מישל אשור - שמאי מקרקעין

אמיליה אשור - שמאית מקרקעין

תאריך : 08 ביולי , 2025
מספר מינוי : 2722-2024
מספרנו : 274-2722-2024

לכבוד

גב' יונית קריירי - המבקשת
ע"י מר אריה סודית, שמאי מקרקעין
דוא"ל ariesodit1@gmail.com

הועדה המקומית לתו"ב מורדות הכרמל - המשיבה
ע"י מר ענאן סלאמה, שמאי מקרקעין
דוא"ל anan@pciphas.co.il

ג.א.נ.,

<u>החלטת שמאי מכריע להיטל השבחה</u>
<u>תת חלקה 1, חלקה 97 בגוש 12545,</u>
<u>רח' הברוש 43, שכונת "איילת הכרמל", טירת הכרמל</u>

1. מטרת ההחלטה

1.1. בהתאם להוראות סעיף 14(ב)(1) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965 מוניתי כשמאי מכריע לעניין היטל ההשבחה לנכס הנדון.

1.2. היטל ההשבחה נדרש בגין מימוש זכויות מלא בדרך של מכר.

2. דיון מקצועי

בתאריך 13.02.2025 קיימתי דיון באמצעות היוועדות חזותית. הצדדים קיבלו הזדמנות נאותה לטעון טיעוניהם, להציג אסמכתאות ולהגיב על טיעוני הצד שכנגד. סיכום הדיון הועבר לצדדים.

3. מועד קובע

גורם ההשבחה	מועד קובע [1]
תכנית מס' 355-0830612	13.11.2021

4. ביקור בנכס

ביקור במקום נערך ע"י החת"מ בתאריך 06.03.2025.

5. פרטי הנכס

גוש : 12545.
חלקה : 97.
תת חלקה : 1.
שטח הדירה רשום : 110 מ"ר + הצמדת חצר, פרגולה וחניה.
שטח החלקה בשלמות : 917 מ"ר.
מהות הנכס : דירת מגורים בקומה ראשונה בבניין בן 4 קומות מעל קומת חניה.
מיקום : רח' הברוש 43, שכונת "איילת הכרמל", טירת הכרמל.

---

[1] המועד הקובע הינו - יום תחילת תכנית או אישור הקלה או שימוש חורג. בהתאם לסעיף 119(א) לחוק התו"ב התשכ"ה- 1965 "תחילתה של תכנית, היא בתום חמישה עשר ימים מיום פרסום הודעה ברשומות או בעיתון על דבר אישורה, לפי המועד שבו פורסמה ההודעה האחרונה מבין ההודעות ברשומות או בעיתון".

אבא הלל סילבר 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606 | office@emashur.co.il | טל. 074-7191000 , פקס. 074-7191001

6. תיאור הנכס והסביבה

הסביבה הינה אזור מגורים בחלק הדרום המזרחי של טירת הכרמל, הידוע כשכונת "איילת הכרמל".

החלקה ממוקמת בצפון-מזרח השכונה בחלקו הצפוני של רח' הברוש, המהווה בקטע הנדון רחוב ללא מוצא.

בסמוך וממזרח לשכונה ולחלקה שבנדון קיימת חטיבת קרקע בלתי מפותחת.

השכונה מאופיינת בבניה צמודת קרקע לצד בניה רוויה.

בסביבה פיתוח ותשתית עירונית.

על החלקה קיים בניין מגורים בן 4 קומות מעל קומת חניה המשמשת לחניה ואחסנה, הכולל 2 דירות בקומה הראשונה, 2 דירות בקומה השניה ו- 2 דירות דופלקס בקומות השלישית והרביעית, בסה"כ כולל הבניין 6 יח"ד.

הנכס הנדון מהווה את דירת המגורים הצפונית בקומה הראשונה (מפלס 0.00), ששטחה הרשום 110 מ"ר. לדירה צמודה חניה בקומת החניה וקרקע (חצר היקפית מרוצפת) במפלס הדירה בשטח של 105 מ"ר ופרגולה בשטח של 12 מ"ר + מחסן בקומת החניה, המשויך בהיתר הבניה לדירה.

7. המצב התכנוני

7.1. תכנית מכ/201

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 3282 מיום 19.01.1986.

מטרת התכנית - לקבוע צורה אחידה של חישוב שטחי הבניה למגורים במרחב התכנון של הועדה המקומית לתכנון ובניה מורדות הכרמל.

הוראות התכנית:

