תאריך: 12/12/2022
מספר מינוי: 2468-2022
מספרנו: 217-2468-2022

לכבוד

המבקש, מר איתן זנגי
באמצעות השמאים חן קרטן ודניאל רוגוב
בדו"אל 9401294@gmail.com

המשיבה, ועדה מקומית לתכנון ולבניה הראל
באמצעות השמאי דוד בריל
בדואר"ל shay1990@gmail.com

ג.א.נ.,

החלטת שמאי מכריע

היטל השבחה

גוש 30319, חלקה 15, מגרש 24 לפי תכנית מי/274/א'
רחוב הכלנית 52, שכונה ג', מבשרת ציון

1. פרטי כתב המינוי והליך קבלת ההחלטה

בהתאם להודעת מינוי מספר 2468-2022 מיום 18/10/2022, התמניתי ע"י יו"ר מועצת שמאי המקרקעין כשמאי מכריע בהתאם לסעיף 14 (ב) (1) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965 לעניין שבנדון.

במסגרת ההליך שהתקיים בפני הוצגו שומות הצדדים על צרופותיהן כדלקמן:

1.1. שומה מטעם המשיבה, הועדה המקומית לתכנון ולבניה הראל, מיום 28/8/2022, ערוכה על ידי מר דוד בריל, שמאי מקרקעין וכן תגובתו לשומת המבקש מיום 19/11/2022.

1.2. שומה מטעם המבקש, מר איתן זנגי, מיום 10/11/2022, ערוכה על ידי מר חן קרטן, שמאי מקרקעין ממשרד ציון חי באדי-שרותי שמאות והנדסת בנין בע"מ.

1.3. ביום 24/11/2022 קיימתי דיון בהשתתפות שמאי הצדדים לשמיעת טענותיהם והסוגיות שבמחלוקת. הצדדים קיבלו הזדמנות נאותה לטעון טיעוניהם, להציג ראיות ולהגיב על טיעוני הצד שכנגד. סיכום תקציר הדיון הומצא לצדדים ביום 24/11/2022 וניתנה להם אפשרות להגיש את הערותיהם לסיכום זה.

2. מטרת ההחלטה

הכרעה במחלוקת שבין הצדדים בדבר אומדן ההשבחה אשר חלה במקרקעין וגובה היטל ההשבחה לתשלום במימוש, כהגדרתם בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965.

גורמי ההשבחה - תכנית הל/מח/250/ד'.

גורם המימוש - מכר.

היקף המימוש - מלא.

3. מסמכים שהוצגו ע"י הצדדים

3.1. מטעם המשיבה:

א. שומת המשיבה.

ב. התייחסות לשומה מטעם המבקש.

3.2. מטעם המבקש:

א. שומה מטעם המבקש.

ב. נסח רישום.

ג. חוזה חכירה.

ד. הסכם מכר.

ה. היתרי בניה של המבנה.

ו. היתרי בניה של עסקאות ההשוואה.

4. המועדים הקובעים

המועד הקובע לחישוב ההשבחה:

גורם השבחה	מועד קובע
תכנית הל/מח/250/ד'	22/1/2002

5. ביקור בנכס

ביקור בנכס ובסביבתו נערך ע"י החת"מ, ביום 21/11/2022.

הסיור נערך ללא השתתפות הצדדים.

הנכס נסקר חיצונית בלבד.

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com

6. פרטי המקרקעין

מהות הנכס	-	חלקה ועליה בנוי מבנה צמוד קרקע מבניה ותיקה.
גוש	-	30319.
חלקה	-	15.
מגרש	-	24 לפי תכנית מי/274/א'.
שטח רשום של החלקה[1]	-	546 מ"ר.
הזכויות במקרקעין	-	חכירה.
כתובת עירונית	-	רחוב הכלנית 52, שכונה ג', מבשרת ציון.

7. תיאור הסביבה והנכס

7.1. תיאור הסביבה

הנכס הנדון מהווה את חלקה 15 בגוש 30319 עליה בנוי מבנה צמוד קרקע מבניה ותיקה.
הנכס ידוע ככתובת עירונית הכלנית 52, שכונה ג', מבשרת ציון.
מועצה מקומית מבשרת ציון הינה יישוב פרברי הממוקם במחוז ירושלים אשר הוקם מאיחוד של היישובים מבשרת ירושלים, מעוז ציון א' ומעוז ציון ב' למסגרת מוניציפאלית אחת ששמה מבשרת ציון. שלושת היישובים תוכננו במקור כיישובים בעלי אופי כפרי.
סביבת הנכס מאופיינת במבנים מבניה ותיקה ובניה מחודשת מתצורות שונות, בחלקם מבניה צ"ק ובחלקם מבניה רוויה נמוכה בת 2-3 קומות.
בסביבה שירותים עירוניים מלאים.

הרחוב:
רחוב הכלנית הינו רחוב חד סטרי המתפצל מרחוב השלום בשתי מקומות שונים.
הרחוב מהווה רחוב פנימי בשכונה ג'.

פיתוח:
הפיתוח הסביבתי מלא.

7.2. תאור הנכס:

החלקה:
חלקה 15 בגוש 30319 הינה חלקה בעלת צורה מעין טרפזית, לא רגולרית, בשטח רשום של 546 מ"ר.

[1] בהתאם לנסח הרישום.

החלקה בעלת פני קרקע משופעים ופונה בחזיתה הצפונית לרחוב הכלנית ובחזיתה הדרומית לנוף פתוח.

7.3. <u>תאור הנכס</u>:

הנכס מהווה מבנה צמוד קרקע מבניה ותיקה.
המבנה מהווה יחידת דיור צמודת קרקע הכוללת 3 מפלסים כאשר המפלס המוגדר כמפלס קומת המרתף מהווה את מפלס החצר העורפית של הנכס.
קומת הקרקע ממוקמת מתחת למפלס הרחוב ומהכניסה יורדים ליחידה בגרם מדרגות מאבן.
מהמידע שהובא בפני עולה כי הנכס ככל הנראה כולל יחידת דיור נוספת וזאת מעבר ליחידת הדיור הראשית.
כמו כן, בנכס בנויים שטחי בניה מעבר לשטחים המופיעים בהיתר הבניה.
הנכס מחופה באבן.
גג הנכס שטוח וכולל גישה מחדר המדרגות ומס' מערכות טכניות.
בצמידות לנכס, במפלס רחוב הכלנית, חניה מקורה.
לנכס מס' מרפסות לא מקורות הפונות לנוף לכיוון דרום.
בשל טופוגרפיית החלקה הנכס ממוקם בחלקו במפלס הפתוח לנוף.

