ד ו ד ט י ג ר מ ן

שמאי מכריע על פי חוק התכנון והבניה

דוד טיגרמן – MBA מהנדס ושמאי מקרקעין
יעקב מטרי – כלכלן ושמאי מקרקעין
מורן פולק – כלכלן ושמאי מקרקעין
מיכל טיגרמן – MBA ומתמחה בשמאות מקרקעין

תאריך לועזי	30/03/2020
תאריך עברי	ה' ניסן תש"פ
מספר תיק	2145-2019

שומה מכרעת להיטל השבחה

גוש 4042 חלקה 805

רחוב כנסת ישראל 69

פתח – תקווה

<u>הצדדים</u>:

<u>המבקש</u> : אור הזוהר בניה והשקעות,
ע"י מר יצחק בן נוב, שמאי מקרקעין.

<u>המשיבה</u> : הועדה המקומית לתכנון ובניה פתח-תקווה,
ע"י גב' ורד בניטה, שמאית מקרקעין.

ד ו ד ט י ג ר מ ן

שמאי מכריע על פי חוק התכנון והבניה

דוד טיגרמן – MBA מהנדס ושמאי מקרקעין
יעקב מטרי – כלכלן ושמאי מקרקעין
מורן פולק – כלכלן ושמאי מקרקעין
מיכל טיגרמן – MBA ומתמחה בשמאות מקרקעין

תאריך לועזי	30/03/2020
תאריך עברי	ה' ניסן תש"פ
מספר תיק	2145-2019

לכבוד,
אור הזוהר בניה והשקעות בע"מ- המבקשת
ע"י מר יצחק בן נוב- שמאי מקרקעין
דוא"ל: bennov100@gmail.com

לכבוד,
הועדה המקומית פתח תקווה- המשיבה
ע"י גב' ורד בניטה- שמאית מקרקעין
דוא"ל: vered.eng@gmail.com

ג.א.נ.

שומה מכרעת להיטל השבחה

גוש 4042 חלקה 805

רחוב כנסת ישראל 69, פתח-תקווה

בהתאם להוראות סעיף 14(ב) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה -1965, מוניתי כשמאי מכריע לעניין גובה ההשבחה בנכס הנדון.

1. **מטרת השומה:**

נתבקשתי להכריע במחלוקת בין הועדה המקומית פתח-תקווה (להלן: "המשיבה"), לבין חב' אור הזוהר בנייה והשקעות בע"מ (להלן: "המבקשת"), לעניין ההשבחה שחלה בנכס הנדון עקב אישור תכניות בנין עיר, השומה לצורך מימוש זכויות מלא.

מטעם המשיבה הוגשה שומה של גב' ורד בניטה, מהנדסת ושמאית מקרקעין, מיום 30/07/2019.
מטעם המבקש הוגשה שומתו של מר יצחק בן נוב, שמאי מקרקעין, מיום 26/10/2019.

2. **המועדים הקובעים:**

תכנית	מועד קובע
פת/2/2000	21/09/1987
פת/2000	29/05/1992
פת/מק/2000/ד'	26/02/1997
פת/2000/א'	13/05/1999
פת/3/2000/ד	08/07/2011
410-0123661	25/12/2018

3. **פרטי הנכס:**

מהות הנכס	: בית מגורים ותיק המיועד להריסה ובניה חדשה
גוש	: 4042
חלקה	: 805
שטח חלקה רשום	: 927 מ"ר
שטח נטו	: 728 מ"ר
כתובת	: רחוב כנסת ישראל 69 שכונת שעריה, פתח-תקווה

דוד טיגרמן – MBA מהנדס ושמאי מקרקעין
יעקב מטרי – כלכלן ושמאי מקרקעין
מורן פולק – כלכלן ושמאי מקרקעין
מיכל טיגרמן – MBA ומתמחה בשמאות מקרקעין

4. **<u>ביקור בנכס</u>:**

ביקור בנכס נערך ביום 04/02/2020 ע"י החי"מ ומר יעקב מטרי שמאי מקרקעין ממשרדי, שמאי הצדדים ויתרו על השתתפותם בביקור.

5. **<u>מסמכים שהוצגו ודיון מקצועי</u>:**

הצדדים הציגו בפני את המסמכים הבאים:

ביום 29/10/2019 נתקבלה שומתו של מר יצחק בן-נוב, שמאי המבקשת, בצרוף המסמכים הבאים:

- העתק רישום מפנקס הזכויות.
- שומת המשיבה מיום 30/07/2019.
- דרישת תשלום היטל השבחה מיום 06/08/2019.
- תכנית בקשה להיתר.
- הסכם מיום 01.12.2016, בין אור הזוהר בניה והשקעות ובין מרכז קניות כמעט חינם תל מונד

ביום 25/11/2019 נתקבלה תגובת שמאית המשיבה.

ביום 23/12/2019 נערך דיון בנוכחות שמאי הצדדים, תקציר עיקרי הדברים נשלח באותו היום.

לצדדים ניתנה הזדמנות נאותה לטעון את טיעוניהם ולהגיש את תגובתם לדיון.

- ביום 24/12/2019 נתקבלה התייחסות שמאית המשיבה לפרוטוקול.

6. **<u>תיאור הנכס והסביבה</u>:**

6.1. הנכס- בית מגורים חד קומתי, חד משפחתי מבניה וותיקה המיועד להריסה להקמת בניין מגורים חדש.
הבית בנוי על חלקה 805 בגוש 4042, ברחוב כנסת ישראל 69, שכונת שעריה, בחלק הדרום מזרחי של פתח תקווה. הבנין בצד המזרחי של הרחוב, בקטע שבין הרחובות יואל והושע.
רחוב כנסת ישראל הינו ציר תנועה מרכזי בשכונה, מקביל ממערב לרחוב ירושלים (כביש 40), המחבר בין רחוב גאולי תימן בדרום (בסמוך לכביש 471) ורחוב רות בצפון.
בגבול עורף החלקה מבנה בית כנסת.

6.2. הסביבה החלק המזרחי של שכונת שעריה, מאופיינת בבניה ותיקה למגורים צמודי קרקע לצד מבני ציבור ומסחר שכונתי, המשנה את אופייה לבנייה רוויה בבניינים של 5-6 קומות .
חלקה 805 בגוש 4042 בעלת צורה רגולרית דמוית מלבן, פונה בחזית מערבית באורך של כ-23 מ' לרחוב כנסת ישראל, עומקה כ-40 מ' ושטחה הרשום 927 מ"ר.
בחלקה שיפוע טופוגרפי מתון, פני הקרקע משתפלים מהחזית לעורף החלקה.
על החלקה בנוי בית מגורים חד משפחתי, חד קומתי, בעל גג שטוח , בשטח של כ-90 מ"ר.

6.3. הפיתוח הסביבתי מלא וכולל את כל התשתיות העירוניות המקובלות.

