יצחק ברמן
שמאי מקרקעין, מהנדס בנין (B.Sc.), מוסמך במינהל עסקים (MBA)
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבנייה

תאריך : 3.11.10

מס' תיק : 1147

בענין : פורת שרה

ע"י מטי לשם, שמאית מקרקעין

<u>המבקשת</u>

נ ג ד

הועדה המקומית לתכנון ולבנייה חולון

ע"י רמי סויצקי, שמאי מקרקעין

<u>המשיבה</u>

<u>החלטת שמאי מכריע</u>

<u>חלקה 83 (חלק) בגוש 6870, מגרש מס' 50.04</u>

<u>רחוב הדס 24 / רחוב מנחם בגין</u>

<u>חולון</u>

1. **<u>מטרת ההחלטה</u>**

מטרת החלטה זו הינה הכרעה במחלוקת באשר לגובה ההשבחה בנכס הנובעת מאישור תכניות בנין עיר שיפורטו בסעיף 3 להלן, עקב מימוש באופן של העברת הזכויות בנכס.

יצחק ברמן - שמאות מקרקעין והנדסה בע"מ
מגדלי שקל, רח' ארלוזורוב 111, תל-אביב 62098 טל. 03-5249028 פקס. 03-5238115
e-mail: berman8@012.net.il

יצחק ברמן
שמאי מקרקעין, מהנדס בנין (B.Sc.), מוסמך במינהל עסקים (MBA)
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבנייה

2. **<u>פרטי הנכס</u>**

סוג הנכס	:	חלק מחלקה ריקה המיועדת לבנייה
כ ת ו ב ת	:	רחוב הדס 24 / רחוב מנחם בגין, חולון
ג ו ש	:	6870
ח ל ק ה	:	83 (חלק)
מ ג ר ש	:	50.04 (חלק)
שטח החלקה	:	2,853 מ״ר

3. **<u>המועדים הקובעים לשומה</u>**

תכנית	מועד קובע
ח/1/300/א׳	22.5.92[1]
ח/300	26.6.92
תיקון מס׳ 10 א׳ לתכנית המיתאר ח/1	28.10.94
תיקון מס׳ 15 לתכנית המיתאר ח/1	1.6.98
ח/300/3/ב/2	15.5.06
תיקון מס׳ 23 לתכנית המיתאר ח/1	11.7.08

4. **<u>מסמכים שהוצגו</u>**

4.1 עמדת המשיבה מפורטת בשומה מיום 14.6.10 של מר רמי סויצקי.

4.2 עמדת המבקשת מפורטת בשומה מיום 5.9.10 של גב׳ מטי לשם.

4.3 שני חוזי מכר שנערכו בנכס הנדון שהוצגו ע״י שמאית המבקשת.

4.4 נתוני עיסקאות שהוצגו ע״י שמאי המשיבה.

[1] ראו בהמשך.

יצחק ברמן - שמאות מקרקעין והנדסה בע"מ
מגדלי שקל, רח' ארלוזורוב 111, תל-אביב 62098 טל. 03-5249028 פקס. 03-5238115
e-mail: berman8@012.net.il

5. **<u>דיון שנערך</u>**

נערך דיון במשרדי ביום 18.10.10 בנוכחות הרשומים מטה:

המבקשת	-	גב' שרה פורת
ב"כ המבקשת	-	עו"ד חוה אפשטיין
שמאית המבקשת	-	גב' מטי לשם
מטעם המבקשת	-	מר יהודה דיין, עו"ד ושמאי מקרקעין
שמאי המשיבה	-	מר רמי סויצקי

6. **<u>הביקור בנכס</u>**

ביקרתי בנכס ביום 1.11.10.
בהסכמת הצדדים נערך הביקור בלא נוכחות מטעמם.

7. **<u>תיאור הנכס והסביבה</u>**

הנכס הינו חלק מחלקה ריקה המיועדת לבנייה, חלקה 83 בגוש 6870, ברחוב הדס 24 / רחוב מנחם בגין, בתחום תכנית ח/300, חולון.
הסביבה הינה אזור מגורים חדש בחלק המרכזי של העיר חולון, בקטע התחום בין הרחובות: גולדה מאיר, דוד אלעזר, מנחם בגין ופנחס איילון.
שטחה הרשום של החלקה הינו 2,853 מ"ר.
לחלקה צורה בלתי רגולרית ולה חזית צפונית לרחוב הדס וחזית דרומית לרחוב מנחם בגין.
חזית הבנין שייבנה על החלקה תפנה לרחוב הדס, והכניסה לבנין תהיה אף היא מרחוב הדס.
רחוב הדס הינו רחוב שכונתי פנימי. רחוב מנחם בגין הינו ציר תנועה עירוני ראשי.
סביבת הנכס מתאפיינת בבנייה חדשה, בשלבי הקמה שונים, של בניינים רבי קומות בבנייה רוויה ובתים צמודי קרקע.
הפיתוח הסביבתי באזור הינו פיתוח עירוני מלא.

יצחק ברמן - שמאות מקרקעין והנדסה בע"מ
מגדלי שקל, רח' ארלוזורוב 111, תל-אביב 62098 טל. 03-5249028 פקס. 03-5238115
e-mail: berman8@012.net.il

8. **<u>המצב התכנוני</u>**

להלן פירוט תכניות בנין עיר החלות על החלקה:

תכנית	ילקוט פרסומים	תאריך פרסום	עיקרי התכנית
ח/1	596	23.4.58	התכנית הינה תכנית מיתאר של העיר חולון. התכנית סיווגה את החלקה באזור מגורים ברה-פרצלציה.
תיקון מס' 3 לתכנית המיתאר ח/1	2434	7.5.78	התכנית סיווגה את החלקה במיתחם מ-3 המסווג באזור לרה-פרצלציה ביעוד מגורים. עפ"י הוראות התכנית: צפיפות המגורים: 6 יח"ד לדונם ברוטו + יחידת דיור לזוגות צעירים. שטח יחידת דיור: 95 מ"ר שטח רצפות. שטח בנין לזוגות צעירים יהיה בהתאם להגדרה ולהוראות של משרד השיכון על שינוייהן מזמן לזמן. היחידות לזוגות צעירים ירוכזו במיתחם לזוגות צעירים ובבניינים נפרדים. בתקנון התכנית נקבעו תנאים למתן היתרי בנייה, וביניהם אישור תכנית מפורטת לאיחוד וחלוקה חדשה.
תיקון מס' 4 ד' לתכנית המיתאר ח/1	3358	15.7.86	התכנית מאפשרת בניית חדר יציאה לגג מתוך הדירות העליונות, ששטחו לא יעלה על 23 מ"ר ברוטו לכל דירה ובגובה של עד 2.5 מ'.
תיקון מס' 8 לתכנית המיתאר ח/1	3683	30.7.89	התכנית מאפשרת בניית מחסנים בקומת המרתף, בשטח של עד 6 מ"ר לכל יחידת דיור ובגובה של עד 2.20 מ'. באזורי מגורים א' בבניינים חדשים בני קומה אחת או קוטג'ים מאפשרת התכנית בניית מרתפים בגבולות קוי הבנין בשטח של עד 50 מ"ר, כולל מקלט, חדר מדרגות, חדר כביסה וכו', ובגובה של עד 2.20 מ'. כמו כן התכנית מאפשרת בבניינים בני קומה אחת, בקוטג' ובדירות גג (בנייה חלקית - פנטהאוז), בניית פרגולה מקונסטרוקציה קלה מעץ, פתוחה כלפי השמים וללא דפנות (למעט קיר הבנין), בשטח שלא יעלה על 10 מ"ר ובעומק שלא יעלה על 2 מ', ובתנאים המפורטים בתכנית.
ח/1/300/א'	4000	7.5.92	התכנית חלה על תחום תכנית ח/300 ומטרתה הינה ביצוע איחוד וחלוקה חדשה ללא הסכמת הבעלים.

