עומר סרחאן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

שמאי מקרקעין, מודד מוסמך, מגיסטר בלימודי מקרקעין (M.R.E), מהנדס בנין (B.sc.)

מהנדס גיאודטי (B.sc.)

מס' מינוי : 831-2020

מספרנו : 1350-04

<u>החלטת שמאי מכריע</u>

היטל השבחה

חלקה 442 גוש 10036

תת חלקה 15

אחד העם 13

חדרה

יולי 2020

רחוב הראשי מס' 75, (מול תחנת דלק דור אלון), ת.ד. 1136, יפיע 16955

טל. 04-6011317 ❖ פקס. 04-8364808 ❖ Omar0320@gmail.com

עומר סרחאן
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה
שמאי מקרקעין, מודד מוסמך, מגיסטר בלימודי מקרקעין (M.R.E), מהנדס בנין (B.sc.)
מהנדס גיאודטי (B.sc.)

תאריך : 15/07/2020
מס' מינוי : 831-2020
מספרנו : 1350-04

לכבוד המבקש,
מר ארקדי שפדוב
מיוצג ע"י עו"ד אביגדור מינס, שמאי מקרקעין
במייל: avi@miness.co.il
א.נ,

לכבוד המשיבה,
ועדה מקומית לתכנון ולבניה חדרה
מיוצגת ע"י אברהם לוי, שמאי מקרקעין
יונתן לוי, שמאי מקרקעין
במייל: h0545223728@gmail.com
א.ג.נ,

החלטת שמאי מכריע להיטל השבחה

חלקה 442 גוש 10036
תת חלקה 15
אחד העם 13, חדרה

1. כללי

בהתאם להודעת מנהל תחום שמאות מכריעה במנהלת היחידות המקצועיות משרד המשפטים ובהתאם להוראות סעיף 14(ב)(1) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965 (להלן "התוספת השלישית") מוניתי ע"י יו"ר מועצת שמאי המקרקעין, כשמאי מכריע לענין היטל ההשבחה לנכס הנדון.

2. מטרת ההחלטה

2.1. הכרעה במחלוקת בין הצדדים באשר לגובה ההשבחה שחלה במקרקעין הנדון כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965.

2.2. מהות ההשבחה/מימוש זכויות: ההשבחה במקרקעין נבחנה בגין אישורה של תכנית בנין עיר מס' 302-0583542 בעקבות מימוש מלוא הזכויות במקרקעין בדרך של מכר.

3. דיון מקצועי

בתאריך 30/06/2020 נערך בהסכמת הצדדים הדיון המקצועי באמצעות אפלקצית "זום". פרוטוקול הדיון הועבר לצדדים וניתנה הזדמנות להעיר לתוכנו.

4. מועד ביקור בנכס

ביקור חיצוני בנכס[1] הנישום ובסביבתו נערך ע"י הח"מ בתאריך 16/06/2020, בהסכמת הצדדים, ללא ליווי נציג מטעמם.

[1] שמאי הצדדים לא הצביעו על נתונים קונקרטיים כלשהם בתוך הנכס, בהסכמתם וויתרו על ביקור פנים בנכס. עיינתי בתמונות פנים הנכס בשומת המשיבה.

רחוב הראשי מס' 75, (מול תחנת דלק דור אלון), ת.ד. 1136, יפיע 16955
טל. 04-6011317 ❖ פקס. 04-8364808 ❖ Omar0320@gmail.com

עומר סרחאן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

שמאי מקרקעין, מודד מוסמך, מגיסטר בלימודי מקרקעין (M.R.E), מהנדס בנין (B.sc.)

מהנדס גיאודטי (B.sc.)

5. נתוני זיהוי/פרטי הנכס

מיקום הנכס	:	רחוב אחד העם 13, חדרה
גוש	:	10036
חלקה	:	442
תת חלקה	:	15
שטח החלקה הרשום	:	902 מ"ר
מהות הנכס	:	דירה בבית מגורים
הזכויות בנכס	:	בעלות

6. המועד הקובע להחלטה

המועד הקובע להערכת ההשבחה בנכס הנדון:

תכנית	המועד הקובע[2]
302-0583542	10/10/2019

7. פירוט המסמכים שהוצגו

להלן פירוט המסמכים, שהוצגו ע"י שמאי הצדדים:

7.1. עמדת המשיבה מפורטת בשומה מס' 13720 מיום 12/02/2020, נערכה ע"י השמאים אברהם לוי, יונתן לוי (להלן "שמאי הועדה").

7.2. עמדת המבקש מפורטת בשומה אחרת, סימוכין 1506, מיום 07/05/2020, נערכה ע"י השמאי עו"ד אביגדור מינס (להלן "שמאי המבקש"), בצרוף מסמכים.

7.3. תגובת המשיבה לשומת המבקש, מיום 21/06/2020.

7.4. העתק נסח רישום מס' 11833 לחלקה הנדונה, מיום 23/04/2020.

7.5. צו רישום ותשריט בית משותף.

7.6. חוזי מכר לנכס הנדון, מיום 25/05/2014, 13/01/2010.

7.7. תגובה לדיון המקצועי בצרוף מסמכים, הועברה ע"י שמאי המבקש ביום 30/06/2020.

7.8. תגובת המשיבה להערות שמאי המבקש בעקבות הדיון המקצועי, הועברה ע"י שמאי המשיבה ביום 30/06/2020.

8. תיאור הנכס והסביבה

הנכס הנדון מהווה דירה בבית מגורים הידועה כתת חלקה 15 בחלקה 442, בגוש 10036 ובכתובתה העירונית ברחוב אחד העם 13, בשכונת מרכז העיר, בעיר בחדרה.

[2] 15 יום ממועד פרסומה למתן תוקף של התכנית.

רחוב הראשי מס' 75, (מול תחנת דלק דור אלון), ת.ד. 1136, יפיע 16955

טל. 04-6011317 ❖ פקס. 04-8364808 ❖ Omar0320@gmail.com

החלקה הנדונה הינה בשטח 902 מ״ר רשום. החלקה בעלת צורה הנדסית מלבנית, בטופוגרפיה מישורית, מבונה בבית מגורים בן 3 קומות מעל קומת קרקע חלקית.

להחלקה חזית דרומית לרחוב אחד העם (כ-25 מ׳).
רח׳ אחד העם הינו רחוב ראשי דו נתיבי עם הפרדה מגוננת, בציר מזרח מערב. מתחבר במערבו למרכז האזרחי של חדרה הכולל את בית העיריה, מרכזי ספורט, בית משפט השלום, תחנה מרכזית וכדי׳.

