מוטי דיאמנט, כלכלן חקלאי ושמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

תאריך: **01.08.2011**
מספר תיק: **12692**

חוות דעת שמאי מכריע לעניין:
היטל השבחה
גוש 6400 חלקה 32 (חלק)
רחוב יבנה 1
פתח תקווה

משרד: קניון "הגליל העליון", קומה ב', חצור הגלילית
מען למשלוח דואר: קיבוץ שניר, ד.נ. גליל עליון, 12250
טל: 04-6667726 פקס: 04-6802030 נייד: 052-3657797
דוא"ל: dmmsns@gmail.com

לכבוד:
אולימפיה החזקות נדל"ן בע"מ
ע"י מר שאול רוזנברג, שמאי מקרקעין
שמאי בעלי הזכויות ("המבקשת")
<u>בדוא"ל</u>

הועדה המקומית לתו"ב פתח תקווה
ע"י מר שאול לב, שמאי מקרקעין
שמאי הועדה ("המשיבה")
<u>בדוא"ל</u>

א.נ.,

<u>שומה מכרעת להיטל השבחה</u>
<u>גוש 6400 חלקה 32 (חלק), מגרש 7[1] (ארעי)</u>
<u>רחוב יבנה 1, פתח תקווה</u>

בהתאם להוראות סעיף 14 (ב) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, מוניתי כשמאי מכריע לענין ההשבחה שחלה בשווי הנכס שבנדון עקב אישור תכנית בנין עיר פת/34/1228 ומימוש זכויות בדרך של אישור בקשה להיתר בניה.

הוצגו בפני שומות הצדדים:
חוות דעתו של מר שאול לב, שמאי מקרקעין מטעם הועדה המקומית לתכנון ולבניה פתח תקווה מיום 02.12.2010 (להלן: שמאי הועדה").

חוות דעתו של מר שאול רוזנברג, שמאי מקרקעין מטעם בעלי הזכויות במקרקעין מיום 08.02.2011 (להלן: "שמאי המבקשת").

<u>להלן המסמכים שהוצגו ע"י הצדדים</u>

<u>פירוט המסמכים שהוגשו מצד שמאי המבקשת</u>

1. דרישת תשלום היטל השבחה של הועדה המקומית מיום 2.12.2010.
2. פלט מידע מלשכת רישום המקרקעין מיום 14.2.2011.
3. שומה מכרעת-גו"ח 6400/32 (בנכס הנדון) מיום 5.01.2010 (טרם תיקון 84).
4. דו"ח פירוט מכירות בפרוייקט הנדון (בניינים A ו-B).
5. כתבה שהתפרסמה באתר אינטרנט בנושא הפרוייקט הנדון (ב-4.1.2009).

[1] בהתאם לתצ"ר המהווה איחוד מגרשים 2373/9, 2373/10, 2373/11, 2373/15 ע"פ תכנית פת/35/1228

משרד: קניון "הגליל העליון", קומה ב', חצור הגלילית
מען למשלוח דואר: קיבוץ שניר, ד.נ. גליל עליון, 12250
טל: 04-6667726 פקס: 04-6802030 נייד: 052-3657797
דוא"ל: dmmsns@gmail.com

<u>פירוט המסמכים שהוגשו מצד שמאי המשיבה</u>

1. מכתב התייחסות שמאי הועדה ל"שומה אחרת", מתאריך 21.2.2011.
2. החלטת הועדה לתו"ב מיום 5.9.2010 בענין הבקשה להיתר מס' 20101072 וחלק מתכנית הבקשה להיתר.
3. עסקת השוואה - גו"ח 6371/476 (אתר שע"מ) בצירוף הסכם המכר.
4. כתבות שהתפרסמו באתרי אינטרנט בנושא הפרוייקט הנדון.

בתאריך 29.03.2011 נערך דיון בנושא שבנדון בהשתתפות שמאי הצדדים (השמאי אלי אריאל ממשרד השמאי שאול לב) והח"מ.

שמאי הצדדים, קיבלו הזדמנות נאותה לטעון טיעוניהם, להציג ראיות ולהגיב על טיעוני הצד שכנגד.

שמאי הצדדים קיבלו את פרוטוקול הישיבה וקיבלו אפשרות להגיש תגובות והערות לפרוטוקול.

לצורך מתן חוות הדעת ביקרתי בנכס ובסביבתו בתאריך 12.7.2011.

כמו כן, נערך ביקור במשרדי הועדה המקומית לתכנון ולבניה פתח תקווה לצורך קבלת מידע תכנוני ועיון בתיק הבנין.

להלן חוות דעתי:

1. **<u>מטרת ההערכה</u>**
הכרעה במחלוקת בין הועדה המקומית לתכנון ובניה פתח תקווה, להלן: "המשיבה") לבין בעל הזכויות בנכס (להלן: "המבקשת") לענין גובה ההשבחה שחלה בשווי הנכס שבנדון, עקב אישור תכנית בנין עיר פת/35/1228, ומימוש זכויות בדרך של בקשה להיתר בניה.

2. **<u>תאריך ביקור בנכס</u>**
ביקרתי בנכס הנדון ובסביבתו בתאריך 12.7.2011.

3. **<u>המועד הקובע</u>**

המועד הקובע לתכנית **פת/מק/35/1228** - מועד תחילתה של התכנית – **02.12.2010**.

