דר' גד נתן – D.M.D., שמאי מקרקעין, משפטן – LL.B
שמאי מכריע
שרון גל דרור – שמאית מקרקעין

תאריך: 18 באפריל 2019
מינוי מס': 2268-2018
מספרנו: 239-2018

לכבוד המבקש:
חב' בנייני קדמת לוד בע"מ,
ע"י מר מאיר נדלר, שמאי מקרקעין
דוא"ל: mn@estate.co.il

לכבוד המשיבה:
ועדה מקומית לתו"ב לוד
ע"י גב' תמר פרקאוף אברהם, שמאית מקרקעין
בדוא"ל: info@tamarab.co.il

שומה מכרעת

הנדון: גוש 3962 חלקה 21

מגרש 356
רחוב ברנר פינת הרצל
לוד

1. <u>המינוי ומטרת השומה</u>:

בהתאם לסעיף 14(ב)(1) לתוספת השלישית לחוק התו"ב, מוניתי בתאריך 26.11.2018 ע"י מועצת שמאי המקרקעין לדון בגובה היטל ההשבחה בנכס שבנדון, בגין אישור תכניות בנין עיר לד/3501 ולד/מח/1004.

המימוש בדרך של מכר.

לשם הכנת חוות דעתי ביצעתי את הפעולות הבאות:

1) קיימתי דיון בתאריך 3.3.2019 ופרוטוקול הדיון נשלח לצדדים.
2) ערכתי ביקור בנכס ובסביבתו ולאחרונה ביום 9.4.2019 ללא נוכחות הצדדים.

נמסרו לידי המסמכים הבאים:

א. חוות דעת שמאי המבקשים.
ב. חוות דעת שמאית המשיבה ותגובתה לשומת המבקשים.
ג. נסח רישום מקרקעין.
ד. מסמכים שונים.
ה. פרוטוקול הישיבה הועבר לצדדים לתגובה.

ההסתדרות 26 – בית פלינר, קומה 14, פתח תקווה 4954043
טל. 03-9041235, פקס. 03-9049399 דואר אלקטרוני: office@gadnathan.com

דר' גד נתן – D.M.D., שמאי מקרקעין, משפטן – LL.B
שמאי מכריע
שרון גל דרור – שמאית מקרקעין

2. <u>פרטי המקרקעין</u>:

גוש	:	3962
חלקה	:	21
שטח חלקה רשום	:	697 מ"ר
מגרש	:	356 (עפ"י תכנית לד/350)
כתובת	:	רחוב ברנר פינת רחוב הרצל, לוד.

3. <u>תיאור הנכס והסביבה</u>:

3.1 <u>הסביבה</u>-

רחוב ברנר פינת רחוב הרצל ממוקם בעיר העתיקה, החלקה הצפוני של העיר לוד. רח' הרצל מהווה ציר מרכזי בעיר, וכוונו צפון – דרום.

3.2 <u>החלקה</u> -

חלקה 21 בשטח רשום של 697 מ"ר, בעלת צורה מלבנית רגולרית. החלקה בלתי מבונה, ממוקמת על קרן הרחובות ברנר והרצל, בעלת שתי חזיתות, האחת להרצל ברוחב של כ- 16 מ' והשניה לרח' ברנר ברוחב של כ- 42 מ'.

4. <u>הזכויות במקרקעין</u>[1]:

4.1 <u>נסח רישום</u>

עפ"י נסח רישום מקרקעין מס' 188820 המתנהל בלשכת רישום חולון, מיום 17.12.18, עולים הנתונים הבאים:

חלקה 21 בגוש 3962, בשטח רשום 697 מ"ר.

הבעלות רשומה ע"ש בנייני קדמת לוד (1973) בע"מ בשלמות.

הערה: נרשמה הערת אזהרה לפי סע' 126 לטובת מ.ס. אלנור יזמות בע"מ על כל הבעלים.

4.2 <u>הסכם מכר</u>:

נחתם ביום 10.12.2017 בין בנייני קדמת לוד (1973) בע"מ (המוכר) ובין מ.ס. אלטור יזמות בע"מ (הקונה).

[1] כמופיע בשומת המבקש.

ההסתדרות 26 – בית פלינר, קומה 14, פתח תקווה 4954043
טל. 03-9041235, פקס. 03-9049399 דואר אלקטרוני: office@gadnathan.com

5. <u>מצב תכנוני</u>

מצב קודם

5.1 <u>תכנית מס' לד/1000</u>

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 2544 מתאריך 14.6.1979.