דוד טיגרמן – MBA מהנדס ושמאי מקרקעין
יעקב מטרי – כלכלן ושמאי מקרקעין
מורן פולק – כלכלן ושמאי מקרקעין
מיכל טיגרמן – MBA ומתמחה בשמאות מקרקעין

7. **<u>מצב תכנוני</u>:**

<u>תכניות רלוונטיות בלבד</u>

7.1. <u>תכנית פת/3/1002/ב'</u>, שהודעה בדבר אישורה פורסמה בי.פ. 1722 מיום 20/05/1971, מסווגת את החלקה הנדונה באזור מגורים א', הוראות הבניה כדלקמן:

שטח מגרש מינימלי	750 מ"ר
אחוז בניה לקומה	20%
מס' קומות	1 או 2
נספחים	3%
סככת חניה	15 מ"ר

7.2. <u>תכנית פת/3/1002/ד'</u>, שהודעה בדבר אישורה פורסמה בי.פ. 1922 מיום 31/05/1973, מתקנת ומשנה הוראות בניה, כמפורט:

אזור מגורים א' 22%, אזור מגורים ב' 27.5% על קומת עמודים מפולשת בלבד, אזור מגורים ג' 33% על קומת עמודים מפולשת בלבד, אזור מסחרי 25% בקומה א' ו-33% בקומות המגורים. סגירת מרפסות השרותים והמטבחים לא יחשבו באחוזי הבניה לפי החלטת הועדה המקומית, אחוזי הבניה של חדרי המדרגות יהיה 10 מ"ר לקומה ולא יותר מ-4 קומות, תותר הקמת סככות לחנית מכוניות בשטח של 15 מ"ר בקו בנין 1.0 מ' לחזית ועל גבול החלקה במגרשים בהם יוקם מבנה בקומה א' על הקרקע.

אחוזי בניה מרביים בקומה רגילה	22.5%
אחוזי בניה מרביים למרפסות	5.25%
אחוזי בניה מרביים בקומת הגג	13%

7.3. <u>תכנית פת/2/2000</u>, שהודעה בדבר אישורה פורסמה בי.פ. 3478 מיום 06/09/1987, קובעת שטחי בניה למרתפים באזורי הבניה.

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

7.4. <u>תכנית פת/2000</u>, שהודעה בדבר אישורה פורסמה בי.פ. 4004 מיום 14/05/1992, קובעת אזורים למגורים והצפיפות בהם, תקני חניה, אזורים למסחר, תעשיה, מוסדות ציבור ושטחים ציבוריים וכו'. בהתאם לתשריט התכנית, מסווגת החלקה הנדונה בייעוד צפיפות מגורים נמוכה ולה הוראות בניה, כדלקמן:

ייעוד	מגורים א'.
מגרש מינימלי	500 מ"ר.
אחוז בניה מרבי	30% לקומת קרקע וקומה א' 10% עליית גג ו-50 מ"ר מרתף ליחידה.
מס' קומות	2 קומות + עליית גג +מרתף.

צפיפות לדונם נטו: 4 יח"ד.

7.5. <u>תכנית פת/מק/2000/ד'</u>, שהודעה בדבר אישורה פורסמה בי.פ. 4490 מיום 11/02/1997, קובעת הוראות בדבר עיצוב אדריכלי וקווי בניין, כדלקמן:

דוד טיגרמן – MBA מהנדס ושמאי מקרקעין
יעקב מטרי – כלכלן ושמאי מקרקעין
מורן פולק – כלכלן ושמאי מקרקעין
מיכל טיגרמן – MBA ומתמחה בשמאות מקרקעין

פרגולות וגגוני כניסה	: בבתים ובדירות צמודי קרקע, תותר הקמת פרגולה עד 2/3 מקו בנין אחורי, ועד מחצית מקו בנין צדדי. בחזית תותר פרגולה וגגון כניסה עד מחצית מקו בנין קדמי. בבתים משותפים, תותר פרגולה עד שולי מעקות הגג.
הבלטת גזוזטראות	: יותר להבליט גזוזטראות הנמצאות לפחות 2.5 מ׳ מעל למפלס המדרכה מעבר לקו הבניין הקדמי והאחורי שנקבע בתכנית עד 2 מ׳ או 40% מהמרווח האמור, הכל לפי הבליטה הקטנה.
העברת אחוזי בניה	: מאזורי מגורים א׳, א מיוחד, ב׳, ב׳-1, ג׳ מסחרי, תעשיה, מלאכה ומגרש לבניין ציבורי, תותר העברת אחוזי בניה עיקריים מקומה לקומה בתנאים המפורטים בתכנית.
קווי בניין למרתפים	: במגורים א׳ וא׳ מיוחד, קו הבניין של המרתף יהיה לפי קונטור הבניין או לפי קווי הבניין עפ״י התכנית החלה על המגרש, לפי הגדול ביניהם.
מספר מבנים על המגרש	: באזורי מגורים א׳ וא׳ מיוחד וכן במגרשים באזורי מגורים אחרים המוקמים בהם בנינים צמודי קרקע עד 2 קומות ועליית גג, תותר הקמת מספר מבנים על חלקה אחת בתנאים הבאים : הכנת תכנית בינוי ופיתוח באישור הועדה המקומית שתכלול מיקום הבנינים והמרחק ביניהם, שבילי גישה, גובה ומפלסים, הנחיות עיצוביות, מרכיבי תשתיות, חניות וגישות לרכב, פתרונות ניקוז, סילוק אשפה, אספקת גז ופרטים נוספים בהתאם לדרישות אדריכל העיריה והועדה המקומית.

7.6. תכנית פת/2000/א׳, שהודעה בדבר אישורה פורסמה בי.פ. 4745 מיום 28/04/1999, קובעת בין היתר, שטחי שרות במגורים צמודי קרקע, שינויים בהוראות בניה ביחס לחדרים על הגג ושינויים בהוראות בניה למרתפים, כדלקמן :
תותר הקמת מחסן בשטח של עד 12 מ״ר כחלק מהמבנה הראשי.
תותר הקמת ממ״ד.
תותר חניה מקורה נוספת בשתי חלופות, חניה עילית בשטח 15 מ״ר, במגבלת כניסה אחת לשתי החניות, או חניה כפולה תת קרקעית בשטח 36 מ״ר.
תותר הקמת מרתף בקונטור המבנה אשר יהווה שטח עיקרי, מפלס הכניסה לא יעלה על 1.2 מ׳ מפני הקרקע.

7.7. תכנית פת/2000/ד׳1, שהודעה בדבר אישורה פורסמה בי.פ. 4926 מיום 12/10/2000, קובעת שינויים בדבר בינוי פרגולה, בניה בקיר משותף, קווי בניין לבריכות שחיה בבתי מגורים צמודי קרקע. בבתים משותפים תותר בניית פרגולה עד מעקה הגג.

7.8. תכנית פת/2000/ד׳2, שהודעה בדבר אישורה פורסמה בי.פ. 5019 מיום 17/09/2001, משנה את קו הבנין למוסך בחזית מגרש לבניה צמודת קרקע מקו בניין של 1 מ׳ לקו בניין ״0״.

דוד טיגרמן – MBA מהנדס ושמאי מקרקעין
יעקב מטרי – כלכלן ושמאי מקרקעין
מורן פולק – כלכלן ושמאי מקרקעין
מיכל טיגרמן – MBA ומתמחה בשמאות מקרקעין

7.9. תכנית פת/2000/ד'/3, שהודעה בדבר אישורה פורסמה בי.פ. 6253 מיום 25/06/2011, קובעת גובה מקסימלי למבנים צמודי קרקע ביעוד מגורים א' ו-א' מיוחד, גובה מקסימלי לבנין עם גג שטוח 7.0 מ' ולבנין עם גג רעפים 8.1 מ'.

