אילן דנין, כלכלן ושמאי מקרקעין | מתן גולדמן, B.Sc. במדעי המחשב

תאריך עברי: כ״ב טבת תשפ״ג
תאריך לועזי: 15 ינואר 2023
מספר מינוי: 710-2022

לכבוד,

המבקשת:
גב׳ שיוביץ אהובה
באמצעות קובי קלפון ואהרן ויסבלום, שמאי מקרקעין

המשיבה:
ועדה מקומית לתו״ב חדרה
באמצעות מנור סגל, שמאי מקרקעין

ג.א.נ.

החלטת שמאי מכריע לעניין גובה השבחה
חלקה 254 בגוש 10036,
רחוב הבנים 3, חדרה

בהתאם להוראות סעיף 14 (ב) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, התשכ״ה - 1965 מוניתי כשמאי מכריע לעניין ההשבחה, כהגדרתה בתוספת השלישית, החלה על המקרקעין שבנדון עקב אישור תכניות ודרישת נישום לקבלת מידע מוקדם (לפי סעיף 4 (4)).

- מטעם המשיבה הוגשה שומתו של ה״ה מנור סגל, שמאי מקרקעין, מיום 28.10.2021.
- מטעם המבקשת הוגשה שומתם של ה״ה קובי קלפון ואהרן ויסבלום, שמאי מקרקעין, מיום 28.03.2022.
- בתאריך 24.05.2022 הוגשה תגובתו של שמאי המשיבה לשומת המבקשת.
- בתאריך 28.06.2022 נערך בפני[1] דיון מקצועי בנושא שבנדון בהשתתפות שמאי הצדדים. הצדדים קיבלו הזדמנות נאותה לטעון טיעוניהם ולהגיב על טעוני הצד שכנגד.
- סיכום עיקרי הדיון הועבר לצדדים וכן ניתנה להם האפשרות להגיש הערות לסיכום זה.

1 בהסכמת הצדדים ובהתחשב בהמלצות משרד הבריאות לעניין ״משבר הקורונה״, הדיון נערך באמצעות ועידת ווידאו (Video Conference).

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

1. מטרת ההחלטה:

הכרעה במחלוקת בין צדדים, בעניין גובה ההשבחה החלה במקרקעין שבנדון, עקב אישור תכניות ודרישת נישום לקבלת מידע מוקדם (לפי סעיף 4 (4)).

2. המועדים הקובעים[2]:

שם התכנית	המועד הקובע 15 יום מפרסום אחרון למתן תוקף	פרסום אחרון למתן תוקף
חד/765	25.08.1984	10.08.1984, בעיתונות
חד/1001	18.12.1995	03.12.1995, ברשומות - י.פ 4356
חד/450ה'	26.07.1999	11.07.1999, ברשומות - י.פ 4783

3. מועד ביקור בנכס:

בתאריך 31.07.2022 נערך ביקור חיצוני בנכס וסביבתו ללא נוכחות שמאי הצדדים.

4. פרטי זיהוי המקרקעין:

כתובת עירונית : רחוב הבנים 3, שכונת מרכז העיר, חדרה.

גוש : 10036

חלקה : 254

שטח החלקה : 660 מ״ר רשום (לפני הפקעה לדרך).

תיאור הנכס : קרקע בייעוד למגורים ע״ג בנוי בית מגורים צמוד קרקע.

זיהוי הנכס : עפ״י נסח רישום, היתרי הבנייה ומסמכי התכניות החלות על המקרקעין, בהצלבה לאתר המפות הממשלתי GOVMAP.

הזכויות בנכס : בעלות.

2 פירוט רלוונטי. לעניין תכניות נוספות המהוות חלק מהרצף התכנוני במצב החדש ראו סעיף 8.1 להלן

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

5. <u>תיאור הסביבה והנכס</u>:

5.1 <u>תיאור הסביבה</u>:

שכונת מרכז העיר הינה שכונת מגורים וותיקה, הכוללת בין היתר את רחובות הנשיא, הרברט סמואל, רוטשילד והגיבורים, המהווים מרכז תעסוקתי שוקק, בו ממוקמים בין היתר, מרכזי קניות/קניון, השוק העירוני של חדרה, ועוד.

גבולותיה של השכונה מתפרשים על השטח שבין שכונות האוצר, גבעת בילו ונחניאל מצפון, השכונות ביאליק, ניסן, פאר, שלמה וברנדיס מדרום, השכונות רמבם וביתר ממערב, והשכונות יוספטל ונווה עובד ממזרח.

הבינוי בשכונה מעורב וכולל מבני מגורים המשלבים מסחר, שצ"פ, מבני ציבור ועוד.

הנכס שבנדון ממוקם במרכז השכונה ונכון למועד הביקור הוא נהנה מגישה ישירה משתי חזיתות מלאות, האחת פונה לכיוון מערב – רחוב הבנים ומעברו פארק ציבורי רחב ידיים, והשנייה פונה לכיוון דרום – רחוב שניאורסון.

רחוב הבנים הינו רחוב חד סטרי שקט, המסתעף מצידו הצפוני מכיוון רחוב הנשיא (מהווה אחד מהרחובות הראשיים של העיר הכולל פעילות מסחרית רחבת היקף) ומצידו הדרומי מרחוב שניאורסון. לאורכו של הרחוב (מכיוון מערב בלבד), בנויים מבני מגורים בבניה וותיקה לצד מבני מגורים חדשים, וכן מקומות חניה לרווחת הציבור.

סביבת הנכס והבינוי הקרוב מאופיין בעיקר במבנים וותיקים בני 1-4 קומות, לצד מבני מגורים בבניה חדשה יחסית. הפיתוח הסביבתי כולל תשתיות עירוניות מלאות.

5.2 <u>תיאור החלקה/הנכס שבנדון</u>:

שטחה הרשום של חלקה 254 בגוש 10036 הנו 660 מ"ר (כ – 515 מ"ר בניכוי שטח שיועד לדרך בתכנית חד/765). צורתה רגולרית כשל מלבן מוארך, בעלת טופוגרפיה מישורית ונוחה. לחלקה שתי חזיתות הנהנות מגישה מלאה (חלקה פינתית), חזית דרומית באורך של כ – 40 מ' לכיוון רחוב שניאורסון (כ-30 מ"ר ללא שטח הדרך המופקע), וחזית מערבית באורך של כ- 16 מ' לכיוון רחוב הבנים. עומק החלקה כ- 40 מ"ר (כ-30 מ"ר ללא שטח הדרך המופקע).

נכון למועד הביקור, ע"ג החלקה בנוי בית מגורים צמוד קרקע חד משפחתי ותיק (משנות ה – 60), בן 2 קומות, בשטח כולל של כ – 250 מ"ר. לעניין התפלגות שטחי הבנייה במבנה הקיים, ראו פרוט והרחבה בסעיף 7.2 להלן (רישוי בנייה במצב קודם).

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

6. <u>המצב המשפטי / הזכויות במקרקעין</u>:

6.1 <u>העתק רישום מפנקס הזכויות</u>:

בהתאם להעתק רישום מפנקס הזכויות (נסח טאבו) המתנהל בלשכת רישום מקרקעין חיפה, אשר הופק באמצעות האינטרנט ביום 10.11.2022, התבררו העובדות כדלקמן:

גוש	חלקה	שטח חלקה רשום (מ"ר)	בעלויות	החלק בנכס	הערות
10036	254	660	אהובה שיוביץ	3/4	רשומה הערת אזהרה ס' 126 מיום 10.08.2021 לטובת הבנים 5 חדרה בע"מ. קיימת זיקת הנאה לטובת גוש 10036 חלקה 252.
				1/4	

6.2 <u>בעלות בנכס (מהווה מימוש קודם לצורך בחינת חבות בהיטל השבחה)</u>:

- הצדדים אינם חלוקים על כך כי הבעלות בנכס הנה היסטורית (לפני יולי 1975), ובהתאם ערכו את שומתם.
- בחינת החבות בהיטל השבחה תיערך בהתאם (כפי שמוסכם על הצדדים).

6.3 <u>גורם מימוש</u>:

שומת ההשבחה נערכה בעקבות דרישת הנישום לקבלת מידע מוקדם לפי סעיף 4 (4).

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

7. <u>תכנון ורישוי בניה</u>:

7.1 <u>רצף תכנון ורישוי (פירוט רלוונטי)</u>:

מס' תכנית / היתר	פרסום למתן תוקף	י.פ	מהות	שומת המשיבה	שומה אחרת
"מצב קודם"					
חד/19	17.04.1941	1090	**תכנית מנדטורית** התכנית מייעדת את הנכס שבנדון כאזור מעון ב'	×	✓
חד/1	11.09.1941	1130	**תכנית מתאר מנדטורית** התכנית מייעדת את הנכס שבנדון כאזור דירות ב'. <u>זכויות והוראות בנייה</u>: שטח מגרש מזערי: 1000 מ"ר. מס' יח"ד : 1. במגרש מעל 800 מ"ר **יותרו 2 יח"ד.** חזית מינימאלית של מגרש: 16 מ'. אחוזי בניה: 15% עיקרי + 5% שירות. צפיפות בנייה : 1-2 יח"ד למגרש מינ' (כתלוי בשטח המגרש) מס' קומות : 2. הוועדה המקומית רשאית להגדיל את אחוזי הבניה עד לשיעור של כ- 40% במידה והבניין ישמש למסחר, תעשייה או מבנה ציבורי.	✓	✓
"מצב חדש"					
חד/765	12.07.1984	3075	**תכנית מע"ר** בין מטרות התכנית, קביעת הוראות ואזורי בנייה, איחוד וחלוקה, ועוד. התכנית מייעדת את הנכס שבנדון כאזור מע"ר – מגורים בלבד ודרך מוצעת בשטח של כ- 150 מ"ר[3]. בהתאם לתשריט התכנית, חזית החלקה בקצה המזרחי מיועד להפקעה לטובת דרך (כיום מהווה את רחוב הבנים). <u>זכויות והוראות בנייה</u>: שטח מגרש מזערי: 1000 מ"ר. הפרשת קרקע : 30% חזית מינימאלית של מגרש: 18 מ'. סה"כ אחוזי בניה: 150%. צפיפות בנייה : 10 יח"ד לדונם, לא יותרו שימושים מסחריים. מס' קומות : 5 ק' ע"ע. קווי בניין: קדמי – 5, צידי - 4 מ', אחורי - 6 מ'. <u>הוראות נוספות</u> לבניינים קיימים המסומנים באזור המע"ר או באזור מגורים ג, ו-ד יתאפשר להוציא היתר רק אם אין בנייה בפועל או התוספת המבוקשת סותרת את תכנית זו. בחישוב אחוזי הבנייה יכללו כל השטחים פרט לקומת עמודים מפולשת, סטודין, מקומות חנייה	✓	✓

3 בהתאם למדידה גראפית ע"ג קומפילציה באתר המפות הממשלתי GOVMAP.

