משה נדם, שמאי מקרקעין
שרון גונן, שמאית מקרקעין
יהב רשף, שמאי מקרקעין

3 יולי 2014

מספר מינוי: 3-2014

לכבוד: **מגימי שרה וניסים** **המבקש**
השמאי יעקב לפיד

הועדה המקומית לתו"ב חולון **המשיבה**
גב' תמי דביר
השמאית רחל פרנקו

שומה מכרעת לעניין היטל השבחה
גוש 7341 חלקה 41 תת חלקה 15
רחוב הר הצופים 12, חולון

1. מטרת השומה

בהתאם להודעת מזכיר מועצת שמאי המקרקעין מיום 2.4.2014 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 בנכס הנדון כתוצאה מאישור תכניות בגין מימוש זכויות במקרקעין בדרך של מכר.

2. המועדים הקובעים לשומה

2.1. 28.10.1994 - 15 יום ממועד פרסומו למתן תוקף של תיקון 10 א' לתכנית ח/1

2.2. 1.6.1998 - 15 יום ממועד פרסומו למתן תוקף של תיקון 15 לתכנית ח/1

2.3. 10.7.2008 - 15 יום ממועד פרסומו למתן תוקף של תיקון 23 לתכנית ח/1

3. מועד הדיון

הדיון נערך במשרדי בנוכחות הצדדים בתאריך 11.6.2014. הצדדים קיבלו את פרוטוקול הדיון.

4. מסמכים שהוגשו

עיינתי במסמכים אשר הוגשו על ידי הצדדים.

5. מועד הביקור בנכס

הביקור בנכס נערך ביום 16.6.2014 בנוכחות המבקש.

6. <u>פרטי המקרקעין</u>

בגוש	- 7341
בחלקה	- 41
תת חלקה	- 15
שטח חלקה	- 1,702 מ״ר
שטח תת חלקה	- 91 מ״ר
תאור	- דירת מגורים בקומה עליונה, הכוללת חדר יציאה לגג.
כתובת	- רחוב הר הצופים 12, חולון.
זיהוי	- על פי תשריט הבית המשותף.

7. <u>תאור הנכס והסביבה</u>

סביבת הנכס מהווה את שכונת קריית שרת בחלק הדרום מזרחי של העיר חולון, המתאפיינת בעיקר בבנייה רוויה של בנייני מגורים בני 3-4 קומות, חלקם טוריים. בסביבה פיתוח עירוני מלא.

רחוב הר הצופים מקשר בין רחוב ששת הימים לרחוב מפרץ שלמה ומהווה רחוב פנימי בשכונה ובו תנועת כלי הרכב דו סטרית ודלילה יחסית.

החלקה ממוקמת מעברו המערבי של רחוב הר הצופים, שטחה 1,702 מ״ר וצורתה כמלבן רגולרי. אורך החזית לרחוב כ- 66 מ׳ ועומקה הממוצע כ- 26 מ׳. בתחום החלקה בנוי בניין מגורים טורי וותיק בן שלוש קומות מעל קומת עמודים, המחולק לארבע כניסות, ומונה 27 יח״ד.

הנכס מהווה דירת מגורים הידועה כתת חלקה 15 בחלקה 41 בגוש 7341. הגישה לדירה מכניסה ב׳. הדירה ממוקמת בקומה השלישית והעליונה, מהווה דירה אמצעית הכוללת שני כיווני אוויר. לדירה שני מפלסים: מפלס תחתון בקומה שלישית בשטח של כ- 80 מ״ר ומפלס עליון, המהווה חדר גג בשטח של כ- 12 מ״ר וממנו יציאה למרפסת גג. במרפסת הגג קיים מפלס שונה מעל גרם המדרגות המשותף מפלסו גבוה בכ- 40 ס״מ.