- שטח המגרש לצורך חישוב שטחי הבניה - שטח נטו, כפי שאושר בתכנית מתאר או בתכנית מפורטת, או בשינוי להן, לאחר כל ההורדות לצרכי ציבור.
- חלקי הבניין הכלולים בחישוב שטח הבניה - כל חלקי הבניין לרבות מרפסות מקורות ולא מקורות, חדרי מדרגות פנימיים, חדרי שירות דירתיים כגון חדר ארונות, מזווה, גלריה וכיו"ב.
- חלקי הבניין שלא ייכללו בחישוב שטח הבניה - מקלט תקני מינימלי, מחסן דירתי צמוד לדירה בבית משותף בגודל עד 6 מ"ר לדירה, מקום חניה, בין שהוא מקורה ובין שאינו מקורה בשטח עד 25 מ"ר ובגובה עד 2.2 מ', מבנה יציאה לגג בגובה עד 2.2 מ', מדרגות גן ומדרגות חוץ, מרפסת גן ללא קירוי, שטח הגג, השטח הפנוי בקומת עמודים ובתנאי שהוא שייך ליותר משתי דירות, סטווין, השטח מתחת לגג רעפים שלא יעלה על 2.2 מ', בבניינים רבי קומות- חדר מכונות, קומת צנרת עד גובה 1.8 מ', חדר הסקה, פיר המעלית ושטחים הקשורים להפעלת המעלית, ארובה בלתי מקורה המשמשת לאוורור השירותים, בדירות בנות למעלה ממפלס אחד - חתכים אופקיים בלתי מנוצלים של חללי חדרי המדרגות הפנימיים עד 8 מ"ר ובמקרה של חדר מדרגות משותף לשתי דירות או יותר עד 12 מ"ר.

7.2. תכנית מכ/192

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 3571 מיום 13.07.1988.

מטרת התכנית - חלוקת השטח למגרשים לבניה עצמית למגורים ושטחי מגורים אחרים, מסחר, דרכים, שטחים ציבוריים פתוחים אחרים לבנייני ציבור ושטחים למתקנים הנדסיים.

אבא הלל סילבר 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606 | office@emashur.co.il | טל. 074-7191000 , פקס. 074-7191001

החלקה הנדונה מסומנת כחלק ממגרש מס' 77 בייעוד "אזור מגורים ב'".
זכויות בניה:
שטח מגרש מינימלי : 900 מ"ר.
אחוזי בניה מותרים : 40% לקומה, סה"כ 80%.
מס' יח"ד למגרש : 6.
מס' קומות : 2.
קווי בניין : קדמי- 5 מ', צדדי- 4 מ', אחורי- 5 מ'.

7.3. <u>תכנית מכ/278</u>

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4263 מיום 24.11.1994.

מטרת התכנית- לקבוע את התנאים להוצאת היתר בניה להקמת בריכת שחיה פרטיות באזור מגורים א'-ב'.

תותר הקמת בריכות שחיה פרטיות שטח החצר של הבתים החד משפחתיים במגרשים בשטח של 700 מ"ר לפחות ודו משפחתיים במגרשים בשטח של 1,000 מ"ר לפחות. תותר הקמת בריכות שחיה על גגות הבתים באזור מגורים א' בלבד.
מבנה הבריכה לא יחשב כתוספת בניין על מס' הבניינים המותרים במגרש לפי תכנית המוגדר בתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מהתכנית) תשכ"ז-1967 בסעיף 1 (ד).
שטחן של בריכות שחיה פרטיות בלתי מקורות בחצר המגרש, על גגות הבתים או בקומת עמודים לא יחושב כשטח בניה.
בקשות להיתר בניה לבריכות שחייה יהוו חלק מתכנית הבקשה להיתר ויכללו בתוכנית פתוח המגרש אשר תפרט את הוראות בנית הבריכה בהתאם לס' 9 - הוראות הבניה. הוראות אלה יחולו גם במקרה של הגשת בקשה לבנית בריכה כתוספת לבניין קיים.

7.4. <u>תכנית מס' 355-0661652 (מכ/מק/940)</u>

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 8413 מיום 29.08.2019.

מטרת התכנית - קביעת הוראות לבניה במרווחים, תוך שמירת שטחים פנויים ומגוננים, בהתחשב בהשפעת הבינוי במרווחים על המגרשים הגובלים ובהתאם להנחיות המרחביות.
החלקה הנדונה מסומנת בייעוד "עפ"י תכנית מאושרת אחרת".

7.5. <u>תכנית מס' 355-0830612 "שינוי הוראות בניה במדורגי הברוש - טירת כרמל"</u>

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 9943 מיום 25.10.2021 ובעיתונות מיום 29.10.2021.

מטרת התכנית - הסדרת בניה קיימת ומתן הוראות לתוספות בניה.
החלקה הנדונה מסומנת כמגרש מס' 97 בייעוד "מגורים".

עיקרי הוראות התכנית:
1. הוספת שטחים עיקריים.
2. הוספת שטחי שירות.
3. הסדרת מחסנים בקומת חניה.
4. הוספת מרפסות קונסוליות להגדלת שטח גינה.
5. שינוי קו בניין.

עיצוב פיתוח ובינוי:
1. לא יתאפשר פיצול יח"ד ליחידות משנה.
2. **תותר תוספת בנייה על כל שטח המרפסת הקדמית, עד 28 מ"ר כ"א, סה"כ עד 56 מ"ר, במפלס 0.00-/+ קומה א', מעל קומת החניה, בה 2 דירות סימטריות זהות, כ"א עם כניסה נפרדת דרך מדרגות גן במרווח הצדי (מסומן א-1 בנספח הבינוי).**

אבא הלל סילבר 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606 | office@emashur.co.il | טל. 074-7191000 , פקס. 074-7191001

