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

13 מרץ 2013

מספרנו: 15824

בעניין:	**עמר מכלוף**	**המבקש**
	השמאי איתן שפיצר eitansp@netvision.net.il	
	נגד	
	הועדה המקומית לתו"ב בני ברק	**המשיבה**
	מר אלי כהן celi1@012.net.il	
	השמאית נעמי קפלנר nomi@KFB.co.il	
	השמאית מוריאל ינאי moriel@kfb.co.il	

שומה מכרעת להיטל השבחה

רחוב שבזי 22, בני ברק
גוש 6122 חלקה 355

1. מטרת השומה

בהתאם להודעת מזכיר מועצת שמאי המקרקעין מיום 30.10.2012 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 בגין אישור הקלות.

2. המועד הקובע לשומה

23.4.2012 - מועד אישור ההקלות על ידי הועדה המקומית.

3. מועד הדיון

הדיון נערך במשרדי ביום 7.1.2013 בנוכחות שמאי הצדדים.

שמאי הצדדים קיבלו את פרוטוקול הדיון.

4. מסמכים שהוגשו

עיינתי במסמכים שהוגשו על ידי הצדדים.

5. מועד הביקור בנכס

הביקור בנכס נערך ביום 13.3.2013 ללא נוכחות הצדדים.

6. פרטי המקרקעין

בגוש	6122
חלקה	355
שטח החלקה	402 מ״ר (רשום)
שטח החלקה נטו	385 מ״ר[1]
תאור הנכס	מגרש לבניית בניין מגורים
כתובת	רחוב שבזי 22, בני ברק.

7. תאור הנכס והסביבה

הסביבה מהווה שכונת מגורים ותיקה בבני-ברק המאופיינת בעיקר בבנייני מגורים בבנייה רוויה בני 5-2 קומות לצד מבני ציבור. רחוב שבזי מהווה רחוב קצר המקשר בין רחוב אבן עזרא ורחוב שבטי ישראל ובו תנועת כלי רכב דלילה. בסביבה קיים פיתוח עירוני מלא.

הנכס מהווה את חלקה 355 בגוש 6122 ברחוב שבזי 22 בבני ברק, כשהיא פינתית ופונה לעיקול של רחוב שבזי. לחלקה צורה טרפזית בלתי רגולרית ושטחה הרשום 402 מ״ר (385 מ״ר נטו לאחר הפקעה לטובת הרחוב[2]). אורך חזית לרחוב שבזי דרומית כ 25 מ׳ ומערבית כ 14 מ׳. בעת הביקור הנכס מהווה מגרש ריק.

8. רישוי

בקשה מספר 32968 להיתר בנייה

הוגשה בקשה להריסת מבנה קיים ובניית בית מגורים חדש בן 4 קומות + פנטהאוז מעל קומת עמודים + מרתף חניה בו שטחי הבנייה, כדלקמן:

קומה	מספר יח״ד	עיקרי	ממ״ד	שרות	סה״כ
מרתף		-	-	302.14	302.14
עמודים *		-	-	117.87	117.87
1	1.00	120.72	12.00	16.00	148.72
2	2.00	108.72	24.00	16.00	148.72
3	2.00	108.72	24.00	16.00	148.72
4	2.00	108.72	24.00	16.00	148.72
פנטהאוז	1.00	82.40	12.00	14.78	109.18
טכני		-	-	19.70	19.70
סה״כ	**8.00**	**529.28**	**96.00**	**518.49**	**1,143.77**

[1] בהתאם לגרמושקה
[2] בהתאם למפה הטופוגרפית כחלק מהגרמושקה

* בקומת העמודים מסומן שטח לשימוש בעתיד (67.79 מ״ר) עבור <u>דירת נכה</u>.

מרפסות סוכה בשטח 36.5 מ״ר בקומות 1-4.

בקומת הפנטהאוז מרפסת גג בשטח 31 מ״ר עם פרגולה + סוכה בשטח כ 8 מ״ר.

הבקשה כוללת את ההקלות הבאות[3]:

א. תוספת קומה 1 מעל 3 קומות מותרות.
ב. תוספת 5% למעלית
ג. תוספת 6% לשיפור דיור
ד. תוספת 2.5% בגין תוספת קומה
ה. העברת אחוזי בנייה מקומה לקומה
ו. תוספת 1.4 יח״ד מעל 6.9[4] המותרות במסגרת הקלה של עד 20% במספר יח״ד
ז. הקלה בקו בניין לצפון ולמזרח - 3.60 מ׳ במקום 4.0 מ׳
ח. אי נסיגה בקומת הגג לצד צפון מזרח ודרום.

הועדה המקומית החליטה לאשר הבקשה ביום 23.4.2012 בישיבתה מספר 2012104.