החלקה ממוקמת כ-25 מ׳ ממזרח למעגל התנועה של צומת הרחובות אחד העם והלל יפה; מעברה השני של הכיכר - בית עירית חדרה. לאורך הרחוב - שימושי מסחר שכונתי דליל ושרותים (קופות חולים, בנקים וכדי׳).
מרכז העיר נמצא מצפון, באזור שלאורך רחוב הרברט סמואל שהינו סמוך ומקביל לרחוב. הרחוב מהווה ציר תחבורה ציבורית. ממזרח, הנכס גובל בשטח ציבורי פתוח (קטן).

סביבת הנכס הינה שכונת מגורים ותיקה (שנות ה-60׳/70׳); הבנינים - ותיקים בני 3-6 קומות. בפריפרית הנכס ולאורך הרחוב נכרת תחילת בניה חדשה/מחדשת של בנינים בני 9-10 קומות.
בחלקה בנוי בית מגורים (בנייתו הסתיימה בשנת 1969), בן 3 קומות מעל קומת קרקע חלקית (עורפית), כולל 15 יח״ד, 4 בקומה (פרט לקומת הקרקע, 3). הבנין חסר מעלית וחניה (מפרצי חניה לאורך הרחוב).

הנכס הינו דירת מגורים בקומה השלישית והאחרונה, דרום מזרחית, חזיתית לרחוב, בת 3.5 חדרים. שטח רשום 82 מ״ר, שטח פלדלת כ-98 מ״ר (109 מ״ר עפ״י רישום ארנונה). לנכס 8/107 חלקים ברכוש המשותף.

הפיתוח הסביבתי עירוני, מלא.

9. <u>המצב המשפטי-הזכויות בנכס</u>

<u>נסח רישום:</u>

בהתאם לנסח מס׳ 11833 של העתק רישום מפנקס הזכויות שהופק באמצעות האינטרנט ביום 13/01/2020 המתנהל בלשכת רישום המקרקעין חיפה, עולים פרטי גוש 10036 חלקה 442 תת חלקה 15:

הנכס	: דירה בקומה שלישית
שטח החלקה	: 902 מ״ר
שטח הדירה	: 82 מ״ר
בעלות	: שפדוב ארקדי, בשלמות (מיום 22/10/2014)
חלק ברכוש המשותף	: 8/107
תקנון	: מצוי. תת חלקות - 16, מס׳ מקורי - 16.

<u>רישום בית משותף:</u>

לאחר שבנית הבית הסתיימה בשנת 1969 נרשם הבית אשר הוקם על חלקה 442 בגוש 10036 בשטח כללי של 902 מ״ר מסוג מירי בפנקס בתים משותפים, בהתאם להוראת החוק.

הבית בן 4 קומות, 15 יחידות דיור.

הדירה הנדונה, יחידה מס׳ 15 - בקומה השלישית, בת 3.5 חדרים, בשטח 82 מ״ר. מס׳ משנה 442/15. לדירה יוצמדו 8/107 חלקים ברכוש המשותף.

<u>הסכם רכישה:</u>

הסכם מכר נערך בנכס הנדון נערך ונחתם ביום 25/05/2014. הרוכש - ארקדי שפדוב. נכס המכר הינו דירת מגורים בת 3.5 חדרים בשטח 82 מ״ר בקומה השלישית מתוך שלוש קומות של בית מס׳ 13 ברחוב אחד העם, בעיר חדרה והידועה גם כתת חלקה 15 בחלקה 442 בגוש 10036.

<u>הסכם מכר:</u>

חוזה מכר נערך בנכס הנדון נערך ונחתם ביום 13/01/2020. המוכר - ארקדי שפדוב. הממכר הינו דירת מגורים מס׳ 15 ברחוב אחד העם 13, חדרה והידועה כתת חלקה 15 בחלקה 442 בגוש 10036.

10. <u>המצב התכנוני</u>

להלן תכניות בנין עיר החלות על הנכס ורלוונטיות לחישוב ההשבחה:

<u>מצב קודם</u>

<u>תכנית חד/480/א׳</u>

אישורה למתן תוקף פורסם בי.פ. 1518 מיום 17/04/1969.

תכנית מפורטת, ״מרכז עדן״. עפ״י התשריט, הנכס הנדון בנין ב׳.
תכליות: הקמת שלשה בניני מגורים של 3 קומות - קומת עמודים ובחלקו 4 קומות.
שטח בניה לבנין ב׳ ו-ג׳: ק״ק 2 דירות בנות 2.5 חדרים בשטח 75 מ״ר, סה״כ 150 מ״ר.
קומות א׳-ג׳: 4 דירות בנות 3 חדרים בכל קומה. שטח כל דירה 100 מ״ר, סה״כ 400 מ״ר בכל קומה.
על היזמים להתקין חניה פרטית ל-9 מכוניות במגרש ב׳ ו-ג׳ ול-8 מכוניות במגרש א׳.

<u>תכנית חד/765 - מע״ר</u>

אישורה למתן תוקף פורסם בי.פ. 1518 מיום 12/07/1984.

תכנית מפורטת. עפ״י התשריט, הנכס הנדון מסווג מגורים מיוחד (עפ״י תכנית מאושרת).

אזור מגורים מיוחד - אזור בו חלה תכנית מאושרת שהצפיפות בה אינה תואמת לצפיפויות שנקבעו בתכנית זו.

<u>תכנית חד/450/ה'</u>

אישורה למתן תוקף פורסם בי.פ. 4783 מיום 11/07/1999.

תכנית מתאר מקומית, תקנונית, אשר משנה הוראות בניה באיזורי מגורים א' ו- ב' וקובעת שטחי שירות למבנים בכל שטח העיר בהתאם לשימושים.

בנוסף לשטחים קיימים (עיקרי/שירות), יותרו בדירות מגורים שטחי שירות מעל למפלס הכניסה הקובעת, כדלקמן:
קומת עמודים בשטח הקומה שמעליה. בשטח קומת העמודים תותר סגירת החלל עד 25% משטח הקומה, למעט מבואה, לשטחי שירות משותפים.
בקומת מגורים טיפוסית 40 מ"ר, לחדר מדרגות מבואות ומערכות בכל קומה. מרחב מוגן עפ"י דרישות הג"א.
יציאה לגג בשטח 15 מ"ר ליח"ד, שהגישה אליהן מהקומה האחרונה בלבד.
מחסן פרטי בשטח 6 מ"ר לדירה בנוסף לכל הנ"ל, בתנאי של כניסה נפרדת מחדר המדרגות.

<u>תכנית חד/2020</u>

פורסמה למתן תוקף בי.פ. 6798 בתאריך 11/05/2014.

