יהודה פלד – שמאי מקרקעין ומשפטן
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

יפית בנג'ו אלחדד- שמאית מקרקעין **רפאל פרל- שמאי מקרקעין וכלכלן**

תאריך: 8 ספטמבר, 2022
מספר מינוי: 3080-2021
מספרנו: 279 מכרעת

לכבוד,
נס א.ש. חברה לבניה בע"מ (המבקשת)
באמצעות אבישי לוי, שמאי מקרקעין
בדוא"ל avishai_l@bezeqint.net

לכבוד,
הוועדה המקומית לתו"ב פתח תקווה (המשיבה)
באמצעות רחל פרנקו, שמאית מקרקעין
בדוא"ל rafranco@walla.com

א.ג.נ.,

שומה מכרעת להיטל השבחה
<u>גוש 6402 חלקות 15 ו-16, רחוב מנחם רצון 5 ו-7, שכונת מחנה יהודה, פתח תקוה</u>

בהתאם להוראות ס' 14 (ב)(1) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965 מוניתי כשמאי מכריע לעניין ההשבחה בנכס שבנדון.

בתאריך 13.3.2022 קיימתי דיון באמצעות היוועדות חזותית[1] בהשתתפות שמאי הצדדים. סיכום הדיון הועבר לצדדים.

1. <u>מטרת השומה</u>

1.1. אומדן ההשבחה במקרקעין שבנדון כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965 כתוצאה מאישורה של תוכנית פת/מק/111/1261.

1.2. מהות ההשבחה: מימוש בדרך של היתר בניה.

2. <u>מועד קובע לשומה</u>

תוכניות	מועד קובע
פת/מק/111/1261	[2]19.12.2020

3. <u>ביקור בנכס</u>

ביקור בנכס נערך ע"י החת"מ בתאריך 25.4.2022.

4. <u>פרטי הנכס</u>

גוש:	6402	
חלקה:	15	16
שטח החלקה הרשום:	1,018 מ"ר	910 מ"ר
מגרש:	1 בתוכנית פת/מק/111/1261	
שטח המגרש:	1,324 מ"ר	
מהות הנכס:	מגרש לבניה רוויה למגורים	
מיקום:	רחוב מנחם רצון 5 ו-7 שכונת מחנה יהודה, פתח תקוה	

[1] בשל מגפת הקורונה ובהסכמת הצדדים.

[2] עפ"י סעיף 119 (א) לחוק התכנון והבניה תחילתה של תכנית, שאושרה לפי סימן זה, היא בתום חמישה עשר ימים מיום פרסום הודעה ברשומות או בעתון על דבר אישורה, לפי המועד שבו פורסמה ההודעה האחרונה מבין ההודעות ברשומות או בעיתון. ההודעה האחרונה בדבר אישור התוכנית פורסמה בעיתונים בתאריך 4.12.2020 לפיכך המועד הקובע לשומה הינו 19.12.2020.

אבא הלל סילבר 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס. 074-7191001 דואר אלקטרוני: yehuda@ypeled.com

5. <u>תיאור הנכס והסביבה</u>

הנכס הנדון, מגרש מספר 1 בתוכנית פת/מק/111/1261 המהווה חלק מחלקות 15 ו-16 בגוש 6402 ממוקם בקרן הרחובות מנחם רצון ומחנה יהודה בשכונת מחנה יהודה שבפתח תקוה.

שכונת מחנה יהודה הינה שכונת מגורים המאופיינת בבניה צמודת קרקע ותיקה ובבניה רוויה ותיקה לצד בניה חדשה.

שטחה הרשום של חלקה 15 הינו 1,018 מ״ר. צורתה דמוית מלבן, חזית החלקה פונה לרחוב מנחם רצון, בעורף החלקה ש.צ.פ.

שטחה הרשום של חלקה 16 הינו 910 מ״ר. צורת החלקה דמוית טרפז, לחלקה חזית לרחוב מנחם רצון ולרחוב מחנה יהודה.

סה״כ שטחן הרשום של החלקות- 1,928 מ״ר ושטח נטו של 1,505 מ״ר.

מגרש 1 בתוכנית פת/מק/111/1261 גובל בצומת הרחובות מנחם רצון ומחנה יהודה שהינם רחובות דו סיטריים. על המגרש ממוקמים 2 מבנים צמודי קרקע ובית כנסת במבנה חד קומתי בחזית החלקה.

רחוב מחנה יהודה הינו רחוב מרכזי ובו תנועה ערה של כלי רכב לרבות תחבורה ציבורית. הרחוב מקשר בין רחוב עין גנים לבין רחוב פינס.

בסמוך למגרש ניצב עמוד חשמל הכולל שנאי.

הפיתוח הסביבתי מלא וכולל, בין היתר, כבישים סלולים, מדרכות, תאורת רחוב ותשתיות.

6. <u>המצב התכנוני</u>

6.1. **<u>תוכנית פת/593</u>**

התוכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 1097 מיום 11.6.1964.

התוכנית מסווגת את החלקות באזור מגורים ב׳. חלק מחלקה 16 מסומן לדרך.

באזור מגורים ב׳ אחוזי הבניה יהיו 25% ב-2.6 קומות.

6.2. **<u>תוכנית פת/3/1002 ב׳</u>**

התוכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 1722 מיום 20.5.71.

התוכנית קבעה באזור מגורים ב׳ זכויות בניה בשיעור של 25% לקומה, מס׳ קומות- 3.

בקומת עמודים מפולשת תותר בניה בשיעור של 60% מהשטח המותר בבניה כולל שטח חדר מדרגות.

6.3. **<u>תוכנית פת/1002/ 3/ד׳</u>**

התוכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 1922 מיום 31.5.1973.

התוכנית קבעה זכויות בניה באזור מגורים ב׳ בשיעור של 27.5% לקומה אשר תותר על קומת עמודים מפולשת בלבד.

התוכנית קבעה כי אחוזי הבניה של חדרי המדרגות יהיה 10 מ״ר לקומה ולא יותר מ-4 קומות.

6.4. **<u>תוכנית פת/10/1002</u>**

התוכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 2085 מיום 23.1.1975.

התוכנית קובעת באזור מגורים ב׳ צפיפות של עד 12 דירות לדונם נטו.

6.5. **<u>תוכנית פת/1273</u>**

התוכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 3478 מיום 6.9.1987.

התוכנית קובעת הוראות בדבר בניה על גגות בנינים.