3. יותר להקים מחסנים בקומת החניה ובחלל שמתחת למרפסת הגג של הדירות, עד 10 מ"ר לכל דירה, סה"כ עד 40 מ"ר שטחי שירות נוספים (מסומן מ-1 בנספח הבינוי), במפלס הרחוב, 2.5-, בנסיגה של 1 מ' מגבול המגרש. מרווח קדמי בו קיימת אדנית לכוון הרחוב (מסומן מ-2 בנספח הבינוי).
4. שטחי המחסנים והחללים שיתווספו יהיו חלק בלתי נפרד מיחידת הדיור וישויכו ליחידת הדיור הקיימת, בנפרד משטח המרפסות והתוספות כפי שמפורט בטבלת השטחים.
5. קו בניין קדמי (1 מ') לא יעבור את קו הבניין הקיים בפועל אחרי אדנית הקיימת לכיוון הרחוב.
6. מספר יח"ד, צפיפות, גובה מבנה, מספר קומות, ללא שינוי ובהתאם למצב הקיים בפועל.
7. כל תוספות הבניה תהיינה במסגרת קונטור הבניין הקיים מלבד תוספות הבניה המותרות במרווח האחורי.

זכויות בניה במגרש 97:

גודל מגרש	:	917 מ"ר.
שטחי בניה מעל הכניסה הקובעת	:	עיקרי- 993 מ"ר, שרות- 240 מ"ר.
תכסית	:	50%.
מס' יח"ד	:	6.
מס' קומות מעל הכניסה הקובעת	:	4 קומות, גובה מבנה- 13 מ'.
קווי בניין	:	צידי- 4 מ', אחורי- 2.5 מ', קדמי- 1 מ'.

הערות ברמת הטבלה:

א. שטחי שירות יחושבו על פי תקנות חישוב שטחים.
ב. נספח הבינוי מחייב לגבי שטח הבניה המרבי המותר ומיקומו.
ג. לא בכל המגרשים ניתן לנצל את מלוא השטחים המצוינים בטבלה.
ד. לא יתאפשר לנייד שטחי בניה מיחידת דיור אחת לאחרת.
ה. הגובה כולל מעקות ומתקנים על הגג.

עוד נקבע, בין היתר, בתנאים להיתר בניה כי הגשת תכנית בינוי לכל המגרש בנפרד שתציג את אופן חלוקת זכויות הבניה בין הדירות השונות וככל שיהיו עודפים בזכויות הבניה במגרש, לא יהיה ניתן לנצל אותן למטרות אחרות מהקבוע בסעיף 4.1.2 (עיצוב ופיתוח).

מסמכי התכנית כוללים, בין היתר, נספח בינוי, הכולל תיאור סכמטי וחתך עם טבלה של כמות מירבית ומיקום התוספות בכל אחת מ- 72 הדירות בתכנית.

בהתאם לנספח הבינוי לתכנית, שטח התוספת לדירת המגורים שבנדון, מסומן "א-1" בחלק הצפון-מערבי של הדירה הנדונה.

8. <u>תיק הבניין</u>

מעיון בתיק הבניין הסרוק באתר הוועדה המקומית לתכנון ובניה מורדות הכרמל ובהתאם לשומות הצדדים, לא אותר היתר הבניה המקורי להקמת הנכס הנדון. אותרה תכנית היתר מיום 25.02.2003 שניתן ל"לגזליזציה לבניה + מחסן ופרגולת הצללה". שטח הבניה הכולל הינו 122.2 מ"ר, מתוכו 108.7 מ"ר עיקרי ו- 13.5 מ"ר שירות.

האמור אינו מהווה חוות דעת תכנונית/אדריכלית/הנדסית/רישוי וכד'. לצורך קבלת מידע תכנוני/אדריכלי/הנדסי/רישוי מוסמך וכד' לרבות מידע לצרכי תכנון/רישוי וכד' יש לפנות לוועדה המקומית לתכנון ובניה ולקבל זאת בכתב.

אבא הלל סילבר 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606 | office@emashur.co.il | טל. 074-7191000 , פקס. 074-7191001

9. הזכויות בנכס

9.1 הרישום בלשכת רישום המקרקעין

הוצג בפני העתק נסח רישום מפנקס בתים משותפים מתאריך 20.03.2024 לפיו רשומה תת חלקה 1 בחלקה 97 בגוש 12545, בשטח רשום של 110 מ"ר, כדירה בקומה ראשונה, הכוללת 11/70 חלקים ברכוש המשותף.

תת החלקה רשומה בבעלות:
אלקלעי משה - 1/3 חלקים.
אלקלעי זוהר - 1/3 חלקים.
קרירי יונית - 1/3 חלקים.

שטח החלקה הרשום בשלמות - 917 מ"ר.
הצמדות:
- חניה מקורה - המסומנת בתשריט באות א', בצבע ורוד, בשטח 12 מ"ר.
- קרקע - המסומנת בתשריט באות ב', בצבע ורוד, בשטח 105 מ"ר.
- פרגולה - המסומנת בתשריט באות ג', בצבע ורוד, בשטח 12 מ"ר.
- חדר מדרגות - המסומן בתשריט באותיות כד', בצבע תכלת, בשטח 25 מ"ר (יחד עם 1-4).

על החלקה קיימת הערה בדבר אתר עתיקות מיום 27.03.2008, ראה ילקוט פרסומים מס' 4444 מיום 19.09.1996 עמ' 9.

