גיל הרצברג - שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

דרך מנחם בגין 48 , ת"א 66184 | טל': 03-7510787 | פקס: 053-7970311 | דוא"ל: gil@gil-h.co.il

תאריך 20/03/2016
מס' תיק 155-1124-2015

לכבוד :

גב' דורית בן שחר - המבקשת
באמצעות גב' רינת וויס רביב - שמאית מקרקעין
דוא"ל : rinatweiss@gmail.com

הוועדה המקומית לתו"ב פתח תקוה- המשיבה
באמצעות מר זיו גולדוסר- שמאי מקרקעין
דוא"ל : zivg007@bezeqint.net

שומה מכרעת

גוש 6713 חלקה 14, פתח תקוה - יהלום בנימין 1

1. **מטרת השומה**

בהתאם להוראות סעיף 14 (ב) (1) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה מוניתי ע"י יו"ר מועצת שמאי המקרקעין כשמאי מכריע לעניין היטל השבחה לנכס הנדון.

מטרת השומה הינה הכרעה במחלוקת בעניין ההשבחה שחלה במקרקעין שבנדון, כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, הנובעת מאישור התכניות כפי שיפורטו להלן ומימושן בדרך של מכר.

2. **ביקור בנכס**

ביקור בנכס הנדון נערך ע"י הח"מ ביום 20/10/2015 בשיתוף שמאי המקרקעין אופיר ואליס ממשרדי.

3. **המועדים הקובעים:**

תכנית	מועד קובע
פת/1236	06/02/1976
פת/1273	02/07/1986
פת/2/2000	21/09/1987
פת/1/1271	18/07/1988
פת/2000	29/05/1992
פת/מק/2000/ד	26/02/1997
פת/2000א	13/05/1999
פת/מק/2000/ד1	27/10/2000

4. **<u>דיון ומסמכים שהוצגו ע"י הצדדים</u>**

ביום 29/12/2015 נערך דיון בהשתתפות שמאי הצדדים, העתק פרוטוקול הישיבה נשלח לצדדים וניתנה להם הזדמנות להעיר הערותיהם.

להלן רשימת המסמכים שהוצגו בפניי:

חוות דעת שמאית מאת המשיבה שהוכנה ע"י השמאי זיו גולדווסר מיום 26/05/2015.

חוות דעת שמאית מטעם המבקשת שהוכנה על ידי השמאית רינת וויס-רביב מיום 6/10/2015.

מכתב תגובה לשומת המבקשת מיום 14/10/2015 מאת שמאי המשיבה.

חוזי מכר לתתי החלקות הנדונות ותגובה לפרוטוקול שמסרה שמאית המבקשת.

מפה טופוגראפית מיום 20/07/2012 שמסר שמאי המשיבה.

מפה טופוגראפית מיום 25/06/2007 שמסרה שמאית המבקשת.

נסח רישום מקרקעין מיום 12/05/2015 שמסרה שמאית המבקשת.

התייחסות בכתב מאת שני השמאים למצב התכנוני לפי תכנית פת/ 1002 / 3ב.

5. **<u>פרטי המקרקעין</u>**

גוש:	6713.
חלקה:	14.
תתי חלקות:	2, 3, 6.
שטח רשום של תתי החלקות - בהתאמה:	46.69 מ"ר, 88.43 מ"ר, 61.17 מ"ר.
שטח החלקה בשלמות:	712 מ"ר.
החלק נישום:	1/6 מהזכויות בכל אחת מתתי החלקות הנדונות.
כתובת:	רח' יהלום בנימין 1, פתח תקווה.
סוג הנכס:	שלוש דירות מגורים בבניין מגורים וותיק בן 6 דירות.

6. <u>תאור הנכס והסביבה</u>

<u>כללי</u>

הנכס הינו חלק בלתי מסוים - 1/6 חלקים מהזכויות בשלוש תתי חלקות המהוות כל אחת מהן דירת מגורים בבניין וותיק המכיל 6 יח״ד הממוקם בקרן הרחובות יהלום בנימין וטרומפלדור בשכונת כפר גנים א׳, פ״ת.

הבניין בנוי בחלקה 14 בגוש 6713 אשר שטחה הרשום 712 מ״ר ורשום בלשכת רישום המקרקעין כבית משותף.

שטחן הרשום של תתי החלקות הנדונות הינו כלהלן:

	תת חלקה 2		תת חלקה 3		תת חלקה 6
שטח רשום	46.69 מ''ר		88.43 מ''ר		61.17 מ''ר
חלק ברכוש המשותף	47/334		44/167		61/334

צורת החלקה רגולארית למדי (טרפז) ומיקומה בפינה הדרום מערבית של צומת הרחובות טרומפלדור (רחוב ראשי) ורחוב יהלום בנימין (רחוב פנימי).

פני השטח משופעים במתינות בשיפוע יורד ממערב למזרח.

<u>הבניין</u>

בניין ותיק המכיל שני אגפים נפרדים, האחד בן 3 קומות (מזרחי פינתי) הגובל בפינת רחוב טרומפלדור ורחוב יהלום בנימין ואגף מערבי בן שתי קומות עם חזית לרחוב יהלום בנימין בלבד.

הבנייה קונבנציונאלית, עם גג רעפים.

הדירות הרשומות כתתי חלקות 2 ו- 3 נמצאות באגף המזרחי של הבניין הכולל חדר מדרגות עם גישה ל- 5 דירות.

הדירה הרשומה כתת חלקה 6 נמצאת באגף המערבי עם כניסה נפרדת.

שטחן נטו הכולל של הדירות בבניין על פי נסח הרישום הינו כ- 334 מ״ר.

<u>תאור הסביבה</u>

הסביבה הינה אזור מגורים בבנייה רוויה בבניינים חדישים למדי בני 4-5 קומות לצד בניינים וותיקים בעיקר לאורך רחוב טרומפלדור.

רחוב יהלום בנימין הינו רחוב שקט המסתעף כאמור מרח׳ טרומפלדור ולאורכו בתי מגורים בבניה רוויה ברמה טובה.

גבולות הנכס:

מצפון: חזית לרח׳ יהלום בנימין ומעברו בית מגורים חדיש בן 5 קומות.

ממזרח: רחוב טרומפלדור.

מדרום: בית מגורים וותיק בן 4 קומות מעל ק״ע ברח׳ טרומפלדור.

ממערב: בית מגורים חדיש בן 4 קומות ומגרש חניה לדיירי הבניין.

7. המצב התכנוני

7.1. המצב הקודם

7.1.1. תכנית פת/5/1002

הודעה על מתן תוקף לתוכנית פורסמה ב-י.פ. 1714 מתאריך 19/04/1971.
התכנית מסווגת את החלקה כאזור מגורים ב'/1.
תמצית זכויות הבניה והשימושים המותרים:
שטח מגרש מינימאלי: 650 מ"ר.
אחוזי בניה: 25% לקומה ובסה"כ 100% ב- 4 קומות מעל ק' עמודים מפולשת.