7.10. תכנית 410-0123661, שהודעה בדבר אישורה פורסמה בי.פ. 8034 מיום 10/12/2018, קובעת הוראות להקמת בנין מגורים, הרחבת דרך והגדלת שטח ציבורי פתוח, כמפורט להלן:

תוספת יח"ד מ-4 ל-16.

תוספת קומות מ-2 קומות ל-6 קומות.

שינוי קו בנין לכל הקומות: קדמי מערבי מ-5 מ' ל-3.5 מ', צדדי צפוני ודרומי מ-3 מ' ל-4 מ'.

הרחבת דרך מ-14 מ' ל-15 מ'.

הגדלת שטח ציבורי פתוח.

תוספת של 6% משטח החלקה לסך זכויות הבניה.

העברת זכויות בניה ממפלס מתחת לקרקע לבניה מעל הקרקע.

קביעת זיקת הנאה בדרך של זכות מעבר לרכב לטובת חלקה 937 ו-808.

התכנית קובעת הוראות בניה כדלקמן:

יעוד	מגורים ג'
שטח	728 מ"ר
שימושים	על פי פת/2000 + זיקת הנאה
זכויות בניה	שטח עיקרי- 1,121.67 מ"ר
	שטח שירות 750 מ"ר
	סה"כ 1,871.67 מ"ר
אחוז בניה	257%
תכסית	45%
מס' יח"ד	16
צפיפות	21.9 יח"ד לדונם
קווי בנין	צידי- 4 מ', אחורי- 6 מ', קדמי- 3.5 מ'

דוד טיגרמן – MBA מהנדס ושמאי מקרקעין
יעקב מטרי – כלכלן ושמאי מקרקעין
מורן פולק – כלכלן ושמאי מקרקעין
מיכל טיגרמן – MBA ומתמחה בשמאות מקרקעין

8. <u>רישוי</u>:

מבדיקה שערכנו בארכיב הועדה המקומית פתח תקווה, באמצעות האתר האינטרנטי של עיריית פתח תקווה ובהתאם לשומות הצדדים, עולה כי הוגשה בקשה 2019 להריסת מבנה חד משפחתי והקמת בנין חדש בן 5 קומות וקומה 6 חלקית על עמודים, בהתאם לבקשה, בכל קומה שלוש דירות, בקומה השישית דירה אחת ובסה"כ 16 דירות.

שטח עיקרי 1,065.76 מ"ר, שטח שירות 752.60 מ"ר, כמפורט להלן:

	שטח עיקרי במ"ר		שטח שרות במ"ר				סה"כ הבנין במ"ר
קומה	מגורים	ממד	מבואות	ממד	חדר כביסה	סה"כ	
קרקע			59.79			290.82	290.82
ראשונה	193.67	0.79	35.86	36.00	10.50	82.36	276.82
שניה	193.67	0.79	35.86	36.00	10.50	82.36	276.82
שלישית	193.67	0.79	35.86	36.00	10.50	82.36	276.82
רביעית	193.67	0.79	35.86	36.00	10.50	82.36	276.82
חמישית	193.67	0.79	35.86	36.00	10.50	82.36	276.82
שישית	92.60	0.86	34.76	12.00	3.22	49.98	143.44
סה"כ	1060.95	4.81	273.85	192.00	55.72	752.60	1,818.36

בקומת הקרקע שטחים נוספים, הכוללים:

קומה מפולשת: 180.94 מ"ר

חדר עגלות: 12.40 מ"ר

מתקנים ומערכות טכניות: 37.69 מ"ר

בכל קומה 3 מרפסות בשטח: 35.77 מ"ר

מרפסת גג בקומה שישית: 146.84 מ"ר

בכל קומה טיפוסית 3 דירות, דירה חזיתית בת 4 חדרים כולל ממ"ד המשמש כחדר ושתי דירות עורפיות בנות 3 חדרים כולל ממ"ד המשמש כחדר.

בקומת גג דירה אחת בת 5 חדרים כולל ממ"ד, לדירה שתי מרפסות גג חזיתית ועורפית.

דוד טיגרמן – MBA מהנדס ושמאי מקרקעין
יעקב מטרי – כלכלן ושמאי מקרקעין
מורן פולק – כלכלן ושמאי מקרקעין
מיכל טיגרמן – MBA ומתמחה בשמאות מקרקעין

9. **זכויות במקרקעין:**

9.1. פרטי רישום ובעלות:

עפ"י העתק רישום מפנקס הזכויות שהופק באמצעות האינטרנט ביום 08/07/2019, עולים הפרטים הבאים:

גוש	4042 :	
חלקה	805 :	
שטח חלקה רשום	927 מ"ר :	
בעלות	קרן קיימת לישראל, בשלמות :	
חכירות	מזרחי מרים :	1/16
	סהר שושנה :	1/8
	חממי מרגלית :	1/8
	זהבי שולמית :	1/8
	שרעבי ציונה :	1/4
	יחזקאל אהובה :	1/8
	מיזן אריאלה :	1/16
	מלכה חיבה :	1/16
	כהן יעקב :	1/16

- רמת החכירה ראשית, מסתיימת ביום 30/06/2052.
- על הזכויות רשומות הערות לפי סעיף 126 על המנעות מעשיית עסקה, הערות של מוטבים שונים, על הסכם מיום 01/12/2016 על הסכמים שונים.

9.2. הסכמי מכר:

ביום 03/12/2008 נמכרו זכויות החכירה בנכס הנדון לחב' אור הזוהר בניה והשקעות בע"מ תמורת סכום של 1,300,000 ₪ .

ביום 01/12/2016 מכרה חב' אור הזוהר השקעות בע"מ מחצית מזכויות הבעלות בנכס למרכז קניות כמעט חינם תל מונד בע"מ תמורת 2,100,000 ₪ בצירוף מע"מ.

דוד טיגרמן – MBA מהנדס ושמאי מקרקעין
יעקב מטרי – כלכלן ושמאי מקרקעין
מורן פולק – כלכלן ושמאי מקרקעין
מיכל טיגרמן – MBA ומתמחה בשמאות מקרקעין

10. **<u>שומות הצדדים</u>:**

ההשבחה שנקבעה בשומות הצדדים, כדלקמן:

תכנית	משיבה	מבקשת
פת/2000/2	₪ 1,021	₪ -
פת/2000	₪ 70,029	₪ 57,895
פת/2000/ד	₪ 8,819	₪ -
פת/2000/א	₪ 23,026	₪ 12,133
פת/מק/200/ד/3	₪ 22,747	₪ 1,673
תכנית 410-0123661	₪ 1,151,534	₪ -

להלן עיקרי שומות הצדדים שהוצגו בפני:

10.1. <u>שומת המשיבה- הועדה המקומית</u>:

גב' ורד בניטה, שמאית מקרקעין מטעם הוועדה המקומית, העריכה את ההשבחה שחלה בשווי הנכס, עקב אישור תכניות, כדלקמן:

10.1.1. <u>תכנית פת/2000/2</u>:

<u>ערכי שווי</u>:

- בשומה מכרעת של השמאי המכריע, מר יצחק ברמן, ברחוב נחום 8, גו"ח 4042/1082, נקבע שווי של 108 $/מ"ר מבונה.
- בטבלת שומה להיטל השבחה שערך מר יובל דנוס מיולי 1986, עבור הועדה המקומית, שווי מ"ר קרקע מבונה נקבע בסך של 150 $.