הוועדה המקומית רשאית לאשר חדרי יציאות לגג בתנאים הבאים:

- היציאה לחדרים על הגג תהיה במדרגות פנימיות מהדירות שבקומה העליונה ולא מחדר המדרגות הכללי של הבנין, וזאת בתנאי שלמבקש בעלות על חלק הגג הצמוד לדירתו והבניה היא מעל לשטח דירתו בלבד.
- לא תותר יציאה פרטית לגג מעל לקומה חלקית.
- חדר היציאה לגג ירשם בלשכת רישום המקרקעין כחלק בלתי נפרד מהדירה.
- השטח הבנוי של חדר היציאה לגג, כולל שטח ההיטל של המדרגות הפנימיות וסככות וגגונים הצמודים לחדר היציאה לגג לא יעלה על 23 מ״ר ליח״ד וגובהו לא יעלה על 2.5 מ׳.
- המרווח מהמעקה לא יפחת מ- 2.0 מ׳, בבניינים צרים שרוחבם פחות מ- 8.0 מ׳ תהיה הועדה המקומית רשאית לאשר מרווח של 1.5 מ׳ מהמעקה.
- בבנינים חדשים, אשר בניתם תאושר אחרי מתן תוקף לתוכנית זו, יכלל השטח הבנוי של חדרי היציאה לגג כחלק מזכויות הבניה המותרות עפ״י תקנות תכנית המתאר.

6.6. **<u>תוכנית פת/2000/2</u>**

התוכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 3478 מיום 6.9.1987.

התוכנית קובעת הוראות בדבר מרתפים.

התוכנית קבעה כי הוועדה המקומית רשאית להתיר בניית מרתף לשימושים הבאים:

מחסנים פרטיים לדיירים או חדרי משחק לדיירים בלבד.

שטח המרתף יקבע עפ״י 3 מ״ר ליחידת דיור.

עוד קובעת התוכנית כי תותר חניה תת קרקעית בקו בנין - 0 בהסכמת השכן.

6.7. **<u>תוכנית פת/1271/1</u>**

התוכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 3568 מיום 13/7/1988.

בתוכנית נקבע בין היתר, כי באזור מגורים ב׳ תותר בניה של מרפסות פתוחות למטרת סוכה בשטח של 3 מ״ר לדירה אשר יהיה בנוסף לאחוזי הבניה המותרים במגרש.

6.8. **<u>תוכנית פת/2000/14</u>**

התוכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 3998 מיום 30.4.92.

מטרת התוכנית שינוי בצפיפות הבניה באזורי מגורים ב׳ ו- ג׳.

התוכנית קבעה הוראות בניה באזור מגורים ב׳ כדלקמן:

9 יחידות דיור לדונם נטו בשטח בניה מירבי של 110% + 2 יח״ד נוספות לדונם נטו לבנית 3 חדרים ובשטח 75 מ״ר מירבי כ״א.

במקרה של פינויים 10 יח״ד לדונם נטו, בשטח בניה כולל של 110%. יחידת הדיור שתתווסף כתוצאה מהגדלת הצפיפות תהיה בת 3 חדרים ובשטח של 75 מ״ר. תוספת 2 יחידות הדיור בנות 3 חדרים ובשטח של 75 מ״ר.

בצפיפות של 9 ו-10 יח״ד לדונם נטו בכל מקרה בו מספר יחידות הדיור המחושב כולל שבר יחידות דיור, מספר היחידות יעוגל כלפי מעלה ליחידת דיור שלמה. בתוספת 2 יח״ד בנות 3 חדרים כנ״ל במקרה של שבר יח״ד, יעוגל מס׳ היח״ד כלפי מעלה מ-0.5 יחידה ומעלה.

6.9. **<u>תוכנית פת/2000</u>**

התוכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4004 מיום 14.5.1992.

התוכנית קבעה הוראות בניה באזור מגורים ב' כדלהלן:

אחוזי בניה מירביים (משטח המגרש נטו) בקומה -	30%
אחוזי בניה כוללים-	120%
מס' קומות-	4 מעל לקומת עמודים מפולשת
מס' יחידות דיור לדונם נטו -	9 יח"ד

<u>קווי בנין</u>

קו בנין קדמי - לפי תכנית מפורטת

קו בנין צדדי - 4 מ'.

קו בנין אחורי - 6 מ'.

6.10. **<u>תוכנית פת/מק/2000/ד'</u>**

התוכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4490 מיום 12.02.1997.

התוכנית התירה הקמת פרגולות והבלטת גזוזטראות וכן בניה בקיר משותף בין חלקות בהסכמת בעלי החלקות, בהנחיות אדריכל העיר ובאישור הועדה המקומית לתוכנית בינוי לשתי החלקות.

התוכנית קובעת כי באזור מגורים ב' תותר העברת אחוזי בניה עיקריים מקומה לקומה ובתנאים מסוימים כגון:

סה"כ אחוזי הבניה יישארו בהתאם לתוכנית המתאר ללא הגדלת שטחי הבניה.

אין חריגה מקווי הבנין וממספר הקומות המותר עפ"י תוכנית המתאר.

תכסית הקרקע (עיקרי + שירות) באזור מגורים ב' - 45%.

יותר קו בנין אפס למרתף וזאת בתנאי נקיטת אמצעים לאבטחת הנכס הגובל ובתנאי שאין הבלטה כלשהי של המרתף מעל לפני הקרקע הטבעיים.

תותר הבלטת גזוזטראות הנמצאות לפחות 2.5 מ' מעל למפלס המדרכה מעבר לקו בנין קדמי ומעבר לקו בנין אחורי עד ל-2 מ' או 40% מהמרווח, הכל לפי הקטן מביניהם.

6.11. **<u>תוכנית פת/2000/א'</u>**

התוכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4745 מיום 28.4.1999.

התוכנית התירה בניית חדרים על הגג לכל דירה בקומה העליונה בשטח של עד 60 מ"ר ובתנאי שלא תותר בניה במרחק של פחות מ- 2 מ' ממעקה הגג.

החדר על הגג יהיה חלק בלתי נפרד מהדירה שמתחתיו ולא יהווה יחידת מגורים נפרדת.

שטח החדרים על הגג יוגדר כשטח עיקרי.

מקום שהיה מותר טרם אישורה של תוכנית זו בנית חדר על הגג, תותר תוספת שטח לחדר על הגג רק בגובה ההפרש שבין 60 מ"ר לבין גודל החדר על הגג הקודם.

תותר בניית מרתף בשטח שלא יעלה על שטח המגרש לשימושים הבאים: מרחבים מוגנים, חניה, חדרי מכונות, מחסנים דירתיים בגודל שלא עולה על 6 מ"ר לכל מחסן. תוכנית פת/מק/2000/ד'1 התוכנית משנה את קווי בנין של בריכות שחיה בבתים צמודי קרקע ומאפשרת בינוי בקו 0 לצד ו/או לאחור.

חדר המכונות של הבריכה ימוקם בתחום קווי הבניין של המגרש ושטחו ייכלל במניין שטחי השירות המותרים במגרש. התוכנית לא מוסיפה שטחי בניה מעבר למותר בתוכנית מאושרת.

6.12. **<u>תוכנית פת/מק/2000/ד'1</u>**

התוכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4926 מיום 12.10.2000.

