שושי שרביט שפירא – שמאית מקרקעין
שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

תאריך: 28 נובמבר, 2010
מספר מינוי: 11738
מספרנו: 23

לכבוד,

המבקשת, ביאטריס הרצוג	**המשיבה, הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה ירושלים**
באמצעות השמאי	**באמצעות השמאי**
מר חזקיה העצני	**מר שלמה (סם) רובל**
בדוא"ל appraise@netvision.net.il	samroval@zahav.net.il

א.ג.נ.,

שומה מכרעת להיטל השבחה– חלקה 175/4 בגוש 30039, אוסישקין 11, ירושלים

בהתאם להוראות ס' 14 (ב) (1) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965 מוניתי כשמאית מכריעה לעניין שבנדון.

בתאריך 13.9.10 קיימתי דיון בנוכחות שמאי הצדדים. פרוטוקול הדיון הועבר לצדדים.

1. **מטרת השומה:**

1.1 אומדן ההשבחה למקרקעין שבנדון כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה-1965.

1.2 מהות ההשבחה:
מימוש חלקי של תכנית 12713 ואישור הקלה בדרך של בקשה להיתר בניה.

2. **תאריך קובע לשומה:**

6.8.09 - 15 יום מפרסום אישור תכנית 12713 בילקוט הפרסומים.
22.3.10 - מועד אישור ההקלה.

3. **ביקור בנכס:**

נערך ע"י החת"מ ביום 13.9.10.

4. **פרטי הנכס:**

מהות	דירת מגורים
גוש	30039
חלקה	175
תת חלקה	4
שטח רשום של תת החלקה (מ"ר)	כמפורט בסעיף 9.1 להלן
זכויות משפטיות	בעלות
מיקום	רחוב אוסישקין 11, ירושלים

ז'בוטינסקי 33, מגדלי התאומים 1 רמת גן
טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net

5. **<u>תאור הסביבה:</u>**

5.1 הנכס שבנדון ממוקם ברחוב אוסישקין, פינת רחוב אברבנאל, בשכונת רחביה על גבול שכונת שערי חסד, בעיר ירושלים.

הנכס הנדון ממוקם מעברו המערבי של רחוב אוסישקין ומעברו הצפוני של רחוב אברבנאל.

רחוב אוסישקין מקשר בין רחוב בצלאל מצפון לבין שדרות בן מיימון מדרום.

רחוב אברבנאל מקשר בין רחוב אבן שפרוט ממערב לבין רחוב אלחריזי ממזרח.

5.2 שכונות רחביה ושערי חסד נחשבות לשכונות יוקרתיות בירושלים ומאופיינות בריכוז גבוה של תושבי חוץ. סביבת הנכס מאופיינת בבנייני מגורים בני 2-4 קומות, מבנייה חדשה וותיקה.

5.3 הפיתוח הסביבתי מלא וכולל תשתיות, כבישים סלולים ומדרכות.

6. **<u>תאור הנכס:</u>**

6.1 החלקה בשטח רשום של 608.46 וגבולותיה כדלקמן:

ממזרח- תחנת אוטובוס, רחוב אוסישקין ומעברו בניין מגורים משופץ בן 3 קומות מעל קומת קרקע.
מדרום- רחוב אברבנאל ומעברו בניין מגורים בן 3 קומות מעל קומת קרקע.
ממערב- בניין מגורים בן 2 קומות מעל קומת קרקע.
מצפון- בית מגורים דו קומתי.

6.2 בשטח החלקה ממוקם בניין מגורים בן 3 קומות מעל קומת קרקע הכולל: חדר מדרגות, מעלית ו-3 חניות פתוחות בחזית לרחוב אברבנאל. בבניין 3 יח"ד (במקור היו 4 יח"ד. בקומת הקרקע אוחדו שתי דירות): דירת גן, דירה בקומה א' והדירה נשוא חוו"ד שהינה דירת דופלקס.
המבנה שופץ לפני כשנתיים וכולל, בין היתר חיפוי בחלקו מאבן ירושלמית ובחלקו בטיח.

6.3 נשוא חוו"ד מהווה דירה הממוקמת בקומות ב' ו-ג' ונהנית מנוף. המעלית מגיעה לפנים הדירה. נכון למועד הביקור במקום, הדירה הייתה בשלבי שיפוץ והרחבה.
ניכרה רמת גמר גבוהה לרבות ריצוף שיש 80/80 ס"מ ופאנלים שקועים.

שטחה, בהתאם לנסח רישום מקרקעין הינו כדלקמן:
200 מ"ר דירת קוטג' + מחסן 1-.
95 מ"ר לשתי מרפסות גג בלתי מקורות.
לדירה צמודים- 82 מ"ר גגות, 22 מ"ר חנייה, 29.5 מ"ר חלל בקומת המרתף.

ז'בוטינסקי 33, מגדלי התאומים 1 רמת גן
טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net

7. **<u>המצב התכנוני:</u>**

"מצב קודם"

7.1 תכנית מתאר ירושלים מס' 62, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 687 ביום 16.7.59.

החלקה מסווגת ל"אזור מגורים 2".

הוראות הבנייה:	
גודל מגרש מינימאלי-	600 מ"ר
רוחב הדרך[1]-	10 מ' – 15 מ'
מספר מקסימאלי של קומות-	4
גובה מקסימאלי של בית-	כל חלק של בית כולל קומת קרקע תחתונה לא יעלה על 16 מ'
שטח רצפה ב-% משטח המגרש-	עד 30% לקומה ו-90% בסה"כ.
תוספת % לשטח הרצפה לכל 100 מ"ר נוספים של מגרש-	2.6%
שטח רצפה מקסימאלי בכל הקומות-	120%
תוספת % לשטח הרצפה עבור השלמת דירה קיימת- דירת גג-	עד 5%
קווי בנייה-	חזיתי- 6 מ'; אחורי- 5-4 מ'; צדדי- 3-4 מ'
מרתפים-	מרתפי החסנה, חללים למעליות ומקומות לתשמישי מיזוג אוויר אפשר לבנותם תחת כל חלק של בית. מרתף שנבנה למחסן לא ישמש אלא לאחסון חפצי הבית ויהיה צמוד לדירות באותו בית. שטחו הכולל של מחסן כזה לא יעלה על 8% משטח הרצפה הכללי המותר של הבית. אין להשתמש במרתף לצורכי דיור.

אחוזי הבנייה לא יעלו בשום מקרה על 30% באזור מגורים 2 כולל שטח העמודים בבניינים של 4 קומות ו-31% בבניינים של 3 קומות.
תוספת של אחוז אחד בכל קומה תינתן בכל אזורי המגורים במגרשי פינה בתנאי שאף אחד מן הרחובות הגובלים אינו קטן ברוחבו מ-6 מ'.