<u>תחשיב השבחה</u>:

מהות	
שטח מרתף	50 מ"ר
מקדם מרתף	0.4
מקדם דחיה (I=6% N=20)	0.31
סה"כ שטח אקוויוולנטי	6
שווי מ"ר מבונה	$ 108
מקדם הפחתה לכביש 40	0.95
שער חליפין	1.596 ₪/$
סה"כ השבחה	₪ 1,021
היטל השבחה (50%)	₪ 511

דוד טיגרמן – MBA מהנדס ושמאי מקרקעין
יעקב מטרי – כלכלן ושמאי מקרקעין
מורן פולק – כלכלן ושמאי מקרקעין
מיכל טיגרמן – MBA ומתמחה בשמאות מקרקעין

10.1.2. <u>תכנית פת/2000</u>:

<u>ערכי שווי</u>:

נתוני שווי מהכרעות שמאים מכריעים:

גו"ח	כתובת	מ"ר מבונה	שמאי/ת מכריע/ה
4042/398	הושע 26	$ 220	נורית ג'רבי
4042/468	הנביאים 65	$ 220	גבע בלטר
4042/967	מיכל 10	$ 220	דורית פריאל
4042/1089	נחום 13	$ 204	יצחק ברמן
4042/676	חבקוק 6	$ 150	תמיר שדה
4042/445	חכמי ישראל 2	$ 220	בצלאל קציר

בהתבסס על הכרעות אלה, קבעה השמאית שווי של 220 $/מ"ר.

<u>תחשיב השבחה</u>:

מצב קודם					
מהות	%	שטח	מקדם	מקדם דחיה	שטח אקוויוולנטי
מרתף		50 מ"ר	0.4	0.417	8 מ"ר
עיקרי	44	408 מ"ר	1		408 מ"ר
מרפסות	25	232 מ"ר	0.5		116 מ"ר
נספחים	3	28 מ"ר	0.4		11 מ"ר
חניה		15 מ"ר	0.3		5 מ"ר
חצר		564 מ"ר	0.25		141 מ"ר
סה"כ שטח אקוויוולנטי					689 מ"ר
מצב חדש					
מהות	%	שטח	מקדם	מקדם דחיה	שטח אקוויוולנטי
מרתף		200 מ"ר	0.4	0.417	33 מ"ר
עיקרי	60	556 מ"ר	1		556 מ"ר
נספחים		36 מ"ר	0.4		14 מ"ר
עליית גג	10	93 מ"ר	0.7		65 מ"ר
חניה		60 מ"ר	0.3		18 מ"ר
חצר		553 מ"ר	0.25		138 מ"ר
סה"כ שטח אקוויוולנטי					825 מ"ר

תוספת שטח אקוויוולנטי	136 מ"ר
שווי מ"ר מבונה	$ 220
מקדם הפחתה קרבה לכביש 40	0.95
שער חליפין	$/₪ 2.459
סה"כ השבחה	₪ 70,029
היטל השבחה (50%)	₪ 35,015

דוד טיגרמן – MBA מהנדס ושמאי מקרקעין
יעקב מטרי – כלכלן ושמאי מקרקעין
מורן פולק – כלכלן ושמאי מקרקעין
מיכל טיגרמן – MBA ומתמחה בשמאות מקרקעין

10.1.3. <u>תכנית פת/מק/2000/ד'</u>:

<u>ערכי שווי</u>:

נתוני שווי מהכרעות שמאים מכריעים:

גו"ח	כתובת	מ"ר מבונה	שמאי/ת מכריע/ה
4042/445	חכמי ישראל 2	$ 300	בצלאל קציר
4042/1082	מיכה 3	$ 300	אריה אריאל

בהתבסס על הכרעות אלה, קבעה השמאית שווי של 300 $/מ"ר.

<u>תחשיב השבחה</u>:

שטח בניה אפשרי בגג	93 מ"ר
מקדם ניוד באבדן חצר	0.1
שווי למ"ר מבונה	$ 300
מקדם קירבה לכביש 40	0.95
שער חליפין	3.338 ₪/$
סה"כ השבחה	₪ 8,819
היטל השבחה (50%)	₪ 4,409

10.1.4. <u>תכנית פת/2000/א'</u>:

<u>ערכי שווי</u>:

נתוני שווי מהכרעות שמאים מכריעים:

גו"ח	כתובת	מ"ר מבונה	שמאי/ת מכריע/ה
4042/445	חכמי ישראל 2	$ 300	בצלאל קציר
4042/967	מיכל 10	$ 300	דורית פריאל

בהתבסס על הכרעות אלה, קבעה השמאית שווי של 300 $/מ"ר.

<u>תחשיב השבחה</u>:

שטח בקונטור הבנין	278 מ"ר
שטח מרתף קודם	200 מ"ר
הפרש שטח מרתף	78 מ"ר
מקדם תוספת שטח	0.25
סה"כ שטח אקוויוולנטי לחיוב	20 מ"ר
שווי מ"ר מבונה	300 $
מקדם קירבה לכביש 40	0.95
שער חליפין	4.138 ₪/$
סה"כ השבחה	₪ 23,026
היטל השבחה (50%)	₪ 11,513

דוד טיגרמן – MBA מהנדס ושמאי מקרקעין
יעקב מטרי – כלכלן ושמאי מקרקעין
מורן פולק – כלכלן ושמאי מקרקעין
מיכל טיגרמן – MBA ומתמחה בשמאות מקרקעין

10.1.5. <u>תכנית פת/מק/2000/ד'3</u>:

<u>ערכי שווי</u>:

נתוני שווי מהכרעות שמאים מכריעים:

גו"ח	כתובת	מ"ר מבונה	שמאי/ת מכריע/ה
4042/398	הושע 26	₪ 4,100	נורית ג'רבי
4042/1082	מיכה 3	₪ 4,100	אריה אריאל
4042/676	חבקוק 6	₪ 3,700	תמיר שדה

בהתבסס על הכרעות אלה, קבעה השמאית שווי של 4,100 ש"ח/מ"ר.

<u>תחשיב השבחה</u>:

שטח בניה אפשרי בגג	93 מ"ר
מקדם שווי לחדר בחלל גג	0.7
מקדם השבחה	0.1
שווי למ"ר מבונה	₪ 4,100
מקדם קירבה לכביש 40	0.95
מקדם שוליות	0.9
סה"כ השבחה	₪ 22,747
היטל השבחה (50%)	₪ 11,374

10.1.6. <u>תכנית 410-0123661 (פת/מק/65/1154)</u>:

<u>ערכי שווי</u>:

מצב חדש:

השמאית בדקה מספר פרויקטים לבניה בסביבה ומצאה את הנתונים הבאים:

פרויקט "צמרת גנים", רחוב אהבת ציון 1, גוש 4042 חלקה 164, בנין בן 8 קומות 50 יח"ד, בסקירה של מכירת 22 דירות, בין התאריכים ספטמבר 2017 לאפריל 2019, התקבל שווי מ"ר ממוצע של 18,235 ₪

פרויקט רחוב מנחם רצון 35, גוש 6402 חלקה 52, בנין בן 7 קומות 18 יח"ד, בסקירה של מכירת 5 דירות, בין התאריכים אוקטובר 2017 ליוני 2018, התקבל שווי מ"ר ממוצע של 18,535 ₪

פרויקט תמ"א 38, רחוב הארי הקדוש 23, גוש 6402 חלקה 17, בנין בן 7 קומות 13 יח"ד, בסקירה של מכירת 7 דירות, בין התאריכים דצמבר 2016 למרץ 2018, התקבל שווי מ"ר ממוצע של 18,122 ₪

פרויקט רחוב קלישר 67, גוש 6389 חלקה 25, בנין בן 7 קומות 27 יח"ד, בסקירה של מכירת 10 דירות, בין התאריכים אוגוסט 2017 ליולי 2018, התקבל שווי מ"ר ממוצע של 18,130 ₪.