9. <u>מצב משפטי</u>

על פי העתק רישום מפנקס הזכויות במקרקעין (נסח טאבו) אשר הופק באמצעות האינטרנט ביום 23.8.2012 עולה כי הזכויות בנכס הנדון רשומות כדלקמן:

בגוש 6122

חלקה 355

שטח 402 מ״ר.

בעלויות:

עמאר ניסים	19%
ישראל מאיר	10%
עמאר מימון	10%
סיטבון מישל לאה	10%
עמאר אורה יפה	19%
עמאר יוסף	10%
עמאר מחלוף	24%

הערות: נרשמה הערה בדבר אתר עתיקות.

הערת אזהרה לטובת עמאר רפאל ותמר מיום 23.8.2012 על הבעלות של עמאר ניסים.

[3] כמפורט בהחלטת הועדה המקומית
[4] כפי שנכתב

10. <u>המצב התכנוני</u>

10.1.1. **<u>תכנית בב/77</u>**

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 716 מיום 12.11.1959

הנכס מסווג באזור מגורים ג1 ודרך. קו בניין לחזית (לדרך) - 5 מ'.

10.1.2. **<u>תכנית בב/ 105 א'</u>**

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 1707 מיום 11.3.1971

התכנית מסווגת את הנכס באזור מגורים ג' בו ניתן לבנות בשתי חלופות:

<u>חלופה א'</u>		**<u>חלופה ב'</u>**	
קומת קרקע (חלקית) -	21%[5]	קומת עמודים מפולשת לחניה	
קומה א' -	35%	קומה א' -	35%
קומה ב' -	35%	קומה ב' -	35%
==========		קומה ג' -	35%
סה"כ -	**91%**	**סה"כ -**	**105%**

בנוסף יותרו מרפסות פתוחות או מכוסות גג בשיעור 30% משטח הבית (כולל סוכות). ניתן יהיה להבליט מרפסות עד 10% מקו בניין צדדי. מרפסת סוכה ניתן להבליט עד 1/3 מקו הבניין (לא יותר מ 1.0 מ' לצד ו 1.2 מ' לחזית ולאחור).

10.1.3. **<u>תכנית בב/ 105 ב'</u>**

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 2649 מיום 7.8.1980

התכנית משנה את זכויות הבנייה באזור מגורים ג' כדלקמן:

אחוזי בנייה	46% לקומה - כולל מרפסות.
מספר קומות	3 מעל קומת עמודים.
סוכה לא מכוסה	4.4 מ"ר. קווי בניין צדדי לסוכות 1.9 מ'.
צפיפות יח"ד לדונם	18
יחידת קרקע מינימלית ליח"ד	55 מ"ר.

רוחב חזית מינימלי במגרש חדש 18 מ'.

קווי בניין לצד: 3 מ', לאחור: 5 מ'. לפי סעיף 4 (ט') מידה ולא ניתן לנצל את אחוזי הבניה המותרים, תותר, באישור מיוחד[6], הקטנת קו בניין קדמי ב 1.5 מ' או 40% ואחורי ב 1.0 מ' או 40%, הקטן מביניהם.

עליית גג - 9 מ"ר

[5] 60% מקומה טיפוסית

[6] 'אישור מיוחד' מוגדר כהחלטה שנתקבלה ברוב קולות הנוכחים בישיבת הועדה המקומית (כאמור בתכנית בב/105 א')

מרתף לשימושי אחסנה וחניה עד 60% משטח הקומה. המקלט יהיה תת קרקעי אלא אם בנייתו העל- קרקעית תאושר ע"י הג"א.

לא תינתן הקלה להגדלת שטח הבניין המותר אלא במידה ולניצול אחוזי הבנייה המותרים יש לבנות קומה נוספת. בהקלה לקומה נוספת יוגדלו מרווחי הצד ב 1.0 מ'

<u>דירה בקומת קרקע (עמודים מפולשת)</u> - בניית דירה שכזו תתאפשר בתנאים, עבור נכה בקומת הקרקע, במגרש מידרוני המאפשר בניית הדירה בחלק האחורי של הקומה. שטח הדירה עד 110 מ"ר. מקלט הבניין יהיה מתחת לדירה הנכה.

<u>תוספת בנייה לבניינים קיימים</u> - לבניין קיים בן קומה אחת הבנוי ללא קומת עמודים מפולשת, תותר הקמת קומה נוספת אחת בלבד, על פי המותר בתכנית זו.

10.1.4. **<u>תכנית בב/ 105 ד'</u>**

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 3163 מיום 21.2.1985

התכנית מאפשרת בניית חדרי יציאה לגג בשטח 23 מ"ר לכל דירה עליונה ולא יותר מ 40% משטח הגג.

