יעקב פז – שמאי מקרקעין ומשפטן
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

תאריך: 16 בפברואר, 2020
מספרי מינוי: 1664-2019
מספרנו: 473.שומה מכרעת

לכבוד:
המבקש יוהנתן נגר
באמצעות השמאי
חיים יהושע
בדוא"ל: haimy611@hotmail.com

המשיבה, ועדה מקומית לתו"ב, הראל
באמצעות השמאי
יניב אסולין
asulinyaniv@gmail.com

שומה מכרעת להיטל השבחה - גוש 30475 חלק מחלקה 9
רחוב הכלנית 63, מבשרת ציון

בהתאם להוראות ס' 14 (ב) (1) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965 מוניתי כשמאי מכריע לעניין שבנדון.
בתאריך 05/12/2019 קיימתי דיון בנוכחות שמאי הצדדים. סיכום הדיון הועבר לצדדים.

1. **מטרת השומה:**

אומדן ההשבחה למקרקעין שבנדון, כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965.

2. **מהות ההשבחה:**

אישור תכנית בנין עיר כמפורט בסעיף 3 להלן, וזאת בגין מימוש זכויות בדרך של מכר.

3. **מועד קובע לשומה:**

15 יום ממועד פרסומה למתן תוקף של תכנית מ.י/במ/738 - 19/02/1993

4. **ביקור בנכס:**

ביקור חיצוני בנכס וסביבתו, נערך ע"י החת"מ ביום 28/10/2019.

5. **פרטי הנכס:**

מהות הנכס	דירת מגורים המהווה חלק מבנין מגורים בן 2 קומות
גוש	30475
חלקה	9
כתובת הנכס	הכלנית 63, מבשרת ציון

6. **תיאור הנכס וסביבתו:**

חלקה 9 בגוש 30475, ממוקמת ברחוב הכלנית, בשכונה "ג'" אשר בחלקה הדרום מזרחי של מבשרת ציון.
שכונה "ג'" הינה שכונת מגורים ותיקה, מאופיינת בעיקר בבתי מגורים ותיקים צמודי קרקע לצד בתי מגורים חדשים. בחלק מהמגרשים בוצעו הרחבות ותוספות בניה עם השנים.
הפיתוח הסביבתי מלא וכולל כבישים, מדרכות, תשתיות מים, חשמל וביוב.

רחוב הכלנית הינו חד-סטרי, מהווה ציר תנועה בשכונה והוא מתחבר בין שני קצוות רחוב השלום.

על החלקה קיימים מספר מבני מגורים הבנויים בניה טיפוסית, רובם בני 2 קומות.

הנכס הנדון מהווה דירת מגורים, הממוקמת בבנין המסומן כמס׳ 8 בהתאם לתכנית מי/239.

הבנין המכיל את הדירה, בן 2 קומות, וכולל 16 דירות מגורים ב-4 כניסות. הדירה ממוקמת בקומה השנייה והינה בשטח של כ-70 מ״ר מ״ר[1].

בנין המגורים המכיל את הנכס, בנוי בטון ובלוקים, מחופה בחלקו לוחות אבן. חלק מגג הבנין שטוח וחלק מקורה רעפים. מצבו הפיזי של המבנה תואם את גילו.

7. <u>המצב התכנוני:</u>

להלן פירוט התכניות העיקריות הרלבנטיות לחוות דעת זו, שחלות על הנכס:

המצב הקודם (תכנוני + היתר קיים):

7.1. <u>תכנית מי/239 פורסמה למתן תוקף בי.פ. 2209 מיום 01/04/1976</u>

על פי תשריט התכנית, הנכס שבנדון מסומן כמגרש מס׳ 8 באזור מגורים לגביו נקבעו ההוראות הבאות:

צפיפות ואופי הבינוי - 8 בנייני מגורים, כל בנין 16 דירות ב-2 חדרי מדרגות ומקלט לכל חדר מדרגות

גובה הבניינים - 2 קומות מעל קומת מרתף

על פי תשריט התכנית, במגרש במספר 8 יהיו 8 דירות בנות 2 חדרים בשטח של 58 מ״ר כ״א, ו-8 דירות בנות 3 חדרים בשטח של 70 מ״ר כ״א. סה״כ שטח הדירות בבנין במגרש 8, הינו 1,024 מ״ר.

