , חלקה 43
רח' פרנקפורטר דוד 17 , פתח תקוה

1. מטרת השומה:

מטרת השומה היא הכרעה במחלוקת בין שמאי הועדה המקומית לבין שמאי המבקשים בנכס, באשר לגובה ההשבחה הנובעת מאישור תכנית פת/1/1271, פת/1273, פת/2/2000, פת/ 2000, פת/מק/ 2000 /ד', פת/2000/א', פת/מק/ 2000 /ד' 1, פת/מק/ 2000 /ד'2, תמ"א 38 והקלות עקב מימוש בדרך של היתר בניה בנכס הנדון.

2. המועדים הקובעים:

תכנית	פרסום תוקף	מועד קובע
פת 1/1271	06/10/1983	21/10/1983
פת/ 1273	17/06/1986	02/07/1986
פת / 2/2000	06/09/1987	21/09/1987
פת / 2000	14/05/1992	29/05/1992
פת / מק / 2000 ד'	11/02/1997	26/02/1997
פת / 2000 / א'	28/04/1999	13/05/1999
פת / מק / 2000 / ד' / 1	12/10/2000	27/10/2000
פת / מק / 2000 / ד' / 2	17/09/2001	02/10/2001
תמ"א 38	18/05/2005	02/06/2005
הקלות		02/05/2010

מלוכנא שמאות מקרקעין בע"מ
רח' קרליבך 10, תל-אביב 67132 טל: 03-5626230 פקס: 03-5626231 shamaut@melochna.co.il

3. <u>מועד הדיון:</u>

הדיון בנוכחות שמאי הצדדים נערך במשרד השמאי המכריע בתאריך 14/12/2010

4. <u>מועד הביקור בנכס:</u>

הביקור בנכס נערך ב- 4 לינואר 2011 בנוכחות שמאי הצדדים ונציגי היזם.
הביקור נערך ע"י : מנחם מלוכנא, שמאי מכריע

5. <u>עיקר המסמכים שהוגשו:</u>

5.1 עמדת הועדה המקומית מפורטת בחוות דעת שהוכנה ע"י השמאי נעם אונגיל מיום 28/05/2010. ומסמך תגובה לשומת שמאי המבקשים (לרבות נספח תחשיבים לשומה) ופרוטוקול הדיון בבקשה להקלות.

5.2 עמדת המבקשים מפורטת בחוות דעת שהוכנה ע"י השמאי פניני ישראל מיום 29/08/2010 (לרבות נספחים).

6. <u>פרטי המקרקעין:</u>

גוש	:	6394
חלקה	:	43
שטח החלקה הרשום	:	742 מ"ר
סוג הנכס	:	בית משותף – שלוש קומות – 6 יח"ד
כתובת	:	רח' פרנקפורטר 17 , פתח תקוה

7. <u>תאור הנכס והסביבה:</u>

הנכס הינו בית משותף הבנוי בשלוש קומות, ללא קומת עמודים מעל מרתף.
בבניין שש דירות בבניה קונבנציונאלית ותיקה, עם גג רעפים.

מלוכנא שמאות מקרקעין בע"מ
רח' קרליבך 10, תל-אביב 67132 טל: 03-5626230 פקס: 03-5626231 shamaut@melochna.co.il

הנכס ממוקם בשכונת כפר גנים א׳ שבמרכז העיר פתח תקוה ברחוב דוד פרנקפורטר 17 פינת סנדר חדד. רח׳ פרנקפורטר הינו רחוב מרכזי המהווה המשך רחוב ארלוזורוב מזרחה (מרחוב טרומפלדור) והמשכו רחוב ההסתדרות (מזרחה מרחוב רוטשילד). הפיתוח העירוני מלא.

הסביבה מאופיינת בבתים ותיקים לצד חדשים יותר בבניה רוויה – בניינים בני שלוש עד שש קומות.

המגרש בשטח של 742 מ״ר, בצורה מלבנית עם חזית של כ- 20.3 מ׳ לרחוב פרנקפורטר חזית של כ- 38.5 מ׳ לרחוב סנדר חדד.

8. <u>המצב התכנוני:</u>

8.1 המצב התכנוני - להלן התכניות החלות על המקרקעין:

תכנית פת/4/1230 – פורסמה למתן תוקף בי.פ 1430 מיום 01.02.1968

ייעוד הנכס	: אזור מגורים ג׳
אחוזי בניה	: 30%
מספר קומות	: 4 + עמודים מפולשים
קווי בניין	: אחורי 6 מ׳ , צדדי 1/5 רוחב המגרש

תכנית פת/3/1002/ד׳ – פורסמה למתן תוקף בי.פ 1722 מיום 20.05.1971

התכנית קובעת :

- זכויות הבניה 33% לקומה – הבניה תותר על קומת עמודים בלבד.
- מאפשרת הבלטת מרפסות.
- סגירת מרפסות השירותים והמטבחים לא יחשבו באחוזי הבניה.
- אחוזי הבניה של חדרי המדרגות יהיה 10 מ״ר ולא יותר מ- 4 קומות.
- תותר הקמת סככות לחנית מכוניות בשטח 15 מ״ר בקו בניין 1 מ׳ לחזית. ועל גבול החלקה במגרשים בהם יקום מבנה בקומה א׳ על הקרקע.

מלוכנא שמאות מקרקעין בע״מ
רח׳ קרליבך 10, תל-אביב 67132 טל: 03-5626230 פקס: 03-5626231 shamaut@melochna.co.il

נמסר – כי הועדה המקומית נהגה לאשר סגירת מרפסות בהיקף בניה של 25% מהשטחים המבונים.

תכנית פת/10/1002 – פורסמה למתן תוקף בי.פ 2085 מיום 23.1.1975

התוכנית קובעת בין היתר צפיפות באזור מגורים ג' 16 יח"ד לדונם נטו.

תכנית פת/1271 – פורסמה למתן תוקף בי.פ 2965 מיום 06.10.1983

התכנית מתירה תוספת בניה על מרפסות למטרת סוכה.

א. התוספת תהיה פרט לאחוזי הבניה המותרים במגרש, ותותר בבניינים שהוחל בבנייתם עד 31.12.81.

ב. שטח בניה מכסימלי למרפסת סוכה 3 מ"ר לכל יחידת דיור.

ג. תותר סגירת המרפסת בתריסים נעים ובקרוי לא קבוע.

תכנית פת/1273 – פורסמה למתן תוקף בי.פ 3347 מיום 17/06/1986

הוראות בניה לחדרים על הגג

- עד 23 מ"ר כולל שטח המדרגות לכל יח"ד בקומה העליונה
- לא תותר יציאה פרטית לגג מעל לקומה חלקית
- בבניינים **קיימים** או בבניינים שקבלו היתר בניה עד לתאריך מתן תוקף לתכנית זו, תהיה רשאית הועדה המקומית לאשר בניה של חדרים, בנוסף לשטחי הבניה המותרים עפ"י התקנות (סעיף ד' 9 לתכנית)
- בבניינים **חדשים**, אשר בניתם תאושר אחרי מתן תוקף לתכנית זו, ייכלל השטח הבנוי של חדרי היציאה לגג כחלק מזכויות הבניה המותרות על פי תקנות תכנית המתאר. (סעיף ד' 8 לתכנית)
- בשטח הגג תותר בנית פרגולות

תכנית פת/2000/2 – פורסמה למתן תוקף בי.פ 3478 מיום 06/09/1987

מטרת התוכנית לקבוע שטחי בניה למרתפים באזורי הבניה

מלוכנא שמאות מקרקעין בע"מ
רח' קרליבך 10, תל-אביב 67132 טל: 03-5626230 פקס: 03-5626231 shamaut@melochna.co.il

תכנית פת/1/1271 – פורסמה למתן תוקף בי.פ 3568 מיום 03.07.1988

הוראות התוכנית הינן לבניית 3 מ״ר למרפסת סוכה.
בניית המרפסות צריכה להיות בקווי בניה
במגרש פינתי לא ניתן לבנות בחזית לרחובות.

תכנית פת/2000 – פורסמה למתן תוקף בי.פ 4004 מיום 14/05/1992

באזור מגורים ג׳ ניתן לבנות כדלקמן:

מגרש מינימאלי	: 600 מ״ר
אורך חזית	: 18 מ״ר
אחוזי בניה	: 30% בקומה – (150% בכל הקומות)
מספר קומות	: 5 + עמודים מפולשים
יח״ד	: 12 יחידות דיור לדונם נטו
קווי בניין	: אחורי 6 מ׳, צדדי 5 מ״ר

תכנית פת/מק/2000/ד׳ – פורסמה למתן תוקף בי.פ 4490 מיום 11/02/1997

התוכנית קובעת בהוראות בינוי ועיצוב: תכסית מכסימלית 45% (עיקרי + שרות).
התכנית מתירה העברת אחוזי בניה מקומה לקומה.
התכנית קובעת כי באזור מגורים ג׳ בו מותרת הבניה של 150%, תותר בניה של 4 קומות.
על עמודים בקו בניין צדדי של 4.00 מ׳. באם תתבקש קומה חמישית, הקומה החמישית תחוייב בנסיגה של 1.0 מ׳.