בין מטרות התוכנית, שינוי הוראות בדבר בניה בקיר משותף ושינוי הוראות בינוי בדבר פרגולות.

התוכנית קובעת כי תותר בניה בקיר משותף בין חלקות, בהסכמת בעלי אותן חלקות ובתנאי שתאושר תוכנית בינוי לחלקות ע"י הועדה המקומית.

בבתים משותפים תותר בנית פרגולות עד מעקה הגג.

6.13. **<u>תוכנית פת/מק/111/1261 (410-0479998)</u>**

התוכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 9266 מיום 2.12.2020.

התוכנית מאחדת את חלקות 15 ו-16 לצורך הקמת בניין בן 6 קומות וקומה שביעית חלקית מעל קומת עמודים התוכנית מייעדת את החלקה לאזור מגורים ג'.

בין עיקרי הוראות התוכנית:

- הגדלת מספר יח"ד מ-18 ל- 26 יח"ד
- קביעת קווי בנין
- תוספת קומות
- תוספת 20% שטחים עיקריים משטח המגרש
- הרחבת דרך
- איחוד חלקות

התוכנית מאחדת ומחלקת את חלקות 15 ו-16 ל- 4 תאי שטח כדלהלן:

תא שטח 1-	מגורים ג' בשטח של 1,324 מ"ר
תא שטח 2-	דרך מאושרת בשטח של 423 מ"ר
תא שטח 3-	דרך מוצעת בשטח של 120 מ"ר
תא שטח 4-	דרך מוצעת בשטח של 61 מ"ר

להלן הוראות הבניה בתא שטח 1:

שטח עיקרי-	2,366 מ"ר
שטחי שירות-	1,774 מ"ר
תכסית-	55%
מספר יח"ד-	26
מספר קומות-	7

7. רישוי

7.1. בחלקה 15 ניתן בתאריך 6.6.1960 רשיון בניה מספר 5787 להקמת בית בשטח של כ-100 מ״ר.

7.2. בחלקה 16 לא אותר היתר הבניה.

7.3. היתר בניה מספר 2022218 ניתן בתאריך 2.8.2022 להריסת מבנים קיימים ובניית בנין חדש למגורים בן 26 יח״ד ב-6 קומות מלאות וקומה שביעית חלקית מעל לקומת עמודים מפולשת.

להלן שטחי הבניה בתוכנית:

קומה	שטחים עיקריים			שטחי שירות						סה״כ הבנין
	מגורים	מרפסת כעיקרי	סה״כ	קומת עמודים מפולשת	מבואות וחד״מ	אחסנה	מתקנים ומערכות טכניות	ממ״ד	מרפסת שירות	סה״כ	
קרקע				465.87	59.57		**53.5**			**578.94**	**578.94**
ראשונה	331.71	24.41	**356.12**		69.16	23.96		45.93	14.14	**153.19**	**509.31**
שניה	331.73	21.17	**352.9**		69.16	23.96		45.93	14.14	**153.19**	**506.09**
שלישית	331.73	21.17	**352.9**		69.16	23.96		45.93	14.14	**153.19**	**506.09**
רביעית	331.73	21.17	**352.9**		69.16	23.96		45.93	14.14	**153.19**	**506.09**
חמישית	331.73	21.17	**352.9**		69.16	23.96		45.93	14.14	**153.19**	**506.09**
שישית	331.73	21.17	**352.9**		69.16	23.96		45.93	14.14	**153.19**	**506.09**
שביעית	238.41		**238.41**		59.19	11.78		22.74	7.46	**101.17**	**339.58**
סה״כ	**2,228.77**	**130.26**	**2,359.03**	**465.87**	**533.72**	**155.54**	**53.50**	**298.32**	**92.30**	**1,599.25**	**3,958.28**

סה״כ הבנין	קומה	פרגולה	מרפסת גג	מרפסת	מרפסת סוכה
578.94	קרקע				
509.31	ראשונה			52.09	6.04
506.09	שניה			52.08	
506.09	שלישית			52.08	
506.09	רביעית			52.08	
506.09	חמישית			52.08	
506.09	שישית	74		52.08	
339.58	שביעית	44.74	146.51		
3,958.28	**סה״כ**	**118.74**	**146.51**	**312.49**	**6.04**

8. הזכויות בנכס

8.1. חלקה 15

8.1.1. בהתאם להעתק רישום מפנקס הזכויות מיום 25.3.2021, שטחה הרשום של חלקה 15 הינו 1,018 מ״ר. הבעלות בחלקה רשומה על שם קרן קיימת לישראל, בשלמות.
רשומה חכירה לטובת פישל נורית, זריאל שרונה, לוי דיקלה ותירן עדי, בחלקים שווים.

8.1.2. בתאריך 17.8.2016 נמכרה החלקה לחברת נס א.ש. חברה לבניה בע״מ.

8.2. חלקה 16

8.2.1. בהתאם להעתק רישום מפנקס הזכויות מיום 25.3.2021, שטחה הרשום של חלקה 16 הינו 910 מ״ר. הבעלות בחלקה רשומה על שם קרן קיימת לישראל, בשלמות.
רשומה חכירה לטובת איל ירדנה (50%), הלל ארז (25%) וסלומון שולמית (25%).

8.2.2. בתאריך 28.8.2016 נערכה עסקת קומבינציה בחלקה בין בעלי הזכויות בחלקה לבין חברת נס א.ש. חברה לבניה בע״מ.

9. עמדות הצדדים

9.1. ההשבחה עפ"י שומות הצדדים

תוכנית	מועד קובע	ההשבחה בהתאם לשומת המשיבה	ההשבחה בהתאם לשומת המבקשת
פת/מק/111/1261	19.12.2020	₪ 3,615,000	₪ 586,150

9.2. עמדת שמאית המשיבה

מצב קודם

שטח החלקות נטו במצב הקודם הינו 1,505 מ"ר, ביעוד מגורים ב'.

חישוב שטחי הבניה:

1,505 מ"ר X 110% =		1,655.5 מ"ר
75 מ"ר X 3 יח"ד =		225 מ"ר
סה"כ ב-4 קומות-		1,880.5 מ"ר
תוספת שטח לחדרי הגג-	37 X 5 =	185 מ"ר
סה"כ שטחי בניה-		2,065.5 מ"ר עיקרי

הובא בחשבון כי הצפיפות האפשרית הינה 19 יח"ד. בהתאם לכך השטח ממוצע ליח"ד הינו 108.71 מ"ר עיקרי וכ-121 מ"ר פלדלת.

מצב חדש

תוכנית פת/מק/111/1261 מאפשרת בניית שטח עיקרי של: 2,366 מ"ר עיקרי, 26 יח"ד בבינוי הכולל 7 קומות, 4 יח"ד בכל קומה טיפוסית ושתי דירות גג בקומה שביעית חלקית.

