אמנון נזרי, שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

אמנון נזרי, מהנדס בנין ושמאי מקרקעין
אלכס שנברגר, כלכלן ובוגר מינהל עסקים
עידו כהן, כלכלן ובוגר מינהל עסקים

תאריך: **22.11.2012**
מספר תיק: **14795**
מספרנו: **512520.4**

שומה מכרעת להיטל השבחה
גוש 10408, חלקה 42
רחוב ברנדיס 32, חדרה

אמנון נזרי בע"מ, רחוב אבא הלל סילבר 12, רמת-גן 52506 (מגדל חוגי קומה 7)
טל. 03-6133388 פקס. 03-6133386 דוא"ל: amnon@nizry.com

תאריך: **22.11.2012**
מספר תיק: **14795**
מספרנו: **512520.4**

לכבוד:

גב' פנינה שירזי
(המבקשת)
ע"י מר דוד טיגרמן, שמאי מקרקעין

ג.א.נ.,

הועדה המקומית לתכנון ובניה חדרה
(המשיבה)
ע"י מר אפרים מרגלית, שמאי מקרקעין

ג.א.נ.,

שומה מכרעת להיטל השבחה
גוש 10408, חלקה 42
רחוב ברנדיס 32, חדרה

בהתאם להוראות סעיף 14 (ב) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, מונתי כשמאי מכריע לענין ההשבחה שחלה בשווי הנכס שבנדון עקב אישור תכניות חד/811, חד/947, חד/450 ה', חד/מק/450 ו', חד/מק/450 ח' וכן עקב אישור הקלות בניה.

מימוש הזכויות הינו בדרך של בקשה להיתר בניה.

הוצגו בפני שומות הצדדים:
חוות דעתו של מר אפרים מרגלית, שמאי מקרקעין מטעם הועדה המקומית לתכנון ולבניה חדרה (המשיבה), מיום 15.01.2012.
חוות דעתו מר דוד טיגרמן, שמאי מקרקעין מטעם בעלי הזכויות במקרקעין (המבקשת), מיום 30.04.2012.

בתאריך 5.06.2012 נערך דיון בנושא שבנדון בהשתתפות שמאי הצדדים והח"מ.

הצדדים קיבלו הזדמנות נאותה לטעון טיעוניהם, להציג ראיות ולהגיב על טיעוני הצד שכנגד.

הצדדים קיבלו את פרוטוקול הישיבה וקיבלו אפשרות להגיש הערות לפרוטוקול.

לצורך מתן חוות הדעת ביקרתי בנכס ובסביבתו.

וזאת חוות דעתי:

1. **<u>מטרת ההערכה</u>**

הערכת ההשבחה שחלה בשווי הנכס שבנדון, כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, עקב אישור תכניות חד/811, חד/947, חד/450 ה', חד/מק/450 ו', חד/מק/450 ח' וכן עקב אישור הקלות בניה.

2. **<u>תאריך ביקור בנכס</u>**

ביקרתי בנכס ובסביבתו בתאריך 9.07.2012.

3. **<u>המועדים הקובעים להערכה</u>**

מועד תחילת תכנית חד/811	-	15.02.1991
מועד תחילת תכנית חד/947	-	17.12.1993
מועד תחילת תכנית חד/450 ה'	-	26.07.1999
מועד תחילת תכנית חד/מק/450 ח'	-	24.01.2005
מועד אישור ההקלות ע"י הועדה המקומית	-	22.11.2011

4. **<u>פרטי הנכס</u>**

מהות הנכס:	מגרש המיועד למגורים
גוש:	10408
חלקה:	42
שטח רשום[1]:	2,053 מ"ר
כתובת הנכס:	רחוב ברנדיס 32, חדרה.

[1] עפ"י העתק נסח רישום מקרקעין שהופק באמצעות האינטרנט בתאריך 11.04.2012.

אמנון נזרי בע"מ, רחוב אבא הלל סילבר 12, רמת-גן 52506 (מגדל חוגי קומה 7)
טל. 03-6133388 פקס. 03-6133386 דוא"ל: amnon@nizry.com

5. <u>תאור הסביבה והנכס</u>

5.1 הנכס נשוא ההערכה ממוקם בעברו הדרומי של רחוב ברנדיס, בחלק הדרומי של חדרה.
רחוב ברנדיס מהווה רחוב ללא מוצא, פנימי ושקט, סלול באספלט ללא מדרכות ותאורת רחוב.

5.2 סביבת הנכס מאופיינת בבתי מגורים צמודי קרקע חד קומתיים, ותיקים לצד חדשים או בשלבי בניה.

5.3 הפיתוח הסביבתי חלקי וכולל כבישים סלולים ללא מדרכות, תאורת רחוב, תשתיות חשמל, מים, ביוב וכיו"ב.

5.4 ממזרח ומדרום לנכס שטחים חקלאיים, פרדסים ושטחים פתוחים.

5.5 חלקה 42 בגוש 10408 הינה בעלת צורת מלבן.
לחלקה חזית צפונית הפונה לרחוב ברנדיס באורך של כ-32 מ', עומק של כ-64 מ' ושטח רשום של 2,053 מ"ר.

5.6 על החלקה בית מגורים צמוד קרקע ותיק הממוקם בחזית החלקה וכן 4 יח"ד צמודות קרקע חדשות אשר נמצאו במועד הביקור בשלבי גמר בניה (טיח פנים והכנה לחיפוי חוץ).

6. **<u>מצב תכנוני</u>**

להלן התכניות הרלוונטיות החלות על הנכס שבנדון:

6.1 <u>מצב קודם</u>

על הנכס שבנדון לא נמצאה תכנית במצב הקודם.
הצדדים התייחסו לאפשרויות הבניה עפ"י נוהג הועדה המקומית כמפורט בטיעוני הצדדים להלן.

6.2 <u>מצב חדש</u>

6.2.1 **תכנית חד/811,** אשר פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 3841 מיום 31.01.1991.

החלקה שבנדון מסווגת באזור מגורים א'.

<u>להלן עיקרי זכויות הבניה באזור מגורים א':</u>

שטח מגרש מינימלי:	500 מ"ר
מספר יחידות דיור:	1
מגרש מינימלי:	800 מ"ר
מספר יחידות דיור:	2
תכסית:	30%
סה"כ אחוזי בניה ברוטו:	40%
מספר קומות:	2
מבנה עזר:	25 מ"ר ליח"ד

6.2.2 **תכנית חד/947,** אשר פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 4172 מיום 2.12.1993.

התכנית קובעת הוראות לבניית מרתפים.

<u>להלן ההוראות להקמת מרתף באזור מגורים צמודי קרקע:</u>

1. שטח בניה מקסימלי 50 מ"ר ליח"ד כשטחי שירות.
2. שימושים מותרים: מקלט, חדרי מכונות והסקה, חניה ומחסן.
3. גובה המרתף לא יעלה על 2.2 מ'.
4. המרתף יבנה בקווי הבנין ותהיה אליו כניסה מיחידת המגורים אליה הוא משתייך.
5. כל בניה בשטח שמעל 50 מ"ר תיחשב כשימוש עיקרי ותהיה חלק מאחוזי הבניה המותרים באזור.