7.1.2. תכנית פת/23/1002ב

הודעה על מתן תוקף לתוכנית פורסמה ב-י.פ. 1782 מתאריך 20/05/1971.
התכנית מסווגת את החלקה כאזור מגורים ב'.
תמצית זכויות הבניה והשימושים המותרים:
שטח מגרש מינימאלי: 650 מ"ר.
אחוזי בניה: 25% לקומה ב- 2 או 3 קומות + 60% מהשטח המבונה בקומת עמודים כולל חדר מדרגות.

7.2. המצב החדש

7.2.1. תכנית פת/1236

הודעה על מתן תוקף לתוכנית פורסמה ב-י.פ. 3347 מתאריך 22/01/1976.
התכנית מסווגת את החלקה כמגרש מס' 82 המיועד לאזור מגורים ב'/1 למעט רצועת הרחבת דרך בחזית הצפונית.
שטח החלקה נטו לאחר ההפרשה לדרך: 620 מ"ר (על פי טבלת שטחים המצורפת לתשריט).
תמצית זכויות הבניה והשימושים המותרים:
שטח מגרש מינימאלי: 650 מ"ר.
אחוזי הבנייה: 27.5% לקומה ב- 4 קומות מעל קומה מפולשת ובסה"כ 110%.

7.2.2. תכנית פת/1273

הודעה על מתן תוקף לתוכנית פורסמה ב-י.פ. 3347 מתאריך 17/06/1986.
התכנית מאפשרת הקמת חדרי יציאה לגג בשטח 23 מ"ר מעל כל דירה בקומה עליונה בתנאים מסוימים כאשר שטח זה כולל את שטח ההיטל של המדרגות הפנימיות המוליכות לגג ואת כל הסככות והגגונים הצמודים לחדר הגג.
גובה מרבי של החדר הינו 2.5 מ' והוא יבנה בנסיגה של לא פחות מ- 2 מ' ממעקה הגג או 1.5 מ' בבניינים צרים שרוחבם פחות מ- 8 מ' באישור ועדה מקומית.
הבנייה תבוצע על פי תכנית עיצוב אדריכלי שתכלול את כל שטח הגג ובהסכמת כל דיירי הקומה העליונה.
בבניינים חדשים ייכלל השטח הבנוי של חדרי היציאה לגג בזכויות הבניה המותרות על פי תכנית המתאר.
בבניינים קיימים או בניינים שקבלו היתר בניה עד לתאריך מתן תוקף לתכנית זו, תהיה הועדה המקומית רשאית לאשר בניה של חדרים על הגג בנוסף לשטח הבניה המותרים.

7.2.3. <u>תכנית פת/2000/2</u>

הודעה על מתן תוקף לתוכנית פורסמה ב-י.פ. 3478 מתאריך 6/9/1987.

בבנייה רוויה מתירה התכנית הקמת מרתף בהיקף הבניין בשימושים הבאים:

מרתף בשטח של עד 3 מ"ר ליח"ד - חדר משחקים ומחסנים פרטיים לדיירים.

מרתף בהיקף הבניין - מקלט, חניה, חדר הסקה וחדר מכונות.

תותר חניה תת קרקעית בקו בניין 0 בהסכמת השכן.

7.2.4. <u>תכנית פת/1271/1</u>

הודעה על מתן תוקף לתוכנית פורסמה ב-י.פ. 3568 מתאריך 3/7/1988.

התכנית מתירה הקמת מרפסת פתוחה (גזוזטרה) לשימוש כסוכה בשטח שלא יעלה על 3 מ"ר לדירה.

7.2.5. <u>תכנית פת/2000</u>

הודעה על מתן תוקף לתוכנית פורסמה ב-י.פ. 4004 מתאריך 14/05/1992.

הנכס נכלל בתחום אזור מגורים בצפיפות בינונית.

בטבלת הזכויות ניתן פירוט לזכויות הבניה על פי התכנון הקיים ובאזור מגורים ב'/1 (צפיפות בינונית) נקבע, בין השאר, כלהלן:

ניתן לבנות 4 קומות מעל ק"ע X 30% לקומה ובסה"כ 120% בצפיפות של 11 יח"ד לדונם (כאשר ההפקעה אינה גדולה מ- 25%).

הועדה המקומית לא תתיר הקמת יח"ד אלא אם נקבעה בה מרפסת שירות.

7.2.6. <u>תכנית פת/מק/2000/ד</u>

הודעה על מתן תוקף לתוכנית פורסמה ב-י.פ. 4490 מתאריך 11/02/1997.

תכנית תקנונית החלה על העיר פ"ת וקובעת בין השאר כלהלן:

בבתים משותפים מאפשרת התכנית בין השאר, להקים פרגולה עד שולי מעקות הגג ולהבליט גזוזטראות הנמצאות לפחות 2.5 מ' מעל מפלס המדרכה אל מעבר לקו בניין קדמי ואחורי שנקבע בתכנית עד 2 מ' או 40% מהמרווח לפי הבליטה הקטנה.

התכנית מאפשרת העברת אחוזי בניה לשימושים עיקריים מקומה לקומה בתנאי שלא תהיה חריגה משטח הבניה הכולל, מקווי בניין ומס' הקומות המותר ובכפוף לבדיקת אדריכל העיר לעניין שיעור ההעברה ליחסים בין הקומות והתייחסות לסביבה הקרובה.

תכסית הבניה נקבעה ל 45% והותר קו 0 למרתפים.

תותר בניה בקיר משותף בין חלקות בהסכמת בעלי החלקות ובאישור הועדה לתכנית בינוי.

7.2.7. <u>תכנית פת/2000א</u>

הודעה על מתן תוקף לתוכנית פורסמה ב-י.פ. 4745 מתאריך 28/04/1999.

התכנית קובעת הוראות בניה שונות באזורי מגורים וההוראות הרלוונטיות לנכס הנדון עוסקות בהגדלת שטח חדרי הגג שניתן לבנות מעל כל דירה עליונה לסך של 60 מ"ר בתנאים מסוימים וביניהם שמירה על מרווח של 2 מ' ממעקה הגג.

בחלק הבניין שרוחבו קטן מ- 8 מ' ניתן יהיה לבנות ב"שקע" (כך במקור) קו בניין אפס מהמעקה, וכאשר ה"שקע" אינו פונה לחזית הרחוב ו/או לחזית ראשית.

האמור לעיל מתייחס גם לפרגולות על הגג.

כמו כן ניתן להקים מרתף בשטח שלא יעלה על שטח המגרש לשימושים של ממ"דים, חניה, חדרי מכונות ומחסנים דירתיים בשטח עד 6 מ"ר לכל מחסן.

7.2.8. <u>תכנית פת/מק/2000/1ד</u>

הודעה על מתן תוקף לתוכנית פורסמה ב-י.פ. 4926 מתאריך 12/10/2000.