8. <u>המצב הקנייני</u>

8.1. <u>העתק רישום מקרקעין</u>[2]

להלן עיקרי פרטי הרישום של החלקה בהתאם לנסח רישום, אשר הופק באמצעות האינטרנט בתאריך 10/11/2022 ומהווה העתק רישום מפנקס הזכויות, המתנהל בלשכת רישום מקרקעין ירושלים:

גוש	-	30319.
חלקה	-	15.
שטח החלקה	-	546 מ"ר.
בעלויות	-	קק"ל, בשלמות.
חכירות	-	איתן זנגי, החלק בזכות 1/3. בדר אריאלה, החלק בזכות 1/2. אמרטלי רחל, החלק בזכות 1/6.
סוג החכירה	-	מהוונת.

[2] תמצית בלבד. לקבלת המידע המלא יש לעיין בנסח הרישום.

תקופת החכירה - 42 שנים, עד ליום 1/4/2027.

הערות - רשומה הערת אזהרה סעיף 126 לטובת פרץ אברהם ווקנין דונה בגין הסכם (התחייבות מיום7/4/2022).

8.2. <u>חוזה חכירה</u>

בהתאם לחוזה חכירה מהוון, מיום 30/7/2001 עולים הפרטים כדלקמן:

המחכירה - מנהל מקרקעי ישראל.

החוכרים - זנגי יחזקאל, החלק בנכס 1/2.
זנגי מונירה, החלק בנכס 1/2.

המקום - מבשרת ציון.

השטח - 546 מ"ר בערך[3].

גו"ח - גוש 30319, חלקה 15 בשלמות.

מגרש - מגרש מס' 24 לפי תכנית מי/274א'.

תקופת החכירה - 42 שנים, החל מיום אישור העסקה, דהיינו 1/4/1985 ועד 1/4/2027.
תקופת חכירה נוספת של 49 שנים מסוף תקופת החכירה.

מטרת החכירה - בניה עצמית.

קיבולת בניה - 194 מ"ר מבונים.

ייעוד - מגורים א'.

8.3. <u>הסכם מכר</u>:

בהתאם להסכם מכר מיום 29/3/2022 עולים הפרטים כדלקמן:

המוכרים - זנגי איתן, אריאלה בדר ורחל אמרטלי.

הקונים - אברהם פרץ ודונה וקנין.

הממכר - זכויות חכירה מהוונת עד שנת 2027, בדירת קוטג' בקומות ראשונה+שניה+שלישית ברחוב כלנית 52 מבשרת ציון הידועה כגוש 30319, חלקה 15, מבשרת ציון.

התמורה - 4,900,000 ש"ח.

[3] בהסכם החכירה הקודם מיום 30/7/1991 מופיע שטח של 553 מ"ר.

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com

9. מצב תכנוני

רצף תכנוני ורישוי:

על הנכס חלות, בין היתר, התכניות כדלקמן[4]:

חלוקת התכניות הינה בהתאם לשומות הצדדים ובהתאם למידע שנמסר על ידי שמאי המשיבה כי הנכס נרכש ביום 23/9/1990.

מספר תכנית	מועד אישור/ פרסום למתן תוקף	י.פ/עיתון רשמי	עיקרי התכנית
מצב קודם			
גי/55	29/9/1955	443	
יג/155	20/6/1968	1452	תכנית מתאר
מי/274/א'	9/2/1978	2411	
מי/250	28/12/1978	2499	
מי/250א'	6/9/1979	2833	
מצב חדש			
הל/מח/250ד'	7/1/2002	5045	
152-0406082	10/1/2019	8074	תכנית מתאר כוללנית

מצב קודם:

9.1. תכנית גי/84:

בהתאם לתכנית הנכס בייעוד "חצי חקלאי".

מטרות התכנית הינן כדלקמן:

- לערוך תכנית מסודרת של הקרקע המיועדת לישוב זה של קולוניה-קסטל.
- להתוות דרכים ושבילים להולכי רגל חדשים, כפי שמסומן בתשריט המצורף.
- לחלק את הקרקעות הנכללות בשטח התכנית לאזורים: חקלאי, חצי חקלאי, מסחרי ולקבוע שטחים לבניינים ציבוריים, שטחים ציבוריים פתוחים, שטחי שמירה על הנוף, שטח מיוחד שיהיה מיועד לבית הבראה ושטח לבית קברות.

זכויות בניה:

שטח מגרש מינימלי - 1,000 מ"ר.

צפיפות - 1 יח"ד.

מס' קומות - 2

[4] על הנכס חלות תכניות כלל עירוניות נוספות ו/או תכניות מתאר ארציות ו/או תכניות שאינן רלוונטיות לחישוב ההשבחה.

שטח בניה	-	150 מ״ר.
מבני עזר	-	30 מ״ר.
קווי בניין	-	0 מ׳ מצד אחד ו-4 מ׳ מצד שני.

9.2. <u>תכנית יג/155</u>:

בהתאם להוראות התכנית, החלקה הנדונה מסווגת באזור ״**מגורים**״.

זכויות בניה:

שטח מגרש מינימלי	-	750 מ״ר.
צפיפות	-	1 יח״ד.
מס׳ קומות	-	2
מבני עזר	-	למשק חקלאי.
קווי בניין	-	צדדי - 4 מ׳
		אחורי - 7 מ׳
		קדמי - 5 מ׳.

9.3. <u>תכנית מי/274/א׳</u>:

מטרת התכנית:

חלוקת השטח לדרכים, שטח פתוח ציבורי, שטח לבנייני ציבור, שטח למסחר ולחלקות המהוות מגרשי בניה למגורים.

יעוד החלקה	-	אזור מגורים 5.
זיהוי המגרש	-	24.
שטח לאחר חלוקה	-	590 מ״ר.

9.4. <u>תכנית מי/250</u>:

התכנית מהווה שינוי לתכנית מתאר מקומית ומטרותיה החלה תכנית מתאר מקומית לפיתוחה של מבשרת ציון כפרבר עירוני השומר אופי של בנייה נמוכה ודלילה המתמזגת בנוף הטבעי ללא חריגה.

התכנית מסווגת את החלקה הנדונה ל״אזור מגורים 5״ המיועד לבנייני מגורים בני דירה אחת או שתי דירות בקומה אחת או בשתי דירות כפי שייקבע בתכנית מפורטת.

התכנית המפורטת תקבע, בין היתר, באיזו מידה ניתן יהיה לפצל כל חלקה למגרשי בנייה נפרדים או באיזה מידה היא ראויה לבנייה ללא פיצול.

