יעקב פז – שמאי מקרקעין ומשפטן
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

תאריך: 16 בפברואר, 2020
מספרי מינוי: 1878-2019
מספרנו: 484.שומה מכרעת

לכבוד:
המבקש יצחק רובין
באמצעות השמאי
חיים יהושע
בדוא"ל: haimy611@hotmail.com

המשיבה, ועדה מקומית לתו"ב, הראל
באמצעות השמאי
יניב אסולין
asulinyaniv@gmail.com

שומה מכרעת להיטל השבחה - גוש 30475, חלק מחלקה 10
רחוב הכלנית 57, מבשרת ציון

בהתאם להוראות ס' 14 (ב) (1) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965 מוניתי כשמאי מכריע לעניין שבנדון.
בתאריך 05/12/2019 קיימתי דיון בנוכחות שמאי הצדדים. סיכום הדיון הועבר לצדדים.

1. **מטרת השומה:**
אומדן ההשבחה למקרקעין שבנדון, כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965.

2. **מהות ההשבחה:**
מימוש זכויות בדרך של מתן היתר בניה הכולל אישור הקלות ואישור תכנית בנין עיר.

3. **מועד קובע לשומה:**
15 יום ממועד פרסומה למתן תוקף של תכנית מ.י/במ/738 - 19/02/1993
יום אישור ההקלות ע"י הועדה המקומית לתכנון ובניה "הראל" - 22/05/2019

4. **ביקור בנכס:**
ביקור חיצוני בנכס וסביבתו, נערך ע"י החת"מ ביום 28/10/2019.

5. **פרטי הנכס:**

מהות הנכס	דירת מגורים (מס' 16) המהווה חלק מבנין מגורים בן 2 קומות (בנין מס' 117)
גוש	30475
חלקה	10
כתובת הנכס	הכלנית 57, מבשרת ציון

6. **תיאור הנכס וסביבתו:**
חלקה 10 בגוש 30475, ממוקמת ברחוב הכלנית, בשכונה "ג'" אשר בחלקה הדרום מזרחי של מבשרת ציון.
שכונה "ג'" הינה שכונת מגורים ותיקה, מאופיינת בעיקר בבתי מגורים ותיקים צמודי קרקע לצד בתי מגורים חדשים. בחלק מהמגרשים בוצעו הרחבות ותוספות בניה עם השנים.

הפיתוח הסביבתי מלא וכולל כבישים, מדרכות, תשתיות מים, חשמל וביוב.
רחוב הכלנית הינו חד-סטרי, מהווה ציר תנועה בשכונה והוא מתחבר בין שני קצוות רחוב השלום.
על החלקה קיימים מספר מבני מגורים הבנויים בניה טיפוסית, רובם בני 2 קומות.
הנכס הנדון מהווה דירת מגורים, הממוקמת בבנין המסומן כמס' 7 בהתאם לתכנית מי/239.
הדירה ממוקמת בקומה השנייה ובאגפו המזרחי של הבנין. בבניין בן 2 קומות, , הכולל 16 דירות מגורים ב-4 כניסות. הדירה הנדונה הינה בשטח של 96.50 מ"ר[1].
בנין המגורים המכיל את הנכס, בנוי בטון ובלוקים, מחופה בחלקו לוחות אבן. גג הבניין שטוח. המבנה מוחזק במצב פיזי התואם את גילו.

7. <u>המצב התכנוני:</u>

להלן פירוט התכניות העיקריות הרלבנטיות לחוות דעת זו, שחלות על הנכס:

המצב הקודם (תכנוני + היתר קיים):

7.1. <u>תכנית מי/239 פורסמה למתן תוקף בי.פ. 2209 מיום 01/04/1976</u>

על פי תשריט התכנית, הנכס שבנדון מסומן כמגרש מס' 7 באזור מגורים לגביו נקבעו ההוראות הבאות:

צפיפות ואופי הבינוי - 8 בנייני מגורים, כל בנין 16 דירות ב-2 חדרי מדרגות ומקלט לכל חדר מדרגות

גובה הבניינים - 2 קומות מעל קומת מרתף

על פי תשריט התכנית, במגרש במספר 7 יהיו 8 דירות בנות 2 חדרים בשטח של 58 מ"ר כ"א, ו-8 דירות בנות 3 חדרים בשטח של 70 מ"ר כ"א. סה"כ שטח הדירות בבניין במגרש 7, הינו 1,024 מ"ר.

7.2. <u>תכנית מי/288 פורסמה למתן תוקף בי.פ. 2345 מיום 14/07/1977</u>

מטרות התכנית, בין היתר, יעוד שטח לאזור מגורים, יעוד שטח לבניני ציבור, יעוד שטח למסחר, יעוד שטח לתווי דרכים חדשות, יעוד לשטח פתוח ציבורי ויעוד שטח פתוח פרטי למעברים להולכי רגל.
התכנית אינה משנה את זכויות הבניה בנכס נשוא חוו"ד, וקובעת כי במגרש מס' 7 זכויות בניה המרביות יהיו 1,024 מ"ר.

[1] על פי הבקשה להיתר.

