תאריך: 27/02/2025
מספר מינוי: 2083-2024
מספרנו: 315-2083-2024

לכבוד

המבקשים, מר אבי אליהו ואח'
באמצעות השמאי/ת מאי משה
בדו"אל maymoshe130@gmail.com

המשיבה, ועדה לתכנון ולבניה פתח תקוה
באמצעות השמאי/ת יניב שירן
בדו"אל yanivshiran1@gmail.com

ג.א.נ.,

החלטת שמאי מכריע

היטל השבחה

גוש 6325, חלקה 206

אבשלום דינוביץ 32 פינת ה' באייר 1, קריית אליעזר פרי, פתח תקוה

1. פרטי כתב המינוי והליך קבלת ההחלטה

בהתאם להודעות מינוי מספר 2083-2024 מיום 24/9/2024, התמניתי ע"י יו"ר מועצת שמאי המקרקעין כשמאי מכריע בהתאם לסעיף 14 (ב) (1) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965 לעניין שבנדון.

במסגרת ההליך שהתקיים בפני הוצגו שומות הצדדים על צרופותיהן כדלקמן:

1.1 שומה מטעם המשיבה, הועדה המקומית לתכנון ולבניה פתח תקוה, מיום 8/8/2024, ערוכה על ידי יניב שירן, שמאי מקרקעין וכן תגובתו לשומה מטעם המבקשים מיום 27/10/2024 ומסמך השלמה מיום 15/12/2024.

1.2 שומה מטעם המבקשים, מר אליהו ואח', מיום 15/10/2024, ערוכה על ידי משה מאי, שמאי מקרקעין ודיויד דאיץ', שמאי מקרקעין.

1.3 ביום 4/12/2024 קיימתי דיון בוידאו קונפרנס בהשתתפות שמאי הצדדים לשמיעת טענותיהם והסוגיות שבמחלוקת. הצדדים קיבלו הזדמנות נאותה לטעון טיעוניהם, להציג ראיות ולהגיב לטיעוני הצד שכנגד. סיכום הדיון הומצא לצדדים ביום 4/12/2024 וניתנה להם אפשרות להגיש את הערותיהם לסיכום זה. במסגרת זו נשלחו השלמות ע"י הצדדים.

2. מטרת ההחלטה

הכרעה במחלוקת שבין הצדדים בדבר אומדן ההשבחה אשר חלה במקרקעין וגובה היטל ההשבחה לתשלום במימוש, כהגדרתם בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965.

גורם ההשבחה - תכנית 410-1197961.

גורם המימוש - בקשה להיתר בניה.

היקף המימוש - מלא.

3. מסמכים שהוצגו ע"י הצדדים

במסגרת ההליך הוצגו, בין היתר, ע"י הצדדים, המסמכים כדלקמן:

3.1. מטעם המשיבה:

א. שומת המשיבה.

ב. תגובה לשומה מטעם המבקשים.

ג. מסמך השלמה מיום 15/12/2024.

3.2. מטעם המבקשים:

א. שומה מטעם המבקשים.

ב. דרישות תשלום.

ג. נסח רישום.

ד. מסמך השלמה מיום 15/12/2024.

ה. החלטה בערר פת/1116/1221.

4. המועד הקובע

המועד הקובע לחישוב ההשבחה:

גורם ההשבחה	מועד קובע
תכנית 410-1197961	15/11/2023

5. ביקור בנכס

סיור בנכס ובסביבתו נערך ע"י החי"מ, ביום 8/12/2024.

בהתאם להסכמת שמאי הצדדים, הסיור נערך ללא נוכחותם.

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com

6. פרטי המקרקעין

מהות הנכס	-	מגרש ועליו בנוי מבנה צמוד קרקע מבניה ותיקה.
גוש	-	6325.
חלקה	-	206.
שטח החלקה	-	475 מ״ר.
מגרש	-	מגרש 1 בתכנית 410-1197961.
שטח המגרש	-	475 מ״ר משטח זה 46 מ״ר כלולים בתחום זיקת הנאה.
שטח בנוי בנכס[1]	-	138 מ״ר.
הזכות במקרקעין	-	חכירה.
כתובת	-	אבשלום דינוביץ 32 פינת ה׳ באייר 1, קריית אליעזר פרי, פתח תקוה.

7. תיאור הסביבה והנכס

7.1. תיאור הסביבה:

הנכס הנדון ממוקם בשכונת קריית אליעזר פרי בפתח תקוה.

השכונה ממוקמת בצמידות ממזרח לכביש מס׳ 40.

האזור מאופיין בבניה צמודת קרקע מתצורות שונות, חד/דו משפחתיות בחלקם מבניה ותיקה ובחלקם מבניה חדשה יותר.

בשכונה שירותים עירוניים מלאים.

הרחובות:

רחוב אבשלום דינוביץ:

הרחוב הינו רחוב דו סטרי המקשר בין רחוב המגינים לרחוב כ״ז בניסן.

רחוב ה׳ באייר:

הרחוב הינו רחוב דו סטרי המקשר בין רחוב המגינים לרחוב אבשלום דינוביץ.

פיתוח:

הפיתוח הסביבתי מלא.

[1] בהתאם לטבלת השטחים בבקשה להיתר בניה.

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com

7.2. <u>תיאור הנכס</u>

<u>החלקה</u>:

חלקה 206 בגוש 6325 בשטח רשום של 475 מ״ר.

החלקה בעלת צורה מעין ריבועית לא רגולרית המעוגלת בפינתה הצפון מערבית.

החלקה מתוחמת כדלקמן:

צפון - רחוב אבשלום דינוביץ.

מזרח - חלקה גובלת עם בניה צמודת קרקע.

דרום - חלקה גובלת עם בניה צמודת קרקע.

מערב - רחוב ה' באייר.

<u>המגרש</u>:

המגרש הנדון מהווה מגרש בייעוד למגורים בשטח של 475 מ״ר משטח זה 46 מ״ר כלולים בתחום זיקת הנאה. שטח זיקת ההנאה ממוקם ברובו במקביל לרחוב אבשלום דינוביץ ובחלקו הצר יותר בחזית לרחוב ה' באייר.

<u>הבינוי</u>:

על החלקה הנדונה בנוי מבנה מגורים צמוד קרקע חד משפחתי מבניה ותיקה.

המבנה מחופה בטיח ומקורה בגג רעפים.

חצר הנכס אינה מטופחת והנכס אינו מאוכלס.

היחידה הינה מבניה ותיקה.

שטח הנכס בהתאם להיתר בניה הינו כ-138 מ״ר.