בהתאם להוראות התכנית זכויות הבנייה המרביות יהיו בשיעור של 35% כאשר גודל כל דירה לא ייעלה על 150 מ״ר וכל בניין מגורים לא ייעלה על 300 מ״ר.

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com

שטח מגרש הבנייה הנותר מחוץ לתחום הבניין על כל חלקיו, לא יפחת בשום מקרה מ-73% מכלל שטח מגרש הבנייה.

זכויות בניה:

שטח עיקרי - 35%.

שטחי שירות - 10%.

צפיפות - 2 יח"ד.

מס' קומות - 2+מרתף.

קווי בניין - צדדי - 4 מ'

אחורי - 6 מ'

קדמי - 5 מ'.

9.5. <u>תכנית מי/250א':</u>

<u>מטרת התכנית</u>:

התכנית מהווה שינוי לתכנית מתאר מקומית מי/250 ומטרתה שינוי להוראות תכנית מי/250.

<u>בין יתר הוראות התכנית</u>:

גודל דירה לא יעלה על 200 מ"ר וגודל כל בית מגורים שבו שתי יח"ד לא ייעלה על 400 מ"ר.

יותר מרווח קדמי מינימלי של 4 מ' במגרשי בנייה אשר שיפוע הקרקע הטבעית הממוצע מגבול לגבול בהם עולה על 20% ואשר נמצאים מתחת לפני הדרך.

יותר מרווח אחורי מינימלי של 3 מ' במגרשי בנייה שגבולם האחורי גובל בשטח ציבורי פתוח לפי תכנית מי/250 או לפי תכנית מפורטת.

<u>מצב חדש</u>:

9.6. <u>תכנית הל/מח/250ד':</u>

<u>מטרת התכנית</u>:

יצירת מסגרת תכנונית לתוספת שטחי בנייה והגדרת מספר יחידות דיור במגרשים וזאת על ידי קביעת הנחיות ומגבלות בנייה באזור מגורים 5, הגדרת השימושים המותרים בשטחים ציבוריים פתוחים והגדרת השטח המותר לניצול באזור למוסדות ציבור.

<u>עיקרי התכנית</u>:

אזור מגורים 5 הוא אזור מגורים המיועד למגורים בבניני מגורים בני דירה אחת, שתי דירות או יותר, בגובה של עד שלוש קומות כולל המרתף כאשר גגות הרעפים יהיו בשיפוע של 30%, גובה המבנים המקסימלי יהיה 9 מ' + 1.2 מ' (למרתף) מעל מפלס הקרקע הסופי.

גודל מגרש מינימלי לבנייה הינו 400 מ"ר, ובכל מגרש שגודלו מעל 500 מ"ר יותרו לבנות עד 3 יח"ד, במידה וגודל המגרש עולה על 500 מ"ר, יותרו לבנות 4 יח"ד.

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com

יותרו לבנייה 75% בנייה מירביים לפי החלוקה הבאה: עד 55% שטחים עיקרים ו-20% שטחי בנייה לשירות, אותם ניתן לחלק בין הקומות.
תותר תכסית מרבית במגרש של עד 30%.
תותר הגדלת המרתף עד קווי בניין 0 לצורך הגדלת מקומות החנייה בלבד, כן תותר הגדלת שטחי השירות ב-30 מ"ר לצורך הכפלת מספר החניות.

<u>זכויות בניה באזור מגורים 5</u>:

שטח עיקרי	-	55%.
שטח שירות	-	20%.
סה"כ	-	75%.
תכסית מירבית	-	30%.
מס' קומות	-	2+מרתף.
מס' יח"ד	-	3 למגרש מינימלי ו-4 למגרש מעל 500 מ"ר.
קווי בניין	- צדדי	3.5 מ'.
	אחורי -	5 מ'.
	קדמי -	5 מ'.

9.7. <u>תכנית 152-0406082</u>:

<u>מטרת התכנית</u>:

מתן מענה תכנוני כולל לישוב, בהיקף של כ-40,000 תושבים לשנת יעד התכנית 2040.
יצירת שלד עירוני ברור המחבר את כל חלקי הישוב, בדגש על רציפות בין השכונות ובין חלקי הישוב השונים.
חיזוק המאפיינים העירוניים של הישוב בדגש על יצירת צפיפות עירונית טובה, שיפור פתרונות תח"צ ויצירת שלד עירוני מרכזי המחבר את חלקי הישוב ומהווה מרחב עירוני וציבורי פעיל, מגוון ואינטנסיבי.
קביעת עקרונות תכנון עבור תכניות מפורטות לשכונת חדשות ובנושא התחדשות עירונית במרקמים ותיקים.
חיזוק הישוב מבחינה כלכלית ע"י תוספת שטחי מסחר ותעסוקה.
מתן פתרונות לחוסר הקיים בישוב בשטחים צורכי ציבור.
מתן מענה לחוסר הקיים בישוב בשטחים פתוחים ופארקים עירוניים.
מתן פתרונות לבעיות תחבורה ותנועה ביישוב.
התכנית מסווגת את הנכס בייעוד מגורים עם הנחיות מיוחדות - מגרש 228:

מתחם 2B:

חלה תכנית הל/מח/250/ד' המאפשרת תוספת 2-3 יח"ד במגרשים מגודל 400 מ"ר ומעלה.
התיקון מיושם במרקם באופן נרחב ללא מענה הולם של צורכי ציבור, שצ"פ ותוך פגיעה במרחב הציבורי. תכנית המתאר מגדירה עקרונות להתחדשות המרקם הוותיק.
תכנית המתאר מגדירה עקרונות להתחדשות המרקם הוותיק.
ניתן יהיה לקדם תכנית מפורטת המאפשרת הוצאת היתרי בניה עבור דיוריות.
ניתן יהיה להגדיל צפיפות יח"ד באמצעות דיוריות ובלבד שיעמדו בתנאים כדלקמן:

א. שטח הדיורית לא יפחת מ-25 מ"ר ולא יעלה על 50 מ"ר.
ב. הדיורית תתבסס על תשתית יחידת הדיור.
ג. הדיורית אינה ניתנת לרישום ברשם המקרקעין בנפרד מיחידת הדיור. בעת רישום הגושים והחלקות אצל רשם המקרקעין תרשם על כך, הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום).
ד. כל החניות הנדרשות ליח"ד יהיו מתוך המגרש בתת הקרקע או בכפוף לשיקול דעת מהנדס הוועדה.

10. רישוי

היתרי בניה

מצב תכנוני קודם:

היתר בניה מס' 4388 מיום 18/10/1978.