יצחק ברמן - שמאות מקרקעין והנדסה בע"מ
מגדלי שקל, רח' ארלוזורוב 111, תל-אביב 62098 טל. 03-5249028 פקס. 03-5238115
e-mail: berman8@012.net.il

ח/300	4015	11.6.92	התכנית קבעה את החלקה הנדונה כמגרש מס׳ 50.04, עם הוראות בנייה כדלקמן: המגרש מיועד להקמת 4 בניינים הבנויים בקיר משותף, הכוללים 50 יח״ד כדלקמן: - שני בניינים בני 5 קומות, הכוללים כ״א 2 יח״ד לקומה + דירת גג. סה״כ 11 יח״ד בכל בנין, 22 יח״ד בשני הבניינים יחדיו. - בנין בן 6 קומות, הכולל 2 יח״ד לקומה + דירת גג. סה״כ 13 יח״ד. - בנין בן 7 קומות, הכולל 2 יח״ד לקומה + דירת גג. סה״כ 15 יח״ד. שטח יחידות הדיור: 95 מ״ר רצפות בממוצע ליח״ד.
תיקון מס׳ 10 א׳ לתכנית המיתאר ח/1	4252	13.10.94	התכנית מאפשרת במרפסות גג של בנייני קוטג׳ באזור מגורים א׳ ובצמוד לחדרי יציאה לגג בבנייני קומות, בניית פרגולה בתנאים הכוללים בין השאר: הפרגולה תיבנה מקונסטרוקציה קלה, תהיה פתוחה כלפי השמים ללא קירות או דפנות (למעט קיר הבנין אליו היא צמודה), שטח הפרגולה יהיה 1/3 משטח הגג הפנוי הצמוד לדירה שעליה בנוי חדר היציאה לגג ולא יעלה על 23 מ״ר. גובה הפרגולה עד 2.30 מ׳.
תיקון מס׳ 15 לתכנית המיתאר ח/1	4644	17.5.98	התכנית מאפשרת לבנות מרתף עד לגבולות המגרש (קו בנין ״0״), בשטח של עד 90% משטח המגרש, ובגובה של עד 3.50 מ׳ נטו, לשימוש כשטחי שירות (כולל שטחים לאחסנה - עד 10 מ״ר ליח״ד) ולחניה, ובתנאים המפורטים בתכנית. מספר קומות מרתף - 2 קומות.
ח/300/ב/3/2	5523	30.4.06	התכנית שינתה את סיווג המגרש לאזור מגורים מיוחד, ושינתה את הבינוי לבנין בן 14 קומות, הכולל דירות רגילות, דירות גן ודירות גג. שטחים עיקריים: 110 מ״ר לכל יחידת דיור (שהם 95 מ״ר ״שטח הרצפות הכללי״ בתוספת השטח שמתחת לקירות הפנים והחוץ). שטחי שירות בבנין רב קומות: עד 50 מ״ר ליח״ד. מותרת בניית דירות גן בקומת העמודים והצמדת חלק מהמגרש אליהן. דירות הגן ושתי הקומות שמעליהן ניתנות לבנייה בדירוג, כמסומן בתשריט. תכנון המבנים יאפשר דירוג הקומות העליונות של הבנין ליצירת דירות גג.
תיקון מס׳ 23 לתכנית המיתאר ח/1	5824	26.6.08	התכנית מאפשרת הגדלת חדר יציאה לגג ל- 40 מ״ר בגגות שטוחים. רום הגג בגג משופע - עד 7 מ׳ מריצפת המיפלס הנמוך של הקומה העליונה. כמו כן, אושרה בניית פרגולות בשטח של עד 1/3 משטח הגג הפנוי 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 מבין השניים בכל אחד מסוגי הדירות. גובה הפרגולה עד 2.50 מ׳ מפני ריצפת הגג.

יצחק ברמן - שמאות מקרקעין והנדסה בע"מ
מגדלי שקל, רח' ארלוזורוב 111, תל-אביב 62098 טל. 03-5249028 פקס. 03-5238115
e-mail: berman8@012.net.il

9. הזכויות בנכס

9.1 עפ"י מידע שהופק ביום 5.9.10 באמצעות האינטרנט מפנקס הזכויות המתנהל בלישכת רישום המקרקעין בחולון, רשומה החלקה הנדונה, חלקה 83 בגוש 6870, ששטחה הרשום 2,853 מ"ר, בבעלות בעלים פרטיים רבים.

לפורת שרה אסתר (שרית) (המבקשת) רשומים 58082/569167 חלקים בחלקה.

על החלקה רשומות משכנתאות וכן הערות שונות לרבות הערה לטובת הועדה המחוזית לתכנון ולבנייה תל-אביב. מהות הפעולה: תיקונים שונים בהערה. מהות פעולה מקורית: הערה על יעוד מקרקעין - תקנה 27. הערות: על המקרקעין חלות הוראות תכנית מפורטת ח/1/300/א' ועל פיהן לא יוצא היתר בנייה אלא בכפוף לתנאי הנספח האקוסטי שהוא חלק בלתי נפרד מהתכנית.

9.2 עפ"י חוזה מכר מיום 20.12.09 מכרה המבקשת 34166/569167 חלקים בחלקה, המקנים זכויות ל- 3 יח"ד, תמורת סך של 960,000 ש"ח.

9.3 עפ"י חוזה מכר מיום 25.2.10 מכרה המבקשת 11389/569167 חלקים בחלקה, המקנים זכויות ליחידת דיור אחת, תמורת סך של 320,000 ש"ח.