7.3. היתר בניה מספר 160 מיום 26/06/1977

ההיתר הינו לבניית בית מגורים בבלוק מס' 7, בו קומת מרתף, קומת כניסה וקומה א' המכיל 16 יח"ד. להלן שטחי הבניה כפי שמופיע בהיתר הבניה:

קומה	שטח עיקרי מבוקש במ"ר
מרתף	115.48
כניסה	483.60
א'	483.60
מרפסות	69.92

7.4. תכנית מי/ 288 א' פורסמה למתן תוקף בי.פ. 3071 מיום 05/07/1984

מטרת התכנית הרחבת יחידות דיור קיימות. התכנית קובעת כי תותר הגדלת שטח דירה ל-95 מ"ר על פי דרך החישוב בתכנית מי/250 וכי לא תותר תוספת דירות וקומות למספר הדירות והקומות הקיימות.

7.5. היתר בניה מספר 2353 מיום 25/02/1993

ההיתר הינו להרחבת 8 יח"ד מתוך 16 יח"ד בבנין, ללא תוספת קומה ויח"ד חדשות.

להלן שטחי הבניה כפי שמופיע בהיתר הבניה בנכס נשוא חוו"ד:

מס' דירה	שטח עיקרי קיים במ"ר	שטח עיקרי מוצע במ"ר	סה"כ שטח הדירה במ"ר	סה"כ תוספת מחסן+ דירה במ"ר	שטח מרפסת פתוחה במ"ר	שטח מחסן במ"ר
16	61.91	31.70	93.61	44.85	5	13.15

המצב החדש (תכנוני + החלטת הועדה המקומית באשר להקלות):

7.6. תכנית מ.י./במ/738 פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4082 מיום 04/02/1993

מטרת התכנית, בין היתר, שינוי מיעוד מאזור מגורים 5 לאזור מגורים 5 מיוחד במתחמים א', ב' ו-ג', קביעת קווי בנין חדשים, הוראות בניה, גובה בניה מרבי ומספר יח"ד מרבי בכל מגרש, קביעת בינוי בשטח בהתאם לנספחי הבינוי והגדרת גודל מקסימלי של הדירות במתחם ל-120 מ"ר ליח"ד.

על פי תשריט התכנית, הנכס מסווג במתחם ב' לגביו נקבעו בין היתר, ההוראות הבאות:

- מס' יח"ד בכלל המגרשים: 192 יח"ד (תוספת של 64 יח"ד ב-8 בניינים)
- מס' קומות מקסימלי: 3 מעל קומת מרתף-מחסנים קיימת.
- הבניה תהא בכל בנין בהיקף אחד בלבד.
- קו הבנין לקומה השלישית יהיה בנסיגה של לפחות 3 מ' מחזית הבנין ב-40% מאורך החזית הפונה למדרון.

- הגג של הקומה השלישית יהיה גג רעפים על לפחות 70% משטח הקומה וגובהו המירבי יהיה 4.50 מ׳ מפני רצפת הקומה השלישית.
- לא תותר הקמת מרפסות זיזיות.
- הקלה: הבינוי שעפ״י התכנית ממצה את אפשרויות מתן ההקלות בגבול סטייה בלתי ניכרת וכל תוספת קומות או תוספת גובה בניה, או הקטנת מרווחים שלא בהתאם לתכנית זו תראה כסטייה ניכרת.

7.7. <u>בקשה להיתר מס׳ 20180235 והחלטת הועדה המקומית באשר לבקשה להיתר מס׳ 20180235 מיום 22/05/2019</u>

מהות הבקשה הינה תוספת קומה פלוס קומת גלריה עם גג רעפים על גבי בית קיים בן 2 קומות. להלן שטחי הבניה כפי שפורסמו בהיתר הבניה:

קומה	שטח עיקרי קיים במ״ר	שטח עיקרי מוצע במ״ר	שטח ממ״ד במ״ר	סה״כ שטח במ״ר	שטחים לא מקורים במ״ר
א׳	96.50			96.50	
ב׳		84.32	12.00	96.32	9.00
גלריה		26.15		26.15	5.85
סה״כ				218.92	14.85

תכנית הבקשה להיתר כוללת את ההקלות הבאות:

- הקלה מהוראות התכנית לבניה בהינף אחד.
- תוספת גלריה בחלל מגורים.
- גובה גג רעפים עד 12.13 מ׳.

בהתאם להחלטת הועדה המקומית מיום 22/05/2019, הוחלט לאשר הבקשה להיתר מס׳ 20180235. להלן נוסח ההחלטה:

החלטות שנתקבלו ביום 22/05/2019, לאשר כולל ההקלות הבאות:

- הקלה בקו בנין לקומה שלישית - 1.50 מ׳ נסיגה מחזית הבנין, במקום 3.00 מ׳ נסיגה מחזית הבנין, ב-40% מאורך החזית הפונה למדרון.
- לעניין ההקלה בגובה הבנין 11.60 מ׳ במקום 10.50 מ׳, לאשר באופן חלקי את הבקשה להקלה ולאפשר הגבהת הגובה מעבר למצוין בתכנית במטר נוסף בלבד, ולא כפי שנתבקש.

8. <u>המצב הקנייני:</u>

בהתאם להעתק רישום אישור זכויות מאת עמידר, אשר הופק ביום 26/07/2017, עולים עיקרי הפרטים הבאים:

גוש:	30475
חלקה:	10
יחידה:	16
מבנה:	117 (בדף אישור הזכויות רשום מבנה 11117)
בעלות:	רשות הפיתוח
בעלי זכות בנכס:	רובין יצחק (50%)
	רובין רבקה (50%)

9. <u>עיקרי טיעוני הצדדים</u>

להלן יוצגו עיקרי טעוני שמאי הצדדים, כפי שבאו לידי ביטוי בשומותיהם, במסמכי התגובה ובדיון שנערך בפני.