ההיתר ניתן להקמת בית מגורים הכולל:

בקומת קרקע יחידה אחת הכוללת מטבח, חדר אורחים חדר שינה וחדר רחצה.
יחידה שניה הכוללת בקומת קרקע מטבח וחדר אורחים ומדרגות פנים היורדות לקומת מרתף הכוללת ח. כביסה, מקלט, מרתף וח. עבודה ועולות לקומה ב' הכוללת 3 חדרי שינה, חדר רחצה ויחידת הורים הכוללת חדר רחצה, חדר ארונות ומרפסת.
שטח המגרש הינו 553 מ"ר בהתאם לתכנית מדידה שצורפה לתשריט היתר הבניה.

שטחי הבניה:

עיקרי קומה א'	-	94.66 מ"ר
עיקרי קומה ב'	-	84.32 מ"ר
מרתף	-	64.22 מ"ר
סה"כ	-	243.20 מ"ר

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com

11. תמצית טיעוני הצדדים

שומות הצדדים

תכנית	השבחה לפי המשיבה	היטל השבחה לפי המשיבה	השבחה לפי המבקש	היטל השבחה לפי המבקש
תכנית הל/מח/250/ד'	278,050 ש"ח	139,025 ש"ח	18,870 ש"ח	9,435 ש"ח

עיקרי טיעוני הצדדים והכרעה

הצדדים התייחסו בהרחבה לטענות ולסוגיות שהועלו על ידי הצד שכנגד, בהחלטה זו יוצגו עיקרי הטענות שעלו במסגרת השומות, התגובות והדיון. עם זאת, יובהר כי לצורך הכרעתי בחנתי את כלל הטיעונים שהעלו הצדדים בסוגיות השונות.

11.1. עמדת המשיבה

מהות ההשבחה:

אישור תכנית הל/מח/250/ד'.

התכנית מוסיפה זכויות בניה ומגדילה את מספר יחידות הדיור המותרות לבניה בחלקה.

חושבה השבחה בגין שטחי הבניה העיקריים ושטחי השירות הכלליים וכן בגין שטחי הממ"ד לתוספת 3 יח"ד.

שטחים:

חושבה תוספת בניה על הגג ובצמוד לנכס, שטח עיקרי של 303.3 מ"ר (55%) ו-109.2 מ"ר שירות (20%) כולל ממ"ד.

חושבה תכסית בניה של 30% המהווה 163.8 מ"ר.

לפיכך ניתן לבנות סה"כ שטח של 225.65 מ"ר.

מקדמי התאמה:

חושבו מקדמי התאמה ושווי כדלקמן:

מקדם התאמה לקומה א'	-	0.9
מקדם התאמה לקומה ב'	-	0.8
מקדם התאמה לבינוי חדש על ישן	-	0.8
מקדם לשטחי שירות	-	0.4
מקדם לבניה במרתף	-	0.4
מקדם מרפסת	-	0.5
מקדם חצר	-	0.25

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com

<u>התייחסות לטענה על צורך בהריסה</u>:

שמאי המשיבה אינו סבור שלצורך בניית שטחי הבניה המוצעים יש צורך בהריסת המבנה וכן הוא סבור, כי אין מדובר בשימוש הטוב והיעיל, שהינו בניית תוספת בניה על הקיים.

כמו כן, הוא מציין, כי עלויות ההריסה שצויינו הינן גבוהות מהעלויות עפ"י מחירון דקל ובמידה ותחושב חלופה זו יש להביא בחשבון עלויות לפי מחירון דקל ובהתייחס לשטחי הבניה הבנויים כדין בלבד.

בהתאם למחירון עלויות הריסה הינן כ-300 ש"ח/מ"ר ומכאן ביחס לשטח בנוי של 262.02 מ"ר מתקבלת עלות הריסה של 78,000-79,000 ש"ח בלבד.

הוא מציין, כי לא צורפו ע"י שמאי המבקש מחירונים, הצעות מחיר או כל אסמכתאות אחרות לעלויות שנקבעו על ידו ולכן לא ניתן להתייחס למחירי עלויות ההריסה שחושבו בשומתו.

לדבריו, בתחשיב המביא בחשבון עלויות הריסה אין להביא בחשבון מקדם בינוי חדש על ישן ומשכך תחשיב ההשבחה בחלופה זו יעלה ולא ירד כנטען.

את השטחים ניתן להבנתו להוסיף בחלק הדרומי של הנכס ומעל המבנה הקיים.

<u>התייחסות להפחתה בגין מקדם צפיפות</u>:

לטענתו, שמאי המבקש לא הוכיח את ההפחתה המבוקשת בגין שינוי הצפיפות.

במידה והיה מקום להפחתה שכזו יש להוכיחה ע"י הצגת עסקאות מתאימות לבינוי בצפיפות שונה של 4 יח"ד לחלקה.

שטח המגרש גדול דיו, על מנת לבצע בנייה אשר תתאים לצפיפות החדשה אשר נקבעה בתכנית הל/מח/250/ד', שהוסיפה זכויות ליחידות דיור נוספות כאשר תכניות מי/250 ו-מי/250א' אפשרו בניית 2 יחידות דיור. לכן אין פגיעה מהותית באופי הבניין.

הוא מציין, כי קיימות שומות מכריעות רבות בהן לא נקבעה הפחתה בגין צפיפות מאחר וזה מגולם בתוך עסקאות ההשוואה של רכיב זה.

כאשר בוחנים עסקאות באזור תכנית הל/מח/250/ד' ניתן לזהות כי מגולם רכיב הצפיפות ולכן אין מקום להפחית פעמיים בגין אותו רכיב הפחתה. לדוגמה, בשומתה של השמאית המכריעה, דנה שיחור, ברחוב מבוא לבנה 4, לא בוצע הפחתה בגין צפיפות ובדומה למקרה שלנו התכנית, הגדילה גם שם את מספר יחידות הדיור מ-2 ל-4.

גם בשומה מכרעת של השמאית המכריעה, דורית פריאל, ברחוב שדה חמד 21 לא נקבעה הפחתה לצפיפות.