תכנית מתאר כלל ישובית. תכנית אינה משנה תכניות מאושרות קיימות (למעט מפורטות). במקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו למפורטות המאושרות ט/רם אישורה של זו, יחולו הוראות המפורטות. היתרי בניה יוצאו מכוח התכניות המפורטות, אלא אם נקבע אחרת במפורש, בתכנית זו.
החלקה הנדונה מסווגת ביעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת.

<u>מצב חדש</u>

<u>תכנית 302-583542</u>

אישורה למתן תוקף פורסם בי.פ 7751 מיום 25/09/2019.

תכנית מתאר מקומית, עדכון הוראות בניה במרחב חדרה. התכנית מהווה שינוי ומחליפה את הוראות תכ' חד/450/ה' ו-חד/450/ו' בנוגע למחסנים.
- בין ההוראות בבניה רוויה - מחסנים:
א. תותר בנית מחסן בגודל 6-10 מ"ר, ליחידת דיור.
ב. תחול חובת שיוך של מחסן אחד לכל יח"ד בתחום הבנין.
ג. הכניסה למחסן תהיה מחוץ לדירה.
ד. גובה פנימי של תקרת מחסן לא יעלה על 2.2 מ', בבניה קשיחה.

- חדרי יציאה לגג/בניה למגורים בקומת הגג באזור מגורים:

1. תותר בקומת הגג בניה למגורים בשטח של עד 15 מ״ר שטחי שירות, או חדר יציאה לגג בשטח בסה״כ של 40 מ״ר הכולל גם את מהלך המדרגות שיהיה חלק מדירת המגורים שמתחת לגג.
2. סה״כ שטח הבניה בקומת הגג לא יעלה על 40% משטח קומת הגג כולל כל החלקים והמבנים הטכניים (שטחי שירות ושטחים עיקריים יחד).
3. הכניסה לשטח הבנוי תהיה מתוך יחידת המגורים בלבד לא תותר כניסה חיצונית לבניה שעל הגג.
4. שטח בניה יהיה בנוסף לזכויות המאושרות.
5. לא יתאפשר ניוד זכויות הבניה המוצעים לקומת הגג אל הקומות שמתחת לגג.
6. במבנה המשלב גג רעפים וגג שטוח, לא תותר תוספת חדר יציאה לגג.
7. הבניה על הגג תיבנה בנסיגה מקונטור המבנה לכל חזיתות המבנה.
8. הנסיגה בחזית הקדמית לא תפחת מ-2 מ׳.
9. גובה החלל הפנימי לא יעלה על 5.2 מ׳.

<u>רישוי</u>

בתיק הבנין באתר הועדה המקומית, נמצאו המסמכים הרלוונטיים הבאים:

1. היתר בניה מס׳ 4243 - מבנה א׳. ניתן ביום 13/02/1968. מתיר להקים בית מגורים משותף שיכיל 12 דירות ו-4 חנויות. לא נמצא תשריט.

2. תשריט היתר בניה (ללא מספר היתר) - מבנה ב׳, נספח להיתר בניה (ללא היתר מילולי). ניתן ביום 28/08/1968 לחברת ״עדן״ חברה להשקעות, להקמת בית מגורים שיכיל קומת קרקע+ 3 קומות.

3. היתר בניה מס׳ 4479 - מבנה ג׳. ניתן ביום 20/04/1969 לחברת ״עדן״ חברה להשקעות, להקמת בית מגורים משותף שיכיל בקומת המרתף מקלט.
בקומת הקרקע: 4 דירות בנות 2 חדרים ונוחיות.
בקומות א-ב-ג : 3 דירות בנות 4 חדרים ונוחיות ודירה בת 3 חדרים ונוחיות בכל קומה.
להיתר - היתר תואם.

4. היתר בניה מס׳ 4710 - מבנה ב׳. ניתן ביום 04/08/1970 לסגירת מרפסת פתוחה קיימת בקומת הקרקע של בית מגורים משותף והפיכתה לחדר. להיתר - תשריט היתר תואם.

5. היתר בניה מס׳ 1349 - מבנה ג׳. ניתן בתאריך 08/07/1976 להוספת חדר ע״י סגירת קומת עמודים פתוחה בבית מגורים משותף קיים. להיתר - תשריט היתר תואם.

עומר סרחאן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

שמאי מקרקעין, מודד מוסמך, מגיסטר בלימודי מקרקעין (M.R.E), מהנדס בנין (B.sc.)

מהנדס גיאודטי (B.sc.)

11.תמצית ההשבחה ופירוט עמדות הצדדים

שמאי הצדדים העריכו את ההשבחה בדירת מגורים המהווה את תת חלקה 15 בחלקה 442 בגוש 10036 אשר נוצרה בגין אישור תכנית בנין עיר, כמפורט. שומת ההשבחה נערכה למימוש מלא בגין מכר.

להלן תמצית ההשבחה, עפ"י שומות הצדדים:

תכנית	מועד קובע	ההשבחה בשומת המשיבה	ההשבחה בשומת המבקש
302-0583542	10/10/2019	₪ 110,466	₪ 11,340

עמדת שמאי המשיבה

שמאי המשיבה ערך שומתו להשבחה שנוצרה במקרקעין שבנדון בעקבות המימוש המבוקש שהינו מימוש בדרך של מכר, לכלל התכניות המשביחות. הנכס שבנדון נרכש ע"י המוכרים בחודש מאי 2014. ממועד הרכישה ועד למועד המכירה אושרה למתן תוקף תכנית מס' 302-0583542.

מצב תכנוני / זכויות בניה - לטענת שמאי המשיבה אין מחלוקת שלועדה המקומית מגיע 100% היטל השבחה; תיקון 126 קובע כי חלה חובת תשלום היטל השבחה לגבי מקרקעין שהם רכוש משותף ולפי טיבו ניתן להצמידו לדירה פלונית, כגון חדר יציאה לגג; חובת תשלומו תחול על בעל הדירה שאליה אפשר להצמיד אותו. בהתאם לפסיקות, יש להביא בחשבון כי רק בעל הדירה בקומת הגג יתעשר תכנונית מזכויות אלה ולא יתר בעלי הזכויות בבנין.

מצב קודם - ניתן להקים בית מגורים עד 4 קומות, 40% בניה לקומה. היתר הבניה שניתן ב-1969 ניצל את רוב קיבולת הבניה המותרת.

מצב חדש - תכנית מס' 302-0583542 מתירה תוספת שטחי מחסנים ובנית חדר יציאה לגג כשטח עיקרי.

תוספת מחסנים - בהתאם להיקף הבניה בקומת הקרקע ולמצבו הפיזי של הבנין, לא נמצאה התכנות כלכלית לישום תוספת המחסנים ולא נקבעה השבחה (במקרה זה).

