דורית פריאל
אדריכלית, משפטנית (LL.B, LL.M) **ושמאית מקרקעין**
שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

המבקש:
הגב' ש.דוידזון, מא א.גור
ע"י מר אלי יהל, שמאי מקרקעין

המשיבים:
הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב
ע"י מר ברוך דוד, שמאי מקרקעין

תאריך : 10/6/2010
מס' עבודה: 7092.10

<u>שומה מכרעת להיטל השבחה</u>

<u>בעניין מקרקעין בגוש 7435 חלקה 18</u>

<u>רחוב אחד העם 84, תל אביב</u>

1. <u>מטרת השומה</u>

אחווה 17, הוד השרון, 45296. טל: 09-7480741. פקס: 09-7400982. **דוא"ל: dorit@doritpriel.co.il**

נתמניתי ביום 26/1/2010 כשמאית מכריעה בהתאם להוראות תיקון 84 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965.

מטרת השומה היא הכרעה במחלוקת בעניין ההשבחה החלה בקרקעין שבנדון כתוצאה מאישור תכניות 1680, 2385, ומאישור הקלות לצורך מימוש ע"י בניה.

2. הצדדים למחלוקת ובאי כוחם

המבקש (הנישום):

בעל הזכויות במקרקעין: מר אליקום גור, הגב' שרה דוידזון.

שמאי המבקש: מר אלי יהל.

המשיבים:

הועדה המקומית לתכנון ובניה: תל אביב (להלן:"**הועדה**")

שמאי הועדה המקומית: ברוך דוד

3. מועדים

3.1 המועדים הקובעים לשומה:

תכנית :1680	25/12/1981
תכנית 2385:	28/10/1994
הקלות:	27/2/2008

3.2 מועד ועורך הביקור בנכס : 24/5/2010, ע"י הח"מ.

3.3 מועד הדיון: 28/4/2010 בהשתתפות שמאי הצדדים.

פרוטוקול הדיון נשלח לצדדים ביום הדיון.

4. מסמכים שהוצגו

4.1 עמדת הוועדה המקומית מפורטת בשומת השמאי מר ברוך דוד מיום 30/11/2009 ובתשובתו מיום 12/3/2010 לשומת המבקש.

4.2 עמדת שמאי המבקש מפורטת בשומת השמאי מר אלי יהל מיום 7/2/2010 על נספחיה. שמאי המבקש הציג מסמכים נוספים שעיקרם: מסמך תגובה מיום 29/3/2010 לתשובת שמאי הועדה, הסכם עם הקבלן מיום 25/2/2010 (ללא נספחים), טבלת מחירי הצעת קבלן לעבודות בניה, חוו"ד מח' השימור בעת"א מיום 26/4/2009, תדפיסי שעם, שומת שמאי הועדה לנכס ברחוב טיומקין.

אחווה 17, הוד השרון, 45296. טל: 09-7480741. פקס: 09-7400982. **דוא"ל: dorit@doritpriel.co.il**

5. <u>פרטי המקרקעין</u>

גוש:	7435
חלקה:	18
שטח רשום:	864 מ"ר
כתובת:	אחד העם 84, תל אביב.

6. <u>הזכויות במקרקעין</u>

בהתאם למידע מפנקס הזכויות מיום 26/1/2010 שנמסר לעיוני רשומה החלקה בבעלות כדלקמן:

דוידזון בנימין	1/8
דוידזון רון	1/8
דוידזון שרה	1/4
גור ניר	1/8
גור יובל	1/8
אליקום גור	1/4

על החלקה רשום צו הריסה מיום 13/11/1995 על הבעלות של גור ניר, גור יובל, אליקום גור.

7. <u>תמצית תאור הנכס והסביבה</u>

נשוא השומה המכרעת הינו מבנה בסגנון אקלקטי אשר נבנה ב 1926 כבנין מגורים, ברחוב אחד העם בלב העיר תל אביב.

הסביבה מהווה אזור ותיק ובו שימושים מעורבים של מגורים, עסקים ומשרדים. האזור מבוקש מאד למגורים.

רחוב אחד העם הינו רחוב חד סטרי מדרום לצפון. החלקה הנדונה ממוקמת באגפו המזרחי של הרחוב, ממול מבנה בי"ס פיטמן (לשעבר).

בבנין 2 אגפים – האגף החזיתי הותיק יותר עם כניסה מהרחוב ובו 6 דירות ואגף עורפי שהוסף לבנין המקורי ובו 3 דירות (דירה לקומה) עם כניסה צידית נפרדת.

המבנה בנוי משלד בטון, קירות בלוקים, גג שטוח. המבנה עבר שיפוץ (עזרה ובצרון) לפני כ 20 שנה.

8. <u>המצב התכנוני</u>

אחווה 17, הוד השרון, 45296. טל: 09-7480741. פקס: 09-7400982. **דוא"ל: dorit@doritpriel.co.il**

8.1 תכנית 44 אשר דבר אישורה פורסם ביום 4/11/1937, מסווגת החלקה הנדונה באזור דירות I ומאפשרת בנית 3 קומות מעל קומת מרתף, 35% לקומה וסה"כ 105%.

8.2 תכנית 74 אשר דבר אישורה פורסם בי.פ. 140 מיום 25/12/1950 קובעת כי כי מותר לבנות דירת מגורים בשטח 54 מ"ר (בהתאם לתנאי מרחק בין קווי בנין ברחוב 16 – 24 מ') על גג המבנה. שטח זה אינו כולל שטח חדר המדרגות.

8.3 תכנית 755 - אשר דבר אישורה פורסם בי.פ. 1171 מיום 1/4/1965 מתירה הקמת קומה נוספת במקרה של שימוש בקומת עמודים לחניה. גובה קומת העמודים לא יעלה על 2.2 מ'. התקנת מעלית עד הקומה העליונה תהיה חובה.

8.4 תכנית 1680 אשר דבר אישורה פורסם בי.פ. 2770 מיום 10/12/1981 מתירה בנית חדרי יציאה לגג בשטח 23 מ"ר לחדר, מדירות הקומה העליונה. התכנית קובעת בס' 3 להוראותיה כי במידה וקיימת הוראה בתכנית המתירה הקמת יחידות דיור בתוך מבנה חלקי על גג הבית, תשאר הוראה זו בתוקף.

8.5 תכנית "מ" אשר דבר אישורה פורסם בי.פ. 2829 מיום 24/6/1982 מאפשרת (בהתאם לנספח) באזור מגורים I ברחובות ברוחב 10 מ' ויותר, בניה בהיקף של 168%, עד 42% בקומה כולל מרפסות. התכנית קובעת מקדם צפיפות של 50 מ"ר. הבנוי – 5 קומות + עמ'. בבניינים קיימים מתירה התכנית סגירת מרפסות. (בגין אישור תכנית זו החליטה הועדה המקומית לא לגבות היטל השבחה).

