ד ו ד ט י ג ר מ ן

שמאי מכריע על פי חוק התכנון והבניה

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

תאריך לועזי 04/09/2018
תאריך עברי כ״ד אלול תשע״ח
מספר תיק 811-2018

שומה מכרעת להיטל השבחה

גוש 10036 חלקה 345 תת חלקה 2
רחוב סמילנסקי 11
חדרה

<u>הצדדים</u>:

<u>המבקש</u> : מר אריה למפיט,
ע״י מר בנימין ימין, שמאי מקרקעין.

<u>המשיבה</u> : הועדה המקומית לתכנון ובניה חדרה,
ע״י גב׳ פנינה נוי, שמאית מקרקעין.

דוד טיגרמן

שמאי מכריע על פי חוק התכנון והבניה

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

תאריך לועזי 04/09/2018
תאריך עברי כ״ד אלול תשע״ח
מספר תיק 811-2018

לכבוד,
מר אריה למפיט- המבקש
ע״י מר בנימין ימין- שמאי מקרקעין
דוא״ל: benyaminy1@gmail.com

לכבוד,
הועדה המקומית חדרה- המשיבה
ע״י גב׳ פנינה נוי- שמאית מקרקעין
דוא״ל: office@pninanoy.co.il

ג.א.נ.

<u>שומה מכרעת להיטל השבחה</u>

<u>גוש 10036, חלקה 345, תת חלקה 2</u>

<u>רחוב סמילנסקי 11, חדרה</u>

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

1. <u>מטרת השומה</u>:

נתבקשתי להכריע במחלוקת בין הועדה המקומית חדרה (להלן: ״המשיבה״), לבין מר אריה למפיט (להלן: ״המבקש״), לעניין ההשבחה שחלה בשווי הנכס הנדון עקב אישור תכניות, מימוש הזכויות הינו בדרך של מכר.

מטעם המשיבה הוגשה שומתה של גב׳ פנינה נוי, שמאית מקרקעין, מיום 13/03/2018.

מטעם המבקש הוגשה שומתו של מר בנימין ימין, שמאי מקרקעין, מיום 15/05/2018.

2. <u>המועדים הקובעים</u>:

<u>תכנית</u>	<u>מועד קובע</u>
חד/947	17/12/1993
חד/450/ה׳	26/07/1999
חד/2020	26/05/2014

3. <u>ביקור בנכס</u>:

ביקור בנכס נערך ביום 03/09/2018, ע״י מר מורן פולק, שמאי מקרקעין ממשרדי, שמאי הצדדים ויתרו על השתתפותם בביקור.

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

4. <u>פרטי הנכס</u>:

גוש	: 10036
חלקה	: 345
שטח חלקה רשום	: 1,001 מ״ר
שטח חלקה נטו	: 962 מ״ר (תכנית חד/781)
תת חלקה	: 2
שטח רשום	: 73.55 מ״ר
מהות הנכס	: יחידת דיור מערבית, במבנה דו משפחתי, בנויה בקיר משותף
כתובת	: רחוב סמילנסקי 11, חדרה

5. <u>מסמכים שהוצגו ודיון מקצועי</u>:

הצדדים הציגו בפני את המסמכים הבאים:

ביום 28/05/2018 נתקבלה שומה, מיום 15/05/2018, של מר בנימין ימין שמאי המבקש, בצרוף המסמכים הבאים:

- דרישת תשלום היטל השבחה מיום 14/03/2018.
- שומתה של גב פנינה נוי, שמאית המשיבה, מיום 13/03/2018.
- העתק רישום מפנקס בתים משותפים מיום 18/05/2016.
- החלטת וועדת ערר מס׳ 8022/16, משה שלומוביץ נגד וועדה מקומית חדרה, מיום 09/06/2017.

ביום 18/07/2018, נערך דיון בנוכחות מר בנימין ימין שמאי מקרקעין מטעם המבקש ומר צחי לוי שמאי מקרקעין מטעם המשיבה, במהלך הדיון הגיש מר צחי לוי את פסק הדין של בית המשפט המחוזי בחיפה בעמ״נ 20820-10-17, הועדה המקומית לתכנון ובניה חדרה נ. משה שלומוביץ, הנותן תוקף להסכם הפשרה בין הצדדים והמבטל את החלטת ועדת הערר בענין שלומוביץ.

תקציר עיקרי הדברים נשלח ביום 18.07.2018.

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

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

6. <u>תיאור הנכס והסביבה</u>:

6.1 הנכס- יחידת דיור מערבית, במבנה דו משפחתי, דו קומתי[1], ידועה כתת חלקה 2 בחלקה 345 בגוש 10036, ממוקמת בקרן הרחובות סמילנסקי 11 ורחוב מלחמת ששת הימים, מרכז העיר חדרה.
הכניסה אל יחידות הדיור מרחוב סמילנסקי.
למבנה התקבל היתר בניה מיום 17/05/1955.

6.2 הסביבה- מהווה אזור וותיק, מאופיין בבניה למגורים של בתים צמודי קרקע ומבנים מבניה רוויה לצד מבנים לשימושי מסחר, משרדים ומבני ציבור. בסביבת הנכס מבני ציבור, כגון:
תחנה מרכזית, מוסד לביטוח לאומי, בית משפט השלום, עיריית חדרה וכו'.
רחוב סמילנסקי הינו רחוב חד סטרי וצר, במרכז העיר חדרה, נמשך מרחוב הלל יפה במזרח לכיוון רחוב רמב"ם במערב.

6.3 הנכס הנדון ממוקם בתחום חלקה 345 בגוש 10036. לחלקה צורה רגולרית, עם חזית דרומית של כ-26 מ' לרחוב סמילנסקי וחזית מערבית של כ-39 מ' לרחוב מלחמת ששת הימים.
החלקה פונה למערב, לעבר חלקה 10036/344, בייעוד שטח ציבורי פתוח ומסומנת בה דרך לביטול (תכנית חד/1212).
שטח נטו של חלקה 10036/345, לאחר הפרשה להרחבת דרך, 962 מ"ר (בהתאם לתכנית חד/781).
כאמור, הבניין בתחום החלקה רשום בפנקס הבתים המשותפים והיחידה הנדונה רשומה כתת חלקה 2.