בהתאם לנתוני השוואה אלה, מעריכה השמאית שווי של מ"ר ממוצע בסך 18,000 ₪.

ע"פ מחשבון דקל, העלות לבניית דירה בשטח 85 מ"ר מסתכמת ב-622,000 ₪, דהיינו

דוד טיגרמן – MBA מהנדס ושמאי מקרקעין
יעקב מטרי – כלכלן ושמאי מקרקעין
מורן פולק – כלכלן ושמאי מקרקעין
מיכל טיגרמן – MBA ומתמחה בשמאות מקרקעין

7,400 ₪/מ״ר, בהפחתת מע״מ ויזמות התקבל שווי של 5,400 ₪/מ״ר מבונה.

לדירות הפונות לכביש 40 נקבע שווי של 5,130 ₪/מ״ר.

מצב קודם				
מהות	%	שטח	מקדם	שטח אקוויוולנטי
מרתף		278 מ״ר	0.4	111 מ״ר
עיקרי	60	556 מ״ר	1	556 מ״ר
נספחים		36 מ״ר	0.4	14 מ״ר
עליית גג	10	93 מ״ר	0.7	65 מ״ר
חניה		60 מ״ר	0.3	18 מ״ר
חצר		553 מ״ר	0.25	138 מ״ר
סה״כ שטח אקוויוולנטי				903 מ״ר

מצב חדש מימוש מלא			
מהות	שטח	מקדם	שטח אקוויוולנטי
עיקרי	1,122 מ״ר	1	1,122 מ״ר

תוספת שטח אקוויוולנטי	219 מ״ר
מחצית	109 מ״ר
שווי מ״ר מבונה	5,400 ₪
השבחה	590,531 ₪
שווי מ״ר מבונה פונה לכביש 40	5,130 ₪
השבחה	561,004 ₪
סה״כ השבחה	1,151,534 ₪
היטל השבחה (50%)	575,767 ₪

בתגובה לטענות שמאי המבקשת, לעניין אי ההתאמה של חישוב המצב הקודם למחירי השוק, מציגה שמאית המשיבה את העסקאות הבאות למצב קודם:

תאריך	גו״ח	כתובת	שטח חלקה	שטח נמכר	תמורה	חלק נמכר	תמורה מתואמת	קרקע ליח״ד
30/05/2018	4042/343	יונה	840	480	2,350,000 ₪	57%	4,112,500 ₪	1,028,125 ₪
20/02/2018	6390/141	חגי 8	465	233	1,001,625 ₪	50%	2,003,250 ₪	1,001,625 ₪
11/07/2017	6390/134	חגי 22	465	349	1,500,000 ₪	75%	2,000,000 ₪	1,000,000 ₪
15/03/2017	4042/606	נחום 19	420	420	1,600,000 ₪	100%	1,600,000 ₪	800,000 ₪
08/12/2016	4042/476	יונה 40	884	700	3,200,000 ₪	79%	4,041,143 ₪	1,010,286 ₪
01/12/2016	4042/805	כנסת ישראל 69	927	464	2,100,000 ₪	50%	4,200,000 ₪	1,050,000 ₪
09/10/2016	40421090	כנסת ישראל 46	912	912	3,970,000 ₪	100%	3,970,000 ₪	992,500 ₪

מנתונים אלה עולה, כי שווי יח״ד דיור במצב הקודם הוא בגבולות 1,000,000 ₪, בעוד השווי שהוצג על בסיס השטח האקוויוולנטי גבוה יותר.

דוד טיגרמן – MBA מהנדס ושמאי מקרקעין
יעקב מטרי – כלכלן ושמאי מקרקעין
מורן פולק – כלכלן ושמאי מקרקעין
מיכל טיגרמן – MBA ומתמחה בשמאות מקרקעין

10.2. <u>שומת המבקשת- אור הזוהר בניה והשקעות</u>:

מר יצחק בן נוב, שמאי מקרקעין מטעם בעלת הזכויות בנכס, הערך את ההשבחה שחלה בשווי הנכס, עקב אישור תכניות, כדלקמן:

10.2.1. <u>ערכי שווי</u>:

לענין ערכי שווי למועדים הקובעים, שמאי המבקש מציג ערכים שנקבעו בשלוש שומות מכרעות הבאות:

שומה של השמאי המכריע, מר בצלאל קציר, בגו"ח 4042/445

שומה של השמאי המכריע, מר אריה אריאל, בגו"ח 4042/1082

שומה של השמאית המכריעה, גב' נורית ג'רבי, בגו"ח 6389/267.

משומות אלו קבל את הערכים הממוצעים הבאים:

תכנית פת/2000/2: $ 108

תכנית פת/2000: $ 213

תכנית פת/2000/ד': $ 300

תכנית פת/2000/א': $ 293

תכנית פת/2000/ד'/3: ₪ 3,900

לדעתו, מקדם ההתאמה מההכרעות הנ"ל לנכס הנדון, הוא 0.85.

10.2.2. <u>תכנית פת/2000/2</u>:

בתאריך הקובע, השכונה נחשלת במעמד סוציואקונומי נמוך, בהתחשב בהיקף שטחי הבניה, שאף הם לא נוצלו במלואם, עולה כי לתוספת שטח בקומת מרתף, לא היתה כל תמורה מוכחת לשווי הנכסים בשכונה, לראיה, במועד הקובע לא נוצלו זכויות להקמת מרתף בבתי מגורים בשכונה, לכן לדעת השמאי וכפי שנקבע בשומות מכרעות דומות[1], לא חלה השבחה.

10.2.3. <u>תכנית פת/2000</u>:

מצב קודם					
מהות	%	שטח	מקדם	מקדם דחיה	שטח אקוויוולנטי
מרתף					
עיקרי	44	407.88 מ"ר	1		407.88 מ"ר
מרפסות	25	101.97 מ"ר	0.7		71.38 מ"ר
נספחים	3	27.81 מ"ר	0.4		11.12 מ"ר
חניה		15 מ"ר	0.3		4.50 מ"ר
חצר		578.28 מ"ר	0.25		144.57 מ"ר
סה"כ שטח אקוויוולנטי					639.45 מ"ר

[1] הכרעה של מר בצלאל קציר בגוש 4042 חלקה 445, הכרעה של גב' גבע בלטר בגוש 4042 חלקה 468 והכרעתו של מר תמיר שדה בגוש 4042 חלקה 676.