תכנית פת/2000/א׳ – פורסמה למתן תוקף בי.פ 4745 מיום 28/04/1999

קביעה שחדרים על הגג יהיו עד 60 מ״ר
התוכנית מתירה הקמת מרתפים בהיקף קונטור הבניין בקומת הכניסה.

מלוכנא שמאות מקרקעין בע״מ
רח׳ קרליבך 10, תל-אביב 67132 טל: 03-5626230 פקס: 03-5626231 shamaut@melochna.co.il

תכנית פת/מק/2000/ד''/1 – פורסמה למתן תוקף בי.פ 4926 מיום 12/10/2000

התכנית מתירה בנייה בקיר משותף בין חלקות, בהסכמת בעלי החלקות ובתנאי שתאושר תכנית בינוי ע''י הועדה המקומית.
בבתים משותפים תותר בניית פרגולות עד מעקה הגג.

תכנית פת/מק/2000/ד''/2 – פורסמה למתן תוקף בי.פ 5019 מיום 17/09/2001

התוכנית שינתה את קו הבניין לחזית עבור מוסך מ- 1 מ' ל- 0

תמ''א 38 – פורסמה למתן תוקף בי.פ 5397 מיום 18/05/2005
תמ''א 38 נועדה לאפשר חיזוק מבנים קיימים שלא נבנו על פי התקן על מנת לשפר עמידותם בפני רעידות אדמה. הוראות התמ''א קובעות את המסגרת הסטטוטורית שתאפשר מתן היתרי בניה מכוחה, וכן מציעה תמריצים שיעודדו את החיזוק ויאפשרו אותו מבחינה כלכלית. זאת תוך שמירה על איזון בין הצורך לחיזוק ומימונו ובין שיקולים עירוניים רחבים אחרים.

תמ''א 38 מאפשרת בניה של קומה נוספת למבנה בתנאים כדלקמן :

א. הקומה לא תחרוג מהקומה שמתחתיה
ב. התוספת תכלול מרחב מוגן או חדר מחוזק
ג. קווי הבניין על פי התכנית המאושרת, תותר חריגה ובלבד שלא יקטנו מ-2 מ' לצד - 3 מ' לאחור, לא תותר חריגה בקו בניין קדמי.

תותר תוספת בניה לשם הרחבת יחידות הדיור הקיימות במבנה קיים בתנאי :

א. קווי הבניין על פי התכנית המאושרת, תותר חריגה ובלבד שלא יקטנו מ-2 מ' לחזית ולצד ו-3 מ' לאחור.
ב. תוספת השטח לדירה תכלול מרחב מוגן
ג. תוספת השטח עד 25 מ''ר לדירה במפלס הקיים
ד. ההרחבה תותר רק אם תבוצע למלא גובהו של האגף.

מלוכנא שמאות מקרקעין בע''מ
רח' קרליבך 10, תל-אביב 67132 טל: 03-5626230 פקס: 03-5626231 shamaut@melochna.co.il

9. <u>היתרי בניה</u>

- היתר מס׳ 4232 מיום 09.11.1953 למבנה בן קומה אחת בשטח 102 מ״ר
- היתר מס׳ 5693 מיום 20.1.1960 למבנה בן 3 קומות:

קומה א׳ – 104.74 מ״ר

קומה ב׳ – 204.74 מ״ר

קומה ג׳ – 204.74 מ״ר

הבקשה להיתר מס׳ 20100155 הכוללת הקלות שאושרה בועדה ביום 02/05/2010

קומה	שטח עיקרי - מ״ר			שטח שרות – מ״ר					סה״כ כללי
	קיים	מוצע	סה״כ עיקרי	ממ״ד	מחסן	מדרגות	מרפסת קיים	מרפסת מוצע	סה״כ שרות
א	212.74		212.74	28.67		16.80	14.09		59.56	272.30
ב	212.74		212.74	28.67		16.80	14.09		59.56	272.30
ג	212.74		212.74	28.67		16.80	14.09		59.56	272.30
ד		211.81	211.81	28.67	12.00	16.80		8.00	65.47	277.28
ה		211.81	211.81	28.67	12.00	16.80		8.00	65.47	277.28
גג		88.59	88.59	12.22	6.00	16.80		4.00	39.02	127.61
סה״כ	**638.22**	**512.21**	**1150.43**	**155.57**	**30.00**	**100.80**	**42.27**	**20.00**	**348.64**	**1499.07**

ועל פי פרוטוקול הדיון הבקשה כוללת:

על פי זכויות הבניה

- תוספת 2 קומות

לפי תמ״א 38

- תוספת קומה אחת לפי תמ״א 38
- הקלה בקו בניין קדמי צפוני 1.6 מ׳ במקום 2 מ׳ לתוספת ממדים, לפי תמ״א 38
- קו צדדי דרומי 1.0 מ׳ במקום 2 מ׳ לתוספת ממ״דים לפי תמ״א 38

הקלות

- 6% הקלה לשיפור הדיור
- 5% הקלה בגין מעלית
- 5% הקלה ל-2 קומות (2.5% לקומה)
- קו מזרחי 1.6 מ׳ במקום 2 מ׳ להגדלת הלובי

מלוכנא שמאות מקרקעין בע״מ
רח׳ קרליבך 10, תל-אביב 67132 טל: 03-5626230 פקס: 03-5626231 shamaut@melochna.co.il

סה"כ

- סה"כ תוספת 5 יח"ד- הגדלת צפיפות ע"י תוספת 0.6 יח"ד מעל המותר
- הקלות בקווי בניין לטובת ממ"דים וחניה
- ניוד יציאות לגג לטובת פנטהאוז.

10. <u>זכויות משפטיות:</u>

בהתאם למידע מרוכז שהופק באמצעות האינטרנט מפנקס בתים משותפים המתנהל בלשכת רישום המקרקעין פתח תקווה מיום 27/07/2011 עולים הפרטים הבאים:

גוש	6394
חלקה	43
שטח החלקה	742 מ"ר

חלקת משנה	קומה	שטח רשום במ"ר	הצמדות	בעלים	חלק בנכס	החלק ברכוש המשותף
1	א	86.41	340 מ"ר שטח	כהן עדנה כהן יוסף	1/2 1/2	56/528
2	א	86.29		פלסשטיין אלן מרים	בשלמות	56/528
3	ב	92.28		ברקובר שושנה	בשלמות	92/528
4	ב	86.29		הרשקוביץ שרגא צבי הרשקוביץ מיכל	1/2 1/2	56/528
5	ג	92.32		ביטון נאוה ביטון יעקב	1/2 1/2	92/528
6	ג	86.29		חן ראומה חן יעקב	1/2 1/2	56/528

קיימות משכנתאות שאינן מעניין השומה

מלוכנא שמאות מקרקעין בע"מ
רח' קרליבך 10, תל-אביב 67132 טל: 03-5626230 פקס: 03-5626231 shamaut@melochna.co.il

11. <u>להלן עיקר עמדות הצדדים:</u>

הנושא	שמאי המבקשים	שמאי הועדה
	תכנית פת/1271 – מועד קובע 06/10/1983	
השבחה	- המימוש הינו מימוש חלקי בדרך של היתר. התכנית לא מבוקשת להיתר לכן אין לחייב. - התכנית לא השביחה מאחר והיה ניתן לבנות מרפסת לפי פת/3/1002/ד' - במבנה קימות מרפסות - עלות בניה של 3 מ"ר סוכה כתוספת למבנה קיים	שווי מ"ר מבונה = 320 $ שטח ליח"ד = 3 מ"ר 3 מ"ר X 6 יח"ד X 0.2 (מקדם) X 320 $ = = 1,152 $ השבחה בש"ח (לפי 0.0652 ₪/$) = 75 ₪
	תכנית פת/1273 – מועד קובע 17/06/1986	
השבחה	ניתן לבנות 46 מ"ר - השטח בנוסף לשטח עיקרי - הגג הוא במושע - קיים גג רעפים - לא כלכלי לבנות - 4 בעלי זכויות קיבלו אישור ללא חיוב	שווי מ"ר מבונה = 320 $ מצב חדש = 439,023 ₪ מצב קודם = 427,993 ₪ השבחה גולמית = 11,030 ₪ עלויות החלפת גג = <u>16,100 ₪ (-)</u> אין השבחה ראה פירוט בסעיף 13.2
	תכנית פת/2000 – מועד קובע 29/05/1992	
השבחה	- התכנית אינה משביחה - התכנית פוגעת במספר יח"ד לדונם	שווי מ"ר מבונה = 480 $ מצב חדש = 443,760 $ מצב קודם = <u>439,433 $</u> השבחה = 4,327 $ בש"ח (לפי 2.459 ₪/$) = 10,641 ₪ ראה פירוט בסעיף 13.3
	תכנית פת/מק/2000/ד' – מועד קובע 11/02/1997	
השבחה	אין התייחסות	אין התייחסות

מלוכנא שמאות מקרקעין בע"מ
רח' קרליבך 10, תל-אביב 67132 טל: 03-5626230 פקס: 03-5626231 shamaut@melochna.co.il

