משה נדם, שמאי מקרקעין
יוסף מגן, שמאי מקרקעין

11 יוני, 2020
מספר מינוי: 530-2020

בעניין:	**זאדה ליאורה ודניאל** השמאי יעקב פטל	**<u>המבקש</u>**
	הועדה המקומית לתו"ב ירושלים גב' חיה כהן השמאית סיגל בת שלמה	**<u>המשיבה</u>**

<u>שומה מכרעת לענין היטל השבחה</u>

רחוב חיל האוויר 37, שכונת פסגת זאב, ירושלים
גוש 30668, חלקה 2 תת חלקה 5

1. <u>מטרת השומה</u>

בהתאם להודעת מזכיר מועצת שמאי המקרקעין מיום 06/03/2020 מוניתי על ידי יו"ר מועצת שמאי המקרקעין, לשמש כשמאי מכריע לעניין היטל השבחה בנכס הנדון בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965, הנדרש כתוצאה מאישור תכנית ומימוש זכויות מלא בדרך של מכר.

2. <u>המועד הקובע לשומה</u>

17/11/2017 – 15 יום ממועד פרסומה למתן תוקף של תכנית 101-0316554.

3. <u>מועד הדיון</u>

הדיון נערך בשיחת וידאו בתאריך 10/05/2020 בנוכחות שמאי הצדדים, אשר קיבלו את הפרוטוקול.

4. <u>מסמכים שהוגשו</u>

עיינתי במסמכים אשר הוגשו על ידי שמאי הצדדים.

5. <u>מועד הביקור בנכס</u>

ביקור חיצוני בנכס נערך ביום 11/05/2020 ללא נוכחות שמאי הצדדים.

6. פרטי המקרקעין

גוש	30668
חלקה	2
שטח החלקה	879 מ״ר.
תת חלקה	5
שטח תת חלקה	61 מ״ר.
כתובת	רחוב חיל האוויר 37, ירושלים.
תיאור	דירת מגורים בכניסה א׳, בצד המזרחי של קומה ב׳, בבניין משותף בן 3 קומות מעל קומת קרקע ומרתף.
זיהוי	בהתאם לתשריט הבית המשותף והפורטל הגיאוגרפי העירוני.

7. תאור הנכס והסביבה

סביבת הנכס מהווה את שכונת פסגת זאב, הממוקמת בצפון העיר ירושלים. השכונה מתאפיינת ברובה בבנייה רוויה, לצד מוסדות ציבור וחינוך וכוללת פיתוח עירוני מלא.

רחוב חיל האוויר מהווה רחוב דו סטרי ראשי בפאה הצפונית של שכונת פסגת זאב.

חלקה 2, בגוש 30668 בעלת צורה אי רגולרית ולה חזית צפונית לרחוב חיל האוויר. על החלקה בנוי בית משותף בן 4 קומות וצמוד לו בקיר משותף מבנה בן קומה אחת ובו 3 חנויות בייעוד מסחרי כדלקמן: מבנה I – 2 כניסות, 4 קומות, 16 יח״ד ; מבנה II – קומה אחת, 3 דירות (חנויות).

הנכס הנדון מהווה דירת מגורים, תת חלקה 5 בגוש 30668 חלקה 2, הממוקמת במבנה I, כניסה א׳, בצידה המזרחי של קומה ב׳.

8. רישוי

לא נמצא היתר הבניה המקורי של הנכס אולם בהתאם לאתר המשיבה ולתקנון תכנית 101-0316554, בשנת 1986 הופק היתר בניה שמספרו 84/161, עבור בניה חדשה ולאחר מכן הוצא היתר נוסף שמספרו 84/161.1 לצורך בניית מחסן (עבורו הודפסה טיוטת היתר בניה בתאריך 16/05/1999).

9. מצב משפטי

9.1. פרטי רישום

על פי העתק רישום מפנקס בתים משותפים (נסח טאבו), אשר הופק באמצעות האינטרנט ביום 13/05/2020, עולה כי הזכויות רשומות כדלקמן:

גוש	30668
חלקה	2
שטח	879 מ"ר.
תקנון	מוסכם.
תת חלקות	20
מבנים	2
זיקת הנאה	חלקה נהנית מזכות גישה ומעבר חופשי להולכי רגל ולכלי רכב ומזכות חניה חופשית, על פני גוש 30668, חלקה 37.