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

		לדיירי הבית, מקלט ושירותי בית כליים כגון חדר הסקה, חדר קירור, מתקן כביסה, מחסן לכלי גינה בשטח של עד כ- 6 מ"ר . תותר הקמת מרתף שלא יחושב באחוזי הבניה ושיכלול חלק מהפונקציות הנ"ל וכן חנייה לדיירי הבנית בשטח שלא יעלה על 25 מ"ר למכונית. **אחוזי הבניה יחושבו מהשטח נטו.**		✓	✓
2867	12.12.1960	היתר בניה להקמת הנכס שבנדון		✓	✓
חד/850	10.12.1987	בריכות שחייה	3507	×	×
חד/947	02.12.1993	**מרתפים**, מתירה בבתים צמודי קרקע הקמת שטח שירות בקומת מרתף. שטח בניה מקסימלי : 50 מ"ר ליח"ד. שימושים מותרים: מקלט, חדרי מכונות והסקה, חניה, מחסן גובה : לא יעלה על 2.2 מ'. כניסה למרתף תותר רק מתוך יחידת המגורים.	4172	✓	✓
חד/1001	03.12.1995	**שינוי הרואות בנייה במרכז חדרה** בין מטרות התכנית, העלאת צפיפות, הגדלת מס' הקומות ואחוזי הבנייה, שינוי פריסת אחוזי המסחר. התכנית מייעדת את הנכס שבנדון כאזור מע"ר – מגורים בלבד זכויות והוראות בנייה: שטח מגרש מזערי: 1000 מ"ר. אחוזי בניה מרביים בקומה : 30% חזית מינימאלית של מגרש: 18 מ'. סה"כ אחוזי בניה (לשימוש עיקרי): 171%[4]. צפיפות בנייה : 12 יח"ד לדונם, לא יותרו שימושים מסחריים. מס' קומות : 8 ק' ע"ע. קווי בניין: קדמי – 5, צידי - 4 מ', אחורי - 6 מ'. שטחי שירות : מעל למפלס הכניסה : קומת עמודים בשטח הקומה שמעליה שבה עד 50% משטח הקומה למבואה, חדר מדרגות, ח. עגלות, מכלי גז, אשפה ומחסן כללי בשטח של 30 מ"ר. בקומת מגורים 40 מ"ר למבואה ולחדר מדרגות בכל קומה ומרחב מוגן עפ"י דרישת הג"א. מחסן פרטי בשטח 6 מ"ר לדירה בנוסף לכל הנ"ל בין אם הנו בקומה או בקומת הכניסה. חדרי מכונות 30 מ"ר על הגג או בקומת העמודים. מתחת למפלס הכניסה : חניה עד ל-100% משטח המגרש. מחסן פרטי בשטח 6 מ"ר לדירה ובתנאי שלא יוקם מעל למפלס הכניסה הקובעת.	4356	✓	✓

4 166% לבניין בגובה 5 ק' ע"ע.
168.5% לבניין בגובה 6 ק' ע"ע.
171% לבניין בגובה 7-8 ק' ע"ע.

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

			מחסן כללי, ח. עגלות חדרי מכונות כמו מעל למפלס הכניסה הקובעת ובתנאי שלא יוקמו מעל לכניסה הקובעת.		
חד/מק/1001 ג'	12.06.1997	4531	**תכנית תקנון – שינוי לתכנית חד/1001** בין מטרות והוראות התכנית, שינוי במתן הקלות לגובה ומספר הקומות, שינוי בגובה קומת עמודים, שיני קווי בניין והחובה לשמור על דירוג בניינים שגובהם עולה על 5 קומות. - גובה קומת עמודים לא יפחת מ- 2.5 מ' ולא – יעלה על 6 מ'. - קווי הבניין יהיו נכונים לכל גובה המבנה.	✓	✓
חד/מק/450 ו'	01.12.1998	4706	**קווי בניין**, מחסנים/חניה/אשפה	✓	✓
חד/450 ה'	11.07.1999	4783	**תוספת שטחי שירות – מע"ר - מגורים:** <u>מעל למפלס הכניסה</u> : יציאה לגג : 15 מ"ר ליח"ד. קומת עמודים: עד לשטח הקומה שמעליה, תותר סגירת החלל עד 25% משטח הקומה למעט מבואה לשטחי שירות משותפים. קומת מגורים טיפוסית 40 מ"ר לחדר מדרגות מבואות ומערכות בכל קומה מרחב מוגן עפ"י דרישת הג"א. מבואה בקומת הכניסה בבניין עד 12 יח"ד (כולל חדר מדרגות) 3.5 מ"ר ליחידה. מחסן פרטי בשטח 6 מ"ר לדירה. מערכות טכניות : 20 מ"ר ח.אשפה וגז – 15 מ"ר. <u>מתחת למפלס הכניסה</u> חניה עד ל-100% משטח המגרש. מחסן פרטי בשטח 6 מ"ר לדירה ובתנאי שלא יוקם מעל למפלס הכניסה הקובעת. מערכות טכניות, חדרי אשפה וגז כמו מעל לכניסה הקובעת ובתנאי שלא יוקמו מעל הכניסה הקובעת. חדר מדרגות ומבואה כמו בשטח קומת המגורים. מרחב מוגן עפ"י דרישות הג"א.	✓	✓
חד/450 ח'	05.01.2006	5477	**עיגול מס' יחידות באזורי מגורים בכל שטח העיר.** הוראות התכנית באזור מגורים למעט אזור מגורים א' – ס' 9.3 במגרשים בהם עפ"י הוראות התב"ע בהתחשב בגודל המגרש מס' יח"ד אינו שלם, אך ממחצית השבר ומעלה, ניתן יהיה לעגל ולאפשר יחידה שלמה.	✗	✓
חד/2020	11.05.2014	6798	**תוכנית כוללנית – מתאר לעיר חדרה** נדרשת הכנתה של תכנית מפורטת לצורך הוצאת היתרים. מסווגת את החלקה בה ממוקם הנכס <u>בייעוד עירוני מעורב.</u> בהתאם לתיקון 126 לחוק התו"ב, נכון למועד המימוש תכנית חד/2020 אינה מקימה חבות בהיטל השבחה.	✓	✓

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

302-0583542	25.9.2019	8452	**עדכון הוראות בנייה במרחב חדרה :** חניה מקורה : עד 30 מ"ר ליח"ד. מרתף : כשטח עיקרי בקונטור המבנה. לא תתאפשר כניסה נפרדת לקומת המרתף. תותר הקמת חדר יציאה לגג, בין היתר, בתנאים הבאים : 1. עד 15 מ"ר שטח שירות או 40 מ"ר עיקרי, הכולל את מהלך המדרגות שתהיה חלק מדירת המגורים שמתחת לגג. 2. סה"כ שטח הגג לא יעלה על 40% משטח קומת הגג כולל כל החלקים והמבנים הטכניים (שטחי שירות ועיקרי יחד). 3. גובה החלל הפנימי לא יעלה על 2.5 מ'. בבניה צמודת קרקע תותר הקמת חלל גג רעפים למגורים, בין היתר, בתנאים הבאים : 1. גג הרעפים יהיה בעל שני שיפועים לפחות. 2. גובה הבסיס משטח הרעפים לא יעלה על 50 ס"מ מעל רצפת חלל גג הרעפים בקצה הנמוך. 3. הגובה המירבי הפנימי של חלל גג הרעפים לא יעלה על 2.6 מ'. 4. לא תורשה כניסה נפרדת חיצונית. 5. שטח מירבי מותר לא יעלה על 60% מהשטח העיקרי של קומת המגורים העליונה. 6. שטח עליית הגג יהיה עיקרי בלבד או שירות לפי השימוש המבוקש. בריכות שחייה : 1. תכנית זו את מחליפה את הוראותיה של תכנית חד/850 בכל הנוגע לבריכות שחיה. 2. תותר הקמת בריכת שחיה בקו בניין אפס בכיוון אחד, ובשאר הכיוונים 1 מ'. 3. שפת הבריכה תרוצף ברצועה ברוחב של 1 מ'. 4. בריכות שחיה מקורות תחשבנה כשטח בניה ובריכות שחיה לא מקורות לא תחושבנה כשטח בניה.	✓	✓

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

7.2 <u>רישוי בנייה במצב הקודם</u>:

- ביום 12.12.1960 ניתן היתר בנייה מס' 2867, להקמת בית מגורים – חדר כניסה, מחסן ונוחיות, ובקומה א' : 3 חדרי שינה, חדר אורחים, חדר כניסה, מטבח, נוחיות ו-3 מרפסות.

<u>להלן התפלגות שטחי הבנייה הרלוונטיים לנכס הנדון כפי שעולה מתכנית היתר הבניה</u>:

קומת קרקע : 97.82 מ"ר, 15%

קומה א' : 141.66 מ"ר, 21%

סה"כ : 239.48 מ"ר, 36%

הערה : בהתאם לחתך א', גובה כל קומה הנו 3 מ'.

- ביום 21.08.1961 הוגשה תכנית שינויים לבקשה הנ"ל (אותרה גרמושקה בלבד ללא דף היתר או חתימת הוועדה ע"ג הגרמושקה).