הובאו בחשבון 2 דירות גג בשטח עיקרי של כ- 120 מ"ר לדירה, סה"כ 240 מ"ר לשתי דירות ושטח ממוצע בקומות א'- ו' של כ- 354 מ"ר.

שטח דירה ממוצע: 91 מ"ר עיקרי + ממ"ד, כ- 103 מ"ר פלדלת.

הובאה בחשבון תוספת שווי לקומות הנוספות בשיעור של 4%.

ערכי שווי

עסקאות מכר באתר מידע נדל"ן אשר נערכו בסמוך למועד הקובע:

תאריך	גוש	חלקה	כתובת	שטח (מ"ר)	מס' חדרים	קומה	שנת בנייה	מחיר מכירה	מחיר למ"ר
15.10.2020	6402	4	האר"י הקדוש 8	91	4	3	2020	1,900,000	20,879
9.11.2020	6402	4	לודיוב 8	91	4	6	2020	1,870,000	20,549
25.10.2020	6402	4	האר" הקדוש 8	80	3	3	2020	1,620,000	20,250
7.3.2021	6402	34	רצון מנחם 24	90	4	1	2020	1,800,000	20,000
2.6.2021	6402	34	רצון מנחם 24	100	4	1	2021	1,800,000	18,000
13.12.2020	6402	4	האר"י הקדוש 8	73	3	5	2020	1,650,000	22,603
3.1.2021	6402	4	האר"י הקדוש 8	79	3	2	2020	1,625,000	20,570
8.2.2021	6402	34	האר"י הקדוש 17	90	4	1	2020	1,800,000	20,000
2.12.2020	6402	4	האר"י הקדוש 8	73	3	5	2020	1,635,000	22,397
24.10.19	6389	65	בעל שם טוב 24	75	3	2	2019	1,590,000	21,200
18.3.2020	6389	65	בעל שם טוב 24	75	3	5	2019	1,630,000	21,733
11.2.2019	6402	34	רצון מנחם 24	90	4	5	2019	1,816,000	20,178
6.2.2019	6402	53	הזוהר 17	95	4	5	2017	2,050,000	21,579
19.1.2020	6389	65	בעל שם טוב 24	75	3	1	2019	1,570,000	20,933
ממוצע									**20,777**

חילוץ שווי למ״ר מבונה:

שווי מ״ר בנוי-	20,700 ₪
בניכוי מע״מ-	17,692 ₪
בניכוי רווח יזמי (20%)-	14,743 ₪
עלויות בניה-	7,000 ₪
יתרה לקרקע-	7,743 ₪

עסקאות לדירות גדולות:

תאריך	גוש	חלקה	כתובת	שטח (מ״ר)	קומה	מס׳ חדרים	שנת בנייה	מחיר מכירה	מחיר למ״ר
16.9.2020	6402	4	האר״י הקדוש 8	137	6	5	2020	2,400,000	17,518
4.3.2021	6402	47	רצון מנחם 23	138	4	5	2018	2,500,000	18,116
22.3.2020	6402	34	האר״י הקדוש 17	120	1	4	2020	1,820,000	15,166
18.3.2019	6389	60	השופטים 6	118	5	4	1997	1,975,998	16,745
ממוצע למ״ר בנוי:									**16,886**

שומות מכריעות:

שמאי מכריע	גו״ח	כתובת	מועד קובע	מצב חדש		מצב קודם	
				שווי מ״ר מבונה	מהות	שווי מ״ר מבונה	מהות
דוד טיגרמן	6402/53	הזוהר 17	27.7.18	6,500	הקמת 22 יח״ד בבינוי של 2 בניינים בני 6 קומות מעל עמודים	5,600	בינוי של 16 יח״ד ב-4 קומות ע״ע+ חדרי גג
יעקב פז	6384/38	בעל שם טוב 6	19.8.16	6,550	הקמת 13 יח״ד+ דירות גג במבנה בן 6 קומות מעל עמודים	6,680	בינוי של 8 יח״ד ב-4 קומות ע״ע+ חדרי גג

בהתאם לאמור לעיל הובא בחשבון שווי של 6,500 ₪ למ״ר מבונה במצב החדש לדירות בשטח של 91 מ״ר עיקרי (103 מ״ר פלדלת) ו-6,000 ₪ למ״ר מבונה לדירות בשטח של כ-120 מ״ר פלדלת.

<u>תחשיב ההשבחה</u>

מצב קודם:

מהות	שטח	מקדם	סה״כ
שטח בקומות א-ד׳	1,880.50	1	1,880.5
חדרי גג	185	1.3	240.5
סה״כ			2,121
שווי מ״ר מבונה			6,000
סה״כ שווי מצב קודם			12,726,000

מצב חדש:

מהות	שטח	מקדם	סה״כ
שטח בקומות א-ד׳	1,418	1	1,418.0
שטח בקומות ה׳-ו׳	708	1.04	736
דירות גג	240	1.5	360.0
סה״כ			2,514
שווי מ״ר מבונה			6,500
סה״כ שווי מצב קודם			16,341,000

ההשבחה-	3,615,000 ₪
היטל ההשבחה-	1,807,500 ₪

אבא הלל סילבר 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס. 074-7191001 דואר אלקטרוני: yehuda@ypeled.com

9.3. **<u>עמדת שמאי המבקשת</u>**

<u>שוליות:</u>

שמאי המבקשת הביא בחשבון מקדם שוליות של 0.8 במצב הקודם לדירות בשטח עיקרי מעל לכ- 83 מ״ר.

<u>שטחי בניה</u>

במצב החדש, בהתחשב באבחנה בין שטח עיקרי למגורים לשטחי מרפסות כעיקרי, הובא בחשבון 2,228.77 מ״ר וכן הרחבת מרפסות כעיקרי בשטח של 130.26 מ״ר בהתחשב ברכיב שוליות (הרחבה).

במצב הקודם הובא בחשבון שטח עיקרי למגורים של 2,065.5 מ״ר.

<u>תוספת 7 יח״ד</u>

בחישוב ההשבחה הובא בחשבון ביטול שוליות.

לעמדת שמאי המבקשת בגין הגדלת הצפיפות נדרש להקצות חלק משטח קומת העמודים/חצר מקומות חניה נוספים ואובדן שטחים לרווחת הדייר. לפיכך, הובאה בחשבון במצב הקודם תרומה עודפת של 7 מקומות חניה לשיווק. כפי שנקבע בשומת השמאי המכריע יהודה פלד ברחוב התשעים ושלוש 42 פ״ת (גו״ח 6381/16).

הצפיפות במצב הקודם מחושבת בנטרול 3 יח״ד בשטח של 75 מ״ר. הצפיפות במצב החדש מחושבת בנטרול שטח דירות הגג (דירות גדולות). מקדם ביטול שוליות 20%.