10. המחלוקות בין הצדדים, דיון והכרעה

להלן יפורטו המחלוקות בין הצדדים, העולות מן השומות, מן המסמכים הנוספים שהועברו ומן הטענות שהושמעו במהלך הדיון, וכן דיון והכרעה במחלוקות אלו:

10.1 תכניות ח/1/300/א' + ח/300 (המועד הקובע - 26.6.92)		
נושא	**עמדת שמאי המשיבה**	**עמדת שמאית המבקשת**
שטח במצב קודם	557 מ"ר = 58082/569167 X 5,460 מ"ר (שטח הקרקע במצב הקודם)	
יח"ד מוקצות במצב חדש	5.1 יח"ד = 58082/569167 X 50 יח"ד	
שווי במצב קודם	160 $ למ"ר קרקע	184 $ למ"ר קרקע
שווי במצב חדש	32,000 $ ליח"ד	26,000 $ ליח"ד
מקדם	מקדם דירת גג - 1.25	

יצחק ברמן - שמאות מקרקעין והנדסה בע"מ
מגדלי שקל, רח' ארלוזורוב 111, תל-אביב 62098 טל. 03-5249028 פקס. 03-5238115
e-mail: berman8@012.net.il

תחשיב ההשבחה	מצב קודם: 557 מ"ר X 160 $/מ"ר = $ 89,120 מצב חדש: 5.1/50 X (46 + 4 X 1.25) X 32,000 $/יח"ד = $ 166,464 השבחה $ 77,344 ובש"ח (שער יציג - 2.449 ש"ח): 189,415 ש"ח	מצב קודם: 557 מ"ר X 184 $/מ"ר = $ 102,488 מצב חדש: 5.1 X 26,000 $/יח"ד = $ 132,600 השבחה $ 30,112 ובש"ח (שער יציג - 2.446 ש"ח): 73,654 ש"ח
השבחה	189,415 ש"ח	73,654 ש"ח

<u>דיון והכרעה</u>

המועד הקובע:

שמאי שני הצדדים מסכימים ביניהם כי ההתייחסות לתכניות ח/1/300/א' ו- ח/300 תהיה עפ"י מועד קובע אחד מבין שני המועדים הקובעים, שהינם סמוכים מאד זה לזה, והוא המועד הקובע של תכנית ח/1/300/א' - 22.5.92.

בהתחשב בסמיכות המועדים הקובעים של שתי התכניות, 35 יום בלבד בין שני המועדים הקובעים, ובאינטגרציה העניינית המירבית הקיימת בין שתי התכניות, אני מקבל את הסכמת הצדדים כי ההתייחסות לתכניות ח/1/300/א' ו- ח/300 תהיה עפ"י מועד קובע אחד מבין שני המועדים הקובעים, וההשבחה בגין שתי תכניות אלו תוערך יחדיו לאותו מועד, אולם אני מחליט כי המועד הקובע הינו המועד הקובע של תכנית ח/300, 26.6.92, מאחר שתכנית זו קבעה את פירוט זכויות הבנייה על המגרש.

בעלות במושע:

נציגי המבקשת טוענים כי גורם הבעלות במושע הינו גורם המפחית את השווי במגרש הנדון, ובמגרש זה השותפות הינה בעייתית במיוחד מאחר שבמשך שנים ניסו לאחד ולאגד את הבעלים לצורך בנייה, ללא הצלחה. בשנה האחרונה אף הוגשה תביעה לפירוק שיתוף ע"י חלק מבעלי הזכויות, ובתוכם המבקשת, כאשר למיטב ידיעתם של נציגי המבקשת אף לא נמצאו כל בעלי הזכויות, שחלקם יורשים שאינם מתגוררים בארץ. התביעה הוגשה ולא חלה בה כל התקדמות.

שמאי המשיבה טוען כי מחירי עיסקאות משקפים את המושע מאחר שכל העיסקאות בתחום ח/300 הינן במושע. כל קבלן אוסף חלקי בעלות או מאגד קבוצה ומחיר העיסקה משקף את המושע. ב- ח/300 בעלים מקבלים חלקי דירות, או אף חלק בצמודי קרקע וחלק בבנייה רוויה לאותם בעלים.

הכרעתי בשאלה זו מתבססת על העובדה הבאה: מעיון בעיסקאות רבות שבוצעו בגין נכסים בתחום תכנית ח/300 עולה בבירור כי עיסקאות אלו רובן ככולן עוסקות בחלקי בעלות במושע - חלקי מגרשים וחלקי זכויות בדירות - כך שמחירי העיסקאות משקפים את גורם המושע.

יצחק ברמן - שמאות מקרקעין והנדסה בע"מ
מגדלי שקל, רח' ארלוזורוב 111, תל-אביב 62098 טל. 03-5249028 פקס. 03-5238115
e-mail: berman8@012.net.il

ביחס לקושי מיוחד הקיים במגרש הנדון לטענת נציגי המבקשת, אני סבור כי בכל הקשור להיטל השבחה אין מקום להתייחס לגורם זה, היורד לזהות הבעלים, אופיים ודרך התנהלותם. זאת מאחר שבחישוב היטל השבחה יש להביא בחשבון גורמים ומאפיינים אינהרנטיים לקרקע ו/או לסביבה, אך לא גורמים ומאפיינים הקשורים לאופיים או לדרך התנהלותם של בעלי הקרקע או שכניהם.

מקדם לדירת גג:

שמאי המשיבה נקט במקדם 1.25 לדירת גג.

אני סבור כי ביחס לתכניות אלו אין מקום לנקוט במקדם לדירת גג השונה ממקדם של דירות רגילות בבנין. זאת מאחר שקרקעות נסחרו במועד הקובע לפי שווי ממוצע ליחידת דיור.

ערכי שווי:

שמאי המשיבה נוקט בשווי של 160 $ למ״ר קרקע במצב קודם ושווי של 32,000 $ ליח״ד במצב חדש.

שמאית המבקשת נוקטת בשווי של 184 $ למ״ר קרקע במצב קודם ושווי של 26,000 $ ליח״ד במצב חדש.

<u>מַצַב קוֹדֵם</u>:

שמאי המשיבה הציג נתוני עיסקאות בנכסים שמחוץ לתכנית ח/300 בשנים 1991-2, ובהן המחיר נע בין 15 ל- 100 $ למ״ר קרקע. לדבריו עיסקאות אלו בוצעו במיתחם קרקע סמוך ל- ח/300, מיתחם שלא היה בו ענין של פוטנציאל.

שמאית המבקשת מבססת את השווי שבו נקטה על הכרעת השמאי המכריע מנחם מלוכנא ביחס לגו״ח 6872/24,[2] על פיה שווי הקרקע ליח״ד באזור הצפוני של תכנית ח/300 במצב הקודם הינו 170 $ למ״ר קרקע, לזכויות בנייה של 50%. לפיכך בהתאמה לנכס הנדון, התאמה פרופורציונית ל- 60% זכויות בנייה והתאמה למיקום הנכס באזור הדרומי של התכנית במקדם 0.9, השווי לדעת שמאית המבקשת הינו 184 $ למ״ר קרקע.

