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 : 2304-2024

מספרנו : 2053-04

<u>החלטת שמאי מכריע</u>

היטל השבחה

חלקה 188 בגוש 11145

רחוב השקד 2

רכסים

אפריל 2025

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	:	07/04/2025
מס' מינוי	:	2304-2024
מספרנו	:	2053-04

לכבוד המבקש

שלמה מארי בוזגלו

מיוצג ע"י מיכל וייס, שמאית מקרקעין

במייל:

michal.weiss.w@gmail.com

לכבוד המשיבה

ועדה מקומית לתכנון ובניה "מורדות הכרמל"

מיוצגת ע"י ענאן סלאמה, שמאי מקרקעין

במייל:

anan@pciphas.co.il

א.ג.נ.,

א.ג.נ.,

<u>החלטת שמאי מכריע להיטל השבחה</u>

גוש 11145 חלקה 188

רחוב השקד 2

רכסים

1. <u>כללי</u>

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. <u>מטרת ההחלטה</u>

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 הינה בגין אישור תכניות מספר 355-0449710, 355-1068378.

2.3. מימוש זכויות חלקי במקרקעין בדרך של בקשה להיתר מס' 20231990.

3. <u>דיון מקצועי</u>

בתאריך 09/01/2025 קיימתי דיון אינטרנטי בנושא באמצעות אפליקצית "זום". פרוטוקול הדיון הועבר לצדדים.

4. <u>מועד ביקור בנכס</u>

ביקור בנכס הנישום ובסביבתו נערך ע"י הח"מ, בתאריך 23/02/2025.

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	:	השקד 2, גבעה ג', רכסים.
מהות הנכס	:	בית מגורים מבונה הכולל 3 יח"ד + יח"ד משנה
גוש	:	11145
חלקה	:	188
שטח החלקה	:	477 מ"ר, רשום
השטח הנישום	:	החלקה בשלמות
בעלות	:	פרטית

6. מועד קובע

להלן המועדים הקובעים להערכת ההשבחה בנכס הנדון:

תכנית	פרסום לאישור ברשומות	פרסום לאישור בעיתונים	המועד הקובע[1]
355-0449710	17/02/2020	21/02/2020	06/03/2020
355-1068378	18/06/2023	23/06/2023	08/07/2023

7. פירוט המסמכים שהוצגו

להלן פירוט המסמכים, שהוצגו ע"י שמאי הצדדים:

7.1. עמדת המשיבה מפורטת בשומה מס' 106651.24.01 מיום 10/09/2024, נערכה ע"י השמאי ענאן סלאמה (להלן "שמאי הועדה").

7.2. עמדת המבקש מפורטת בשומה מיום 17/11/2024, נערכה ע"י השמאית מיכל וייס (להלן "שמאית המבקש"), בצרוף מסמכים.

7.3. תגובת שמאי המשיבה לשומת הבעלים, מיום 31/12/2024.

7.4. העתק נסח מס' 354793 של העתק רישום מפנקס הזכויות מיום 10/11/2024.

7.5. העתק תשריט הבקשה להיתר ("גרמושקה") לא חתומה.

7.6. העתק החלטת הועדה המקומית בישיבתה מס' 2023014 מיום 19/12/2023 לבקשה מס' 20231990.

[1] מועד תחילתה של התכנית (המועד המאוחר מבין יום הפרסום ברשומות או הפרסום בעיתון + 15 יום).

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.)

8. <u>תיאור הנכס וסביבתו</u>

הנכס הנדון, הינו המקרקעין הידוע כמגרש 52 (בהתאם לתכנית מס/231) חלקה 188 בגוש 11145, ברחוב השקד 2 בישוב רכסים.
רָכְסִים היא מועצה מקומית במחוז חיפה, הממוקמת בעמק זבולון כ-5 ק"מ מדרום מזרח לחיפה, מצפון מזרח לכפר חסידים ומדרום מערב לאבטין. רוב אוכלוסיית הישוב כיום היא חרדית - הישוב רכסים בנוי על ארבע גבעות וזהו מקור שמה.
בגבעה א' הוותיקה נמצאות השכונות: משכנות, שיכון רסק"ו , קריית אור חדש וישיבת כנסת חזקיהו. **בגבעה ב'** נמצאות השכונות: הוורדים, לב אליהו, גבעת החרובים ובני תורה. **גבעה ג'** נמצאת בתהליך בנייה וחלק מהמגרשים בה עדיין ריקים. מגרשי בניה למגורים גם מספר מוסדות חינוך (בית הספר תשב"ר הרב ושני בתי ספר לבנות).
בגבעה ד' נמצאות השכונות בנה ביתך ונוף הרכס.

המגרש נשוא ההחלטה נמצא <u>בגבעה ג'</u>, ברחוב השקד, שהינו הרחוב החובק את השלוחה במפלס הנמוך ביותר (מהווה את כביש "הטבעת" השלישי והתחתון), כשמקצהו הצפוני מתחבר לרחוב הרב עובדיה יוסף באמצעות כביש גישה. רחוב הרב עובדיה יוסף, הידוע גם ככביש מס' 7220 הינו כביש עוקף, המחבר בין השכונות (הגבעות) והמוביל לכניסה לישוב.
הבנייה בסביבת הנכס מתאפיינת בבנייני מגורים חדשים של בנייה רוויה לצד בנייה צמודת קרקע. חלק מהמגרשים בסביבה עדיין אינם מבונים.
בשל טופוגרפיית פני הקרקע, הבנייה לאורך הרחובות בגבעה ג' מדורגת, הבתים שבצד אחד של הרחוב בנויים במפלס הרחוב ומעליו, והבתים מהצד האחר של הרחוב, בנויים במפלס הנמוך ממפלס הרחוב. הרחובות היקפים היוצאים ממרכז השכונה (ראש הגבעה) כלפי מטה.

שטח חלקה 188, הנדונה, 477 מ"ר וצורתה רגולרית דמוית טרפז. המגרש ממוקם בחלק הצפון מערבי של השכונה, ממערב לרחוב השקד וממוקם נמוך ממפלס הרחוב. הטופוגרפיה במגרש בעלת שיפוע היורד מכיוון דרום לצפון.

הפיתוח הסביבתי – מלא, הכולל תשתיות רחוב, כביש סלול, מדרכות, תאורה.

ביום הביקור בנכס, החלקה מבונה בבית מגורים דו קומתי בעל 3 יח"ד + יח"ד משנה

<u>גבולות החלקה הינם:</u>
בגבול הדרום מזרחי, שאורכו כ- 18 מ' (חזית החלקה) רחוב השקד ומעברו חלקה 216 לא מבונה.
בגבול הצפון מזרחי, שאורכו כ- 23 מ', אשר מעברו חלקה 154 ביעוד שצ"פ.
בגבול הדרום מערבי, שאורכו כ- 23 מ', אשר מעברו חלקה 189 שהינה מבונה.
גבול צפון מערבי, שאורכו כ- 22 מ' ומעברו שטח פתוח המשקיף על שכונת בני תורה.

אין מחלוקת לעניין זה, יתר פירוט ראו שומות הצדדים.

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

9. המצב המשפטי - הזכויות בנכס

נסח טאבו

בהתאם לנסח מספר 354793 של העתק רישום מפנקס הזכויות שהופק באמצעות האינטרנט ביום 10/11/2024 לגוש 11145 חלקה 188 עולים הפרטים הבאים:

שטח	:	477 מ"ר
בעלות	:	בוזגלו שלמה מאיר, החלק בנכס: 1/2 פרץ מישל, החלק בנכס: 1/2
משכנתאות	:	רשומה משכנתא מדרגה ראשונה, מיום 23/10/2022, לטובת בנק מזרחי טפחות בע"מ ע"ש בוזגלו שלמה מאיר, ללא הגבלת סכום.
הערות	:	רשומה הערה על יעוד מקרקעין תקנה 27, מיום 24/11/2021, לטובת הועדה המקומית לתו"ב מורדות הכרמל (הערות: ראה בקשה מיום 29.08.21 בדבר הייעוד והשימוש של המקרקעין). רשומה הערה בדבר העברה לזרים מיום 08/01/2024 לטובת מדינת ישראל.

אין מחלוקת לעניין זה, יתר פירוט ראו שומות הצדדים.

10. מצב תכנוני

מצב קודם

תכנית מכ/201

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 3282 בתאריך 19/01/1986.

מטרת התכנית היא לקבוע צורה אחידה של חישוב שטחי הבניה למגורים במרחב התכנון של הועדה המקומית לתכנון ולבניה מורדות הכרמל, והיא תחול על כל שטח מרחב התכנון המקומי של הועדה המקומית לתו"ב מורדות הכרמל.

הוראות התכנית:

חלקי הבנין הכלולים בחישוב שטח הבניה:

כל חלקי הבנין לרבות מרפסות מקורות ושאינן מקורות (למעט מרפסת גג/גן), חדרי מדרגות פנימיים, חדרי שירות דירתיים (ח.ארונות, מזווה, גלריה וכו').

חלקי הבנין שלא יכללו בחישוב שטח הבניה:

מקלט תיקני (עפ"י הוראות הג"א), מחסן דירתי בגודל של עד 6 מ"ר לדירה, מקום חניה (מקורה או לא) עד 25 מ"ר, גובה המבנה עד 2.2 מ'. מבנה יציאה לגג עד 2.2 מ', מרפסת גן (ללא קירוי), מרפסת גג, השטח הפנוי בקומת עמודים השייך ליותר מ-2 דירות ושטח עלית הגג (מתחת לגג רעפים), אשר תקרתו עד 2.2 מ'.

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>תכנית מכ/231</u>

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 3420 בתאריך 22/01/1987.

תכנית מפורטת מס' מכ/231 - רכסים - גבעות ג', ד':

מטרת התכנית הינה לתכנן ולהגדיר את תנאי הבנייה של כ - 500 יח"ד, את תנאי הפיתוח של שטחים ציבורים פתוחים, שבילים להולכי רגל, דרכים ומבני ציבור בתחום תכנית זו.

התכנית מסווגת את החלקה הנדונה כמגרש מס' 52 באזור מגורים א' המיועד לבנייני מגורים חד או דו-משפחתיים בני קומה אחת או שתיים, ללא קומת עמודים.

להלן זכויות ומגבלות בניה באזור מגורים א':

שטח מגרש מינימאלי:	450 מ"ר
מספר יח"ד במגרש:	במגרש ששטחו קטן מ - 700 מ"ר - תותר בניית 1 יח"ד. במגרש ששטחו 700 מ"ר ומעלה - תותר בניית 2 יח"ד.
שטח בניה מותר:	50% ב-2 קומות או 35% בקומה אחת.
תכסית:	35%.
מספר קומות מירבי:	שתי קומות[2]

קווי בניין: צדדי 4 מ', אחורי 5 מ' וקדמי (הפונה לכביש) 3[3] מ'.

חישוב שטחי הבניה:

בחישוב שטחי הבניה יכללו כל השטחים של רצפות הבניין ושל החתכים האופקיים של הקירות החיצוניים והפנימיים בכל קומותיו, פרט לנזכרים, כלהלן:

- מקלט בהתאם לדרישות הג"א.
- חניה מקורה עד שטח של 30 מ"ר ברוטו לכל מקום חניה נדרש, בגובה שלא יעלה על 20.2 מ'.
- <u>מרפסות גג</u> בלתי מקורות.
- החתכים האופקיים הבלתי מנוצלים על חדרי המדרגות הפנימיים, אולם יילקחו בחשבון בשטח הבניה את כל השטחים בכל הקומות המשמשים לדריכה כמדרגות פודסטים.
- שטח הגג.
- מחסן בשטח מרבי של 6 מ"ר ובגובה 2.2 מ' נטו לכל דירה , וחדרי הסקה בודדים בשטח מרבי של 7 מ"ר ובגובה של 2.2 מ' נטו לכל דירה.

[2] בחלקות הנמצאות במפלס נמוך מפני הכביש, לא יעלה גובה הבניין בכל חתך המקביל לדרך על 2 קומות, ובכל מקרה לא יותר מ 8.5 - מ' מעל קרקע הטבעית, מדוד באמצע חזית הבניין וצמוד לה.

[3] במידה ושיפוע המגרש הממוצע, הנמדד בין גובה פני הכביש עד גובה גבול המגרש יפחת מ- 15%, יהיה קו הבניין הקדמי 5 - מ'.

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.)

תכנית מכ/278

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4263 בתאריך 24/11/1994.

התכנית מגדירה תנאים להקמת בריכות שחיה פרטיות באזורי מגורים, בכל מרחב התכנון של הועדה המרחבית לתכנון ובניה מורדות הכרמל.

תוכנית 355-0674051

הודעה על אישורה פורסמה ברשומות בי.פ. מס' 8559 מיום 03/12/2019 ובעיתונים ביום 04/12/2019.

התכנית הינה תכנית נקודתית לנכס הנדון.

מטרת התוכנית: הוספת 2 יח"ד תוך הגדלת אחוזי בניה והתאמת הנחיות בינוי.

עיקרי ההוראות:

1. הגדלת מספר יח"ד המותר מ-1 ל-3 יח"ד.
2. תוספת של 50 מ"ר שטח עיקרי כולל 6% שטח עיקרי שניתן בהקלה (מ- 238.5 מ"ר ל- 288.5 מ"ר).
3. התרת מסדים עד גובה 1.8 מ' במקום 1.75 מ'.
4. תוספת קומה מ-2 קומות + עליית גג ל- 3 קומות.
5. הגדלת תכסית מ-35% ל- 40%.

להלן זכויות הבניה:

יעוד:	מגורים א'.
תא שטח:	188.
גודל מגרש:	477 מ"ר.
מס' יח"ד:	3.
מס' קומות מקסימלי:	3 (קומה אחת מעל הכניסה הקובעת, 2 קומות מתחת).
תכסית:	40%.
שטח עיקרי:	126.5 מ"ר (מעל הכניסה הקובעת) 162 מ"ר (מתחת לכניסה הקובעת)
שטח שרות[4]:	58 מ"ר (מעל הכניסה הקובעת) 64 מ"ר (מתחת לכניסה הקובעת)

קווי בניין: צידי- 4 מ', אחורי- 5 מ', קדמי -3 מ'.

גובה מקסימלי 8.5 מ' (מפני הכניסה למגרש).