ערכי שווי:

הוצגה סקירת החלטות שמאים מכרעים למועד אישורה של תכנית זו כדלקמן:

שמאי מכריע	גו"ח	כתובת	שווי מ"ר מבונה
דורית פריאל	30476/36	שדה חמד 21	3,700 ש"ח/מ"ר
בצלאל קציר	30479/23	שמעון סויסה 85	2,500 ש"ח/מ"ר
נורית ג'רבי	30479/7	שמעון סויסה 65	2,600 ש"ח/מ"ר
בצלאל קציר	30479/23	רמב"ם 6	2,500 ש"ח/מ"ר
נורית ג'רבי	30480/20	הנרקיס 7	2,500 ש"ח/מ"ר
גבע בלטר	30472/23	החרוב 62	2,700 ש"ח/מ"ר
אלי כהן	30494/14	מבוא יהלום 3	2,500 ש"ח/מ"ר
גבע בלטר	30319/27	הכלנית 64	2,700 ש"ח/מ"ר
דנה שיחור	30495/37	פרי מגדים 36	2,2800 ש"חמ"ר
נאוה סירקיס	30480/2	הברוש 87	2,500 ש"ח/מ"ר
דנה שיחור	30309/16	מבוא לבנה 4	2,900 ש"ח/מר
גבע בלטר	30309/18	שמעון סויסה 115	3,000 ש"ח/מ"ר
ממוצע			2,770 ש"ח/מ"ר
ממוצע מעוגל			2,800 ש"ח/מ"ר

לטענתנו, גם השווי הממוצע המתקבל משקלול השומות המכריעות, ללא השומה המכרעת "הקיצונית" של דורית פריאל כנטען, הינו 2,700 ש"ח/מ"ר.

משקלול ערכי השווי שנקבעו בהכרעות שצוינו לעיל, תוך מתן התאמות נדרשות ושקלול תוצאת ניתוח עסקאות המכר הוא סבור, כי נכון לקבוע כי שווי מ"ר מבונה אקוו' מותאם למקרקעין שבנדון, נכון למועד הקובע בגבולות של 2,900 ש"ח/מ"ר.

הוצגו עסקאות השוואה כדלקמן:

מועד מכירה	כתובת	גו"ח	מ"ר אקו'	סכום	בניכוי רווח יזמי 5%	עלויות בניה	שווי מבונה
3/3/02	הברוש 22	30472/12	287	2,150,000 ש"ח	2,047,619 ש"ח	754,899 ש"ח	2,634 ש"ח
22/4/02	אורנית 8	30472/31	164	1,505,463 ש"ח	1,433,774 ש"ח	652,247 ש"ח	3,966 ש"ח
23/8/01	אורנית 4	30472/33	231	1,717,000 ש"ח	1,635,238 ש"ח	746,163 ש"ח	3,229 ש"ח

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com

29/5/00	הברוש 16	30472/6	147	1,292,000 ש"ח	1,230,476 ש"ח	341,401 ש"ח	2,320 ש"ח
ממוצע							3,037 ש"ח

הוא מציין, כי בניתוח העסקאות שהוצג ע"י שמאי המבקש חלו טעויות בשטחים וכן כי הנכס הנדון כולל נוף מרהיב. מכאן, שהוא סבור שהשווי בו הוא נקט משקף נכונה את מיקום הנכס, השומות המכרעיות בסביבה והעסקאות בסביבה.

<u>תחשיב שומה</u>:

מצב קודם - היתר בניה 4388					
תאור	שטח במ"ר	מקדם שווי	מקדם קומה	מקדם בינוי חדש על ישן	שטח משוקלל
מרתף-שירות	55.77	0.4	0.4	1	8.92
מרתף - מקלט	8.45	0.4	0.4	1	1.35
קרקע עיקרי בנוי	94.58	1	1	1	94.58
קומה א' - עיקרי בנוי	84.32	1	0.9	1	75.89
קומה א' - מרפסת	18.9	0.5	0.9	1	8.51
קרקע-חצר	448.84	0.25	1	1	112.21
סה"כ					301.46
מצב חדש-הל/מח/250ד'					
מרתף-שירות	55.77	0.4	0.4	1	8.92
מרתף-מקלט	8.45	0.4	0.4	1	1.35
קרקע-עיקרי בנוי	94.58	1	1	1	94.58
ממ"ד לכל יח"ד	12.5	1	1	0.8	10.00
קרקע-השלמה עיקרי	56.72	1	1	0.8	45.38
עיקרי בנוי	84.32	1	0.9	1	75.89
ממ"ד לכל יח"ד (2)	25	1	0.9	0.8	18.00
קומה א'-השלמה	54.48	1	0.9	0.8	39.23
קומה ב'-השלמה עיקרי	10.00	1	0.8	0.8	6.53
קומה ב'-השלמה שירות	7.48	0.4	0.8	0.8	1.91
קרקע-חצר	382.00	0.25	1	1	95.55
סה"כ					397.34
הפרש שטח					95.88

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com

שווי מ״ר מבונה					2,900 ש״ח
השבחה					278,050 ש״ח
היטל השבחה					139,025 ש״ח

11.2. <u>עמדת המבקש</u>

<u>מהות ההשבחה</u>:

אישור תכנית הל/מח/250/ד׳.

<u>כללי</u>:

שמאי המבקש מציין, כי לאור היקף הזכויות המאושרות במצב התכנוני החדש, לא קיימת אפשרות אמיתית לניצול הזכויות על גבי המבנה הקיים שהינו אף הוא בנוי בהיקף בניה משמעותי, תוך הסבתו למבנה בן 4 יח״ד וזאת בשל היקף ההתאמות שיש לבצע לצורך בניה שכזו שבסופה יווצרו דירות עם פחתים פונקציונליים קשים.

מכאן שהשימוש הטוב והיעיל לשיטתו הינו הריסת המבנה ותכנון 4 יח״ד חדשות פונקציונליות.

לדבריו, מדובר במימוש במכר של מבנה צ״ק שניצל את כל זכויות הבניה במצב התכנוני הקודם.

הוא מציין, כי בכל אזור התכנית נבנו מספר רב של פרוייקטים כאלו כבר משנת 2010, שאז היה שווה לבצע את הפרוייקטים. יזמים קנו שם חלקות, הרסו בתים ובנו 4 יח״ד בחלקה.

הוא מציין, כי להבנתו גם המשיבה סברה כי זה השימוש הטוב והיעיל ולכן היא יזמה ואישרה את התכנית הזאת במטרה לצופף את הבניה.

<u>שטחים</u>:

שמאי המבקש אינו חולק על שטחי הבניה והתכסית המותרת לבניה של שטחים אלו.