חדרי יציאה לגג - בשטח של 40 מ"ר ולא יותר מ- 40%. שטח הדירה ברוטו אינו מאפשר לממש את מלוא שטחי הבניה המוקנים בתכנית, אלא תוספת של כ- 33 מ"ר.

הובאה בחשבון אפשרות המימוש של חדר שירות בקומת הגג במצב התכנוני הקודם, שם גולמו, הלכה למעשה, כלל עלויות ההתאמה - המתקזזות בין שני מצבי התכנון; כך גם לענין גילום המורכבות בבניה פרטית על בית משותף. במצב חדש, התכנית הסבה שטח של 15 מ"ר שטחי שרות לשטח עיקרי - אשר גדל. השמאי מזכיר כי במדרגה הקודמת כבר קוזז

רחוב הראשי מס' 75, (מול תחנת דלק דור אלון), ת.ד. 1136, יפיע 16955

טל. 04-6011317 ❖ פקס. 04-8364808 ❖ Omar0320@gmail.com

עומר סרחאן
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה
שמאי מקרקעין, מודד מוסמך, מגיסטר בלימודי מקרקעין (M.R.E), מהנדס בנין (B.sc.)
מהנדס גיאודטי (B.sc.)

חלק מאוד משמעותי מהעלויות הנדרשות - כולל אלה באשר להתקשרות בין הדיירים; בא לידי ביטוי במקדם 0.9.

לדברי השמאי, נערכו בעבר שומות ועדה שהביאו בחשבון חדר שירות של 15 מ״ר בלי מרפסת; ככל שיוחלט לתת שווי למרפסת, יש לתת שווי מופחת למרפסת חדר שירות.

<u>פטור ל-140 מ״ר</u> - אין זכאות לפטור - ולו כיון שהמבקש מכר הנכס לפני תום 4 שנים.

<u>ערכי שווי</u>

עסקאות השוואה לנכסים דומים:

תאריך	גוש/חלקה	כתובת	מחיר, ₪	שטח, מ״ר	חדרים	קומה	ש.בניה	שווי מ״ר, ₪
13/01/2020	10036/442	אחד העם 13	960,000	82	4	3/3	1970	11,707
13/01/2020	10037/57	ירושלים 7	730,000	78	3	4/4	1960	9,359
24/12/2019	10036/466	ז׳בוטינסקי 2	820,000	75	3	1/6	1970	10,933
13/11/2019	10037/9	הגבורים 63	860,000	78	3	2/4	1960	11,026
27/10/2019	10037/57	ירושלים 2	880,000	78	3	1/4	1970	11,282
28/08/2019	10037/9	חדרה 1	930,001	76	2	2/6	1965	12,237
11/08/2019	10037/392	אחד העם 22	830,000	83	3	2/3	1960	10,000
18/07/2019	10037/65	הר. סמואל 72	880,000	78	2.5	2/3	1970	11,282
19/02/2019	10037/323	הגבורים 59	900,000	78	4	2/6	1970	11,538
01/02/2019	10036/448	הלל יפה 30	900,000	80	3	3/3	1970	11,250
25/01/2019	10037/40	הגבורים 70	855,000	81	4	3/4	1970	10,556
06/12/2018	10036/525	רמב״ם 15	750,000	86	3	4/4	1970	8,721
04/10/2018	10036/123	הרצל 19	800,000	80	3	1/3	1960	10,000
23/09/2018	10036/183	הר. סמואל 55	770,000	89	3	4/4	1960	8,652
06/09/2018	10036/468	הלל יפה 1	700,000	85	3	2/8	1970	8,235
12/08/2018	10036/33	חדרה 1	1,025,000	80	4	1/3	1960	12,813
09/08/2018	10036/183	הר. סמואל 55	950,000	75	3	1/4	1970	12,667
24/07/2018	10037/9	הגבורים 63	900,000	85	3	3/3	1970	10,588
16/07/2018	10037/495	הר. סמואל 91	850,000	80	3	1/5	1970	10,625
15/05/2018	10037/493	הנשיא ויצמן 23	800,000	75	3	3/3	1960	10,667
29/03/2018	10037/9	הגבורים 63	935,000	76	3	3/3	1960	12,303
08/02/2018	10036/267	הרצל 41	860,000	90	4	2/3	1960	9,556
10/01/2018	10036/255	הרצל 30	775,000	86	2	3/3	1960	9,012
06/08/2017	10037/494	הר. סמואל 91	930,000	89	3.5	2/4	1960	10,449
21/06/2017	10037/231	ביאליק 65	1,070,000	86	4	2/3	1970	12,442
07/04/2017	10036/466	ז׳בוטינסקי 2	1,030,000	77	3	3/6	1970	13,377
		שווי מ״ר ממוצע בנכסים דומים בסביבת הנכס הנישום (מעוגל)						**11,700 (*)**
		שווי מ״ר מבונה (מעוגל)						**3,800**

(*) ממוצע לפי תחשיב של החי״מ 10,818 ₪

בנוסף, ציין נתוני שווי משומות מכריעות:

- מוטי דיאמנט, גו״ח 10036/272, רח׳ הרברט סמואל 54-50, מועד קובע 11/01/2018, 3,200 ₪ למ״ר מבונה.
- בצלאל קציר, גו״ח 10036/229, רח׳ הרברט סמואל 40, מועד קובע 28/12/2016, 3,500 ₪ למ״ר מבונה.

רחוב הראשי מס׳ 75, (מול תחנת דלק דור אלון), ת.ד. 1136, יפיע 16955
טל. 04-6011317 ❖ פקס. 04-8364808 ❖ Omar0320@gmail.com

עומר סרחאן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

שמאי מקרקעין, מודד מוסמך, מגיסטר בלימודי מקרקעין (M.R.E), מהנדס בנין (B.sc.)

מהנדס גיאודטי (B.sc.)

תחשיב ההשבחה

תיאור	שטח נישום	שטח במ"ר	מקדם אקו'	שטח אקו'
מצב קודם	חדר שירות	15	70%	10.5
מצב חדש	שטח גג	33	100%	33
	מרפסת גג	49	20%	9.8
	סה"כ שטח הבניה במצב החדש			42.8

השבחה במ"ר אקו' (מצב חדש פחות מצב קודם)	32.3
שווי מ"ר מבונה (כמפורט לעיל)	₪ 3,800
שוליות שבתוספת	90%
ההשבחה	**₪ 110,466**
היטל ההשבחה (מחצית ההשבחה)	₪ 55,233

עמדת שמאי המבקש

שמאי המבקשת חישב את ההשבחה בנכס הנדון בגין מימוש זכויות מלא בדרך של מכר.

