נ י ק י פ ר י מ ו — מתכנן ערים ושמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

03 מרץ 2010

שומה מכרעת

בעניין שבין:

א. וייסבלום בע"מ – "המבקש"

ע"י שמאי המקרקעין מר איתן שפיצר

לבין:

הועדה המקומית לתכנון ובניה בני ברק - "המשיב"

ע"י שמאי המקרקעין מר רחמים שרים

הנדון: המקרקעין בגוש 6123, חלקה 246
רחוב שמידמן 18, בני ברק
היטל השבחה בגין אישור תכנית ומימוש זכויות בהיתר בניה

1. מטרת השומה

מטרת השומה היא הכרעה במחלוקת בין הועדה המקומית לתכנון ובניה בני ברק (המשיב), לבין א. וייסבלום בע"מ (המבקש), לעניין עליית שווים של המקרקעין הנובעת מאישורה של תכנית בב/105 ש', ומימוש זכויות בהיתר בניה.

- **"עמדת המשיב"** מפורטת בשומתו של שמאי המקרקעין מר רחמים שרים מיום 9.7.2009.

- **"עמדת המבקש"** מפורטת בשומתו של שמאי המקרקעין מר איתן שפיצר מיום 20.11.2009.

לצורך עריכת שומתי המכרעת ביצעתי הפעולות הבאות:

ניקי פרימו תכנון ערים ושמאות מקרקעין (2000) בע"מ
מוסינזון 21 ת"א 62965 # טל. 6047737 # פקס. 6044183
דואר אלקטרוני nikprimo@zahav.net.il

1. קיבלתי ביום 26.11.2009 מסמכים מטעם שמאי המבקש הכוללים את: שומת המשיב, שומת המבקש, נסח רישום, אומדן של עליות הביסוס והדיפון לבנין האמור להיבנות, תכנית הבקשה החדשה להיתר בנייה הכוללת תוספת של שתי דירות שיפוע.
ביום 28.12.2009 התקבלה תגובת שמאי המשיב בכתב, הכוללת התייחסות לנושאים שונים הנכללים בשומת שמאי המבקש.
2. קיימתי ישיבה בהשתתפות הצדדים ביום 4.2.2010 ופרסמתי פרוטוקול.

פרוטוקול הישיבה עם שמאי הצדדים והמסמכים הנלווים מהווים חלק בלתי נפרד משומה מכרעת זו.

2. מועד הביקור בנכס

ביקור בנכס ובסביבתו נערך ע"י שמאי המקרקעין מר מאיר רפאלין ביום 8 פברואר 2010.

3. המועד הקובע

לתכנית בב/105 ש' - 23.1.2009.

4. פרטי המקרקעין

גוש	: 6123.
חלקה	: 246.
שטח חלקה רשום	**:** 433 מ"ר.
שטח מגרש נטו	: 421 מ"ר.
מהות המקרקעין	: חלקה עליה שלד של בית מגורים חדש.
בעלות	: פרטית ע"ש שונים (ראה סעיף 7).
כתובת	: רחוב שמידמן 18, בני ברק.

ניקי פרימו תכנון ערים ושמאות מקרקעין (2000) בע"מ
מוסינזון 21 ת"א 62965 # טל. 6047737 # פקס. 6044183
דואר אלקטרוני nikprimo@zahav.net.il

5. תאור הנכס והסביבה

המקרקעין נשוא השומה מהווים חלקה ועליה בנוי שלד חלקי של בית מגורים חדש.
הסביבה מהווה אזור מגורים יוקרתי במערב העיר בני ברק. מאופיינת בבנייה של בתים צמודי קרקע ו/או דו קומתיים במגרשים בעלי טופוגרפיה משופעת. בחלק מהמגרשים בנויות גם דירות מדרון.
רחוב שמידמן מהווה ציר תנועה דו סיטרי לתנועת כלי רכב פנימי ושקט (״הולנדי״), מרוצף אבנים משתלבות. הרחוב מתוחם בין הרחובות חברון מצפון/מערב והאדמו״ר מירוזין בדרום.
לרחוב מקובר צורת טבעת והוא מסתעף מרחוב חברון.

