אלי כהן - משפטן ושמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

19 בדצמבר 2021
מספרנו: 30/564
מספר בקשה: 1331-2021

לכבוד

המבקש:	**המשיבה:**
מר יעקב שובע	הועדה המקומית לתכנון ולבניה חדרה
ע"י בדש אורי, שמאי מקרקעין uribadash@hotmail.com	ע"י דליה עסיס, שמאית מקרקעין dalia@assisd.net

א.ג.נ.,

הנדון: שומה מכרעת – רח' מיכאל חזני 7, חדרה

גוש 10041 חלקה 368 (חלק) תת חלקה 10 ערר חד/8515/0720

1. מטרת השומה:

בהתאם לסעיף 14(ב)(2) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, מוניתי כשמאי מייעץ לצורך הכרעה בעניין גובה ההשבחה הנובעת מאישורה של תכנית 302-0583542 ולאור הבקשה להעברת זכויות. השומה נערכה בהמשך להחלטת ועדת הערר.

2. הצדדים למחלוקת:

עמדת הועדה המקומית מפורטת בשומה מיום 02/06/2020 שנערכה ע"י השמאית דליה עסיס ובתגובתה מיום 24/09/2021.

עמדת המבקש מפורטת בשומה מיום 22/12/2020 שנערכה ע"י השמאי בדש אורי.

3. המועדים הקובעים:

1. המועד הקובע לקביעת ההשבחה עקב אישור תכנית 302-0583542 הינו 23/10/2019[1].
2. סיור בנכס ובסביבתו נערך ע"י הח"מ בתאריך 13/12/2021.
3. לאור הנחיות משרד הבריאות ובהסכמת הצדדים, נערך ביום 01/11/2021 דיון באמצעות יישומון ה'ZOOM' כששמאי הצדדים צופים ומגיבים לסיכום. סיכום הדיון הועבר לצדדים ונתנה להם זכות תגובה.

[1] בהתאם להודעה בעיתונות (ראה ס' 7.2.1) עפ"י סעיף 119(א) לחוק התו"ב.

רחוב אחוזה 98, רעננה טל' 09-7483777 פקס' 09-7487999
דוא"ל: celi1@012.net.il

4. פרטי הנכס:

גוש	:	10041
חלקה	:	368
תת חלקה	:	10
שטח חלקה (רשום)	:	910 מ״ר
כתובת הנכס	:	מיכאל חזני 7, חדרה
תיאור הנכס	:	דירה הממוקמת בקומה 3 בבנין מגורים בן 3 קומות מעל קומת עמודים חלקית.

5. המצב המשפטי:

5.1. נסח רישום:

בהתאם להעתק רישום מפנקס הבתים המשותפים, המתנהל בלשכת רישום המקרקעין חיפה מיום 23/08/2021 עולים הפרטים הבאים:

גו״ח:	10041/368
תת חלקה:	10
שטח חלקה:	910 מ״ר
תאור הנכס:	דירה בקומה שלישית
החלק ברו״מ:	1/12
בעלות:	גורשומוב רומן – 1/2, גורשומוס איסטיר – 1/2.
הערות:	- הערת אזהרה לפי סעיף 126 לטובת משוש תבל יזמות בע״מ. הערות: עפ״י התחייבות מיום 28/11/2017.

5.2. חוזה מכר:

בהתאם לחוזה מכר מיום 13/01/2020 בין שובע יעקב ורות (להלן: ״המוכר״) לבין רומן ואיסטיר גורשומוב (להלן ׳הקונה׳) נמכרה תת חלקה 10 הנדונה בתמורה ל- 705,000 ₪.

6. <u>תיאור הסביבה והנכס:</u>

הנכס הנדון ידוע כתת חלקה 10 בגו"ח 10041/368 המהווה דירת מגורים בקומה שלישית ואחרונה בבניין מגורים ברח' מיכאל חזני 7, חדרה.

הבניין הנדון מצוי בחלק המזרחי של מרכז העיר. סביבת הנכס מאופיינת בבניה רוויה ותיקה ובתים צמודי קרקע. המבנים בסביבה בני 5-3 קומות. הסביבה כוללת מבני ציבור ובין היתר: גני ילדים, מרכז קהילתי, בתי כנסת ועוד.

רח' מיכאל חזני הינו רח' ללא מוצא, תחילתו בדרום ברח' פיינברג ומוצאו בצפון ברח' ביאליק. החלקה הנדונה ממוקמת בגדה המזרחית של רח' יצחק בן צבי, צורתה דמוית מלבן ושטחה הרשום 910 מ"ר.

על החלקה מצוי בנין מגורים בן 3 קומות מעל קומת עמודים וקומת מרתף המשמשת למקלט, סה"כ 12 יח"ד, 4 יח"ד לקומה. המבנה ותיק והוקם בשנות השבעים של המאה הקודמת, ללא מעלית. גג הבניין עשוי בטון.

הדירה הנדונה ממוקמת בקומה השלישית העליונה, בחלק הצפון מערבי במבנה. שטח הדירה בהתאם למדידה גרפית הינו כ- 65 מ"ר. הביקור נערך בתיאום מול שמאי המבקש בבניין הנדון ובגג הבניין וכן בסביבה הקרובה אולם לא נתאפשר ביקור בדירה עצמה אשר הועברה לרשות הקונה.

בסביבה תשתיות עירוניות מלאות.

7. <u>ועדת ערר/שמאי מייעץ:</u>

כאמור לעיל, ביום 25/07/2021 מוניתי כשמאי מייעץ בהתאם להוראות תיקון 84 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 וזאת לאור החלטת ועדת הערר מיום 14/06/2021.

בשומה נבחנה ההשבחה הנובעת מאישורה של תכנית 302-0583542 מיום 25/09/2019.

בהחלטת וועדת הערר מיום 14/06/2021 נקבע כדלקמן:

"....השמאי המייעץ יבחן את תוספת זכויות הבניה בגג, בהתייחס לחוסר הוודאות בנוגע לאפשרות מימושן של זכויות אלו בנקודת זמן זו, ויקבע את מידת ואופן השפעתן על ההשבחה שנוצרה עקב אישור התכנית, אם נוצרה, וזאת בכלים השמאיים המסורים בידיו".

"השמאי המייעץ אליו יועברו העררים לדיון, יעניק משמעות שמאית לעסקאות הרלוונטיות שנערכו במקרקעין עצמם, ויעריך את שווי המקרקעין במצב קודם ובמצב חדש".

8. <u>המצב התכנוני:</u>

על הנכס חלות בין היתר התכניות הבאות:

8.1. <u>מצב קודם:</u>

8.1.1. <u>חד/1:</u>

התכנית פורסמה למתן תוקף בילקוט הפרסומים מס' 1130 בתאריך 11/09/1941.

בהתאם לתכנית סווג הנכס הנדון ביעוד למגורים ב'.

להלן זכויות הבניה:

שטח מגרש מינימלי: 1,000 מ"ר

שטח בניה: 15% עיקרי + 5% מבנה עזר

הוראות בניה נוספות:

השטח הכולל של בניינים קיימים וחדשים על מגרש אחד לא יעלה על 20% משטח החלקה. מהם לא יותר מ- 15% בית מגורים ולא יותר מ- 5% מבנה עזר.

8.1.2. <u>חד/430/ב:</u>

התכנית פורסמה למתן תוקף בילקוט הפרסומים מס' 1766 מיום 15/10/1971.

בהתאם לתכנית הנדונה מסווג הנכס הנדון ביעוד לאזור מגורים ומסומן כחלקה מס' 23.

להלן הוראות הבניה בהתאם לתכנית הבינוי:

מס' הקומות: 3

מס' יח"ד: 18

שטח יח"ד נטו: 85 מ"ר

8.1.3. <u>חד/810:</u>

התכנית פורסמה למתן תוקף בילקוט הפרסומים מס' 3667 מיום 11/06/1989.

בהתאם לתכנית מסווגת החלקה הנדונה ביעוד לאזור מגורים מיוחד.

הוראות התכנית באזור מגורים מיוחד הינן כדלקמן:

א. קביעת אזור מגורים מיוחד.
ב. קביעת חזית מסחרית
ג. קביעת שטח לחניה

ד. קביעת שטח ציבורי פתוח ושבילים

ה. קביעת הוראות בניה להרחבת דירות קיימות.

<u>להלן הוראות התכנית לאזור מגורים מיוחד:</u>

א. במגרשים בהם מצוינת בתשריט תוספת בניה תהיה הבניה כמסומן בתשריט, עפ"י תכנית אחידה לכל הבית ובלא תוספת יח"ד ובתנאי שגודל דירה לאחר ההרחבה לא יעלה על 90 מ"ר והמרחק בין שני בניינים לא יקטן מ- 8 מ' ותכסית הקרקע לא תעלה על 50%.