8. <u>רישוי</u>

היתר בניה מספר 874 ניתן ביום 13.4.1983, ניתן לבניית חדר יציאה לגג לנכס:

שטח קיים	- 90.95 מ״ר
<u>שטח מוצע</u>	- <u>11.92 מ״ר</u>
סה״כ	- 102.87 מ״ר

9. מצב משפטי

9.1. פרטי רישום

על פי העתק מפנקס הבתים המשותפים (נסח טאבו) אשר הופק באמצעות האינטרנט ביום 13.6.2013 עולה כי הזכויות בנכס הנדון רשומות כדלקמן:

בגוש	7341
חלקה	41
תת חלקה	15
תאור	דירה בקומה שלישית + רביעית, כניסה ב'.
שטח	91.00 מ"ר
החלק ברכוש המשותף	11/289
בעלויות	מגימי שרה, 1/2 חלקים
	מגימי ניסים, 1/2 חלקים
משכנתאות	לטובת בנק הפועלים בע"מ
הרכוש המשותף	שטח החלקה - 1,702 מ"ר
	תקנון - מוסכם
	תת חלקות – 28
	כניסות - 4

9.2. מסמכי הבית המשותף

תקנון ותשריט בית משותף נחתמו ביום 22.11.1988. בכפוף לאמור בתקנון המוסכם יחולו על הבית המשותף הנ"ל הוראות התקנון המצוי שבתוספת לסעיף 64 לחוק.

9.3. הסכמי מכר

הוצג הסכם מיום 20.10.1991 לפיו רכש המבקש את הזכויות בנכס.

הוצג הסכם מיום 17.6.2013 לפיו מכר המבקש את הזכויות בנכס.

10. המצב התכנוני

10.1. תכנית ח/146 א'

פורסמה למתן תוקף בי.פ. 2213 מיום 14.4.1976

התכנית מסווגת את החלקה שבנדון באזור מגורים ד' בו הוראות הבנייה כדלקמן:

אחוזי בנייה	108% בארבע קומות מעל קומת עמודים מפולשת.
מרפסות	תותר בניית מרפסת בשטח שלא יעלה על 30% מהשטח הקומתי.
צפיפות	עד 15 יח"ד לשונם.

10.2. <u>תיקון מס' 4 לתכנית ח/1</u>

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ 2829 ביום 24.06.82.

התכנית קובעת, בין היתר, כי בכל בניין תותרנה יציאות לגג מהדירות העליונות בשטח של עד 12 מ"ר ברוטו בגובה מקסימלי 2.40 מ'.

10.3. <u>תיקון מס' 4 ד' לתכנית ח/1</u>

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 3358 מיום 15.07.86.

התכנית מאפשרת בניית חדרי יציאה לגג בשטח 23 מ"ר לקומה, בגובה מקסימלי 2.5 מ'.

סה"כ השטח המבונה לא יעלה על 40% משטח הגג. מרחק הנסיגה מהמעקה בכל חלק מהמבנה לא יפחת מ-3 מ' מחזית הבנין ו-1.4 מ' מצד הבנין.

10.4. <u>תיקון מס' 8 לתכנית ח/1</u>

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 3683 מיום 30.07.89.

אחוזי בנייה - התכנית מאפשרת הגדלת אחוזי בנייה ב 5% עבור התקנת מעלית בבניינים בני 3-4 קומות. מרתף - בבנייה רוויה תותר בנוסף לחניה ומקלט במרתף בניית מחסנים דירתיים בשטח 6 מ"ר ליח"ד. פרגולה - בבתים בני קומה אחת, קוטג' ודירות גג, תותר פרגולה בשטח 10 מ"ר. בניית הפרגולה תותר בקווי הבניין ובתנאי שבכל מקרה לא יפחת ממרחק של 1 מ' ממעקה הגג.

10.5. <u>תיקון מס' 7 לתכנית ח/1</u>

פורסם למתן תוקף בי.פ. 3791 מיום 19.8.1990

התכנית מתירה תוספת של 30% מהשטח המותר באזורי מגורים, למעט באזורים בהן אושרו תכניות המתירות תוספת אחוזי בנייה למרפסות ו/או לבניינים קיימים בהיתר הכוללים תוספת שכזו בפועל.

10.6. <u>תיקון מס' 10 א' לתכנית ח/1</u>

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4252 מיום 13.10.94.

התכנית מאפשרת הקמת פרגולה בצמוד לחדרי יציאה לגג ושטחה יהווה 1/3 משטח הגג הפנוי הצמוד לדירה שעליה בנוי חדר היציאה לגג ולא יעלה על 23 מ"ר.