משרד: קניון "הגליל העליון", קומה ב', חצור הגלילית
מען למשלוח דואר: קיבוץ שניר, ד.נ. גליל עליון, 12250
טל: 04-6667726 פקס: 04-6802030 נייד: 052-3657797
דוא"ל: dmmsns@gmail.com

4. פרטי הנכס

מהות הנכס:	מגרש לבניה רוויה
גוש:	6400
חלקה:	32 (חלק)
שטח רשום:	44,701 מ"ר
מגרש:	7 ארעי (תאי שטח 101-103[2])
שטח המגרש:	5,500 מ"ר
הזכויות בנכס:	בעלות פרטית
כתובת הנכס:	רחוב יבנה 1, פתח תקווה

5. תאור הסביבה והנכס

5.1 הנכס הנדון מהווה מגרש לבניה רוויה המצוי בתחום חטיבת קרקע לבניה, בעברו הצפוני של רחוב יבנה, בפתח תקווה.
רחוב יבנה מהווה רחוב דו סיטרי המסתעף מזרחה מרחוב ירושלים.
רחוב ירושלים מהווה ציר תנועה מרכזי החוצה את העיר מצפון לדרום.

5.2 הסביבה מהווה שכונת יוספטל, סביבת מגורים וותיקה במזרח העיר, בקרבה לצומת גנים ולציר תנועה בינעירוני - כביש מס' 483 המקשר בין פ"ת לראש העין.

5.3 הפיתוח הסביבתי כולל כבישים סלולים, מדרכות, תאורת רחוב, תשתיות חשמל, מים, ביוב וכיו"ב.

5.4 חלקה 32 בשטח רשום של 44,701 מ"ר בעלת צורה מלבנית ריגולרית.
מגרש 7 אירעי (איחוד מגרשים ע"פ תכנית פת/6/1228א[3]) מהווה תאי שטח 101-103 בשטח של 5,500 מ"ר על פי תכנית פת/מק/35/1228.

5.5 המגרש שצורתו מעין טרפז פונה בחזית דרומית לרחוב יבנה, בחזית מערבית לדרך פנימית משולבת מתוכננת הניצבת לרחוב יבנה ובחזית מזרחית לדרך פנימית חדשה.

5.6 מהביקור בנכס עולה כי במגרש קיימים שני בניינים בשלבי בנייה מתקדמים ומבוצעות בו עבודות פיתוח.

[2] ע"פ תכנית פת/35/1228
[3] ראה הערת שוליים 1

משרד: קניון "הגליל העליון", קומה ב', חצור הגלילית
מען למשלוח דואר: קיבוץ שניר, ד.נ. גליל עליון, 12250
טל: 04-6667726 פקס: 04-6802030 נייד: 052-3657797
דוא"ל: dmmsns@gmail.com

6. <u>מצב תכנוני</u>

להלן התכניות הרלוונטיות החלות על הנכס הנדון:

<u>מצב קודם</u>

6.1 **תכנית פת/במ/6/1228/א'** פורסמה למתן תוקף ב-י.פ. 4229 מיום 14.07.1994.
התכנית חלה על שטח של כ- 102.5 דונם ומטרותיה הן:

- ביטול דרך והתווית דרך חדשה.
- יעוד אזורי בניה למגורים והוראות הבניה בהם.
- יעוד לבניה מסחרי.
- יעוד שטחים לצרכי ציבור ושטח ציבורי פתוח.

בהתאם לתשריט התכנית, מגרש מס' 2373/3 (מגרש 7 ארעי) מחולק לארבעה מגרשי משנה: 2373/15 (8 יח"ד), 2372/11 (16 יח"ד), 2373/9 (16 יח"ד), 2373/10 (16 יח"ד) – סה"כ 56 יח"ד, המסווגים ביעוד אזור מגורים ב'.

זכויות הבניה באזור מגורים ב':

שטח מגרש מינימלי:	650 מ"ר או ע"פ תשריט
אחוזי בניה:	30% בקומה
מספר קומות:	4 או 4 ע"ע חלקית
סה"כ:	120%

6.2 תכנית **פת/מק/2000 ד'** פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4490 מיום 11.02.1997.
מטרת התכנית הינה לקבוע שינויים בהוראות הבניה לעניין פרגולות, הבלטת גזוזטראות, בנייה בקיר משותף, גמישות באחוזי הבניה העיקריים, תכסית קרקע, קו בנין למרתף.

6.3 תכנית **פת/2000 א'** פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4745 מיום 28.04.1999.
מטרת התכנית הינה לקבוע שינויים בהוראות הבניה. בהתאם לתכנית נקבע כלהלן:
- תותר בניית חדרים על הגג לכל דירה בקומה העליונה בשטח של עד 60 מ"ר, ובתנאי שלא תותר בניה במרחק שהינו פחות מ- 2 מ' ממעקה הגג. החדר יהווה חלק מהדירה שמתחתיו. שטח זה יוגדר כשטח עיקרי.
- באזור מגורים בבתי קומות יותר מרתף בשטח המגרש לשימוש למרחבים מוגנים, חניה, חדרי מכונות, מחסנים דירתיים בשטח של 6 מ"ר לכל דירה.

משרד: קניון "הגליל העליון", קומה ב', חצור הגלילית
מען למשלוח דואר: קיבוץ שניר, ד.נ. גליל עליון, 12250
טל: 04-6667726 פקס: 04-6802030 נייד: 052-3657797
דוא"ל: dmmsns@gmail.com

6.4 תכנית **פת/מק/2000 ד'1** פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4926 מיום 12.10.2000.
מטרת התכנית הינה לקבוע שינוי בהוראות בדבר בניה בקיר משותף, פרגולה וקביעת קווי בניין לבריכות בבתי מגורים.