6.4 בהתאם להיתר הבניה, הדירה בקומה עליונה כוללת: הול כניסה ע"י מדרגות חיצוניות ממערב, סלון ומרפסת סגורה, מטבח ומרפסת שירות, 2 חדרי שינה, פרוזדור מעבר וחדר רחצה.
שטח הדירה ע"פ היתר 92.68 מ"ר + 5.76 מ"ר מרפסת.

6.5 הפיתוח הסביבתי חלקי, כולל תאורת רחוב, כביש סלול ללא מדרכות.

[1] בפועל בתחום תת חלקה 2, בנוי מבנה דו קומתי, משמש ל-2 יחידות דיור, אחת בקומת קרקע והשנייה בקומה א'. בהתאם להיתר הנכס הינו יחידה בקומה א' מעל קומת עמודים. במשך השנים נסגרה קומת העמודים ונבנה בתחומה יחידה נוספת שעבורה לא אותר היתר בניה.

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

7. <u>מצב תכנוני</u>:

<u>תכניות רלוונטיות</u>:

<u>מצב קודם</u>:

7.1 <u>תכנית חד/781</u>, שהודעה בדבר אישורה פורסמה בי.פ. 3449 מיום 11/05/1987, מטרתה, קביעת אזורי מגורים, ייעודים, דרכים וכו'. התכנית מסווגת את החלקה שבנדון בייעוד אזור מגורים ג', זכויות הבניה, כדלקמן:

שטח מינימאלי למגרש	750 מ"ר או לפי תשריט :
אחוזי בניה מקסימאליים	70% :
תכסית	30% :
מחסן לכלי גינה	6 מ"ר :
צפיפות לדונם	6 יחידות :
קו בניין קדמי	5 מ' :
קו בניין צדדי	4 מ' :
קו בניין אחורי	8 מ' :
מס' קומות	3 ע"ע :

באזור מגורים ג', בחישוב אחוזי הבניה, יכללו כל השטחים של חלקי הבניין פרט לנזכרים להלן: קומת עמודים מפולשת, סטוין, מקומות חניה למכוניות, מקלט, מרפסת גג בלתי מקורה בבניינים מדורגים וכו'. תותר הקמת מרתף שלא יחושב באחוזי הבניה ושיכלול חלק מהפונקציות הנ"ל וכן חניה לדיירי הבית בשטח שלא יעלה על 25 מ"ר למכונית.
בהתאם לתשריט התכנית, מסומנת הפקעה לדרך בשטח של 39 מ"ר[2], בחזית דרומית בחלקה.
שטח החלקה נטו 962 מ"ר (39 מ"ר בייעוד לדרך).

<u>מצב חדש</u>:

7.2 <u>תכנית חד/947</u>, שהודעה בדבר אישורה פורסמה בי.פ. 4172 מיום 02/12/1993, קובעת הוראות בנייה למרתפים. בהתאם להוראות התכנית, באזור מגורים בבתי קומות, יותרו ליחידות המגורים הצמודות לקרקע מרתפים בשטח בניה מקסימלי של 50 מ"ר ליחידה, כשטחי שירות, ליחידות שאינן צמודות לקרקע מותר לבנות מחסן בשטח 6 מ"ר כשטחי שירות שיוצמד לדירה אליה הוא משתייך, שטח המרתף ייחשב כשטח שירות ושיעורו יהיה עד 50% משטח קומה טיפוסית של המבנה מעליו.

[2] בהתאם לדף מידע מאתר האינטרנטי של הוועדה המקומית לתו"ב חדרה.

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

7.3 תכנית חד/450/ו', שהודעה בדבר אישורה פורסמה בי.פ. 4706 מיום 01/12/1998, קובעת הוראות למחסנים, חניה וביתני אשפה באזורי מגורים בכל שטח העיר.

הוראות התכנית (מלבד אזור מגורים א',א'1,ב',ב'1), כדלקמן:

קווי בנין: יותרו גגות הצללה לחניה, הכוללים גג ועמודים ללא קירות ו/או חלונות, בקווי בנין אחוריים וצדדיים עד לקו אפס. קו בנין קדמי יהיה בהתאם לקו בנין הקדמי המותר למבנה העיקרי.

יותרו מחסנים וביתני אשפה בתחום קווי הבניין המותרים למבנה העיקרי או בקווי בנין צידי ואחורי עד 0. יותר מבנה מחסן צמוד או נפרד מהמבנה העיקרי, לא יותרו פתחים ו/או חלונות בקו בנין 0.

גובה מרבי פנימי: עד 2.2 מ' לחניות, מחסנים וביתני אשפה.

7.4 תכנית חד/450/ה', שהודעה בדבר אישורה פורסמה בי.פ. 4783 מיום 11/07/1999, קובעת הוראות לשטחי שירות למבנים בכל שטח העיר בהתאם לשימושים ומשנה הוראות בניה באזורי מגורים א' ו-ב'.

בהתאם להוראות התכנית, באזור מגורים ג' יותרו שטחי בניה, כדלקמן:

- מעל מפלס הכניסה הקובעת: קומת עמודים בשטח הקומה שמעליה. בשטח קומת העמודים תותר סגירת החלל עד 25% משטח הקומה, למעט מבואה לשטחי שירות משותפים.
  יציאה לגג בשטח 15 מ"ר ליחידת דיור, שהגישה אליה מהקומה האחרונה בלבד.
  מחסן פרטי בשטח 6 מ"ר לדירה בנוסף לכל הנ"ל, בתנאי כניסה נפרדת מחדר המדרגות.
- מתחת למפלס הכניסה הקובעת: חניה עד ל-100% משטח המגרש.
  מחסן פרטי בשטח 6 מ"ר שלא יוקם מעל מפלס הכניסה הקובעת.
  מרחב מוגן ע"פ דרישות הג"א.

7.5 תכנית חד/450/ח', שהודעה בדבר אישורה פורסמה בי.פ. 5358 מיום 09/01/2005, קובעת הוראות לתוספת יחידות דיור והגדלת תכסית קרקע באזורי מגורים ב' ומגורים ב'1 בתכנית חד/700 ל-30%.