10.7. <u>תיקון מס' 15 לתכנית ח/1</u>

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4644 מיום 17.05.98.

התכנית מאפשרת 2 קומות מרתף עבור חניה ואחסנה. שטח קומת מרתף - 90% משטח המגרש. שטח האחסנה במרתף – לפי 10 מ"ר ליח"ד.

10.8. <u>תיקון 23 לתכנית ח/1</u>

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5824 מיום 26.6.2008

התכנית מאפשרת בנייה על גגות בשתי חלופות: חלופה א'- גג שטוח עם חדר יציאה לגג. שטח החדר הוגדל מ 23 מ"ר ל 40 מ"ר. קו בניין לחזית 2 מ' וצד ולאחור 1.4 מ'.

חלופה ב'- ניצול חלל גג רעפים במגבלת רום גג 7 מ' ושיפוע של 30%-40%.

שטחי הפרגולה, הינם בהתאם לסוג הדירות:

בדירות עד 120 מ"ר - 1/3 משטח הגג הפנוי או 30 מ"ר הקטן מביניהם.

בדירות מעל 120 מ"ר - 1/3 משטח הגג הפנוי או 40 מ"ר הקטן מביניהם.

בדירות מדורגות - 1/3 משטח הגג הפנוי או 20 מ"ר הקטן מביניהם.

11. <u>עקרונות גורמים ושיקולים</u>

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

11.1. הנכס מהווה דירת מגורים עליונה אמצעית, עם שני כיווני אוויר, הכוללת חדר יציאה לגג צמוד, כחלק בבניין מגורים ברחוב הר הצופים 12 בשכונת קריית שרת בחולון הידוע כתת חלקה 15 בחלקה 41 בגוש 7341.

11.2. הבניין ממוקם מעברו המערבי של הרחוב ולו ארבע כניסות, 27 יח"ד ובנוי 3 קומות מעל קומת עמודים מפולשת.

11.3. הובא בחשבון כי בהתאם לחוזה רכישה, המבקש רכש זכויותיו בנכס ביום 20.10.1991 ושולם היטל השבחה עד מועד זה.

11.4. הובא בחשבון מיקום הנכס במרקם האורבני ואת רמת 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. הובאו בחשבון נתוני הנכס, התכנון וערכי הקרקע, למועד הקובע לשומה.

11.7. ההשבחה בנכס הנדון מהווה את עליית שווי המקרקעין כתוצאה מאישור תכניות וזאת בשל מימוש זכויות בדרך של מכר.

12. <u>עיקרי טענות הצדדים</u>

<u>תיקון 10 א' לתכנית ח/1</u>	
<u>שמאי המשיבה</u>	**<u>שמאי המבקש</u>**
<u>מהות ההשבחה</u> התכנית מתירה הקמת פרגולה בצמוד לחדרי הגג בשטח המהווה 1/3 משטח הגג הפנוי והצמוד לדירה ולא יעלה על 23 מ"ר. בנכס הנדון ניתן לנצל שטח פרגולה של 22.65 מ"ר = 1/3 * (23 מ"ר/חדר גג – 90.95 מ"ר/שטח גג)	<u>מהות ההשבחה</u> התכנית מתירה הקמת פרגולות בצמוד לחדרי הגג אולם, ניתן היה להוסיף פרגולה טרם תכנית זו מכח תקנות התכנון והבניה להיתר לעבודה מצומצמת התשכ"ט – 1968 ובהתאם להכרעת ד.פריאל (גו"ח 7341/14). על כן, לא חלה השבחה בגין תכנית זו.
<u>ערכי קרקע</u> 600 $/מ"ר מבונה, בהתאם לעסקאות מכר[1]: 15.12.1993, רחוב בלינסון 18 (גו"ח 7172/38) דירת מגורים בשטח של 135 מ"ר הכוללת 47 מ"ר מרפסות + גג צמוד בשטח 184 מ"ר, קומה שנייה מתוך שתי קומות, 843,097 ₪. 28.12.1995, רחוב פנחס לבון (גו"ח 6043/199), דירת מגורים בשטח של 85 מ"ר בקומה ראשונה מתוך ארבע, 164,000$. שנת 1994, רחוב מונטיפיורי, דירת מגורים חזיתית בת 3.5 חדרים בקומה ראשונה, 129,000$.	
<u>תחשיב ההשבחה</u> שטח פרגולה 22.65 מ"ר מקדם פרגולה 0.13 שווי מ"ר מבונה 600 $ שע"ח <u>3 ₪/$</u> השבחה 5,300 ₪	