על החלקה רשומות זיקות הנאה מיום 27.03.2008, כדלקמן:
- חלקה נהנית, בזכות מעבר לכלי רכב ולהולכי רגל בשטח המסומן בתשריט באות Q בשטח של 50 מ"ר בצבע ורוד.
- חלקה נהנית, מיכל גז תת קרקעי מרכזי ל- 12 בתים ברח' הברוש 21 ועד 43 בשטח המסומן בתשריט באות S בשטח של 24 מ"ר.
- חלקה כפופה, בזכות מעבר לכלי רכב ולהולכי רגל כמסומן בתשריט באות R בצבע ורוד בשטח של 50 מ"ר.

9.2 מסמכי הבית המשותף

הוצגו בפני תשריט ותקנון בית משותף.
בהתאם לתשריט הבית המשותף תת-חלקה 1 מהווה את יחידת המגורים הצפונית, בקומה הראשונה מעל קומת הקרקע בבניין.

9.3 הסכם מכר

הוצג בפני הסכם מכר, שנחתם ביום 22.08.2024, בין אלקלעי משה, אלקלעי זוהר וקרירי יונית (להלן "המוכר") לבין מזין אלון ומזין אליזה (להלן "הקונה") לפיו רכש הקונה מהמוכר את הזכויות בדירה, הידועה כתת חלקה 1 בחלקה 97 בגוש 12545.

האמור אינו מהווה חוות דעת משפטית. אין בהחלטה זו לקבוע את הזכויות הקנייניות ו/או החוזיות במקרקעין.

אבא הלל סילבר 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606 | office@emashur.co.il | טל. 074-7191000 , פקס. 074-7191001

10. עמדות הצדדים והכרעה

10.1. ההשבחה עפ"י שומות הצדדים

גורם ההשבחה	מועד קובע	ההשבחה על-פי שומת המשיבה	ההשבחה על-פי שומת המבקשת
תכנית מס' 355-0830612	13.11.2021	₪ 132,842	לא חלה השבחה

10.2. עמדת שמאי המשיבה

נתוני שווי

בהתאם לעסקאות מכר לדירות מגורים בטירת הכרמל (רח' הברוש) מתוך אתר מידע נדל"ן, מתקבל שווי מ"ר בנוי ממוצע בסך 11,899 ₪.
בניכוי רווח יזמי של 15% ועלות בניה 5,980 ₪ (כולל 15% עקיפות), קבע שווי מ"ר מבונה פלדלת, מגלם ממ"ד וחצר, בסך 4,370 ₪.

תחשיב

מהות	שטח עיקרי	שטח שירות (1)
זכויות בניה במצב קודם - מכ/192	734	228
זכויות בניה במצב החדש - 355-0830612	993	240
תוספת ז"ב	**259**	**12**

זכויות בניה לתת חלקה 1 עפ"י נסח הרישום:

מהות	שטח עיקרי	שטח שירות (1)(2)	סה"כ שטח אקו'
זכויות בניה במצב קודם - מכ /192	122.27	38	141.3
זכויות בניה במצב החדש - 355-0830612 (3)	156.04	37.7	174.9
תוספת ז"ב (4)	**33.8**	**0**	**33.6**

(1) שטחי השירות מקורם בתכנית מכ/201 אשר אושרה לפני תכנית מכ/192 וממשיכה להתקיים גם לאחר אישור תכנית מכ/192.
(2) בחישוב סה"כ שטח אקו', הובאו בחשבון שטחי השירות במקדם אקו' של 0.5.
(3) ז"ב עיקריות במצב החדש חושבו בהתאם לחלק ברכוש המשותף אשר הינו 11/70.
(4) לאור אופן ניתוח עסקאות ההשוואה (לשווי מ"ר מבונה פלדלת), הובאה בחשבון תוספת השטח העיקרי בלבד.

תוספת מ"ר קרקע מבונה (שטח עיקרי)	33.8
שווי בסיסי למ"ר קרקע מבונה "פלדלת"	₪ 4,370
מקדם התאמה לתוספת בינוי חדש על ישן	0.9
השבחה בתת חלקה מס' 1	**₪ 132,842**

אבא הלל סילבר 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606 | office@emashur.co.il | טל. 074-7191000 , פקס. 074-7191001

10.3. <u>עמדת שמאי המבקשת</u>

הוראות התכנית קובעות כי סך תוספת הבנייה לדירות בקומה א' הוא עד 28 מ"ר לדירה.
יש להביא בחשבון הפחתה להתאמה לבינוי חדש על ישן במקדם 10%.
בשומת המשיבה לא ניתנה התייחסות לשוליות התוספת והשפעתה על הבינוי הקיים אשר אינה מוסיפה חדר אלא גורמת להארכת שני חדרים וייתכן ואף ויתור על חדר והפיכתו למסדרון לצורך גישה לשטח ההרחבה אשר בכל מקרה יהיה על חשבון שטח הגינה, דבר שיגרום להחשכה של שני חדרים אלו.
כיום בתחום השטח המיועד להרחבה קיים משטח מרוצף עם פרגולה אשר בנויה בהיתר.
שטח החצר מוצמד קניינית לדירת המגורים ולכן, יש להפחית את שווי החלק אשר נגרע מהמרפסת והגינה לאור מיקומה הבלעדי של ההרחבה העתידית.