7.2. <u>תכנית מי/288 פורסמה למתן תוקף בי.פ. 2345 מיום 14/07/1977</u>

מטרות התכנית, בין היתר, יעוד שטח לאזור מגורים, יעוד שטח לבניני ציבור, יעוד שטח למסחר, יעוד שטח לתווי דרכים חדשות, יעוד לשטח פתוח ציבורי ויעוד שטח פתוח פרטי למעברים להולכי רגל.

התכנית אינה משנה את זכויות הבניה בנכס נשוא חוו״ד, וקובעת כי במגרש מס׳ 8 זכויות בניה המרביות יהיו 1,024 מ״ר.

[1] בהתאם להודעה על רישום זכויות בנכס שהונפק ע״י רמ״י.

7.3. <u>היתר בניה מספר 160 מיום 26/06/1977</u>

ההיתר הינו לבניית בית מגורים בבלוק מס׳ 8, בו קומת מרתף, קומת כניסה וקומה א׳ המכיל 16 יח״ד. להלן שטחי הבניה כפי שמופיע בהיתר הבניה:

קומה	שטח עיקרי מבוקש במ״ר
מרתף	115.48
כניסה	583.72
א׳	583.72
מרפסות	69.92

7.4. <u>תכנית מי/ 288 א׳ פורסמה למתן תוקף בי.פ. 3071 מיום 05/07/1984</u>

מטרת התכנית הרחבת יחידות דיור קיימות. התכנית קובעת כי תותר הגדלת שטח דירה ל-95 מ״ר על פי דרך החישוב בתכנית מי/250 וכי לא תותר תוספת דירות וקומות למספר הדירות והקומות הקיימות.

המצב החדש (תכנוני):

7.5. <u>תכנית מ.י./במ/738 פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4082 מיום 04/02/1993</u>

מטרת התכנית, בין היתר, שינוי מיעוד מאזור מגורים 5 לאזור מגורים 5 מיוחד במתחמים א׳, ב׳ ו-ג׳, קביעת קווי בנין חדשים, הוראות בניה, גובה בניה מרבי ומספר יח״ד מרבי בכל מגרש, קביעת בינוי בשטח בהתאם לנספחי הבינוי והגדרת גודל מקסימלי של הדירות במתחם ל-120 מ״ר ליח״ד.

על פי תשריט התכנית, הנכס מסווג במתחם ב׳ לגביו נקבעו בין היתר, ההוראות הבאות:

- מס׳ יח״ד בכלל המגרשים: 192 יח״ד (תוספת של 64 יח״ד ב-8 בניינים)
- מס׳ קומות מקסימלי: 3 מעל קומת מרתף-מחסנים קיימת.
- הבניה תהא בכל בנין בהיקף אחד בלבד.
- קו הבנין לקומה השלישית יהיה בנסיגה של לפחות 3 מ׳ מחזית הבנין ב-40% מאורך החזית הפונה למדרון.
- הגג של הקומה השלישית יהיה גג רעפים על לפחות 70% משטח הקומה וגובהו המירבי יהיה 4.50 מ׳ מפני רצפת הקומה השלישית.
- לא תותר הקמת מרפסות זיזיות.
- הקלה: הבינוי שעפ״י התכנית ממצה את אפשרויות מתן ההקלות בגבול סטייה בלתי ניכרת וכל תוספת קומות או תוספת גובה בניה, או הקטנת מרווחים שלא בהתאם לתכנית זו תראה כסטייה ניכרת.

8. <u>המצב הקנייני:</u>

בהתאם להעתק רישום אישור זכויות מאת רמ"י אשר הופק ביום 19/11/2018, עולים עיקרי הפרטים הבאים:

גוש: 30475

חלקה: 9

מבנה: 118 (בדף אישור הזכויות רשום מבנה 11117)

שטח: 70 מ"ר (בערך)

בעלי זכות בנכס: נגר יהונתן (50%) נגר חגית (50%)

תוקף הסכם החכירה: 31/03/2025

9. <u>עיקרי טיעוני הצדדים</u>

להלן יוצגו עיקרי טעוני שמאי הצדדים, כפי שבאו לידי ביטוי בשומותיהם, במסמכי התגובה ובדיון שנערך בפני.