10.1.5. **<u>תכנית בב/ 105 ד' 2</u>**

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4967 מיום 1.3.2001

התכנית מאפשרת בניית חדרי יציאה לגג בשטח 40 מ"ר ברוטו (כולל 5 מ"ר למדרגות פנימיות) לכל דירה עליונה ולא יותר מ 50% משטח הדירה בתוספת ממ"ד, הקטן מביניהם. תותר בניית חדר יציאה לגג בשטח 23 מ"ר גם אם עולה על 50% משטח הדירה. תותר בניית פרגולה בשטח 15 מ"ר או 1/3 משטח מרפסת הגג, לפי הנמוך. קווי בניין לכל הצדדים למתווה הבניין קיים 1.2 מ', כאשר לחזית ישמר מרווח של 2.0 מ' לצורך שימוש יעיל.

10.2. **<u>תכנית בב/105 ה'</u>**

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5056 מיום 24.2.2002

התכנית חלה על כל אזורי המגורים, למעט אזור מגורים א' וב-1, ומטרתה יצירת אחידות תכנונית במספר יח"ד ללא תוספת שטחים. הועדה רשאית לאשר תוספת יח"ד אחת בלבד לכל בניין מגורים מעבר למותר לצורך יצירת מספר זהה של יחידות דיור בכל קומה בתנאים הבאים: אושרה הקלה מירבית במספר יח"ד, באמצעות תוספת היחידה שמעבר להקלה תיווצר האחידות התכנונית, אין בתוספת היחידה הגדלה לשטחים העיקריים המותרים. התוספת לא תאושר בבניין בו ניתן היתר לבניית יח"ד בקומה חלקית בדרך של הקלה.

10.3. **<u>תכנית בב/מק 105 ס' 1</u>**

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5256 מיום 17.12.2003

התכנית משנה הוראות קווי הבניין לסוכות, ללא שינוי בשטח הסוכה המותר.

10.4. **<u>תכנית בב/ 105 מ' 2</u>**

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5402 מיום 31.5.2005

התכנית מאפשרת הקמת קומת מרתף עד לגבולות המגרש. 30% משטח המגרש יוותר ללא בנייה תת קרקעית לצורך חילחול מי גשם.

10.5. **<u>תכנית בב/ 105 ס' 2</u>**

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5427 מיום 17.8.2005

התכנית משנה הוראות לבניית סוכות כדלקמן:

שטח הסוכה הנוסף לעיקרי 8 מ"ר (כולל שטח המעקות). יותר קירוי הסוכה עד 2 מ"ר.

10.6. **<u>תכנית בב/ 105 פ'</u>**

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5455 מיום 13.11.2005

התכנית מאפשרת בניית דירת גג בבניינים חדשים כדלקמן:

שטח דירת הגג - לא יפחת מ 85 מ"ר עיקרי ויכלול את השטח העיקרי של חדרי הגג (35 מ"ר לחדר) בתוספת שטחים עיקריים שלא נוצלו בבניין ובתוספת 2.5% לקומה +5% למעלית . בנוסף מותר ממ"ד. שטח שרות למדרגות 5 מ"ר לכל חדר גג, כאשר יתרת שטח חדר המדרגות תהיה על חשבון השטחים העיקריים המותרים בבניין. מרווח נדרש למתווה הבניין - לחזית - 2 מ', לצדדים 1.2 מ' (למעט במיקום המקלט והמדרגות).

דירת הגג נכללת במניין הדירות המותר בבניין באזור מגורים <u>למעט באזור מגורים ב' וב1</u> <u>בהן הן תהיינה **בנוסף**</u>.

10.7. **<u>תכנית בב/ 105 ש</u>**

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5897 מיום 8.1.2009

התכנית קובעת הוראות בדבר בניית דירות שיפוע או דירות מדרון המוגדרות כיחידות דיור בקומות שמתחת לקומת הכניסה הקובעת לבניין. התכנית קובעת, כי במגרשים ששטחם פחות מ 500 מ"ר תותר בניית דירת נכה (על פי התכנית הראשית) או דירות מדרון בלבד. בבניינים חדשים תותר קומת מדרון אחת ובה 2 דירות.

בבניינים חדשים וקיימים יותרו 2 קומות מדרון ובהן 4 דירות + קומת מדרון שלישית בה דירה אחת.

מספר דירות המדרון, השטח העיקרי ושטחי הסוכות שלהן יהיה בנוסף למותר במגרש.

תכסית קומת המדרון (ברוטו[7]) לא יעלה על 55% משטח קומה . שטח ממוצע לדירות מדרון בקומות העליונות 65 מ״ר עיקרי.

נקבעו השיפועים הנדרשים והפרשי הגובה לצורך בניית דירת מדרון.

11. <u>עקרונות גורמים ושיקולים</u>

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

11.1. הנכס מהווה את חלקה 355 בגוש 6122 ברחוב שבזי 22 בבני ברק .

11.2. מיקום הנכס בשכונת מגורים המאופיינת בבנייה רוויה הכוללת תנועת כלי רכב יחסית דלילה, הכוללת פיתוח עירוני מלא.