7.2 כפי שנמסר במחלקת שימור בוועדה המקומית, המבנה שבנדון מופיע משנת 1984 ב"כרטסת שימור" כמבנה לשימור. עוד נמסר, כי לא בהכרח מדובר בעניין סטאטוטורי וכי כל מקרה ייבחן לגופו בעת בקשה להיתר בנייה ו/או הכנת תב"ע.

7.3 החלטת ועדה מיום 22.08.93 לפיה:
"בתוקף סמכותה מתבקשת מליאת הוועדה המקומית להוסיף לתכנית המתאר המקומית לירושלים מס' 62 את שטחי השירות הבאים":
חניות מקורות, בכפוף לתנאים שונים.
מקלטים ומרחבים מוגנים.
מערכות טכניות ומתקני שירות עפ"י הפירוט המופיע בתקנות, בתנאי ששטחם לא יעלה על 2% משטח המגרש.

[1] רוחב רחוב אוסישקין הינו כ-12 מ'. רוחב רחוב אברבנאל הינו כ-8 מ'. לפיכך רוחב רחוב אוסישקין הינו הקובע.

ז'בוטינסקי 33, מגדלי התאומים 1 רמת גן
טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net

"מצב חדש"

7.4 תכנית מס' 12713, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5979 מיום 22.7.09.

החלקה בשטח של 608.46 מ"ר ומסווגת ל"אזור מגורים 2".

מטרת התכנית להוסיף בנייה לשם הרחבת הדירה העליונה, לסגור מרפסות מקורות בקומות הקרקע ו-א', להכשיר קומת המרתף למגורים, לקבוע הוראות בגין בניית פרגולה בשטח של 10 מ"ר.

בהתאם לתקנון התכנית, המצב המאושר "הקודם" לפי תכנית מתאר ירושלים מס' 62 הינו 593 מ"ר (98% בנייה כולל השלמת דירת גג).

להלן הוראות הבנייה:

צפיפות (יח"ד לדונם נטו)-	8.22
מספר יח"ד-	4
שטח בנייה מרבי עיקרי מעל לכניסה הקובעת-	677 מ"ר
שטח בנייה מרבי שרות מעל לכניסה הקובעת-	38 מ"ר
שטח בנייה מרבי עיקרי מתחת לכניסה הקובעת-	75 מ"ר
שטח בנייה מרבי שרות מתחת לכניסה הקובעת-	17 מ"ר
סה"כ שטחי בנייה-	807 מ"ר
אחוזי בנייה כוללים-	132%
תכסית-	35%
גובה המבנה-	16.5 מ'
מספר קומות-	4 מעל לכניסה הקובעת ו-1 מתחת לכניסה הקובעת
קווי בניין-	לחזיתות- 6 מ'; לצדדים- 4 מ'

התכנית משנה רק את המפורט בה וכל יתר ההוראות בתכנית המתאר ירושלים ממשיכות לחול.
בין היתר, התנאים למתן היתר בנייה הינם:
פרטי הבניין יהיו בהתאמה לפרטים של הבניין הקיים.
חלה חובת שיפוץ מעטפת הבניין כאשר תעשה תוספת בנייה.
השיפוץ יכלול הריסת תוספות בנייה לא סבירות כגון מבני עזר, סילוק כבלי חשמל ותקשורת, הסדרת צנרת קיימת או סילוקה וניקוי מעטפת הבניין. בבניינים לשימור תתקבלנה החלטות על פעולות פרוק תוספות בנייה ושיחזור על סמך תיק תיעוד שיוכן לאותם מבנים.
הבנייה תבוצע בהינף אחד.

8. **<u>תיק בניין:</u>**

8.1 בתאריך 4.6.90 החליטה ועדת המשנה לאשר היתר בנייה שמספרו 32461 (מספר בקשה 1987/142.1) - תכנית שינויים. השטחים כפי שמופיעים בבקשה להיתר הינם כדלקמן:

קומה	שטח קיים במ"ר	שטח מוצע במ"ר
קרקע	190.73	
א	201.03	
ב	49.95	79.81
ג		77
סה"כ	**441.71**	**156.81**

ז'בוטינסקי 33, מגדלי התאומים 1 רמת גן
טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net

8.2 בתאריך 22.3.10 החליטה ועדת המשנה לאשר בתנאים בקשה מספר 1987/0142.03 שתיאורה כדלקמן:

הבקשה היא להרחבת דירה קיימת (דירה מספר 4) בקומה השנייה של הבניין. בקומה זו מוצע להרחיב את הדירה הקיימת במרפסת הגג ומוצע להרוס פרגולה קיימת.
במפלס השני של הדירה מוצע להרחיב את המפלס הנ"ל, להפוך חדר קיים לחדר מחוזק ובניית מרפסת פתוחה.
מעל הקומה הנ"ל מוצע לבנות חדר מדרגות חדש ליציאה לגג הקיים וכן חדר מזגנים. גג זה ישמש כמרפסת פתוחה.
השטח העיקרי המוצע מגיע ל-72.23 מ"ר, שטח הבניין הקיים מגיע ל-581.52 מ"ר, סה"כ השטח המבוקש 653.75 מ"ר ומותר לבנות עד 677 מ"ר.
שטח השירות המוצע מגיע ל-28.63 מ"ר ומותר לבנות עד 38 מ"ר.

כמו כן, מצוין כי בתאריך 2.3.10 הושלם פרסום "הקלה מהוראות תכנית 12713 בדבר בנייה שלא בהינף אחד". הבקשה אושרה ביום 22.3.10 בתנאים.

בהתאם לתכנית הבקשה להיתר (מעודכנת ליום 4.5.10) השטחים המבוקשים לבנייה הינם כדלקמן:

שטח המגרש המצוין בבקשה להיתר- 640 מ"ר.