ב. בבניינים קיימים שלא צוינה לגביהם בתשריט אפשרות תוספת לא תותר בניה נוספת למעט סגירת מרפסות קיימות.

ג. תותר בנית עליות גג לפי הוראות תכנית המתאר.

<u>חישוב אחוזי הבניה:</u>

א. באזור מגורים מיוחד בחישוב אחוזי הבניה יכללו כל השטחים של חלקי הבניה פרט לנזכרים להלן:

קומת עמודים מפולשת, סטוין, מקומות חניה למכוניות לדיירי הבית, מקלט ושירותי בית כלליים משותפם לכל הדירות כגון חדר הסקה, חדר ומתקן קירור, חדר כביסה, מחסן לכלי גינה בשטח של עד 6 מ"ר, ארובה בלתי מקורה המשמשת לאוורור השירותים, קומת צנרת עד גובה 2 מ' המשמשת לאוורור השירותים ומרפסות גג בלתי מקורות בבניינים מדורגים.

תותר הקמת מרתף שלא יחושב באחוזי הבניה ושיכלול חלק מהפונקציון הנ"ל וכן חניה לדיירי הבית בשטח שלא יעלה על 25 מ"ר למכונית.

ב. אחוזי הבניה יחושבו מהשטח נטו דהיינו משטח המגרש לבניה לאחר ההפרשות לצרכי ציבור.

8.1.4. <u>חד/947:</u>

התכנית פורסמה למתן תוקף בילקוט הפרסומים מס' 4172 בתאריך 02/12/1993.

התכנית קובעת הוראות בניה למרתפים.

להלן הוראות הבניה באזור מגורים בבתי קומות:

1. ליחידות מגורים הצמודות לקרקע יותר לבנות מרתפים בשטח בניה מקסימלי של 50 מ"ר ליח"ד כשטחי שירות, השימושים יהיו מקלט, חדרי מכונות והסקה, חניה ומחסן. גובה המחסן לא יעלה על 2.2 מ', המרתף יבנה בקווי הבנין ותהיה אליו כניסה מיחידת המגורים אליו הוא משתייך, כל בניה מעל 50 מ"ר תיחשב כשימוש עיקרי ותהיה חלק מאחוזי הבניה המותרים באזור.
2. **ליח"ד שאינן צמודות קרקע מותר לבנות מחסן בשטח 6 מ"ר, שטח זה ייחשב כשטח שירות ויוצמד לדירה אליה הוא משתייך.**
3. השימושים המותרים במרתף:

א. מחסן כללי משותף לדיירי הבית שירשם כרכוש משותף של כל יחידות המשנה בבנין.

ב. חניה.

ג. חדרי מכונות והסקה, פיר מעלית.

ד. מרחב מוגן.

8.1.5. <u>חד/מק/450/1:</u>

התכנית פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 4706 מיום 01/12/1998.

מטרת התכנית הינה קביעת קווי בניין והוראות עיצוב למחסנים, למבני חניה ולביתני אשפה.

<u>חניות:</u>

קווי בניין: יותרו גגות הצללה לחניה הכוללים גג ועמודים ללא קירות/או חלונות, בקווי בנין אחוריים וצדדיים עד לקו אפס.

קו בנין קידמי יהיה בהתאם לקוי בנין הקדמי המותר למבנה העיקרי.

גובה פנימי מירבי: עד 2.2 מ'.

שטח החניה: יקבע עפ"י התכניות הראשיות על תיקוניהן החלות באותו אזור.

<u>ביתן אשפה ומחסנים בבתים משותפים:</u>

קווי בנין: או בקווי יותרו מחסנים וביתני אשפה בתחום קווי הבנין המותרים למבנה העיקרי בנין צידי ואחורי עד 0.

יותר מבנה מחסן וביתן אשפה צמוד או נפרד מהמבנה העיקרי.

לא יותרו פתחים ו/או חלונות בקו בנין אפס.

גובה מירבי פנימי: עד 2.2 מ'.

שטח: יקבע עפ"י התכניות הראשיות על תיקוניהן החלות באותו אזור.

יותר מחסן אחד בלבד לכל יח"ד.

8.1.6. <u>חד/450/ה :</u>

התכנית פורסמה למתן תוקף בילקוט הפרסומים מס' 4783 בתאריך 11/07/1999.

התכנית משנה הוראות הבניה וקובעת שטחי שירות למבנים בכל העיר, בהתאם לשימושים.

בתכניות שבהן לא נקבעו שטחי שירות יהיו אחוזי הבניה ושטחי הבניה שנקבעו שטחים עיקריים.

בנוסף לכך יותרו שטחי שירות כדלקמן:

למע"ר מגורים ומסחר (בקטע המגורים):

- קומת עמודים בשטח הקומה שמעליה
- חדר מדרגות
- מרחב מוגן

- מבואה בקומת כניסה עפ"י מס' יח"ד
- לא תותר העברה משטח שירות לשטחים אחרים
- יציאה לגג בשטח 15 מ"ר ליח"ד, שהגישה אליהן מהקומה האחרונה בלבד.
- מחסן פרטי בשטח 6 מ"ר לדירה בתנאי של כניסה נפרדת מחדר המדרגות.
- מערכות טכניות, חדרי אשפה וגז

מתחת למפלס הכניסה הקובעת: חניה עד לשטח 100% מהמגרש, מחסן פרטי בשטח של 6 מ"ר לדירה (בתנאי שלא יוקם מעל מפלס הכניסה), מערכות טכניות, חדרי אשפה וגז, חדר מדרגות ומבואה, מרחב מוגן.

8.1.7. <u>חד/450/ח</u>

התכנית פורסמה למתן תוקף בילקוט הפרסומים מס' 5477 מתאריך 05/01/2006.

מבין מטרות התכנית: תוספת יח"ד.

במגרשים בהם עפ"י הוראות התב"ע החלה במקום ובהתחשב בגודל במגרש, מס' יח"ד אינו שלם, אך ממחצית השבר ומעלה, ניתן יהיה לעגל ולאפשר יחידה שלימה.

8.1.8. <u>חד/2020:</u>

התכנית פורסמה למתן תוקף בילקוט הפרסומים מס' 6798 מתאריך 11/05/2014.

תכנית זו הינה תכנית המתאר החדשה של חדרה. התכנית מסווגת את החלקה בתחום יעוד על פי תכנית מאושרת אחרת.

התכנית קובעת בין היתר צפיפות מקסימלית של 16 יח"ד לדונם באזורים המגורים ברחבי העיר.

כ"כ נקבע כי גודל יח"ד ממוצעת בבניה רוויה גבוהה הינו 122 מ"ר עיקרי (110 מ"ר ליח"ד + 12 מ"ר מרפסת מקורה).

שומה זו אינה דנה בהשלכות הנובעות מתכנית זו.

8.2. <u>מצב חדש:</u>

8.2.1. <u>302-0583542:</u>

התכנית פורסמה למתן תוקף בילקוט הפרסומים מס' 8452 מיום 25/09/2019 ובעיתונות מיום 08/10/2019.

מטרת התכנית הינה עדכון הוראות בניה במרחב תכנון חדרה על מנת לתת מענה לסוגיות תכנוניות שאינן מקבלות ביטוי מספק במצב הסטטוטורי הקיים היום.

התכנית מסווגת את הנכס ביעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת.

<u>מחסנים:</u>

תכנית זו מהווה שינוי לתכנית חד/450ה וחד/מק/450/ו ומחליפה את הוראותיה בכל הנוגע למחסנים.

בבניית צמודת קרקע נקבע בין היתר כדלקמן:

(1) לא יותר מחסן בקומות שמעל קומת הכניסה הקובעת.

(2) זכויות בניה: עד 10% מהשטח העיקרי (לפי חד/450ה). הכניסה למחסן תהיה מחוץ לדירה

(3) קווי בניין: ניתן לבנות מחסן בתחום קווי הבניין המותרים ובקו בניין צידי או אחורי 0. לא תותר בניית מחסן בקו בניין קדמי 0.

(4) גובה פנימי מירבי של המחסן 2.20 מ', גובה חיצוני סופי לא יעלה על 2.60 מ'.

(5) יותר מבנה מחסן צמוד או נפרד מהמבנה העיקרי. יותר מבנה מחסן אחד לכל יח"ד.

<u>בריכות שחיה:</u>

תכנית זו מהווה שינוי לתכנית חד/850 ומחליפה אותה בכל הנוגע להוראות בריכות שחיה.

(1) תותר הקמת בריכת שחיה בקווי בניין אפס בכיוון אחד ובשאר הכיוונים – 1 מ'.