<u>מצב חדש</u>

6.5 **תכנית פת/מק/35/1228** פורסמה למתן תוקף ב-י.פ. 6161 מיום 17.11.2010.
התכנית מהווה חלק מתכנית פת/34/1228 בשטח של כ-40 דונם הנמצאת בהליכי תכנון.
מטרת התכנית - בניית 2 בניינים בני 9 קומות (36*2=72 יח"ד) במקום 4 בניינים בני 4-5 קומות שעיקריה כלהלן:
- תוספת 4-5 קומות- מ-4-5 קומות ל- 9 קומות + חדרים על הגג.
- תוספת יח"ד – מ-53[4] יח"ד ל- 72 יח"ד ללא הגדלת סך כל השטחים.
- הגדלת קו בנין - מ- 4 מ' ל- 5 מ' לכוון מערב.

התכנית חלה על שטח של 5.5 דונם (מגרשים 2373/15, 2372/11, 2373/9, 2373/10 ע"פ תכנית פת/במ/6/1228/א).

להלן ריכוז זכויות הבניה:

מס' מגרש (תאי שטח)	גודל מגרש מירבי	שטחי בניה			סה"כ שטחי בניה	אחוזי בניה	מס' קומות[5]	מס' יח"ד
		עיקרי	שירות מעל	שירות מתחת				
101-103	5,500	6,896	3,500	---	10,396	189%	9	72

<u>הערות/הוראות נוספות:</u>
- השטח העיקרי כולל שטח חדרי גג ע"פ פת/2000א'.
- הקומות הנוספות מעל ל- 6 קומות, יבוצעו בנסיגה מדורגת לכוון מערב ומזרח ולא תהיה תוספת קומות מעל המוצע.
- תאי שטח 102-103 מיועדים לצרכי ציבור במסגרת תכנית עתידית פת/34/1228, על יתרת שטח חלקה 32. על תאי שטח אלה לא יהיה כל בינוי.
זכויותיהם הסופיות של תאי שטח 102,103 יינתנו בתא שטח 101.
- מקומות החניה ייקבעו בהתאם לטבלת מאזן החניה. הועדה רשאית לקבוע מס' מקומות חניה העולה על התקן. החניה תינתן בתחומי המגרש.

[4] ע"פ תכנית פת/6/1228א מס' היחידות הינו 56 – יש להניח כי חלה טעות סופר
[5] מעל לכניסה הקובעת – סה"כ גובה מבנה 40 מ'

משרד: קניון "הגליל העליון", קומה ב', חצור הגלילית
מען למשלוח דואר: קיבוץ שניר, ד.נ. גליל עליון, 12250
טל: 04-6667726 פקס: 04-6802030 נייד: 052-3657797
דוא"ל: dmmsns@gmail.com

6.6 תיק בנין
רישוי – מצב קודם

6.6.1 בהתאם להיתר בניה מס׳ (2) 2008328 שניתן בתאריך 4.9.2008, אושרה בקשה להיתר מספר 20020371 לבנייה של **2 בניינים חדשים בני 4 קומות ע״ע +חדרים על הגג**, סה״כ 32 יח״ד. תכנית הבניה כוללת 5 קומות עתידיות , שאינן נכללות בהיתר הבניה.
להלן שטחי הבניה ע״פ תכנית הבקשה להיתר:

הקומה	שטח עיקרי במ״ר
א	360.96
ב	360.96
ג	360.96
ד	-
ה	-
ו	-
ז	-
ח	-
ט	330.92
חדרי גג	226.48
סה״כ לבנין	1,640.28
סה״כ לשני בניינים	**3,280.56**

6.6.2 בהתאם לבקשה להיתר בניה מס׳ 20080628[6] שאושרה ע״י ועדת המשנה לתכנון ובניה, ביום 3.8.2008, בישיבה מס׳ 20080030, **אושרה תוספת 2 קומות בהקלה ב-2 בניינים קיימים בהיתר**. תכנית הבניה כוללת 6 קומות ע״ע + חדרי גג ובנוסף, 3 קומות לבניה עתידית (ששטחן אינו כלול בהיתר) שיאושרו במסגרת תכנית עתידית הנמצאת בהכנה[7].
להלן שטחי הבניה ע״פ תכנית הבקשה להיתר:

הקומה	שטח עיקרי מ״ר
א	360.96
ב	360.96
ג	360.96
ד	360.96
ה	360.96
ו	-
ז	-
ח	-
ט	330.92
חדרי גג	226.48
סה״כ לבנין	2,362.20
סה״כ לשני בניינים	**4,724.40**

- סה״כ אושרו בשני הבניינים - 48 יח״ד.

[6] בגין בקשה זו נערכה שומה מכרעת (מתאריך 5.1.10) שהוצגה בפני, המוסכמת על שמאי הצדדים ובגינה שולם היטל השבחה
[7] תכנית פת/35/1228

משרד: קניון "הגליל העליון", קומה ב׳, חצור הגלילית
מען למשלוח דואר: קיבוץ שניר, ד.נ. גליל עליון, 12250
טל: 04-6667726 פקס: 04-6802030 נייד: 052-3657797
דוא"ל: dmmsns@gmail.com

<u>רישוי – מצב חדש</u>

6.6.3 בקשה להיתר בניה מס׳ 20101072 אושרה ע״י ועדת הרישוי לתכנון ובניה ביום 5.9.2010, ישיבה מס׳ 20100030. מהות הבקשה: שלב ג׳, **הוספת 3 קומות ל-2 בניינים קיימים בהיתר בניה משנת 2008 בני 6 קומות**.

בהתאם לבקשה אושרה תוספת 3 קומות (מ-6 ק׳ ל- 9 ק׳), סה״כ מבוקשים 2 בניינים חדשים בני 9 קומות ע״ע (מותר 9 + ח. גג), 70 יח״ד, תואם פת/מק/35/1228.