הנושא	שמאי המבקשים	שמאי הועדה
	תכנית פת/2000/א' – מועד קובע 13/05/1999	
השבחה	- התכנית אינה משביחה - קיים הפסד מרפסת - אינה ממומשת בבקשה להיתר	שווי מ"ר מבונה = 800 $ מצב חדש = 828,400 $ מצב קודם = 739,600 $ השבחה גולמית = 88,800 $ עלויות התאמה = 25,900 $ (-) השבחה = 62,900 $ בש"ח (לפי 4.138 ₪/$) = 260,280 ₪ ראה פירוט בסעיף 13.5
	תמ"א 38 מועד קובע 02/06/2005	
השבחה	שווי מ"ר מבונה = 2,800 ₪ שווי תוספת קומה דירת גג במקום יציאות = 45,000 ₪ 216.34 מ"ר X 2,900 ₪ = 630,000 ₪ עלויות = 2,000,000 ₪ (-) השבחה אין השבחה	שווי מ"ר מבונה = 3,100 ₪ שווי תוספת קומה 240 מ"ר X 3,100 ₪ = 744,000 ₪ עלויות = 1,000,000 ₪ (-) השבחה = 256,000 ₪ (-) אין השבחה
	הקלות – מועד קובע 02/05/2010	
השבחה	עלויות גבוהות בפרוייקט אין השבחה בהשלמת 0.6 יח"ד לגבי 4 יח"ד המצב התכנוני הוא של 9.6 יח"ד לנכס כולו – לכן אין השבחה.	שווי מ"ר מבונה בקומה רגילה = 3,100 ₪ שווי מ"ר מבונה עם יציאה לגג = 4,650 ₪ שווי מ"ר מבונה בפנטהואז = 6,200 ₪ השבחה גולמית = 458,723 ₪ זיכוי עודף מסעיף קודם = 256,000 ₪ (-) הוצאה על מכפילי חניה = 162.500 ₪ (-) השבחה = 40,223 ₪

מלוכנא שמאות מקרקעין בע"מ
רח' קרליבך 10, תל-אביב 67132 טל: 03-5626230 פקס: 03-5626231 shamaut@melochna.co.il

12. נתוני השוואה שנמסרו ע"י הצדדים:

12.1 שמאי הועדה:

הציג טבלה עם 16 דירות גג שנמכרו בין ינואר ליוני 2010 ממנו קיבל שווי של 12,718 ₪ למ"ר בנוי. מסכום זה הפחית 16% מע"מ, 20% יזמות ועלויות בניה של 4,500 ₪ וקיבל 4636.7 ₪.
מנתון זה מסיק שמאי הועדה כי השווי למ"ר מבונה לדירת גג הוא 4,650 ₪ לעומת שווי למ"ר מבונה של 3,100 ₪ לדירה רגילה.

12.2 שמאי המבקשים:

כתובת	יום מכירה	שווי מכירה ₪	קומה	החלק שנמכר	שטח דירה במ"ר	שווי למ"ר ₪
רוטשילד 77	20/10/2009	175,000	4/8	1/4	110	6,360
ההסתדרות 3	10/12/2009	785,000	2/7	1	80	9,800
סעדיה גאון 6	8/2/2010	640,000	3/4	1	55	11,630
פרנקפורטר 7	11/03/2010	690,000	1/3 - קרקע	1	55	12,540
פיק"א 3	11/1/2010	970,000	3/3	1	100	9,700
רוטשילד 100	17/3/2010	868,000	2/4		85	10,200

הנכס ברח' רוטשילד 77 כמעט תואם לנכס שבנדון אך העסקה הינה על חלק מהנכס ולא ניתן להביא את כלל הגורמים לעסקה.
הנכס ברח' פרנקפורטר בקומת קרקע ושטחו אינו גדול כנכס הנדון לכן מופעלת הפחתה של 15%.

מהנתונים מסיק שמאי המבקשים כי ממוצע העסקאות מלמד על שווי מ"ר בנוי סביב 9,700 ₪ .

לאחר הפחתה של 10% למיקום , 20% יזמות ועלויות בניה של 4500 ₪/מ"ר מקבל יתרה של 2800 ₪ למ"ר מבונה.

מלוכנא שמאות מקרקעין בע"מ
רח' קרליבך 10, תל-אביב 67132 טל: 03-5626230 פקס: 03-5626231 shamaut@melochna.co.il

13. <u>עקרונות גורמים ושיקולים / ההכרעה:</u>

קוים דיון במשרדי לשמיעת טענות הצדדים, נערך ביקור בנכס, עיינתי בתכניות השונות במסמכים ובחוות הדעת שהוגשו לעיוני, בהסתמך על כך הגעתי לכלל דעה ולמסקנות כדלקמן:

חוות הדעת מושתתת על הנחיות בית המשפט העליון – פס"ד ציון פמיני נגד הוועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים (רע"א 4217) אשר קבע ב- 22/10/2006 כי "שיטת המדרגות" המחשבת את ההשבחה לכל תכנית בנפרד לעומת התכנית הקודמת לה, היא השיטה הנכונה לקבוע את ההשבחה.

ב- 15/7/2009 נחתם הסכם בין חב' שיפוצי הגלגל בע"מ (היזמים) לבין דיירי הבניין ברח' סנדר חדד 9 פ"ת.
מהות ההסכם, הצעה לדיירים לרכוש מהם את זכויותיהם בחלק מקומת החנייה ובגג הבניין המהווים חלק מהרכוש המשותף, על מנת לבנות עליו יחידות דיור חדשות. בתמורה יבצע היזם עבודות שיפוץ וחיזוק הבניין והגנה עליו בפני רעידות אדמה, בהתאם להוראות תמ"א 38 ההצעה הייתה מותנית בתנאים מתלים אשר להבנתי התמלאו והיזם נמצא בשלב של שיפוצים.
על רקע הבקשה להיתר לשיפוץ הבניין (בשם הבעלים), הוגשה לבעלי הדירות דרישה לתשלום היטל השבחה. אשר כללה חישוב השבחה בגין מימוש על ידי מכירה ובגין אישור הקלות שהתבקשו.
שמאי המבקשים חולק על צורת חישוב זו. לדעתו המימוש הוא בגין בקשה להיתר ולכן יש להביא בחשבון השבחה בגין מימוש חלקי בהתייחס לזכויות הבנייה המנוצלות בפועל, ולא בגין מימוש מלא בגין מכירה.

מלוכנא שמאות מקרקעין בע"מ
רח' קרליבך 10, תל-אביב 67132 טל: 03-5626230 פקס: 03-5626231 shamaut@melochna.co.il

הכרעה:

החברה התחייבה לבצע עבודות שיפוץ וחיזוק הבניין והגנה עליו בפני רעידות אדמה, בהתאם להוראות תמ״א 38, בתמורה לרכישת זכויות הבנייה בקומות הנוספות.

במסגרת ההסכם שהוגש על ידי המבקשים, החברה לקחה על עצמה את האחריות לקבלת היתרי הבנייה, לביצוע כל עבודות הבנייה, ולתיקון צו רישום הבית המשותף, לשם רישום הדירות החדשות שתבנה , כיחידות משנה נוספות בבנין. לדירות החדשות יוצמד החלק היחסי ברכוש המשותף בבניין.

מאחר וכל בעלי הדירות מכרו את חלקם בזכויות הבנייה שניתן לנצל בגג אולם לא מכרו את חלקם בדירות בהן הם מתגוררים, המימוש (למעט ההקלות) הוא מימוש חלקי בגין מכירה ולא בגין הבקשה להיתר.
באשר למועד קביעת ההשבחה , הזכויות לניצול בגג נקבצו מתכניות שונות בעבר. כל תכנית תיבדק בנפרד האם היא משביחה את החלק הנמכר במועד הקובע של אותה תכנית.
מועד חישוב ההשבחה של ההקלות הוא יום אישורן על ידי הוועדה המקומית.

13.1 **<u>תכנית פת/1271 – מועד קובע 06/10/1983</u>**

מרפסת סוכה, שטח ליח״ד = 3 מ״ר

<u>שמאי הועדה :</u>

שווי מ״ר מבונה = 320 $

שטח ליח״ד = 3 מ״ר

3 מ״ר X 6 יח״ד X 0.2 (מקדם) X 320 $ = 1,152 $

השבחה בש״ח (לפי 0.0652 ₪/$) = 75 ₪

<u>שמאי המבקשים :</u>

פרויקט תמ״א 38 הינו מימוש בדרך של היתר ויש לחייב בהיטל השבחה בגין הבקשה להיתר. תכנית שלא מבוקשת למימוש אין לחייב בגינה.

- התכנית לא השביחה מאחר וניתן היה לבנות מרפסות על פי תכנית פת/3/1002/ד׳.
- במבנה קיימות מרפסות.

מלוכנא שמאות מקרקעין בע״מ
רח׳ קרליבך 10, תל-אביב 67132 טל: 03-5626230 פקס: 03-5626231 shamaut@melochna.co.il

- עלות בניה של 3 מ״ר מרפסת סוכה כתוספת למבנה קיים בן מעל ל-20 שנה בתאריך הקובע.