(2) הבריכה תוכל להיות צמוד לבית המגורים. שטחן של בריכות שחיה בלתי מקורות בחצר המגרש או על גגות הבתים, לא יחושב כשטח בניה. בריכות שחיה מקורות תיכללנה בחישוב שטח הבניה.

<u>חניות מקורות:</u>

תכנית זו מהווה שינוי לתכנית חד/450/ה.

(1) חניה תיחשב כחניה מקורה, כך שלפחות 50% מהצדדים יהיו פתוחים וללא קירות.

(2) תותר הקמת חניות מקורות לכל יח"ד בשטח של עד 30 מ"ר לכל יח"ד.

(3) קו בניין צידי ו/או קדמי אפס. הגובה הפנימי של החניה יהיה 2.20 מ'. גובה חיצוני עד 2.60 מ'.

<u>מרתפים:</u>

תכנית זו מהווה שינוי לתכנית חד/947 ומחליפה את סעיף 9.א וסעיף 9.ב בהוראותיה בכל הנוגע למרתפים.

בבניה צמודת קרקע נקבע בין היתר כדלקמן:

(1) בנוסף ל-50 מ״ר שטחי שירות המאושרים למרתפים לפי תכנית חד/947 תתאפשר הרחבת המרתף כשטח עיקרי עד לקונטור המבנה.

(2) סה״כ שטח המרתפים בבתי מגורים צמודי קרקע יהיה בתואם לתכסית קונטור המבנה שמעליהם.

(3) הסיווג לשטח עיקרי/שירות יקבע עפ״י השימוש. לא תתאפשר כניסה נפרדת למרתף.

<u>חדרי יציאה לגג/בניה למגורים בקומת הגג באזור מגורים:</u>

(1) תותר בקומת הגג בניה למגורים בשטח של עד 15 מ״ר שטח שירות או חדר יציאה לגג בשטח עיקרי של 40 מ״ר הכולל גם את מהלך המדרגות שתהיה חלק מדירת המגורים שמתחת לגג.

(2) סה״כ שטח הבניה בקומת הגג לא יעלה על 40% משטח קומת הגג כולל כל החלקים והמבנים הטכניים (שטחי שירות ושטחים עיקריים יחד).

(3) הכניסה לשטח הבנוי תהיה מתוך יחידת המגורים בלבד. לא תותר כניסה חיצונית לבניה שעל הגג.

(4) לא יתאפשר ניוד זכויות בניה המוצעים לקומת הגג אל הקומות שמתחת לגג.

(5) במבנה המשלב גג רעפים וגג שטוח, לא תותר תוספת חדר יציאה לגג.

(6) בבניה רוויה, בבתים טוריים או בדו-משפחתיים יוצמדו החדרים על הגג של היחידות זה לזה.

<u>חלל גג רעפים בבניה צמודת קרקע:</u>

(1) גג הרעפים יהיה בעל שני שיפועים לפחות.

(2) גובה בסיס 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 2.60 מ׳. לא תורשה כניסה נפרדת חיצונית.

(4) שטח מירבי מותר לבניה לא יעלה על 60% מהשטח העיקרי של קומת המגורים העליונה. שטח עליית הגג יהיה שטח עיקרי בלבד או שירות לפי השימוש המבוקש.

8.3. <u>היתר בניה:</u>

8.3.1. <u>רשיון בניה מס׳ 4813 מיום 03/06/1970:</u>

היתר להקמת 6 בתים משותפים בני 3 קומות – בניינים 4,6,7,,1,2,3 – תכנית שינויים. מהם 4 בניינים * 14 דירות = 56 דירות, 2 בניינים * 12 דירות = 24 דירות, סה״כ 80 דירות.

9. עמדות הצדדים:

9.1 עמדת המשיבה:

9.1.1 תכנית 302-0583542 :

בשומת המשיבה הובא בחשבון כי עפ"י תכנית 302-0583542 קיימת אפשרות להגדלת שטח הבניה בקומת הגג עד ל- 40% כשטח בניה עיקרי. כ"כ, ניתן להגדיל את שטח המחסן עד ל- 10 מ"ר.

לעניין שטח ההרחבה - לשיטת שמאי המשיבה עפ"י מדידה גרפית, שטחו הכולל של הגג הצמוד לדירה דנא הינו כ- 65 מ"ר. לפיכך, הובא בחשבון במצב חדש חדר גג בשטח 26 מ"ר (40%) ובסה"כ חושבה השבחה בגין תוספת של 11 מ"ר לעומת חדר גג בשטח של 15 מ"ר כמותר במצב הקודם. ההשבחה חושבה על חשבון מרפסת הגג בשטח זהה. תוספת השטח בגג כשטח עיקרי הכולל בריכה מוערך על ידה במקדם שווי 1.4 לעומת שווי 1.3 במצב קודם. מרפסת הגג חושבה במקדם שווי של 0.25. בנוסף, הובא בחשבון מקדם מושע 0.8 בגין שטחי הבניה בקומת הגג.

לעניין שטחי המחסן – בשומת המשיבה חושבה ההשבחה בגין האפשרות להקמת מחסן בשטח של 10 מ"ר ובסה"כ חושבה השבחה בגין תוספת בשטח של 4 מ"ר לאור סה"כ 6 מ"ר אחסנה כמותר במצב הקודם. שטח התוספת חושב במקדם שווי של 0.6.

לעניין השימוש המיטבי - בשומת המשיבה הובא בחשבון כי נכון למועד הקובע תמו חייו הכלכליים של המבנה הנדון.

לעניין ערכי השווי:

בשומת המשיבה הובאו בחשבון עסקאות מכר של דירות מגורים חדשות בסביבת הנכס, כדלקמן:

תאריך	גו"ח	שטח רשום	שנת בניה	קומה	מחיר מכירה
10/10/2019	10036/208	107	2019	11/21	1,470,000
27/09/2019	10036/100	95	2019	11/20	1,403,722

בהתאם לעסקאות הנ"ל מתקבל על ידה שווי ממוצע של 14,257 ₪/מ"ר בנוי. בחילוץ השווי ע"י ניכוי מע"מ (17%), יזמות (20%) והפחתת עלות בניה של 6,500 ₪/מ"ר מתקבל על ידה שווי של 3,655 ₪/מ"ר מבונה.

לאור זאת, הובא בחשבון בשומת המשיבה שווי של 3,700 ₪/מ"ר מבונה נכון למועד הקובע.

להלן תחשיב ההשבחה בשומת המשיבה:

מהות	שטח	מקדם שימוש	מקדם מושע	שטח אקו'
שטח חדר יציאה לגג חדש	11	1.4	0.8	12.32
שטח מרפסת לקיזוז	11	-0.25	1	-2.75
שטח חדר היציאה לגג הקיים בתוספת בריכת שחיה	15	0.1	0.8	1.2
תוספת שטח מחסן	4	0.6	1	2.4
סה"כ שטח אקו'				13.17
שווי מ"ר מבונה				3,700
סה"כ השבחה בש"ח				**48,729**

9.2. <u>עמדת המבקש:</u>

9.2.1. <u>תכנית 302-0583542:</u>

בשומת המבקש הובא בחשבון כי עסקה המבוצעת בנכס הנדון מהווה בסיס הטוב ביותר לצורך קביעת ההשפעה התכנונית על שווי אותו הנכס, כל עוד מדובר בעסקה שאינה חריגה. לשיטתו, התמורה ששולמה עבור הדירה לאחר אישור התכנית, משקפת את כל היתרונות והחסרונות הגלומים בדירה ואת ההשפעה התכנונית, ככל וקיימת, בגין אישור התכנית.

לצורך בחינת השפעת אישור התכנית על שווי הדירה נבחנה בשומת המבקש עסקת מכר לדירה אחרת בקומה שלישית בבנין הנדון (ת"ח 9) ושנמכרה לפני אישור התכנית. לטענת שמאי המבקש דירה זו צמודה לדירה הנדונה ובעלת מאפיינים דומים.

להלן נתוני העסקה בדירה הנדונה לעומת נתוני דירת ההשוואה הצמודה לדירה הנדונה (ת"ח 9):

תאריך מכירה	מחיר מכירה	כתובת	חלקה	תת חלקה	שטח דירה	קומה
13/01/2020	705,000	מיכאל חזני 7	368	10	58.5	שלישית
21/02/2019	720,000	מיכאל חזני 7	368	9	58.5	שלישית

בתאם לנתונים הנ"ל מתקבלת המסקנה לשיטת שמאי המבקש, כי התמורה עבור הדירה הנדונה נמוכה מהתמורה עבור ת"ח 9 שנמכרה לפני המועד הקובע. לשיטתו, אישור התכנית אינו משפיע על שווי הדירה בשוק החופשי ולפיכך, לא נוצרה השבחה בגין אישור התכנית.