9.1. <u>שומות הצדדים</u>:

להלן ההשבחה בהתאם לשומות הצדדים:

מהות ההשבחה	המועד הקובע	ההשבחה בשומת המשיבה	ההשבחה בשומת המבקש
תכנית מ.י/במ/738	19/02/1993	₪ 59,101	₪ 18,133
הקלות	22/05/2019	₪ 97,251	₪ 17,793

9.2. **<u>תכנית מ.י/במ/738 למועד הקובע 19/02/1993</u>**

9.2.1. עיקרי עמדת שמאי המשיבה:

לטענת שמאי המשיבה, ההשבחה נובעת מתוספת זכויות בניה להרחבת יח"ד קיימת, משטח של 95 מ"ר עד לשטח של 120 מ"ר ומתוספת זכויות בניה להקמת יח"ד חדשה על הגג.

לטענתו ובהתאם לשומתו, יש להביא בחשבון מקדם דחיה בשיעור של כ-75%[2] עקב מגבלת בינוי בהינף אחד ובעלות משותפת על זכויות הבניה. כמו כן, לטענתו, יש להביא בחשבון מקדם הפחתה של 5% בשווי תוספת הזכויות, בגין הצורך בהתאמה לבינוי החדש.

ערכי שווי בשומת שמאי המשיבה:

לטענת שמאי המשיבה, שווי מ"ר מבונה אקווי' במועד הקובע הינו בסך של 900 ₪. שווי זה נקבע בהתבסס על ביטאון מקרקעין וערכם כרך ק"ה, יולי 1991.

[2] מגלם דחיה של 5 שנים בש.ה 6%.

לטענתו, מהטבלה בביטאון עולה כי עפ״י תוצאות מכרזים בסביבה, שווי קרקע ליח״ד בבניה רוויה במבשרת ציון בשנת 1991 נע בין $9,000 ל-$10,000, ובהמרה לש״ח לפי שע״ח 2.38 ₪/$ וחלוקה ל-25 מ״ר מתקבל כי שווי מ״ר בגבולות של 860 ₪. לטענתו, בהתחשב בהתאמה למועד הקובע יש להביא בחשבון כי שווי מ״ר הינו 900 ₪.

תחשיב ההשבחה בשומת המשיבה:

מצב קודם			
תיאור	**שטח במ״ר**	**מקדם אקווי׳**	**סה״כ מ״ר אקווי׳**
שטח גג ללא גישה ישירה ובבעלות משותפת	0	0	0
מצב חדש – תוספת יח״ד ללא הקלות			
תיאור	**שטח במ״ר**	**מקדם אקווי׳/ שווי**	**סה״כ מ״ר אקווי׳**
תוספת שטח ליח״ד חדשה בקומת הגג	84.32	100%	84.32
מחסן בעלית גג. גובה גג מירבי 10.5 מ׳	26.15	30%	7.85
סה״כ שטח לתוספת יח״ד חדשה			92.17
הפחתה בגין התאמות לבינוי החדש		5%	87.56
סה״כ השבחה במ״ר לאחר דחיה[3]		75%	65.67
שווי מ״ר מבונה		900 ₪	
סה״כ השבחה			59,101 ₪

9.2.2. עיקרי עמדת שמאי המבקש:

לטענת שמאי המבקש, מהות ההשבחה הינה תוספת שטח ויח״ד. לטענתו, בעת חישוב ההשבחה, יש להביא בחשבון מקדם דחיה בשיעור של 84% עקב בינוי בהינף אחד, זאת על תוספת השטח האקווי׳. מקדם זה מגלם דחיה למשך 3 שנים לפי ש.ה של 6%.

כמו כן, לטענתו, יש להביא בחשבון הפחתה של 10% בגין פונקציונאליות התוספת והפחתה של 10% בגין תוספת בינוי חדש על ישן.

ערכי שווי בשומת שמאי המבקש:

לטענת שמאי המבקש, שווי מ״ר מבונה אקווי׳ במועד הקובע הינו בסך של 630 ₪. שווי זה נקבע בהתבסס על ביטאון מקרקעין וערכם כרך ק״ה, יולי 1991.

שמאי המבקש מקבל את טענת שמאי המשיבה כי מהטבלה בביטאון עולה כי עפ״י תוצאות מכרזים בסביבה, שווי מ״ר מבונה לחדר ששטחו 25 מ״ר הינו בגבולות של 860 ₪ ובמועד הקובע 900 ₪ למ״ר. יחד עם זאת, לטענתו, המכרזים הינם עבור קרקעות בשכונות ד׳, ה׳ ו-ו׳ שהינן השכונות היוקרתית במבשרת ציון לעומת מיקום הנכס שבנדון. לאור זאת טוען כי יש להביא בחשבון הפחתה של 30% בשל המיקום, דהיינו שווי מ״ר בנכס הנדון הינו 630 ₪ / מ״ר.

[3] דחיה בגין הכרח לבינוי בהינף אחד ובגין בעלות משותפת.