<u>להלן התפלגות שטחי הבנייה הרלוונטיים לנכס הנדון כפי שעולה מתכנית הבקשה להיתר</u> :

קומת קרקע : 99.97 מ"ר, 15%

קומה א' : 149.39 מ"ר, 22.3%

סה"כ : 249.36 מ"ר, 37.3%

הערה : בהתאם לחתך א', גובה כל קומה הנו 3 מ'

8. <u>עיקרי טענות הצדדים והכרעה בסוגיות שבמחלוקת</u>[5]:

8.1 **<u>השבחה בשומות הצדדים</u>:**

המועד הקובע	גורם משביח	השבחה בשומת הוועדה	השבחה בשומת המבקשת
25.08.1984	חד/765	₪ 6,570	₪ 0
18.12.1995	חד/1001	₪ 61,045	₪ 11,491
26.07.1999	חד/450ה'	₪ 37,800	₪ 0

הצדדים מסכימים כי תכניות חד/947, חד/100/ג, חד/מק/450/ו, חד/450 ח', חד/2020, ו- 302-0583542 החלות על הנכס הנדון <u>במצב החדש</u>, אינן משביחות ו/או שאין לגבות בגינן השבחה במועד המכר עפ"י חוק (על תכנית חד/2020, המהווה תכנית כוללנית, חל תיקון 126 לחוק התכנון והבנייה).

לעניין תכנית 302-0583542 יוער כי מעיון בשומת שמאי המשיבה וכן בשומה מכרעת של השמאי יהודה פלד בעניין גו"ח 10037/42 מיום 11.05.2021, עולה כי לפי עמדת המשיבה, תכנית מס' 302-0583542 אינה מוסיפה שטח בחדרי היציאה לגג, בתחום תכנית חד/ 1001.

לאור האמור, ולאחר שבחנתי את הוראות התכניות הנ"ל, הגעתי לכלל דעה כי <u>במקרה דנן</u> ניתן לקבל את הסכמת הצדדים כאמור.

5 פרק זה כולל את העקרונות הגודמים והשיקולים העומדים בבסיס ההכרעה.

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

8.2 **<u>תכנית חד/765 (מועד קובע 25.08.1984)</u>:**

8.2.1 **<u>עמדת שמאי המשיבה</u>:**

א. <u>מתודולוגיה לבחינת ההשבחה – מצב קודם אל מול מצב חדש</u>:

1. שטח מבנה קיים:

- בשומת המשיבה הובאו בחשבון שטחי הבנייה כפי העולה מהיתר הבנייה החתום שניתן במקרקעין שנדון, ק' קרקע בשטח של 99.97 מ"ר המהווה שטח מחסן לפי היתר הבנייה (במקדם 0.5), וקומה א' בשטח של 149.39 מ"ר (במקדם 1).
- לעניין טענות שמאי המבקשת בקשר לשטח המבנה הקיים:

- בתיק הבניין אותר על ידו היתר בניה במסגרתו נקבע כי שטח קומת הקרקע הנו מחסן, כאשר לא אותר על ידו היתר בניה אחר שמראה את שטח קומת הקרקע כשטח עיקרי.
- לעניין תכנית השינויים אליה הפנו שמאי המבקש, התכנית אינה חתומה ולמיטב בדיקתי לא הונפק בגינה היתר בנייה. בכל אופן אני לא איתרתי תכנית חתומה ממנה ניתן ללמוד כי שטח קומת הקרקע הנו עיקרי, גם בבדיקה חוזרת שנערכה מול מחלקת הרישוי.
- לגופו של עניין, גם בתכנית השינויים עדיין רשום בקומת הקרקע שטח מחסן, ואולי איזשהו תא שירותים בקומת הקרקע וזהו. המדובר בנתון עובדתי, שלא ניתן לחלוק עליו ללא הצגת מסמכים רשמיים אחרים.

2. **המתודולוגיה לבחינת ההשבחה / בחינת השימוש המיטבי**:

- אכן לכאורה קיימת בעיה במתודולוגיה בה נקט בשומתו, אך לטענתו הדבר נובע רק מהרצון ללכת על הצד הזהיר.
- בפועל השימוש המיטבי הוא מימוש זכויות הבנייה מכח תכנית חד/765 ללא כל דחייה. לטענתו במהלך שנות ה – 70 וה – 80, נבנו מספר רב יחסית של מבנים אשר נצלו את זכויות הבנייה מכח התכנית ו/או מכח תכניות דומות לה, על גבי מגרש בשטח דומה לזה של המגרש הנדון.
- למען הזהירות הובאה בחשבון דחייה למימוש, אך אולי לא היה מקום לתת דחייה כלל.
- לעניין בחינת השימוש המיטבי במצב הקודם אני מותיר זאת להכרעתו של השמאי המכריע.

ב. <u>דחייה למימוש</u>:

1. התכנית מאפשרת בניית זכויות בניה בבנייה רוויה לפי 150% עיקרי ושטחי מחסנים כפי שפורט, קיימת כדאיות כלכלית להריסת בית מגורים הקיים וניצול זכויות הבניה למבנה מגורים.

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

2. על הצד הזהיר הובאה בחשבון דחיה לניצול הזכויות, המגלמת את פתרון שטח המגרש המינימאלי ככל ויש צורך ואת העובדה כי על החלקה בנוי בית מגורים.
3. יצוין כי מרבית הבניינים בבנייה רוויה במרכז העיר נבנו בשנות ה - 70 80 על גבי בתים צמודי קרקע משנות ה - 50 , כך שבמועד הקובע אין שום סיבה להביא בחשבון דחייה כלשהי.
4. שמאי המבקשים הציג בשומתו החלטות שמאים מכריעים לפיהם אורך החיים הכלכליים של המבנה הינו בגבולות של כ- 58 שנה. במקרה שבנדון עסקינן במבנה שהוקם בשנת 1960, כך שבמדרגה התכנונית הראשונה גילו של המבנה הנו כ- 25 שנה.
5. לטענתו היקף ז"ב כה נרחב, מקצר באופן משמעותי את אורך החיים הכלכליים של הנכס מושא השומה.
6. חשוב לציין כי רובן המכריע של השומות המכריעות שהו באו בשומת המבקש מתייחסות למגרשים ביעוד למגורים בבניה צמודת קרקע! או בינוי צמוד קרקע במצב בדק טוב מאוד שאינו תואם הבינוי המוצע עפ"י תב"ע דבר המחייב הריסת הקיים לצורך ניצול הזכויות עפ"י תב"ע.
7. אין מחלוקת כי מקדם הדחייה בנכס הנדון היה משתנה אילו במצב החדש היה ניתן להקים רק 1 יח"ד חדשה במקום יח"ד הקיימת. אולם, כפי שפורט לעיל, ובשים לב לזכויות במצב המוצע (150% שטח עיקרי ל- 5 יח"ד)
8. משכך, המסקנה כי יש לדחות את טענת המבקשים לעניין זה.

א. <u>שוליות שטחים</u>:

1. שמאי המשיבה דוחה את טענת שמאי המבקשת למתן הפחתה בגין שוליות במצב החדש.
2. לטענתו בדיוק ההיפך הוא הנכון. דירות המגורים שיתקבלו במצב החדש הינן קטנות יותר בשטחן ביחס לבית המגורים הקיים.
3. לכן אלמנט השוליות, ודאי שבמועד הקובע, נדרש למצב הקודם ולא למצב החדש.
4. <u>מקדם שווי בין בנייה צמודת קרקע לבנייה רוויה</u>:

1. שמאי המבקש מביא בחשבון מקדם לבניה צמודת קרקע של 1.8 במצב הקודם.
2. יצוין כי קיימות שומות מכריעות רבות שכלל אינן מביאות בחשבון את מקדם היחס בין צ"ק לבנייה רוויה שהובאה בחשבון בשומת המבקש, וזאת מהסיבה הפשוטה ששימוש במקדם כזה מחייב התאמות רבות לשווי מ"ר מבונה המגלם חצר.
3. אולם, כאשר תחשיבי השווי מביאים בחשבון שווי מנוטרל חצר, קיים לטענתו קושי, מאחר ולמעשה שווי שטחי החצר מהווה את מרבית הפער בין שווי מ"ר מבונה בבניה צמודת קרקע לשווי מ"ר מבונה בנייה רוויה, ולפיכך אין מקום לקבל/ להביא בחשבון מקדם תוספת שווי נוסף.
4. לחיזוק עמדתו מפנה לדוגמא, לשומתו המכריעה של השמאי אבישי זיו בגו"ח – 10036/262 ברחוב הרצל / הבנים, בה לא ניתנה התאמה כאמור.

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

ג. <u>ערכי שווי</u>:

1. שווי בסיס למ״ר <u>מבונה</u> אקווי׳, נקבע בשומת המשיבה לסך של כ – $100.
2. השווי כאמור נקבע על בסיס ערכי שווי שנקבעו בשומות מכריעות קודמות, אשר נערכו לבחינת ההשבחה הנובעת מאישורה של תכנית חד/765, הנידונה בעניינו, ונעות בגבולות של $80-$100 למ״ר.
3. בהביאו בחשבון את מיקומו הטוב של הנכס הנדון בכלל ובסמוך לגן המייסדים בפרט (שמעברו ממוקם קניון חדרה), וכן כי מדובר בחלקה פינתית שייעודה מע״ר מגורים בלבד ללא שימושי מסחר, הביא בחשבון את רף המחירים הגבוה יותר שנקבע בשומות המכריעות הקודמות.