8.6 תכנית "ע" אשר דבר אישורה פורסם בי.פ. 3275 מיום 28/11/1985 מאפשרת הקמת קומת מרתף אחת בהתאם לגודל קומה טיפוסית. השימושים – שימושי שירות למיניהם. גובה קומת מרתף – 2.2 מ'.

8.7 תכנית "ג" - אשר דבר אישורה פורסם בי.פ. 4208 מיום 21/4/1994, קובעת הוראות לבניה על גגות בתים. התכנית מתירה בנית חדרי יציאה לגג מדירות הקומה העליונה. התכנית מסייגת האפשרות לבנית חדרי יציאה לגג במקרים מסוימים – ביניהם מעל קומה חלקית, או בתחום תחולתן של תכניות עצוב ארכיטקיטוני ותכניות להרחבת דיור, בבניינים שהוכרזו כחוק כבניינים לשימור ושימורם אינו מאפשר תוספת על פי תכנית השימור.

8.8 תכנית 2385 - אשר דבר אישורה פורסם בי.פ. 4252 מיום 13/10/1994, מסווגת החלקה בתחום אזור מגורים מיוחד. המבנה על החלקה מסומן כבנין לשימור ב'. בעורף החלקה – שטח פרטי פתוח משותף.

בין מטרות התכנית לעודד תוספת שטחי מגורים, לאפשר תוספות בניה עד 5 קומות מגורים, לעודד שיפוץ ולהבטיח שימור מבנים מיוחדים.

בנין לשימור ב' מוגדר כבנין קיים עם אפשרות לתוספת בניה. תוספת הבניה ושיפוץ הבנין כפופים למגבלות המפורטות בתכנית.

הוראות רלבנטיות:

א. ניתן להוסיף בניה במסגרת קווי הבניין הצדיים (3.6 מ') והאחוריים (5 מ') המותרים עד לסך 5 קומות מגורים ויציאה לגג. היקף התוספת ייקבע לאחר קבלת חוות דעת מקצועית על רקע נתוח אדריכלי והיסטורי ושאר נתונים של הבנין כמפורט.

אחווה 17, הוד השרון, 45296. טל: 09-7480741. פקס: 09-7400982. **דוא"ל: dorit@doritpriel.co.il**

ב. בבניינים לשימור גודל הדירות (שאינו כפוף להוראות הכלליות הקובעות גודל ממוצע בבנין של 75 מ"ר או גודל יחד חדשה לא פחות מ 85 מ"ר) - במקרים בהם לא ניתן לנצל את זכויות הבניה בהתאם לחוו"ד מקצועית, הועדה המקומית תהא רשאית לאשר דירות בגודל ממוצע של 50 מ"ר או לחילופין להתיר דירות בגודל ממוצע הקטן מ 50 מ"ר בתנאים המפורטים.

ג. התכנית כוללת הוראה בדבר התקנת מעלית (9.1.6).

ד. בבניינים הקיימים תשמרנה המרפסות המקוריות פתוחות.

ה. בבניינים קיימים ברחוב אחד העם (אין היתר) רשאית הועדה להתיר משרדים בקומת הקרקע בתנאים המפורטים.

התכנית כוללת נספח הנחיות לעיצוב ושיפוץ בניינים עם תוספות בניה.

8.9 תכנית 2710 - אשר דבר אישורה פורסם בי.פ. 4540 מיום 3/7/1997 מאפשרת הקמת מעליות בבניינים קיימים. הודעה המקומית רשאית להתיר חריגה מקו בנין בתנאים המפורטים בה.

8.10 תכנית 2720 - אשר דבר אישורה פורסם בי.פ. 4706 מיום 1/12/1998מעדכנת את תכניות לב העיר. הוראות רלבנטיות:

א. במקרים בהם על פי התכנית הראשית בנית הקומות הנוספות במסגרת קווי הבנין המותרים חורגת מקונטור המבנה הקיים בצד או מאחור, לא תותר הקמת הקומות הנוספות ללא התאמה של הקומות הקיימות, בהסכמת מהנדס העיר ובהליך לפי ס' 149.

ב. לצורך התאמה אדריכלית של התוספת לבנין הקיים, רשאית רשות הרשוי לחייב חריגה מקווי הבנין הנדרשים ולחייב תוספת הבניה בהמשך הבנין הקיים או בחלקים ממנו תמורת נסיגה שוות שטח מקווי הבנין האחרים, הכל ללא שנוי בסה"כ קווי הבנין.

ג. יותרו שטחי שירות בהתאם להחלטות הודעה המקומית מיום 6/12/1995, 16/4/1997.

ד. תכנית "ח" אשר דבר אישורה פורסם בי.פ. 4978 מיום 16/4/2001 קובעת תקן חניה לשימושי הקרקע השונים, קובעת זכויות והוראות בדבר הקמת חניונים ציבוריים וכן הוראות בדבר הקמת קרן חניה.

תקן החניה למגורים – מקום חניה לכל 3/4 דירה בשטח עד 120 מ"ר ולכל חצי דירה בשטח מעל 120 מ"ר.

8.11 תכנית ע/1 - אשר דבר אישורה פורסם בי.פ. 5167 מיום 18/3/2003 אינה חלה על מגרשים הכוללים בנינים לשימור.

8.12 תמ"א 38 – מ 2005, חלה על מבנים שהוצא היתר לבניתם קודם ל 1/1/1980 וקובעת כי תנאי למימוש זכויות בניה מתוקף תכניות מפורטות שאושרו קודם התמ"א וטרם מומשו, הוא כי תוספות הבניה יכללו את כל המרכיבים הדרושים לחיזוק המבנה הקיים.

8.13 החלטות רלבנטיות בעניין תוספת שטחי שירות שנתקבלו בהתאם לתקנות התכנון

אחווה 17, הוד השרון, 45296. טל: 09-7480741. פקס: 09-7400982. **דוא"ל: dorit@doritpriel.co.il**

והבניה (חישוב שטחים בתכניות הויתרים) התשנ"ב 1992:

1) החלטה מיום 6/12/1995 – השטחים המפורטים בתכניות (2268, 2331, 2363, 2385) הם כל השטחים המותרים לבניה. למרות זאת יותרו שטחי שירות נוספים כדלקמן: מתחת לכניסה הקובעת שטחי שירות במרתפים לפי תכנית 'ע', ובמפלס הכניסה הקובעת ומעליו – מרחבים מוגנים ומתקנים אחרים לבטחון ובטיחות כנדרש. אין באמור כדי להוסיף שטחי שירות למבנים שניבנו לפני מרץ 1992.