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com

8. המצב הקנייני

8.1. העתק רישום מקרקעין[2]

להלן עיקרי פרטי הרישום של החלקה בהתאם לנסח רישום, אשר הופק באמצעות האינטרנט בתאריך 14/10/2024 ומהווה העתק רישום מפנקס הבתים הזכויות, המתנהל בלשכת רישום מקרקעין פתח תקוה:

גוש	-	6325.
חלקה	-	206.
מס' חלקה קודם	-	31.
שטח החלקה	-	475 מ"ר.
בעלויות	-	קק"ל, בשלמות.
חכירות	-	מן סטלה אסתר, בשלמות.
סוג חכירה	-	ראשית.
תקופת חכירה	-	49 שנים ועד ליום 30/9/2025.
הערות	-	הערה על יעוד מקרקעין תקנה 27 לטובת הועדה המקומית לתכנון ולבניה פתח תקוה. הערת אזהרה סעיף 126 לטובת אליהו רוית, אליהו אבי, כפיר שנהב חנה וכפיר יהודה בגין התחייבות מיום 3/2/2022. הערת אזהרה סעיף 126 לטובת עיריית פתח תקוה בגין התחייבות מיום 1/8/2024.

8.2. הסכם רכישה:

בהתאם לעולה משומת המשיבה, הנכס נרכש בהתאם להסכם מכר מיום 3/2/2022.

הסכם המכר לא הוצג.

הערות:

א. כל העתקי המסמכים האמורים בפרק זה הינם כפי שנמסרו מאת שמאי הצדדים.

ב. זהות החייבים אינה שנויה במחלוקת בין הצדדים.

[2] תמצית בלבד. לקבלת המידע המלא יש לעיין בנסח הרישום.

9. מצב תכנוני

להלן פירוט עיקרי המצב התכנוני, הרלוונטי להכרעה.

חלוקת התכניות בין המצב התכנוני הקודם למצב התכנוני החדש הינה בהתאם לחלוקה בשומת המשיבה ואינה שנויה במחלוקת ותואמת למועד הרכישה שהינו 3/2/2022.

מצב קודם			
תכנית	**מועד פרסום תוקף**	**י.פ**	**מהות התכנית**
פת/1156	16/10/1952	255	התכנית מסווגת את החלקה באזור מגורים ג'. מס' קומות -1 מס' יח"ד בקומה - 2 מגרש מספר 207.
פת/3/1002/ב'	20/5/1971	1722	התכנית מסווגת את החלקה באזור מגורים ב'. שטח מינימלי 650 מ"ר. זכויות בניה 25% ב-3 קומות.
פת/3/1002/ד'	31/5/1973	1922	התכנית קובעת באזור מגורים ב' זכויות בניה של 27.5% ב-3 קומות. כמו כן, התכנית קובעת כי סגירת מרפסות השירותים והמטבחים לא תחושב באחוזי הבניה.
פת/10/1002	23/1/1975	2085	התכנית קובעת צפיפות של 12 יח"ד/דונם באזור מגורים ב'.
פת/11/1002/א'	21/10/1976	2263	התכנית משנה את יעוד החלקה לאזור מגורים א'. זכויות בניה באזור מגורים א' 44% ב-2 קומות.
פת/2/2000	6/9/1987	3478	התכנית קובעת הוראות בדבר הקמת מרתפים במבני מגורים צמודי קרקע. תותר הקמת מרתף בשטח של עד 50 מ"ר/יח"ד. שימושים במרתף – מקלט, חדרי מכונות והסקה, חניה פרטית, חדרי משחקים או פינות תחביב למשפחה.
פת/2000	14/5/1992	4005	התכנית קובעת זכויות בניה בייעוד לאזור מגורים א' כדלקמן:

			שטח מינימלי 500 מ״ר. צפיפות: 4 יח״ד/דונם נטו. אורך חזית מינימלי: 18 מ׳. אחוזי בניה: 60% (30% * 2 קומות) + 10% עליית גג. מרתף: תותר בניית קומת מרתף בשטח של 50 מ״ר.
פת/מק/2000/ד׳	11/2/1997	4490	התכנית קובעת, בין היתר, הוראות בדבר אפשרות להעברת אחוזי בניה מקומה לקומה, גובה בניה ופרגולות. באזור מגורים א׳ מיוחד תותר העברת זכויות בין קומה לקומה עד תכסית של 45%.
פת/2000/א׳	28/4/1999	4745	התכנית קובעת הוראות בניה לחדרים על הגג ולמרתפים. <u>מחסן</u>: מחסן כמבנה נפרד מהמבנה הראשי יישאר ללא שינוי מהוראות תכנית פת/2000. אם יבנה מרתף מתחת להיטל כל קומת הקרקע של המבנה, לא תותר בניית מחסן כמבנה נפרד. תותר הקמת מחסן בשטח של 12 מ״ר כחלק מהמבנה הראשי ללא חריגה מקווי הבניין. <u>מרתף</u>: יותר שטח מרתף אשר ישתרע מתחת לכל שטח קונטור הבניין בקומת הכניסה ויהווה שטח בנייה עיקרי. <u>חניה מקורה</u>: תותר הקמת חניה מקורה נוספת בשטח 15 מ״ר וסה״כ בשטח 30 מ״ר, לחילופין תותר חניה תת קרקעית בשטח 36 מ״ר.

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com

פת/2000/ד'/1	12/10/2000	4926	התכנית מתירה בניה של בריכות שחיה.
פת/2000/ד'/2	17/9/2001	5019	התכנית מתירה קו בניין אפס למוסך בחזית הרחוב
פת/2000/ד'/3	23/6/2011	6253	התכנית קובעת הוראות עיצוב אדריכלי ובין היתר, כדלקמן: גובה מבנה בעל גג שטוח יהיה עד 7 מ'. גובה נטו לחדרי עליית גג- 2.5 מ'.
מצב חדש			
410-1197961 פת/מק/26/1156	30/10/2023	11747	התכנית הינה תכנית נקודתית לחלקה הנדונה. ייעוד החלקה מגורים א'. <u>מטרת התכנית</u>: תוספת יח"ד וקביעת קו בניין. עיקרי הוראות התכנית: תוספת יח"ד מ-1 ל-2. שינוי קו בניין צידי דרומי מ-3 מ' ל-2.7 מ'. זיקת הנאה לפי סעיף 62א'(א)19. <u>הוראות</u>: שימושים בהתאם לתכנית פת/2000. זכויות הבניה ללא שינוי מתכניות מאושרות. לא יתוכנן גרם מדרגות לכניסה למס' יח"ד על מנת לא ליצור גרם מדרגות משותף. במפלס המרתף לא ניתן יהיה להוסיף פיצול ליח' משנה נפרדת עם כניסה חיצונית ולא תינתן כניסה נפרדת נוספת למרתף. לכל יח"ד ישוייכו לא פחות מ-225 מ"ר שטח קרקע למגרש. <u>חניה</u>: בהתאם לתקן אך לא פחות מ-2 מקומות חניה ליח"ד.