להלן שטחי הבניה ע״פ תכנית הבקשה להיתר:

הקומה	שטח עיקרי מ״ר
א	360.96
ב	360.96
ג	360.96
ד	360.96
ה	360.96
ו	360.96
ז	360.96
ח	347.28
ט	370.50
סה״כ לבנין	3,244.50
סה״כ לשני בניינים	**6,489.00**

- סה״כ אושרו בשני הבניינים - 70 יח״ד (35 יח״ד בכל בנין).

7. <u>הזכויות בנכס</u>

בהתאם לפלט מידע[8] מפנקס הזכויות, המתנהל בלשכת רישום המקרקעין פתח תקווה, שהופק באמצעות האינטרנט בתאריך 14.02.2011, הזכויות בחלקה רשומות כדלקמן:

גוש	6400	
חלקה	32	
שטח רשום	44,701 מ״ר	
בעלות	21.07.2009	אולימפיה יזום ובניה בע״מ
משכנתא	21.07.2009 – לטובת בנק לאומי לישראל בע״מ	
הערות	17.03.1995 - הערה על הפקעה (סעיפים 5 ו-7) לטובת הועדה המקומית לתו״ב פתח תקוה בשטח 2,300 מ״ר 25.03.1997- הערה לפי פקודת הדרכים 18.11.2001 – הערה על הפקעת חלק מחלקה (לפי סע׳ 19) לטובת עירית פתח תקוה	

[8] פלט מידע זה אינו מהווה נסח רישום מקרקעין או העתק רישום כמשמעותו בחוק המקרקעין- 1969.

משרד: קניון ״הגליל העליון״, קומה ב׳, חצור הגלילית
מען למשלוח דואר: קיבוץ שניר, ד.נ. גליל עליון, 12250
טל: 04-6667726 פקס: 04-6802030 נייד: 052-3657797
דוא״ל: dmmsns@gmail.com

8. **<u>שומות הצדדים</u>**

הוצגו בפני שומות הצדדים, שעיקרן מובא להלן:

8.1. <u>שומת הועדה המקומית (הועדה)</u>

מר שאול לב, שמאי מקרקעין מטעם הועדה המקומית, העריך את ההשבחה שחלה בשווי הנכס כדלקמן:

השבחה עקב אישור תכנית פת/מק/35/1228:

<u>שווי מצב קודם</u>

הבינוי - 56 יח"ד ב-4 בניינים בני 4 קומות ע"ע – 3 בניינים כפולים עם 16 יח"ד (4 יח"ד לקומה) כל אחד ובנין בודד רביעי עם 8 יח"ד (2 יח"ד לקומה).

מספר יח"ד:	56 יח"ד
סה"כ שטח עיקרי:	6,600 מ"ר (120% * 5,500)
שטח ממוצע ליח"ד:	112 מ"ר (6,278/56[9])
תוספת שטח לחדרי גג:	518 מ"ר (7 בניינים*2 יח"ד* 37 מ"ר)
סה"כ שטח עיקרי:	7,118 מ"ר

- 1 מ"ר מב' אקו' = 1 מ"ר מב' עיקרי ממוצע בדירה ממוצעת בבנין בן 4 קומות ע"ע ששטחה העיקרי 112 מ"ר

שטח אקו חדרי גג[10]:	483.0 מ"ר (7*2 יח"ד*23 מ"ר*1.5)
שטח אקו תוספת לח. גג:	673.4 מ"ר (7*2 יח"ד*37 מ"ר*1.3)
סה"כ שטח בקומות:	6,278 מ"ר (6,600-322 (ח.גג)* 1.0)

סה"כ שטח אקו מצב קודם: 7,434.4 מ"ר

<u>שווי מצב חדש</u>

הבינוי - 70 יח"ד ב-2 בניינים בני 9 קומות ע"ע בכל בנין 2 דירות מיני פנטהאוז ודירת פנטהאוז גדולה.

סה"כ שטח עיקרי:	6,896 מ"ר
שטח עיקרי בק' עליונות[11]:	6,155 מ"ר
שטח ממוצע ליח"ד(א-ח):	96 מ"ר (6,155/64)

[9] ללא חדרי גג
[10] שטח הכלול בזכויות
[11] לא כולל קומה ט'

משרד: קניון "הגליל העליון", קומה ב', חצור הגלילית
מען למשלוח דואר: קיבוץ שניר, ד.נ. גליל עליון, 12250
טל: 04-6667726 פקס: 04-6802030 נייד: 052-3657797
דוא"ל: dmmsns@gmail.com

- 1מ"ר מב' אקו' = 1 מ"ר מב' עיקרי ממוצע בדירה ממוצעת בבנין בן 4 קומות ע"ע ששטחה העיקרי (מצב קודם) 112 מ"ר

שטח אקו דירות פנטהאוז[12]: 1,111.5 מ"ר (1.5*2*370.5 בממוצע)

שטח אקו' קומות א-ד: 3,176.5 מ"ר (360.96*2*4ק' *1.1[13])
שטח אקו' קומות ה-ו: 1,747.0 מ"ר (360.96*2*2ק'*1.1[14]*1.1)
שטח אקו' קומות ז-ח: 1,870.0 מ"ר (360.96+347.28)*2ק'*1.2[15]*1.1[16])

סה"כ שטח אקו מצב חדש[17]: 7,905.0 מ"ר
בניכוי שטח אקו בגין הקלה ל-2 ק': (144.38) מ"ר (360.96*2*2*10%* 1אק)
סך שטח עיקרי בצב חדש: 7,760.62 מ"ר

סך תוספת שטח אקו' בניכוי הקלה: 326 מ"ר

שווי 1.1 מ"ר אקו': 3,700 ₪/למ"ר מב' עיקרי בממוצע בדירות קטנות בקומות 1-4 בבניינים במצב חדש
שווי 1.0 מ"ר אקו': (3,700/1.1) 3,364 ₪/למ"ר מב' עיקרי בממוצע לדירות גדולות בקומות 1-4 בבניינים במצב קודם

