21 באוקטובר 2012

מספרנו : 12 / 15303

| | |
|---|---|
| **לכבוד** | **לכבוד** |
| **חב' לנדקו בע"מ** | **הועדה המקומית לתו"ב לוד** |
| **באמצעות גרשון גורן** | **באמצעות אורמן דן** |
| **שמאי המבקשים** | **שמאי הועדה המקומית (המשיבה)** |
| **gorenn@bezeqint.net** | **ormandan@012.net.il** |
| א.ג.נ., | א.ג.נ., |

# "שומה מכרעת" להיטל השבחה

## גוש 4548, חלקה 75, 77

## רח' מחנות קפריסין 9, לוד

**1. מטרת השומה:**

מטרת השומה היא הכרעה במחלוקת בין שמאי הועדה המקומית לבין שמאי המבקשים בנכס, באשר לגובה ההשבחה הנובעת מאישור תכנית כמפורט בסעיף 2 שלהלן עקב מימוש בנכס הנדון.

**2. המועדים הקובעים:**

| תכנית | פרסום תוקף | מועד קובע |
|---|---|---|
| לד/438/א' | 14/10/1993 | 29/10/1993 |
| לד/1004 | 18/04/2000 | 03/05/2000 |

**3. מועד הדיון:**

הדיון בנוכחות שמאי הצדדים נערך במשרד השמאי המכריע בתאריך 9.8.2012



**מלוכנא שמאות מקרקעין בע"מ**
**רח' קרליבך 10, תל-אביב 67132 טל: 03-5626230 פקס: 03-5626231 shamaut@melochna.co.il**

**4. <u>מועד הביקור בנכס:</u>**

הביקור בנכס נערך ללא נוכחות שמאי הצדדים ביום 21/10/2012
הביקור נערך ע"י: מנחם מלוכנא, שמאי מכריע

**5. <u>עיקר המסמכים שהוגשו:</u>**

**5.1** עמדת הועדה המקומית מפורטת בחוות דעת שהוכנה ע"י השמאי אורמן דן מיום 11/03/2012. ומסמך תגובה לשומת שמאי המבקשים (לרבות נספחים) מיום 06/09/2012

**5.2** עמדת המבקשים מפורטת בחוות דעת שהוכנה ע"י השמאי גרשון גורן מיום 28/06/2012 (לרבות נספחים).

**6. <u>פרטי המקרקעין:</u>**

| | | |
|---|---|---|
| גוש | : | 4548 |
| חלקה | : | 77 ,75 |
| שטח החלקה הרשום | : | 1,203 מ"ר, 1,683 מ"ר |
| שטח מגרש | : | 3.1 דונם (לפי תכנית לד/438) |
| סוג הנכס | : | מגרש עם זכויות בניה, ועליו מבנה ישן |
| כתובת | : | רח' מחנות קפריסין 9, לוד |

**7. <u>תאור הנכס והסביבה:</u>**

הנכס הינו מגרש עליו בנוי מרכז מסחרי בן 2 קומות בשטח של כ- 300 מ"ר בקומת הקרקע, הממוקם בחלק המזרחי של העיר לוד ברחוב מחנות קפריסין 9 פינת רח' גנרל לקלרק. הפיתוח העירוני מלא.

הסביבה הינה שכונת רמת אשכול הממוקמת בסמוך לצומת גינתון. ומאופיינת בבתים ישנים, וכן בתים בני 4 קומות מעל קומת קרקע.

המגרש בשטח של 3.1 דונם, בצורה מלבנית עם חזית מזרחית לרחוב מחנות קפריסין וחזית דרומית לרח' לקלרק.



**מלוכנא שמאות מקרקעין בע"מ**
**רח' קרליבך 10, תל-אביב 67132 טל: 03-5626230 פקס: 03-5626231 shamaut@melochna.co.il**

## 8. <u>המצב התכנוני:</u>

### 8.1 התכניות החלות במצב התכנוני הקודם:

**תכנית לד/3/20/ב' – פורסמה למתן תוקף בי.פ 2129 מיום 31/07/1975**

התכנית מסווגת את המגרש בייעוד מרכזון מסחרי.

זכויות הבניה למרכז מסחרי, מבנה חד קומתי בשטח 450 מ"ר.