בהתאם להוראות התכנית, באזורי מגורים למעט אזור מגורים א', במגרשים בהם, ע"פ הוראות התב"ע החלה במקום ובהתחשב בגודל המגרש, מס' יח"ד אינו שלם, אך ממחצית השבר ומעלה, ניתן יהיה לעגל ולאפשר יחידה שלמה.

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

7.6 תכנית חד/2020, שהודעה בדבר אישורה פורסמה בי.פ. 6798, מיום 11/05/2014, הינה תכנית מתאר כלל יישובית, מטרות התכנית כדלקמן:

- ביסוסה של היער חדרה כעיר ראשה המהווה מרכז נפתי.
- יצירת מסגרת תכנונית בת קיבולת סופית של 185,000 נפש ואף מעבר.
- הפיכתה של חדרה לעיר חוף תיירותית.
- שימורה, חיזוקה ופיתוחה של המעטפת הירוקה ההיקפית של העיר.
- פיתוח מערך התחבורה העירוני וקישורו למערך הארצי.
- הסדרת תכנון העיר והחלתו על כל השטחים הכלולים בתחום שיפוטה.
- יצירת המנופים להתחדשות העיר הקיימת.

התכנית אינה משנה תכניות מאושרות קודמות והן יעמדו בתוקפן, למעט תכניות המפורטות בטבלה בסעיף 1.6.1, שתכנית זו מהווה לגביהן שינוי בשטחים בהם היא קובעת הסדרים תכנוניים חדשים ו/או שכלולים במתחם לתכנון חדש ו/או שהתכנית משנה ייעודם. תכנית זו אינה מהווה שינוי לגבי השטחים הכלולים בתכניות הנ"ל והכלולים בתשריט התכנית היעוד "יעוד ע"פ תכנית מאושרת אחרת".

בגין תכנית חד/2020, לא ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

בהתאם לתשריט התכנית, מסווגת חלקה 345 בגוש 10036,נשוא החלטה זו, בייעוד ע"פ תכנית מאושרת אחרת (מתחם 122).

באזור מגורים בייעוד ע"פ תכנית מאושרת אחרת, נקבעו הוראות הבינוי, כדלקמן:

תכניות חדשות לתוספת יח"ד לא ישנו מהותית את אופי הסביבה וע"פ הקריטריונים המפורטים בסעיף 4.1.2.א.4 וסעיף 5.1.2.א.4 בתקנון התכנית, בתנאים הבאים:

בשטחים בהם צפיפות המגורים המותרת היא בין 7-6 יח"ד, תותר תוספת יח"ד כך שהצפיפות לא תעלה על 9 יח"ד לדונם.

בכל תכנית לתוספת יח"ד, גודל יח"ד הממוצעת יהיה:

בבניה רוויה נמוכה -132 מ"ר עיקרי (120 מ"ר ליח"ד + 12 מ"ר למרפסת מקורה),

בבניה רוויה גבוהה -122 מ"ר עיקרי (110 מ"ר ליח"ד + 12 מ"ר למרפסת מקורה).

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

8. <u>רישוי</u>:

בהתאם למידע רישוי משומות הצדדים וממסמכים שהתקבלו משמאי הצדדים, נמצאו היתרי הבניה, כדלקמן:

8.1. היתר בניה מס' 1903, מתאריך 17/05/1955, להקמת בית מגורים בן שתי קומות, בכל דירה 3 חדרים ונוחיות.

8.2. היתר בניה מס' 1861/78 מתאריך 30/07/1978, לסגירת מרפסת בבית מגורים קיים, דירה מערבית (נשוא חו"ד).

<u>טבלת שטחים מתכנית היתר הבניה</u>:

שטח מגרש במ"ר				500.5
קומה	**שטח בניה כולל במ"ר**			
	קיים	**מוצע**	**סה"כ**	**אחוז הבניה**
הכניסה הקובעת לבנין	89.88	2.8	92.68	18.5%
מרפסת	5.76	-	5.76	1.2%
סה"כ	**95.64**	**2.8**	**98.44**	**19.7%**

9. <u>זכויות במקרקעין</u>:

9.1. <u>פרטי רישום ובעלות</u>:

עפ"י העתק רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים, שהופק באמצעות האינטרנט ביום 18/05/2018, עולים הפרטים הבאים:

גוש	10036 :
חלקה	345 :
תת חלקה	2 :
תיאור קומה	ראשונה :
בעלות	ארד דרור :
חלק ברכוש משותף	67/131 :
שטח רשום	73.55 מ"ר :
הצמדות	קרקע בשטח 493.58 מ"ר, מדרגות בשטח 6.8 מ"ר וגג בשטח 95.2 מ"ר :

9.2. <u>הסכם מכר</u>[3]:

הסכם מכר נערך ביום 17/01/2018, בין למפיט אריה ומלכה (המוכרים), לבין דרור ארד (הקונה), בגין תת חלקה 2 בחלקה 345 בגוש 10036.

התמורה המדווחת, בהתאם לאתר רשות המיסים הינה 2,800,000 ₪.

[3] כמופיע בשומת שמאית המשיבה.

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

10. <u>שומות הצדדים</u>:

להלן עיקרי שומות הצדדים שהוצגו בפני:

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

גב' פנינה נוי, שמאית מקרקעין מטעם הועדה המקומית לתכנון ובניה חדרה, העריכה את ההשבחה שחלה בשווי הנכס, כדלקמן:

10.1.1. <u>תכנית חד/947 למועד קובע 17/12/1993</u>:

<u>ערכי שווי</u>

שמאית המשיבה הציגה בשומתה, פסיקות שמאים מכריעים, כדלקמן:

שמאי מכריע	תאריך קובע	כתובת	גוש וחלקה	ייעוד	שווי מ"ר מבונה
אמנון ניזרי	17/12/1993	סמטת פלטרין	10036/413	מרתף לאחסנה מסחרית	$ 150
				מרתף לשימושים משניים	$ 80
יצחק ברמן	18/12/1995	הרצל פינת אחד העם	10036/126	בניה רוויה למגורים	$ 280
ניקי פרימו		הרברט סמואל 52,54	10036/271-272		$ 245
משה נדם		הרברט סמואל	10036/232		$ 256
אבישי זיו		הרברט סמואל 50	10036/270		$ 245
עאטף עאלם		הרצל 22	10036/180		$ 250

בהתאם לפסיקות הנ"ל, בהתאמה לזכויות ולמיקום הנכס נשוא חוות דעתה, קבעה השמאית שווי של 210$/מ"ר מבונה אקוויוולנטי (שע"ח 2.968 ₪/$).