תכנית תקנונית הקובעת הוראות בניה שונות למגורים וביניהן הקמת קיר משותף בין חלקות בכפוף לאישור תכנית בינוי על ידי הועדה המקומית והקמת פרגולה עד מעקה הגג בבתים משותפים.

7.3. <u>רישוי</u>

7.3.1. <u>רשיון בניה מס' 1854</u>

ניתן ביום 29/07/1946 להקמת מבנה מגורים בן 2 קומות בשטח 120 מ"ר.

7.3.2. <u>רשיון מס' 5100</u>

ניתן ביום 17/07/1957 לתוספת דירה בקומה ג' בשטח 54.43 מ"ר.

7.3.3. <u>מפה טופוגרפית מיום 25/6/2007</u>

נמסרה לידי מפה טופוגרפית (לא לצרכי רישום) חתומה על ידי מודד מוסמך מיום 25/6/2007 לפיה שטח החלקה נטו לאחר הפקעה לדרך של 105 מ"ר הינו 607 מ"ר.

7.3.4. <u>מפה טופוגרפית מיום 20/7/2012</u>

נמסרה לידי מפה טופוגרפית (לא לצרכי רישום) מיום 20/7/2012 חתומה על ידי המודד המוסמך הר"מ וחתומה על ידי מנהל ההנדסה מיום 17/02/2013 לפיה שטח החלקה נטו לאחר הפקעה לדרך של 92 מ"ר הינו 620 מ"ר.

8. <u>המצב המשפטי</u>

מעיון בהעתק נסח רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים שנמסר מאת שמאית המבקשת (הופק באמצעות האינטרנט ביום 12/05/2015) עולים, בין השאר, הפרטים הבאים:

גוש: 6713.

חלקה: 14.

שטח החלקה בשלמות: 712 מ"ר.

החלקה נחלקת ל- 6 חלקות משנה + חלקת הרכוש המשותף ובסה"כ 7 תתי חלקות עליהן חל התקנון המצוי.

הבעלות הרשומה:

חלקת משנה	שטח רשום במ"ר	חלק ברכוש המשותף	הבעלים	החלק בבעלות
1	46.69	47/334	אברהם אורי	1/2
			אברהם זהבה	1/2
2	46.69	47/334	מזרחי תקווה	5/6
			בן שחר דורית	1/6
3	88.43	44/167	מזרחי תקווה	5/6
			בן שחר דורית	1/6
4	49.89	25/167	ח.מיתר לבניין בע"מ	1/1
5	41.37	41/334	זוקין עדי	1/1
6	61.17	61/334	מזרחי תקווה	5/6
			בן שחר דורית	1/6

בהתאם לנסח הרישום נרשמה הערה על הפקעה לדרך של 108 מ״ר לפי י.פ. 4524 מיום 22/05/1997 עמ׳ 3607.

<u>העברת זכויות מושא היטל ההשבחה</u>

ביום 15/07/2015 נחתמו חוזי העברת זכויות בין הגב׳ דורית בן שחר המוכרת מצד אחד לבין מר מאיר מזרחי הקונה מצד שני, לפיהם נמכרו זכויות בלתי מסוימות - 1/6 חלקים בחלקות משנה 2,3,6 בחלקה 14 בגוש 6713 (מושא השומה).

9. ההשבחה עפ"י שומות הצדדים[1]

ההשבחה המלאה לתתי החלקות הנדונות

	תת חלקה 2		תת חלקה 3		תת חלקה 6	
שטח רשום	46.69 מ"ר		88.43 מ"ר		61.17 מ"ר	
חלק ברכוש המשותף	47/334		44/167		61/334	
	שומת המשיבה	שומת המבקשת	שומת המשיבה	שומת המבקשת	שומת המשיבה	שומת המבקשת
פת/1273	386 ₪	87 ₪	722 ₪	164 ₪	501 ₪	113 ₪
פת/2000	10,727 ₪	5,852 ₪	20,084 ₪	10,957 ₪	13,922 ₪	7,595 ₪
פת/2000 / ד	2,114 ₪	0 ₪	3,958 ₪	0 ₪	2,743 ₪	0 ₪
פת/2000 / א	47,066 ₪	11,546 ₪	88,125 ₪	21,618 ₪	62,916 ₪	14,985 ₪

ההשבחה החייבת בהיטל - 1/6 מהזכויות (אין מחלוקת על שיעור החלק שמומש)

	תת חלקה 2		תת חלקה 3		תת חלקה 6	
	שומת המשיבה	שומת המבקשת	שומת המשיבה	שומת המבקשת	שומת המשיבה	שומת המבקשת
פת/1273	64 ₪	14 ₪	120 ₪	27 ₪	84 ₪	19 ₪
פת/2000	1,788 ₪	975 ₪	3,346 ₪	1,826 ₪	2,320 ₪	1,266 ₪
פת/2000 / ד	352 ₪	0 ₪	660 ₪	0 ₪	458 ₪	0 ₪
פת/2000 / א	8,080 ₪	1,924 ₪	15,126 ₪	3,603 ₪	10,486 ₪	2,497 ₪

10. עיקרי המחלוקת והכרעה:

שמאי הצדדים ערכו חישוב להיטל השבחה בגין 4 תכניות[2] החלות על החלקה בשלמותה וגזרו את החלק היחסי המיוחס לכל תת חלקה על פי חלקה היחסי ברכוש המשותף.

לאחר מכן חושבה ההשבחה עבור 1/6 מזכויות הבעלות בכל תת חלקה בחלק בלתי מסוים כאשר מושא השומה הינו 1/6 מהזכויות בתתי החלקות 2, 3 ו- 6 (החלק שמומש בדרך של מכר כאמור בסעיף 8).

להלן פירוט עמדות הצדדים בנושאים שבמחלוקת והכרעתי בכל אחד מהם:

10.1. שטח המגרש נטו לחישוב (לאחר הפקעה)

שמאי המשיבה הביא בחשבון שטח נטו בסך 620 מ"ר על פי מפה טופוגראפית (לא לצרכי רישום) מיום 20/07/2012 לפיה השטח המופקע מסתכם ב- 92 מ"ר.

שמאית המבקשת הביאה בחשבון שטח מגרש בסך 604 מ"ר לאור הערת ההפקעה בנסח הרישום על שטח של 108 מ"ר מתוך שטח החלקה המלא בסך 712 מ"ר ובהתבסס על מפה טופוגראפית (לא לצרכי רישום) מיום 25/6/2007.

[1] הנתונים כפי שהוצגו בשומות.

[2] תכניות פת/1273, פת/2000, פת/2000/ד ו- פת/2000א.

<u>הכרעה</u>

בתכנית פת/1236 מסומנת רצועת שטח בצפון החלקה המיועדת להרחבת דרך, בתשריט התכנית צוין כי שטח החלקה נטו לאחר הפקעה הינו 620 מ״ר.