לחילופין,

עפ"י ס' 6.3 להוראות התכנית, קבלת היתר לתוספת חדר יציאה לגג במבנה הקיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות ת"י 413. לשיטת שמאי המבקש בהתאם להעתק ממסמך חתום מיום 28/06/2020 ע"י הנדסאי בנין, הובהר כי לאור גילו של הבנין והעדר תכנית קונסטרוקציה מפורטת לא ניתן להתבסס על היסודות וכמות הברזל הקיימת בבניין. לשיטתו, עלות חיזוק המבנה מוערכת על ידו בסכום של 1,200,000 ₪ ועבור כל אחת מ- 4 הדירות בקומה העליונה כ- 300,000 ₪.

לעניין תוספת השטח בקומת הגג – הובא בחשבון כי בהעדר הנחיה מפורשת בהוראות התכנית, יש להקצות 25% משטח הבניה בגג לשטחים משותפים לכלל הדירות. בהתחשב בשטח דירה של כ- 65 מ״ר וניצול מותר של 40% מתקבל על ידו חדר גג בשטח כ- 26 מ״ר לעומת 15 מ״ר במצב קודם. תוספת השטח בגג כ- 11 מ״ר מסתכמת בהפסד הנאמד על ידו בכ- 296,000 ₪.

לאור כל האמור לעיל, נקבע בשומת המבקש כי מאחר ומימוש הזכויות בגג אינו כלכלי, הרי שאישור התכנית לא השפיע על שווי הדירה בשוק החופשי ולפיכך, לא נוצרה השבחה בגינה.

לעניין בריכת השחייה - בהתחשב במאפייני הסביבה והצורך באישור קונסטרוקטור בדבר עמידות הגג, הרי שאין סיכוי למימוש בריכת השחייה במרפסת הגג ולכן אין בה כדי להשפיע על ההשבחה.

לעניין מקדם ההתאמה לתוספת הבניה על המבנה הקיים נטען כי מאחר והבניה בגג עפ״י חד/450/ה לא מומשה, הרי שיש להביא בחשבון בבחינת ההשבחה את העלות העודפת הנובעת מחיזוק המבנה. לשיטתו, מקדם ההתאמה הראוי הינו 0.5.

לעניין המושע – הובאה בחשבון הפחתה בשיעור 70% בגין מורכבות קניינית הכרוכה במימוש הזכויות בגג וכן לאור ההיתכנות לפינוי בינוי הבנין בעיני קונה סביר.

לעניין ערכי השווי – נקבע שווי של 2,700 ₪/מ״ר מבונה בהתבסס על שומות מכריעות בסביבה, כדלקמן: שומת לילך בן פורת בגו״ח 10038/19 ושומת אוולין דוידזון שמאמה בגו״ח 10037/494.

<u>להלן תחשיב ההשבחה בשומת המבקש</u>:

מהות	שטח	אקו׳	סה״כ
תוספת שטח יציאה לגג	11	1	11
בניכוי הפסד מרפסת גג	11	0.3	3.3
מקדם דחיה להסדרה קניינית			0.3
מקדם התאמה לתוספת בניה בבנין קיים			0.5
שווי מ״ר מבונה בש״ח			2,700
בניכוי עלות עודפת לחיזוק המבנה			-300,000
סה״כ השבחה בש״ח			**-295,882**

בהתאם לתחשיב הנ״ל, מתקבל בשומת המבקש כי התכנית אינה משביחה.

9.3. <u>תגובת המשיבה:</u>

לעניין ערכי השווי – לטענת שמאית המשיבה, שמאי המבקש קובע שווי נמוך של 2,700 ₪/מ״ר מבונה. כתימוכין, לעמדתה מפנה לשומות מכריעות בסביבה ולפיהן נקבעו ערכי שווי גבוהים יותר בגבולות 3,300 ₪/מ״ר מבונה – 3,600 ₪/מ״ר מבונה.

לעניין שיטת החישוב – לטענת שמאית המשיבה התכנית יצרה תוספת של זכויות בניה בגג. הערכת רכיב זה בהתבסס על עסקאות השוואה צריכה להיעשות בדרך של איתור עסקאות לדירות בקומות התחתונות לעומת עסקאות לדירות בקומות עליונות באותו בניין ובמועדים סמוכים. כ״כ יש להתבסס על מס׳ רב של עסקאות שהרי השענות על העסקה בנכס הנדון אינה בהכרח משקפת שווי. לפיכך, לשיטתה הגישה הנכונה לחישוב ההשבחה בגין רכיב זה הינה עפ״י שיטת הדלתא בהתאם לטכניקת ההשבחה כפי שנקבע בשומות מכריעות רבות.

לעניין העלות העודפות – לטענת שמאית המשיבה, בניית חדר בגג אינה מחייבת חיזוק של כל הבניין הואיל וניתן להקים את החדר גם בבניה קלה. כ״כ, בעיר חדרה נבנים חדרי גג על מבנים קיימים ללא דרישה לחיזוק. כתמיכה לעמדתה מפנה ל- 3 נכסים בחדרה בהן ניתנו היתרי בניה להקמת חדרי גג ללא כל דרישה לחיזוק המבנה. כ״כ מפנה לשומת נורית ג׳רבי בגו״ח 10036/248 ובה נקבע כי ניתן להקים חדרי גג ללא צורך בחיזוק המבנה.

בנוסף, מפנה לשומת השמאי יגאל יוסף אשר נקט בגישה שונה משומת ג׳רבי וקיבל את הטענה לעניין העלויות העודפות. אולם, ולמרות זאת, נקבע בשומה המכרעת לשיטתה, כי התכנית אכן משביחה.

לעניין בריכת השחיה - הובהר בדיון המקצועי כי הוועדה מוותרת על החיוב בגינה.

9.4. <u>סיכום עמדות הצדדים:</u>

מהות	המועד הקובע	שמאי המשיבה	שמאי המבקש
302-0583542	10/10/2019	48,729 ₪	אין השבחה

10. שיקולים ועקרונות לשומה:

10.1. כללי:

בשומה זו הובאו בחשבון בין היתר הגורמים והשיקולים הבאים:

1. בהתאם להוראות סעיף 1(א) בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, השבחה מוגדרת כעליית שווים של מקרקעין עקב אישור תכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג.
2. מימוש זכויות במקרקעין הינו אחת מאלה:

א. קבלת היתר לבניה שלא היה ניתן לתתו אלמלא אישור התכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג.

ב. התחלת השימוש בהם בפועל כפי שהותר לראשונה עקב אישור התכנית.

ג. העברתם או העברת החכירה לדורות בהם, בשלמות או חלקית, או הענקת זכויות בהם הטעונה רישום בפנקסי המקרקעין, בתמורה או ללא תמורה, אך למעט העברה מכח דין והעברה ללא תמורה מאדם לקרובו.

3. במקרה הנדון המימוש הינו בהתאם לסעיף 2(ג).
4. מיקום הנכס ברחוב מיכאל חזני 7, חדרה.
5. המועד הקובע לקביעת ההשבחה עקב אישור תכנית 302-0583542 הינו 23/10/2019.

10.2. נקודות שבהסכמה:

1. המועד הקובע.
2. המצב התכנוני.
3. היעדר השבחה עקב אישורה של תכנית חד/2020.
4. העדר השבחה בגין בריכת השחיה מכח תכנית 302-0583542.

11. <u>הכרעה בנושאים השנויים במחלוקת:</u>

11.1. <u>לעניין הבניה על הגג:</u>

בשומת המשיבה הובא בחשבון כי ההשבחה נובעת מהאפשרות להגדלת הבניה בגג עד ל - 40% משטח קומת הגג כולל המבנים הטכניים. בשומתה, הובא בחשבון במצב חדש חדר גג בשטח של 26 מ״ר (40%) לעומת 15 מ״ר במצב קודם ובסה״כ תוספת 11 מ״ר חדר גג. כ״כ, הובאה בחשבון האפשרות להקמת בריכת שחיה בשטח הפנוי בקומת הגג. התוספת בגג בשטח של כ- 11 מ״ר חושבה על חשבון מרפסת גג בשטח זהה ולפי מקדם שווי של 1.4 במצב חדש לעומת 1.3 במצב הקודם.