תכנית מתאר עירונית החלה על כל המרחב התכנוני של העיר לוד.
עפ"י תשריט התכנית, יעוד החלקה הינו "**מרכז עסקים ראשי**".

עפ"י סעיף 5 לתקנון התכנית, השימושים המותרים במרכז עסקים ראשי הינם: מגורים, כל חנות לממכר קמעוני וכו', משרדים, קולנוע, אולמות נשפים ורקודים, בתי קפה, מסעדות ובריס, מועדונים למבוגרים ונוער, מועדוני לילה, מרחצאות, חנויות למכירה ולתיקונים של אופניים, רדיו ומכשירי חשמל, סוכנויות כביסה, סוכנויות נסיגות ובטוח, מכונים לצילומים ולהעתקות, מכונים ליופי, חנויות לנעלים ולשמלות, טחינת קפה, כורכי ספרים, טכנאי שיניים, זגגים, מעבדות לא מזיקות, צורפי כסף וזהב, קונדיטוריות, מוסדות ציבור, גנים ציבוריים וכל יתר השימושים **בהתאם לתכנית מפורטת**.

התכנית קובעת זכויות לתכניות מפורטות.
הזכויות במרכז עסקים ראשי: שטח מגרש מינימלי 1,250 מ"ר, 25% לקומה, וסה"כ 150% + 15% למסחר. הצפיפות למגורים 16 יח"ד/דונם והפקעה של 40% .

5.2 <u>תכנית מס' לד/1001</u>

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 2583 מתאריך 29.11.1979.

תכנית מתאר חלקית לאיזור מרכז העיר לוד, שינוי לתכנית לד/1000.
החלקה נכללת בשטח אזור תכנון 6 ביעוד מגורים מיוחד – עם כל השרותים השכונתיים .
סימון החלקה בתשריט כ**שצ"פ.**
בסעיף 9.ג. נקבע "ההנחיות לתכנון בינוי ועיצוב אכיקטוני של כל אחד מיחידות התכנון 6-1, כולל רח' הרצל, תיקבענה בתכניות מפורטות שתוכנה ותוגשנה לכל אחד משש האיזורים המסומנים בתשריט".
זכויות הבניה למגורים 25% לקומה, וסה"כ 150%.
<u>לא ניתן להוציא היתרי בניה לפי תכנית זו.</u>

מצב חדש

5.3 <u>תכנית מס' לד/350</u>

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 36436 מיום 30.3.1989.

נשוא השומה מסומן כמגרש מס' 356 ביעוד אזור מגורים מיוחד מסומן לאיחוד וחלוקה.

מטרות התכנית: קביעת יעודי הקרקע, חלוקת השטח למגרשי בניה ליעודים השונים, שינויים במערכת הדרכים, לערוך איחוד וחלוקה מחדש ולשלם בהסכמת בעלים לפי פרק ז' לחוק, לקבוע עיצוב ארכיקטוני למבנים בהתאם לתכנית בינוי המצורפת, לקבוע הוראות בדבר הריסת מבנים קיימים.

הוראות הבניה למגרש 356:

יעוד:	מגורים מיוחד לאיחוד וחלוקה מחדש
שטח מגרש:	לפחות 1,000 מ"ר
מס' יח"ד:	28
שטח ממוצע ליח"ד:	115 מ"ר, סה"כ – 3,220 מ"ר.
שטח עיקרי למסחר:	200 מ"ר
מס' קומות:	עמודים + 7
קווי בנין:	עפ"י תכנית הבינוי
חדרי גג:	תותר בניה של יציאה לגג בשטח של 23 מ"ר ליח"ד, שטח זה כלול בשטח הבניה המותר.

5.4 <u>תכנית מס' לד/מח/1004</u>

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4873 מיום 18.4.2000.

התכנית מתירה חדרי יציאה לגג, בשטח של 30 מ"ר, בנוסף לשטחי הבניה העיקריים המותרים עפ"י תכניות החלות על הבנין, כתוספת לדירות בקומה העליונה. היציאה לגג תהיה במסגרות פנימיות מתוך הדירה.

6. <u>עקרונות, גורמים ושיקולים בהערכה</u>:

בבואי להעריך את ההשבחה הנובעת מהתכניות שלעיל, הבאתי בין היתר את העקרונות והשיקולים הבאים:

6.1 הבאתי בחשבון את מיקום הנכס.