6.2.3 **תכנית חד/מק/450/ו'**, אשר פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 4706 מיום 1.12.1998.

התכנית מתירה הקמת גגות להצללת מקומות חניה בצמוד או בנפרד מהמבנה העיקרי בקווי בנין עד אפס הכולל גג להצללה וסגירה של עד 60% משטח הקירות התוחמים את החניה.
התכנית מתירה הקמת מחסן צמוד או נפרד מהמבנה העיקרי בגובה מירבי של עד 2.2 מ'.

6.2.4 **תכנית חד/450/ה'**, אשר פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 4783 מיום 11.07.1999.

התכנית קובעת הוראות בדבר שטחי שירות למבנים בכל שטח העיר.

<u>הוראות בניה:</u>
מגרש מינימלי באזור מגורים א' – 500 מ"ר ליחידת מגורים אחת ו-800 מ"ר לשתי יחידות מגורים. במגרשים אשר שטחם גדול מ-800 מ"ר תהיה כל יחידה על שטח 400 מ"ר. במידה והשטח שישאר ליחידה האחרונה (השלישית ומעלה והקטנה מ-400 מ"ר), תותר הקמת יחידה נוספת זו, במידה וגודלה יהיה מעל 300 מ"ר שהם 75% משטח היחידה המינימאלית.

<u>שטחי שירות באזורי מגורים א' ו-ב' במגורים צמודי קרקע:</u>

- <u>מעל למפלס הכניסה הקובעת:</u>

חניה:	25 מ"ר ליח"ד
יציאה לגג:	15 מ"ר ליח"ד
מרחב מוגן:	עפ"י דרישות הג"א
חדרי מכונות, מחסן:	10% מהשטח העיקרי

תותר קומת עמודים עד לשטח הקומה שמעליה.

- <u>מתחת למפלס הכניסה הקובעת:</u>
50 מ"ר ליח"ד לפונקציות שלא יוקמו מעל מפלס הכניסה הקובעת.

6.2.5 **תכנית חד/מק/450/ח'**, אשר פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 5358 מיום 9.01.2005.

בתקנון התכנית נקבע כי הקמת יחידת מגורים אחרונה בכל מגרש אשר שטחו מעל 800 מ"ר תהיה עפ"י סעיף 11.1 להוראות תכנית חד/450 ה'.

עפ"י תקנון התכנית באזור מגורים א' במגרשים אשר שטחם הוא בין 500 מ"ר ל-800 מ"ר, תותר הקמת היחידה השניה, במקרים בהם מספר היחידות על פי הוראות התב"ע החלה במקום ובהתחשב בגודל המגרש, הינו 1.75 יחידות ומעלה.

6.3 רישוי בניה

6.3.1 הועדה המקומית לתכנון ולבניה חדרה, בישיבתה מס' 2011014 מתאריך 22.11.2011, החליטה לאשר בקשה להקלות הבאות:

- הקלה של 6% בניה נוספים לשטח הרצפה הכולל.
- הקלה במרחק בין בניינים מ-8 מ' ל-6 מ'.
- הקלה של 3% בתכסית הקרקע.
- הקלה מעל 2 מבנים למגרש.
- הקלה 10% מקווי בנין.

6.3.2 בתאריך 28.03.2011 הוצא היתר בניה מספר 20120095 להקמת 4 יחידות דיור (2 בודדות + יחידת דו משפחתית), מחסנים, פרגולות וגדרות, בהתאם לטבלת השטחים הבאה:

קומה	שטח עיקרי (מ"ר)				סה"כ שטח עיקרי (מ"ר)	שטחי שירות (מ"ר)			סה"כ שטחי שירות (מ"ר)	משטחים לא מקורים (דירות 3-1)
	מבנה קיים במגרש	דירה 1 יחידה בודדת	דירה 2 יחידה בודדת	דירה 3 דו משפחתי		מקלט	מחסן (דירה 3)	חניה מקורה (רק בדירה 1)		
קרקע	156.57	111.05	111.05	177.55	556.22	24.00	31.39	14.00	69.39	66.50
א'		69.70	69.70	146.60	285.60	24.00			24.00	
סה"כ	**156.57**	**180.75**	**180.75**	**323.76**	**841.82**	**48.00**	**31.39**	**14.00**	**93.39**	**66.50**

7. **<u>הזכויות בנכס</u>**

עפ"י העתק נסח רישום מקרקעין שהופק באמצעות האינטרנט בתאריך 11.04.2011 רשומה חלקה 42 בגוש 10408 בפנקס הזכויות בלשכת רישום המקרקעין בחיפה.

שטח החלקה הרשום: 2,053 מ"ר

הבעלים: שירזי פנינה, בשלמות.

רשומות הערות שונות.

8. **<u>שומות הצדדים</u>**

הוצגו בפני שומות הצדדים, שעיקרן מובא להלן:

8.1 **<u>שומת הועדה המקומית (המשיבה)</u>**

מר אפרים מרגלית, שמאי מקרקעין מטעם הועדה המקומית, אשר ערך את חוות דעתו ביום 15.01.2012 העריך את ההשבחה שחלה בשווי הנכס שבנדון, כדלקמן:

- **<u>השבחה עקב אישור תכנית חד/811:</u>**

<u>מצב קודם[2]:</u>	
שטח החלקה:	2,053 מ"ר
אחוזי בניה במצב הקודם:	15%
אחוזי בניה למבני עזר:	5%
שטח בניה עיקרי מותר:	307.95 מ"ר מבונה
מקדם לשטח עיקרי:	1.0
מקדם שוליות לשטח עיקרי מעל 200 מ"ר:	0.65
שטח למבני עזר:	102.65 מ"ר מבונה
מקדם למבני עזר:	0.5
מקדם שוליות:	0.65
סה"כ שטח מבונה אק':	303.5 מ"ר מבונה אק'
מקדם שטח קרקע מיוחס לזכויות הבניה:	0.5
סה"כ שטח קרקע אק':	607 מ"ר קרקע אק'
יתרת חצר:	1,447 מ"ר
מקדם חצר שולית:	0.2
סה"כ שטח קרקע אק' במצב הקודם:	896 מ"ר קרקע אק'
שווי מ"ר קרקע:	$ 70
שווי הנכס במצב הקודם:	**$ 62,720**
<u>מצב חדש:</u>	
שטח החלקה:	2,053 מ"ר
שטח קרקע גרעיני:	1,600 מ"ר
יתרת חצר:	467 מ"ר
מקדם שטח קרקע מיוחס לזכויות הבניה:	0.6
סה"כ שטח אק' במצב החדש:	1,880.2 מ"ר קרקע אק'
שווי מ"ר קרקע:	$ 70
שווי הנכס במצב החדש:	**$ 131,614**
<u>השבחה:</u>	
ההשבחה ב-₪[3], במעוגל:	**₪ 140,000**
לתאריך הקובע 9.03.1991.	

[2] בתאריך 31.05.2012 הציג שמאי המשיבה תחשיב מתוקן לשווי המצב הקודם, ובהתאם לכך את גובה ההשבחה.
[3] לפי שע"ח 2.05 ₪/$.