התכנית אינה משביחה, וגם לא מבוקש מימוש של התכנית ואין לחייב בגינה.

<u>הכרעה :</u>

על פי הנחיות פס״ד ציון פמיני נגד הוועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים (רע״א 4217) יש לחשב את ההשבחה לכל תכנית בנפרד לעומת התכנית הקודמת לה.

המועד הקובע הוא, 06/10/1983 המימוש הוא בגין מכירת חלק מזכויות בעלי הדירות ברכוש המשותף, לכן ההשבחה תתייחס אך ורק לחלק הממומש מקומה רביעית (כולל). החלק שנשאר בחזקת הבעלים לא ממומש.

על פי הנחיות התכנית ניתן לנצל בניה של 3 מ״ר מרפסת סוכה לדירה. במועד הקובע ניתן לנצל בקומה רביעית בנייה של שתי יח״ד נוספות. ניצול שתי מרפסות לסוכה משביחה גם אם באותה עת ניתן היה לנצל 25% למרפסות סגורות על פי הנוהג.

שמאי המבקשים לא קבע שווי משלו וגם לא טען שאינו מקבל את הערך שקבע שמאי הוועדה. על פי נתוני ״מקרקעין וערכם״ מרץ 1983, שווי קרקע לחדר בבנייה רוויה במיקום טוב בפתח תקווה כ- 6,000 $ עד 7,000 $. כ- 260 $ /מ״ר מבונה קרקע.

אני קובע כי השווי למ״ר מבונה קרקע לעניין תכנית זו – 260 $/מ״ר מבונה.

מקדם סוכה במקרה זה– 0.2. אני מניח כי השיקולים של הבעלים השונים הם רציונליים וכלכליים ולכן ההשבחה חיובית אם כי דחויה. גם טענת המושע רלוונטית ואני מקבל אותה. אני קובע דחייה של – 5 שנים.

שווי מ״ר מבונה = 260 $

שטח ליח״ד = 3 מ״ר

3 מ״ר X 2 יח״ד X 0.2 (מקדם) X 260 $ = 312 $

בש״ח (לפי 0.0652 ₪/$) = 20.34 ₪

ההשבחה:

20.34 ₪ ₪ X 0.7835 (מקדם דחייה 5% , 5 שנים) = 15.94 ₪

מלוכנא שמאות מקרקעין בע״מ
רח׳ קרליבך 10, תל-אביב 67132 טל: 03-5626230 פקס: 03-5626231 shamaut@melochna.co.il

13.2 **<u>תכנית פת/1273 – מועד קובע 17/06/1986</u>**

הוראות בניה לחדרים על הגג עד 23 מ״ר כולל שטח המדרגות לכל יח״ד בקומה העליונה.
בבניינים קיימים או בבניינים שקבלו היתר בניה עד לתאריך מתן תוקף לתכנית זו, תהיה רשאית הועדה המקומית לאשר בניה של חדרים, בנוסף לשטחי הבניה המותרים עפ״י התקנות (סעיף ד׳ 9 לתכנית).

<u>שמאי הועדה :</u>

שווי מ״ר מבונה = 320 $

מצב קודם

עיקרי - 601 מ״ר מגרש X 33% לקומה 4 X קומות = 793.32 מ״ר אק׳

מרפסות – 793.32 מ״ר עיקרי X 25% X 0.5 מקדם = <u>99.165 מ״ר אק׳</u>

שטח מצב קודם = 892.485 מ״ר אק׳

מצב חדש

בניה על גגות בתים על חשבון אחוזי בניה קיימים

ניתן לבנות 2 יציאות לגג 23 X מ״ר = 46 מ״ר

892.485 מ״ר אק׳ במצב קודם – 46 מ״ר יציאות לגג = 846.485 מ״ר אק׳

46 מ״ר יציאות לגג X 1.5 מקדם = <u>69 מ״ר אק׳</u>

סה״כ מצב חדש = 915.49 מ״ר אק׳

השבחה

מצב חדש – 915.49 מ״ר X $ 320 X 1.4986 ₪/$ = 439,023 ₪

מצב קודם - 892.485 מ״ר X $ 320 X 1.4986 ₪/$ = <u>427,993 ₪</u>

השבחה גולמית = 11,030 ₪

עלויות החלפת גג = <u>16,100 ₪ (-)</u>

אין השבחה

מלוכנא שמאות מקרקעין בע״מ
רח׳ קרליבך 10, תל-אביב 67132 טל: 03-5626230 פקס: 03-5626231 shamaut@melochna.co.il

<u>שמאי המבקשים :</u>

מציין בשומתו כי על פי תכנית פת/1273 ניתן לבנות 23 מ״ר ליח״ד X 2 = 46 מ״ר.
שמאי המבקשים מציין כי השטח הוא בנוסף לשטח העיקרי.
לטענתו בשל מורכבות הזכויות בגג (מושע) והן בשל עלויות בניה גבוהות (קיים גג רעפים) לא כלכלי לבנות.
לראיה לטענתו 4 בעלי זכויות קיבלו אישור העברה ללא חיוב בהיטל השבחה.

<u>הכרעה :</u>

מקובלת עלי טענת שמאי המבקשים לפיה, מאחר והבית בנוי בהיתר עוד משנות ה-60, השטח של 23 מ״ר ליח״ד עליונה הינו בנוסף לשטח מתכניות קודמות.

מצב קודם

עיקרי - 601 מ״ר מגרש X 33% לקומה X 4 קומות = 793.32 מ״ר אק׳

מרפסות – 793.32 מ״ר עיקרי X 25% X 0.6 מקדם = <u>119 מ״ר אק׳</u>

שטח מצב קודם = 912.32 מ״ר אק׳

הנחתי כי בשל כך ששטח קומה ג׳ – 204.74 מ״ר. ניתן לנצל בקומה ארבע 204 מ״ר.
+ שני חדרי גג .
204 מ״ר +(46 מ״ר X 1.5 מקדם גג) = כ-273 מ״ר אק׳.
ניצול שטח של 273 מ״ר אק׳, במסגרת קומה 4 והגג שמעליו מחייב כמובן להחליף את הגג של קומה 3 הבנוי רעפים, בגג בטון.

תוספת חדרי הגג הגדילה את הכדאיות להחלפת הגג הקיים בגג בטון.
עלות יציקת הגג מהווה חלק מעלויות הבנייה הנדרשות ממילא כדי לבנות שתי דירות בקומה 4 עם גג צמוד. חישוב השווי השיורי של מ״ר מבונה קרקע גולם בתוכו הפחתה של עלות בנייה המקובלת בשוק. בוודאי שהיא כוללת בבניין רווי בניית גג צמוד גם לדירה העליונה. מבחינה זו להביא בחשבון פעם נוספת את עלות הבנייה מהווה כפל.
לעניין ערכי הקרקע, שמאי המבקשים קבע שאין השבחה ולא קבע שווי למ״ר מבונה קרקע שונה מהשווי שקבע שמאי הוועדה – 320 $/מ״ר מבונה.

מלוכנא שמאות מקרקעין בע״מ
רח׳ קרליבך 10, תל-אביב 67132 טל: 03-5626230 פקס: 03-5626231 shamaut@melochna.co.il

על פי נתוני "מקרקעין וערכם" יוני 1988, שווי קרקע לחדר בבנייה רוויה במיקום מעולה בפתח תקווה כ- 11,000 עד 8,000 $. המיקום טוב לא מעולה אני קובע כי השווי למ"ר מבונה קרקע לעניין תוכנית זו 360 $ /מ"ר קרקע.

גם כאן יש מקום להביא בחשבון , דחייה ואת השפעת מרכיב המושע. אני קובע כי ההפחתה בגין דחייה ומושע, מבטאת במקרה זה דחייה של 5 שנים.
מקדם מרפסת – 0.6

חישוב ההשבחה:

מצב קודם

עיקרי - 601 מ"ר מגרש X 33% לקומה X 4 קומות = 793.32 מ"ר אק'

מרפסות – 793.32 מ"ר עיקרי X 25% X 0.6 מקדם = 119 מ"ר אק'

שטח מצב קודם = 912.32 מ"ר אק'

מצב חדש

ניתן לבנות 2 יציאות לגג X 23 מ"ר = 46 מ"ר

912.32 מ"ר אק'+(46 מ"ר חדרי גג X 1.5 מקדם) = 981.32 מ"ר אק'

סה"כ תוספת שטח אק' 69 מ"ר אק'

69 מ"ר אק' X 360 $/מ"רX 0.7835 (דחייה 5% , 5 שנים) = 19,462 $

השבחה:

19,462 $X 1.4986 ₪/$ = 29,165 ₪

13.3 <u>תכנית פת/2000 – מועד קובע 29/05/1992</u>

אחוזי בניה : 30% בקומה – (150% בכל הקומות)

12 יח"ד לדונם נטו. 5 קומות

מלוכנא שמאות מקרקעין בע"מ
רח' קרליבך 10, תל-אביב 67132 טל: 03-5626230 פקס: 03-5626231 shamaut@melochna.co.il

<u>שמאי הועדה :</u>

שווי מ״ר מבונה = 480 $

מצב קודם

915.49 מ״ר אק׳ X 480 $ = 439,433 $

מצב חדש

601 מ״ר מגרש X 150% = 901.5 מ״ר

מתוכם : 855.5 מ״ר ב- 5 קומות ו- 46 מ״ר יציאות גג

855.5 מ״ר + (46 מ״ר יציאות לגג X 1.5 מקדם) = 924.50 מ״ר אק׳

השבחה

מצב חדש – 924.50 מ״ר אק׳ X 480 $ = 443,760 $

מצב קודם - 915.49 מ״ר אק׳ X 480 $ = <u>439,433 $</u>

השבחה = 4,327 $

בש״ח (לפי 2.459 ₪/$) = 10,641 ₪

<u>שמאי המבקשים :</u>

השטח המותר במצב הקודם הינו 132% בתוספת מרפסות בהיקף של 25% מהשטח העיקרי שווי מרפסות צריך להיות ככל שטח הדירה.