**תכנית לד/1000 – פורסמה למתן תוקף בי.פ 2544 מיום 14/06/1979**

המגרש מסווג באזור צפיפות מגורים C

שטח מגרש מינימאלי 750 מ"ר

זכויות בניה : 30% לקומה X 4 קומות סה"כ 120%

צפיפות : 12 יח"ד **לדונם נטו** ( בכפוף להערה 3 בתחתית הטבלה)

קווי בניין : 4 מ' צידי , 5 מ' אחורי

הערה מס' 3 בלוח האזורים - בתנאי ביצוע הפקעות נוספות ע"פ סעיף ג'-2 לתקנון

סעיף ג' - 2 - אזור צפיפות מגורים

בתשריט סומנו בצבע אזורי צפיפות כדי לציין את צפיפות המגורים המותרת באזור ואת אחוז ההפקעות לצרכי ציבור כדלהלן :

| אזור צפיפות מגורים | אחוז ההפקעה נוסף לצרכי ציבור | הצפיפות נטו המותרת ( יח' לד') |
|---|---|---|
| A | 20% | 4 |
| B | 30% | 8 |
| C | 40% | 12 |
| D | 40% | 16 |
| מרכז עסקים ראשי | 40% | 16 |
| D ( רובע תכנון לד/310) | 30% | 16 |



**מלוכנא שמאות מקרקעין בע"מ**
**רח' קרליבך 10, תל-אביב 67132 טל: 03-5626230 פקס: 03-5626231 shamaut@melochna.co.il**

סעיף א- 4 - תוקפן של תכניות מאושרות

תכניות מפורטות ותכניות חלוקה (פרצלציה) שניתן להם תוקף ואשר דבר הפקדתן פורסם כחוק לפני שאושרה תכנית זו יישארו בתקפן.

ברשימת התכניות מופיעה בין היתר תכנית לד/20/ב'

**תכנית לד/438 – פורסמה למתן תוקף בי.פ 3529 מיום 01/03/1988**

מטרת התכנית : להגדיל את שטחי הבניה במרכז המסחרי ע"י הארכת קומת החנויות והוספת קומת מרתף באגף החדש, וקומות למשרדים.

הבניה המותרת

| קומה | מ"ר |
|---|---|
| קומת קרקע | 590 |
| קומה א' | 625 |
| קומה ב' | 520 |
| קומה ג' | 420 |
| סה"כ עיקרי | 2,155 |
| | |
| מרתף | 220 |
| חדר מכונות מעליות | 95 |
| מקלט ק. מרתף | 160 |
| מקלט ק. קרקע | 80 |
| **סה"כ שרות** | **555** |
| **סה"כ כללי** | **2,710** |

**8.2 התכניות החלות במצב התכנוני החדש:**

**תכנית לד/438/א' – פורסמה למתן תוקף בי.פ 4150 מיום 14/10/1993**

התכנית משנה את זכויות הבניה למסחרי ומאפשרת זכויות בניה למגורים מעל מסחרי.

א. מסחרי ו/או משרדים - בקומת קרקע - 1,550 מ"ר

ב. מגורים - שני מגדלים, 7 קומות מעל השטח המסחרי סה"כ 56 דירות.



**מלוכנא שמאות מקרקעין בע"מ**
**רח' קרליבך 10, תל-אביב 67132 טל: 03-5626230 פקס: 03-5626231 shamaut@melochna.co.il**

בין קומת המגורים ובין המסחרי תפריד קומת עמודים מפולשת, אשר תשמש בין השאר לחניה.

ג. שטח בניה במגורים - ממוצע שטחים עיקריים - 75 מ״ר לדירה.

ד. תותר העברת זכויות בניה מדירה לדירה בלבד שישמר הממוצע לעיל

ה. שטחי השרות - לא יכללו בשטחים הנ״ל אולם יהוו לא יותר מאשר 30% מסה״כ השטחים העיקריים.
שטחי השרות יכללו בין השאר: חדרי מדרגות חוץ לדירות, לובי קומתי, חדרי בטחון, חדרי מכונות וכדומה.

ו. קווי הבניין כמפורט בתכנית הבינוי
מגורים - 5 מ׳ לחזית, 8 מ׳ לצד.

**תכנית לד/1004 – פורסמה למתן תוקף בי.פ 4873 מיום 18/04/2000**

התכנית קובעת הוראות בניה על גגות

<u>בגגות שטוחים</u>

- השטח הבנוי של חדר יציאה לגג לא יעלה על 30 מ״ר (כולל שטח היטל המדרגות הפנימיות).
- בבניינים קיימים ועל פי דרישת הג״א תותר במסגרת השטח האמור, בניית מרחב דירתי מוגן.
- גובה חדר היציאה לגג לא יעלה על 2.5 מ׳
- לא תותר בניית חדר על הגג.
  - מעל קומה חלקית, ששטחה פחות מ-90% מהקומה שמתחת.
  - בבניינים שהוכרזו לשימור
  - בבתים צמודי קרקע (למעט בעליות גג בגגות משופעים)
  - בבתים בהם מעקה הגג נמוך מ- 1.10 מ׳
- בגגות שטוחים, השטח הבנוי לרבות שטח חדרי היציאה לגג ו/או למתקנים הנדסיים לא יעלה על 50% משטח הגג.

