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

תאריך : 27.11.2013

מספר : 130526א
גוש : 7183
חלקה : 39

לכבוד
הועדה המקומית לתכנון ובניה חולון
<u>על ידי רחמים שרים – שמאי הועדה</u>

לכבוד
הנישומות[1] – הרמן מרים וטורונצ'יק אליזבט
<u>על ידי ג'ימי פנחסי – שמאי הנישומות</u>

<u>שמאי מכריע לנושא שומה מכרעת היטל השבחה בגין אישור הקלות</u>

<u>גוש 7183 חלקה 39 רחוב דוד צדוק 33 חולון</u>

1. <u>מטרת השומה</u>

1.1 על פי הודעת מזכיר מועצת שמאי המקרקעין מיום 1.5.2013, מוניתי ע"י יו"ר מועצת שמאי המקרקעין כשמאי מכריע לעניין היטל השבחה בגין אישור הקלות, לגבי חלקה 39 בגוש 7183 (להלן – "**החלקה**"), שכתובתה רחוב דוד צדוק 33, חולון.
על החלקה מתוכננים 3 בתים צמודי קרקע זהים בני שתי קומות, הבנויים בקיר משותף, סה"כ 6 יח"ד (חלקם בבניה, כמפורט בסעיף 4.4).

1.2 **בגין מימוש בדרך של היתר בניה** הכולל הקלות, הוצאו שומות היטל השבחה :
שומת השמאי רחמים שרים מיום 3.3.2013 (להלן – "**שומת הועדה**").
שומת השמאי ג'ימי פנחסי מיום 27.5.2013 (להלן – "**שומת הנישומות**").

1.3 **המועד הקובע להשבחה – יום אישור ההקלות** – 14.8.2012 (כמוסכם על שמאי הצדדים).

2. <u>מסמכים שנמסרו לי, ישיבת שמאות מכרעת, וביקור בדירה ובסביבתה</u>

2.1 <u>מסמכים שנמסרו לי (לפני הישיבה, במהלכה, ואחריה)</u>
ע"י "**שמאי הועדה**" רחמים שרים :
א. שומת הועדה מיום 3.3.2013.
ב. תגובתו מיום 27.5.2013 לשומת הנישומות.
ע"י "**שמאי הנישומות**" ג'ימי פנחסי :
א. שומת הנישומות מיום 27.5.2013.
ב. לאחר הישיבה שלח מספר מסמכי השלמה שהתבקשו בפרוטוקול (מדובר במסמכים משלימים לנטען בשומתו, ולא במסמכים חדשים).

[1] ראה סעיף 3.3 להלן

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

2.2 <u>ישיבת שמאות מכרעת</u>

א. נערכה במשרדי ביום 2.7.2013.

השתתפו :

השמאי רחמים שרים – שמאי הועדה

השמאי ג'ימי פנחסי – שמאי הנישומות

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

ג. פרוטוקול הישיבה נשלח לשמאי הצדדים.

שמאי הנישומות שלח מספר מסמכי השלמה (ראה סעיף 2.1 לעיל).

2.3 <u>ביקור בחלקה, ובסביבתה</u>

א. הביקור נערך על ידי ביום 25.11.2013

שמאי הצדדים הודיעו לי כי לא ישתתפו בביקור.

ב. החלקה והקוטג'ים שעליה (רובם בשלבי עבודות שלד) נסקרו מבחוץ.

כמו כן סקרתי את המגרש נשוא עסקת ההשוואה, שצוינה ע"י שמאי הצדדים בגו"ח 7183/34.

ממצאים רלוונטיים של הביקור יפורטו בהמשך השומה המכרעת.

3. **<u>פרטי הרישום והזכויות</u>**

3.1 המידע להלן מסתמך על נסח רישום מפנקס הזכויות מיום 31.10.2012 (הופק באמצעות האינטרנט, אינו מהווה נסח רישום מאושר או העתק רישום כמשמעותן בחוק המקרקעין), ועל הסכם חלוקה ושיתוף מיום 22.6.2011.

3.2 גוש **7183**, רשות מקומית ע. חולון.

חלקה 39 בשטח **1,622 מ"ר**.