תת חלקה	5
שטח	61 מ"ר.
תיאור	דירה.
קומה	שניה.
מבנה	I
כניסה	א'.
החלק ברכוש המשותף	6/118
בעלויות	זאדה דניאל החלק בנכס 1/2.
	זאדה ליאורה החלק בנכס 1/2.
הערות:	הערת אזהרה לפי סעיף 126 מיום 31/10/2019 לטובת כהן ישראל וכהן אביגיל, על כל הבעלים. הערת אזהרה לפי סעיף 126 מיום 17/12/2019 לטובת בנק מרכנתיל דיסקונט בע"מ, על כל הבעלים.

9.2. מסמכי הבית המשותף

בהתאם לתשריט הבית המשותף והתקנון, חלק הקרקע שצבעו כחול, המסומן באות א' ושטחו 27 מ"ר מוצמד לתת חלקה 1, בכניסה א', בניין I.

9.3. הסכם מכר

בהתאם להסכם מכר מיום 29/10/2019 מכר המבקש את מלוא זכויותיו בנכס.

10. <u>מצב התכנוני</u>

להלן פירוט התכניות הרלוונטיות לחוות דעת זו:

10.1. <u>תכנית 3339</u>

פורסמה למתן תוקף בי.פ. 3214 מיום 21/06/1985.

מטרת התכנית קביעת ייעודי הקרקע הציבוריים, קביעת תכנית בינוי והוראות בניה בהתאם לנספחי הבינוי, התווית דרכים ציבוריות, קביעת שטח לתחנת טרנספורמציה, חלוקה חדשה. התכנית מסווגת את הנכס **באזור מגורים מגרש מס' 367 עם חזית מסחרית בצדו הצפון מזרחי**. זכויות הבניה באזור מגורים עפ"י תכניות 3058 ו- 3058 א', הבינוי והפיתוח יהיו בהתאם לנספחי הבינוי. התכנית קובעת כי יותר לבנות מחסנים תת קרקעיים בשטח כולל שאינו עולה על 8% מסך שטחי התכנית ובתנאי ששטח כל יחידת מחסן לא יעלה על מספר יח"ד בבניין וכל יחידת מחסן תוצמד לדירה אחת.

10.2. <u>תכנית 101-0316554</u>

פורסמה למתן תוקף ב.י.פ. מיום 02/11/2017.

התכנית הינה תכנית מפורטת לבניין בן 4 קומות מעל קומת מרתף בגוש 30668, חלקה 2, רח' חיל האוויר 37-39, פסגת זאב, ירושלים המסווגת את הנכס **באזור מגורים ג' עם חזית מסחרית**. מטרת התכנית הרחבות דיור לכל הקומות ובקומת מרתף, תוספת קומה חדשה מעל הבניין הקיים ותוספת מעלית חיצונית לבניין. בדברי ההסבר לתכנית נכתב:

רקע תכנוני לתכנית: בשנת 1984 אושרה תכנית המתאר לשכונת פסגת זאב, שמספרה 3339. לאחר מכן, בשנת 1986, הופק היתר בניה שמספרו 84/161, עבור בניה חדשה. לאחר מכן הוצא היתר נוסף שמספרו 84/161.1, לצורך בניית מחסן.

פרטים משמעותיים לגבי הבניה בפועל: ישנן עבירות בניה, והן מיועדות להכשרה או הריסה.

מעמדו של מגיש התכנית: מגיש התכנית הינו בעל עניין בקרקע והוא מציג את כלל הדיירים בבניין.

עיקרי הוראות התכנית כדלקמן:

1. שינוי יעוד מאזור מגורים כללי לאזור מגורים ג'.
2. קביעת בינוי לתוספות בניה כמפורט להלן:

- קביעת בינוי לתוספות בניה לשם הרחבת יח"ד הקיימות בהן, בהתאם לנספח בינוי.
- קביעת בינוי לתוספת קומה מעל הבניין הקיים לשם הרחבת יח"ד הקיימות בקומה שמתחתיה, בהתאם לנספח הבינוי.
- קביעת בינוי לתוספת דיור בקומת מרתף במפלס 1.77- ו - 2.88- לשם הרחבת יחידת דיור קיימת בקומה שמעליה ועבור מחסנים, בהתאם לנספח בינוי.

3. קביעת קווי בניין לבניה.
4. הגדלת שטחי הבניה בשטח.
5. הגדלת מס' קומות מ- 4 מעל קומת מרתף ל- 5 קומות מעל קומת מרתף.
6. קביעת השימושים בשטח למגורים ומסחר.
7. קביעת שלבי ביצוע להקמת תוספות הבניה.
8. קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה.