<u>עליות גג</u>

- גובה הגג לא יעלה על 6 מ׳ מרצפת הקומה העליונה ועד לנקודה הגבוהה ביותר.
- שיפוע הגג לא יעלה על 50% ולא יקטן מ-40%



**מלוכנא שמאות מקרקעין בע״מ**
**רח׳ קרליבך 10, תל-אביב 67132 טל: 03-5626230 פקס: 03-5626231 shamaut@melochna.co.il**

**9. <u>היתרי בניה:</u>**

- על פי שמאי הועדה, בתכנית לד/438 צוין כשטח קיים:
  בקומת קרקע 250 מ״ר
  בקומה א׳ 160 מ״ר
  מקלט ק. קרקע 35 מ״ר
- היתר הבניה לא נמצא.

**10. <u>זכויות משפטיות:</u>**

על פי שמאי הצדדים, הקרקע בבעלות רשות הפיתוח ונחתם חוזה חכירה כדלקמן:

- חוזה חכירה מיום 24.11.88 בין רשות הפיתוח לחברה לפיתוח לוד רמלה.
- החוכר קיבל את המוחכר לחזקתו בתאריך 26.4.1981
- המקרקעין - מגרש א׳ לפי תכנית לד/20 בשטח 3,100 מ״ר
- תקופת החכירה 49 שנים החל מיום 26.4.81 ועד 25.4.2030
- מטרת החכירה - מרכזון מסחרי



**מלוכנא שמאות מקרקעין בע״מ**
**רח׳ קרליבך 10, תל-אביב 67132 טל: 03-5626230 פקס: 03-5626231 shamaut@melochna.co.il**

**11. <u>עיקר עמדות הצדדים:</u>**

| הנושא | שמאי המבקשים | שמאי הועדה |
|---|---|---|
| | **<u>תכנית לד/438/א – מועד קובע 29/10/1993</u>** | |
| פרוט בסעיף 13.1 | התכנית אינה משביחה<br>ערכי הקרקע שלילים<br>השכונה מוכרזת כאזור שיקום שכונות | שווי ליח"ד בלוד = 8,400 $<br>שווי יח"ד במצב חדש = 1,285,600 ₪<br>שווי הבנוי הקיים = 450,000 ₪<br>השבחה = 835,600 ₪ |
| | **<u>תכנית לד/1004 – מועד קובע 03/05/2000</u>** | |
| פרוט בסעיף 13.2 | התכנית אינה משביחה<br>ערכי הקרקע שלילים<br>השכונה מוכרזת כאזור שיקום שכונות | שווי ממוצע למ"ר צמודי קרקע = 750 ₪<br>בהפחתת פרטיות 30% = 525 ₪<br>השבחה = 131,040 ₪ |

**12. <u>עיקרי נתוני השוואה שנמסרו ע"י הצדדים:</u>**

**12.1 <u>שמאי הועדה:</u>**

לתכנית לד/438/א'

- לפי שומת משה רוזנר מיום 05.08.93 שווי מוערך ליח"ד בפ"ת 24,000 $
- לפי הכרעת השמאי (לפני תיקון 84) המאירי מיום 20.12.92 שווי קל"ח בפ"ת 5,000 $
- לפי שומה מכרעת של דורית פריאל בפ"ת שווי קרקע ליח"ד בתאריך 29.05.92 באם המושבות פ"ת 25,200 $
- לפי כתבה ב"גלובס" מיום 30.06.93 נרכשה קרקע ל-300 יח"ד במערב פ"ת תמורת 32,000 $ ליח"ד.

מהנתונים לעיל ובהתאמה למיקום מסיק שמאי הועדה כי קל"ח בלוד = כ-3,000 $ ובהתייחס למיקום הנמוך של המקרקעין בהפחתה של 30% שווי של 2,100 $ לחדר ו- 8,400 $ ל-4 חדרים.



**מלוכנא שמאות מקרקעין בע"מ**
**רח' קרליבך 10, תל-אביב 67132 טל: 03-5626230 פקס: 03-5626231 shamaut@melochna.co.il**

לתכנית לד/1004

תוצאות זכיה במכרז ממ"י בנווה ירק מיום 15.11.00

| מגרש | שטח מגרש מ"ר | שטח מבונה מ"ר | סכום זכיה ב-₪ | שווי למ"ר מבונה ב-₪ |
|---|---|---|---|---|
| 397 | 357 | 150 | 106,000 | 706 |
| 355 | 233 | 150 | 104,000 | 693 |
| 396 | 317 | 150 | 104,000 | 693 |
| 394 | 273 | 150 | 133,000 | 886 |
| 393 | 250 | 150 | 116,000 | 773 |

מהנתונים לעיל הסיק שמאי הועדה כי שווי מ"ר מבונה הינו בגבולות 750 ₪

**12.2 <u>שמאי המבקשים:</u>**

בתאריך 1.11.2000 נמכרה דירת 3 חדרים, ברחוב מחנות קפריסין 71, בשטח של כ-73 מ"ר בסך 61,529 $. בהתאמה לאפריל 93 רמת מחירים כ-20% פחות - 50,000 $.