דוד טיגרמן – MBA מהנדס ושמאי מקרקעין
יעקב מטרי – כלכלן ושמאי מקרקעין
מורן פולק – כלכלן ושמאי מקרקעין
מיכל טיגרמן – MBA ומתמחה בשמאות מקרקעין

מצב חדש					
מהות	%	שטח	מקדם	מקדם דחיה	שטח אקוויוולנטי
מרתף		200 מ״ר	0.3	0.417	25.04 מ״ר
עיקרי	60	556.2 מ״ר	1		556.20 מ״ר
נספחים		36 מ״ר	0.4		14.40 מ״ר
עליית גג	10	92.70 מ״ר	0.7		64.89 מ״ר
חניה		60.00 מ״ר	0.3		18.00 מ״ר
חצר		492.90 מ״ר	0.25		123.23 מ״ר
סה״כ שטח אקוויוולנטי					801.75 מ״ר
השבחה במ״ר					162.30 מ״ר
בהפחתה לשוליות			מקדם 0.8		129.84 מ״ר
שווי מ״ר מבונה					446 ₪
השבחה					57,895 ₪

10.2.4. <u>תכנית פת/במ/2000/ד׳</u>:

התכנית קובעת שינויים בהוראות הבניה, ללא שינוי באחוזי הבניה בדרך של העברת שטחי בניה עיקריים בין הקומות והגבלת התכסית ל-45% משטח המגרש. לדעת שמאי המבקשת התכנית אינה משביחה, בין השאר מהסיבות הבאות: לניצול 4 יח״ד במגרש יבנו 2 מבנים דו משפחתיים, במגרש חזיתי ובמגרש עורפי, לכן נדרש להסדיר זכות מעבר בשטח של כ-60 מ״ר.

קווי הבנין מאפשרים תכסית בשטח מקסימאלי של 204 מ״ר (16.8 מ׳ X 12.5 מ׳) המהווים כ-44.5%.

ניצול מלוא התכסית אינו מאפשר את הזכות לניוד שטחים עיקריים ולכן לא מתקיימת השבחה.

10.2.5. <u>תכנית פת/2000/א׳</u>:

מצב קודם	
מהות	
מרתף	200 מ״ר
מקדם מרתף	0.3
מקדם דחיה (I=6% N=8)	0.6274
סה״כ שטח אקוויוולנטי	37.64 מ״ר
מצב חדש	
מרתף לפי תכסית 30%	278.10 מ״ר
מקדם מרתף	0.3
מקדם דחיה (I=6% N=8)	0.6274
סה״כ שטח אקוויוולנטי	52.34 מ״ר
השבחה במ״ר אקוויוולנטי	14.70 מ״ר
מקדם שוליות	0.8
השבחה במ״ר	11.76
שווי מ״ר מבונה בש	1,032 ₪
סה״כ השבחה	12,133 ₪

דוד טיגרמן – MBA מהנדס ושמאי מקרקעין
יעקב מטרי – כלכלן ושמאי מקרקעין
מורן פולק – כלכלן ושמאי מקרקעין
מיכל טיגרמן – MBA ומתמחה בשמאות מקרקעין

10.2.6. <u>תכנית פת/מק/2000/ד'3</u>:

במועד הקובע על החלקה בנוי בית מגורים בשטח 120 מ"ר ללא חדר יציאה לגג, לכן לא נוצרה השבחה באפשרות להגבהת המבנה.

לחילופין יש לחשב את ההשבחה בדחיה של 40 שנה עד לסוף חייו הכלכליים של המבנה, לפי התחשיב הבא:

סה"כ שטח אקוויוולנטי	64.89 מ"ר
מקדם השבחה	0.1
מקדם דחיה (I=6% N=40)	0.0972
מקדם שוליות	0.8
סה"כ שטח אקוויוולנטי	0.5 מ"ר
שווי מ"ר מבונה	3,315 ₪
השבחה	1,673 מ"ר

10.2.1. <u>תכנית 410-0123661</u>:

<u>ערכי שווי</u>:

מצב קודם:

השמאי מציג נתונים לקביעת שווי כמפורט להלן:

עסקה מיום 26/02/2018 ל-2 מגרשים עורפיים ברחוב כנסת ישראל 9 לפי 1,500,000 ₪ ליח"ד.

שומה מכרעת של הגב' שושי שרביט, לפיה הוערכה יח"ד בגוש 4042 לפי 1,500,000 בשנת 2014.

עסקה מיום 07/02/2018, גוש 6321 חלקה 205, לקרקע בשטח 336 מ"ר, לפי 2,000,000 ₪.

עסקה מיום 08/08/2017, גוש 5510 חלקה 85, לקרקע בשטח 706 מ"ר, לפי 1,700,000 ₪ ליח"ד.

בהתאם, קבע השמאי שווי של 1,550,000 ₪ ליחידה וסה"כ 6,200,000 ₪ במצב קודם.

מצב חדש:

השמאי מציג 16 עסקאות שבוצעו בבניין ברחוב אהבת ציון 1 פינת הנביאים, בתקופה שבין ספטמבר 2017 למרץ 2019, בעסקות אלו, שווי מ"ר בנוי ממוצע הוא 17,618 ₪ ומקבל בשיטת החילוץ 5,044 ₪ למ"ר, לאחר קביעת מקדמי התאמה למיקום-0.9, לשכנות לבית כנסת-0.95 והתאמת צפיפות-1.1, מקבל מקדם משוקלל של 0.94 וסה"כ 4,742 ₪ למ"ר ועבור שטח עיקרי של 1,122 מ"ר, השווי במצב חדש 5,320,178 ₪.

ההשבחה: מאחר ושווי במצב חדש נמוך מהשווי במצב קודם לא חלה השבחה.

11. עיקרי הנושאים השנויים במחלוקת:

- שווי מ"ר מבונה במועדים הקובעים.
- השבחה מתכנית פת/2000/2.
- מקדמי שווי.
- שטח לחיוב בתכנית פת/2000/ד'.
- דחייה עד להריסה.
- השבחה מתכנית פת/2000/ד3.

דוד טיגרמן – MBA מהנדס ושמאי מקרקעין
יעקב מטרי – כלכלן ושמאי מקרקעין
מורן פולק – כלכלן ושמאי מקרקעין
מיכל טיגרמן – MBA ומתמחה בשמאות מקרקעין

11.1. שווי מ״ר מבונה במועדים הקובעים:

תכנית	שמאית המשיבה	שמאי המבקשת
פת/2000/2	$ 108	$ 92
פת/2000	$ 220	$ 181
פת/2000/ד	$ 300	$ 255
פת/2000/א	$ 300	$ 249
פת/מק/200/ד/3	₪ 4,100	₪ 3,315
410-0123661	₪ 5,400	₪ 4,742

11.2. השבחה מתכנית פת/2000/2:

שמאית המשיבה קובעת כי לאישור המרתף, בתכנית 2/2000, אף שהוא דחוי לתקופה ארוכה, קיימת תרומה. בעוד שמאי המבקשת טוען כי במועד הקובע, לא היתה כל תרומה לתוספת המרתף.