<u>דחייה</u>

שמאית המשיבה ערכה את תחשיבה, בדחייה של 24 שנים (עד שנת 2017), בשיעור ריבית של 5%.

דוד טיגרמן

שמאי מכריע על פי חוק התכנון והבניה

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

תחשיב ההשבחה

שטח מגרש במ״ר			1,001
מצב קודם- 6 יחידות דיור			
תיאור	**שטח במ״ר**	**מקדם**	**שטח אקווויולנטי במ״ר**
שטח עיקרי 70%	700.7	1.00	700.70
אחסנה	6	0.50	3.00
מרתף חניה-25 מ״ר למקום	150	0.35	52.50
חצר עד 500 מ״ר	500	0.25	125.00
חצר מעל 500 מ״ר	201	0.20	40.20
סה״כ מצב קודם			**921.40**
מצב חדש- 6 יחידות דיור			
תיאור	**שטח במ״ר**	**מקדם**	**שטח אקווויולנטי במ״ר**
שטח עיקרי 70%	700.7	1.00	700.70
אחסנה	36	0.50	18.00
מרתף 50% מתכסית	150	0.35	52.50
חצר עד 500 מ״ר	500	0.25	125.00
חצר מעל 500 מ״ר	201	0.20	40.20
סה״כ מצב חדש			**936.40**
השבחה במ״ר			**15.00**
שווי מ״ר מבונה			623.28
השבחה בחלקה 10036/345 בשלימות			₪ 9,349
חלק יחסי בהשבחה (50% בחלקה)			₪ 4,675
מקדם דחייה (24 שנים , 5%)			0.31
השבחה יחסית בדחייה (50%)			**₪ 1,449**
היטל השבחה 50%			**₪ 725**

10.1.2. תכנית חד/450/ה' למועד קובע 26/07/1999:

ערכי שווי

שמאית המשיבה הציגה בשומתה, נתוני השוואה, כדלקמן:

פסיקות שמאים מכריעים:

שמאי מכריע	תאריך קובע	כתובת	גוש וחלקה	שווי מ״ר מבונה מגורים
ניקי פרימו	26/07/1999	הרברט סמואל 52,54	10036/271	$ 350
משה נדם		הרברט סמואל	10036/232	$ 330
עאטף עאלם		הרצל 22	10036/180	$ 320

דוד טיגרמן

שמאי מכריע על פי חוק התכנון והבניה

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

עסקאות השוואה:

תאריך	גוש וחלקה	כתובת	שטח במ"ר	תמורה
23/07/1999	10036/179	הרצל 1	100	$ 142,000
01/07/1999	10036/156	הלל יפה 2	100	$ 165,000
30/06/1999	10036/233	הלל יפה 2	130	$ 160,000
27/05/1999	10036/508	הלל יפה 28	75	$ 128,962
27/05/1999	10036/508	הלל יפה 28	90	$ 139,524

בהתאם לפסיקות שמאים מכריעים ולעסקאות השוואה לעיל, קבעה השמאית שווי של 320$/מ"ר מבונה אקוויוולנטי (שע"ח 4.102 ₪/$).

דחייה

שמאית המשיבה ערכה את תחשיבה בדחייה של 18 שנים (עד שנת 2017), בשיעור ריבית של 5%.

תחשיב ההשבחה

שטח מגרש במ"ר			1,001
מצב קודם- 6 יחידות דיור			
תיאור	**שטח במ"ר**	**מקדם**	**שטח אקוויוולנטי במ"ר**
שטח עיקרי 70%	701	1.00	700.70
אחסנה	36	0.50	18.00
חצר עד 500 מ"ר	501	0.25	125.18
חצר מעל 500 מ"ר	200	0.20	40.00
סה"כ מצב קודם			**883.88**
מצב חדש- 6 יחידות דיור			
תיאור	**שטח במ"ר**	**מקדם**	**שטח אקוויוולנטי במ"ר**
שטח עיקרי 70%	701	1.00	700.70
חדר יציאה לגג ל- 2 יחידות	30	0.70	21.00
אחסנה	36	0.50	18.00
חצר עד 500 מ"ר	501	0.25	125.18
חצר מעל 500 מ"ר	200	0.20	40.00
סה"כ מצב חדש			**904.88**
השבחה במ"ר			**21.00**
שווי מ"ר מבונה			₪ 1,313
השבחה בחלקה 10036/345 בשלימות			₪ 27,565
חלק יחסי בהשבחה (50% בחלקה)			₪ 13,783
מקדם דחייה (18 שנים , 5%)			0.42
השבחה יחסית בדחייה (50%)			**₪ 5,727**
היטל השבחה 50%			**₪ 2,864**

שד' גיבורי ישראל 13, ת.ד. 8176, אזה"ת פולג נתניה 4250413 | טל. 09-8821289 | פקס 09-8619085| david.sm@tigerman.co.il

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

10.1.3. <u>תכנית חד/2020 למועד קובע 26/05/2014</u>:

<u>מהות ההשבחה</u>

במסגרת הכנת תכנית מפורטת ניתן להגדיל את הצפיפות בחלקה ב-3 יחידות דיור נוספות, הגדלת צפיפות מ-6 יחידות לדונם ל-9 יחידות לדונם נטו.

ההשבחה חושבה עבור מחצית החלקה, בגין תוספת יחידת דיור אחת בלבד מאחר ולא ניתן לבנות 1.5 יחידות דיור.