מצב תכנוני / זכויות בניה - השמאי הביא בחשבון כי התכנית המשביחה מעניקה זכויות בניה לדירה בקומה האחרונה, אך הקרקע אינה בבעלות הנישום, בעל הדירה - אלא בבעלות כל דיירי הבנין. השמאי מציין כי קיימת התנגשות מהותית בין החקיקה והפסיקה לענין זכויות בניה והכל תלוי בתקנון הבית המשותף; בתקנון לא מוקנות לדירה בקומה האחרונה זכויות הבניה. השמאי מציין את הפסיקה הקיימת לענין זכויות הבניה - כקנין של כל הבנין ואין לועדה המקומית אפשרות לייחס אותן לדירה מסוימת, היא לא יכולה להתערב בזכויות הקניניות. זכויות בניה הן זכויות של הבית המשותף ולא זכויות פרטניות של דייר זה או אחר ויש לקבל את הסכמת בעלי הזכויות. בתגובתו להתדינות בנושא, העיר כי החוק אינו יכול לחייב תשלום היטל השבחה על זכויות שאינן שייכות לדייר יחיד אלא במשותף לדיירי בית משותף.

אשר על כן, בתחשיבו, הוחסר משווי מ"ר מבונה את שווי הקרקע, כך שהשווי הינו רק בגין זכויות הבניה שהוענקו, מפריד בין זכויות תכנוניות לזכויות קניניות.

שטח - בתחשיב, הורד שטח השימוש העיקרי ממרפסת הגג - נכלל בתכ' חד/450 ה'.

הפחתות

- שמאי המבקש לקח בחשבון כי בהתאם לחוק המקרקעין, ניצול זכויות הבניה על הגג כרוך באישורם של 75% מהדיירים אשר ברשותם 2/3 מהזכויות בית המשותף; ננקט מקדם התאמה (0.5) לרכישה מרובת בעלויות, להפרדה בין בעלות בזכויות - מול קרקע (לטענתו, יש לבחון שווי מ"ר זכויות בניה במנותק משווי מ"ר מבונה הכולל את הקרקע).

- התאמות בנכס הנדון, בגג המשותף על מתקניו לצורך הבניה.

רחוב הראשי מס' 75, (מול תחנת דלק דור אלון), ת.ד. 1136, יפיע 16955

טל. 04-6011317 ❖ פקס. 04-8364808 ❖ Omar0320@gmail.com

עומר סרחאן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

שמאי מקרקעין, מודד מוסמך, מגיסטר בלימודי מקרקעין (M.R.E), מהנדס בנין (B.sc.)

מהנדס גיאודטי (B.sc.)

- בהתאמה לעסקאות ההשוואה, הובאה בחשבון הפחתה לשווי בגין מיקום הנכס בקומה אחרונה ללא מעלית (ניתוח העסקאות נערך לפי גודל השטח פלדלת).

- מרפסת גג - הגג היה קיים בשני המצבים; למרפסת - התכנית לא העניקה זכויות. אם מביאים בחשבון מרפסת במצב החדש - יש להביא בחשבון גם במצב הקודם.

<u>תגובה לשומת הוועדה המקומית</u> - שמאי המבקש טוען כי יחס ההשבחה כפי שנקבעה בשומתה, כ-12% לשווי הנכס, עפ"י התמורה שהתקבלה במכירתו - אינו סביר[3]; אחוז כזה של מרכיב היטל ההשבחה לתוספת זכויות בניה על הגג של כ-25 מ"ר אמור להיות מזוהה כמרכיב בעלית שווי נכס - מול דירות שאינן זוכות לזכויות בניה לחדר גג. לטענתו, לא הוצגה מסקנה כזו בדרך של השוואה. לטענתו, שוק המקרקעין בחדרה לא הגיב לזכויות בניה על הגג ואם כן, הגיב באופן זניח, לא בערך של 12%.

<u>נתוני שווי</u>

- נתוני השוואה בשומת המבקש: מקור - אתר רשות המיסים:

תאריך	גוש/חלקה	כתובת	מחיר, ₪	שטח, מ"ר	קומה	שנת בניה	שווי מ"ר, ₪	הערות
19/02/2020	10037/680	גורדון 1	1,035,000	120	4/6	1970	8,625	חניה + מעלית
19/02/2020	10037/230	הנשיא 70	850,000	98	3/3	1970	8,673	
20/02/2020	10037/285	בוטקובסקי 30	1,350,000	126	1/2	1970	10,714	חניה
07/12/2019	10037/685	גורדון 1	1,080,000	125	4/6	1970	8,640	חניה + מעלית
25/02/2020	10036/295	הלל יפה 8	1,100,000	115	1/4	1970	9,565	חניה
17/02/2020	10036/215	הלל יפה 36	1,230,000	103	4/5	1980	11,942	חניה + מעלית
16/02/2020	10036/146	אחד העם 8	1,050,000	105	4/5	1980	10,000	חניה + מעלית
13/11/2019	10036/247	ששת הימים 18	1,290,000	135	5/8	1985	9,556	חניה + מעלית
11/11/2019	10036/443	אחד העם 13	960,000	115	3/4	1970	8,348	
08/12/2019	10036/350	הלל יפה 40	1,322,500	140	5/6	1996	9,446	חניה+ מעלית

שווי מ"ר ממוצע	9,654
הפחתה 10% לקומה אחרונה ללא מעלית	8,688
עלויות בניה + מע"מ	6,000
שווי מ"ר מבונה	2,688

מתקבל שווי זכויות בניה ללא מרכיב הקרקע כ- 1,400 ₪ .

- דירה חדשה (גו"ח 10037/300) נמכרה ביום 28/10/2019 בכ-1,500,000 ₪:

שטח בנוי	מ"ר	מקדם	מ"ר אקו'
עיקרי	112	1	112
מרפסת לא מקורה	12	0.6	7.2
מחסן	6	0.5	3
חניה תת קרקעית	30	0.5	15
סה"כ מ"ר אקו'			137.2

[3] ההשבחה שנקבעה בשומת המשיבה - כ-110,000 ₪. התמורה למכר הדירה - 940,000 ₪. מרכיב ההשבחה מערך הדירה - 12%.