חלקה 246 בגוש 6123 בשטח רשום של 433 מ״ר, ולה שתי חזיתות: דרומית הפונה לרחוב שמידמן 18, וצפונית הפונה לרחוב מקובר 15 (שטח המגרש נטו 421 מ״ר).
לחלקה צורה דמוית מלבן. פני הקרקע משופעים עם הפרשי גובה של כ-11 מ׳ בין מפלס רח׳ שמידמן לבין מפלס רחוב מקובר.
בעת הביקור בנכס כבר בוצעו עבודות הבנייה הבאות: חפירה ודיפון בחזיתות הדרומית המזרחית, השלמת השלד של 3 הקומות של דירות המדרון ושל קומת הקרקע.

גבולות החלקה כדלקמן:
צפון – רחוב מקובר ומעברו מבנה מגורים חדש בן 3 קומות ובנוסף חדרי גג.
דרום – רחוב שמידמן ומעברו מבנה מגורים ישן בן 2 קומות מעל קומת עמודים וחדרי גג.
מערב - מגרש ריק בעל טופוגרפיה משופעת. פני הקרקע כורכר טבעי, ולכן אין צורך בתמיכה.
מזרח – מבנה מגורים בן שתי קומות וכן שתי דירות מדרון.

בסביבה פיתוח ותשתיות עירוניות מלאות.

ניקי פרימו תכנון ערים ושמאות מקרקעין (2000) בע״מ
מוסינזון 21 ת״א 62965 # טל. 6047737 # פקס. 6044183
דואר אלקטרוני nikprimo@zahav.net.il

6. המצב התכנוני

1.6. תכניות ב"מצב קודם"

על החלקה נשוא השומה אושרו מספר תכניות ברצף, ולהלן פרטיהן:

- **תכנית בב/93 א',** פורסמה למתן תוקף בי.פ. 2137 מיום 11.12.1975.

על פי הוראות התכנית יועדה רצועת קרקע של כ-12 מ"ר לדרך, וכן נקבעו קווי הבניין כדלקמן:
חזית – 4 מ', צד – 4 מ'.

- **תכנית בב/105 ב',** פורסמה למתן תוקף בי.פ. 2649 מיום 7.8.1980.

הייעוד : אזור מגורים א'.
זכויות הבנייה : 30% בקומה *2 קומות ללא עמודים + חדר גג בשטח 9 מ"ר לכל דירה עליונה.
תותר בניית דירת נכה בשטח 110 מ"ר בקומת הקרקע.
דירה נוספת מתחת לקומת הקרקע במגרש ששיפועו מעל 10%.
מגרש מינימאלי : 750 מ"ר.
צפיפות : 2 יח"ד למגרש מינימאלי.

- **תכנית בב/105 ד',** פורסמה למתן תוקף בי.פ. 3163 מיום 21.2.1985.

בהוראות התכנית נקבע שבבניינים בעלי גג שטוח, השטח המרבי של היציאות לגג (ברוטו) לא יעלה על 23 מ"ר, והעליה לגג תהיה רק במדרגות פנימיות מן הדירות אליהן מצמידים את חדרי הגג, ולא מחדר המדרגות הכללי של הבית.

- **תכנית בב/105 ד'/2,** פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4967 מיום 1.3.2001.

בהוראות התכנית נקבע שבבניינים בעלי גג שטוח השטח המרבי של היציאות לגג (ברוטו) לא יעלה על 40 מ"ר, וכן בניית מצללות בשטח 1/3 משטח מרפסת הגג ובכל מקרה לא יותר מ-15 מ"ר.

- **תכנית בב/מק/ 105 ה',** פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4967 מיום 1.3.2001.

הועדה המקומית לתכנון ובניה תהא רשאית לאשר תוספת יחידת דיור אחת לכל בניין שבאזור מגורים א' מעבר למותר, לצורך יצירת מספר זהה של יחידות דיור בכל קומה מקומות המגורים בבנין וזאת ללא תוספת שטחים עיקריים לבנייה.

ניקי פרימו תכנון ערים ושמאות מקרקעין (2000) בע"מ
מוסינזון 21 ת"א 62965 # טל. 6047737 # פקס. 6044183
דואר אלקטרוני nikprimo@zahav.net.il

2.6. תכנית ב"מצב חדש"

- **תכנית בב/105 ש',** פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5897 מיום 8.1.2009.