קומה	שטח עיקרי במ"ר			שטח שירות במ"ר	סה"כ בבניין במ"ר
	קיים	מוצע	סה"כ	ממ"ד	
מרתף					
קרקע	190.73		190.73		190.73
קומה א	201.03		201.03		201.03
קומה ב	118.29	17.16	135.45	12	147.45
קומה ג	71.47	43.31	114.78		114.78
קומה ד		11.76	11.76		11.76
סה"כ	**581.52**	**72.23**	**653.75**		**665.75**

9. **<u>המצב המשפטי:</u>**

9.1 בהתאם למידע מפנקס הזכויות אשר הופק באמצעות האינטרנט:

תת חלקה 4, חלקה 175 בגוש 30039 מהווה:

תאור דירה:	דירת קוטג' + מחסן 1-
תאור קומה:	שלישית ורביעית
שטח במ"ר:	200 מ"ר
החלק ברכוש המשותף:	84/256
הערות רשם המקרקעין:	2 מרפסות גג בלתי מקורות בשטח של 95 מ"ר
הצמדות:	גגות בשטח של 82 מ"ר
	חנייה בשטח של 22 מ"ר
	חלל בקומת מרתף בשטח של 29.5 מ"ר
שטח החלקה:	608.46 מ"ר
זכויות הבעלות:	הרצוג ביאטריס בשלמות.
הערה:	תקנה 27א וסעיף 126 לחוק לטובת הועדה המקומית לתכנון ולבנייה ירושלים.

ז'בוטינסקי 33, מגדלי התאומים 1 רמת גן
טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net

9.2 הוצג בפני צו רישום בית בפנקס בתים משותפים שאושר אצל רשם המקרקעין ביום 2.1.94 ממנו עולים, בין היתר, הפרטים כדלקמן:

שטח החלקה- 608.46 מ״ר.

המחסן אשר ממוקם בקומת המרתף הינו בשטח של 26 מ״ר (מתוך ה-200 מ״ר שצוינו בסעיף 9.1 לעיל).

לדירה הנדונה שייכות יתרת זכויות הבנייה הקיימות ו/או שיהיו בעתיד בחלקה, עפ״י כל תב״ע שבתוקף ו/או שתהיה בתוקף בעתיד, לרבות כל זכות ו/או רשות לבצע בנייה בבית ובקרקע.

בעלי יחידות המשנה בבית נותנים מראש הסכמתם לכל עבודות בנייה שתעשה ע״י בעלי היחידה ו/או חליפיהם בלא שיהיה צורך בהסכמתם לכך, מראש, אם בכתב ואם בעל פה.

9.3 בהתאם לחוזה מכר, תת חלקה 4 שבנדון נמכרה ביום 18.12.05.

10. **<u>טיעוני הצדדים</u>:**

10.1 טענות שמאי המבקשת:

10.1.1 ״מצב קודם״:

הנכס רשום בכרטסת השימור כנכס המיועד לשימור, אולם, רק בתב״ע 12713 נקבעו הוראות השימור (הנכס לא נקבע כנכס לשימור בתב״ע. נקבעו הוראות שונות שהינן הוראות שימור בפועל) ולפיכך יש להביא בחשבון עלויות שימור הנכס ב״מצב החדש״ בלבד.

בתשובה לטענת שמאי המשיבה כי עלויות השימור הינן בשני מצבי התכנון, יש להביא בחשבון את החלטת יו״ר ועדת ערר לתו״ב חיפה בערר מס׳ 8002/10: ״...אשר על כן, אנו מנחים את השמאי המכריע להתעלם ממגבלות שימור במצב קודם...״

סה״כ זכויות הבנייה עפ״י תכנית המתאר מס׳ 62 (כולל השלמת דירת הגג) מסתכמות בכ-603.75 מ״ר עיקרי.

על שטחים אלו ניתן לקבל תוספת שטחי שירות: 8% מהשטח העיקרי עבור מחסנים, 2% מהשטח העיקרי עבור חדר טכני (הסקה), מרפסות שירות מקורות ברוחב של 1.5 מ׳ לאורך של חדר מגורים, מטבח, חדר רחצה. בנוסף, ניתן לקבל ממ״ד ומרפסות פתוחות עד לשטח של 10% משטח דירה עיקרי.

באומדן השווי הובא בחשבון שווי הגג כפנוי וצמוד לדירה ואשר צמודות לו זכויות בנייה. שווי הגג לפי שומות מוסכמות, שהשמאי היה צד לחלק מהן, הינו בשיעור של 25% משווי זכויות הבנייה שהוענקו בתב״ע החדשה. לעניין זה יש להביא בחשבון את הקלחת התכנונית שהייתה בסביבת הנכס קודם לתחילת הכנתן של תכניות המוסיפות זכויות בניה, כדוגמת 2000 ו-9988, אשר מצויות בהליכי תכנון. בשומה מכרעת בירושלים נקבע כי שווי גג משותף מהווה כ-20% משווי זכויות הבנייה.

ז׳בוטינסקי 33, מגדלי התאומים 1 רמת גן
טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net

הדירה שבנדון נרכשה ב-12/05 ב-$1,800,000, הדירה שמתחתיה באותו הגודל ובאותה רמת גמר, נרכשה ב-5/06 ב-$1,250,000. הפער נובע בגין הגגות והפוטנציאל הגלום בהוראות תיק הבית המשותף- הצמדת כל זכויות הבנייה לדירה שבנדון.
על אף נתון השוואה זה, שווי הגג שהובא בחשבון (הוצגו מספר עסקאות) הינו 120,194 ₪ (לפי 25%, כאמור לעיל).

יש להביא בחשבון תוספת של 5% בגין מעלית שניתן היה לקבל "במצב קודם".

יש להביא בחשבון כי מלכתחילה התבקשה תב"ע שמטרתה להוסיף קומה ויח"ד נוספת, אולם הוועדה דחתה זאת.

10.1.2 "מצב חדש":

תב"ע 12713 קובעת הוראות בנוגע לשימור הבניין.

הובאו בחשבון רק שטחי הבנייה הנוספים מעבר לשטחים שאושרו בבקשות להיתרים: 87/142.0+1 ו-32461.

11.76 מ"ר שאושרו בקומת הגג הינם בעיקר מעברים ושטחי שירות. אין להכליל שטח זה בחישובים, שכן עפ"י הוראות תכנית מתאר מס' 62 יש לקבל תוספת שטחי שרות על שטחים עיקריים.

הובא בחשבון אובדן שכ"ד חודשי של כ-16,000₪ (הוצגו מספר עסקאות) לתקופה של שנה.

הובאו בחשבון עלויות שימור הנכס בסך 120,000 ₪ (צירף מכתב מאדריכל הפרויקט).

הובאו בחשבון עלויות בנייה בגין תוספת הבנייה לפי 20,000 ₪ למ"ר. במהלך ישיבת השמאות המכרעת טען שמאי המבקשת כי מסכים לטענת שמאי המשיבה לפיה הערכים הינם 14,000 ₪ למ"ר (צוינו מספר מכרזים בסביבה). מדובר בבנייה יוקרתית בהיקף קטן, יציקות גג חדשות, עלויות הריסה, פינוי, בנייה ושיפוץ הקיים, בנייה של חדש על ישן, איחוד תשתיות, החלפת פרטי גמר בשטח הישן בכדי לאחדן עם הבנייה החדשה. סה"כ עלות הבנייה המוערכת הינה 450,000 ₪ עבור הדירה הקיימת ועוד כ-1,000,000 ₪ עבור הבנייה החדשה.