9.1. <u>שומות הצדדים:</u>

להלן ההשבחה בהתאם לשומות הצדדים:

מהות ההשבחה	המועד הקובע	ההשבחה בשומת המשיבה	ההשבחה בשומת המבקש
תכנית מ.י/במ/738	19/02/1993	59,101 ₪	18,133 ₪

9.2. <u>תכנית מ.י/במ/738 למועד הקובע 19/02/1993</u>

9.2.1. עיקרי עמדת שמאי המשיבה:

לטענת שמאי המשיבה, ההשבחה נובעת מתוספת זכויות בניה להרחבת יח"ד קיימת, משטח של 95 מ"ר עד לשטח של 120 מ"ר ומתוספת זכויות בניה להקמת יח"ד חדשה. לטענתו, מאחר ובבנין 16 יח"ד ומוצעות 8 יח"ד חדשות, לנכס נשוא חוו"ד מיוחסת חצי דירה חדשה.

<u>הרחבת יחידת הדיור הקיימת</u>

לטענתו ובהתאם לשומתו, בגין הרחבת יחידת הדיור הקיימת, יש להביא בחשבון מקדם דחיה בשיעור של כ-84%[2] עקב מגבלת בינוי בהינף אחד. כמו כן, יש להביא בחשבון מקדם הפחתה של 10% בשווי תוספת הזכויות, בגין הצורך בהתאמה לבינוי החדש לצד ישן ומקדם הפחתה של 10% בשווי תוספת הזכויות, בגין פונקציונליות התוספת.

לטענת שמאי המשיבה, במידה והנישום יבקש פטור מהיטל ההשבחה על פי סעיף 1 (ג)(1), ויוחלט ע"י הוועדה כי הוא זכאי לפטור בהתאם לסעיף זה, לא ישולם היטל השבחה עבור מדרגה זו.

[2] מגלם דחיה של 3 שנים בש.ה 6%.

<u>תוספת יחידת דיור</u>

באשר להשבחה בגין תוספת יח״ד חדשה, לטענת שמאי המשיבה, מעיון בהיתרי בניה שהוצאו עבור תוספת יח״ד סביבה, עולה כי מיצוי תוספת יח״ד בשטח של 120 מ״ר מושג ע״י בניית דירות דופלקס בהן בקומה התחתונה כ-80 מ״ר ובקומת גלריה כ-40 מ״ר. לטענתו, בהתחשב בגבהי הגג המוצעים, השטח האפקטיבי מסך שטח הגלריה הינו כ-32 מ״ר.

שמאי המשיבה מביא בחשבון כי המקדם האקווי׳ למגורים בקומת הגלריה הינו 0.7 ומאחר ותוספת קומת הגלריה מחייבת הליך תכנוני נוסף, יש להביא בחשבון את תוספת הגלריה במקדם של 0.5.

עוד טוען שמאי המשיבה, כי יש להביא בחשבון מקדם דחיה בשיעור של כ-75%[3] עקב מגבלת בינוי בהינף אחד ובעלות משותפת על זכויות הבניה. כמו כן, לטענתו, יש להביא בחשבון מקדם הפחתה של 10% בשווי תוספת הזכויות, בגין הצורך בהתאמה לבינוי החדש לצד ישן.

ערכי שווי בשומת שמאי המשיבה:

לטענת שמאי המשיבה, שווי מ״ר מבונה אקווי׳ במועד הקובע הינו בסך של 900 ₪. שווי זה נקבע בהתבסס על ביטאון מקרקעין וערכם כרך ק״ה, יולי 1991.