- **<u>השבחה עקב אישור תכנית חד/947:</u>**

תוספת שטח מרתף:	50 מ"ר
מקדם מרתף:	0.35
מספר יח"ד:	3
סה"כ תוספת שטח אק':	52.5 מ"ר מבונה אק'
שווי מ"ר מבונה:	$ 120
ההשבחה ב-₪[4], במעוגל:	**₪ 18,698**

לתאריך הקובע 17.12.1993.

- **<u>השבחה עקב אישור תכניות חד/450 ה':</u>**

<u>עליות גג:</u>

שטח יציאה לגג:	15 מ"ר
מקדם יציאה לגג:	0.7
מספר יח"ד:	4
סה"כ שטח חיוב בגין עליות גג:	42.00 מ"ר מבונה אק'

<u>אחסנה:</u>

שטחי אחסנה:	82.12 מ"ר
מקדם לשטחי אחסנה:	0.5
סה"כ שטח אק' בגין אחסנה:	41.06 מ"ר מבונה אק'

<u>תוספת יח"ד:</u>

שטח קרקע המיוחס ליח"ד נוספת:	453 מ"ר
מקדם ליח"ד נוספת:	0.2
סה"כ שטח קרקע אק' בגין תוספת יח"ד:	90.60 מ"ר קרקע אק'

<u>סה"כ תוספת שטח:</u>

תוספת שטח אק':	173.66 מ"ר מבונה אק'
מקדם שטח קרקע מיוחס לזכויות הבניה:	0.6
סה"כ תוספת שטח אק':	288 מ"ר קרקע אק'
שווי מ"ר קרקע:	200 $ למ"ר
מקדם ניכוי חצר:	0.7
ההשבחה ב-₪[5]:	**₪ 165,312**

לתאריך הקובע 26.07.1999.

- **<u>השבחה עקב אישור תכנית חד/450 ח':</u>**

לטענת שמאי המשיבה לא חלה השבחה עקב אישור התכנית שבנדון.

[4] לפי שע"ח 2.968 ₪/$.
[5] לפי שע"ח 4.1 ₪/$.

- **<u>השבחה עקב אישור הקלות בניה:</u>**

<u>הקלה בבינוי בית דו משפחתי ו-2 בתים חד משפחתיים[6]:</u>

שטח קרקע לחישוב ההקלה:	1,600 מ"ר
מקדם שיפור תכנון:	0.1
סה"כ שטח קרקע אק' לחישוב ההשבחה:	160 מ"ר קרקע אק'

<u>הקלה בזכויות הבניה:</u>

שטח בניה מותר:	821.20 מ"ר מבונה
שטח בניה מבוקש עפ"י היתר בניה:	843.93 מ"ר מבונה
סה"כ תוספת שטח:	22.73 מ"ר מבונה
מקדם שוליות:	0.9
סה"כ תוספת שטח מבונה אק':	20 מ"ר מבונה אק'
מקדם שטח קרקע מיוחס לזכויות הבניה:	0.5
סה"כ שטח קרקע לחישוב ההשבחה:	40 מ"ר קרקע אק'

<u>השבחה:</u>

סה"כ שטח קרקע אק' לחישוב ההשבחה:	200 מ"ר קרקע אק'
מקדם ניכוי חצר:	0.7
שווי מ"ר קרקע:	2,150 ₪ למ"ר
ההשבחה:	**301,000** ₪

לתאריך הקובע 22.11.2011.

8.2 <u>שומת בעלי הזכויות בנכס (המבקשת)</u>

מר דוד טיגרמן, שמאי מקרקעין מטעם בעלי הזכויות בנכס, אשר ערך את חוות דעתו ביום 30.04.2012, העריך את ההשבחה שחלקה בשווי הנכס שבנדון, כדלקמן:

- **<u>השבחה עקב אישור תכנית חד/811:</u>**

<u>מצב קודם:</u>

שטח החלקה:	2,053 מ"ר
אחוזי בניה במצב הקודם:	20%
שטח בניה מותר:	410 מ"ר מבונה
מקדם שטח קרקע מיוחס לזכויות הבניה:	0.4
סה"כ שטח קרקע גרעיני במצב הקודם:	1,025 מ"ר קרקע אק'
שטח חצר (נטולת זכויות בניה):	1,028 מ"ר
מקדם חצר (ללא זכויות):	0.25
סה"כ שטח קרקע אק' במצב הקודם:	1,282 מ"ר קרקע אק'
שווי מ"ר קרקע:	$ 70
שווי הנכס במצב הקודם:	**$ 89,740**

[6] הנ"ל כולל הקלה בתכסית והקלה בקווי בנין.

מצב חדש:	
שטח החלקה:	2,053 מ"ר
שטח קרקע גרעיני:	1,600 מ"ר
יתרת חצר:	453 מ"ר
מקדם שטח קרקע מיוחס לזכויות הבניה:	0.6
סה"כ שטח קרקע אק' במצב החדש:	1,871.8 מ"ר קרקע אק'
שווי מ"ר קרקע:	$ 70
שווי הנכס במצב החדש:	**$ 131,026**
השבחה:	
ההשבחה ב-₪[7], במעוגל:	**₪ 82,560**
לתאריך הקובע 9.03.1991.	

- **<u>השבחה עקב אישור תכנית חד/947:</u>**

שמאי המבקשת לא חולק על גובה ההשבחה בגין מימוש מלא, אך בבקשה להיתר בניה, שבעקבותיה הוצאה השומה, לא מומשו הזכויות בגין מרתפים, על כן אין לחייב כעט בהיטל השבחה.

- **<u>השבחה עקב אישור תכניות חד/450 ה':</u>**

שמאי המבקשת לא חולק על גובה ההשבחה בגין מימוש מלא עקב אישור עליות גג ומחסנים, למעט אישור תוספת יח"ד שלדעתו אושרה בתכנית חד/מק/450 ח', אך בבקשה להיתר בניה, שבעקבותיה הוצאה השומה, לא מומשו מלוא הזכויות, על כן יש לחייב בגין הזכויות שמומשו בלבד.

שטחי אחסנה:	31.39 מ"ר
מקדם לשטחי אחסנה:	0.5
סה"כ שטח מבונה אק' בגין אחסנה:	15.7 מ"ר מבונה אק'
מקדם שטח קרקע מיוחס לזכויות הבניה:	0.6
סה"כ תוספת שטח קרקע אק':	26 מ"ר קרקע אק'
שווי מ"ר קרקע:	$ 200
מקדם ניכוי חצר:	0.7
ההשבחה ב-₪[8]:	**₪ 14,942**
לתאריך הקובע 26.07.1999.	

[7] לפי שע"ח 2.0 ₪/$.
[8] לפי שע"ח 4.1 ₪/$.

- **<u>השבחה עקב אישור תכנית חד/450 ח':</u>**

שטח קרקע המיוחס ליח"ד נוספת:	453 מ"ר
מקדם ליח"ד נוספת:	0.2
סה"כ שטח קרקע אק' בגין תוספת יח"ד:	90.6 מ"ר קרקע אק'
מקדם שטח קרקע מיוחס לזכויות הבניה:	0.6
סה"כ תוספת שטח אק':	151 מ"ר קרקע אק'
מקדם ניכוי חצר:	0.7
שווי מ"ר קרקע:	800 ₪ למ"ר
ההשבחה:	**84,560** ₪

לתאריך הקובע 24.01.2005.

