א ר י ה א ר י א ל

כלכלן ושמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

רותי בן ארי - שמאית מקרקעין **כרמלה חורב - שמאית מקרקעין**

27.5.2018
מינוי: 161-2018
סימוכין: 845/1801

המבקש	**המשיבה**
סאמר שאמא	הועדה המקומית נצרת עילית
שמאי מקרקעין - נחום פרמינגר	שמאי מקרקעין - אלדד קלה

שומה מכרעת לענין היטל השבחה

חלקה 220 בגוש 17732

<u>רחוב קישון 30, נצרת עילית</u>

אריה אריאל - שמאי מקרקעין בע"מ
שדרות קק"ל 5, ת.ד. 700, קרית מוצקין 2610602
טל 074-7038681 ♦ נייד 054-4402070 ♦ פקס 072-2447609 ♦ arieh@arieharіel.com

א ר י ה א ר י א ל

כלכלן ושמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

רותי בן ארי - שמאית מקרקעין **כרמלה חורב - שמאית מקרקעין**

27.5.2018
מינוי: 161-2018
סימוכין: 845/1801

מטרת השומה

בהתאם להודעת מינוי לשמאי מכריע על ידי יו"ר מועצת שמאי המקרקעין מיום 24.1.2018, נתבקשתי לחוות את דעתי לענין גובה ההשבחה החלה על הנכס הנדון, למועד הקובע בגין בקשה להיתר בניה הכוללת הקלות.

זיהוי הנכס

גוש:	17732
חלקה:	220
כתובת:	רחוב קישון 30, נצרת עילית
שטח רשום:	505 מ"ר
סוג הנכס:	דירת מגורים דו קומתית[1]

דיון מקצועי

מועד:	8.4.2018
משתתפים:	נחום פרמינגר, אלדד קלה, כרמלה חורב, הח"מ

ביקור בנכס

מועד:	22.4.2018
נוכחים:	נסים דוירי (אדריכל מטעם המבקש), כרמלה חורב, הח"מ

המסמכים העיקריים שהוצגו

מטעם המבקש

- שומה מכרעת של השמאי נחום פרמינגר מיום 13.2.2018
- פרוטוקול החלטת הועדה המקומית מיום 29.11.2017 + תוכנית בקשה להיתר (גרמושקה)
- תגובה לפרוטוקול והשלמת נתונים של השמאי נחום פרמינגר מיום 23.4.2018
- מפה מצבית מיום 19.6.2018 חתומה על ידי מהנדס מוסמך זיבק מרואן

מטעם המשיבה

- שומת השמאי אלדד קלה מיום 17.12.2017
- תגובת השמאי אלדד קלה מיום 15.2.2018
- תגובה לפרוטוקול והשלמת נתונים של השמאי אלדד קלה מיום 14.5.2018

[1] קיימת מחלקות לגבי הגדרת הנכס אשר תוכרע בהמשך.

אריה אריאל - שמאי מקרקעין בע"מ
שדרות קק"ל 5, ת.ד. 700, קרית מוצקין 2610602
טל 074-7038681 ♦ נייד 054-4402070 ♦ פקס 072-2447609 ♦ arieh@arieharіel.com

א ר י ה א ר י א ל

כלכלן ושמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

רותי בן ארי - שמאית מקרקעין **כרמלה חורב - שמאית מקרקעין**

27.5.2018
מינוי: 161-2018
סימוכין: 845/1801

תמצית תאור הסביבה והנכס

הסביבה
הנכס הנדון נמצא בצידו הדרומי של רחוב קישון 30, בחלק המזרחי של העיר נצרת עילית, צפונית לשכונות נוף יזרעאל ושכונת זאב. הסביבה הינה שכונת מגורים המאופיינת בבניה טורית צמודת קרקע. באזור קיים פיתוח סביבתי מלא הכולל חיבור לתשתיות העירוניות.

הנכס
הנכס הנדון מהווה דירת מגורים דו קומתית במבנה טורי הכולל 3 דירות.

<u>הקרקע</u>
הקרקע מהווה את חלקה 220 בגוש 17732 ששטחה הרשום הינו **505 מ"ר**.