לטענתו, מהטבלה בביטאון עולה כי עפ״י תוצאות מכרזים בסביבה, שווי קרקע ליח״ד בבניה רוויה במבשרת ציון בשנת 1991 נע בין 9,000$ ל-10,000$, ובהמרה לש״ח לפי שע״ח 2.38 ₪/$ וחלוקה ל-25 מ״ר מתקבל כי שווי מ״ר בגבולות של 860 ₪. לטענתו, בהתחשב בהתאמה למועד הקובע יש להביא בחשבון כי שווי מ״ר הינו 900 ₪.

תחשיב ההשבחה בשומת המשיבה:

תחשיב ההשבחה בגין הרחבת יח״ד הקיימת			
מצב קודם			
תיאור	**שטח במ״ר**	**מקדם אקווי׳**	**סה״כ מ״ר אקווי׳**
שטח מרבי להרחבה לפי תכנית מ.י/288 א׳	95	100%	95
מצב חדש – הרחבה ליח״ד הקיימת			
תיאור	**שטח במ״ר**	**מקדם אקווי׳/ שווי**	**סה״כ מ״ר אקווי׳**
שטח מרבי להרחבה לפי תכנית מ.י/288 א׳	95	100%	95
תוספת שטח מרבי להרחבה[4]	25	90%*90%	20.25
סה״כ			115.25

תחשיב ההשבחה בשומת המשיבה:

השבחה אקווי׳ בנכס - 20.25 מ״ר

[3] מגלם דחיה של 5 שנים בש.ה 6%.

[4] עפ״י תכנית מ.י/במ/738

מקדם דחיה בגין הכרח לבינוי בהינף אחד	-	84%
השבחה במ״ר לאחר דחיה	-	17.01
שווי מ״ר מבונה	-	₪ 900
סה״כ השבחה	-	₪ 15,309

תחשיב ההשבחה בגין תוספת יח״ד			
מצב קודם			
תיאור	**שטח במ״ר**	**מקדם אקווי׳**	**סה״כ מ״ר אקווי׳**
שטח גג ללא גישה ישירה, בבעלות משותפת	0	0	0
מצב חדש – תוספת יח״ד חדשה			
תיאור	**שטח במ״ר**	**מקדם בינוי חדש לצד ישן/ שווי**	**סה״כ מ״ר אקווי׳**
תוספת שטח ליח״ד חדשה בקומת הגג	80	90%	72
תוספת שטח אפקטיבי ליח״ד חדשה בקומת הגלריה	32	90%	28.8
מקדם שווי למגורים בגלריה		70%	20.16
מקדם שווי הליך תכנוני נוסף		50%	10.08
סה״כ שטח אקווי׳ לתוספת יח״ד חדשה			82.08

תחשיב ההשבחה בשומת המשיבה:

השבחה אקווי׳ בנכס	-	82.02 מ״ר
מקדם דחיה בגין הכרח לבינוי בהינף אחד	-	75%
השבחה במ״ר לאחר דחיה	-	61.56
שווי מ״ר מבונה	-	₪ 900
סה״כ השבחה	-	₪ 55,404

9.2.2. עיקרי עמדת שמאי המבקש:

לטענת שמאי המבקש, מהות ההשבחה הינה הגדלת שטח הדירה משטח של 95 מ״ר לשטח של 120 מ״ר ומתוספת יח״ד על גג הבנין בשטח של כ-80 מ״ר.

לטענתו, בעת חישוב ההשבחה, יש להביא בחשבון מקדם דחיה בשיעור של 84% עקב בינוי בהינף אחד, זאת על תוספת השטח האקווי׳. מקדם זה מגלם דחיה למשך 3 שנים לפי ש.ה של 6%.

כמו כן, לטענתו, יש להביא בחשבון הפחתה של 10% בגין פונקציונאליות התוספת והפחתה של 10% בגין תוספת בינוי חדש על ישן.

ערכי שווי בשומת שמאי המבקש:

לטענת שמאי המבקש, שווי מ״ר מבונה אקווי׳ במועד הקובע הינו בסך של 630 ₪. שווי זה נקבע בהתבסס על ביטאון מקרקעין וערכם כרך ק״ה, יולי 1991.