11.3. מקדמי שווי:

תכנית	תיאור	שמאית המשיבה	שמאי המבקש
פת/2000	מרפסות	0.5	0.7
	שוליות	-	0.85
פת/מק/2000/ד׳	ניוד זכויות	0.1	-

11.4. שטח לחיוב בתכנית פת/2000/ד׳:

שמאית המשיבה מביאה בחשבון אפשרות ניוד שטחים, בעוד שמאי המבקשת טוען כי בשל נתוניה המיוחדים של החלקה לא נוצרה השבחה באישור התכנית.

11.5. דחייה עד להריסה:

שמאית המשיבה מתייחסת לחלקה כבנויה בשנת 1987 ולכן מציגה דחיה בחישוב ההשבחה במרתף (מתכנית פת/2000/2), בשנת 1992 תחשיב ההשבחה לזכויות הנוספות הוא למגרש ריק בעוד המרתף דחוי בשני מצבי התכנון והחל מאישור תכנית פת/2000/ד׳ מתייחסת לנכס כמגרש ריק.

שמאי המבקש מתייחס, בצורה לא אחידה ולא רציפה לדחיה כמפורט בשומתו.

11.6. שווי במצב קודם לתכנית 410-0123661:

שמאי המבקשת, בעוד שמאית המשיבה עורכת את שומתה בהתאם להפרש בשווי מ״ר אקוויוולנטי, מציג 2 עסקאות ממקומות אחרים בעיר, שם נמכרו יח״ד צמודות קרקע לפי 5,760 ₪ ושומה של השמאית המכריעה, גב׳ שושי שרביט, המאמצת שווי של 1,500,000 ₪ ליחידת דיור, משנת 2014 (גוש 4042 חלקה 1093 רחוב כנסת ישראל 40), זאת כתמיכה לקביעתו לשווי של 1,550,000 ₪ ליח״ד במצב קודם.

דוד טיגרמן – MBA מהנדס ושמאי מקרקעין
יעקב מטרי – כלכלן ושמאי מקרקעין
מורן פולק – כלכלן ושמאי מקרקעין
מיכל טיגרמן – MBA ומתמחה בשמאות מקרקעין

12. **הכרעה:**

12.1. ערכי שווי:

שומת המשיבה מתבססת על ערכים שנקבעו בשומות מכריעות שנערכו בשכונת שעריה, למעט הערכים לתכנית 410-0123661 שנקבעו בשיטת החילוץ ממחירי דירות דומות, שמאי המבקשת אף הוא מסתמך על ממוצע ערכים בשומות מכרעות, תוך הפעלת מקדם של 0.85 לנכס הנדון.

בשומתו של השמאי המכריע, מר בצלאל קציר, לנכס ברחוב חכמי ישראל נקבעו הערכים לתכניות פת/2000, פת/2000/ד ופת/2000א לאחר בדיקות מקיפות, בדקתי את הנתונים ואני מאמץ ערכים אלה כערכי בסיס, להם יש לבצע התאמת מיקום. (מקדם 0.95)

תכנית	מועד קובע	מ״ר מבונה
פת/2000	29/05/1992	$ 200
פת/מק/2000/ד׳	26/02/1997	$ 300
פת/2000/א׳	13/05/1999	$ 300

לעניין תכנית 410-0123661, שני השמאים קבעו את השווי בשיטת החילוץ, שמאית המשיבה ערכה את תחשיביה על בסיס שווי מ״ר בנוי ממוצע של 18,000 ₪ למ״ר, בעוד שמאי המבקשת ערך את תחשיביו על בסיס 17,600 ₪ למ״ר.

חילוץ מרכיב הקרקע ממחיר של 17,600 ₪ יבוצע כדלקמן:

ממוצע למ״ר בנוי	17,600 ₪
בניכוי מע״מ-במעוגל	15,000 ₪
בניכוי רווח יזמי 20%	12,500 ₪
עלות הקמה כוללת למ״ר	6,800 ₪
יתרה למ״ר מבונה קרקע	5,700 ₪
מקדם 0.95 למיקום	5,415 ₪

לאור התחשיב לעיל, אני מאמץ את ערכי שמאית המשיבה למצב החדש, כולל הפחתה נוספת לדירות העורפיות ומעמיד את השווי במצב חדש על 5,200 ₪ למ״ר.

שמאי המבקשת גוזר את השווי במצב קודם, על בסיס עסקות השוואה כמפורט לעיל, אך עסקות ההשוואה אינן מתאימות לנכס הנדון מהסיבות הבאות:

השמאי מציג מחיר ליח״ד בעוד ההשוואה הנכונה לעסקות צמודות קרקע היא על בסיס מ״ר קרקע.

בשומתה של השמאית המכריעה, גב׳ שושי שרביט, בגוש 4042, המחיר הוא כ-3,400 ₪/מ״ר קרקע.

בעסקות ההשוואה של שמאי המבקשת ממוצע הוא 5,384 ₪ למ״ר קרקע.

בנוסף, בדקתי תוצאות של מכרז 220/2019 של רמ״י, מיום 04/11/2019, שנערך לחלקות 844, 945,946 בגוש 4042 הממוקמות בין רחוב כנסת ישראל ורחוב ירושלים ששטחן הכולל 3,530 מ״ר, הממוקמות בסמוך, כ-135 מ׳ מדרום לנכס נשוא ההחלטה.

ההצעה הזוכה היתה בסך 16,770,770 ₪, כלומר 4,750 ₪ למ״ר קרקע.

שומת המשיבה נערכה לפי 903 מ״ר אקוויוולנטי וערך של 5,400 ₪ למ״ר אקוויוולנטי במקדם של 0.95 למיקום הינה שוו״ע לכ-5,000 ₪ למ״ר קרקע.

מכאן, שדרך החישוב של שמאית המשיבה מתאימה לערכי הקרקע.

עוד אוסיף, כי דרך זו מבטיחה כי בשני מצבי התכנון יוצג ערך קרקע ללא מע״מ.

דוד טיגרמן – MBA מהנדס ושמאי מקרקעין
יעקב מטרי – כלכלן ושמאי מקרקעין
מורן פולק – כלכלן ושמאי מקרקעין
מיכל טיגרמן – MBA ומתמחה בשמאות מקרקעין

12.2. <u>השבחה מתכנית פת/2000/2</u>:

התכנית מאפשרת בניית מרתף בשטח שלא יעלה על 50 מ״ר, אני סבור כי במועד הקובע בשנת 1987 טרם התגבש הצורך ביחידות דיור גדולות בשכונה זו, גם בניה של 50 מ״ר מרתף מתחת לקומת קרקע בשטח של כ-100 מ״ר באותה עת, יצרה קשיים בביצוע ועלויות בניה גבוהות יחסית לתרומה, בהתחשב שחלק משטחי המרתף הם למרתף ולשרות, לצד העובדה שלא היה מחסור בשטחים עיליים, אני סבור כי במקרה זה התכנית אינה משביחה.

12.3. <u>מקדמי שווי</u>:

מרפסות- נכון למועד הקובע היה ניתן לבנות מרפסות מקורות בהיקף של עד 25% מהשטח המאושר לבניה, מרפסות אלו היוו חלק אינטגרלי משטח הדירה ולכן אני סבור כי המקדם הראוי עבורן הוא 0.75.