3.3 הבעלויות בחלקה :

הרמן ורה מרים – 59/840 + 885/12600

בהרי יונה – 177/1260

טורונצ'יק אליזבט – 8/35

יסוד הארץ הנדסה בע"מ – 618/1260.

3.4 הנישומות על פי כתב המינוי – הרמן מרים וטורונצ'יק אליזבט.

הנישומים לפי שובר התשלום – יסוד הארץ הנדסה בע"מ

המבקש לפי תכנית ההגשה – יסוד הארץ הנדסה בע"מ, כאשר בעלי הזכויות בנכס, לפי תכנית ההגשה הם ארבעת בעלי החלקה המפורטים לעיל.

בשומת הועדה נקבעה השבחה לחלקה במלואה, אך בתגובת שמאי הועדה לשומת הנישומות, הוסכם עליו כי חלקן של הרמן וטורונצ'יק מהווה 50% מהנכס.
בשומת הנישומות נקבעה השבחה לחלקן של מזמינות השומה – הרמן מרים וטורונצ'יק אליזבט, לפי 50% בחלקה.

3.5 על החלקה רשומה משכנתא, הערה על ביטול הרשאה – תקנה 26, ומספר הערות אזהרה לפי סעיף 126. לכל אלו אין רלוונטיות לשומה.

3.6 הסכם חלוקה ושיתוף מיום 22.6.2011 בין הרמן ורה מרים, טורונצ'יק אליזבט, ו ואורי הודסמן, כיזמים של חברת יסוד הארץ בע"מ.
על פי ההסכם, הצדדים הינם בעלי הזכויות המשותפים בחלקה.
להרמן ורה מרים יהיו זכויות במגרש מס' 4 (מספור המגרשים הינו לפי תשריט המצורף להסכם, אשר לא הועבר לעיוני).
לטורונצ'יק אליזבט יהיו זכויות במגרשים מס' 5 ו- 6.
ל ואורי הודסמן, כיזמים של חברת יסוד הארץ בע"מ, יהיו זכויות במגרשים מס' 1, 2 ו- 3.

3.7 מוסכם על שמאי הצדדים :
מרים הרמן וטורונצ'יק אליזבט וחברת יסוד הארץ הנדסה בע"מ (להלן – "**החברה**") הוציאו את היתר הבניה הנדון, לפיו ניתן לבנות על המגרשים 6 קוטג'ים (קוטג' בכל מגרש).
החברה היא הקבלן המבצע, כאשר 3 קוטג'ים נבנים עבור מרים הרמן וטורונצ'יק אליזבט ו- 3 קוטג'ים בונה והחברה לעצמה.
השומה היא לגבי מחצית החלקה (שלושה מגרשים עליהם 3 קוטג'ים).
חלוקת הקוטג'ים בין הנישומות לבין החברה היא סימטרית, ולכן **ההשבחה של הנישומות היא בדיוק מחצית מהיטל ההשבחה הכולל.**
שמאי הנישומות מסר בישיבה מכתב מהנישומה מרים הרמן, המסביר את המפורט לעיל.

4. <u>תיאור חלקה 39 וסביבתה</u>

4.1 החלקה ממוקמת בשכונת בן גוריון בדרום העיר חולון (שכונת מגורים חדשה יחסית, שבנייתה התחילה בשנות השמונים של המאה הקודמת).
השכונה גובלת מדרום באזור התעשייה ראשל"צ.
הסביבה מאופיינת בבניה רוויה של 6- 8 קומות ולצידם קוטג'ים.

4.2 רחוב דוד צדוק הינו חד סטרי ממזרח למערב הממוקם בחלק הדרום-מזרחי של השכונה.

4.3 לחלקה 39, שצורתה אי- רגולרית דמוית טרפז, ושטחה 1,622 מ"ר, חזית צפונית לרחוב דוד צדוק, וחזית מזרחית לסמטת הבדולח (רחוב צר ללא מוצא).
אזור הקוטג'ים הנדונים הוא אזור מעורב של בתים גבוהים וקוטג'ים.

4.4 במועד הביקור 2 הקוטג'ים המערביים הצמודים (ברחוב דוד צדוק), ושני הקוטג'ים האמצעים הצמודים (ברחוב סמטת הבדולח) היו בסוף עבודות השלד של קומה א'. לא החלה בניית שני הקוטג'ים המזרחיים הצמודים.