<u>שימוש במקדם תועלת למ"ר חצר משווי מ"ר בנוי בסביבה של בניה רוויה:</u>
בשומות מקרקעין למגורים צמודי קרקע לפי טיוטת פרק כ"ד לקווים המנחים (שומות לחצרות), נקבע, בין היתר, כי מקדם תועלת למ"ר חצר ביחס לתועלת מ"ר בנוי אפשרי בנכסים שממוקמים בסביבה בנויה שבה חסרים מחירי קרקע וטווח מקדם תועלת למ"ר חצר ביחס לתועלת מ"ר בנוי טווח שכיח במגורים צ"ק עפ"י סקירת מחירי שוק: מזערי- 10%, מירבי- 30%.
החצר הצמודה לדירה בנויה מעל קומת חניה וללא גישה ישירה אלא מפנים הבית. כן, לא מדובר במבנה צמוד קרקע עם חצר ולא ניתן לבצע גזירה שווה.
לפיכך, קבע מקדם שווי לחצר במצב הקודם לפי 30% משווי בנוי, ובמצב החדש לפי 20% משווי בנוי.

לעמדתו, בתוספת הבניה מתקבלים חדרים צרים וארוכים ללא תכנון ו/או שימוש פונקציונאלי. מיקום תוספת הבניה כמוצג בתכנית החדשה יוצר פגם תכנוני במימוש הזכויות. למבנה הבנוי קיים יתרון ותוספת השטח בהתחשב בהפסד החצר אינה משביחה.

<u>שווי</u>
מקבל את השווי למ"ר בנוי בסך 11,900 ₪ ולמ"ר מבונה בסך 4,370 ₪ כבשומת המשיבה.

<u>תחשיב</u>

	תיאור		מחיר למ"ר	סה"כ
מצב קודם	דירה	110	₪ 11,900	₪ 1,309,000
	חצר מקדם 30% מבנוי	105	₪ 3,570	₪ 374,850
	סה"כ מחיר הנכס מצב קודם			**₪ 1,683,850**
מצב חדש	דירה	110	₪ 11,900	₪ 1,309,000
	חצר מקדם 20% מבנוי	77	₪ 2,380	₪ 183,260
	שטח הרחבה	28	₪ 4,370	₪ 122,360
	מקדם הפחתה בגין בנייה ישן על חדש		0.9	₪ 110,124
	סה"כ מחיר הנכס מצב חדש			**₪ 1,602,384**
השבחה				**אין השבחה**

אבא הלל סילבר 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606 | office@emashur.co.il | טל. 074-7191000 , פקס. 074-7191001

10.4. <u>עיקרי תגובת שמאי המשיבה לשומת המבקשת</u>

<u>תוספת הבניה המאושרת:</u>
מקבל את האמור בשומת המבקשת כי יש להביא בחשבון תוספת שטח עיקרי בסך 28 מ"ר בלבד ליח"ד הנדונה והפסד החצר.
נספח הבינוי של התכנית מתיר הרחבת הדירה ב- 28 מ"ר. כמו כן, על-פי החלק היחסי של תת החלקה 1 המהווה את הנכס הנדון, ברכוש המשותף, בהתאם לתקנון המוסכם, ערב התכנית המשביחה משויכים/מיוחסים כ- 41 מ"ר מסה"כ התוספת של התכנית המשביחה (41 = 11/70 * 993 שטח עיקרי). מהאמור, בנוסף ל- 28 מ"ר שנצבעו בנספח ביחס לדירה, קיימות זכויות נוספות של כ- 12 מ"ר מכח התכנית המשביחה אשר שייכות קניינית ותכנונית כאחד לנכס הנישום.

<u>שוליות השטחים הנוספים:</u>
ניתן מקדם הפחתה לבינוי חדש על ישן המגלם בתוכו את אילוצי התכנון והבינוי (התחברות למבנה קיים) לתוספת זכויות הבניה בלבד. הטענה לעניין אופן ניצול זכויות הבניה הינה סובייקטיבית לחלוטין ואין להתייחס אליה במקרה ספציפי זה- לראיה, מציינים כי, לאורך הרחוב ניתן לראות כיצד נוצלה תוספת זכויות הבניה בדירות דומות במבנים סמוכים ע"ח שטחי החצרות.

<u>מקדם תועלת למ"ר חצר משווי מ"ר בנוי בבניה רוויה:</u>
מסמך טיוטת הקווים המנחים עליו הסתמך שמאי המבקשת הינו מסמך טיוטה מלפני 15 שנים (כ- 11 שנים מהמועד הקובע) ולכן אינו רלוונטי.
המתודה לפיה יש לגזור את שווי תרומת החצר משווי למ"ר בנוי שגויה היות והחצר אינה מושפעת מאופי וצורת בינוי אלא ממאפייני הקרקע והינו נגזרת משווי זכויות הבניה ולא משווי הבלוקים, הטיח והבטון. לפיכך, יש לבחון את תרומת שווי החצר משווי בסיסי למ"ר מבונה, המנטרל את רכיב עלויות הבניה, להן אין השפעה על שווי החצר.

<u>פגם תכנוני:</u>
בבחינת הבקשות להיתר בנייה בשכונת המגורים, קיים מימוש וניצול זכויות וניתן לנצל את שטח התוספת באופן פונקציונאלי.