** ניתן להעביר שטחי בניה עיקרי ושירות מעל הכניסה הקובעת אל מתחת לכניסה הקובעת.

[4] שטח שירות דירתי עפ"י מכ/231 ומכ/201 - 30 מ"ר לחניה מקורה, 12.5 מ"ר ממ"ד, 7 מ"ר חדר הסקה, 6 מ"ר למחסן, 8 מ"ר למדרגות פנימיות, ושטח שירות משותף הכולל מבואות וחדרי מדרגות משותף 12 מ"ר.

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.)

מצב חדש

תכנית 355-0449710

הודעה על אישורה פורסמה ברשומות בי.פ. מס' 8696 מיום 17/02/2020 ובעיתונים ביום 21/02/2020.

התכנית הינה תכנית מתאר מפורטת ליישוב, שניתן מכוחה להוציא היתרי בניה, והיא מציעה תשתית תכנונית להגדלת אוכלוסיית היישוב.

התכנית מחלקת את היישוב למספר אזורי תכנון, בהתאם לחלוקה הגיאוגרפית של השכונות, כאשר מגרש הנכס ממוקם בתחומו של אזור תכנון 3 ("גבעה ג'").

לפי תשריט התכנית, מגרש הנכס סומן כתא שטח 620 בייעוד "מגורים", שהשימושים המותרים בו כוללים מגורים, כשימוש עיקרי, ושימושים נוספים, בתנאים המפורטים בתכנית, של מסחר קמעונאי, שירותים אישיים כדוגמת מספרות, קוסמטיקה וכדומה, מעונות יום, גני ילדים ופעוטונים, קליניקות, משרדים של בעלי מקצוע חופשיים .

להלן הוראות הבניה שנקבעו בעניינו של מגרש 620:

יעוד:	מגורים. (אזור תכנון 3)
תא שטח:	620.
מס' יח"ד:	3.
מס' קומות מקסימלי:	2 (מעל הכניסה הקובעת) בנוסף יותר חלל גג משופע. 2 (מתחת לכניסה הקובעת)
תכסית:	80%.
שטח עיקרי:	345 מ"ר
שטח שרות:	135 מ"ר (שטחי השירות כוללים את השטח עבור החניה).
מרפסות:	36 מ"ר.

קווי בניין: צידי- 3 מ', אחורי- 5 מ', קדמי -3 מ'.

הוראות רלוונטיות נוספות:

- תכנית זו אינה גורעת מזכויות מאושרות שהיו בתוקפן לפי תחילתה. במקרה של סתירה בין תכנית זו לתכניות קודמות, יחולו ההוראות המיטיבות, למעט הרחבות דרכים והפקעות לצרכי ציבור, והכל באישור מהנדס הועדה המקומית.
- על תכנית זו יחולו ההנחיות המרחביות של הועדה המקומית לתכנון ובניה מורדות הכרמל.
- זכויות בניה שאינן ניתנות לניצול מבוטלות.
- תותר תוספת שטחים עיקריים ושירות, עבור שימוש בקומות המפולשות בקומות מסד ובמרתפים בנוסף לשטחי הבניה שנקבעו בטבלה. שטח הקומות האמורות לא יעלה על שטח קומה טיפוסית.
- בבניה קיימת, יותר שימוש בקומה מפולשת ו/או בקומת מסד או בחלקים מהן כשטח עיקרי או שטח שירות. יותר שימוש בחלל גג מ שופע ו/או במרתף, אך לא לשימושים הנוספים המפורטים לעיל.
- בתוספת למבנים קיימים תותר הקמת מבני עזר בשטח עד 6 מ"ר ליח"ד.

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

- תותר תוספת שטחים עיקריים ושירות לשימוש בחללי גג משופע, בנוסף לשטחים שנקבעו בטבלה.
- תותר תוספת שטחי שירות לחניה בהיקף הנדרש על פי תקן, בנוסף לשטחים שבטבלה ובאישור מהנדס הועדה. שטח שירות לחניה מקורה בקומה אחת לא יעלה על 25 מ״ר לחניה, ולחניה ביותר מקומה אחת לא יותר מ - 40 מ״ר לחניה.
- שטח מחסן דירתי לא יעלה על 12.5 מ״ר.
- תותר תוספת קומות מתחת למפלס הכניסה הקובעת, אם השתכנע מהנדס הוועדה שאחרת לא ניתן למצות את זכויות הבניה.
- יותר לשנות את החלוקה בין מספר הקומות מעל ומתחת לכניסה הקובעת, כל עוד ישמר מספר הקומות הכולל, ותישמר אחידות גבהים בחזית הרחוב, ובאישור מהנדס הועדה.
- כאשר לא צוינו שטחי בניה מתחת לכניסה הקובעת, יש להתייחס לשטחים המצוינים כשטחים מעל לכניסה הקובעת כשטחי בניה כוללים, ומותר לממשם גם מתחת כניסה קובעת באישור ועדה מקומית.
- יותר להמיר עד 10% שטחים עיקריים לשטחי שירות, באישור הועדה המקומית.

<u>תכנית 355-1068378</u>

הודעה על אישורה פורסמה ברשומות בי.פ. מס׳ 11424 מיום 18/06/2023 ובעיתונים ביום 23/06/2023.

התכנית הינה תכנית נקודתית לנכס הנדון. התכנית מסווגת את הנכס באזור מגורים ב׳, תא שטח מס׳ 1.

מטרת התוכנית: הוספת יח״ד למגורים, תוך הגדלת אחוזי בניה והתאמת הנחיות בינוי לצורך השתלבות בסביבה הקרובה.

<u>שימושים מותרים באזור מגורים ב׳</u>:

מגורים, שטחים משותפים לרווחת הדיירים.

מסחר קמעונאי,שירותים אישיים (מספרות), קוסמטיקה וכו׳, מעונות יום, גני ילדים ופועוטנים, מרפאות, משרדים של בעלי מקצועות חופשיים. מגרשי חניה עבור המגורים

<u>עיקרי ההוראות</u>:

1. הגדלת מספר יח״ד המותר מ-3 ל-4 יח״ד.
2. שינוי בקווי בנין.
3. הגדלת השטח הכולל המותר לבניה.
4. תוספת קומה.
5. הגדלת מרפסות.

להלן זכויות הבניה:

יעוד:	מגורים ב׳.
תא שטח:	1.
גודל מגרש:	477 מ״ר.
מס׳ יח״ד:	4.
מס׳ קומות מקסימלי:	5 (3 קומות מעל הכניסה הקובעת, 2 קומות מתחת).

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

תכסית:	85%.
שטח עיקרי:	477 מ"ר
שטח שרות[5]:	300 מ"ר.
מרפסות:	80 מ"ר (בממוצע 20 מ"ר לכל יח"ד).
גובה מקסימלי:	9.5 מ' (מפני הכניסה למגרש).

קווי בניין: צידי- 4 מ', אחורי- 5 מ', קדמי -3 מ'.

<u>רישוי</u>

בארכיב הועדה המקומית לתו"ב מורדות הכרמל, אותרו היתרי הבניה להלן:

- היתר בניה מס' 20160482 מיום 13/09/2016, המתיר הקמת בית מגורים חדש חד משפחתי דו קומתי. בשטח עיקרי 254.23 מ"ר ושטחי שירות של כ- 25.46 מ"ר.
- היתר בניה מס' 20200936 מיום 13/12/2021, המתיר לגליזציה לשינויים בבניין קיים ותוספת יח"ד, כך שנתקבלו 3 יח"ד + יח"ד משנה לדירה מס' 2.

בהתאם לתכנית ההיתר סה"כ השטחים הקיימים והמוצעים הינם:

<u>שטח עיקרי</u>: 344.65 מ"ר

<u>שטחי שירות</u>: סה"כ 147.17 מ"ר: 37.5 מ"ר ממ"דים, 37.5 מ"ר אחסנה, 11.11 מ"ר מע' טכניות ו-57.86 קומת עמודים מפולשת. + מרפסת לא מקורה 12 מ"ר.

- על המגרש הנדון הוגשה בקשה להיתר מס' 20231990. הבקשה אושרה בתנאים בישיבת הועדה המקומית מס' 2023014 מיום 19/12/2023.

מהות הבקשה: תוספת 2 קומות ויחידת דיור, ביטול יחידת משנה קיימת. סה"כ 4 יח"ד על המגרש.

11. <u>עמדות הצדדים והכרעה</u>

שמאי הצדדים העריכו את ההשבחה שנוצרה במימוש מלא של הזכויות בנכס בגין מכר.

להלן תמצית ההשבחה, עפ"י שומות הצדדים:

תכנית	המועד הקובע	ההשבחה בשומת המשיבה	ההשבחה בשומת המבקש
355-0449710	06/03/2020	₪ 10,443	אין השבחה
355-1068378	08/07/2023	₪ 352,422	אין השבחה

להלן תמצית עמדות הצדדים בשומות:

[5] שטח שירות דירתי: 25 מ"ר לחניה מקורה, 12.5 מ"ר ממ"ד, 7 מ"ר חדרי מכונות, עד 13 מ"ר למחסן. שטח שירות משותף: קומת עמודים מפולשת משותפת בגובה 3 מ', מדרגות וחדר יציאה לגג עד 12 מ"ר, כניסה מקורה.

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.)

תכנית 355-0449710 מועד קובע 06/03/2020

עמדת שמאי המשיבה

שמאי המשיבה הביא בחשבון בשומתו כי ההשבחה במדרגה זו בגין מרפסות בשטח מרפסת מבוקש ליח"ד של 10.98 מ"ר וחניה בשטח מבוקש של 5 מ"ר בהתאם לבקשה להיתר.

בתגובת המשיבה (31/12/2024) התייחס לטענת שמאית המבקש בסעיפים 9.1.1, 9.1.2 ו- 9.2.4 בשומתה - שטחים לחיוב מכוח תכנית 355-0449710:

"לאחר בחינה מחודשת, עולה כי ככל הנראה נפלה טעות בשומתנו, מכאן, אנו מקבלים את טענת המבקשים אך ורק לענין שטח המרפסות ושטח החניה לגביהם אין השבחה, היות ומקור השטחים זכויות "מזוכות" מתוקף תכנית מאושרת.
שטח הממ"דים שבגינו לא ניתן לחייב לאור העובדה כי מדובר במימוש בדרך של בקשה של היתר".

ערכי שווי:

השמאי הציג בשומתו כ-4 עסקאות בשוק הנדל"ן לקרקע ריקה **ביעוד מגורים א' לבניה צמודת קרקע** בסביבה (בגוש 11145) ואחת נוספת מגוש 10064 בין השנים 2017 ל-2020:

מס' עיסקה	תאריך	גוש	שטח במ"ר	תמורה מוצהרת	התמורה בהתאמה לזמן (5% שנתי)	למ"ר מבונה אקויולנטי
1	26.3.2017	11145/221	535	₪ 750,000	₪ 860,548	₪ 1,997
2	1.9.2017	11145/219	452	₪ 800,000	₪ 900,493	₪ 2,680
3	07.11.2018	10064/56	720	₪ 1,066,650	₪ 1,137,516	₪ 1,821
4	07.02.2018	11145/248	471	₪ 700,000	₪ 772,685	₪ 2,225
5**	19.01.2020	11145/236	461	₪ 1,100,000	₪ 1,107,082	₪ 3,294

** עסקה מס' 5 לא הובאה בחשבון, עסקה חריגה.

מניתוח הזכויות שהוצג בשומתו, לכל עסקה לעיל (במצב הקודם), בהתאם לתכניות החלות להלן, הגיע לשווי מ"ר מבונה בממוצע בסך 2,180 ₪ **ובמעוגל קבע 2,200 ₪.**

עסקה 1- מכ/300/א: 50% עיקרי, 20% שירות.

עסקה 3- מכ/771: 80% עיקרי, 20% שירות.

עסקה 2,4,5- מכ/231: 50% עיקרי, שירות: מחסן 6 מ"ר, חניה 30 מ"ר, ממ"ד 12 מ"ר.

לבקרה על השווי הציג ממוצע של 4 החלטות שמאים מכריעים בסביבה ומגיע לשווי ממוצע בסך 2,130 ₪.

שווי למ"ר מבונה אקווי' משוקלל, בהתאמה למועד, בסך **2,200** ₪/**מ"ר**:

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>תחשיב ההשבחה</u>

תחשיב שווי הקרקע במימוש מלא:

מצב קודם (מכ/201):

שווי הקרקע במצב קודם			
שימוש	**שטח במ"ר**	**מקדם**	**שטח אקווי' במ"ר**
עיקרי 50%	239	1.00	238.5
ממ"ד	7	1.00	7
מחסן	6	0.4	2.4
חניות מקורות	25	0.35	8.75
חצר (תכסית 35%)	310	0.25	77.51
סה"כ שטח אקוויוולנטי			334.16
שווי מ"ר אקוו'			₪ 2,200
סה"כ שווי במצב קודם			**₪ 735,158**
סה"כ ההשבחה			**₪ 436,329**

מצב חדש (355-0449710):

שימוש	שטח במ"ר	מקדם	שטח אקווי' במ"ר
עיקרי	345	1.00	345
ממ"ד	37.5	1.00	37.5
חניות מקורות	75	0.35	26.25
מחסנים	37.5	0.40	15
יתרת שטחי שירות	60	0.50	30
מרפסות	36	0.35	12.6
חצר	182	0.25	45.5
סה"כ שטח אקוויוולנטי			511.85
מקדם התאמה להגדלת צפיפות			0.95
שווי מ"ר אקוו'			₪ 2,200
סה"כ שווי במצב חדש			**₪ 1,069,767**
סה"כ ההשבחה במימוש מלא			**₪ 334,609**

השבחה במימוש חלקי (בהתאם לבקשה להיתר) בנטרול חצר:

<u>מצב קודם:</u>

שווי הקרקע במצב קודם			
שימוש	**שטח במ"ר**	**מקדם**	**שטח אקווי' במ"ר**
עיקרי 50%	239	1.00	238.5
ממ"ד	7	1.00	7
מחסן	6	0.4	2.4
חניות מקורות	25	0.35	8.75
חצר (תכסית 35%)	0	0.25	0
סה"כ שטח אקוויוולנטי			**249.65**

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.)