- **<u>השבחה עקב אישור הקלות בניה:</u>**

<u>הקלה בבינוי בית דו משפחתי ו-2 בתים חד משפחתיים[9]:</u>

שטח לחישוב ההקלה:	360 מ"ר מבונה
מקדם שיפור תכנון:	0.1
סה"כ שטח לחישוב ההשבחה:	36 מ"ר מבונה אק'

<u>הקלה בזכויות הבניה:</u>

תוספת שטח שאושרה בהקלה:	22.73 מ"ר מבונה

<u>השבחה:</u>

סה"כ תוספת שטח:	58.73 מ"ר מבונה אק'
מקדם שטח קרקע מיוחס לזכויות הבניה:	0.6
סה"כ שטח קרקע אק':	97.88 מ"ר קרקע אק'
מקדם ניכוי חצר:	0.7
שווי מ"ר קרקע:	1,900 ₪ למ"ר
ההשבחה:	**130,180** ₪

לתאריך הקובע 22.11.2011.

[9] שמאי המבקשת קיבל את מקדם שיפור הבינוי שקבע שמאי המשיבה, אך לדעתו החיוב בגין שיפור הבינוי צריך להיות עבור 2 יח"ד בשטח של 180 מ"ר עיקרי כל אחת ובהס"כ 360 מ"ר.

9. **<u>עיקרי טיעוני הצדדים והכרעה</u>**

9.1 <u>הנושאים השנויים במחלוקת:</u>
בין הצדדים קיימות מחלוקות בנושאים הבאים:

- פטור לדירת מגורים לפי סעיף 19 ג(1).
- הבסיס לחישוב שווי הנכס במצב התכנוני הקודם לתכנית חד/811.
- תוספת יחידת דיור.
- תרומת אישור הקלות הבניה לשווי הנכס.

9.2 <u>פירוט עיקרי טיעוני הצדדים והכרעה בנושאים השנויים במחלוקת:</u>

9.2.1 <u>פטור לדירת מגורים לפי סעיף 19 ג(1):</u>

שמאי המבקשת:
לטענת שמאי המבקשת אחת מהדירות בפרויקט מיועדת למגורי הבעלים או קרובו, לכן יש להביא בחשבון פטור יחסי עבור 140 מ"ר.

שמאי המשיבה:
שמאי המשיבה טוען כי הזכאות לפטור נקבעת על ידי הועדה המקומית כאשר על החלטתה בנושא, המהווה נושא משפטי, ניתן לערר עפ"י הוראות תיקון 84 בפני ועדת הערר ולא בפני שמאי מכריע.

בהתייחס לבקשה לפטור לפי סעיף 19 ג(1), טוען שמאי המשיבה כי עפ"י פסק דין צרי וחמאיסי הפטור יתן כפטור אחד לחלקה מקורית, הפטור יהיה כולל ולא יעבור את מניין המטרים, דהיינו 140 מ"ר לכל החלקה, לאור העובדה כי בחלקה בנוי מבנה בשטח של 156.57 מ"ר אשר שטחו עובר את מניין המטרים הקבוע בפטור ובגינו לא שולם היטל השבחה אין מקום לחישוב פטור נוסף בחלקה.

הכרעה:
קיבלתי את עמדת שמאי המשיבה כי בהתייחס לעובדה כי על החלקה בנויה יחידת דיור ותיקה בשטח העולה על 140 מ"ר, הרי שלדעתי אין למבקשת, שהינה הבעלים היחיד בחלקה, זכות לפטור נוסף.

9.2.2 <u>הבסיס לחישוב שווי הנכס במצב התכנוני הקודם לתכנית חד/811:</u>

שמאי המבקשת:
שמאי המבקשת טוען כי בועדה המקומית לתכנון ולבניה חדרה לא נמצא כל מידע בדבר התכנון המקורי של החלקה. גם בתשריט מצב קודם של תכנית חד/811 לא מציינת התכנית החלה על החלקה.
שמאי המבקשת טוען כי במצב התכנוני הקודם החלקה שבנדון אינה כלולה בתחום התכניות חד/1 או חד/19.

כחיזוק למסקנתו מפנה שמאי המבקשת לשומתו של מר עמירם ברבקוב, שמאי הועדה המקומית לתכנון ולבניה חדרה בתאריך הקובע, מתאריך 24.09.1991, לחלקה 12 בגוש 10408 ברחוב האתרוג, בה קבע מר ברבקוב כי במצב התכנוני הקודם לתכנית חד/811 אין תכנית מאושרת בסביבת הנכס שבנדון, והביא בחשבון במצב הקודם זכויות בניה לפי מגורים ב', כלומר סה"כ 15% + 5% למבני עזר, בחלקת מינימום של 1,000 מ"ר עליה ניתן להקים בית מגורים דו-משפחתי אחד.

שמאי המבקשת מפנה להיתרי בניה בסביבת הנכס בהם אושרו אחוזי בניה במצב הקודם מעבר לאחוזי הבניה אותם קבע שמאי המשיבה:

1. בתאריך 30.11.1951 ניתן היתר בניה מספר 1244 לתוספת שטח בבית מגורים קיים, בחלקה 27 בגוש 10408, עפ"י חלוקת השטחים הבאה:

- שטח חלקה:	2,069.00 מ"ר
- שטח קיים:	234.28 מ"ר
- שטח בניה מבוקש:	61.74 מ"ר
- סה"כ שטח:	269.02 מ"ר
- אחוזי בניה:	14.31%

2. בתאריך 11.07.1974 ניתן היתר בניה מספר 787/74 לתוספת חדר, מטבח ומרפסת בדירה קיימת, בחלקה 27א' בגוש 10408, עפ"י חלוקת השטחים הבאה:

- שטח חלקה:	482.60 מ"ר
- שטח קיים:	100.59 מ"ר
- שטח בניה מבוקש:	33.69 מ"ר
- סה"כ שטח:	134.28 מ"ר
- אחוזי בניה:	27.82%

3. בתאריך 11.09.1966 ניתן היתר בניה מספר 3902 לתוספת מרפסת למבנה קיים בן 2 חדרים, בחלקה 27ב' בגוש 10408, עפ"י חלוקת השטחים הבאה:

- שטח חלקה:	240.76 מ"ר
- שטח קיים:	58.23 מ"ר
- שטח בניה מבוקש:	14.44 מ"ר
- סה"כ שטח:	72.67 מ"ר
- אחוזי בניה:	30.18%

4. בתאריך 5.09.1971 ניתן היתר בניה מספר 4957 לתוספת מחסן, בחלקה 27א' בגוש 10408, עפ"י חלוקת השטחים הבאה:

- שטח חלקה:	240.76 מ"ר
- שטח קיים:	84.20 מ"ר
- שטח בניה מבוקש (בנייני עזר):	19.35 מ"ר
- סה"כ שטח:	103.55 מ"ר
- אחוזי בניה:	43.01%

5. בתאריך 7.09.1978 ניתן היתר בניה מספר 2050/79 להקמת בית מגורים דו משפחתי, בחלקה 21 בגוש 10408 ברחוב האתרוג, עפ"י חלוקת השטחים הבאה:

- שטח חלקה:	2,070.00 מ"ר
- שטח קיים (בנייני עזר):	22.46 מ"ר
- שטח בניה מבוקש:	406.84 מ"ר
- אחוזי בניה:	19.65%

6. בתאריך 28.08.1980 ניתן היתר בניה מספר 272/81 להגדלת מרתף קיים ושינויים פנימיים בקומת הכניסה ובקומה א' של 2 דירות קיימות, הוספת חניון בחצר ובריכת שחיה, הריסת מבנה קיים בחצר, בחלקה 21 בגוש 10408 ברחוב האתרוג, עפ"י חלוקת השטחים הבאה:

- שטח חלקה:	2,070.00 מ"ר
- שטח קיים:	406.84 מ"ר
- שטח בניה מבוקש:	76.75 מ"ר
- סה"כ שטח:	483.59 מ"ר
- אחוזי בניה:	23.36%

7. בתאריך 2.12.1986 ניתן היתר בניה מספר 155/87 לתוספת פינת אוכל, חדר משפחה ופרגולה מקורות עץ לדירה קיימת, בחלקה 21 בגוש 10408 ברחוב האתרוג, עפ"י חלוקת השטחים הבאה:

- שטח חלקה:	2,070.00 מ"ר
- שטח קיים:	330.38 מ"ר
- שטח בניה מבוקש:	24.63 מ"ר
- סה"כ שטח:	355.01 מ"ר
- אחוזי בניה:	17.15%

8. בתאריך 19.10.1983 ניתן היתר בניה מספר 273/84 לתוספת שטחים, הריסת מבנה רעוע והקמת גדר, בחלקה 43 בגוש 10408, עפ"י חלוקת השטחים הבאה:

- שטח חלקה:	2,075.00 מ"ר
- שטח קיים:	105.90 מ"ר
- שטח בניה מבוקש:	268.28 מ"ר
- סה"כ שטח:	374.18 מ"ר
- אחוזי בניה:	18.02%

9. בתאריך 6.10.1987 ניתן היתר בניה מספר 183/87 לשינויים פנימיים +תוספת שטחים, בחלקה 43 בגוש 10408, עפ"י חלוקת השטחים הבאה:

- שטח חלקה:	2,075.00 מ"ר
- שטח קיים:	177.38 מ"ר
- שטח בניה מבוקש:	284.88 מ"ר
- סה"כ שטח:	462.26 מ"ר
- אחוזי בניה:	22.71%

מכל האמור לעיל טוען שמאי המבקשת כי זכויות הבניה שיש להביא בחשבון במצב הקודם הינם לשני מבנים נפרדים עם אחוזי בניה בשיעור כולל של 20%.

בקביעת השווי למועד הקובע של תכנית חד/811 התבסס שמאי המבקשת על ערכי השווי הבאים:

1. בתאריך 18.03.1990 נרכשו 2/3 מחלקה 12 בגוש 10408, שטח החלקה הינו 4,042 מ"ר עם זכויות בניה זהות לחלקה שבנדון, תמורת סך של 173,333 $.

2. בתאריך 29.03.1990 נרכש 1/3 מחלקה 12 בגוש 10408, שטח החלקה הינו 4,042 מ"ר עם זכויות בניה זהות לחלקה שבנדון, תמורת סך של 86,667 $.

סה"כ שולמו 260,000 $ תמורת מלא הזכויות בחלקה, בתוספת היטל השבחה בסך של 64,872 ₪ (הנדרש ע"י הועדה המקומית לתכנון ולבניה חדרה ועפ"י החוזה חל על הקונים).

מניתוח העסקאות שבנדון קבע שמאי המשיבה כי שווי מ"ר קרקע הינו בסך של 70 $.

שמאי המשיבה:
שמאי המשיבה טוען כי במחלקת המידע בעיריית חדרה נמסר לו כי למרות ניסיונותיהם לאתר את התכנית החלה על החלקה במצב התכנוני הקודם לא נמצאה התכנית ולא ידוע מה היא התכנית הנ"ל.

לטענת שמאי המשיבה במצב התכנוני הקודם של תכנית חד/811 מסומנת החלקה שבנדון ביעוד חקלאי.

עוד טוען שמאי המשיבה כי הנוהג של הועדה המקומית היה לאפשר זכויות בניה בשיעור של 15% עיקרי + 5% מבנה עזר בבנין אחד בהתאם לזכויות הבניה באזור מגורים א', בתכנית חד/19 הסמוכה.

כראיה לנוהג מפנה שמאי המשיבה להיתר הבניה, אשר נמצאים בתיקי הבניה בועדה המקומית, כדלקמן:

1. בהיתר בניה שהוצג על ידי שמאי המבקשת בחלקה 27 בגוש 10408 צויין כי זכויות הבניה בחלקה הם 15% עיקרי + 5% בנין עזר.

2. היתר בניה מתאריך 15.02.1952 בחלקה 4 בגוש 10408 קיימת חותמת עירייה המפרטת את זכויות הבניה בחלקה: 15% עיקרי + 5% מבנה עזר.

3. היתר בניה מתאריך 22.06.1951 בחלקה 11 בגוש 10408 קיימת חותמת עירייה המפרטת את זכויות הבניה בחלקה: 15% עיקרי + 5% מבנה עזר.

עוד טוען שמאי המשיבה כי נוהג של הועדה המקומית שלא לאשר בניה מעבר לבנין אחד מקבל משנה תוקף בפרטים המתקבלים מתיק הבניה בחלקה 42 בגוש 10408 בה קיים מכתב של הבעלים המבקש לבנות מבנה נוסף על החלקה בנוסף למבנה ההיסטורי הקיים על החלקה אך העירייה מסרבת לבקשתו ואכן בהיתר הבניה מיום 20.08.1981 מאושרת הקמת בית מגורים בשטח של 158.9 מ"ר, המהווה 7.8% משטח המגרש, וכוללת את הריסת בית המגורים הותיק שעל החלקה.

מכל האמור לעיל קבע שמאי המשיבה כי זכויות הבניה במצב הקודם הם 15% שטח עיקרי + 5% מבנה עזר לפי מקדם של 0.5.
מכאן סה"כ אחוזי בניה הם 17.5% אק'.

בהתייחס להיתרי הבניה שהוצגו על ידי שמאי המבקשת, טוען שמאי המשיבה כי היתה תקופה בה ניתנו בחדרה זכויות בניה לפי תכנית מופקדת חד/450, אבל בכפוף לתשלום היטל השבחה. כלומר, יתכן והיתרי הבניה שהוצגו ע"י שמאי המבקשת ניתנו בכפוף לתשלום היטל השבחה.

שמאי המשיבה סבור כי אין להתייחס להיתרים שהוצגו ע"י שמאי המבקשת ויש להתייחס לזכויות הבניה של 15% שטח עיקרי + 5% מבנה עזר, בהתאם למדיניות הועדה המקומית המשתקפת מחותמות הועדה על היתרי הבניה, הכוללות ציון זכויות הבניה המותרות.

בקביעת השווי למועד הקובע של תכנית חד/811 התבסס שמאי המשיבה על ערכי השווי הבאים:

1. בתאריך 10.05.1990 נמכרה חלקה 19 בגוש 10402, בשטח של 1,008 מ"ר, תמורת סך של 80,000 $. מכאן, קבע שמאי המשיבה כי שווי קרקע הינו בסך של 80 $.