10. רישוי

מצב קודם:

10.1 היתר הבניה המקורי של המבנה לא אותר במערכת הממוחשבת של הועדה המקומית.

10.2 היתר בניה מס׳ 1278 ניתן ביום 11/11/1975 להרחבת יח״ד קיימת לשטח של 138 מ״ר.

מצב חדש:

10.3 **בקשה להיתר בניה מס׳ 20240681:**

מהות הבקשה:

הריסת מבנה קיים והקמת בית דו משפחתי 2 יח״ד חדש בן 2 קומות מעל קומת מרתף + בריכה ביחידה מערבית על פי תכנית 410-1197961.

שטחים:

זכויות לפי פת/2000:

עיקרי 70% - 332.5 מ״ר.

שירות ליחידה- 24.0 מ״ר.

מוצע:

בית 1:

עיקרי- 154.22 מ״ר (ק.ק- 62.34 , ק.א- 91.88). שירות/מחסן- 12.0 מ״ר. מרתף- 84.59 מ״ר.

בית 2:

עיקרי- 128.62 מ״ר (ק.ק- 61.76 , ק.א- 66.86), שירות/מחסן- 9.01 מ״ר. מרתף- 64.08 מ״ר.

סה״כ שטחים:

עיקרי- 282.84 מ״ר.

שירות מעל הקרקע- 21.01 מ״ר. מרתפים כולל ממ״ד- 148.67 מ״ר.

שטחים נוספים:

בית 1 - מרפסת- 10.67 מ״ר. בליטות - 2.07 מ״ר.

בית 2 - מרפסת- 12.0 מ״ר. בריכה- 25.11 מ״ר. (ח.מכונות - 2.76 מ״ר).

החלטות ועדת רשות רישוי לתכנון ולבניה בישיבה: 20240011 בתאריך 24/07/2024:

בהמשך להחלטה קודמת וטעות סופר אשר נפלה בהחלטה בסעיף 2, להוריד את סעיף ההחלטה מיום 21/7/2024 ובתנאי מילוי גיליון דרישות מצורף.

הבקשה אושרה ביום 24/7/2024.

היתר בניה מס׳ 2024279 נחתם ביום 17/11/2024 ונמסר ביום 19/11/2024.

11. תמצית טיעוני הצדדים

שומות הצדדים:

מהות החיוב	השבחה לפי המשיבה	היטל השבחה לפי המשיבה	השבחה לפי המבקשים	היטל השבחה לפי המבקשים
תכנית 410-1197961	451,250 ₪	225,625 ₪	0	0
חיוב למימוש חלקי	399,328 ₪	199,664 ₪	0	0

עיקרי טיעוני הצדדים והכרעה:

הצדדים התייחסו בהרחבה לטענות ולסוגיות שהועלו על ידי הצד שכנגד. בהחלטה זו יוצגו עיקרי הטענות שעלו במסגרת השומות, התגובות והדיון. עם זאת, יובהר כי לצורך הכרעתי בחנתי את כלל הטיעונים שהעלו הצדדים בסוגיות השונות.

מהות החיוב

הצדדים מסכימים, כי החיוב הינו בגין תכנית 410-1197961 בלבד.

שמאי הצדדים חלוקים ביניהם לגבי ההשבחה הנובעת מתוספות יחידת הדיור בהתאם לתכנית ובין היתר, בסוגיות של שווי מ״ר מבונה בסיסי לחישוב ומקדמי התאמה שונים.

ריכוז עמדות הצדדים:

	שומת המשיבה	שומת המבקשים
מצב תכנוני קודם	כלל התכניות החלות על החלקה טרם לאישורה של התכנית הנקודתית הנדונה.	אין מחלוקת לגבי זכויות הבניה במצב התכנוני הקודם.
מצב תכנוני חדש	תכנית 410-1197961 מהווה תכנית נקודתית לחלקה המתירה תוספת של יח״ד נוספתו שינוי קו בניין.	אין מחלוקת לגבי זכויות הבניה במצב התכנוני החדש.
מימוש מיטבי	הריסת הקיים ובניית 2 יח״ד.	אין מחלוקת בעניין המימוש המיטבי.
מתודת התחשיב	בשומת המשיבה המקורית חושבו כלל זכויות הבניה למימוש מלא בלבד ללא התייחסות למימוש המבוקש בפועל. לאחר בקשתי במסגרת הדיון הוצג תחשיב למימוש המלא ולמימוש המבוקש בפועל.	בשומת המבקשים המקורית חושבו כלל זכויות הבניה למימוש החלקי המבוקש בלבד ללא התייחסות למימוש המלא של זכויות הבניה בתכנית. לאחר בקשתי במסגרת הדיון הוצג תחשיב למימוש המלא ולמימוש המבוקש בפועל.

שווי מ״ר קרקע	9,500 ש״ח/מ״ר למגרש בשטח של עד 330 מ״ר. הוצגו נתוני מכר כדלקמן: בתאריך 20/8/2023 נמכר ברחוב עזרא ונחמיה 22, גו״ח 6320/84/2 מגרש בשטח 688 מ״ר עם זכויות חכירה של 160 מ״ר לזכויות בניה תב״עיות של 2 יח״ד תמורת 6,000,000 ש״ח. בהתאמה למיקום הנכס מתקבל שווי של 10,000 ש״ח/למ״ר. ביום 12/7/2023 נמכרו בגו״ח 6325/201 זכויות חכירה במגרש בשטח כ-545 מ״ר בייעוד מגורים א׳ עם זכויות של 2 יח״ד תמורת 4,700,000 ש״ח. מבטא שווי של 9,300 ש״ח/מ״ר קרקע לזכויות חכירה. בתאריך 9/6/2023 נמכר ברחוב ברא״ז 24 קוטג׳ אמצעי בשטח 217 מ״ר עם מבנה בשטח 127 מ״ר תמורת 4,650,000 ש״ח. בנטרול מרכיב תרומת שווי המבנה ובהתאמה לבניה דו משפחתית מתקבל שווי של 12,300 ש״ח/מ״ר. כמו כן, צויין כי הנכס הנדון נרכש ביום 3/2/2022 בסך של 4,000,000 ש״ח לזכויות בניה של יח״ד אחת. לטענתו, מדובר בעסקה בין מוכר מרצון וקונה מרצון וסביר כי	שמאי המבקשים מבצעים את הניתוח של העסקאות לפי שווי מ״ר מבונה ולא שווי מ״ר קרקע. ביחס לעסקת המכר בנכס הם מציינים, כי מדובר בעסקה חריגה וזאת לאור עסקה אחרת במיקום סמוך שבה נמכר מגרש של 503 מ״ר בסך של 2,750,000 ש״ח. כמו כן, לטענתם, ככל שהעסקה משקפת שווי הרי שמדובר על שווי ל-2 יח״ד כפי שהקונים סברו שיוכלו לבנות. קרי, שווי למצב החדש ולא למצב הקודם.