בשומת המבקש נטען כי התכנית אינה משביחה בשל מספר נימוקים. בבחינת שווי הנכס עפ״י עסקת המכר בנכס נשוא השומה לאחר המועד הקובע, לעומת השווי בעסקה נוספת לדירת גג בקומה שלישית (ת״ח 9) הצמודה לנכס הנדון, לפני המועד הקובע עולה כי לא נוצרה כל עליית שווי. בהתאם לעסקאות הנ״ל מתקבל על ידו כי העסקה בנכס הנדון לאחר המועד הקובע משקפת שווי נמוך יותר ביחס לעסקה בדירה הצמודה לפני המועד הקובע. לחילופין נטען, כי עפ״י הוראות התכנית תוספת הבניה בגג מותנית בבדיקת הצורך בחיזוק המבנה. לטענת שמאי המבקש בהתאם לחוו״ד הנדסאי בניין מיום 28/06/2020 לאור גילו של המבנה והעדר תכניות קונסטרוקציה למבנה, לא ניתן לבצע תוספות בניה במבנה הקיים. לחילופי חילופין, מימוש תוספות הבניה כרוך בעלויות התאמה גבוהות המאיינות כל השבחה.

<u>הכרעה</u>:

אקדים ואומר – לא קיבלתי את עמדת המבקש.

תכנית 302-0583542 חלה על כל מרחב התכנון חדרה וקובעת בין היתר הוראות בניה לגבי חדרי גג ומחסנים באזורי המגורים וכן אלמנטים נוספים. התכנית מאפשרת בניה למגורים בקומת הגג בשטח של עד 15 מ״ר כשטח שירות, או בניית חדרי יציאה לגג בשטח עיקרי של 40 מ״ר ומקס׳ עד 40% משטח קומת הגג (עיקרי + שירות).

במקרה של תוספות בניה על הבניין הקיים, נדרש לבחון את תחולת ת״י 413 על הבניין כולו.

בהתאם לאמור בסעיף 6.3 להוראות התכנית נקבע בין היתר כי: *״היתר לתוספות בניה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות תקן ישראל ת״י 413״*. מהאמור לעיל עולה כי, טרם ביצוע תוספות הבניה, נדרשת בדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה. סביר להניח, כי כחלק מתהליך הרישוי נדרש לצרף תצהיר מהנדס המאשר את יציבות הבנין בפני רעידות אדמה.

לעניין זה יצויין, כי לא הוכח הצורך בחיזוק הבניין ע״י חוו״ד מומחה למעט תיאור הבניין ומצבו הפיזי. כ״כ, לא הוכחה דרישה אוטומטית של הוועדה בכל בקשה להיתר. מעבר לכך, עפ״י תגובת המשיבה לטענת חיזוק הבניין כתנאי להיתר בניה, נמסר כי ניתנו היתרי בניה גם ללא חיזוק הבניין בכללותו.

עולה מכך, שלא בהכרח בכל מימוש בדרך של היתר לבניה בגג יידרש ע״י הועדה המקומית חיזוק הבניין כולו.

בנוסף, ניתן לבחון פתרונות תכנוניים והנדסיים הניתנים ליישום ובין היתר בנייה קלה עם קונסטרוקציית פלדה ולאו דווקא בניה מבטון. בניה שכזו תהיה בכפוף לעמידה בדרישות התקן ובין היתר: שמסתה אינה עולה על 2% ממסת המבנה המקורי ושאינה מגדילה את האקסצנטריות בין מרכז הקשיחות לבין מרכז המסה של המבנה. בנוסף, בהתאם לסעיף 7.2.5 לתקן ניתן לאפשר שינויים במבנה קיים ללא הגדלת שטחו או /וגם ללא שינוי ייעודו. לעניין זה יצויין כי בשומת המבקש לא הוצגה כל חוו"ד הנדסית ו/או אסמכתא ולפיה קיים קושי במימוש התוספת בבניה קלה. מעבר לכך, לא מצאתי בהוראות התכנית כל התניה או מניעת בניה שאינה קונבנציונאלית.

מעבר לכך,

כל בניית תוספת מחייבת בדיקת תקינות הבניין, אישור מהנדס תכנון, בדיקת חוזק הבניין ואפשרויות הבניה שבו. יצויין, כי תקן 413 אושר בשנת 1975 ושונה מספר פעמים ובין היתר בשנים 1995, 1998, 2009. לפיכך, בחינת תקינות הבניין אינה מיוחדת לבניין נשוא השומה בלבד.

<u>לעניין אופן חישוב ההשבחה</u> – ככלל, דרך המלך לבחינת ההשבחה הינה אכן ע"י חישוב סך שווי המקרקעין במצב הקודם לעומת סך שווי המקרקעין במצב החדש כאשר ההשבחה הינה הפרש השווי בין שני מצבי התכנון. יחד עם זאת, קיימים מקרים בהם השווי הבסיסי נותר זהה בשני מצבי התכנון למעט תוספת הזכויות. במקרים אלו ניתן לחשב את גובה ההשבחה ע"פ שווי התוספת בלבד.

בערר מס' **8001/12 בעניין פישמן מפעלי קירור בע"מ נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה שומרון**, קיימת הסתייגות מהכלל:

*"**אכן, לעתים קיימים מצבים חריגים בהם אין צורך לשום את מלוא שווי המקרקעין במצב הקודם ובמצב החדש היות ושווי זה אינו משתנה כתוצאה מהאקט התכנוני, ולכן ניתן לשום רק את הפער בין המצבים.** (ד.ש. א.כ.).*
*אולם, וזה העיקר, על מנת שניתן יהיה לשום רק את הפער הגלום באקט התכנוני ולא את השווי הכולל של המקרקעין בשני המצבים, על השמאי לנמק ולהסביר מדוע לעמדתו השווי ללא האקט התכנוני לא השתנה בשני המצבים, ר', למשל, <u>ערר (ירושלים) 210/11</u> **<u>בנדהיים ואח' נ. הוועדה המקומית ירושלים</u>** (פורסם באתר נבו)."*

בערר **210/11 בנדהיים ואח' נ' הועדה המקומית ירושלים** נקבע בין היתר כי:

"כפי שכבר קבעה ועדת ערר זו בעבר, וכן ועדות ערר במחוזות אחרים, היטל ההשבחה להקלה נקבע אף הוא בהתאם לפער בין שווי המקרקעין במצב הקודם לבין שווי המקרקעין במצב החדש.
ר' <u>ערר (ירושלים) 98/11</u> רון אלה ואח' נ. הועדה המקומית ירושלים (פורסם באתר נבו):

"מושכלות היסוד של היטל ההשבחה הינם כי היטל זה מוטל על הפער בין שווי המקרקעין לפני ואחרי האקט התכנוני.
ההלכה כי על מנת לקבוע את היטל ההשבחה יש להעריך את שווי המקרקעין לפני ואחרי האקט התכנוני עולה באופן מפורש הן מלשון החוק המגדירה את ההשבחה כ- "עליית שוויים של מקרקעין עקב..." והן מהפסיקה הענפה בנושא."

וכן ר' ערר (ירושלים) 135/11 אלון נ. הועדה המקומית מטה יהודה.

לפיכך, כאשר עורכים שומת היטל השבחה לבקשה להיתר הכוללת הקלה, יש לשום את שווי המקרקעין במצבם ללא ההקלה וכן את שווי המקרקעין במצבם לאחר ההקלה.

אכן, לעתים אין צורך לשום את מלוא שווי המקרקעין במצב הקודם ובמצב החדש היות ושווי זה אינו משתנה כתוצאה מההקלה, ולכן ניתן לשום רק את הפער בין המצבים. *(הדגשה לא במקור א.כ.)".*

ולענייננו,

כאמור לעיל, אין מניעה לבחינת השבחה בגין תוספת הזכויות בכפוף להסבר ונימוק מפורט. במקרה הנדון, נראה כי יש לחשב את ההשבחה בהתאם לשיטת הדלתא, דהיינו בחינת שווי התועלת.

בנקודה זו אבקש להרחיב. בנכס הנדון אושרה תכנית המוסיפה אלמנטים ספציפיים בלבד ובמקרה הנדון, בהתאם לשומת המשיבה חושבה ההשבחה בגין תוספת הבניה בגג ושטחי אחסנה בלבד. יתרת הזכויות ושהטח הבנוי נותר כפי שהיה במצב הקודם. לפיכך, אין כל מניעה לבחינת ההשבחה בשיטת ה'דלתא'.

<u>לעניין נתוני ההשוואה בסמוך למועד הקובע,</u>

בשומת המבקש נבחנה ההשבחה באמצעות עסקאות השוואה בחלקה הסמוכה (ח' 373) במועדי שקדם למועד הקובע ולאחריו. בנוסף, במסמך ההתייחסות לדיון (10/11/2021) הוצגו לצורך השוואה, עסקאות ברח' אחד העם 8א' לפני ואחרי המועד הקובע. עפ"י נתונים אלו מתקבל על ידו כי לא חלה עליית שווי בגין אישור התכנית הנדונה.