שמאי המבקש מקבל את טענת שמאי המשיבה כי מהטבלה בביטאון עולה כי עפ״י תוצאות מכרזים בסביבה, כי שווי מ״ר מבונה לחדר ששטחו 25 מ״ר הינו בגבולות של 860 ₪ ובמועד הקובע 900 ₪ למ״ר. יחד עם זאת, לטענתו, המכרזים הינם עבור קרקעות בשכונות ד׳, ה׳ ו-ו׳ שהינן השכונות היוקרתית במבשרת ציון לעומת מיקום הנכס שבנדון. לאור זאת טוען כי יש להביא בחשבון הפחתה של 30% בשל המיקום, דהיינו שווי מ״ר בנכס הנדון הינו 630 ₪ / מ״ר.

תחשיב ההשבחה בשומת המבקש[5]:

תחשיב ההשבחה בגין הרחבת יח״ד הקיימת			
מצב קודם			
תיאור	**שטח במ״ר**	**מקדם אקווי׳**	**סה״כ מ״ר אקווי׳**
שטח מרבי להרחבה לפי תכנית מ.י/288 א׳	95	100%	95
מצב חדש – הרחבה ליח״ד הקיימת			
תיאור	**שטח במ״ר**	**מקדם אקווי׳/ שווי**	**סה״כ מ״ר אקווי׳**
שטח מרבי להרחבה לפי תכנית מ.י/288 א׳	95	100%	95
שטח מרבי להרחבה לפי תכנית מ.י/288 א׳	25	90%*90%	20.25
מקדם דחיה בהינף אחד	20.25	84%	17.01
שווי מ״ר מבונה		630 ₪	
השבחה			10,716 ₪

מצב חדש – תוספת קומה			
תיאור	**שטח במ״ר**	**מקדם אקווי׳/ שווי**	**סה״כ מ״ר אקווי׳**
שטח הדירה	80	0.9	72
הפחתה סחירות זכויות קנייניות	80	0.8	16
מקדם דחיה בניה בהינף אחד	80	0.75	20
השבחה במ״ר לאחר דחיה			36
שווי מ״ר מבונה		630 ₪	
השבחה			22,680 ₪

[5] ככתובו וכפי שהופיע בתחשיב שומת המבקש.

9.3. **<u>תגובת הצדדים[6]:</u>**

<u>להלן עיקרי התייחסות שמאי המשיבה לטיעוני שמאי המבקש:</u>

- באשר לתוספת הזכויות המקנות מכח תכנית במ/738, לטענת שמאי המשיבה, התוכנית מוסיפה 64 יח״ד ל- 8 בניינים, כלומר 8 יח״ד חדשות בכל בנין המונה לפני התוספת 16 יח״ד. מכאן שחלקו היחסי של כל אחד מיחידי הבעלים הינו זכות ל- 1/2 יח״ד חדשה.

  לטענתו, לפי הוראות התכנית ונספח הבינוי המצורף לה, ניתן לבנות מעל תוספת יחה״ד גג רעפים. לפיכך הובא בחשבון בשומתו כי בהליך של הקלה היה ניתן להכשיר את חלל הגג למגורים.
- באשר לערכי השווי במועד הקובע לתכנית במ/738, לטענת שמאי המשיבה, טענתו של שמאי המבקש לא נתמכת בנתונים אמפיריים ולכן אינה מבוססת. לעומת זאת, טוען שמאי המשיבה כי בסיסי הנתונים שהוצגו בשומתו תומכים בשווי בו נקט, והינם אף על הצד הנמוך.

  בנוסף, לטענת שמאי המשיבה, בהתאם לניתוח שערך למסמך משרד השיכון מחודש מאי 2002 בנושא התפתחות ענף הבניה ופעילות משרד השינוי והשיכון, מצא כי בין השנים 1993-1991 עלו מחירי הדירות הבנויות עליה מצרפית בשיעור של כ-33.6% מנקודת המוצא בשנת 1991 ממנה נלקחו נתוני הביטאון.