<u>ערכי שווי</u>

שמאית המשיבה הציגה בשומתה, נתוני השוואה, כדלקמן:

<u>פסיקות שמאים מכריעים</u>:

שמאי מכריע	תאריך קובע	כתובת	גוש וחלקה	שווי מ"ר מבונה מגורים (בניה רוויה)
אבישי זיו	26/05/2014	הבנים	10036/260	₪ 2,476
עאטף עאלם		הרצל 22	10036/180	₪ 2,500

<u>עסקאות השוואה</u>:

תאריך	גוש וחלקה	תיאור	שטח במ"ר	תמורה למ"ר
27/11/2013	10036/121	דירה בת 4 חדרים	100	₪ 12,350
04/11/2013	10036/497	דירה בת 3 חדרים	86	₪ 11,046
23/10/2013	10036/75	דירה בת 4 חדרים	100	₪ 10,500
09/10/2013	10036/249	דירה בת 4 חדרים	105	₪ 11,742
15/09/2013	10036/497	דירה בת 3 חדרים	88	₪ 11,931
03/04/2013	10036/434	דירה בת 4 חדרים	130	₪ 10,384
20/02/2012	10036/446	דירה בת 4 חדרים	108	₪ 11,574

בהתאם לפסיקות שמאים מכריעים ולעסקאות השוואה לעיל, קבלה שמאית המשיבה שווי של 2,500 ₪/מ"ר מבונה. בהתחשב בצורת המגרש ואפשרויות נגישות, קבעה השמאית מקדם הגדלת צפיפות עם תוספת זכויות בניה מותנות של 0.85. תחשיב ההשבחה נערך לפי שווי של 2,125 ₪/מ"ר מבונה.

<u>דחייה</u>

שמאית המשיבה ערכה את תחשיבה בהנחת דחייה של 3 שנים עד להכנת תכנית מפורטת (עד שנת 2017), בשיעור ריבית של 5%.

דוד טיגרמן

שמאי מכריע על פי חוק התכנון והבניה

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

<u>תחשיב ההשבחה</u>

שטח מגרש במ״ר			500.5
מצב קודם- 3 יחידות דיור			
תיאור	**שטח במ״ר**	**מקדם**	**שטח אקוויוולנטי במ״ר**
שטח עיקרי 70%	350.4	1.00	350.4
אחסנה	18.0	0.50	9.0
מרתף חניה	1,000.0	0.35	350.0
חדר יציאה לגג ל- יחידה 1	15.0	0.70	10.5
חצר	350.4	0.25	87.6
סה״כ שטח אקוויוולנטי במצב קודם			**807.4**
מצב חדש- 4 יחידות דיור			
תיאור	**שטח במ״ר**	**מקדם**	**שטח אקוויוולנטי במ״ר**
שטח עיקרי (120 מ״ר ליחידה)	480.0	1.00	480.0
אחסנה	24.0	0.50	12.0
מרתף	1,000.0	0.35	350.0
חדר יציאה לגג עבור יחידה 1	15.0	0.70	10.5
חצר	350.4	0.25	87.6
סה״כ שטח אקוויוולנטי במצב חדש			**940.1**
השבחה במ״ר			**132.7**
שווי מ״ר מבונה			₪ 2,125
מקדם דחייה (3 שנים , 5%)			0.86
סה״כ השבחה במעוגל			**₪ 243,500**
היטל השבחה 50%			**₪ 121,750**

שד׳ גיבורי ישראל 13, ת.ד. 8176, אזה״ת פולג נתניה 4250413 | טל. 09-8821289 | פקס 09-8619085| david.sm@tigerman.co.il

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

10.2. שומת המבקש- מר אריה למפיט:

מר בנימין ימין, שמאי מקרקעין מטעם המבקש, העריך את ההשבחה שחלה בנכס, כדלקמן[4]:

10.2.1. תכנית חד/947 למועד 17/12/1993 ותכנית חד/450/ה' למועד 26/07/1999:

שמאי המבקש בשומתו, מקבל את ההשבחה שחושבה בשומת שמאית המשיבה, בגין תכניות חד/947 ו- חד/450/ה' וזאת בהתחשב בעובדה, לטענתו, כי לנישום ניתן פטור בעלים לפי סעיף 19ג'.

10.2.2. תכנית חד/2020 למועד קובע 26/05/2014:

שמאי המבקש מציין בשומתו, כי יש לבחון את חבות ההשבחה בגין תכנית חד/2020, בשני מישורים נפרדים, כדלקמן:

א. מההיבט השמאי/תכנוני:

ביחס לשטח הבניה המותר- שמאי המבקש מסכים עם שמאית המשיבה, כי לצורך ניצול מלוא הזכויות עבור 4 יחידות דיור במגרש, יש להעריך את הנכס כקרקע ריקה ופנויה, כלומר יש להרוס את הבית הקיים.

בנוסף, טוען השמאי כי בהתאם למיקום הנכס ולאופי הסביבה, דרישת השוק בבניה רוויה הינה לדירות בשטח של כ-110 מ"ר (ללא ממ"ד), כך שיש להתחשב בשוליות על שטחים בדירה, מעבר לשטח של 110 מ"ר.

ביחס לשווי מרתפים בשני מצבי התכנון- שמאי המבקש סבור כי שטחי המרתפים (1,000 מ"ר בשני מצבי התכנון) בשומת שמאית המשיבה שגויים, שכן בהתאם לתכנית חד/450/ה, ניתן לבנות מרתפי חניה בתכסית החלקה ותחשיב שמאית המשיבה נערך עבור שטח מגרש של כ-500 מ"ר (50% משטח החלקה), לכן לטענתו, לא ברור מהיכן נקבעו הזכויות למרתף בשומת המשיבה.

כמו כן, חלה טעות נוספת לעניין מקדמי שווי למרתף (0.35 בשני מצבי התכנון) בשומת שמאית המשיבה, שכן ברור לכל כי הקמת מרתף לצרכי חניה בבניה רוויה מהווה "עלות עודפת" גם במקומות הטובים ביותר בעיר.

השמאי מציג בשומתו פסיקות שמאים מכריעים לעניין עלות עודפת לחניה ועלות הקמה למ"ר.

בנוסף, טוען כי בינוי מעל קומת עמודים מאפשר חניות בתחום קומת העמודים, קיימת העדפה למיקום החניות בחצר ולא במרתף חניה. לכן מתקבלת מסקנה כי יש לקזז 350 מ"ר אקוויוולנטי מבונים בשני מצבי התכנון שיוחסו לחניה התת קרקעית בשומת שמאית המשיבה.

