תאריך 8/6/2014
מס' תיק-פניה 133 -1439-2013

**שומה מכרעת בעניין:**

השבחה בחלק מחלקה 642 בגוש 6495

רחוב ביאליק 4, קרית אונו

תאריך 8/6/2014
מס' תיק-פניה 133 -1439-2013

לכבוד,
גב' אולמן שרונה ואחרים - המבקשים
באמצעות מר משה סעד - שמאי מקרקעין
רח' יצחק שדה 29, קריית אונו
דוא"ל saad_i@012.net.il

הוועדה המקומית לתו"ב קריית אונו - המשיבה
באמצעות מר מיכאל עין דור - שמאי מקרקעין
רח' בית שמאי 21, רמת השרון
דוא"ל miki@eindorm.co.il

ג.א.נ,

# שומה מכרעת[1]

**הנדון: <u>גוש 6495 חלקה 642, ביאליק 4, קרית אונו, היטל השבחה</u>**

## 1. <u>מטרת השומה</u>

בהתאם להודעת מזכיר מועצת שמאי המקרקעין מיום 2/4/2014 מוניתי על ידי יו"ר מועצת שמאי המקרקעין כשמאי מכריע לעניין היטל השבחה בנכס הנדון. זאת על מנת להכריע במחלוקת שבין הצדדים בדבר גובה ההשבחה, אשר חלה במקרקעין, עקב אישור תכניות במימוש מלא (בקשה למידע).

במסגרת מלאכת ההכרעה הוצגו בפני שומות הצדדים על צרופותיהן:

א. שומה מטעם הוועדה המקומית, שנערכה על ידי שמאי המקרקעין, מר מיכאל עין דור מיום 12/11/2013

ב. שומה מטעם הנשום, שנערכה על ידי שמאי המקרקעין, מר משה סעד מיום 6/4/2014.

ביום 11/5/2014, קיימתי דיון בהשתתפות שמאי הצדדים, לליבון טיעוניהם והסוגיות שבמחלוקת. סיכום הדיון נמסר לצדדים ביום הדיון.

## 2. <u>תאריך קובע לשומה ומועד הביקור בנכס</u>

השומה בוצעה למועדים קובעים שונים כמפורט בסעיף 8.

ביקור בנכס נערך ביום 8/5/2014 ע"י הח"מ.

[1] תיקון לשומה מכרעת מיום 18/5/2014 שבה נפלה שגיאה תחשיבית.

## 3. פרטי המקרקעין

| | | |
|---|---|---|
| גוש | : | 6495 |
| חלק מחלקה | : | 642 |
| מהות הנכס | : | מגרש שעליו בנוי בית מגורים חד קומתי ישן |
| כתובת | : | ביאליק 4, קרית אונו |

## 4. תאור הנכס והסביבה

לא קיימת מחלוקת בין הצדדים באשר לנתוני הנכס הפיזיים.

להלן תיאור תמציתי של הנכס וסביבתו (תיאור נרחב מופיע בשומות הצדדים):

הנכס שבנדון מהווה מגרש ששטחו 214.5 מ״ר, המהווה את הרבע הדרומי של חלקה 642, ששטחה הרשום בשלמות 858 מ״ר.

על החלקה בנוי בניין טורי ארבע משפחתי, כאשר היחידה שבנדון היא הקיצונית-דרומית.

הבית אשר בנוי על המגרש הינו חד קומתי ושטחו כ- 69 מ״ר עפ״י מדידה גראפית ממפת מודד מיום 19/11/2006.

הבית נבנה בתחילת שנות החמישים כדירת חדר והורחב בשנת 1957.

לבית גג רעפים ומתחתיו תקרת רביץ.

מצב הבית הפיזי פשוט ותואם את גילו.

בצפון החלקה (שלא בתחום חצר היחידה שבנדון) בנוי מבנה ששימש כבית הכנסת ששטחו כ- 50 מ״ר.

הסביבה מאופיינת בבניה צמודת קרקע והפיתוח הסביבתי בה מלא.

להלן תלום אוויר של החלקה וסביבתה על רקע המגרש שבנדון (ללא קנ״מ):



## 5. מצב תכנוני

לא קיימת מחלוקת בין הצדדים באשר למצב התכנוני.

להלן התכניות העיקריות החלות על הנכס במצב קודם ובמצב חדש:

5.1 מצב קודם:

**תמ"מ 257**[2]

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 73 מיום 15/3/1950.

התכנית מייעדת את החלקה לאזור חקלאי/כפרי למחצה עם זכויות בניה בהיקף של 15% או 150 מ"ר, הקטן מבניהם.

במועד אישור התכנית היה מספר החלקה 208 ושטחה הרשום 918 מ"ר.

5.2 מצב חדש:

**תמ"מ 195**

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 3531 מיום 1/3/1988.