  לטענתו, בהינתן רווח יזמי קבוע ושיעור עליה מינורי בתשומות הבניה, שיעור העליה במרכיב הקרקע הינו בגבולות של 60%-50%, כלומר, אף אם תתקבל טענת שמאי המבקש להפחתת 30% מהשווי העולה ממכרזי שנת 1991, עדין יש להביא בחשבון את עליית שווי הקרקע עד למועד הקובע.

  שמאי המשיבה הפנה, לשומתה המכרעת של השמאית נאוה סירקיס ברחוב שחרור 17 מבשרת ציון[7], בה קבעה השמאית המכריעה כי שווי מ״ר מבונה למועד קובע 20/10/1994 הינו בגבולות של 1,750 ₪. לטענתו מדובר בנכס במיקום שאינו עדיף על נשוא השומה ובכך מצביע על אי סבירות טענת המבקש.

  בנוסף, הפנה שמאי המשיבה, לערכי שווי שנקבעו בשומות שנערכו בוועדת הראל ברחוב הכלנית, אשר לטענתו מחזקות את השווי בו נקט.

  שמאי המשיבה הציג חוזה מכר לנכס מרחוב הכלנית 116 שנערך ביום 21/12/1992. לטענתו, הממכר הינו דירה בקומת קרקע בשטח של כ-70 מ״ר לה מוצמד מחסן בשטח של 13.75 מ״ר. מניתוח שערך לחוזה זה התקבל שווי גבוה משמעותית מאשר הנקבע בשומתו.

[6] בהתאם לטיעוניהם בדיון שנערך ביום 05/12/2019.
[7] גו״ח 30463/64.

- באשר לשימוש במפלס חלל גג הרעפים, לטענת שמאי המשיבה, בשומת שמאי המבקש אין כל התייחסות לזכויות אלה אותן לטענתו יש להביא בחשבון. לטענתו, ברח' הכלנית קיימות תוספות בניה רבות בהן מנוצל חלל גג הרעפים למגורים.
- באשר לזכויות הקניין והסחירות, לטענת שמאי המשיבה, בשומתו הובאה בחשבון מורכבות קניינית זאת במסגרת הדחיה ל- 5 שנים בשיעור היוון של 6%, אשר מהווה הפחתה של 25%. לטענתו, בשומת המבקש הפחתה זו נעשתה פעמיים בגין אותו רכיב. כמו כן טוען שמאי המשיבה כי, בשומת המבקש ההפחתות נלקחות במצורף זו בנוסף לזו ולא כמכפלת מקדמים ולכן הוא מגיע להפחתה גדולה יותר בשטח אקווי'.

<u>להלן עיקרי התייחסות שמאי המבקש לטיעוני שמאי המשיבה:</u>

- באשר למיקום הנכס והשפעת המיקום על שווי הנכס, לטענת שמאי המבקש, הנכס ממוקם במקום נחות במבשרת ציון ורוב הדיירים במקום היו זכאי דיור ציבורי. לטענתו, הנתונים שהוצגו ע"י שמאי המשיבה הינם ממקומות הכי טובים במבשרת בבניה רוויה ולפיכך סבור שיש להביא בחשבון הפחתה של 30% לערכי שווי אלה.
- באשר לזכויות הקניין וסחירות, לטענת שמאי המבקש, קיימת בעיה של זכויות קנייניות שכן אין רישום בית משותף ושיוך זכויות ולטענתו לכן יש להביא בחשבון הפחתה בגין סחירות וזכויות קנייניות.
- באשר לשימוש במפלס חלל גג הרעפים, לטענת שמאי המבקש, אין מקום לחייב על שטח בקומת גלריה (חלל גג רעפים למגורים), שכן מדובר על חלל גג רעפים ללא שימוש או שימוש חלקי לאחסנה (בוידם). כמו כן ככל שתתקבל טענה זו שחלל הגג ישמש במצב החדש למגורים, לטענתו יש להפחית את שטח חלל המדרגות הפנימיות.
- באשר לערכי השווי במועד הקובע לתכנית במ/738, לטענת שמאי המבקש שווי השומת שמאי המשיבה לא נקבע לפי העסקאות שצוינו בשומתו אלא בהתאם לערכים שצויינו לפי מקרקעין וערכם. לטענתו, לפי נתוני מקרקעין וערכם הנ"ל, יש להביא בחשבון הפחתה בשל מיקום הנכס. בנוסף, לטענת שמאי המבקש החוזה ברח' הכלנית 116, הינו לנכס בקומת קרקע, שנהנית מגינה בעורף הבנין ובנוסף בבניינים אלה לכל יח"ד קיים מחסן.