עוד קובעת התכנית כי קווי הבניין המפורטים בתשריט הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבניין ייחשב כסטייה ניכרת. לא תותר תוספת בינוי מעבר ל- 3 מ' מגבול החלקה למעט ממ"דים.

זכויות הבניה כדלקמן:

יעוד	שימוש	תא שטח	בניין / מקום	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה					תכסית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	גובה מבנה מעל הכניסה הקובעת	מספר קומות		קו בניין (מ')		
					מעל הכניסה הקובעת		מתחת הכניסה הקובעת		סה"כ שטחי בניה				מעל הכניסה הקובעת	מתחת הכניסה הקובעת	צידי ימני	צידי שמאלי	אחורי
					עיקרי	שירות	עיקרי	שירות									
מגורים ג'	מגורים	1	37-39	879	(1)1758.2	371.36	219.99	173.26	(2) 2,637.93	58	16	14.53	5	1	כמסומן בתשריט		
מגורים ג'	מסחר	1	35	879			115.12		115.12	13.1		3.8	1	0	כמסומן בתשריט		

הערות לטבלת הזכויות:

1. שטח עיקרי מעל הכניסה הקובעת כולל מרפסות בשטח עיקרי.
2. סה"כ שטח הבניה כולל מרפסות בשטח עיקרי ושטחי מסחר.
3. אחוזי בניה כוללים כולל מסחר.
4. מעל גובה מבנה מעל כניסה קובעת למגורים יותר חדר יציאה לגג ומעקה תיקני עד לגובה מוחלט של 17.13 + מ'.

התכנית קובעת שלביות ביצוע ותנאים למתן היתרי בניה, כאשר בשלב ראשון הבניה להרחבות הדיור בעמודות תעשה בהינף אחד. בשלב שני, בניית תוספת קומה חדשה תעשה בהינף אחד לכל כניסה.

11. <u>עקרונות גורמים ושיקולים</u>

חוות דעתי זו נערכה, בין היתר, בכפוף לעקרונות הגורמים והשיקולים הבאים:

11.1. הנכס מהווה את תת חלקה 5 בגו"ח 30668/2 ברחוב חיל האוויר 37, ירושלים.

11.2. הסביבה מהווה את שכונת פסגת זאב המאופיינת ברובה בבנייה רוויה, לצד מוסדות ציבור וחינוך.

11.3. הובאו בחשבון נתוני הנכס, התכנון וערכי הקרקע, למועד הקובע לשומה.

11.4. הובא בחשבון מיקום הנכס במרקם האורבני ורמת הפיתוח העירוני בסביבה.

11.5. חוות הדעת מושתתת על הנחיות בית המשפט העליון (פס"ד ציון פמיני נ' הועדה המקומית לתו"ב ירושלים).

11.6. ההשבחה בנכס הנדון מהווה את עליית שווי המקרקעין כתוצאה מאישור תכניות ולאור מימוש זכויות מלא בדרך של מכר.

12. <u>עיקרי טענות הצדדים</u>

<u>תכנית 101-0316554</u>

שמאית המשיבה	שמאי המבקש
<u>מהות ההשבחה</u> התכנית מרחיבה את זכויות הבניה בנכס. <u>מצב קודם</u> בהתאם לתכנית 3339 הנכס ממוקם באזור מגורים במגרש מס׳ 367. זכויות הבניה למגורים לפי תכנית 3058 ו- 3058 א׳. התכנית מתירה בניית מחסנים תת קרקעיים בשטח כולל שאינו עולה על 8% מסך שטחי הבניה. בשנת 1986 הופק היתר בניה לבניין (תיק רישוי 1984/161). הנכס מהווה תת חלקה 5, דירה בקומה שנייה, כניסה א׳. <u>מצב חדש</u> התכנית מהווה תכנית מפורטת וקובעת הרחבות לדירות בבניין לפי נספח בינוי, כאשר הרחבות בעמודות תעשנה בהינף אחד. תוספות הזכויות בנכס כדלקמן: א. מרפסות - בחלק הדרומי תוספת מרפסת זיז, אשר שטחה קטן מ- 14 מ״ר, לפיכך אין השבחה בגינה. ב. מחסן - בקומת המרתף תוספת מחסן בשטח של כ- 7.3 מ״ר. המחסן מותר עפ״י תכנית 3339 ואינו חורג מהגודל המותר לפיכך אין השבחה בגינו. ג. עיקרי + ממ״ד - הרחבת הדירה כלפי צפון הכוללת הרחבת חדר המגורים + תוספת ממ״ד בשטח של 22.8 מ״ר (בהתאם לנספח הבינוי) בגינה מחושבת ההשבחה.	<u>מהות ההשבחה.</u> התכנית מרחיבה את זכויות הבניה. <u>מצב קודם</u> הזכויות בנוסף לתכנית 3339 מקנות אפשרות לבניית ממ״ד מתוקף החוק והתקנות. <u>מצב חדש</u> הרחבות הבניה בנכס הנדון כדלקמן: א. ההשבחה <u>לכאורה</u> בגין הרחבת הדירה כלפי צפון הכוללת הרחבת חדר המגורים בכ- 10 מ״ר ותוספת ממ״ד כ- 12.8 מ״ר. ב. תוספת מרפסת זיז קטנה (כ- 4 מ״ר), בחלק הדרומי, אשר שטחה קטן מ- 14 מ״ר לפיכך, אין בגינה השבחה. הגם ששטח זה אינו כלול במניין אחוזי הבניה. ג. תוספת מחסן בקומת המרתף בשטח של כ- 7.3 מ״ר. המחסן מותר עפ״י תכנית 3339 ואינו חורג מהגודל המותר.