לפי פסיקת מר אמנון ניזרי שמאי מכריע מקדם למרפסות הינו 0.75 בנכס ברחוב עוזיאל פינת ריינס פ״ת)

כשלוקחים מקדם 0.75 למרפסת אין לדעתו תוספת לשווי בגין תוכנית זו.

בנוסף תוכנית זו פוגעת במס׳ יחידות דיור לדונם לעומת המצב הקודם כך שאינה משביחה גם מנקודה זו.

<u>הכרעה :</u>

שני שמאי הצדדים מסכימים כי תכנית פת/2000 החליפה את הנוהג לפיו הועדה המקומית נהגה לאשר סגירת מרפסות בהיקף בניה של 25% מהשטחים המבונים.

התכנית הגדילה את אחוזי הבנייה מ- 132% ב- 4 קומות ל- 150% ב – 5 קומות.

מלוכנא שמאות מקרקעין בע״מ
רח׳ קרליבך 10, תל-אביב 67132 טל: 03-5626230 פקס: 03-5626231 shamaut@melochna.co.il

שמאי הוועדה סבור כי מקדם מרפסת סגורה – 0.5 ולכן התכנית קבעה תוספת של אחוזי בנייה ואילו שמאי המבקשים סובר כי המקדם של מרפסת סגורה הוא 0.75 כפי שקבע השמאי המכריע אמנון ניזרי בשומה מכרעת בנכס ברחוב עוזיאל פינת ריינס פ"ת), ולכן התכנית איננה משביחה.

לעניין מקדם מרפסות סגורות, אני מפנה לפס"ד בית המשפט המחוזי בתל אביב יפו דן בשבתו כבית משפט לערעורים אזרחיים – ע"א 2809/06, ע"א 2939/06, בתביעת ממ"י נגד ברזילי אלכס ואחרים.

פסק הדין עוסק במחלוקת בין ממ"י לבין חוכרים לעניין תשלום דמי היתר במועד חידוש חכירה.
החוכרים טענו כי במצב הקודם היה נוהג של מרפסות סגורות אשר הוחלפו לאחר פסק דין קצאן בתוספת זכויות בנייה שוות ערך.
"דהיינו המצב שהיה בעבר לפני תכנית מ' היה שהמרפסות המקורות אושרו על פי הנוהג הקיים כתוספת של 30% משטח הבנייה העיקרי ולאחר תכנית מ' נשאר המצב אותו הדבר לגבי המרפסות שהמשיכו לאשרן כחלק מהבניין, בלא ששולם היטל השבחה על כך".
"לכן, היה על בית המשפט לקבוע כי בהערכת הערך המקורי של הקרקע יש להתחשב באפשרות שהייתה קיימת להקמת מרפסות מקורות (הן לפי הנוהג והן לפי המצב החדש), כאשר שווי שטח המרפסות המקורות זהה לשווי השטח העיקרי, שכן הן מהוות חלק מהדירה לכל דבר ועניין כעולה מחוות הדעת של השמאי שפיגל, שממנה עולה גם שמדובר בהסדרת שטחי בנייה שהיה נהוג לאפשר את בנייתם קודם לאישור התוכנית ולכן לא נגבה היטל השבחה בגין תכנית זו".

בפסה"ד, במועד חידוש החכירה כבר הייתה קיימת משוואה, אשר מצידה האחד, שווי של מרפסות שמתקבלות במסגרת נוהג. מצידה השני, שווי של תוספת זכויות בנייה עיקריות, שניתנו במסגרת תכנית מ'.
בית המשפט הכיר במשוואה, וקבע כי יש לייחס לשטחי המרפסות הסגורות תועלת שווה לשטח עיקרי.

מלוכנא שמאות מקרקעין בע"מ
רח' קרליבך 10, תל-אביב 67132 טל: 03-5626230 פקס: 03-5626231 shamaut@melochna.co.il

בעניינו, התכנית המשביחה אושרה לאחר פסק דין קצאן לכן ערב התכנית המשביחה פת/2000 הנוהג לא היה חוקי. הייתה אי ודאות לעניין האפשרות לקבל היתר בנייה למרפסות סגורות.
השימוש והמיקום של המרפסות במבנה, מוגבל והניצול כמרפסת מניב תועלת נמוכה יותר מתועלת שניתן לקבל משטח עיקרי.
אני קובע כי, מקדם מרפסת שניתן היה לסגור אותה במצב הקודם הוא במקרה זה – 0.6.

השטח המותר במצב הקודם הינו 132% בתוספת מרפסות בהיקף של 25% מהשטח העיקרי שווי מרפסות צריך להיות ככל שטח הדירה.

שטח לבניה מצב קודם ללא חדרי הגג:

601 מ״ר X 132% = 793.3 מ״ר

793.3 מ״ר X 25% X 0.6 = 119 מ״ר

שטח מצב קודם - 912.30 מ״ר אק׳

שטח לבנייה מצב חדש:

601 מ״ר X 150% = 901.5 מ״ר

תוכנית פת/2000 הגדילה את זכויות הבנייה ל- 150% ככל הנראה כדי לפצות על ביטול הנוהג למרפסות. אני קובע כי לעניין הנכס הנישום תוכנית זו אינה משביחה.

13.4 **<u>תכנית פת/מק/2000/ד׳ – מועד קובע 11/02/1997</u>**

מגדילה תכסית ל- 45% ומאפשרת העברת אחוזי בניה מקומה לקומה.

<u>שמאי הועדה :</u>

לא התייחס לתכנית זו

<u>שמאי המבקשים :</u>

לא התייחס לתכנית זו

מלוכנא שמאות מקרקעין בע״מ
רח׳ קרליבך 10, תל-אביב 67132 טל: 03-5626230 פקס: 03-5626231 shamaut@melochna.co.il

<u>הכרעה</u>

הבניין הבנוי במועד הקובע ממצא את תכסית הבניה האפשרית במסגרת קווי הבניין. האפשרות להרחבת התכסית בבניין זה היא בספק. אני קובע כי במועד הקובע התכנית לא משביחה.

13.5 <u>תכנית פת/2000/א' – מועד קובע 13/05/1999</u>

מגדילה יציאות לגג מ- 23 מ"ר ל- 60 מ"ר ליח"ד

<u>שמאי הועדה :</u>

שווי מ"ר מבונה = 800 $

מצב קודם

בניה ב-5 קומות - 855.5 מ"ר X 1 מקדם	= 855.5 מ"ר אק'
חדר על הגג - 46 מ"ר X 1.5 מקדם	= <u>69.00 מ"ר אק'</u>
סה"כ	= 924.50 מ"ר אק'

מצב חדש

בניה ב-5 קומות - 855.5 מ"ר X 1 מקדם	= 855.5 מ"ר אק'
חדר על הגג - 46 מ"ר X 1.5 מקדם	= 69.00 מ"ר אק'
תוספת בגג עד 60 מ"ר לכל יח' עליונה	
(60 מ"ר – 23 מ"ר) X 2 יח"ד X 1.5 מקדם	= <u>111 מ"ר אק'</u>
סה"כ מצב חדש	= 1,035.50 מ"ר אק'

השבחה

מצב חדש – 1,035.50 מ"ר אק' X 800 $	= 828,400 $
מצב קודם – 924.50 מ"ר אק' X 800 $	= <u>739,600 $</u>
השבחה גולמית	= 88,800 $
עלויות התאמה – 74 מ"ר X 350 $	= <u>(-) 25,900 $</u>
השבחה	= 62,900 $
בש"ח (לפי 4.138 ₪/$)	= 260,280 ₪

מלוכנא שמאות מקרקעין בע"מ
רח' קרליבך 10, תל-אביב 67132 טל: 03-5626230 פקס: 03-5626231 shamaut@melochna.co.il

<u>שמאי המבקשים :</u>

לטענתו התכנית אינה משביחה.

לפי טבלה של השמאי אלכס האוזר הקובע כי היטל השבחה בגין בניה חדשה הינו 200$/מ״ר.