ד. **<u>תחשיב ההשבחה (שמאי המשיבה)</u>:**

מצב קודם				
מהות	**שטח במ"ר**	**מקדם**	**דחייה**	**סה"כ שטח אקווי' במ"ר**
חלופת היתר בנייה				
קומת קרקע - היתר מחסן	99.97	0.5		49.99
קומה א' - היתר	149.39	1		149.39
חצר עיקרית	250	0.25		62.5
חצר שולית	310.03	0.15		46.50
סה"כ שטח אקווי'				**308.38**
מצב חדש				
מהות	**שטח במ"ר**	**מקדם**	**דחייה**	**סה"כ שטח אקווי' במ"ר**
שטח מגרש נטו	516			
זכויות בניה (150%)	774	1		774
מחסנים (לפי 5 יח"ד)	30	0.4		12
סה"כ שטח אקווי'				**786**
תחשיב ההשבחה				
סה"כ שטח אקווי' לחיוב				477.62
דחייה למימוש (12 שנים 6%)			0.497	237.38
שווי מ"ר מבונה				$100
השבחה				**$23,738**
השבחה בש"ח		0.2768		**₪ 6,571**

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

8.2.2 **<u>עמדת שמאי המבקשת</u>:**

א. <u>מתודולוגיה לבחינת ההשבחה – מצב קודם אל מול מצב חדש</u> :

1. שטח מבנה קיים:

- בשומת המבקשת הובאו בחשבון שטחי הבנייה כפי העולה מהיתרי הבנייה שניתנו במקרקעין שנדון, שטח עיקרי בהיתר של כ – 199 מ״ר (הנחלק בין ק׳ קרקע וקומה א׳, במקדם 1), ושטח שרות/מחסן בהיתר של כ – 50 מ״ר (במקדם 0.5).
- האמור בהתייחס לתכנית שינויים מאוחרת להיתר הבנייה הניתן במקור להקמת המבנה, עליה לטענתם יש להתבסס בבחינת ההשבחה בענייננו.
- לעניין טענות שמאי המשיבה בקשר לשטח המבנה הקיים :

- לטענתם בהתאם להיתר שינויים שהוצג בשומה האחרת, קיימת סתירה ב״גרמושקה״, כאשר בעוד בחישוב השטחים, כל השטח מופיע כשטח עיקרי (כ- 250 מ״ר), בתשריט הקומות, חלק מקומת הקרקע מסומן כשטח מחסן, וחלק מסומן כשטח עיקרי המהווה חלק בלתי נפרד מבית המגורים.
- לטענתם לא קיימים הפרשי גבהים בתוך קומת הקרקע, וישנו מעבר ישיר בין חלקי הקומה השונים. מכאן שלא נכון לומר שכל הקומה התחתונה מהווה שטח שירות והקומה העליונה הנה למגורים, כפי שטוען שמאי המשיבה.
- אין חולק כי שטח הקומה העליונה מהווה שטח עיקרי למגורים, ולטענתם כך גם הקומה התחתונה. יחד עם זאת אם הולכים על הצד המחמיר, אז החדר עליו כתוב בתכנית היתר הבנייה מחסן (כ - 50 מ״ר) מהווה מחסן, ושאר שטח הקומה (כ - 50 מ״ר נוספים), מהווים שטח עיקרי למגורים. כך נהגו בתחשיב השומה האחרת.
- מעבר לאמור טוענים כי מעבר למילה ״מחסן״, אין כל עדות נוספת לכך כי שווי שטחים אלה נחות, וכי יש להפחיתו ביחס לשווי מגורים מלא.

2. **המתודולוגיה לבחינת ההשבחה / בחינת השימוש המיטבי** :

- בבחינת ההשבחה יש להביא בחשבון כי מצבו הפיזי של המבנה הקיים הוא טוב מאד, המראה שלו טוב, הוא עדכני, ושופץ פעמים רבות במהלך השנים.
- הבית בנוי עד היום ובעליו מתגוררים בו. קל וחומר שאנחנו מדברים על תב״ע משנת 84.
- לטענתם בתגובת שמאי המשיבה לשומה האחרת, ישנו ערבוב של מושגים (שווי מיטבי, דחייה, תרומת המחוברים וכו׳), שכן כאשר נדרשים לבחון שווי מיטבי, תמיד בודקים אותו למועד הקובע הרלוונטי. בנקודת זמן זו אנו צריכים לבחון האם התב״ע משביחה.
- אם ניצול זכויות הבנייה לפי התב״ע החלה במצב חדש היא המיטבית (תוספת זכויות הבנייה), דהיינו קרקע כריקה. אזי במצב הקודם אני אקבע את השווי לפי תרומת הקרקע + המחוברים.

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

- אם המבנה הקיים + תרומת המחוברים (במצב קודם) שווה יותר מהמצב החדש, אז התכנית המשביחה אינה מביאה להשבחה בשווי המקרקעין נכון למועד הקובע.
- בהינתן הבית הבנוי, ובהתייחס לכך כי אין אפשרות להוסיף בניה על הקיים במצב החדש בעניינו, אזי במצב החדש השווי הנו נגזרת ממרכיב הקרקע בלבד, ואם השווי של הזכויות עולה על שווי הנכס הבנוי במצב קודם, אז השימוש המיטבי במצב החדש הנו הריסה, ללא דחייה כל.
- כלומר, לכל מצב יש לבחון שימוש מיטבי בנפרד. במצב הקודם זה בית בנוי וזה השימוש המיטבי, ובמצב החדש קרקע ריקה בייעוד מע"ר מגורים לפי הוראות תכנית חד/765.
- <u>לעניין אורך החיים הכלכליים של הנכס הנדון במצב קודם</u>:

- ישנם כמה פרמטרים לפיהם ניתן לקבוע אורך חיים כלכלי לנכס, כאשר אורך חיים של נכס הממוקם במרכז הארץ קצר יותר מאשר בפרפריה. במקום שהקרקע יקרה, אורך החיים הכלכלי הוא נמוך יותר. בנוסף יש לבחון את ניצול הזכויות (איך בנו את הבית והאם מימשו את כל זכויות הבניה).
- בכל מקרה לעולם לא נבחן את ניצול הזכויות במצב הקודם, בהשוואה לזכויות המוקנות במצב החדש, כפי שנהג שמאי המשיבה.

- <u>לעניין תרומת המחוברים במצב הקודם</u>:

- בשומתו המכרעת של מר אמנון נזרי מיום 31.07.2017 בגו"ח 10036/435, נקבע כי שווי של מחוברים למועד הקובע שלנו (חד/765) הנו כ - 220 דולר למ"ר, כאשר במקרה שם מדובר בנכס "מבוגר יותר" בכ – 8 שנים מהנכס הנדון בעניינו. מכאן כי בהתאמה למקרה דנן תרומת המחוברים נאמדת בסך של כ – 250 דולר למ"ר. בנוסף השמאי נזרי מביא בחשבון במצב החדש עלות הריסה בסך של כ – 20 דולר למ"ר.
- בהכרעה נוספת של השמאית המכריעה רינת וייס מיום 21.08.2018 בגו"ח 10037/278, נקבע ביחס לנכס במצב בינוני שנבנה בשנת 1953 (8 שנים לפני הנכס שבנדון), תרומת מחוברים בסך של כ – 200 דולר למ"ר.
- אם ניקח את השטח הבנוי במקרה דנן (כ – 250 מ"ר) כפול תרומת מחוברים בסך שך כ - 250 דולר, מתקבל סך שך כ -62 אלף דולר, והמסקנה שתתקבל הנה כי במקרה דנן לא נוצרת השבחה כתוצאה מאישורה של התכנית. מעבר לאמור יש להביא בחשבון מקדם שווי למצב קודם של 1.8 ביחס למצה החדש. אם נביא בחשבון משתנים אלו, גם בשומת המשיבה נגיע למסקנה כי לא קיימת השבחה במקרה דנן.

3. לאור כל האמור, טוענים כי תכנית חד/765 אינה משביחה את הנכס הנדון.

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

ב. <u>דחייה למימוש</u>:

1. בהתאם לפסיקות שמאים מכריעים שהוצגו על ידינו יש לתת דחייה לשווי המצב החדש.
2. בתגובתו של שמאי המשיבה לשומה האחרת, הוא טוען כי מדובר במבנה צמוד קרקע מול צמוד קרקע בשני מצבי התכנון, ומדובר בנכס באורך חיים כלכלי של כ - 57 שנים.
3. דבר ראשון, כפי שנטען קודם, בבחינת שווי המצב הקודם, יש לבחון את השימוש המיטבי במצב הקודם בלבד זאת ללא כל התייחסות לשווי או לשימוש המיטבי במצב החדש.
4. דבר שני, בשומה אליה הפנה שמאי המשיבה, השמאי המכריע הביא בחשבון אורך חיים כלכלי של 70 שנים ולא 57 שנים, כפי שטוען שמאי המשיבה.
5. לסיכום, יש לבחון אם צריך לתת דחיה גם במצב החדש. זכויות כדחויות עד תום החיים הכלכליים בהתאם לשומות שצוינו בשומה האחרת.

ג. <u>שוליות שטחים</u>:

1. לטענת שמאי המבקשת יש להביא בחשבון הפחתה בגין שוליות שטחים במצב החדש, שכן מדובר בבניה רוויה בה מבקשים לבנות דירות בשטח גדול העולה על 150 מ״ר.
2. במצב הקודם המדובר בבינוי צמוד קרקע, בו רף השוליות הרבה יותר גבוה, ולכן אין להביא בחשבון הפחתה בגין שוליות במצב הקודם.
3. לחיזוק עמדתם הפנו לשומות מכריעות אשר דנו בנושא.
4. לאור האמור הם דוחים את טענתו של שמאי המשיבה להיעדר שוליות שטחים, בעוד הוא עצמו גם קובע הפחתה בגין שוליות שטחים במצב החדש.

ד. <u>מקדם שווי בין בנייה צמודת קרקע לבנייה רוויה</u>:

1. שמאי המבקשת קבעו את מקדם בין מסד הנתונים אשר היווה בסיס לקביעת השווי (נתוני שווי לקרקעות בבנייה רווייה), לבין שווי בבינוי צמוד קרקע במצב הקודם, ל – 1.8, אותו החילו על סך השטח האקווי במצב הקודם (כולל מרכיב החצר).
2. האמור בהתייחס לשומות מכריעות קודמות אשר דנו בנושא (אליהן הפנו בשומתם האחרת), ובשימת דגש לשומתם המכריעה של השמאים אבישי זיו ועאטף עאלם, בהן נקבע מקדם הנע בגבולות של 1.8-2, בין בנייה רווייה לבנייה צמודת קרקע.

ה. <u>ערכי שווי</u>:

1. שווי בסיס למ״ר <u>קרקע</u> במצב חדש, נקבע בשומת המבקשת לסך של כ – 80$.
2. השווי כאמור הנו על בסיס ערכי שווי שנקבעו בשומות מכריעות קודמות, אשר נערכו לבחינת ההשבחה הנובעת מאישורה של תכנית חד/765, הנידונה בענייננו.