6.2 הבאתי בחשבון המצב התכנוני הרלוונטי בלבד החל על הנכס.

6.3 הבאתי בחשבון הזכויות הקנייניות בנכס.

6.4 הבאתי בחשבון שטח הנכס.

6.5 הבאתי בחשבון שומות הצדדים וטענותיהם.

6.6 הבאתי בחשבון ערכי שווי למועד הקובע בהתאמות הנדרשות.

6.7 הבאתי בחשבון מגרש בלתי מבונה.

6.8 הבאתי בחשבון הוראות החוק ופסיקה רלבנטית.

7. <u>שומות הצדדים, טיעוניהם והכרעה</u>:

7.1 <u>כללי</u>

פטור מהיטל השבחה עפ"י סע' 19(ב)(1) הקובע כי "לא תחול חושבת תשלום היטל בשל השבחה שהיא אחת מאלה: (1) השבחה במקרקעין למגורים המצויים בישוב או בחלק ממנו שהממשלה הכריזה עליו כעל שכונת שיקום, כל עוד ההכרזה בתוקף;"

העיר לוד הוכרזה כפרוייקט שיקום שכונות בין השנים 1987 ועד 1998 לאזורי בניה חדשה בלבד. נשוא השומה מהווה מגרש ריק, תוקף ההכרזה פג בשנת 1998 לבניה חדשה.

שטח המגרש – חלקה 21 בשטח רשום של 697 מ"ר, מהווה חלק ממגרש מס' 356 בתב"ע לד/350. שמאית המשיבה מדדה גרפית את מגרש 356 וקבעה כי שטחו הינו כ- 1,030 מ"ר וסה"כ, חלקה היחסי של חלקה 21 משטח המגרש הינו 67.7%. שמאי המבקשים הסכים איתה.
מבדיקה שערכתי וממדידה גרפית, אני מקבל את קביעת הצדדים והחלק היחסי של החלקה שבנדון משטח המגרש הינו 67.7%.

7.2 <u>השבחה בגין תכנית לד/350</u>

מהות ההשבחה – שינוי יעוד משצ"פ (לפי שמאית הועדה) למגורים.
המועד הקובע – 14.4.1989

טיעוני שמאי המשיבה

שווי מ"ר קרקע מבונה $48/מ"ר – לא אותרו עסקאות למועד הקובע, התבססה על שומה מכרעת בגו"ח 4548/75,77 ברח' מחנות קפריסין 9 מאת מנחם מלוכנא מיום 21.10.2012 למועד הקובע 29/10/1993 שקבע $85 למ"ר ובהתאמה למועד הקובע לפי עלית מדד של 79.71% קבעה $48 למ"ר.

תחשיב ההשבחה:

שימושים	שטח ליח"ד במ"ר	מס' יח"ד	סה"כ	מקדם	סה"כ אקו'
שטח אקו' במצב חדש במ"ר					
מגורים עיקרי עד 85 מ"ר	85 מ"ר	24	2,040 מ"ר	1	2,040 מ"ר
מגורים עיקרי מעל 85 מ"ר	30 מ"ר	24	720 מ"ר	0.95	684 מ"ר
מגורים עיקרי דירות עליונות	92 מ"ר	4	368 מ"ר	1	368 מ"ר
חדרי יציאה לגג	23 מ"ר	4	92 מ"ר	1.2	110 מ"ר
מסחר בקומת קרקע	200 מ"ר		200 מ"ר	1.5	300 מ"ר
סה"כ שטח אקו' במצב חדש					**3,502 מ"ר**
מצב קודם עפ"י לד/1001					
שצ"פ	1,030 מ"ר			0.1	**103 מ"ר**
תוספת שטח אקו' במצב חדש לעומת מצב קודם					**3,399 מ"ר**
שווי מ"ר מבונה אקו' ב- $					$48
השבחה במלואה ב- ₪ לפי 1.8135 $/₪				1.8135	295,911 ש"ח
השבחה לחלק היחסי במעוגל (67.7%)				**67.70%**	**200,300 ש"ח**
לאחר הפחתה למושע (10%)				0.9	**180,270 מ"ר**

טיעוני שמאי המבקשים:

תכנית לד/1000 החלה במצב קודם על הנכס קבעה רובעי תכנון שלגביהם יוכנו תכניות מפורטות. תכנית לד/1001, החלה אף היא במצב קודם על הנכס ומקווה שינוי לתכנית לד/1000 המשיכה מגמה זו וקבעה אף היא הנחיות לתכנון עתידי באזורי התכנון שנקבעו.