<u>המבנה</u>
על החלקה הנדונה ניצבת דירת מגורים דו קומתית המהווה את הדירה המזרחית במבנה טורי בן 3 דירות מגורים. שטח בית המגורים הנדון הינו כ- 185 מ"ר. הקומה התחתונה (מתחת למפלס הרחוב) אינה מחוברת לעליונה ולה גישה נפרדת באמצעות גרם מדרגות חיצוני המוביל גם למקלט חיצוני.

זכויות קנין

נסח רישום
על פי מידע מפנקס הזכויות שהופק ביום 13.2.2018 באמצעות האינטרנט, הנכס הנדון רשום בבעלות רשות הפיתוח בשלמות. קיימת זכות חכירה מיום 13.3.2016 על שם שאמא סאמר בשלמות.
רשומות הערות שאינן רלבנטיות לשומה זו.

הסכם מכר
על פי חוזה המכר שהוצג בפני, הנכס הנדון נמכר ביום 25.2.2015 .

אריה אריאל - שמאי מקרקעין בע"מ
שדרות קק"ל 5, ת.ד. 700, קרית מוצקין 2610602
טל 074-7038681 ♦ נייד 054-4402070 ♦ פקס 072-2447609 ♦ arieh@arieharіel.com

27.5.2018
מינוי: 161-2018
סימוכין: 845/1801

מצב תכנוני קודם

תוכנית ג/3057 (ת/1/02/1)
תוכנית זו פורסמה למתן תוקף ביום **30.3.1978** בילקוט הפרסומים 2426.
על פי תוכנית זו, הקרקע מסווגת ביעוד מגורים א' קומה אחת.

הוראות הבניה

אחוז בניה במגרש לקומה:	20% (מינימום) - 25% (מקסימום)
מספר יח"ד לדונם:	2 - 4
תיאור הבניה:	קומה אחת או קוטג' דירה אחת או 2 יח"ד
גודל מגרש מינימאלי:	בהתאם לתוכניות מפורטות

הערה לטבלת השטחים
צפיפות יחידות הדיור לדונם ממוצעת תחושב כמנת מספר יחידות הדיור הכולל בשטח התוכנית המפורטת כולה מדונמים הצפיפות הממוצעת בתחום תוכנית המתאר לא תעלה על 16 יחידות דיור לדונם.

הוראות נוספות
צפיפות מגורים מותרת - לא יעלה מספר יחידות הדיור על זה שנקבע בתוכנית מפורטת לגבי צפיפות מגורים באזור בו נמצא המגרש.

תוכנית ג/2473 (ת/ב/7/ 1/02) "שכונת וילות נצרת עילית מזרח"
תוכנית זו פורסמה למתן תוקף ביום **30.7.1981** בילקוט הפרסומים 2732.
על פי תוכנית זו, הקרקע מסווגת ביעוד אזור מגורים א' קומה אחת.

הוראות הבניה

גובה בנין מרבי:	1 קומה	2 קומות
שטח בניה:	25%	45%
גודל מגרש מינימלי:	400 מ"ר	400 מ"ר

הוראות נוספות
אזור מגורים קומה אחת לפי תכנון טיפוס של משרד השיכון.

אריה אריאל - שמאי מקרקעין בע"מ
שדרות קק"ל 5, ת.ד. 700, קרית מוצקין 2610602
טל 074-7038681 ♦ נייד 054-4402070 ♦ פקס 072-2447609 ♦ arieh@arieharie l.com

א ר י ה א ר י א ל

כלכלן ושמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

רותי בן ארי - שמאית מקרקעין **כרמלה חורב - שמאית מקרקעין**

27.5.2018
מינוי: 161-2018
סימוכין: 845/1801

תוכנית ג/3312 "שכונת וילות נצרת עילית"
תוכנית זו פורסמה למתן תוקף ביום **31.12.1981** בילקוט הפרסומים 2775.
על פי תוכנית זו, הקרקע מסווגת ביעוד אזור מגורים א'[2].