<u>ערכי שווי</u>:

הוצגו עסקאות השוואה כדלקמן:

מועד מכירה	כתובת	גו״ח	מ״ר מדווח	שטח רישוי עיקרי	שטח רישוי שירות	סכום	בניכוי רווח יזמי 5%	עלויות בניה	שווי מבונה
3/3/02	הברוש 22	30472/12	245	182.795	52.245	2,150,000 ש״ח	2,047,619 ש״ח	1,527,760 ש״ח	2,552 ש״ח
23/8/01	אורנית 16	30472/33	165	164.95	56.12	1,717,000 ש״ח	1,635,600 ש״ח	1,215,885 ש״ח	2,240 ש״ח
22/4/01	חרוב 12	30472/31	192	108.33	50.45	1,505,463 ש״ח	1,433,774 ש״ח	1,032,070 ש״ח	3,126 ש״ח

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com

הוצגה סקירת החלטות שמאים מכריעים למועד אישורה של תכנית זו כדלקמן:

שמאי מכריע	גו"ח	כתובת	שווי מ"ר מבונה
דורית פריאל	30476/36	שדה חמד 21	3,700 ש"ח/מ"ר
בצלאל קציר	30479/23	שמעון סויסה 85	2,500 ש"ח/מ"ר
נורית ג'רבי	30479/7	שמעון סויסה 65	2,600 ש"ח/מ"ר
נורית ג'רבי	30480/20	הנרקיס 7	2,500 ש"ח/מ"ר
אלי כהן	30494/14	מבוא יהלום 3	2,500 ש"ח/מ"ר
גבע בלטר	30319/27	הכלנית 64	2,700 ש"ח/מ"ר
דנה שיחור	30495/37	פרי מגדים 36	2,280 ש"חמ"ר
נאוה סירקיס	30480/2	הברוש 87	2,500 ש"ח/מ"ר

משקלול ערכי השווי שנקבעו בהכרעות שצוינו לעיל, תוך ביצוע התאמות נדרשות ושקלול תוצאת ניתוח עסקאות המכר הוא סבור שנכון לקבוע כי שווי מ"ר מבונה משוקלל מותאם למקרקעין שבנדון, נכון למועד הקובע הינו כ-2,600 ש"ח/מ"ר.

<u>עלויות הריסה</u>:

שמאי המבקש מביא בחשבון עלויות הריסה של 500 ש"ח/מ"ר בהתאם למידע שנמסר לו בע"פ ע"י קבלני ביצוע. השטח להריסה חושב בהתאם לשטח בנוי של 319 מ"ר.

לטענתו במקרה הנדון בניגוד למקרים אחרים, יש להביא בחשבון עלויות הריסה היות ובשל היקף הבניה הגדול בנכס הממצה את זכויות הבניה במצב התכנוני הקודם, מרכיב הבניה תורם לשווי הנכס במצב התכנוני הקודם.

<u>מקדם צפיפות</u>:

שמאי המבקש מחשב מקדם התאמת צפיפות של 10% בין מצבי התכנון השונים.

לעניין זה הוא מציין, כי קיימות מס' שומות מכריעות בהן חושב מקדם זהה.

כן הוא מציין, כי לא ניתן להתעלם מהשוני באפשרויות הבינוי בין בינוי של 2 יח"ד ל-4 יח"ד.

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com

תחשיב:

מצב קודם - היתר 4388			
תאור	שטח במ"ר	מקדם	שטח משוקלל
שטח עיקרי	178.98	1	179
שטח שירות	64.22	0.4	26
מרפסת	18.9	0.5	9.45
יתרת חצר	451.42	0.25	113
סה"כ			327
מצב חדש – תכנית הל/מח/250/ד'			
שטח עיקרי	300.3	1	300.3
שטחי שירות-20%	109.2	0.4	43.68
יתרת חצר	382.2	0.25	95.55
סה"כ			439.53
הפחתה לצפיפות-10%			395.58
הפרש שטח			68.8
שווי מ"ר מבונה			2,600 ש"ח
השבחה			178,370 ש"ח
הפחתת עלויות הריסה			(159,500 ש"ח)
השבחה			18,870 ש"ח
היטל השבחה			9,435 ש"ח

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com

11.3. <u>הכרעה</u>

<u>מהות ההשבחה</u>:

אישור תכנית הל/מח/250/ד'.

הצדדים אינם חלוקים לגבי העובדה כי התכנית מוסיפה זכויות בניה ומגדילה את מספר יחידות הדיור, אלא חלוקים לגבי אפשרויות הבניה של זכויות אלו במועד הקובע ומשמעות בנייתן לגבי הבנוי בנכס וכן לגבי ערכי השווי הבסיסיים לחישוב ההשבחה.

<u>שטחים</u>:

לא קיימת מחלוקת לגבי התכניות החלות על המקרקעין וכן לגבי שטחי הבניה המוקנים בתכניות אלו.

שטחי הבניה במצב התכנוני חדש הינם כדלקמן:

שטח עיקרי של 303.3 מ"ר (55%)

שטח שירות של 109.2 מ"ר (20%) כולל ממ"ד.

חושבה תכסית בניה של 30% המהווה 163.8 מ"ר.

שטחי הבניה במצב התכנוני הקודם הינם בהתאם להיתר בניה מס' 4388 כדלקמן:

שטח עיקרי בשתי קומות 178.98 מ"ר

שטח שירות בקומת המרתף 64.22 מ"ר

מרפסות 18.9 מ"ר.

<u>ערכי שווי</u>:

הצדדים הציגו שומות מכריעות שונות כאשר מסקנתם לגבי השווי המתקבל בהתאמה משומות אלו הינו שונה.

שמאי המשיבה קובע שווי בסיסי של 2,900 ש"ח/מ"ר ואילו שמאי המבקש קובע שווי בסיסי של 2,600 ש"ח/מ"ר.

רצ"ב סקירת שומות מכריעות לאחר סינון שומות בהן נקבעו ערכי שווי חריגים ביחס לקביעות האחרות וכן סינון של נתונים ברחוב שמעון סויסה, שהינו רחוב המהווה את הרחוב הקיצוני בשכונה ופונה לנוף פתוח ללא כל הפרעה.

שמאי מכריע	גו"ח	כתובת	שווי מ"ר מבונה
בצלאל קציר	30479/23	רמב"ם 6	2,500 ש"ח/מ"ר
נורית ג'רבי	30480/20	הנרקיס 7	2,500 ש"ח/מ"ר
גבע בלטר	30472/23	החרוב 62	2,700 ש"ח/מ"ר
אלי כהן	30494/14	מבוא יהלום 3	2,500 ש"ח/מ"ר
גבע בלטר	30319/27	הכלנית 64	2,700 ש"ח/מ"ר

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com

דנה שיחור	30495/37	פרי מגדים 36	2,800 ש"ח/מ"ר
נאוה סירקיס	30480/2	הברוש 87	2,500 ש"ח/מ"ר
דנה שיחור	30309/16	מבוא לבנה 4	2,900 ש"ח/מר
ממוצע			2,637.5 ש"ח/מ"ר
חציון			2,550 ש"ח/מ"ר
שכיח			2,500 ש"ח/מ"ר

רצ"ב ניתוח עסקאות ההשוואה שהוצגו בהתאם לשטחי הבניה כמופיע בהיתרי הבניה של יחידות אלו:

הצדדים התייחסו ל-3 עסקאות השוואה.