ההשבחה: 326 מ"ר X 3,364 ₪/מ"ר **1,096,664 ₪, למועד הקובע 2.12.10**

[12] בקומה ט' בשני בניינים
[13] מקדם לקומה גבוהה
[14] מקדם לדירה קטנה
[15] מקדם לקומה גבוהה
[16] מקדם לדירה קטנה
[17] בהתעלם מהקלות

משרד: קניון "הגליל העליון", קומה ב', חצור הגלילית
מען למשלוח דואר: קיבוץ שניר, ד.נ. גליל עליון, 12250
טל: 04-6667726 פקס: 04-6802030 נייד: 052-3657797
דוא"ל: dmmsns@gmail.com

8.2. <u>שומת בעל הזכויות בנכס (המבקשת)</u>

מר שאול רוזנברג, שמאי מקרקעין מטעם בעלי הזכויות בנכס, העריך כי לא חלה השבחה בשווי הנכס עקב אישור תכנית פת/מק/35/1228, כדלקמן:

<u>מצב קודם</u>

מס' בניינים:	4
מספר יחידות דיור:	56
שטח המגרש:	5,500 מ"ר
זכויות בניה:	120%
סה"כ שטח מבונה:	6,600 מ"ר
שטח בקומות טיפוסיות:	6,278 מ"ר (ללא חדרי גג)
שטח חדרי גג:	840 מ"ר (14*(23+37)
סה"כ שטח:	7,118 מ"ר
שטח יח"ד בממוצע:	112 מ"ר

<u>מצב חדש</u>

מספר יחידות דיור:	70
סה"כ שטח עיקרי:	6,482.4 מ"ר
שטח ממוצע ליח"ד:	92.6 מ"ר
תחשיב ההשבחה:	
מקדם להקטנת שוליות במצב קודם:	0.1
(112-92.6) X 56 יח"ד:	1,086.4 מ"ר
שווי קרקע למ"ר מבונה:	3,000 ₪/מ"ר
השבחה ברוטו: (1,086.4 X 3,000₪ X0.1)	325,920 ₪

<u>עלויות התאמה</u>[18]

עלויות בניה נוספות הנובעות	
מהגבהת הבנין ותוספת יח"ד – סך של	1,767,000 ₪ (-)

השבחה: לא חלה השבחה

<u>תחשיב השבחה חלופי:</u>

מובא תחשיב חלופי המציג תוספת שווי לעליה בקומות אשר גם לפיו עולה כי לא חלה השבחה.

להלן ריכוז נתונים/השבחה עפ"י שומות הצדדים:

תכנית	שמאי הועדה	שמאי המבקשת
פת/מק/35/1228	₪1,096,664	לא חלה השבחה

[18] פירוט עלויות הבניה שהוצגו והתייחסות יובאו בפרק הדיון, בסעיף 9 להלן

משרד: קניון "הגליל העליון", קומה ב', חצור הגלילית
מען למשלוח דואר: קיבוץ שניר, ד.נ. גליל עליון, 12250
טל: 04-6667726 פקס: 04-6802030 נייד: 052-3657797
דוא"ל: dmmsns@gmail.com

9. עיקרי טיעוני הצדדים והכרעה

9.1 הנושאים השנויים במחלוקת:

בין הצדדים קיימות מחלוקות בנושאים הבאים:

- מהות ההשבחה עקב אישור תכנית פת/מק/35/1228.
- שווי קרקע למ"ר מבונה במועד הקובע לתכנית פת/מק/35/1228.

9.2 פירוט עיקרי טיעוני הצדדים והכרעה בנושאים השנויים במחלוקת

9.2.1 מהות ההשבחה עקב אישור תכנית פת/מק/35/1228

שמאי הועדה:

לגישת שמאי הועדה ההשבחה נובעת מהגורמים שלהלן:

- שינוי בינוי המאפשר הקמת 2 בניינים בני 9 קומות ע"ע + 3 דירות פנטהאוז בכל בנין לעומת 2 בניינים בני 4 ק' ע"ע + חדרי גג + 2 בניינים בני 6 קומות ע"ע + חדרי גג.
- תוספת 14 יח"ד ללא תוספת שטח מ-56 יח"ד מותרים במצב קודם ל-70 יח"ד מתוך 72 המותרות במצב חדש. ההשבחה מתבטאת בביטול שוליות וניצול יח"ד נוספות בקומות גבוהות.
- הגבהת יח"ד למפלס קומה גבוה יותר המאפשר חשיפה טובה יותר לנוף, אויר, אור ואוורור ופועל יוצא מכך הינו שיווק במחירים גבוהים המשפיע על שווי הקרקע.
- צמצום תכסית קומת קרקע ופינוי שטח לצרכי גינון ורווחה.

בתחשיב ההשבחה השמאי מביא בחשבון את השפעת הגורמים לעיל על שווי הקרקע המוצאים ביטוי במקדמי השווי כמפורט בסעיף 8.1 לעיל.

שמאי המבקשת:

לגישת שמאי המבקשת, כאשר נבחנת תוספת השווי מול עלויות הבניה המתווספות לפרוייקט כתוצאה מתוספת יחידות הדיור, עולה כי לא חלה השבחה.

לענין הגבהת הבנין - השמאי טוען כי לא חלה תוספת שווי בגין העליה בקומות וכי דירות בקומה 8 נמכרות באותו המחיר כמו דירות בקומה 4, זאת מאחר ומדובר בפרויקט המיועד לציבור הדתי המעדיף מגורים בקומות נמוכות. לטענתו, הבינוי הקודם לארבע קומות הינו עדיף והשינוי נובע מכוונת החברה לבנות מתחם של 500 יח"ד.