שמאי המבקשים מפחית 15% לנכס בהיותו ברחוב סואן ומגיע ל-170$.

בנוסף לדעתו קיים הפסד מרפסת גג ושוליות.

<u>הכרעה :</u>

התכנית מגדילה את שטח היציאות לגג מ- 23 מ״ר כפי שאושר בתכנית פת/1273 ל- 60 מ״ר לכל יח״ד.

על הגג ניתן לבנות 2 יח״ד X 60 מ״ר כל אחת.

תוספת השטח נהנית גם היא מהשפעת מרפסת הגג אולם בגין השפעה שולית המקדם למרפסת 1.3. תוספת השטח היא על חשבון הקטנת מרפסת הגג. מקדם הפחתה של שטחי מרפסת 0.25.

ההשבחה בשטח אק׳:

(60 מ״ר – 23 מ״ר) X 2 יח״ד X 1.3 (מקדם) = 96.2 מ״ר אק׳

קיזוז מרפסת גג 74 מ״ר X 0.25 (מקדם) <u>= 18.5 מ״ר אק׳(-)</u>

השבחה גולמית בשטח אק׳ =77.70 מ״ר אק׳

גם כאן יש מקום להביא בחשבון כי הזכויות הן במושע ודחייה. אני קובע כי ההפחתה בגין דחייה ומושע מבטאים במקרה זה דחייה של 5 שנים.

לעניין שווי מ״ר מבונה שמאי הוועדה קבע שווי של 800 $ למ״ר מבונה (כ- 3,300 ₪ /מ״ר). שמאי המבקשים טוען ל- 170 $ גובה היטל ההשבחה דהיינו שווי של 340 $ למ״ר מבונה (כ- 1,408 ₪/מ״ר).

הפער בין הצדדים גבוה – על מנת לקבוע את ערך הקרקע במקרה, זה נעזרתי בעסקאות השוואה שנאספו ממידע נדלן של מס שבח, בגוש הנישום לתקופה שמינואר 1999 ועד דצמבר 1999. מצאתי את הנתונים הבאים:

מלוכנא שמאות מקרקעין בע״מ
רח׳ קרליבך 10, תל-אביב 67132 טל: 03-5626230 פקס: 03-5626231 shamaut@melochna.co.il

כתובת	גוש	חלקה	יום המכירה	שווי המכירה ב-₪	מספר חדרים	שטח דירה מ"ר	מחיר למ"ר ב-₪
פרנקפורטר 7	006394	0015	09/12/1999	468,975	2.5	87	5,391
פרנקפורטר 1	006394	0015	05/01/1999	498,000	2.5	60	8,300
סלומון 6	006394	0019	14/01/1999	631,626	3	65	9,717
טרומפלדור 33	006394	0053	30/07/1999	515,000	3	64	8,047
פתח תקווה 25	006394	0056	18/04/1999	428,876	2	42	10,211
פתח תקווה 7	006394	0056	27/12/1999	546,746	3.5	80	6,834
פתח תקווה 6	006394	0063	10/12/1999	1,140,750	5	125	9,126
טרומפלדור 43	006394	0073	24/02/1999	910,000	5	99	9,192
חפץ מרדכי 22	006394	0074	25/05/1999	747,530	4	100	7,475
ה- 39 מס' 5	006394	0079	27/05/1999	1,275,340	4	115	11,090
חפץ מרדכי 12	006394	0080	19/08/1999	1,080,240	5	112	9,645
פתח תקווה 25	006394	0091	10/02/1999	916,875	4	91	10,076
סנדר חדד 4	006394	0107	29/03/1999	483,840	3	45	10,752
אנה פרנק 1	006394	0124	01/01/1999	524,160	2.5	64	8,190
סולומון 15	006394	0124	10/10/1999	441,117	2	65	6,786
מנדלסון 10	006394	0140	08/08/1999	1,189,020	5	113	10,522
פרנקפורטר 6	006394	0154	13/01/1999	571,760	3	66	8,663
רוטשילד 88	006394	0156	09/09/1999	497,025	2	52	9,558
פרנקפורטר 2	006394	0156	08/07/1999	382,320	2.5	58	6,592
פיקא 1	006394	0167	19/07/1999	489,840	2.5	53	9,242
טרומפלדור 29	006394	0197	08/09/1999	642,960	3	75	8,573
אנה פרנק 9	006394	0209	12/11/1999	1,388,640	5	136	10,211
אנה פרנק 6	006394	0223	17/08/1999	1,008,240	4	93	10,841
טרומפלדור 35	006394	0225	22/06/1999	607,662	4	56	10,851
סולומון 8	006394	0227	25/06/1999	576,380	3	63	9,149
פיקה 17	006394	0238	15/03/1999	724,140	4	113	6,408

על בסיס הנתונים הנ"ל הגעתי לכלל דעה כי שווי מ"ר בנוי הינו בממוצע 8,900 ₪ בהפחתה של 20% מע"מ ויזמות שחוקים , ובהפחתה של 4000 ₪ עלויות בניה שחוקות מתקבל שווי של 3,416 ₪ (שהם כ- 825 $). אני מקבל את קביעת שמאי הוועדה לפיה השווי למ"ר מבונה קרקע הוא כ- 3,300 ₪/מ"ר מבונה.

השבחה:

77.70 מ"ר אק'X 3,300 ₪ X 0.7835 (דחייה) = 200,897 ₪ (בעיגול).

מלוכנא שמאות מקרקעין בע"מ
רח' קרליבך 10, תל-אביב 67132 טל: 03-5626230 פקס: 03-5626231 shamaut@melochna.co.il

13.6 **<u>תמ"א 38 מועד קובע 2/06/2005</u>**

<u>שמאי הועדה :</u>

שווי מ"ר מבונה = 3,100 ₪

בחישוב העלויות נלקח בחשבון :

- העלות החריגה המתחייבת לצורך מימוש זכויות הבנייה על פי הבקשה להיתר בניה.
- נלקח בחשבון מקדם בלתי צפוי של 20%
- נלקח בחשבון דיור חלוף בתקופת החלפת הגג
- מצב החניה ודרישות מכפילי חניה

שווי תוספת קומה - 240 מ"ר X 3,100 ₪ = 744,000 ₪

עלויות = <u>1,000,000 ₪ (-)</u>

השבחה = 256,000 ₪ (-)

אין השבחה

<u>שמאי המבקשים :</u>

ממוצע עסקאות ההשוואה מלמד על שווי מ"ר בנוי סביב 9,700 ₪

9,700 ₪ X 0.9 מקדם מיקום = 8,730 ₪

בניכוי יזמות מע"מ שחוקים 20% מתקבל 7,300 ₪

בניכוי עלויות בניה של כ- 4500 ₪

יתרה למ"ר מבונה כ- 2,800 ₪

103 מ"ר X 2,800 ₪ = במעוגל 290,00 ₪

ביטול שוליות לחדרי יציאה לגג לעומת יחידת גג 15% (ללא תוספת זכויות בניה)

290,000 X 0.15 (מקדם) = 45,000 ₪

השבחה להקלה ליח"ד 45,000 ₪

מלוכנא שמאות מקרקעין בע"מ
רח' קרליבך 10, תל-אביב 67132 טל: 03-5626230 פקס: 03-5626231 shamaut@melochna.co.il

שווי זכויות לפי תמ״א 38

2900 ₪/מ״ר X 216.34 מ״ר = במעוגל 630,000 ₪

סה״כ 630000 + 45000 ₪ = 675,000 ₪

בניכוי עלויות חיזוק שיפוץ והקמה כמוזכר לעיל כ – 2 מליון ₪ .

אין השבחה.

<u>הכרעה :</u>

על פי החלטת הועדה לעניין תמ״א 38 התקבלו הזכויות הבאות :

- תוספת קומה אחת לפי תמ״א 38.
- מתן הקלות לבניית ממ״דים לאורך הקומות:
- הקלה בקו בניין קדמי צפוני 1.6 מ׳ במקום 2 מ׳ לתוספת ממדים, לפי תמ״א 38.
- קו צדדי דרומי 1.0 מ׳ במקום 2 מ׳ לתוספת ממ״דים לפי תמ״א 38.

שני שמאי הצדדים הגיעו למסקנה כי ניצול קומה 4 לבנייה במסגרת הנחיות תמ״א 38 איננה משביחה. לצורך בדיקת המסקנות הנחתי כי השווי למ״ר מבונה קרקע הוא כפי שקבע שמאי הוועדה – 3,100 ₪/מ״ר מבונה, נכון למועד הקובע של תמ״א 38.
הבדיקה כללה הערכת שווי מרכיב הקרקע של השטח המבונה אותו בונה היזם במסגרת תמ״א 38 – לעומת אומדן העלויות הנדרשות כדי לעמוד בדרישות התמ"א לחיזוק המבנה נגד רעידות אדמה.
עלויות הבנייה הנדרשות כללו אך ורק עלויות הנובעות מדרישת החיזוק ולא עלויות הנובעות מניצול זכויות בנייה בקומות אחרות הנובעות מרכישת אותן זכויות מבעלי הנכס.
עלויות נדרשות התורמות גם לחיזוק המבנה וגם לשיפור הדיור לדירות הקיימות, חולקו לפי העניין.