<u>בהמשך לאמור והסכמתו לחלק מהטענות שעלו, הציג בתגובתו תחשיב מעודכן:</u>

מהות	שטח במ"ר	מקדם	סה "כ שטח אקו'
תוספת מ"ר קרקע מבונה (שטח עיקרי)	28	1	28
הפסד בגין שטח חצר	28	0.25	7
סה"כ שטח קרקע מבונה שיובא בחשבון			21
מקדם התאמה לבינוי חדש על ישן (מתייחס לשטח התוספת בלבד)			0.9
שווי בסיסי למ"ר קרקע מבונה "פלדלת"			₪ 4,370
השבחה בתת חלקה מס' 1			**₪ 82,593**

אבא הלל סילבר 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606 | office@emashur.co.il | טל. 074-7191000 , פקס. 074-7191001

10.5. <u>עיקרי תגובות הצדדים הרלוונטיות בדיון ולאחריו</u>

שמאי המבקשת:

- חצר- קיימת גינה בחזית הבניין ויתכן כי, לא ניתן לנצל את זכויות הבניה.
- הוראות התכנית אוסרות ניוד שטחים בין יחידות הדיור. כן, נספח הבינוי הינו מחייב לעניין השטח ומהווה חלק מחיקוק. בהתאם לפסיקה, אין לחייב בהיטל השבחה בגין פעולה אשר מנוגדת לחוק.
- בהערה ג' בסעיף 5 להוראות התכנית, מצוין כי לא בכל המגרשים ניתן לנצל את מלוא השטחים.
- הדיון בפני השמאי המכריע אינו המקום לתקן שומת ועדה, ניתן לבצע תיקון רק בהתאם לסעיף 14 ו' לתוספת השלישית לחוק התו"ב. מציג פסקי דין בעניין זה [2].
- מבקש להשית את תשלום שכר טרחת השמאי המכריע על הועדה לאור התנהלותה.

שמאי המשיבה:

- מבהיר כי בתקנון הבית המשותף נקבע כי, אחוזי הבניה הקיימים ו/או שייווצרו בעתיד על החלקה יתחלקו בין בעלי הדירות לפי חלקיהם ברכוש המשותף ובהתאם חישב את החלק המיוחס לבעלי תת-חלקה 1 בשומתו.
- ההוראה בתכנית הקובעת כי לא יתאפשר לנייד שטחי בניה מיחידת דיור אחת לאחרת, מתייחסת לזכויות הבניה המוקצות עפ"י נספח הבינוי, ולא לזכויות הבניה המותרות מתוקף התקנון המוסכם, מעבר ל- 28 מ"ר המותרים בתכנית. בדירות הפנטהאוזים, 97/5 ו- 97/6 אשר עפ"י הוראות נספח הבינוי יכולות להוסיף עוד כ- 81.5 מ"ר, כאשר בהתאם לתקנון המוסכם יש סך זכויות בניה בהתאם לחלקם ברכוש המשותף של 48 מ"ר (13/70 * 259 מ"ר). לפיכך, יהיה עליהם לקנות את יתרת זכויות הבניה מבעלי הזכויות הנוספים בנכס.
- ניתן לנצל את הזכויות שלא בהתאם לנספח הבינוי המחייב חלקית. כתימוכין, מצרף תכנית בקשה להיתר שהוגשה בחלקה סמוכה לנכס, בה התבקשו זכויות בניה מכוח התכנית המשביחה עם בקשה להקלה לניוד השטחים לצורך ניצולם במיקום שונה במבנה ולא בהתאם לנספח הבינוי.

שמאי המבקשת:

- מציג מסמך חתום ע"י הועדה המקומית המוכיח לדבריו כי, הבקשה עליה נסמך שמאי הועדה איננה מתייחסת לזכויות בניה או ניוד זכויות מכוח תכנית 355-08830612.

[2] ערר (מרכז) 8005-01-23 קטה אחזקות בע"מ נ' הועדה המקומית לתכנון ולבניה גבעת שמואל.
ערר (מרכז) 8054-09-19 אאורה ישראל יזמות והשקעות בע"מ נ' הועדה המקומית לתכנון ולבניה יהוד מונסון.

אבא הלל סילבר 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606 | office@emashur.co.il | טל. 074-7191000 , פקס. 074-7191001

10.6. הכרעה

תכנית מס׳ 355-0830612 (להלן "התכנית") כוללת הוראות להרחבת הדירה שבנדון.
בהתאם לנספח הבינוי לתכנית, המחייב לעניין שטח התוספת ומיקומו, הותרה הרחבת הדירה בשטח של 28 מ"ר.

להלן התייחסותי לנושאים שבמחלוקת והכרעתי בהם:

10.6.1. תוספת שטח לחיוב

בסעיף 4.1.2 א 2. להוראות התכנית נקבע כי, "תותר תוספת בנייה על כל שטח המרפסת הקדמית, עד 28 מ"ר כ"א, סה"כ עד 56 מ"ר, במפלס 0.00-/+ קומה א', מעל קומת החניה, בה 2 דירות סימטריות זהות, כ"א עם כניסה נפרדת דרך מדרגות גן במרווח הצדי (מסומן א-1 בנספח הבינוי)."

בנספח הבינוי מסומנת הרחבת השטח של 28 מ"ר כאמור, בחלקה הצפון-מערבי של הדירה, על חשבון שטח מרוצף.

לפיכך, קיבלתי את עמדת שמאי המבקשת כי התכנית מתירה הרחבת שטח הדירה ב- 28 מ"ר.