לאחר בחינת עסקאות אלו תוך התאמתן לשטחי הבניה הבנויים עפ"י היתרי הבניה, הפחתת עלויות בניה שחושבו בהתאם לעלות של 6,000 ש"ח/מ"ר, עלות מגלמת את גיל המבנה, תשלום אגרות וכיוצב', חילוץ מרכיב יזמות שחוקה שחושב בשיעור של בכ-5% במבנים צ"ק וזאת בהתאם להסכמת הצדדים, התקבלו תוצאות בעלות סטיה ניכרת זו מזו.

לאור הסטיה בין התוצאות והעובדה ששתי עסקאות בוצעו טרם לאישור התכנית אך בסמיכות לאישורה ועסקה אחת בוצעה לאחרי אישורה, מצאתי כי קיים קושי בשימוש בעסקאות אלו וזאת כאמור בשל הסטיה הגדולה ביניהן והצורך בביצוע נטרול של השפעות התכנית עצמה.

לאור האמור אני סבור, כי במקרה הנדון נכון יותר להסתמך על השומות המכריעות בסביבה כפי שצויינו ומהן עולה, כי ניתן לקבל את השווי שקבע שמאי המבקש בשומתו בסך של 2,600 ש"ח/מ"ר.

<u>עלויות הריסה</u>:

שמאי הצדדים חלוקים לעניין השימוש הטוב והיעיל בחלקה.

ראשית יש לבחון את עלויות ההריסה בחלופת ההריסה ומבדיקתי עולה, כי העלויות שנקבעו בתגובת שמאי המשיבה הינן תואמות לעלויות בהתאם למחירון דקל בעוד שהעלויות שצויינו בשומת המבקש לא קיבלו ביסוס (למרות שהדבר התאפשר במסגרת תגובות והשלמות לאחר הדיון). לאור האמור אני מקבל לעניין זה את עמדת שמאי המשיבה הן לעניין עלות הריסה והן לעניין השטח המחושב להריסה שהינו בהתאם לשטח הבנוי כדין בלבד.

כמו כן, אני מקבל את עמדת שמאי המשיבה כי עלויות ההתאמה שחושבו על ידו משקפות את עלויות ההתאמה הסבירות לבינוי חדש על ישן ובמקרה הנדון יוצרות איזון ראוי ביחס לחלופת ההריסה שאינה מהווה את השימוש הטוב והיעיל במועד הקובע.

מקדם צפיפות:

שמאי המבקש מחשב מקדם צפיפות של 10% בין מצבי התכנון השונים.
לעניין זה הוא מציין כי קיימות מס' שומות מכריעות בהן חושב מקדם זה.
כן הוא מציין כי לא ניתן להתעלם מהשוני באפשרויות הבינוי בין בינוי של 2 יח"ד ל-4 יח"ד.
לעומתו שמאי המשיבה טוען כי לא קיים ו/או לא הוכח כי קיים שוני בין החלופות השונות.
במקרה הנדון יש להביא בחשבון כי במצב התכנוני הקודם הותרה בניית 2 יח"ד ואילו במצב התכנוני החדש הותרה בניית 4 יח"ד. בינוי זה משנה את אופי הבניה המוצע באופן ניכר.
כמו כן, יש להביא בחשבון כי במצב התכנוני הקיים קיימות בחלקה 2 יח"ד והבינוי אינו מאפשר תוספת של 2 יח"ד נוספות לצידן, אלא תוספת בהמשך לבינוי הקיים ועל גג הבינוי הקיים כפי שהוצג ע"י שמאי המשיבה.
לאור האמור, יש להביא בחשבון שוני בין שווי מ"ר במצב התכנוני הקודם לשווי מ"ר במצב התכנוני החדש.
המעבר מבית חד משפחתי מעלה את הצפיפות (אובדן פרטיות) בחלקה ומשפיע על שוויו של כל מ"ר אקוויוולנטי. על פי הכרעות שמאים מכריעים שונים נקבעו במקרים מסויימים הפחתות בגין הבדלי צפיפות ולעניין זה צודק שמאי המבקש.
המקדם שנקבע על ידו אכן מהווה מקדם החוזר על עצמו בפסיקות אלו בתחשיב מקדם לזכויות בניה למבנה דו-משפחתי ביחס לזכויות בניה למבנה חד-משפחתי. מקדם זה אף תואם את מחקר "דלפי" של לשכת שמאי המקרקעין-"מקדמי התאמה בתנאי מידע חסר" מחודש פברואר 2017.
במקרה הנדון אין מדובר במעבר ממבנה חד משפחתי למבנה דו משפחתי, אלא יותר על מעבר ממבנה דו משפחתי למבנה בן 4 יח"ד שיהוו דירות גן/גג. לפיכך אני סבור כי מקדם התאמה של 5% נוספים בין הצפיפויות השונות, שכאמור במקרה הנדון הינן בלתי נמנעות לאור הבינוי הקיים, משקף נכונה את הפער שבין חלופות בינוי אלו (גם בחלופה החדשה ניתן לבנות 2 יח"ד דו משפחתיות ומעליהן דירות פנטהאוס.
מקדם זה משקף יחד עם מקדמי ההתאמה לבינוי חדש על הקיים, גם את הפחתים הפונקציונליים שיווצרו בבניה ו/או העלויות לפתרון פחתים אלו.

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com

<u>תחשיב שומה</u>:

<u>ביאורים</u>:

לא מצאתי כי קיים הבדל שווי בין קומת קרקע לקומה א' ולפיכך שתיהן יחושבו במקדם 1.

קומה ב' תחושב במקדם 0.9 לאור אופי הבינוי בקומה היוצר לקומה זו נגישות פחותה.

שטחי ממ"ד חושבו במקדם 1.

שטחי הממ"ד חושבו עבור 3 יח"ד בהנתן מקלט אחד בנוי.

מקדם שטחי שירות במרתף חושב לפי 0.4 ללא הפחתה לקומה (המקדם שחושב בשומת הצדדים מגיע ל 0.16 ולפיכך לכאורה כלל לא כדאי לבנותו במקום חצר מקורה).