5. <u>תכנון ורישוי</u>

5.1 תכניות בנין העיר המשביחות החלות על החלקה פורטו בשומות הצדדים.
אין מחלוקת בין שמאית הצדדים לגבי עצם האמור בתכניות הנ"ל. המחלוקת הינה בנושא משמעות התכניות לגבי ההשבחה הנטענת על ידי השמאי שרים.

5.2 **<u>תכנית במצב קודם</u>**

<u>תכנית ח/266</u> <u>שפורסמה למתן תוקף ב-י.פ. 2547 מיום 28.6.1979</u>
התכנית ייעדה את החלקה הנדונה (חלקה 106 בתשריט) ל- אזור מגורים ב', בשטח של 1,620 מ"ר.
מס' יח"ד מותר בחלקה – 6 יח"ד.
על פי תכנית הבינוי[2] המהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית, על החלקה הותרו לבניה 6 קוטג'ים עם קירות משותפים חלקיים (ראה הכרעתי בסעיף 7.2).
שטח הדירות בכל בנין מגורים יקבע לפי ממוצע של 95 מ"ר שטח רצפות כללי מוכפל במספר יח"ד בבנין או בקבוצת בניינים, זאת לפי החלטת הועדה המקומית.

5.3 **<u>תכניות במצב חדש</u>**

<u>תיקון מס' 4 לתכנית ח/1</u> <u>(להלן – "**תיקון 4**") י.פ. 2829 מיום 24.6.1982</u>
הותרה הקמת מבנה מעל כל יציאה לגג ששטחו לא יעלה על 12 מ"ר ברוטו וגובהו החיצוני מעל למפלס הגג כולל התקרה לא יעלה על 2.40 מטר.

<u>תיקון מס' 4/ד' לתכנית ח/1</u> <u>(להלן – "**תיקון 4ד**") י.פ. 3358 מיום 15.7.1986</u>
הותרה הקמת חדר יציאה לגג מתוך דירות עליונות בשטח מרבי שלא יעלה על 23 מ"ר.

<u>תיקון מס' 8 לתכנית ח/1</u> <u>(להלן – "**תיקון 8**") י.פ. 3683 מיום 15.7.1986</u>
הותרה בניית מרתף בשטח עד 50 מ"ר (כולל מקלט, חדר מדרגות, חדר כביסה וכו').
הגובה עד 2.2 מטר.

[2] כאמור בתקנון : כל שינוי בבינוי ייעשה רק באישור הועדה המחוזית. הועדה המקומית תוכל להציע רק שינוי של קבוצות בניינים ביחידה תכנונית אחת.

<u>תיקון מס' 10א' לתכנית ח/1</u> (להלן – "**תיקון 10א'**") י.פ. 4252 מיום 13.10.1994

הותרה הקמת פרגולה בצמוד לחדרי היציאה לגג. שטח הפרגולה יהיה עד 1/3 משטח הגג הפנוי הצמוד לדירה שעליה בנוי חדר היציאה לגג ועד 23 מ"ר.

<u>תיקון מס' 15 לתכנית ח/1</u> (להלן – "**תיקון 15**") י.פ. 4644 מיום 17.5.1998

בצמודי קרקע ניתן יהיה לבנות קומת מרתף אחת **בגובה 2.4 מטר נטו** בשטח קומת הקרקע למטרות שירות. התכנית מאפשרת בצמודי קרקע בנוסף, שימוש למטרות עיקריות עבור משרד לבעל מקצוע חופשי הגר בדירה מעל, בתנאי קיום הליך לפי סעיף 149 (העוסק בפרסום והודעות לגבי שימוש חורג והקלה), חדר משחקים לילד, וכו'.

<u>תיקון מס' 23 לתכנית מס' ח/1</u> (להלן –"**תיקון 23**") י.פ. 5824 מיום 26.6.2008

התכנית מתירה את הגדלת שטח חדר היציאה לגג ל- 40 מ"ר.

כמו כן אושרה הקמת פרגולה עד 1/3 משטח הגג או 30 מ"ר בדירות עד 120 מ"ר, 40 מ"ר בדירות מעל 120 מ"ר או 20 מ"ר בדירות מדורגות, לפי הקטן.