על פי הוראות התכנית, במגרשים בייעוד אזור מגורים א' ששטחם קטן מ-500 מ"ר, ובהם השיפוע הוא מעל 20% והפרש הגובה הוא מעל 9 מ', תותר בניית דירות מדרון כמפורט:

- מס' דירות מדרון מרבי - 3.
- מס' קומות מדרון - 3.
- שטחי הבנייה בדירות המדרון ושטח הסוכות שבהן יהיה מעבר למותר בתכניות תקפות.
- קווי הבניין של דירות המדרון יהיה לפי אלה שבקומת הכניסה הקובעת לבניין.
- שטח עיקרי ב-2 דירות המדרון במפלס העליון לא יפחת מ-65 מ"ר. השטח של דירת המדרון בקומה השלישית (במגרשים בהם הפרש הגובה עולה על 9 מ') לא יעלה על 120 מ"ר ולא יפחת מ-65 מ"ר.

3.6. תיק בניין ורישוי

הוועדה המקומית לתכנון ובנייה בני ברק אישרה בישיבתה מיום 25.5.2009 בקשה להיתר בנייה מס' 29816.מהות הבקשה – הוספת 2 דירות מדרון והרחבת דירת מדרון קיימת כמפורט:

קומה	קיים עיקרי	מבוקש עיקרי	מרפסות מקורות	סה"כ עיקרי
א'	----	65 מ"ר	42 מ"ר	65 מ"ר
ב'	----	65 מ"ר	28.5 מ"ר	65 מ"ר
ג'	52.8 מ"ר	12.2 מ"ר	32.5 מ"ר	65 מ"ר

7. הזכויות במקרקעין

מהעתק נסח רישום שהופק באמצעות האינטרנט לצפייה בלבד, שהועבר אלי ע"י שמאי המבקש, עולים הפרטים הבאים:

גוש : 6123.

חלקה : 246.

שטח חלקה רשום : 433 מ"ר.

בעלות רשומה : פרטית ע"ש: גולדברג אסתר ת.ז. 013190152 - מחצית.
ווסרווגל בתיה ת.ז. 316867191 - מחצית.

חכירות : לתקופה של 999 שנים לטובת עיריית בני ברק, על חלק מהחלקה.

הערות אזהרה : לטובת א. ויסבוים בניה והשקעות (2005) בע"מ, ובנק מזרחי טפחות.

ניקי פרימו תכנון ערים ושמאות מקרקעין (2000) בע"מ
מוסינזון 21 ת"א 62965 # טל. 6047737 # פקס. 6044183
דואר אלקטרוני nikprimo@zahav.net.il

8. עקרונות גורמים ושיקולים/ההכרעה

לאחר ששמעתי ולמדתי את עמדות הצדדים, לאחר שנערך ביקור במקרקעין ובסביבתם, ולאחר שעיינתי בתכניות השונות ובמסמכים שהוגשו לי, הגעתי לכלל הדעה והמסקנות כדלקמן:

8.1. תוספת הבנייה המבוקשת בהשוואה למותר עפ"י תכנית בב/105 ב'

8.1.1 עמדת המשיב – בנייתה של דירת הנכה אינה מחויבת המציאות. הוועדה רשאית לאשר את בנייתה אבל הדבר אינו הכרחי, אם כי בבני ברק נהוג לאשר זאת. אין זה נכון להתייחס לבניין כפי שהוא מתוכנן בפועל, אלא איך שהוא היה צריך להבנות, והיזם יכול היה לבקש דירת נכה. אין כל קשר בין דירת הנכה בקומת הקרקע לבין דירות המדרון. את דירת הנכה ניתן למקם בקומה ד' (מפלס שמידמן), ולנצל את יתרת הזכויות. מפלס שמידמן הוא ה-0.0 של הבניין, ורק בו ניתן למקם את דירת הנכה.
תוספת שטחי בנייה אקווי. – הנתון לא יפורט בשל טעות בשומה.