מצב חדש:

שימוש	שטח במ"ר	מקדם	שטח אקווי' במ"ר
עיקרי	345	1.00	345
ממ"ד	37.5	0	0
חניות מקורות	75	0.35	26.25
מחסנים	37.5	0.40	15
יתרת שטחי שירות	60	0.50	30
מרפסות	36	0.35	12.6
חצר	182	0	0
סה"כ שטח אקווי'			428.85
תוספת מ"ר אקווי'			**179.2**

שטח מבונה אקווי' מבוקש עפ"י בקשה להיתר מס' 20231990:

שימוש	שטח במ"ר	מקדם	שטח אקווי' במ"ר
עיקרי	מנוכה מכוח היתר בניה קודם 20200936		
ממ"ד			
חניות מקורות	5	0.35	1.75
מחסנים	מנוכה מכוח היתר בניה קודם 20200936		
יתרת שטחי שירות			
מרפסות	10.98	0.35	3.84
חצר	0	0.25	0
סה"כ תוספת שטח אקווי' במימוש חלקי (מנוטרל חצר)			**5.59**
סה"כ תוספת מ"ר אקווי' במימוש מלא (מנוטרל חצר)			**179**
שיעור המימוש החלקי			3.12%
השבחה במימוש מלא			**334,609** ₪
השבחה במימוש חלקי מבוקש			**10,443** ₪

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

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

<u>עמדת שמאית המבקש</u>

השמאית מציגה בשומתה את ההשבחה לתכנית 355-0449710 בשתי חלופות:

<u>חלופה א': אינה מהווה השבחה</u>

להערכתי, הן שטח החניה והן שטח מרפסת, היו ניתנים לניצול כבר במצב הקודם ועל כן אינם מהווים ניצול זכויות מכח, כפי שיוסבר להלן:

שטח החניה:

בתכנית הבקשה להיתר, מבוקש 5 מ"ר חניה מקורה, המתאפשרים כבר במצב הקודם. השמאית אינה מביאה בתחשיבה תוספת שטח עבור החניות, לטענתה במצב הקודם, בהתאם לתכניות מכ/231 ו-מכ/201 (בטרם נרכש הנכס) מותרת הקמת חניה מקורה בשטח כ- 30 מ"ר לכל יח"ד.

לאור כך, <u>לא חלה חבות בהיטל השבחה</u> בגין שטח החניה המבוקש.

<u>שטח מרפסות:</u>

במצב הקודם, ניתן להקים מרפסת לכל יח"ד לפי תקנות חישוב שטחים 1992, תקנה 2 (ד) תיקון התשע"א 2011.

לעניין זה מפנה להחלטת ועדת ערר[6] בעררים 8069/11 + 8118/12 + 8136/11 + 8022/13 + 8069/14, בה נקבע: *"כאמור לעיל, לדעתנו תקנות חישוב שטחים כפי שתוקנו בשנת 2008 ובשנת 2011 שהורו לא לכלול את שטחי המרפסות המקורות בתנאים מסוימים (בין היתר בשטח של עד 12 מ"ר ליח"ד) בכלל שטחי הבנייה חלו במרחב התכנון ככל שלא חלה על המקרקעין תכנית קודמת להם, שכללה הוראה מפורשת בעניין שטחי מרפסות. על-כן, התכנית שאושרה לאחר אישור התקנות ושאפשרה להוסיף שטח של 12 מ"ר מרפסת מקורה ליח"ד בדומה למה שהתאפשר ממילא מכח התקנות, ומבלי ששינתה את זכויות הבניה שניתן היה לקבל ערב כניסת התכנית לתוקף, אינה תכנית משביחה..."*

לאור כך עולה כי תוספת המרפסת המבוקשת אינה כתוצאה מאישור התכנית ועל כן, <u>לא קיימת חבות בהיטל השבחה</u> בגין שטח המרפסת המבוקש.

<u>חלופה ב'</u>:

ככל והש.מ לא יקבל את חלופה א', יש לבצע התאמות כפי שהובא בתחשיבה במדרגת ההשבחה הבאה.

[6] ועדה מקומית לתכנון ובניה רחובות נ' אבי ניסים בובליל בע"מ ואח', פרץ בוני הנגב נ' הועדה המקומית רחובות

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.)

תכנית 355-1068378 מועד קובע 08/07/2023

עמדת שמאי המשיבה

השמאי הציג את תחשיב ההשבחה עפ"י הלכת זעירא, התכנית במימוש מלא ממנה נגזר המימוש החלקי, כאשר הבינוי המיטבי במימוש מלא, בנית יח"ד אחת בכל קומה.

חניה מקורה: במצב הקודם השמאי הביא בתחשיבו תוספת שטחי שירות עבור חניות (25 מ"ר ליח"ד), שזה בנוסף לשטחי השירות הנקובים בטבלת הזכויות

מרפסות/חניה: במימוש החלקי בהיתר, השמאי לא הביא בתחשיבו את שטחי המרפסות והחניה המבוקשים, מכיון שהובאו במדרגה הקודמת מכוח תכנית 355-0449710.

ערכי שווי:

השמאי הציג בשומתו כ-3 עסקאות מכר לקרקע ריקה **ביעוד מגורים** בסביבה (בגוש 11145) בין השנים 2021 ל-2022:

מס' עסקה	תאריך	גו"ח	שטח במ"ר	תמורה מוצהרת	התמורה בהתאמה לזמן (5% שנתי)	שווי למ"ר מבונה
1	15/11/2021	11145/175	586	₪ 1,650,000	₪ 1,874,897	₪ 1,546
2	23/11/2021	11145/200	616	₪ 1,430,000	₪ 1,545,967	₪ 3,139
3	29/03/2022	11145/190	623	₪ 2,150,000	₪ 2,287,247	₪ 3,909

** עסקה מס' 1 חריגה, ולכן לא הובאה בחשבון.

מניתוח הזכויות שהוצג בשומתו, במצב הקודם, בהתאם לתכנית 355-0449710, הגיע לשווי מ"ר מבונה בממוצע כ- 3,500 ₪.

עסקה 1: 95% עיקרי, 80% שירות, 85% תכסית.

עסקה 2,3: 345 מ"ר עיקרי, 135 מ"ר שירות, 85% תכסית.

עוד הציג 5 עסקאות מכר בסביבה למגרשים מבונים מגוש 11144 בין השנים 2022 ל-2024:

מס' עסקה	תאריך	גו"ח	שטח במ"ר	שטח בנוי בהיתר	תמורה מוצהרת	התמורה בהתאמה לזמן, למיקום ולצפיפות	שטח אקו'	שווי למ"ר מבונה
1	29/09/2022	11144/224	505	119.61	₪ 2,100,000	₪ 2,399,336	592	₪ 2,654
2	04/06/2023	11144/431	347	130	₪ 2,500,000	₪ 2,624,668	422	₪ 3,778
3	06/06/2023	11144/453	379	153.18	₪ 2,500,000	₪ 2,679,193	605	₪ 3,051
4	21/11/2022	11144/252	513	103.53	₪ 2,470,000	₪ 2,802,232	628	₪ 3,099
5	01/01/2024	11144/440	398	79	₪ 2,150,000	₪ 2,238,427	490	₪ 3,104

חילוץ השווי נעשה לאחר ניכוי מע"מ 17%, ותרומת המחוברים ללא ניכוי רווח יזמי (בניה משנות ה-50 וה-80 של המאה הקודמת) ומגיע לשווי ממוצע בסך 3,133 ₪.

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.)

השמאי הביא בניתוח השווי התאמה למיקום העסקאות במקדם 1.1 (בגבעה א') לזמן, ולצפיפות.

בשקלול נתוני ההשוואה לעיל (70% לעסקאות בהשוואה ישירה ו-30% לעסקאות בגישת החילוץ) קובע שווי למ"ר מבונה אקווי', בהתאמה למועד, בסך **3,400** ₪/**מ"ר**.

לבקרה על השווי מציג את קביעתו של השמאי המכריע, אלי כהן, בהחלטתו (11144/410) למועד קובע 01/08/2023, שם קבע שווי מ"ר מבונה בסך 3,560 ₪.

<u>תחשיב ההשבחה</u>

<u>מימוש מלא:</u>

מצב קודם (355-0449710):

שימוש	שטח במ"ר	מקדם	שטח אקווי' במ"ר
עיקרי	345	1.00	345
ממ"ד	37.5	1.00	37.5
חניות מקורות	75	0.35	26.25
מחסנים	37.5	0.40	15
יתרת שטחי שירות	60	0.50	30
מרפסות	36	0.35	12.6
חצר	182	0.25	45.5
סה"כ שטח אקוויוולנטי			511.85
שווי מ"ר אקוו'			₪ 3,400
סה"כ שווי במצב חדש			**₪ 1,740,290**

מצב חדש (355-1068378):

שימוש	שטח במ"ר	מקדם	שטח אקווי' במ"ר
עיקרי	477	1.00	477
ממ"ד	50	1.00	50
חניות מקורות	100	0.35	35
מחסנים	52	0.40	20.8
יתרת שטחי שירות	98	0.50	49
מרפסות	80	0.35	28
חצר	164.5	0.25	41.13
סה"כ שטח אקוויוולנטי			700.93
מקדם התאמה להגדלת צפיפות			0.95
שווי מ"ר אקוו'			₪ 3,400
סה"כ שווי במצב חדש			**₪ 2,263,988**
סה"כ ההשבחה במימוש מלא			**₪ 523,698**

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>מימוש חלקי (בהתאם לשיעור המימוש בהיתר):</u>

מצב קודם (355-0449710) בנטרול חצר:

שימוש	שטח במ"ר	מקדם	שטח אקווי' במ"ר
עיקרי	345	1.00	345
ממ"ד	37.5	0	0
חניות מקורות	75	0.35	26.25
מחסנים	37.5	0.40	15
יתרת שטחי שירות	60	0.50	30
מרפסות	36	0.35	12.6
חצר	182	0	0
סה"כ שטח אקו'			428.85

מצב חדש (355-1068378) בנטרול חצר:

שימוש	שטח במ"ר	מקדם	שטח אקווי' במ"ר
עיקרי	477	1.00	477
ממ"ד	50	0	0
חניות מקורות	100	0.35	35
מחסנים	52	0.40	20.8
יתרת שטחי שירות	98	0.50	49
מרפסות	80	0.35	28
חצר	0	0.25	0
סה"כ שטח אקוויולנטי			609.8
סה"כ תוספת שטח במימוש מלא (מנוטרל חצר)			**180.95**

<u>שטח מבונה אקו' מבוקש עפ"י בקשה להיתר מס' 20231990:</u>

שימוש	שטח במ"ר	מקדם	שטח אקווי' במ"ר
עיקרי	476.87	1.0	476.87
מחסן	49	0.4	19.60
יתרת שטחי שירות	108.3	0. 5	3.84
חצר	0	0.25	0
שטח אקו' במימוש חלקי (מנוטרל חצר)			**550.62**
סה"כ תוספת שטח אקו' במימוש חלקי (מנוטרל חצר)			**121.77**
סה"כ תוספת מ"ר אקו' במימוש מלא (מנוטרל חצר)			**180.95**
שיעור המימוש החלקי			67.29%
השבחה במימוש מלא			**523,698** ₪
השבחה במימוש חלקי מבוקש			**352,422** ₪

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

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

<u>עמדת שמאית המבקש</u>

התכנית מוסיפה יח״ד וזכויות בניה ומשנה את הוראות הבינוי.
במצב הקודם, מבנה מגורים הכולל 3 יח״ד + יח״ד משנה הבנויים ב-3 מפלסים.

השמאית מביאה בתחשיבה התאמה של נתוני הנכס הייחודיים ביחס לנתוני ההשוואה: בגין קרבה למבני ציבור, מבני תעסוקה ומסחר, טופוגרפיה ומושעא.

במצב החדש:

<u>עלויות עודפות:</u>
עלות עודפת הנוצרת כתוצאה מתוספת הבניה, שתיבנה ב-2 מפלסים מעל קומת הכניסה, על גבי מבנה קיים חדיש ברמת גמר טובה.

<u>הבנוי הקיים</u>: מבוקשים שינויים רבים ביחידות הקיימות הכוללים:
- ביטול יחידת המשנה בקומה 1-: שינוי הכולל הריסת מטבח קיים ופתיחת חיבור בין דירה מס׳ 2 ליחידת המשנה לצורך חיבורן לדירה אחת גדולה.
- הריסת קיר בסלון דירה מס׳ 1 + הזזת המזגן התלוי ובניית הקיר מחדש.
- סגירת דלת חיצונית והקמת גרם מדרגות חצוני במפלס כניסה.
- הסבת מחסן בקומה 2- לשטח עיקרי וחיבורו לדירה מס׳ 3 ופתיחת פתח מעבר.
- הריסת חלק מהחומה במפלס הכניסה.
- שינוי בקיר חזית המבנה והריסת פרגולות.

<u>המבנה החדש</u>:

<u>עלויות בניה נוספות</u>: תוספת יח״ד גוררת עלויות נוספות כגון: תוספת מטבח, הקמת ממ״ד, מזגנים, הריסת קירות, חיפוי וריצוף חדרי רחצה, חיבור תשתיות חשמל, מים וביוב וכדומה, כמו כן תידרש הזזת כלל הדוודים הממוקמים על הגג, הסרת האיטום הקיים באמצעות יריעות ביטומניות והחזרת הדוודים לגג החדש שיווצר.

<u>בינוי חדש על ישן</u>: השמאית מביאה בתחשיבה מקדם התאמה כנגזרת מעלויות הבניה ולא משווי הקרקע המשתנה בין מיקום כזה או אחר, בשיעור 20% מעלויות הבניה נכון למועד הקובע ומתבססת בקביעתה על החלטת ש.מ רמה מאור, בגו״ח 6959/106 ברח׳ סוקולוב 93 בתל אביב.

העלות העודפת מוערכת על ידה בכ- 1,750 ₪/מ״ר, שכן עלות בניה ישירה לפי מחירון דקל ליולי 2023 הינה 5,980 ₪/ מ״ר, בתוספת עלויות עקיפות 25% ומע״מ 17% מתקבל עלות של כ- 8,746 ₪/מ״ר.

לחיזוק עמדתה מציגה החלטות שמאים מכריעים נוספים שקבעו עלויות עודפות כנגזרת מעלויות הבניה:
- ש.מ דנה שיחור בגו״ח 6446/226 ברח׳ התרשיש 6 בהוד השרון, מיום 01/05/2019 קבעה הפחתה בגין עלויות התאמה בשיעור 20% מעלויות הבניה.