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com

	מדובר בעסקה המשקפת את שווי השוק. ביחס לנתוני המבקשים הוא מציין, כי הם מבוססים על החלטת שמאי מחוזי ביחס להשגה על שומת רמ״י. בהחלטה זו הוצגו עסקאות בחלקות בשטח גדול של 1-2 דונם. בעסקה בגו״ח 6319/121 מדובר על 1,480 מ״ר ל-2 יח״ד בלבד. בגו״ח 6326/170 מדובר על 1,010 מ״ר במגרש המצריך זיקת הנאה למגרש עורפי ומיקום נחות. בגו״ח 6400/252 מדובר על 2,042 מ״ר ומגרש בעל צורה בעייתית המקשה על ניצול הזכויות. בגו״ח 6402/32 מדובר על 1,750 מ״ר במגרש המצריך זיקת הנאה משמעותית למגרש העורפי ובמיקום נחות בשכונת שעריה.	
שווי מ״ר מבונה	9,440 ש״ח/מ״ר מבונה. השווי הינו בהתאם לניתוח זכויות הבניה בקרקע בסיסית שחושבה.	7,000 ש״ח/מ״ר מבונה לדו משפחתי ו-7,350 ש״ח/מ״ר מבונה לחד משפחתי. השווי הינו בהתאם לניתוח עסקאות ולהחלטות בהשגות ראשונות על שומות רמ״י במקומות ברי השוואה.
מקדם השבחה	0.1 ביחס לכלל שווי הנכס. המקדם מתקבל כתוצאה מביטול מרכיב שוליות של חלק ניכר משטחי הבניה כולל שטחי החצר. הוצג תחשיב ממנו מתקבל שטח משוקלל של 434 מ״ר במצב	0.05 ביחס למ״ר מבונה. היחס נקבע בהתאם למחקר ״דלפי״ ממועד 2/2017 שם נקבע שהפער בין בינוי חד משפחתי לדו משפחתי הינו בטווח של 0.89-0.9.

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com

	התכנוני הקודם ושטח משוקלל של 478 מ״ר המצב התכנוני החדש ללא שוליות ומכאן מתקבל הפרש שווי כולל של כ-10%.	הם מפנים להחלטת הח״מ בגו״ח 6502/63. לפיכך, הם קובעים מקדם התאמה של 5%. כמו כן, בהתאם לאותה ההחלטה הם קובעים מקדם שוליות של 0.8 לשטח שמעל 225 מ״ר. מקדם שווי מרתף חושב עד 100 מ״ר לפי 0.6 ומעל 100 מ״ר לפי 0.5 בהתאם לשומת הח״מ בגו״ח 3898/162. שטחי המחסן המוצע חושבו במקדם 0.8 למחסן כחלק מהמבנה.
עלויות הריסה	בעסקאות עם מבנים ישנים עלות זו מגולמת בשווי העסקה. כמו כן, הבינוי הקיים מאפשר שימוש ביניים בתקופת התכנון וזה מאזן את עלויות ההריסה ככל שיש לחשבן.	בחלקה ממוקם מבנה בשטח של 138 מ״ר ומשכך חושבו עלויות הריסה של 55,200 ש״ח (לפי 400 ש״ח/מ״ר). ככל שההתבססות בקביעת השווי הבסיסי הינה על מגרשים עם בתים להריסה הוא מסכים שאין להביא בחשבון את עלויות ההריסה.
זיקת הנאה	הובאה בחשבון זיקת הנאה בחזית בשטח של 46 מ״ר.	הובאה בחשבון זיקת הנאה בחזית בשטח של 46 מ״ר. במצב הקודם לא היתה קיימת זיקת הנאה. בטרם אישור התכנית כלל שטח החלקה היה ביעוד למגורים ב׳ (צבע צהוב)
מקדם חצר	חושב מקדם חצר של 0.25 במצב הקודם כחד משפחתי ו-0.3 במצב החדש כדו משפחתי וזאת לאור שוליות שטח חצר.	לטענתם, יש מקום לחישוב מקדם חצר שונה בשטחי מגרשים כבמקרה הנדון.

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com

<u>עסקאות השוואה כפי שמופיעות בשומת המבקשים:</u>

<u>שטח מ״ר מבונה משוקלל חושב בהתאם למקדמים כדלקמן</u>:

עיקרי עד 225 מ״ר - 1

עיקרי שולי מעל 225 מ״ר - 0.8

עליית גג - 0.8

מרתף עד 100 מ״ר - 0.6

מרתף שולי מעל 100 מ״ר - 0.3

מחסן כחלק ממבנה - 0.8

חצר - 0.25

<u>ניתוח העסקאות</u>:

עסקה	4,700,000 ש״ח	תאריך	12/7/2023
שטח בנוי	365	שטח מגרש-ממכר	545
גוש	6325	חלקה	201
שנת בניה	1991	שווי ללא בינוי	3,605,000 ש״ח
שטח משוקלל	583.4 מ״ר	שווי מ״ר מבונה	6,364 ש״ח

עסקה	3,000,000 ש״ח	תאריך	4/7/2023
שטח בנוי	104	שטח מגרש-ממכר	460
גוש	6325	חלקה	28
שנת בניה	1974	שווי ללא בינוי	3,000,000 ש״ח
שטח משוקלל	466.3 מ״ר	שווי מ״ר מבונה	6,433 ש״ח

עסקה	3,660,000 ש״ח	תאריך	2/11/2023
שטח בנוי	70	שטח מגרש-ממכר	501
גוש	6326	חלקה	230
שנת בניה	1967	שווי ללא בינוי	3,660,000 ש״ח
שטח משוקלל	535.2 מ״ר	שווי מ״ר מבונה	6,839 ש״ח

שווי מ״ר מבונה ממוצע - 6,546 ש״ח/מ״ר

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com

בנוסף הוצגו מס' החלטות בהשגות ראשונות על שומות רמ"י כדלקמן:

גו"ח	מועד קובע	שווי מ"ר מבונה
6319/121	31/7/2023	6,800 ש"ח
6326/170	28/9/2023	7,676 ש"ח
6400/252	20/6/2023	6,400 ש"ח
6402/32	29/6/2023	7,544 ש"ח
ממוצע		7,105 ש"ח

לאור האמור נקבע שווי מ"ר מבונה לחד משפחתי – 7,000 ש"ח/מ"ר ולדו משפחתי 7,350 ש"ח/מ"ר.