בתאריך 31.7.2000 נמכרה דירת 4 חדרים, ברחוב מחנות קפריסין 71, בשטח 100 מ"ר בסך 87,882 $. בהתאמה לאפריל 93 כ- 70,000 $

עלויות בניה בהתאם לנתוני מחירי דקל משנת 1997 : 2,500 ₪ \ 3.4 ₪/$ = 730 $ למ"ר.

**13. <u>עקרונות גורמים ושיקולים / ההכרעה:</u>**

קוים דיון במשרדי לשמיעת טענות הצדדים, נערך ביקור בנכס, עיינתי בתכניות השונות במסמכים ובחוות הדעת שהוגשו לעיוני, בהסתמך על כך הגעתי לכלל דעה ולמסקנות כדלקמן:

חוות הדעת מושתתת על הנחיות בית המשפט העליון – פס"ד ציון פמיני נגד הוועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים (רע"א 4217) אשר קבע ב- 22/10/2006 כי "שיטת המדרגות" המחשבת את ההשבחה לכל תכנית בנפרד לעומת התכנית הקודמת לה, היא השיטה הנכונה לקבוע את ההשבחה.



**מלוכנא שמאות מקרקעין בע"מ**
**רח' קרליבך 10, תל-אביב 67132 טל: 03-5626230 פקס: 03-5626231 shamaut@melochna.co.il**

**13.1** **<u>תכנית לד/438/א – מועד קובע 29/10/1993</u>**

**<u>שמאי הועדה :</u>**

שווי ליח״ד בלוד = 8,400 $

מצב קודם :

מבנה בשטח של 250 מ״ר + יתרת זכויות בניה של 340 מ״ר למסחר.

שווי מצב קודם :

במצב קודם נותר השווי הפיזי של המבנה למרכז מסחרי לפי 1,800 ₪/מ״ר.

שווי הבנוי במצב הקודם = 250 מ״ר X 1,800 ₪/מ״ר = 450,000 ₪

מצב חדש :

למסחר - זכויות בניה של 590 מ״ר (אין הצדקה כלכלית לתוספת שטחים מסחריים)

למגורים - 75 מ״ר X 56 יח״ד

שטח שרות - 30% משטח עיקרי

שווי זכויות הבניה למסחר מתקזז בין המצב הקודם למצב החדש.

שווי יחידות המגורים במצב חדש :

56 יח״ד X 8,400 $ = 470,400 $

470,400 $ X 2.733 ₪/$ = 1,285,600 ₪

השבחה

שווי יחידות המגורים במצב חדש = 1,285,600 ₪

שווי הבנוי בקומה המסחרית = <u>450,000 ₪</u>

השבחה = 835,600 ₪



**מלוכנא שמאות מקרקעין בע״מ**
**רח׳ קרליבך 10, תל-אביב 67132 טל: 03-5626230 פקס: 03-5626231 shamaut@melochna.co.il**

**<u>שמאי המבקשים :</u>**

התכנית אינה משביחה מאחר וערך הקרקע שלילי

בתאריך 1.11.2000 נמכרה דירת 3 חדרים, ברחוב מחנות קפריסין 71, בשטח של כ-73 מ״ר בסך 61,529 $. בהתאמה לאפריל 93 רמת מחירים כ-20% פחות - 50,000 $

בתאריך 31.7.2000 נמכרה דירת 4 חדרים, ברחוב מחנות קפריסין 71, בשטח 100 מ״ר בסך 87,882 $. בהתאמה לאפריל 93 כ- 70,000 $

עלויות בניה לפי מחירי דקל משנת 1997 : 2,500 ₪ \ 3.4 ₪/$ = 730 $ למ״ר.

| | |
|---|---|
| תחשיב שווי קרקע לדירה א׳ | |
| שווי דירת 75 מ״ר | = 50,000 $ |
| לאחר הפחתת 15% - רווח יזמי | = 43,478 $ |
| בניכוי עלויות בניה לפי 75 מ״ר X 730 $ | = <u>(-) 54,750 $</u> |
| שווי קרקע שלילי | = (-) 11,272 $ |
| | |
| תחשיב שווי קרקע לדירה ב׳ | |
| שווי דירת 100 מ״ר | = 70,000 $ |
| לאחר הפחתת 15% - רווח יזמי | = 60,869 $ |
| בניכוי עלויות בניה לפי 100 מ״ר X 730 $ | = <u>(-) 73,000 $</u> |
| שווי קרקע שלילי | = (-) 12,131 $ |

לטענת שמאי המבקשים מבלי לקחת בחשבון הפחתת עלויות פיתוח ומע״מ, שווי הקרקע שלילי הן במצב הקודם והן במצב החדש ולכן לא חלה השבחה.