- ש.מ רמה מאור בגו"ח 6959/106 ברח' סוקלוב 93 בתל אביב, מיום 21/11/2022 קבעה הפחתה בגין עלויות התאמה בשיעור 35% מעלויות הבניה (כמצוטט לעיל).
- ש.מ ארז כהן בגו"ח 30068/15 ברח' שרעבי שלום 12 בירושלים, מיום 18/04/2023 קבע הפחתה בגין עלויות התאמה בשיעור 20% מעלויות הבניה.

<u>מטרד בתקופת הבניה</u>:

בינוי ע"ג מבנה קיים גורר מטרד ורעש עבור יח"ד הקיימות, לאורך כל תקופת הבניה. משך הזמן הצפוי לשינויים בבינוי הקיים, בתוספת הבינוי המוצע של יח"ד החדשה מוערך כשנה וחצי.

לחיזוק עמדתה מציגה את החלטתו של הש.מ, יגאל יוסף, בחלקה הסמוכה, ברחוב השקד 4 ברכסים (גו"ח 11145/189) בה קבע כי עלות המטרד בתקופת הבניה הינה 25,000 ₪. כאשר בהחלטתו, עלות המטרד מיוחסת ליח"ד אחת בלבד, לעומת הנכס נשוא ההחלטה, לפיו מדובר ב-3 יח"ד + יחידת משנה במצב הקודם.

לאור האמור לעיל, מביאה בתחשיבה עלויות מטרד בתקופת העבודה של 75,000 ₪ על הצד הזהיר, המבטא עלות של 25,000 ₪ לכל יח"ד.

<u>התאמה לצפיפות</u>:

במצב החדש הבינוי צפוף יותר ועל כן יש מקום להפחתה. השמאית מקבלת את המקדם 0.95, שהובא בשומת המשיבה, המבטא הפחתה בשיעור 5% למצב החדש.

<u>ממ"דים</u>:

השמאית אינה מקבלת את שטח הממ"ד שהובא בתחשיב ההשבחה המלאה בשומת המשיבה, שכן ע"פ התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה ובהתאם **לערר מס' (ים)-417/11** חשדר מגדלי שליטה בע"מ נ' ועדה מקומית לתו"ב ירושלים, תוספת ממ"ד אינה חייבת בהיטל השבחה במימוש של בקשה להיתר, על כן אין להביא בחשבון את תוספת הממ"ד כשטח לחיוב בהשבחה המלאה.

<u>הפחתה לקומה</u>:

השמאית טוענת כי מיקומן של היחידות במפלס התחתון או העליון, ביחס ליחידה בקומת הכניסה נחות יותר שכן הגישה אליהן דרך גרם מדרגות חיצוני. רוכש פוטנציאלי היה מביא נתון זה בחשבון. בהתאם לכך מביאה בתחשיבה הפחתה בשיעור 5% לעליה או לירידה של כל קומה ממפלס קומת הקרקע, המהווה את מפלס הכניסה לבית המגורים.

<u>פגיעה בדירה מס 1 (מפלס כניסה)</u>:

במצב החדש, מובא בתחשיבה מקדם הפחתה 0.92 לדירת המגורים בקומת הקרקע, המבטא את הפגיעה בשווי הדירה הקיימת: הקטנת שטח הדירה, ביטול המחסן ושינוי במבנה חדר המגורים, וזאת בשל הדרישה לחניה נוספת בגבולות המגרש, המביאה להריסת גדר האבן התוחמת את חצר היחידה ולהריסת קיר הסלון היוצר חלוקה פנימית לא אופטימלית.

כמו כן, במסגרת הבקשה להיתר, המחסן המשויך לדירה, הממוקם בקומה (-2), מבוטל ומוסב לשטח עיקרי הנוסף לדירה # 3 הממוקמת בקומה זו.

<u>דירה מס' 3:</u>

במצב החדש הובא בחשבון שטח עיקרי המתווסף לדירה # 3 של 12.5 מ"ר. במצב קודם שטח זה מובא כשטח מחסן דירתי קיים (של דירה מס' 1).

<u>שטח כניסה מקורה</u>:

במצב החדש, בהתאם לטבלת השטחים בתכנית ההיתר, השמאית מפחיתה משטח "כניסה מקורה" (46.98 מ"ר, במפלס +3.20), שטח שאינו סחיר בסך 15.57 מ"ר (מסומן בספרה 9 בחישוב השטחים), המהווה שטח מסדרון המשותף לכלל הדירות.

<u>שטח קומת עמודים</u>:

השמאית מביאה בתחשיבה במצב הקודם, את שטח קומת העמודים הבנויה בהיתר קודם בשטח של 57.86 מ"ר (מהווה חלק משטחי השירות) ומבססת טענתה בהתאם לתקנון תכנית 355-0449710 בטבלת הזכויות וס' 6.2: יותרו 135 מ"ר שטחי שירות (36 מ"ר מרפסות ובנוסף תותר תוספת שטח עבור חניה ועבור קומת עמודים).

<u>ערכי שווי:</u>

שווי מ"ר מבונה בממוצע לנכס הנדון מסתכם ב-3,100 ₪, לטענתה השווי משומת המשיבה בסך 3,400 ₪, גבוה מידי משתי סיבות:
ראשית: שתי עסקאות ההשוואה (1 ו-3) למגרשים ריקים, שהובאו בשומת המשיבה מהוות שונות מאוד גבוהה בשווי (עסקה 1 לפיה שווי/מ"ר מבונה 1,546 ₪ ועסקה 3 לפיה שווי/מ"ר מבונה 3,909 ₪) ולכן טוענת כי אין להביאן בחשבון.
עסקה 2, לפיה שווי/למ"ר מבונה 3,139 ₪, התואם לשווי הקרקע שנקבע בגישת החילוץ בשומת הועדה, בה ניתח השמאי 5 עסקאות השוואה לדירות בנויות וקבע שווי/למ"ר מבונה של 3,133 ₪.

שנית, השמאית מסכימה כי לגישת ההשוואה הישירה יש משקל מהימן יותר, יחד עם זאת טוענת כי יש לשקלל את ערכי השווי לפי 60% לגישת ההשוואה הישירה ו-40% לגישת החילוץ.

<u>הפחתות כלליות</u>:

<u>טופוגרפיה תלולה</u>: תוספת בניה לבית מגורים הבנוי בטופוגרפיה תלולה כ-43%, מייקרת את עלויות הבניה, ולכן מביאה הפחתה בשיעור 10% בשווי מ״ר מבונה (מקדם 0.9).

<u>הפחתה לקרבה ליעוד מסחר, תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור</u>:

השמאית מציינת כי נדרש להביא הפחתה בשיעור 20%, במקדם 0.8 משווי מ״ר מבונה, בהתחשב במיקום הנכס בסמיכות למגרש ציבורי הממוקם מזרחית לנכס (מגרש מס׳ 752), מגרש מסחרי מצפון מזרח (מגרש מס׳ 673) ומגרש תעסוקה מצפון (מגרש מס׳ 1002) קרבה למגרש שכזה מהווה מטרד לאור החשיפה לרעשים רבים, היעדר חניה, פקקים, רעשים בזמן הקמת הפרויקט וחסימת חלק הנוף הפתוח של דירות המגורים לכיוון צפון, כך שתקטן אינטנסיביות השימוש במרפסות ובחצרות. מטרד שהופך את הנכס הנדון למוצר פחות נחשק בקרב רוכש פוטנציאלי ויש להביא נתון זה בחשבון.

השמאת מתבססת על קביעת החי״מ, השמאי המכריע, עומר סרחאן, מרחוב השקד 5 ברכסים (גוש 11145, חלקה 175), שם הובא בחשבון מקדם הפחתה לקרבה למבנה ציבור של 10%.

עוד מציינת כי המרכז המסחרי הממוקם מול הנכס כולל מס׳ קטן מאוד של חניות. במהלך כל היום, ובוודאי בשעות העומס, לקוחות המרכז המסחרי משתמשים בחניות בשוליים של הרחוב וחונים על המדרכות ולצידן, מעמיסים על התנועה ברחוב וחוסמים את חניות הבתים. כל האמור מהווה מטרד נוסף לנכס הנדון אשר יש להביאו בחשבון.

<u>הפחתה למושעא</u>:

השמאית טוענת כי יש להביא בחשבון מקדם הפחתה 0.9 לשווי מ״ר מבונה אק׳, המבטא הפחתה של 10% עבור הצורך בהסכמת השכנים בעת ניצול זכויות הבניה.

על החלקה הנדונה 2 בעלים במושעא, כאשר לכל אחד מהבעלים 50% חלקים מהרכוש המשותף. לצורך מימוש זכויות הבניה בחלקה, נדרשת הסכמה ושיתוף פעולה של בעלי הזכויות. השמאית מתבססת על קביעתה של השמאית המכריעה, אוולין דודזון שמאמה, בהחלטתה מרחוב האורנים 63 ברכסים, שם קבעה מקדם הפחתה של 10% למושעא ב-2 מצבי התכנון. לחיזוק עמדתה טוענת כי בהחלטה זו בעלי הזכויות אף היו רשומים בפנקס הבתים המשותפים בשונה מהנכס הנדון.

שווי מ״ר מבונה לאחר הפחתות:

שווי מ״ר מבונה אק׳ בסיסי:	3,100 ₪
התאמה למושעא	0.9
התאמה לטופוגרפיה	0.9
התאמה למיקום בצמידות למגרשים מסחריים/ציבוריים	0.8
שווי מ״ר מבונה אק׳ מתואם	**2,009 ₪**

מקדמים אקו׳:

חניה מקורה: לא קיים ניצול זכויות לחניה מכח אף אחת מהתכניות המשביחות בעניינו, והחניה המבוקשת ניתנת כתוצאה מהתכנון הקודם, על כן אין לחשב השבחה בגינה.

למקרה והשמאי המכריע לא יקבל עמדתה, יש לקחת חניה מקורה במקדם 0.25, זאת כיוון שמדובר בקירוי חלקי שאינו מכסה אפילו מרום חניה בודד, כמו כן לקחת בחשבון הפסד חצר במקדם 0.2 במצב הקודם.

מרפסת: כאמור וכמפורט בהרחבה לעיל, לא קיים ניצול זכויות למרפסת מכח אף אחת מהתכניות המשביחות בעניינו, והמרפסת המבוקשת ניתנת כתוצאה מהתכנון הקודם, על כן אין לחשב השבחה בגינה.

למקרה שכבוד השמאי המכריע לא יקבל עמדתה, יש לקחת בחשבון מקדם אקו׳ 0.3 למרפסת.

יתרת שטחי שירות: מאחר ויתרת שטחי השירות (מעבר לממ״דים, מחסנים, חניות) מיוחסת לשימושי מערכות טכניות, מדרגות, חדר הסקה, קומת עמודים וכדומה, יש להביא בחשבון מקדם אק׳ תואם לשימושים אלה של 0.3, במקום מקדם אקו׳ 0.5 שהובא בשומת הועדה.

כניסה מקורה: יש להביא בחשבון מקדם אק׳ 0.25 ב-2 מצבי התכנון במקום מקדם אק׳ 0.5 שהובא בחשבון בשומת הועדה (מוגדר יתרת שטחי שירות בשומת הועדה), מדובר בשטח פתוח מקורה ללא קירות, כמו כן, כאמור לעיל, יש להפחית ממנו את שטח המסדרון המוביל למחסנים בקומה.

מקדם דירת מגורים בקומה -1 (דירה 2): במצב הקודם, בהתאם לעיקרון רציפות המס יש להביא בחשבון מקדם 1.1 לכלל שטח דירה 2, לעומת מקדם 1 במצב החדש בו מתבטלת יח״ד המשנה לדירה. שכן במצב הקודם דירה מס׳ 2 הממוקמת בקומה -1 (במפלס 3.25-) כוללת גם יחידת משנה בשטח של 55 מ״ר (עפ״י היתר בניה מס׳ 20200936), חושבה ההקלה לתוספת יח״ד המשנה בקומה -1 לפי 10% מכלל שטח הקומה.

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>תחשיב ההשבחה</u>:

<u>מצב קודם</u>:

מהות	שטח במ"ר	מקדם אק'	מקדם קומה	שטח אק' במ"ר
עיקרי - קומה 2- (דירה 3)	82.43	1	0.9	74.19
עיקרי - קומה 1- (דירה 2 כולל יחידת משנה)	136.47	1.1	0.95	142.61
עיקרי - קומת קרקע (דירה 1)	125.75	1	1	125.75
יתרת זכויות עיקריות	0.35	1	1	0.35
ממ"ד (3 יח"ד)- לא לחיוב	37.50	0	1	0.00
חניה מקורה קיים (מבוקש מכח תכנון קודם)	5.00	0.3	1	1.50
מרפסת קיים + מבוקש מכח תכנון קודם	22.98	0.3	1	6.89
קומת עמודים קיימת	57.86	0.3	1	17.36
מחסן קיים	37.50	0.4	1	15.00
מתקנים ומערכות טכניות קיים	11.11	0.3	1	3.33
יתרת זכויות מערכות טכניות	9.89	0.3	1	2.97
יתרת שירות זכויות לפי תכנית 355-0449710	39.00	0.3	1	11.70
חצר- תכסית קיימת - מתקזז בשני המצבים	261.05	0.2	1	52.21
סה"כ שטח אקו' מצב קודם				**453.86**

<u>מצב חדש</u>:

מהות	שטח במ"ר	מקדם אק'	מקדם קומה	שטח אק' במ"ר
עיקרי - קומה 2- (דירה 3)	94.93	1	0.9	85.44
עיקרי - קומה 1- (דירה 2)	136.47	1	0.95	129.65
עיקרי - קומת קרקע (דירה 1)	120.75	0.92	1	111.09
עיקרי - קומה א' (דירה 4)	74.38	1	0.95	70.66
עיקרי - קומה ב' (דירה 4)	50.34	1	0.9	45.31
ממ"ד (4 יח"ד) - לא לחיוב	50.00	0	1	0.00
חניה מקורה מבוקש	5.00	0.3	1	1.50
מרפסת קיים + מבוקש מכח תכנון קודם	22.98	0.3	1	6.89
קומת עמודים קיימת	57.86	0.3	1	17.36
אחסנה (קיים + מבוקש)	49.00	0.4	1	19.60
מתקנים ומערכות טכניות (קיים + מבוקש)	18.06	0.3	1	5.42
יתרת זכויות מערכות טכניות	2.94	0.3	1	0.88
כניסה מקורה מבוקשת - ללא שטח מסדרון משותף	31.41	0.25	1	7.85
חצר - תכסית קיימת - מתקזז בשני המצבים	261.05	0.2	1	52.21
סה"כ שטח אקו' חדש				553.86
בהתאמה לצפיפות			**0.95**	**526.16**

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.)