השטח המבונה של הזכויות שהתקבלו על פי תמ״א 38 בתחום הקומה הרביעית 277.28 מ״ר. השטח כולל מחסן של- 6 מ״ר, הנמצא בכל דירה. המחסן בגובה הקומה, והשימוש בו כמו שטח עיקרי.

מלוכנא שמאות מקרקעין בע״מ
רח׳ קרליבך 10, תל-אביב 67132 טל: 03-5626230 פקס: 03-5626231 shamaut@melochna.co.il

תמ״א 38 קובעת שקו הבניין הוא על פי התכנית המאושרת אך מתירה חריגה לחזית ולצד עד לקו 2 מ׳ . התכנית המפורטת קובעת קו בנין קדמי של 5 מ׳ לחזית ו-4 מ׳ לצד. הבקשה כללה הקלה נוספת לתמ״א 38 לקו בניין קדמי של- 1.6 מ׳ ולצד 1 מ׳ להקמת אגפי ממ״דים .
בחישוב שווי מרכיב הקרקע של קומה 4 חושבו הממ״דים לפי שווי מלא. לכן השווי גולם כבר את השפעת ההקלות בקווי בניין שנועדו לאפשר את ניצול הממ״דים.

<u>תחשיב שטח אקוויוולנטי</u>

שטח קומה 4 – 277.28 מ״ר	= 277.28 מ״ר אק׳
שטח ממד״ים ב- 3 קומות – 28.67 מ״ר X 3 קומות	= <u>86.01 מ״ר אק׳</u>
סה״כ	= 363.29 מ״ר אק׳

שווי הזכויות המתקבלות עפ״י תמ״א 38
363.29 מ״ר אק׳ X 3,100 ₪ למ״ר מבונה = 1,126,200 ₪ (מעוגל).

<u>עלויות הבניה הנדרשות לחיזוק ושיפוץ המבנה הקיים לפי תמ״א 38</u>

<u>מתקני חניה</u>
לפי שמאי המבקשים עלות 2 מתקני חניה לפי 30,000 יורו עלות למתקן.
לפי שמאי הועדה לא נלקחו בחישוב מתקני חניה .

תוספת הבניה הינה ל-5 יחידות דיור מהן רק 2 יחידות בקומה 4 המשויכת לתמ״א 38.
2 יח״ד בקומה 5 ודירת פנטהאוז בקומת הגג מקורן בתכניות המפורטות ובנייתן ללא קשר לבניה על פי תמ״א 38 הייתה מחייבת ממילא התקנת מקומות החניה.
לכן אני קובע כי העלות בגין מתקני חניה אינן עלויות הקשורות בחיזוק המבנה, ואין לכלול אותן בעלויות הנובעות מדרישות תמ״א 38.

<u>עלות מעלית ל-3 קומות</u>
שמאי המבקשים נקב בסכום של 350,000 ₪ עבור 4 קומות ו-550,000 ₪ עבור 6 קומות.
הצורך לבנות מעלית בבניין של 6 קומות מסייע לחיזוק המבנה אולם גם משביח את הקומות העליונות שאת זכויותיהם רכש היזם.

מלוכנא שמאות מקרקעין בע״מ
רח׳ קרליבך 10, תל-אביב 67132 טל: 03-5626230 פקס: 03-5626231 shamaut@melochna.co.il

הנהנים העיקריים הם בעלי הקומות העליונות לכן אני משייך להם מרכיב גבוה יותר של עלויות בניית המעלית.
אני מייחס 60% מעלויות בניית המעלית לשלושת הקומות הגבוהות ו- 40% לשלושת הקומות הראשונות.

550,000 ₪ X 40% = 220,000 ₪

<u>עלות שכירות לדיירים</u>

שמאי הועדה העריך את עלות הדיור החלופי למשך חודשיים ל-6 דירות ב-60,000 ₪ דהיינו 5000 ₪ ליח״ד לחודש. ובתוספת 10,000 ₪ הובלות.

לדעתי היקף העבודות (ממ״דים ומעלית) מצדיק הסכמי שכירות של חצי שנה.
לכן החישוב הוא:
5000 X 6 יח״ד X 6 חודשים = 180,000 ₪ ובתוספת של 10,000 ₪ הובלה ו- 10,000 ₪ בלתי צפוי מתקבל ערך של 200,000 ₪
לאור האמור אני מקבל את עמדת שמאי המבקשים שעלות השכירות כ-200,000 ₪

<u>עלות תשלומים לבעלי זכויות בקרקע</u>

לטענת שמאי המבקשים קיימת עלות בגין הסכם לתשלום של 200,000 ₪ לבעלי זכויות בקרקע. שמאי הועדה אינו כולל זאת בעלויות.

בחנתי את ההסכם שנמסר לי, (לא חתום), הגעתי למסקנה כי התשלום איננו בגין חיזוק המבנה הקיים אלא נובע מרכישת זכויות הבניה.

<u>עלות שמירה</u>

שמאי המבקשים נוקב ב-100,000 ₪ עלות שמירה. שמאי הועדה אינו כולל עלות זו.
השמירה נעשית בלילות ובסופי שבוע. עלות שמירה מוערכת בכ-5,000 ₪ לחודש ובמשך שמונה חודשים.

סה״כ 5,000 ₪ X 8 חודשים = 40,000 ₪

מלוכנא שמאות מקרקעין בע״מ
רח׳ קרליבך 10, תל-אביב 67132 טל: 03-5626230 פקס: 03-5626231 shamaut@melochna.co.il

<u>בניית 6 ממ"דים</u>

לפי עמדת המבקשים מדובר בעלות של 60,000 ₪ לממ"ד X 6 = 360,000 ₪

לפי שמאי הועדה העלות היא 6 יחידות X 15 מ"ר X 1000 $ X 3.75 ₪/$ = 337,500 ₪

הפער בין הצדדים קטן (כ-7%).

לצורך הזהירות אני מקבל את הערכת שמאי המבקשים דהיינו עלות של 360,000 ₪

<u>עלות הסרת הגג הקיים, בניית גג בטון + שיפוץ הדירות העליונות</u>

המבקשים מעריכים את העלות בכ- 230,000 ₪ בעוד שמאי הועדה מעריך עלות זאת בכ-172,500 ₪

לצורך הזהירות אני מקבל את הערכת שמאי המבקשים דהיינו עלות של 230,000 ₪

<u>עלות שיפוץ ושיפור החלק הקיים</u>

מוערך ע"י המבקשים בכ-300,000 ₪ ללא פירוט

שמאי הועדה מעריך את עלות זו בכ-10,000 $ ליח"ד X 6 יח"ד ומגיע (לפי 3.75 ₪/$) ל-225,000 ₪

מאחר וחלק מהשיפוץ של הבניין כולל את עלויות הממ"דים שהם במעטפת הבניין כולל מרכיבים חופפים שנלקחו בחשבון לעיל אני מקבל את עמדת שמאי הועדה לעניין השיפוץ – 225,000 ₪

<u>סה"כ העלויות</u>

המבקשים העריכו את העלויות בכ-2,040,000 ₪ בעוד ששמאי הועדה העריכם בכ-1,000,000 ₪

בהתאם לפירוט לעיל אני קובע את העלויות במקרה זה כדלקמן:

עלות מעלית – חלק יחסי	= 220,000 ₪
עלות שכירות לדיירים	= 200,000 ₪
עלות שמירה	= 40,000 ₪
בניית 6 ממ"דים	= 360,000 ₪
הסרת הגג הקיים בניית גג בטון + שיפוץ הדירות העליונות	= 230,000 ₪
עלות שיפוץ ושיפור החלק הקיים	= 225,000 ₪
סה"כ	= 1,275,000 ₪

מלוכנא שמאות מקרקעין בע"מ
רח' קרליבך 10, תל-אביב 67132 טל: 03-5626230 פקס: 03-5626231 shamaut@melochna.co.il

לסיכום האמור לעיל
שווי זכויות המתקבלות לפי תמ״א 38 = 1,126,200 ₪ במעוגל
ועלויות חיזוק שיפוץ והקמה = 1,275,000 ₪ במעוגל

אני קובע כי אין השבחה בגין תמ״א 38

13.7 <u>הקלות – מועד קובע 2/5/2010</u>

<u>שמאי הועדה :</u>
שווי מ״ר מבונה בקומה רגילה = 3,100 ₪
שווי מ״ר מבונה בקומה עם יציאה לגג = 4,650 ₪ (= 3,100 X 1.5 מקדם)
שווי מ״ר מבונה בקומת פנטהואז עם גג = 6,200 ₪ (= 3,100 X 2 מקדם)

השבחה בגין הקלות
לשיפור הדיור - 6% מהמגרש = 36.06 מ״ר X 3,100 ₪ = 93,155 ₪
בגין מעלית - 5% מהמגרש = 30.05 מ״ר X 3,100 ₪ = 111,786 ₪
בגין 2 קומות - 5% מהמגרש = 30.05 מ״ר X 3,100 ₪ = <u>93,155 ₪</u>
סה״כ = 298,096 ₪