בגין תוספת יח״ד הובא בחשבון עלויות עודפות: דלת כניסה נוספת, מטבח נוסף, חדרי אמבטיה, ארון חשמל דוד שמש, מיזוג וכיוצ״ב. עלויות עודפות המוערכת בכ-50,000 ₪ ליח״ד בדומה לגישת השמאי המכריע ארז כהן ברחוב הבעש״ט 53 פ״ת (גו״ח 6389/106).

בנוסף, שמאי המבקשת סבור כי יש להביא בחשבון הפחתה לצפיפות לאור הגידול במספר יח״ד במצב החדש.

<u>תוספת קומות</u>

הובא בחשבון במצב הקודם בינוי של 4 קומות ע״ע וחדרי יציאה על הגג ובמצב החדש 6 קומות ע״ע עם קומת גג חלקית. שמאי המבקשת מקבל את עמדת שמאית המשיבה לתוספת שווי של 4% לשטח העיקרי בקומה חמישית ושישית, בהחרגת שטח מרפסות עיקרי (מחושב כתוספת שטח).

עפ״י עסקאות השוואה שווי למ״ר מבונה של דירת 4 ח׳ משקף שווי למ״ר מבונה בקומת הגג ולפיכך לא ניתנה תוספת שווי לקומת גג חלקית.

<u>הפחתה לפחת סביבתי ולהעדר זמינות</u>

שמאי המבקשת הביא בחשבון בעת קביעת השווי למ״ר בנוי התאמה לפחת סביבתי בשיעור של 5% ו-5% נוספים הפחתה להעדר זמינות בעת קביעת השווי למ״ר מבונה, לאור הגורמים שלהלן:

- בעת אומדן שווי הקרקע הובאה בחשבון העדר זמינות בעקבות הליך משפטי המתנהל כנגד דיירת המתגוררת בבית מגורים ברחוב מנחם רצון 5 (ת.א. 61691-07-2).
- מיקום הנכס בחזית לכביש ראשי, רח׳ מחנה יהודה מהווה ציר תנועה ראשי עם תנועה ערה של כלי רכב ותחבורה ציבורית.
- קיימים במגרש שני מבני מגורים ותיקים בני קומה אחת להריסה, בית כנסת היסטורי אשר בעבר היה מיועד לשימור, בתוכנית הנדונה בית הכנסת מיועד להריסה בעתיד, אולם

מאחר שבית הכנסת פעיל סביר כי הוא לא ייהרס בעתיד הנראה לעין. צוין כי הריסת בית כנסת הינה סוגיה הלכתית מורכבת ואין מדובר במבנה רגיל להריסה וכי הבינוי של בית הכנסת אינו משתלב עם המוצע.

- בתחום החלקות קיימים עצים לשימור, העברה וכריתה.
- הובאו בחשבון הוראות תוכנית פת/מק/11/261 הכוללות הפקעה חדשה נוספת בשטח של כ-181 מ״ר, ב-2 חזיתות היוצרת מגבלות תכנון ואובדן שטח צר משמעותי.

<u>ערכי שווי</u>

שמאי המבקשת הביא בחשבון כי השווי בסביבה נבחן לפי מס׳ החדרים וכי שינוי בשטח המבונה עד כ- 7% משטח הדירה ללא שינוי במס׳ החדרים אינו משנה את שווי הדירה. בעת חילוץ שווי מרכיב הקרקע הובא בחשבון עלות בניה לפי מחירון דקל (11/2020) עלויות עקיפות מקובלות מינימליות 25% , מע״מ 17% ורווח יזמי מוסכם של 20%.

סה״כ עלות בניה שהובא בחשבון הינה כ- 7,500 ₪ למ״ר.

נתוני עסקאות השוואה מרחובות שכונתיים פנימיים ושקטים:

כתובת	גו״ח	תאריך	תמורה ₪	שנת בניה	שטח מ״ר	טיפוס ח׳
בעש״ט 24	006389-0065-017-00	16/05/2019	1,770,000	2019	90	4
	006389-0065-008-00	25/07/2019	1,755,000	2019	90	4
	006389-0065-014-00	01/08/2019	1,780,000	2019	90	4
	006389-0065-005-00	28/08/2019	1,730,000	2019	90	4
	006389-0065-029-00	05/02/2020	1,785,000	2019	86	4
	006389-0065-011-00	11/02/2020	1,740,000	2019	86	4
	006389-0065-019-00	19/02/2020	1,760,000	2019	91	4
	006389-0065-002-00	19/03/2020	1,740,000	2019	91	4
	006389-0065-007-00	23/04/2020	1,745,000	2019	91	4
	006389-0065-001-00	30/04/2020	1,730,000	2019	91	4
מנחם רצון 24	006402-0034-005-00	23/04/2020	1,780,000	2020	100	4
	006402-0034-004-00	09/12/2019	1,800,000	2019	100	4
	006402-0034-008-00	27/11/2019	1,800,000	2019	100	4
	006402-0034-011-00	31/10/2019	1,800,000	2019	100	4
	006402-0034-011-00	12/09/2019	1,800,000	2019	100	4
	006402-0034-007-00	17/07/2019	1,790,000	2019	100	4
	006402-0034-009-00	04/03/2019	1,790,000	2019	90	4
	006402-0034-006-00	11/02/2019	1,750,000	2019	90	4
	006402-0034-014-00	08/01/2019	1,760,000	2019	100	4
סיכום	**שווי דירה ממוצעת**		**1,768,684**		94	
	התאמת לנכס הנדון פחת סביבתי 5% -		**1,680,000**			

עסקאות השוואה לדירות פנטהאוז:

כתובת/ גו״ח	תאריך	תמורה	שטח בנוי / מרפסת גג	מקדם אקוי׳ מרפסת גג	שווי מ״ר בנוי אקוי׳
<u>6402/34</u> הארי הקדוש 17	19/04/2020	2,430,000	<u>105</u> 122	0.2	18,780
<u>6402/4</u> הארי הקדוש 8	16/09/2020	2,400,000	<u>125</u> 43	0.25	17,680

חילוץ שווי מ״ר מבונה:

מהות	סה״כ
שווי דירת 4 חדרים ממוצעת בבנין הנדון	1,680,000
שטח בנוי ממוצע	98
שווי מ״ר בנוי	17,142
ללא מע״מ (17%)	14,651
ללא יזמות (20%)	12,209
עלות בניה למ״ר [3]	-7,500
שווי מ״ר קרקע	4,709
היעדר זמינות (0.95)	4,500

עסקאות השוואה לחניות:

גו״ח	תאריך	תמורה
6360/197	20.1.2020	30,000
6397/159	19.1.2020	30,750
6715/567	7.1.2020	25,000

<u>תחשיב ההשבחה</u>

מצב חדש:

מהות	סה״כ מ״ר	מקדם אקוי׳	סה״כ אקוי׳
עיקרי ב- 4 קומות	1,327	1	1327
עיקרי בקומות חמישית שישית	663.46	1.04	690
עיקרי קומת גג -2 יח״ד	238	1	238
מרפסת גג	147	0.3	44.1
מרפסות עיקרי	130	[4]0.32	41.6
סה״כ			2,340.7
שווי מר״מ קרקע			4,500
סה״כ			10,533,150
עלות בניה עודפות	7 יח״ד	50,000	-350,000
סה״כ			10,183,150

מצב קודם:

מהות	סה״כ מ״ר	מקדם אקוי׳	סה״כ אקוי׳
עיקר ב- 4 קומות (16 יח״ד)	1,328	1	1,328
עיקרי שולי	327.5	0.8	262
עיקרי 75 מ״ר X 3 ליח״ד	225	1	225
חדרי יציאה 5 X 37 מ״ר	185	1	185
מרפסות גג חדרי יציאה	345	0.25	86
סה״כ			2,086
שווי מר״מ קרקע			4,500
סה״כ			9,387,000
תוספת שווי מ״ח לשיווק	7 מ״ח	30,000	210,000
סה״כ			9,597,000

ההשבחה- ₪ 586,150

היטל ההשבחה- ₪ 293,075

[3] עלות בניה לפי מחירון דקל 11/2020- 4,780 ₪ X 1.25 העמסת ש״ש ללא ממ״דים, מרפסות שירות וקומת עמודים 1.25 X העמסת עלויות עקיפות = 7,468 ₪/מ״ר.

[4] שוליות 0.4 מרפסת X 0.8 מקדם שוליות = 0.32

9.4. **<u>התייחסות שמאית המשיבה לעמדת שמאי המבקשת</u>**

<u>עלויות בניה עודפות</u>

אין כל תוספת בעלות הבנייה בבניית דירות נוספות. בדירות שנוספו מדובר בתוספת מטבח קבלני שעלותו כ- 3,000 ₪ בלבד לדירה, מאחר שמדובר במטבח קבלני בסיסי ובהשוואה לדירות 5 חד׳ הרי שגם בהן מתחייבות עלויות נוספות כגון חדר רחצה נוסף, חדרי שירותים נוספים, סטנדרט גבוה יותר וכד׳.

לכן, עלות הבנייה נמדדת לפי שטחי בנייה בלבד ולא לפי מספר היחידות.

10. <u>הכרעה</u>

10.1. תוכנית פת/מק/111/1261 מאחדת את חלקות 15 ו-16 לצורך הקמת בניין אחד בן 7 קומות תוך הגדלת שטחי הבניה, מספר הקומות ומספר יח״ד.

10.2. <u>שטח המגרש במצב הקודם לצורך חישוב זכויות הבניה</u>

הצדדים אינם חלוקים באשר לשטח המצרפי של החלקות נטו לצורך חישוב זכויות הבניה, הן במצב החדש והן במצב הקודם- 1,505 מ״ר.

עם זאת, בשומה שנערכה ע״י הוועדה המקומית לחלקה 16 באמצעות השמאי עדי נאור במימוש בדרך של מכר (שומה מיום 8.11.2016) חושבה ההשבחה לחלקה 16 לפי שטח מגרש נטו של 505 מ״ר וזאת בהתאם למידע שהתקבל ע״י מחלקת המדידות של עיריית פתח תקוה. יצוין כי בנסח רישום המקרקעין של החלקה רשומה הודעה על הפקעה לפי סעיף 19 לטובת עיריית פתח תקוה לגבי שטח של 467 מ״ר. בהודעה זו שפורסמה בי.פ. 4387 מיום 5.3.1996 צוין כי ההפקעה הינה בהתאם לתוכנית פת/2000.

שטח המגרש נטו עליו התבססו הצדדים, הינו בהתאם לשטח המגרש המצוין בתוכנית הנדונה, הכולל את חלקה 15 בשטח של 1,018 מ״ר וחלק מחלקה 16 בשטח של 487 מ״ר נטו, סה״כ 1,505 מ״ר.

לאור האמור לעיל תוך שמירה על עיקרון רציפות המס הנני בדעה כי יש להביא בחשבון במצב הקודם את שטח חלקה 16 כפי שנקבע בשומת הוועדה בעת המימוש בדרך של מכר, כאמור לעיל. זכויות הבניה במצב הקודם יחושבו בהתאמה.

לפיכך, שטח המגרש שיובא בחשבון לצורך חישוב זכויות הבניה במצב הקודם הינו 1,523 מ״ר[5].

10.3. <u>מצב חדש</u>

מאחר שבמקרה הנדון עסקינן במימוש בדרך של בקשה להיתר בניה, יובאו בחשבון השטחים אשר התבקשו בפועל ללא שטחי ממ״דים, כמפורט לעיל. אני בדעה כי יש לבחון את ההשבחה בהתאם למימוש המבוקש ולכן תבוצע אבחנה בין השטחים הדירתיים העיקריים לבין שטחי המרפסות המנויות כעיקרי. בהתאם לכך, שטחי המרפסות יובאו במקדם אקוי׳ של 0.5.

10.4. <u>תוספת קומות</u>

[5] 1,018 מ״ר + 505 מ״ר = 1,523 מ״ר

קיבלתי את הסכמת הצדדים במקרה הנדון למקדם השבחה של 1.04 לתוספת הקומות בהתייחס לקומות 5 ו-6.

10.5. <u>הפחתה לצפיפות</u>

שמאי המבקשת סבור כי לאור תוספת יחידות הדיור במגרש יש להביא בחשבון הפחתה לצפיפות. לעומתו, סבורה שמאית המשיבה כי מאחר שמדובר בבניה רוויה בשני מצבי התכנון, אין הבדל במחירים כתוצאה מהצפיפות. זאת ועוד, לעמדת שמאית המשיבה הרוכשים אדישים לעובדה באם בבנין נבנות 19 יח״ד או 26 יח״ד.

במקרה הנדון קיבלתי את עמדת שמאית המשיבה ועל כן לא תובא בחשבון הפחתה לצפיפות.

10.6. <u>בית הכנסת</u>

כחלק ממקדם ההפחתה שהובא בחשבון בשומת המבקשת הובא בחשבון סימון הריסת בית הכנסת הממוקם במגרש. לעמדת שמאי המבקשת מאחר שהליך הריסת בית כנסת הינו נושא סבוך וכרוך בעניינים הלכתיים, בית הכנסת יישאר על מקומו בתקופת השיווק.

בית הכנסת ממוקם בחזית המגרש. כפי שעולה ממסמכי התוכנית ומתוכנית היתר הבניה מיקום בית הכנסת המיועד להריסה אינו מפריע למימוש הבניה. יוער, כי במצב הקודם חלק ממבנה בית הכנסת נכלל בתחום קווי הבנין.

