עו"ד שלומי יפה – שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

לנה וולובץ, שמאית מקרקעין | אשר שוהם, שמאי מקרקעין

19.12.2019
מספר מינוי: 1245-2019
מספרנו: 359 שומה מכריעה

לכבוד
המבקשת, גב' אלמשוילי רחלה
באמצעות השמאי
מר אורי מאיר גלבוע
בדוא"ל office@origilboa.co.il

לכבוד
המשיבה, ועדה מקומית חולון
באמצעות השמאי
מר רם סויצקי
בדוא"ל s_ram@netvision.net.il

א.ג.נ.,

הנדון: **שומה מכריעה להיטל השבחה**
גוש 6021 חלקה 1017, רח' ראש פינה 17, חולון

1. מטרת השומה:

בהתאם להוראות ס' 14 (ב) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965, מוניתי כשמאי מכריע כדי לאמוד את היטל ההשבחה בנכס הנדון.
מטרת השומה הינה הכרעה במחלוקת בעניין ההשבחה שחלה במקרקעין שבנדון, כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, הנובעת הנובעת ממימוש זכויות בדרך של מכר.

2. פרטי הנכס:

2.1 מיקום: רחוב ראש פינה 17, חולון.
2.2 גוש: 6021, חלקה: 1017, תת חלקה 26.
2.3 שטח החלקה (הרשום): 1,361 מ"ר.
2.4 שטח תת חלקה 26 (הרשום): 37 מ"ר.
2.5 תיאור הנכס: דירה בקומה שלישית (עליונה) במבנה בן 2 קומות מעל קומת קרקע המשמשת למגורים.
2.6 זכויות מוערכות: בעלות.

3. מסמכים שהועברו לעיוני:

3.1 חוות דעת שמאית מטעם המשיבה, הועדה המקומית לתכנון ולבניה חולון, אשר נערכה ע"י שמאי המקרקעין מר רמי סויצקי, מיום 21.04.2019.
3.2 חוות דעת שמאית מטעם המבקשת, גב' אלמשוילי רחלה, אשר נערכה ע"י שמאי המקרקעין ה"ה אורי גלבוע וארן חיון, מיום 19.06.2019.
3.3 העתק מסמך מיום 16.07.2019 ובו תגובת שמאי המשיבה לחוות דעת שמאי המבקשת.

3.4 העתק דרישת תשלום מיום 28.04.2019 בגין תכניות ח/10/1/א, ח/23/1, ח/4/1, ח/4/1/ד ו-ח/7/1 המופנה למבקשת + 3, ע"ס כולל של 46,540.99 ₪.

3.5 העתק רישום מפנקס בתים משותפים המתנהל בלשכת רישום מקרקעין חולון לנכס גו"ח 6021/1017 תת"ח 26, מתאריך 17.06.2019.

3.6 הסכם מכר מיום 31.03.2019 בין 4 בעלים (המבקשת + 3, להלן: "**המוכר**") לבין יהודה יצחקי (להלן: "**הקונה**").

3.7 מסמכי הבית המשותף (צו רישום ותשריט).

4. <u>המועדים הקובעים בחוות הדעת</u>:

4.1 09.07.1982- יום כניסתה לתוקף של תכנית ח/4/1.

4.2 30.07.1986- יום כניסתה לתוקף של תכנית ח/4/1/ד.

4.3 03.09.1990- יום כניסתה לתוקף של תכנית ח/7/1.

4.4 28.10.1994- יום כניסתה לתוקף של תכנית ח/10/1/א.

4.5 11.07.2008- יום כניסתה לתוקף של תכנית ח/23/1.

5. <u>דיון וביקור בנכס</u>:

5.1 נערך דיון במשרדי ביום 12.08.2019, בהשתתפות שמאי מקרקעין מר רמי סויצקי (מטעם המשיבה) ושמאי מקרקעין ה"ה אורי גלבוע וארן חיון (מטעם המבקשת).
שמאי הצדדים קיבלו הזדמנות נאותה לטעון טיעוניהם, להציג ראיות ולהגיב על טיעוני הצד שכנגד.

5.2 פרוטוקול הדיון נשלח לצדדים ביום 13.08.2019 וניתנה לצדדים אפשרות להגיש הערות לפרוטוקול.
במעמד הדיון הודעתי לצדדים כי נערך על ידי ביקור חיצוני בנכס ובסביבתו. הצדדים לא הביעו רצונם כי יערך ביקור נוסף בנוכחותם ואף טענו שאין צורך שאערוך ביקור בתוך הדירה, שכן סוכם בתחילת הדיון שישלחו התמונות שברשותם מתוך הנכס.
לאחר הדיון שלחו הצדדים תמונות מתוך הנכס ומסמכים נוספים שנדרשו להשלים במהלך הדיון.

5.3 הביקור בנכס (חיצוני) ובסביבתו נערך על ידי ביום 12.07.2019, ללא נוכחות הצדדים.

6. <u>תיאור הסביבה והנכס</u>:

6.1. הנכס שבנדון מהווה דירת מגורים בקומה שלישית (עליונה), בבניין מגורים ותיק בן 2 קומות מעל קומת קרקע המשמשת למגורים, ברחוב ראש פינה 17, בשכונת נאות שושנים בחולון.

6.2. רחוב ראש פינה הוא רחוב דו סיטרי בשכונה. ראשיתו במפגש עם רחוב ההסתדרות מצפון וסופו בכיכר מדרום, ממנה מסתעפים רחובות גלילי ישראל וברקאי מיכאל.

6.3. שכונת נאות שושנים מאופיינת בבתי מגורים דו קומתיים לצד בתי שיכון. בסביבת הנכס הקרובה מבני ציבור כדוגמת גני ילדים, בית ספר, בתי כנסת ועוד.

6.4. הפיתוח הסביבתי מלא וכולל בין היתר: כבישים, מדרכות, תאורה וכו'.

6.5. החלקה עליה ניצב הבניין (חלקה 1017 בגוש 6021) היא חלקה לא רגולארית בשטח רשום של 1,361 מ"ר בעלת חזית מערבית לרחוב ראש פינה.

6.6. גבולות החלקה: ממערב רחוב ראש פינה, מצפון ומדרום מבני מגורים, ממזרח בית כנסת ושצ"פ.

6.7. על החלקה ניצב כאמור בניין ותיק בן 2 קומות מעל קומת קרקע המשמשת למגורים. הבניין כולל 5 כניסות כשבכל כניסה 6 יח"ד, סה"כ 30 יח"ד. הבניין ללא מעלית.

6.8. הנכס הנדון מהווה דירת מגורים בקומה העליונה, בכניסה ג' בבניין הידועה כתת"ח 26. שטחה הרשום של תת"ח 26 הוא 37 מ"ר. שטח הדירה ברוטו כ- 46 מ"ר.

7. <u>המצב המשפטי</u>:

7.1 מעיון בהעתק רישום מפנקס בתים משותפים המתנהל בלשכת רישום מקרקעין חולון, המתייחס לגוש 6021 חלקה 1017 תת חלקה 26, אשר הופק ביום 17.06.2019, עולים הפרטים הרלבנטיים הבאים:

- שטח החלקה: 1,361 מ"ר.
- תיאור הנכס: דירה בקומה שלישית בשטח 37 מ"ר.
- החלק ברכוש המשותף: 1/30.
- תקנון: מצוי.
- מספר תתי חלקות: 31
- <u>בעלויות</u>: יצחקי יהודה החלק בנכס 1/4, אלמשוילי רחלה החלק בנכס 1/4, גיתיאת אילנה החלק בנכס 1/4, אבישר אילן החלק בנכס 1/8, אבישר גיא נעם החלק בנכס 1/8.

- **<u>הערות</u>:**

✓ רשומה הערת אזהרה לפי סעיף 126 לטובת עופר לוינסקי קרסו מתחם ראש פינה בע"מ (הערת תמ"א 38) על כל הבעלים.

✓ רשומה הערת אזהרה לפי סעיף 126 לטובת יצחקי יהודה על הבעלות של אלמשוילי רחלה, גיתיאת אילנה, אבישר אילן ואבישר גיא נעם.

✓ רשומה הערה בדבר העברה לזרים לטובת מדינת ישראל.

7.2 הובא לעיוני הסכם מיום 31.03.2019 בין המוכר לבין הקונה, למכירת זכויותיהם בנכס (3/4 חלקים בדירה הנדונה).

8. <u>המצב התכנוני</u>:

8.1 **<u>מצב קודם</u>:**

<u>תכנית ח/1 אשר דבר אישורה פורסם למתן תוקף בי.פ 596 בתאריך 23.04.1958:</u>

- התכנית מהווה את תכנית המתאר של העיר חולון. עפ"י תשריט התכנית החלקה ניצבת בתחום אזור מגורים ג'
- זכויות הבניה באזור מגורים ג' הן כדלקמן:
  - שטח מגרש מינימלי: 500 מ"ר.
  - מס' בניינים למגרש: 1.
  - מס' קומות: 2 קומות, מקסימום 8.5 מ'.
  - אחוזי בניה: 30%
  - מס' דירות מקסימלי על החלקה או על דונם: בלתי מוגבל.

<u>תכנית ח/1 תיקון מס' 1 אשר דבר אישורה פורסם למתן תוקף בילקוט פרסומים 955 בתאריך 23.08.1962:</u>

- תכנית המהווה תיקון מס' 1 לתכנית מתאר חולון. עפ"י תשריט התכנית החלקה ניצבת בתחום אזור מגורים ג'2.
- זכויות הבניה באזור מגורים ג'2 הינן כדלקמן:
  - שטח מגרש מינימלי: 500 מ"ר.
  - מס' בניינים למגרש: 1.
  - מס' קומות: 3 קומות.
  - אחוזי בניה: 30%
  - מס' דירות לדונם נטו: בלתי מוגבל.

8.2 **<u>מצב חדש:</u>**

<u>תכנית ח/1 תיקון מס' 4 אשר דבר אישורה פורסם למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 2829 בתאריך 24.06.1982:</u>

- התכנית מהווה תיקון מס 4 לתכנית מתאר ח/1.
- התכנית קובעת כי סעיף 56 מתקנות הבניה לתכנית המתאר ח/1 ימחק ובמקומו יבוא: בכל בניין תותרנה יציאות לגג מתוך דירות בקומה העליונה של הבניין, למעט דירת קוטג' שבה תותר יציאה אחת מכל דירה או קוטג'. בנוסף תהיה חובה להתקין פתח בגודל 90X80 ס"מ, בגג הבניין מעל חלל של חדר המדרגות שדרכו יהיה ניתן באמצעות סולם לצאת אל הגג לשם ביצוע תיקונים וכו' בגג ובמתקנים שמעליו.
- שטח הגג יחולק כדלקמן: 30% לפחות משטחו הכללי של הגג יהיה מיועד לשירותים המשותפים של כל דיירי הבית. יתרת השטח של הגג תחולק במספר היציאות לגג ויוצמד לדירות של הקומה העליונה של הבית.
- תותר הקמת מבנה מעל כל יציאה לגג כנ"ל בתנאי ששטחו של המבנה לא יעלה על 12 מ"ר ברוטו וגובהו החיצוני מעל מפלס הגג כולל התקרה לא יעלה על 2.40 מ'. כל אחד מהמבנים שיבנו יהיה מרוחק לפחות 3 מ' מחזית הבניין, 3 מ' מאחור ו-1.4 מ' מצידי הבניין. במבנה כנ"ל לא תותר פתיחת פתחים פרט לדלת יציאה לגג.

<u>תכנית ח/1 תיקון מס' 4ד' אשר דבר אישורה פורסם למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 3358 בתאריך 15.07.1986:</u>

- התכנית מהווה תיקון מס' 4 ד' לתכנית מתאר חולון על תיקוניה (בנייה על גגות ובתים).
- מטרת התכנית היא קביעת הוראות לבניה על גגות בתי מגורים, לרבות בתי מגורים שקומת הקרקע שלה אינה משמשת למגורים.
- חדרי יציאה לגג מדירות עליונות:

הועדה המקומית תהיה רשאית ליתן היתר לבניית חדרי יציאה לגג מתוך דירות עליונות בשטח מירבי שלא יעלה על 23 מ"ר ברוטו לכל דירה עליונה בתנאים הבאים: (השטח המירבי כולל שטח ההיטל האופקי של המדרגות הפנימיות שלא יעלה על 4 מ"ר).

- הכניסה לכל אחד מחדרי היציאות לגג תהיה באמצעות מדרגות פנימיות בתוך הדירות אליהן מוצמד שטח הגג עליו יבנו היציאות ולא מחדר המדרגות המשותף לבית.

- סה"כ השטח המבונה כולל מתקנים נוספים על הגג לא יעלה על 40% משטח הגג.
- גובה המבנים על הגג לא יעלה על 2.5 מ' מדוד מרצפת המבנה ועד תקרתו.
- מרחק הנסיגה מהמעקה בכל חלק ממבנה היציאה לגג לא יפחת מ-3 מ' מחזית הבניין ו- 1.4 מ' מצד הבניין.
- לא יותרו חדרי יציאה לגג בבניינים צמודי קרקע, קומה אחת, קוטג'ים בעלי גג שטוח הווה אומר כל אזורי א', א/1, א/2, א/3 והמיוחדים.
- בניית חדרי יציאה לגג תותר על הגג של הדירות העליונות בשטח הגג הצמוד לאותה דירה , בתנאי שלמבקש זכות בלעדית לשימוש בשטח הגג שמעל דירתו כרשום בספרי האחוזה בתנאי מילוי דרישות חוקיות לגבי החתימות הדרושות לקבלת היתר הבניה.
- חדר היציאה לגג לכשיבנה ישמש חלק אינטגראלי של כל דירה איתה הוא קשור ולא יותר השימוש בו כיחידת מגורים נפרדת.

– בכל דירה אשר מעל תקרתה גג רעפים תותר יציאה לחלל גג רעפים ובלבד שרוב גג הרעפים לא יעלה על 5.5 מ' מדוד מרצפת המפלס שמתחת למפלס רצפת חדר היציאה לגג.

<u>תכנית ח/1 תיקון מס' 8 אשר דבר אישורה פורסם למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 3683 בתאריך 30.07.1989:</u>

– התכנית מהווה תיקון מס' 8 לתכנית המתאר ח/1.

– עפ"י הוראות התכנית באזורי מגורים שבינהם אזור מגורים ג'2 יהיה מותר לבנות בקומת המרתף, בנוסף למקלט או חניה תת קרקעית מחסנים לפי אחד משני הסעיפים הבאים:

א. מחסנים נפרדים כמספר הדירות בבניין, כל מחסן בגודל עד 6 מ"ר.

ב. מרתף משותף לדיירי הבית בגודל של מכפלת מספר הדירות ב-6 מ"ר לדירה, לפעילויות תרבות וספורט לשימוש דיירי הבית בלבד.

– גובה המרתף לא יעלה על 2.20 מ' מדוד מתקרתו לרצפתו.

– מעליות: באזורים בהם מותרת הקמת בניינים בני 3 ו-4 קומות, תהא הועדה המקומית רשאית לאשר כהקלה, הגדלת שטח הרצפה הכולל המותר לפי התכנית ב-5% משטח המגרש, עבור התקנת מעלית בבניין.

<u>תכנית ח/1 תיקון מס' 7 אשר דבר אישורה פורסם למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 3791 בתאריך 19.08.1990:</u>

- תכנית מתאר, שינוי מס' 7 לתכנית מתאר ח/1 על תיקוניה.
- מטרת התכנית: אישור מתן תוספת של 30% מהשטח המותר לבניה למגורים, לכל השטחים בתחום תכנית המתאר לחולון ח/1, למעט השטחים לגביהם אושרו, לאחר האישור למתן תוקף של תכנית ח/1, תכניות בניין עיר בהן נכללו הוראות המתירות מתן תוספת אחוזי בניה למרפסות או תכניות בניין עיר בהן נקבעו במקום אחוזי בניה, משטח המגרש לבניה למגורים, שטחים הקובעים את שטחי הבניה למגורים.
- תכנית זו לא תחול על בניינים למגורים להם ניתנו בהיתר הבניה תוספת שטח של בניה למרפסות.
- לא תינתן תוספת שטחי בניה כנ"ל לכל בניין לו ניתנה בהיתר הבניה, תוספת שטח בניה למרפסות.
- לתכנית מצורף מסמך מיוני 1990 הכולל את התכניות עליהן לא יחול תיקון 7 לתכנית המתאר. זאת ע"מ להבהיר את האמור בסעיף 2 בתקנון.

<u>תכנית ח/1 תיקון מס' 10/א' אשר דבר אישורה פורסם למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 4252 בתאריך 13.10.1994:</u>

- התכנית מהווה תיקון מס' 10א' לתכנית מתאר חולון ח/1 על תיקוניה.
- מטרת התוכנית לאפשר בניית פרגולות:
  א. באזורי מגורים א', בבנייני קוטג', גם בקומה ב'.
  ב. בצמוד לחדרי יציאה לגג, על גגות מבני מגורים.
- עפ"י הוראות התכנית במרפסות גג של בנייני קוטג' באזור א', ובצמוד לחדרי יציאה לגג בבנייני קומות יהיה מותר להקים פרגולה, בין היתר, בתנאים הבאים בלבד:
  א. שטח הפרגולה יהיה 1/3 משטח הגג הפנוי הצמוד לדירה שעליה בנוי החדר יציאה לגג ולא יעלה על 23 מ"ר.
  ב. גובה הפרגולה עד 2.30 מ'.
  ג. בניית הפרגולה תותר רק בגבולות קווי בניין ובתנאי שבכל מקרה לא יפחת המרחק ממעקה הבניין לנקודה הקיצונית של הפרגולה מ- 1.20 מ'.

<u>תכנית ח/1 תיקון מס' 15 אשר דבר אישורה פורסם למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 4644 בתאריך 17.05.1998:</u>

- מדובר בתכנית מתאר מקומית מר- מרתפים תיקון מס' 15 לתכנית מתאר מקומית ח/1 ולתכניות מתאר תיקון 2 ל- ח/1 , תיקון 3 ל- ח/1 ותיקון 4 ל- ח/1 ולתכנית ח/ 210
- התכנית מתירה בכל היעודים, למעט בצמודי קרקע, 2 קומות מרתף בשטח מירבי שלא יעלה על 90% משטח המגרש. בקומות המרתף ניתן לבנות שטחים לאחסנה בהתאם ליעוד כאשר בבנייני מגורים, בבתים משותפים, מותר לבנות אחסנה בכל קומות המרתף ובלבד ששטח האחסנה לא יעלה על 10 מ"ר ליח"ד.
- בניית קומות המרתף מותרת בקו בניין 0 בתנאים המצוינים בתקנון התכנית.

<u>תכנית ח/1 תיקון מס' 23 אשר דבר אישורה פורסם למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 5824 בתאריך 26.06.2008:</u>

- מטרת התכנית לעדכן את הוראות תכנית מתאר ח/1 על תיקוניה במטרה לשפר ולעדכן את השימושים המותרים במפלס הגג לרווחת התושבים, להביא ע"י כך להתחדשות מבנים קיימים, לשפר את עיצוב הבניין תוך התייחסות למתקנים הטכניים על גג המבנה.
- התכנית מאפשרת בינוי בשתי חלופות (גג שטוח או עליית גג) במבנים שיועדו למגורים בתכניות מאושרות קודמות. טיפוס הבנייה יקבע עפ"י השתלבות עם הסביבה הקיימת, עפ"י טופולגיית בינוי ובאישור מהנדס העיר.
- תותר הוספת חדר יציאה לגג לכל אחת מהדירות בקומה העליונה. תותר תוספת אחת לכל יח"ד וכל החדרים המהווים תוספת יהיו בקומה אחת.
- שטח החדר על הגג מהווה תוספת לשטחי הבניה המותרים לכל אחת מהדירות בקומה העליונה.
- לא תותר בניית חדרי יציאה לגג בבניינים בהם תכסית הקומה העליונה קטנה מ- 85% משטח הקומה שמתחתיה.
- לא תותר העברת שטחים לא מנוצלים בין מפלסי הקומות לבין מפלס הגג.
- חלופה א' בנייה על גגות שטוחים: שטח הבניה 40 מ"ר ליח"ד. גובה המבנה 2.7 מ' מדוד מרצפת הגג ועד לתקרת הבטון של חדר היציאה לגג בכפוף לקוי נסיגה של 2 מ' לחזית קדמית או פינתית ו- 1.4 מ' ביתר החזיתות.
- חלופה ב' בניה בעליות גג: שיפוע הגג יהיה בין 30% ל-40% ובהתאם לתקן.

שטח הבניה עפ"י השטח הנוצר מהגבלת גובה רום הגג והשיפוע. רום הגג לא יעלה על 7 מ' מדוד מרצפת המפלס הנמוך של הקומה העליונה ועד לנקודה הגבוהה ביותר של שיפוע הגג.

- ניתן להקים פרגולות בגובה עד 2.5 מ' מגובה פני רצפת הגג בשטחים המצוינים בהוראות התכנית (בהתאם לסוג וגודל הדירות: עד/מעל 120 מ"ר ודירות מדורגות). לא תותר בניית קירות לפרגולה.
- **הערה: שמאי המבקשת ציינו בפרק המצב התכנוני את תמ"א 38 על שינוייה.**

9. <u>רישוי</u>:

שמאי הצדדים ציינו כי בתיק הבניין לא נמצא היתר הבניה המקורי של הבניין (אלא של הרחבות בלבד). שמאי המבקשת טוענים כי בהתאם למסמכים שנמצאו בתיק הבניין עולה שהבניין נבנה בהתאם להיתר מס' 6088 מיום 03.07.1960.

10. <u>עקרונות גורמים ושיקולים בהערכה</u>:

באומדן ההשבחה הובאו, בין היתר, העקרונות, הגורמים והשיקולים הבאים:

10.1 היטל ההשבחה הנדרש הינו כתוצאה ממימוש בדרך של מכר[1].

10.2 הובאו בחשבון הוראות התוספת השלישית לחוק.

10.3 התכלית שבהטלת היטל השבחה והמטרה המונחת ביסודו מבוססות על רעיון של צדק חברתי לפיו, ראוי כי בעל המקרקעין אשר התעשר כתוצאה מפעולה תכנונית, שביצעה רשות התכנון, ישתף את הציבור בהתעשרותו זו בדרך של תשלום היטל המשתלם לאותה רשות תכנון.

10.4 הובא בחשבון מיקום הנכס במרקם הכללי של העיר חולון.

10.5 הובא בחשבון המפורט בפרק המצב התכנוני והמצב המשפטי.

10.6 הובא בחשבון כי האמור בפרק המצב התכנוני הוא תמצית של הוראות התכניות וכי יתכן וקיימות תכניות נוספות ו/או הוראות והנחיות נוספות שלא פורטו והן מצויות במסמכי התכניות ו/או במשרדי הועדה המקומית לתכנון ובניה.

10.7 בפרק המצב המשפטי מתוארים המסמכים עליהם התבססה חוות הדעת, אולם אין במידע המובא כדי להכריע בעניינים משפטיים. המידע מובא כמידע אינפורמטיבי בלבד כחלק מחוות הדעת.

10.8 מחירי המקרקעין בסביבה בהתאמה לנכס ולמועדים הקובעים.

[1] הובא בחשבון כי הזכויות במכר מהווים 3/4 חלקים מהנכס דהיינו שיעור המימוש 75%.

10.9 ההשבחה חושבה בהתאם לפס"ד "פמיני" (רע"א 4217, **ציון פמיני נ' הועדה המקומית לתו"ב ירושלים**, פורסם בנבו), כהפרש השווי בין המצב התכנוני החדש לבין המצב התכנוני הקודם לכל אחד מהמועדים הקובעים.

10.10 חוות הדעת התייחסה, בין היתר לטענות הצדדים, הכרעות שמאים מכריעים לאחר תיקון 84 לחוק ועוד.

10.11 חוות הדעת אינה מהווה חוות דעת משפטית, אלא חוות דעת שמאית בלבד.

11. <u>טיעוני הצדדים בסוגיות השנויות במחלוקת והכרעה</u>:

11.1 **<u>ההשבחה והיטל ההשבחה כפי שנקבעו ע"י שמאי הצדדים</u>**[2]:

תכנית	מועד קובע	שמאי המשיבה		שמאי המבקשת	
		השבחה ב-₪	היטל השבחה ב-₪	השבחה ב-₪	היטל השבחה ב-₪
ח/1 תיקון 4	09.07.1982	41.46	20.73	לא חלה השבחה	
ח/1 תיקון 4ד'	30.07.1986	1,568	784	406	203
ח/1 תיקון 7	03.09.1990	11,780	5,890	לא חלה השבחה	
ח/1 תיקון 10/א	28.10.1994	3,498	1,749	לא חלה השבחה	
ח/1תיקון 23	11.07.2008	13,448	6,724	2,916	1,458

11.2 **<u>תכנית ח/1 תיקון 4</u>:**

<u>טיעוני שמאי המבקשת</u>:

- שמאי המבקשת טוען כי שטח הדירה 46 מ"ר וגובה התקרה בכל חלקי הדירה הוא 2.48 מ' (תואם מסמכים שאותרו בתיק הבניין של הנכס). לטענתו, התכנית מאפשרת חדר יציאה לגג בשטח של 12 מ"ר תוך שמירה של 30% לפחות משטח הגג לשירותים משותפים של כלל בעלי הדירות. לצורך המחשת טיעונו, הציג תשריט הגג כולל השטח לשירותים המשותפים והנסיגות של חדר היציאה לגג. שמאי המבקשת טוען כי מהתשריט עולה שחדר היציאה לגג אפשרי רק במרכז הדירה וברוחב של כ- 2 מ'. לטענתו, אפשרות זו דורשת, בנוסף להתאמות בגג המבנה, התאמות מרובות בדירה ושינוי החלוקה הפנימית לצורך תכנון המדרגות.
- נתוני שווי: שמאי המבקשת טוען כי שווי מ"ר מבונה בסיסי הוא $160 וזאת בהסתמך על הנתונים הבאים:

☒ ביטאון מקרקעין וערכם 07/1982 שווי קרקע לחדר באזור בינוני בחולון 100,000 שקל.

☒ ביטאון מקרקעין וערכם 07/1982 שווי קרקע לחדר בשכונות נחשלות בחולון 60,000 שקל.

[2] ההשבחה והיטל ההשבחה המצויינים מתייחסים למימוש חלקי של 75%

לטענתו, עלות בניה למ"ר מחושבת על בסיס של 5.75 ₪ זאת, בהתאם למפורט בעמוד 33 בגיליון 07/1982.

- שמאי המבקשת טוען כי יש להביא בחשבון תשלומי איזון וזאת בהסתמך על פסק דין עמנ (ת"א) 59261-06-14 **הוועדה המקומית לתכנון ולבניה חולון נ' ברגר רחל**, פורסם בנבו. לטענתו, לא רק ששמאי המשיבה לא הביא בחשבון את תשלומי האיזון בתחשיבו אלא שנפלו מס' טעויות תחשיביות בתחשיבו, כדלקמן:

* השטח האקו' לא הוכפל במקדמי הוצאות התאמה, מימוש והדחיה אשר נקבעו על ידו.
* לא הביא בחשבון שמדובר בדירת חדר וחצי בשטח של 37 מ"ר נטו ובחלוקה פנימית לחללים קטנים. לאור זאת, תכנון חדר יציאה לגג, דורש התאמות מרובות גם בשטח הדירה עצמה מעבר להתאמות שיש לבצע בקומת הגג.

- להלן תחשיב ההשבחה כפי שהציג בחוות דעתו:

מצב חדש	שטח גג מעל הדירה		46.00
סוג השטח	שטח במ"ר	מקדם שווי	שטח אקו'
חדר יציאה לגג	12.00	1.00	12.00
מרפסת גג בהפחתת 30%	20.20	0.25	5.05
סה"כ שטח אקו' מצב חדש			17.05
סה"כ תוספת שטח אקו'			17.05
הפחתה בגין מושעא, אי וודאות, תשלומי איזון, בניה חדש על ישן			0.40
סה"כ תוספת שטח אקו' לחישוב השבחה			6.82
שווי מ"ר מבונה			$160
שע"ח			0.0251 ₪
סה"כ השבחה במימוש מלא			**27.39** ₪

עלויות התאמה		
עלות בניה במ"ר בש"ח	5.75 ₪	
תוספת לבניה בהיקף קטן	1.20	
עלות בניה מתואמת למ"ר בנכס	6.90 ₪	
	התאמה לגג	התאמה לדירה
מקדם עלות התאמה לפי סוג שטח	0.20	0.30
סה"כ עלות התאמה למ"ר	1.38 ₪	2.07 ₪

סוג שטח	**שטח במ"ר**	**עלות למ"ר**	**עלות**
שטח הגג	46.00	1.38 ₪	63.48 ₪
שטח הדירה	46.00	2.07 ₪	95.22 ₪
סה"כ עלויות התאמה			158.70 ₪
מקדם דחיה			0.40
עלויות התאמה בדחיה			**63.48** ₪

- שמאי המבקשת טוען שכעולה מהתחשיב, התכנית כלל לא השביחה את המקרקעין. לטענתו, מבדיקה שערך, בתיקי הבניין בהתייחס לכתובות ראש פינה 15,17,19,21,23, לא איתר ולו היתר בניה אחד להקמת חדר יציאה לגג. טוען שמדובר בחמישה בניינים בעלי מאפיינים דומים, כאשר בכל בניין 10 דירות בקומת הגג.

<u>טיעוני שמאי המשיבה:</u>

- שמאי המשיבה טוען שאין לקזז תשלומי איזון מההשבחה. לטענתו כך ניתן להבין מפרוטוקול ועדת ערר לתכנון ובניה פיצויים והיטל השבחה מחוז ירושלים בתיק 282/16 + 493/16 **הועדה מקומית לתכנון ולבניה ירושלים נ' משה פיצ'חדזה ונ' דידיה מקנוז ואח'** (בהתאמה), פורסם בנבו ביום 14.02.2019 ומהשומות המכריעות הבאות של השמאים המכריעים הבאים: מר אייל יצחקי בגו"ח 6956/65 תת"ח 10 ברחוב דיזנגוף 264 תל אביב ומר ארז כהן בגו"ח 6627/351 תת"ח 174 ברחוב רפידים 22 בתל אביב.
- נתוני שווי: שמאי המשיבה טוען לשווי מ"ר מבונה $160, בהתבסס על נתוני שווי בהכרעות שמאים מכריעים כדלקמן:

תוכנית	שמאי	כתובת	שווי מ"ר
תיקון 4	תמיר שדה	קיבוץ גלויות 24	$ 230.00
תיקון 4	ניקו פרימו	השחר 7	$ 200.00
תיקון 4	בצלאל קציר	יחזקאל 11	$ 220.00

- להלן תחשיב השבחה כפי שהציג בחוות דעתו[3]:

תיקון 4					
פרטים	**שטח במ"ר**	**אקוויולנט**	**סה"כ השטח במ"ר**		
שטח עיקרי	12.00	100%	12.00		
הפסד מדרגות	4.00	100%	-4.00		
מרפסת	28.83	20%	5.77		
		סה"כ	13.77		
שווי מ"ר מבונה	**$160.00**				
				5	5.00%
הוצאות התאמה ומימוש	**80%**			N	I
דחיה	**0.7835**				
שער הדולר	0.0251				
השבחה ב-₪	**55.29**				
היטל השבחה ב-₪	**27.65**				

[3] התחשיב למימוש מלא. גזר החיוב לפי מימוש חלקי של 75%. הסכומים בסעיף 11.1 לעיל מתייחסים למימוש החלקי.

<u>הכרעה</u>:

- בהכרעתי במינוי 1555-2019 מתאריך 22.01.2019 לנכס בגו"ח 7170/92 תת"ח 13 רחוב ביל"ו 13 בחולון התייחסתי להשבחה הנובעת מתכנית ח/1 תיקון 4ד' בהיותה התכנית הראשונה להערכת ההשבחה בשומה המכריעה הנ"ל. בהכרעתי התייחסתי בהרחבה לסוגיית ההתחשבות בתשלומי האיזון תוך שהפניתי וציטטתי בפירוט מהפסיקה בסוגיה זו. בסיכומו של דבר קבעתי כדלקמן: "***לאור פסקי הדין המפורטים מעלה ולאחר שבחנתי את עמדות הצדדים, ואת מכתבו של יועמ"ש המשיבה כפי שהוצג בתגובתה של שמאית המשיבה אני קובע כי חלה השבחה בנכס וכי יש מקום לבצע הפחתה של תשלומי איזון ואי ודאות בנוסף למקדם המבטא את הבעלות במושעא וזאת במקדם כולל של 0.6***".

  לאחר שעיינתי בטיעוני שמאי המשיבה ובמקורות אליהן הפנה לצורך חיזוק טיעוניו, איני מוצא מקום לשנות מהכרעתי הנ"ל, כחיזוק לדברים האמורים לעיל, אני מפנה להחלטת ועדת ערר בערר (ת"א) 85170/17 **שבתאי כהן נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה חולון**, פורסם בנבו בתאריך 20.08.2019. בהחלטה זו נקבע באופן ברור כי: "***בשומת הועדה המקומית שלפנינו אין כל התייחסות לעניין דמי האיזון. זהו פגם המחייב תיקונה***".

- מקדמי שווי והפחתה: לאחר שעיינתי בטיעוני הצדדים, הבאתי בחשבון כי מקדם חדר על הגג הוא 1 (המבטא מחד את הרווחה והפרטיות ומאידך מביא לידי ביטוי את העובדה כי מדובר בבניין בן 3 קומות ללא מעלית) ותרומת מרפסת הגג לשטח הגג לפי מקדם 0.25.

  מקדם חדש על ישן והפחתה להתאמות הנדרשות, יש לבצע הפחתה של 20% בגין התאמה של בניה חדשה על בניה קיימת וזאת מפני שבניית חדרים על הגג מתאפשרת רק לאחר ביצוע התאמות בגג שמעל הדירה וכן התאמות בתוך הדירה. מקדם הדחיה, בניית חדר על הגג תורמת לשווי הדירה וניתן לבצעה במיידי. בכל מקרה מקדם הדחייה, ככל שקיים הרי שבא לידי ביטוי, כבר במקדם המושעא, כפי שנקבע לעיל.

- שטחים לחיוב: לאחר שעיינתי בהוראות התכנית ובטיעוני הצדדים, הבאתי בחשבון כי שטח חדר היציאה לגג בהתאם להוראות התכנית (במקרה הנדון 12 מ"ר) ושטח מרפסת הגג 70% משטח הגג בהפחתת שטח חדר היציאה לגג. לפיכך בענייננו, הפרמטרים זהים ולכן איני מוצא שיש מקום לשנות דבר מהמתודולוגיה שהובהרה לעיל, בהכרעתי במינוי 1555-2019 מתאריך 22.01.2019 לנכס בגו"ח 7170/92 תת"ח 13 רחוב ביל"ו 13 בחולון.

- שווי מ"ר מבונה: הצדדים אינם חלוקים באשר לשווי מ"ר מבונה ($160, שע"ח 0.0251 ₪) והסכמתם סבירה בנסיבות העניין ומיקום הנכס.

- להלן תחשיב ההשבחה:

	מ"ר	אקו'	מקדם	סה"כ שטח אקו' במ"ר
שטח הגג	46			
שטח הגג הפנוי	32.2		0.7	
שטח חדר יציאה לגג	12	1		12
שטח מרפסת הגג	20.2	0.25		5.05
				17.05
סה"כ תוספת שטח במ"ר אקו'	17.05			
הפחתה בגין מושעא, תשלומי איזון			0.6	
הפחתה בגין בניה חדש על ישן והתאמות			0.8	
סה"כ השבחה במ"ר אקו'	8.184			
שווי מ"ר מבונה ב-$	160			
שע"ח	0.0251			
שווי מ"ר מבונה ב-₪	4.016			
השבחה ב-₪	32.87			
היטל השבחה ב-₪	16.43			
השבחה ב-₪ למימוש החלקי	**24.65**		0.75	
היטל השבחה ב-₪ למימוש החלקי	**12.33**			

11.3 **<u>תכנית ח/1 תיקון 74'</u>:**

<u>טיעוני שמאי המבקשת</u>:

- שמאי המבקשת טוען שהתכנית מאפשרת חדר יציאה לגג בשטח של עד 23 מ"ר ולא יותר מ- 40% משטח הגג, תוך שמירה של 30% לפחות משטח הגג לשירותים משותפים של כלל בעלי הדירות. לטענתו, מתשריט חדר היציאה לגג בנסיגה של 3 מ' מהחזית, עולה ששטח חדר היציאה לגג הניתן לתכנון הוא בשטח מקסימלי של 18.4 מ"ר וזאת במידה ולא קיימת בניה נוספת של מתקנים כהגדרתם, בקומת הגג.

- נתוני שווי: שמאי המבקשת טוען כי שווי מ"ר מבונה בסיסי הוא $210 וזאת בהסתמך על הנתונים הבאים:

☒ ביטאון מקרקעין וערכם 12/1985 שווי קרקע לחדר באזור בינוני בחולון בטווח של $3,500-$4,000.

☒ ביטאון מקרקעין וערכם 12/1985 שווי קרקע לחדר בשכונות נחשלות בחולון בטווח של $3,000-$3,500.

- הוצאות התאמה והפחתה למושעא: שמאי המבקשת מפנה להכרעת הח"מ שנערכה לנכס בגוש 7170 חלקה 92 ברחוב בילו בחולון וטוען כי בהתאם להכרעה הפחתת הוצאות התאמה והפחתה למושעא נבחנת בהתייחס לכל מדרגה בפני עצמה והמצב המשפטי נבחן בכל מדרגה מחדש. לטענתו, אם מביאים בחשבון לדוגמא את אי הודאות מבחינת השכנים במדרגה הראשונה, הרי שאי ודאות זו

קיימת גם במדרגות הבאות, כאשר בתיקון 23 מתווסף עניין תמ"א 38 והאפשרות לקבלת הסכמת השכנים לאור האפשרויות והתמריצים מכח תמ"א 38.

- להלן תחשיב ההשבחה כפי שהציג בחוות דעתו:

מצב קיים	שטח גג מעל הדירה		46.00
סוג השטח	שטח במ"ר	מקדם שווי	שטח אקו'
חדר יציאה לגג	12.00	1.00	12.00
מרפסת גג בהפחתת 30%	20.20	0.25	5.05
סה"כ שטח במ"ר אקו' מצב קודם			**17.05**

מצב חדש	שטח גג מעל הדירה		46.00
סוג השטח	שטח במ"ר	מקדם שווי	שטח אקו'
חדר יציאה לגג (40% משטח הגג מקסימום)	18.40	1.00	18.40
מרפסת גג	13.80	0.25	3.45
סה"כ שטח במ"ר אקו' מצב חדש			**21.85**

סה"כ תוספת שטח אקו'	4.80
הפחתה בגין מושעא ,אי וודאות ,תשלומי איזון ,בניה חדש על ישן	0.40
עלויות התאמה	0.90
סה"כ תוספת שטח אקו' לחישוב השבחה	1.73
שווי מ"ר מבונה	$210
שע"ח	₪ 1.49
סה"כ השבחה	₪ 541
סה"כ היטל השבחה	₪ 270
מימוש במכר 75% מהזכויות	₪ 203

- שמאי המבקשת טוען כי מהתחשיב דלעיל עולה שהתכנית השביחה את המקרקעין שבנדון בשיעור זניח. לטענתו, מבדיקה שערך, בתיקי הבניין בהתייחס לכתובות ראש פינה 15,17,19,21,23, לא איתר ולו היתר בניה אחד להקמת חדר יציאה לגג. טוען שמדובר בחמישה בניינים בעלי מאפיינים דומים, כאשר בכל בניין 10 דירות בקומת הגג.

<u>טיעוני שמאי המשיבה:</u>

- שמאי המשיבה טוען כי אין לבצע הפחתה בגין הוצאות התאמה והפחתה למושעא בתכניות שלאחר תכנית ח/1 תיקון 4 וזאת מפני שהוצאות התאמה אינן זכות מוקנית שניתן לגרור מתכנית לתכנית. לטענתו, לאחר שיש את הסכמת השכנים לבניית הזכויות בהתאם לתכנית תיקון 4, אין צורך לבצע הפחתה פעם נוספת, מפני שהגג יהיה בחזקתו לאחר תכנית זו.

שמאי המשיבה טוען שאין לבצע הפחתה גם למרכיב המושעא. לטענתו, כאשר מדובר על אותה תכנית, מה שנקרא רצף של תכניות גג, ברגע שלקחת פעם אחת בתכנית הראשונה את המושעא, אז ההנחה היא שבעל הדירה העליונה "קנה" את

הזכויות על הגג ובתכנית השנייה אין צורך להתחשב במרכיב מושעא. על אף האמור לעיל טוען כי הביא בחשבון דחייה בכל אחת מהמדרגות.

- נתוני שווי: שמאי המשיבה טוען לשווי מ"ר מבונה 240$, בהתבסס על נתוני שווי בהכרעות שמאים מכריעים כדלקמן:

תיקון 4ד'	לבנה אשד	יאנוש קורצאק 3	$ 300.00
תיקון 4ד'	יצחק ברמן	סמולנסקי 18	$ 300.00
תיקון 4ד'	ניקו פרימו	השחר 7	$ 300.00
תיקון 4ד'	בצלאל קציר	יחזקאל 11	$ 200.00

- הציג תחשיב השבחה כדלקמן[4]:

תיקון 4ד'				
מצב קודם	**שטח במ"ר**	**אקוויוולנט**	**סה"כ השטח במ"ר**	
שטח תיקון 4	12.00	100%	12.00	
הפסד מדרגות	4.00	100%	-4.00	
מרפסת גג	28.83	20%	5.77	
			13.77	
מצב חדש				
שטח בגג	16.33	100%	16.33	
מרפסת גג	24.50	20%	4.90	
			21.23	
הפרש	7.47			
דחיה	78%			
שווי מ"ר מבונה	**$240.00**		N	I
שער הדולר	1.49			
השבחה ב-₪	**2,092**			
היטל השבחה ב-₪	**1,046**			

<u>הכרעה</u>:

- המחלוקת בין הצדדים היא לגבי השטחים הנוספים, מקדמי ההפחתה לסוגיהם ושווי מ"ר מבונה.
- שטח הרחבת חדר היציאה שעל הגג: לאחר שעיינתי בטיעוני הצדדים ובהוראות התכנית, אני מקבל את טענת שמאי המבקשת כי הרחבת החדר המקסימלית היא עד לשטח מבונה של 40% מהגג. דהיינו, ככל שלא מדובר על מתקנים נוספים, מדובר על שטח מקסימלי של 18.4 מ"ר לחדר היציאה לגג.
- שטח מרפסת הגג: בדומה להכרעתי לתכנית ח/1 תיקון 4.
- מקדמי חדר יציאה לגג ומרפסת גג: בדומה להכרעתי לתכנית ח/1 תיקון 4.
- מקדמי הפחתה: בהכרעתי לתכנית ח/1 תיקון 4 הבאתי בחשבון הפחתה בשיעור 40% בגין מושעא ותשלומי האיזון והפחתה בשיעור 20% בגין בניה חדש על ישן ועלויות התאמה. אני מקבל באופן חלקי את טיעונו של שמאי המשיבה כי ההפחתה למושעא ותשלומי האיזון שהובאו בחשבון בתכנית ח/1 תיקון 4

[4] התחשיב למימוש מלא. גזר החיוב לפי מימוש חלקי של 75%. הסכומים בסעיף 11.1 לעיל מתייחסים למימוש החלקי.

משקפים למעשה את הקניית הזכויות מיתר בעלי הדירות בבניין לצורך קבלת היתר בניה ולא הקניית בעלות בלשכת רישום המקרקעין. בהוראות תכנית ח/1 תיקון 4ד נקבע בסעיף 7.7ז' כי: "**בניית חדרי יציאה לגג תותר על הגג של הדירות העליונות בשטח הגג הצמוד לאותה דירה, בתנאי שלמבקש זכות בלעדית לשימוש בשטח הגג שמעל דירתו כרשום בספרי האחוזה בתנאי מילוי דרישות חוקיות לגבי החתימות הדרושות לקבלת היתר הבניה**". לפיכך יש מקום להביא בחשבון שוב הפחתה בגין מושעא המביאה בחשבון דחיה של 3 שנים, עד להסכמת בעלי הזכויות לרישום הצמדת הגג באופן קנייני בלשכת רישום המקרקעין ורישום ההצמדה בפועל.

- הפחתה בגין חדש על ישן: אין מחלוקת שמרכיב הבניה של חדש על ישן ממשיך להתקיים גם בהרחבה זו של חדר היציאה לגג. בהתייחס להפחתה בגין עלויות התאמה, אני סבור שככל שהתכנית מצריכה עלויות התאמה, אין שום קשר לעלויות התאמה שהובאו בחשבון בתכנית ח/1 תיקון 4. אמנם החלק הארי של עלויות ההתאמה לבניית החדר על הגג הם אלו שבתכנית ח/1 תיקון 4, עלויות שאין להביא בחשבון שוב בתכנית ח/1 תיקון 4ד' (כדוגמת פתיחת הפתח למדרגות העליה מהדירה לחדר היציאה לגג). יחד עם זאת נדרשות עלויות התאמה אחרות כגון שבירת קיר/ות והרחבת החדר. אני סבור שהעלויות מהוות חלק מעלויות הבניה הסטנדרטיות המובאות בחשבון בעת קביעת שווי מ"ר מבונה (ואף פחותות מהן) ולכן לא יובאו בחשבון עלויות התאמה מעבר לעלויות בגין בניה חדש על ישן. לסיכום תובא בחשבון הפחתה בגין בינוי חדש על ישן בלבד במקדם 0.9.
- שווי מ"ר מבונה: שמאי המשיבה הביא בחשבון שווי מ"ר מבונה של $240 ואילו שמאי המבקשת הביאו בחשבון שווי מ"ר מבונה של $210. בהכרעותי הקודמות הבאתי בחשבון שווי מ"ר מבונה של נכסים בגושים 6018, 7168 ו- 7170 בגבולות שבין $200 ל- $220. לפיכך אני סבור כי שווי מ"ר מבונה בגובה של $210 הוא סביר בנסיבות הקיימות.

- להלן תחשיב ההשבחה:

	מ"ר	אקו'	מקדם	סה"כ שטח אקו' במ"ר
שטח הגג	46			
שטח הגג הפנוי	32.2		0.7	
מצב קודם				
שטח חדר יציאה לגג	12	1		12
שטח מרפסת הגג	20.2	0.25		5.05
				17.05
מצב חדש				
שטח חדר יציאה לגג	18.4		0.4	
שטח חדר יציאה לגג	18.4	1		18.4
שטח הגג הפנוי	13.8	0.25		3.45
				21.85
תוספת שטח אקו' לחישוב ההשבחה	4.8			
הפחתה בגין דחיה			0.84	
הפחתה בגין בניה חדש על ישן	3.6288		0.9	
סה"כ השבחה במ"ר אקו'	3.6288			
שווי מ"ר מבונה ב-$	210			
שע"ח	1.49			
שווי מ"ר מבונה ב-₪	312.9			
השבחה ב-₪	1,135			
היטל השבחה ב-₪	568			
השבחה ב-₪ למימוש החלקי	**852**		0.75	
היטל השבחה ב-₪ למימוש החלקי	**426**			

11.4 **<u>תכנית ח/1 תיקון 8</u>:**

שמאי הצדדים לא התייחסו לתכנית זו כתכנית משביחה בחוות דעתם, בבחינת הסכמה שבשתיקה. לאחר בחינת הוראות התכנית אני מקבל את הסכמתם כסבירה.

11.5 **<u>תכנית ח/1 תיקון 7</u>:**

<u>טיעוני שמאי המבקשת</u>:

- שמאי המבקשת טוען שהתכנית מאפשרת תוספת שטח בהיקף 30% מהשטח המותר לבניה ובהתייחס לשטח דירה של 46 מ"ר ניתן להוסיף 7 מ"ר. לטענתו, שמאי המשיבה לא הביא בחשבון שמדובר בדירה בקומה אחרונה בבניין ושלא נבנו מתחתיה תוספות בניה כך שלא ניתן ליישם את הבניה ובודאי שלא באופן מיידי ולכן תוספת הבניה אינה כדאי כלכלית, ללא ביצוע משותף עם בעלי הזכויות בקומות התחתונות. שמאי המבקשת טוען בנוסף, כי הבניה הקיימת בדירה בגובה 2.48 מ'[5], בניה בגובה הנמוך מ- 2.5 מ'[6]. לכן, לא ניתן ליישם את הבניה מבלי לבצע התאמות מרובות בדירה ובגג הבניין. שמאי המבקשת טוען כי תוספת של 7 מ"ר יכולה להיות רלבנטית לדירה בקומת קרקע אבל לא לדירה בקומה שלישית. לטענתו, מעבר לעלויות ההתאמה שמצריך הליך שכזה, הרי שההרחבה לפי תיקון

[5] בהתאם למדידה שמדד בדירה עצמה ומתשריטים וחתכים שאותרו בתיק הבניין.
[6] בהתאם לסעיף 2.03 לתוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות) תש"ל – 1970.

7 אפשרית אך ורק מהמטבח ולכן למרות שעברו 30 שנים מאז תיקון 7, רק 2 דירות במתחם, שהן דירות בקומת הקרקע, ביצעו הרחבה של הדירה.

- שמאי המבקשת טוען שאין להביא בחשבון את הרחבת חדר היציאה לגג כתוצאה מהרחבת הדירה מפני שמדובר בשני גורמים בעלי אי ודאות שונים (הרחבת הדירה ובנוסף מתן אפשרות להצמדת הגג לדירה תוך הסכמת בעלי הזכויות בבניין) ומצטברים לעניין הדחיה ואי הודאות בקיומה של ההשבחה.
- להלן תחשיב תוספת השטח לדירה בהתאם לתיקון 7, כפי שהציג בחוות דעתו:

שטח חלקה במ"ר	1,361.00
שטח מותר לבניה /חלקה 90%	1,224.90
בתוספת 30% תיקון 7	1,592.37
מס' דירות בבניין	30.00
סה"כ ליח"ד מקס'	53.08

- שמאי המבקשת טוען שמבדיקה שערך, בתיקי הבניין בהתייחס לכתובות ברחוב ראש פינה 15,17,19,21,23, אותר על ידו היתר בניה אחד להרחבת שתי דירות בקומת הקרקע בבניין הנדון. הרחבה זו כללה שטחים אשר אושרו בהקלה כמותית. ציינו כי לא אותר על ידם היתר להרחבת דירה בבניינים הנ"ל בקומה שאינה קומת קרקע. טוען שמדובר בחמישה בניינים בעלי מאפיינים דומים, כאשר בכל בניין 30 דירות.

<u>טיעוני שמאי המשיבה:</u>

- שמאי המשיבה טוען שהתכנית חלה על מרבית אזורי העיר ולטענתו גם באזורים פחות טובים נוצלו זכויות הבניה מתוקף תכנית זו. הציג צילום מבנים בהם בוצעה הרחבת בניה, וצילום של האישור לתוספת הבניה שאושרה בשנת 1997 בקומת הקרקע לשתי יח"ד בבניין הנדון.
- שמאי המשיבה טען בדיון שנערך במשרדי שהוא מסכים עם שמאי המבקשת שמדובר בתוספת 7 מ"ר[7] ושרוב ההרחבות הן בקומת הקרקע. אך לטענתו, ניתן לראות גם הרחבות שבוצעו בקומה שלישית, שממש השאירו חלל בין קומת קרקע לקומה ג'. טוען שבאותה תקופה היה רצון להרחיב את הדירה וכי אבסורד לטעון ששווי הזכויות כ- 0.

[7] בחוות דעתו חישב תוספת של 12.2 מ"ר.

- נתוני שווי: שמאי המשיבה טוען לשווי מ"ר מבונה $480, בהתבסס על נתוני שווי בהכרעות שמאים מכריעים כדלקמן:

תיקון 7	יצחק ברמן	סמולנסקי 18	$ 600.00
תיקון 7	רן וירניק	הסיירת 14	$ 600.00
תיקון 7	רן וירניק	מקרקעין וערכם	$ 600.00
תיקון 7	ניקו פרימו	השחר 7	₪ 1,225.00

- להלן תחשיב השבחה כפי שהציג בחוות דעתו[8]:

תיקון 7			
	שטח במ"ר	**אקוויוולנט**	**סה"כ השטח במ"ר**
שטח חלקה	1,361.00		
חלק יחס	3.33%		
מספר קומות	3.00		
	זכויות בסיס	**תוספת זכויות**	**תיקון 7**
זכויות לקומה	**0.3**	**0.3**	**0.39**
מצב קודם			
עיקרי	40.83	100%	40.83
גג	16.33	100%	16.33
מרפסת גג	24.50	20%	4.90
			62.06
מצב חדש			
עיקרי	53.08	100%	53.08
גג	23.00	100%	23.00
מרפסת גג	30.08	20%	6.02
			82.09
הפרש	20.03		
הוצאות התאמה	80%		
שווי מ"ר מבונה	**$480.00**		
שער הדולר	2.042		
השבחה ב-₪	**15,708**		
היטל השבחה ב-₪	**7,854**		

<u>הכרעה</u>:

- הצדדים חלוקים באשר להיותה של התכנית תכנית משביחה. שמאי המשיבה מסכים עם שמאי המבקשת כי מדובר בתוספת השטח היא 7 מ"ר לדירה הנדונה, אך טוען ששטח זה משביח את הדירה הן כתוצאה מהרחבת שטח הדירה והן מהאפשרות להרחבת חדר היציאה לגג לשטח גדול יותר מזה שהתאפשר בתכנית ח/1 תיקון 4ד'. שמאי המבקשת טוען מאידך כי התכנית אינה משביחה שכן תוספת השטח, תלויה בהסכמת השכנים שיבנו את ההרחבה בקומות התחתונות. בנוסף, טוען שמאי המבקשת כי ההרחבה מצריכה עלויות התאמה, בין היתר בגלל גובה הדירה שאינו עומד בתקן, לכן ההרחבה אינה כדאית מבחינה כלכלית.

[8] התחשיב למימוש מלא. גזר החיוב לפי מימוש חלקי של 75%. הסכומים בסעיף 11.1 לעיל מתייחסים למימוש החלקי.

לראיה מזה כ- 30 שנים מאז תיקון 7 לא בוצעה הרחבה במסגרת תכנית זו במתחם למעט הרחבה של שתי יח"ד בקומת הקרקע (ולא בקומה עליונה).

- שטח התוספת: לאחר שעיינתי בטיעוני הצדדים ובהוראות התכנית, שיעור הבניה בקומה 30% ותוספת השטח 30%, סה"כ 122.49 מ"ר לקומה. בקומה 10 דירות ולכן מדובר בתוספת שטח של 12.25 מ"ר לדירה. בנוסף הרחבת שטח הדירה בהיקף זה (כ- 27% משטח הדירה הקיים) שהינו משמעותי, יש בו בכדי להשפיע גם על אפשרות הרחבת חדר היציאה לגג לשטח המקסימלי של 23 מ"ר. בהערת אגב אציין כי היתר הבניה שניתן לשתי הדירות בקומת הקרקע הוא לתוספת שטח של 24 מ"ר, לכל דירה 12 מ"ר.
- להלן תחשיב ההשבחה והיטל ההשבחה במ"ר אקו' למימוש החלקי:

מצב קודם				
שטח חדר יציאה לגג	18.4	1		18.4
שטח הגג הפנוי	13.8	0.25		3.45
				21.85
מצב חדש				
שטח הגג לאחר ההרחבה	58.25			
שטח חדר יציאה לגג לפי 40% משטח הגג	23.3		0.4	
שטח חדר יציאה לגג מקסימלי לפי הוראות התכנית	23	1		23
שטח הגג הפנוי	40.78		0.7	
שטח מרפסת הגג	17.78	0.25		4.4
שטח הרחבת הדירה	12.25	1		12.25
סה"כ שטח אקו' במצב חדש	39.7			
השבחה במ"ר אקו'	17.8			
השבחה במימוש החלקי במ"ר אקו'	**13.4**		0.75	

- עיקר המחלוקת בין הצדדים היא באשר לאפשרות מימוש הזכויות הללו בפועל והכדאיות הכלכלית לכך. אני מקבל את עמדת שמאי המבקשת לפיה עלויות ההתאמה באופן עצמאי של הרחבה "תלויה" בקומה העליונה ללא בסיס של בניה בקומות התחתונות וכן ההתאמות הנדרשות הנובעות מהגובה הפנימי של הדירה ולחילופין התלות בביצוע הרחבות הבניה גם על ידי בעלי הזכויות בקומות התחתונות, הם פרמטרים משמעותיים ביותר, המשפיעים על ההיתכנות למימוש במועד הקובע. אני סבור שהעובדה שבכל המתחם אין ולו דירה אחת בקומות העליונות שביצעה הרחבה מסוג זה (5 בניינים-50 דירות), מעידה על ההיתכנות הנמוכה של ביצוע ההרחבה במועד הקובע. יחד עם זאת, אין ספק כי מדובר בתוספת שטח אקו' לא מבוטלת, אשר יש לייחס לה שווי ואין להתייחס אליה כחסרת שווי לחלוטין. אשר על כן אני סבור שלאור מאפייני הנכס והסביבה יש להביא בחשבון את ההשבחה בדחיה לסוף החיים הכלכליים של הנכס, או אז תוספת הבניה תוכל להיעשות בנקל ע"י כל הדיירים בבניין, ובתוך כך יתבטלו מאליהם כל "המכשולים" שצוינו ע"י שמאי המבקשת כדוגמת ביצוע הרחבה בקומות התחתונות, גובה הפנים בדירה, צורך בהבאה בחשבון של מקדמי הפחתה

להתאמות, בינוי חדש על ישן וכיו"ב, אשר מעיבים במועד הקובע על ההיתכנות למימוש ההרחבה. במועד הקובע גיל הנכס כ- 30 שנים. לכן, תובא בחשבון דחיה של 20 שנים בשיעור היוון 6% דהיינו במקדם 0.311.

- שווי מ"ר מבונה: שמאי המשיבה הביא בחשבון שווי מ"ר מבונה של $480, שע"ח 2.042 ₪. שמאי המבקשת לא התייחסו לערכי שווי מאחר שסברו שהתכנית אינה משביחה. מעיון בשומות המכריעות שערכתי לנכסים בגושים 6018-6019 (בהם המועדים הקובעים היו בשנים 1989 ו- 1992) ומעיון בשומות מכריעות שנערכו לנכסים בגוש 6021 (צמודי קרקע) בהם ההכרעה הייתה לתכנית ח/1 תיקון 7, אני סבור ששווי מ"ר מבונה בנכס הנדון לאור מיקומו ומאפייניו הינו בגבולות $400.
- מהמקובץ להלן תחשיב ההשבחה:

שטח לחישוב ההשבחה במימוש החלקי, במ"ר	13.4
מקדם דחיה	0.311
שווי מ"ר מבונה ב-$	400
שע"ח	2.042
השבחה במימוש החלקי ב-₪	**3,400**
היטל השבחה במימוש החלקי ב-₪	**1,700**

11.6 **<u>תכנית ח/1 תיקון 10/א:</u>**

<u>טיעוני שמאי המבקשת:</u>

- שמאי המבקשת טוען כי התכנית מאפשרת התקנת פרגולה בצמוד לחדר היציאה לגג בשטח של 23 מ"ר ושלא יעלה על 1/3 משטח הגג הפנוי והצמוד לדירה. לטענתו, מדובר בתוספת שולית של כ- 0.23 מ"ר המהווה תוספת תיאורטית ובתנאי אי ודאות, אשר אינה מהווה התעשרות אמיתית של הנישום.
- להלן תחשיב ההשבחה כפי שהציג בחוות דעתו:

מצב חדש	שטח הגג הפנוי שניתן להצמיד לדירה		13.80
סוג השטח	שטח במ"ר	מקדם שווי	שטח אקוי
פרגולה 1/3 משטח הגג הפנוי	4.60	0.10	0.46
הפחתה בגין מושעא, אי וודאות, תשלומי איזון, בניה חדש על ישן			0.50
סה"כ תוספת שטח אקוי			0.23

<u>טיעוני שמאי המשיבה:</u>

- נתוני שווי: שמאי המשיבה טוען לשווי מ"ר מבונה $520, בהתבסס על נתוני שווי בהכרעות שמאים מכריעים כדלקמן:

תיקון 10	גבע בלטר	הספורטאים 22	$ 550.00
תיקון 10	אבישי זיו	אסירי ציון 2 פינת שד' ירושלים	$ 550.00
תיקון 10	בצלאל קציר	הגדנעים 4	$ 580.00

- להלן תחשיב השבחה כפי שהציג בחוות דעתו[9]:

תיקון 10/א					
	שטח במ"ר		אקוויוולנט פרגולה		
שטח קומה בקיזוז חדר בגג	30.08	33%	13%		
שטח קומה בהתאם להיתר	53.08				
שטח פרגולה	10.03				
			שנים		0
שטח פרגולה מקסימום	23.00		רבית		6.00%
			מקדם היוון		1.0000
מ"ר השבחה	2.99				
שווי מ"ר מבונה	**$520.00**				
שער הדולר	3				
השבחה ב-₪	**4,664**				
היטל השבחה ב-₪	**2,332**				

<u>הכרעה</u>:

- התכנית מאפשרת בין היתר בניית פרגולות, בצמוד לחדרי יציאה לגג, על גגות מבני מגורים. עפ"י הוראות התכנית במרפסות גג בצמוד לחדרי יציאה לגג בבנייני קומות יהיה מותר להקים פרגולה, בין היתר, בתנאים הבאים בלבד:

א. שטח הפרגולה יהיה 1/3 משטח הגג הפנוי הצמוד לדירה שעליה בנוי החדר יציאה לגג ולא יעלה על 23 מ"ר.

ב. גובה הפרגולה עד 2.30 מ'.

ג. בניית הפרגולה תותר רק בגבולות קווי בניין ובתנאי שבכל מקרה לא יפחת המרחק ממעקה הבניין לנקודה הקיצונית של הפרגולה מ- 1.20 מ'.

בתחשיב ההשבחה שמאי המשיבה הביא בחשבון שטח פרגולה מקסימלי של 23 מ"ר, במקדם אקו' 13% ושווי מ"ר מבונה $520. שמאי המבקשת בתחשיבו הביא בחשבון שטח פרגולה של 4.6 מ"ר בלבד לאור המגבלה ששטח הפרגולה לא יעלה על 1/3 משטח הגג הפנוי והצמוד לדירה, במקדם 0.1 ומקדם הפחתה בגין מושעא, תשלומי איזון, בניה חדש על ישן, של 0.5 ומכאן קיבל השבחה זניחה של 0.23 מ"ר אקו'. לאחר שעיינתי בהוראות התכנית ובטיעוני הצדדים, אני מקבל את טענת שמאי המבקשת ולפיה שטח הפרגולה מוגבל במקרה זה לאור מגבלת 2/3 משטח הגג הפנוי. כפי שהובהר לעיל שטח מרפסת הגג הצמודה לאחר תכנית ח/1 תיקון 4ד'[10] הוא 13.80 מ"ר בלבד ולכן שטח הפרגולה, יכול שיהיה 4.6 מ"ר לכל היותר (1/3 משטח הגג הפנוי הצמוד לדירה). בהתייחס

[9] התחשיב למימוש מלא. גזר החיוב לפי מימוש חלקי של 75%. הסכומים בסעיף 11.1 לעיל מתייחסים למימוש החלקי.

[10] כאמור תיקון 7 אפשר הרחבה של שטח הגג אך נמצא שיבוצע בסוף החיים הכלכליים של הנכס ולפיכך במועד הקובע שטח מרפסת הגג הפנוי 13.8 מ"ר בלבד

למקדם השבחה של 0.1 מתקבלת במקרה זה השבחה של 0.46 מ"ר אקו' למימוש המלא והשבחה של 0.35 מ"ר אקו' למימוש החלקי. לאור ההשבחה הזניחה ולאור מאפייני הנכס אני קובע כי התכנית אינה משביחה במקרה זה.

11.7 **<u>תכנית ח/1 תיקון 15:</u>**

שמאי הצדדים לא התייחסו לתכנית זו כתכנית משביחה בחוות דעתם, בבחינת הסכמה שבשתיקה. לאחר בחינת הוראות התכנית אני מקבל את הסכמתם כסבירה.

11.8 **<u>תכנית ח/1 תיקון 23</u>:**

<u>טיעוני שמאי המבקשת</u>:

- שמאי המבקשת טוען כי במועד הקובע תמ"א 38 אושרה וקיימת סבירות נמוכה מאוד שבעלי הזכויות האחרים בחלקה יסכימו לבניה בקומת הגג, בניה אשר תמנע אפשרות לתוספת בניה בקומת הגג מכח תמ"א 38. לטענתו, כיום, הבניין הנדון ביחד עם בניינים נוספים באזור, מתוכננים כמתחם להריסה ובניה חדשה במסגרת תמ"א 38. לראיה בהסכם המכר ובנסח הטאבו רואים שנחתם חוזה לביצוע פרויקט תמ"א 38.
- נתוני שווי: שמאי המבקשת טוען שבמספר רב של שומות מכריעות באזור נקבע שווי מ"ר מבונה בטווח של 3,000 ₪ -4,000 ₪. בהתייחס למיקום הנכס מאפייניו בקומה האחרונה בבניה רוויה וכו' הביא בחשבון שווי מ"ר מבונה של 3,200 ₪.
- להלן תחשיב ההשבחה כפי שהציג בחוות דעתו:

מצב קיים	שטח גג מעל הדירה		46.00
סוג השטח	שטח במ"ר	מקדם שווי	שטח אקו'
חדר יציאה לגג (40% משטח הגג מקסימום)	18.40	1.00	18.40
מרפסת גג	13.80	0.25	3.45
סה"כ שטח אקו' מצב חדש			21.85

מצב חדש	שטח גג מעל הדירה		46.00
סוג השטח	שטח במ"ר	מקדם שווי	שטח אקו'
חדר יציאה לגג	22.00	1.00	22.00
מרפסת גג	10.20	0.25	2.55
סה"כ שטח אקו' מצב חדש			24.55

סה"כ תוספת שטח אקו'	2.70
הפחתה בגין מושעא, אי וודאות, תמ"א 38, תשלומי איזון, בניה חדש על ישן	0.50
עלויות התאמה	0.90
שווי מ"ר מבונה	3,200 ₪
סה"כ השבחה	3,888 ₪
סה"כ היטל השבחה	1,944 ₪
מימוש במכר 75% מהזכויות	1,458 ₪

<u>טיעוני שמאי המשיבה</u>:

- שמאי המשיבה טוען כי אין להתייחס להשפעות פרוייקט מכח תמ"א 38, היות וההשבחה מחושבת בהתאם לפס"ד פמיני תמ"א 38 היא שקופה, קיבלה תוקף בתאריך 14.04.2005, לכן עד תיקון 23 משנת 2008 אין רלבנטיות לטענה זו.
- שמאי המשיבה טוען כי לפי תיקון 126 לחוק ופסק דין ברגר, מי שיכול להנות מהזכויות בגג הוא בעל הדירה בקומה העליונה ואותו יש לחייב בהיטל השבחה. לטענתו, הדירות בקומות האמצעיות ובקומת הקרקע אינן יכולות להנות מהזכויות מכח תכנית זו. לכן, הוא מזכה בקומה העליונה על הזכויות של החדר על הגג. לטענתו בשנת 2008 השימוש המיטבי הוא בניית חדר על הגג וכי עברו 10 שנים במהלכן נבנו עשרות חדרים על הגג בעיר.
- נתוני שווי: שמאי המשיבה טוען לשווי מ"ר מבונה 3,200 ₪, בהתבסס על נתוני שווי בהכרעות שמאים מכריעים כדלקמן:

תיקון 23	לבנה אשד	יאנוש קורצאק 3	3,300.00 ₪
תיקון 23	דורית פריאל	קיבוץ גלויות 23	4,000.00 ₪
תיקון 23	דורית פריאל	ארלוזורוב 144	3,500.00 ₪
תיקון 23	דורית פריאל	הופין 9	3,600.00 ₪
תיקון 23	רן וירניק	ליא קינג 11	3,824.00 ₪
תיקון 23	ניקו פרימו	לאון בלום 37	3,500.00 ₪
תיקון 23	ניקו פרימו	רופין 12	4,000.00 ₪
תיקון 23	ניקו פרימו	סירני 27	3,500.00 ₪
תיקון 23	ניקו פרימו	השחר 7	3,900.00 ₪
תיקון 23	יצחק ברמן	סמולנסקי 18	3,314.00 ₪
תיקון 23	רן וירניק	הסיירת 14	3,500.00 ₪
תיקון 23	גבע בלטר	הספורטאים 22	4,000.00 ₪
תיקון 23	בצלאל קציר	הגדנעים 4	3,600.00 ₪
תיקון 23	בצלאל קציר	יחזקאל 11	3,000.00 ₪

- להלן תחשיב ההשבחה כפי שהציג בחוות דעתו[11]:

מצב קודם					
	שטח במ"ר	**שטח**	**מקדם**	**שטח קומה**	
שטח בגג	23.00		100%	23.00	
מרפסת גג	6.02		20%	30.08	
פרגולה	0.987	33%	13%	23.00	
	30.00				
מצב חדש					
שטח בגג	30.00		100%	30.00	
מרפסת גג	4.62		20%	23.08	
פרגולה	0.990	33%	13%	23.08	
	35.61				
הפרש				**5.60**	
5.00%	5.00				
I	N			0.78	דחיה
				3,200	שווי מ"ר מבונה ב-₪
				17,930	השבחה ב-₪
				8,965	היטל השבחה ב-₪

[11] התחשיב למימוש מלא. גזר החיוב לפי מימוש חלקי של 75%. הסכומים בסעיף 11.1 לעיל מתייחסים למימוש החלקי.

<u>הכרעה</u>:

- מטרת התכנית לעדכן את הוראות תכנית מתאר ח/1 על תיקוניה ולפיה תותר בנייה על גגות שטוחים בשטח של עד 40 מ"ר ליח"ד. גובה המבנה 2.7 מ' מדוד מרצפת הגג ועד לתקרת הבטון של חדר היציאה לגג בכפוף לקוי נסיגה של 2 מ' לחזית קדמית או פינתית ו- 1.4 מ' ביתר החזיתות. שמאי הצדדים אינם חלוקים באשר לשווי מ"ר מבונה, הצדדים חלוקים באשר לשטח החדר על הגג, שטח המרפסת הצמודה ובאשר למקדמי דחיה/הפחתה. כאמור לעיל בהכרעתי לתכנית ח/1 תיקון 7, הבאתי בחשבון את ההשבחה הנובעת מהרחבת שטח הדירה ב- 12.25 מ"ר ואת הנגזרת של הרחבה זו על שטח הגג ושטח מרפסת הגג הפנויה, תוך שקבעתי כי במועד הקובע ההיתכנות למימוש נמוכה ביותר וסביר שתבוצע בסוף החיים הכלכליים של הנכס, קרי בשנת 2010. במקרה שלפנינו התכנית אושרה למתן תוקף ביוני 2008 ואפשרה תוספת של 17 מ"ר לחדר היציאה לגג. משכך הם פני הדברים ומאחר שבשנת 2008 גיל הבניין כ- 48 שנים, הרי שניתן להתייחס לבניין ככזה שעומד לסיים את חייו הכלכליים, דהיינו יש מקום להרוס אותו ולבנות בניין חדש תחתיו אשר יכלול את זכויות הבניה המאושרות הן מכח תכנית ח/1 תיקון 7 והן אלו המתאפשרות במסגרת תכנית ח/1 תיקון 23 הנדון בפרק זה.
- במסגרת תכנית ח/1 תיקון 7 חושבה למעשה ההשבחה הנובעת מהתכנית כאשר במסגרת תכנית זו הובא בחשבון שטח גג כולל של 58.25 מ"ר מתוכו 40.78 מ"ר המשויכים לדירה הנדונה, כאשר על גג זה בנוי חדר יציאה לגג בשטח של 23 מ"ר (המותיר מרפסת גג פנויה של 17.78 מ"ר בלבד). בהוראות תכנית תיקון 23 נקבעו נסיגות לבניה על הגג ולפיהן שטח הגג בנסיגות הוא לפחות 13 מ"ר, המאפשר למעשה להרחיב את חדר היציאה לגג בכ- 4.8 מ"ר נוספים מעבר ל- 23 מ"ר. בתחשיב ההשבחה יהיה צורך לקזז את שווי הפסד מרפסת הגג. מהמקובץ מתקבל כי ההשבחה מסתכמת ב- 3.6 מ"ר אקו'[12] במימוש המלא. כאמור בהכרעתי לתכנית תיקון 7 לעיל, היות ומדובר על סוף החיים הכלכליים של הנכס הרי שאין מקום לביצוע הפחתות בגין חדש על ישן ו/או התאמות. יחד עם זאת, העובדה שתמ"א 38 אושרה כ- 3 שנים קודם לכן, מעיבה על אפשרות המימוש המיידית.
- שמאי המשיבה טוען לדחיה במקדם 0.78 אולם לא חישב דחיה זו בתחשיב ההשבחה. בהתייחס לתמ"א 38 טוען שהיא שקופה בעניינו ולטענתו, עפ"י פס"ד ברגר ותיקון 126 לחוק מי שיכול להנות מהזכויות בגג הוא בעל הדירה בקומה העליונה ואותו יש לחייב בגין ההשבחה כתוצאה מאישור תכנית זו. אני מקבל את

[12] (1-0.25)*4.8 מ"ר

טענתו של שמאי המשיבה בדבר החיוב בהיטל השבחה, אך סבור שבמועד הקובע, אישורה של תמ"א 38 מעיב על אפשרות המיידית למימוש. לפיכך, אביא בחשבון דחיה של 5 שנים בשיעור היוון של 6% (מקדם 0.75).

- שווי מ"ר מבונה: כאמור לעיל הצדדים אינם חלוקים בדבר שווי מ"ר מבונה ולאחר שעיינתי במקורות אליהן הפנו אני מוצא כי הסכמתם סבירה.
- להלן תחשיב ההשבחה:

השבחה במ"ר אקו' במימוש מלא, בזמינות מיידית	3.6
מקדם דחיה	0.75
השבחה במ"ר אקו'	2.7
השבחה במ"ר אקו' במימוש החלקי (75%)	2.025
שווי מ"ר מבונה ב-₪	3,200
השבחה במימוש המלא ב-₪	8,640
השבחה במימוש החלקי ב-₪	6,480
היטל השבחה במימוש החלקי ב-₪	3,240

12. <u>השומה</u>:

לאור האמור לעיל ההשבחה שחלה במקרקעין שבנדון, כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, הנובעת ממימוש בדרך של מכר[13], היא כדלקמן:

תכנית	מועד קובע	השבחה ב-₪	היטל השבחה ב-₪
ח/1 תיקון 4	09.07.1982	24.65	12.33
ח/1 תיקון 4ד'	30.07.1986	852	426
ח/1 תיקון 7	03.09.1990	3,400	1,700
ח/1 תיקון 10/א	28.10.1994	לא חלה השבחה	
ח/1תיקון 23	11.07.2008	6,480	3,240

על סכומי היטל ההשבחה שצוינו לעיל חלה הצמדה בהתאם לחוק.

בהתאם לסמכותי לפי סע' 16 לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, בתקופה בה התנהל הדיון בפני, סכום היטל ההשבחה, יוצמד לנמוך מבין מדד המחירים לצרכן או מדד תשומות הבניה, ולא יישא תשלומי פיגורים.

אני מצהיר כי אין לי כל חלק או עניין אישי בנכס וכי שומתי זו נעשתה לפי מיטב ידיעותיי והבנתי המקצועית.

בברכה,

עו"ד שלומי יפה, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התו"ב

[13] הסכומים המצויינים בטבלה בהתאם למימוש חלקי של 75%.