5.4 **<u>רישוי</u>**

היתר בניה מס' **20110899** מיום 8.5.2013 המתייחס ל- **בקשה להיתר בניה הכוללת :**

1. **הקמת 3 מבני מגורים צמודי קרקע בני שתי קומות בקיר משותף + ממ"דים + 6 חדרים על הגג + מרפסות פתוחות + פרגולות. סה"כ 6 יח"ד.**
2. **מתן הקלה של :**
   - **א. תוספת של 6% משטח החלקה (1622 מ"ר) עבור שיפור תכנון.**
   - **ב. קו בניין צדדי 2.7 מ' במקום 3 מ'.**
   - **ג. קומה טיפוסית בגובה 3.15 מ' במקום 3 מ'.**
   - **ד. שינוי בצורת הבינוי שלא בהתאם לתכנית בינוי ח/266.**

ועדת המשנה לתכנון ולבניה אישרה את הבקשה להיתר ביום 14.8.2012.

על פי תכנית ההגשה להיתר הנ"ל ל- **הקמת 3 מבנים דו משפחתיים הכוללים קומת קרקע, קומה א' וקומת חדרי יציאה לגג. קומת קרקע כוללת 2 מקומות חניה לא מקורים לכל יח"ד. על הגג חדר יציאה לגג לכל יח"ד, קולטי שמש, דוד ויח' מזוג אוויר על הגג העליון**, הותרו לבניה השטחים הבאים (במ"ר) :

קומה	שטח עיקרי	ממ"ד ברוטו	סה"כ בניין	משטחים לא מקורים
קרקע	373.4	72.0	445.4	
קומה א'	384.6		384.6	90.7
קומת חדר גג	230.7		230.7	224.5
סה"כ	**988.7**		**1,060.7**	**315.2**

על פי טבלת ההקלות שבתכנית ההגשה אושרו הקלות כדלהלן :

1. **10% הקלה בקו בניין צידי.**
2. **תוספת 6% לשטחים עיקריים.**
3. **הגבהת גובה קומה ל- 315 ס"מ ברוטו במקום 300 ס"מ המותרים.**
4. **הבלטת בליטות עד 40% מקו בניין.**

הערה :

השומה הסופית, כמפורט בסעיף 3.6 לעיל, הינה בגין 3 קוטג'ים המהווים מחצית מהשטחים בטבלה.

6. <u>עיקרי המחלוקות בין שמאי הצדדים לגבי ההשבחה בגין אישור ההקלות</u>

המפורט להלן, עד המחלוקת לגבי סה"כ השבחה והיטל השבחה בגין ההקלות, מתייחס להקלות בגין כל 6 הקוטג'ים שבהיתר.