11.3. חוות הדעת מושתתת על הנחיות בית המשפט העליון (פס״ד ציון פמיני נ׳ הועדה המקומית לתו״ב ירושלים).

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

11.5. ההשבחה בנכס הנדון מהווה את עליית שווי המקרקעין כתוצאה ממתן הקלות וזאת בשל מימוש זכויות בדרך של היתר בנייה. נמסר לי כי נערכה בעבר שומה בגין אישור תכניות עבור מימוש זכויות מלא (מכר) אשר אינה מהווה חלק מחוות דעתי זו.

[7] כולל ממד"ים, סוכות ושטחי שרות

12. <u>עיקרי טענות הצדדים</u>

12.1. מהות ההשבחה

שמאיות המשיבה	שמאי המבקש
אישור 3 הקלות: תוספת קומה, תוספת יח"ד והקלה בקווי בנין.	אין מחלוקת, למעט הקלה בקו בניין לצד שלגביה אין השבחה.

12.2. תוספת קומה:

שמאיות המשיבה	שמאי המבקש
מותר 3 קומות + דירת פנטהאוז. אושרה תוספת קומה ובסה"כ 4 קומות + פנטהאוז. ההקלה מאפשרת מימוש של זכויות בנייה מוקנות בשטח 126.40 מ"ר. המקדם למרכיב זה 0.3	אין מחלוקת ההקלה מאפשרת מימוש של זכויות בנייה מוקנות בשטח 80.75 מ"ר (108.72 מ"ר שטחים מוקנים פחות 27.97 מ"ר הפסד שטחים בקומות). המקדם למרכיב זה 0.2

12.3. הגדלת מספר יחידות הדיור:

שמאיות המשיבה	שמאי המבקש
תוספת 1 יח"ד (8 יח"ד במקום 7 יח"ד) מאחר ומעל 0.5 מעגלים למעלה. בפועל מדובר על ביטול שוליות בשטח 66.20 מ"ר, אשר המקדם למרכיב זה 0.2	אין מחלוקת

12.4. הקלות כמותיות:

שמאיות המשיבה	שמאי המבקש
אין ניצול	בשל מגבלות בקווי בנין לא מנצלים את מלוא ההקלות האפשריות והמימוש בהתאם לגרמושקה.

12.5. הקטנת קו בניין לחזית ללא הקלה

שמאיות המשיבה	שמאי המבקש
במסגרת ההקלות חושבו כלל הזכויות הכוללות בין השאר את השטחים החורגים ב 1.5 מטר לחזית היות ועל נושא זה לא חייבנו במימוש הקודם למכר שכן הזכויות לא היו ברורות, ורק כעת לאחר אישור הועדה להיתר, אנו מכלילים זכויות אלו.	במקור קו בנין לחזית 5 מטר אבל בפועל בוצעה הקטנה של 1.5 מטר ללא הקלה,
יתרה מזו, נכון למועד אישורה של תכנית 105 ב' בשנת 1980 לא היתה מגבלה לניצול מלוא הזכויות מגבלה זו נוצרה רק מאוחר יותר בשל התקנות לבניית ממדי"ם, אשר יצרו מצב בו לא ניתן לנצל את כל השטחים העיקריים, אלא במסגרת הקלה לתוספת קומה.	בהתאם להוראות התכנית התקפה (105 ב').
אמנם הועדה מאשרת בחזית צמצום קו הבניין בחזית ב 1.5 מטר וזאת באישור מיוחד, ללא צורך בפרסום הקלה ובעניין זה יתכן ולו היו מבקשים רק חריגה בקו חזית בדרך של היתר ללא הקלות נוספות - לא הינו מחייבים בהיטל השבחה.	למרות זאת שומת המשיבה לא נכללים זכויות אלו כחלק מהמצב הקודם. ועל כן אי מקום לחיוב בהשבחה בגין מרכיב זה.

12.6. הקלה קו בנין צידי

שמאיות המשיבה	שמאי המבקש
פורסמה הקלה לקו בניין צדדי ולא ניתן לטעון כי לא נדרשת הקלה. גם בשומת היטל ההשבחה אשר נערכה למכר לא גבינו היטל השבחה לקו בנין בחזית וכמובן לא על קו בנין לצד.	ניתן ללמוד מהתנהלות הועדה בעניין קו בנין לחזית כי מדובר בזכויות מוקנות גם במצב הקודם והן נכונות גם לענין קו בנין לצד שאף הוא כרוך (רק) באישור מיוחד של הועדה.
לא ניתן להקטין קו בניין לצד לפי תכנית 105 ב' היות והנכס לא עומד בקריטריונים הנדרשים.	התכנית קובעת קו בנין 3 מטר צדדי. אורך החזית צריך להיות קטן מ 14 מטר בגרמושקה האורך 13.6 מטר ולכן אין צורך לפרסם הקלה.
ברחוב פתחיה יש חזית אחת בלבד שאורכה קטן מ 14 מטר בעוד שבנכס הנדון מדובר בשתי חזיתות כשאחת מהן מעל 19 מטר כך שלבטח אנו במקרה בו רוחב החזיתות עולה על 14 מטר.	בהכרעת סירקיס ברחוב פתחיה נקבע כי הזכויות כוללות אפשרות לצמצום קו בנין ב 20% ללא פרסום הקלה (גם הצדדים הסכימו).
בכל מקרה הנכס הנדון אינו זכאי להקטנת קו בניין לצד שכאמור אורך חזיתותיו עולה בהרבה על 14 מטר.	ערכתי שיחה בעניין הנכס עם סגן מהנדס העיר אדר' בצלאל שניידר שהביע דעתו כי גם במצב הקודם ניתן היה לקבל הקטנת קווי בנין באישור מיוחד - ללא פרסום הקלה. בפועל נוצל רק חלק מזכות זו היות ופיסית לא ניתן היה לאור בנית רמפת חניה.