שמאית המשיבה	שמאי המבקש
<u>ממ"ד</u> במכר אין פטור לתוספת זכויות לממ"ד (רק בהיתר) וזאת בהתאם להחלטות ועדות ערר. אין להפחית את שטח הממ"ד וזאת בהתאם להכרעת אייל יצחקי בגו"ח 30078/53, תת חלקה 5, בה נקבע כי במצב הקודם אין השפעה של הזכויות התאורטיות לבניית ממ"דים על השווי.	<u>ממ"ד</u> הזכויות לממ"ד (7.5 מ"ר) נכונות גם למצב הקודם. <u>חוסר כדאיות כלכלית</u> השבחה של פחות מ- 100,000 ₪ אינה מהווה השבחה. המגבלות שיוצרת התוכנית הופכות אותה ללא כדאית וכל מטרת המשיבה באישורה, הוא לשם קבלת כספים מאנשים קשיי יום בעת מכירת הדירה, על אף שידוע לגורמים הנוגעים בדבר שתוכנית כזאת לא ניתנת למימוש. והראיה לחוסר הכדאיות וההיתכנות כי אף אחד מהשכנים טרם מימש את תוספת הזכויות.
<u>תוספת בניה בהינף אחד</u> עפ"י הוראות התכנית הרחבת הדיור בעמודות תעשה בהינף אחד לפיכך, בוצעה דחיה של 3 שנים למימוש בעמודה (מקדם 0.85).	<u>תוספת בניה בהינף אחד</u> בהתאם להוראות התכנית הרחבת הדיור חייבת להיעשות בהינף אחד. בשל מיקום הדירה (בקומה 3 בבניין), ובשל הצורך לבנות בעמודות (קיימות 4 דירות וחנות למטה) ובתוך שטח גינה של יח"ד אחרת, שבעליה אינו מוכן למכור את הקרקע, יש לבצע דחיה למימוש (20%) ולא דיי ב – 3 שנים כפי שנקבעו ע"י המשיבה ולראיה, עד היום לא מומשה תוספת בניה כלשהי בבניין.