תחשיב ההשבחה בשומת המבקש[4]:

מצב קודם			
תיאור	**שטח במ"ר**	**מקדם אקווי'**	**סה"כ מ"ר אקווי'**
שטח מרבי להרחבה לפי התכנית מ.י/במ/738	0	0	0
מצב חדש – תוספת יח"ד ללא הקלות			
תיאור	**שטח במ"ר**	**מקדם אקווי'/ שווי**	**סה"כ מ"ר אקווי'**
שטח מרבי להרחבה לפי התכנית מ.י/במ/738	84.32	1	84.32
שטח מרבי להרחבה לפי התכנית מ.י/במ/738	84.32	90%*90%	68.30
מחסן בעלית גג	26.15	0.3	7.85
סה"כ יח"ד			76.14
סה"כ השבחה במ"ר לאחר דחיה		84%	63.96
מצב חדש – תוספת קומה			
תיאור	**שטח במ"ר**	**מקדם אקווי'/ שווי**	**סה"כ מ"ר אקווי'**
הפחתה סחירות זכויות קניניות	63.96	0.8	51.168
מקדם דחיה בניה בהינף אחד	63.96	0.75	38.376
השבחה במ"ר לאחר דחיה			28.782
שווי מ"ר מבונה		₪ 630	
סה"כ השבחה			₪ 18,133

[4] ככתובו וכפי שהופיע בתחשיב שומת המבקש, בו הופעל מקדם דחיה פעמיים (פעם אחת בשיעור של 0.84 ופעם נוספת בשיעור של 0.75).

9.3. **<u>הקלות למועד הקובע 22/05/2019</u>**

9.3.1. עיקרי עמדת שמאי המשיבה:

לטענת שמאי המשיבה ההשבחה נובעת מאישור ההקלות כדלקמן:

- הקלה לבניה שלא בהינף אחד - לטענתו ההקלה מאפשרת זמינות במימוש זכויות בניה, ללא דחיה.
- הקלה לתוספת גלריה - לטענתו, ההקלה משנה ייעודו של חלל גג הרעפים מאחסנה למגורים.
- הקלה בגובה גג רעפים עד 11.60 מ' במקום 10.50 מ' - לטענתו, ההקלה מהווה שיפור תכנוני בחלל הגג לשימוש מגורים.

לטענתו, במצב הקודם בתחשיב ההשבחה לאישור ההקלות, יש להביא בחשבון מקדם דחיה בשיעור של 90%[5] עקב בינוי בהינף אחד בלבד.

ערכי שווי בשומת שמאי המשיבה:

לטענת שמאי המשיבה, שווי מ"ר מבונה אקווי' במועד הקובע הינו בסך של 6,000 ₪. שווי זה נקבע בהתבסס על ניתוח עסקאות השוואה שערך, מתוך אתר האינטרנט של רשות המיסים כדלקמן:

גו"ח	כתובת	תאריך	תמורה	שטח במ"ר	מס' חדרים	שווי למ"ר
30477/27/8	האורן 57	27/03/17	1,720,000 ₪	110	5.5	15,636 ₪
30475/9/3	כלניות 118	25/06/17	2,218,000 ₪	140	4	15,843 ₪
30475/7	השלום 115	12/12/17	1,590,000 ₪	115	7	13,826 ₪
30477/26/4	האורן 26	13/02/18	1,570,000 ₪	103	4	15,243 ₪
30475/5/2	השלום 65	16/05/19	2,050,000 ₪	117		17,521 ₪
ממוצע						15,614 ₪

לטענת שמאי המשיבה, מניתוח העסקאות הנ"ל עולה כי שווי מ"ר בנוי בממוצע בסביבת הנכס הינו בגבולות של 15,500 ₪ למ"ר ובגישת החילוץ לאחר הפחתת רווח יזמי ועלויות בניה מתקבל השווי השיורי של הקרקע בגבולות של 6,500 ₪.

בנוסף, הציג שמאי המשיבה החלטות שמאים מכריעים לנכסים בסביבה כדלקמן:

תאריך הפסיקה	השמאי המכריע	כתובת	שווי מ"ר מבונה	מועד קובע	הערות
01/01/17	נורית ג'רבי	שמעון סוויסה 65	7,400 ₪	05/08/15	דו משפחתי
25/10/16	גבע בלטר	מבצע נחשון 10	6,500 ₪	26/10/15	8 יח"ד
18/08/16	גיל הרצברג	פרי מגדים 22	7,400 ₪	17/06/15	3 יח"ד
18/01/17	נורית ג'רבי	הכרמים 82	7,400 ₪	23/03/16	4 יח"ד
13/11/16	גד נתן	מצפה הבירה 33	7,000 ₪	03/03/16	דו משפחתי

[5] מקדם המגלם דחיה של שנתיים בש.ה של 6%.

לטענתו, לאור ניתוח עסקאות ההשוואה ובהתחשב בפסיקות השמאים המכריעים, תוך ביצוע התאמות לאופי הנכס, מיקומו ולמועד הקובע, שווי מ״ר מבונה בנכס הנדון הינו בגבולות של 6,000 ₪.