<u>תיקון 15 לתכנית ח/1</u>	
<u>שמאי המשיבה</u>	**<u>שמאי המבקש</u>**
<u>מהות ההשבחה</u> התכנית מתירה בניית מחסנים בקומת המרתף, בשטח של 10 מ"ר ליח"ד. אין השבחה	אין מחלוקת.

[1] לא הוצגו אסמכתאות.

תכנית ח/1/23

שמאי המשיבה

מהות ההשבחה

התכנית מתירה הרחבת חדרי הגג מ- 23 מ״ר ל- 40 מ״ר, בהתחשב בהפסד שטח מרפסת גג. למעשה, התכנית משנה את אופי הבינוי לדירת דופלקס ו/או מיני פנטהאוז המשווקות במחירים גבוהים יותר לעומת המצה הקודם המתאפיין כדירת הכוללת חדר יציאה לגג.

ערכי קרקע

4,000 ₪ מ״ר מבונה, בהתאם לעסקאות מכר דירות וניתוחן בגישת החילוץ:

תאריך	כתובת	גו״ח	שטח בנוי נטו	התאמה לברוטו - 15%	שנת בניה	קומה	מחיר מכירה	שווי מ״ר בנוי
27.8.2008	הר הצופים 1	7342/14	51	58.65	1970	1/4	₪ 660,000	₪ 11,253
10.7.2007	גולדשטיין 2	7342/119	98	112.7	1981	1/6	₪ 980,000	₪ 8,696
15.7.2008	הר נצופים 31	7342/27	57	65.55	1990	3/4	₪ 580,000	₪ 8,848
31.7.2008	הר הצופים 15	7342/26	57	65.55	1975	1/2	₪ 560,000	₪ 8,543
14.8.2008	מפרץ שלמה8	7342/52	61	70.15	1980	1/3	₪ 649,000	₪ 9,252
ממוצע למ״ר בנוי								₪ 9,318
רווח יזמי								1.15
עלויות בניה								4000
שווי מ״ר קרקע מבונה								₪ 4,103

בנוסף, בהתאם לחוזה מכר מיום 28.3.2010, רחוב קרית שמונה 14 (גו״ח 6750/207) לפיו נמכר מגרש בשטח של 1,118 מ״ר תמורת 10,114,285 ₪. זכויות בניה 108% + 30% מרפסות ב- 6 קומות, 18 יח״ד. סה״כ שטח אקו׳ 1,737.67 מ״ר. שווי מ״ר קרקע מבונה 5,820 ₪.

לא סביר לטעון כי שווי מ״ר מבונה שונה בין מגרש ריק למגרש בנוי.

שמאי המבקש

מהות ההשבחה

התכנית מתירה את הרחבתו של חדר הגג מ- 23 מ״ר ל- 40 מ״ר בהתחשב בהפסד שטח מרפסת ופרגולה. כמו כן, במפלס הגג קיימת מגרעת אשר גבוהה בכ- 40 ס״מ ממפלס הגג ולכן התכנון בהרחבת חדר גג אינו מיטבי המגביל את אפשרויות הבניה.
הובא בחשבון עלות בניית גרם מדרגות 20,000 ₪ וכן קיזוז שווי שטח מגורים בנוי של 2 מ״ר.