כל יתר המקדמים כבשומות הצדדים.

סה"כ שטחי בניה מצב חדש לפי 75% משטח רשום של 546 מ"ר, מתקבל 409.5 מ"ר, מתוכם 300.3 מ"ר עיקרי.

עבור שטחים הבנויים בחריגה מהיתר בניה בהיקף של 40 מ"ר בק"ק בהתאם לשומת המבקש, לא חושבו עלויות בינוי חדש על ישן.

מצב קודם - היתר בניה 4388					
תאור	שטח במ"ר	מקדם שווי	מקדם קומה	מקדם בינוי חדש על ישן	שטח משוקלל
מרתף-שירות	64.22	0.4	1	1	25.69
קרקע עיקרי בנוי	94.66	1	1	1	94.66
קומה א'-עיקרי בנוי	84.32	1	1	1	84.32
קומה א'-מרפסת	18.9	0.5	1	1	9.45
יתרת שטח עיקרי לא מנוצל[5]	12.12	1	1	0.8	9.70
קרקע-חצר מעוגל[6]	445	0.25	1	1	111.25
סה"כ					335.07
מצב חדש-הל/מח/250ד'					
מרתף-שירות	64.22	0.4	1	1	25.69
קרקע-עיקרי בנוי	94.66	1	1	1	94.66
ממ"ד לכל יח"ד[7] (3 יח"ד)	22.5	1	1	0.8	18.00

[5] שטח של 191.1 = 546 מ"ר * 0.35 בהפחתת שטח עיקרי בנוי של 178.98 מ"ר, מתקבלת יתרה של 12.12 מ"ר.

[6] בהתייחס לשטח הבנוי בקומת הקרקע וקומת המרתף והחפיפה ביניהם.

[7] בהתאם לשטח של 7.5 מ"ר במועד הקובע.

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com

קרקע- השלמה עיקרי[8] בניכוי ממ"ד בנוי בפועל חריגה	40	1	1	1	40.00
קרקע השלמה לעיקרי מעבר לחריגה	29.14	1	1	0.8	23.31
קומה א'-עיקרי בנוי	84.32	1	1	1	84.32
קומה א'-השלמה עיקרי[9]	52.18	1	1	0.8	41.74
קומה א'-השלמת שירות	12.3	0.4	1	0.8	3.94
קומה ב'-השלמה שירות	10.18	0.4	0.9	0.8	2.93
קרקע-חצר	382.20	0.25	1	1	95.55
סה"כ					430.14
הפחתה לצפיפות		0.95			408.63
הפרש שטח					73.56
שווי מ"ר מבונה					2,600 ש"ח
השבחה					191,256 ש"ח
היטל השבחה					95,628 ש"ח

[8] לפי תכסית של 163.8 מ"ר בהתאם ל-30% משטח חלקה של 546 מ"ר.

[9] לפי יתרת הזכויות שלא חושבו בסעיפים קודמים.

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com

12. עקרונות גורמים ושיקולים

12.1 בהתאם להוראות סעיף 1 (א) בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965 :

"השבחה" - עליית שוויים של מקרקעין עקב אישור תכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג ;

"מימוש זכויות", במקרקעין – אחת מאלה :

(1) קבלת היתר לפי חוק זה לבניה או לשימוש בהם שלא ניתן היה לתיתו אלמלא אישור תכנית מתן הקלה או התרת שימוש חורג שבעקבותיהם חל היטל השבחה ;

(2) התחלת השימוש בהם בפועל כפי שהותר לראשונה עקב אישור התכנית שבעקבותיו חל היטל השבחה, ואולם לא יראו בהתחלת שימוש מכוח אישור לשינוי שימוש לפי סעיף 145ה' כמימוש זכויות ;

(3) העברתם או העברת החכירה לדורות בהם, בשלמות או חלקית, או הענקת זכויות בהם הטעונה רישום בפנקסי המקרקעין, בתמורה או ללא תמורה, אך למעט העברה מכח דין והעברה ללא תמורה מאדם לקרובו ;.....

12.2 במסגרת ההחלטה נבחנה תרומת כל תכנית בנפרד, ככל שקיימת, לשווי הנכס וזאת בהתאם להלכת "פמיני".

12.3 מאפייני המיקום והסביבה.

12.4 מאפייני הנכס כגון שטח החלקה, צורתה, מידותיה והטופוגרפיה שלה.

12.5 התכנון החל על הנכס ובין היתר תכניות שונות שאושרו בתחום המקרקעין.

12.6 המועדים הקובעים.

12.7 רמת הפיתוח והתשתיות.

12.8 מחירי מקרקעין במועד הקובע תוך ביצוע ההתאמות הנדרשות למקרקעין נשוא ההחלטה.

12.9 הובאו בחשבון היקפי הבינוי הקיימים והמוצעים במצב התכנוני הקודם והחדש.

12.10 הובאו בחשבון שטחי הבניה הבנויים בהתאם להיתר הבניה בלבד.

12.11 לא חושבה השבחה בגין תכנית 152-0406082, שהינה תכנית כוללנית הפטורה מתשלום היטל השבחה עפ"י תיקון 126 לחוק התכנון והבניה.

12.12 הובא בחשבון זיכוי בגין שטחי חצר בהתאם לתוספת שטחי הבניה בכל מדרגת השבחה.

12.13 לאור מימוש הזכויות במכר חושבה ההשבחה כולל חיוב בגין שטחי ממ"ד.

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com

13. החלטה

13.1. לאור כל הנתונים המפורטים בחוות דעתי לעיל ולאחר שבחנתי את שומות הצדדים ואת טיעוניהם, כפי שבאו לידי ביטוי במסמכי התגובה ובישיבה שהתקיימה בפני, הגעתי לכלל דעה כי במקרקעין שבנדון הידועים כחלקה 15 בגוש 30319 רחוב הכלנית 52, שכונת ג', מבשרת ציון, חלה השבחה עקב אישורה של התכנית המפורטת להלן ובהתאם למימוש במכר, כדלקמן:

תכנית	מועד קובע	השבחה	היטל השבחה
תכנית הל/מח/250/ד'	22/1/2002	₪ 191,256	₪ 95,628

הערכים הנקובים לעיל יוצמדו בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

13.2. הנני מצהיר, כי חוות דעת זו נערכה לפי מיטב הבנתי וניסיוני המקצועי ואין לי כל חלק או עניין בנכס נשוא חוות הדעת.

ולראיה באתי על החתום,

גיא צדיק, כלכלן ושמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי לחוק התכנון והבניה

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com