12.7. ערכי קרקע ותחשיב ההשבחה :

שמאיות המשיבה	שמאי המבקש
שווי למ״ר מבונה - 6,000 ₪. הוצגו 5 עסקאות בדירות מגורים, לפיהן שווי למ״ר בנוי בגבולות 19,360 ₪ -27,907 ₪. גם העסקה בנכס הנדון המלמדת כי השווי שנקבע על הצד הזהיר : 5,100,000 ₪ / 700 מ״ר אקו׳ = 7,200 ₪	שווי למ״ר מבונה - 4,500 ₪. מבוסס על עסקאות ההשוואה שהוצגו ע״י שמאיות המשיבה כאשר ניתוח השווי לשטחי בנייה ברוטו בניגוד לניתוח המשיבה לשטחים הרשומים. מדובר בשכונת שיקום הכוללת ערכי קרקע נמוכים.
ניצול שטחים מוקנים 126.4 0.3 37.92 ביטול שוליות 66.2 0.2 13.24 סה״כ 51.16 שווי למ״ר מבונה 6,000 ₪ **ההשבחה** **306,960** ₪	ניצול שטחים מוקנים 80.75 0.2 16.15 ביטול שוליות 66.2 0.2 13.24 סה״כ 29.39 שווי למ״ר מבונה 4,500 ₪ **ההשבחה** **132,255** ₪

13. הכרעה

13.1. מצב קודם

מדובר במגרש ששטחו לאחר הפקעות 385 מ״ר, המיועד לבניית בניין בן 7 יח״ד בשלוש קומות מעל קומת כניסה ומרתף. שטחי הבנייה העיקריים המרביים המותרים הינם 531.3 מ״ר (385 מ״ר X 46% X 3 קומות) + חדרי יציאה לגג בשטח 40 מ״ר לכל דירה עליונה או לחילופין דירת גג[8] בשטח מינימלי 85 מ״ר + 2.5% משטח המגרש + 5% משטח המגרש (בתנאים)[9] אשר תחשב במניין הדירות המותר.

קווי בנין

קווי הבניין על פי התכניות בב/77 ובב/105 ב׳ הינם: לחזית מערבית 4 מ׳, לחזית דרומית 5 מ׳, ולצדדים 3 מ׳. במקרה ואין אפשרות לניצול מלוא זכויות הבנייה בשל מגבלות קווי הבניין, ניתן להקטין את קו הבניין לחזית ב 1.5 מטר[10]. בנוסף קיימת אפשרות לצמצום קו בנין לאחור, אך מאחר והמגרש פינתי הרי שקו הבניין לאחור אינו רלוונטי.

קו בנין לצד - אני סבור כי סעיף 75 ג׳ מתכנית בב/105 א׳ המאפשר הקטנת קווי הבניין הצדדיים/האחוריים אינו חל בנכס היות ואורך החזיתות עולה על 14 מ׳ ומסתכם ב 38 מ׳.

לסיכום, בהתחשב בהקטנת קו הבניין לחזית ובהתבסס על המפה הטופוגרפית המאושרת מתקבלים קווי בניה הבאים: לחזית מערבית 2.5 מ׳, לחזית דרומית 3.5 מ׳, לצדדים: 3 מ׳. קווי בנין אלו מאפשרים תכסית לבנייה בגבולות של 170 מ״ר לקומה (הכוללת את שטחי הממ״ד, חדרי המדרגות, הפירים וללא מרפסות הסוכה) כך שהשטח העיקרי הניתן לניצול במגבלות קווי הבניין הינו 473.22 מ״ר:

קומה	מספר יח״ד	עיקרי	ממ״ד	שרות	סה״כ
1	2.00	130.00	24.00	16.00	170.00
2	2.00	130.00	24.00	16.00	170.00
3	2.00	130.00	24.00	16.00	170.00
פנטהאוז	1.00	83.22	12.00	14.78	110.00
סה״כ		**473.22**			