ביחס לשווי חצר במצב החדש- שמאי המבקש סבור, כי בבינוי של בניין משותף על גבי קומת עמודים מפולשת, כפי שקבעה שמאית המשיבה, השוק אינו מתמחר שווי חצר צמודה המשמשת לחניה ושבילים, לכן בחישוב האקוויוולנטי במצב החדש, אין להביא בחשבון תוספת שווי בגין חצר. עוד מביא השמאי אסמכתאות מפסיקות שמאים מכריעים בנושא הנדון.

[4] הערכים בהתאם לשומת שמאי המבקש.

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

תוספת עלויות בניה כתוצאה מהקמת בניין בן 4 קומות ע"ג עמודים הכולל 4 יחידות- עלויות הבניה של מעלית, חדרי מדרגות, לובי כניסה, חדרי גז ואשפה גורמות לעלייה ניכרת בעלויות הבניה היחסיות ובכך גורם לעלויות עודפות לכל יחידת דיור המקטינות את שווי הקרקע של יחידות הדיור במגרש הנדון.

ביחס לדחייה הנדרשת לאישור תכנית מפורטת- שמאי המבקש סבור, כי יש לערוך את הדחייה על כלל שווי המקרקעין במצב החדש ולא כפי שערכה שמאית המשיבה, עבור מרכיב ההשבחה.

בנוסף עורך השמאי תחשיב, אומדן שווי במצב החדש ע"פ מקדם דחייה לפי ריבית של 6% ולא 5% כפי שערכה שמאית המשיבה בתחשיבה, להלן תחשיבו:

שטח מגרש במ"ר			493.58
שטח בניה במצב חדש- 4 יחידות דיור			
תיאור	**שטח במ"ר**	**מקדם**	**שטח אקוויוולנטי במ"ר**
שטח עיקרי (110 מ"ר ליחידה)	440.0	1.00	440.0
שטח עיקרי שולי (מעל 110 מ"ר)	40.0	0.80	32.0
חדר יציאה לגג עבור יחידה 1	15.0	0.70	10.5
סה"כ שטח אקוויוולנטי במצב חדש			**482.5**
שווי מ"ר מבונה			2,125 ₪
דחייה (3 שנים , 6%), כולל סיכון ותשלום היטל השבחה			0.8638
שווי במצב החדש למועד 26/05/2014, חד/2020			**885,665** ₪

ביחס לשווי במקרקעין במצב תכנוני קודם- שמאי המבקש סבור, כי שמאית המשיבה טועה בהתייחסותה לשטח המגרש הנדון כבלתי מבונה שכן המצב התכנוני הקודם כולל קרקע עליה בנוי מבנה, בהתאם יש לקבוע ולחשב את השימוש המיטבי בשווי הקודם בשתי חלופות:

- שווי קרקע כריקה ופנויה לבניה של 3 יחידות על עמודים.
- שווי המבנה במצבו הכולל 2 יחידות וכן אפשרות להרחבת היחידות אליהם צמודה חצר פרטית בשטח 500 מ"ר.

מסקנתו היא כי אין כדאיות להריסת המבנה והקמת מבנה חדש בבינוי לבניה רוויה ותוספת הזכויות שלכאורה נוספו במסגרת תכנית חד/2020.

ב. מההיבט המשפטי ע"פ פסיקת ועדת ערר:

שמאי המבקש מציין פסיקת ועדת ערר מס' 8022/16, מחוז חיפה , שלומוביץ נגד ועדה מקומית לתו"ב חדרה, לעניין מחלוקת בשומה, בגוש 10034 חלקה 144, לאחר ביצוע שומה מכרעת של השמאי ארז כהן. ע"פ קביעת ועדת ערר תכנית חד/2020 מקנה פוטנציאל לתוספת יחידות דיור/צפיפות אך אינה מקנה אפשרות לתוספת שטחי בניה.

לאור האמור לעיל קבע שמאי המבקש כי בגין תכנית חד/2020, לא נוצרה השבחה במקרקעין שבנדון.

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

11. <u>הנושאים השנויים במחלוקת</u>:

- מהות ההשבחה בתכנית חד/2020.
- ועדת ערר 8022/16, שלומוביץ נגד הועדה לתו"ב חדרה.
- עלויות בניה עודפות בבניה רוויה.
- השימוש הטוב והיעיל במצב קודם.
- מרכיב הדחייה.

11.1. <u>מהות ההשבחה בתכנית חד/2020</u>:

תכנית	שמאית המשיבה	שמאי המבקש
חד/2020	שמאית המשיבה ערכה את תחשיבה בהתאם לתוספת צפיפות בגין יחידת דיור נוספת אחת במגרש הנדון. שטחי הבניה העיקריים שחושבו לדירות במצב החדש, הינם בהתאם להוראות התכנית, יחידת דיור בשטח ממוצע של 120 מ"ר+ 12 מ"ר מרפסת. שווי מצב קודם בתחשיב ההשבחה, חושב בהתאם למגרש ריק ופנוי ובמיצוי מלא זכויות הבניה כולל קומת מרתף[5]. בתחשיב השומה הובאה בחשבון הפחתה בגין דחייה של 3 שנים בריבית של 5%, לצורך הכנת תכנית מפורטת.	שמאי המבקש טוען, כי תכנית חד/2020 אינה משביחה וזאת מהטעמים הבאים: א. מההיבט המשפטי- התייחסות לוועדת ערר מס' 8022/16, שקבעה כי תכנית מתאר חד/2020, אינה מוסיפה זכויות בניה אלא רק תוספת צפיפות. ב. מההיבט התכנוני/שמאי- שמאי המבקש הביא בשומתו מס' פרמטרים, כדלהלן: שטח בניה של דירה בבניה רוויה לפי דרישות השוק הינו 110 מ"ר, מעבר לכך יש ליחס שוליות לשטחים. בהתאם לגודל המגרש, מס' יחידות הדיור, אפשרות למקומות חניה בקומת קרקע ועלות עודפת לבנית קומת מרתף לחניה, אין כדאיות בבניית קומת מרתף ב-2 מצבי התכנון. בבניה רוויה מעל קומת עמודים מפולשת, אין ליחס שווי לחצר במצב החדש. קיימות עלויות עודפות בבניה רוויה לעומת בניה בצפיפות נמוכה. דחיה לתכנית מפורטת במקדם 0.8638 (5 שנים בריבית 5%[6]). השימוש המיטבי במצב קודם הוא הבניה הקיימת בתוספת זכויות בניה.