ערכי קרקע

2,500 ₪ מ״ר מבונה, בהתאם לעסקאות למכירת דירות וניתוחן בגישת החילוץ:

תאריך	כתובת	שטח רשום	קומה	מחיר מכירה	שווי מ״ר בנוי
2.12008	הר הצופים 20	66	1	₪ 427,680	₪ 6,480
16.4.2008	הר הצופים 20	83		₪ 608,000	₪ 7,325
21.5.2008	הר הצופים 10	75	1	₪ 625,000	₪ 8,333
ממוצע למ״ר בנוי					₪ 7,340
התאמה לשטח ברוטו (10%)					₪ 6,640
בניכוי רווח יזמי, חלקי ועלויות הקמה					₪ 2,500

עסקת ההשוואה מיום 28.3.2010 למכירת מגרש בשטח 1,118 מ״ר תמורת 10,114,285 ₪, כפי שהוצגה בשומת המשיבה:
זכויות הבניה הבסיסיות: 103% עיקרי בתוספת 30% מרפסות ו- 3 חדרי גג. ובנוסף, ממדי״ם, מדרגות, לובי כניסה, חניות ומחסנים. בפועל, ניתן היתר בניה ל- 18 יח״ד בשטח עיקרי 1,719 מ״ר + ממדי״ם 211.12 מ״ר + מתקנים טכנים 52.29 מ״ר + ח.מדרגות ומבואות 264.58 מ״ר + משטחים לא מקורים 396.48 מ״ר. היתר הבניה כולל הקלות כמותיות בשיעור 13.5%, תוספת

תכנית ח/23/1

שמאי המשיבה	**שמאי המבקש**
	קומה, הגבהת קומות ובליטת מרפסות. בנוסף, הוגשה בקשה לתוספת 3 יח״ד, מ- 18 ל- 21, שטח עיקרי 1,721 מ״ר, שטחי שירות 568.6 מ״ר ו- 306.77 מ״ר מרפסות לא מקורות. בהכרעת א.זיו (גו״ח .....) הובעה התייחסות לעסקה זו ולהתאמתה לנכס בבניין ישן (2,500 ₪/מ״ר מבונה). יתרה מזאת, לא נכון לבחון שווי ממגרש ריק ביחס לנכס הנדון, המהווה יח״ד בבניין מיושן עם בעלים רבים וזאת מאחר שבמגרש ריק מדובר בתכנון מודרני ומיטבי לעומת תכנון קיים ומיושן. לפיכך, ניתוח שווי בגישת החילוץ נכון יותר לנכס הנדון.
תחשיב ההשבחה תוספת שטח אקו׳ לחדר גג - 17 מ״ר *1.4: 23.8 הפסד מרפסת - 17 מ״ר * 0.2: -3.4 סה״כ שטח אקו: 20.4 שווי מ״ר מבונה: ₪ 4,000 ההשבחה: ₪ 81,600	תחשיב ההשבחה תוספת שטח לחדר גג: 17 מקדם: 1.4 בהפחתת מקדם מרפסת ופרגולה: 0.5 מקדם נטו: 0.9 שווי מ״ר מבונה: ₪ 2,500 שווי זכויות לפני הפחתות: ₪ 38,250 קיזוז יצירת גרם מדרגות: ₪ -20,000 קיזוז שווי הפסד שטח מגורים (2 מ״ר): ₪ -13,280 השבחה: ₪ 4,970
פטור עד 140 מ״ר - ס׳ 19(ג)1 לתוספת השלישית לחוק תו״ב. סוגיית מתן פטור אינה בסמכות שמאי מכריע, אלא בסמכות הועדה המקומית. מחלוקת בסוגיה זו אמורה להתדיין בועדת ערר. הועדה המקומית מפרשת שטח דירה לרבות יתרת מרפסת גג.	פטור עד 140 מ״ר - ס׳ 19(ג)1 לתוספת השלישית לחוק תו״ב. סך שטחי המגורים, כולל חדר גג 40 מ״ר, הינו 117 מ״ר ולכן ניתן לאשר פטור לתכניות הנ״ל. בחישוב שטח הדירה אין להביא בחשבון את שטח מרפסת השמש וזאת בהתאם להכרעת ש.אשרת (גו״ח 6580/810).

13. <u>הכרעה כללי</u>

ההשבחה בנכס הנדון נבחנת בגין אישור תכניות וזאת בשל מימוש מלא (מכר). הנכס מהווה דירת מגורים עליונה הכוללת גישה לחדר גג בשטח של כ- 12 מ״ר וממנו יציאה למרפסת גג, שבתחומה קיימת מגרעת הגבוהה בכ- 40 ס״מ ממפלס פני הגג. עם זאת, מגרעת זו נכונה לשני מצבי התכנון ומתקזזת.