לעניין זה יובהר כי התכנית הנדונה נתקבלה ביום 06/11/2017, פורסמה להפקדה ברשומות ביום 08/01/2019 ופורסמה לאישור ברשומות ביום 25/09/2019. מעיון במועדי העסקאות במצב קודם עולה כי מדובר בעסקאות שבוצעו לפני ו<u>בסמוך</u> למועד אישור התכנית המשביחה. אלא, שהעסקאות שבוצעו בסמוך לפני ובסמוך למועד הקובע משקפות לכאורה עליית ערך עד כדי שוויון עם מחירי העסקאות לאחר המועד הקובע.

נראה כי בחינת ההשבחה בהתאם לטכניקה זו סותרת את **הלכת 'לוסטרניק' (רע"א 4487/01)** ולפיה יש לנכות את הציפיות הספציפיות מאישור התכנית המשביחה, לפיכך אין להביאה בחשבון.

בנוסף, נבחנו ע"י שמאי המבקש עסקאות בקומות העליונות לעומת עסקאות בקומות תחתונות שאינן מושפעות מאישור התכנית לכאורה. לטענת שמאי המבקש עפ"י עסקאות אלו מתקבל כי קיים פער זניח בין מחירי הדירות בקומות העליונות למחירי הדירות בקומות התחתונות ומשכך לא נוצרה לשיטתו השבחה.

לעניין זה, יובהר כי בחינת השפעת המחירים ע"י בדיקה מדגמית לדירות בשינוי רכיב הקומה בלבד, אינה יכולה להצביע בהכרח על העדר עליית שווי הנובעת מאישור התכנית דנא. יתכן, וקיימים אלמנטים נוספים העשויים להשפיע על פער בשווי, כגון: כיווני אויר, מצבה הפיזי של הדירה ועוד. בנוסף, קיים קושי אמיתי בנטרול רכיבי ההשפעה על שווי הנכס בהשוואה נקודתית כזו. יתכן ואלמלא התכנית, שווי הדירה העליונה היה אף נמוך משווי הדירה שמתחתיה לאור העדר מעלית לדוגמא. ויתכן, ותוספת השווי הינה אך ורק בשל התכנית המשביחה בלבד.

אולם מעבר לכך, ככל ואכן יתקיים הליך פינוי בינוי, ולאור תיקון 126, האם טענת בעלי הדירה בקומה העליונה לתוספת שווי בשל יתרת זכויות הבניה, ככל ותועלה , האם היא היתה נידחית ע"י היזם במחי כף ? האם טענה כזו לא תזכה את בעלי הדירה ולו בתמורה הקטנה ביותר בשל היותה דירת עם זכות תכנונית נוספת לבניה בגג ? אמנם מדובר בזכויות שיינתנו בכפוף לאישור השכנים אולם ברור, כי מדובר בזכות תכנונית העומדת לזכות בעלי הדירה בקומה העליונה בלבד. אף אחד מדיירי הבניין אינו יכול ליהנות מזכויות אלו, אלא המבקש בלבד. אמנם לא מדובר בזכות בעלות, ואמנם נדרש אישור השכנים וכו' אולם ודווקא בשל כל אלו, נקבע מקדם הפחתה בשווי עבור אותם שטחי בניה הן בשל מגבלת הזכות הזו ע"י מתן מקדם דחיה תואם עד להסדרה הקניינית והן בשל רכיבי המושע בחלקה נשוא השומה.

לאור כל האמור לעיל, קיבלתי את עמדת שמאית המשיבה ולפיה יש לבחון את ההשבחה הנובעת מהאפשרות לתוספת בניה על הגג. וזאת, ע"י בחינת זכויות הבניה בקומת הגג בשני מצבי התכנון.

11.2. <u>לעניין שטחי הבניה:</u>

בהתאם להוראות התכנית נקבע בין היתר, כדלקמן: *"תותר בקומת הגג בניה למגורים בשטח של עד 15 מ"ר שטח שירות או חדרי יציאה לגג בשטח עיקרי של 40 מ"ר הכולל גם את מהלך המדרגות שתהיה חלק מדירת המגורים שמתחת לגג. סה"כ שטח הבניה בקומת הגג לא יעלה על 40% משטח קומת הגג כולל כל החלקים והמבנים הטכניים (שטחי שירות ושטחים עיקריים יחד)".*

בהתאם לכך, מאפשרת התכנית בניה למגורים בקומת הגג בשטח של עד 15 מ"ר כשטח שירות או בניית חדרי יציאה לגג בשטח עיקרי של 40 מ"ר ומקס' עד 40% משטח קומת הגג (עיקרי + שירות).

עפ"י מדידה מתשריט הבקשה להיתר עולה כי שטח הדירה הנדונה הינו כ- 65 מ"ר. מכאן, שהבניה המותרת (40% משטח הדירה) משקף בניה על הגג בשטח של 26 מ"ר בלבד.

לעניין השטח העיקרי - בהתאם להוראות התכנית הנדונה, חדר הגג בשטח עיקרי של 40 מ"ר/40% כולל גם את שטח מהלך המדרגות. לפיכך ולאור הוראותיה המפורשות של התכנית הרי שיש להביא בחשבון הפחתת 3 מ"ר בגין שטח המדרגות.

במצב הקודם עפ"י תכנית חד/450 ה' נקבע כי חדר על הגג הינו בשטח של 15 מ"ר. אין הוראה מפורשת לעניין שטח המדרגות. יחד עם זאת, בשומת המשיבה לנכס אחר מיום מתאריך 03/08/2020 לנכס בגו"ח 10036/267, ברח' הרצל 41 הובאו בחשבון שטחי בניה בניכוי 3 מ"ר מדרגות בשני מצבי התכנון.

לפיכך, מצאתי לנכון לבחון את ההשבחה עפ"י שומת המשיבה בנכס ברחוב הרצל המשקף התייחסות לשטח המדרגות בשני מצבי התכנון.

לאור האמור לעיל, הובא בחשבון במצב חדש חדר על הגג בשטח של 23 מ"ר עיקרי (26 מ"ר – 3 מ"ר) על חשבון שטח מרפסת הגג. במצב קודם הובא בחשבון חדר גג בשטח של 12 מ"ר כשטח שירות.

לעניין האפשרות לתוספת בריכת שחיה - קיבלתי את עמדת הצדדים ולפיה לא נוצרה השבחה בגין בריכת השחיה המותרת בגג. אני סבור כי לאור שטח הדירה בגג והעלויות הכרוכות בביצוע התוספת ובהתחשב בגיל הבניין אין להביא בחשבון השבחה בגין תוספת בריכת שחיה.

11.3. <u>לעניין שטחי המחסנים:</u>

בשומת המשיבה חושבה השבחה בגין האפשרות להגדלת המחסן מ- 6 מ״ר ל- 10 מ״ר, קרי תוספת 4 מ״ר מחסן במצב חדש.

בשומת המבקש הובא בחשבון כי לאור הבינוי הקיים אין כדאיות כלכלית בהקמת מחסנים.

<u>הכרעה</u>:

בהתאם להוראות התכנית ניתן להגדיל את שטח המחסן עד ל- 10 מ״ר. כ״כ, נקבע כי המחסן ימוקם מחוץ לשטח הדירה ובתחום הבניין.

הנכס הנדון מהווה דירה בבניין הכולל 12 יח״ד בבינוי של 3 קומות מעל קומת עמודים. יצויין, כי מסיור בנכס ובסביבה הקרובה עולה כי בבניינים וותיקים לרוב זכויות אלה אינן מנוצלות ובוודאי לא לכלל הדיירים.

לאור האמור לעיל, הגעתי לכלל דעה כי מדובר בזכות בניה בעלת וודאות וסבירות נמוכה ביותר ובוודאי לאור השימוש המיטבי שהינו בינוי עפ״י הקיים. לפיכך, במקרה הנדון לא חלה השבחה בגין רכיב זה.

יצויין, כי עמדה זו תואמת בין היתר להכרעת השמאית בן פורת לנכס בגו״ח 10038/19 וכן לשומת השמאי עומר סרחאן לנכס בגו״ח 10036/442.

11.4. <u>לעניין הדחיה/מושע:</u>

בשומת המשיבה הובא בחשבון מקדם הפחתה בשיעור של 0.8 בגין מורכבות המימוש לתוספת הבניה בגג. בשומת המבקש הובא בחשבון מקדם 0.3 לאור הצורך בהסדרה קינייניות.

<u>הכרעה</u>:

על החלקה הנדונה קיים מבנה מגורים הכולל 3 כניסות ובסה״כ 18 בעלי זכויות הרשומים בבית המשותף. הנכס הנדון מהווה דירת מגורים בקומה השלישית והעליונה.