לחילופין טוען שמאי המבקשים כי יש להתייחס בחישוב ההשבחה לתוספת של 10 יח״ד בשטח של 75 מ״ר לדירה, ולקזז עלויות הריסת המבנה הקיים.

טענה נוספת שמעלה שמאי המבקשים היא כי השטח מוכרז כאזור שיקום שכונות, ולכן אין כלל חבות בהיטל השבחה.



**מלוכנא שמאות מקרקעין בע״מ**
**רח׳ קרליבך 10, תל-אביב 67132 טל: 03-5626230 פקס: 03-5626231 shamaut@melochna.co.il**

**<u>הכרעה :</u>**

<u>לעניין הפטור עקב הכרזה כאזור שיקום שכונות.</u>

לטענת שמאי המבקשים שכונת רמת אשכול כלולה בהכרזה לעניין שיקום שכונות, ולפיכך לא חל לגביה היטל השבחה.

במקרה שלפנינו קיים מבנה מסחרי ותוספת הבניה למגורים הינה בגדר בניה חדשה ולא הרחבת דירות קיימות.

מכאן השאלה: האם הפטור בגין ההכרזה כשכונת שיקום תקף למבנים מסחריים קיימים. והאם הפטור תקף לבניה חדשה למגורים.

הפטור מהשבחה במקרקעין בישוב או בשכונה שהוכרזו על ידי הממשלה כ "שכונת שיקום", במסגרת פרויקט שיקום שכונות. פטור על פי סעיף 19(ב)(1) לתוספת השלישית קובע כדלקמן:

> "לא תחול חובת תשלום היטל בשל השבחה שהיא אחת מאלה:
> (1) השבחה במקרקעין **למגורים** המצויים בישוב או בחלק ממנו שהממשלה הכריזה עליו כעל שכונת שיקום, כל עוד ההכרזה בתוקף;
> (2) ..."

נוסח החוק מדבר על מגורים. המגרש הנדון הינו מגרש מסחרי עם קומת קרקע מסחרית בנויה. לפיכך בגין מרכיב זה של הנכס חלה חובת תשלום היטל השבחה.

לעניין הבניה החדשה למגורים, סעיף 19(ב)(1) לתוספת לא קובע במפורש אם מדובר בתוספת לבניה קיימת או גם בבניה חדשה. לאחרונה נדרש לעניין זה בית המשפט העליון בתיקים רע"א 8565/10 ו- רע"א 9063/10 שנדונו בפני כבוד השופטים ע' ארבל, י' דנציגר, ו-נ' סולברג,(נאסר עמאש ואח' נגד הוועדה לתכנון ובניה שומרון).

בית המשפט קבע כדלקמן:

> " סיכומו של עניין, אני סבורה שפרשנותו התכליתית של סעיף הפטור מחייבת להחריג מתחולתו בנייה חדשה. באופן זה תוגשם תכליתו של פרויקט שיקום השכונות, וכפועל יוצא מכך, גם תכליתו של סעיף



**מלוכנא שמאות מקרקעין בע"מ**
**רח' קרליבך 10, תל-אביב 67132 טל: 03-5626230 פקס: 03-5626231 shamaut@melochna.co.il**

הפטור, וזאת מבלי לפגוע יתר על המידה בקופת הקהילה. יצוין כי בדרך פרשנית זו נקטו כל בתי המשפט המחוזיים שדנו בסוגיה זו״

מכאן שלגבי השאלה האם הפטור חל כאשר מדובר בבנייה חדשה. תשובת בית המשפט היתה כי הפטור לא חל במקרה של בניה חדשה.

בהתייחס לפרשנות זו אני קובע כי במקרה זה לא חל פטור עקב הכרזה כאזור שיקום שכונות.

<u>לעניין שווי מ״ר מבונה</u>

עקב העדר נתונים בסביבת הנכס, קיים קושי לקבוע ערכי שווי לנכס הנדון בעיר לוד למועד קובע של 29/10/1993.
שמאי הועדה (כמפורט בסעיף 12.1 לעיל) מתבסס על נתונים מהעיר פתח תקווה עליהם ביצע התאמות למיקום, וכך הגיע לשווי של 8,400 $ ליח״ד של 4 חדרים.
שמאי הועדה לא מסביר מדוע נתוני ההשוואה נלקחו מפתח תקוה ומהם השיקולים עליהם הסתמך לעניין ההתאמות למיקום.