הוראות הבניה אזור מגורים מיוחד

גובה בנין:	קומה 2[3]	קומות 2
שטח בניה:	50%	70%
גודל מגרש מינימלי:	400 מ"ר	400 מ"ר

מצב תכנוני חדש

היתר בניה
ביום **29.11.2017** אושרה בקשה להיתר בניה ל- 2 יח"ד חדשות כמפורט להלן:

טבלה 1: היתר בניה

מפלס	שטח עיקרי (מ"ר)	ממ"ד (מ"ר)	שטח לא מקורה (מ"ר)
0.00	214.66		13.60
-3.00	134.46	24.00	14.15
סה"כ	349.12	24.00	27.75

כמו כן אושרו ההקלות הבאות[4]:
- פיצול דירה
- תוספת אחוזי בניה בשיעור של 6%
- קו בנין קידמי

התאריך הקובע להיטל ההשבחה

הקלות: 29.11.2017

[2] בתשריט התוכנית מצוין אזור מגורים א' ואילו בתקנות התוכנית מצוין אזור מגורים מיוחד.
[3] כפי שנרשם בהוראות התוכנית. להבנתי הכוונה לקומה אחת.
[4] כפי שמופיע בפרסום ההקלות לפי סעיף 149.

אריה אריאל - שמאי מקרקעין בע"מ
שדרות קק"ל 5, ת.ד. 700, קרית מוצקין 2610602
טל 074-7038681 ♦ נייד 054-4402070 ♦ פקס 072-2447609 ♦ arieh@arieharіel.com

27.5.2018
מינוי: 161-2018
סימוכין: 845/1801

בסיסים והסכמות לשומה המכרעת

שמאי הצדדים מסכימים שמבין 3 ההקלות שאושרו ההשבחה מיוחסת לזו המוסיפה יח"ד. 2 ההקלות האחרות לתוספת שטח ולקווי בנין מגולמות בהקלה לתוספת יח"ד. השומה המכרעת תתייחס לכל אחת מההקלות באופן נפרד.

תמצית טיעוני השמאים בסוגיות השנויות במחלוקת

הקלות

עמדת שמאי המבקש

- ההקלה לתוספת יח"ד אינה נדרשת מאחר ועל פי המצב התכנוני הקיים אין מגבלה למספר יח"ד שניתן לבנות בקרקע הנדונה.
- יתרה מזאת, היחידה הקיימת בפועל כבר מונה 2 יח"ד, האחת בקומת הקרקע והשניה בקומה 1- אשר לכל אחת מהן כניסה נפרדת.
- שמאי המשיבה הציג היתר בניה לחלקה סמוכה (רחוב קישון 20) כהוכחה לכך שניתן היה לבנות רק יח"ד אחת. אולם עיון בהיתר מראה שמדובר ב- 2 דירות נפרדות זו מעל זו כאשר לכל אחת מהן יש כניסה נפרדת מבחוץ, מטבח ושירותים.
- מהמושג "וילה" המוזכר בתוכניות ג/2473 ו- ג/3312 לא ניתן ללמוד כי הכוונה ליח"ד אחת על מגרש.

מכל האמור לעיל השמאי מגיע למסקנה שההקלה אינה משביחה.

ערכי שווי

השמאי הציג את נתוני ההשוואה שלהלן:

- הבנין הנדון שנמכר ביום 25.2.2015 תמורת 2,250,000 ₪ אינו מיועד להריסה. שווי המחוברים הינו 186.90 מ"ר x 5,000 ₪ = 934,500 ₪ ונותר לקרקע 1,315,000 ₪. שווי הקרקע הינו 1,315,000 ₪ / 391.37 מ"ר = 3,360 ₪ למ"ר מבונה[5].

[5] השמאי הציג הכרעה של השמי אבישי זיו מגוש 17527/42 משנת 2004 והכרעה של השמי עאטף עאלם בגו"ח 17486/21 בעילוט משנת 2015, אולם לא נעשה בהם שימוש.