שוליות- ככל שקיימת שוליות בשטחי הבניה, היא קיימת בשטחי המרתף לכן ינתן מקדם מתאים של 0.25 לשטחי המרתף לתכנית פת/2000. גם להגדלת שטחי המרתף לתכסית המבנה נקבע מקדם 0.25 בשל השוליות בשטח.

ניוד-תכנית פת/מק/2000/ד מאפשרת ניוד של זכויות מעליית הגג לקומות ולכן היא משביחה, בהתאם, במקרה זה, אני מאמץ את מקדם הניוד שקבעה שמאית המשיבה.

12.4. <u>השבחה מתכנית פת/2000/ד3</u>:

חישוב ההשבחה מתכנית פת/2000/ד מבוסס על ניוד שטחים מעליית הגג לקומות, לכן לשטח עליית הגג, הקיים ערב אישור תכנית פת/2000/ד3, אין משמעות ובמקרה זה לא מתקיימת השבחה.

12.5. <u>השימוש הטוב והיעיל</u>:

אני סבור כי כבר עם אישורה של תכנית פת/2000, השימוש הטוב והיעיל בנכס הוא הריסת המבנה הקיים וניצול זכויות הבניה שהוקנו לנכס בתכנית זו.

12.6. <u>שטח אקוויוולנטי במצב חדש</u>:

בבינוי המוצע, דירות רגילות ודירת גג, לכן לשטח העיקרי במצב חדש יש להוסיף את שטח מרפסת הגג, לפי התכנון שטח מרפסת הגג כ-120 מ״ר ולכן יש להוסיף לשווי במצב חדש 36 מ״ר אקוויוולנטי, כך שסה״כ השטח האקוויוולנטי במצב חדש 1,157.67 מ״ר.

12.7. <u>שיפוי בגין תביעה לפי סעיף 197</u>:

שמאי המבקשת, מציג את פס״ד אברמוביץ נ. הועדה המקומית תל אביב בבית המשפט המחוזי כאסמכתא להפחתת השיפוי מההשבחה, אולם בערעור, בית המשפט העליון לא הפך את ההלכה בנושא זה.

דוד טיגרמן – MBA מהנדס ושמאי מקרקעין
יעקב מטרי – כלכלן ושמאי מקרקעין
מורן פולק – כלכלן ושמאי מקרקעין
מיכל טיגרמן – MBA ומתמחה בשמאות מקרקעין

13. **<u>תחשיב:</u>**

13.1. <u>השבחה מתכנית פת/2000</u>:

מהות	%	שטח	מקדם	שטח אקוויוולנטי
מרתף		50 מ״ר	0.4	20 מ״ר
עיקרי	44	408 מ״ר	1	408 מ״ר
מרפסות	25	102 מ״ר	0.75	76 מ״ר
נספחים	3	28 מ״ר	0.4	11 מ״ר
חניה		15 מ״ר	0.3	5 מ״ר
חצר		629 מ״ר	0.25	157 מ״ר
סה״כ שטח אקוויוולנטי				677 מ״ר
מהות	%	שטח	מקדם	שטח אקוויוולנטי
מרתף		200 מ״ר	0.25	50 מ״ר
עיקרי	60	556 מ״ר	1	556 מ״ר
נספחים		36 מ״ר	0.4	14 מ״ר
עליית גג	10	93 מ״ר	0.7	65 מ״ר
חניה		60 מ״ר	0.3	18 מ״ר
חצר		553 מ״ר	0.25	138 מ״ר
סה״כ שטח אקוויוולנטי				841 מ״ר

תוספת שטח אקוויוולנטי	164 מ״ר
שווי מ״ר מבונה	200 $
מקדם הפחתה קרבה לכביש 40	0.95
שער חליפין	2.459 $/₪
סה״כ השבחה	76,622 ₪
היטל השבחה (50%)	38,311 ₪

13.2. <u>השבחה מתכנית פת/מק/2000/ד׳</u>:

שטח בניה אפשרי בגג	93 מ״ר
מקדם ניוד באבדן חצר	0.1
שווי למ״ר מבונה	300 $
מקדם קירבה לכביש 40	0.95
שער חליפין	3.338 $/₪
סה״כ השבחה	8,847 ₪
היטל השבחה (50%)	4,424 ₪

דוד טיגרמן – MBA מהנדס ושמאי מקרקעין
יעקב מטרי – כלכלן ושמאי מקרקעין
מורן פולק – כלכלן ושמאי מקרקעין
מיכל טיגרמן – MBA ומתמחה בשמאות מקרקעין

13.3. <u>השבחה מתכנית פת/2000/א'</u>

שטח בקונטור הבנין	278 מ"ר
שטח מרתף קודם	200 מ"ר
הפרש שטח מרתף	78 מ"ר
מקדם תוספת שטח	0.25
סה"כ שטח אקוויוולנטי לחיוב	19.5 מ"ר
שווי מ"ר מבונה	300 $
מקדם קירבה לכביש 40	0.95
שער חליפין	4.138 $/₪
סה"כ השבחה	22,997 ₪
היטל השבחה (50%)	11,498 ₪

13.4. <u>תכנית 410-0123661</u>:

מצב קודם				
מהות	%	שטח	מקדם	שטח אקוויוולנטי
מרתף		278 מ"ר	0.4	111.2 מ"ר
עיקרי	60	556 מ"ר	1	556.2 מ"ר
נספחים		36 מ"ר	0.4	14.4 מ"ר
עליית גג	10	93 מ"ר	0.8	74.4 מ"ר
חניה		60 מ"ר	0.3	18.0 מ"ר
חצר		553 מ"ר	0.25	138.3 מ"ר
סה"כ שטח אקוויוולנטי				912.5 מ"ר
שווי לפי 5,400 ₪ למ"ר				4,927,500 ₪

מצב חדש		
שטח אקוויוולנטי	שווי למ"ר	סה"כ שווי
1,157.67 מ"ר	5,200 ₪	6,019,884 ₪

ההשבחה	1,092,384 ₪
היטל השבחה (50%)	546,192 ₪

דוד טיגרמן – MBA מהנדס ושמאי מקרקעין
יעקב מטרי – כלכלן ושמאי מקרקעין
מורן פולק – כלכלן ושמאי מקרקעין
מיכל טיגרמן – MBA ומתמחה בשמאות מקרקעין

14. **<u>החלטה</u>:**

לאור כל האמור לעיל, הנני מעריך את ההשבחה שחלה במקרקעין בנדון, בגין אישור תכניות, כדלקמן:

תכנית	מועד קובע	השבחה	היטל השבחה
פת/2000/2	21/09/1987	לא חלה	-
פת/2000	29/05/1992	76,622 ₪	38,311 ₪
פת/מק/2000/ד'	26/02/1997	8,847 ₪	4,424 ₪
פת/2000/א'	13/05/1999	22,997 ₪	11,498 ₪
פת/2000/ד3	08/07/2011	לא חלה	-
410-0123661	25/12/2018	1,092,384 ₪	546,192 ₪

הנני מצהיר כי חוות דעת זו נערכה לפי מיטב הבנתי וניסיוני המקצועי, בהתאם לנתונים שהוצגו בפני וכי אין לי כל חלק או עניין בנכס נשוא חוות הדעת.

ולראיה באתי על החתום,



דוד טיגרמן

מהנדס ושמאי מקרקעין