שמאית המבקשת מתייחסת למאמר של השמאי אהוד המאירי שפורסם ב״מקרקעין וערכם״ מחודש ינואר 1993, שנכתב לאחר בדיקה ואיסוף של נתונים ועיסקאות שבוצעו בתקופה של 3 שנים שקדמו למועד כניסתה לתוקף של תכנית ח/300/1/א׳. בסקר זה נמצא כי השטח הצפוני של חטיבת הקרקע בסמיכות לציר גולדה מאיר נחשב ליותר טוב מן האתרים שבדרום, בסמיכות לרחוב מפרץ שלמה, כנכס הנדון, הנחשבים לפחות טובים. במאמר קובע המאירי כי שווי הקרקע במצב הקודם (בהתייחס לזכויות בנייה של 50%) הינו כדלקמן:

- באזור הצפוני - 155 $ למ״ר קרקע.
- באזור הצפון-מזרחי - 160 $ למ״ר קרקע.

[2] http://www.shamaim.justice.gov.il/NR/rdonlyres/B3D42C32-55B9-4325-9BBF-3291BD5A46C0/19205/080210_1.pdf

יצחק ברמן - שמאות מקרקעין והנדסה בע"מ
מגדלי שקל, רח' ארלוזורוב 111, תל-אביב 62098 טל. 03-5249028 פקס. 03-5238115
e-mail: berman8@012.net.il

- באזור הדרומי (בו ממוקם הנכס הנדון) - 138 $ למ״ר קרקע.

שמאי המשיבה טוען כי במועד אישור ח/300 לא היה הבדל בין צפון לדרום, ואם היה - היה זה הבדל מינורי בלבד. ביחס למאמר של השמאי המאירי טוען שמאי המשיבה כי כנגד מאמר זה יש פסיקות רבות למדי של שמאים מכריעים הקובעים שווי של 160 - 140 $/מ״ר קרקע.

עמדת נציגי המבקשת היא כי קיים הבדל מאד משמעותי בין החלק הצפוני והחלק הדרומי של התכנית, הן מבחינת התפתחות הבנייה, הן מבחינת הפיתוח והן מבחינת שווי החוזים. לדבריהם, לפי המאירי ומלוכנא ההפרש בין החלק הצפוני לחלק הדרומי, הינו כמעט 20%.

שמאי המשיבה טוען כי בתכנית ח/1 שנותנת יעוד מגורים לא משנה אם כתוב 50% או 60% וכו׳. מה שחשוב זה שזו קרקע פוטנציאלית. לכן בשוק המקרקעין לא היתה חשיבות לזכויות המדויקות.

לחישוב השווי במצב הקודם אתבסס על הנתונים הבאים:

- עיסקה שבוצעה ביום 17.3.91 בגו״ח 6756/225, 250 מ״ר, לפי 160 $ למ״ר קרקע.
- מאמרו של השמאי המאירי שהעריך את ערכי הקרקע במצב הקודם כמפורט לעיל לקרקע עם זכויות בנייה של 50%, דהיינו באזור הדרומי (בו ממוקם הנכס הנדון) - 138 $ למ״ר קרקע.

לאחר ששקלתי את כל הנתונים הנ״ל הגעתי למסקנה כי השווי במצב הקודם בנכס הנדון הינו 160 $ למ״ר קרקע.

<u>מַצַב חָדָשׁ</u>:

שמאי המשיבה הציג שתי עיסקאות של קרקעות בבנייה רוויה בתחום תכנית ח/300: ביום 14.5.92 - 34,296 $ ליח״ד, וביום 6.5.93 - 42,697 $ ליח״ד.

שמאית המבקשת מבססת את השווי שבו נקטה על הנתונים הבאים:

- המאמר של השמאי המאירי שצויין לעיל, ועל פיו שווי קרקע ליח״ד באזור הדרומי של תכנית ח/300, שהוא מיקום הנכס שבענייננו, הינו 28,000 $ ליח״ד בבנייה רוויה (באזור הצפוני - 32,000 $ ליח״ד ובאזור הצפון-מזרחי - 33,000 $ ליח״ד).
- הכרעתו הנ״ל של השמאי המכריע מלוכנא, על פיה שווי קרקע ליח״ד באזור הצפוני של תכנית ח/300 הינו 30,000 $.

לפיכך כאשר מדובר בזכויות במושע ובהתאמה לנכס הנדון סביר לדעת שמאית המבקשת לקבוע שווי של 26,000 $ ליח״ד במצב חדש.

לאחר ששקלתי את עמדות הצדדים ואת הנתונים דלעיל, הגעתי למסקנה כי השווי במצב החדש בנכס הנדון הינו 29,000 $ ליח״ד.

יצחק ברמן - שמאות מקרקעין והנדסה בע"מ
מגדלי שקל, רח' ארלוזורוב 111, תל-אביב 62098 טל. 03-5249028 פקס. 03-5238115
e-mail: berman8@012.net.il

יצחק ברמן
שמאי מקרקעין, מהנדס בנין (B.Sc.), מוסמך במינהל עסקים (MBA)
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבנייה

פיתוח:

שמאית המבקשת מפחיתה בכל תכנית ותכנית את שווי הפיתוח הסביבתי, המוערך על ידה בכ- 10% משווי הקרקע, מן הערכים שנקבעו בשומת מלוכנא. לטענת נציגי המבקשת השווי שנקבע בשומות מכריעות מבוסס על עיסקאות מתוך מקרקעין שבהם קיים פיתוח - כביש, מדרכה, תאורת רחוב, ואין ספק שהפיתוח הזה תורם לשווי המקרקעין ויש להפחיתו, וזאת מן הטעם שלדעתם ב- 1992 לא היה פיתוח (כבישים, מדרכות וכו') בסביבת הנכס. נתוני ההשוואה בשומת מלוכנא לקוחים מאזורים אחרים, שבהם היה פיתוח סביבתי באותו מועד. לכן יש להפחית את הפיתוח הסביבתי בכל תכנית ותכנית.

שמאי המשיבה טוען כי אין זה נכון להפחית את הוצאות הפיתוח משווי חוזים. חוזה משקף את כל המאפיינים, לרבות פיתוח. לטענת שמאי המשיבה החוזים שאליהם התייחס משקפים חוזים בתכנית ח/300, אשר בכל נקודת זמן משקפים את אותו מצב פיתוח, בין עם פיתוח ובין בלי פיתוח, כשקיימת אחידות בכל נקודת זמן.