רחוב הראשי מס' 75, (מול תחנת דלק דור אלון), ת.ד. 1136, יפיע 16955

טל. 04-6011317 ❖ פקס. 04-8364808 ❖ Omar0320@gmail.com

שווי דירה				1,500,000
בניכוי מע"מ	17%			1,282,051
בניכוי רווח יזמי[4]	20%			1,282,051
בניכוי עלויות בניה עודפות לחניה תת קרקעית		70,000		1,212,051
בניכוי עלויות בניה	137.2	6,000	823,200	388,851
שווי מ"ר מבונה				2,834

שמאי המבקש מצא כי הערכים קרובים לערכים שנקבעו בשומה מכריעה, עומר סרחאן (הערה - שומתי, החי"מ); ליעוד מגורים, בחלקה 439 בגוש 10032 נקבע שווי למ"ר מבונה 3,020 ₪.

שווי מ"ר מבונה בגבולות 2800 ₪ למ"ר, השווי כולל קרקע + זכויות בניה.
במקרה הנדון, הזכויות המוענקות לנישום הם זכויות בניה ללא הקרקע, השיכות לכלל הדיירים בבנין; שווי זכויות בניה ללא הקרקע מוערכות בכמחצית, כ- 1,400 ₪ מ"ר.

<u>תחשיב ההשבחה</u>

מצב קודם:

	שטח, מ"ר	מקדם	שטח אקו'
עליית גג	15	1.2	18
שטח מרפסת גג[5]	100-15	0.2	17
סה"כ			35

מצב חדש:

	שטח, מ"ר	מקדם	שטח אקו'
עליית גג	33	0.9	29.7
שטח מרפסת גג	100-33	0.2	13.4
סה"כ			43.1
הפרש בין מצב קודם למצב חדש			8.1
השבחה	8.1	1,400 ₪	11,340 ₪
היטל השבחה			5,670 ₪

12. <u>הכרעה</u>

קראתי את שומות הצדדים, שמעתי ולמדתי את עמדותיהם, ערכתי ביקור (חיצוני) בנכס הנדון ובסביבתו, עיינתי בתכניות ובכלל החומר והנתונים הרלוונטיים.

הכרעה זו נערכה להשבחה שקמה בגין אישורה של תכנית מתאר מקומית 302-0583542, למימוש מלוא הזכויות בנכס עקב מכירה.

[4] טעות סופר, לא הושמט בתחשיב
[5] הובא בחשבון השווי מתכנית חד/450/ה'

רחוב הראשי מס' 75, (מול תחנת דלק דור אלון), ת.ד. 1136, יפיע 16955
טל. 04-6011317 ❖ פקס. 04-8364808 ❖ Omar0320@gmail.com

עומר סרחאן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

שמאי מקרקעין, מודד מוסמך, מגיסטר בלימודי מקרקעין (M.R.E), מהנדס בנין (B.sc.)

מהנדס גיאודטי (B.sc.)

<u>סוגית זכויות הבניה</u>

המחלוקת לעניין "סוגית זכויות הבניה ובשאלה מי ישא בחובת תשלום היטל השבחה" הינה במהותה שאלה משפטית, משהובאה הסוגיה בפניי ולשם יעילות הדיון אין אני מוצא מקום להימנע מהכרעה בסוגיה זו, ואין בהכרעה זו לפגוע בצדדים לטעון את טיעוניהם בערכאות השיפוטיות המתאימות.

מחד, מי שנהנה מהתכנית לבנית והגדלת חדר הגג הינו בעל דירת הגג בלבד (ערר 11/85090 ברגר נ' הועדה המקומית חולון; בעל הזכויות בדירה ישא בתשלום היטל ההשבחה בגין בנית חדר יציאה לגג), מאידך - אין הוא בעליו של הגג, זכויות תכנוניות אינן זכויות קנייניות. וזכויות הבניה אינן קנייניות, אלא זכויות העומדות בפני עצמן (פס"ד ע"א 03/10322, ישעיהו נ' שטרייכר). "זכויות הבניה הינן נכס בבעלות משותפת, אף-על-פי שאינו חלק מן הרכוש המשותף. הזכויות הללו נובעות מהבעלות בקרקע, וכיוון שהקרקע עליה ניצב בית משותף שייכת במשותף לדיירים, אף זכויות הבניה עליה שייכות להם במשותף. אולם בעלים במשותף של זכויות בניה יכול לוותר עליהן, ולהעבירן לאחר" (השופט שמגר (כתוארו אז) בע"א 83/432 מזרחי נ' חביב).

בהחלטת השמאי המכריע, עו"ד שלומי יפה (22/01/2019, גו"ח 7170/92, חולון) קבע כי יש מקום לבצע הפחתה של תשלומי איזון ואי ודאות בנוסף למקדם המבטא את הבעלות במושעא וזאת במקדם כולל של 0.6 בהכרעת השמאי המכריע, בועז קוט (29/05/2019, גו"ח 7170/97, חולון) לקח בחשבון מקדם 0.525[6].

הפסיקה בש"א 33/334328, *הועדה המקומית לתכנון ובניה גבעתיים נגד שמואל ונורית מיכה*, ועדות הערר וכן עמדת היועמ"ש מתאריך 06/09/2016 בענין עמ"נ 59261-06-14 *הוועדה המקומית לתו"ב חולון נ' ברגר* מאבחנות את פסה"ד וקובעות כי בסוגיית היטל ההשבחה, לצורך עצם החיוב, אין מקום לאבחנה בין מקום שבו מדובר בגג שהינו רכוש משותף למקום שבו הגג אינו רכוש משותף, לצורך גביית היטל ההשבחה בגין תכנית הגגות, במכר. בוודאי כאשר בשני המקרים יש לקבל את הסכמת השכנים לבניה על הגג מכח זכויות שנתפסות כנכס המצוי בבעלות כל בעלי הזכויות בבנין.

ההשבחה בגין אישור תכנית המאפשרת בניה על גג בנין של חדרים שיהוו חלק בלתי נפרד מהדירה העליונה ושלא ניתן להפכם ליחידת דיור נפרדת, מיוחסת לבעלי הזכויות בדירות העליונות משום שהם אלה שנהנים מעליית שווי דירתם כתוצאה מהתכנית. (ועדת הערר של מחוז ירושלים בעררים מס': 15/24,14/01, 13/450, גברה נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים (פורסם בנבו, 30/07/2015) וכן בערר ערר (ת"א) 85135/11, ראובן ועקיבא כספי נ' ועדה מקומית לתכנון ובניה תל אביב (פורסם בנבו, 20/12/2015) לפיכך, "הכלל הוא כי היטל ההשבחה במקרה מעין זה צריך לחול על הדירה שניתן להרחיבה. עם זאת, מובן כי בקביעת גובה היטל ההשבחה על השמאי להתייחס למכלול השיקולים המשפיעים

[6] מקדם מושע 0.75 (5 שנים בריבית 6%) * 0.7 מקדם תשלומי איזון או תשלומים אחרים להסדרת הצד הקנייני.