בית הכנסת קיים בשני מצבי התכנון וככל והוא מהווה גורם מפריע השפעתו מתקזזת בין שני מצבי התכנון.

לפיכך, איני סבור כי יש להביא בחשבון הפחתה כאמור לעיל.

10.7. <u>דחיה/העדר זמינות בגין הליך משפטי</u>

שמאי המבקשת סבור כי יש להביא בחשבון הפחתה משווי הקרקע בגין העדר זמינות וזאת לאור הליך משפטי המתנהל כנגד המתגוררת בבית המגורים שבחלקה 15 ואשר במסגרתו הוגשה עתירה לסילוק ידה של הנתבעת מהמקרקעין מאחר שנטען כי המקרקעין בבעלותם המלאה של התובעים וכן לתשלום דמי שימוש ופיצוי בגין עיכוב בהשלמת עסקת מכר ומימוש עסקת קומבינציה.

לאחר שבחנתי את המסמכים שהוצגו בפני ולאור החלטת בית המשפט מיום 12.7.2022 לתת תוקף של פסק דין להסדר הפשרה שגובש בין הצדדים ולהיתר הבניה שהתקבל בתאריך 2.8.2022 מצאתי לנכון להביא בחשבון מקדם דחיה של 0.94 המשקף דחיה לשנה בשיעור היוון 6%.

10.8. <u>מס׳ יח״ד במצב קודם</u>

שמאי הצדדים הביאו בחשבון במצב קודם 19 יח״ד.

מעיון במסמכי תוכנית פת/מק/111/1261 עולה כי בין מטרות התוכנית נקבעה תוספת יח״ד מ-18 יח״ד ל-26 יח״ד.

נתון זה תואם גם את חוו״ד מה״ע לדיון על תוכנית שבסמכות הוועדה המקומית מיום 31.12.2018 ואת הוראות תוכנית פת/במ/14/2000 הקובעות באזור מגורים ב׳, במקרה של פינויים, צפיפות של 10 יח״ד + תוספת של 2 יח״ד לדונם נטו וכי במקרה של שבר, יעוגל מס׳ יח״ד כלפי מעלה מ-0.5 יח״ד ומעלה.

לפיכך, במצב הקודם יובאו בחשבון 18 יח״ד.

10.9. <u>תוספת מקומות חניה- מצב קודם</u>

שמאי המבקשת הביא בחשבון במצב הקודם תוספת של 7 מקומות חניה אשר ניתנות לשיווק מעבר למתחייב בהתאם למתודולוגיה שננקטה בהכרעתי ברחוב התשעים ושלוש 42 בפתח תקוה.

בהתאם לתוכנית היתר הבניה ובהתאם לנספח החניה שבתוכנית הנדונה, במצב החדש יותקנו 26 חניות רגילות + חניה נגישה אשר תהיה רשומה כרכוש משותף ואסור יהיה להצמידה לדירה או להמירה לשימוש אחר, וכי תקן החניה עד למגורים בשטח של 120 מ״ר הינו 1:1.

כאמור לעיל, במצב הקודם ניתן לבנות 18 יח״ד מתוכן 3 יח״ד יהיו בשטח של 75 מ״ר (בהתאם לתוכנית פת/14/2000) מכאן כי יתרת השטח משקפת שטח ממוצע ליח״ד של כ-138 מ״ר[6].

בהתאם לכך, ובהתחשב בתקן חניה של 1.5 למגורים מעל 120 מ״ר ידרשו 26 מקומות חניה[7].

עוד יצוין כי טרם אישורה של תוכנית פת/מק/111/1261 ואיחוד החלקות למגרש אחד, ספק אם ניתן היה, בהתחשב בצורת החלקות, להקצות מקומות חניה נוספים לשיווק.

בהתאם לאמור לעיל לא קיבלתי במקרה הנדון את עמדת שמאי המבקשת.

10.10. <u>עלויות עודפות</u>

שמאי המבקשת בדעה כי יש להביא בחשבון עלות עודפת בסך של 50,000 ₪[8] ליח״ד לאור המרת השטח השולי לשטח דירתי.

לעומתו, שמאית המשיבה סבורה כי תוספת העלות היא זניחה ומסתכמת בכ-3,000 ₪ מאחר שהתוספת האמורה הינה למטבח קבלני בלבד, אך מנגד בדירות חמישה חדרים קיימות עלויות נוספות כגון מטבח גדול יותר, חדר רחצה נוסף, חדרי שירותים נוספים וסטנדרט בינוי גבוה יותר ולכן אין להביא בחשבון עלות בניה גבוהה יותר בדירות הקטנות.

לאור מקדם ביטול השוליות שיפורט להלן לא מצאתי לנכון להביא בחשבון הפחתה נוספת אשר ככל וקיימת מגולמת במקדם הנ״ל.

10.11. <u>שוליות- תוספת יח״ד</u>

שמאי המבקשת הביא בחשבון מקדם שוליות של 0.8 לשטח פלדלת העולה על כ-95 מ״ר ליח״ד. לעומתו, בשומת שמאית המשיבה נקבע שווי למ״ר מבונה שונה בשני מצבי התכנון המבטא את ההשבחה כתוצאה מביטול גורם השוליות. שטח פלדלת בסיסי שהובא בחשבון בשומת המשיבה במצב חדש, הינו כ-103 מ״ר ליח״ד.

להלן מקדמי שוליות / ביטול שוליות שהובאו בחשבון בשומות מכריעות בסביבה:

שמאי מכריע	גו״ח	כתובת	מקדם שוליות/ ביטול שוליות	משטח במ״ר	מועד קובע
שושי שרביט שפירא	6383/180	הרצל 66	0.2	75.664	25.1.2018
אוולין דודזון שמאמה	6404/116	כרמלי 24	0.2	115.8	2.7.2020
גיל הרצברג	6402/51	מנחם רצון 33-31	0.2	76.17	22.8.2019
יצחק ברמן	6402/47	מנחם רצון 23	0.2	71.73	11.6.2015
ארז כהן	6389/106	הבעל שם טוב 53	0.25	100	5.9.2019
עומר סרחאן	6389/61	השופטים 4	0.75	81	23.4.2020
ארז כהן	6389/53	הזוהר 12	0.8	93	30.6.2020

[6] (2,303 מ״ר (שטח פלדלת כולל חדרים על הגג) – 225 מ״ר [דירות בשטח של 75 מ״ר]) / 15 יח״ד = כ-138 מ״ר

[7] (15 יח״ד X 1.5 מקומות חניה) + 3 חניות (יח״ד בשטח של 75 מ״ר) = 26 חניות

[8] עלות דלת כניסה נוספת, מטבח נוסף, חדרי אמבטיה, ארון חשמל, דוד שמש, מיזוג וכיוצ״ב.