שמאית המשיבה	שמאי המבקש
<u>מורכבות קניינית</u> את התכנית יזמו כל דיירי הבניין שכולם מקבלים זכויות להרחבה, לפיכך אין דחיה בגין רכישת שטח מדירה בק״ק.	<u>מורכבות קניינית</u> א. את התכנית יזמו הדיירים אולם בפועל זו אינה ישימה מכיוון שבדירות בק״ק יש חריגות בניה למסחר וקיים קושי בהרחבה. ב. הבניה בשטח גינה של יח״ד אחרת דורשת העתקת תשתיות ולכן יש לבצע הפחתה נוספת בשיעור 5% (מקדם 0.95). ג. החצר מוצמדת לדירה מסוימת ובניה עליה מחייבת הסדרה קניינית ועל כן יש להפחית חלק יחסי מעלות הרכישה, כ-20% משווי למ״ר אקו׳ (1,090 ₪ למ״ר, המתחלק בין 4 דיירים).
<u>בניה לצד קיים</u> זכויות הבניה ניתנות לניצול במבנה קיים. ההרחבה אינה מורכבת הכרוכה בשבירת קירות חיצוניים בלבד ולכן בוצעה הפחתה בשל עלויות התאמה (מקדם 0.9).	<u>בניה לצד קיים</u> הבניין הקיים הינו בניין טרומי ועלויות ההתאמה גבוהות יותר עקב אילוצים הנדסיים ולכן התאמה של 0.8 הינה מינימלית.
<u>פונקציונליות</u> הפחתה בגין טענה זו הינה לשיקול השמאי המכריע.	<u>פונקציונאליות</u> יש לבצע הפחתה בשל תכנון בלתי פונקציונאלי וזאת מהסיבות הבאות: • ביצוע חלון מטבח קטן באלמנט טרומי (חלון צר במקום חלון גדול ומרווח כתוצאה מהגדלת הדירה אשר יוצר שטחים ללא תאורה (מעבר בין חדרים) קיימת הפחתה בשיעור 20% (מקדם 0.8). הרחבת הדירה מחייבת בניית הממ״ד מתוך הסלון (כעין חדר בתוך חדר) אשר, בין היתר, מחשיך את הסלון והמטבח ומהווה תכנון בלתי פונקציונאלי לפיכך בוצעה הפחתה בשיעור 10% (מקדם 0.9).

שמאית המשיבה	שמאי המבקש
<u>בינוי טרומי</u> בינוי טרומי נכון גם למצב הקודם ובא לידי ביטוי בעסקאות ההשוואה ולכן אין לבצע בגינו הפחתה.	<u>בינוי טרומי</u> הנכס נמכר תמורת 1,290,000 ₪ אך שווי זה תואם גם את המצב הקודם ללא אישור התכנית כך שאין השבחה. יש לאבחן בן בניינים טרומיים לבניינים רגילים, כאשר חלק מעסקאות ההשוואה בשומת המשיבה הינן בבניה רגילה וזאת לעומת דירות בבניה טרומית שמחירן נמוך יותר. משכך, מוצגות 12 עסקאות השוואה לדירות טרומיות בלבד, מהן עולה כי שווי מ״ר בנוי נמוך יותר ומכאן גם השווי למ״ר אקו׳ נמוך יותר. לאור זאת, יש לבצע הפחתה של 10% בשווי בהתייחס לעסקאות ההשוואה מבניה רגילה.
<u>מע״מ</u> המע״מ אינו רלוונטי למקרה הנדון ולכן אין להביא בחשבון הפחתת מע״מ.	<u>מע״מ</u> בניתוח בגישת החילוץ למציאת שווי מ״ר אקו׳ יש להפחית, בין השאר, את מרכיב המע״מ.
<u>ערכי שווי</u> בהתאם לעסקאות מכר של דירות בסביבה, מאתר מיסוי מקרקעין, שווי מ״ר קרקע אקו׳ למגורים 7,150 ₪.	<u>ערכי שווי</u> בהתבסס על 12 דירות שנמכרו בסביבת הנכס ובהסתמך על הכרעת גבע בלטר בגו״ח 30647/42 ובהתאמות לזמן, נקבע שווי מ״ר קרקע אקו׳ למגורים בסך 5,454 ₪.

שמאית המשיבה		שמאי המבקש	
<u>מקדמים</u>		<u>מקדמים</u>	
בניה לצד/מעל קיים	0.90	בניה לצד/מעל קיים (מבנה טרומי)	0.80
דחיה למימוש	0.85	דחיה למימוש (זמן רכישה ופינויים)	0.80
		פחת פונקציונאלי (חלון מטבח קטן)	0.80
		פחת פונקציונאלי (חדר בתוך חדר)	0.90
		התאמת שווי לבינוי טרומי	0.90
		העתקת תשתיות	0.95

<u>תחשיב השבחה</u>

שטח דירה ברוטו קיים	70.15
מחסן מוצע בקומת מרתף	7.3
מרפסת זיז מוצעת	2.5
מרפסת זיז ומחסן פטורים	
שטח הרחבה לצד צפון כולל סלון וממ"ד	22.8
דחיה למימוש	0.85
עלויות התאמה	0.90
תוספת שטח אקו'	17.44
השבחה בשטח אקו'	17.44
שווי מ"ר אקו'	₪ 7,150
השבחה	₪ 124,710