תחשיב ההשבחה בשומת המשיבה:

מצב קודם – תוספת יח״ד ללא הקלות			
תיאור	**שטח במ״ר**	**מקדם אקווי׳/ שווי**	**סה״כ מ״ר אקווי׳**
תוספת שטח ליח״ד חדשה בקומת הגג	84.32	100%	84.32
מחסן בעלית גג. גובה גג מירבי 10.5 מ׳	26.15	30%	7.85
סה״כ שטח לתוספת יח״ד חדשה			92.17
הפחתה בגין התאמות לבינוי החדש		5%	87.56
סה״כ השבחה במ״ר לאחר דחיה[6]		90%	78.80
שווי מ״ר מבונה			6,000 ₪
סה״כ שווי במצב הקודם			472,806 ₪
מצב חדש – תוספת יח״ד לאחר אישור ההקלות			
תיאור	**שטח במ״ר**	**מקדם אקווי׳/ שווי**	**סה״כ מ״ר אקווי׳**
תוספת שטח ליח״ד חדשה בקומת הגג	84.32	100%	84.32
גלריה למגורים בעלית הגג, גובה גג מירבי 11.6 מ׳	26.15	60%	15.69
סה״כ שטח לתוספת יח״ד חדשה			100.01
הפחתה בגין התאמות לבינוי החדש		5%	95.01
שווי מ״ר מבונה			6,000 ₪
סה״כ שווי במצב החדש			570,057 ₪
סה״כ השבחה			97,251 ₪

9.3.2. עיקרי עמדת שמאי המבקש:

שמאי המבקש מציג בשומתו תחשיב השבחה בלבד.

ערכי שווי בשומת שמאי המבקש:

לטענת שמאי המבקש, שווי מ״ר מבונה אקווי׳ במועד הקובע הינו בסך של 6,000 ₪ וזאת בהתבסס על ניתוח עסקאות כפי שפורסמו באתר האינטרנט של רשות המיסים כדלקמן:

[6] דחיה בגין הכרח לבינוי בהיקף אחד.

גו״ח	יום מכירה	שווי מכירה ₪ב	שנת בניה	שטח במ״ר	חדרים
30475/7	12/12/17	1,590,000	1980	115	4
30475/9	27/05/19	1,563,000	1980	83	4
30475/9/3	25/06/17	2,218,000	1970	140	7
30477/26/3/4	13/02/18	1,570,000	1970	103	4
30477/27/8	27/3/17	1,720,000	1975	110	4
סה״כ		8,661,000		551	
שווי מ״ר					₪ 15,719
יזמות 15%					₪ 13,668
עלויות בניה 7,000 ₪					₪ 6,668
הפחתה של 10% גישת העלות					₪ 6,002

תחשיב ההשבחה בשומת המבקש[7]:

הקלות -מצב קודם			
תאור	**שטח במ״ר**	**מקדם אקווי׳**	**סה״כ מ״ר אקווי׳**
מחסן בעליות גג	26.15	0.3	7.85
מקדם דחיה בניה בהינף אחד		84%	6.59
מצב חדש			
תאור	**שטח במ״ר**	**מקדם אקווי׳/ שווי**	**סה״כ מ״ר אקווי׳**
מחסן בעלית גג	26.15	0.6	15.69
מקדם דחיה בניה בהינף אחד		84%	13.18
		יתרה	6.59
מצב חדש – תוספת קומה			
תאור	**שטח במ״ר**	**מקדם אקווי׳/ שווי**	**סה״כ מ״ר אקווי׳**
הפחתה סחירות זכויות קנייניות	6.59	0.8	5.272
מקדם דחיה בניה בהינף אחד	6.59	0.75	3.954
השבחה במ״ר לאחר דחיה			2.9655
שווי מ״ר מבונה		₪ 6,000	
השבחה			₪ 17,793

[7] כפי שהופיע בשומת המבקש.

9.4. **<u>תגובת הצדדים[8]:</u>**

<u>להלן עיקרי התייחסות שמאי המשיבה לטיעוני שמאי המבקש:</u>

- באשר לתוספת זכויות המקנות מכח תכנית במ/738, לטענת שמאי המשיבה, התוכנית מוסיפה 64 יח"ד ל- 8 בניינים כלומר 8 יח"ד חדשות בכל בניין, המונה לפני התוספת 16 יח"ד. מכאן שחלקו היחסי של כל אחד מיחידי הבעלים הינו זכות ל- 1/2 יח"ד חדשה.

  לטענתו, לפי הוראות התכנית ונספח הבינוי המצורף לה, ניתן לבנות מעל תוספת יחה"ד גג רעפים. לפיכך הובא בחשבון בשומתו כי בהליך של הקלה היה ניתן להכשיר את חלל הגג למגורים, אך במועד זה וללא ההקלה, ניתן להשתמש בחלל הגג לאחסנה בחלל הגג.
- באשר לערכי השווי במועד הקובע לתכנית במ/738, לטענת שמאי המשיבה, טענתו של שמאי המבקש לא נתמכת בנתונים אמפיריים ולכן אינה מבוססת. לעומת זאת, טוען שמאי המשיבה כי בסיסי הנתונים שהוצגו בשומתו (ובשומתו ומסמך תגובתו ברח' הכלנית 63) תומכים בשווי בו נקט, והינם אף על הצד הנמוך.
- באשר לשימוש במפלס חלל גג הרעפים, לטענת שמאי המשיבה, בשומת שמאי המבקש אין כל התייחסות לזכויות אלה אותן לטענתו יש להביא בחשבון. לטענתו, ברח' הכלנית קיימות תוספות בניה רבות בהן מנוצל חלל גג הרעפים למגורים.
- באשר לזכויות הקניין והסחירות, לטענת שמאי המשיבה, בשומתו הובאה בחשבון מורכבות קניינית זאת במסגרת הדחיה ל- 5 שנים בשיעור היוון של 6%, אשר מהווה הפחתה של 25%. לטענתו, בשומת המבקש הפחתה זו נעשתה פעמיים בגין אותו רכיב. כמו כן טוען שמאי המשיבה כי, בשומת המבקש ההפחתות נלקחות במצורף זו בנוסף לזו ולא כמכפלת מקדמים ולכן הוא מגיע להפחתה גדולה יותר בשטח אקווי'.
- באשר לבקשה להיתר בניה וההקלות, לטענת שמאי המשיבה, המבקש קיבל את הסכמת בעלי הזכויות בבניין לביצוע ההרחבה[9]. לטענתו, משמעות הסכמת הבעלים היא שבנקודת זמן זו אין מחלוקת קניינית ולפיכך, אין צורך לבצע הפחתה בגין מורכבות קניינית בגין ההקלות.