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

ו. **<u>תחשיב ההשבחה (שמאי המבקש)</u>:**

מצב קודם				
מהות	**שטח במ"ר**	**מקדם**	**דחייה**	**סה"כ שטח אקווי' במ"ר**
חלופת היתר בנייה				
שטח עיקרי בנוי עפ"י היתר	198.98	1		198.98
שטח מחסן בנוי עפ"י היתר	50.38	0.5		25.19
שטח חצר	560.03	0.3		168.01
סה"כ שטח אקווי'				**392.18**
מקדם לצמוד קרקע		1.8		705.92
שווי מ"ר מבונה				$80
סה"כ שווי מצב קודם				**$56,474**
מצב חדש				
מהות	**שטח במ"ר**	**מקדם**	**דחייה**	**סה"כ שטח אקווי' במ"ר**
שטח מגרש נטו	516			
זכויות בניה (150%)	774	1		774
מחסנים (לפי 5 יח"ד)	30	0.4		12
סה"כ שטח אקוו'				**786**
מקדם שוליות		0.9		707.4
מקדם הפחתה לסיכון בגין במגבלה בגודל מגרש מינימלי/מקדם בגין שיתוף עם חלקות סמוכות		0.9		636.66
שווי מ"ר מבונה				$80
סה"כ שווי מצב חדש				**$50,933**
תחשיב ההשבחה				
סה"כ הפרש שווי				-$5,541
דחייה למימוש 42 שנים 6%)				0.086
השבחה				**שלילית / אין השבחה**
השבחה בש"ח		0.2768		**שלילית / אין השבחה**

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

8.2.3 **<u>הכרעתי</u>:**

א. <u>הצדדים במקרה דנן חלוקים בשלושה נושאים עיקריים</u>:

1. **הראשון**, המתודולוגיה לבחינת ההשבחה בכלל, ואופן בחינת השימוש המיטבי במקרה דנן בפרט.
2. **השני**, שטח המבנה הקיים ע"ג החלקה שבנדון נכון למועד הקובע, כ – 250 מ"ר הנחלקים לכ – 200 מ"ר עיקרי (במקדם 1) וכ – 50 מ"ר מחסן (במקדם 0.5), לשיטת שמאי המבקשת, אל מול כ – 250 מ"ר, הנחלקים לכ – 150 מ"ר בקומה א' (במקדם 1) וכ – 100 מ"ר מחסן בק' קרקע (במקדם 0.5) לשיטת שמאי המשיבה.
3. **השלישי,** מקדם שווי זכויות לבנייה צמודת קרקע במצב קודם ביחס למסד הנתונים שהיווה בסיס לקביעת השווי, 1.8 לשיטת שמאי המבקשת, אל מול 1 (ללא תוספת) לשיטת שמאי המשיבה.

ב. <u>לעניין הנושא הראשון שבמחלוקת</u>:

1. כאשר קיים בנכס מבנה, יש לבחון מהי תרומתו לשווי המקרקעין, ולהעריך את שווי הנכס על בסיס השימוש היעיל והטוב בו.
2. המסקנה לעניין השימוש המיטבי בנכס משתנה ממקרה למקרה והיא מבוססת על שלל פרמטרים ובהם – גילו ומצבו של המבנה, היקף הזכויות הבלתי מנוצלות במגרש ושוויין, אפשרות ניצול זכויות אלו על גבי המבנה הקיים, ואף אורך החיים הכלכלי הממוצע של מבנים בסביבת הנכס.
3. במקרה דנן יש לבחון את השימוש המיטבי בנכס בהתייחס לכל אחד ממצבי התכנון הנידונים בעניינו, לפני ואחרי אישורה של תכנית חד/765.
4. <u>לעניין המצב הקודם</u>:

- אין חולק כי הנכס הנדון בנוי נכון למועד הקובע בהיקף בניה גדול (כ – 250 מ"ר), הממומש באופן מלא (ואף מעבר לכך), את הזכויות המוקנות בתכנית תקפה.
- היתר הבניה להקמת המבנה ניתן בשלהי שנת 1960 (כ – 24 שנים טרם המועד הקובע).
- לאור האמור אני בדעה כי במצב הקודם השימוש המיטבי בנכס הנו המבנה הקיים, וכי אין כל סיבה נראית לעין להריסת המבנה הקיים, אשר מממש כאמור את מלוא זכויות הבנייה בתכנית תקפה ואף מעבר לכך, זאת לצורך הקמת מבנה חד משפחתי בעל אופי ושטח דומה (ייתכן ואף בשטח קטן יותר).

5. <u>לעניין המצב החדש</u>:

- תכנית חד/765, החלה במצב החדש בענייננו, משנה את ייעודה של הקרקע לאזור מע"ר מגורים, בו תותר הקמת מבנה מגורים, בבנייה רווייה של 5 קומות מעל קומת עמודים, בצפיפות בינוי של 10 יח"ד לדונם, ובשטח בנייה כולל של כ – 800 מ"ר.
- כלומר שבכדי לנצל את זכויות הבנייה במצב החדש, נדרשים להרוס את המבנה הקיים ולהקים מבנה מגורים חדש תחתיו.

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

6. לאור האמור יש לבחון את השימוש המיטבי בנכס הנדון כדלקמן:

- **מצב קודם**: שווי הנכס הבנוי, מבנה צמוד קרקע בשטח כולל של כ – 250 מ״ר (בהתעלם מאישורה של תכנית חד/765, החלה במצב החדש בעניינו).
- **מצב חדש**: שווי קרקע ריקה ופנויה בייעוד מע״ר מגורים, לפי הוראות תכנית חד/765.

7. <u>בהתייחס לאמור</u>:

- אני מקבל את עמדת שמאי המבקשת, בכל הקשור למתודולוגיה לפיה עלינו לבחון את ההשבחה בעניינו במדרגת השבחה זו.
- עוד מצאתי כי במקרה דנן מתייתר הצורך בדיון בכל שאר המחלוקות הקיימות בין הצדדים (בהן גם המחלוקות הנוגעות לשטח האקווי של המבנה, ולשיעור מקדם ההתאמה שיש להביא בחשבון בין מסד הנתונים לבין שווי המצב הקודם בייעוד לבנייה צמודת קרקע), שכן גם אם אקבל את טענות שמאי המשיבה במלואן, ורק אוסיף לשווי המצב הקודם כנדרש את תרומת המחוברים הקיימים, המסקנה המתקבלת הנה כי לא קיימת השבחה בעניינו, ואסביר.
- שווי מצב קודם נקבע בשומת <u>המשיבה</u> לסך של כ – 30,880 $[6] ללא תרומת מחוברים. בתוספת תרומת מחוברים כנדרש, לפי גבולות של 200 $ - 220 $[7] בממוצע למ״ר בנוי, מתקבל שווי מצב קודם הנע בגבולות של 80,000 $ - 85,000 $.
- שווי מצב חדש (לפני דחייה) נקבע בשומת המשיבה לסך של כ – 78,600 $[8].
- מכאן כי עוד בטרם דיון ביתר המחלוקות הקיימות בין הצדדים, המסקנה המתקבלת הנה כי במקרה דנן אישורה של תכנית חד/765, לא הביא להשבחה בשווי המקרקעין שבנדון.

6 30,880$ = 100$ (שווי מ״ר מבונה אקוו׳ - שומת המשיבה) x 308.38 מ״ר (שטח אקוו׳ מצב קודם - שומת המשיבה)

7 לפי העולה מסקירה נרחבת יחסית שערך השמאי אמנון נזרי בשומתו המכרעת מיום 31.07.2017 בגו״ח 10036/435, אליה הפנו גם שמאי המבקשת.

8 78,600 $ = 100$ (שווי מ״ר מבונה אקוו׳ - שומת המשיבה) x 786 מ״ר (שטח אקוו׳ מצב חדש - שומת המשיבה)

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

8.3 **<u>תכנית חד/1001 (מועד קובע 18/12/1995):</u>**

8.3.1 **<u>עמדת שמאי המשיבה:</u>**

א. <u>מתודולוגיה לבחינת ההשבחה – מצב קודם אל מול מצב חדש</u>:

1. שמאי המשיבה הגיע לכלל דעה כי השימוש המיטבי במקרקעין הנדון הנו קרקע ריקה ופנויה, בשני מצבי התכנון הנידונים בענייננו, ללא מתן דחייה למימוש.
2. בהתאם לאמור קבע את השווי בשומתו כדלקמן:

- מצב קודם: שווי קרקע בייעוד מע"ר מגורים, לפי הוראות תכנית חד/765, תוך הריסת המבנה הקיים.
- מצב חדש: שווי קרקע בייעוד מע"ר מגורים, לפי הוראות תכנית חד/1001, תוך הריסת המבנה הקיים.

3. עוד טוען כי בבחינת שווי המצב החדש יש להביא בחשבון תוספת של כ – 100 מ"ר עבור חדרי מדרגות (במקדם 0.35), זאת כפי שנקבע בשומתו המכריעה של השמאי אבישי זיו בגו"ח 10036/262 רחוב הבנים. לטענתו אם כבר מבקשים לבחון את ההשבחה לפי המתודולוגיה שנקבעה בשומות מכריעות קודמות, יש להביא בחשבון גם נתון זה.

ב. בנוגע למקדמי התאמה, ככל ונדרשים, בגין שוליות שטחים ו/או בגין "מעבר" משווי בבנייה רווייה לשווי בבינוי צמוד קרקע – ראו האמור בנושאים אלה לעיל, בבחינת ההשבחה הנובעת מהמדרגה הקודמת.

ג. לעניין מקדם סיכון / מגרש מינימלי. ראשית טוען כי אין להביא בחשבון מקדם הפחתה בגין נושא זה, שכן אושרה בנייה נרחבת למגורים על גבי מגרשים בשטח דומה לזה של השטח הנדון בענייננו. שנית, הסיכון האמור ככל שקיים מיוחס למצב התכנוני הקודם החל בענייננו (תכנית חד/765), ולא למצב החדש.