במערכת המידע התכנוני של הועדה המקומית המעודכנת לפי תכנית פת/1236 מצוין כי שטח החלקה נטו הינו 620 מ״ר כמו גם במפה הטופוגראפית שנמסרה לידי והחתומה ע״י מנהל ההנדסה, עליה מסתמך שמאי המשיבה.

הנתונים עליה מסתמכת שמאית המבקשת הינם ההערה בנסח המקרקעין ומפה טופוגרפית שאינה חתומה ע״י מנהל ההנדסה, מאוחרת לתכנית פת/1236 וקודמת למפה טופוגרפית עדכנית יותר שנערכה על ידי אותו מודד מוסמך.

ההערה בדבר ההפקעה נרשמה בשנת 1997 ומתייחסת לתכנית פת/1236 (על פי נוסח הודעת ההפקעה בי.פ). קיימת אי ודאות למקור מדידת השטח שנרשם בהערה, אולם אני סבור כי בהתחשב בכלל המקורות אודות השטח המופקע כפי שפורטו לעיל ובהתחשב כי כבר עם אישורה של תכנית פת/1236 בשנת 1976 (טרם רישום ההערה) היה ידוע ששטח ההפקעה הינו 92 מ״ר (צוין בתשריט התכנית) וכך ידוע גם היום, מצאתי לנכון לקבל את השטח הנקוב במפה העדכנית ובשומת המשיבה בסך 620 מ״ר.

10.2. <u>תכנית פת/ 1236</u>

<u>התכנית החלה במצב הקודם</u>

טרם אישורה של תכנית פת/1236 חלו על הנכס התכניות הבאות:

תכנית	יום פרסום מתן תוקף ברשומות	זכויות בניה
פת/5/1002	19/4/1971	מגורים ב-1 : 100%
פת/3/1002ב	20/5/1971	מגורים ב : 75%

לכאורה, תכנית פת/3/1002ב מאוחרת יותר ומהווה את המצב התכנוני הקודם (הלכת ״פמיני״) אולם שמאי הצדדים הביאו בחשבון במצב הקודם את זכויות הבניה לפי תכנית פת/5/1002, דהיינו - 100%.

בתשובה לשאלתי לעניין זה טענו שמאי הצדדים כדלקמן:

שמאית המבקשת טענה כי יש להביא בחשבון את תכנית פת/5/1002 מהטעמים הבאים:

א. טרם אישורה של תכנית פת/1236, זכויות הבניה בכפר גנים חושבו עפ״י תכנית פת/5/1002.

ב. תכנית פת/1236, מוגדרת כחלק מתכנית/תכנית שינוי לתכנית פת/5/1002.

ג. בדף המידע התכנוני באתר הועדה מופיעה תכנית פת/5/1002 ואילו תכנית פת/3/1002ב אינה מופיעה.

ד. ועדת המשנה לתכנון ובניה פ"ת אישרה את תכנית פת/3/1002ב בישיבה מיום 21/8/1961 ואילו תכנית פת/5/1002 אושרה בישיבה מאוחרת יותר ביום 8/9/1969 (על אף שמועד פרסום מתן תוקף ניתן במועדים אחרים מאוחרים יותר - ראה בטבלה לעיל).

ה. ניתן ללמוד ממספור התכנית (5 לעומת 3ב) שכוונת המתכנן הינה, כי תכנית פת/5/1002 היא המאוחרת יותר והקובעת.

ו. במקרה דומה בשומה מכרעת של השמאית המכריעה שושי שרביט בגוש 6713 חלקה 191 (נכס סמוך) הובאו בחשבון הזכויות עפ"י תכנית פת/5/1002.

שמאי המשיבה טען כי תכנית פת/5/1002 הייתה תכנית שחלה באזור שכונת כפר גנים בלבד בעוד שתכנית פת/3/1002ב חלה על כלל העיר ולמרות שתכנית פת/3/1002ב אושרה מאוחר יותר, נראה כי תכנית פת/5/1002 גוברת.

לאור העובדה שלא קיימת מחלוקת בין שמאי הצדדים לעניין המצב הקודם לתכנית פת/1236, אני מקבל את נימוקי השמאים והסכמתם, כי במצב הקודם יובאו בחשבון הזכויות עפ"י תכנית פת/5/1002, דהיינו - 100%.

<u>המצב החדש</u>

תכנית פת/1236 מגדילה את זכויות הבניה מ- 100% (לפי תכנית פת/5/1002) ל- 110% אך מייעדת חלק מהחלקה לדרך ובכך מקטינה את שטחה מ 712 מ"ר שטח רשום ל 620 מ"ר שטח נטו (ראה התייחסותי לשטח החלקה נטו בסעיף 0).

להלן זכויות הבניה בכל אחד מהמצבים התכנוניים:

	שטח המגרש	אחוזי בניה	זכויות בניה
מצב קודם שטח מגרש	712 מ"ר	100%	712 מ"ר
מצב חדש	620 מ"ר	110%	682 מ"ר

לאור האמור, קיבלתי את הסכמת הצדדים לפיה לא חלה השבחה בגין תכנית זו אשר מקטינה את סך השטח המבונה בכ- 30 מ"ר.

10.3. <u>תכנית פת/ 1273 (מועד קובע - 2/7/1986)</u>

התכנית מתירה הקמת חדרי יציאה לגג בשטח 23 מ"ר לכל דירה עליונה כאשר בבניינים חדשים שיוקמו לאחר אישור תכנית זו ייכלל השטח של חדרי הגג בסה"כ השטח הניתן לבניה על פי התכניות התקפות ולא יחושב כשטח נוסף.

שמאי הצדדים הביאו בחשבון דחיה במימוש הזכויות עד להריסת המבנה הקיים וחישבו את ההשבחה בגין התועלת של חדר על הגג על פני זכויות במפלס קומה סטנדרטית.

<u>שמאי המשיבה</u>

הביא בחשבון שני חדרי גג בשטח כולל של 46 מ״ר X מקדם תועלת 0.5. דהיינו 23 מ״ר אקווי׳.

שווי הקרקע נקבע על פי החלטות שמאים מכריעים כדלקמן:

מוטי דיאמנט - רח׳ פינס, 6388/515 = $220.

רח׳ הכרם, 6381/198 = $260.

כמו כן מציין את נתוני ״מקרקעין וערכם״ 12/1985, שם נאמר כי שווי קל״ח באזור מעולה בפ״ת נאמד בגבולות $5,500-$6,500 (כ- 220-260 דולר למר״ב - ג.ה).

העריך את שווי קרקע למר״ב ב- $260 ולאחר הפחתה לדחייה במקדם 0.308 התקבל $80 למ״ר ובסה״כ $1,840 ל- 23 מ״ר אקווי׳ כאמור לעיל.

לפי שער יציג בסך 1.49 ₪/$ מתקבלת השבחה כללית לחלקה בשלמותה בסך <u>2,742 ₪.</u>

<u>שמאית המבקשת</u>

מקדם השבחה לחדרי הגג הינו 0.2 ומכאן השטח האקווי׳ להשבחה של 46 מ״ר הינו 9.2 מ״ר.