[5] קומת המרתף חושבה בשני המצבים, בשטח של 1,000 מ"ר.
[6] בשומת המבקש, כתוב ריבית 6%, אך התחשיב נערך במקדם, לפי ריבית של 5%.

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

11.2. <u>ועדת ערר 8022/16, שלומוביץ נגד הועדה לתו"ב חדרה</u>:

שמאי המבקש- מציין בשומתו כי יש להתייחס בהיבט המשפטי להחלטת ועדת ערר 8022/16, כי תכנית חד/2020 אינה מוסיפה זכויות בניה אלא רק תוספת צפיפות וכי אין לגבות השבחה במקרה הנ"ל.

שמאית המשיבה- בדיון במשרדי, הציג שמאי המשיבה[7], את פס"ד בית משפט מחוזי בחיפה בעניין שלומוביץ, לדעתו פסק דין זה מבטל את החלטת ועדת הערר.

11.3. <u>עלויות בניה עודפות בבניה רוויה</u>:

שמאי המבקש- מצין, כי בנסיבות העניין עלויות הבניה של התקנת מעלית, חדרי מדרגות, לובי כניסה, חדרי גז ואשפה גורמות לעלייה ניכרת בעליות הבניה היחסיות ובכך למעשה מצב זה גורם לעלויות עודפות לכל יחידת דיור.

שמאית המשיבה- לא הביאה בחשבון בתחשיבה עלויות עודפות מבניה במצב החדש או עלויות בגין הריסת מבנים.

11.4. <u>השימוש הטוב והיעיל במצב קודם</u>:

שמאי המבקש- טוען, כי יש לבחון את "שווי המקרקעין" ולא את שווי הקרקע, לכן במצב הקודם יש לבחון 2 חלופות, כדלקמן:

חלופה אחת, קרקע כריקה ופנויה ל-3 יחידות דיור.

חלופה שניה, שווי המבנה במצבו הכולל 2 יחידות וכן אפשרות להרחבת היחידות.

השמאי בשומתו מגיע למסקנה, כי חלופה שניה היא העדיפה ולכן אין כדאיות להריסת המבנה.

שמאית המשיבה- מעריכה את המגרש במצב הקודם (בתחשיב לתכנית חד/2020), לפי שווי קרקע כריקה ופנויה ובניצול מלוא זכויות הבניה הזמינות.

11.5. <u>מרכיב הדחייה</u>:

שמאי המבקש- טוען, כי אין זה סביר שיזם יתחיל לבנות בניין משותף ללא שידע בברור מהו היקף זכויות הבניה ומספר יחידות הדיור לבניה, לכן יש לחשב את הדחייה עד לאישורה של תכנית מפורטת, לכלל שווי המקרקעין במצב החדש.

שמאית המשיבה- מיישמת את אלמנט הדחייה, עבור מרכיב ההשבחה הכולל של התכנית ולא על כל שווי המקרקעין במצב החדש.

[7] מר צחי לוי, שמאי מקרקעין מטעם המשיבה.

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

12. <u>הכרעה</u>:

12.1. <u>תכניות חד/947 ותכנית חד/450/ה'</u>:

שמאית המשיבה קבעה שיעור היוון של 5% ודחייה עד לשנת 2017.

שיעור היוון של 5% אינו מתאים לשנים בהן אושרו תכניות חד/947 ו-חד405/ה, יחד עם זאת, אורך החיים הכלכליים של המבנה שהובא בתחשיב המשיבה אינו מתאים למבנה, אני סבור כי החיים הכלכליים של המבנה הסתיימו בשנת 2013.

השפעת שינוי שער הריבית מחד ו"קיצור" משך חיי המבנה, מאידך, קלה ואינה משנה מהותית את תחשיב המשיבה לתכנית חד/947, לכן אאמץ את תחשיב המשיבה.

לעניין תכנית חד/450/ה, שמאית המשיבה בחרה במקדם שווי של 0.7 ליציאה לגג. מקדם זה מתאים לעליית גג ואינו מתאים לחדר יציאה לגג, המאפשר מרפסת גג, לכן אני סבור כי המקדם המינימלי הראוי לחדר יציאה לגג הינו 1.3.

12.2. <u>תכנית חד/2020</u>:

תכנית חד/2020, הינה תכנית מתאר לעיר חדרה, מייעדת בין היתר, תוספת של כ-25,400 יח"ד בנוסף ל-30,800 יח"ד המאושרות מתוקף תכניות מפורטות. התכנית מציעה תוספת מתחמים חדשים, מתוכם למגורים בצפיפות ממוצעת כללית של כ-10.5 יח"ד לדונם באזורים המתוכננים החדשים.

התכנית אינה משנה תכניות מאושרות קודמות והן יעמדו בתוקפן.

בגין תכנית חד/2020, לא ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

בהתאם לתשריט התכנית, מסווג הנכס הנדון "יעוד ע"פ תכנית מאושרת אחרת".

בהתאם להוראות התכנית, בכפוף לתכנית מפורטת, זכויות הבניה למגורים הינם, הגדלת זכויות בניה עד 9 יחידות לדונם, בכל תכנית לתוספת יח"ד, גודל יח"ד הממוצעת יהיה:

בבניה רוויה נמוכה -132 מ"ר עיקרי (120 מ"ר ליח"ד + 12 מ"ר למרפסת מקורה),

בבניה רוויה גבוהה -122 מ"ר עיקרי (110 מ"ר ליח"ד + 12 מ"ר למרפסת מקורה).

אין מחלוקת כי ניתן לאשר תכנית מפורטת תוך כ-3 שנים, המחלוקת היא לעניין שער הריבית, כאשר שמאית המשיבה קובעת שיעור ריבית של 5% ואילו שמאי המבקש קובע שיעור של 6%[8].