2. בתאריך 23.08.1990 נמכרה חלקה 132 בגוש 10032, בשטח של 658 מ"ר, עם זכויות בניה של 60%, תמורת סך של 74,000 $. מכאן, קבע שמאי המשיבה כי שווי קרקע הינו בסך של 112 $.

3. בתאריך 10.03.1992 בתת חלקה 2, חלקה 367 בגוש 10036, נמכר בית מגורים צמוד קרקע בשטח של 180 מ"ר, הבנוי על מגרש בשטח של 481 מ"ר, תמורת סך של 187,500 $. מכאן, קבע שמאי המשיבה כי שווי קרקע הינו בסך של 130 $.

לטענת שמאי המשיבה העסקאות הנ"ל משקפות שווי קרקע מ-80 $ למ"ר קרקע עם זכויות בניה בשיעור של 40% ועד לשווי של 130 $ למ"ר קרקע עם זכויות בניה בשיעור של 60%.
לאחר ביצוע התאמות, קבע שמאי המשיבה את שווי הקרקע בנכס שבנדון בסך של 70 $ למ"ר.

הכרעה:
שמאי המשיבה הציג היתרי בניה על גבם צויינו במפורש זכויות הבניה המותרות במצב הקודם בשיעור של 15% עיקרי + 5% למבנה עזר.
גם משומת הועדה המקומית שנערכה ע"י מר עמירם ברבקוב, סמוך למועד הקובע, בתפקידו כשמאי הועדה המקומית (השומה נמסרה על ידי שמאי המבקשת), צוין במפורש כי למרות שאין תכנית מצב קודם על החלקה, זכויות הבניה המובאות במצב הקודם הם בשיעור של 15% עיקרי + 5% למבנה עזר.
עובדות אלה מחזקות את עמדת שמאי המשיבה.

מאידך, לא ניתן להתעלם מהיתרי הבניה בכפר ברנדיס, שהוגשו על ידי שמאי המבקשת, לאורך שנים, לרבות סמוך למועד הקובע, בהם אושרו זכויות בניה גדולים מאלה הנטענות על ידי שמאי המשיבה.

בהעדר ראיות מוצקות לפתרון הסתירה הנ"ל העדפתי להסתמך על העסקאות שהוגשו על ידי שמאי המשיבה מתוך הנחה כי עסקאות אלו שיקפו את המדיניות התכנונית של הועדה המקומית במועד ביצוען וכי כל זכויות הבניה שנהגה הועדה המקומית לאשר אז היו מגולמות בשווי הקרקע.

הגעתי למסקנה כי יש לתת משקל גבוה לעסקה מתאריך 10.05.1990 בה נמכר מגרש בשטח של 1,008 מ"ר (חלקה 19 בגוש 10402) תמורת סך של 80,000 $, בהתייחס לסמיכותו של המגרש הנמכר לנכס שבנדון, לעובדה כי מדובר בקרקע ריקה ובהתייחס לעובדה כי מועד ביצוע העסקה הינו כשנה טרם המועד הקובע.
נתוני העסקה מצביעים כי שווי מ"ר קרקע ממוצע בחלקה בשטח של כ-1,000 מ"ר, הינו בסך של כ-80 $ למ"ר קרקע.
לאחר ביצוע התאמות למועד הקובע ובנטרול השפעת תכנית חד/811 שהייתה בהכנה, מצאתי כסביר את השווי הבסיסי שקבעו שמאי הצדדים בסך של 70 $ למ"ר קרקע.

בהתייחס לנתוני העסקה הנ"ל וכן לעובדה כי בשומת הועדה המקומית שנערכה ע"י מר ברבקוב בסמוך למועד הקובע, בה צוין כי על חלקת מינימום של 1,000 מ"ר ניתן להקים בית מגורים דו משפחתי לחלקה בשלמות, הגעתי לידי מסקנה כי שווי זה מגלם כבר את השוליות ככל שהיתה.

אמנון נזרי בע"מ, רחוב אבא הלל סילבר 12, רמת-גן 52506 (מגדל חוגי קומה 7)
טל. 03-6133388 פקס. 03-6133386 דוא"ל: amnon@nizry.com

9.2.3 תוספת יחידת דיור:

שמאי המבקשת:
שמאי המבקשת טוען כי תוספת יחידת דיור אושרה בתכנית חד/מק/450 ח', ולא בתכנית חד/450 ה', כפי שטוען שמאי המשיבה, ועל כן יש לחייב על תוספת יחידת דיור במועד הקובע לאישור תכנית חד/מק/450 ח'.

שמאי המשיבה:
שמאי המשיבה טוען כי תכנית חד/450 ה', בנוסף לתוספת שטחי שירות מעבר לשטחי השירות שהותרו במצב הקודם, התירה לעגל את מספר יחידות הדיור:

"...במגרשים הגדולים מ-800 מ"ר תהיה כל יחידה על 400 מ"ר".

כלומר, על שטח של 2,053 מ"ר ניתן להקים בניין טורי של 5 יח"ד (2,000/400 מ"ר = 5 יח"ד).

לאור כל האמור לעיל טוען שמאי המשיבה כי אפשרות הבניה עפ"י תכנית חד/450 ה' כוללת בית מגורים טורי בן 5 יח"ד, טענה אשר נתמכת מעצם הבקשה להקלה.

הכרעה:
מניסוח סעיף 11.1, לתכנית חד/450 ה', עולה כי תוספת יח"ד הותרה במידה ושטח הקרקע שישאר ליחידה הנוספת יהיה מעל 300 מ"ר.

מכאן קיבלתי את עמדת שמאי המשיבה כי תוספת של יח"ד נוספת הותרה עוד בתכנית חד/450 ה'.

9.2.4 תרומת אישור הקלות הבניה לשווי הנכס:

שמאי המבקשת:
שמאי המבקשת טוען כי הבניה שאושרה בחלקה כוללת 3 יח"ד בבינוי חד משפחתי ו-2 יח"ד בבניה דו משפחתית.

לטענת שמאי המבקשת בחלקה שבנדון ניתן לבנות 4 יח"ד ב-2 דו משפחתיים ו-1 יח"ד בחד משפחתי ולא בבניה טורית.

מכאן טוען שמאי המבקשת כי השיפור בבינוי הוא ל-2 יח"ד בלבד, בהופכן מדו משפחתי לחד משפחתי, על כן יש לחייב רק עבור יח"ד אלו ולא בעבור 4 יח"ד.

שמאי המבקשת סבור כי אין כל מניעה לבנות יותר משני בניינים נפרדים על החלקה ולא קיימת הוראה כזו בשום תכנית. לפיכך ההקלה בסעיף זה אינה יוצרת כל השבחה.

במענה לטיעוני שמאי המשיבה כי ניתן להקים על החלקה שני מבנים, טוען שמאי המבקשת כי גם אם ניתן להקים שני מבנים על החלקה עדיין לא מדובר בבניה טורית טהורה. ניתן לתכנן בניה עם קורות מחברות בין המבנים, בניה בנסיגה של כל יחידה שניה וכיו"ב, ועל ידי כך לקבל בניה דומה לבניה במבנים נפרדים.