  לטענתו, כל ההפחתות בתחשיב שמאי המבקש לעניין המצב החדש אינן במקומם, שכן תכלית ההקלות ואישורן מבטלת את כל הדחיות והמגבלות, אשר ככל והיו קיימות, הן היו במצב הקודם.
- באשר לחיוב ההשבחה בגין ההקלות, לטענת שמאי המשיבה, ההקלות כוללת 3 רכיבים כדלקמן: ביטול התנאי של בניה בהינף אחד, שנוי ייעוד חלל גג הרעפים מאחסנה למגורים והקלה בגובה הגג.

[8] בהתאם לטיעוניהם בדיון שנערך ביום 05/12/2019.

[9] שמאי המשיבה צירף בשומתו צילום של חתימות השכנים על הבקשה להיתר.

שמאי המשיבה הביא בחשבון הקלות אלה כדלקמן:

בינוי בהינף אחד בוטל במצב החדש כאשר במצב הקודם הוא בא לידי ביטוי במקדם 0.9.

שני הרכיבים הנוספים באים לידי ביטוי במקדם השווי לשימוש בחלל הגג 0.3 (מצב קודם) 0.6 (מצב חדש). לטענתו, אין מחלוקת בין הצדדים לעניין מקדמי חלל הגג בשני המצבים בנכס הנדון ואף לא לעניין השווי למ״ר מבונה למועד הקובע להקלות.

<u>להלן עיקרי התייחסות שמאי המבקש לטיעוני שמאי המשיבה:</u>

- באשר למיקום הנכס והשפעת המיקום על שווי הנכס, לטענת שמאי המבקש, הנכס ממוקם במקום נחות במבשרת ציון ורוב הדיירים במקום היו זכאי דיור ציבורי. לטענתו, הנתונים שהוצגו ע״י שמאי המשיבה הינם ממקומות הכי טובים במבשרת בבניה רוויה ולפיכך סבור שיש להביא בחשבון הפחתה של 30% לערכי שווי אלה.
- באשר לזכויות הקניין וסחירות, לטענת שמאי המבקש, קיימת בעיה של זכויות קנייניות שכן אין רישום בית משותף ושיוך זכויות ולטענתו לכן יש להביא בחשבון הפחתה בגין סחירות וזכויות קנייניות.
- באשר לשימוש במפלס חלל גג הרעפים, לטענת שמאי המבקש, אין מקום לחייב על שטח בקומת גלריה (חלל גג רעפים למגורים), שכן מדובר על חלל גג רעפים ללא שימוש או שימוש חלקי לאחסנה (בוידם). כמו כן ככל שתתקבל טענה זו שחלל הגג ישמש במצב החדש למגורים, לטענתו יש להפחית את שטח חלל המדרגות הפנימיות.
- באשר לערכי השווי במועד הקובע לתכנית במ/738, לטענת שמאי המבקש שווי בשומת שמאי המשיבה לא נקבע לפי העסקאות שצוינו בשומתו אלא בהתאם לערכים שצויינו לפי מקרקעין וערכם. לטענתו, לפי נתוני מקרקעין וערכם הנ״ל, יש להביא בחשבון הפחתה בשל מיקום הנכס. בנוסף, לטענת שמאי המבקש החוזה ברח׳ הכלנית 116, הינו לנכס בקומת קרקע, שנהנית מגינה בעורף הבניין ובנוסף בבניינים אלה לכל יח״ד קיים מחסן.
- באשר להקלות והיתר הבניה המבוקש, שמאי המבקש מקבל את טענת שמאי המשיבה כי, במצב הקודם עליית הגג משמשת לאחסנה ושטחה 26.15 מ״ר ובמצב החדש יש להביא בחשבון שטח זה במקדם 0.6. יחד עם זאת לטענתו על מקדם זה יש להפעיל מקדם דחיה. באשר ליתרת השטח לחיוב שהתקבל בתחשיב שמאי המבקש (6.59 מ״ר), לטענתו, שטח זה נחות עקב זכויות קנייניות וכן עקב אילוצי בניה בהינף אחד, ולכן יש להביא בחשבון מקדמי התאמה על שטח זה.
- באשר למורכבות הנובעת מהזכויות הקנייניות, לטענת שמאי המבקש, עצם העובדה השכנים חתמו שאין להם התנגדות להיתר הבניה, אינה מקנה זכויות קנייניות. שמאי המבקש מציין כי למיטב ידיעתו הבעלים אינו מתכוון לממש את

היתר, עקב הבעיה הקניינית. כמו כן טוען כי כל רכיבי ההקלה למעשה תלויים במורכבות הקניינית.