יתרה מכך, עוד נקבע בהוראות התכנית כי, "ככל שיהיו עודפים בזכויות הבניה במגרש, לא ניתן יהיה לנצל אותן למטרות אחרות מהרשום בסעיף 4.1.2".

למעלה מן הצורך, בחנתי האם בבחינת סך תוספת הזכויות בבניין לנספח הבינוי קיימים עודפים בזכויות:
בהתאם להוראות התכנית, סך שטח עיקרי מותר לבניה בחלקה הנדונה הינו 993 מ"ר. במצב הקודם הותר שטח בניה של 80% בחלקה, קרי כ- 734 מ"ר (80% * 917 מ"ר). לפיכך, שטח התוספת שהתירה התכנית בחלקה שבנדון, המסומן בתכנית כמגרש 97, הינו כ- 259 מ"ר.
בבחינת שטחי הרחבה ליחידות הדיור השונות בבניין, על גבי נספח הבינוי עולה כי, סך שטח התוספת מסתכם לכדי 259 מ"ר. דהיינו, לא נותרת יתרת זכויות בניה, מעבר לשטח ההרחבות כמסומן בנספח הבינוי.

לאור האמור, לא קיבלתי את טענת שמאי המשיבה כי בשל היכולת למכור את יתרת זכויות הבניה בין בעלי הדירות בבניין יש לחייבם בהיטל השבחה. השטח המותר למימוש מכוח התכנית הינו 28 מ"ר לדירה שבנדון בהתאם לנספח הבינוי ואף לא נותרת יתרת זכויות בניה, מעבר לשטח ההרחבות המסומן בנספח הבינוי.

10.6.2. מקדם שווי חצר

שמאי הצדדים חלוקים בדבר אופן תרומת שווי שטח החצר במצב הקודם.

שמאי המבקשת העריך שווי מ"ר חצר במצב הקודם במקדם 30% משווי מ"ר בנוי ובמצב החדש במקדם 20% משווי בנוי, עפ"י מסמך טיוטה לפרק כ"ד לקווים המנחים.
שמאי המשיבה סבור כי, המסמך אינו רלוונטי היות והינו טיוטה וכן, מרוחק מהמועד הקובע. שווי מ"ר חצר הוערך על ידו במקדם 0.25 משווי מ"ר מבונה.

בבחינת עסקאות למכירת דירות בבניינים הכלולים בתחום התכנית, בשל גיל הבניינים, וככל הנראה, רמת גמר שאינה אחידה בדירות, לא ניתן להבחין במובהקות תרומת שווי החצרות לדירות.

אבא הלל סילבר 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606 | office@emashur.co.il | טל. 074-7191000 , פקס. 074-7191001

הערכת שווי החצר תיבחן כתרומתה לשווי הדירה בהתבסס על הפרקטיקה השמאית הרווחת, לפיה יוערך שווי החצר כמקדם שווי מ"ר מבונה.

בהתאם למחקר דלפי משנת 2020, הדן בסוגיות מהותיות בשמאות מקרקעין מקדמי התאמה בתנאי מידע חסר, בפרק 2- בניה רוויה, לשאלה "בהנחה ששווי מרכיב הקרקע למ"ר עיקרי בקומת הקרקע הוא 100%, מה המקדם באחוזים לשווי מ"ר גינה צמודה לדירת גן- שטח גרעיני (שטח אפקטיבי/מעגל ראשון), טווח התשובות הינו 0.15-0.40, כאשר התשובה השכיחה וכן החציון הינם 0.25 משווי מ"ר מבונה.

גישה דומה נקבעה בשומות המכריעות כמפורט להלן:

שמאי/ת מכריע/ה	גו"ח	מקדם חצר משווי מ"ר מבונה
נורית ג'רבי	10686/10,29,30,37,80	0.25
עומר סרחאן	11145/118	0.25
יגאל יוסף	11145/189	0.25
אלי כהן	10393/24	0.25

בהתחשב בשטח החצר בשני מצבי התכנון ובהתחשב בכך ששטח החצר קטן במצב החדש, איני מקבל את טענת שמאי המבקשת כי, במצב הקודם מקדם שווי החצר גבוה יותר לעומת המצב החדש.

שטח הדירה הרשום הינו 110 מ"ר והחצר הצמודה לנכס הנדון בשטח של 105 מ"ר בהתאם לנסח הרישום. בהתאם להיתר הקיים לנכס הנדון ולביקור בנכס, חצר זו מרוצפת.

בהתחשב בפיתוח החצר, בבינוי ובגודל החצר ביחס לגודל הדירה ובכך כי, החצר מרוצפת, יובא בחשבון מקדם שווי חצר 0.35 משווי מ"ר מבונה.

10.6.3. <u>עלות התאמה חדש על ישן</u>

שמאי הצדדים מסכימים כי מקדם ההתאמה הראוי לבינוי חדש על ישן הינו 0.9, המחושב לשטח תוספת הבניה בסך 28 מ"ר.

אני מקבל את טענת הצדדים כי תוספת הבניה כרוכה בייקור בעלויות הבניה הממוצעות ביחס להקמת מבנה חדש.
בבחינת תוספת הבניה המותרת, בהתחשב בבינוי הקיים ובעלויות בניה ישירות, אני מקבל את מקדם ההתאמה לבינוי חדש על ישן כבשומות הצדדים - 0.9 לתוספת הזכויות שהותרה.