תכנית לד/350 החלה במצב החדש יישמה את ההוראות שנקבעו בתכניות הקודמות.

דר' גד נתן – D.M.D., שמאי מקרקעין, משפטן – LL.B
שמאי מכריע
שרון גל דרור – שמאית מקרקעין

המשמעות – לאורך כל השנים הנכס היה כחלק מאזור תכנוני כולל שלגביו נדרשת הכנת תכנית מפורטת ובכללן הוראות לאיחוד וחלוקה מחדש.

שוויו הן במצב קודם והן במצב חדש, נגזר מהשווי המיוחס למתחם כולו ולא מסימון כזה או אחר של יעוד הצבוע בשטח הנכס הספציפי.

תכניות לד/1000 ולד/1001 שלובות זו בזו ואושרו למתן תוקף בסמיכות זמנים קצרה.

הביא בחשבון ששוי מצב קודם נגזר משווי מצב חדש, בדחיה לאישורה של תכנית מפורטת.

זמן סביר לאישור תכנית מפורטת הינו כ- 5 שנים לפי 6% עפ"י שומות מכריעות של הח"מ.

שווי מ"ר מבונה עפ"י שומת המשיבה לאור המחסור בנתוני השוואה וסה"כ $48.

מקדם למסחר לעומת מגורים עומד על כ- 1.5.

הפחתה למושעא 10%.

תחשיב ההשבחה:

שטח אקו' במצב חדש במ"ר

שימושים	שטח ליח"ד במ"ר	מס' יח"ד	סה"כ	מקדם	סה"כ אקו'
מגורים עיקרי עד 85 מ"ר	85 מ"ר	24	2,040 מ"ר	1	2,040 מ"ר
מגורים עיקרי מעל 85 מ"ר	30 מ"ר	24	720 מ"ר	0.95	684 מ"ר
מגורים עיקרי דירות עליונות	92 מ"ר	4	368 מ"ר	1	368 מ"ר
חדרי יציאה לגג	23 מ"ר	4	92 מ"ר	1.2	110 מ"ר
מסחר בקומת קרקע	200 מ"ר		200 מ"ר	1.5	300 מ"ר
סה"כ שטח אקו' במצב חדש					**3,502 מ"ר**
שטח אקו במצב קודם (מקדם דחיה לאישור תכנית מפורטת 0.75)				0.75	**2,627 מ"ר**
תוספת שטח אקו' במצב חדש לעומת מצב קודם					876 מ"ר
לאחר הפחתה למושע (10%)				0.9	788 מ"ר
שווי מ"ר מבונה אקו' ב- $					$48
השבחה ב- $					$37,826
השבחה במלואה ב- ₪ לפי 1.8135 ₪/$				1.8135	68,597 ש"ח
השבחה לחלק היחסי במעוגל (67.7%)				**67.70%**	**46,400 ש"ח**

<u>הכרעה</u>

המחלוקת בין הצדדים הינה ביעוד הקרקע במצב הקודם, שמאית המשיבה קבעה את ההשבחה משווי ביעוד לשצ"פ לשווי ביעוד למגורים.

שמאי המבקשים קבע כחלק ממתחם לאיחוד וחלוקה.

ההסתדרות 26 – בית פלינר, קומה 14, פתח תקווה 4954043
טל. 03-9041235, פקס. 03-9049399 דואר אלקטרוני: office@gadnathan.com

שמאי המבקשים קבע את שווי המצב הקודם לפי מקדם 0.75 משווי המצב החדש ואילו שמאית המבקשים קבעה מקדם 0.1 שצ"פ.

תכנית לד/1001 מהווה שינוי לתכנית לד/1000. לפי תאריך פרסום תוקף התכניות, ניתן ללמוד שהליכי התכנון שלהן נעשו במקביל. הראשונה סימנה את החלקה כחלק מיעוד של "אזור עסקים עירוני" ואילו השניה סימנה את החלקה כחלק מאזור תכנון 6 המיועד ל"אזור מגורים מיוחד" עם כל השירותים השכונתיים, וסימנה את החלקה כחלק משצ"פ.