8.1.2 עמדת המבקש – על פי הבקשה להיתר אין יותר אפשרות לבנות את דירת הנכה לפי תכנית 105 ב'. לא היתה כל מגבלה לבנות את דירת הנכה במפלס רחוב מקובר. בנוסף, ניתן היה לבנות דירת מדרון אחת בשטח 73.5 מ"ר, כמותר בתכנית 105 ב', שם נקבע ששטחה יהיה 50% משטח הקומה שמעליה.
לשווי דירת הנכה בוצעה הפחתה של 15%, וזאת למרות שקיים להן ביקוש בבני ברק.

הטופוגרפיה של החלקה, והפנות הן לרחוב שמידמן והן לרחוב מקובר, מאפשרת בניית דירת נכה על פי הוראות תכנית בב/105 ב'. הנושא נבדק, לטענתו, אל מול גורמים המעורים בהליכי הרישוי בעיר בני ברק. לאחר אישורה של תכנית 105 ש', קטנה הכדאיות הכלכלית לבנות את דירת הנכה, שכן עדיף לבנות 3 דירות שיפוע, שאינן מוגבלות בסחירותן.

ניתוח שטחי בנייה אקווי. -
מצב קודם – דירת נכה 110 מ"ר *0.85 מקדם סחירות + דירת מדרון בשטח 73.5 מ"ר = 166.75 מ"ר.
מצב חדש – 3 דירות מדרון בשטח 65 מ"ר כ"א, וסה"כ 182 מ"ר אקווי.
השווי למ"ר מבונה בדירת מדרון גבוה מזה שבדירת נכה, מהטעמים הבאים:
(1) הדירה קטנה יותר ולכן קיים יתרון בשווי למ"ר מבונה.
(2) לא קיימת מגבלת הסחירות, שכן ניתן לשווק את דירת המדרון לכל דיכפין.
תוספת שטח אקווי. – **15.25 מ"ר.**

ניקי פרימו תכנון ערים ושמאות מקרקעין (2000) בע"מ
מוסינזון 21 ת"א 62965 # טל. 6047737 # פקס. 6044183
דואר אלקטרוני nikprimo@zahav.net.il

8.1.3 הכרעת השמאי המכריע – בחנתי את אפשרויות מימוש זכויות הבנייה בכל אחד מהמצבים התכנוניים.

מצב קודם - מדובר בחלקה בייעוד מגורים א'. ניתן היה לבנות דירת נכה במפלס רחוב שמידמן (הבנייה אינה מעל קומת עמודים) בשטח 110 מ"ר, ובמפלס מתחתיה דירת מדרון בשטח של 65 מ"ר עיקרי + מרפסת.

מצב חדש – ניתן לבנות 3 דירות מדרון בשטח 65 מ"ר עיקרי כ"א + מרפסות. בשל חתך פני הקרקע ניתן לבנות גם דירת נכה, בשטח דומה, במפלס רחוב מקובר. אישור תכנית בב/105 ש' אינו מונע את מימוש זכויות הבנייה של דירת הנכה.

הבקשה החדשה להיתר בנייה, אינה מהווה מימוש חלקי של זכויות הבנייה, אלא העדפה של המבקש למקם במפלס רחוב מקובר מערכות טכניות וחניה, ולא דירת נכה.

להלן שטחי הבנייה (עיקרי ואקווי.) בכל אחד מהמצבים התכנוניים (ללא דירות הקוטג'):

טיפוס הדירה	**מצב קודם**			**מצב חדש**		
	שטח	**מקדם**	**אקווי.**	**שטח**	**מקדם**	**אקווי.**
נכה (שמידמן)	110 מ"ר עיקרי	0.85	93.5 מ"ר	-----	-----	-----
נכה (מקובר)	-----	-----	-----	65 מ"ר עיקרי + 30 מ"ר מרפסת	0.85 0.4	67.25 מ"ר
מדרון א'	------	-----	------	65 מ"ר עיקרי + 42 מ"ר מרפסת	0.95 0.38	77.71 מ"ר
מדרון ב'	------	-----	------	65 מ"ר עיקרי + 28 מ"ר מרפסת	1 0.4	76.2 מ"ר
מדרון ג'	65 מ"ר עיקרי + 32 מ"ר מרפסת	1 0.4	77.8 מ"ר	65 מ"ר עיקרי + 32 מ"ר מרפסת	1 0.4	77.8 מ"ר
סה"כ			**171.3 מ"ר**	סה"כ		**298.96 מ"ר**