10. <u>הכרעה:</u>

הצדדים חלוקים באשר לגובה השבחה במקרקעין שבנדון. מהות ההשבחה הינה בגין אישור תכנית בנין עיר ומימוש היתר בניה הכולל הקלות.

בבואי להכריע בנושא זה, בחנתי את טענות הצדדים ואת התכניות החלות על הנכס. להלן הכרעתי בנושאים שבמחלוקת:

10.1. <u>תכנית מ.י/במ/738 למועד הקובע 19/02/1993</u>

התכנית הנדונה מגדירה מחדש את ייעוד הקרקע תוך שינוי מאזור מגורים 5 לאזור מגורים 5 מיוחד, תוך תוספת זכויות בניה במתחם.

בהתאם להוראות התכנית, נקבע כי תוספת הבניה המותרת תהיה בכל בנין בהינף אחד. לאור האמור בהוראות התכנית בשל התלות בהסכמת בעלי הדירות בכל בנין, הבאתי בחשבון, מקדם הפחתה בשיעור של 0.84, המשקף דחיה של כשלוש שנים בשיעור היוון של 6%.

כמו כן, אני סבור כי יש להביא בחשבון מקדם של 0.9 בגין התאמות של בינוי חדש על ישן, בנכס הספציפי.

על פי נספח הבינוי של התכנית, אופן הבינוי יכלול עלית גג. באשר לשימוש בחלל עלית הגג, לא קיבלתי את טענת שמאי המשיבה לפיה יש להביא בחשבון רכיב השבחה מאישור תכנית זו בגין הליך תכנוני נוסף שמהותו הקלה אשר טרם נולדה במועד זה, וניתן יהיה לגבות בגינה בעתיד. הנני סבור כי המקדם הראוי להינו חלל הגג לשימושי אחסנה הינו 0.2 כפי שהבאתי בחשבון בשומתי בגו"ח 30046/19, רח' שריזלי 17, ירושלים.

אין מחלוקת בין הצדדים באשר לשטח יחידת הדיור החדשה (80 מ"ר). באשר לשטח עליית הגג, שמאי המשיבה מביא בחשבון שבהתאם לשטח וגבהי הגג המוצעים, שטחה האפקטיבי של עלית הגג יהיה כ-32 מ"ר ואילו שמאי המבקש לא מציין רכיב זה בתחשיביו. בחנתי את השטח אותו הביא בחשבון שמאי המשיבה, ואני סבור כי יש לקבלו.

10.2. <u>ערכי שווי מועד קובע 19/02/1993:</u>

הצדדים מתבססים על ביטאון מקרקעין וערכם כרך ק"ה, יולי 1991 לפיו שווי קרקע ליח"ד בבניה רוויה במבשרת ציון (ללא ציון מיקום בישוב) בשנת 1991 נע בין 9,000$ ל-10,000$. בהמרה לש"ח לפי שע"ח 2.38 ₪/$ וחלוקה לשטח חדר ממוצע של 25 מ"ר מתקבל כי שווי מ"ר בגבולות של 900 ₪. לא קיבלתי את טענת שמאי המבקש לפיה, יש להביא בחשבון כי מדובר בשווי קרקע באזור טוב יותר מהנכס הנדון ולאור זאת יש להביא בחשבון הפחתה משווי זה, שכן לא הוכח על ידו כי השווי הנקוב בביטאון מקרקעין וערכם נלקח בהכרח ממיקומים טובים יותר בישוב.