שמאית המשיבה הלכה בדרך שהתווה פס"ד "**בית הכרם**"[2]. ההשבחה תחושב מתכנית פוגעת לתכנית משביחה, כאשר בגין התכנית הפוגעת לנפגע עומדת הזכות לפיצויים.

לדעתי, לא ניתן ללכת בדרך זו ולחשב את שווי החלקה, במצב הקודם, לפי יעוד לשצ"פ ואסביר:

כל אזור המסומן למגורים כולל בתוכו יעודים ותכליות ציבוריות לרבות מבני ציבור, שצפ"ים, כבישים, וכדומה. במסגרת תכנון עיר, האדריכל או המתכנן רואה בעיני רוחו היכן נכון למקם את השצפ"ים / ריאות ירוקות.

לדעתי, הסימון המתארי בא להורות למתכנן הפרטני היכן, לדעתו המקצועית יש לקבוע את השצ"פ כחלק מהיעודים השונים, ולא לקבוע באופן פרטני איזה חלקה תופקע כולה או בחלקה למטרת שצ"פ.

הנכסים שנצבעו בירוק נכללים ושייכים לאזור המגורים, והם חלק ממנו. כפי שרואים בתכנית מס' לד/1001 שהינה תכנית מתאר בצורת תכנית כתמים, בתקנון התכנית עצמו, סע' 9 (5) מופיעה הקביעה "**יעוד מגורים מיוחד – עם כל השרותים השכונתיים.**"

עינינו רואות כי בתחום התכנית מסומנים שטחים נרחבים, המכילים עשרות יחידות דיור, בירוק (ר' גם מתחם 5) . לא סביר, בעיני, ששטחים אלה סומנו ונצבעו בירוק, במטרה שהחלקות הללו תופקענה בשלימותן, ובכוונת מכוון, לא לשתפן בתכנית איחוד וחלוקה, וקבלת זכויות מלאות כמגורים, שתוצאתה תשלום פיצויים בגין פגיעה בנכסים לפי הוראות הדין והפסיקה.

זו וגם זו, במצב החדש ניתן לראות כי השצ"פ "נעלם", החלקה סומנה כולה כמגורים, כחלק ממתחם, וביעוד לתכנון בדרך של איחוד וחלוקה, עדיין ללא סימון שטחי הציבור השונים, המתחייבים, כאמור לעיל, למעט שפ"פ שאינו בתחום החלקה ואינו מיועד להפקעה והינו לנוחות בלבד.

לדעתי, ולאור האמור לעיל, כוונת המתכנן היתה להצביע על מיקום השצ"פ, מבלי לומר ולהתכוון שבעלי החלקה, ואחרים, לא יכנסו לתכנית איחוד וחלוקה במלוא זכויותיהם, ויקבלו הקצאות דומות לנכסים המסומנים למגורים בתכנית המקורית.

[2] דנ"א 98 / 3768 **קריית בית הכרם בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה, ירושלים** , פ"ד נו(5) 49, 2002

גם אם הנחה זו לא תתקבל, ויאמר כי אכן סימון החלקה כשצ"פ בתכנית מס' לד/1001, נעשה בכוונת מכוון, **הרי תכנית מס' לד/350 החזירה מצב לקדמותו**, ואין זה הגיוני שישולמו פיצויים על מלוא ערך הפגיעה, ועתה ישולם היטל השבחה על מחצית מהשווי – הפגיעה.

סיטואציה דומה התקיימה בעניין **"קהתי"**[3], ושם נקבע כי שככל שהפגיעה שנבעה מהתכנית הינה פגיעה מושגית, ונותרה על הנייר בלבד, אין להביא בחשבון תשלום פיצויים, ומכאן שגם אין להביא בחשבון כי החלקה נותרה כשצ"פ.