ההשבחה:

שטח מבונה אקו' במצב חדש			526.16
שטח מבונה אקו' במצב קודם			453.86
שטח מבונה אקו' לחיוב			72.30
השבחה גולמית		**2,009** ₪	**145,240** ₪
עלויות עודפות	132.22	1,750 ₪	- 231,385 ₪
עלויות מטרד לתקופת הבניה			- 75,000 ₪
סה"כ ההשבחה			**אין השבחה**

תגובת שמאי המשיבה

עלויות עודפות:

שמאי המשיבה דוחה את הטענה לעלויות ההתאמה בכלל ולמתודת החישוב בפרט, מחד החלטות השמאים המכריעים שהציגה לטענתו, אינן רלוונטיות לנכס נשוא השומה ולאזור: החלטת ש.מ רמה מאור, בגו"ח 6959/106 והחלטת ש.מ דנה שיחור בגו"ח 6446/226 והחלטת ש.מ ארז כהן, בגו"ח 30068/15.
ומאידך חלק מהעבודות אותם הציגה השמאית, כרשימת עלויות התאמה, מהוות דה פאקטו שיפור תכנוני ביחס לתוכניות היתר מאושרות קודמות בנכס.

קיימות החלטות שונות לעניין מקדם ההפחתה לבינוי חדש ע"ג ישן, אשר הינן עדיפות ורלוונטיות יותר לנכס הנדון:

- החלטתו של ש.מ ארז כהן בגו"ח 10393/24 מרח' נורית 8/1 ברכסים למועד קובע 07/03/2020.
- החלטתו של ש.מ מרדכי דדון בגו"ח 11567/242 מרח' ישראלי בן ציון בחיפה למועד קובע 03/02/2020.

עוד מציין כי ככל ואכן יסבור השמאי המכריע כי יש מקום לחישוב עלויות התאמה במקום מקדם התאמה לבינוי חדש ע"ג ישן, אנו סבורים כי חישוב העלויות העודפות ממחירון דקל, המבטא עלויות בניה לבניה חדשה "מאפס" בתוספת עלויות עודפות ומע"מ הינו שגוי בבסיסו מאחר וכבר קיים בית מגורים על המגרש, אשר מהווה בסיס להשלמת הבניה העתידית.

מטרד בתקופת העבודה והפחתה/תוספת לקומה:

השמאי דוחה את הטענה לפגיעה ביח"ד הקיימות במבנה למשך תקופת הבניה, אשר לטענתו, ללא כל ביסוס. ומציין כי השמאית לא הרימה את חובת נטל ההוכחה בדבר גובה הפגיעה הכספית ביחידות הדיור הקיימות. ככל וקיים מטרד הרי שהוא זמני בלבד.

במהלך הדיון (23/02/2025) מוסיף כי אם ימצא הש.מ כי יש צורך כזה - ראוי הפחתה זו תגולם בדחיה לשנה, לכל היותר; מדובר בתוספת קומה על גג מבנה קיים.

כמו כן לטענה בהפחתה הנדרשת בשיעור 5%, לשווי נחות יותר בגין מיקומן של הדירות מתחת/מעל למפלס הכניסה, השמאית לא הוכיחה את פערי השווי בין היחידות במפלסים השונים.

<u>פגיעה מהותית בדירה 1 במפלס הכניסה</u>:

השמאי אינו מקבל את ההפחתה שהובאה בשומת המבקש (8%) בגין פגיעה מהותית ביח"ד מס' 1. לטענתו בנכס קיימות מס' תכניות היתר מאושרות משנים קודמות, אשר מהן ניתן ללמוד כי השינוי המתבקש בצורת הדירה במפלס הכניסה מהווה למעשה שיפור תכנון.

<u>שטח דירה מס' 3</u>:

השמאי אינו רואה צורך להביא בחשבון, במצב הקודם, זיכוי בגין שטח של 12.5 מ"ר כמחסן דירתי, שכן שומתו נעשתה בהתאם להלכת זעירא, נבחן מימוש מלא, מנוטרל חצר ולאחר מכן נגזר שיעור המימוש בהתאם לבקשה להיתר, משכך שוקללו כלל השטחים מתוקף התכנית המאושרת ובהתאם לבקשה להיתר בניה וזוהי הדרך הנכונה לאמוד את ההשבחה שנוצרה כתוצאה מתכנית הבקשה להיתר.

<u>שטח כניסה מקורה</u>: תגובתו זהה בהתאם להסבר לעיל, לשטח דירה # 3.

<u>שטח קומת עמודים</u>:

במצב הקודם הובאו בחשבון כלל שטחי השירות המוקנים מתוקף תכנית 355-0449710, לא הובאו שטחים נוספים אשר מתוקף הוראות התכנית יש לבקשם כתוספת שטחים מהועדה המקומית. לכן אינו מקבל את הטענה כי יש להביא בחשבון את שטח קומת העמודים כשטח שירות במצב הקודם.

בשנת 2021 הוגשה תכנית בקשה להיתר אשר אושרה, לפיה הותר בניית שטחי שירות בסך של 147.13 מ"ר. מעיון בטבלת השטחים בתכנית ההיתר המאושרת, עולה כי שטח זה מכיל בתוכו שטח ממ"ד 12.5 מ"ר וכל יתר שטחי השירות השונים כגון מערכות טכניות, אחסנה וכו'.

<u>שווי מ"ר מבונה</u>:

בהתאם לתקינה השמאית (תקן מס' 2), לגישת ההשוואה תוקף גבוה יותר מגישת החילוץ. בשומתנו הובאו בחשבון 3 עסקאות למגרשי מגורים ברכסים, אך לאור שווי חריג המתקבל מניתוח אחת העסקאות (מס"ד 1), ראינו לנכון לחזק את מסקנת השווי ע"י ניתוח עסקאות השוואה לבתי מגורים בגישת החילוץ ומתן משקל נמוך יותר לעסקאות אלו, כנהוג, בשקלול הנתונים.

<u>מקדם התאמה לטופוגרפיה</u>:

השמאי אינו רואה צורך בהפחתה בגין תנאי הטופוגרפיה, שכן תנאים אלו כבר מגולמים בעסקאות ההשוואה, אשר רובן מהוות עסקאות מכר למגרשים ברח' השקד, המיועדים לבניה צמודת קרקע, בעלי שיפוע משמעותי ונמוכים ממפלס הרחוב. בנוסף,

מאחר וכבר קיים בינוי בחלקה, ככל שקיימת השפעה למרכיב הטופוגרפיה על אופן הבינוי או/או עלויות הפיתוח, הרי שהיא זניחה וגולמה זה מכבר בהיטל ההשבחה ששולם עקב תכנית הבקשה להיתר שאושרה דנן בנכס.

<u>הפחתה לקרבה ליעוד מסחר, תעסוקה ומבנים ומוסדות ציבור:</u>

השמאי אינו מקבל טענה להפחתה זו מאחר וכל המגרשים האמורים אינם גובלים במגרש הנדון. מעבר לאמור נציין כי מגרש הנכס הנישום גובל מכיוון צפון ומכיוון צפון מערב בשטח ציבורי פתוח רחב ידיים, דבר אשר למעשה תורם לשווי משום שמגרשים אלו מהווים דה פאקטו שטחים פתוחים נטולי בניה.

<u>הפחתה למושעא:</u>

עניין המושעא גולם בניתוח נתוני ההשוואה מהם יצאנו (עסקאות בבתי מגורים דו-משפחתיים) אשר מהווים נתוני השוואה ראויים ודומים לנכס. לאחר עיון ובחינת שומת השמאית המכריעה אוולין דודזון שמאמה, הגענו למסקנה כי, שגתה השמאית המכריעה בכך שהביאה בחשבון מקדם למושעא לאור העובדה כי נתוני ההשוואה עליהם התבסס השווי הבסיסי בשומתה הינם מחלקות בהן יש יותר מבעל זכות אחת ולכן, מרכיב המושעא מגולם בעסקאות ההשוואה.

<u>מקדמים אקו':</u>

איננו מסכימים עם טענות שמאית המבקש לעניין שווי המקדמים השונים, ניכר כי נעשה מאמץ להפחית במקדמי השווי האקו' לצורך הפחתת ההשבחה בדרך של שינוי מקדמים נהוגים. כידוע לכל, מקדמים אקו' הינם "הבטן הרכה" בעולם השמאות ומשכך ראוי היה אילו מקדמי השווי בהם נקטה שמאית המבקש מוכחים בדרך אמפירית או ע"י מחקר דלפי.

12. <u>עקרונות, גורמים ושיקולים בהערכה</u>

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

א. 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.

ב. החלטה זו מתייחסת להשבחה בגין מימוש זכויות חלקי במקרקעין בדרך בקשה להיתר, בחלקה 188 בגוש 11145, עקב אישור תכניות 355-0449710 ו- 355-1068378.

ג. הובאו בחשבון הנתונים הפיזיים של הנכס, אפיוני הסביבה, רמת הפיתוח.

ד. המועד הקובע להערכת ההשבחה בהתאם למפורט בפרק 6.

ה. יעוד וזכויות הנכס - 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 תוך ביצוע ההתאמות הנדרשות.

ח. תיאור הנכס והסביבה והמפורט בפרק התכנוני והקנייני (מצב משפטי של הזכויות בנכס).

ט. עקרונות שמאים, הוראות החוק והפסיקה לקביעת ההשבחה.

13. <u>הכרעה</u>

הנכס הנדון, מהווה קרקע ריקה, הידוע כמגרש 620 (בהתאם לתכנית 355-0449710) כחלקה 188, בגוש 11145, ברחוב שקד 2, גבעה "ג" רכסים.
בהחלטה זו, נבחנת ההשבחה אשר קמה בנכס מאישור תכניות בעת מימוש זכויות חלקי בדרך של בקשה להיתר בניה.

לאחר שקראתי את שומות הצדדים, שמעתי ולמדתי את עמדותיהם, ערכתי ביקור בנכס הנדון ובסביבתו, עיינתי בתכניות בנין עיר, בהיתר הבניה המאושר של המגרש הצמוד ובכלל החומר והנתונים הרלוונטיים, הגעתי לכלל הדעה והמסקנות כדלקמן:

<u>השבחה לתכנית 355-0449710 (מועד קובע 06/03/2020)</u>

שומות הצדדים הציפו מחלוקת בסיסית בעצם שאלת ההשבחה במדרגה זו.

שמאי המשיבה, בתגובתו, חזר בו וקיבל את טענת שמאית המבקש כי הזכויות לשטחי

המרפסת והחניה המקורה ניתנו עוד מתוקף תכניות מכ/201 ו-מכ/231, המאושרות טרם עסקת המכר - כך שמהתכנית הנדונה לא קמה השבחה.

תכנית 355-0449710 אינה מגדילה את אחוזי הבניה. בהוראות התכנית, השטח העיקרי הינו 95% ולכאורה לא כולל את זכויות הבניה למרפסות; עפ"י התקנון שלה, הזכויות למרפסות הינן בנוסף לשטח העיקרי.
עם זאת, סעיף 13.4 בתקנון מכ/231 מפנה לתקנון תכנית מכ/201: עפ"י סעיף 6, שטח המרפסות (מקורות או לאו) יכלל בשטח הבניה.

שמאית המבקש הציגה את החלטת ועדת ערר[7], על פיה "התכנית אשר אושרה לאחר אישור התקנות והוסיפה שטח של 12 מ"ר מרפסת מקורה ליח"ד, בדומה למה שהתאפשר ממילא מכח התקנות - ומבלי ששינתה את זכויות הבניה שניתן היה לקבל ערב כניסת התכנית לתוקף, אינה תכנית משביחה...".

משהסכימו הצדדים לאיון ההשבחה במדרגה זו, הרי שאני מקבל את הסכמתם.

<u>השבחה לתכנית 355-1068378 (מועד קובע 08/07/2023)</u>

<u>הסכמות הצדדים</u>:

- <u>צפיפות</u>: ההשבחה באישור התכנית הנקודתית לנכס הנדון, הינה בגין הגדלת מרכיב הצפיפות (תוספת יח"ד).
  מקדם השווי לתוספת השטח בשומות הצדדים - 0.95.
- ביטול יחידת המשנה והצמדת השטח לדירה #2.
- שינוי שטח של מחסן דירתי #1 לשטח עיקרי בדירה #3.
- הקטנת השטח העיקרי ביח"ד #1 לטובת שטח חניה מקורה.

<u>המחלוקות בין הצדדים</u>:

<u>אופן חישוב ההשבחה</u> - הצדדים נקטו בשתי שיטות שונות:

שמאי המשיבה מציג את ההשבחה בהתאם להלכת זעירא; סה"כ ההשבחה המלאה חושבה לסך 523,698 ₪, ההשבחה היחסית הינה 352,422 ₪ - מהווה מימוש חלקי בהיתר של כ-67.29%.

שמאית המבקש קבעה את ההשבחה שחלה לפי ההפרש השטח האקויולנטי בין שני מצבי התכנון והכפלתו בשווי מר"א מבונה; מההשבחה הגולמית הופחתו עלויות עודפות הנובעות, לטענתה, מבניה חדשה ע"ג מבנה קיים - מה שבסופו של תחשיב איין את ההשבחה.

[7] ועדה מקומית לתכנון ובניה רחובות נ' אבי ניסים בובליל בע"מ ואח', פרץ בוני הנגב נ' הועדה המקומית רחובות

<u>החלטה</u> - במצב הקודם קיימות זכויות בניה ל-3 יח״ד + יח״ד משנה ב- 4 קומות (2 מעל מפלס כניסה ו-2 קומות מתחת למפלס כניסה); שטח עיקרי - 345 מ״ר, שטח שירות - 135 מ״ר - לרבות 3 ממ״דים 12.5 מ״ר כ״א ומחסן בשטח 12.5 מ״ר לכל יח״ד.