2) החלטה מיום 5/2/1997[1] – השטחים המפורטים בתכנית 44 הם השטחים העיקריים המותרים לבניה. בנוסף יותרו שטחי שירות:

א) במבנים שאינם לשימור או מיועדים לשימור, במבני מגורים (עם או בלי חזית מסחרית) – מתחת למפלס הכניסה לפי תכנית 'ע', מעל למפלס הכניסה – מרחבים מוגנים, מתקנים על הגג לפי תכנית ג', מדרגות ומבואות עד 20 מ"ר לקומה, שטחי שירות אחרים לפי תכנית 'מ'.

ב) בתוספת בניה במבנים לשימור או המיועדים לשימור, השטחים המפורטים בתכנית 44 הם השטחים העיקריים המותרים לבניה. בנוסף לשטחים אלה יותרו שטחי שירות כדלקמן:

1. הועדה המקומית תהיה רשאית לא להתיר במבנים לשימור או המיועדים לשימור את השטחים המפורטים בס' א אם שוכנעה שמהווים פגיעה בערכי השימור.
2. הועדה המקומית תהיה רשאית להתיר במקרים מיוחדים במבנים לשימור או המיועדים לשימור שטחי שירות המתאימים בהיקפם להמשך החללים הקיימים בפועל בבניין המקורי.

יש להדגיש כי תוספת שטחי שירות מתייחסת רק לתוספת החדשה.

9. **<u>רשוי</u>**

9.1 בתיק הבנין נמצאו היתרים כדלקמן:

רשיון 328 'לזגוג מרפסת אחת בקומה השניה ואחת בשומה השלישית' מיום 18/1/1928,

רשיון 232 להקמת גרז' מיום 20/5/1928,

רשיון 872 ל'זגוג מרפסת אחת בקומה השלישית', מיום 31/7/1928,

רשיון 376 לשנוי מרפסת לחדר ב 3 קומות והוספה בשלוש קומות: 3 חדרים, חדר מדרגות, מטבח, חדר אמבטיה ובכ' בכל קומה, מיום 26/2/1934,

רשיון מס' 952 להוספת גזוזטרא, מיום 12/10/1937,

9.2 בהתאם להיתר בניה מס' 09-0702 שנתקבל ב 18/3/2010 הותרה בניה כדלקמן:

<u>בבנין הקיים</u>: הוספת מרתף המכיל 34 מ"ח מהם 22 מקומות ע"י מתקני דו חניון, הריסת

[1] החלק הרלבנטי

אחווה 17, הוד השרון, 45296. טל: 09-7480741. פקס: 09-7400982. **דוא"ל: dorit@doritpriel.co.il**

האגף העורפי ובמקומו הוספת 2 ממ"קים קומתיים, חלוקת הקומות מחדש ל 4 יחד בכל קומה.

<u>הריסת הבניה הקיימת על הגג</u> ובנית 2 קומות חדשות חלקיות, סה"כ 4 יחד: בקומה רביעית יחד + 2 דירות דופלקס, ובקומה חמישית יחד אחת וחלק עליון של דירות הדופלקס.

<u>על הגג</u> – בנית חדר יציאה אחד הקשור לדירה המזרחית שבקומה החמישית, מרפסת גג ומצללות.

סה"כ בבניין – 16 יח"ד.

פרוט השטחים:

תאור			סה"כ שטח עיקרי				סה"כ	שטחי	שעות
תיאור	קומה	מפלס	קיים בהיתר	קיים +מוצע	%	מותר	מ"ר	%	מותר
מפלס	-2	-7.35					860.7	99.62	860.7
מפלס	-1	-3.85					762.0	88.19	762.7
מפלס	0	0	382.3	485.2	56.16	485.2			
מפלס	1	4.02	391.7	500.2	57.89	500.2			
מפלס	2	7.79	369.3	487.3	56.4	481.3			
מפלס	3	11.76		354	40.97	354.00			
מפלס	4	15.85		349.3	40.43	349.3			
מפלס	5	18.41		125.2	14.49	125.2			
מעל			1143.3	2301.2	266.34	2295.2			
מתחת							1622.7	187.81	1623.4
סה"כ			1143.3	2301.2	266.34	2295.2	1622.7	187.81	1623.4

החלטת ועדת משנה מיום 27/2/2008 :

א. לאשר רמת שרות 3 בחניה במרתפים.

ב. לאשר הבקשה כהקלה ל:
- העברת זכויות שלא נוצלו בקומות בין הקומות ולקומת חדרי יציאה לגג עד ל 50% משטח קומת הגג.
- הגבהת תקרת חדרי יציאה לגג מ 2.5 מ' המותר ללא שנוי סה"כ הגובה המותר.
- תחנת מעלית לקומת חדרי יציאה לגג.
- איחוד חדרי יציאה לגג והצמדתם לדירה אחת.
- פטור מבנית מרפסות שירות.
- בנית פרגולה מבטון.
- בנית מתקנים טכניים בגבול מגרש בנישה הגבוהה מעל 1.5 מ' מפני הקרקע הגבוהים ביותר.

אחווה 17, הוד השרון, 45296. טל: 09-7480741. פקס: 09-7400982. **דוא"ל: dorit@doritpriel.co.il**

- בנית 2 מרתפים בגבולות המגרש לחניה ומתקנים טכניים בגובה הגבוה מ 2.4 מ'
- בנית מרפסות וקורות דקורטיביות הבולטות עד 40% מקו בנין אחורי
- בניה בהקלה של 10% מקו בנין אחורי.

10. <u>עיקרי המחלוקת</u>

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

שמאי הצדדים מסכימים כי אין השבחה כתוצאה מאישור תכניות ע', ג'.