לעניין שווי הקרקע מציינת החלטות שמאים מכריעים כדלקמן:

מוטי דיאמנט - פינס 8, גו״ח 6388/515 - $150 למ״ר מבונה ומקדם שווי חדר גג = 1.00.

תמיר שדה - רח׳ משמר הירדן 8, גו״ח 6404/102 - $200 למ״ר מבונה.

כמו כן מציינת את נתוני ״מקרקעין וערכם״ 12/1985, שם נאמר כי שווי קל״ח באזור בינוני בפ״ת נאמד בגבולות $3,000-$4,000 (כ- 120-160 דולר למ״רב).

קבעה את השווי ל- 1 מ״ר מבונה בסך $150 ולאחר הפחתה במקדם 0.3 בגין דחייה במימוש (20 שנה, 6%) מתקבל $45 למ״ר X 9.2 מ״ר אקווי׳ = $414 שהם <u>617 ₪ השבחה לחלקה בשלמותה.</u>

<u>הכרעה</u>

ככלל, יש להביא בחשבון שאנו עוסקים בבית משותף הכולל 6 יחידות דיור, ומימוש הזכויות בקומת הגג כרוך בהסכמות בין כל הבעלים ובביצוע בנייה חדשה על בניין וותיק. לחילופין יש להביא בחשבון דחייה עד לסיום חייו הכלכליים של הבניין והתארגנות משותפת לניצול הזכויות בבניה חדשה.

זכויות הבניה במועד הקובע לתכנית זו (שנת 1986) הינן 110% לפי תכנית פת/1236 שהם כ- 682 מ״ר מבונה.

שטחו של המבנה הקיים הינו כ- 334 מ״ר לפחות (סך השטח הרשום של הדירות) כלומר ניתן היה להקים חדרי גג על פי הוראות תכנית פת/1273 כתוספת זכויות בניה ללא צורך בניוד.

אפשרות אחרת לחישוב ההשבחה כפי שחישבו שמאי הצדדים הינה לנצל את הזכויות לחדרי הגג במסגרת ניוד זכויות בהליך של בניה חדשה בדחייה של כ- 20 שנה בקירוב עד להריסתו של המבנה ומימוש הזכויות. (הדחייה חושבה לאור מצבו הפיזי של הבניין והבעלות המשותפת ל- 6 יחידות רישום נפרדות עם זכויות משותפות ברכוש המשותף).

בנסיבות העניין אני מקבל את הסכמת הצדדים לאופן חישוב ההשבחה בדרך של ניוד זכויות בבניה חדשה, בדחייה של 20 שנה ובשיעור היוון 6% שנתי מתקבל מקדם דחייה 0.312.

שטח קומה טיפוסי הינו כ- 170 מ״ר עיקרי (לפי 27.5% לקומה) כך שהבינוי המיטבי הינו 2 דירות בקומה עליונה עם חדרי יציאה לגג בשטח של 23 מ״ר לכל דירה.

בהתחשב בשטח מרפסת הגג הנותר, אני סבור כי מקדם שווי סביר לחדר על הגג בנכס הנדון הינו 1.4 (בגילום מרפסת גג) ובהתחשב בעובדה שהזכויות לחדרי הגג מנוידות מהזכויות לשטח עיקרי על פי המצב התכנוני הקודם מתקבל מקדם השבחה של 0.4 לשטח המנויד לחדרי הגג.

בחנתי את שווי הקרקע למ״ר מבונה באזור על פי נתוני ביטאון ״מקרקעין וערכם״ - חוברות 12/1985- ו- 06/1987. להלן הנתונים הרלוונטיים לשכונות בינוניות ושכונות מעולות בעיר פתח תקווה:

1. 12/1985 - טווח המחירים לאזור בינוני נע בגבולות $3,000 - $4,000, ולאזור מעולה טווח המחירים נע בגבולות $5,500 - $6,500 ובהתאמה לאזור טוב שבין הרף העליון של אזור בינוני לרף התחתון של אזור מעולה מתקבל כ- 4,750 $ שהם 190$ למ״רב.
2. 06/1987 - טווח המחירים לאזור בינוני נע בגבולות $5,000 - $6,000, ולאזור מעולה טווח המחירים נע בגבולות $7,500 - $9,000 ובהתאמה למיקום כמפורט לעיל מתקבל $6,750 שהם $270 למ״רב.

לסיכום מתקבל שווי קרקע ממוצע בין שני המועדים כ- 230$/מ״ר על פי פירסומי ״מקרקעין וערכם״.

בנוסף, ערכתי השוואה למסקנות השמאים המכריעים השונים בהתאמה למיקום הנכסים בהם דנו, כדלקמן:

1. בשומה המכרעת של השמאית שושי שרביט לנכס ברחוב התשעים ושלוש, שנמצא בקרבת הנכס הנדון ובמיקום שקט יותר, התבססה השמאית על ״מקרקעין וערכם״ בין החודשים 12/1985-06/1986 וקבעה שווי מר״ב 250$.
2. בשומה המכרעת של דורית פריאל לנכס ברחוב פרנקפורטר, שנמצא בקרבת הנכס הנדון ומהווה עורק תנועה ראשי, בדומה לרחוב טרומפלדור, נקבע שווי למר״ב 261$ וזאת לאחר ביצוע הפחתות מהשווי הסביר לדעתה בסך 300$ באזור טוב, לפי נתוני ״מקרקעין וערכם״ מועד 06/1987.

לאחר שבחנתי את מכלול הנתונים הגעתי לכלל דעה כי השווי הסביר במועד הקובע בהתחשב במיקומו של הנכס בפינת רחוב שקט עם רחוב ראשי הינו $240 למ״ר מבונה.

לאור האמור לעיל -להלן תחשיב ההשבחה בגין תכנית זו:

שטח חדרי הגג	מקדם השבחה	שטח אקווי׳	מקדם דחיה - 20 שנה, 6%	שווי מ״ר מבונה	שער הדולר	השבחה לחלקה בשלמות
46 מ״ר	0.4	18.4 מ״ר	0.312	$240	1.4951	**2,059** ₪

10.4. <u>תכנית פת/2000/2 (מועד קובע - 21/09/1987)</u>

התכנית מאפשרת הקמת מרתף בהיקף הבניין לשימושים של מחסן בשטח של 3 מ״ר ליח״ד, מקלט, חניה וכיו״ב. שמאי הצדדים לא הביאו בחשבון השבחה בגין תכנית זו.

בהתחשב בזכויות הבניה הקובעות תכסית קרקע פנויה מעל ל- 70% הניתנת לשימוש בין היתר כחניה פתוחה ובהתחשב כי מדובר בבנייה רוויה ושטח המחסנים הפרטיים קטן למדיי (3 מ״ר/יח״ד) שמאפשרת התכנית בקומת המרתף לה נדרשת חפירה תת קרקעית, אני מקבל את הסכמת הצדדים כי לא חלה השבחה בגין תכנית זו.