שמאי הועדה	שמאי הנישומות
השבחה בגין הקלה כמותית 6%	
מהות ההשבחה, כמוסכם על שמאי הצדדים : שטח מותר על פי תכניות תקפות – 660.00 מ"ר (6 יח"ד X 110 מ"ר עיקרי ליח"ד) שטח מבוקש בהיתר בניה – 758.01 מ"ר (ללא קומת הגג) תוספת שטח **– 98.01 מ"ר**	
הפסד שטח חצר – 43.41 מ"ר במקדם 0.2.	הפסד שטח חצר – 49.01 מ"ר במקדם 0.3.
סה"כ השבחה – 375,178 ₪	**סה"כ השבחה – 274,447 ₪**
היטל השבחה – 193,600 ₪	**היטל השבחה – 137,223 ₪**
השבחה בגין שינוי בינוי	
מהות ההשבחה, כמוסכם על שמאי הצדדים : ההקלה תורמת לביטול הבניה הטורית כך ש- 4 יח"ד אמצעיות מקבלות כיוון אוויר נוסף.	
4 יח"ד X 968,000 ₪ (שווי ליח"ד) = 3,872,000 ₪ מקדם השבחה – 10% תגובה לנושא מקדם ההשבחה : אין למדוד מתכנית הבינוי את החפיפה בקיר המשותף. הבינוי הוא סכמתי, וגם אם החפיפה היא חלקית הרי לא סביר שיפתחו חלונות לאורך הקיר המשותף הארוך שכן תיגרם פגיעה בפרטיות. לכן המשמעות שיש להתייחס לקיר המשותף הארוך החוסם כוון אוויר נוסף מלא. הבינוי לפי נספח הבינוי הינו מחייב. העובדה לכך היא ששינוי הבינוי פורסם כהקלה. השמאי המכריע רוזנברג (בשומה המפורטת בטיעוני שמאי הנישומות) לא קבע נכון את מקדם השווי. השמאי המכריע ניקי פרימו קבע בשומתו בגו"ח 6869/71 מקדם של 10% לביטול בניה טורית. מפנה לשני מקדמי שווי שהוצגו בשני ניתוחים ב- "שיטת דלפי", שנערך ביוזמת לשכת השמאים. בשקלול המקדמים מתקבל מקדם הפחתה של 0.897.	סה"כ מ"ר מבונה – 267.9 מ"ר X 6 יח"ד = 1,607.5 מ"ר שווי מ"ר מבונה – 3,294 ₪ סה"כ שווי – 5,295,170 ₪ מקדם השבחה – 5% מקדם שווי – תכנית הבינוי של תכנית ח/266 קובעת בינוי טורי בקיר משותף ואולם במדידה שערך נמצא כי החפיפה בקיר המשותף הינה בשיעור של 45% בלבד בין היחידות. לפיכך המקדם הראוי הינו בשיעור של 0.05 בלבד. הבינוי לפי נספח הבינוי אינו מחייב. בשומה מכרעת של השמאי שמואל רוזנברג בגו"ח 6871/46 נקבע מקדם שווי של 0.05 בגין חפיפה חלקית. בשומה מכרעת של השמאית דורית פריאל בגו"ח 6870/56 נקבע מקדם שווי של 0.03 בגין חפיפה חלקית.
סה"כ השבחה – 387,200 ₪ **היטל השבחה – 193,600 ₪**	סה"כ השבחה – 264,759 ₪ **ההשבחה ל- 4 יח"ד אמצעיות מתוך 6 – 176,506 ₪** **היטל השבחה – 88,253 ₪**

שמאי הועדה	שמאי הנישומות
שווים	
השמאים מסתמכים על אותן עסקאות מכר בבניה צמודת קרקע (שתים מהן בחלקה הנדונה), ממערכת מידע נדל"ן של רשות המיסים. העסקאות נותחו ע"י שמאי הצדדים לפי שטח קרקע של 270 מ"ר ליח"ד. שמאי הנישומות לא מביא בחשבון עסקה אחת, שלדעתו הינה עסקה חריגה. שמאי הועדה טען כי יש להתייחס לכל העסקאות ואין לבטל אף עסקה. [ניתוח העסקאות, והתייחסות שמאי הצדדים לעסקאות, יפורטו בסעיף 7.3 להלן – ש.ר.].	
שווי יח"ד – 968,000 ₪. לפי שטח אקו' של כ- 230 מ"ר (מציג תחשיב) מגיע לשווי של 4,200 ₪ ל-מ"ר מבונה.	שווי יח"ד – 882,617 ₪. לפי שטח אקו' של כ- 267 מ"ר (מציג תחשיב) מגיע לשווי של 3,294 ₪ ל-מ"ר מבונה.
סה"כ השבחה והיטל השבחה בגין ההקלות	
סה"כ השבחה ל-6 הקוטג'ים – 762,378 ₪ **היטל השבחה ל-6 הקוטג'ים – 381,189 ₪** בתגובתו לשומת הנישומות ציין כי השומה אומנם נערכה לנכס בשלמותו, אך הזכויות של הרמן וטורונמ'יק בנכס הן 50% [**היטל השבחה לחלקן בנכס** על פי חישוב שלי – **190,585 ₪** – ש.ר.]	סה"כ השבחה ל-6 הקוטג'ים – 450,953 ₪ **היטל השבחה ל-6 הקוטג'ים** – 225,477 ₪ **היטל השבחה לחלקן של הרמן וטורונמ'יק** בנכס (50%) – **112,738 ₪**

7. **<u>הכרעה בנושאים שבמחלוקת</u>**

7.1 <u>השבחה בגין הקלה כמותית 6%</u>

שטח מותר – 660.00 מ"ר (6 יח"ד X 110 מ"ר עיקרי ליח"ד)

שטח מבוקש בהיתר בניה – <u>758.01 מ"ר</u> (ללא קומת הגג)

תוספת שטח – **98.01 מ"ר**

הפסד שטח חצר – 98.01 מ"ר /2 קומות = **49.01 מ"ר**.