נושא	עמדת שמאי המבקש	עמדת שמאי הועדה
השבחה כתוצאה מאישור תכנית 1680 (25/12/1981)		
מהות ההשבחה	התכנית מאפשרת בנית 3 חדרי יציאה לגג ל-3 הדירות בקומה העליונה. לא קומה חלקית. חלקית פחות מ 90%.	תכנית 1680 אפשרה בנית חדרי יציאה לגג מדירות הקומה העליונה. השימוש המיטבי הינו השימוש המותר על פי תכנית 74 – בנית דירת גג נוספת ולכן התכנית אינה משביחה וכך גם תכנית ג'. בכל מקרה הקומה העליונה היא קומה חלקית וקטנה משטח הקומה מתחתיה ולכן לא ניתן לבנות ח.יציאה לגג.
תחשיב ההשבחה	3 X 23 = 69 X 1.3 = 89.7 מ"ר 89.7 X $400 = $35,880 ההשבחה (0.0156) =560 ₪ **היטל ההשבחה = 280 ₪**	
השבחה כתוצאה מאישור תכנית 2385 (28/10/1994) 3.009		
מהות ההשבחה	התכנית מוסיפה זכויות אך פוגעת מהיבטים מסוימים שיש להביאם בחשבון.	מתייחס לתוספת הבניה בלבד: התכנית מאפשרת תוספות בניה בקומות, בקומת הגג ומרחיבה שטחי מרפסות הגג. השווי למ"ר מגלם ההפחתות.
בסיס נתונים ושווי	לא מוצג בסיס נתונים. מסכים לשומת הועדה לשווי קרקע של $1000 למ"ר מבונה לפני הפחתות.	לא מוצג בסיס נתונים או ניתוח כלשהו. מתבסס על שווי קרקע למ"ר מבונה לאחר הפחתות = $1000.
מצב קודם	קיימות 2 אפשרויות ניצול- א) 3X42% + 42% תוספת קומה לפי תכנית 755 (הריסת קק) ב) הריסת הקיים ובנית 168% ע"ע חלופה ב' עדיפה: סה"כ עיקרי 1451.5 מר + 12.5מ"ר ממ"דX16יחד לפי תכנית 'מ', קומת עמודים לחניה, סה"כ שטח עיקרי במצב קודם – 1451.5 מ"ר + 200 מ"ר ממ"דים + 69 מ"ר ח.גג וסה"כ = 1,720 מ"ר.	מתייחס לתוספות הבניה בלבד כשהמצב הקודם לשיטתו מעבר לתכנית הראשית – הוא 54 מ"ר דירת גג ומרפסת גג לפי תכנית 74. 1X54 + 0.15X214 = 86.1 מ"ר אקו

אחווה 17, הוד השרון, 45296. טל: 09-7480741. פקס: 09-7400982. **דוא"ל: dorit@doritpriel.co.il**

מצב חדש	סה"כ שטח עיקרי = 1,957 מ"ר.	תוספת בניה ב 5 ק' = 674.45 מ"ר מרפסת גג ק.ד' 0.3X124.9=37.47 מ"ר דירות בק.גג 1.5X139.4 = 209.04 מ"ר סה"כ שטח אקו. = **920.96 מ"ר**
השבחה במ"ר	התכנית הוסיפה = 236.5 מ"ר.	תוספת שטח אקו. = 834.86 מ"ר
ההשבחה	$1000X236.5 = $ 236,500 ובש"ח = ₪ 711,628	ההשבחה במ"ר = 834.86 מ"ר 834.86 מ"ר X $1000 =$834,860 ובש"ח (3.009) =₪2,512,094 **היטל ההשבחה =₪1,256,047**
הפחתות מתחייבות	1. <u>עלויות עודפות</u>: סה"כ למ"ר מעטפת = 1,756 ₪/מ"ר שטח מעטפת = 920 מ"ר 1765X920 ₪ = 1,615,520₪, ממודד למועד הקובע= 895,521 ₪. 2. <u>עלות תלית מרתף</u> ממודד למועד הקובע = 663,830 ₪ 3. <u>הפחתה בגין הצורך לבנות מרתפים</u> 795 מ"ר ממודד למועד הקובע = 1,154,600₪ סה"כ הפחתות = <u>2,002,323 ₪</u>	שמאי הועדה אינו מתייחס בשומתו לאלמנט זה ומסביר כי קבע השווי בנכוי ההפחתות. (לא מוצג חישוב) במסמך התשובה טוען כי שטח המעטפת (3 החזיתות) – 660 מ"ר. דרישת שימור לחלק החזיתי בלבד. המידוד צ"ל למדד הבניה. (מקדם 1.93). התכנית אינה מחייבת חפירת מרתף. יכלו לחפור רק בחלק העורפי חניות לתוספת של 7 דירות (ולא 26 מ"ח כפי שמבצע) ו/או לשלם לקרן חניה. חפירת המרתף מטעמים כלכליים ואין אילוץ. עלות מרתף – $300/מ"ר.
ההשבחה בנכוי הפחתות	יש להביא בחשבון עלויות עודפות של = 2,002,323₪ **השבחה = שלילית.**	השווי מביא כבר בחשבון הפחתות (ללא הסבר) ולכן ההשבחה בש"ח =₪2,512,094 **היטל ההשבחה =₪1,256,047**
תחשיב ההשבחה:		
מצב קודם		*תגובה:* *ממ"ד יש להביא בחשבון בשני המצבים ומתקזז.* *אפשרות הריסת קק לא רציונלי. רק בדובנוב 33 עשו זאת והיום, לא במועד הקובע. תמא 38 מחייב חיזוק ע"י סגירת קע.*
מצב חדש	שטח עיקרי כולל = 1,957 מ"ר. הממ"דים לשק"ד צוות השימור וברוב המקרים לא מסכימים.	
השבחה כתוצאה מאישור הקלות (27/2/2008) **3.486**		

אחווה 17, הוד השרון, 45296. טל: 09-7480741. פקס: 09-7400982. **דוא"ל: dorit@doritpriel.co.il**

סעיפי ההקלה	1. ניוד זכויות לבניה בקומת הגג, איחוד חדרי היציאה לגג והצמדתם לדירה אחת, הגבהת תקרה לגובה 2.7מ', בנית פרגולה מבטון וויתור על 2 גרמי מדרגות. 2. הקלה 10% בקו בנין אחורי. 3. הקלה לבנית מרפסת בולטת מקו בנין אחורי. 4. הקלה לבנית ק.מרתף בגובה 7.38מ'	
בסיס נתונים ושווי	מסכים לשווי שנקבע ע"י שמאי הועדה. מבקר סקר מחירים המפורט בשומה מכרעת ברחוב רש"י של נ.פרימו.	לא מוצג בסיס נתונים. 10,000 ₪/מ"ר מבונה כשווי במצבו. תגובה: אין לדון בשומת נ.פרימו.
תחשיב ההשבחה		
1. ניוד זכויות	139.36מ"ר – 69 מ"ר = 70.36מ"ר X 15% = 10.55מ"ר אקו איחוד ח.יציאה לגג מאפשר ויתור על = 8 מ"ר אקו הגבהת קומה אינה משביחה.	139.36 מ"ר X 1.5 מקדם דירת גג 0.25X (מקדם תוספת שווי בקזוז מרפסת פתוחה) 8 + 52.26 = 60.26 מ"ר אקו
2. קו בנין אחורי	38.75 X 0.1 = 3.87 מ"ר אקו	8.36מ"ר בקק+6.63מ"רX3קא-קג +10.5 קד= 0.2 X38.75 = 7.75 מ"ר אקו.
3. מרפסות עורפיות	59.42X0.25X0.1= 1.48 מ"ר אקו	75.62מ"ר X 0.2X0.35 = 5.29 מ"ר אקו.
	סה"כ שטח אקו = 23.9 מ"ר 23.9X 10,000₪ = 239,000 ₪	סה"כ שטח אקו = 73.3 מ"ר ההשבחה 73.3X 10,000₪= 733,000₪
4. הקלה לבנית קומת מרתף	במצב קודם 486 מ"ר לחניה וניתן היה לחנות בק.עמודים במצב חדש 719 מ"ר לחניה בקזוז ההפחתות - אין השבחה	במצב הקודם 382.3 מ"ר בגובה 2.2מ' 382.3X600 ₪ = 229,380 ₪ במצב החדש 795מ"רX 720₪/מ"ר = 572,443 ₪
הפחתות	יש להביא בחשבון הפחתות: תלית מרתף = 1,197,550 ₪ עלות חיזוק לפי תמא= 1143 מ"ר X 500 ₪= 571,000 ₪	*מביא בחשבון עלויות תלית מרתף פעמיים – בתכנית ובהקלות.* *את המבנה היה צריך לחזק בכל מקרה.*
ההשבחה	אין השבחה	733,000₪ +343,063₪ = 1,076,063₪ **היטל ההשבחה = 538,031 ₪**