אריה אריאל - שמאי מקרקעין בע"מ
שדרות קק"ל 5, ת.ד. 700, קרית מוצקין 2610602
טל 074-7038681 ♦ נייד 054-4402070 ♦ פקס 072-2447609 ♦ arieh@arieharie l.com

27.5.2018
מינוי: 161-2018
סימוכין: 845/1801

- עסקאות השוואה נוספות (מקור: מס שבח):

טבלה 2: נתוני השוואה

תאריך	גוש / חלקה	ממכר	שטח ברוטו (מ"ר)	תמורה	שווי למ"ר קרקע/בנוי
14.9.2017	17732/90	קרקע	561	₪ 329,002	₪ 586
22.2.2017	17732/279	קרקע	175	₪ 134,739	₪ 770
1.8.2016	17732/139	קרקע	564	₪ 1,050,000	₪ 1,862
20.1.2016	17732/140	קרקע	596	₪ 349,280	₪ 586
14.11.2017	17732/271	בנוי	158	₪ 2,250,000	₪ 14,200
26.6.2017	17732/21	בנוי	110	₪ 1,025,000	₪ 9,300
3.4.2016	17732/11	בנוי	121	₪ 1,375,000	₪ 11,400
19.2.2016	17732/282	בנוי	95	₪ 1,500,000	₪ 15,800

נקבע ששווי הקרקע הינו 3,360 ₪ למ"ר מבונה.

<u>התייחסות לתחשיב ההשבחה של שמאי המשיבה</u>

למרות שכאמור השמאי סבור שלא חלה השבחה, השמאי מוכיח גם על פי שיטת התחשיב של שמאי המשיבה שלא חלה השבחה כמפורט להלן:

שטח עיקרי ליח"ד בחלוקה אריתמטית	175.52 מ"ר
מקדם הפיכת שטח שולי לגרעיני	25%
שווי למ"ר מבונה	<u>₪ 3,360</u>
השבחה	₪ 147,440
עלויות הריסה והפסד בניה	<u>₪ 934,500</u> (-)
	אין השבחה

אריה אריאל - שמאי מקרקעין בע"מ
שדרות קק"ל 5, ת.ד. 700, קרית מוצקין 2610602
טל 074-7038681 ♦ נייד 054-4402070 ♦ פקס 072-2447609 ♦ arieh@arieharie l.com

27.5.2018
מינוי: 161-2018
סימוכין: 845/1801

עמדת שמאי המשיבה

- ההשבחה חושבה בגין הפיכת שטח שולי לגרעיני. לצורך קביעת מקדם ההשבחה נערך סקר בנושא תוספת יח"ד ונמצא כי מקדם ההשבחה נע בין 25% - 50%, כמפורט להלן:

טבלה 3: סקר שומות מכריעות

גו"ח	כתובת	שמאי/ת מכריע/ה	קביעת שווי עבור תוספת יח"ד ללא תוספת שטח, הפיכת שטח שולי לעיקרי
10105/12	פרדס חנה	עאטף עאלם	25% משווי יח"ד
10204/46	בנימינה	נאוה סירקיס	50% משווי השטח העיקרי השולי + 50% משווי החצר השולית
10123/363	פרדס חנה - כרכור	שמואל רוזנברג	40% משווי חלקה לתוספת יח"ד נפרדת
10206/138	בנימינה	תמיר שדה	25% משווי יתרת הזכויות
10204	בנימינה	גבע בלטר	40% משווי יתרת הזכויות
11322/6	זכרון יעקב	מנחם מלוכנא	18% משווי החלקה

על פי סקר שנערך בבנימינה לעסקאות מכר בין השנים 2016 -2017, לבתים דו משפחתיים נמצא שמקדם השטח השולי הינו 25%, כמפורט להלן:

טבלה 4: סיכום סקר עסקאות לנכסים בנויים

	נתוני בסיס	לדו משפחתי בשטח עד 180 מ"ר	לדו משפחתי בשטח מעל 180 מ"ר	סיכום
	שווי מ"ר בנוי בגילום חצר	₪ 13,769	₪ 15,736	
חילוץ מע"מ	17%	₪ 11,769	₪ 13,449	
חילוץ יזמות	1.2	₪ 9,807	₪ 11,208	
עלות הקמה	₪ 5,500	₪ 4,307	₪ 5,708	
תוספת מע"מ	17%	₪ 5,039	₪ 6,678	
הפרש שווי				₪ 1,639
תוספת שווי באחוזים				25%

נקבע מקדם עבור הפיכת שטח שולי לגרעיני בשיעור של 25%.

אריה אריאל - שמאי מקרקעין בע"מ
שדרות קק"ל 5, ת.ד. 700, קרית מוצקין 2610602
טל 074-7038681 ♦ נייד 054-4402070 ♦ פקס 072-2447609 ♦ arieh@arieharie l.com

27.5.2018
מינוי: 161-2018
סימוכין: 845/1801

- סוגיית עצם החבות בהיטל השבחה כפי שנטען על ידי שמאי המבקש אינה מסמכותו של השמאי המכריע.
- היחידה הקיימת אינה כוללת 2 יח"ד כפי שטוען שמאי המבקש, העובדה כי קיים גרם מדרגות חיצוני אינה מוכיחה כי קיימות בפועל 2 יח"ד.
- מאחר ולא לא אותר היתר בניה לנכס הנדון ניתן ללמוד מהיתר בניה לנכס ברחוב הקישון 20, בבניה הדומה לנשוא השומה. על פי היתר זה אושרה בשנת 1991 סגירת קומת מרתף עם מדרגות פנימיות המחברות בין הקומות אך לא אושרה תוספת יח"ד.
- המונח "וילה" המופיע בהוראות תוכנית ג/3312 מיוחס בית פרטי ויוקרתי צמוד קרקע דהיינו שווה ערך ליח"ד אחת.

<u>ערכי שווי</u>
השמאי הציג את נתוני ההשוואה שלהלן:

טבלה 5: נתוני השוואה

תאריך	גוש / חלקה	שטח קרקע (מ"ר)	שטח בנוי (מ"ר)	תמורה	שווי למ"ר מבונה	הערות
9.11.2011	16555/51	547		₪ 1,261,040	₪ 3,214 ו- ₪ 3,985 בהתאמה למועד הקובע[6]	מכרז לנכים
20.6.2016	17749/31	320	120	₪ 1,920,000	₪ 5,876 (בהפחתת הבנוי)	
25.2.2015	17732/220	505	מיועד להריסה	₪ 2,250,000	₪ 5,748	נשוא השומה
14.9.2016	17732/84	514	230	₪ 3,200,000	₪ 6,390	בהפחתת הבנוי בסך ₪ 1,200,000
4.7.2016	17748/67	238	בניה ותיקה	₪ 1,300,000	₪ 5,876 (בהפחתת הבנוי)	היטל השבחה על הקונה
20.4.2016	17749/3/2	290	125 +12.5 שירות	₪ 1,815,000	₪ 5,441	

על סמך מכלול הנתונים שלעיל נקבע שווי הקרקע לפי ₪ 5,800 למ"ר מבונה.

עסקאות ההשוואה שהוצגו בשומת המבקש הינן של בניה רוויה משכונת הכרמים ואינן בנות השוואה לבניה צמודת קרקע ברחוב הקישון.

[6] מקדם 1.24 בהתאם לסקירת השמאי הממשלתי של השתנות מחירי דירות בין התאריכים 9.11.2011 ל-1.10.2017.

אריה אריאל - שמאי מקרקעין בע"מ
שדרות קק"ל 5, ת.ד. 700, קרית מוצקין 2610602
טל 074-7038681 ♦ נייד 054-4402070 ♦ פקס 072-2447609 ♦ arieh@arieharel.com

27.5.2018
מינוי: 161-2018
סימוכין: 845/1801

<u>תחשיב השבחה</u>

שטח עיקרי ליח"ד בחלוקה אריתמטית	175.52 מ"ר
מקדם הפיכת שטח שולי לגרעיני	25%
שווי למ"ר מבונה	<u>₪ 5,800</u>
השבחה	₪ 254,504

<u>הכרעה</u>

לחלקה הנדונה אושרו 3 הקלות בגין בקשה להיתר מספר 20160070:

- פיצול דירה
- תוספת אחוזי בניה בשיעור של 6%
- קו בנין קידמי עבור סככה לרכב

שמאי המשיבה טוען כי נוצרה השבחה בגין תוספת יח"ד (מיח"ד אחת ל- 2) המגלמת את 2 ההקלות הנוספות. לעומתו טוען שמאי המבקש כי לא נוצרה השבחה ובין היתר מהסיבה שלא היתה קיימת מגבלת יח"ד על פי התוכניות התקפות.

<u>המבחן התכנוני</u>

על מנת להשיב לשאלה לגבי מספר יח"ד המותר בחלקה הנדונה יש לסקור את הוראות התוכניות החלות על החלקה לענין הצפיפות המותרת, כמפורט להלן:

א. תוכנית המתאר של נצרת עילית ג/3057
התוכנית קובעת כי לא יינתן היתר בניה אלא בהתאם לתוכנית מפורטת. על פי תשריט התוכנית יעוד החלקה הנדונה הינו "מגורים קומה אחת" שבו מותר לבנות קומה אחת או קוטג', **דירה אחת או 2 יח"ד. מספר יח"ד המותר לדונם הינו 2 - 4**. שטח מגרש מינימאלי ייקבע על פי תוכנית מפורטת. בין התכליות המותרות ניתן להקים חוילות ובתי דירות דו משפחתיים.

מכאן אני מסיק כי במגרש הנדון ששטחו 505 מ"ר ניתן היה להקים יח"ד אחת או שתיים בני קומה אחת או 2 קומות. פרשנותי זו מקובלת גם על הצדדים.

ב. תוכנית מפורטת ג/2473
תוכנית זו משנה את תוכנית ג/3057 ונקראת "שכונת וילות נצרת עילית מזרח". יעוד החלקה "מגורים א' קומה אחת". התוכנית קובעת שגודל מגרש מינימאלי הינו 400 מ"ר. אין ציון לצפיפות או למספר יח"ד שניתן להקים במגרש מינימאלי.

מכאן אני מגיע למסקנה שתוכנית ג/2473 שותקת לענין הצפיפות ולפיכך אינה משנה את הצפיפות שנקבעה בתוכנית המתאר העומדת על 2 - 4 יח"ד לדונם.

אריה אריאל - שמאי מקרקעין בע"מ
שדרות קק"ל 5, ת.ד. 700, קרית מוצקין 2610602
טל 074-7038681 ♦ נייד 054-4402070 ♦ פקס 072-2447609 ♦ arieh@arieharie l.com

27.5.2018
מינוי: 161-2018
סימוכין: 845/1801

ג. תוכנית מפורטת ג/3312
תוכנית זו מבטלת את תוכנית ג/2473 ונקראת "שכונת וילות בנצרת עילית". יעוד החלקה "מגורים א'" (על פי התשריט). התוכנית קובעת שגודל מגרש מינימאלי הינו 400 מ"ר. אין ציון לצפיפות או למספר יח"ד שניתן להקים במגרש מינימאלי.

מכאן אני מגיע למסקנה שתוכנית ג/3312 שותקת לענין הצפיפות ולפיכך אינה משנה את הצפיפות שנקבעה בתוכנית המתאר העומדת על 2 - 4 יח"ד לדונם.

לסיכום, מספר יח"ד בחלקה נקבע על פי תוכנית המתאר ג/3057 מאחר והתוכניות המפורטות שחלות על החלקה שותקות לענין זה. בהתאם לצפיפות שנקבעה בתוכנית המתאר, ניתן לבנות בחלקה הנדונה יח"ד אחת או שתיים. מכאן שהבקשה הנדונה להקמת 2 יח"ד אינה חורגת מהוראות התוכניות שלעיל ולפיכך לא נוצרה עילה להיטל השבחה.

בשולי הדברים אתייחס לטענות הנוספות שהועלו על ידי הצדדים.
טוען שמאי המבקש שהדירה הקיימת כבר מכילה 2 יח"ד עצמאיות ועל כן גם מסיבה זו אין עילה להקלה המבוקשת. מביקור שערכתי במקום עולה שהנכס בנוי ב- 2 קומות: קומת כניסה במפלס הרחוב וקומה תחתונה מתחת למפלס הרחוב. הגישה לקומה התחתונה הינה דרך גרם מדרגות חיצוני המוביל גם אל המקלט ואין חיבור פנימי בין הקומות. הקומה התחתונה בנויה כחלל ללא מחיצות ובו מטבחון וכן חדר שירותים ומקלט שהכניסה אליו חיצונית. מהבינוי הקיים כחלל אחד גדול וחלונות ההזזה בקיר הדרומי ניתן להניח שמדובר בקומת עמודים או מרתף שנסגרה והוסבה למשרד או לקליניקה פרטית. איני יכול לקבוע בוודאות שהקומה התחתונה שימשה בפועל למגורים וכי קיימות 2 יח"ד בפועל. יוער שגם מעיון בהסכם המכר עולה שהממכר מתייחס לדירה אחת ולא לשתיים.

הציג שמאי המשיבה היתר בניה מדירה דומה ברחוב הקישון 20 (גו"ח 16547/2) משנת 1991. מהבקשה עולה שאושרה סגירת קומת מרתף וחלוקתו לחדרי שינה מטבחון ושירותים. הגישה לקומה התחתונה נותרה באמצעות גרם המדרגות החיצוני הקיים. ההחלטה לאשר את הקומה בזו הלשון:

"בקשה לסגירת קומת מרתף...בשטח של 81.81 מ"ר...על פי תוכנית מפורטת מספר ג/3312 בתוקף. הוחלט: לאשר את הבקשה. היתר יינתן לאחר מילוי תנאי מהנדס הועדה ותשלום היטל השבחה".

מההיתר הנ"ל אני למד שניתן היה לסגור את קומת המרתף לצורכי מגורים כיחידה נפרדת על פי התוכנית ג/3312 ושבגינה חלה חבות בהיטל השבחה. מאחר והמבקש רכש את הנכס בשנת 2015, הרי שהיטל ההשבחה בגין תוכנית ג/3312 ככל שהיה, חל על המוכר.

לענין פרשנותו של שמאי המשיבה המושג "וילה" כבית פרטי ויוקרתי צמוד קרקע אין בה כדי ללמד על מספר יח"ד שמותר לבות בחלקה.

לסיכום, לא נוצרה השבחה בגין הקלה לתוספת יח"ד.

אריה אריאל - שמאי מקרקעין בע"מ
שדרות קק"ל 5, ת.ד. 700, קרית מוצקין 2610602
טל 074-7038681 ♦ נייד 054-4402070 ♦ פקס 072-2447609 ♦ arieh@arieharie l.com

27.5.2018
מינוי: 161-2018
סימוכין: 845/1801

<u>הקלה כמותית</u>
על פי בקשה להיתר 20171116 מיום 29.11.2017 עולה שהשטח עיקרי המבוקש הינו 351.04 מ"ר המהווים 69.5% משטח החלקה בתוספת של 24 מ"ר ממ"ד. מכאן שהבניה המבוקשת בפועל אינה מנצלת את ההקלה הכמותית שאושרה ועל כן אין השבחה להקלה זו.
יוער שככל שתמומש ההקלה הכמותית תחול חבות בהיטל ההשבחה בהתאם.

<u>הקלה בקווי בנין לחניה מקורה</u>
מקובל עלי עמדת הצדדים שהקלה זו אינה מהווה השבחה.

<u>ערכי שווי</u>
משקבעתי שלא נוצרה השבחה הדיון בנושא ערכי השווי מתייתר.

<u>ההשבחה</u>

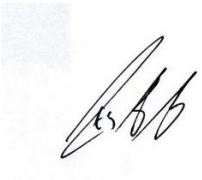
לאור האמור לעיל באתי לכלל דעה כי גובה ההשבחה החלה על הנכס הנדון לתאריך הקובע הינו כמפורט להלן:

טבלה 6: גובה ההשבחה

התוכנית	תאריך קובע	השבחה	היטל השבחה
הקלות	29.11.2017	אין השבחה	

חוות הדעת נערכה לפי מיטב הבנתי ונסיוני.

אריה אריאל
שמאי מכריע



אריה אריאל - שמאי מקרקעין בע"מ
שדרות קק"ל 5, ת.ד. 700, קרית מוצקין 2610602
טל 074-7038681 ♦ נייד 054-4402070 ♦ פקס 072-2447609 ♦ arieh@arieharіel.com