באומדן ההשבחה, אין להביא בחשבון תוספת שטח מרפסת פתוחה זיזית, כל עוד שטחה קטן מ-10% משטח דירה.

10.1.3 שטחי הבניה ב"מצב הקודם" הובאו בחשבון בהתאם לטבלת שטחים בהיתר קודם מס' 32461, כדלקמן:
בקומה ב', 129.76 מ"ר
בקומה ג' 77 מ"ר.
טבלת השטחים המופיעה בבקשה להיתר נשוא השומה מציינת שטחים במצב קיים אשר אינם תואמים את היתר הבניה מס' 32461 שהוא ה"מצב הקודם" התקף[2].

[2] בטבלת השטחים בבקשה להיתר נשוא השומה ב"מצב קיים" בקומה ב' – 118.29 מ"ר ובקומה ג' 71.47 מ"ר.

ז'בוטינסקי 33, מגדלי התאומים 1 רמת גן
טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net

10.1.4 ב"מצב החדש" אין להביא בחשבון שטח בקומה ד' 11.76 מ"ר בשל היותו שטח שירות. כמו כן בקומה ג' שטח של 12 מ"ר כחדר מחוזק – מדובר בשטח שירות שנבנה במקום שטח עיקרי קודם ומעיון בבקשה להיתר מדובר בקומה ב' ולא ג'.

10.1.5 התחשיב:

מנתוני השוק (הוצגו מספר עסקאות ושתי שומות מכריעות בסביבה) ניתן להסיק בגישת "החילוץ" כי שווי מ"ר קרקע מבונה הינו 13,500 ₪.
על השווי הנ"ל יש לבצע התאמות לשוליות בגין דירה גדולה יחסית (במהלך הדיון טען כי מסכים שאין להביא בחשבון הפחתה בגין שטחים גדולים אלא בגלל צורת הבינוי כטריפלקס), עלויות בנייה ושיפוץ ייחודיות ועבור הוראות השימור.

תחשיב שטחי השבחה במ"ר								
קומה	**מהות**	**תוס' שטח**	**מרפסת קודם**	**תוספת שטח אקוו' מגורים**	**מרפסת חדשה לחישוב**	**תוספת מרפסת לחישוב**	**פער מרפסת**	**תוספת שטח אקוו' מרפסת**
ב		5.69	69	5.69	53	16 (-)	16 (-)	4.8 (-)
ג	מגורים	37.78	47	37.78	0	10	47 (-)	14.1 (-)
ד		0	0	0	113		113	16.95
תוספת שטח אקוו'		**41.52**		**41.52**				**1.95 (-)**

תחשיב ההשבחה	
תוספת שטח אקוו' במ"ר	39.57 מ"ר
שווי 1 מ"ר זכויות בנייה לפני הפחתות להתאמה	13,500 ₪
התאמת שווי מ"ר לשוליות	12,150 ₪
השבחה ברוטו	480,776 ₪
זיכוי בגין גג למצב קודם	(120,194 ₪)
זיכוי בגין אובדן שכ"ד לתקופת הבנייה	(160,000 ₪)
הפחתת ע. בנייה עודפות- התאמת תשתיות וגמר	(450,000 ₪)
הפחתת עלויות השימור	(120,000 ₪)
ההשבחה נטו	**(369,418 ₪)**

לפיכך, אין השבחה בגין אישור התכנית[3].

10.1.6 לגביי ההקלה לבניה שאינה בהינף אחד, אין השבחה.

[3] בתגובה לטענת שמאי המשיבה כי לא יכול להיות שהבעלים יזמו תכנית שתפגע בזכויותיהם, נטען ע"י שמאי המבקשת כי התב"ע מוסיפה זכויות גם בדירה התחתונה ובמרתף ואולי בעת מימוש מלא הזכויות הייתה נוצרת השבחה.

ז'בוטינסקי 33, מגדלי התאומים 1 רמת גן
טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net

10.2 טענות שמאי המשיבה:

10.2.1 "מצב קודם":

תכנית מתאר מס' 62 מקנה זכויות בנייה בשיעור של 93% משטח החלקה ב-3 קומות.
בהתאם לבינוי הקיים בפועל, מוצו כל זכויות הבנייה ב"מצב הקודם".

10.2.2 "מצב חדש":

הובאה בחשבון הפחתה בגין בינוי חדש על ישן.

הובא בחשבון שחלק מתוספות הבנייה הינן על מרפסת גג קיימת ומנגד קיימות תוספות מרפסות גג חדשות.

הגישה למרפסת הגג דרך גרם מדרגות פנימי מתוך הדירה ולא במפלסי המגורים ועל כן תחשב ההשבחה לפי מקדם של 20% בלבד משווי מ"ר מבונה למגורים.

אישור גרם המדרגות הנדון מהווה גישה למפלס הגג ובכך יוצר שיפור פונקציונאליות של שטח הגג ואת איכות השימוש השוטף בהם.

היות והגג צמוד לדירה הנדונה "במצב קודם" יוערך שווי הגג לפי מקדם 10%.

10.2.3 <u>תחשיב</u>:

שווי מ"ר עיקרי מבונה קרקע למגורים[4]= 18,000 ₪

מפלס	מהות	שטח במ"ר	מקדם אקוו'	שטח אקוו' במ"ר
+7.00	הרחבת מגורים	17.16	90%	15.4
	ניכוי שטח מרפסת גג	17.16	35%	6 (-)
+10.00	הרחבת מגורים	43.31	90%	39
	מרפסת גג חדשה	11.75	35%	4.1
+13.05	חדר מדרגות ומחסן[5]	5	50%	2.5
	מרפסת גג חדשה	100	20%	20
	ניכוי שווי גג	100	10%	10 (-)
סה"כ שטח אקוו' לחישוב ההשבחה				**65**

ההשבחה= 65 מ"ר * 18,000 ₪ 1,170,000 ₪
ההיטל= 585,000 ₪

10.2.4 לאור פסיקה של שמאית מכריעה בעניין אחר בסוגיית שווי גג "במצב קודם", מבקש לא להביא בחשבון את זיכוי שווי הגג שצוין על ידו בתחשיב לשומה.

10.2.5 לגביי ההקלה, ההשבחה גלומה בהשבחה שחושבה בגין התב"ע.