אחווה 17, הוד השרון, 45296. טל: 09-7480741. פקס: 09-7400982. **דוא"ל: dorit@doritpriel.co.il**

11. הכרעה, גורמים ושיקולים

11.1 השבחה כתוצאה מאישור תכנית 1680 (25/12/1981)

שמאי המבקש טוען כי התכנית מאשפרת בנית 3 חדרי יציאה לגג מדירות הקומה העליונה ומחשב היטל ההשבחה בגין זכות זו.

שמאי הועדה טוען כי התכנית אינה משביחה באשר במצב הקודם, בהתאם לתכנית 74, ניתן היה לבנות דירת גג וזה השימוש המיטבי.

הכרעה – במועד אישור תכנית 1680 כלל המצב הקודם את תכנית 74 אשר קבעה כי מותר יהיה להקים על גג של כל בנין בן 3 קומות אשר הוקם בהתאם לתכנית הראשית. במקרה הנדון שטח דירת הגג – 54 מ"ר לא כולל חדר מדרגות.

תכנית 1680 מציינת כי לא תותר הקמת מבנים על גג זולת רשימת מבני שרות ומתקנים (ס' 2), וכי על אף האמור בהוראה זו, במידה וקיימת הוראה בתכנית המתירה הקמת יחידות דיור בתוך מבנה חלקי על גג הבית, תשאר הוראה זו בתוקף. במקרה הנדון הרי שקיימת הוראה כזו בתכנית 74 לפיכך הוראה זו תשאר בתוקף.

מכאן כי יש לבדוק הניצול המיטבי – 3 חדרי יציאה לגג לפי תכנית 1680 וסה"כ 69 מ"ר או דירת גג בשטח 54 מ"ר לפי תכנית 74.

בבדיקת השווי המיטבי עולה כי אין עדיפות לניצול 3 חדרי יציאה לגג על פני דירת גג[2] ולפיכך תכנית 1680 אינה משביחה.

11.2 השבחה בגין אישור תכנית 2385 (28/10/1994)

א. מהות ההשבחה

שמאי הועדה טוען כי התכנית מאפשרת תוספות בניה ומתייחס לתוספת הבניה בלבד, כאשר ממנה מפחית זכויות הבניה על הגג במצב קודם.

שמאי המבקש מתייחס לכלל הזכויות לשיטתו במצב קודם ובמצב חדש ומההשבחה מקזז הפחתות המתחייבות לדעתו מניצול הזכויות במצב החדש.

הכרעה - ההשבחה מתמקדת בהפרש השווי בין 'שווי חדש' ל'שווי קודם', על כל מרכיביו. בתוכניות בהן השנוי התכנוני מורכב ו/או כולל שנוי יעוד הקרקע, הכרחית שיטת אומדן שווי המקרקעין ב"מצב קודם" לעומת ה"מצב חדש". בתכניות בהן התכנית אינה משנה דבר פרט לתוספת זכויות מסוימות בלבד, דהיינו השווי החדש של המקרקעין כולל את השווי הקודם של המקרקעין (באופן זהה) + שוויו של אלמנט משביח, ניתן להשתמש לחילופין בטכניקה המתמקדת באלמנט המשביח עצמו. טכניקה זו היא למעשה תוצאה של הפחתת שווי קודם משווי חדש הכולל את אותו השווי הקודם + שווי האלמנט המשביח. בהליך ההפחתה מתקזז השווי הקודם הזהה בשני המצבים.

הטכניקה איננה בגדר מטרה אלא אמצעי להגיע להערכת מרכיב ההשבחה באופן

[2] ואף עלויות התאמה בתוספת דירה קטנות משמעותית.

אחווה 17, הוד השרון, 45296. טל: 09-7480741. פקס: 09-7400982. **דוא"ל: dorit@doritpriel.co.il**

המדויק ביותר. בכל אחת מהשיטות יש להתייחס לגורמים המשביחים מחד ולהפחתות המתחייבות מהוראות התכנית מאידך ולכלול כל השיקולים הרלבנטיים.

אני מקבלת טענתו העקרונית של שמאי המבקש כי יש להביא בחשבון במקביל לתוספת הזכויות גם אלמנטים מפחיתי שווי, ככל שנתוני ההשוואה הבסיסיים אינם משקפים אלמנטים אלה.

אינני מקבלת טענת שמאי הועדה כי התייחס לשווי לאחר הפחתות מאחר ולא הציג ניתוח או תחשיב כלשהו בעניין זה.

ב. <u>השווי הבסיסי</u>

שמאי הועדה אינו מציג בסיס נתונים ואינו מסביר איך הגיע לשווי של $1000 קרקע למ"ר מבונה ומהן ההפחתות שהביא בחשבון[3].

שמאי המבקש מסכים לשווי קרקע למ"ר מבונה של $1000 עליו התבסס שמאי הועדה כנקודת מוצא אך טוען כאמור שמשווי זה יש לקזז ההפחתות המתחייבות.

<u>הכרעה</u> - המחלוקת העקרונית נובעת למעשה בשל העדר מסד נתונים וניתוחם.

שמאי הצדדים מאמצים שווי של $1000 למ"ר מבונה. אני מקבלת נתון בסיס זה לנוכח עסקה המפורטת בשומה מכרעת שערכתי (באחה"ע 77). הנכס נשוא עסקה זו אינו מבנה לשימור ולפיכך שווי זה משקף שווי קרקע למ"ר אקו. בבניין שאיננו לשימור.

הצדדים לא הציגו בפני נתונים למועד הקובע - לא מבניינים לשימור ולא מבניינים שאינם לשימור. לא מצאתי אסמתכא לכך כי במועד הקובע היה שוני במחירים אלה. לפיכך אתבסס על השווי כמשקף גם השווי למ"ר בנכס נשוא השומה.