הכרעתי בשאלה זו הינה כי בקביעת השווי שנקבע על ידי לעיל וייקבע גם בהמשך, אביא בחשבון את מצב הפיתוח, אשר לפחות במועדים הקובעים של התכניות הראשונות הנדונות במסגרת המחלוקת שבפני, היה חסר מאד בחלק הדרומי של תכנית ח/300 שבו מצוי הנכס הנדון.

חישוב ההשבחה:

מצב קודם:	
557 מ"ר X 160 $/מ"ר =	$ 89,120
מצב חדש:	
5.1 יח"ד X 29,000 $/יח"ד =	$ 147,900
השבחה	$ 58,780
ובש"ח (שער יציג - 2.449 ש"ח):	143,952 ש"ח
היטל השבחה:	71,976 ש"ח

יצחק ברמן - שמאות מקרקעין והנדסה בע"מ
מגדלי שקל, רח' ארלוזורוב 111, תל-אביב 62098 טל. 03-5249028 פקס. 03-5238115
e-mail: berman8@012.net.il

10.2 תיקון מס' 10 א' לתכנית המיתאר ח/1 (המועד הקובע - 28.10.94)		
נושא	**עמדת שמאי המשיבה**	**עמדת שמאית המבקשת**
שטח פרגולה	23 מ"ר	
שווי	318 $ למ"ר מבונה	284 $ למ"ר מבונה
מקדם	מקדם פרגולה - 0.1	מקדם מרפסת גג - 0.3 מקדם פרגולה - 0.45 מקדם שוליות - 0.7
תחשיב ההשבחה	5.1/50 X (23 X 4 X 0.1) X 318 $/מ"ר = 299 $ ובש"ח (שער יציג - 2.975 ש"ח): 889 ש"ח	5.1/50 X 4 X 23 מ"ר X (0.3 - 0.45 X 0.7) 284 $/מ"ר = 40 $ ובש"ח (שער יציג - 2.975 ש"ח): 120 ש"ח
השבחה	889 ש"ח	120 ש"ח

<u>דיון והכרעה</u>

מקדם:

שמאי המשיבה נוקט במקדם השבחה של 0.1 לפרגולה. שמאית המבקשת נוקטת במקדם השבחה של 0.15 לפרגולה, אך נוקטת גם במקדם שוליות של 0.7 לפרגולה.

אני סבור כי הפרגולה הינה בעלת ערך פונקציונלי ייחודי ובלבדי בין כל שאר השימושים של חלקי הדירה השונים, ולפיכך אין מקום להקנות לה שוליות כלשהי.

אני סבור כי המקדם הראוי להשבחה ממרפסת גג פתוחה ובלתי מקורה למרפסת גג מקורה בפרגולה בנכס הנדון הינו 0.1.

ערכי שווי:

שמאי המשיבה נוקט בשווי של 318 $ למ"ר מבונה.

שמאית המבקשת נוקטת בשווי של 284 $ למ"ר מבונה.

שמאי המשיבה הציג 3 עיסקאות של קרקעות בבנייה רוויה בתחום תכנית ח/300 - בחודשים אוגוסט ודצמבר 1994, במחירים של 49,412 $ ליח"ד, 45,374 $ ליח"ד ו- 44,815 $ ליח"ד.

שמאית המבקשת מבססת את השווי על שווי של 33,000 $ קרקע ליח"ד, שווי שנקבע בשומת מלוכנא.

יצחק ברמן - שמאות מקרקעין והנדסה בע"מ
מגדלי שקל, רח' ארלוזורוב 111, תל-אביב 62098 טל. 03-5249028 פקס. 03-5238115
e-mail: berman8@012.net.il

בניכוי מרכיב הפיתוח (10%) מתקבל שווי של 30,000 $ קרקע ליח״ד. בהתאמה למיקום באזור הדרומי של התכנית, במקדם 0.9, מתקבל שווי של 27,000 $ קרקע ליח״ד, דהיינו (לפי שטח של 95 מ״ר לדירה) - 284 $

בהתייחס לשווי שנקבע על ידי ביחס לתכניות ח/1/300א׳ + ח/300, בהתאמה הראויה לזמן, אני קובע כי השווי הינו 318 $ למ״ר מבונה, בדומה לשווי שננקט ע״י שמאי המשיבה.

חישוב ההשבחה:

5.1/50 X 4 יח״ד X 23 מ״ר X 318 $/מ״ר X 0.1 = 298 $

ובש״ח (שער יציג - 3.009 ש״ח): 897 ש״ח

היטל השבחה 448 ש״ח

10.3 תיקון מס׳ 15 לתכנית המיתאר ח/1 (המועד הקובע - 1.6.98)		
נושא	**עמדת שמאי המשיבה**	**עמדת שמאית המבקשת**
מהות ההשבחה	הגדלת שטח המחסנים ב- 4 מ״ר - מ- 6 מ״ר במצב הקודם ל- 10 מ״ר במצב החדש.	
שווי	82 $ למ״ר אחסנה	324 $ למ״ר מבונה
מקדמים		מקדם מחסנים - 0.2 מקדם שוליות לשטח הנוסף - 0.6
תחשיב ההשבחה	5.1/50 X 50 יח״ד X 4 מ״ר X 82 $/מ״ר = 1,673 $ ובש״ח (שער יציג - 3.648 ש״ח): 6,101 ש״ח	5.1/50 X 50 יח״ד X 4 מ״ר X 0.2 X 0.6 X 324 $/מ״ר = 793 $ ובש״ח (שער יציג - 3.648 ש״ח): 2,894 ש״ח
השבחה	6,101 ש״ח	2,894 ש״ח

יצחק ברמן - שמאות מקרקעין והנדסה בע"מ
מגדלי שקל, רח' ארלוזורוב 111, תל-אביב 62098 טל. 03-5249028 פקס. 03-5238115
e-mail: berman8@012.net.il

<u>דיון והכרעה</u>

מקדמים:
שמאי המשיבה לא נוקב בכל מקדם. שמאית המבקשת נוקטת במקדם של 0.2 למחסנים ומקדם שוליות של 0.6 לשטח הנוסף.

אני סבור כי המקדם למחסנים במרתף הינו 0.2, כמקדם שננקט ע"י שמאית המבקשת.
לענין השוליות אני סבור כי אין שוליות בהגדלת שטח המחסנים ב- 4 מ"ר - מ- 6 מ"ר במצב הקודם ל- 10 מ"ר במצב החדש. זאת מאחר שמחסן בשטח של 6 מ"ר הינו מחסן קטן בשטחו המקנה אפשרויות שימוש מצומצמות, ואילו הגדלת שטחו ל- 10 מ"ר משפרת באופן משמעותי את הפונקציונליות שלו ומרחיבה באופן אפקטיבי את אפשרויות השימוש בו.