[8] כחלק ממניין הדירות המותר
[9] 85 מ"ר + 9.625 מ"ר + 19.25 מ"ר = 113.87 מ"ר
10 על פי סעיף 4 ט' בתכנית 105 ב'

כלומר, בנכס לא ניתן לנצל 170 מ״ר מתוך זכויות הבנייה המוקנות במגרש, אלא בכפוף להשלמה תכנונית:

	בקוי בניין	בתב״ע	לא ניתן לניצול
עיקרי בקומות	390.00	531.30	141.30
עיקרי בגג	83.22	113.88	30.66
סה״כ	**473.22**	**645.18**	**171.96**

למרות האמור לעיל הבאתי בחשבון בחוות דעתי זו רק את השטחים אשר בפועל מבוקש לנצל בהיתר הבנייה (כ 56 מ״ר[11] עיקרי + 16 מ״ר שרות). אני בדעה כי זכויות בנייה מוקנות אשר לא ניתן לנצלן אלא בכפוף להשלמה תכנונית, יש להעריך במקדם 0.5 המבטא את הסיכון והעלויות מעצם ההליך המשלים. משכך, שטחים אלה יוערכו על ידי במצב קודם במקדם 0.5. תרומתם של יתרת שטחי הבנייה אשר לא ניתן לנצל לשווי המקרקעין, זהה בשני מצבי התכנון, משכך מתקזזת ולא הובאה בחשבון.

לסיכום, במצב קודם השימוש המיטבי כדלקמן:

קומה	מספר יח״ד	עיקרי	ממ״ד	שרות	סה״כ
מרתף	-	-	-	302.14	302.14
עמודים	-	-	-	117.87	117.87
1	2.00	130.00	24.00	16.00	170.00
2	2.00	130.00	24.00	16.00	170.00
3	2.00	130.00	24.00	16.00	170.00
פנטהאוז	1.00	83.22	12.00	14.78	110.00
גג טכני		-	-	19.70	19.70
יתרת זכויות מוקנות		56.06		16.00	
סה״כ	**7.00**	**529.28**	**84.00**	**518.49**	**1,059.71**

בנוסף, מרפסות סוכה - 8 מ״ר[12] X 7 יח״ד = 56 מ״ר לכל היותר.

אני בדעה כי אין רלוונטיות לשומת היטל השבחה, אשר נערכה בעבר בנכס לצורך היטל השבחה בגין מכר, וכי חישוב הזכויות שנערך בה, בין אם חושב בחסר ובין אם חושב ביתר, אינו רלוונטי לחוות דעתי זו. חוות דעתי זו נערכה להשבחה בגין אישור הקלות בלבד ולכן ניצול הזכויות במצב קודם נגזר מהניתוח שערכתי לפי מיטב הבנתי המקצועית כמפורט לעיל.

[11] 529.28 מ"ר עיקרי מבוקש בהיתר - 473.22 מ"ר אפשרי לניצול בקווי בניין במצב קודם

[12] מתוכה 2 מ"ר מקורה.

13.1.1. <u>מצב חדש</u>

המצב החדש נבחן בהתאם לתכנית הבקשה להיתר הכוללת הקלות[13], מבוקשת בניית 7 יח״ד בשטח 446.88 מ״ר עיקרי + דירת פנטהאוז בשטח 82 מ״ר עיקרי מעל קומת כניסה ומרתף, סה״כ 8 יח״ד בשטח 529.28 מ״ר עיקרי, כדלקמן:

קומה	מספר יח״ד	עיקרי	ממ״ד	שרות	סה״כ
מרתף		-	-	302.14	302.14
עמודים		-	-	117.87	117.87
1	1.00	120.72	12.00	16.00	148.72
2	2.00	108.72	24.00	16.00	148.72
3	2.00	108.72	24.00	16.00	148.72
4	2.00	108.72	24.00	16.00	148.72
גג	1.00	82.40	12.00	14.78	109.18
טכני		-	-	19.70	19.70
סה״כ	**8.00**	**529.28**	**96.00**	**518.49**	**1,143.77**

בנוסף, מרפסות סוכה בשטח 44 מ״ר.

לעניין זה אציין, כי במצב החדש מאחר ומבוקשת קומה נוספת (בהקלה) נדרש להגדיל את מרווחי הצד ב 1 מ׳ כאמור בסעיף 5 לתכנית בב/105 ב׳, קרי ל- 4 מ׳ במקום 3 מ׳. אושרה הקלה לקו בניין צדדי 3.6 מ׳ במקום 4 מ׳ כאמור. התכסית הנותרת בהתחשב בהקלה זו, <u>153</u> מ״ר[14] ברוטו (לעומת <u>170 מ״ר</u> במצב קודם):