תוספת שטח בנייה אקווי.: 298.96 מ"ר – 171.3 מ"ר = **127.66 מ"ר.**

ניקי פרימו תכנון ערים ושמאות מקרקעין (2000) בע"מ
מוסינזון 21 ת"א 62965 # טל. 6047737 # פקס. 6044183
דואר אלקטרוני nikprimo@zahav.net.il

8.2. פגיעה בשווי הדירות העליונות

8.2.1 עמדת המשיב – הוספת מעלית משביחה את כל הבניין, וההוצאה מכוסה בתוספת השווי של הדירות העליונות, ואף יותר מכך. אין מקום לטענה שהשווי של הדירות העליונות נפגע.

8.2.2 עמדת המבקש – חדר המדרגות המוגן נדרש בגלל תוספת הדירות, ובמצב קודם לא היה צורך לבנות מעלית, כי מדובר בדירות קוטג' ובדירת מדרון אחת. רק לאחר הוספת 2 דירות המדרון קם הצורך במעלית.
מס' יח"ד בבניין כמעט והוכפל, ולכן הדבר פוגע בדירות העליונות שהן יוקרתיות מאוד.

8.2.3 הכרעת השמאי המכריע – אינני סבור שהוספת דירות המדרון פוגעת בשווי של הדירות העליונות. הוספת המעלית תורמת לשווי כל הדירות, מעבר לעלות הקמתה. הוספת שתי דירות מדרון חדשות אינה מהווה גורם שיש לו השפעה על הגדלת צפיפות הדיור, ובמיוחד לאור העובדה שהגישה אליהן היא מרחוב מקובר ולא מרחוב שמידמן, וללא קשר לדירות הקוטג'.
מכאן שדעתי שונה מדעתו של שמאי המבקש בסוגיה זאת.

8.3. התייקרות בעלויות הבנייה

8.3.1 עמדת המשיב – במצב קודם, וללא הוספת שתי דירות המדרון, תוכננו במפלס העליון (רח' שמידמן) 3 קומות (אחת חלקית), ומתחתיו דירת מדרון אחת כמותר עפ"י תכנית 105 ב'. כלומר, גם במצב הקודם היו 4 מפלסים. לאור הטופוגרפיה וביצוע הבנייה החדשה, היה צורך בכלונסאות בהיקף המגרש, וזאת גם אם לא היו מאשרים דירות מדרון נוספות. עלות הבנייה של הדירות הנוספות היא יותר נמוכה כי את הכלונסאות כבר היה צורך לבנות קודם לכן. תוספת דירות המדרון מהווה יתרון ולא חסרון מכיוון שללא בנייתן היו מתקבלים חללים שלא ניתן היה לנצלם למגורים.
מכאן שאין להביא בחשבון התייקרות בעלויות הבנייה.

8.3.2 עמדת המבקש – אלמלא בניית דירות המדרון הנוספות לא היה צורך בכלונסאות, וההוכחה היא הבית שהיה בנוי. כתוצאה מבניית 2 דירות המדרון הנוספות, נדרשות עבודות חפירה, ביסוס ודיפון, המייקרות את עלויות הבנייה. הוצג מכתבו של מהנדס הבניין מר נחום כץ מיום 10.11.2009, ובו הוא מעריך ב-540,000 ₪ את ההתייקרות בעלויות הבנייה (הנובעות מעבודות הדיפון והכלונסאות לצורך הוספת דירות המדרון, וללא עלויות נוספות לחדר מדרגות מוגן ומעלית).
ההתייקרות הכוללת בעלויות הבניה, כשהיא מחולקת לשטח דירות המדרון, משקפת עלות עודפת של 5,468 ₪/מ"ר בניה, בדירות המדרון בלבד.