שטח קומת הגג כ- 88 מ״ר, בהתאם לתרשים מבנה למדידת הנכס ע״י מודד מוסמך מטעם עיריית חולון.

14. <u>הכרעה לתיקון מס׳ 10 א׳ לתכנית ח/1</u>

התכנית קובעת הוראות בדבר הקמת מצללה (פרגולה) בצמוד לחדרי הגג.

שמאי המבקש סבור כי טרם המועד הקובע ניתן היה להקים מצללה (פרגולה) וזאת בהתאם תקנות התו״ב להיתר לעבודה מצומצמת התשכ״ט – 1968 ובהתאם להכרעת ד.פריאל (גו״ח7341/14). לעומתו, טענת שמאית המבקש כי התקנות בעניין פרגולות הינן חלק מתקנות לחישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים, שאושרו במהלך שנת 1997, מס׳ שנים לאחר המועד הקובע.

אני סבור כי היות ובמועד הקובע טרם אושרו תקנות התכנון והבנייה בעניין מצללות, הרי שתכנית זו אפשרה לראשונה, תוספת פרגולה במרפסת הגג של חדר יציאה לגג. לא קיבלתי את טענת שמאי המבקש, היות ותקנות התו״ב להיתר לעבודה מצומצמת אינן מקנות זכויות לבניית מצללות, אלא מסדירות את האופן בו ניתן לקבל היתר לבנייתן, בדרך של היתר לעבודה מצומצמת. בחנתי גם את הכרעת ד.פריאל, אליה הפנה שמאי המבקש, וזו פטרה[2] מהיטל השבחה את שטח הפרגולות, אולם הפטור ניתן בגין תמ״א 38 על תיקוניה.

שטח הפרגולה מהווה שליש משטח הגג הפנוי ולא יותר מ 23 מ״ר. בנכס הנדון, שטח הגג הפנוי, נכון למועד הקובע, 65 מ״ר = 23 מ״ר/חדר גג – 88 מ״ר/שטח גג, ומשכך שטח הפרגולה 21.67 מ״ר = 3 / 65 מ״ר.

[2] על אף שצוין כי המחלוקת מהווה שאלה משפטית והוצג תחשיב השבחה לחילופין.

ערכי קרקע[3]

א. בתאריך 15.12.1993 נמכרה דירת מגורים ברחוב בלינסון 18 (גו״ח 7172/38). שטח הדירה 135 מ״ר, ממוקמת בקומה שניה מתוך שתי קומות, כוללת 47 מ״ר מרפסות וגג צמוד בשטח 184 מ״ר. שווי מכירה 843,197 ₪ (כ- 2,000$ למ״ר בנוי).

ב. בשנת 1994 נמכרה דירת מגורים חזיתית ברחוב מונטיפיורי. הדירה בת 3.5 חדרים. שווי מכירה 129,000$ (כ- 1,500$ למ״ר בנוי).

ג. בתאריך 28.12.1995 נמכרה דירה ברחוב פנחס לבון 16 בחולון (גו״ח 6043/1990/3). שטח הדירה 85 מ״ר ממוקמת בקומה ראשונה מתוך 4 על עמודים. שווי מכירה 164,000$ (1,929$ למ״ר בנוי).

ד. בתאריך 16.2.1998 נמכרה מחצית מחלקה 188 בגוש 6019 (כ 300 מ״ר) ברחוב עמינדב 5 כולל בית ישן להריסה תמורת 160,000$ שווי 1 מ״ר מבונה כ 590$ (לפי כ- 270 מ״ר אקו׳).

ה. בהכרעתי בגו״ח 7070/160 קבעתי שווי מ״ר מבונה בגבולות 600$.

ו. בהכרעות שניתנו ברחבי העיר, נקבע שווי מ״ר מבונה בטווח 600-650 $.

על בסיס הנתונים הנ״ל ובהתאמות הנדרשות לנכס, אני סבור כי שווי 1 מ״ר מבונה בנכס 600 $.