מסגרת	184.58
הורדה 3	4.01
הורדה 4	26.36
הורדה 5	0.92
תכסית ברוטו	**153.29**

[13] לקוי בניין, לתוספת קומה, לתוספת יח"ד.
[14] על פי חישוב השטח בגרמושקה

13.1.2. <u>מהות ההשבחה</u>

ההשבחה נובעת מאישור הקלות כדלקמן:

<u>תוספת יח"ד- ביטול שוליות</u>

אני סבור כי לא נוצר ביטול של שוליות בשטחי הבנייה. בשני מצבי התכנון מתקבלות דירות בשטח 66-67 מ"ר עיקרי:

	מצב קודם	**מצב חדש**
עיקרי בקומות	390.00	446.88
עיקרי בגג	83.22	82.40
סה"כ	**473.22**	**529.28**
צפיפות	7.00	8.00
שטח עיקרי ממוצע	**67.60**	**66.16**

יתרה מזו, אני סבור כי בסביבה קיימת שוליות בשטח העולה על 100 מ"ר עיקרי ליח"ד, אשר אינו מתקיים במקרה הנדון בשני מצבי התכנון. אמנם, קיימת יתרת שטחים בלתי ניתנים לניצול אך ממילא אלה הובאו בחשבון במקדם 0.5 כמפורט בסעיף 13.1 לעיל.

<u>תוספת שטחי ממ"ד</u>: עם אישור ההקלה נוספו שטחי ממ"ד, אך מאחר ומימוש הזכויות הינו בנייה, הרי שבהתאם להחלטת ועדת הערר מדובר בשטחים הפטורים מהיטל השבחה בהתאם לחוק. משכך, שטחי הממ"ד לא יובאו בחשבון בשני מצבי התכנון.

<u>מרפסות סוכה</u>**:** אין תוספת שטחים. מבוקש מימוש של 44 מ"ר, כאשר במצב קודם ניתן לבנות 56 מ"ר ומאחר וניתן להבליטם מעבר לקו הבניין אין מגבלה לניצולן. משכך, מבוקש מימוש חלקי לשטח מרפסות הסוכה המותר גם במצב הקודם. לאור זאת, שטח המרפסות זהה בשני מצבי התכנון ועל כן בחרתי שלא להביאן בחשבון בשני מצבי התכנון.

<u>תוספת אחוזי בנייה - לא מנוצל</u>

מבקשים לבנות 529 מ"ר עיקרי <u>הכולל</u> דירת פנטהאוז, לעומת 531 מ"ר עיקרי[15] + דירת פנטהאוז, המוקנים בתכניות תקפות.

[15] 46% X 3 קומות X 385 מ"ר

<u>תוספת קומה, העברת אחוזי בנייה בין הקומות, הקלות בקווי בנייה ואי נסיגה בקומת הגג -</u>

כל מרכיבי ההקלות הנ"ל מאפשרים יחדיו ניצולם של 56.06 מ"ר עיקרי + 16.00 מ"ר שרות המהווים זכויות מוקנות אשר לא ניתן היה לנצל לאור מידות המגרש ומגבלות קווי הבניין כמפורט בסעיף 13.1 לעיל:

קומה	מספר יח"ד	עיקרי	ממ"ד	שרות	סה"כ
מרתף	-	-	-	302.14	302.14
עמודים	-	-	-	117.87	117.87
1	2.00	130.00	24.00	16.00	170.00
2	2.00	130.00	24.00	16.00	170.00
3	2.00	130.00	24.00	16.00	170.00
פנטהאוז	1.00	83.22	12.00	14.78	110.00
גג טכני		-	-	19.70	19.70
יתרת זכויות מוקנות		56.06		16.00	
סה"כ	**7.00**	**529.28**	**84.00**	**518.49**	**1,059.71**

לעניין זה, אדגיש כי בשל אופי הסביבה החרדי לא רק שאין יתרון לגובה קומות, הבאתי בחשבון הפחתה לגובה מעל קומה שלישית. מאותה הסיבה אני סבור כי קיימת עדיפות לקומה שנייה לעומת קומה ראשונה ו/או שלישית.

13.1.3. <u>ערכי הקרקע</u>

קיימת מחלוקת בין הצדדים לעניין ערכי הקרקע. שמאית המשיבה מבססת ערכיה על שווי 6,000 מ"ר מבונה לעומת 4,500 ₪ בשומת המבקש. הצדדים מבססים ערכיהם על ניתוח מרכיב הקרקע בגישת החילוץ משווי דירות בנויות. מכיוון שדרך המלך בהערכת שווי זכויות במקרקעין היא גישת ההשוואה, ניתחתי את העסקה, אשר נערכה בנכס הנדון בחודש אוקטובר 2010:

תאריך	**27.10.2010**
מחיר רכישה	₪ 5,100,000
מע"מ	1.16
מחיר ללא מע"מ	₪ 4,396,552
מקדם לזמן	1.1
שווי מותאם לזמן	₪ 4,836,207
שטח אקו*	844.09
שווי למ"ר	**₪ 5,729**

(*) כולל את כל שטחי השרות (ממ"ד, קומת כניסה כולל אפשרות לדירת נכה, מרתף, מרפסות) ואת הציפייה לקבלת הקלות וניצול השטחים המוקנים.