רחוב הראשי מס' 75, (מול תחנת דלק דור אלון), ת.ד. 1136, יפיע 16955

טל. 04-6011317 ❖ פקס. 04-8364808 ❖ Omar0320@gmail.com

על שווי השוק של המקרקעין, לרבות מקדמי דחיה עקב הקושי במישור הקנייני ולרבות השפעת האפשרות כי ידרשו תשלומי איזון (או כל תשלום אחר)".

בית המשפט אמר את דברו. אני אכן רואה עין בעין את תפיסתו כי הדייר הצפוי להנות מזכויות הבניה הוא זה אשר יחויב בגינן; יחד עם זאת, יש להביא בחשבון, מבחינה שמאית, את מגבלות הזמינות העומדות בפניו בדרך למימוש והנאה מהן: שיתוף הן בבעלות בגג - כרכוש משותף, הן בזכויות הבניה.

אציין כי בתיקון 126 לחוק התכנון והבניה בענין חיוב בגין השבחה ברכוש משותף, נקבע כי חובת תשלום היטל השבחה לגבי רכוש משותף בבית משותף שלפי טיבו ניתן להצמידו לדירה מסוימת (כדוגמת הרחבת דירה ו/או חדר יציאה לגג מתוך הדירה), תחול על בעל אותה דירה (ולא על כלל בעלי הדירות לפי חלקיהם היחסיים ברכוש המשותף).

לאור האמור לעיל, במקרה דנן מצאתי לנכון לפסוק לפי מיטב שיפוטי כי חלה חובת התשלום על בעל הדירה בקומת הגג וזאת בהתאם לעמדת המשיבה. אציין כי אין בהכרעה זו לפגוע בצדדים לטעון את טיעוניהם בערכאות שיפוטיות אחרות.

<u>שטח לחיוב</u>

<u>שטחי תוספת</u>: לא קיימת מחלוקת בסיסית בין הצדדים בשאלת השטח אשר בגינו מחושבת ההשבחה; כאמור, התכנית מתירה תוספת שטחי מחסנים ובנית חדר יציאה לגג כשטח עיקרי.
<u>מחסנים</u>: קיימת הסכמה בין הצדדים כי בנכס בנדון לא נמצאה היתכנות כלכלית לישום תוספת המחסנים ולא נקבעה השבחה.
<u>חדר גג</u>: מסכימים הצדדים כי שטח הדירה ברוטו אינו מאפשר לממש את מלוא שטחי הבניה המוקנים בתכנית (40 מ"ר), אלא תוספת של כ- 33 מ"ר בלבד.

מחלוקת מהותית קיימת בינהם בענין יתרת שטח הגג ושימושו: בעוד שמאי המשיבה מיחס במצב הקודם 15 מ"ר לחדר שרות בלבד (במקדם 0.7), שמאי המבקש מתיחס בנוסף לשטח עליית הגג (במקדם 1.2) לשטח של 85 מ"ר מרפסת גג (במקדם 0.2).

- מצב קודם - תכנית חד/450/ה', הינה שינוי הוראות בניה בכל העיר באזור מגורים א' ו-ב' וקביעת שטחי שרות למבנים, בהתאם לשימושים; עפ"י סעיף 12(2) - "בנוסף יותרו שטחי שרות כדלקמן: ב. דירות מגורים: "יציאה לגג בשטח 15 מ"ר ליח"ד, שהגישה אליהן מהקומה האחרונה בלבד". כך שמסכים אני עם גישת שמאי המשיבה כי שטח חדר הגג הינו שטח שרות, במקדם שווי של - 0.7.

איני סבור כי יש ליחס משקל משמעותי לאפשרות שימוש/הנאה מיתרת הגג, במשמעות של "מרפסת גג", שכן מדובר בשטח משותף הסמוך לחדר שרות, אליו יכולה להיות גלישה מצומצמת של שימוש שרות; אגלם זאת במקדם משוקלל לחדר הגג לפי מקדם 0.75.

- מצב חדש - חדר גג: מקובלת עלי הסכמת הצדדים לשטח של 33 מ״ר.

מרפסת גג: לאור האפשרות לבנית שטח עיקרי, חדר מגורים עפ״י התכנית, יחסו השמאים את יתרת הגג כשטח מרפסת גג, במקדם 0.2.

שמאי המבקש התיחס ליתרת השטח (נראה כי) על בסיס תכנית חד/480/א' (04/1969) המתירה בניה בקומות א'-ג' 4 דירות בנות 3 חדרים בכל קומה אשר שטח כל דירה 100 מ״ר.
שמאי המשיבה ייחס למרפסת הגג את יתרת שטח הגג משטח הדירה הרשום - 82 מ״ר. בבדיקה חוזרת, קיבל את מדידת שמאי המבקש לשטח דירת המגורים 98 מ״ר מדוד.

בהכרעתי, הנני מתיחס לשטח התוספת במקדם 1.20 המבטא מחד את שוליות תוספת השטח מאידך את ההנאה משטח מרפסת גג הצמודה לשטח זה.

<u>הפחתות</u> - שמאי המבקש הציף את סוגית הבעלות המשותפת, או במילים אחרות - את העובדה ששטח הגג אינו נמצא כשטח בהצמדה לבעלי הנכס בקומה העליונה. בעוד הזכויות לבניה בגג ניתנות למימוש בדיירי הקומה העליונה (בלבד), שטח הגג - משותף.

יחד עם זאת, כפי שציין שמאי המשיבה - זה גם תאור המצב במצב התכנוני הקודם. לטענתו, מימוש במצב הקודם מגלם כבר אז, הלכה למעשה, את כלל עלויות ההתאמה.

כיון שמובא בחשבון בתחשיב מצב קודם מימוש בניה על הגג, אני מוצא כי עלויות נוספות הנדרשות, הן בהיבט הקניני, הן התכנוני ועלויות התאמה בבניה חדשה על בנין ישן - אכן מגולמות במצב הקודם ומתקזזות במצב החדש.

<u>דחיה</u> - אני סבור כי לאור גילו (סוף שנות השישים, עפ״י צו רישום בית משותף) ומצבו הפיזי של הבנין, במועד הקובע תוספת הבניה המדוברת על הגג אינה מפגינה כדאיות כלכלית ואיני בטוח כי הבעלים יגלוש לתוך מסכת הסכמות, אישורים, תשלומים לשכנים / תכנון / ובניה ללא שיתבצע שיפוץ מקיף יותר בכלל הבנין (תמ״א 38?); לראיה, לא נבנה על הגג אף חדר גג מאז אישור תכנית המצב הקודם ב-1999.