בהתאם לאמור לעיל ולאחר שבחנתי את עמדות הצדדים ובהתחשב בשטח הדירות האפשרי במצב הקודם, הנני בדעה כי יש להביא בחשבון מקדם שוליות של 0.75 לשטח דירתי (פלדלת) העולה על שטח פלדלת של 100 מ״ר ובהתאמה לשטח עיקרי העולה על 87.5 מ״ר.

10.12. <u>ערכי שווי</u>

שמאי המבקשת בדעה כי שווי מ״ר בנוי בהתאמה למיקום הנכס הנדון הינו כ-17,100 ₪. לעומתו, סבורה שמאית המשיבה כי יש לבצע אבחנה בין דירות בשטחים גדולים, כ-121 מ״ר, בהן שווי מ״ר בנוי מסתכם לכ-16,900 ₪ לעומת דירות בשטח הקטן מ-100 מ״ר מהן עולה כי שווי מ״ר בנוי בגבולות של כ-20,700 ₪.

אני סבור כי במקרה הנדון יש להביא בחשבון שווי למ״ר מבונה זהה בשני מצבי התכנון וכי ההבדל בשווי בין דירות בשטחים גדולים לעומת דירות בשטחים קטנים יותר מקבל ביטוי במקדם השוליות, כמפורט לעיל.

שמאית המשיבה הביאה בחשבון מקדם שווי לדירות הפנטהאוז של 1.5 המגלם גם את מרפסת הגג.

שמאי המבקשת הביא בחשבון מקדם 1 לדירות הפנטהאוז ולשטח מרפסת הגג מקדם 0.3. שקלול מקדמים אלו מייחס מקדם אקוי׳ של 1.18 לשטח העיקרי של דירות הפנטהאוז המגלם את המרפסות.

אני בדעה כי מקדם השווי לדירות הפנטהאוז הינו 1.2 ובנוסף יובא בחשבון מקדם של 0.2 לשטח מרפסות הגג.

להלן עסקאות בחלקה 4 שבגוש 6402 שברחוב הארי׳ הקדוש 8 בסמיכות לרחוב מחנה יהודה:

תאריך	תת חלקה	קומה	שנת בניה	תמורה	שטח פלדלת	מרפסת[9] (0.5)	שטח אקוי׳	שווי מ״ר בנוי
10/09/2020	5	2	2020	1,600,000	73	12	79	20,253
10/09/2020	4	2	2020	1,830,000	91	12	97	18,866
16/09/2020	9	3	2020	1,620,000	80	12	86	18,837
15/10/2020	7	7	2020	1,900,000	91	12	97	19,588
25/10/2020	8	3	2020	1,620,000	80	12	86	18,837
09/11/2020	16	6	2020	1,870,000	91	12	97	19,278
15/11/2020	2	1	2020	1,640,000	79	12	85	19,294
02/12/2020	14	5	2020	1,635,000	73	12	79	20,696
13/12/2020	15	5	2020	1,650,000	73	12	79	20,886
03/01/2021	6	2	2020	1,625,000	79	12	85	19,118
16/01/2022	10	4	2020	1,950,000	91	12	97	20,103
ממוצע								**19,614**

בהתאם לאמור לעיל ולאחר שבחנתי את נתוני הצדדים אני סבור כי לאור מאפייני הנכס הנדון ומיקומו, השווי למ״ר בנוי אקוי׳ הינו בגבולות של כ-19,000 ₪

בעת חילוץ שווי הקרקע יובא בחשבון רווח יזמי של 18% ועלויות בניה של 7,500 ₪.

שווי מ״ר בנוי	19,000 ₪
בניכוי מע״מ	16,239 ₪
בניכוי רווח יזמי	13,762 ₪
עלויות בניה	7,500 ₪
שווי מ״ר מבונה במעוגל	6,300 ₪

[9] בהתאם להיתר הבניה שניתן בחלקה לכל יח״ד יש כ-12 מ״ר מרפסת.

להלן ערכי שווי שנקבעו בשומות מכריעות מסביבת הנכס:

שמאי מכריע	גו"ח	כתובת	מועד קובע	שווי מ"ר מבונה
גיל הרצברג	6402/51	מנחם רצון 33-31	22.8.2019	6,500
דוד טיגרמן	6402/53	הזוהר 17	27.7.2018	5,600
ארז כהן	6389/106	הבעל שם טוב 53	5.9.2019	6,100
עומר סרחאן	6389/61	השופטים 4	23.4.2020	5,000
ארז כהן	6389/53	הזוהר 12	30.6.2020	6,000

10.13. <u>תחשיב ההשבחה</u>

<u>מצב קודם</u>

חלקה	סה"כ
שטח קרקע לחישוב זכויות בניה (ר' סע' 10.2)	1,523
שטח עיקרי (110%)	1,675.3
תוספת שטח מכוח תוכנית פת/במ/14/2000 (3 יח"ד X 75 מ"ר)	225
חדרים על הגג	185
מספר יח"ד	18

מהות	שטח	מקדם אקוי'	מקדם שוליות	סה"כ
שטח עיקרי גרעיני (15 יח"ד, כולל ח. גג)	1,312.5	1	1	1,312.5
שטח עיקרי שולי	547.8	1	0.75	410.9
דירות בגודל של 75 מ"ר (3 יח"ד)	225.0	1	1	225.0
מרפסת גג	346.3[10]	0.2	1	69.3
סה"כ שטח אקוי'				**2,017.6**

<u>מצב חדש (בהתאם להיתר הבניה)</u>

מהות	שטח	מקדם אקוי'	סה"כ
שטח עיקרי בקומות 4-1 (16 יח"ד)	1,326.9	1	1,326.9
שטח עיקרי בקומות 6-5 (8 יח"ד)	663.46	1.04	690.0
שטח עיקרי קומה 7 (2 יח"ד)	238.41	1.2	286.1
מרפסת גג	146.51	0.2	29.3
מרפסות כשטח עיקרי	130.26	0.5	65.1
סה"כ שטח אקוי'			**2,397.4**

תוספת שטח אקוי'- 379.8
מקדם דחיה- 0.94
שווי מ"ר מבונה- ₪ 6,300
ההשבחה- ₪ **2,257,346**
היטל ההשבחה- ₪ **1,128,673**

[10] 2,125.3 מ"ר (שטח פלדלת ללא חדרים על הגג) / 4 קומות – 185 מ"ר (חדרי גג) = 346.3 מ"ר למרפסת גג

11. <u>שומה</u>

לאור האמור לעיל, הנני מעריך את ההשבחה שחלה בשווי הנכס שבנדון ואת היטל ההשבחה כדלקמן:

תוכניות	מועד קובע	השבחה	היטל השבחה
פת/מק/111/1261	19.12.2020	₪ 2,257,346	₪1,128,673

היטל ההשבחה יוצמד כחוק ולא יישא ריבית פיגורים בתקופה בה התנהל ההליך.

ובאתי על החתום,

_____

יהודה פלד, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התו"ב