במצב החדש נוספה יחידה, כך שניתן לבנות 4 יח״ד ב-5 קומות (כולל קומת חניון ועליית גג). תוך הגדלת שטחי הבניה העיקריים ב- 132 מ״ר נוספים (כולל שטח מרפסות ומדרגות). בפועל, זכויות הבניה הינן 477 מ״ר עיקרי ו- 300 מ״ר שטחי שירות - לחניה, מקורה, ממ״ד ומחסן עד 13 מ״ר.

אני מסכים עם שמאי המשיבה כי יש לבסס חישוב המציג את ההשבחה החלקית היחסית וכן מקבל את שיטת התחשיב שערך בשומתו שאכן מתישבת עם הפסיקה, אסביר:

במקרה הנדון מדובר בתכנית אשר מגדילה את היקף הזכויות בחלקה הנדונה ומגדילה את מספר יחידות הדיור, כלומר יוצרת ״מוצר תכנוני חדש״.

בהתאם לפסיקת ביהמ״ש העליון בענין זעירא, במקרה של מימוש חלקי יש לחשב את ההשבחה ע״י חישוב שווי המצב החדש בהתאם למימוש החלקי המבוקש (C) בהפחתת שווי המצב הקודם (A). ביהמ״ש התבסס בגישתו על החלטת ועדת הערר ירושלים בענין ***סיטי מרקט רזידנט***[8] *שניתנה לאחר פס״ד זעירא וכך נקבע: ״לבסוף, ואולי העיקר, אימוץ של נוסחת זעירא מביא לידי ביטוי את העקרון המנחה בתחום היטלי השבחה - שאלת קיומה של התעשרות. נוסחת קלמן עשויה להוביל חיוב בתשלום היטל השבחה גם במקרים בהם בעל הזכויות לא התעשר ביחס למצב הקודם....״*

נוסחת זעירא, רלוונטית רק לחלק מהמצבים, כפי שנקבע בה במפורש בהחלטת ביהמ״ש המחוזי בירושלים **עמ״נ 34625-04-18** הועדה המקומית לתו״ב ירושלים נ׳ מסוודי: *״דרך החישוב בה נקט בית המשפט לענייניים מנהליים אכן מתאימה לאותם מצבים בהם התכנון החדש משנה רכיבים תכנוניים שנכללו בתכנון קודם, כגון הגדלת מס׳ יחידות דיור שהיו מותרות בבניה או שינוי יחס בין שטחים עיקריים לשטחי שירותים ושינוי קווי בנין והיא מקובלת עלינו״*

בהתחשב כי ביהמ״ש העליון אימץ באופן מפורש את הלכת זעירא והוא הערכאה העליונה והכרעתו מחייבת, חישוב המימוש החלקי יערך בהתאם להלכת זעירא.

אישור בקשה להיתר למימוש יח״ד נוספת בשטח עיקרי של כ- 125 מ״ר (ביחידה #4) וכ- 50 מ״ר שירות עילי + מרפסת גג, מהווה זכות שלא היתה קיימת טרם אישורה של התכנית ובהכרח תגרום לעליית שווי הנכס; שיטת החישוב העדיפה והמקובלת למימוש חלקי זה היא בהתאם לנוסחת זעירא.

8 ערר (י-ם) 258-260/16, סיטי מרקט רזידנט בע״מ, מגדלי השוק בניה בע״מ נ׳ הועדה המקומית לתו״ב ירושלים

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

הפחתות:

עלויות עודפות: שמאית המבקש הביאה בחשבון כי כתוצאה מהבניה החדשה תגרמנה עלויות עודפות ביחידות הקיימות במבנה. השמאית מפרטת פרמטרים שונים אשר לדעתה מהווים שינויים הכרחיים המקימים עלויות כאלה.

לאישוש טענתה, מתבססת על החלטות שמאים מכריעים שדנו בנושא (ללא קשר למיקום הגיאוגרפי של הנכסים, אלא רק לצורך הדגמת הגישה) כי יש להביא בחשבון עלויות התאמה לבינוי חדש ע"ג ישן הנגזרות מעלויות הבניה.

השמאית מעריכה את עלויות ההתאמה בשיעור 20% מעלויות הבניה למועד הקובע (על פי מחירון דקל ליולי 2023); עלויות בניה ישירות + עקיפות בתוספת מע"מ בשיעור כולל של 8,746 ₪ - סך כל העלות העודפת המעורכת על ידה בסך 1,750 ₪ למ"ר.

החלטה - שמאית המבקש סבורה כי מאחר ויש צורך להסדיר עלויות נוספות לחדרים רטובים/תוספת מטבח/מזגנים וכיו"ב ביחידה החדשה שהתווספה, נוצרת הלכה למעשה תולדה של "עלויות בניה נוספות/ עודפות".

נושא "עלות עודפת" נדון בהרחבה במסגרת החלטת ועדת ערר (ת"א) **חל/16/85009**[9]:
"להלן הגדרת המונח עלות עודפת, ציטוט: "נציין כי, המונח עלות עודפת, שנעשה בו שימוש בהשגה ואף בשומה המיעצת, אינו מונח בעל חיות עצמאית בבחינת ההשבחה. זהו מונח שמאי המבטא את עודף עלות ההקמה על שווי המקרקעין או חלק מהם, בהתאמתו לגישת העלות שהיא כלי שמאי תחשיבי, המסייע לאמוד את שווי המקרקעין ואת אומדן ההשבחה במקרקעין, אך לא עקרון בפני עצמו בדיני היטל ההשבחה.

עלות עודפת היא בעיקרה, עודף עלות שמיוחס לנכס מעבר למחיר מכירתו. כך למשל, כאשר עלות בנית מקום חניה עולה על שווי מקום החניה, נהוג לכנות את ההפרש בין שני הערכים כעלות עודפת. מאחר שקשה למצוא נכסי השוואה בעלי פרמטרים זהים, הערכת השווי נעשית ע"י יחוס שווי למרכיבים השונים וסכימת המרכיבים. ניתן לסכום את כל המרכיבים בצד ה"הכנסות" ולהפחית מהם את צד "העלויות". דרך אחרת, שקנתה לה שביתה, היא סכימת ה"הכנסות" ו"העלויות" לגבי כל רכיב ורכיב וסכימת ההפרשים. התוצאה האריתמטית, כמובן, צריכה להיות זהה".

למרות שהמקרה דלעיל איננו דומה במהותו למקרה הנדון, ניתן על דרך ההקשה לומר כי ככל וקיימות עלויות עודפות לתוספת יחידת הדיור (לצורך מימושה של התכנית) המהוות הוצאה כספית ליזם, מעבר להכנסה משווי השוק של הדירה - יש להביאן בחשבון באומדן ההשבחה וזאת לאחר בדיקה מקיפה, כמפורט בהחלטת ועדת הערר המוזכרת.
היות ומדובר בעלויות בניה ולא בעלויות התאמה (חדרים רטובים/מטבחים/דלתות

[9] תוצרת חקלאית מובחרת בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה חולון לעיל.

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

וכיו"ב) של מרכיבים המהווים חלק בלתי נפרד מיחידת הדיור - היחידות הללו בעלות שווי העומד בפני עצמו, דהיינו, ככל וישנן עלויות עודפות הרי שהן יהיו מתומחרות ותגולמנה מבעוד מועד בשווין הכלכלי.

בהתאם לעיל, לא קיבלתי את עמדת שמאית המבקש לעלויות עודפות.
בתחשיבי, יובאו במצב החדש הפחתות הנדרשות עבור שיפוץ הדירות הקיימות, כך שהפחתה נוספת תהווה כפל ותעוות את ההשבחה:

דירה #1: הריסת קיר בלוקים קיים ובניתו מחדש בשטח של 12 מ"ר (2.8 מ' גובה X 4.4 מ' רוחב) בעלות של כ-1000 ₪/מ"ר; תובא בחשבון הפחתה בסך 12,000 ₪.
דירה #2: הריסת קיר גבס כ-90 סמ' X 2.8 מ', עבור ביטול יח' המשנה ~ 3000 ₪.
דירה #3: פתיחת מפתן של המחסן לתוך הבית + עלות דלת ~ 3,500 ₪.
דירה #4: קילוף יריעות איטום (50 ₪ X 140 מ"ר ~ 7,000 ₪), פירוק והתקנה מחדש של 3 קולטים כ- 3,000 ₪. סה"כ 10,000 ₪.

- עלויות השיפוץ ההכרחיות הנדרשות לבקשה להיתר מסתכמות על ידי בכ- 30,000 ₪ במעוגל.

<u>מטרד בתקופת הבניה</u> - שמאית המבקש מביאה בתחשיבה הפחתה של 25 אש"ח עבור כל יחידה הבנויה בנכס, שכן לטענתה הבניה החדשה ע"ג המבנה הקיים, מהווה מטרד עבור היחידות הקיימות; לא יתקבל בפרק זמן זה שכ"ד ראוי - אם בכלל, כמו יח' המשנה; קביעתה מתבססת על החלטת השמאי המכריע יגאל יוסף בחלקה הסמוכה.

<u>החלטה</u> - בחנתי את טענות שמאית המבקש כאמור, אך לא מצאתי לנכון להפחית במקרה דנן הפסד הנובע מהקטנת דמי שכירות הצפויים להתקבל במשך זמן הבניה, אסביר:

אני סבור כי יש לבחון את הפגיעה, ככל וקיימת, באופן זהה, בין אם מדובר בדירה המשמשת את בעליה ובין אם מדובר בדירה שהושכרה ע"י בעליה לצד ג' בשוק החופשי.

כאשר עולה השאלה הקשורה בהפחתה של דמי שכירות מההשבחה, ככלל היא קשורה באובדן דמי שכירות או בתשלום בגין דיור חלוף בו נושא בעל הזכויות, הנובע מהצורך בפינוי הדירה בזמן ביצוע עבודות הבניה - ולא מהפגיעה או מהקטנת גובה דמי השכירות אילו היו מבקשים להשכיר את הדירה בזמן הבניה בשוק החופשי. דהיינו, היא אינה קשורה ל"סבל" הנגרם לבעל הזכויות בזמן הבניה או לאפשרות להשכיר את הדירה בסכום נמוך יותר בתקופה זו, אלא בצורך תכנוני/הנדסי אוביקטיבי בפינוי הנכס לצורך מימוש הזכויות.

לצורך המחשה, אפנה למקרה בו בעל נכס מבקש לבצע עבודות בניה בדירתו או בביתו הפרטי (הרחבת בניה, תוספת קומה); במצב דברים כזה, ככל ואין צורך תכנוני ו/או הנדסי אוביקטיבי בפינויו של הנכס לצורך ביצוע העבודות ומימוש הזכויות הנובעות

מאישורה של התכנית - ככלל, תחשיב ההשבחה גם לא יביא בחשבון הפחתה בגין הקטנת דמי שכירות בזמן הבניה, זאת על אף שאין חולק כי אם בעל הנכס יבקש להשכיר את דירתו ו/או ביתו בזמן הבניה, דמי השכירות בתקופה זו יהיו מופחתים.

איני צופה מניעה להמשיך לגור בקומות בזמן בניית שתי הקומות העליונות. באשר לשיפוץ קומות המגורים הקיימות, כפי שכבר צוין לעיל, ביצוע הפרוייקט מצריך אף שיפוץ ושינויים ביחידות הבנויות:

הריסת קיר פנימי המקשר את יחידת המשנה לדירה #2.

פתיחת מפתן (קיר פנימי) לצורך חיבור שטח המחסן לדירה #3.

בנית קיר חיצוני בקומת הכניסה (דירה #1) והריסת קיר קיים.

כל אלה הן עבודות שיפוץ טרם בניית הדירה החדשה. השיפוץ בקומת הכניסה מבוצע בקירותיו החיצוניים של הסלון, לא קיים הכרח בשיפוץ המטבח או בחדרי הרחצה/שירותים.

אני מסכים כי במקרים רבים של תוספות לנכסים בנויים, קיימת אי נוחות להתגורר בנכס בזמן השיפוץ, אך מעבר ופינוי המגורים אינו מחויב המציאות וככל ויתבצע, יהיה זה ממניעים סובייקטיביים של בעל הנכס. משכך, אני סבור כי אין מניעה להתגורר בנכס בזמן ביצוע תוספת הבניה.

לאור כל האמור, איני מקבל את עמדת שמאית המבקש כי ביצוע השיפוץ בנכס מחייב פינויו וכי אין בהכרח מניעת אפשרות למגורים בנכס.

אציין, כי למעט מקרים יוצאי דופן, קיימת חפיפה מסוימת בין מקדמי ההתאמה וההפחתה אותם ניתן להביא בחשבון ביחס לעסקאות השוואה, כך שלא ניתן להחיל במצטבר ריבוי מקדמי הפחתה, מבלי לבחון האם השווי הסופי אליו מגיעים סביר ועומד במבחן השוק החופשי אותו רואה לנגד עיניו קונה סביר.

במקרה דנן, בחינת ההשבחה נערכת תוך מתן מקדם הפחתה ל"בינוי חדש על ישן"; אני בדעה כי במצב דברים זה, הפחתה נדרשת, ככל וקיימת, בגין הקטנת דמי השכירות בזמן הבניה מגולמת בכל יתר ההפחתות והמשתנים שיובאו בחשבון, כך שאין מקום להביא בחשבון הפחתה נפרדת נוספת בגין משתנה זה.

<u>ממ"דים</u> - שמאית המבקש דוחה את הכנסת שטח הממ"ד לתחשיב ההשבחה המלאה בשומת המשיבה, שכן מדובר במימוש בדרך של בקשה להיתר.

שמאי המשיבה, בתגובתו מיום 31/12/2024, מקבל את טענתה ומודה כי נפלה טעות בשומתו וכי אין לחייב בממ"ד בהשבחה המלאה.

- אני מקבל הסכמתם; בתחשיב ההשבחה המלא יערך ללא שטח הממ"ד.

<u>מקדם הפחתה לקומות</u> - שמאית המבקש מביאה בתחשיבה הפחתה של 5% לדירות שאינן בקומת מפלס כניסה.

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.)