ניקי פרימו תכנון ערים ושמאות מקרקעין (2000) בע"מ
מוסינזון 21 ת"א 62965 # טל. 6047737 # פקס. 6044183
דואר אלקטרוני nikprimo@zahav.net.il

8.3.3 הכרעת השמאי המכריע – נעזרתי בבדיקת הסוגיה ההנדסית בשמאי המקרקעין והמהנדס האזרחי מר מאיר רפאלין, המועסק על ידי אך ורק בנושאים הקשורים לעיסוקי כשמאי מכריע. בבדיקתו, לא נמצאו תימוכין הנדסיים לעמדת שמאי המשיב, לפיהם היה צורך לבצע את כל עבודות החפירה, הדיפון והביסוס אילו נבנתה רק דירת מדרון אחת. הוספת שתי דירות מדרון כרוכה בעלויות בנייה עודפות.
מר רפאלין ערך אומדן ומסקנתו (אותה אני מאמץ במלואה) שקיימות התייקרות בעלויות הבנייה הנובעת רק מעבודות חפירה, דיפון וביסוס, וזאת כתוצאה מהוספת שתי דירות המדרון.
ההתייקרות מוערכת בסך של כ- 510,000 ₪.
ההתייקרות בבניית חדר המדרגות המוגן הובאה בחשבון באומדן עבודות הדיפון העודפות.

8.4. מחירי מקרקעין ושווי מ״ר מבונה

8.4.1 עמדת המשיב – רכישת המגרש בוצעה לפני שתכנית בב/105 ש׳ פורסמה למתן תוקף. אם מתייחסים לשווי השוק צריך להתייחס לכל זכויות הבנייה, כולל דירות המדרון, כי התכנית היתה ממש לפני אישור. לא יעלה על הדעת שיזם יביא בחשבון שהיטל ההשבחה הוא אפס.
בשומת שמאי המשיב השווי למ״ר מבונה מוערך בכ-3,970 ₪ (1,000 $) לתאריך הקובע, מבלי שזה נתמך בנתונים ראייתיים.
לאחר ששמאי המבקש הציג בשומתו כי דירת קוטג׳ נמכרה תמורת 2,700,000 ₪ (ראה להלן), הוצג תחשיב המבוסס על גישת השווי השיורי כמפורט להלן:
שטח הדירה הנמכרת - 201 מ״ר ברוטו. לאחר הפחתה של מ.ע.מ. ורווח יזמי, ועלות בנייה בסך 4,000 ₪/מ״ר, מתקבל שהשווי למ״ר מבונה בתאריך הקובע הוא 5,450 ₪, הגבוה משמעותית מהשווי הנקוב בשומתו.

8.4.2 עמדת המבקש – היזם רכש את הקרקע בידיעה שתכנית בב/105 ש׳ עומדת להתאשר, וכבר בהיתר הבנייה הראשון נלקחה בחשבון הוספת שתי דירות המדרון שייבנו בהמשך. המחיר ששולם משקף את התכנית המופקדת, והיזם סבר שהיטל ההשבחה יהיה אפס ולא הביאו בחשבון במחיר ששולם.
הוצג מידע לפיו החלקה נשוא השומה נרכשה ביום 17.3.2008 (כאשר תכנית בב/105 ש׳ כבר היתה מופקדת), תמורת 3,900,000 ₪.
הוצג מידע נוסף, לפיו דירת קוטג׳ בת 7 חדרים, האמורה להבנות על החלקה, נמכרה ביום 22.9.2009 תמורת 2,700,000 ₪.
השווי למ״ר מבונה מוערך ב-6,248 ₪. האומדן נערך בגישת השווי השיורי, בהתבסס על עסקת המכר של דירת הקוטג׳.

ניקי פרימו תכנון ערים ושמאות מקרקעין (2000) בע״מ
מוסינזון 21 ת״א 62965 # טל. 6047737 # פקס. 6044183
דואר אלקטרוני nikprimo@zahav.net.il

8.4.3 הכרעת השמאי המכריע – אני סבור שאין זה ראוי, במקרה זה, לתמוך הערכת שווי מ״ר מבונה בגישת השווי השיורי.
בחלקה בוצעה עסקה, כשנה לפני התאריך הקובע, כאשר תכנית בב/105 ב׳ כבר הופקדה, והיתה לפני מתן תוקף. הרוכש, היה אמור לצפות כי בגין תוספת דירות המדרון הוא צפוי להידרש לשלם היטל השבחה. אני דוחה את טענת שמאי המבקש, לפיה הרוכש סבר שלא תחול חבות בהיטל השבחה. לציפייה זאת אין כל בסיס עובדתי.
בחנתי את המחיר ששולם בעסקת רכישת החלקה, וכן את שטחי הבנייה המותרים לבנייה. הבאתי בחשבון את זכויות הבנייה לשתי דירות המדרון הנוספות רק במחצית שוויין.
סך שטחי הבנייה האקווי. בכל הבניין מוערכים על ידי ב-665 מ״ר.
התמורה ששולמה – 3,900,000 ₪.
בין תאריך כריתת העסקה לבין התאריך הקובע לא חלו שינויים מהותיים בשווי מקרקעין. עליית המחירים החלה רק לאחר התאריך הקובע.
השווי למ״ר אקווי. – **5,860** ₪ (3,900,000 ₪ ÷ 665 מ״ר אקווי.).