ג. <u>המצב הקודם</u>

שמאי המבקש טוען כי יש לבדוק הניצול המיטבי של 2 חלופות – חלופה אחת של הבנין הקיים – סה"כ 3 קומות, 42% לקומה לפי תכנייות 44 ו 'מ' וכן תוספת קומה לפי תכנית 755 – 42%, וסה"כ 168% וחלופה שניה של הריסת הקיים, בנית 168% ב 5 קומות על קומת עמודים לחניה. מבין חלופות אלה ניצול הזכויות לפי תכנית 'מ' הינה לדעתו עדיפה על השארת הבנין הקיים.

השטח לבניה במצב הקודם לשיטתו – 168% = 1451 מ"ר + 200 מ"ר ממ"דים + 69 מ"ר ח.גג וסה"כ – 1720.5 מ"ר.

שמאי הועדה מתייחס לתוספות הבניה בלבד, לפיכך מביא בחשבון כזכויות קודמות את הזכויות מעבר לתכנית הראשית (44) – 54 מ"ר דירת גג ואליה צמודה מרפסת גג ובסה"כ 86.1 מ"ר אקו.

<u>הכרעה</u> – בבדיקת השווי המיטבי במצב קודם מצאתי כי השארת המבנה הקיים

[3] שמאי הועדה טען אף כי שמאי המבקש פעיל עסקית ברכישת בניינים לשימור ולפיכך יש לו אינטרס אישי בנושא. אינני מתייחסת לטענה זו שהיא במישור האתי.

אחווה 17, הוד השרון, 45296. טל: 09-7480741. פקס: 09-7400982. **דוא"ל: dorit@doritpriel.co.il**

כנו ותוספות הבניה האפשריות הינו הניצול המיטבי[4].

משכך הרי שניתן להתמקד באלמנט ההשבחה עצמה (כאשר שווין של הקומות הקיימות זהה במצב קודם ובמצב חדש ובהפרש השווי מתקזז שוויין) תוך הבאה בחשבון של ההפחתות המתחייבות.

סה"כ השטח הרלבנטי למצב הקודם בשיטה זו – בהביאי בחשבון שטח מרפסת גג כשטח קומה עליונה בנכוי שטח דירת הגג ושטח משותף נוסף של כ 50 מ"ר:

	שטח	אקו	סה"כ
דירת גג	54	1.3	70.2
מרפסת גג	265	0.3	79.5
סה"כ אקו.			149.7

ד. <u>המצב החדש</u>

שמאי המבקש מתייחס למלוא הזכויות. שמאי הועדה מתייחס לתוספת השטחים שהתכנית מאפשרת על רקע הבקשה להיתר.

<u>הכרעה</u> - לנוכח התמקדות התחשיב באלמנט ההשבחה הרי שאביא בחשבון השטחים כשיטת שמאי הועדה. שטחי התוספת הינן כדלקמן:

בקומות: 674.45 מ"ר
בקומת גג: 139.36 מ"ר
מרפסות גג: 124.9 + 212.6 מ"ר

סה"כ שטח אקו. במצב החדש:

סהכ תוספת שטח	674.5	1	674.45
קומת גג	139.4	1.3	181.2
מרפסות גג – קג'	124.9	0.3	37.5
מרפסות גג – קד'	212.6	0.25	53.1
סה"כ אקו			**946.2**

[4]

	סה"כ	שטח	אקו	סה"כ
1. שטח קיים		1143	1	1143
תכנית 74		54	1.3	70.2
		265	0.3	79.5
				1292.7
שווי למר				$1,000
סהכ שווי				$1,292,700
שווי מחוברים		1143	$700	$ 800,000
חיזוק מבנה	חזיתי	900	$250	-$225,000
סה"כ				**$1,868,800**
2. תכנית מ ע"ע	168%	1452	1	1452
1680 ח.גג		69	1.3	89.7
מרפסת גג	34%	221	0.35	77.5
				1619
				$1,000
				$1,618,676

אחווה 17, הוד השרון, 45296. טל: 09-7480741. פקס: 09-7400982. **דוא"ל: dorit@doritpriel.co.il**

ה. <u>הפחתות מתחייבות</u>

1) <u>הפחתה בגין עלויות שימור עודפות</u>.

שמאי המבקש טוען כי יש להביא בחשבון עלויות עודפות כתוצאה מהיות הבנין – בנין לשימור. שמאי המבקש מסתמך על מסמך שהוכן לצורך תכנית 2650ב' (19/9/2008) הקובעת עלות עודפת של 900 ₪/מ"ר מעטפת, אך קובע כי קיים מסמך נוסף המתייחס ל 1200 ₪/מ"ר ולכך יש להוסיף 10% לבנין אקלקטי, 33% תמריצים וסה"כ 1756 ₪/מ"ר מעטפת. עלות זו ממודדת למועד הקובע.
לעניין שטח המעטפת – שמאי המבקש מסתמך על מכתב מאדריכל בר אוריין מיום 3/2/2010 הכותב ללא פרוט נוסף "שטח המעטפת לשימור באחד העם 84 הינו 920 מ"ר". שמאי הועדה טוען כי השטח הינו 660 מ"ר.

<u>הכרעה</u>

אני מקבלת טענתו של שמאי המבקש כי יש להביא בחשבון עלויות עודפות. עלויות עודפות אלה משמעותן – ההפרש בין עלות השימור לעלות שהיתה נדרשת אלמלא היה המבנה מיועד לשימור. עלויות אלה יש לקזז מההשבחה ככל שנתון הבסיס לאומדן השווי אינו מבנין לשימור.

אני מקבלת הסתמכותו של שמאי המבקש על המסמך המקצועי המפורט לעיל תוך מידודו למועד הקובע (בהצמדה למדד תשומות הבניה). יש מקום לדעתי לתוספת תוספת של 10% בגין היות הבנין אקלקטי, טענה שאף לא נסתרה ע"י שמאי הועדה. בנוסף סביר כי קונה בכוח יביא בחשבון במועד קהובע תוספת מסוימת בשל הוצאות שימרו בלתי צפויות מראש.

אינני מקבלת טענת שמאי המבקש שנטענה ללא ראיה כי קיים מסמך אחר לסכום גבוה יותר כמו גם הטענה לתוספת 33%.

סה"כ העלויות העודפות הרלבנטיות למועד הקובע – 550 ₪/מ"ר מעטפת.

לעניין שטח המעטפת – מבדיקתי הגעתי לשטח מעטפת לשימור של 850 מ"ר.

2) <u>עלויות חפירת מרתף ותלית מרתף</u>.

שמאי המבקש טוען כי יש להפחית עלות תלית הבנין על בסיס העלות היום ומידוד למועד הקובע (663,830 ₪), וכך גם באשר לעלות חפירת המרתף.