מקדם הפסד שטח חצר – **0.25**.

7.2 <u>השבחה בגין שינוי בינוי</u>

מוסכמת עלי קביעת שמאי הצדדים כי ההקלה תורמת השבחה מסוימת בגין שינוי הבינוי בכל האמור לגבי הקירות המשותפים של הקוטג'ים.

המחלוקת היא לגבי מידת ההשבחה.

הבינוי במצב קודם אינו מוצא ביטוי בתקנות התכנית אלא רק בתכנית הבינוי. הנ"ל נאמר גם בהיתר הנדון : **שינוי בצורת הבינוי שלא בהתאם לתכנית בינוי ח/266.**

המשמעות של הוראת התקנון בנושא תכנית הבינוי (הערת שוליים 2 עמוד 4 לעיל) הינה שמדובר בהוראה מחייבת היכולה להשתנות רק באישור הועדה המחוזית.

אמנם תכנית הבינוי היא בקנה מידה קטן, אולם ברור ממנה שלא מדובר בקירות משותפים מלאים אלא חלקיים בלבד.

6 הקוטג'ים הנ"ל היו טוריים במצב קודם, דהיינו ל- 4 קוטג'ים היו קירות משותפים חלקיים משני צידיהם (בכפוף למפורט לעיל). במצב חדש (לאחר ההקלה) יש לכל 6 הקוטג'ים רק קיר משותף אחד (מלא) עם הקוטג'ים השכנים (הצמודים של הדו משפחתי).
אין ספק שבינוי של בית דו משפחתי משביח לעומת בנייה טורית "מלאה" (עם הצמדה מלאה או חלקית כמו במקרה הנדון).
מקובל עלי תוספת שווי של % 10 (כמו בשומת שרים) לקוטג' דו משפחתי לעומת קוטג' טורי עם **קיר משותף מלא**. בכך שמתאפשרים פרטיות גדולה יותר ותוספת כיווני אוויר.
במקרה הנדון מדובר כאמור במצב קודם בקירות משותפים חלקיים (החיבור אינו לכל אורך הקיר המשותף), ולכן **מקדם ההשבחה – % 5**.

הערות לשומה המכרעת של השמאי ניקי פרימו בגו"ח 6869/71, בנושא הנדון (אוזכרה ע"י שמאי הועדה) :
אכן הוראת תכנית ח/1/2/300 (המצב החדש בשומת פרימו) מתייחסת במלל לנושא, וכתוב בה (על פי שומת פרימו) "שינוי הוראות בינוי מבנייה טורית לצמודי קרקע דו משפחתיים". לא איתרתי תכנית בינוי במצב שקדם לתכנית שבשומת פרימו. אני מניח ששם היה מדובר בקירות משותפים מלאים (בכל מקרה, הנושא לא אוזכר בשומת פרימו).
אצלנו המצב שונה – אין הוראה במלל במצב הקודם, אלא תכנית בינוי אליה התייחסתי לעיל.

הערות לשומה המכרעת של השמאית דורית פריאל בגו"ח 6870/56 בנושא הנדון (אוזכרה ע"י שמאי הבעלים) :
שומת פריאל מתייחסת לבניה טורית במצב קודם, אשר סביר להניח שגם היא (כמו בשומתי) הינה בהתבסס על תכנית בינוי. תכנית בינוי זו ניתן לראות בשרטוט "מצב קיים" אשר בתשריט התכנית המשביחה בשומת פריאל. תכנית בינוי זו מראה במפורש קירות משותפים חלקיים, אולם החלקיות הינה קטנה יותר מאשר בשומתי (אורך החיבור בין קירות החוץ של הקוטג'ים – קצר יותר).
לכן סביר שהמקדם בשומת פריאל הוא % 3 לעומת % 5 בשומתי.

אני משער שגם המקדמים בניתוח ב- "שיטת דלפי", היו בגין קירות משותפים מלאים.

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

7.3 **<u>שווים</u>**

עסקאות השווי שהציגו שמאי הצדדים מפורטות להלן.

מדובר בחלקה 39 הנדונה ובחלקה 34 שבסמוך.