8.5. תחשיב ההשבחה

8.5.1 עמדת המשיב –

תחשיב ההשבחה כמוצג בשומה :

שטח עיקרי לדירות המדרון הנוספות	- 105.6 מ״ר.
מרפסות מקורות ברובן במקדם 0.5	- 35.3 מ״ר.
סה״כ שטח אקווי.	- 140.9 מ״ר.
ההשבחה	- 140,580 $ = **560,000** ₪.

הערת השמאי המכריע – במהלך הדיון שהתקיים בפני הסתבר ששטחי הבנייה המבוקשים שעמדו בפני שמאי המשיב, בעת שערך את שומתו, אינם זהים לשטחי הבנייה המבוקשים בפועל. מסתבר שבפניו היתה תכנית בקשה להיתר בנייה השונה מזאת שהוגשה לי. לאחר הישיבה, הודיע שמאי המבקש ששטחי הבנייה המפורטים בתכנית הבקשה להיתר שהועברה אלי על ידו הם אלה הנכונים.
בעקבות כך, ביקש שמאי המשיב שהשומה המכרעת תיערך לשטחי הבנייה המבוקשים בפועל, ולא לשטחי הבנייה השגויים כמפורט בשומתו.

ניקי פרימו תכנון ערים ושמאות מקרקעין (2000) בע״מ
מוסינזון 21 ת״א 62965 # טל. 6047737 # פקס. 6044183
דואר אלקטרוני nikprimo@zahav.net.il

8.4.2 עמדת המבקש –השווי למ״ר מבונה בדירת המדרון מחושב כדלקמן:

שווי מ״ר מבונה בדירת קוטג׳ בסך 6,248 ₪ בניכוי 5,468 ₪ התייקרות בעלויות הבנייה של דירות המדרון = **780** ₪. (ראה סעיפים 8.4.2 ו-8.3.2).

ההשבחה – 15.25 מ״ר אקווי. * 780 ₪/מ״ר/מבונה = **11,895** ₪.

8.4.3 הכרעת השמאי המכריע – בהתבסס על המפורט לעיל, אומדן ההשבחה מוערך על ידי כדלקמן:

תוספת שטח בנייה אקווי.	–128 מ״ר במעוגל (ראה 8.1.3).
שווי מ״ר מבונה אקווי.	- 5,860 ₪ (ראה 8.4.3).
ההשבחה לפני הפחתת עלויות עודפות	– 750,080 ₪.
עלויות עודפות	- 510,000 ₪ (ראה 8.3.3).
ההשבחה	- **240,080** ₪ לתאריך הקובע.

9. השומה

בהתבסס על העקרונות, השיקולים והתחשיבים שלעיל, הגעתי לכלל דעה כי ההשבחה שחלה במקרקעין שבנדון בגין אישורה של תכנית בב/105 ש׳, ומימוש זכויות בבקשה להיתר בנייה, היא כדלקמן:

התכנית	תאריך קובע	ההשבחה	היטל ההשבחה
בב/105 ש׳	23.1.2009	**240,080** ₪	**120,040** ₪ מאה ועשרים אלף וארבעים שקלים חדשים

היטל ההשבחה צמוד כחוק.

הדו״ח הוכן על פי תקנות שמאי המקרקעין (אתיקה מיקצועית) התשכ״ו – 1966 ועל פי תקני מועצת שמאי המקרקעין בישראל.

ניקי פרימו

מתכנן ערים ושמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

(-)

ניקי פרימו תכנון ערים ושמאות מקרקעין (2000) בע״מ
מוסינזון 21 ת״א 62965 # טל. 6047737 # פקס. 6044183
דואר אלקטרוני nikprimo@zahav.net.il