ערכי שווי:
שמאי המשיבה נוקט בשווי של 82 $ למ"ר אחסנה.
שמאית המבקשת נוקטת בשווי של 324 $ למ"ר מבונה.
שמאי המשיבה לא פירט כיצד הגיע לשווי שבו נקט, אך הציג 5 עיסקאות של קרקעות בבנייה רוויה בתחום תכנית ח/300 - בחודשים יוני - יולי 1998, במחירים של 56,584 - 43,001 $ ליח"ד.
שמאית המבקשת מבססת את השווי על שווי של 400 $ למ"ר מבונה שנקבע בשומתו הנ"ל של השמאי המכריע מלוכנא. בהפחתה כנ"ל של תרומת הפיתוח וכן בהתאמה כנ"ל למיקום, מתקבל שווי של 324 $ למ"ר מבונה.

מניתוח העיסקאות שהוצגו ע"י שמאי המשיבה, ובהתייחס לשווי שקבע השמאי המכריע מלוכנא, עליו מסתמכת שמאית המבקשת, אני מגיע למסקנה כי השווי בנכס הנדון הינו 380 $ למ"ר מבונה.
חישוב ההשבחה:

5.1 יח"ד X 4 מ"ר X 380 $/מ"ר X 0.2 =	$ 1,550
ובש"ח (שער יציג - 3.648 ש"ח):	5,654 ש"ח
היטל השבחה	2,827 ש"ח

יצחק ברמן - שמאות מקרקעין והנדסה בע"מ
מגדלי שקל, רח' ארלוזורוב 111, תל-אביב 62098 טל. 03-5249028 פקס. 03-5238115
e-mail: berman8@012.net.il

10.4 תכנית ח/300/3/ב/2 (המועד הקובע - 15.5.06)		
נושא	**עמדת שמאי המשיבה**	**עמדת שמאית המבקשת**
מצב קודם	46 דירות רגילות + 4 דירות גג (מקדם 1.25). סך הכל 51 יח״ד אקויולנטיות.	50 דירות רגילות (מקדם 0.98, לפני השיפור התכנוני בתכנית הנדונה) + קומת עמודים ב-4 בניינים (מקדם שווי - 0.2 יח״ד, ולכאורה ניתן להקים בכל קומת עמודים 2 יח״ד). סך הכל 50.6 יח״ד אקויולנטיות.
מצב חדש	21 דירות רגילות + 3 דירות גן (מקדם 1.3) + 4 דירות גג (מקדם 1.3) + 22 יח״ד תוספת קומה וצפיפות (מקדם 1.05). סך הכל 53.2 יח״ד אקויולנטיות.	44 דירות רגילות (משופרות, מקדם 1.0) + 2 דירות גן (מקדם 1.3) + 4 דירות גג (מקדם 1.3) + קומת עמודים (מקדם שווי - 0.2 יח״ד, ולכאורה ניתן להקים בה 2 יח״ד). סך הכל 52.2 יח״ד אקויולנטיות.
שווי	72,000 $ ליח״ד	52,650 $ ליח״ד
תחשיב ההשבחה	5.1/50 X 2.2 יח״ד X 72,000 $/יח״ד = 16,157 $ ובש״ח (שער יציג - 4.459 ש״ח) : 72,043 ש״ח	5.1/50 X 1.6 יח״ד X 52,650 $/יח״ד = 8,592 $ ובש״ח (שער יציג - 4.459 ש״ח) : 38,314 ש״ח
השבחה	72,043 ש״ח	38,314 ש״ח

<u>דיון והכרעה</u>

מספר דירות הגן:

שמאי המשיבה סבור כי ניתן לבנות 3 דירות גן ואילו שמאית המבקשת סבורה כי ניתן לבנות שתי דירות גן בלבד.

אני סבור כי באופן מעשי ניתן לתכנן 3 דירות גן בבנין. לפיכך ניתן להניח ברמת סבירות נאותה שעל מנת להביא למקסימום את הניצול הכלכלי של המגרש ייערך התכנון באופן כזה שהבנין אכן יכלול 3 דירות גן.

קומת עמודים:

שמאית המבקשת סבורה כי יש להקנות לכל קומת עמודים בבנין מקדם שווי של 0.2 משווי של יחידת דיור טיפוסית בבנין ולכאורה ניתן להקים בכל קומת עמודים שתי יחידות דיור.

שמאי המשיבה לא התייחס לעמדה זו של שמאית המבקשת.

אני סבור כי אין כל בסיס להקנות לקומת עמודים בבנין ערך כלשהו בהקשר של מספר יחידות דיור שאותן ניתן להקים לכאורה, כטענת שמאית המבקשת. ערכה של קומת העמודים כתורמת שווי ליחידות הדיור שבבנין, עקב הפונקציונליות והאסתטיות שהיא מקנה, המתקנים והשירותים הממוקמים בה וכיו״ב, בא לידי ביטוי ומגולם בשוויין של יחידות הדיור ולא באופן נפרד מהן.

יצחק ברמן - שמאות מקרקעין והנדסה בע"מ
מגדלי שקל, רח' ארלוזורוב 111, תל-אביב 62098 טל. 03-5249028 פקס. 03-5238115
e-mail: berman8@012.net.il

מקדמים:

בעוד שביחס להשבחה בגין תכניות ח/1/300/א' + ח/300 סברתי כי אין מקום להתחשב במקדם שונה לדירות הגג וזאת מן הטעם שפורט לעיל, הרי שביחס להשבחה בגין תכנית זו פני הדברים שונים. זאת מאחר שבתכנית זו ישנם בשני המצבים התכנוניים סוגים שונים של יחידות דיור ולפיכך על מנת שניתן יהיה להשוות בין שני המצבים נדרש לחשב את המספר האקויולנטי של יחידות הדיור בכל מצב תוך שימוש במקדמים אקויולנטיים לסוגים השונים של יחידות הדיור.

המקדמים שבהם אנקוט:

דירות רגילות:

במצב הקודם - 1.0

במצב החדש - 1.075 (תכנון משופר וקומות יותר גבוהות)

דירות גן:

במצב החדש בלבד - 1.3.

דירות גג:

במצב הקודם - 1.5 (דירת גג אחת בכל בנין)

במצב החדש - 1.3 (4 דירות גג בבנין אחד)

מצב קודם: 46 דירות רגילות X 1.0 + 4 דירות גג X 1.5 = 52 יח"ד אקויולנטיות.

מצב חדש: 43 דירות רגילות X 1.075 + 3 דירות גן X 1.3 + 4 דירות גג X 1.3 = 55.32 יח"ד אקויולנטיות.

השבחה: 3.32 יח"ד אקויולנטיות.

שינוי הבינוי:

שמאי המשיבה טוען כי חישב השבחה רק בגין מיקומן של היחידות ואפשרות הבינוי השונה שלהן ולא הביא בחשבון את החיסכון האדיר בעלויות הקיים לדבריו במעבר מ- 4 בניינים לבנין אחד. שמאי המשיבה ביקש מהשמאי המכריע שיתחשב בחסכון שנגרם למבקשת הודות למעבר זה.