10.5. <u>תכנית פת/1271/1 (מועד קובע - 18/7/1988)</u>

התכנית מתירה הקמת מרפסת פתוחה (גזוזטרה) לשימוש כסוכה בשטח עד 3 מ״ר לדירה. שמאי הצדדים לא הביאו בחשבון השבחה בגין תכנית זו.

מאחר ומדובר בתועלת זניחה למדי מצאתי לנכון לקבל את הסכמתם בנקודה זו.

10.6. <u>תכנית פת/2000 (מועד קובע - 29/05/1992):</u>

<u>שמאי המשיבה</u>

התכנית מתירה ניצול של 120% לעומת 110% במצב קודם, כלומר 10% תוספת זכויות שהם 62 מר״ב.

שווי הקרקע נקבע על פי החלטות שמאי מכריע כדלקמן:

מוטי דיאמנט - רח׳ פינס, 6388/515 = $360.

רח׳ הכרם, 6381/198 = $450.

כמו כן מציין את נתוני ״מקרקעין וערכם״ 01/1991 שם נאמר כי שווי קל״ח באזור מעולה בפ״ת נאמד בגבולות $13,000-$15,000 (בגיליון שצוין לא נמצאו נתונים. הכוונה ככל הנראה לגיליון 7/1991, ג.ה).

ערך את שומתו לפי שווי קרקע בסך $500/מ״ר וסה״כ ההשבחה לחלקה = 62 מ״ר X $500 = $31,000.

ההשבחה בש״ח לחלקה בשלמות לפי שער 2.459 = <u>76,229 ₪.</u>

<u>שמאית המבקשת</u>

השטח המושבח נגזר מגודל המגרש בסך 604 מ״ר X 10% בניה = 60.4 מ״ר.

שווי הקרקע נקבע על פי נתונים מהחלטות שמאי מכריע כדלקמן:

מוטי דיאמנט - רח׳ פינס, 6388/515 = $280.

רח׳ עין גנים 4, 6404/43 = $350.

כמו כן מצטטת את הנאמר בשומתו של מוטי דיאמנט הר״מ, אשר קיבל את עמדת שמאי הועדה בהתבסס על שומה כללית להיטל השבחה לתוספות בניה ברחבי העיר, שם נקבע כי השווי באזורים בינוניים הינו כ- $9,000 לחדר שהם כ- $360 למר״ב לפני הפחתות ומקדמים.

שמאית המבקשת מציינת, כי השמאי דיאמנט ציין בשומתו הר״מ כי מנתוני ״מקרקעין וערכם״ 07/1991 עולה, כי שווי קל״ח באזור בינוני בפ״ת נאמד בגבולות $10,000-$12,000 ועל פי הביטאון מינואר 1992 לא חלו שינויים. מוסיפה, כי טבלת המחירים מיולי 1991 מהווה גבול עליון למחירי 1992.

שמאית המבקשת ערכה את תחשיביה לפי $280/מ״ר מבונה כפול 60.4 מ״ר מבונה לחלקה בשלמות = $16,912 וההשבחה בש״ח לחלקה בשלמות לפי שער 2.459 = <u>41,587 ₪.</u>

<u>הכרעה</u>

שמאי הצדדים העריכו את שווי זכויות הבניה שנוספו לנכס בגין תכנית פת/2000 המסתכמות ב- 10% משטח המגרש וחלוקים ביניהם רק לעניין שווי בסיסי של 1 מ״ר מבונה קרקע וגודל המגרש לאור ההפקעה.

טרם אתייחס לנקודות מחלוקת אלו, יש לתת את הדעת לעובדה שהנכס מהווה בניין מגורים וותיק המכיל 6 דירות. לפיכך, יש לבחון את זמינותן של הזכויות.

לכאורה ניתן להרחיב את הבניין ולנצל את יתרת הזכויות באופן מיידי, אך נוכח הבעלות המשותפת ולאור העובדה שמדובר בבניין וותיק עם 6 דירות (בניצול של כ- 50% מקיבולת הבניה המותרת) בתכסית שאינה מאפשרת בניה חדשה יעילה ללא הריסתו, אני סבור שיש להביא בחשבון דחייה למימוש עד להקמת מבנה חדש בתכנון מיטבי וניצול מלא של זכויות הבניה.

בחנתי את שווי הקרקע למ״ר מבונה באזור על פי נתוני ביטאון מקרקעין וערכם וערכתי השוואות של מסקנות השמאים המכריעים השונים בהתאמה למיקום הנכסים בהם דנו.

ריכוז נתוני שומות מכריעות:

שמאי מכריע	גוש	חלקה	כתובת	שווי למ״ר
שושי שרביט	6381	176	רח׳ ה- 93 מס׳ בית 18	$570
מוטי דיאמנט	6388	515	פינס 8	שווי בסיס $360 ובהתאמה למיקום בשומתו - $280
מוטי דיאמנט	6381	198	הכרם 7	$450
מוטי דיאמנט	6404	43	עין גנים 4	$350

מבדיקת הנתונים עולה, בין השאר, כי הכרעתו של מ. דיאמנט ברחוב פינס מבוססת על שווי לאחר הפחתה משווי בסיסי של $360, אך זאת כאמור ברחוב פינס המהווה ציר תנועה ראשי ושונה מהותית מהאזור הנדון.

השומות המכריעות ברחוב התשעים ושלושה והכרם הסמוכים לנכס, אך שקטים ממנו מצביעות על שווי קרקע בטווח 450-570 דולר למ״ר מבונה.

נתוני ״מקרקעין וערכם״ 07/1991 מעלים, כי שווי הקרקע באזור מעולה בפ״ת נאמד בגבולות 520-600 דולר למר״ב ובממוצע $560 ובאזור בינוני כ- $440.

לאחר שבחנתי את הנתונים הר״מ וביקרתי באזורי ההשוואה, הגעתי למסקנה כי שווי הקרקע באזור הנדון מתאים לטווח הנמוך של אזורים מעולים. כלומר לפי $520 למר״ב. עם זאת, בהתחשב במיקומו הפינתי של הנכס שחזיתו פונה לרחוב ראשי (טרומפלדור), סביר לקבוע את שווי הקרקע בהפחתה של כ- 10% אשר תוצאתה $470 למ״ר מבונה.

לפיכך, ההשבחה בגין תכנית זו הינה כדלקמן:

	שטח/ ז. בניה	שטח מבונה	שטח אקווי׳	מקדם דחיה - 15 שנה, 6%	שווי מ״ר מבונה	השבחה בדולר לחלקה בשלמות	שער הדולר	בש״ח לחלקה בשלמות
שטח חלקה	620 מ״ר							
ז. בניה מצב קודם	110%	682 מ״ר						
ז. בניה מצב חדש	120%	744 מ״ר						
תוספת זכויות		62 מ״ר		0.417	$470	$12,159	2.459	**29,899** ₪

10.7. <u>תכנית פת/מק/2000/ד (מועד קובע 26/2/1997) :</u>

התכנית מתירה גמישות מסוימת בתכנון ע״י הגדלת התכסית המותרת לבניה ואפשרות להעברת אחוזי בניה מקומה לקומה. כמו כן, מתירה הקמת פרגולה מוגדלת עד שולי מעקה הגג.