במהלך הדיון טענה כי התבססה בקביעתה על מחקר דלפי משנת 2020: בשאלה 17 נשאל מה % ההפחתה לכל קומה כשעולים בבנין ללא מעלית - 3% לקומה.

השמאית ציינה, כי בשל העובדה שהנכס הנדון אינו דירה בבניה רוויה קלאסית (חדר מדרגות), אלא יש צורך בירידה בשני גרמי מדרגות חיצוניים לא מקורים (לא מוגן), הובא בתחשיבה מקדם מעט גבוה יותר, של 5% לקומה.

לגבי דירת הגג (דופלקס), הוצגה שאלה 13 במחקר, על פיה (דירת הגן) שווי הקומה השניה בדירה נמוך ב-5% ולכן נלקחו עוד 5% לקומה השניה של הקומה העליונה.

לכך ענה שמאי המשיבה, כי מחקר דלפי הינו כללי ורוחבי, אינו נקודתי למקרה זה או אחר; בכדי לטעון לפגיעה במקרקעין ברמה של 5%, 7% - יש לעמוד בנטל ההוכחה תוך הצגת עסקאות השוואה ברחוב עצמו, כדי להראות שלדירות האלה יש שווי נחות יותר.

<u>החלטה</u> - אני מקבל טענתו של שמאי המשיבה כי להפחתה בשיעור שכזה, יש לעגן את מחקר דלפי בעסקאות השוואה בסביבת הנכס. ניתן היה לצפות כי דירות בקומות העליונות ימכרו במחירים נמוכים משמעותית מדירות בקומות הנמוכות.

בחנתי עסקאות השוואה ברחוב השקד לדירות 4,5 חד' במבנים של 3-4 קומות, ללא מעלית, עם מדרגות חיצוניות שאינן מקורות:

עסקאות השוואה בבניה רוויה										
מס"ד	גוש חלקה	יום מכירה	תמורה מוצהרת בש"ח	שווי מ"ר (₪)	מפלס	חצר/ מרפסת (₪)	שטח דירה (₪)	חד'	שטח אקו' (מ"ר)	שווי מר"א
1	11145/238	17/07/2019	1,385,000	12,149	+3.15	97	114	5	133.4	₪ 10,382
2	11145/238	02/01/2020	1,410,000	12,368	0.00	80	114	5	134.0	₪ 10,522
3	11145/343	13/11/2021	1,280,000	10,159	+3.15	28	126	5	133.0	₪ 9,624
4	11145/199	22/06/2022	1,200,000	10,714	+3.15	23	112	5	117.75	₪ 10,191
5	11145/199	02/01/2023	1,300,000	11,607	+3.15	55	112	5	125.75	₪ 10,338
6	11145/199	04/09/2023	1,200,000	12,500	0.00	73	96	4	114.25	₪ 10,503
7	11145/247	02/03/2022	1,550,000	14,220	-3.15	173	152	4	144.0	₪ 10,181

בבחינת הסקר עולה:

<u>בחלקה 238</u>: שתי העסקאות בחלקה מציגות פער של כ-1.5%; יחד עם זאת, גם מציגות פער של חצי שנה - זו שבקומת הכניסה נחתמה מאוחר יותר.
בהתאם לסקירת השתנות מחירי הדירות של השמאי הממשלתי הראשי ביחס לעליה השנתית במחירי הדירות בעיר חיפה: בין הרבעון הראשון של שנת 2020 לבין הרבעון הקודם (Q4/2019) עולה כי מחירי הדירות ירדו בכ-3%.
בין הרבעון הרביעי של שנת 2019 לבין הרבעון הקודם לו (Q32019/) עולה כי מחירי הדירות עלו בכ-2% ; משקף ירידה במחירי הדירות בכ-1% (זניח).

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

מכאן, אני מסיק כי הפער בין שתי העסקאות בחלקה 238, המשקף תוספת שווי של כ-1.5%, כנראה נובע ממיקום הדירה ביחס לקומת הכניסה.

<u>בחלקה 199</u>: שלוש עסקאות מכר; עסקת מס' 6 שבקומת הכניסה, מציבה את השווי למר"א הגבוה בין השלוש.
בין הרבעון השלישי של שנת 2023 לבין הרבעון המקביל בשנה הקודמת 2022, עולה כי מחירי הדירות עלו בכ-10%.
בין הרבעון השלישי של שנת 2023 לבין הרבעון הראשון בשנה הזו, עולה כי מחירי הדירות עלו בכ-1% בבודד אם בכלל (זניח).
מכאן, אני מסיק כי הפער בין עסקאות 5 ו-6 המשקף תוספת שווי למר"א של כ-4%, נובע ממיקום הדירה ביחס לקומת הכניסה.
עסקאות מס' 6 ו-7: הפער בשווי למר"א משקף תוספת שווי של כ- 3%.

- בהתאם לסקירה הנרחבת לעיל, למען הספק והזהירות, בתחשיבי תובא הפחתה מינימלית של 3% לדירות שמתחת לקומת הכניסה ו- 1.5% בלבד לדירות שמעל קומת הכניסה (המגלמת את השווי בתוספת עליית הגג).

<u>פגיעה בדירה מס' 1</u>: בשומת המבקש הפחתה של כ-8% במקדם שווי השטח העיקרי בדירה, בגין פגיעה מהותית בשווי בשל ביטול המחסן והריסת קיר חדר המגורים (הקטנת שטח הדירה), אשר יצרה חלוקה לא מיטבית בשטח הדירה.

שמאי המשיבה דוחה בתגובתו הפחתה זו ואף טוען כי השינוי בסלון מהווה שיפור תכנוני; כמו כן, אין מדובר בביטול מחסן, אלא העברת המחסן ממפלס -6.25 למפלס 3.25 + מ', (לקומה של דירה מס' 4). מבחינת השטח, טוען כי אין פגיעה בשטח המחסן.

- מהתבוננות בתכנית ההיתר, ניכר כי קיים שיפור במיקום המחסן של דירה מס' 1 - עליה של מפלס אחד במקום ירידה של שני מפלסים.
איני מוצא כי נדרשת הפחתה לשווי השטח העיקרי בשל אי פונקציונאליות; אמנם שטח דירה 1 קטן, אך שטח דירה 3 גדל (תוספת חדר).

<u>דירה מס' 3</u>: בתחשיב המצב החדש, שמאית המבקש מציבה 12.5 מ"ר שטח עיקרי המתווסף לדירה מס' 3. במצב קודם שטח זה מופיע כשטח מחסן דירתי קיים (של דירה מס' 1).

- כך יובא גם בתחשיבי.

<u>דירה מס' 2/ שוליות</u>: שמאי הצדדים לא התיחסו לנושא זה.

ביטול יחידת המשנה מביא להגדלת שטח דירה מס׳ 2 בשטח כ-148.5 מ״ר, כולל ממ״ד.
- בהתאם לגישתי והחלטותי[10] הרבות, יובא בתחשיבי מקדם שוליות 0.85 לשטח דירתי שמעל 120 מ״ר.

<u>קומת העמודים</u> - שמאי הועדה אינו מביא בחשבון את שטח קומת העמודים במצב הקודם. לטענת שמאית המבקש, כפועל יוצא מכך, גדל גובה ההשבחה המלאה לתכנית; כיון שבפועל קומת העמודים בנויה - השטח הזה חייב להיות חלק מתחשיב המצב הקודם; למרות שתכנית מגדירה ש״ש בתוספת קומת עמודים, הבעלים לא אמור לשלם עבור השטח הזה פעמיים.

בתגובתו, טוען שמאי המשיבה כי בהתאם לתכנית ההיתר משנת 2021, הותרה בניית שטחי שירות בהיקף 147 מ״ר הכוללים את שטחי הממ״ד ואת יתר השטחים כמו מע׳ טכניות, אחסנה.
במהלך הדיון הוסיף כי תוספת השטחים בקומת העמודים מיוצגת בתקנון במילה ״תותר״ - קרי, מעבר לכך יש לבקש; לכן, בתחשיבו נלקחו בחשבון כל 345 מ״ר שטחי השירות המותרים (ללא שטח מתוקף הוראות התכנית שיש לבקשם כתוספת מהועדה המקומית).

החלטה - בהתאם להוראות תכנית 355-1068378 (הערות לטבלת הזכויות), קומת העמודים מוגדרת כחלק משטח שירות משותף.
בהתאם לסע׳ 6.2 לתקנון תכנית 355-0449710 יותרו 135 מ״ר שטחי שירות... ובנוסף תותר תוספת שטח עבור חניה ועבור קומת עמודים.

כפי שבמצב הקודם הובא שטח החניות (75 מ״ר) בנוסף לשטחי השירות (135 מ״ר), כך גם השטח הבנוי של קומת העמודים הבנויה צריכה לבוא בחשבון.

- אני מקבל טענת שמאית המבקש.

<u>כניסה מקורה</u> - בתחשיב המבקש שטח הכניסה המקורה מובא במקדם 0.25, כיון שמדובר בשטח פתוח מקורה ללא קירות; השמאית מפחיתה ממנו את שטח המסדרון המשותף למחסנים בקומה.
בשומת המשיבה שטח זה במקדם שווי 0.5, כיתרת שטחי שירות.

- בהתאם להחלטתי דלעיל כי ההשבחה תיבחן לפי נוסחת זעירא לכלל הנכס, אני מקבל טענת שמאי המשיבה; קומת העמודים תובא בחשבון כחלק משטחי השירות הנותרים לכלל המבנה.

<u>טופוגרפיה</u> - שמאית המבקש מביאה בתחשיבה הפחתה למאפיין זה במקדם 0.9. לטענתה, המגרש בעל הטופוגרפיה המדרונית ביותר ברחוב, כמו כן, מתבססת על החלטת ש.מ יגאל יוסף במגרש הסמוך.

[10] גו״ח 6389/120, גו״ח 11093/383, גו״ח 6580/23, גו״ח 11022/112.

לגישת שמאי המשיבה לא נדרשת הפחתה נוספת, שכן עסקאות ההשוואה מרחוב השקד מגלמות טופוגרפיה זהה ותלולה.

החלטה- אני מקבל את טענת המשיבה; ביום ביקורי בנכס התרשמתי כי אכן מדובר במגרש תלול - אך לא ראיתי כי שונה מהותית מטופוגרפיה הררית מזו של מגרשי עסקאות ההשוואה שאציג בהמשך ובאלה שבשומת המשיבה.
השווי למ"ר מבונה מגלם את תכונות הקרקע ללא צורך בהפחתה נוספת.

<u>קרבה למבנה ציבור</u> - בשומת המבקש הפחתה במקדם 0.8 בגין מיקום הנכס בסמיכות למבנה ציבורי ולמבנה מסחרי מעבר לכביש וקרבה למגרש תעסוקה בהמשך, על אותו קו, ברחוב השקד.
לטענת השמאית, נכון להיום, בנוי רק המבנה המסחרי וכבר ניתן לראות את העומס ברחוב; למגרש המסחרי חניות מועטות ובשעות הפעילות כבר יש עומס חניה ברחוב (חונים על מדרכות, תוך חסימת חניות ביתיות); יש לקחת בחשבון כי העומס והמטרד יגברו כשיבנו שני המבנים הנוספים.

שמאי המשיבה דוחה הטענה, שכן הנכס אינו בהגדרת גובל ויש כביש המפריד ביניהם. כמו כן, מוסיף כי הנכס נהנה משטח ציבורי פתוח מצפון מערב התורם לשווי.

החלטה - אקדים ואציין, כי עסקאות ההשוואה שהובאו מרחוב השקד אינן מגלמות קרבה למבנה ציבורי כזה או אחר.

אני מקבל עמדת המבקש כי יתכן וקיימת פגיעה במידת הפרטיות, מטרד כלי רכב ברחוב ועומס, כתוצאה מסמיכות למרכז בעל פעילות מסחרית אשר לו מספר קטן יחסית של מקומות חניה; מטרד חניה ורעש מגלם שווי נחות יותר ביחס לסביבה.

מחד, שטח החלקה אינו בהגדרת "גובל", כלומר אין לו פיאה משותפת עם החלקה, מאידך - הכניסה והיציאה למרכז המסחרי מרחוב השקד, כך שמורגש עומס ברחוב בשעות הפעילות, באינטנסיביות שימוש לאורך ימות השבוע ושעות היום.

- אני מקבל כי נדרשת הפחתה לשווי המגרש, אשר בתחשיבי תובא במקדם 0.9 בגין סמיכותו לשב"צ.

<u>מושעא</u> - בשומת המבקש הפחתה למושעא במקדם 0.9. שמאי המשיבה אינו מייחס הפחתה בגין רכיב זה.

הבעלות של יחיד על חלק ממגרש המיועד לבנית יחידת דיור אחת, יחד עם גורם פרטי שאין לו ענין מיוחד למכור את חלקו במחיר הוגן וסביר - עלולה לגרום להליכים ממושכים ומיגעים של משא ומתן, אפשר כי אף ילווה הליכים משפטיים ממושכים לפירוק השיתוף ובמקרים מסויימים בתשלום מחיר הגבוה ממחיר השוק.

במקרים של בעלות במושע על מגרש המיועד לבנית מספר יחידות דיור יש לשני הצדדים, גם יחד, אינטרס ממשי בקידום המימוש של זכויות הבניה.

- אני סבור כי במקום שהמקרקעין אינם רשומים בפנקס הבתים המשותפים יש להביא רכיב זה בתחשיב ההשבחה.

אני מקבל עמדת שמאית המבקשת כי נדרשת הפחתה בגין גורם השיתוף; איחס בתחשיבי הפחתה בשיעור של כ- 5%.

<u>מקדמי שווי</u>

<u>מחסן</u>: מקבל את הסכמת הצדדים למקדם 0.4.

<u>חניה מקורה</u>: בשומת המשיבה מקדם 0.35, בשומת המבקש 0.3.
בהתאם להחלטותי[11] הקודמות, יובא בתחשיבי מקדם 0.35.

<u>מרפסות</u>: בשומת המשיבה מקדם 0.35, בשומת המבקש 0.3.
אני מקבל את מקדם השווי 0.3 התואם את גישתי, כך גם ניתחתי את עסקאות ההשוואה.