10.6.4. <u>מקדם שווי תוספת שטח הבניה</u>

בהתאם לנספח הבינוי, הרחבת שטח הדירה מתאפשרת בחלק הצפון-מערבי של הדירה.

בהתחשב בשטח הדירה ובבינוי הקיים ובמיקום התוספת, אני מקבל את טענת שמאי המבקשת כי יש להביא בחשבון פחת לשוליות ופונקציונאליות, שישקף את מגבלות תכנון תוספת השטח, המוערך על ידי במקדם 0.8.

אבא הלל סילבר 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606 | office@emashur.co.il | טל. 074-7191000 , פקס. 074-7191001

10.6.5. שווי

אני מקבל את השווי למ"ר בנוי בסך 11,900 ₪ ואת השווי למ"ר מבונה בסך 4,370 ₪ (מגלם ממ"ד וחצר) כבשומות הצדדים, לאחר שמצאתיו כסביר.

10.6.6. תחשיב

	תיאור	שטח במ"ר	שווי למ"ר (מגלם חצר)	מקדם הפסד חצר	מקדם בינוי חדש על ישן	מקדם שוליות ופונקציונאליות	סה"כ
מצב קודם	דירה	110	11,900 ₪				**1,309,000** ₪
מצב חדש	דירה	110	11,900 ₪				1,309,000 ₪
	הרחבה	28	4,370 ₪	0.65	0.90	0.8	57,264 ₪
	סה"כ שווי הנכס מצב חדש						**1,366,264** ₪
השבחה							**57,264** ₪
היטל השבחה							**28,632** ₪

10.7. תכניות מכ/278 ו- מכ/מק/940

אני מקבל את עמדת שמאי הצדדים כי התכניות אינן משביחות את הנכס הנדון.

11. שכר השמאי המכריע

לאחר הדיון המקצועי, ביקש שמאי המבקשת להשית את שכר טרחת השמאי המכריע במלואו על המשיבה לאור התנהלותה.

בסעיף 5 לתקנות התכנון והבניה (שכרו של שמאי מכריע ושמאי מייעץ), תשס"ט - 2009, נקבע שיעור ההשתתפות בשכרו של השמאי המכריע - כדלקמן:

"(א) המבקש והמשיב יישאו, כל אחד, במחצית שכרו של השמאי המכריע, היו כמה מבקשים או כמה משיבים, יישאו הם, בינם לבין עצמם, במחצית השכר כאמור, בחלקים שווים.
(ב) השמאי המכריע רשאי להטיל את מלוא תשלום השכר על צד אחד, או להורות על חלוקה אחרת מזו המפורטת בתקנת משנה (א), בהתקיים הנסיבות האלה, כולן או חלקן:
(1) סכום התביעה או ההשבחה, לפי העניין, אינו סביר לאור הכרעות קודמות, הנחיות מקצועיות מקובלות וכיוצא באלה.
(2) הבקשה טורדנית או קנטרנית.
(3) תוצאות ההכרעה במחלוקת הן באופן מובהק לטובת אחד הצדדים.
(4) נוכח מצבו הכלכלי, מתקשה המבקש לשלם את שכרו של השמאי המכריע, כולו או חלקו. לעניין בחינת הקושי בתשלום כאמור, יבחן השמאי המכריע את זכאותו של המבקש להנחה מסכום הארנונה הכללית, לפי תקנה 2(8) לתקנות ההסדרים במשק המדינה (הנחה מארנונה) התשנ"ג-1993".

בהתייחס למקרה שבפני, לא מצאתי כי נפל פגם בהתנהלות הועדה המקומית. אמנם שמאי המשיבה אישר כי נפלה טעות בשומתו אולם, תיקון הטעות כעמדתו אינה מביאה להשבחה כנטען ע"י שמאי המבקשת או לתוצאת ההשבחה בשומה מכרעת זו.

לאור האמור, לא מצאתי כי קיימות במקרה זה נסיבות, העונות על אחד מהתנאים המפורטים בסעיף 5 לתקנות כאמור ולפיכך, אני דוחה את הבקשה וקובע כי, שכר השמאי המכריע ישולם ע"י הצדדים בחלקים שווים.

אבא הלל סילבר 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606 | office@emashur.co.il | טל. 074-7191000 , פקס. 074-7191001

12. <u>החלטה</u>

12.1. לאור כל האמור והמפורט לעיל, הגעתי לכלל דעה כי ההשבחה בנכס שבנדון, הידוע כתת חלקה 1 בחלקה 97 בגוש 12545, הינה כדלקמן:

גורם ההשבחה	מועד קובע	ההשבחה	היטל ההשבחה
תכנית מס' 355-0830612	13.11.2021	₪ **57,264**	₪ **28,632**

היטל ההשבחה יוצמד כחוק ולא יישא ריבית פיגורים בתקופה בה התנהל ההליך.

12.2. הנני מצהיר כי החלטה זו נערכה לפי מיטב הבנתי וניסיוני המקצועי, בהתאם לנתונים שהוצגו בפני וכי אין לי כל חלק או עניין במקרקעין נשוא ההחלטה.

ולראיה באתי על החתום,

_____

מישל אשור, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

אבא הלל סילבר 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606 | office@emashur.co.il | טל. 074-7191000 , פקס. 074-7191001