<u>שמאי המשיבה</u>

ההשבחה מבוססת על תוספת זכויות בסך 6 מר״ב אקווי׳ - השבחה בגין גמישות בתכנון המוערכת בשיעור של 1% משטח המגרש (במעוגל מטה).

שווי הקרקע נקבע על פי החלטות שמאי מכריע מוטי דיאמנט ברח׳ הכרם, 6381/198 = $720.

חישב את ההשבחה לפי $750/מר״ב ובסה״כ ל- 6 מר״ב = $4,500.

ההשבחה לחלקה בשלמות לפי שער 3.338 ₪/$ = <u>15,021 ₪.</u>

<u>שמאית המבקשת</u>

אין השבחה עקב גמישות בהעברת שטחים מקומה לקומה כאשר בסביבה מקובלת בניה טיפוסיות בקומות ולא בניה מדורגת.

גם הפרגולות הנזכרות בתכנית זו הותרו לבניה כבר בתכניות קודמות ולפיכך אין השבחה.

לחילופין, גם אם מקבלים את טענת שמאי המשיבה להשבחה של 6 מ״ר, הרי ששווי הקרקע אינו רגיש לתוספת זכויות של שברירי אחוז. לכן לא ניתן לתרגם את ההשבחה לכאורה ל״עליית שווי מקרקעין״.

<u>הכרעה</u>

במצב הקודם התכסית מוגבלת ל- 30% ואילו במצב החדש הותרה הגדלת התכסית ונוצרה גמישות בחלוקת הניצול בין הקומות.

לא מן הנמנע, כי קיים יתרון כלשהוא בגמישות המוקנית בתכנית זו המאפשרת בנייה מדורגת והגדלת תכסית ללא תוספת זכויות בניה (אך בהקטנת חצר), אם כי קיים קושי לכמת יתרון זה.

יחד עם זאת, ולאור התרשמותי מאופי הבנייה בסביבה שבה הוקמו לרוב בנייני דירות בחלוקת זכויות שווה בין הקומות, אני סבור שלא חלה השבחה במקרקעין בגין תכנית זו.

10.8. <u>תכנית פת/2000א (מועד קובע 13/5/1999)</u>

התכנית מתירה בין השאר הגדלת חדרי יציאה לגג עד 60 מ״ר.

<u>שמאי המשיבה</u>

ההשבחה חושבה לפי תוספת 37 מ״ר לכל חדר גג X 2 חדרי גג מקדם 1.5 = 111 מר״ב אקווי׳.

שווי הקרקע נקבע על פי החלטות שמאים מכריעים כדלקמן:

מוטי דיאמנט - רח׳ עין גנים, 6404/43 = 600$/מ״ר.

רח׳ הכרם, 6381/198 = 700$.

תמיר שדה - רח׳ משמר הירדן, 6404/102 = 600$/מ״ר.

העריך את ההשבחה לפי 750$ למ״ר מבונה ובסה״כ מתקבל 111 מר״ב אקווי׳ X 750 מ״ר = 83,250$.

ההשבחה בש״ח לחלקה בשלמות לפי שער 4.138 ₪/$ = <u>344,488 ₪.</u>

<u>שמאית המבקשת</u>

לאור צורת המגרש ומגבלות קווי בניין הניחה ניצול אפשרי של 50 מ״ר בלבד לכל חדר על הגג ובסה״כ 100 מ״ר מבונה. בניכוי 46 מ״ר במצב קודם נותר 54 מ״ר מבונה.

שווי קרקע למ״ר מבונה מגורים - $450, זאת על פי נתוני השוואת מכירת דירות ברחוב טרומפלדור מהן עולה מחיר ממוצע למ״ר בנוי בגבולות $2,000.

כמו כן צירפה נתוני שומות מכריעות בסביבה לתכנית פת/2000/א:

תאריך השומה	השמאי המכריע	כתובת	גוש חלקה	שווי מ״ר מבונה	מקדם תוספת שווי
25/4/2013	שושי שרביט	טרומפלדור 58	6713/191	$450	0.8X1.0
5/9/2011	קציר	פינס 24	6388/158	$500	0.7 X 1.0
1/3/2011	דיאמנט	פינס 8	6388/515	$400	0.7X1.2
26/10/2010	סירקיס	יטקובסקי 17	6712/435	$505	1.2
3/3/2011	תמיר שדה	משמר הירדן 8	6404/102	$600	0.7X1

כאמור ערכה את תחשיבה לפי מחיר של $450 למ״ר מבונה קרקע.

הביאה בחשבון מקדם שווי לחדר על הגג בשיעור 1.2, מקדם הפחתה לשוליות בשיעור 0.85 ומקדם הפחתה בגין הפסד שטח מרפסת גג בשיעור 0.8.

ההשבחה: 54 מ״ר X 1.2 X 0.85 X 0.8 X $450 = $19,829.

ההשבחה בש״ח לחלקה בשלמות לפי שער 4.138 ₪/$ = <u>82,052 ₪.</u>

<u>הכרעה</u>

זכויות הבניה לחדר יציאה לגג הוגדלו ל- 60 מ״ר ובשימוש מיטבי של שתי דירות עליונות מתקבל שטח מבונה של 120 מ״ר ממנו יש לקזז 46 מ״ר המוקנים במצב קודם ומתקבלת השבחה של 74 מ״ר מבונה.

לאחר שבחנתי את השטח הניתן לניצול בבניה חדשה במגבלות קווי הבניין ובכפוף להוראות בדבר נסיגה של 2 מ׳ ממעקה הבניין ואפשרות לבניית ״שקע״ בחלק הבניין שאינו פונה לחזית ורוחבו קטן מ- 8 מ׳ מצאתי, כי בתכנון נכון ניתן לנצל את מלוא הזכויות לחדרי יציאה לגג בסך 120 מ״ר.

מאחר ומדובר בהרחבת חדרי היציאה לגג אני מקבל את עמדתה של שמאית המבקשת, כי יש להביא בחשבון הפחתה לשוליות ולהפסד מרפסת גג.

מקדם שטח בסיסי לחדר יציאה לגג הינו 1 (ללא גילום מרפסת גג) ובהפחתה לשוליות - 0.9.

מקדם שטח מרפסת גג הינו 0.2. לפיכך לאחר הפחתה להפסד שטח המרפסת מתקבל מקדם הפרש התועלת לתוספת השטח - 0.7.