<u>יתרת שטחי שירות</u>: בשומת המבקש מקדם 0.3, מאחר ולטענתה שטחי שירות אלו מיוחסים לשימושי מערכות טכניות, מדרגות, חדר הסקה.
בשומת המשיבה שטחי שירות אלה במקדם 0.5.
אני מקבל טענת שמאית המבקש כי שטחים אלו נחותים יותר ועל כן ינתן להם שווי נמוך יותר משטח שירות דירתי. יחד עם זאת, עסקאות ההשוואה מגלמות שווי ליתרת שטחי שירות במקדם 0.5, כך שהדבר יוצר עיוות.
מבדיקתי, שימוש במקדם 0.3 לשטחי השירות הנוספים, תביא להגדלת שווי מ״ר מבונה שנקבע בתחשיבי (המתבטא בניתוח הזכויות של עסקאות ההשוואה) ולכן במקרה הנדון, יובא בתחשיבי מקדם שווי 0.5, כבשומת המשיבה לכל שטחי השירות.

<u>ערכי שווי</u>

שמאי המשיבה קבע בתחשיבו שווי מ״ר מבונה בסך 3,400 ₪, בהתבסס על שקלול ניתוח: 5 עסקאות השוואה לדירות בנויות (בגישת החילוץ) מגבעה א׳ (גוש 11144), בין השנים 2022-2024, תוך ביצע התאמה בשיעור 10% למיקום, לזמן ולצפיפות.
3 עסקאות השוואה למגרשים ריקים (בגישת ההשוואה הישירה) בין השנים 2021-2022.
בנוסף, בדק את סבירות מול השווי אשר התקבל בהחלטתו של ש.מ אלי כהן (גו״ח 11144/410), למועד קובע 01/08/2023 (3,560 ₪).

שמאית המבקש טוענת לשווי נמוך יותר, בסך 3,100 ₪ ומתבססת על נתוני השווי משומת המשיבה בנטרול עסקאות קיצון ובשקלול מתון יותר בין הגישות: 60% השוואה ישירה ו-40% בגישת החילוץ.

[11] גו״ח 11145/175, גו״ח 6578/245, גו״ח 8215/297, גו״ח 15307/29, גו״ח 6668/1004,

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

החלטה - בחנתי את עסקאות המכר של דירות בסביבתו של מגרש הנכס אליהן הפנו שמאי הצדדים ואף ניתחתי עסקאות נוספות של מכר דירות, מדווחות באתר רשות המיסים;

<u>עסקאות השוואה לדירות</u>: דירות חדשות יחסית בין השנים 2019-2021, תוך כדי הפעלת מקדם מתואם לזמן בהתאם לסקירת השתנות מחירי הדירות של השמאי הממשלתי:

עסקאות השוואה בבניה רוויה										
גוש חלקה	**יום מכירה**	**תמורה מוצהרת בש"ח**	**שווי מ"ר (₪)**	**מפלס**	**חצר/ מרפסת**	**שטח דירה (מ"ר)**	**חדר'**	**שטח אקו'**	**שווי מר"א (₪)**	**שווי מתואם לזמן (₪)**
11145/238	17/07/2019	1,385,000	12,149	3.15	97	114	5	133.4	10,382	12,459
11145/238	02/01/2020	1,410,000	12,368	0.00	80	114	5	134	10,522	12,627
11145/343	13/11/2021	1,280,000	10,159	3.15	28	126	5	133	9,624	11,549
11145/199	22/06/2022	1,200,000	10,714	3.15	23	112	5	117.75	10,191	11,516
11145/199	02/01/2023	1,300,000	11,607	3.15	55	112	5	125.75	10,338	11,372
11145/199	04/09/2023	1,200,000	12,500	0.00	73	96	4	114.25	10,503	10,503
11145/247	02/03/2022	1,550,000	14,220	-3.15	173	109	4	152	10,181	11,199
ממוצע										11,603

<u>עלויות בניה</u>

בהתאם למחשבון "דקל" - נספחים ועלויות לבניה ופיתוח, 11/2019, לבניינים בגובה בין 3-8 קומות - עלויות עקיפות כ-30% מסך עלויות הבניה הישירה (המגלמות תנאי טופוגרפיה הררית):

4,580 ₪ X 1.3 עקיפות = 5,954 ₪ ~ 6,000 ₪.

לאחר שבחנתי את הנתונים לעיל, בחלקות סמוכות ובחלקה הנדונה, מצאתי לנכון לקבוע שווי ראוי בסך 3,070 ₪ למ"ר מבונה למועד הקובע כדלהלן, עפ"י שלבי החילוץ המפורטים בתקן 3 של התקינה השמאית.

מחיר מר"א ממוצע בנוי	11,600	₪
בניכוי 17% מע"מ	9,915	₪
בניכוי 15% רווח יזמי	8,621	₪
הפחתת עלויות בניה	-6,000	₪
שווי למר"א מבונה לא כולל מע"מ	**2,621**	₪
סה"כ מר"א מבונה כולל מע"מ במעוגל	**3,070**	₪

<u>עסקאות השוואה למגרשים</u>:

בחרתי לנתח בשנית את עסקת ההשוואה (מס' 3) שהציג שמאי המשיבה, למגרש ריק מבניה הסמוך לנכס נשוא ההחלטה בגו"ח 11145/190 (אותה בחרה שמאית המבקש

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.)

לנטרל). באתר מידע נדלן של רשות המיסים מצאתי כי בחלקה זו היו שתי עסקאות מכר (בשני מועדים שונים). שווי המכירה ברבעון הראשון של שנת 2024 מיצג שווי הכולל זכויות בניה נרחבות יותר לאחר אישורה של תכנית פרטנית למגרש ואילו שווי המכירה ברבעון הראשון של שנת 2022, כוללת שווי המגלם פוטנציאל לזכויות נוספות וזאת בהתאם לתב"עות רבות בסביבת הנכס אשר התאשררו באותה תקופה. משכך בחילוץ שווי מ"ר מבונה אקווי' הבאתי בחשבון זכויות אלה במקדם 50%.

שימוש	מקדם אקווי'	זכויות בניה 355-0661652	11145/190	שטח אקווי	זכויות בניה 355-0449710	11145/190	שטח אקווי	שטח אקווי' בפוטנציאל
תאריך מכר		**12/02/2024**			**29/03/2022**			
שטח מגרש			478			478		
מס יח"ד			4			3		
שטח עיקרי	1		478	478		345	345	133
ממ"ד	1	12.5	50	50	12.5	37.5	37.5	12.5
מרפסות	0.3	20	80	24	12	36	10.8	13.2
חניה מקורה	0.35	25	100	35	25	75	26.25	8.75
מחסן	0.4	12.5	50	20	12.5	37.5	15	5
שטחי שירות משותפים	0.5		200	100	135	60	30	70
מרפסת גג (כ-25% משטח עיקרי)	0.3	25%	119.5	35.85	25%	86.3	25.88	9.975
חצר (בניכוי תכסית)	0.25	85%	71.7	17.925	תכסית קווי בנין 228 מ"ר	250	62.50	-44.575
סה"כ מ"ר אקווי				**761**			**553**	**208**
סה"כ שטח אקווי כולל שטח בפוטנציאל 50% (היטל השבחה)								656.85
תמורה לעסקה				**2,800,000** ₪			2,150,000 ₪	**2,150,000** ₪
שווי למר"א				**3,6806** ₪			3,888 ₪	**3,273** ₪
שווי מר"א מתואם לזמן (5%) **במעוגל**				**3,500** ₪			3,703 ₪	**3,430** ₪

כמו כן, בהתאם להשתנות מחירי הדירות בחיפה בין רבעון ראשון של 2022 לרבעון המקביל בשנה הבאה, היתה עליית מחירים בשיעור 13%. על הצד הזהיר, הובא בתחשיבי שיעור 5% בלבד, כך מתקבל שווי במעוגל בסך 3,430 ₪.

בהתאם לעיל, לא קיבלתי את עמדת שמאית המבקש לנטרול עסקה זו כעסקת קיצון. אני מקבל כי יש לנטרל את עסקת השוואה מס' 1 (גו"ח 11145/175), המהווה שווי נמוך מאוד, אשר אינו משקף שווי שוק בסביבה.

מכאן, השווי הממוצע המתקבל של עסקאות 2 ו-3 כ-3,280 ₪/מ"ר.

<u>שווי מ"ר מבונה משוקלל</u>: קיבלתי את טענת המשיבה לשימוש במקדמים מתונים יותר לשיקלול בין שתי גישות ההשוואה. אציב מקדם 60% לנתון השווי אשר התקבל בגישת ההשוואה הישירה ו-40% לזה שהתקבל בגישת החילוץ:

שווי ממוצע משוקלל			
בגישת ההשוואה הישירה	60%	₪ 3,280	₪ 1,968
בגישת החילוץ	40%	₪ 3,070	₪ 1,228
שווי מ"ר מבונה ממוצע משוקלל			**₪ 3,196**

נכון למועד הקובע, מתקבל שווי מ"ר מבונה ממוצע משוקלל במעוגל בסך **3,200** ₪

<u>תחשיב ההשבחה</u>

<u>סה"כ ההשבחה במימוש מלא</u>:

מצב קודם (A)

שטח חצר 262 מ"ר (בניכוי תכסית מקווי בנין):

(15 מ' X 14 מ') = 210 מ"ר (מהווה כ-45% תכסית)

שימוש	זכויות בניה 355-0449710	שטח (מ"ר)	מקדם שווי	שטח אקו'
שטח מגרש		477		
מס יח"ד		3		
שטח עיקרי		345	1.0	345
ממ"ד	12.5	37.5		0.0
מרפסות	12	36	0.3	10.8
חניה מקורה	25	75	0.35	26.25
מחסן	12.5	37.5	0.4	15.0
שטחי שירות משותפים	135	60	0.5	30.0
חצר (בניכוי תכסית קווי בנין)	210 מ"ר	262.4	0.25	65.58
סה"כ מ"ר אקו'				**493**

מצב חדש (B)

שטח חצר כ-253 מ"ר (בניכוי תכסית עפ"י הבקשה להיתר), שכן תכסית מקווי בנין:

(15 מ' X 12 מ') = 180 מ"ר (מהווה כ-38% תכסית, הנמוך מהבקשה להיתר 46.84%).

שימוש	זכויות בניה ליח"ד 355-1068378	שטח (מ"ר)	מקדם שווי	שטח אקו'
שטח מגרש		477		
מס יח"ד		4		
שטח עיקרי	100%	477	1.0	477
ממ"ד	12.5	50		0
מרפסות	20	80	0.3	24
חניה מקורה	25	100	0.35	35
מחסן	13	52	0.4	20.8
שטחי שירות משותפים		98	0.5	49
חצר (בניכוי תכסית)	46.84%	253.6	0.25	63.39
סה"כ מ"ר אקו'				**669**
בהתאמה לצפיפות			0.95	**636**

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.)

סה"כ ההשבחה המלאה במ"ר (B-A)	143
שווי מ"ר מבונה אקו'	₪ 3,200
הפחתה למושעא	0.95
הפחתה למבנה ציבור	0.90
סה"כ ההשבחה במימוש מלא	**₪ 391,248**

ההשבחה במימוש החלקי:

מימוש בהיתר קודם				
שימוש	**מימוש בהיתר קודם**	**שטח**	**מקדם שווי**	**שטח אקו' (מ"ר)**
עיקרי מפלס 6.25 -	82.43	82.43	0.97	79.96
עיקרי מפלס 3.25 -	136.47	136.47	0.97	132.38
עיקרי מפלס 0.0	125.75	125.75	1	125.75
ממ"ד		37.5		0
מרפסות		12	0.3	3.6
חניה מקורה			0.35	0
מחסן		37.5	0.4	15
מערכות טכניות		11.11	0.5	5.56
קומת עמודים מפולשת		57.86	0.5	28.93
שטחי שירות משותפים		14.31	0.5	7.155
חצר (תכסית בהיתר)	46.84%	253.6	0.25	63.39
סה"כ מ"ר אקו'				**462**

מימוש בהיתר חדש + קודם (C)				
שימוש	**מימוש בהיתר קודם**	**שטח**	**מקדם שווי**	**שטח אקו'**
עיקרי מפלס 6.25 -	82.43	**12.5**	**0.97**	**92.08**
עיקרי מפלס 3.25 -	120		**0.97**	**116.4**
עיקרי מפלס 3.25 - (שולי)	16.47		**0.97** x **0.85**	**13.58**
עיקרי מפלס 0.0	125.75	-5	1	**120.75**
עיקרי מפלס 3.25 +		124.72	**0.985**	**122.85**
ממ"ד	37.5	12.5		0
מרפסות	12	81.43	0.3	**28.03**
חניה מקורה		5	0.35	**1.75**
מחסן	37.5	11.5	0.4	**19.60**
קומת עמודים מפולשת	57.86		0.5	28.93
שטחי שירות משותפים	14.31	50.8	0.5	25.4
חצר (תכסית בהיתר)	46.84%	253.6	0.25	63.39
סה"כ מ"ר אקו'				**632.76**

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.)

סה"כ תוספת שטח אקו' לחיוב בהשבחה (C-A)	139.76
סה"כ ההשבחה למימוש המבוקש (143 /139.76) *391,248 ₪)	382,383 ₪
מקדם הפחתה חדש על ישן	0.80
הפחתה בגין עלויות עודפות	(30,000 ₪ -)
סה"כ השבחה במימוש היחסי	**275,906** ₪

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. <u>החלטה</u>

לאור האמור והמפורט לעיל, הגעתי לכלל דעה כי ההשבחה והיטל ההשבחה אשר יחולו במקרקעין שבנדון, הידוע כחלקה 188 בגוש 11145 ברכסים, עקב מימוש זכויות חלקי בדרך של בקשה להיתר בניה מס׳ 20231990 כמפורט להלן:

תכנית	המועד הקובע	ההשבחה	היטל ההשבחה (50%)
355-0449710	06/03/2020	אין השבחה	
355-1068378	08/07/2023	₪275,906	₪137,953

היטל ההשבחה יוצמד ע״פ הוראות התוספת השלישית לחוק.

15. <u>תצהיר</u>

הנני מצהיר כי החלטתי זו נעשתה לפי מיטב ידיעותי והבנתי המקצועית, בהתאם לנתונים שהוצגו בפני וכי אין לי כל חלק או ענין אישי בנכס נשוא הכרעה זו.

ניתנה היום, 07/04/2025

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