שמאי הועדה טוען כי התכנית אינה מחייבת חפירת מרתף. ניתן היה לחפור מרתף בחלק העורפי של המגרש ולחילופין לשלם לקרן חניה.

<u>הכרעה</u> - העלויות אותן יש להפחית מההשבחה הן העלויות הבלתי מכוסות אותן היה צורך להפחית מהשווי במצב החדש במועד הקובע.

באומדן ההשבחה למועד הקובע (1994) עלי לשקול השיקולים הרלבנטיים הסבירים למועד זה. אני סבורה כי מערכת שיקולים זו אותה יביא בחשבון קונה/יזם סביר אינה כוללת חלופת תלית הבנין וחפירת מרתף אף מתחת למבנה לשימור.

אחווה 17, הוד השרון, 45296. טל: 09-7480741. פקס: 09-7400982. **דוא"ל: dorit@doritpriel.co.il**

שיקוליו של היזם היום, לנוכח מצוקת החניה החמורה בסביבה ולנוכח תוספת השווי והאטרקטיביות אשר מקנה מקום חניה הצמוד לדירה עצמה, הינם שונים מאלה שהיה מביא בחשבון במועד הקובע. תחשיבי הכדאיות היום הנחו את היזם לתלות הבנין ולבנות חניה בכל שטח החלקה, אך אלה אינם בהכרח רלבנטיים למועד הקובע. לפיכך אינני מקבלת הטענה כי יש להפחית עלויות בלתי מכוסות של תלית המרתף, ככל שאלה קיימות.

באשר להפחתת עלות מרתף – הפחתה זו במקומה רק כאשר קיימת עלות בלתי מכוסה. לדעתי במועד הקובע במיקום הנדון עלות זו היא עלות מכוסה (חניה תמכר בלא פחות מעלות הקמתה). מכל הנ"ל עולה כי יש צורך לבדוק האם ניתן בחלק העורפי של החלקה לספק חניה כנדרש:

סה"כ במבנה לשימור קיימות 6 יח"ד. (המבנה העורפי הכולל 3 יח"ד יהרס) התכנית מאפשרת תוספת בניה של 10 יח"ד נוספות על ה-6 הקיימות במבנה החזיתי[5]. עבור יחידות דיור אלה סביר להביא בחשבון על פי תקני החניה – צורך ב 13 חניות (בהנחה כי שטחן של חלק מהדירות מעל 120 מ"ר). בשטח המגרש העורפי ניתן להסדיר מרתף חניה לכ 9 חניות[6]. לפיכך יש להביא בחשבון הסדר כופר חניה ל 4 חניות נוספות, כהפחתה.

3) <u>הפחתה בענין ממ"דים</u>:

שמאי המבקש טוען כי במצב החדש לא ניתן לבנות ממ"דים בשל דרישות השימור ולפיכך יש להביא בחשבון כי במצב הקודם ניתן היה לבנות ממ"דים ואילו במצב החדש ניתן לבנות ממ"דים בלבד, ושווים של אלה נופל משווי ממ"דים. כראיה מוצג מכתב אדר' בר אוריין מיום 18/3/2010 בו נכתב כי "*מאחר ומדובר בבניין לשימור אקלקטי לא היתה ביכולתנו לתכנן ממ"דים שכן מחלקת השימור לא קבלה בבניין זה ממ"דים על חזית הבנין*"

מכאן שאין מניעה לבנות ממ"דים שלא על חזית הבנין. איני מוצאת כי יש מקום להפחתה זו.

4) <u>הפחתה בגין הצורך בחיזוק המבנה</u>:

יש להביא בחשבון הפחתה בגין צורך בחיזוק מבנה רק אם במצב הקודם לא היה קיים צורך זה. כפי שפרטתי לעיל, במצב הקיים השימוש המיטבי הינו השארת הקיים וניצול יתרת זכויות הבניה. לנוכח המבנה הקיים משנת 1926 ומצבו, הרי שגם במצב הקיים ובהתעלם מהתכנית החדשה, במועד הקובע היה צורך בחיזוק המבנה ולפיכך אין להביא הפחתה זו בחשבון.

5) <u>הפחתת מע"מ</u>:

שמאי המבקש טוען כי יש להביא בחשבון כי הבעלים הם פרטיים ואין ביכולתם להתקזז על המע"מ. עם זאת בתחשיביו אין כלל התייחסות לנשוא זה. אין מקום להתייחס למע"מ בתחשיב ההשבחה. המע"מ בנכסי מגורים

[5] בהנחה כי לא יתקבל זכוי למקום חניה עובר יחדיה שנהרסה
[6] שטח מקום חניה תת קרקעי כ 35 מ"ר.

אחווה 17, הוד השרון, 45296. טל: 09-7480741. פקס: 09-7400982. **דוא"ל: dorit@doritpriel.co.il**

מסוג זה הינו חלק משווי המקרקעין.

ו. <u>תחשיב ההשבחה</u>

המצב הקודם	**שטח**	**אקו**	**סה"כ**
דירת גג	54	1.3	70.2
מרפסת גג	265	0.3	79.5
סה"כ אקו.			**149.7**
המצב החדש	**שטח**	**אקו**	**סה"כ**
סה"כ תוספת שטח	674.5	1	674.45
קומת גג	139.4	1.3	181.2
מרפסות גג	124.9	0.3	37.5
מרפסות גג	212.6	0.25	53.1
סה"כ אקו			**946.2**
תוספת שטח אקו.			796.5
שווי קרקע למ"ר			$ 1,000
ההשבחה הגולמית			$ 796,528
השבחה גולמית בש"ח		(מעוגל)	₪ 2,397,000
ההפחתות			
עלויות עודפות לשימור	850	₪ 550	₪ 467,500
הסדרי חניה	4	₪ 23,000	₪ 92,000
סה"כ הפחתות			₪ 559,500
סה"כ השבחה			₪ 1,837,500
היטל ההשבחה			**₪ 918,750**

11.3 <u>השבחה בגין אישור הקלות (27/7/2008)</u>

א. <u>הקלה לניוד זכויות לבניה בקומת הגג,</u>

הקלה זו כוללת אף איחוד חדרי יציאה לגג והצמדתם לדירה אחת, הגבהת התקרה לגובה 2.7 מ', בנית פרגולה מבטון וויתור על 2 גרמי מדרגות.

שמאי הועדה מתייחס לכל שטח דירת הגג – 139.36 מ"ר (70 מ"ר מנוייד מהקומות + 69 מ"ר חדרי יציאה לגג) ומעריך מקדם ההשבחה לכל האלמנטים ב 0.25.