תחשיבים:

תחשיב שומת המשיבה:

מצב קודם-יח"ד אחת:

קומה	אחוז בניה	שטח	שוליות	סה"כ
מרתף	35%	83	0.4	33
		83	0.3	17
קרקע	35%	166	1	166
ראשונה	35%	80	0.9	72
		86	0.8	69
חצר		309	0.25	77
סה"כ				434

מצב חדש-2 יח"ד:

קומה	אחוז בניה	שטח	שוליות	סה"כ
מרתף	35%	83	0.4	33
		83	0.4	33
קרקע	35%	166	1	166
ראשונה	35%	83	1	83
		83	1	83
חצר	יח"ד 1	154	0.3	46
	יח"ד2	154	0.3	46
	זיקת הנאה	46	0.3	-14
סה"כ				478

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com

מצב חדש-מבוקש בפועל:

קומה	אחוז בניה	שטח	שוליות	סה"כ
מרתף	35%	84.6	0.4	34
		64	0.4	26
קרקע	35%	62.3	1	62.3
		62	1	62
ראשונה	35%	92	1	92
		67	1	67
חצר	יח"ד 1	158	0.3	47
	יח"ד2	158	0.3	47
	זיקת הנאה	46	0.3	-14
סה"כ				423

תחשיב:

שווי מ"ר קרקע למגרש עד 330 מ"ר	9,500 ש"ח
שטח מגרש	475 מ"ר
שווי מגרש	4,512,500 ש"ח
מקדם השבחה בגין ביטול שוליות	10%
השבחה	451,250 ש"ח
היטל השבחה	225,625 ש"ח
השבחה למימוש המבוקש	399,328 ש"ח
היטל השבחה למימוש המבוקש	199,664 ש"ח

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com

<u>תחשיב שומת המבקשים</u>:

<u>מימוש מלא</u>:

מצב קודם			
	שטח	מקדם שווי	סה"כ מר"א
עיקרי עד 225 מ"ר	225	1	225
עיקרי מעל 225 מ"ר	57.68	0.8	46.1
ממ"ד במרתף	12	0	0
מרתף עד 100 מ"ר	88	0.6	52.8
מרתף שולי	66	0.3	19.8
מחסן כחלק ממבנה	12	0.8	9.6
חצר	309	0.25	77.3
סה"כ			470.1
שווי מ"ר מבונה			7,350 ש"ח
שווי מצב קודם			3,454,868 ש"ח
מצב חדש			
עיקרי	332	1	332
ממ"ד במרתף	12	0	0
מרתף	142	0.6	85.2
מחסן כחלק ממבנה	12	0.8	9.6
חצר	288	0.25	72
זיקת הנאה	46	0.25	- 11.5
סה"כ			494.5
שווי מ"ר מבונה			7,000 ש"ח
שווי מצב חדש			3,461,500 ש"ח
השבחה			6,632 ש"ח
עלויות הריסה			55,200 ש"ח
השבחה			אין השבחה

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com

מימוש חלקי:

מצב קודם			
	שטח	מקדם שווי	סה"כ מר"א
עיקרי עד 225 מ"ר	225	1	225
עיקרי מעל 225 מ"ר	57.68	0.8	46.1
ממ"ד במרתף	12	0	0
מרתף עד 100 מ"ר	88	0.6	52.8
מרתף שולי	31	0.3	9.3
מחסן כחלק ממבנה	12	0.8	9.6
חצר	317.89	0.25	79.5
סה"כ			422.3
שווי מ"ר מבונה			7,350 ש"ח
שווי מצב קודם			3,104,026 ש"ח
מצב חדש			
עיקרי	282.68	1	282.68
ממ"ד במרתף	24	0	0
מרתף	119.13	0.6	71.5
מחסן כחלק ממבנה	21	0.8	16.8
חצר	308.89	0.25	77.2
זיקת הנאה	46	0.25	- 11.5
סה"כ			436.7
שווי מ"ר מבונה			7,000 ש"ח
שווי מצב חדש			3,056,764 ש"ח
השבחה			אין השבחה
עלויות הריסה			55,200 ש"ח
השבחה			אין השבחה

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com

<u>הכרעה</u>:

הצדדים אינם חלוקים על הקביעה כי השימוש הטוב והיעיל במועד הקובע הינו הריסת הבינוי הקיים ובניית 2 יח״ד חדשות בהתאם לזכויות המוקנות בתכנית המשביחה. הצדדים חלוקים על מקדמי שווי שונים, שווי מ״ר מבונה בסיסי וההתייחסות למרכיב ביטול השוליות.

הצדדים אינם חלוקים לגבי זכויות הבניה בחלקה במצבי התכנון השונים וכן אינם חלוקים לגבי המימוש המבוקש בבקשה להיתר הבניה.

כמו כן, הצדדים אינם חלוקים על העובדה כי אין לחייב בגין תוספת שטחי הממ״ד בין מצבי התכנון השונים וזאת לאור מימוש בבקשה להיתר בניה.

<u>הערה</u>:

במקור שומות הצדדים חושבו באופן שונה ביחס למימוש כך ששומת המשיבה כללה רק תחשיב למימוש המלא ושומת המבקשים כללה רק תחשיב למימוש החלקי.

על מנת ליצור בסיס השוואה אחיד שיאפשר חלוקה בין ההשבחה לתשלום בגין המימוש המבוקש בהיתר הבניה והשלמת תשלום בעת מימוש עתידי, בין אם במכר ובין אם בבניה, התבקשו הצדדים להגיש תחשיבי השלמה שהוגשו ומהווים חלק מעמדות הצדדים.

<u>מקדמי שוליות + מקדם צפיפות</u>:

הצדדים חלוקים לגבי חישוב מקדמי השוליות והצפיפות במצבי התכנון השונים.

שמאי המשיבה מחשב את כלל ההשבחה כמקדם תוספת שווי של 10% בעוד ששמאי המבקשים טוען שיש להביא בחשבון את שינוי הצפיפות מבינוי חד משפחתי לבינוי דו משפחתי, המצמצמת את אפקט ההשבחה מביטול השוליות.

בנוסף, קיימת בין הצדדים מחלוקת לגבי מקדמי ביטול השוליות כמוצג בבתחשיבים.

ביחס להחלטות קודמות שלי שאליהן הפנה שמאי המבקשים יצויין, כי מדובר במיקומים שונים ובמקרים שונים ומשכך לא ניתן להסתמך על החלטות אלו בלבד.