ד. <u>ערכי שווי</u>:

1. שווי בסיס למ"ר <u>מבונה</u> אקווי', נקבע בשומת המשיבה לסך של כ – 250 $ / כ – 780 ₪.
2. השווי כאמור נקבע על בסיס ערכי שווי שנקבעו בשומות מכריעות קודמות אשר דנו בהשבחה הנובעת מאישורה של תכנית חד/1001 (הנידונה בענייננו).
3. מדגיש שוב כי בבחינת השווי בענייננו, יש להביא בחשבון כי מיקום הנכס באזור גבוה, מול הפארק, בייעוד מגורים ללא עירוב שימושי מסחר, ומול גן המייסדים. לטענתו מיקום הנכס הנדון טוב מזה של הנכסים הנידונים בשומות מהכריעות הקודמות.

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

ה. **<u>תחשיב ההשבחה (שמאי המשיבה):</u>**

מצב קודם				
מהות	**שטח במ"ר**	**מקדם**	**דחייה**	**סה"כ שטח אקווי' במ"ר**
שטח מגרש נטו	516			
זכויות בניה (150%)	774	1		774
מחסנים (לפי 5 יח"ד)	30	0.4		12
סה"כ שטח אקוו'				**786**
מצב חדש				
מהות	**שטח במ"ר**	**מקדם**	**דחייה**	**סה"כ שטח אקווי' במ"ר**
שטח מגרש נטו	516			
זכויות בניה (171%)	882.36	1		882.36
מחסנים (לפי 6 יח"ד)	36	0.4		14.4
הפחתה לשוליות	162.36	0.2		- 32.472
סה"כ שטח אקוו'				**864.29**
תחשיב ההשבחה				
סה"כ שטח אקווי' לחיוב				78.29
שווי מ"ר מבונה				₪ 780
השבחה				**₪ 61,065**

8.3.2 **<u>עמדת שמאי המבקשת:</u>**

א. <u>מתודולוגיה לבחינת ההשבחה – מצב קודם אל מול מצב חדש</u>:

1. בשומתם האחרת בחנו שמאי המבקשת את השווי כדלקמן:

- מצב קודם: שווי קרקע בייעוד מע"ר מגורים, לפי הוראות תכנית חד/765, תוך הריסת המבנה הקיים.
- מצב חדש: שווי קרקע בייעוד מע"ר מגורים, לפי הוראות תכנית חד/1001, תוך הריסת המבנה הקיים.
- ההשבחה: הפרש השווי בין שני מצבי התכנון כאמור, תוך מתן דחייה למימוש, 31 שנים בריבית של 6%.

2. במסגרת הדיון המקצועי שנערך בקשר לתיק שבנדון הבהירו את עמדתם וטענו בין היתר כי:

- מבחינתם השימוש המיטבי במצב קודם הוא עדיין השארת הבית הקיים כבנוי ולא זכויות בנייה של 150%.
- לטענתם שווי הבית בשנת 1995, יכול להילמד גם מהיחס בין ההכרעות הקודמות שניתנו בקשר להשבחה הנובעת מאישורה של תכנית חד/765 (לשנת 1984), לבין אלה שניתנו ביחס להשבחה הנובעת מאישורה של תכנית חד/1001 הנידונה במדרגת השבחה זו (לשנת 1995).
- בשומות המכריעות נקבע שווי של $80 לשנת 1984 ושל כ – $250 לשנת 1995, כלומר יחס של כ – 3.125 בערכים דולרים. אם ניקח את שווי הנכס כפי שנקבע במדרגת ההשבחה

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

הקודמת לשנת 1984 (כ – 56,000$), ונכפיל אותו פי 3, מתקבל שווי בסך של כ – 176,000$ לשנת 1995, לפני תוספת שווי לתרומת המחוברים.

- בכך אנחנו "רחוקים" רק בכ - 5,000 דולר משווי המצב החדש שנקבע על ידם בשומה האחרת לסך של כ – 181,500$. מכאן כי אם נוסיף את תרומת המחוברים לשווי המצב הקודם, אז שוויו יעלה בהרבה על שווי המצב החדש.

3. בנוגע למקדמי התאמה, ככל ונדרשים, בגין שוליות שטחים ו/או בגין "מעבר" משווי בבנייה רווייה לשווי בבינוי צמוד קרקע – ראו האמור בנושאים אלה לעיל, בבחינת ההשבחה הנובעת מהמדרגה הקודמת.
4. לעניין מקדם סיכון / מגרש מינימלי. מבקשים להדגיש כי ההגבלה לגודל מגרש מינימלי קיימת גם במדרגת השבחה זו, כאשר ההפחתה צריכה להיות בשני מצבי התכנון. זה יותר עניין של סיכון (אישור הקלה לגודל מינימלי), יש עניין של סיכון (מתנגדים וכדומה) וגם אם אני מתחבר עם השכן, אין מדובר רק בעניין של דחייה אלא גם בבנייה במגרש בו ריבוי בעלים (מושע)

ב. <u>ערכי שווי</u>:

1. שווי בסיס למ"ר <u>קרקע</u> במצב חדש, נקבע בשומת המבקש לסך של כ – 250$/ 780 ₪
2. השווי כאמור הנו על בסיס ערכי שווי שנקבעו בשומות מכריעות ובהסכמה לשווי שנקט שמאי המשיבה בתחשיב ההשבחה בשומתו.

ג. **<u>תחשיב ההשבחה (שמאי המבקשת)</u>:**

מצב קודם				
מהות	**שטח במ"ר**	**מקדם**	**דחייה**	**סה"כ שטח אקווי' במ"ר**
שטח מגרש נטו	516			
זכויות בניה (150%)	774	1		774
מחסנים (לפי 5 יח"ד)	30	0.4		12
סה"כ שטח אקווי'				**786**
מקדם שוליות		0.9		707.4
מקדם הפחתה לסיכון בגין במגבלה בגודל מגרש מינימלי/מקדם בגין שיתוף עם חלקות סמוכות		0.9		636.66
שווי מ"ר מבונה				$250
סה"כ שווי מצב חדש				**$159,165**
מצב חדש				
מהות	**שטח במ"ר**	**מקדם**	**דחייה**	**סה"כ שטח אקווי' במ"ר**
שטח מגרש נטו	516			
זכויות בניה (171%)	882.36	1		882.36
מחסנים (לפי 5 יח"ד)	36	0.4		14.4
סה"כ שטח אקווי'				**896.76**
מקדם שוליות		0.9		807.084

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

מקדם הפחתה לסיכון בגין במגבלה בגודל מגרש מינימלי/מקדם בגין שיתוף עם חלקות סמוכות		0.9		726.37
שווי מ"ר מבונה				$250
סה"כ שווי מצב חדש				**$181,594**
תחשיב ההשבחה				
סה"כ הפרש שווי				$22,429
דחייה למימוש (31 שנים 6%)				0.164
השבחה				**$3,678**
השבחה בש"ח		3.119		**11,473 ₪**

8.3.3 **<u>הכרעתי</u>:**

א. הסוגיות, והטענות העקרוניות אשר עלו בנוגע להשבחה הנובעת מתכנית זו, דומות במהותן לאלה שנדונו בסעיף 8.2 לעיל לעניין ההשבחה הנובעת כתוצאה מאישורה של תכנית חד/765.

ב. גם כאן, המחלוקת בין הצדדים נוגעת לאותם <u>שלושה</u> נושאים עיקריים כפי שפורטו בסעיף 8.2.3 א' לעיל, ואיני מוצא מקום לחזור על תמצית מחלוקות אלה פעם נוספת.

ג. <u>לעניין הנושא הראשון שבמחלוקת – המתודולוגיה לבחינת ההשבחה</u>:

1. גם במדרגת השבחה זו הגעתי לכלל דעה כי יש לבחון את השימוש המיטבי בנכס בהתייחס לכל אחד ממצבי התכנון הנידונים בעניינו, לפני ואחרי אישורה של תכנית חד/1001.

2. <u>לעניין שווי המצב הקודם</u>:

- נכון למועד הקובע (בשנת 1995) בנוי על גבי הקרקע הנידונה מבנה מגורים חד משפחתי בשטח כולל של כ – 250 מ"ר, המממש באופן מלא (ואף מעבר לכך), את הזכויות המוקנות בתכנית תקפה, לפני אישורה של תכנית חד/765.
- תכנית חד/765 החלה במצב הקודם בעניינו, משנה את ייעודה של הקרקע לאזור מע"ר מגורים, בו תותר הקמת מבנה מגורים בבנייה רווייה של 5 קומות מעל קומת עמודים, בצפיפות בינוי של 10 יח"ד לדונם, ובשטח בנייה כולל של כ – 800 מ"ר.
- מכאן שבכדי לקבוע את השימוש המיטבי החל בעניינו <u>במצב הקודם</u> יש לבחון את שווי המקרקעין בשני מצבים כדלקמן:

- **חלופה 1**: שווי קרקע ריקה ופנויה בייעוד מע"ר מגורים, לפי הוראות תכנית חד/765.
- **חלופה 2**: שווי הנכס הבנוי, מבנה צמוד קרקע בשטח כולל של כ – 250 מ"ר.
- השווי הגבוה מבין שתי החלופות, יהווה את שווי <u>המצב הקודם</u> בעניינו.

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

- משתנים רלוונטיים לבחינת שווי חלופה 1:
  - ייעוד: מע"ר למגורים.
  - זכויות בנייה למגורים (מוסכם): 150%, כ – 774 מ"ר ביחס לשטח המגרש שבנדון לאחר הפקעה.
  - מס' יח"ד (מוסכם): 5 (לפי מפתח של 10 יח"ד לדונם).
  - זכויות להקמת מחסנים (מוסכם): 30 מ"ר (לפי מפתח של 6 מ"ר ליח"ד), במקדם 0.4.
  - שוליות שטחים: שטח ממוצע ליח"ד הנו כ – 150 מ"ר, המצריך לדעתי נכון למועד הקובע מתן מקדם שוליות בגבולות של 20% לשטח העולה על 100 מ"ר, המשקף הפחתה בשיעור של כ – 6% ביחס לשטח הדירה כולה.
  - שווי מ"ר מבונה (מוסכם): 250$ / 780 ₪.
  - סה"כ שווי חלופה 1 במצב קודם: **סך של כ – 185,000 $.**

- משתנים רלוונטיים לבחינת שווי חלופה 2:
  - אופי בינוי: מגורים בבנייה צמודת קרקע.
  - שטח כולל בנוי: כ – 250 מ"ר.
  - שנת בנייה: 1960, כ – 35 שנים לפני המועד הקובע.
  - שטח בנוי אקוו':

(1) ראשית, אציין כי בתכניות היתר הבנייה שעמדו לפני הח"מ לא מצאתי אזכור לכך כי שטח קומת הקרקע מהווה שטח עיקרי, כפי שטוענים שמאי המבקשת.