תחשיב ההשבחה

	מצב קודם			מצב חדש		
	שטח	מקדם אקו׳	סה״כ אקו׳	שטח	מקדם אקו׳	סה״כ אקו׳
חדר גג	23.00	1.00	23.00	23.00	1.00	23.00
פרגולה				21.67	0.30	6.50
מרפסת גג	65.00	0.20	13.00	43.33	0.20	8.67
שטח הגג	88.00			88.00		
סה״כ אקו׳			36.0			38.2
שווי מ״ר אקו׳			$ 600			$ 600
סה״כ שווי			$ 21,600			$ 22,900

שווי מצב חדש	$	22,900
שווי מצב קודם	$	21,600
הפרש שווי	$	1,300
שע״ח	₪	3
השבחה במעוגל	₪	3,900

[3] חלק מנתוני השווי הוצגו בשומת המשיבה, לא הוצגו אסמכתאות. שמאי המבקש לא הציג נתוני שווי.

15. <u>הכרעה לתיקון מס׳ 15 לתכנית ח/1</u>

התכנית עוסקת בהרחבת זכויות בקומות המרתף. אני סבור כי במועד הקובע אין כדאיות כלכלית במימוש זכויות בניה למרתף, תחת מבנה קיים, לצורך בניית מחסנים או לשימוש משותף, אשר אינו מחובר וללא גישה מהדירות עצמן. על כן, לא חלה השבחה בגין אישור התכנית, כמוסכם על הצדדים.

16. <u>הכרעה לתיקון מס׳ 23 לתכנית ח/1</u>

התכנית מגדילה את שטח חדרי הגג מ- 23 מ״ר ל- 40 מ״ר, בהתחשב בהפסד שטח מרפסת הגג. עם זאת, לאחר שבחנתי את תשריט הבית המשותף מצאתי כי במגבלות קווי בניין לחדרי גג ניתן לנצל 35 מ״ר לחדר גג, כך שלניצול יתרת הזכויות המוקנות יש צורך בהשלמה תכנונית. כמו כן, הזכות לפרגולה, במועד אישור התכנית, קיימת בשני מצבי התכנון ומשכך מתקזזת ולא הובאה בחשבון.

אפשרויות הניצול במפלס זה בשני מצבי התכנון ללא פרגולות, כדלקמן:

	<u>מצב קודם</u>[4]	**<u>מצב חדש – תיקון 23</u>**
חדר גג	23	40
מרפסת גג	65	48
סה״כ מפלס הגג	88	88

<u>מקדמי שווי</u>

חדר גג	1.00
השלמה תכנונית	0.50
מרפסת גג	0.20

<u>ערכי הקרקע</u>

איתרתי במערכת מידע נדל״ן עסקאות מכר לדירות, כדלקמן[5]:

תאריך	16.4.2008	20.5.2008	21.5.2008	15.12.2008	27.8.2008	10.7.2007	15.7.2008	31.7.2008	14.8.2008
גו״ח	7341/43/5	7341/44/2	7341/41/9	7341/44/17	7342/14	7342/119	7342/27	7342/26	7342/52
כתובת	הר הצופים 20	הר הצופים 28	הר הצופים 10	הר הצופים 28	הר הצופים 1	גולדשטיין 2	הר הצופים 31	הר הצופים 15	מפרץ שלמה 8
שנת בניה	1988	1985	1970	1986	1970	1981	1990	1975	1980
קומה	3/4	3/4	1/2	1/2	1/4	1/6	3/4	1/2	1/3
שטח נטו	83	78	75	66	51	98	57	57	61
שווי מכירה	₪ 608,000	₪ 767,000	₪ 625,000	₪ 640,000	₪ 660,000	₪ 980,000	₪ 580,000	₪ 560,000	₪ 649,000

[4] בהתאם לדרישת המשיבה. לא בחנתי חבות בגין תכניות קודמות.
[5] חלקן הוצגו ע"י הצדדים.

כביקורת, בחילוץ מרכיב הקרקע, תוך ביצוע ההתאמות המתחייבות, מתקבל שווי למ״ר מבונה אקו׳ בגבולות **4,000** ₪ כולל מע״מ.

בשומה מכרעת, אשר נערכה בגו״ח 6750/247[6] למגרש ריק בשטח של כ 1,100 מ״ר המיועד למגורים, הנושא זכויות בנייה זהות לחלקה הנדונה הוערך שווי 1 מ״ר קרקע מבונה למועד הקובע לסך 3,500 ₪. בתוספת מע״מ[7] ובהתאמה לגודל, השווי המותאם לנכס הנדון כ **4,500** ₪ כולל מע״מ.