שמאי המבקשים הציג 2 עסקאות באזור הנכס הנדון אך משנת 2000 ולגביהם ביצע התאמת ערך למועד הקובע וחילוץ בגישת השווי השיורי כדי להגיע לערכי הקרקע.
שמאי המבקשים מפחית 15% לרווח יזמי אך איננו מסביר כיצד יכול להיווצר רווח יזמי של 15% לדירה שעלות הבנייה שלה גבוהה משווי הדירה.
שמאי המבקשים הציג עלויות בניה ממחירון דקל של שנת 1997.
במועד מאוחר יותר המציא שמאי הועדה, נתונים קרובים יותר למועד הקובע, בהסתמך על מחירון דקל משנת 1993, מהם ניתן ללמוד כי מחיר בניה בסיסי בסטנדרט משרד הבינוי והשיכון בשנת 1993 היה כ-1,240 ₪ למ״ר.
אני מעריך כי לסכום זה יש להוסיף 30% בגין אגרות, היטלים ופיתוח. ומכאן מתקבל ערך של 1,612 ₪ ובמעוגל 1,600 ₪ למ״ר. בהמרה לדולרים לפי שע״ח של 2.923 ₪/$ במועד הקובע מתקבל ערך מעוגל של 547 $ למ״ר. (סביר להניח שעלות הבניה שחושבה לפי מחירון דקל מוטה כלפי מעלה בשל פחתים שהצטברו בבניין). בנוסף, בהתחשב בכך ששטח הבניה בפועל הוא שטח ברוטו בעוד השטח הרשום הוא שטח נטו, ובשל הזהירות לא הפחתתי את עלות הבניה כפי שנקבע במחירון דקל למ״ר.



**מלוכנא שמאות מקרקעין בע״מ**
**רח׳ קרליבך 10, תל-אביב 67132 טל: 03-5626230 פקס: 03-5626231 shamaut@melochna.co.il**

נתוני הדירות עליהן הסתמך שמאי המבקשים נלקחו מעסקאות יד שנייה בשנת 2000, הותאמו למועד הקובע בשנת 1993, ולמדד מחירי הדירות.
דירת 3 חדרים, ברחוב מחנות קפריסין 71, בשטח של כ-73 מ״ר נמכרה בשנת 2000 ב- בסך של 61,529 $. בהתאמה למדד מחירי הדירות לאפריל 93 רמת מחירים מתקבל מחיר של כ- 52,000 $.

| | |
|---|---|
| שווי דירת 73 מ״ר ( עפ״י התאמה שלי ) | = 52,000 $ |
| לאחר הפחתת 15% - רווח יזמי | = 45,217 $ |
| בניכוי עלויות בניה לפי 73 מ״ר X 547 $ | = (-) 39,931 $ |
| שווי קרקע ליח״ד 3 חדרים | = 5,286 $ |
| שווי קרקע למ״ר מבונה = 72 $ ( מעוגל) | |

תחשיב שווי קרקע לדירה ב׳:

| | |
|---|---|
| שווי דירת 100 מ״ר (עפ״י התאמה שלי) | = 74,227 $ |
| לאחר הפחתת 15% - רווח יזמי | = 64,545 $ |
| בניכוי עלויות בניה לפי 100 מ״ר X 547 $ | = (-) 54,700 $ |
| שווי קרקע ליח״ד | = 9,845 $ |
| שווי קרקע למ״ר מבונה = 98 $ (מעוגל) | |

בממוצע מתקבל שווי קרקע של 85 $ למ״ר מבונה.
אומנם התוצאה המתקבלת נשענת על גישת השווי השיורי, החשופה לטעויות, אולם במקרה זה, גישה זו הנגזרת משתי העסקאות שנלקחו מאותו מיקום, עדיפה על גישת ההשוואה שנשענה על מחירי דירות בפתח תקווה. להערכתי מביקור בסביבת הנכס כל השוואה לפתח תקווה, היא מקרית ולא רלוונטית. אני קובע שווי קרקע למ״ר מבונה למיקום הנכס הנדון ולמועד הקובע, לפי שווי ממוצע של 85 $/מ״ר מבונה למגורים.

<u>לעניין המצב הקודם</u>
שמאי המבקשים טוען כי יש להתייחס לתכנית לד/1000 מיום 14.6.1979 (אשר קבעה 12 יח״ד לדונם נטו אך גם קבעה כי יש להפריש 40% משטח הקרקע לצרכי ציבור) ולכן צריך לדעתו, להתעלם מתכנית לד/438 המאוחרת יותר - מיום 1.3.1988



**מלוכנא שמאות מקרקעין בע״מ**
**רח׳ קרליבך 10, תל-אביב 67132 טל: 03-5626230 פקס: 03-5626231 shamaut@melochna.co.il**

איני מקבל גישה זו הסותרת את הנחיות בית המשפט העליון – פס"ד ציון פמיני נגד הוועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים (רע"א 4217) אשר קבע ב- 22/10/2006 כי "שיטת המדרגות" המחשבת את ההשבחה לכל תכנית בנפרד לעומת התכנית הקודמת לה, היא השיטה הנכונה לקבוע את ההשבחה.