לפיכך, אני סבור כי במועד הקובע, לאור מאפייני הנכס, ראוי להעריך שווי 1 מ"ר מבונה אקו' לסך 5,700 ₪.

נטען כי הנכס ממוקם בשכונת שיקום ללא הוכחה במסמכים מתאימים. כך או כך, ובהתאם לפסיקה, פטור מהיטל השבחה בגין שכונת שיקום חל רק על הרחבה של דירה קיימת ולא בעת בנייה חדשה ומשכך אינו רלוונטי למקרה הנדון.

13.1.4. <u>מקדמים</u>

שטח עיקרי - 1.00

ממ"ד - 0.00 פטור בעת בנייה.

שטח שרות - 0.80

מרפסת גג - 0.50 לדירת גג.

מעל קומה 3 - 0.95 בשל מאפייני הסביבה כחרדית.

שווי קומת הקרקע (כולל האפשרות לבניית דירת נכה) וכן שווי המרתף, זהים בשני מצבי התכנון, משכך מתקזזים ולא הובאו בחשבון.

מכיוון שמבוקש מימוש חלקי לשטח מרפסות הסוכה המותר במצב הקודם (44 מ"ר מתוך 56 מ"ר), הרי ששוויין זהה בשני מצבי התכנון משכך מתקזז ולא יובא בחשבון.

13.1.5. <u>תחשיב ההשבחה</u>

<u>מצב קודם</u>

		1.00	-	0.80	-	0.50	
קומה	**מספר יח"ד**	**עיקרי**	**ממ"ד**	**שרות**	**סה"כ**	**מרפסת גג**	**מקדם קומה**	**שטח אקו'**
מרתף	-	-	-	302.14	302.14	-	-	-
עמודים	-	-	-	117.87	117.87	-	-	-
1	2.00	130.00	24.00	16.00	170.00	-	1.00	142.80
2	2.00	130.00	24.00	16.00	170.00	-	1.02	145.66
3	2.00	130.00	24.00	16.00	170.00	-	1.00	142.80
פנטהאוז	1.00	83.22	12.00	14.78	110.00	31.69	0.95	105.34
גג טכני		-	-	19.70	19.70	-	-	-
יתרת זכויות מוקנות		56.06		16.00			0.50	34.43
סה"כ	**7.00**	**529.28**	**84.00**	**518.49**	**1,059.71**	**31.69**		**571.03**
								₪ 5,700
שווי קודם								**₪ 3,254,874**

<u>מצב חדש</u>

מקדם לשימוש		1.00	-	0.80		0.50	
קומה	**מספר יח"ד**	**עיקרי**	**ממ"ד**	**שרות**	**סה"כ**	**מרפסת גג**	**מקדם קומה**	**שטח אקו'**
מרתף		-	-	302.14	302.14	-	-	-
עמודים		-	-	117.87	117.87	-	-	-
1	1.00	120.72	12.00	16.00	148.72	-	1.00	133.52
2	2.00	108.72	24.00	16.00	148.72	-	1.02	123.95
3	2.00	108.72	24.00	16.00	148.72	-	1.00	121.52
4	2.00	108.72	24.00	16.00	148.72	-	0.95	115.44
פנטהאוז	1.00	82.40	12.00	14.78	109.18	31.69	0.95	104.57
גג טכני		-	-	19.70	19.70	-	-	-
סה"כ	**8.00**	**529.28**	**96.00**	**518.49**	**1,143.77**	**31.69**		**599.00**
								₪ 5,700
שווי חדש								**₪ 3,414,300**

שווי חדש	₪	3,414,300
שווי קודם	₪	3,254,874
ההשבחה	₪	**159,426**
במעוגל	₪	**160,000**

משה נדם בע"מ
רחוב הנגר 6 (בניין AVT), הוד השרון 45241
טלפון: 09-7400933 פקס: 09-7400536 moshe@nadam.co.il

14. <u>השומה</u>

לאור כל האמור לעיל הגעתי לכלל דעה כי ההשבחה בנכס הנדון, המהווה חלקה 355 בגוש 6122, בגין אישורן של הקלות למועד 23.4.2012, בסך: **<u>160,000 ₪</u>**

היטל ההשבחה בסך: **<u>80,000 ₪</u>**

סכום ההיטל יוצמד כחוק.

הנני מצהיר בזאת, כי הכנתי חוות דעת זו לפי מיטב ידיעותיי וניסיוני המקצועי, ואין לי כל עניין אישי בנכס הנדון.

משה נדם, שמאי מקרקעין

שמאי מכריע

העתק: מזכיר מועצת שמאי מקרקעין – תיקון 84