> **מכלל זה נקל להקיש לעניין סעיף 197 לחוק התכנון והבניה, כשתכנית מאוחרת ביטלה במפורש את פגיעתה של הקודמת לה (או הקטינה אותה), וכשחישוב הפיצויים על-פי התכנית הראשונה יביא להעשרת בעל המקרקעין על חשבון קופת הציבור, שעה ש"הפגיעה" לפי תכנית זו נותרה על הנייר בלבד. תוצאה כזו משמעה מתן פיצוי על פגיעה שחלפה מן העולם בלי להותיר אחריה נזק כלשהו .... מקום שלא נותר אפס קצה של הפגיעה, כשזו אוינה בתכנית השנייה, לא עומדת עוד הזכות לפיצויים בגין פגיעתה של התכנית הראשונה...שונים הדברים כשהפגיעה לפי התכנית הראשונה יצאה מן הכוח אל הפועל, ובעל המקרקעין שינה בפועל את מצבו לרעה בזמן שבין שתי התכניות. או אז אין לראות עוד את התכנית השנייה כמאיינת את הפגיעה, והמועד הקובע יהיה אישורה של התכנית הראשונה ..."**

לאור האמור ולצורך חישוב ההשבחה בגין אישורה של תכנית לד/350, השווי במצב הקודם יובא במקדם שווי של 0.75, משווי יעוד הקרקע במתחם 6 - מגורים, המבטא דחיה לאישור תכנית מפורטת.

למרות שבמאזן הנוחות, הכף נוטה לכיוון ההסבר שלעיל, עדיין, תכנית היא חיקוק, וקיים ספק שמא יש להביא בחשבון את הדרך שהלכה שמאית הועדה ולהניח שאכן זו היתה כוונת המתכנן, כי החלקה תהפוך לשצ"פ. אשר על כן, אני קובע מקדם אי ודאות המפחית 20% מהשווי.

ערכי קרקע – הצדדים הסכימו על שווי מ"ר מבונה בסך 48 $/מ"ר, ואני מסכים לקביעתם.

[3] עא 4809/91 **הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה, ירושלים נ' משה קהתי**, פ"ד מח(2) 190, (16.3.94)

תחשיב ההשבחה

שימושים	שטח ליח"ד במ"ר	מס' יח"ד	סה"כ	מקדם	סה"כ אקו'
מגורים עיקרי עד 85 מ"ר	85 מ"ר	24	2,040 מ"ר	1	2,040 מ"ר
מגורים עיקרי מעל 85 מ"ר	30 מ"ר	24	720 מ"ר	0.95	684 מ"ר
מגורים עיקרי דירות עליונות	92 מ"ר	4	368 מ"ר	1	368 מ"ר
חדרי יציאה לגג	23 מ"ר	4	92 מ"ר	0.9	83 מ"ר
מרפסות גג	276 מ"ר		276 מ"ר	0.225	62 מ"ר
מסחר בקומת קרקע	200 מ"ר		200 מ"ר	1.5	300 מ"ר
סה"כ שטח אקו' במצב חדש					**3,537 מ"ר**
שטח אקו במצב קודם (מקדם דחיה לאישור תכנית מפורטת 0.75)				0.75	**2,653 מ"ר**
שטח אקו' במצב קודם לאחר הפחתה בגין אי ודאות				0.8	**2,122 מ"ר**
תוספת שטח אקו' במצב חדש לעומת מצב קודם					1,415 מ"ר
לאחר הפחתה למושע (10%)				0.9	1,273 מ"ר
שווי מ"ר מבונה אקו' ב- $					$48
השבחה ב- $					$61,118
השבחה במלואה ב- ₪ לפי 1.8135 ₪/$				1.8135	110,840 ש"ח
השבחה לחלק היחסי במעוגל (67.7%)				**67.70%**	**75,000 ש"ח**

7.3 <u>השבחה בגין תכנית לד/מח/1004</u>

מהות ההשבחה – הרחבת זכויות הבניה של חדרי יציאה לגג מ- 23 מ"ר ל- 30 מ"ר

המועד הקובע – 3.5.2000

טיעוני שמאית המשיבה

ההנחה – 4 יח"ד בקומה העליונה

שווי מ"ר מבונה 450 ₪ וזאת בהתבסס על שומה מכרעת של מר מנחם מלוכנא מיום 21.10.2012 ברח' מחנות קפריסין 9.

<u>תחשיב ההשבחה</u>

תוספת ל- 4 חדרי יציאה לגג 28 מ"ר x 120% = 33.6 מ"ר אקו'

33.6 מ"ר אקו' x 450 ₪/מ"ר מבונה x (697/1030) חלקי יחסי x 0.9 (מושעא) = 9,209 ₪.