נציגי המבקשת הציגו שתי עמדות שונות ביחס לטענת שמאי המשיבה:

- האחת כי אין הבדל בעלויות בין מספר מבנים לבין בנין אחד. כך קבע השמאי המכריע מלוכנא אשר דן בכך באופן מאד מפורט.
- איחוד הבניינים ייקר את עלויות הבנייה באופן משמעותי. התקנים למבנים גבוהים שונים לחלוטין מאלה שבבנייה של מבנים נמוכים, הן מבחינת תקן כיבוי אש, הן מבחינת חיזוק המבנה והן מבחינת עלויות הבנייה והתאמתן לתקנים. קבלנים לא מעטים מעדיפים ומבקשים להיצמד לתכניות שמתירות בנייה נמוכה שמהוות חסכון גדול בעלויות הבנייה.

יצחק ברמן - שמאות מקרקעין והנדסה בע"מ
מגדלי שקל, רח' ארלוזורוב 111, תל-אביב 62098 טל. 03-5249028 פקס. 03-5238115
e-mail: berman8@012.net.il

הנני מחווה את דעתי בשאלה זו כדלקמן:

עקב המעבר מ- 4 בניינים בני 7 - 5 קומות לבנין בן 14 קומות נגרמות השפעות מנוגדות:

- ייקור בעלויות בנייה מסויימות: צורך בבנייה ע"י קבלן בעל מיומנות מקצועית ומוניטין המתאימים לבניית בנין בגובה של 14 קומות, ניהול ופיקוח מקצועיים ויקרים יותר, הצורך בהתקנת מעליות משוכללות ומהירות במיוחד, התקנת מערכות ומתקנים מיוחדים ועוד.
- הוזלה בעלויות בנייה מסויימות: ביסוס ויסודות, עבודות שונות בלובי הכניסה לבנין/ים ובגג/ות, חיבורי תשתית ועוד.
- ייקור הוצאות המימון.
- ייקור הוצאות השיווק עקב הצורך בשיווק יותר אגרסיבי על מנת להימנע ממצב של דירות בלתי מכורות בבנין רב-דירות בעוד שבניית הבנין הולכת ונמשכת וחייבת להתבצע ברצף עד לסיומה ללא התחשבות במספר הדירות שנמכרו בבנין. זאת בעוד שבבנייה של 4 בניינים, כבמצב הקודם, קיימת גמישות מסויימת בביצוע הבנייה וניתן לבנותם בקצב הרצוי עפ"י קצב מכירות מתוכנן מראש.
- שוויין של הדירות עולה עקב תוספת משמעותית של דירות בקומות גבוהות. גורם זה כבר הובא על ידי בחשבון לעיל ונכלל במקדם שווי הדירות הרגילות במצב החדש.

בהביאי בחשבון את כל הגורמים הנ"ל, למעט הגורם שכבר הובא בחשבון לעיל (עליית שווי הדירות עקב קומות גבוהות יותר), אני מחווה את דעתי כי כתוצאה מן השינוי נגרם ייקור של העלויות הכוללות בשיעור ממוצע של כ- 2,500 $ ליח"ד.

ערכי שווי:

שמאי המשיבה נוקט בשווי של 72,000 $ ליח"ד.

שמאית המבקשת נוקטת בשווי של 52,650 $ ליח"ד.

שמאי המשיבה הציג שתי עיסקאות של קרקעות בבנייה רוויה בתחום תכנית ח/300 - בחודשים פברואר ואפריל 2005, במחירים של 64,884 ו- 72,875 $ ליח"ד.

שמאית המבקשת מבססת את השווי על שווי של 65,000 $ ליחידת דיור טיפוסית שנקבע בשומתו הנ"ל של השמאי המכריע מלוכנא. בהפחתה כנ"ל של תרומת הפיתוח וכן בהתאמה כנ"ל למיקום, מתקבל שווי של 52,650 $ ליח"ד.

מן העיסקאות שהוצגו ע"י שמאי המשיבה וכן בהתייחס לשווי שנקבע ע"י השמאי המכריע מלוכנא, ובהתאמה לזמן ולמיקום, אני מגיע למסקנה כי השווי בנכס הנדון במועד הקובע הינו 67,000 $ ליח"ד.

יצחק ברמן - שמאות מקרקעין והנדסה בע"מ
מגדלי שקל, רח' ארלוזורוב 111, תל-אביב 62098 טל. 03-5249028 פקס. 03-5238115
e-mail: berman8@012.net.il

חישוב ההשבחה:

3.32 יח"ד אקויולנטיות X 67,000 $/יח"ד =	$ 222,440
ייקור עלויות:	
50 יח"ד X 2,500 $/יח"ד =	$ -125,000
השבחה במגרש:	$ 97,440
השבחה בנכס:	
= $ 97,440 X 5.1/50	$ 9,939
ובש"ח (שער יציג - 4.459 ש"ח):	44,318 ש"ח
היטל השבחה	22,159 ש"ח

10.5 תיקון מס' 23 לתכנית המיתאר ח/1 (המועד הקובע - 11.7.08)		
נושא	**עמדת שמאי המשיבה**	**עמדת שמאית המבקשת**
מהות ההשבחה	בניית פרגולה בשטח של 30 מ"ר.	הגדלת שטח הפרגולה ב- 7 מ"ר - מ- 23 מ"ר במצב הקודם, ל- 30 מ"ר במצב החדש.
שווי	3,800 ש"ח למ"ר מבונה	2,000 ש"ח למ"ר מבונה
מקדם	מקדם לפרגולה - 0.15	מקדם מרפסת גג - 0.25 מקדם פרגולה - 0.45 מקדם שוליות - 0.65
תחשיב ההשבחה	5.1/50 X 4 יח"ד X 30 מ"ר X 3,800 ש"ח/מ"ר X 0.15 = 6,978 ש"ח	5.1/50 X 4 יח"ד X 7 מ"ר X (0.65 X 0.45 - 0.25) X 2,000 ש"ח/מ"ר = 242 ש"ח
השבחה	6,978 ש"ח	242 ש"ח

<u>דיון והכרעה</u>

מהות ההשבחה:

שמאי המשיבה מתייחס להשבחה הנגרמת עקב האפשרות לבניית פרגולה בשטח של 30 מ"ר.

יצחק ברמן - שמאות מקרקעין והנדסה בע"מ
מגדלי שקל, רח' ארלוזורוב 111, תל-אביב 62098 טל. 03-5249028 פקס. 03-5238115
e-mail: berman8@012.net.il

שמאית המבקשת מתייחסת להשבחה הנגרמת עקב הגדלת שטח הפרגולה ב- 7 מ״ר - מ- 23 מ״ר במצב הקודם, ל- 30 מ״ר במצב החדש.