(2) שנית, אציין כי מעיון בתכנית היתר הבנייה שניתן לנכס הנדון עולה כי, הן בטבלת השטחים נרשמה קומת הקרקע תחת הכותרת "מס' המחסנים אולמות" (בעוד קומה א' נרשמה תחת הכותרות "מס' הדירות / מס' החדרים"), והן בתשריט קומת הקרקע נרשם ע"ג התכנית כי מדובר בשטח מחסן.

(3) שלישית, אציין כי על אף האמור, כפי שטוענים שמאי המבקשת, לפי העולה מתכנית היתר הבנייה שעמדה לפני הח"מ, שטח קומת הקרקע, נהנה הן מגובה מלא של כ – 3 מ', והן מקשר ישיר לקומה א' של המבנה (באמצעות מדרגות פנימיות המקשרות את הול הכניסה לקומה א').

(4) רביעית, שטח המבנה הכולל הנו כ – 250 מ"ר, הנחלק בין קומת קרקע בשטח של כ – 100 מ"ר, וקומה א' בשטח של כ – 150 מ"ר. בהביאי בחשבון הן את ייעוד שטחי הבנייה בקומת הקרקע (במקדם 0.7), והן הפחתה בגין שוליות שטחים הנדרשת לדעת הח"מ לאור המועד הקובע ולאור שטחו הכולל של המבנה (במקדם 0.8), מצאתי כי השטח האקוו' אותו יש להביא בחשבון בבחינת שווי המצב הקודם הנו כ – 205 מ"ר.

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

- שטח חצר אקוו׳:

(1) שטח חלקה נטו לאחר הפקעה: 516 מ״ר.

(2) שטח תכסית בנייה: כ – 100 מ״ר.

(3) יתרת שטח חצר: 416 מ״ר.

(4) מקדם אקוו׳ ממוצע ליתרת שטח החצר: 0.2. מקדם אקוו׳ מגלם את שטחה הגדול יחסית של החצר וכן את מיקומה בצמוד לקומת הקרקע של המבנה (בו ממוקם שטח המחסן) בעוד המפלס העיקרי של הבית הנו בקומה א׳ של המבנה.

(5) סה״כ שטח חצר אקוו׳: 83.2 מ״ר.

- שווי מ״ר מבונה לפני התאמה לבינוי צמוד קרקע (מוסכם): $250 / 780 ₪.
- תרומת מחוברים: סך של כ – $400 למ״ר אקוו׳ (בגבולות $600-$650 לפי העולה ממחירון דקל במועד הרלוונטי, בניכוי פחת נצבר ביחס למועד מתן היתר הבנייה להקמת המבנה בגבולות 30%-35% (על הצד הזהיר ובהנחה כי המבנה שופץ מפעם לפעם במהלך השנים)), דהיינו סך של כ – $80,000 בסה״כ.
- לעניין מקדם ההתאמה לבינוי צמוד קרקע:

(1) ראשית אציין כי אני מקבל באופן חלקי את טענת שמאי המשיבה, כי ככל ומבקשים להחיל את מקדם ההתאמה גם על שטח החצר האקוו׳, אזי מקדם ההתאמה מגולם לפחות בחלקו בתוספת שטח החצר שהובאה בחשבון בסך השטחים האקוו׳.

(2) בכך סביר לדעת החי״מ כי ינוע בגבולות 1.2-1.4 ולא מעבר לכך כתלוי במיקום הנכס, רמת הביקוש למגורים צמודי קרקע ולאופי הבינוי המגולם במסד הנתונים אשר היווה בסיס לקביעת השווי. מפחית את שווי חלופה 2 עד לכדי כ – 180,000 ₪ (גם אם מביאים בחשבון את רף המקדם הגבוה, 1.4).

- סה״כ שווי חלופה 2 במצב קודם: **סך של כ – 173,500 $.**

- לאור האמור, הגעתי לכלל דעה כי השימוש המיטבי במצב הקודם הנדון בענייננו הנו שווי קרקע ריקה ופנויה בייעוד מע״ר מגורים, לפי הוראות תכנית חד/765, השווי המתקבל בחלופה 1 כאמור.

3. <u>לעניין השימוש המיטבי במצב החדש</u>:

- האמור נכון ביתר שאת במצב החדש, בו אנו מבקשים לממש זכויות מכח תכנית חד/1001, לבינוי בשיעור של 171%, המאפשרת הקמת מבנה מגורים בבנייה רווייה של 7-8 קומות מעל קומת עמודים, בצפיפות בינוי של 12 יח״ד לדונם, ובשטח בנייה כולל של כ – 900 מ״ר (171% + נלווים).
- על כן לא מצאתי לנכון להרחיב בנושא גם בקשר למצב החדש.
- בכך בעצם אני מקבל את עמדתו של שמאי המשיבה בעניין זה, וקובע כי השימוש המיטבי בנכס הנדון נכון למועד הקובע, הנו הריסת המבנה הקיים, בשני מצבי התכנון הנבחנים בענייננו.

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

- יוער כי בבחינת שווי המצב החדש, הביא בחשבון שמאי המשיבה הפחתה בגין שוליות שטחים, אותה בחר שלא להביא בחשבון בבחינת שווי מצב קודם. כאמור הח"מ בדעה כי יש להביא בחשבון הפחתה בגין שוליות שטחים גם בבחינת שווי המצב הקודם (לפי הוראות תכנית חד/765).
- שווי מצב חדש, על בסיס אותם משתנים ועקרונות שפורטו בקשר לבחינת שווי חלופה 1 במצב קודם, בהתייחס לזכויות ויחידות דיור שנוספו כתוצאה מאישורה של תכנית חד/1001, הנו **בסך של כ – 210,000** $

ד. **<u>תחשיב ההשבחה (שמאי מכריע)</u>:**

1. שווי מצב חדש : 210,000 $
2. שווי מצב קודם : 185,000 $
3. השבחה : 25,000 $
4. **השבחה בש"ח (לפי שע"ח 3.119/1$ ₪) : 77,795 ₪**

8.4 **<u>תכנית חד/450 ה' (מועד קובע 26/07/1999)</u>:**

8.4.1 <u>עמדת שמאי המשיבה</u>:

א. כאמור עוד קודם לאישורה של תכנית זו, השימוש המיטבי בשני מצבי התכנון הנידונים בעניינו הנו קרקע ריקה ופנויה, ובשל כך אין להביא בחשבון בבחינת ההשבחה הנובעת מאישורה של תכנית זו, דחייה למימוש ו/או הפחתה בשל סיכון.

ב. תכנית חד/450 ה' אפשרה לראשונה הקמת חדר יציאה לגג בשטח של כ – 15 מ"ר, כאשר לטענת שמאי המשיבה, הבינוי הצפוי של המבנה במקרה דנן, מאפשר הקמת 2 חדרי יציאה לגג, בשטח של כ – 15 מ"ר כ"א, להם מרפסת צמודה בשטח של כ – 85 מ"ר. בעניין זה מרחיב שמאי המשיבה וטוען:

1. טענת שמאי המבקש, לפיה לאור העובדה כי במצב התכנוני הקודם הותר בינוי קומה חלקית נוספת ובשל כך אין צורך תכנוני בחדרי יציאה לגג, אינה נכונה, שכן במצב הקודם לאישורה של תכנית 450 ה', יש להביא בחשבון בינוי בשיעור של 168.5% להקמת 6 יח"ד ב – 6 קומות, ובהתאם לכך יש לחשב את ההשבחה.
2. לחיזוק עמדתו מפנה שמאי המשיבה לשומות מכריעות קודמות ברחוב הבנים (שומות אליהן הפנו גם שמאי המבקשת), בהם הובאה בחשבון השבחה בגין האפשרות להקמת חדרי יציאה לגג. לטענתו לא ניתן לאמץ רק חלק מהשומה המכרעת לפי מה שנוח ובאופן חלקי בלבד.
3. לגבי תמהיל הדירות, לדעתי ניתן לבנות בבנייה סימטרית ולא כקומה חלקית, וכך לנצל את שטחי הבנייה בחדרי היציאה לגג.
4. לעניין טענת המבקשים להקמת דירת פנטהאוז במצב הקודם, אם מקבלים עמדה זו, אזי יש להביא זאת בחשבון בבחינת ההשבחה הנובעת מאישורה של תכנית 1001.
5. בכל אופן לטענתו השימוש המיטבי ביותר הנו הקמת שני חדרי גג מכוח תכנית 450ה'.

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

ג. על הצד הזהיר הובא בחשבון מקדם 70% לשטחי השירות בחדר היציאה לגג ומקדם הפחתה נוסף בשיעור של 85% בגין שוליות שטחים.

ד. <u>לעניין שטח חדר היציאה לגג</u>:

1. טענת שמאי המבקשת, לפיה השטח אותו יש להביא בחשבון הנו 11 מ״ר ולא 15 מ״ר, נטענה כבר בעבר ע״י שמאי המבקש ונדחתה על ידי מספר שמאים מכריעים.
2. כחיזוק לאמור מפנה כדוגמה לשומתו המכריעה של השמאי יצחק ברמן בגו״ח 10035/170, שם שמאי המבקש נקטו בשטח של כ – 12 מ״ר לחישוב ההשבחה, והשמאי המכריע דחה את טענתם ובחן את ההשבחה בהתייחס לשטח של כ – 15 מ״ר. כך נהג גם השמאי המכריע הדן בתיק הנדון.