[4] לפי עסקאות השוואה שהציג הגיע לשווי ממוצע של 49,284 ₪ למ"ר בנוי ובגישת החילוץ הגיע לשווי הקרקע. בין היתר, הביא בחשבון 35% רווח יזמי ו-14,000 ₪ עלויות בנייה למ"ר.
[5] כאמור בבקשה להיתר בנייה מבוקש 11.76 מ"ר, אולם הובא בחשבון רק שטח לחדר מזגנים/ מחסן מתוכו.

ז'בוטינסקי 33, מגדלי התאומים 1 רמת גן
טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net

10.2.6 לגביי טענת שמאי המבקשת, לפיה מתקבלת התוצאה כי ירד ערך המקרקעין שבנדון עקב אישור התכנית ומימושה, יש להבהיר כי מי שיזם ובחר לממש את התכנית הינה בעלת הזכויות במקרקעין. אין הגיון כי יזם יבחר לפגוע בערך המקרקעין בבעלותו.

10.2.7 לגביי הטענה כי אושרו שטחים עיקריים נוספים בעבר אשר לא ניתן לראותם "במצב קיים" בבקשה החדשה להיתר בנייה ועתה יש לקזזם מהשטחים המוצעים להרחבה, יובהר כי הפער נובע מדרך חישוב שונה של השטחים וסיווגם.
"במצב קודם", השטחים חושבו לפי תכנית מתאר אשר קבעה שטח עיקרי לפני מועד אישור תקנות התכנון והבנייה- חישוב שטחים בתכניות והיתרים (משנת 1992). "במצב חדש", השטחים חושבו בכפוף לתקנות אלו.
מעיון בתשריטי הבקשה להיתר בשני מצבי התכנון עולה כי לפי היתר מס' 32641 חושב שטח המדרגות כשטח עקרי בעוד שלפי תב"ע 12713 והבקשה להיתר לא הובא בחשבון שטח המדרגות כלל ומכאן ההפרשים.
בנוסף, מעיון בנספח הבינוי מול היתר הבנייה ניתן לראות שהרחבת הדירה הינה בצידה הדרומי, שטח שלא היה "במצב קודם".

10.2.8 לגביי הטענה שיש להביא בחשבון אובדן דמי שכירות בתקופת הבנייה ועלויות בגין "דיור חלוף", שמאי המשיבה מתנגד לעניין השתתפות המשיבה בדמי השכירות לבעלי הזכויות.
בנוסף ובין היתר, נטען כי ההרחבה המבוקשת הינה חיצונית לדירה, אשר תחובר לדירה המקורית ע"י שבירת קיר המפריד בין הקיים לתוספת בקומה ג'. בקומה ד' אין צורך ככל בהריסת קיר וכל ההרחבה הינה חיצונית, אשר תחובר לדירה ע"י דלת יציאה למרפסת. לכל היותר, מדובר על מספר ימים בודדים בעת חיבור תוספת הבנייה לדירה.

10.2.9 אין להביא בחשבון הפחתה בגין שוליות.

10.2.10 אין להביא בחשבון עלויות הכרוכות בבנייה עצמה ובביצועה.

10.2.11 לעניין הפחתת "עלויות שימור", אין בתקנון התכנית כל הוראה הקובעת את המבנה לשימור ו/או הוראות שימור מיוחדות לבניין. כמו כן, לעניין הטענה כי קיימות מטלות שימור הנובעות מן העובדה שהבניין נמצא בכרטסת שימור, הרי שאם היו כאלה, היו הבעלים נדרשים לבצע מטלות אלו גם "במצב קודם".

10.2.12 מבקשים לחלק את שכר טרחת השמאית המכריעה בשיעור של 75% לבעלים ו-25% לוועדה.

ז'בוטינסקי 33, מגדלי התאומים 1 רמת גן
טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net

11. **<u>הכרעה</u>:**

11.1 לעניין אומדן שווי מ״ר מבונה קרקע אקווי׳-

שמאי הצדדים הציגו מספר רב של עסקאות. לאור קיומן של עסקאות בסביבה הנדונה ובסמוך למועד הקובע (בטווח של עד שנה לפני ואחרי) בחרתי שלא להביא בחשבון עסקאות המרוחקות מהסביבה ומהמועד הקובע לשומה. יוצא מן הכלל היו העסקאות שנערכו במאי 2008 שהובאו בחשבון לאור הקרבה הפיזית של נכס ההשוואה וכן אופי הבנייה לנשוא חוות״ד.

להלן עסקאות בדירות חדשות/מחודשות:

מס״ד	כתובת	חלקה/גוש	מהות	שטח במ״ר	הצמדות במ״ר	שווי מכירה ב-₪	תאריך מכירה	הערות
1	אוסישקין 22	30038/89/1	דירה בק. מרתף, קרקע וראשונה	185.85	מילוי- 60.6 ; קרקע- 87.45 ; חנייה- 38	12,113,500	11.5.08	בניין משופץ מהיסוד. השטחים בהתאם לנסח רישום. איני מקבלת את טענת שמאי המבקשת לפיה מדובר ב״קונה מיוחד״ ובהחלפת דירות ולפיכך אין לקבל את העסקאות. יובהר כי העסקאות התקבלו ברשויות מיסוי מקרקעין. כמו כן בנוגע לטענת שמאי המבקשת כי העסקאות בדירות 1 ו-3 כוללות תכולה. מעיון בחוזה המכר בדירה 1 עולה כי בגין התכולה שולמה תוספת של $300,000.
2		30038/89/2	דירה בק. מרתף, קרקע וראשונה	182.3	מילוי- 35 ; קרקע- 102.15 ; חנייה- 40	10,054,975	15.5.08	
3		30038/89/3	דירה בקומה שנייה	226.4	מרפסת פתוחה- 11 ; חנייה- 13.55	9,587,200	15.5.08	
4	ארלוזרוב 9	30026/54/9	דירה בקומה 5 (דירת גג)	280	מרפסות- 46 ; גג- 280	11,550,000	6.4.09	בניין משנת 2008. השטחים כפי שצוינו בטבלה הינם לפי מה שנטען ע״י שמאי המבקשת, זאת גם עפ״י בדיקה נוספת שערכתי.
5	בלפור 4	30026/50	דירה בקומה שנייה	255.7	מרפסות- 21.6	11,315,000	24.12.09	בניין מאוכלס משנת 2009. השטחים בהתאם לניתוח היתר הבנייה. לגבי דירת הפנטהאוז צוין בחוזה מכר שהוצג כי לכל מ״ר נטו שיופחת מהמכר ינוכה סכום של 37,658 ₪
6		30026/50/1	דירת דופלקס פנטהאוז	לא ברור	לא ברור	16,270,000	24.12.09	
7		30026/50/4	דירה בקומה קרקע	269.4	גינה- 221.6	12,485,000	24.12.09	
8		30026/50/4	דירה בקומה ראשונה	277.3	מרפסות- 31.3	12,160,000	24.12.09	