דר' גד נתן – D.M.D., שמאי מקרקעין, משפטן – LL.B
שמאי מכריע
שרון גל דרור – שמאית מקרקעין

טיעוני שמאי המבקשים

הגדלת שטח חדר יציאה לגג כרוך בהפסד מרפסת גג, מקדמים רלוונטים לפי שומת החי"מ בגו"ח 6043/1528, רח' גנסין 6 חולון.

ערכי שווי עפ"י שומת המשיבה וסה"כ 450 ₪ למ"ר מבונה.

הפחתה למושעא 10%.

תחשיב ההשבחה:

מצב חדש:	חדרי גג:	4 x 30 מ"ר x 0.9 = 108 מ"ר אקו'
	מרפסות גג:	62 מ"ר x 4 x 0.225 = 56 מ"ר אקו'
מצב קודם:	חדרי גג:	4 x 23 מ"ר x 0.9 = 83 מ"ר אקו'
	מרפסות גג:	69 מ"ר x 4 x 0.225 = 62 מ"ר אקו'

תוספת שטח אקו': 19 מ"ר אקו' = 145 מ"ר – 164 מ"ר

ההשבחה לאחר פחתה למושעא: 19 מ"ר x 0.9 x 450 ₪ = **7,655** ₪

השבחה לחלק היחסי (67.7%) במעוגל **5,200** ₪.

הכרעה

שני הצדדים קבעו את ההשבחה עבור 4 חדרי גג בקומה העליונה ואני מסכים.

אני מקבל את דרך התחשיב של שמאי המבקשים, שיש להכיל את שטח מרפסת הגג בשני המצבים.

מקדמי שווי של שמאי המבקשים התבססו על הכרעתי כאמור לעיל, מקדם שווי לחדר יציאה לגג 0.9 הואיל ואינו מצוי במפלס אחד עם הדירה והגישה אליו מוגבלת באמצעות מדרגות.

מרפסת הגג תקבל מקדם שווי בהתאם (0.25 x 0.9 = 0.225).

ערכי שווי – שני הצדדים מסכימים על שווי מ"ר מבונה בסך 450 ₪.

מסקר שערכתי לצמודי קרקע במועד הקובע, נמצאו עסקאות השוואה באזורים טובים משמעותית מהאזור בו ממוקם נשוא השומה. מניתוח העיסקאות נמצא שווי מ"ר מבונה בגבולות 680 ₪, ובהתאמה למיקום ואופי הסביבה, השווי שקבעו הצדדים הינו על הצד הזהיר ולכן אקבלו.

ההסתדרות 26 – בית פלינר, קומה 14, פתח תקווה 4954043
טל. 03-9041235, פקס. 03-9049399 דואר אלקטרוני: office@gadnathan.com

דר' גד נתן – D.M.D., שמאי מקרקעין, משפטן – LL.B
שמאי מכריע
שרון גל דרור – שמאית מקרקעין

תחשיב ההשבחה

מצב קודם					
		מס' יח"ד		מקדם שווי	מ"ר אקו'
חדרי יציאה לגג	23 מ"ר	4	92 מ"ר	0.9	83 מ"ר
מרפסות גג	276 מ"ר		276 מ"ר	0.225	62 מ"ר
			שטח אקו'		**145 מ"ר**
מצב חדש					
חדרי יציאה לגג	30 מ"ר	4	120 מ"ר	0.9	108 מ"ר
מרפסות גג	248 מ"ר		248 מ"ר	0.225	56 מ"ר
			שטח אקו'		**164 מ"ר**
		הפרש להשבחה			**19 מ"ר**
		הפחתה למושעא		**0.9**	**17 מ"ר**
			שווי מ"ר מבונה		**450 ש"ח**
			השבחה מלאה		**7,655 ש"ח**
			חלק יחסי	**67.70%**	**5,200 ש"ח**

ההסתדרות 26 – בית פלינר, קומה 14, פתח תקווה 4954043
טל. 03-9041235, פקס. 03-9049399 דואר אלקטרוני: office@gadnathan.com

8. <u>הערכה</u>

לאור העקרונות והשיקולים שלעיל, הגעתי לכלל דעה כי ההשבחה שחלה בנכס הנידון הינן כדלקמן:

בגין אישור תכנית מס' לד/350 הינה בגובה של **75,000** ₪ לתאריך 14.4.1989.

בגין אישור תכנית מס' לד/מח/1004 הינה בגובה של **5,200** ₪ לתאריך 3.5.2000.

ולראיה באתי על החתום,

דר' גד נתן – שמאי מכריע