בהתאם לסקר דלפי שבוצע ב - 2/2017 ע״י לשכת שמאי המקרקעין בישראל נקבע בהתייחס לשאלה של שוני בין שווי מ״ר מבונה במבנה חד משפחתי למבנה דו משפחתי כדלקמן:

ממצוע - 0.89.

חציון - 0.9.

שכיח - 0.9.

מכאן שלכאורה, מקדם זה מבטל לגמרי את מקדם ביטול השוליות המתקבל בהתאם לשומת המשיבה.

מכיוון שבבניה במיקום הממותג כיוקרתי/מבוקש, נכון למועד הקובע, קיימת דרישה לשטחים גדולים ושטחי הבניה העיקריים המאושרים הינם 60% בלבד, אני סבור שלא קיימת השפעה מהותית של שוליות בשטחים אלו. לדוגמא, אם נתייחס למגרש הבסיסי לבניית 2 יח"ד בתכנית הראשית שהינו 500 מ"ר, נקבל שטח עיקרי של 350 מ"ר, ובמקרה הנדון במגרש בשטח של 475 מ"ר נקבל שטח עיקרי של 332.5 מ"ר, שאינו מהווה חריג לבניה צמודת קרקע במיקום יוקרתי במועד הקובע. המיקום הנדון אינו מהווה מיקום הכולל בניה יוקרתית וקיימות בסביבת העיר פתח תקווה שכונות יוקרתיות ממנו. עם זאת מדובר בשכונה אשר בשנים האחרונות מצויה בשלבי התחדשות ונהנית מביקושים יציבים.

על מנת לבחון את מאפייני הבניה סקרתי מס' היתרי בניה לבניה חדשה בשכונה (הבניה המקורית הותיקה אינה רלוונטית לבחינה במועד הקובע), מהסקירה עולה כדלקמן:

- ברחוב דינוביץ 20, גו"ח 6235/221 נבנה מבנה חד משפחתי הכולל שטח עיקרי של 337.94 מ"ר+ שטחי שירות של 129.34 מ"ר בהתאם להיתר בניה משנת 2018 (המהווה תוספת בניה ליחידה שנבנתה במקור בהתאם להיתר בניה משנת 1995).
- ברחוב דינוביץ 28, גו"ח 6325/224 נבנה מבנה חד משפחתי בשטח עיקרי של 242.18 מ"ר בהתאם להיתר בניה משנת 2013.
- ברחוב גורדון 34, גו"ח 6325/133 נבנה מבנה חד משפחתי בשטח עיקרי של 215.2 מ"ר+22.92 מ"ר שטחי שירות בהתאם להיתר בניה משנת 2017 (שטח מגרש 499 מ"ר מתוכו הופקעו 33 מ"ר).
- ברחוב כ"ז בניסן 6, גו"ח 6325/190, נבנה מבנה חד משפחתי בשטח עיקרי של 206.86 מ"ר + 7.28 מ"ר שטחי שירות (ממ"ד) כולל תוספת בניה שאושרה בשנת 2010 וזאת בחלקה בשטח של 591 מ"ר.
- ברחוב ה' באייר 13 הוגשה בקשה להריסת מבנה קיים (שנרכש בשנת 2023) ובניית מבנה הכולל 269.32 מ"ר עיקרי + 12.23 מ"ר ממ"ד + 131.81 מ"ר מרתף+מרפסות+בריכה, סה"כ עיקרי+שירות כ – 413 מ"ר. שטח המגרש הינו 508 מ"ר בהתאם לתצ"ר עדכני.

מהאמור עולה, כי קיימת מגמה מעורבת של בניה חד ודו משפחתית בסביבה וכן קיימים בסביבה מבנים חד משפחתיים הכוללים בניה בהיקף נרחב. מכאן שאין מדובר במקרה שבו קיימת מובהקות ועדיפות מוחלטת לבניה דו משפחתי ביחס לבניה חד משפחתית.
לאור האמור, אני סבור שבמקרה הנדון המקדם הראוי במעבר בין בניה חד משפחתית לבניה דו משפחתית אשר ישקף מחד את ביטול השוליות ביחס לחלק משטחי הבניה ומצד שני את הגדלת הצפיפות הינו כ-5% וזאת בעיקר בשל מרכיב הגדלת קהל היעד לביצוע עסקאות לבניה דו משפחתית.

מקדם חצר:

הצדדים חלוקים לגבי מקדם שווי החצר בין מקדם של 0.25 בהתאם לשומת המבקשים למקדם 0.3 בהתאם לשומת המשיבה.

אני סבור, כי מקדם 0.25 אשר היה נהוג בחישוב במועדים היסטוריים הינו נמוך ואינו תואם למקדם שווי חצר במועד הקובע, בתקופה שלאחר משבר הקורונה שהינו לפחות 0.3.

לאור האמור תחושב החצר במקדם 0.3 בשני מצבי התכנון.

ממ"ד:

לאור העובדה שהמימוש המבוקש הינו מימוש בהיתר בניה חושב פטור בגין שטחי הממ"ד. במצב התכנוני הקודם קיימת זכות לממ"ד אחד ובמצב התכנוני החדש זכות ל-2 ממ"דים שלא התווסף בגינה שטח אלא מדובר בהסבת שטחי שירות במרתף לממ"ד נוסף ומשכך שטחי השירות החייבים במרתף למעשה פחתו במצב התכנוני החדש.

עלויות הריסה:

עלויות ההריסה קיימות גם במצב הקודם וגם במצב החדש וזאת בהתאם להסכמת הצדדים כי השימוש הטוב והיעיל הינו הריסת המבנה ובניית מבנה חדש, בין אם מבנה חד משפחתי מודרני ובין אם מבנה דו משפחתי.

לאור האמור לא יובאו בחשבון עלויות הריסה המתקזזות בין 2 מצבי התכנון.

שטח עם זיקת הנאה:

בהתאם לעולה מעיון בתשריט המצב הקיים בתכנית השטח המסומן בתשריט המצב המוצע כשטח עם זיקת הנאה הינו שטח ביעוד מגורים ואינו כולל סימון כשטח לדרך.

מבדיקת תשריט תכנית פת/1156 עולה, כי הנטען בשומת המשיבה לגבי סימון כביש בחזית החלקה אינו מתייחס לשטח הנדון אלא לשטח הכביש הקיים וכפי שניתן לראות בתשריט בקטע הכביש שמול הנכס (רחוב אבשלום דינוביץ) קבעה התכנית רוחב רחוב של 8 מ' בניגוד להמשכו של הרחוב שרוחבו נקבע ל-10 מ'.

שטח החלקה הרשום, שהינו 475 מ"ר, כולל שטח זה.