הכרעתי בשאלה זו הינה כי ההשבחה בגין פרגולה בשטח של 23 מ״ר חושבה כבר בגין תיקון מס׳ 10 א׳ ולא ניתן לגבות בגין שטח זה היטל השבחה פעם נוספת.
לפיכך אני קובע כי מהות ההשבחה הינה כעמדת שמאית המבקשת, דהיינו הגדלת שטח הפרגולה ב- 7 מ״ר - מ- 23 מ״ר במצב הקודם, ל- 30 מ״ר במצב החדש.

מקדמים:
שמאי המשיבה נוקט במקדם השבחה של 0.15 לפרגולה. שמאית המבקשת נוקטת במקדם השבחה של 0.2 לפרגולה וכן נוקטת במקדם שוליות של 0.65.

להלן הכרעתי בשאלה זו:
מקדם מרפסת הגג - 0.25.
מקדם פרגולה - 0.35.
כלומר, בדומה לקביעתי לעיל בענין תיקון 10 א׳, אני סבור כי המקדם הראוי להשבחה ממרפסת גג פתוחה ובלתי מקורה למרפסת גג מקורה בפרגולה בנכס הנדון הינו 0.1, אך זאת כאשר לא קיימת שוליות בשווי הפרגולה, כלומר בשטח של עד 23 מ״ר, וזאת בהתבסס על כך שפרגולה בשטח של 23 מ״ר עונה באופן נאה למדי על הצרכים הפונקציונליים הנדרשים במרפסת גג. ברם, במקרה הנדון שבו הוגדל שטח הפרגולה מ- 23 מ״ר ל- 30 מ״ר אני סבור כי קיימת שוליות בשווי תוספת השטח של הפרגולה, דהיינו בשטח של 7 מ״ר.
אני סבור כי מקדם השוליות הראוי לתוספת השטח הינו 0.85.
תוספת השטח האקויולנטי:

מצב קודם: 7 מ״ר X 0.25 =	1.75 מא״ק
מצב חדש: 7 מ״ר X 0.35 X 0.85 =	2.08 מא״ק
השבחה:	0.33 מא״ק

ערכי שווי:
שמאי המשיבה נוקט בשווי של 3,800 ש״ח למ״ר מבונה.
שמאית המבקשת נוקטת בשווי של 2,000 ש״ח למ״ר מבונה.
שמאי המשיבה הציג 4 עיסקאות של קרקעות בבנייה רוויה בתחום תכנית ח/300 - בחודשים יוני ונובמבר 2008, במחירים של 389,305 - 370,532 ש״ח ליח״ד.
שמאית המבקשת מבססת את השווי על שווי של 320,000 ש״ח ליחידת דיור טיפוסית, לפי מחיר שתי העיסקאות שבוצעו בנכס הנדון בדצמבר 2009 ובפברואר 2010, ובהתאמה למועד הקובע - 280,000 ש״ח ליח״ד. בהפחתה כנ״ל של תרומת הפיתוח, מתקבל שווי של 252,000 ש״ח ליח״ד. שטח יחידת דיור - 110

יצחק ברמן - שמאות מקרקעין והנדסה בע"מ
מגדלי שקל, רח' ארלוזורוב 111, תל-אביב 62098 טל. 03-5249028 פקס. 03-5238115
e-mail: berman8@012.net.il

מ״ר עיקרי + 40 מ״ר שירות במקדם 0.4, כלומר 126 מ״ר אקויולנטי, כך שמתקבל שווי של 2,000 ש״ח למ״ר מבונה.
שמאי המשיבה טוען כי העיסקאות שבוצעו בנכס, בדצמבר 2009 ובפברואר 2010 לא כל כך רלבנטיות מאחר שהתכנית המשביחה היא מיולי 2008.

אני מעדיף להסתמך על שתי העיסקאות שבוצעו ע״י המבקשת בנכס הנדון. בהתאמה לזמן, במקדם 0.875 כפי שננקט ע״י שמאית המבקשת, ובהתחשב בשטח של 95 מ״ר עיקרי, שהוא השטח הנכון לחישוב שווי מ״ר מבונה לענין הפרגולה ששטחה הינו שטח נטו, מתקבל במועד הקובע שווי של 2,950 ש״ח למ״ר מבונה בנכס הנדון.

חישוב ההשבחה:

50/5.1 X 4 יח״ד X 0.33 מא״ק X 2,950 ש״ח/מ״ר = 397 ש״ח

היטל השבחה 198 ש״ח

10.6 סיכום שומות הצדדים			
תכנית	**מועד קובע**	**השבחה עפ״י שמאי המשיבה (ש״ח)**	**השבחה עפ״י שמאית המבקשת (ש״ח)**
ח/1/300/א'	22.5.92	189,415	73,654
ח/300			
תיקון מס' 10 א' לתכנית המיתאר ח/1	28.10.94	889	120
תיקון מס' 15 לתכנית המיתאר ח/1	1.6.98	6,101	2,894
ח/300/3/ב/2	15.5.06	72,043	38,314
תיקון מס' 23 לתכנית המיתאר ח/1	11.7.08	6,978	242

יצחק ברמן - שמאות מקרקעין והנדסה בע"מ
מגדלי שקל, רח' ארלוזורוב 111, תל-אביב 62098 טל. 03-5249028 פקס. 03-5238115
e-mail: berman8@012.net.il

11. **<u>ה ה ע ר כ ה</u>**

לאור האמור לעיל, ובהתבסס על נתוני השוק, הגעתי לכלל דיעה כי ההשבחה בנכס הנדון בגין אישור התכניות שפורטו לעיל, הינה כדלקמן:

תכנית	המועד הקובע	השבחה (ש"ח)	היטל השבחה (ש"ח)
ח/1/300/א'	26.6.92	143,952	71,976
ח/300			
תיקון מס' 10 א' לתכנית המיתאר ח/1	28.10.94	897	448
תיקון מס' 15 לתכנית המיתאר ח/1	1.6.98	5,654	2,827
ח/3/300/ב/2	15.5.06	44,318	22,159
תיקון מס' 23 לתכנית המיתאר ח/1	11.7.08	397	198

על סכומי היטל ההשבחה שצויינו לעיל תחול הצמדה כקבוע בחוק, החל מן המועד הקובע של כל תכנית.

ניתנה היום, 3.11.10.

יצחק ברמן, מהנדס בנין
שמאי מקרקעין
שמאי מכריע

יצחק ברמן - שמאות מקרקעין והנדסה בע"מ
מגדלי שקל, רח' ארלוזורוב 111, תל-אביב 62098 טל. 03-5249028 פקס. 03-5238115
e-mail: berman8@012.net.il