11. <u>תחשיב ההשבחה:</u>

11.1. <u>הרחבת יח"ד קיימת</u>

תוספת שטח אקווי'[8]	25.0 מ"ר = 1 X 25 מ"ר
מקדם הפחתה להתאמת בינוי חדש על ישן	0.9 -
סה"כ תוספת שטח אקווי' לאחר הפחתה	22.5 מ"ר -
מקדם דחיה לבינוי בהינף אחד והסכמת שכנים	0.84 -
סה"כ תוספת שטח אקווי' לאחר דחיה	18.9 מ"ר -
שווי מ"ר מבונה	₪ 900 -
סה"כ השבחה	₪ 17,010 -

11.2. <u>תוספת יח"ד חדשה</u>

תוספת שטח אקווי' יח"ד בקומת הגג	80.0 מ"ר = 1 X 80 מ"ר -
תוספת שטח אקווי' בעלית הגג	6.4 מ"ר = 0.2 X 32 מ"ר -
סה"כ תוספת שטח אקווי'	86.4 מ"ר -
מקדם הפחתה להתאמת בינוי חדש על ישן	0.9 -
סה"כ תוספת שטח אקווי' לאחר הפחתה	77.76 מ"ר -
מקדם דחיה לבינוי בהינף אחד והסכמת שכנים	0.84 -
סה"כ תוספת שטח אקווי' לאחר דחיה	65.32 מ"ר -
שווי מ"ר מבונה	₪ 900 -
סה"כ השבחה	₪ 58,788 -

[8] הרחבת יח"ד מ-95 מ"ר ל-120 מ"ר.

12. <u>עקרונות ושיקולים בשומה:</u>

בעת אומדן ההשבחה החלה בנכס המקרקעין שבנדון הובאו בחשבון, בין היתר, הגורמים והשיקולים הבאים:

12.1. מיקומו של הנכס ברחוב הכלנית 63, במבשרת ציון.

12.2. רמת הפיתוח הסביבתי.

12.3. מאפייני המקרקעין נשוא חוות הדעת.

12.4. התוכניות החלות במצב התכנוני הקודם ובמצב התכנוני החדש.

12.4.1. עפ"י סעיף 1 (א) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה נקבע כי "השבחה"- עליית שווים של מקרקעין עקב אישור תכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג. לפיכך, העיקרון המרכזי בבחינת ההשבחה לנכס הינו עקרון התרומה, דהיינו, מהי תרומת אישור התכניות במצב החדש אל מול התוכניות במצב הקודם, כפי שצוינו בפרק 2 לעיל, לשווי הכולל של המקרקעין.

12.4.2. בהתאם לבר"ע 4217/04 ציון פמיני נ. הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים, נקבע המתווה לחישוב ההשבחה בגין אישורן של רצף תכניות בנין עיר וזאת בשיטת המדרגות. דהיינו, חישוב ההשבחה יתבצע לכל תכנית, ככל שזו משביחה, בנפרד.

12.5. הובא בחשבון כי המימוש המבוקש הינו בדרך של מכר.

12.6. נתוני שווי השוואתיים רלוונטיים, תוך ביצוע ההתאמות הנדרשות.

12.7. המועדים הקובעים לאומדן ההשבחה הינם כמפורט בסעיף 3 לעיל.

13. <u>שומה:</u>

עפ"י הנתונים המפורטים בחוות דעתי זו שלעיל, ולאחר שבחנתי את שומות הצדדים ואת טיעוניהם, כפי שבאו לידי ביטוי במסמכי התגובה ובישיבה שהתקיימה בפני, הגעתי לכלל דעה כי ההשבחה החלה במקרקעין שבנדון, הידועים כחלק מחלקה 9 בגוש 30475, הממוקמים ברחוב הכלנית 63, במבשרת ציון, הינה כדלקמן:

תכנית	מועד קובע	רכיב ההשבחה	השבחה (₪)	היטל השבחה (₪)	חלק יחסי של הנישום	היטל השבחה של הנישום (₪)
מ.י/במ/738	19/02/1993	הרחבת יח"ד	17,010	8,505	100%	8,505
		תוספת יח"ד	58,788	29,394	50%	14,697

הסכומים שלעיל יוצמדו כחוק.

ולראיה באתי על החתום,

יעקב פז, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התו"ב