בפועל השטח מהווה מדרכה מרוצפת.

השטח מהווה שטח שלמרות שימושו בפועל כמדרכה מרוצפת אינו מיועד לדרך ואף לא ננקטו לגביו בעבר הליכי הפקעה ו/או רישום זיקת הנאה כלשהם.

מכאן שיש להביא בחשבון שהתכנית הראשונה אשר יצרה את זיקת ההנאה הינה התכנית הנדונה.

לאור האמור יש להביא בחשבון כי שטח זה אינו יכול להוות שטח חצר כחלק מהמצב התכנוני החדש.

עם זאת היות שהשטח אינו מופקע הוא אינו גורם לאובדן זכויות בניה הנגזרות במקרה הנדון משטח החלקה וההפחתה תובא בחשבון כשווי חצר בלבד ללא זכויות בניה.

<u>שווי מ"ר מבונה</u>:

הצדדים חלוקים לגבי שווי מ"ר מבונה כדלקמן:

שמאי המשיבה - 9,400 ש"ח/מ"ר

שמאי המבקשים - 7,000 ש"ח/מ"ר.

יוער, כי במקור שומת המשיבה חושבה בהתאם לשווי מ"ר קרקע ולא שווי מ"ר מבונה והנתון עולה רק ממסמך ההשלמה שצורף לעניין המימוש החלקי בבקשה להיתר בניה.

כמו כן, הצדדים חלוקים לעניין ההתייחסות לעסקה בנכס.

לעניין זה טוען שמאי המשיבה כי העסקה משקפת את השווי במצב הקודם כפי שעולה מהזכויות בעת רכישתה ואילו שמאי המבקשים טוען כי מגבלת יחידות הדיור לא היתה ידועה בעת עסקה זו והיא משקפת, אם בכלל, את המצב התכנוני החדש. לטענתו, מדובר בעסקה חריגה ולראיה, חודשיים קודם לכן במועד 22/12/2021, בוצעה עסקה בגו"ח 6325/140 הסמוך ובמסגרתה נמכר מגרש של 503 מ"ר שמיועד ל-2 יח"ד במחיר של 2,750,000 ש"ח בלבד. לכן לשיטתו, אין להתבסס על העסקה בנכס עצמו.

<u>העסקה בנכס</u>:

העסקה נערכה ביום 3/2/2022.

בהתאם לערר פת/1116/1221 **<u>חיים ומיכל מסילתי נ' הועדה המקומית פתח תקוה</u>** עולה, כי בדיון מיום 8/3/2022, קרי לאחר מועד העסקה, נקבעו הוראות לגבי הפרשנות הנכונה לחישוב מס' יחידות הדיור בחלקה וזאת בשונה מהמדיניות שהיתה נהוגה בועדה המקומית קודם להחלטה בערר זה. מכאן שהסבירות הגבוהה יותר הינה שהקונים במקרה הנדון ראו לנגד עיניהם קרקע לבניה של 2 יח"ד ולא יח"ד בודדת.

לפיכך, בעת ההתייחסות לעסקה זו היא תחושב כעסקה המשקפת את המצב התכנוני החדש.

מכלל העסקאות שהוצגו בפני מצאתי כי לא ניתן להתייחס לעסקאות בשכונות אחרות ולעסקאות שקיים לגביהם דיווח חלקי.

עסקה לגביה קיים דיווח מלא הינה עסקה ברחוב ה' באייר 7, גו"ח 6325/201 במסגרתה נמכר שטח של 545 מ"ר בסך כולל של 4,700,000 ש"ח (הדיווח כולל 2 עסקאות).

על החלקה קיים בינוי משנת 1991.

המחיר מבטא שווי למ"ר קרקע של 8,625 ש"ח במעוגל.

יוער, כי עסקה זו צויינה ע"י שמאי המשיבה תוך ביצוע התאמה וע"י שמאי המבקשים לאחר הפחתת שווי לבנוי. מכאן שאותה עסקה נותחה באופן שבו התקבל פער של כ-50% בתוצאה.

אני סבור שהיות שהבינוי הקיים אינו להריסה, הוא מתקזז לכל הפחות עם התאמות אחרות שיש לבצע מה עוד שאין מידע לגבי חוזה החכירה בקרקע ולאור הבינוי הקיים ניתן להניח שאין מדובר

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com

בחוזה בניה לשטח של 160 מ״ר בלבד. מכאן שאין מקום לתוספת שווי בגין התאמת קרקע רמ״י לבעלות.

מכלל ההחלטות בהשגות ראשונות על שומות רמ״י שהוצגו מצאתי כי ההחלטה הרלוונטית הינה בגו״ח 6319/170 רחוב דוד רמז 13 בקריית אלון.

המועד הקובע בהחלטה הינו 19/2/2023 (ולא כנטען בטעות ע״י שמאי המבקשים שהתייחס למועד קבלת ההחלטה) ומתקבל שווי מ״ר מבונה של 7,676 ושווי מ״ר קרקע של 8,150 ש״ח.

שקלול השווי למ״ר קרקע:

עסקה	שווי	משקל	שווי יחסי
עסקה בנכס	8,420 ש״ח	0.4	3,368 ש״ח
עסקה בה׳ באייר 7	8,625 ש״ח	0.3	2,587.5 ש״ח
החלטה בהשגה ראשונה דוד רמז 13	8,150 ש״ח	0.3	2,445 ש״ח
סה״כ			8,400.5 ש״ח
שווי במעוגל			8,400 ש״ח

לאור האמור, קבעתי שווי למ״ר קרקע לבניה חד משפחתית בסך של 8,400 ש״ח/מ״ר ולבניה דו משפחתית בהתאמה (5% +) 8,820 ש״ח/מ״ר.

12. <u>עקרונות גורמים ושיקולים</u>

12.1. בהתאם להוראות סעיף 1 (א) בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ״ה – 1965:

״השבחה״ – עליית שוויים של מקרקעין עקב אישור תכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג;

״מימוש זכויות״, במקרקעין – אחת מאלה:

(1) קבלת היתר לפי חוק זה לבניה או לשימוש בהם שלא ניתן היה לתיתו אלמלא אישור תכנית מתן הקלה או התרת שימוש חורג שבעקבותיהם חל היטל השבחה;

(2) התחלת השימוש בהם בפועל כפי שהותר לראשונה עקב אישור התכנית שבעקבותיו חל היטל השבחה, ואולם לא יראו בהתחלת שימוש מכוח אישור לשינוי שימוש לפי סעיף 145ה׳ כמימוש זכויות;

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

12.2. במסגרת ההחלטה נבחנה תרומת תכנית 410-1197961 בלבד.