משרד: קניון "הגליל העליון", קומה ב', חצור הגלילית
מען למשלוח דואר: קיבוץ שניר, ד.נ. גליל עליון, 12250
טל: 04-6667726 פקס: 04-6802030 נייד: 052-3657797
דוא"ל: dmmsns@gmail.com

השמאי מציג עלויות נוספות אותן יש לקזז מההשבחה כלהלן:

הסעיף	כמות	מחיר ליח' ₪	סה"כ ₪
2 מעליות	2	182,500	365,000
מטבחים	14	5,000	70,000
תוספת אלומניום	14	15,000	210,000
עבודות חשמל	14	15,000	210,000
אינסטלציה	14	15,000	210,000
מסגרות דלתות	14	3,000	42,000
הכשרת חניות	24	2,500	60,000
בניית גרעין	240 מ"ר	2,500 ₪/מ"ר	600,000
סה"כ			1,767,000

השמאי מפרט כי לענין המעלית–דרושה תוספת של 24 תחנות המהווה תוספת של 2 מעליות שעלותן הנקובה הינה ע"פ הסכם למעליות שיש לחברה. כמו כן, לדבריו, יתר העלויות שהוצגו על ידו בטבלה לעיל הינם ע"פ הסכם ביצוע הקיים לחברה. השמאי אינו מציג תימוכין/ אסמכתאות לנושא העלויות.

שמאי המשיבה מגיב לנושא העלויות הנוספות והגבהת הבנין:

- לענין תוספת המעליות - במצב קודם הבינוי הינו של שלשה מבנים כפולים עם שתי כניסות בכל אחד ובנין נוסף עם כניסה אחת, כך שמדובר ב-7 מעליות, סה"כ 35 תחנות.
- האלמנטים בגין העלויות העודפות כבר כלולות בערכי הקרקע של עסקאות ההשוואה שעל בסיסן נגזר השווי.
- הטענה שאין פער במחירים בין קומה גבוהה לנמוכה אינה מוצאת ביטוי בשוק המקרקעין ואינה מתיישבת עם השומה מכרעת שנערכה בנכס הנדון[19].

הכרעה:

לענין הטענה להוצאות עודפות – שמאי המבקשת אינו מבסס את טענתו בדבר ההוצאות הנוספות החלות על היזם כתוצאה מההקלות ע"פ התכנית. מעבר לכך, לאחר שבחנתי את מהות ההוצאות אני מקבל את גישת המשיבה. לטעמי, ההוצאות שפורטו לעיל הינן בגין היחידות הנוספות, שעלותן מגולמת בעלויות הבנייה הכלליות והן אינן מהוות הוצאות עודפות אותן יש להביא בחשבון בתחשיב ההשבחה.

[19] של השמאי ארז כהן, טרם תיקון 84

מעבר לכך, אני סבור כי שינוי הבינוי ע"י צמצום מספר הבניינים מ-4 בניינים במצב קודם בני ארבע קומות לשני בניינים במצב חדש בני תשע קומות מהווה שיפור תכנוני. כמו כן, יש להביא בחשבון כי המצב הקודם נבחן ע"פ התב"ע תוך כדי התיחסות להיתרים ולהקלות שאושרו.

לענין מהות ההשבחה – תוספת יחידות דיור ע"פ התכנית ללא תוספת שטחים מאפשרת ניצול אופטימאלי ויעיל יותר של השטח המבונה. תוספת היחידות מ-56 יח"ד במצב קודם ל-72 יח"ד במצב חדש ע"פ התב"ע ממירה למעשה שטח שולי של -56 יח"ד לשטח עיקרי ב-16 היח"ד הנוספות.
מקדם השווי הראוי בגין השטח שולי שמעבר ל- 90 מ"ר שטח עיקרי הינו לפי מקדם 0.2 משווי מ"ר מבונה עד כ- 20 מ"ר נוספים.
להבדיל מגישות שמאי הצדדים אשר חישבו את ההשבחה בין ההיתר המבוקש במצב חדש לבין ההיתרים והתכניות שאושרו במצב קודם, הנני סבור כי הדרך ראויה לבחינת ההשבחה במקרה הנדון הינה דו שלבית:
בשלב ראשון בחינת ההשבחה המלאה ע"פ התב"ע החדשה לעומת המצב התכנוני הקודם, ובשלב השני יש לבחון את המימוש החלקי על פי היתר הבניה המבוקש, הכל כמפורט בפרק תחשיבי השומה.

9.2.2 שווי קרקע למ"ר קרקע מבונה למועד הקובע לתכנית פת/מק/35/1228

שמאי הועדה:
נוקב בשווי של 3,700 ₪ למ"ר מבונה עיקרי בדירות קטנות בקומות 1-4 במצב חדש ולפי 3,364 ₪ למ"ר מבונה עיקרי בדירות גדולות בקומות 1-4 במצב קודם.

כתימוכין, השמאי מציג עסקה כלהלן:
- גו"ח 6371/476 (כפר גנים ג')- עסקה מתאריך 21.4.10 לפיה נמכר מגרש בשטח 2,916 מ"ר, ל-50 יח"ד לפי 35,467,000 ₪.

לגישת השמאי, ערכי השווי מתקבלים ע"פ חילוץ ממחירי מכירה של הדירות בפרוייקט כפי שנמסרו לו ממשרד המכירות. כ"כ, השמאי מציג כתבה שהתפרסמה באינטרנט מתאריך 4.1.09 לענין נתוני מכירות בפרויקט של החברה ("חצרות אולימפיה").
בחילוץ שווי קרקע ממחיר מכירה של דירת 4 חד' בקומה 5 לפי 1,260,000 ₪ (כולל חניה ומחסן) היתרה לקרקע הינה סך של 375,000 ₪, ולמ"ר מב' לפי 101 מ"ר נטו- 3,712 ₪/מ"ר.