שמאי המבקש מתייחס לשטח המנויד בלבד, טוען כי הגבהת המבנה אינה משביחה ומעריך מקדם ההשבחה ב 0.15.

<u>הכרעה</u> - במצב הקודם היה (עקרונית) ניתן לבנות 3 חדרי יציאה לגג בגובה 2.5 מ' ושטח של 70 מ"ר בקומות. במצב החדש ניתן לבנות בגג דירת גג בשטח כ 139 מ"ר בגובה 2.7 מ'. ההשבחה בשטח אקו[7]:

[7] בהנחה כי בשני המצבים התכנוניים היו מתוכננות מרפסות בשטח זהה .

אחווה 17, הוד השרון, 45296. טל: 09-7480741. פקס: 09-7400982. **דוא"ל: dorit@doritpriel.co.il**

מצב קודם	שטח	מקדם	סה"כ
ח.גג	69	1.3	89.7
שטח בקומות	70	1	70
			159.7
מצב חדש			
דירת גג	139	1.4	194.6
הפרש במ"ר אקו			**34.9**

השבחה זו באה לידי בטוי בתוספת שטח אקו. של - 34.9 מ"ר.

ב. הקלות בקווי בנין:

הקלה בקו בנין אחורי

שמאי הצדדים אינם חלוקים באשר לשטח הרלבנטי – 38.75 מ"ר. שמאי הועדה מעריך מקדם ההשבחה ב 0.2 ואילו שמאי המבקש ב 0.1.

הכרעה – אני מקבלת המקדם בו נקב שמאי הועדה לנוכח העובדה כי ללא ההקלה היה קושי לנצל שטח זה. תוספת השטח האקו. = 38.75 X 0.2 - 7.75 מ"ר.

הקלה בקו בנין למרפסות עורפיות

שמאי הועדה מתייחס לשטח של 75.62 מ"ר, למקדם 0.35 כמרפסות ולמקדם השבחה של 0.2. שמאי המבקש מתייחס לשטח של 59.42 מ"ר, למקדם 0.25 ולמקדם השבחה של 0.1.

הכרעה – שמאי הועדה כלל בשטח המרפסות חלק משטחן במסגרת קווי הבנין. לפיכך אני מקבלת את תחשיב השטח שקבע שמאי המבקש. עם זאת מקדמי השווי שקבע שמאי ועדה מקובלים עלי לנוכח תרומת השטח. לפיכך תוספת השטח האקו. = 0.2X0.35X59.42 - 4.16 מ"ר.

סה"כ שטח אקו. להקלות הנ"ל - 46.81 מ"ר

סה"כ השבחה בגין הקלה בניוד זכויות ובקווי בנין:

שווי קרקע למ"ר אקו. מוסכם על הצדדים ובבדיקתי מצאתי אותו כראוי.

סה"כ שטח אקו.	46.81 מ"ר
שווי קרקע למ"ר אקו.	10,000 ₪
סה"כ השבחה	468,080 ₪
היטל ההשבחה	**234,040 ₪**

ג. הקלה לבנית מרתף

ההקלה הינה הקלה בגובה המרתף והקלה בשטחו.

שמאי המבקש טוען כי מתוך שטח המרתף – 795 מ"ר, יש להפחית שטח חדר גנרטור, חדר משאבות ומאגר מים, מחסנים וחדרי מדרגות, וכך יש להתייחס

אחווה 17, הוד השרון, 45296. טל: 09-7480741. פקס: 09-7400982. **דוא"ל: dorit@doritpriel.co.il**

לשטח של 719 מ"ר במצב החדש. במצב הקודם טוען שמאי הועדה כי השטח המותר הינו 486 מ"ר (כשטח קומת הקרקע על פח תכנית ההגשה) ומכאן שיש להתייחס לשטח של 233 מ"ר בלבד. לטענתו מאחר ובניה זו נובעת מהצורך להקצת חניה תת קרקעית, ובמצב הקודם ניתן היה להנות על קומת עמודים לחניה הרי שלא חלה השבחה.

שמאי הועדה מתייחס במצב קודם לשטח של 382.3 מ"ר – קונטור הבנין הקיים ובמצב החדש לשטח של 795.06 מ"ר כמבוקש. את השווי מעריך שמאי הועדה במצב הקודם ב 600 ₪/מ"ר ובמצב החדש ב 720 ₪/מ"ר.

<u>הכרעה</u> - במצב הקודם בהתאם לתכנית ע' ניתן היה לבנות מרתף בהיקף קומה טיפוסית. השטח הקיים בפועל עולה על שטח זה ולפיכך אני מקבלת קביעת שמאי הועדה לשטח קודם של 382.3 מ"ר. השטח במצב החדש הינו השטח המבוקש. אין להפחית משטח זה שטחי שירות אחרים אשר מטבע הדברים קיימים בשני המצבים התכנוניים.

אני מקבלת השוויים שקבע שמאי הועדה (שאף לא נסתרו ע"י שמאי המבקש). שוויים אלה משקפים את היות המרתף בגובה 2.2 מ' במצב הקודם ואת תוספת הגובה המקנה יתרון תכנוני ומאפשרת מתקני דו חניון במצב החדש.

ההשבחה:

	שטח	שווי	סה"כ
מצב קודם	382.3	₪ 600	₪ 229,380
מצב חדש	795.06	₪ 720	₪ 572,443
ההשבחה			₪ 343,063
היטל ההשבחה			**₪ 171,532**

ד. סה"כ היטל השבחה בגין הקלות:

היטל השבחה בגין ניוד זכויות והקלות בקווי בנין	₪ 234,040
היטל השבחה בגין הקלה במרתף	₪ 171,532
<u>סה"כ היטל השבחה</u>	<u>₪ 405,572</u>

ה. <u>ההפחתות</u>:

שמאי המבקש טוען כי מההשבחה בגין ההקלות יש להפית עלות חיזוק המבנה לפי תמ"א. לנושא זה התייחסתי במסגרת ההכרעה בענין השבחה כתוצאה מאשור תכנית 2385. (ראה ס' ה.4 לעיל). בנוסף - עלות חיזוק המבנה אינה רלבנטית להקלות.

אחווה 17, הוד השרון, 45296. טל: 09-7480741. פקס: 09-7400982. **דוא"ל: dorit@doritpriel.co.il**

12. <u>שומה</u>

לאור כל האמור לעיל,

הגעתי לכלל דעה כי **היטל השבחה** במקרקעין הינו כדלקמן:

	תאריך קובע	**היטל השבחה**
תכנית 2385	28/10/1994	₪ 918,750
הקלות	27/2/2008	₪ 405,572

ובאתי על החתום

דורית פריאל

שמאית מכריעה

אחווה 17, הוד השרון, 45296. טל: 09-7480741. פקס: 09-7400982. **דוא"ל: dorit@doritpriel.co.il**