השבחה בגין פנטהואז לעומת דירות עם יציאה לגג
מצב קודם
קומה 4 רגילה – 216.34 מ״ר X 1 מקדם = 216.340 מ״ר אק׳
קומה 5 עם יציאה לגג – 103.63 מ״ר X 1.5 מקדם = <u>155.445 מ״ר אק׳</u>
סה״כ = 371.785 מ״ר אק׳

מצב חדש
קומה 4 רגילה – 216.34 מ״ר X 1 מקדם = 216.34 מ״ר אק׳
קומה 5 פנטהאוז – 103.63 מ״ר X 2 מקדם = <u>207.26 מ״ר אק׳</u>
סה״כ = 423.60 מ״ר אק׳

מלוכנא שמאות מקרקעין בע״מ
רח׳ קרליבך 10, תל-אביב 67132 טל: 03-5626230 פקס: 03-5626231 shamaut@melochna.co.il

השבחה

423.60 מ״ר אק׳- 371.785 מ״ר אק׳ = 51.815 מ״ר אק׳

51.815 מ״ר אק׳ X 3,100 ₪ = 160,627 ₪

סה״כ השבחה גולמית – 160,627 ₪ + 298,096 ₪	= 458,723 ₪
זיכוי עודף הוצאות מסעיף קודם	= 256,000 ₪ (-)
הוצאה על מכפילי חניה 65,000 ₪ X 2.5	= 162.500 ₪ (-)
השבחה	= 40,223 ₪

שמאי המבקשים :

במקרה הנדון ההקלה ניתנת לפרויקט עם עלויות גבוהות לחיזוק המבנה ואין ודאות לגבי העלויות הסופיות בכל מרכיבי הפרויקט לכן אין לייחס השבחה בגין ההקלות.
באשר להשלמת 0.6 יח״ד גם כאן יש להביא בחשבון את העלויות הגבוהות לחיזוק המבנה.

גורמים נוספים, ארבעה בעלי זכות הינם במצב תכנוני לפי תוכנית פת/10/1002 לפיה מותר לבנות 16 יח״ד לדונם דהינו 9.6 יח״ד לנכס כלומר מצב קודם גבוה ממצב חדש.

הכרעה :

קיימת מחלוקת בין שמאי הצדדים לעניין ההשבחה בגין מתן ההקלות. שמאי הוועדה מחשב את ההשבחה לכל שטחי ההקלה לפי שווי שקבע למ״ר מבונה.
שמאי המבקשים טוען כי לא נוצרה השבחה בשל העלויות הגבוהות הנובעות מהצורך לחזק את הבניין.

קומה רביעית :

בבניין נוצלו 3 קומות ראשונות במסגרת היתר בנייה מקורי בשנים 1953 עד 1960.
קומה ד׳ נכללת במסגרת תמ״א 38, כאשר ההתחשבנות בגין שווי מרכיב הקרקע של קומה ד׳ לעומת עלויות חיזוק המבנה נעשו בנפרד.

מלוכנא שמאות מקרקעין בע״מ
רח׳ קרליבך 10, תל-אביב 67132 טל: 03-5626230 פקס: 03-5626231 shamaut@melochna.co.il

קומה חמישית:

ההקלות הכמותיות לא נובעות מתמ"א 38. הן מיוחסות להשלמת זכויות בנייה של קומה חמישית, לכן יש לייחס להן השבחה הנובעת מתרומתם להשלמת הקומה כולל ניצול של שתי יח"ד בקומה.

ההקלה כוללת גם את מתן האפשרות לנצל את יח"ד החמישית למרות שחישוב מס' יח"ד הוא של 9.6 יח'. ההשבחה בגין ההשלמה ליח"ד חמישית כלולה בחישוב השווי של שטחי הדירה.

ההקלות שניתנו:

6% מהמגרש - לשיפור הדיור	=	36 מ"ר
5% מהמגרש - בגין מעלית	=	30.05 מ"ר
5% מהמגרש - בגין 2 קומות	=	30.05 מ"ר
סה"כ הקלות	=	96.10 מ"ר

לעניין השווי - במועד הקובע של 1999 קבע שמאי הועדה שווי מ"ר מבונה של 3,300 ₪ ולמאי 2010 קבע שווי של 3,100 ₪ למ"ר מבונה.

על מנת לקבוע את ערך הקרקע למועד הקובע של 2/5/2010 נעזרתי בעסקאות השוואה שנאספו ממידע נדלן של מס שבח, בסביבת הנכס. מצאתי את הנתונים הבאים:

עסקאות השוואה

גוש	חלקה	יום המכירה	שווי המכירה ב-₪	מספר חדרים	שטח דירה מ"ר	מחיר למ"ר ב-₪
006394	0015	17/03/2010	730,000	2	53	13,774
006394	0044	18/04/2010	975,000	4	91	10,714
006394	0112	12/05/2010	745,000	2.5	68	10,956
006394	0238	23/05/2010	1,080,000	3.5	85	12,706
006394	0046	27/05/2010	1,175,000	4	100	11,750
006394	0156	27/05/2010	727,500	2.5	65	11,192
006394	0134	30/05/2010	1,223,000	4	97	12,608
006394	0142	02/06/2010	1,700,000	6	150	11,333
006394	0177	19/06/2010	820,000	3.5	69	11,884
006394	0142	27/06/2010	1,638,000	6	155	10,568
006394	0220	04/07/2010	1,385,000	5	116	11,940

מלוכנא שמאות מקרקעין בע"מ
רח' קרליבך 10, תל-אביב 67132 טל: 03-5626230 פקס: 03-5626231 shamaut@melochna.co.il

על בסיס הנתונים הנ"ל הגעתי לכלל דעה כי שווי מ"ר בנוי הינו בממוצע 11,766 ₪ בהפחתה של 20% בגין יזמות שחוקה , ובהפחתה של 4500 ₪ עלויות בניה לבניין לא חדש, מתקבל שווי של 5,305 ₪ (שהם כ- 1422 $), לבניין ממוצע .
בנכס הנישום הבנייה היא בקומות העליונות הכוללת פתרונות חניה ולכן היא יקרה יותר. במקרה זה ייחסתי לתוספת השטח בקומה חמישית שווי של כ- 4,800 ₪/מ"ר.

מכפילי חניה
עבור שלושת היחידות העליונות נדרשים מתקן מכפיל חניה בעלות של 150,000 ₪ (30,000 יורו).

עלות החנייה מהווה חלק מעלויות הבנייה ולכן כבר גלומות בשווי מרכיב הקרקע.

אני קובע שהשווי למ"ר מבונה קרקע במקרה זה הוא כ- 4,800 ₪ /מ"ר מבונה.

ההשבחה:

96.10 מ"ר X 4,800 ₪ /מ"ר = 461,280 ₪

<u>פנטהואז לעומת יציאות לגג:</u>
תכנית פת/2000/א' הגדילה את היציאות לגג מ- 23 מ"ר ל- 60 מ"ר ליח"ד.
במסגרת ההקלות, זכות לניצול של 60 מ"ר מבונה חדר על הגג לכל יח"ד, שונתה ליח"ד עצמאית נוספת על הגג – דירת פנטהאוז.
במקום 120 מ"ר לשני חדרי גג המימוש בפועל הוא ל- 88.59 מ"ר

מצב קודם:
קומה 5 עם 2 יציאות לגג – 60 מ"ר X 2 X 1.5 מקדם = 180 מ"ר אק'

מצב חדש
קומה 5 פנטהאוז – 88.59 מ"ר מ"ר X 2 (מקדם פנטהאוז)= <u>177.18 מ"ר אק'</u>
השבחה במ"ר אק' = 2.82 מ"ר אק' (-)

אני קובע כי במקרה זה אין השבחה בהפיכת יציאות הגג לפנטהאוז

מלוכנא שמאות מקרקעין בע"מ
רח' קרליבך 10, תל-אביב 67132 טל: 03-5626230 פקס: 03-5626231 shamaut@melochna.co.il

1. <u>השומה:</u>

לאור כל האמור לעיל הגעתי לכלל דעה כי ההשבחה שנוצרה בנכס נשוא חוות הדעת, גוש 6394 חלקה 43 , רח' פרנקפורטר דוד 17 , פתח תקוה, הינה כדלקמן:

תכנית	מועד קובע	השבחה	היטל השבחה
פת/1271	21/10/1983	15.94 ₪	7.97 ₪
פת/ 1273	02/07/1986	29,165 ₪	14,582.50 ₪
פת/ 2000	29/05/1992	אין השבחה	----
פת/מק/2000/ד'	26/02/1997	אין השבחה	----
פת/ 2000/א'	13/05/1999	200,897 ₪	100,448.50 ₪
תמ"א 38		אין השבחה	-----
הקלות	02/05/2010	461,280 ₪	230,640 ₪

מנחם מלוכנא
שמאי מקרקעין וכלכלן
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

מלוכנא שמאות מקרקעין בע"מ
רח' קרליבך 10, תל-אביב 67132 טל: 03-5626230 פקס: 03-5626231 shamaut@melochna.co.il