בקביעת השווי למועד הקובע של אישור הקלות הבניה התבסס שמאי המבקשת על עסקאות ממערכת מידע נדל"ן של מיסוי מקרקעין, כדלקמן:

1. בתאריך 13.03.2011 נמכרו 930 מ"ר מחלקה 20 בגוש 10408, עם זכויות בניה זהות לזכויות הבניה בנכס שבנדון, תמורת סך של 2,000,000 ₪, המהווים 2,150 ₪ למ"ר קרקע.

2. בתאריך 1.02.2011 נמכרה חלקה 182 בגוש 10041, בשטח של 636 מ"ר, על החלקה מותרת בנית יח"ד אחת בניצול של 30%, תמורת סך של 1,000,000 ₪, המהווים 1,900 ₪ למ"ר קרקע, בניצול של 40%.

3. בתאריך 19.10.2011 נמכר מגרש 4001 (עפ"י תכנית חד/1109), חלקה 17 בגוש 10041, בשטח של 250 מ"ר, על המגרש מותרת בנית יח"ד אחת בניצול של 60%, תמורת סך של 400,000 ₪, המהווים 1,600 ₪ למ"ר קרקע.

שמאי המשיבה:
שמאי המשיבה טוען כי עפ"י החלטת הועדה המקומית לתכנון ולבניה חדרה, הנתמכת בהוראות חוק התכנון והבניה, לא ניתן להקים יותר מ-2 מבנים בחלקה.

לטענת שמאי המשיבה כל הקמת מבנה נוסף בחלקה מצריכה פרסום בגין הקלה בבינוי.

שמאי המשיבה טוען כי בתאריך אישור ההקלות בועדה כבר היה בנוי מבנה מגורים חד משפחתי על שטח קרקע מיוחס של 404 מ"ר, אשר נמכר בתארך 19.07.2011.

מכאן טוען שמאי המשיבה כי האפשרות היחידה לבניה ביתרת החלקה הינה הקמת מבנה מגורים אחד טורי הכולל 4 יח"ד ומכאן נובעת ההקלה בבינוי שכן כיום מתבקשת הקמת 2 בתי מגורים חד משפחתיים ובית דו משפחתי בנוסף לבית החד משפחתי.

בקביעת השווי למועד הקובע של אישור הקלות הבניה התבסס שמאי המשיבה על עסקאות ממערכת מידע נדל"ן של מיסוי מקרקעין, כדלקמן:

תאריך	גוש	חלקה	שטח חלקה	שטח בנוי	שווי מכירה
15.3.2011	10034	312	530 מ"ר		1,570,000 ₪
3.02.2011	10034	228	565 מ"ר	67 מ"ר	1,776,812 ₪
13.03.2011	10408	20	930 מ"ר		2,000,000 ₪

הכרעה:
לענין ההקלה בבינוי המבוקש (מעל 2 מבנים למגרש, מרחקים וקווי בנין), בהתחשב בעובדה כי שטח מגרש מינימלי באזור מגורים א' הוא 500 מ"ר ליח"ד אחת ו-800 מ"ר לשתי יח"ד, הרי שמשמעותה של ההקלה הינה למעשה חיסכון בביצוע חלוקה של החלקה.
לפיכך, הנני סבור כי תרומת ההקלה לשווי הנכס נמוכה מזו שקבע שמאי המשיבה, כמפורט בפרק התחשיב להלן.

ככלל הנני סבור כי עסקאות המבוצעות בנכס נשוא השומה מהוות את הבסיס הטוב ביותר בקביעת השווי.
לפיכך, בחנתי גם את עסקת המכר שבוצעה בנכס שבנדון מתאריך 19.07.2011 למכירת בית המגורים הקיים משנת 1981, בשטח בנוי של 150 מ"ר, תמורת סך של 1,800,000 ₪.

לאחר שבחנתי את מכלול הנתונים, תוך מתן משקל גבוה יותר לעסקאות שבוצעו בסביבתו הקרובה של הנכס ולאחר ביצוע התאמות למועד הקובע, 22.11.2011, ולמיקום הנכס שבנדון, קיבלתי את השווי שקבע שמאי המשיבה בסך של 2,150 ₪ למ"ר קרקע.

10. **<u>עקרונות ושיקולים בהערכה</u>**

בהערכת ההשבחה בשווי המקרקעין שבנדון כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, עקב אישור תכניות חד/811, חד/947 חד/450 ה', חד/מק/450 ו', חד/מק/450 ח' ואישור הקלות בניה הבאתי בחשבון, בנוסף לאמור לעיל, את העקרונות והשיקולים הבאים:

10.1 הבאתי בחשבון כי הזכויות בנכס הינן זכויות בעלות.

10.2 מימוש הזכויות הינו בדרך של בקשה להיתר בניה.

10.3 המועדים הקובעים להערכה זו הינם כמפורט בסעיף 3 לעיל.

10.4 קיבלתי את הסכמת הצדדים לגבי גובה ההשבחה בתכנית חד/947 בגין מימוש מלא לאחר שמצאתי אותה כסבירה.

10.5 קיבלתי את עמדת שמאי המשיבה כי לא חלה השבחה בשווי הנכס עקב אישור תכנית חד/450 ח' לאחר שמצאתי אותה כסבירה.

10.6 הבאתי בחשבון את מצבו התכנוני של הנכס במצב הקודם ובמצב החדש בכל אחד מהמועדים הקובעים.

10.7 הבאתי בחשבון את מיקומו של המגרש, את שטחו ואת צורתו.

10.8 הבאתי בחשבון נתוני שוק רלוונטיים של נכסים בני השוואה בסביבת הנכס סמוך לתאריכים הקובעים להערכה.

אמנון נזרי בע"מ, רחוב אבא הלל סילבר 12, רמת-גן 52506 (מגדל חוגי קומה 7)
טל. 03-6133388 פקס. 03-6133386 דוא"ל: amnon@nizry.com

11. **<u>תחשיב</u>**

- **<u>השבחה עקב אישור תכנית חד/811:</u>**

<u>מצב קודם:</u>	
שטח החלקה:	2,053 מ"ר
אחוזי בניה במצב הקודם:	15% עיקרי + 5% למבני עזר
שטח בניה עיקרי מותר:	307.95 מ"ר מבונה
מקדם לשטח עיקרי:	1.0
שטח למבני עזר:	102.65 מ"ר
מקדם למבני עזר:	0.5
סה"כ שטח מבונה אק':	360 מ"ר מבונה אק'
מקדם שטח קרקע מיוחס לזכויות הבניה:	0.5
סה"כ שטח קרקע מיוחס לזכויות הבניה:	720 מ"ר קרקע אק'
יתרת חצר:	1,333 מ"ר
מקדם חצר שולית[10]:	0.25
סה"כ שטח קרקע אק' במצב הקודם:	1,053 מ"ר קרקע אק'
שווי מ"ר קרקע:	$ 70
שווי הנכס במצב הקודם:	**$ 73,710**
<u>מצב חדש:</u>	
שווי הנכס במצב החדש[11]:	**$ 131,026**
<u>השבחה:</u>	
ההשבחה ב-₪[12], במעוגל:	**₪ 117,498**
לתאריך הקובע 15.02.1991.	