התכנית מייעדת 866 מ"ר משטח החלקה כ"אזור מגורים מיוחד 1" (מסומן בתשריט כמגרש 626).

יתרת שטח החלקה בשטח של 52 מ"ר מיועדת לדרך (מסומן בתשריט כחלק ממגרש 621).

ההפרשה משטח החלקה מצויה בצידה הדרום-מערבי של החלקה (בחזית שתי היחידות הדרומיות ונועדה לסידור מפרץ לחניה ציבורית ושביל להולכי רגל המקשר בין רחוב ביאליק לרחוב מרזוק ועזר.

זכויות הבניה במגרש הינן כדלקמן:

מספר יחידות דיור במגרש: 5

שטח בניה: 33% לקומה בשתי קומות. סה"כ 66% בניה.

מרתף: 70% משטח קומה.

מותרת בניית עליית גג ומקומות חניה מעבר לאחוזי הבניה המותרים.

להלן תשריט התכנית בסביבת החלקה (שמספרה הקודם 208):




[2] התכנית מכונה גם תמ"מ/57

**תמ"מ 341**

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5177 מיום 5/5/2003.

התכנית מתירה הקמת מרתף (בגובה עד 3 מ') בתחום קונטור הקומה שמעליו ובשטח שלא יעלה על 120 מ"ר, הנמוך מבין השניים.

השימושים שיותרו בשטחי המרתפים יהיו נלווים לשימושים העיקריים: שירותים, מחסנים, חדרי מכונות וכן חדרי משחקים, חדרי כושר, בריכת שחיה ומשרדים לבעלי מקצועות חופשיים המתגוררים בדירה.

הכניסה למרתף תהא דרך חדר מדרגות של המבנה.

גובה הכניסה למרתף לא יעלה על 1.2 מ' מגובה ציר הכביש.

**תכנית קא/מק/67**

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5298 מיום 18/5/2004.

התכנית קבעה כי ב"אזור מגורים א'" ו"אזור מגורים מיוחד 1" תינתן תוספת של 6% לשטחים עיקריים, שניתן היה לקבל בהקלה לתוכניות שהופקדו עד אוגוסט 1989.

בהתאם לכך נקבעה תוספת שטחי שירות לתמ"מ 195 לפי הפירוט הבא:

- חניה לרכב - 15 מ"ר
- מחסן בחצר - 6 מ"ר ליח"ד
- ממ"ד - 7.5 מ"ר
- חדר כביסה - 6 מ"ר
- כניסה ראשית מקורה - 6 מ"ר

**תכנית קא/מק/122**

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ 5557 מיום 20/7/2006.

התכנית משנה וקובעת הוראות כלליות לבינוי ועיצוב אדריכלי.

התכנית מבטלת את החובה לבנות גג רעפים ומאפשרת בניית גג שטוח או שילוב של גג רעפים וגג שטוח.

בבית עם גג שטוח תותר הקמת חדר על הגג במרחק מינימלי של 1.5 מ' ממעקה הגג וללא שינוי בשטח העיקרי המותר לבניית עליית גג. כן תותר בניית מרפסת גג.

בבית עם גג רעפים משופע, שיפוע הגג יהיה עפ"י חוק התכנון והבניה. בסיס הגג לא יעלה על 6.5 מ' ממפלס הכניסה בבית דו קומתי ועל 3.5 מ' בבית חד קומתי.

במרתפים תותר כניסה חיצונית למרתף ללא הגבלת גובה קומת המרתף.

תותר הקמת פרגולות בשטח של עד 15 מ"ר או חמישית משטח החצר לפי הגדול מביניהם ולא יותר מ - 50 מ"ר.

חניות - תותר הקמת חניה מקורה עד קו מגרש לחזית ולצד. גובה החניה לא יעלה על 3.2 מ'.

מחסנים - תותר הקמת מחסן בשטח של עד 8 מ"ר בגובה מירבי של 2.5 מ' על חשבון שטחי השרות המותרים.

5.3 רישוי בניה:

בשנת 1957 ניתן היתר בניה לתוספת של חדר ושתי מרפסות. הותרה הגדלה של שטח הבית בכ- 42 מ״ר.

בשנת 1960 ניתן היתר בניה למחסן בחצר הבית ששטחו 10 מ״ר.

שטח תכסית הבית (כולל מרפסות הינו 69 מ״ר על פי מפת מודד מיום 19/11/2006.

## 6. זכויות בנכס

לא קיימת מחלוקת בין הצדדים באשר לזכויות בנכס.

להלן פרטי הזכויות על פי העתק נסח רישום לחלקה 642 בגוש 6495 מיום 29/82013 שהופק באמצעות האינטרנט:

6.1 החלקה בבעלות קק״ל.

6.2 שטח החלקה הרשום 858 מ״ר.