סה״כ המגבלות הקיימות למימוש מיידי של הזכויות, כפי שפורטו בסעיפים לעיל, מייצרות אי זמינות, דחיה.
אני סבור כי מקדם דחיה לפי 7.5 שנים (ממוצע בין 5 שנים-10 שנים) יביא לידי ביטוי זמן מעבר ״עד יפול דבר״.

<u>עלויות התאמה</u> - הנני מקבל את טענת שמאי המשיבה כי הן מתקזזות בין שני מצבי התכנון.

<u>ערכי שווי</u> - קיימת מחלוקת בין שמאי הצדדים: בעוד שמאי המשיבה עורך תחשיבו עפ״י שווי למ״ר מבונה בסך 3,800 ₪, טוען שמאי המבקש כי שווי הזכויות המחושבות הן זכויות בניה ללא הקרקע (המוערכות בכמחצית משווי מ״ר מבונה, 2,800 ₪ בשומתו, קרי 1,400 ₪/מ״ר).

אני סבור כי שווי למ״ר מבונה הינו יחידת השווי הנכונה להשתמש בה. הערת שמאי המבקש כי מדובר בזכויות ״חסרות קרקע״ מוצאת ביטויה בדחיה.

- בחנתי נתוני ההשוואה אשר הציגו שמאי הצדדים. ניתוח הניתונים, תוך נטרול העסקאות אשר נערכו בבנינים הגבוהים מארבע קומות הגעתי לשווי ממוצע למ״ר בנוי בסך 10,600 ₪ (במעוגל) ולשווי מ״ר מבונה 3,400 ₪ (במעוגל).

- בשומה מכריעה שערכתי בסמוך (12/09/2019, גו״ח 10032/439, פינת הרחובות צה״ל וארלוזורוב, מועד קובע 15/12/2018) קבעתי שווי של 3,020 ₪/מ״ר מבונה.

- עפ״י חוזה המכר שנערך בנכס הנדון ביום 13/01/2020, דירת מגורים נמכרה בתמורה ל-960,000 ₪ ; מגלם שווי מ״ר בנוי בסך של כ-9,800 ₪.

בהתאמה לנכס הנדון, למאפייניו, למיקום ולזמן, קובע שווי של 3,060 ₪ למ״ר מבונה.

13. <u>עקרונות גורמים ושיקולים בהערכה</u>

בבואי להעריך את ההשבחה בנכס הנדון, התחשבתי בין היתר בגורמים ובשיקולים הבאים:

א. הנכס הנדון, הידוע כתת חלקה 15 בחלקה 442 בגוש 10036, הינו קרקע מבונה, עליו קיים מבנה בן שלוש קומות מעל קו׳ עמודים, בעיר חדרה.
ב. החלטה זו מתייחסת להשבחה בגין אישור תכנית, במימוש בעת מכר.
ג. הובאו בחשבון הנתונים הפיזיים של החלקה, הבנוי עליה, אפיוני הסביבה, רמת הפיתוח.
ד.המועד הקובע להערכה הינו 15 יום ממועד אישור תכנית 302-0583542.
ה.יעוד החלקה וזכויות החלקה - עפ״י תכניות בנין עיר מאושרות (ראה מצב תכנוני).
ו. עפ״י התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, תשכ״ה-1965, ההשבחה הינה ״עלית שווים של מקרקעין עקב אישור תכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג״. לפיכך, כדי לבודד את מרכיב ההשבחה, יש להפחית את שווי המקרקעין עפ״י המצב התכנוני הקודם משווי המקרקעין עפ״י המצב התכנוני החדש, במועד הקובע.
ז. הובאו בחשבון מחירי נכסי מקרקעין דומים בסביבה, נכון למועד הקובע, תוך ביצוע ההתאמות הנדרשות.
ח. תיאור הנכס והמפורט בפרק התכנוני והקניני (מצב משפטי של הזכויות בנכס).

רחוב הראשי מס׳ 75, (מול תחנת דלק דור אלון), ת.ד. 1136, יפיע 16955
טל. 04-6011317 ❖ פקס. 04-8364808 ❖ Omar0320@gmail.com

עומר סרחאן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

שמאי מקרקעין, מודד מוסמך, מגיסטר בלימודי מקרקעין (M.R.E), מהנדס בנין (B.sc.)

מהנדס גיאודטי (B.sc.)

14. תחשיבים

מצב קודם

	שטח	מקדם	שטח אקו'
חדר שירות	15	0.75	11.25
סה"כ			11.25

מצב חדש

	שטח	מקדם	שטח אקו'
חדר גג	33	1.20	39.60
סה"כ			39.60

ההשבחה

סה"כ תוספת שטח אקו'		28.35 מ"ר
שווי מ"ר מבונה		₪ 3,060
השבחה		₪ 86,751
בדחיה (7.5 שנים=n, היוון שנתי 6%)	0.65	₪ 56,388
היטל השבחה (50%)		₪ 28,194

רחוב הראשי מס' 75, (מול תחנת דלק דור אלון), ת.ד. 1136, יפיע 16955

טל. 04-6011317 ❖ פקס. 04-8364808 ❖ Omar0320@gmail.com

עומר סרחאן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

שמאי מקרקעין, מודד מוסמך, מגיסטר בלימודי מקרקעין (M.R.E), מהנדס בנין (B.sc.)

מהנדס גיאודטי (B.sc.)

15. <u>החלטה</u>

לאור האמור והמפורט לעיל, הגעתי לכלל דעה כי ההשבחה והיטל ההשבחה אשר יחולו במקרקעין שבנדון, תת חלקה 15, חלקה 442 בגוש 10036, רחוב אחד העם 13 חדרה, כמפורט להלן:

תכנית	המועד הקובע	סה"כ ההשבחה	היטל ההשבחה
302-0583542	10/10/2019	₪ 56,388	₪ 28,194

<u>ריבית פיגורים:</u>

היטל ההשבחה יוצמד ע"פ הוראות התוספת השלישית לחוק, המבקש יהיה פטור מתשלומי פיגורים, בתקופת הליך השומה המכריעה, בה התנהל הדיון בפני ועד 30 יום לאחר מועד מסירת שומה זו לצדדים.

16. <u>תצהיר</u>

הנני מצהיר כי שומתי זו נעשתה לפי מיטב ידיעותיי והבנתי המקצועית, בהתאם לנתונים שהוצגו בפני וכי אין לי כל חלק או עניין אישי בנכס נשוא חוות הדעת.

ניתנה היום, 15/07/2020

ולראיה באתי על החתום,



רחוב הראשי מס' 75, (מול תחנת דלק דור אלון), ת.ד. 1136, יפיע 16955

טל. 04-6011317 ❖ פקס. 04-8364808 ❖ Omar0320@gmail.com