- **<u>השבחה עקב אישור תכנית חד/947:</u>**

- <u>חישוב ההשבחה לחלקה במלואה[13]:</u>

ההשבחה ב-₪:	**₪ 18,698**
לתאריך הקובע 17.12.1993.	

- <u>חישוב ההשבחה למימוש החלקי:</u>

מאחר ולא נתבקשו מרתפים, אין לחייב את המבקשת בהיטל השבחה במימוש הנוכחי.

[10] משווי מ"ר קרקע (ולא משווי מ"ר מבונה אק').
[11] כמפורט בתחשיב שמאי המבקשת.
[12] לפי שע"ח 2.05 ₪/$.
[13] קיבלתי את תחשיבו של שמאי המשיבה למימוש המלא לאחר שמצאתיו סביר.

אמנון נזרי בע"מ, רחוב אבא הלל סילבר 12, רמת-גן 52506 (מגדל חוגי קומה 7)
טל. 03-6133388 פקס. 03-6133386 דוא"ל: amnon@nizry.com

- **<u>השבחה עקב אישור תכניות חד/450 ה':</u>**

- <u>חישוב ההשבחה לחלקה במלואה:</u>

<u>עליות גג:</u>

שטח יציאה לגג:	15 מ"ר מבונה
מקדם יציאה לגג:	0.7
מספר יח"ד:	4
סה"כ שטח חיוב בגין עליות גג:	42.00 מ"ר מבונה אק'
מקדם שטח קרקע מיוחס לזכויות הבניה:	0.6
סה"כ שטח קרקע אק':	70.0 מ"ר קרקע אק'

<u>אחסנה:</u>

שטחי אחסנה:	82.12 מ"ר מבונה
מקדם לשטחי אחסנה:	0.5
סה"כ שטח אק' בגין אחסנה:	41.06 מ"ר מבונה אק'
מקדם שטח קרקע מיוחס לזכויות הבניה:	0.6
סה"כ שטח קרקע אק':	68.4 מ"ר קרקע אק'

<u>תוספת יח"ד:</u>

שטח קרקע המיוחס ליח"ד נוספת:	453 מ"ר קרקע
מקדם ליח"ד נוספת:	0.2
סה"כ שטח קרקע אק' בגין תוספת יח"ד:	90.6 מ"ר קרקע אק'

<u>סה"כ תוספת שטח:</u>

סה"כ תוספת שטח קרקע אק':	229 מ"ר קרקע אק'
שווי מ"ר קרקע:	200 $ למ"ר
מקדם ניכוי חצר:	0.7
ההשבחה ב-₪[14]:	**₪ 131,446**

לתאריך הקובע 26.07.1999.

- <u>חישוב ההשבחה למימוש החלקי:</u>

<u>עליות גג:</u>

מאחר ולא נתבקשו עליות גג, אין לחייב את המבקשת בהיטל השבחה במימוש הנוכחי.

<u>אחסנה:</u>

שטחי אחסנה:	31.39 מ"ר מבונה
מקדם לשטחי אחסנה:	0.5
סה"כ שטח מבונה אק' בגין אחסנה:	15.7 מ"ר מבונה אק'
מקדם שטח קרקע מיוחס לזכויות הבניה:	0.6
סה"כ שטח קרקע אק':	26.2 מ"ר קרקע אק'

[14] לפי שע"ח 4.1 ₪/$.

<u>תוספת יח"ד:</u>	
שטח קרקע המיוחס ליח"ד נוספת:	453 מ"ר
מקדם ליח"ד נוספת:	0.2
סה"כ שטח קרקע אק' בגין תוספת יח"ד:	90.6 מ"ר קרקע אק'
<u>סה"כ תוספת שטח:</u>	
סה"כ תוספת שטח קרקע אק' (במעוגל):	117 מ"ר קרקע אק'
שווי מ"ר קרקע:	200 $ למ"ר
מקדם ניכוי חצר:	0.7
ההשבחה ב-₪[15]:	**₪ 67,158**
לתאריך הקובע 26.07.1999.	

- **<u>השבחה עקב אישור הקלות בניה:</u>**

<u>הקלה בבינוי בית דו משפחתי ו-2 בתים חד משפחתיים[16]:</u>	
שטח קרקע לחישוב ההקלה:	1,600 מ"ר קרקע
מקדם שיפור תכנון[17]:	6%
סה"כ שטח לחישוב ההשבחה:	96 מ"ר קרקע אק'
<u>הקלה בזכויות הבניה:</u>	
שטח בניה מותר:	821.20 מ"ר מבונה
שטח בניה מבוקש עפ"י היתר בניה:	843.93 מ"ר מבונה
סה"כ תוספת שטח:	22.73 מ"ר מבונה
מקדם שוליות:	0.9
סה"כ תוספת שטח מבונה אק':	20 מ"ר מבונה אק'
מקדם שטח קרקע מיוחס לזכויות הבניה:	0.6
סה"כ שטח קרקע אק' לחישוב ההשבחה:	33 מ"ר קרקע אק'
<u>השבחה:</u>	
סה"כ שטח קרקע אק' לחישוב ההשבחה:	129 מ"ר קרקע אק'
מקדם ניכוי חצר:	0.7
שווי מ"ר קרקע:	2,150 ₪ למ"ר
ההשבחה:	**₪ 194,144**
לתאריך הקובע 22.11.2011.	

[15] לפי שע"ח 4.1 ₪/$.
[16] הנ"ל כולל הקלה בתכסית והקלה בקווי בנין.
[17] כמפורט בהכרעה בסעיף 9.2.4. מבטא דחיה של שנה אחת.

12. **<u>סיכום</u>**

לאור כל האמור לעיל, הנני מעריך את ההשבחה שחלה בשווי הנכס שבנדון ואת היטל ההשבחה, עקב אישור תכניות חד/811, חד/947 חד/450 ה', חד/מק/450 ו', חד/מק/450 ח' ואישור הקלות בניה, כדלקמן:

<u>ההשבחה לחלקה במלואה:</u>

תכנית	מועד קובע	השבחה	היטל השבחה
חד/811	15.02.1991	₪ 117,498	₪ 58,749
חד/947	17.12.1993	₪ 18,698	₪ 9,349
חד/450 ה'	26.07.1999	₪ 131,446	₪ 65,723
חד/מק/450 ח'	24.01.2005	לא חלה השבחה	
אישור הקלות בניה	22.11.2011	₪ 194,144	₪ 97,072

<u>ההשבחה למימוש חלקי:</u>

תכנית	מועד קובע	השבחה	היטל השבחה
חד/811	15.02.1991	₪ 117,498	₪ 58,749
חד/947	17.12.1993	לא חלה השבחה	
חד/450 ה'	26.07.1999	₪ 67,158	₪ 33,579
חד/מק/450 ח'	24.01.2005	לא חלה השבחה	
אישור הקלות בניה	22.11.2011	₪ 194,144	₪ 97,072

הנני מצהיר כי חוות דעת זו נערכה לפי מיטב הבנתי וניסיוני המקצועי, בהתאם לנתונים שהוצגו בפני וכי אין לי כל חלק או ענין בנכס נשוא חוות הדעת.

ולראיה באתי על החתום,

אמנון נזרי

מהנדס בנין ושמאי מקרקעין