6.3 על החלקה בשלמותה נרשמה ביום 21/2/2007 חכירה ע״ש חב׳ גבעת אונו בע״מ מהוונת לתקופה של 49 שנים.

## 7. עמדות וטיעוני הצדדים למחלוקת והכרעה בהם

ככלל, ערכו שמאי הצדדים לכל תכנית, שהוסיפה לעמדתם זכויות בניה, תחשיב יחידות תועלת (״אקוויולנטים״) ואת הפרשי השטחים האקוולנטים הכפילו בשווי ליחידה בכל מועד קובע.

להלן ההשבחה הנקובה בשומות הצדדים לכל תכנית:

| התכנית | המועד הקובע | השבחה בשומת הוועדה | השבחה בשומת הבעלים |
|---|---|---|---|
| תממ/195 | 16/03/1988 | ₪ 26,061 | אין השבחה |
| תממ/341 | 20/05/2003 | ₪ 47,436 | ₪ 20,649 |
| קא/מק/67 | 02/06/2004 | ₪ 49,580 | ₪ 24,293 |
| קא/מק/122 | 04/08/2006 | ₪ 76,146 | ₪ 23,792 |

להלן המחלוקות שבין הצדדים, כפי שעולות משומותיהם ומהדיון והכרעה בהן:

### 7.1 תום חייו הכלכליים של הנכס וגורמי דחיה נוספים

עמדת שמאי הוועדה המקומית:

שמאי הוועדה סבור שבמועד אישור תמ״מ/195 (שנת 1988) תרם המבנה לשווי והעריך את תום חייו הכלכליים של המבנה בשנת 2000 (12 שנה ממועד אישור תמ״מ/195).

לדעתו, עצם קיומו של מבנה בית הכנסת בצידה הצפוני של החלקה, הזכויות ליחידת דיור חמישית בחלקה המשויכת במשותף לכל הבעלים בחלקה והסכסוכים הפנימיים בין בעלי זכויות בחלקה (ככל שקיימים) אינם משפיעים על ההשבחה.

עמדת שמאי הבעלים:

שמאי הבעלים קבע, שמלבד הדחיה עד לתום החיים הכלכליים של המבנה ראויה דחיה בגין אי

וודאות בקבלת היתר לנוכח הזכויות ליחידת דיור חמישית, שהוקנו בחלקה בתכנית תממ/195 ולנוכח מבנה בית הכנסת, שעלול להוות סיבה לסירוב הוועדה למתן היתר.

הדחיה הראויה לטעמו הינה ל- 15 שנה ממועד אישור תמ"מ/195, דהיינו, עד שנת 2003.

<u>ההחלטה:</u>

מתן זכות ליחידת דיור חמישית בחלקה אינה מצדיקה דחיה ולא צפוי שהיא תקשה על מתן היתר בניה בנכס. בשכונות צמודות קרקע רבות הוקנו זכויות ליחידה/יחידות נוספות, ששייכות לכלל הבעלים בחלקה, מבלי שהדבר יפריע במתן היתרי בניה להרחבה ואף להריסה ולבניה מחדש. יצויין, שגם בחלקה שבנדון ניתן היתר בניה להרחבת הבניה.

אני סבור שדבר קיומו של בית הכנסת בצידה הצפוני של החלקה אינו מונע בניה, שכן ועדות התכנון נוהגות לעשות אבחנה בין המגרשים התאורטיים שמיוחסים לכל יחידת דיור. בית הכנסת נבנה בחצר של יחידות אחרות ועל כן אין זה סביר שהוועדה תתנה את הבניה בהריסתו.

באשר להערכת יתרת החיים הכלכליים של המבנה, הרי שזו משפיעה על תחשיב ההשבחה הנובעת מהקניית זכויות הבניה בגין אישור תמ"מ 195, שכן ניתן לממש אותה רק בכפוף להריסת הבית.

קשה לקבוע כיום את תום חיי המבנה כפי שהעריך השוק בשנת 1988.

יתרת החיים הכלכליים מושפעת מהגורמים הבאים:

א. היחס בין השטח הבנוי לבין שטח זכויות הבניה.

ב. מצבו הפיזי של המבנה.

ג. רמת המחירים בסביבה.

בנכס הנדון בשנת 1988 (מועד אישור תמ"מ 195) יחס קוטבי בין הבנוי לבין זכויות הבניה: השטח הבנוי בהיתר כ- 69 מ"ר בעוד שזכויות הבניה הן 141.5 מ"ר בשתי קומות ובנוסף מרתף וחדר עליה לגג.

מצבו הפיזי של הבניין שנבנה בתחילת שנות החמישים (כנראה שנת 1951), בסיסי ובחלקו אף ירוד. בנוסף לכך, רמת המחירים בסביבה לנוכח הביקוש הרב לדירות בסביבה היה במועד הקובע ועודנו גבוה.