10. <u>הכרעה:</u>

הצדדים חלוקים באשר לגובה השבחה במקרקעין שבנדון. מהות ההשבחה הינה בגין אישור תכנית בנין עיר ומימוש היתר בניה הכולל הקלות.

בבואי להכריע בנושא זה, בחנתי את טענות הצדדים, את התכניות החלות על הנכס והחלטת הוועדה המקומית לאשר ההיתר המבוקש ואת תכנית הבקשה להיתר הבניה אשר הובאה לעיוני. להלן הכרעתי בנושאים שבמחלוקת:

10.1. <u>תכנית מ.י/במ/738 למועד הקובע 19/02/1993</u>

התכנית הנדונה מגדירה מחדש את ייעוד הקרקע תוך שינוי מאזור מגורים 5 לאזור מגורים 5 מיוחד, תוך תוספת זכויות בניה במתחם.

בהתאם להוראות התכנית, נקבע כי תוספת הבניה המותרת תהיה בכל בנין בהינף אחד. לאור האמור בהוראות התכנית בשל התלות בהסכמת בעלי הדירות בכל בנין, הבאתי בחשבון, מקדם הפחתה בשיעור של 0.84, המשקף דחיה של כשלוש שנים בשיעור היוון של 6%.

אני סבור כי יש להביא בחשבון מקדם של 0.9 בגין התאמות של בינוי חדש על ישן, בנכס הספציפי.

אין מחלוקת בין הצדדים באשר למקדם האקווי׳ לשטח עליית הגג, בחנתי את המקדם בו נקבו (0.3), יחד עם זאת הנני סבור כי המקדם הראוי לחלל הגג לשימושי אחסנה הינו 0.2 כפי שהבאתי בחשבון בשומתי בגו״ח 30046/19, רח׳ שריזלי 17, ירושלים.

10.2. <u>הקלות למועד הקובע 22/05/2019</u>

באשר להקלות שנתבקשו ואושרו, על פי תכנית הבקשה להיתר והחלטת הועדה המקומית באשר לבקשה להיתר מיום 22/05/2019, הגעתי למסקנות הבאות:

באשר לטענת שמאי המבקש להפחתה בגין סחירות וזכויות קניניות, אינני מקבל טענה זו. משעה שמדובר בבקשה להיתר בניה שאושרה ע״י הוועדה המקומית, ומאחר שהבקשה כוללת אישור שאר הבעלים בנכס, מצאתי לנכון כי אין להביא בחשבון הפחתה בגין סחירות זכויות קניניות במצב החדש. חזקה על מבקש ההיתר כי ביום אישור הבקשה ההיתר, הוסדרו הזכויות הקניניות באשר לתוספת השטח המבוקש בהיתר.

אין מחלוקת בין הצדדים באשר להשבחה מהקלה זו הנובעת מהרחבת השימוש בעליית הגג ומהאפשרות לבניה שלא בהינף אחד.

10.3. <u>ערכי שווי במועדים הקובעים</u>

- מועד קובע 19/02/1993:

באשר לערכי השווי במועד הקובע לתכנית מ.י/במ/738, אין מחלוקת בין הצדדים באשר לבסיס הנתונים. הצדדים מתבססים על ביטאון מקרקעין וערכם כרך ק״ה, יולי 1991 לפיו שווי קרקע ליח״ד בבניה רוויה במבשרת ציון (ללא ציון מיקום בישוב) בשנת 1991 נע בין $9,000 ל-$10,000. בהמרה לש״ח לפי שע״ח 2.38 ₪/$ וחלוקה לשטח חדר ממוצע של 25 מ״ר מתקבל כי שווי מ״ר בגבולות של 900 ₪. לא קיבלתי את טענת שמאי המבקש לפיה, יש להביא בחשבון כי מדובר בשווי קרקע באזור טוב יותר מהנכס הנדון ולאור זאת יש להביא בחשבון הפחתה משווי זה, שכן לא הוכח על ידו כי השווי הנקוב בביטאון מקרקעין וערכם נלקח בהכרח ממיקומים טובים יותר בישוב.

- מועד קובע 22/05/2019

שמאי הצדדים אינם חלוקים בשומתם על שווי מ״ר מבונה במועד הקובע לאישור ההקלות, בסך של 6,000 ₪/מ״ר.

בחנתי את נתוני השווי בשומתם וכן את השומות מכריעות שהתקבלו בישוב מבשרת ציון שהוצגו ע״י שמאי המשיבה. בנוסף לשומות מכריעות אלה אציין את שומתה המכרעת של השמאית דנה שיחור לנכס ברחוב פרי מגדים 36 מבשרת ציון, הידוע כגו״ח 30495/37, בה קבעה השמאית המכריעה כי שווי מ״ר מבונה למועד קובע 24/01/2018 הינו 7,400 ₪.

כמו כן מצאתי לנכון להפנות לשומתי המכרעת בישוב מבשרת ציון ברחוב מבצע נחשון 2[10], שאינו סמוך לנכס הנדון, בה נקבע על ידי שווי מ״ר מבונה ליום 11/07/2017 בסך של 7,000 ₪ למ״ר מבונה.