בהתאם לתיקון 126 ולהחלטת ועדת הערר חל/85090/11 **'ברגר רחל וירון נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה חולון'** נקבע כי בגין הרחבת חדר היציאה לגג יש לחייב בהיטל השבחה רק את בעלי הזכויות בקומה העליונה <u>היכולים למעשה לממש את הזכויות בגג</u>.

יחד עם זאת, ככל שהזכויות בגג הבניין אינן צמודות לדירה שבנדון ולאור תוספת זכויות הבניה מתוקף התכנית הנדונה, הרי שיש להביא בחשבון דחיה המשקפת את משך הזמן הראוי לקבלת הסכמת השכנים, התארגנות והסדרת הזכויות בגג.

סוגיית הדרישה להסכמות השכנים בבנייה על גג שהוא רכוש משותף והשימוש במקדמי התאמה נדונה בין היתר בעת״מ 70277-05-18 **'קנרוב טליאט נ' הומ״ק לתכנון ולבניה מחוז ת״א'**, ובו נקבע בין היתר כדלקמן:

*"..... כשמדובר בבקשה להיתר לבנות בגג בית משותף, שהוא רכוש משותף שלא הוצמד לדירתו של מבקש ההיתר, חתימתו של מבקש ההיתר בלבד אינה מבססת "תימוכין קניינים" כנדרש, אף שגם הוא נמנה על בעלי הזכויות בגג המשותף. דהיינו: בנסיבות העניין כאן, לא די בחתימת העותרים על הבקשה להיתר, שאין בה לבדה ובהעדר הסכמות השותפים לפי חוק המקרקעין למתן ההיתר, כדי לבסס "תימוכין קניינים" לבקשה. למעשה, זהו המקרה שנדון בעניין **בני אליעזר** כמו גם בעניין **אייזן**, והיישום לענייננו, ברור ופשוט.*

מכאן, שגם לא ניתן לראות באי הגשת התנגדויות על אף המצאה כדין לפי תקנות התכנון והבניה משום הסכמה המבססת "תימוכין קניינים"; ולא ניתן להסתפק בהסכמה נגטיבית (מכוח יידוע והעדר התנגדויות), כפי שטוענים העותרים.

בדין ובסמכות, אפוא, עיכבה רשות הרישוי את ההליך התכנוני עד להסדרת ההיבט הקנייני ושלחה את העותרים, אם רצונם בכך, לנקוט בהליך המתאים לצורך העניין בפני הערכאה המוסמכת".

כ"כ **בערר מס': 85135/11 ראובן ועקיבא כספי נ' הומ"ק לתו"ב תל אביב'** נקבע בין היתר כדלקמן:

"לפיכך, הכלל הוא כי היטל ההשבחה במקרה מעין זה צריך לחול על הדירה שניתן להרחיבה. עם זאת, מובן כי בקביעת גובה היטל ההשבחה על השמאי להתייחס למכלול השיקולים המשפיעים על שווי השוק של המקרקעין, לרבות מקדמי דחייה עקב הקושי במישור הקנייני ולרבות השפעת האפשרות כי יידרשו תשלומי איזון (או כל תשלום אחר)."

כאמור לעיל, קיים צורך בהסכמות שכנים והסדרת ההיבט הקנייני. מדובר בהליך העשוי להימשך מס' שנים. לאור המורכבות הקניינית והמשפטית במקרה הנדון הובאה בחשבון הפחתה לפי מקדם של 0.665 המשקף דחיה של כ- 7 שנים ובשיעור הוון של 6%. דחיה זהה נקבעה גם בשומות נוספות שערך הח"מ בגו"ח 10036/267 ברח' הרצל 41 ובגו"ח 10035/10 ברח' הנשיא 9. יצויין, כי מקדם הדחיה מגלם גם את ההפחתה בגין רכיב הבעלות.

11.5. <u>בינוי חדש על מבנה קיים:</u>

בשומת המשיבה לא הובא בחשבון מקדם הפחתה בגין תוספת בניה לבניין קיים לאור עמדתה ולפיה תמו חייו הכלכליים של הנכס. בשומת המבקש הובא בחשבון מקדם התאמה 0.5 לתוספות הבניה בבית הקיים.

<u>הכרעה:</u>

לאור התכנית הנדונה הובא בחשבון כי נדרשת התאמה בגין תוספת הבניה המותרת על הבניין הקיים.

במצב קודם הותרה הקמת חדר יציאה לגג בשטח של 15 מ"ר ולפיכך נדרשו עלויות התאמה לביצוע תוספת הבניה כגון: ניסור פתח יציאה לגג, יציקת רצפת בטון ועוד.

במצב חדש אפשרה התכנית הגדלת חדר הגג עד לשטח של 40 מ"ר. ניצול זכויות אלה כרוך אף הוא בעלויות התאמה. לכאורה עלויות אלה מתקזזות בשני מצבי התכנון. אולם לאור העדר וודאות במימוש

הזכויות המותרות ובמיוחד בעניין תקן 413, ולאור העובדה כי בפועל טרם מומשו זכויות הבניה הקיימות בגג, הרי שיש להביא בחשבון עלויות התאמה בשני מצבי התכנון.

יצויין, כי לא הוצגה חוו"ד בדבר אומדן עלות עודפת שאינה מהווה חלק מעלויות הבניה. לפיכך, ולצורך בחינת מקדם ההפחתה הנדרש בגין עלויות ההתאמה עיינתי במספר שומות מכריעות כדלקמן:

שמאי מכריע	גו"ח	כתובת	מקדם חדש על ישן
עומר סרחאן	10402/312	שד' אלכסנדר 8	0.85
לילך בן פורת	10038/19	תרנ"א 26	0.50
אבלין שמאמה	10037/494	הרברט סמואל 91	0.7
גיל הרצברג	10037/24	ויצמן 72	0.85

לאור האמור לעיל, ובהתחשב במצבו הפיזי של הבניין ולאור חוסר הוודאות באשר לדרישת חיזוק הבניין הובא בחשבון בשומה זו מקדם התאמה ממוצע בשיעור של 0.8.

מקדם הפחתה זה משקף את העתקת המתקנים על הגג ככל וקיימים.

11.6. <u>ערכי השווי:</u>

בשומת המשיבה הובא בחשבון שווי של 3,700 ₪/מ"ר מבונה בהתבסס על 2 עסקאות מכר משנת 2019 לדירות חדשות בגוש הנדון.

בשומת המבקש לא נקבעו ערכי השווי לאור עמדתו כי התכנית אינה משביחה.

<u>הכרעה</u>:

לצורך קביעת ערכי השווי הובאו בחשבון הנתונים הבאים:

- **<u>חוזה מכר מיום 13/01/2020 בדירה נשוא השומה:</u>**

אין חולק כי ככל וקיימות עסקאות השוואה בנכס נשוא השומה וככל שמדובר בעסקה שאינה עסקה חריגה הרי שיש לתת להן את משקל הבכורה. עסקה זו משקפת באופן המהימן ביותר את כלל מאפייני הנכס.

לעניין זה מפנה לערר **8061/10 'רמי לוי נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה שומרון'** בו נקבע בין היתר כדלקמן:

"אין עוררין כי בקביעת ערך מקרקעין הבכורה ניתנה לשיטת ההשוואה (על בכירותה של שיטת ההשוואה ר' פרופ' נמדר, 'פגיעה במקרקעין ופיצויים בגין נזקי תוכנית', עמ' 342 והאסמכתאות שם). וכשידוע כי שיטת ההשוואה הינה השיטה הבכירה, מה לנו טוב יותר מעסקת השוואה שנעשתה בנכס נשוא השומה עצמו?

לטעמנו, כאשר קיימת עסקת השוואה שנעשתה בנכס נשוא השומה, הרי מדובר בפרמטר ראשון במעלה לקביעת שווי המקרקעין, בהיותה משקפת את המחיר שנקבע בין מוכר מרצון לקונה מרצון".

ולענייננו, הדירה נשוא השומה נמכרה ביום 13/01/2020 בתמורה ל- 705,000 ₪. בשיטת החילוץ ובניכוי מע"מ ויזמות מופחתים (1.2) ובהפחתת עלות בניה 4,500 ₪/מ"ר מתקבלת יתרת שווי לקרקע כ- 295,000 ₪. בניתוח העסקה לפי 65 מ"ר עיקרי[2] ובהתחשב בזכויות הניתנות למימוש מתוקף התכנית הנדונה[3] ובכפוף לדחיה (0.67), התאמות בניה (0.8) ותשלום היטל השבחה (0.7) מתקבל סה"כ כ- 78 מ"ר אקו', משקף כ- 3,780 ₪/מ"ר מבונה.