<u>תחשיב השבחה</u>

סה"כ עסקאות השוואה (12 עסקאות)		₪ 187,000
שווי מ"ר מבונה כולל מע"מ	187,000 : 12	₪ 15,583
שווי מ"ר קרקע מבונה למגורים	15,583 * 35%	₪ 5,454
שווי מ"ר קרקע לגינה	5,454 * 20%	₪ 1,090
השבחה גולמית	5,454 * (22.8-7.5)	₪ 83,446
דחיה למימוש (בניה בעמודות בתוך גינה שיש לרכוש)		0.8
בניה לצד קיים		0.8
פחת פונקציונאלי (חלון קטן במקום חלון גדול)		0.8
פחת פונקציונאלי (חדר בתוך חדר)		0.9
התאמת שווי לבניין טרומי		0.9
העתקת תשתיות בגינת יח"ד 1		0.95
סה"כ לפני הפחתת מע"מ ובאופן פרוגרסיבי		₪ 32,876
סה"כ לאחר הפחתות באופן פרוגרסיבי וללא מע"מ		₪ 28,100
הפחתה בגין רכישת חלק יחסי בגינה	1.17 : 4 : 1,090 ₪ * 22.8 מ"ר	₪ -5,310
סה"כ השבחה בעיגול		₪ 22,800

13. <u>הכרעה</u>

ההשבחה נבחנת לנכס המהווה את תת חלקה 5 בחלקה 2, בגוש 30668, דירת מגורים בבניין I, כניסה א', קומה ב', לאור אישורה של תכנית 101-0316554 ומימוש זכויות מלא בדרך של מכר.

13.1. <u>מהות ההשבחה</u>

התכנית מרחיבה את זכויות הבניה.

13.2. <u>מצב קודם</u>

במצב הקודם דירת המגורים אשר ממוקמת בכניסה א', בצד המזרחי של קומה ב', בבניין משותף בן 3 קומות מעל קומת קרקע ומרתף, כאשר הזכויות תואמות את הבנוי בפועל. בהתאם להוראות החוק והתקינה קיימת זכות להרחבת הדירה הקיימת בחדר מוגן (ממ"ד) אשר שטחו ברוטו כ- 12 מ"ר.

13.3. <u>מצב חדש</u>

במצב החדש בנכס נוספו זכויות, בהתאם לנספח הבינוי בתכנית, בשטח של כ- 23 מ"ר, הכולל גם ממ"ד, הווה אומר תוספת שטח עיקרי כ- 11 מ"ר.

13.4. <u>ממ"ד</u>

שטחי הממ"דים הותרו מכוח החוק והתקינה ולכן לכל דירה קיימת זכות לבניית ממ"ד, בשני מצבי התכנון. בבחינת היתכנות בניית הממ"ד במצב הקודם אני סבור כי לא קיימת מניעה לבניית הממ"ד במסגרת קווי הבניין, לא כל שכן שהתכנית במצב החדש קובעת כי "לא תותר תוספת בינוי מעבר ל- 3 מ' מגבול החלקה למעט ממ"דים". מכך ומסקירת נספח הבינוי, אני למד כי בניית הממ"ד, גם באם הייתה מתבקשת בהיתר לפני המועד הקובע, אין ספק כי הייתה מאושרת.

לאור זאת, אני סבור כי יש להפחית את שטח הממ"ד מתוספת הבניה המוקנה בהתאם לנספח הבינוי, הווה אומר, השטח לבחינת ההשבחה הינו כ- 11 מ"ר (שטח התוספת ובהפחתת שטח הממ"ד).

טענת המשיבה כי אין ממ"ד פטור במכר אינה רלוונטית, מאחר וכלל לא נוספו זכויות חדשות לממ"ד מתוקף התכנית ואין כל השבחה שמיוחסת לתוספת ממ"ד. גישתי, התואמת לגישת ועדות ערר, הינה שאין פטור במקרים של מכר כאשר התכנית הוסיפה יח"ד ולצידה גם ממ"ד, אך כאמור אין זה המקרה.

13.5. <u>מורכבות קניינית</u>

השימוש המיטבי הינו במימוש תוספת הבניה אשר, עפ"י הוראות התכנית, תעשה בהינף אחד לעמודה. מתוספת הזכויות נהנים כלל בעלי הזכויות, אם כי לא באופן שווה, לרבות בעלי הזכויות בדירת הקרקע. יתרה מכך, עפ"י הוראות התכנית נקבעו זכויות לתוספת דיור בקומת מרתף לשם הרחבת יח"ד קיימת בקומה שמעליה ואין ספק כי גם לתוספת זו תרומה לבעלי הזכויות בקומת הקרקע, שעבורו קיים תמריץ נוסף ולכן אין להפחית בגין המורכבות הקניינית שזו נכונה בעיקר במצב של תוספת רק לדירות מסוימות בבניין וכאמור אין זה המצב.