ביקרתי בחלקה 34, ומצאתי שהיא זהה במאפייניה לחלקה 39.

גו''ח	יום מכירה	שווי מכירה ב- ₪	שטח החלקה במ''ר	שטח נמכר במ''ר	מס' יח''ד שנמכרו	שווי ליח''ד ב- ₪
7183/34	10.6.12	350,000	1,557	93	0.36	976,613
7183/34	7.6.12	474,138		167	0.64	736,759
7183/34	29.2.12	2,039,430		611	2.35	866,174
7183/39	23.6.11	2,800,000	1,622	796	2.94	950,921
7183/39	22.6.11	1,100,000		227	0.84	1,309,985
שמאי הועדה הביא בחשבון ממוצע של כל העסקאות (במעוגל)						968,100
שמאי הנישומות הביא בחשבון ממוצע של 4 העסקאות הראשונות (במעוגל), ראה הסברו להלן						882,600

הערת השמאי פנחסי לגבי עסקה החמישית בטבלה לעיל (עסקה מיום 22.6.2011) :

המוכרת בעסקה זו היא חברת י. בהרי שהיא חברה קבלנית.

על מנת להוציא את חברת בהרי מהשותפות, הסכימו הרוכשים לשלם מחיר גבוה יותר.

<u>הכרעה בנושא התחשבות בעסקה החמישית</u>

אכן נראה על פניו כי מדובר בעסקה חריגה.

ההסכם מיום 22.6.2011 נמסר לי, אולם לא מצאתי בו אסמכתא לטענת השמאי פנחסי המפורטת לעיל.

מס שבח אישר את העסקה (מופיעה במידע נדלן כ-"מחיר מוערך").

לאור האמור לעיל, אני מביא את העסקה החמישית בחשבון, בתיקון להלן.

שווי יח"ד אותו אני קובע הינו ממוצע משוקלל של חמשת העסקאות כאשר לעסקה החמישית אני מביא בחשבון משקל = ½.

שווי יח''ד – 930,000 ₪.

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

ניתוח שטח אקו' (השטחים במ"ר) :

מהות	שטח	מקדם אקו'	שטח אקו'
קרקע ליח"ד	270.0		
שטח עיקרי	110.0	1.0	110.0
ממ"ד	12.0	1.0	12.0
מרתף	61.0 (ממוקם גם תחת הממ"ד שבקומת הקרקע)	0.5 (שטח ללא שוליות בהתחשב בשטח העיקרי)	30.5
חדר יציאה לגג	40.0	1.0	40.0
מרפסת גג	21.0	0.15	3.2
חצר	209.0	0.25	52.3
סך הכל שטח אקו'			248
שווי יח"ד ב- ₪ (ראה לעיל)			**930,000**
שווי ל-מ"ר אקו' ב- ₪			**3,750**

8. **<u>תחשיב ההשבחה והיטל ההשבחה</u>**

<u>השבחה בגין אישור ההקלות</u> – <u>מועד קובע 14.8.2012</u>

<u>הקלה כמותית</u>

תוספת שטח = 98.01 מ"ר

הפסד שטח חצר – 49.01 מ"ר X 0.25 <u>= 12.25 מ"ר</u>

סך הכל תוספת שטח אקו' = 85.76 מ"ר

שווי ל-מ"ר אקו' ב- ₪ = 3,750 ₪

השבחה = 321,600 ₪

היטל השבחה = 160,300 ₪

היטל השבחה לחלק הנישומות 50% = 80,150 ₪

<u>הקלה בגין שינוי בינוי</u>

שווי 4 יח"ד – 4 יח"ד X 930,000 ₪ = 3,720,000 ₪

השבחה לפי 5% = 186,000 ₪

היטל השבחה = 93,000 ₪

היטל השבחה לחלק הנישומות 50% = 46,500 ₪

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

9. **<u>סיכום ההשבחה והיטל ההשבחה למחצית הנישומה</u>**

תכנית	השבחה ₪	היטל השבחה ₪
הקלות	253,300	126,650

<u>הצמדות</u>

על היטל ההשבחה, למועד הקובע 14.8.2012, תחול הצמדה על פי הוראות התוספת השלישית.

על זאת באתי על החתום ,

שמואל רוזנברג

שמאי מקרקעין מהנדס בנין

שמאי מכריע

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