מניתוח העסקה אשר הוצגה ברחוב קריית שמונה (גו״ח 6750/207) המהווה מגרש ריק, תוך ביצוע ההתאמות המתחייבות לנכס הנדון מתקבל שווי 1 מ״ר מבונה לסך כ **5,000** ₪ כולל מע״מ.

בהכרעתי, בגו״ח 6750/271 ברחוב יריחו 16 – שכונת קרית שרת, לדירת מגורים בקומה העליונה קבעתי שווי מ״ר מבונה בגבולות 4,000 ₪.

לאור כל האמור לעיל ולאור יתר העסקאות אשר הציגו בפניי הצדדים, אני בדעה כי ראוי יהיה לקבוע שווי 1 מ״ר מבונה אקו׳ בנכס הנדון לסך 4,000 ₪.

<u>עלויות התאמה</u>

קיימת מחלוקת בין הצדדים לעניין עלויות ההתאמה בניצול שטח חדר גג, שמאי המבקש בדעה כי יש להפחית את עלות יצירת גרם מדרגות וכן את הפסד שטח המגורים (כ- 2 מ״) בשוויים הבנוי. לעומתו שמאית המשיבה בדעה אין מקום לקזז יצירת גרם מדרגות במצב החדש היות וגם במצב הקודם קיים הצורך בבניית גרם מדרגות.

אני סבור כי במועד הקובע קיים בגג (בהיתר) חדר בשטח 12 מ״ר ברוטו, אשר לצורך הרחבתו, קיימת עלות התאמה בשני מצבי התכנון (במצב קודם ניתן להרחיבו עד 23 מ״ר ובמצב חדש עד 40 מ״ר). מכיוון שעלות ההתאמה מתקזזת מצאתי לנכון שלא לחשבה, וכך גם לעניין הפסד שטח מגורים בנוי.

[6] שומת אריה אריאל. רחוב יום הכיפורים 27
[7] 15.5% במועד הקובע.

תחשיב ההשבחה

	מצב קודם			מצב חדש		
	שטח	מקדם אקו'	סה"כ אקו'	שטח	מקדם אקו'	סה"כ אקו'
חדר גג	23	1	23	35	1	35
השלמה תכנונית				5	0.5	2.5
מרפסת גג	65.0	0.2	8.7	48.0	0.2	9.6
שטח הגג	88.0			88.0		
סה"כ אקו'			31.7			47.1
שווי מ"ר אקו'			₪ 4,000			₪ 4,000
סה"כ שווי			₪ **126,667**			₪ **188,400**

שווי מצב חדש	₪ 188,400
שווי מצב קודם	₪ 126,667
השבחה	₪ **61,700**

17. <u>פטור בהתאם לס' 19(ג)(1) – דירת מגורים עד 140 מ"ר</u>

ההכרעה במסגרת זכאות לפטור עד 140 מ"ר, בהיותה שאלה משפטית, כפופה להצגת ראיות ולאישורה של הועדה המקומית. במידה ויינתן הפטור הרי שהשטח המרבי לניצול הינו כ- 120 מ"ר, הכולל את שטח חדר גג (ללא פרגולה). שטח זה קטן משטח של 140 מ"ר, הפטור מתשלום היטל השבחה עפ"י ס' 19(ג)(1) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה.

18. <u>השומה</u>

לאור כל האמור לעיל הגעתי לכלל דעה כי ההשבחה בנכס הנדון, הידוע כתת חלקה 15 בחלקה 41 בגוש 7341, בגין אישור תכניות, כדלקמן:

תכנית	מועד קובע	ההשבחה	היטל השבחה
תיקון 10 א'	28.10.1994	₪ 3,900	₪ 1,950
תיקון 15	1.6.1998	אין	אין
תיקון 23	10.7.2008	₪ 61,700	₪ 30,850

משה נדם, שמאי מקרקעין

שמאי מכריע

העתק: מזכיר מועצת שמאי מקרקעין – תיקון 84