13.6. <u>תוספת בניה בהינף אחד</u>

התכנית מאפשרת תוספת שטחים, כאשר ביצוע הבניה יהיה בהינף אחד לעמודה.

בהכרעתי בגו"ח 30647/6, תתי חלקות 64 ו- 72, בשכונת נוה יעקב, לתכניות דומות אשר בהוראותיהן נקבע בניה בהינף אחד לכל הבניין ולאחר מכן צומצם התנאי, כך שהבניה תתאפשר לכל עמודה במלואה, קבעתי דחיה של 4 שנים (לבניה בהינף אחד לכל הבניין) וזאת בהתבסס על היתר בניה שניתן <u>בבניין עצמו</u> לשתי דירות שכנות, אשר קיבלו היתר להרחבת תוך 3.5 שנים מאישור התכנית. כך שבהתחשב במשך הזמן לקבלת היתר שהינו כשנה אחת, היתר זה מלמד שהצליחו להתמודד עם המגבלה הקניינית בתקופה הקצרה מ- 4 שנים. בהתאם לכך קבעתי דחיה של 2 שנים לבניה לכל עמודה במלואה.

כך או כך, הסדרת הבניה ואישור מדיירי הבית, לרבות קומת הקרקע, נכונות גם למצב הקודם בו קיימות זכויות לבניית ממ"ד כתוספת לכל יח"ד. חוק המקרקעין, אשר תוקן בשנת 1995, קבע כי עבור הרחבת דירה ב'בית משותף' לא נדרשת הסכמת כל בעלי הדירות אלא רק 75% מבעלי הדירות ו 2/3 מבעלי הרכוש המשותף. הווה אומר, ניתן לקבל היתר להרחבת דירה גם ללא הסכמת כלל הדיירים ובמקרה זה, ללא הסכמת הדיירים בקומת הקרקע.

לאור זאת, אני סבור כי מגבלת התכנית לבניה בהינף אחד לעמודה, גורמת לדחייה בזמינות הבניה למשך 2 שנים, בשיעור היוון של 5%, כלומר מקדם 0.91, וזאת לאור הצורך בתיאום בין כלל הדיירים בעמודה, הגשת בקשה מאוחדת להיתר בנייה וביצוע הבנייה כמקשה אחת.

13.7. <u>בניה על קיים</u>

תוספת הזכויות הינה לדירות קיימות, כאשר בבניה כזו קיימת מורכבות מסוימת. מצד אחד אין בבניית תוספת זו בניית חדרים רטובים, אשר עלותם גבוהה מהממוצע ומנגד ישנם אלמנטים המגדילים את העלות, לרבות היקף בניה נמוך, התאמת ריצוף וחשמל למבנה הקיים וכדומה.

כידוע, בהערכת שווי זכויות בניה קיימות שתי שיטות: השוואה ישירה של <u>זכויות בניה</u> והשנייה גישת העלות (חילוץ). ניתוח השווי בגישת העלות מבוסס על הנחות רבות, אשר משקלן המצטבר עלול להביא לפערים משמעותיים בשווי, לכן גישה זו אינה מספיק מהימנה וישימה כביקורת, או כאשר אין עסקאות להשוואה ישירות.

גם מועצת שמאי המקרקעין נדרשה לנושא וקבעה תקינה לגישות הראויות בשומת מקרקעין ושיטת ניתוח השווי וקבעה כי הגישה בעלת התוקף הגבוה ביותר הינה עסקאות השוואה של מכירת זכויות בניה והשימוש בגישת החילוץ לוקה בחסר ובעלת תוקף נמוך וזו הסיבה שאני ממעט להשתמש בשיטה זו ומעדיף להשתמש בגישת השוואה של מכירות זכויות בניה (מגרשים פנויים).
על כן, גריעת עלויות הבניה ושימוש במחירון 'דקל' משמעותם שימוש בגישת העלויות (חילוץ) וזו כאמור לעיל בעלת תוקף נמוך.

לאור זאת, בשימוש בהשוואה לשווי זכויות בניה בוצעה התאמה שמאית מקובלת, לפיה הופחתו 10% (0.9) משווי מ"ר אקו' של זכויות בניה במגרש ריק ופנוי בגין בניה מעל/לצד הקיים המגלם את הצורך בהערכות הנדסית וביצוע התאמות ושינויים בבניה מסוג זה, אשר אינם נדרשים במגרש בלתי מבונה.