משרד: קניון "הגליל העליון", קומה ב', חצור הגלילית
מען למשלוח דואר: קיבוץ שניר, ד.נ. גליל עליון, 12250
טל: 04-6667726 פקס: 04-6802030 נייד: 052-3657797
דוא"ל: dmmsns@gmail.com

מוטי דיאמנט, כלכלן חקלאי ושמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

שמאי המבקשת:
נוקב בשווי של 3,000 ₪ למ"ר מבונה עיקרי.
כתימוכין לשווי, השמאי מציין פרטי עסקה שנערכה ב-11.5.2010:
מגרש 102 ו-11/15 חלקים ממגרש 101 ע"פ תכנית פת/מק/10/1244 במתחם האיצטדיון בפ"ת, שכונת אם המושבות, סה"כ – 249 יח"ד. התמורה הינה סך של - 94,620,000 ₪, כ- 380,000 ₪ קרקע ליח"ד. בהתאמה למיקום הנכס הנדון – שווי של 3,000 ₪/מ"ר מבונה עיקרי. (לא הוצגה בפני כל אסמכתא לעסקה).

כמו כן, השמאי מציג טבלאות הכוללות מחירון של הפרוייקט ופירוט העסקאות שנערכו (השמאי מציין כי המידע נמסר לו ע"י החברה ומהווה מידע עדכני- לא הוצגו חוזים חתומים), חלקן כלהלן:
בבנין B נמכרו (שנת 2010):
דירת 4 חד' בקומה 1 - 1,040,000 ₪ (כולל חניה).
דירות 5 חד' בקומה 2 - 1,172,000-1,195,000 ₪ (כולל חניה ומחסן)
בנין A- נמכרו:
דירות 4 בקומה 6 – 1,015,000 ₪ , ו-1,045,000 ₪.
דירות חד' בקומה 8 – לפי 1,040,000 ₪ (מחיר המחירון לפי 1,165,000 ₪).

הכרעה:
להלן עסקאות מכר בפרויקט הנדון כפי שדווחו למס שבח (אתר שע"מ) החל משנת 2010:

תאריך עסקה	שטח במ"ר	מס' חדרים	קומה	מחיר מכירה ₪	שווי למ"ר/₪
18/02/2010	100	4	1	1,040,000	10,400
21/02/2010	125	5	2	1,195,000	9,560
04/03/2010	110	5	2	1,172,000	10,655
13/02/2011	100	4	6	1,069,519	10,695
08/02/2011	100	4	6	1,112,852	11,129
08/02/2011	100	4	6	1,077,937	10,779
08/02/2011	116	5	6	1,258,187	10,846
17/02/2011	100	4	8	1,076,823	10,768
10/02/2011	100	4	6	1,118,239	11,182
23/02/2011	100	4	7	1,170,000	11,700
27/02/2011	96	4	8	1,180,000	12,292
07/03/2011	100	4	7	1,175,000	11,750
09/03/2011	100	4	7	1,175,000	11,750
14/04/2011	100	4	5	1,182,000	11,820

משרד: קניון "הגליל העליון", קומה ב', חצור הגלילית
מען למשלוח דואר: קיבוץ שניר, ד.נ. גליל עליון, 12250
טל: 04-6667726 פקס: 04-6802030 נייד: 052-3657797
דוא"ל: dmmsns@gmail.com

לאחר שבחנתי את העסקאות, אני מגיע למסקנה כי לא ניתן להצביע באופן מובהק כי בפרוייקט הנדון גורם הקומה משפיע בצורה ישירה על מחיר הנכס וכי המחיר עולה עם העלייה בקומה לכל גובהו של המבנה. כ"כ, קיים קושי לבודד משתנה זה ובאם קיים הפרש הרי שמדובר בהפרש קל ביותר. בנוסף, הבאתי בחשבון כי עד לקומה השישית שולם היטל השבחה בגין אלמנט הגובה. מעבר לכך, לדעתי המגזר הדתי אשר אליו מכוונים היזמים, ספק גדול אם יהיה מוכן לשלם תוספת מחיר עבור קומות גבוהות מעבר לקומה 6 ע"ע ומעלה.

<u>ערכי שווי</u>

על סמך הנתונים שהוצגו לעיל וכן, על בסיס שומות שערכתי סמוך למועד הקובע וסקירת שומות מכרעות שנערכו בפתח תקווה באזורים סמוכים/דומים, אני מעריך שווי קרקע בסיסי ליחידת דיור בגבולות סך של 330,000 ₪/קרקע ליח"ד, ולמ"ר מבונה עיקרי בסיסי סך של 3,300 ₪/למ"ר.

משרד : קניון "הגליל העליון", קומה ב', חצור הגלילית
מען למשלוח דואר : קיבוץ שניר, ד.נ. גליל עליון, 12250
טל : 04-6667726 פקס : 04-6802030 נייד : 052-3657797
דוא"ל : dmmsns@gmail.com

10 **<u>עקרונות ושיקולים בהערכה</u>**

בהערכת ההשבחה בשווי המקרקעין שבנדון כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965, עקב אישור בקשה להיתר בניה הבאתי בחשבון, בנוסף לאמור לעיל, את העקרונות והשיקולים הבאים:

10.1 עפ"י התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965, ההשבחה הינה "עליית שווים של מקרקעין עקב אישור תכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג". לפיכך, כדי לבודד את מרכיב ההשבחה, יש להפחית את שווי המקרקעין עפ"י המצב התכנוני ב"מצב הקודם" משווי המקרקעין עפ"י המצב התכנוני ב"מצב החדש", בכל אחד מהמועדים הקובעים (עפ"י הלכת פמיני).