12.3. מאפייני המיקום והסביבה.

12.4. מאפייני הנכס כגון שטח החלקה, צורתה, מידותיה והטופוגרפיה שלה.

12.5. התכנון החל על הנכס ובין היתר התכניות השונות והיתרי הבניה שהופקו לנכס.

12.6. שטחי הבניה המבוקשים בבקשה להיתר בניה.

12.7. רמת הפיתוח והתשתיות.

12.8. המועד הקובע.

12.9. מחירי מקרקעין במועד הקובע תוך ביצוע ההתאמות הנדרשות למקרקעין נשוא ההחלטה.

12.10. חישובי השטחים המשוקללים הינם בהתאם למקדמי שווי מתואמים למיקום השטחים בנכס והיקפם.

12.11. הובא בחשבון השימוש הטוב והיעיל במועד הקובע שהינו הריסת הבינוי הקיים ולפיכך לא חושבה דחיה למימוש ביחס לשינוי הבינוי שאושר

12.12. הובאה בחשבון שוליות שטחי בניה וזאת לאור היקף זכויות הבניה המאושרות בכל אחד ממצבי התכנון.

12.13. הובא בחשבון כי התכנית מגדילה את צפיפות הבניה בחלקה מ-1 יח״ד ל-2 יח״ד.

12.14. הובא בחשבון כי התכנית מסמנת חלק מהחלקה שטח לכזיקת הנאה. שטח זה מהווה שטח מדרכה. לאור האמור והעובדה שלא נקבעו הוראות הפקעה אלא רישום זיקת הנאה בלבד תחושב הפחתת השווי בגין מרכיב זה כאובדן שטח חצר בלבד ללא שינוי בזכויות הבניה.

12.15. לאור חלופות המימוש בבניה חושבה חלופת בניה שאינה כוללת חיוב בגין שטחי הממ״ד בהתאם להחלטת ועדת ערר (י-ם) 417/11 **<u>חשדר מגדלי שליטה בע״מ נ׳ הוועדה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים</u>**.

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com

13. תחשיב ההשבחה

חישוב שווי מ״ר מבונה משוקלל:

שווי בהתאם לכלל הזכויות			
	שטח	מקדם שווי	סה״כ מר״א
עיקרי עד 250 מ״ר[3]	250	1	250
עיקרי מעל 250 מ״ר	82.5	0.8	46.1
מרתף עד 100 מ״ר כולל ממ״ד[4]	100	0.4	40
מרתף שולי	66.25	0.6*0.4	15.9
מחסן כחלק ממבנה	12	0.8	9.6
חניה מקורה	15	0.4	6
חצר (לאחר הפחתת מחסן וחניה)	281.75	0.3	84.525
סה״כ			452.125
שווי מגרש (ללא הפחתת זיקת הנאה)			4,189,500 ש״ח
שווי מ״ר מבונה משוקלל מעוגל			9,265 ש״ח

תחשיב השבחה מלא:

מצב קודם	
שווי מ״ר קרקע למגרש לחד משפחתי	8,400 ש״ח
שטח מגרש	475 מ״ר
שווי מגרש	3,990,000 ש״ח
מצב חדש	
שווי מ״ר קרקע למגרש לחד משפחתי	8,820 ש״ח
שטח מגרש	475 מ״ר
שווי מגרש	4,189,500 ש״ח
הפחתה בגין זיקת הנאה בחצר ללא זכויות[5]	(132,825 ש״ח)
שווי לאחר הפחתה בגין זיקת הנאה	4,056,675 ש״ח
השבחה	66,675 ש״ח
היטל השבחה	33,337 ש״ח

[3] בהתאם לביקושים שנצפו בבניה חד משפחתית.

[4] לצורך חילוץ שווי מ״ר מבונה משוקלל ולא לצורך חיוב.

[5] 132,825 = 46 מ״ר * 0.3 * 9,625 ש״ח/מ״ר מבונה

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com

תחשיב המימוש החלקי:

שווי לזכויות מבוקשות ולאחר פטור ממ"ד			
עיקרי עד 250 מ"ר[6]	250	1	250
עיקרי מעל 250 מ"ר	32.68	1	32.68
מרתף עד 100 מ"ר כולל ממ"ד[7]	100	0.4	40
מרתף מעל 100 מ"ר	45.25	0.4	18.1
מחסן כחלק ממבנה	21.01	0.8	16.81
חניה מקורה	0	0.4	0
חצר (לאחר הפחתת מחסן)[8]	283.9	0.3	85.17
ממ"ד לזיכוי (פטור) במרתף	24	0.4	(9.6)
סה"כ			433.16
סה"כ למגרש במימוש מלא בדומ"ש			506.025
שווי מ"ר מבונה			9,265 ש"ח
אחוז המימוש לאחר פטור ממ"דים			85.6%
השבחה למימוש החלקי			57,074 ש"ח
היטל השבחה למימוש החלקי			28,537 ש"ח

[6] בהתאם לביקושים שנצפו בבניה חד משפחתית.

[7] לצורך חילוץ שווי מ"ר מבונה משוקלל ולא לצורך חיוב.

[8] בהתאם לתכסית הבניה המבוקשת בפועל כולל מחסנים וללא השטח הכולל זיקת הנאה.

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com

14. <u>החלטה</u>

14.1. לאור כל הנתונים המפורטים בחוות דעתי לעיל ולאחר שבחנתי את שומות הצדדים ואת טיעוניהם כפי שבאו לידי ביטוי במסמכי התגובה ובישיבה שהתקיימה בפני, הגעתי לכלל דעה כי במקרקעין שבנדון הידועים כמגרש 1, חלקה 206 בגוש 6325, רחוב אבשלום דינוביץ 32 פינת רחוב ה' באייר 1, קריית אליעזר פרי, פתח תקוה, חלה השבחה עקב אישורה של התכנית המפורטת להלן, בדרך של מימוש בהתאם לבקשה להיתר בניה, כדלקמן:

מקור החיוב	מועד קובע	השבחה מלאה	היטל השבחה מלא	השבחה במימוש המבוקש	היטל השבחה במימוש המבוקש
תכנית 410-1197961	15/11/2023	₪ 66,675	₪ 33,337	₪ 57,074	₪ 28,537

הערכים הנקובים לעיל יוצמדו בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה ולא יישאו תשלומי ריבית פיגורים בגין התקופה בה התנהל הדיון בפני.

14.2. הנני מצהיר, כי חוות דעת זו נערכה לפי מיטב הבנתי וניסיוני המקצועי ואין לי כל חלק או עניין בנכס נשוא חוות הדעת.

ולראיה באתי על החתום,

גיא צדיק, כלכלן ושמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com