<u>שטחי מסחר במצב קודם ובמצב חדש</u>

שמאי הועדה לא הביא בחשבון תרומת שטחים מעבר ל-590 מ"ר מסחר בקומת קרקע המאושרים לפי תכנית לד/438 מאחר ולדעת שמאי הועדה אין הצדקה כלכלית לתוספת שטחים מסחריים באזור, ולכן אינם תורמים לשווי במצב הקודם.
לאחר ששקלתי את הנושא טענה זו מקובלת עלי.

תחשיב

שווי זכויות הבניה למסחר מעבר לזכויות הבנייה במצב הקודם תורמים תרומה זניחה לשווי ולכן לא הובאו בחשבון.

שווי קרקע ל- 56 יח"ד :

| | |
|---|---|
| 56 יח"ד X 75 מ"ר עיקרי X 85 $/מ"ר X 2.923 ₪/$ | = 1,043,511 ₪ |
| שווי הבנוי במצב הקודם : 250 מ"ר X 1,800 ₪/מ"ר | = <u>450,000 ₪</u> ( - ) |
| השבחה | = 593,511 ₪ |

אני סבור כי תוספת זכויות הבנייה עד להבשלת מועד המימוש, דחויות בכ- 5 שנים לפי שיעור היוון של 5% לשנה

מקדם דחייה – 0.7835

אומדן השבחה- 593,511 ₪ X 0.7835 ( מקדם דחייה )= 465,016 ₪

**13.2 <u>תכנית לד/1004 – מועד קובע 03/05/2000</u>**

**<u>שמאי הועדה :</u>**

שווי ממוצע למ"ר צמודי קרקע = 750 ₪

בהפחתת פרטיות 30% = 525 ₪

ניתן לבנות 56 יח"ד ב-7 קומות מגורים, כלומר 8 דירות בקומה בממוצע



**מלוכנא שמאות מקרקעין בע"מ**
**רח' קרליבך 10, תל-אביב 67132 טל: 03-5626230 פקס: 03-5626231 shamaut@melochna.co.il**

מקדם שווי לחדר על הגג = 1.2

שטח ליציאה לגג בניכוי מדרגות = 26 מ״ר

השבחה

8 יח״ד X 26 מ״ר (יציאה לגג) 1.2 X (מקדם) X 525 ₪ = 131,040 ₪

**<u>שמאי המבקשים :</u>**

התכנית אינה משביחה מאחר וערך הקרקע שלילי

שמאי המבקשים מציין כי תחשיביו וטענותיו שנטענו לגבי לד/438/א׳ חלות גם לגבי תכנית לד/1004 .

**<u>הכרעה :</u>**

לעניין הטיעונים הכלליים כגון הכרזה על שכונות שיקום ולעניין הזכויות במצב הקודם ניתנה תשובה במסגרת ההכרעה בתכנית הקודמת (סעיף 13.1 לעיל).

בדיון שהתקיים במשרדי טען שמאי המבקשים כי מאחר ועסקאות ההשוואה שהציג שמאי הועדה נלקחו ממכרזי ממ״י לבניית צמודי קרקע היה עליו לחשב את השווי למ״ר מבונה באופן אחר, ועל פי המקדמים שהציג בדיון.
לטענתו יש להסיק כי השווי למ״ר מבונה אקו׳ במכרזים שנערכו לשכונת נווה ירק (לצמודי קרקע) הינו 435 ₪ למ״ר אקוו׳. בנוסף, לדעתו יש לבצע התאמות בין שווי מ״ר מבונה בצמודי קרקע לבין שווי מ״ר מבונה בבניה רוויה וכן התאמות למיקום.

מכרז מר/208/2000 שנערך ע״י מינהל מקרקעי ישראל ביום 15/11/2000 כלל 16 מגרשים (במרחק של כ-700 מ׳ מהנכס הנישום) בייעוד מגורים לבתים חד משפחתיים, בהם ניתן לבנות מתכונת קבועה כדלקמן :

שטח מגרש מינימלי : 225 מ״ר

מס׳ קומות מירבי : 2

זכויות בניה : 120 מ״ר ב- 2 קומות + 20 מ״ר מבני עזר ב-ק״ק בקווי בניין + חניה בחזית + עלית גג 23 מ״ר.