ז׳בוטינסקי 33, מגדלי התאומים 1 רמת גן
טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net

להלן ניתוח שווי מ״ר אקוו׳ קרקע מבונה:

מס״ד	מ״ר אקוו׳	שווי מ״ר אקוו׳ ב-₪	שווי מ״ר אקוו׳ קרקע מבונה ב-₪ [6]
1	227.2	53,308	26,337
2	221.7	45,355	19,974
3	229.7	41,738	17,080
4	349.8	33,019	10,175
5	262.2	43,157	18,286
7	324.8	38,439	14,511
8	286.69	42,415	17,692
ממוצע במעוגל			**18,000**

להלן עסקאות בדירות ישנות:

מספר סידורי	כתובת	חלקה/גוש	מהות	שטח במ״ר	הצמדות במ״ר	שווי מכירה ב-₪	תאריך מכירה	הערות
9	קרן קיימת 11	30038/50/5	דירה בקומת ראשונה	93	אין	3,112,720	25.8.09	בניין ישן
10	הרן 12	30039/164/9	דירה שנייה (דירת גג)	98	מרפסת גג- 110	3,381,300	7.9.09	בניין ישן
11	אוסישקין 14	30038/83/6	דירה בק. קרקע	97.88	אין	3,000,000	15.3.10	בניין ישן
12	אלחריזי 34	30038/92/3	דירה בק. קרקע	100	אין	4,048,450	10.3.10	בניין משנת 1980

להלן ניתוח שווי מ״ר אקוו׳ קרקע מבונה:

מספר סידורי	מ״ר אקוו׳	שווי מ״ר בנוי אקוו׳ ב-₪	שווי מ״ר קרקע מבונה אקוו׳ ב-₪ [7]
9	93.0	33,470	17,346
10	131.0	30,904	15,372
11	97.88	30,650	15,177
12	100	40,485	22,742
ממוצע במעוגל			**18,000**

לפיכך, הנני מקבלת את עמדת שמאי המשיבה כי שווי מ״ר קרקע אקוויולנטי הינו בגבולות 18,000 ₪.

[6] שווי קרקע הינו תוצאה של ניכוי מע״מ ממחיר המכירה (16.5%), רווח יזמי 25% וע. בניה 14,000 ₪. המע״מ הוסף בחזרה על יתרת הקרקע.

[7] שווי קרקע הינו תוצאה של ניכוי מע״מ ויזמות חלקיים (30%) וע. בניה 8,400 ₪ .

ז׳בוטינסקי 33, מגדלי התאומים 1 רמת גן
טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net

בנוסף על האמור לעיל, הרי שככלל קיימת העדפה לשימוש בגישת ההשוואה הישירה ככל שמדובר בקרקעות לבניה. כך גם תקן מספר 3.0 לתקינה השמאית[8] קובע כי לגישה זו תוקף שמאי גבוה יותר מגישת החילוץ מנכסים בנויים.

להלן מספר עסקאות שבוצעו בזכויות בקרקע:

- בתאריך 18.6.09 נמכרו זכויות בנייה של 500 מ״ר ברוטו בשתי קומות נוספות על גג מבנה ברחוב בן מימון 36 בשכונת רחביה (תת חלקה 7, חלקה 7 בגוש 30025) תמורת 6,715,000 ₪. עפ״י בקשה להיתר בנייה מתוכננת הקמת 3 יח״ד כדלקמן:
  יח״ד 1- כ- 110 מ״ר ברוטו+ 11 מ״ר מרפסות
  יח״ד 2- כ- 115 מ״ר ברוטו+ 10 מ״ר מרפסות
  יח״ד 3- כ- 207 מ״ר ברוטו+ 2.5 מ״ר מרפסת שרות+ 29 מ״ר מרפסת פתוחה
  המחיר למ״ר קרקע מבונה אקוו׳ (לפי כ-485 מ״ר אקוו׳) הינו 13,845 ₪.
  יובהר כי המחיר מגלם בתוכו הפחתה בגין בנייה חדשה על גבי בנייה ישנה.

- בתאריך 17.5.10 נחתם חוזה מכר בגין זכויות בנייה של 342 מ״ר על גבי גג מבנה ברחוב שמשון 2 בשכונת בקעה בתמורה ל-$1,439,000. הנ״ל משקף שווי של כ-16,000 למ״ר. עוד צוין בהסכם כי בגין כל מ״ר נוסף שיאושר ישלם $4,200 (כ-16,000 ₪) למ״ר.
  יובהר כי השווי מגלם בתוכו הפחתה בגין בנייה חדשה על גבי בנייה ישנה.

- בתאריך 22.4.10 נתחם חוזה מכר בגין זכויות בנייה של 312 מ״ר ברחוב הרכבת 40 בשכונת בקעה בתמורה ל- 5,050,000 ₪. הנ״ל משקף שווי של כ-16,200 ₪ למ״ר קרקע מבונה. על החלקה היה בנוי בניין ערבי ישן שלא תרם לשווי.

- בתאריך 26.11.09 בוצעו שתי עסקאות מכר בגין זכויות בנייה כוללות של 520 מ״ר (שטח מעטפת) על גבי גג מבנה ברחוב רות 3 בשכונת המושבה הגרמנית בתמורה לסכום כולל של 10,995,712 ₪. התמורה משקפת שווי של כ-21,000 ₪ למ״ר מבונה קרקע.

לאחר שקלול הנתונים כפי שהתקבלו מניתוח העסקאות בדירות שצוינו לעיל, עם העסקאות בגין זכויות בנייה כאמור לעיל, ולאחר התאמות למועד הקובע ולמיקום ביחס לנשוא חוות״ד, הנני לקבוע כי שווי מ״ר מבונה קרקע אקוו׳ הינו כאמור בגבולות של 18,000 ₪.

[8] תקן מס׳ 3.0 בדבר ״יישום גישות השומה בשומות מקרקעין לנכסים לא בנויים למגורים, משרדים, תעשייה, מלאכה, מסחר וקרקע חקלאית״, ספטמבר 2007, מועצת שמאי המקרקעין.