13.8. <u>מקדמים</u>

עיקרי וממ"ד במקדם 1, שטחי שירות 0.8, מרפסת 0.4, מחסן במרתף 0.2.

13.9. <u>ערכי שווי</u>

א. שמאית המשיבה קבעה שווי של 7,150 ₪ למ"ר אקו'.

ב. שמאי המבקש קבע שווי של 5,450 ₪ למ"ר אקו'.

ג. בהכרעות בסביבה נקבעו ערכי השווי כדלקמן:

שמאי מכריע	גו"ח	מועד קובע	שווי מ"ר אקו'
גבע בלטר	30645/26/15	15/06/16	₪ 6,400
גבע בלטר	30647/42	24/01/14	₪ 5,500
אייל יצחקי	30646/8/20	01/12/16	₪ 6,400

ד. בהכרעת פריאל בגו"ח 30669/12/7 למועד קובע 09/10/2013 נקבע שווי ממוצע <u>למ"ר נטו</u> 14,644 ₪ ובהפחתת עלויות נקבע שווי מ"ר אקו' בסך 8,000 ₪.

ה. כביקורת ניתחתי את העסקה <u>בנכס עצמו</u> בגישת החילוץ, כדלקמן:

התמורה בעסקה	1,290,000	₪
מע"מ	1.17	
יזמות מופחתת	1.15	
עלות בניה ופיתוח	365,000	₪
שווי	593,751	₪
זכויות בניה	96.06	
שווי מ"ר אקו'	6,181	₪

ו. בהכרעתי בגו"ח 30642/24 ברחוב שדרות נווה יעקב, פינת רחוב אבא אחימאיר, ניתחתי עסקת השוואה אשר נערכה בנכס ביום 07/05/2015, ממנה עולה כי שווי מ"ר אקו' הנו 4,328 ₪. לאור הנתונים אלו ובהתאמה למיקום וזמן מתקבל שווי מ"ר אקו' של 6,000 ₪ נכון למועד הקובע.

לאור כל האמור לעיל, אני בדעה כי שווי מ"ר אקו' בסביבה נכון למועד הקובע הינו 6,000 ₪.

אציין, כי אמנם שמאית המשיבה קובעת שווי של 7,150 ₪ למ"ר אקו', אולם קיימות גישות שונות להכללת מרכבי השווי האקוויוולנטיים ובמקרה בו קיים פירוט גבוה יותר של כלל שטחים האקוויוולנטיים יכולה להיות תוצאה, כמו במקרה הנדון, בה שווי למ"ר אקו' נמוך יותר מגישת הצדדים (ככל שיש יותר אקוויוולנטיים - שווי מ"ר נמוך יותר). יחד עם זאת אין בהכרח, כי כלל השווי הנכס בגישתי זו נמוך מהשווי המתקבל בגישה האחרת.

13.10. <u>תחשיב ההשבחה</u>

	מצב קודם			מצב חדש		
	שטח במ"ר	מקדם	מ"ר אקו'	שטח במ"ר	מקדם	מ"ר אקו'
שטח עיקרי	61.00	1.00	61.00	61.00	1.00	61.00
ממ"ד	12.00	1.00	12.00	12.00	1.00	12.00
שטחי שרות	12.00	0.80	9.60	12.00	0.80	9.60
מרפסת	2.50	0.40	1.00	2.50	0.40	1.00
מחסן במרתף	7.30	0.20	1.46	7.30	0.20	1.46
חישוב אקו' לתוספת השטח העיקרי בתכנית:				11.00	1.00	11.00
בניה על/ לצד הקיים						0.90
דחיה לבניה בהינף אחד של עמודה (2 שנים, 5%) מקדם 0.91						0.91
סה"כ מ"ר אקו' לתוספת השטח						8.98
סה"כ מ"ר אקו'			85.06			94.04
שווי למ"ר אקו'			₪ 6,000			₪ 6,000
סה"כ שווי			₪ 510,360			₪ 564,238
השבחה						₪ 53,878

14. <u>השומה</u>

לאור כל האמור לעיל, הגעתי לכלל דעה כי ההשבחה בנכס שבנדון, בגין אישור תכנית ובשל מימוש מלא במכר הינו, כדלקמן:

תכנית	מועד קובע	השבחה	היטל
101-0316554	17/11/17	₪ 53,878	₪ 26,939

ההיטל יוצמד כחוק.

משה נדם, שמאי מקרקעין

שמאי מכריע