גובה מירבי : 9 מ׳

מרתף : 35 מ״ר



**מלוכנא שמאות מקרקעין בע״מ**
**רח׳ קרליבך 10, תל-אביב 67132 טל: 03-5626230 פקס: 03-5626231 shamaut@melochna.co.il**

לכל המגרשים היקף בניה זהה

| | שטח במ״ר | מקדם | שטח אקוו׳ |
|---|---|---|---|
| שטח עיקרי | 120 | 1 | 120.0 |
| מבנה עזר | 20 | 0.4 | 8.0 |
| חניה | 15 | 0.3 | 4.5 |
| עליית גג | 23 | 0.7 | 16.1 |
| מרתף | 35 | 0.4 | 14.0 |
| **סה״כ שטחי בניה** | | | **162.6** |

אני מעריך כי השימוש המיטבי הינו בניה בשתי קומות, תכסית הבניה המתקבלת עומדת על שטח של 95 מ״ר, החצר המתקבלת הינה ההפרש בין שטח המגרש לתכסית. את שטח החצר אני מעריך לפי מקדם 0.25 .

יש לציין כי במכרז זה לא היה תשלום עבור הוצאות פיתוח כך שתוצאת המכרז בתוספת מע״מ מבטאת את המחיר המלא ששולם.

תוצאות זכיה במכרז ממ״י בנווה ירק מיום 15.11.00

| מגרש | שטח מגרש מ״ר | שטח אקוו׳ לשטחי הבניה (כמפורט לעיל) | שטח חצר מ״ר | שטח אקוו׳ לחצר לפי מקדם 0.25 | סה״כ שטח אקוו׳ | סכום זכיה בש״ח ללא מע״מ | שווי מ״ר מבונה ללא מע״מ |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 356 | 233 | 162.6 | 138 | 34.5 | 197.1 | 133,000 | 675 |
| 357 | 235 | 162.6 | 140 | 35.0 | 197.6 | 103,000 | 521 |
| 358 | 412 | 162.6 | 317 | 79.3 | 241.9 | 102,000 | 422 |
| 359 | 403 | 162.6 | 308 | 77.0 | 239.6 | 102,550 | 428 |
| 360 | 291 | 162.6 | 196 | 49.0 | 211.6 | 104,100 | 492 |
| 361 | 279 | 162.6 | 184 | 46.0 | 208.6 | 101,001 | 484 |
| 362 | 308 | 162.6 | 213 | 53.3 | 215.9 | 100,559 | 466 |
| 391 | 248 | 162.6 | 153 | 38.3 | 200.9 | 183,000 | 911 |
| 393 | 250 | 162.6 | 155 | 38.8 | 201.4 | 116,000 | 576 |
| 394 | 273 | 162.6 | 178 | 44.5 | 207.1 | 133,000 | 642 |
| 396 | 217 | 162.6 | 122 | 30.5 | 193.1 | 104,000 | 539 |
| 397 | 357 | 162.6 | 262 | 65.5 | 228.1 | 106,000 | 465 |
| 355 | 233 | 162.6 | 138 | 34.5 | 197.1 | 104,000 | 528 |
| **ממוצע ללא מע״מ** | | | | | | | **550** |
| **בתוספת 16% מע״מ על מרכיב הקרקע** | | | | | | | **638** |



**מלוכנא שמאות מקרקעין בע״מ**
**רח׳ קרליבך 10, תל-אביב 67132 טל: 03-5626230 פקס: 03-5626231 shamaut@melochna.co.il**

מתקבל שווי ממוצע של 638 ₪ למ״ר מבונה כולל מע״מ. המכרז היה לבתים צמודי קרקע, בהתחשב שלצורך חישוב שווי מ״ר מבונה נלקחו בחשבון גם שטחי המרתפים וגם שטחי החצרות, אני מעריך במקרה זה את ההתאמה לבניה רוויה וכן למיקום לפי שיעור של 70% .

אני קובע שווי מ״ר מבונה בבניה רוויה במועד הקובע במיקום הנכס הנדון לפי 447 ₪ למ״ר (במעוגל).

מקדם שווי ליציאה לגג = 1.2

השבחה

8 יח״ד X 26 מ״ר (יציאה לגג) 1.2 X (מקדם) 447 ₪ = 111,571 ₪ (במעוגל)

**14. <u>השומה:</u>**

לאור כל האמור לעיל הגעתי לכלל דעה כי ההשבחה שנוצרה בנכס נשוא חוות הדעת, גוש 4548 חלקה 75 ו-77, רח׳ מחנות קפריסין 9 בלוד, הינה כדלקמן:

| תכנית | מועד קובע | השבחה | | היטל השבחה | |
|---|---|---|---|---|---|
| לד/438/א׳ | 29/10/1993 | ₪ | 465,016 | ₪ | 232,508 |
| לד/1004 | 03/05/2000 | ₪ | 111,571 | ₪ | 55,785 |

**מנחם מלוכנא**
שמאי מקרקעין וכלכלן
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה



**מלוכנא שמאות מקרקעין בע״מ**
**רח׳ קרליבך 10, תל-אביב 67132 טל: 03-5626230 פקס: 03-5626231 shamaut@melochna.co.il**