ה. <u>ערכי שווי</u>:

1. שמאי המשיבה קובע בשומתו שווי של $300 / כ – 1,200 ₪ למ״ר מבונה.
2. האמור בהתאם לשומות מכריעות קודמות שהוצגו בשומת המשיבה

ו. **<u>תחשיב ההשבחה (שמאי המשיבה)</u>**:

תחשיב ההשבחה - חד/450ה			
מהות	**שטח במ"ר**	**מקדם אקווי'**	**סה"כ שטח אקווי' במ"ר**
שטח חדרי גג	30	0.7	21
מרפסת גג	80.295	0.2	16.059
סה"כ שטח אקווי' לחיוב			**37.059**
שוליות שטחים		0.85	31.50015
שווי מ"ר מבונה			1,200 ₪
סה"כ השבחה			**37,800 ₪**

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

8.4.2 <u>עמדת שמאי המבקש</u>:

א. <u>תמהיל דירות ואופן בינוי/שימוש מיטבי</u>:

1. תכנית חד/1001, החלה במצב הקודם בעניינו, מאפשרת גמישות בניצול שטחי הבנייה ומוסיפה אחוזי בנייה.
2. אחוזי הבנייה המתווספים קשורים במספר הקומות אותן אתה מבקש לבנות, כך שאם אתה בונה 7 קומות שיעור אחוזי הבנייה הנו 171%, ואם 6 קומות שיעור אחוזי הבנייה הנו מופחת ועומד על 168.5%.
3. לטענת שמאי המבקשת, בעוד שבחיוב ההשבחה בגין תכנית חד/1001, קבע שמאי המשיבה את ההשבחה בהתייחס לשיעור אחוזי בנייה מקסימאלי של 171% בבינוי של 8-7 קומות, בחישוב ההשבחה הנובעת מאישורה של תכנית 450 ה', טוען שמאי המשיבה לבחינת האפשרות להקמת חדרי יציאה לגג בהתייחס לבינוי בשיעור של 168.5% ב – 6 קומות בלבד במצב הקודם. המדובר בטעות במתודולוגיה של שמאי המשיבה.
4. לטענתם צריך להסתכל תמיד על הניצול המיטבי, כאשר הם בדעה שהניצול המיטבי במצב הקודם הוא הקמת 6 דירות בבינוי של 7 קומות (לפי הוראות תכנית חד/1001), כך שהדירה ה – 6 תתפרש על קומות 7+6 (דופלקס גג), ותהנה ממרפסות גג בשטח נרחב.
5. לאור האמור טוענים כי במקרה דנן בכלל לא נזקקים לתכנית 450ה', שכן נהנים משטח מרפסת גג נרחב כבר במצב הקודם, וכנגזרת תכנית 450 ה' אינה משביחה כלל בענייננו.

ב. <u>לחילופי חילופין וככל וטענתם להיעדר חבות לא תתקבל, טוענים כי</u>:

1. גם לשיטת שמאי המשיבה אין שום צורה סבירה לניצול 2 חדרי יציאה לגג, שכן תכנונית (מבחינת כיווני אוויר, מרפסות וכו')\ אין זה נכון לנסות ולבנות קומת גג בה 2 יח"ד.
2. שטח חדר היציאה לגג אותו יש להביא בחשבון בבחינת ההשבחה הנו כ – 11 מ"ר בלבד, כפי שנקבע בשומות מכריעות קודמות אשר דנו בנושא.
3. שמאי המבקש מאמצים את מקדם שוליות השטחים שניתם בשומת המשיבה (0.85), התואם גם למקדם שהובא בחשבון בשומות מכריעות שעיין בהן.
4. דחייה למימוש : 27 שנים בריבית של 6%, עד לתום חייו הכלכליים של המבנה הקיים ע"ג הקרקע.

5. <u>ערכי שווי</u>: $300 / 1,200 ₪ למ"ר מבונה, כפי שנקבע בשומת המשיבה, התואם גם לשווי המתקבל מניתוח שומות מכריעות קודמות כפי שהוצגו בשומתם האחרת.

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

ג. **<u>תחשיב השבחה חליפי (שמאי המבקש)</u>** :

תחשיב ההשבחה - חד/450ה			
מהות	**שטח במ"ר**	**מקדם אקווי'**	**סה"כ שטח אקווי' במ"ר**
שטח חדר הגג	11	1.2	13.2
שוליות		0.85	11.22
מקדם הפחתה לסיכון בגין במגבלה בגודל מגרש מינימלי/מקדם בגין שיתוף עם חלקות סמוכות		0.9	10.098
דחייה למימוש 27 שנים 6%)		0.207	2.09
שווי מ"ר מבונה			₪ 1,200
סה"כ השבחה			**₪ 2,508**

8.4.3 **<u>הכרעתי</u>:**

א. כאמור נכון למועד הקובע חלה על הנכס הנדון תכנית מספר חד/1001, אשר בין היתר הגדילה את צפיפות הבנייה ל – 12 יח״ד לדונם נטו, בבינוי של **עד** 8 קומות מעל קומת עמודים מפולשת. האמור מאפשר הקמת 6 יח״ד על המקרקעין שבנדון.

ב. עוד נקבע בהוראות התכנית כי תוספת זכויות הבנייה מכח תכנית זו הנן כתלוי במספר הקומות אותן מבקשים לנצל, בינוי בשיעור של 166% בנייה בבינוי של 5 קומות, בשיעור של 168.5% בבינוי של 6 קומות, ובשיעור של 171% בבינוי של 7-8 קומות.

ג. בבחינת ההשבחה הנובעת מאישורה של תכנית חד/1001 (מדרגת ההשבחה הקודמת), הבאתי בחשבון ניצול מרבי של זכויות הבנייה, דהיינו בנייה צפויה בשיעור של 171% בבינוי של 7-8 קומות (כך נהגו גם שמאי הצדדים).

ד. במצב דברים זה אני מקבל את עמדת שמאי המבקשת כי יש לבחון הן את אפשרויות הבינוי מכח תכנית 450 ה׳ והן את השימוש המיטבי לניצול הזכויות, בהתייחס לאפשרות בנייה של 171% בבינוי של 7-8 קומות.

ה. בהתייחס למס׳ יחידות הדיור הניתנות לבנייה במקרה דנן (6 יח״ד בלבד), ולשטח דירה גדול מלכתחילה, כ – 150 מ״ר ליח״ד, ניתן לקבל את עמדתם של שמאי המבקשת, לפיה במקרה דנן יזם סביר, יבקש לבנות יחידת דיור אחת בכל אחת מ – 5 קומות המבנה הראשונות, ודירת דופלקס גג (ששטחה אף יכול להיות גדול מהממוצע ובכך להקטין את שוליות השטחים ביתר הדירות) בקומות 6+7 של המבנה.

ו. בכך הן הדירות בקומות הראשונות והן הדירה בקומת הגג, ייהנו מבינוי מיטבי וייחודי, שהנו עדיף על ניצול זכויות בנייה בשיעור נמוך יותר (168.5% אל מול 171%), בבינוי לא מיטבי.

ז. גם אם נקבל את עמדת שמאי המשיבה להקמת 2 יח״ד בקומה העליונה, כאשר יתר קומות הבניין כוללות 4 יח״ד בסה״כ (המתפרשות על פני 5 או 6 קומות), סביר כי זו תביא גם לקשיים תכנוניים

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com

כאלה ואחרים (לדוגמה בכל הנוגע להקמת שטחי הממ"דים), לפחת תכנוני ופונקציונאלי הן בדירות "הרגילות" (בינוי דירות דופלקס ללא מרפסות הנהנות מ – 2 או 3 כיווני אוויר ולא מארבעה) והן בדירות הגג ביחס לחלופת בינוי של דירת גג בודדה, להגדלת מרכיב השוליות הקיימת במקרה דנן מלכתחילה, ולהפסד שטחי בנייה מוקנים בגינם שולם היטל השבחה במדרגה הקודמת.

ח. כלומר שגם אם נקבל את עמדת שמאי המשיבה להקמת 2 דירות גג, לא ניתן להביאן בחשבון בשווי מלא כפי שנהג שמאי המשיבה, אלא שיש להביא בחשבון את כלל ההתאמות כפי שפורטו. כך היה נוהג גם כל קונה / יזם סביר אשר היה מבקש לרכוש את המקרקעין שבנדון נכון למועד הקובע.

ט. מעבר לאמור אציין גם כי עסקינן בעריכת שומת היטל השבחה הנערכת בגין מימוש במכר ו/או לבקשת נישום, בה לדעת הח"מ אנו נדרשים מלכתחילה למשנה זהירות במקרים כגון אלה הנידונים בנוגע להשבחה הנובעת מאישורה של תכנית 450 ה'.

י. לאור האמור, אני סבור כי בעיני קונה / יזם סביר נכון למועד הקובע, ההשבחה הנובעת מהאפשרות (ככל וקיימת), להוספת חדר יציאה על הגג בנכס הנדון הנה זניחה, ואין לקבוע בגינה השבחה.

9. <u>סיכום ההכרעה</u>:

לאור האמור לעיל, הנני מעריך את ההשבחה שחלה בשווי הנכס שבנדון עקב אישור תוכניות ומימוש בדרך של מכר ו/או בקשה למידע מוקדם, כדלקמן:

גורם משביח	המועד הקובע	השבחה	היטל השבחה
חד/765	25.08.1984	0 ₪	---
חד/1001	18.12.1995	77,795 ₪	38,897.5 ₪
חד/450ה'	26.07.1999	0 ₪	---

סכום היטל השבחה יוצמד כקבוע בחוק מהמועד הקובע, ובתקופה בה התנהל ההליך בפני לא יישא תשלומי ריבית פיגורים.

הנני מצהיר כי חוות דעת זו נערכה לפי מיטב הבנתי וניסיוני המקצועי, בהתאם לנתונים שהוצגו בפני וכי אין לי כל עניין אישי בנכס מושא חוות דעת זו או בבעלי הזכויות בו.

ולראיה באתי על החתום,

אלדד חיימי

שמאי מכריע עפ"י חוק התכנון והבניה

רח' הלל 24, ירושלים 9458124 | טל': 02-5416969 | Haimieldad@gmail.com