לאחר שבדקתי את רשימת התכניות שאושרו החל משנת 2017 ואילך, אני מאמץ את עמדת השמאים לעניין שנות הדחיה. שער הריבית הראוי בקרקע ללא סיכון בתאריך הקובע הוא 5%, אולם לאור אי הוודאות שהייתה קיימת בתאריך הקובע, אערוך את תחשיב ההשבחה לפי ריבית של 6%, המגלמת את אי הוודאות. אציין כי בשומות הצדדים נפלה טעות בשטח המגרש ותחשיב ההשבחה יבוסס על שטח מגרש של 481 מ"ר נטו (מחצית החלקה).

12.3. <u>ועדת ערר</u>:

לאור פסק הדין של בית המשפט המחוזי בעתירה המנהלית, אני מקבל את עמדת שמאית המשיבה, כי התכנית מגדילה הן את מס' היחידות והן את שטחי הבניה בכפוף לתכנית מפורטת.

[8] אציין כי תחשיבו של שמאי המבקש, נערך לפי שיעור ריבית של 5%.

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

12.4. <u>עלויות עודפות בבניה רוויה</u>:

איני מוצא כי קיים שוני בעלויות הבניה, בין בניה בהיקף של 6 דירות לבניה בהיקף של 9 דירות, בבניה רוויה נמוכה ו/או מעל קומת עמודים.

12.5. <u>השימוש הטוב והיעיל במצב קודם</u>:

היתר הבניה שאותר, הינו ליחידה אחת מעל קומת עמודים, יש לבחון את שווי המקרקעין בין יחידת דיור אחת שנבנתה במקור לפני למעלה מ-60 שנה, ביחס לקרקע זמינה לבניית 3 יחידות דיור.

החיים הכלכליים של הבניה בנכס נשוא החלטה זו הסתיימו או לקראת סיומן, לכן, בהעדר תרומה למבנה, השימוש הטוב והיעיל במצב קודם הינו מחצית מגרש לבניה למגורים.

12.6. <u>מקדם התאמה בתכנית חד/2020</u>:

ההשבחה מחושבת על בסיס תוספת זכויות שמקנה תכנית חד/2020, בהתחשב בדחייה.

השימוש הטוב והיעיל לניצול הזכויות הוא:

בשלב הראשון, מימוש מלא הזכויות הקיימות ערב אישור חד/2020 ובשלב השני, מימוש יתרת הזכויות עם אישור תכנית מפורטת מתאימה בהתאם להוראות תכנית חד/2020.

בשל חלוקת הבניה ל-2 שלבים לשימוש הטוב והיעיל, ראוי ליחס מקדם התאמה של 0.9 לזכויות הנוספות.

12.7. <u>שווי מ"ר מבונה למועדים הקובעים</u>:

שמאי הצדדים לא נחלקו לעניין שווי מ"ר מבונה לתכניות.

מבדיקה שערכתי, עולה, כי הערכים בהם נקבו שמאי הצדדים למועדים הקובעים, נמוכים, אך הינם בגבול הסביר, לכן לאור הסכמת הצדדים, אאמצם בתחשיבי ההשבחה.

12.8. <u>פטור לפי סעיף 19(ג) לתוספת השלישית לחוק התו"ב</u>:

איני סבור כי בנכס זה קיימת זכאות לפטור, שכן זכויות הבניה המקוריות הינן מעל ל-140 מ"ר.

שד' גיבורי ישראל 13, ת.ד. 8176, אזה"ת פולג נתניה 4250413 | טל. 09-8821289 | פקס 09-8619085| david.sm@tigerman.co.il

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

13. <u>תחשיב</u>:

13.1. <u>תכנית חד/947 מועד קובע 17/12/1993</u>:

ההשבחה הינה בהתאם לשומת שמאית המשיבה.

13.2. <u>תכנית חד/450/ה מועד קובע 26/07/1999</u>:

התכנית מוסיפה זכויות לחדר גג.

מהות	שטח במ"ר	מקדם	שטח אקוויוולנטי במ"ר
חדר יציאה לגג	15	1.3	19.5
שווי מ"ר מבונה			₪ 1,313
מקדם דחייה (14 שנים, 6%)			0.44
השבחה			**₪ 11,324**
היטל השבחה (50%)			**₪ 5,662**

13.3. <u>תכנית חד/2020 מועד קובע 26/05/2014</u>:

שטח מגרש נטו במ"ר			481
מצב קודם- 3 יחידות דיור			
תיאור	**שטח במ"ר**	**מקדם**	**שטח אקוויוולנטי במ"ר**
שטח עיקרי 70%	337	1.00	336.7
אחסנה	18	0.50	9.0
חדר יציאה לגג ל- יחידה 1	15	1.30	19.5
חצר	331	0.15	49.6
סה"כ שטח אקוויוולנטי במצב קודם			**414.8**
מצב חדש- 4 יחידות דיור			
תיאור	**שטח במ"ר**	**מקדם**	**שטח אקוויוולנטי במ"ר**
שטח עיקרי (120 מ"ר ליחידה)	480	1.00	480.0
אחסנה	24	0.50	12.0
חדר יציאה לגג ל- יחידה 1	15	1.30	19.5
חצר	323	0.15	48.5
סה"כ שטח אקוויוולנטי במצב חדש			**560.0**
השבחה במ"ר			**145.1**
מקדם התאמה		0.9	130.6
שווי מ"ר מבונה			₪ 2,125
מקדם דחייה (3 שנים , 6%)			0.84
סה"כ השבחה במעוגל			**₪ 233,000**
היטל השבחה 50%			**₪ 116,500**

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

14. <u>החלטה</u>:

לאור כל האמור לעיל, הנני מעריך את ההשבחה שחלה במקרקעין בנדון, בגין מימוש בדרך של מכר, כדלקמן:

תכנית	מועד קובע	השבחה	היטל השבחה
חד/947	17/12/1993	₪ 1,449	₪ 725
חד/450/ה	26/07/1999	₪ 11,324	₪ 5,662
חד/2020	26/05/2014	₪ 233,000	₪ 116,500

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

ולראיה באתי על החתום,



דוד טיגרמן

מהנדס ושמאי מקרקעין