10.2 בחישוב ההשבחה במקרה שבנדון בגין אישור תכנית פת/מק/35/1228, המהווה תכנית נקודתית עם שינויים מהותיים בזכויות הבניה, ההשבחה מחושבת כהפרש השווי בין המצב החדש לבין המצב הקודם טרם התייחסות למימוש על פי היתר הבניה המבוקש. המועד הקובע להערכה זו הינו מועד תחילתה של תכנית פת/מק/35/1228 - 02.12.2010.

10.3 הבאתי בחשבון כי בגין ההיתר כמפורט בסעיף 6.6.2 לעיל, לפיו אושרה הקלה לשתי קומות נוספות טרם אישור התכנית הנדונה, נערכה שומה מכרעת המהווה שומה חלוטה המקובלת על הצדדים.

10.4 הבאתי בחשבון כי הזכויות בנכס הינן זכויות בעלות.

10.5 מימוש הזכויות בנכס הינו בדרך של בקשה להיתר בניה כמו כן הבאתי בחשבון כי מימוש הזכויות ע"פ הבקשה להיתר מהווה מימוש חלקי של הזכויות ע"פ תכנית פת/מק/35/1228.

10.6 הבאתי בחשבון את מיקומו של הנכס בחלק המזרחי של פתח תקווה.

10.7 הבאתי בחשבון את שטח המגרש, צורתו וכל יתר מאפייניו הפיסיים.

10.8 הבאתי בחשבון כי שטח גרעין עיקרי אקוי' ליחידה הינו כ- 90 מ"ר ומעבר לשטח זה ועד לתוספת שטח של כ- 20 מ"ר הובא בחשבון מקדם שוליות של כ- 20%.

10.9 הבאתי בחשבון נתוני שוק רלוונטיים של נכסים ברי השוואה בסביבת הנכס, סמוך לתאריכים הקובעים להערכה.

10.10 הערכים בחוות דעתי כוללים מע"מ באם חל.

משרד: קניון "הגליל העליון", קומה ב', חצור הגלילית
מען למשלוח דואר: קיבוץ שניר, ד.נ. גליל עליון, 12250
טל: 04-6667726 פקס: 04-6802030 נייד: 052-3657797
דוא"ל: dmmsns@gmail.com

11. <u>תחשיבי שומה</u>

<u>השבחה בגין אישור תכנית פת/מק/35/1228</u>

<u>מצב קודם</u> –

שטח עיקרי למגורים (ללא חדרי גג) -	6,278 מ״ר
שטח עיקרי ליחידה -	112.1 מ״ר (56 יח״ד / 6,278 מ״ר)
שטח עיקרי אקוי׳ ליחידה	108 מ״ר (56 יח״ד / 6,048 מ״ר)
14 חדרי גג -	840 מ״ר (14 X 60 מ״ר לחדר)
שטח אקויולנטי לחדרי גג לפי מקדם 1.25	<u>1,050 מ״ר</u>
סה״כ שטח אקו׳ מצב קודם	7,098 מ״ר (6,048 + 1,050)
שווי למ״ר מבונה אקו׳ -	3,300 ₪/מ״ר
סה״כ שווי מצב חדש	₪ 23,423,400

<u>מצב חדש</u>

ע״פ תב״ע – שטח עיקרי כולל חדרי גג	6,896 מ״ר
שטח עיקרי ליחידה -	89.11 מ״ר (72 יח״ד[20] / 6,416 מ״ר)
8 חדרי גג -	480 מ״ר (8 X 60 מ״ר לחדר)
שטח אקויולנטי לחדרי גג לפי מקדם 1.3[21]	<u>624 מ״ר</u>
סה״כ שטח אקו׳ מצב חדש	7,040 מ״ר (6,416 + 624)
שווי למ״ר מבונה אקו׳ -	3,300 ₪/מ״ר
סה״כ שווי מצב חדש	₪ 23,232,000
מסקנה:	לא חלה השבחה

הערת סיכום:

מאחר ונמצא כי לא נוצרה השבחה על פי התכנית, הרי שאין מקום לתחשיב השבחה יחסי התואם את ההיתר המבוקש.

גם בחלופה לפיה בוחנים את ההשבחה היחסית על פי הבקשה להיתר לעומת התכנון הקודם, הרי שלא נוצרת השבחה במקרקעין וזאת, לאחר קבלת עמדתושל שמאי המשיבה כי דירות הפנטהאוז יחושבו לפי מקדם שווי 1.5.

[20] מספר יח"ד ע"פ תב"ע
[21] מקדם משוקלל המגלם הפסד מרפסת גג ושוליות נמוכה

משרד: קניון "הגליל העליון", קומה ב', חצור הגלילית
מען למשלוח דואר: קיבוץ שניר, ד.נ. גליל עליון, 12250
טל: 04-6667726 פקס: 04-6802030 נייד: 052-3657797
דוא"ל: dmmsns@gmail.com

12. <u>סיכום שומה</u>

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

תכנית	מועד קובע	השבחה	היטל השבחה 50%	היטל למימוש חלקי
פת/מק/35/1228	**02.12.2010**	**0 ₪**	**0 ₪**	**0 ₪**

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

ועל זאת באתי על החתום,

מוטי דיאמנט

שמאי מקרקעין, כלכלן ושמאי חקלאי

משרד: קניון "הגליל העליון", קומה ב', חצור הגלילית
מען למשלוח דואר: קיבוץ שניר, ד.נ. גליל עליון, 12250
טל: 04-6667726 פקס: 04-6802030 נייד: 052-3657797
דוא"ל: dmmsns@gmail.com