שווי הקרקע למ״ר מבונה באזור הנדון לתכנית הנדונה ולמועד הקובע בשנת 1999 הוערך על פי שמאים מכריעים בטווח ערכים שבגבולות $600 - $860 למ״ר כמפורט להלן:

שמאי מכריע	גוש	חלקה	כתובת	שווי למ״ר
שושי שרביט	6713	191	טרומפלדור 58	$450
נאוה סירקיס	6712	435	יטקטבסקי 17	$505 (בתוספת מקדם חדר גג - 1.2)
תמיר שדה	6404	102	משמר הירדן 18	$600
מוטי דיאמנט	6404	43	עין גנים 4	$600
מוטי דיאמנט	6381	198	הכאם 7	$700
שושי שרביט	6381	176	ה- 93	$860
דורית פריאל	6394	239	פרנקפורט 18	$717
מנחם מלוכנא	6394	43	פרנקפורט 17	$798

הערה: שומת דורית פריאל ברח׳ פרנקפורט 18 מאמצת את השווי שנקבע בפרנקפורטר 17 בהפחתת 10% בגין קירבה לבית כנסת כלומר כ- $798 למ״ר.

שומות מכריעות ברחובות ה- 93, הכרם, בקרבת הנכס נקבעו לפי $700 ו- $860 ושומות מכריעת ברחוב פרנקפורטר, שהינו רחוב ראשי למדי, נקבעו לפי $717 - $798 למ״ר מבונה.

לעומת זאת, שומה מכרעת לנכס ברח׳ טרופלדור (אליו פונה חזיתו המזרחית של הנכס) נקבעה לפי $450, תוך שימוש בשיטת החילוץ ממחירי דירות בסביבה.

עסקאות השוואה לדירות חדישות באזור:

תאריך	מחיר מכירה	מהות	כתובת	שנת בניה	שטח במ״ר	חדרים	מחיר למ״ר
11/05/1999	$232,500	דירת 4.5 חדרים בקומה 4	דגל ראובן 22	1997	122	4.5	$1,906
31/12/1999	$152,000	דירת 2.5 חדר קומה 1	יהלום 6	1999	62	2.5	$2,452
05/03/1998	$201,000	דירת 4 חדרים קומה שניה	טרומפלדור 43	1997	100	4	$2,010
10/12/1999	$270,128	דירת 5 חדרים קומה 4	ניימן 6	1999	125	5	$2,161
03/05/1998	$302,500	דירת 4 חדרים קומה א׳	חפץ פינת ה -תשעים ושלושה	1997	100	4	$3,025
24/02/1999	$224,691	דירה בבית קומות	טרומפלדור 43	1997	99	5	$2,270

מהנתונים הר״מ עולה, כי ממוצע המחיר למ״ר ברחוב טרומפלדור הינו כ- $2,100 ואילו ממוצע העסקאות האחרות הינו כ- $2,400 למ״ר.

בחילוץ מרכיב הקרקע לפי 17% מע״מ, 20% יזמות ו- $1,000 עלות בניה מתקבל ערך קרקע כ- $500 למ״ר ברח׳ טרומפלדור וכ- $700 למ״ר בעסקאות האחרות, כך שניתן לקבוע את שווי הקרקע בנכס הנדון כנכס פינתי עם חזית אחת לרחוב טרומפלדור בסדכ- $600/מ״ר מבונה במגבלות שיטת החילוץ.

לאור הנתונים הר״מ ובשקלול עסקאות ההשוואה הר״מ מחד, וקביעות שמאים מכריעים לנכסים דומים מאידך, הגעתי לכלל דעה כי סביר לאמוד את שווי הקרקע בנכס הנדון לפי $650 למר״ב.

בתחשיב ההשבחה יש להביא בחשבון דחיה בגין העובדה שמדובר בבניין ותיק בן 6 יח״ד הרשום בבעלות משותפת.

להלן תחשיב ההשבחה:

שטח חדרי הגג - מצב חדש	120 מ״ר
שטח חדרי הגג - מצב קודם	46 מ״ר
תוספת זכויות לחדרי גג	74 מ״ר
מקדם תועלת (בגילום שוליות והפסד מרפסת)	0.7
שטח אקווי׳	51.8 מ״ר
הפחתה לבעלות משותפת/דחיה	0.85
שווי מ״רב	$650
שער הדולר	4.138
השבחה לחלקה בשלמות	**118,427** ₪

10.9. <u>תכנית פת/2000/ ד/ 1 (מועד קובע 27/10/2000)</u>

לאחר שבחנתי את הוראות התכנית העוסקת באפשרות להקמת קיר משותף בין חלקות בכפוף לאישור תכנית בינוי על ידי הועדה המקומית והקמת פרגולה עד מעקה הגג בבתים משותפים אני מקבל את הסכמת שמאי הצדדים לכך שלא חלה השבחה בגינה.

11. <u>סיכום ההשבחה עבור החלק מתתי החלקות שבנדון</u>

לאור כל האמור לעיל להלן טבלת סיכום ההשבחה עבור 1/6 חלקים מהזכויות בכל אחת מתתי החלקות מושא שומה זו.

תכנית	מועד קובע	השבחה לחלקה בשלמות	תת חלקה 2	תת חלקה 3	תת חלקה 6	סה״כ	חלק יחסי של הנישום (1/6)
חלק ברכוש המשותף (לתת החלקה בשלמות)			47/334	44/167	61/334	98/167	
פת/1236	06/02/1976	אין השבחה	אין השבחה	אין השבחה	אין השבחה		
פת/1273	02/07/1986	2,059 ₪	290 ₪	542 ₪	376 ₪	1,208 ₪	**201** ₪
פת/2/2000	21/09/1987	אין השבחה	אין השבחה	אין השבחה	אין השבחה		
פת/1/1271	18/07/1988	אין השבחה	אין השבחה	אין השבחה	אין השבחה		
פת/2000	29/05/1992	29,899 ₪	4,207 ₪	7,878 ₪	5,461 ₪	17,546 ₪	**2,924** ₪
פת/מק/2000/ד	26/02/1997	אין השבחה	אין השבחה	אין השבחה	אין השבחה		
פת/2000א	13/05/1999	118,427 ₪	16,665 ₪	31,202 ₪	21,629 ₪	69,496 ₪	**11,583** ₪
פת/מק/2000/1ד	27/10/2000	אין השבחה	אין השבחה	אין השבחה	אין השבחה		

12. <u>השומה</u>

לאור הנתונים לעיל הגעתי לכלל דעה, כי ההשבחה שחלה בכל אחד מהנכס הנדונים בגין אישור התכניות המפורטות להלן הינה כדלקמן:

תכנית	מועד קובע	סה"כ ההשבחה ל 1/6 מתוך תת חלקות 2,3,6	היטל ההשבחה
פת/1273	02/07/1986	₪ 201	₪ 101
פת/2000	29/05/1992	₪ 2,924	₪ 1,462
פת/2000א	13/05/1999	₪ 11,583	₪ 5,791

היטל ההשבחה צמוד כקבוע בחוק ובפסיקה למועדים הקובעים.

על החתום,

גיל הרצברג - שמאי מכריע