ז׳בוטינסקי 33, מגדלי התאומים 1 רמת גן
טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net

11.2 לגביי הפער בשטחי הבנייה בין האמור בהיתר 32461 (כמפורט בסעיף 8.1 לעיל) לבין השטחים ב"מצב קיים" כפי שמצוינים בבקשה להיתר בנייה הנדונה (כמפורט בסעיף 8.2 לעיל) -

קומה ב':
כאמור, בהיתר 32461 השטח הכולל שצוין בקומה ב' הינו- 129.76 מ"ר.
בבקשה להיתר הנדונה השטח שמצוין כ"שטח קיים" בקומה ב' הינו- 118.29 מ"ר.
מניתוח התשריטים הנלווים להיתרים השונים עולה כי הפער הינו בגין שטח מעלית ומדרגות, שלא הובא בחשבון כשטח עקרי בבקשה להיתר הנדונה, בעוד שהובאו בחשבון כשטח עיקרי בהיתר 32461.
אין ספק כי ההרחבה המבוקשת בשטח של 17.16 מ"ר ממוקמת בחלק הדרומי של הדירה ומהווה תוספת לשטח העיקרי של הדירה ולא באה על חשבון שטחים עיקריים קיימים, אלא על חשבון מרפסת. לפיכך, מקובלת עליי טענת שמאי המשיבה.

קומה ג':
כאמור בהיתר 32461 השטח הכולל שצוין בקומה ג' הינו- 77 מ"ר.
בבקשה להיתר הנדונה השטח שמצוין כ"שטח קיים" בקומה ג' הינו- 71.47 מ"ר.
מניתוח התשריטים הנלווים להיתרים השונים עולה כי הפער הינו בגין חישוב שונה שנעשה לשטחי המעלית, המדרגות והחדר המחוזק[9], אשר לא הובאו בחשבון כשטחים עיקריים בבקשה להיתר הנדונה, בעוד שהובאו בחשבון כשטחים עיקריים בהיתר 32461.
אין ספק כי ההרחבה המבוקשת בשטח של 43.31 מ"ר ממוקמת בחלק הדרומי של הדירה, מהווה תוספת לשטח העיקרי של הדירה ולא באה על חשבון שטחים עיקריים קיימים. לפיכך, מקובלת עליי טענת שמאי המשיבה.
יצויין, כי מתוך ההרחבה המבוקשת כ- 38.11 מ"ר באו על חשבון מרפסת קיימת ולפיכך יש להביא בחשבון הפסד שטח מרפסת גג זה.
לגביי המרפסת הפתוחה שמבוקשת לבנייה, שטחה – 11.75 מ"ר.

11.3 לגביי השטחים המבוקשים בקומה ד' -

מעיון בתשריט הנלווה לבקשה להיתר עולה, כי השטח המבוקש לבנייה (11.76 מ"ר) מהווה שטח עיקרי ולא שטח שירות כדוגמת חדר מדרגות או חדר מזגנים. יחד עם זאת בשל מיקומו ומידותיו הובאה בחשבון הפחתה בגין אי-פונקציונאליות (מקדם 0.8).

11.4 לעניין הפחתה בגין בנייה חדשה על גבי בנייה ישנה-

מקובלת עליי עמדת הצדדים לפיה יש להביא בחשבון הפחתה בגין מרכיב זה. בניה חדשה מעל מבנה ישן, מייקרת למעשה את עלויות הבניה הישירה. יש להשתמש בכלים מיוחדים וישנו סיכון ליצירת נזקים לבניין הקיים. לפיכך, הערכתי היא כי התייקרות הבניה הישירה הינה בשיעור של 20% ובסה"כ הפחתה של 800 ₪ למ"ר (לפי עלות בניה ישירה 4,000 ₪[10]).

[9] בלוח השטחים שבתכנית הבקשה להיתר מופיע הממ"ד בקומה ב' בעוד שבפועל משורטט בקומה ג'.
[10] עלות הבניה הישירה שהובאה בחשבון הינה רגילה. תשומת הלב כי עלות הבניה הכוללת בנכס הנדון הינה גבוהה יותר, לאור קיומם של פרטי גמר יוקרתיים ששווים אינו משתנה לאור בניה חדשה מעל בניה קיימת.

ז'בוטינסקי 33, מגדלי התאומים 1 רמת גן
טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net

11.5 לגביי הפחתה בגין עלויות שימור-

כאמור המבנה מצוין ב"כרטסת שימור" כמבנה לשימור וכפי נמסר במחלקת השימור, לא בהכרח מדובר בעניין סטאטוטורי וכי כל מקרה ייבחן לגופו בעת בקשה להיתר בנייה ו/או הכנת תב"ע.

יצוין כי באף תב"ע בתוקף לא סומן המבנה כמבנה לשימור ובתב"ע 12713 נשוא השומה, בפרק "תנאים למתן היתר בנייה" צוינו , בין היתר כי:
פרטי הבניין יהיו בהתאמה לפרטים של הבניין הקיים.
חלה חובת שיפוץ מעטפת הבניין כאשר תעשה תוספת בנייה.
השיפוץ יכלול הריסת תוספות בנייה לא סבירות כגון מבני עזר, סילוק כבלי חשמל ותקשורת, הסדרת צנרת קיימת או סילוקה וניקוי מעטפת הבניין. בבניינים לשימור תתקבלנה החלטות על פעולות פרוק תוספות בנייה ושיחזור על סמך תיק תיעוד שיוכן לאותם מבנים.

אף אחד מהסעיפים שלעיל אינו רלוונטי רק למבנה לשימור אלא לגביי כל בנייה חדשה ו/או שיפוץ והרחבת הקיים. לגביי הסעיף היחיד המתייחס לבניינים לשימור ומפנה להחלטות שתתקבלנה בוועדה לגבי בנייה חדשה ו/או שיפוץ - בנכס הנדון נקבע בהחלטת הועדה שדנה בתכנית הבקשה להיתר כי "הבניין ייבנה מטיח כבניין הקיים, גון וצבע" (ללא איזכור המונח "שימור").
במכתב שצורף מטעם שמאי המבקשת מאדריכל הפרויקט צוין כי עלויות השימור הנ"ל כוללות ניקוי האבן ושחיזור הגגונים מבטון.

לדעתי, במקרה שבנדון, בו מבוקש שיפוץ והרחבת בנייה קיימת, הדרישות להתאמת הבנייה החדשה והשיפוץ לבנייה הקיימת היו מתבקשות גם לולא היה המבנה מצוין ב"כרטסת השימור". לא מצאתי עלויות / הוראות מיוחדות אותן ניתן לקשור למונח "שימור".

לפיכך, אין לדעתי להביא בחשבון הפחתה בגין מרכיב זה.

11.6 לעניין הפחתה בגין שוליות השטחים הנוספים-

לאור ייחודיות הנכס וההיצע והביקוש הקיימים לדירות יוקרה בכלל ודירות פנטהאוז בפרט, אין לדעתי להביא בחשבון הפחתה בגין מרכיב זה במקרה שבנדון.