- **<u>עסקאות מכר לדירות ישנות בגוש 10041:</u>**

יום מכירה	גוש חלקה	שנת בניה	שטח	מחיר מכירה בש"ח	מ"ר בנוי
17/01/2019	010041-0347-005-00	1995	105	1,089,000	10,371
15/01/2019	010041-0365-014-00	1970	58	600,000	10,345
27/01/2019	010041-0419-014-00	1990	120	1,205,000	10,042
14/02/2019	010041-0426-011-00	1960	65	710,000	10,923
28/02/2019	010041-0428-008-00	1950	71	750,000	10,563
30/05/2019	010041-0419-008-00	1994	105	1,080,000	10,286
04/06/2019	010041-0430-026-00	1970	65	720,000	11,077
11/06/2019	010041-0432-011-00	1970	76	680,000	8,947
10/10/2019	010041-0414-008-00	1983	115	950,000	8,261
23/10/2019	010041-0360-007-00	1970	86	885,000	10,291

בהתאם לנתונים הנ"ל מתקבל שווי ממוצע של כ- 10,100 ₪/מ"ר בנוי אקו'. בחילוץ יזמות ומע"מ מופחתים (1.2) והפחתת עלויות בניה של כ- 4,500 ₪/מ"ר, מתקבל שווי בגבולות 3,900 ₪/מ"ר מבונה.

- **<u>עסקאות מכר לדירות חדשות בסביבה:</u>**

יום מכירה	גוש חלקה	כתובת	שנת בניה	שטח	מחיר מכירה בש"ח
22/01/2019	010037-0444-000-00	תרנ"א 42	2016	107	1,480,000
22/01/2019	010037-0328-000-00	הק 5	2019	100	1,360,000
04/02/2019	010037-0382-017-34	תרנ"א 34	2016	158	1,590,000
11/02/2019	010037-0328-000-00	הק 5	2019	100	1,350,000
19/03/2019	010037-0328-000-00	הק 5	2019	100	1,350,000
18/04/2019	010037-0425-000-00	ז'בוטינסקי 29	2019	110	1,550,000
05/05/2019	010037-0425-000-00	ז'בוטינסקי 29	2019	95	1,550,000
21/05/2019	010037-0328-001-00	הק 5	2019	100	1,350,000
27/06/2019	010037-0425-004-00	ז'בוטינסקי 29	2019	95	1,570,000

[2] עפ"י מדידה גרפית בתשריט הבקשה להיתר.

[3] (26.6 חדר גג * 1 + 44.4 מ"ר מרפסת גג * 0.3) * 0.8 התאמות * 0.67 דחיה * 0.6 היטל השבחה = 15 מ"ר אקו'.

01/07/2019	010037-0425-000-29	ז'בוטינסקי 29	2019	91	1,560,000
21/10/2020	010037-0119-016-00	תרנ"א 16	2019	110	1,530,000
30/07/2019	010037-0444-000-42	תרנ"א 42	2016	132	1,880,000
26/09/2019	010037-0425-003-00	ז'בוטינסקי 29	2019	73	1,350,000
06/11/2019	010037-0402-012-00	לבוצקין 12	2019	110	1,343,000
24/11/2019	010037-0402-005-00	לבוצקין 12	2019	110	1,330,000
15/12/2019	010037-0402-012-00	לבוצקין 12	2019	111	1,343,000

בהתאם לנתונים הנ"ל מתקבל שווי ממוצע של כ- 14,000 ₪/מ"ר בנוי אקו'. בחילוץ יזמות (1.2) ומע"מ (1.17) והפחתת עלויות בניה של כ- 6,500 ₪/מ"ר, מתקבל שווי בגבולות 3,500 ₪/מ"ר מבונה.

לעניין זה יובהר כי נתוני המכר לדירות הנ"ל (ישנות וחדשות כאחד) הינן לדירות בבנייני מגורים ללא חזית מסחרית.

- **<u>שומות מכריעות לדירות מגורים בסביבה הנדונה :</u>**

שמאי מכריע	גו"ח	כתובת	שווי
עומר סרחאן	10036/442	אחד העם 13	3,060
יעקב פז	10036/16	אחד העם 13א	3,300
גיל הרצברג	10036/310	הרברט סמואל 51	3,520[4]
ארז כהן	10036/169	רוטשילד 7	3,500

בהתאם לשומות הנ"ל ובהתאמה למגורים ללא מסחר מתקבל שווי ממוצע של כ- 3,350 ₪/מ"ר מבונה.

<u>להלן סיכום נתוני ההשוואה</u>:

נתון השוואה	שווי למ"ר מבונה בש"ח
עסקת המכר בדירה הנדונה	3,780
דירות ישנות בסביבה	3,900
דירות חדשות בסביבה	3,500
שומות מכרעות	3,350

בהתאם לנתונים הנ"ל מתקבל שווי בגבולות השווי שנקבע בשומת המשיבה. לפיכך, בשומה זו הובא בחשבון שווי של 3,600 ₪/מ"ר מבונה נכון למועד הקובע.

[4] לדירת מגורים מעל חזית מסחרית הכלולה באזור המע"ר עפ"י תכנית חד/1001.

11.7. <u>מקדמי שווי:</u>

11.7.1. <u>מקדם חדר גג כשטח שירות ומרפסת גג:</u>

לצורך קביעת מקדם חדר על הגג כשטח שירות עיינתי במספר שומות מכריעות כדלקמן:

שמאי מכריע	גו"ח	כתובת	חדר גג (ש"ש)
לילך בן פורת	10034/227	הרב מימון יהודה 4, חדרה	0.7
אבלין דוידסון	10037/494	הרברט סמואל 91	0.7
אייל יצחקי	10008/193	שד' בגין, חדרה	0.7
דורית פריאל	10008/56	היסעור חדרה	0.7
דורית פריאל	10008/59	שד' מנחם בגין	0.7
עאטף עאלם	10581/24	גבעת אולגה, חדרה	0.7
דוד דדון	10032/135	האשור 4 חדרה	0.7

לצורך קביעת מקדם שווי למרפסות, עיינתי במספר שומות מכריעות כדלקמן:

שמאי מכריע	גו"ח	כתובת	מרפסת גג
אבלין דוידסון	10037/494	הרברט סמואל 91, חדרה	0.3
בועז קוט	10032/440	ארלוזורוב, חדרה	0.3
דוד דדון	10032/135	האשור 4, חדרה	0.3
יגאל יוסף	10037/189	תרנ"א 29 חדרה	0.3
עומר סרחאן	10034/124	הגיבורים 96, חדרה	0.25
לילך בן פורת	10034/227	הרב מימון יהודה 4, חדרה	0.25

לאור האמור לעיל, הובא בחשבון בשומה זו מקדם שווי של 0.7 לחדר על הגג ומקדם 0.3 למרפסות.

11.7.2. <u>מקדם מחסן דירתי:</u>

לצורך קביעת מקדם ראוי עיינתי במספר הכרעות כדלקמן:

שמאי מכריע	**גו"ח**	**כתובת**	**מקדם**
עומר סרחאן	10034/124	הגיבורים 96	0.5
דורית פריאל	10008/59	שד' מנחם בגין	0.6
בצלאל קציר	10008/169	שד' מנחם בגין	0.6
דורית פריאל	10008/56	היסעור חדרה	0.6
שמואל רוזנברג	10008/163	שכונת גבעת אולגה	0.6

לאור האמור בסעיף 11.3, הרי שמקדם השווי לאחסנה אינו רלוונטי במקרה הנדון.

12. <u>תחשיב ההשבחה:</u>

מצב קודם			
מהות	שטח	מקדם שווי	מ״ר/₪
חדר גג	12	0.7	8.4
מרפסת גג	50	0.3	15
סה״כ שטח אקו׳ - מצב קודם			**23.4**
מצב חדש			
חדר גג	23	1	23
מרפסת גג	39	0.3	11.7
סה״כ שטח אקו׳ - מצב חדש			**34.7**
סה״כ תוספת שטח אקו׳			11.3
שווי מ״ר מבונה			3,700
דחיה עד להסדרה קינייניות			0.665
התאמות לבינוי קיים			0.80
סה״כ ההשבחה בש״ח במעוגל			**22,200**

13. <u>ההשבחה והיטל ההשבחה:</u>

לאור האמור לעיל הגעתי לכלל דעה כי ההשבחה בנכס הנדון עקב המימוש המוצע הינה כדלקמן:

מהות	התאריך הקובע	ההשבחה	היטל ההשבחה
302-0583542	23/10/2019	₪ 22,200	₪ 11,100

היטל ההשבחה ישא הצמדה כחוק.

היטל ההשבחה לא ישא ריבית פיגורים (ככל וחלה) בגין התקופה בה התנהל ההליך בפני.

ולראיה באתי על החתום,

אלי כהן, שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה