המבקשת:

הגב' תמר מינון,

ע"י הגב' נירה אגמי, שמאית מקרקעין

המשיבה:

הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב

ע"י מר שמואל פן, שמאי מקרקעין

תאריך: 28/7/2013

מספרנו: 7435.13

מס' מנוי: 16583

<u>שומה מכרעת - היטל השבחה</u>

<u>מקרקעין בגוש 6636 חלקה 358 ת"ח 8</u>

<u>רחוב קהילת ורשה 93, תל אביב</u>

דורית פריאל - שמאות מקרקעין בע"מ
אחווה 17, הוד השרון, 45279. טל: 09-7480741. דוא"ל: dp@actcom.co.il

1. מטרת השומה

נתמניתי ביום 1/5/2013 כשמאית מכריעה בהתאם להוראות תיקון 84 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965.

נושא המחלוקת:	היטל השבחה
גורם ההשבחה:	אישור תכניות
אופן מימוש הזכויות:	מכר

2. הצדדים למחלוקת ובאי כוחם

המבקשת:	תמר מינון שמאית המבקשת: הגב' נירה אגמי
המשיבה:	הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב שמאי הועדה המקומית: מר שמואל פן והגב' אמי אשור

3. מועדים

3.1	המועדים הקובעים לשומה:	תכנית ע/1:	2/4/2003
		תכנית מק/2204/א':	16/7/2003
		תכנית ג/1:	4/9/2007
		תכנית מק/3570:	1/7/2008
3.2	מועד ועורך הביקור בנכס:	26/7/2013[1], ע"י הח"מ.	
3.3	מועד הדיון:	26/6/2013 בהשתתפות הגב' אמי אשור והגב' נירה אגמי. פרוטוקול הדיון נשלח לצדדים ביום הדיון.	

4. מסמכים שהוצגו

4.1 עמדת הועדה המקומית מפורטת בשומת מר סמי פן מיום 17/2/2013 ובמסמך התשובה מיום 20/6/2013.

4.2 עמדת המבקש מפורטת בשומת הגב' נירה אגמי מיום 16/5/2013 על נספחיה.

5. פרטי המקרקעין

גוש:	6636
חלקה:	358, תת חלקה 6
שטח רשום של החלקה:	793 מ"ר
מהות הנכס:	דירה בקומה שנייה בבית משותף.
כתובת:	רחוב קהילת ורשה 93, שכונת הדר יוסף, תל אביב.

[1] ביקור חיצוני

דורית פריאל - שמאות מקרקעין בע"מ
אחווה 17, הוד השרון, 45279. טל: 09-7480741. דוא"ל: dp@actcom.co.il

6. <u>הזכויות במקרקעין</u>

6.1 בהתאם למידע מפנקס בתים משותפים שהופק באמצעות האינטרנט ונמסר לעיוני, רשומה תת חלקה 6 חלקה 358 בגוש 6636 כדירה בקומה שנייה, כדלקמן:

שטח במ"ר:	22.5 מ"ר
חלק ברכוש המשותף:	2/16
בעלויות:	קרן קיימת לישראל
חוכרים:	רבינוביץ אברהם שמואל ורבינוביץ שרה, בשלמות, מיום 18/3/2013.

6.2 בהתאם להסכם מיום 14/8/2012, מכרו מינון אילן ותמר את הזכות במקרקעין בתמורה ל- 1,072,000 ₪.

7. <u>תמצית תאור הנכס והסביבה</u>

נשוא השומה מהווה דירה בקומה עליונה במבנה מגורים משותף, בהדר יוסף.

האזור מהווה אזור מגורים ותיק המאופיין בבניינים ותיקים דו קומתיים. רחוב קהילת ורשה הינו רחוב פרסה חד סטרי המסתעף צפונה מרחוב הדר יוסף.

הבניין בו ממוקמת הדירה אשר נבנה לפני למעלה מ- 55 שנה, הינו מבנה טורי, דו קומתי הכולל 8 דירות. בקומת הקרקע – גן ילדים. הגישה לבניין דרך הסתעפות מרחוב קהילת ורשה. החלקה גובלת מדרום בשצ"פ ומיתר צידיה במגרשי מגורים דומים.

הדירה הנדונה ממוקמת בקומה עליונה, פנימית, ושטחה כ- 25 מ"ר.

8. <u>המצב התכנוני</u>

מצב קודם:

8.1 **תכנית 254 -** דבר אישורה פורסם בי.פ. 321 מיום 26/11/1953.

התכנית מסווגת החלקה לאזור מגורים א/2 – 2 קומות.

זכויות הבניה: 2 קומות, 25% לקומה.

8.2 **תכנית 2204** - דבר אישורה פורסם בי.פ. 3240 מיום 22/8/1985.

התכנית משנה יעוד הקרקע לאזור מגורים IV (ד) לבינוי של 4 קומות ע"י הריסת המבנים ובניה חדשה של מבנה מטיפוס G. על החלקה זכות מעבר לחלקה 359.

הוראות הבניה:

מס' קומות:	4 מעל קומת עמודים והשלמה בקומת גג
מס' יח"ד:	15
קומת מרתף:	מבני עזר כגון מקלט, חדר הסקה. לא יתאפשר שימוש אחר. גובה – 2.2 מ'.
קומת קרקע:	12%, חדר מדרגות ומעלית, חדר אשפה, מחסן ואפשרות למקלט. לא יותרו שימושים אחרים.
קומה א':	45%, 4 יח"ד
קומה ב':	40%, 4 יח"ד

דורית פריאל - שמאות מקרקעין בע"מ
אחווה 17, הוד השרון, 45279. טל: 09-7480741. דוא"ל: dp@actcom.co.il

קומה ג': 35%, 3 יח"ד
קומה ד': 30%, 4 יח"ד
השלמת ק. גג: 25%, מיועד לדירות בקומה ד' בלבד,
סה"כ % בניה: 175%
שטח דירה: גודל מוצע של דירה 87.5 מ"ר.

הבניין הנדון יבנה בקיר משותף עם החלקה ממזרח. הבינוי- מדורג כולל נסיגות הדרגתיות של 2 מ' בכל קומה בחזית הבניין ובליטות של 0.6 מ' מצידו האחורי. כן יכלול המבנה מרפסות בלתי מקורות.

8.3 **תכנית ע'** - דבר אישורה פורסם בי.פ. 3275 מיום 28/11/1985.

בהתאם להוראות התכנית, בבניין מגורים תותר הקמת קומת מרתף אחת אלא אם כן ניתן לבנות קומה נוספת בשל המצב הטופוגרפי. שטח קומת המרתף - לפי גודל קומה טיפוסית. השימושים המותרים הינם חניה, מקלט, מתקנים תברואתיים, מעליות, מדרגות, ומחסנים. יתרת השטח מותר להקצות למחסנים לדיירי הבית בלבד לפי 6 מ"ר לכל היותר לדירה.

8.4 **תכנית ג'** - דבר אישורה פורסם בי.פ. 4208 מיום 21/4/1994.

בהתאם להוראות התכנית, תותר הקמת חדרי יציאה לגג, בין היתר, כדלקמן:

- שטח חדר יציאה לגג לא יעלה על 23 מ"ר לכל דירה בקומה עליונה.
- תותר הקמת פרגולה בשיעור כולל של 1/3 משטח הגג הפנוי הצמוד לחדר היציאה לגג.
- לא תותר הקמת חדר יציאה לגג מעל קומה חלקית ששטחה פחות מ- 90% משטח הקומה שמתחת.
- היציאה לגג תהיה במדרגות פנימיות מדירת המבקש ולא ממגדל המדרגות.
- גובה חדר היציאה לגג לא יעלה על 2.5 מ'.
- מרחק מאחד המעקות – 2 מ' ומשאר המעקות – 1.2 מ'.

8.5 **תכנית ע/1** - דבר אישורה פורסם בי.פ. 5167 מיום 18/3/2003.

התכנית מאפשרת הקמת 2 קומות מרתף בהיקף של 80% משטח המגרש. היתר בניה למרתפים בתכסית גדולה יותר מ- 80% משטח המגרש ינתן בתנאי הבטחת ביצוע תנאים והוראות שיקבעו ע"י מהנדס העיר על מנת להבטיח את צרכי משק המים התת קרקעי וניקוז מי נגר עילי בתחום המגרש.

בנוסף לשתי הקומות ניתן לבנות 4 קומות מרתף נוספות לשטחי שירות כלליים ובלבד כי הועדה שוכנעה כי שטחים אלה דרושים לתפקוד הבניין.

ניתן לבנות המרתף בקונטור המגרש בתנאים.

גובה קומות המרתף העליונה לא יעלה על 4 מ' נטו וכל אחת מקומות המרתף האחרות – על 3.5 מ'.

השימושים במרתף – שטחים נלווים משותפים, מחסנים דירתיים בשטח 12 מ"ר נטו, בבינוי של יחידות צמודות קרקע יותר מרתף מוצמד ליחידות אלה בשטח עד שטח הדירה. במרתף זה יותר שימוש למשרד בעל מקצוע חופשי המתגורר בדירה. לא יותרו מגורים במרתף.

דורית פריאל - שמאות מקרקעין בע"מ
אחווה 17, הוד השרון, 45279. טל: 09-7480741. דוא"ל: dp@actcom.co.il

8.6 **תכנית מק/2204/א'** - דבר אישורה פורסם בי.פ. 5201 מיום 1/7/2003**.**

התכנית משנה הוראות הריסה ובניה מחדש. הוראות התכנית:

הוראות לביטול:	יבוטלו הוראות בעניין דירוג המבנה, יבוטלו הוראות בעניין התפלגות יחידות הדיור בקומות יבוטלו הוראות בעניין % בניה מירביים לקומה
מס' קומות:	5 קומות מעל קומת כניסה + 2 קומות מרתף בגבול מגרש,
תכסית לקומה:	עד 50%
ח. גג:	ע"פ תכנית ג',
הערות:	תכנית זו אינה משנה זכות הבעלים לבקש הקלה ע"פ התכנית הראשית
שטחי שירות:	בהתאם להחלטה 115 ב' מיום 6/4/1994.

8.7 **תכנית ג/1** - דבר אישורה פורסם בי.פ. 5705 מיום 20/8/2007.

התכנית קובעת כי תותר בניית חדר יציאה לגג כתוספת לדירות הקומה העליונה בתנאים:

- שטח הקומה העליונה הוא לפחות 80% משטח הקומה שמתחתיה,
- חדר היציאה לגג יבנה בשטח הגג בצמוד לדירה שבקומה העליונה,
- גובה הבניה על הגג - 3 מ',
- לא תינתן בניית חדרי יציאה לגג בבניינים בהם קיימות דירות גג.

התכנית מגדילה שטח חדר היציאה לגג ל- 40 מ"ר, ובבניה בו זמנית על הגג בתכסית כוללת שלא תעלה על 65% משטחו, כולל חדרים טכניים.

בבניינים חדשים תבוטל מגבלת שטח לחדר יציאה לגג ובלבד שתכסית הבניה הכוללת על הגג לא תעלה על 65% משטחו.

בבניינים חדשים יותר צרוף שטחי הבניה על הגג לדירות גג. שטח דירות גג לא יפחת מ- 80 מ"ר כולל כל שטחי השירות וסך הבניה על הגג לא תעלה על 65% משטחו.

8.8 **תכנית מק/3570** - דבר אישורה פורסם בי.פ. 5818 מיום 16/6/2008.

התכנית המהווה תכנית מפורטת שמטרתה – שיפור התנאים למימוש "פינוי בינוי" ברחוב קהילת ורשה 71-107 וקהילת יאסי 4, בין היתר ע"י תוספת יחידות דיור, תוספת זכויות בניה, שינוי קווי בניין, כדלקמן:

זכויות בניה:	175% לשטחים עיקריים + 16% אותם ניתן היה לקבל כהקלה וסה"כ 191% + חדרי יציאה לגג לפי ג/1 + מרתפים לפי ע/1.
מס' יח"ד:	22
שטח יח"ד:	שטח יח"ד מינימלי לא יפחת מ- 70 מ"ר.
מס' קומות:	7 כולל קומת כניסה, לא כולל חדרי יציאה לגג.
בינוי:	יותרו דירות גן בקומת הכניסה.
קווי בניין:	5 מ' לרחוב קהילת ורשה, 1 מ' לשצ"פ, מרווח בין בניינים 6 מ'.
מרתפים:	חניות יוסדרו במרתפים משותפים והגישה למרתפים תתבצע ברמפות משותפות.
חניה:	1 מ"ח לדירות בשטח עד 90 מ"ר, 1.5 מ"ח לדירות מעל שטח זה. החניה כולה תת קרקעית. חניה עילית עבור אורחים בלבד.

דורית פריאל - שמאות מקרקעין בע"מ
אחווה 17, הוד השרון, 45279. טל: 09-7480741. דוא"ל: dp@actcom.co.il

הוראות נוספות:
1. היתרי בניה יוגשו לכל מקבץ בינוי בשלמותו כמפורט בנספח הבינוי.
2. תותר בניה בשלבים והוצאת היתרי בניה חלקיים ובלבד שהיתר הבניה יציג ברקע את המקבץ בשלמותו.
3. ניהול הבניינים, החניה והמתקנים המשותפים בכל מגרש/קבוצת מגרשים, תבוצע ע"י חברת ניהול ואחזקה.

תנאים להיתר: בין היתר - אישור תכנית פיתוח לתחום התכנית ע"י מהנדס העיר.

9. <u>רישוי</u>

הבניין הקיים נבנה בהתאם להיתר 838 מיום 21/11/1954.

10. <u>עיקרי ההסכמות והמחלוקות</u>

להלן פירוט עיקרי עמדות הצדדים במחלוקות כפי שעולות מהשומות, המסמכים שהועברו ומהדיון:

שמאי המשיבה מתבסס על שומת מכריעות בגוו"ח 6636/353/6 (נערכה ע"י ר. וירניק) ובגוו"ח 6636/253 (נערכה ע"י ש. רוזנברג).

נושא	עמדת שמאי המבקש	עמדת שמאי הועדה
השבחה כתוצאה מאישור תכנית ע/1 (2/4/2003)		
מהות ההשבחה	גם במצב קודם וגם במצב חדש הוצעו לדיירים דירות בבניינים חדשים בשטח 75 מ"ר – 80 מ"ר ואין השבחה.	הגדלת מחסנים דירתיים מ- 6 מ"ר ל- 12 מ"ר.
ערכי ומקדמי שווי		שווי קרקע למ"ר מחסן ₪ 900 מקדם דחיה 10 ש' 6% 0.55
תחשיב ההשבחה		מס' יח"ד לנכס הנדון 1.875 תוספת שטח מחסן ליח"ד 6 מ"ר 1.875*6*900₪*0.55 = 5,569 ₪ **היטל השבחה 2,784 ₪**
השבחה כתוצאה מאישור תכנית מק/2204/א' (16/7/2003)		
מהות ההשבחה	גם במצב קודם וגם במצב חדש הוצעו לדיירים דירות בבניינים חדשים בשטח 75 מ"ר – 80 מ"ר ואין השבחה.	ביטול דירוג הביניים ומאפשרת הקמת חדרי יציאה לגג.
ערכי ומקדמי שווי		שווי קרקע למר"מ ₪ 4,000 מקדם ח. גג 1.5 מקדם דחיה 10 ש' 6% 0.55
תחשיב ההשבחה		4 חדרי יציאה לגג ל- 8 דירות (0.5 ח' לדירה) 0.5*23 מ"ר*1.5*4,000₪*0.55 = 37,950 ₪ **היטל השבחה 18,975 ₪**

דורית פריאל - שמאות מקרקעין בע"מ
אחווה 17, הוד השרון, 45279. טל: 09-7480741. דוא"ל: dp@actcom.co.il

השבחה כתוצאה מאישור תכנית ג/1 (4/9/2007)		
מהות ההשבחה	גם במצב קודם וגם במצב חדש הוצעו לדיירים דירות בבניינים חדשים בשטח 75 מ"ר – 80 מ"ר ואין השבחה.	הקמת דירות גג בשטח 65% משטח קומת הגג, בדחיה של 8 שנים.
ערכי ומקדמי שווי		שווי קרקע למר"מ ₪ 7,000 מקדם מרפסת גג 0.3 מקדם דחיה 8 ש' 6% 0.63
תחשיב ההשבחה		מצב חדש: שטח קומה עליונה 315 מ"ר שטח בניה בגג 315*65% = 204.75 מ"ר מר"א מרפסות גג 110.25*0.3 = 33.075 מר"א סה"כ מר"א במצב חדש 237.825 מר"א 7,000*237.825 ₪*1/8 = 208,097 ₪ מצב קודם: שטח ח. גג 4*23 = 92 מ"ר מר"א מרפסות גג 223*0.3 = 66.9 מר"א סה"כ מר"א במצב קודם 158.9 מר"א 7,000*158.9 ₪*1/8 = 139,038 ₪ השבחה גולמית ליח"ד 69,059 ₪ בדחיה ל- 8 שנים 0.63 43,335 ₪ **היטל השבחה ₪ 21,667**
השבחה כתוצאה מאישור תכנית מק/3570 (1/7/2008)		
מהות ההשבחה	גם במצב קודם וגם במצב חדש הוצעו לדיירים דירות בבניינים חדשים בשטח 75 מ"ר – 80 מ"ר ואין השבחה. במקום הריסת מבנה אחד והסכמת 8 דיירים יש להרוס 3 מבנים ונדרשת הסכמת 24 דיירים.	הגדלת % הבניה והצפיפות, בדחיה של 8 ש'
ערכי ומקדמי שווי		שווי קרקע למר"מ ₪ 7,500 מקדם שוליות 0.95 תוספת לדירות גן 0.2 מקדם דחיה 8 ש' 6% 0.63
תחשיב ההשבחה		מצב קודם (15 יח"ד): 793*175%*0.95 = 1,318.36 מר"א מצב חדש (22 יח"ד): 793*191%+200 מ"ר*0.2 = 1,554.63 מר"א השבחה במר"א 236.27 מר"א השבחה גולמית 1,772,006 ₪ מקדם דחיה 0.63 1,111,934 ₪ לדירה 138,992 ₪ **היטל השבחה ₪ 69,469**

דורית פריאל - שמאות מקרקעין בע"מ
אחווה 17, הוד השרון, 45279. טל: 09-7480741. דוא"ל: dp@actcom.co.il

11. הכרעה, גורמים ושיקולים

11.1 הצעות לפינוי במהלך השנים

טענתה העיקרית של שמאית המבקשת בהתייחס לכל רצף התכניות הנטענות כמשביחות הינה כי לאורך השנים ניתן היה לקבל בתמורה להריסת הדירה נשוא השומה, דירה חדשה בשטח של כ- 75 – 80 מ"ר. רצף התכניות לא השפיע לטענתה על הצעות אלה ולפיכך התכניות אינן משביחות.

כראיה מציגה שמאית המשיבה מסמך חב' אתרוג משא בע"מ מיום 10/12/2001 לדיירי הבניין ברחוב קהילת לודז' 52. במכתב זה מוצעת לדיירים, בתמורה לפינוי והסכמה להריסת הבניין - קבלת דירה חדשה בת 3 וחצי חדרים, בשטח 75 – 82 מ"ר. בנוסף הציגה שמאית המבקש מאמר מ'כלכליסט' מ- 1/1/2013 המדווחת כי חברת אנגל משאבים מתעדת לעסוק בפרויקט פינוי בינוי בהדר יוסף הכולל 105 יח"ד שיבנו במקום 48 יח"ד קיימות. דיירי הבניין הנוכחיים יקבלו דירות בשטח 75 מ"ר.

בנוסף הציגה שמאית המבקש עסקות מידע נדל"ן מ- 2012 ו- 2013 בהן 2 חלקות בתחום תכנית 3570 ו- 3 חלקות שאינן כלולות בה.

הכרעה

אינני מקבלת טענת שמאית המבקש בהעדר תשתית עובדתית ראויה לטענה שהועלתה.

לא הובאו ראיות של חוזים או אפילו הצעות לאורך השנים, לפני ואחרי המועדים הקובעים. הוצגה הצעה אחת מ- 2001 ומאמר בעיתון מ- 2013. בכדי לבסס טענה כזו היה צורך להציג מספר התקשרויות והצעות לפני ואחרי כל אחד מהמועדים הקובעים, דבר שלא נעשה.[2]

11.2 השבחה כתוצאה מאישור תכנית ע/1 - 2/4/2003

שמאי המשיבה מחשב ההשבחה לתוספת הזכות להגדלת מחסן דירתי ב- 6 מ"ר, בדחיה ל- 10 שנים (6%) ועל בסיס שווי קרקע למר"מ מחסן של 900 ₪.

שמאית המבקש אינה מתייחסת (לחילופין לטענתה העיקרית) לנ"ל.

הכרעה

שומת שמאי המשיבה המתבססת על שומת ר. וירניק בגוו"ח 6636/353/6 ועל שומת ש. רוזנברג בגוו"ח 6636/253 מקובלת עלי, הן לעניין השווי והן לעניין הדחיה הסבירה.

תחשיב ההשבחה:

מס' יח"ד	1.875
תוספת שטח מחסן	6
שווי קרקע למ"ר	900 ₪
מקדם דחיה	0.558
השבחה	5,654 ₪
היטל השבחה	**2,827 ₪**

[2] אף נתוני מידע נדל"ן מ- 2012 – 2013 אינם רלבנטיים לתכניות מהשנים 2003 - 2008.
אינני מקבלת הטענה כי עצם העובדה שההצעות לדיירים לאורך השנים לא השתנו מהיבט שטח הדירה עצמה, מעידה על העדר השבחה בכל אחת ממדרגות ההשבחה. ראשית יתכן וההצעה הינה רק שלב במשא ומתן והעסקה התגבשה על בסיס נתונים אחרים. שנית – כדוגמא - תכנית ע/1 הוסיפה שטחי מחסנים דירתיים – הוצגה הצעה אחת מ- 2001 ובה אין אזכור למחסן דירתי. לא הוצגו התקשרויות לאחר המועד הקובע לתכנית זו ואי אפשר על בסיס ראיה זו לקבוע שתכנית ע/1 אינה משביחה.

דורית פריאל - שמאות מקרקעין בע"מ
אחווה 17, הוד השרון, 45279. טל: 09-7480741. דוא"ל: dp@actcom.co.il

11.3 **<u>השבחה כתוצאה מאישור תכנית מק/2204/א'</u>** - 16/7/2003

שמאי המשיבה טוען כי התכנית מבטלת דירוג הבניינים ומאפשרת הקמת חדרי יציאה לגג. תחשיב ההשבחה מבוסס על שווי של 4,000 ₪/מר"מ בהתבסס על שומות מכריעות הנ"ל, כל דירה (מבין 8 הדירות הקיימות) מחוייבת ב- 0.5 חדר גג, מקדם 1.5 לחדר גג ומקדם דחיה של 10 ש' (6%).

שמאית המבקש אינה מתייחסת (לחילופין לטענתה העיקרית) לנ"ל.

הכרעה

תכנית 2204 קבעה בין יתר הוראותיה אף הוראות לבניה מדורגת תוך נסיגה של 2 מ' בכל קומה. באופן זה שטח הקומה העליונה 25% - 30% ושטח הקומה שמתחתיה – 35%. הקומה העליונה הינה לפיכך בשטח 71% - 85% משטח הקומה שמתחת. במקרה זה תכנית ג' אינה חלה. (שכן התכנית חלה על קומה חלקית ששטחה לפחות 90% משטח הקומה שמתחתיה).

תכנית 2204/א' שינתה הוראות בינוי אלה של בניה מדורגת ובכך איפשרה בניית קומה באופן המאפשר תוספת חדרי יציאה לגג בהתאם להוראות תכנית ג'.

הפרמטרים לשומה עליהם התבסס שמאי המשיבה מקובלים עלי, למעט שווי קרקע למר"מ. מעיון בשומות המכריעות הנ"ל ובהתבסס על הערכים שנקבעו למועד הקובע של תכנית ע/1, מקובלת עלי שומת ש. רוזנברג בה קבע שווי של 800 $ קרקע למר"מ (3,700 ₪).

תחשיב ההשבחה:

מס' חדרי גג לדירה קיימת	0.5
שטח חדר יציאה לגג	23
מקדם חדר גג (כולל מרפסת)	1.5
שווי קרקע למר"מ	3,700 ₪
דחיה 10 ש' 6%	0.558
השבחה	35,640 ₪
היטל השבחה	**17,820 ₪**

11.4 **<u>השבחה כתוצאה מאישור תכנית ג/1</u>** - 4/9/2007

שמאי המשיבה טוען כי ההשבחה מתמקדת באפשרות להקמת דירות גג בשטח 65% משטח הקומה במקום חדרי יציאה לגג ומביא בחשבון דחיה של 8 שנים. תחשיב ההשבחה מבוסס על שווי של 7,000 ₪/מר"מ.

שמאית המבקש אינה מתייחסת (לחילופין לטענתה העיקרית) לנ"ל.

הכרעה

בהתאם לתכנית ג/1, בבניה בו זמנית ניתן לבנות על הגג בתכסית של 65% משטחו. בבניינים חדשים ניתן לצרף שטחי הבניה לדירות גג ששטח כל אחת מהן לא יפחת מ- 80 מ"ר.

להלן תחשיב ההשבחה בהביאי בחשבון בינוי קודם של 3 דירות לקומה, 5 קומות וסה"כ 15 יח"ד, דחיה ב- 8 שנים ובהתבסס על שווי קרקע למ"ר מבונה על הגג של 7,000 ₪ המקובלת עלי (ולא נסתרה ע"י שמאית המבקש) –

דורית פריאל - שמאות מקרקעין בע"מ
אחווה 17, הוד השרון, 45279. טל: 09-7480741. דוא"ל: dp@actcom.co.il

מצב חדש			
שטח קומה	כולל 3 ממ"דים		315.1
שטח בניה	בניכוי 2 ממ"ד		179.8
מרפסת	135	0.3	40.6
סה"כ מר"א			**220.4**
מצב קודם			
3 חדרי גג			69
מרפסות גג	246	0.3	73.8
סה"כ מר"א			**142.8**
השבחה במר"א			77.55
קרקע למ"ר			₪ 7,000
סה"כ			₪ 542,834
חלק יחסי		1/8	₪ 67,854
בדחיה ל- 8 ש'			0.63
השבחה			₪ 42,573
היטל השבחה			**₪ 21,286**

11.5 **<u>השבחה כתוצאה מאישור תכנית מק/3570</u>** - 1/7/2008

שמאי המשיבה טוען כי ההשבחה מתמקדת בהגדלת אחוזי הבניה והצפיפות, בדחיה של 8 שנים, ומבסס תחשיב ההשבחה על שווי קרקע למר"מ של 7,500 ₪, מקדם שוליות 0.95 ומקדם תוספת לדירת גן של 0.2.

שמאית המבקש אינה מתייחסת (לחילופין לטענתה העיקרית) לנ"ל.

הכרעה

התכנית בעיקרה מוסיפה זכויות בניה של 16% אותן ניתן היה לבקש בהליך של הקלה ומאפשרת בניית 22 יחידות דיור בחלקה ב- 7 קומות + ח. גג, כולל קומת כניסה ובה דירות גן.

מקובלים עלי הפרמטרים לשומה המפורטים בשומת המשיבה למעט נושא השוליות. בהתחשב בכך כי במצב החדש שטח עיקרי ממוצע ליח"ד הינו 69 מ"ר ובמצב קודם שטח עיקרי ממוצע ליח"ד הינו 92.5 מ"ר, יש להביא בחשבון מקדם שוליות של 0.95 בהתייחס לשטח ההפרש בין שטחים אלה.

מצב חדש			
עיקרי 191%			1,514.6
תוספת לדירות גן	200	0.2	40
סה"כ מר"א			1,554.6
מצב קודם			
עיקרי 175%	1,032.7	1	1,032.7
	355	0.9	319.5
סה"כ מר"א			1,352.2
השבחה במר"א			202.4
שווי קרקע למר"א			₪ 7,500
מקדם דחיה			0.63
חלק יחסי			1/8
השבחה			₪ 119,043
היטל השבחה			**₪ 59,521**

דורית פריאל - שמאות מקרקעין בע"מ
אחווה 17, הוד השרון, 45279. טל: 09-7480741. דוא"ל: dp@actcom.co.il

12. <u>שומה</u>

לאור כל האמור לעיל,

הגעתי לכלל דעה כי **היטל השבחה** במקרקעין כתוצאה מאישור התכניות השונות הינו כדלקמן:

תכנית	מועד קובע	היטל השבחה
ע/1	2/4/2003	₪ 2,827
מק/2204/א'	16/7/2003	₪ 17,820
ג/1	4/9/2007	₪ 21,286
מק/3570	1/7/2008	₪ 59,521

ובאתי על החתום

דורית פריאל
שמאית מכריעה

דורית פריאל - שמאות מקרקעין בע"מ
אחווה 17, הוד השרון, 45279. טל: 09-7480741. דוא"ל: dp@actcom.co.il