11.7 לגביי הפחתה בגין הפסד משכר דירה בתקופת הבנייה ועלויות דיור "חלוף"-

כאמור, הבנייה המבוקשת כחלק ממימוש תב"ע 12713 הינה להרחבת הדירה הקיימת בקומה השנייה של הבניין. בקומה זו מוצע להרחיב את הדירה הקיימת במרפסת הגג ומוצע להרוס פרגולה קיימת. במפלס השני של הדירה מוצע להרחיב את המפלס הנ"ל, להפוך חדר קיים לחדר מחוזק ולבנות מרפסת פתוחה. מעל הקומה הנ"ל מוצע לבנות חדר מדרגות חדש ליציאה לגג הקיים וכן חדר מזגנים. גג זה ישמש כמרפסת פתוחה.

בביקור במקום נראה כי בשטח הדירה הקיים לא גרים הדיירים, אולם על פי התב"ע והתכנון הקיים איני מוצאת כי הדבר הכרחי. ברור כי ההרחבה המבוקשת תתבצע יחד עם שיפוץ פנימי לשטח הקיים, אולם, שיפוץ זה אינו חלק מהוראות התב"ע, אלא מהווה בחירה פרטנית.

לפיכך, אין לדעתי להביא בחשבון הפסד משכר דירה בתקופת הבנייה ועלויות בגין דיור "חלוף".

ז'בוטינסקי 33, מגדלי התאומים 1 רמת גן
טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net

11.8 לגביי שווי הגג "במצב קודם"-

השווי כפי שמגולם בעסקאות יכול וכולל בתוכו גם ציפיות בגין אישור הקלות, אישור תכניות וכיוצ"ב. ציפיות אלו יש לנטרל באומדן היטל ההשבחה הראוי כיוון שיכול ונתוני השוק כמעט ולא יעידו על הבדל בין שווי הגג ערב אישור תכנית לבין שוויו לאחר האישור. ואכן הלכת לוסטרניק[11] קובעת כי יש להתייחס לציפיות כלליות לשינוי יעוד הנובעות מעצם מיקום הקרקע (מיקומה בישוב, הקירבה לאזורים מפותחים וכדומה), אולם יש לנכות את הציפיות הספציפיות לאישור התכנית המשביחה הנובעות מעצם פתיחת הליכי תכנון בה.
לפיכך, יש לנטרל את הציפיות מהשינוי התכנוני ולתת לו את השווי המתאים ערב אישור התכנית המשביחה.

לאור העבודה כי לא קיימות זכויות בנייה לא מנוצלות בגג, שוויו ראוי שייגזר מהשוואה למרפסת גג הצמודה לדירה בלבד.
המקדם של הגג שהובא בחשבון הינו 0.2 משווי מ"ר קרקע אקוויולנטי ומביא בחשבון את גודל הגג, דרכי הגישה אליו ואינטנסיביות השימוש.
הובא בחשבון שטח גג של 98 מ"ר "במצב קודם".

11.9 לגביי ההקלה- בנייה שלא בהינף אחד.

מקובלת עליי הסכמת הצדדים לפיה אינה משביחה. ההשבחה גלומה בהשבחה שחושבה בגין התב"ע.

12. **<u>עקרונות ושיקולים בשומה</u>**:

12.1 עפ"י סעיף 1 (א) בתוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה "השבחה"-עליית שווים של מקרקעין עקב אישור תכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג.

12.2 לפיכך, העיקרון המרכזי בבחינת ההשבחה לנכס הינו עקרון התרומה, דהיינו, מהי תרומת מימוש תכנית 12713 וההקלה המבוקשים בהיתר הבנייה לשווי הכולל של המקרקעין.

12.3 בנוסף לאמור בס' 11 לעיל, בבואי לאמוד את ההשבחה הנדונה, הבאתי בחשבון, בין היתר, את הגורמים והשיקולים הבאים:

12.3.1 מיקום המקרקעין ברחוב אוסישקין בירושלים ואופי הסביבה.

12.3.2 שטח החלקה, צורתה, מידותיה והטופוגרפיה.

12.3.3 זכויות הבניה ב"מצב הקודם" ו"במצב החדש".

12.3.4 השטחים המבוקשים לבנייה כאמור בבקשה להיתר בנייה מס' 1987/0142.03.

12.3.5 הפסד מרפסת גג.

12.3.6 נתוני שוק רלוונטיים למקרקעין ברי השוואה בסמוך למועד הקובע.

[11] ע"א 4487/01 הועדה המקומית לתכנון ולבניה רחובות נ' מ. לוסטרניק ובנו חברה להנדסה בע"מ.

ז'בוטינסקי 33, מגדלי התאומים 1 רמת גן
טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net

13. **<u>תחשיב</u>**:

כאמור בסעיף 11.1 לעיל, שווי מ״ר מבונה קרקע אקוו׳ הינו- 18,000 ₪.

מפלס	מהות	שטח במ״ר	מקדם אקוו׳	שטח אקוו׳ במ״ר
7.00+	הרחבת מגורים	17.16	1	17.16
	ניכוי שטח מרפסת גג	17.16	0.3	5.15 (-)
10.00+	הרחבת מגורים	43.31	1	43.31
	ניכוי שטח מרפסת גג	38.11	0.3	11.43 (-)
	מרפסת גג חדשה	11.75	0.3	3.52
13.05+	שטח עקרי	11.76	0.8	9.4
	מרפסת גג חדשה	106.9	0.25	26.72
	ניכוי שווי גג קיים	98	0.2	19.6 (-)
סה״כ תרומה בשטח אקוו׳				**63.93**

ההשבחה (63.93 מ״ר אקוו׳ * 18,000 ₪) = 1,150,740 ₪
השבחה בניכוי עלות בניה חדש על ישן
(800 ₪ * 274 מ״ר = 219,192 ₪) = 931,548 ₪

14. **<u>שומה</u>:**

14.1 לאור האמור לעיל, אומדן ההשבחה והיטל ההשבחה לנכס נשוא השומה בהתאם למימוש המבוקש מסתכם בסך כדלקמן:

מהות	השבחה	היטל השבחה	מועד קובע
12713	931,548 ₪	465,774 ₪	6.8.09
הקלה	0	0	22.03.10

14.2 הערכים הנקובים לעיל יוצמדו כחוק.

14.3 שכר טרחתי יחולק בחלקים שווים.

ולראיה באתי על החתום,

_____
שושי שרביט שפירא
שמאית מקרקעין

ז׳בוטינסקי 33, מגדלי התאומים 1 רמת גן
טל. 077-4521611, פקס 03-7521611 דואר אלקטרוני: Shoshi-sharvit@013.net