לאור האמור, אני סבור כי, שווי מ״ר מבונה בנכס הספציפי הנדון בשומה זו, בהתחשב במיקומו ואופי הבניה, במועד הקובע הינו 6,000 ₪ / מ״ר, כפי שקבעו הצדדים.

[10] הידוע כגו״ח 30463/72.

11. <u>תחשיב ההשבחה:</u>

11.1. <u>תכנית מ.י/במ/738 למועד הקובע 19/02/1993</u>

תוספת שטח אקווי' יח"ד בקומת הגג	84.32 מ"ר = 1 X 84.32 מ"ר -
תוספת שטח אקווי' בעלית הגג בגובה 10.5 מ'	<u>5.23 מ"ר</u> = 0.2 X 26.15 מ"ר -
סה"כ תוספת שטח אקווי'	89.55 מ"ר -
מקדם הפחתה להתאמת בינוי חדש על ישן	0.9 -
סה"כ תוספת שטח אקווי' לאחר הפחתה	80.60 מ"ר -
מקדם דחיה לבינוי בהינף אחד והסכמת שכנים	0.84 -
סה"כ תוספת שטח אקווי' לאחר דחיה	67.70 מ"ר -
שווי מ"ר מבונה	₪ 900 -
סה"כ השבחה	₪ 60,930 -

11.2. <u>אישור הקלות למועד הקובע 22/05/2019</u>

<u>מצב קודם</u>

תוספת שטח אקווי' יח"ד בקומת הגג	84.32 מ"ר = 1 X 84.32 מ"ר -
תוספת שטח אקווי' בעלית הגג בגובה 10.5 מ'	<u>5.23 מ"ר</u> = 0.2 X 26.15 מ"ר -
סה"כ תוספת שטח אקווי'	89.55 מ"ר -
מקדם הפחתה להתאמת בינוי חדש על ישן	0.9 -
סה"כ תוספת שטח אקווי' לאחר הפחתה	80.60 מ"ר -
מקדם דחיה לבינוי בהינף אחד והסכמת שכנים	0.84 -
סה"כ תוספת שטח אקווי' לאחר דחיה	67.70 מ"ר -

<u>מצב חדש</u>

תוספת שטח אקווי' יח"ד בקומת הגג	84.32 מ"ר = 1 X 84.32 מ"ר -
תוספת שטח אקווי' גלריה בעלית הגג	<u>15.69 מ"ר</u> = 0.6 X 26.15 מ"ר -
סה"כ תוספת שטח אקווי'	100.01 מ"ר -
מקדם הפחתה להתאמת בינוי חדש על ישן	0.9 -
סה"כ תוספת שטח אקווי' לאחר הפחתה	90.00 מ"ר -

<u>השבחה</u>

סה"כ תוספת שטח אקווי'	22.30 מ"ר -
שווי מ"ר מבונה	₪ 6,000 -
סה"כ השבחה	₪ 133,800 -

12. <u>עקרונות ושיקולים בשומה:</u>

בעת אומדן ההשבחה החלה בנכס המקרקעין שבנדון הובאו בחשבון, בין היתר, הגורמים והשיקולים הבאים:

12.1. מיקומו של הנכס ברחוב הכלנית 57, במבשרת ציון.

12.2. רמת הפיתוח הסביבתי.

12.3. מאפייני המקרקעין נשוא חוות הדעת.

12.4. התוכניות החלות במצב התכנוני הקודם ובמצב התכנוני החדש.

12.4.1. עפ"י סעיף 1 (א) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה נקבע כי "השבחה"- עליית שווים של מקרקעין עקב אישור תכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג. לפיכך, העיקרון המרכזי בבחינת ההשבחה לנכס הינו עקרון התרומה, דהיינו, מהי תרומת אישור התכניות במצב החדש אל מול התוכניות במצב הקודם, כפי שצוינו בפרק 2 לעיל, לשווי הכולל של המקרקעין.

12.4.2. בהתאם לבר"ע 4217/04 ציון פמיני נ. הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים, נקבע המתווה לחישוב ההשבחה בגין אישורן של רצף תכניות בנין עיר וזאת בשיטת המדרגות. דהיינו, חישוב ההשבחה יתבצע לכל תכנית, ככל שזו משביחה, בנפרד.

12.5. הובא בחשבון כי המימוש המבוקש הינו בדרך של היתר בניה הכולל אישור הקלות.

12.6. נתוני שווי השוואתיים רלוונטיים, תוך ביצוע ההתאמות הנדרשות.

12.7. המועדים הקובעים לאומדן ההשבחה הינם כמפורט בסעיף 3 לעיל.

13. <u>שומה:</u>

עפ"י הנתונים המפורטים בחוות דעתי זו שלעיל, ולאחר שבחנתי את שומות הצדדים ואת טיעוניהם, כפי שבאו לידי ביטוי במסמכי התגובה ובישיבה שהתקיימה בפני, הגעתי לכלל דעה כי ההשבחה החלה במקרקעין שבנדון, הידועים כחלק מחלקה 10 בגוש 30475, הממוקמים ברחוב הכלנית 57 (בנין 117), במבשרת ציון, הינה כדלקמן:

תכנית	מועד קובע	השבחה (₪)	היטל השבחה (₪)
מ.י/במ/738	19/02/1993	60,930	30,465
הקלות	22/05/2019	133,800	66,900

הסכומים שלעיל יוצמדו כחוק.

ולראיה באתי על החתום,

יעקב פז, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התו"ב