גורמים אלה יחד מביאים אותי להעריך את שנת 1995 כתום חייו הכלכליים של המבנה וזאת בגישה מקלה (כ- 40-45 שנים מאז הקמתו).

**7.2 <u>השבחה בגין אישור תמ"מ/195 :</u>**

<u>עמדת שמאי הוועדה המקומית:</u>

שמאי הוועדה קבע את שומתו לתכנית זו לפי הפרש השטחים האקוויוולנטים בשני מצבי התכנון,כאשר במצב הקודם השטח הבנוי הינו 42 מ"ר (שהוא השטח בהיתר לשיטתו של שמאי הוועדה).

מקדם תועלת לחצר נקבע לפי 0.25, למרתף 0.2, לעליית גג 0.6 ושווי מ"ר מבונה 450 ₪ למ"ר.

<u>עמדת שמאי הבעלים:</u>

שמאי הבעלים ביצע תחשיב דומה לזה שערך שמאי הוועדה בהבדלים הבאים:

- השטח הבנוי בהיתר במצב הקודם 68.85 מ"ר.
- מקדם התועלת מהזכויות למרתף במצב החדש 0.4

- את הדחייה עד למימוש ביצע לשווי במצב החדש ולא להפרש השווים.

<u>ההחלטה:</u>

שטח המבנה בהיתר (על פי מדידה גראפית מתשריט ההיתר הינו כ- 69 מ״ר וזהו השטח המבונה במצב הקודם.

מקדם 0.2 שאותו קבע שמאי הוועדה לזכויות להקמת מרתף ביחידה, אשר בנויה בקיר משותף עם יחידה גובלת במגרש כה קטן (כ-215 מ״ר) שמקשה על מימוש המרתף , הינו סביר ואני מאמץ אותו.

את הדחיה עד לתום חייו הכלכליים של המבנה יש לבצע להשבחה, כפי שביצע שמאי הוועדה ולא לשווי במצב החדש.

מקדם החצר המקובל על הצדדים הינו נמוך מהסביר ואני קובע אותו לפי 0.3 (ראה טיוטת הקווים המנחים של השמאי הממשלתי הראשי, פרק כ״ד).

באשר לשווי הקרקע במועד הקובע, בשל המועד הקובע המרוחק (שנת 1988), קיים קושי ממשי במציאת נתוני שוק, שכן במועד זה טרם הופעלה מערכת כרמ״ן. אכן, מטעם זה שמאי שני הצדדים לא מצאו ולא צרפו לשומותיהם אסמכתאות המעידות על מחירי קרקע.

השווי שקבע שמאי הוועדה נסמך על פרסום כללי בבטאון לשכת שמאי המקרקעין ״מקרקעין וערכם״ מיוני 1988 בסך 100,000 $ למגרש בשטח 400 מ״ר, כפי שנותח בשומה מכרעת בגו״ח 6495/364. בהעדר מידע שוק נוסף ולנוכח סבירות חילוץ השווי מפרסום יחיד זה אינני מוצא מקום לשנות את קביעת השווי בשומת הוועדה בסך 450 ₪ למ״ר מבונה אקוויוולנטי.

**7.3 <u>השבחה בגין אישור תמ״מ/341 :</u>**

<u>עמדת שמאי הוועדה המקומית:</u>

שמאי הוועדה קבע את שומתו לתכנית זו לפי הפרש השטחים האקוויוולנטים במפלס המרתף בשני מצבי התכנון, כאשר במצב הקודם השטח הבנוי הינו 49.55 מ״ר המוכפל במקדם תועלת 0.5 ובמצב החדש 70.79 מוכפל במקדם 0.55.

שווי מ״ר מבונה 3,350 ₪ למ״ר.

<u>עמדת שמאי הבעלים:</u>

שמאי הבעלים ביצע תחשיב דומה לזה שערך שמאי הוועדה בהבדלים הבאים:

- מקדם התועלת למרתף במצב הקודם 0.4 ובמצב החדש 0.45.
- השווי על בסיס שומות מכריעות ואחרות באזור מגורים 1 הינו 2,860 ₪ למ״ר.

<u>ההחלטה:</u>

לנוכח צורת המגרש הצרה והארוכה, שטחו הקטן (215 מ״ר בלבד) והיותו צמוד למבנה טורי מאוכלס, קיים קושי בחפירת מרתף, אשר מתבטא בעלות בניה גבוהה מהנורמטיבית. על כן מקדם של 0.5 שקבע שמאי הוועדה נוטה לצד הגבוה ואני מעריך אותו לפי 0.35 במצב הקודם ו- 0.40 במצב החדש (נמוך מהמקדם שבחרו שני הצדדים). יצויין, שהפרש התועלות בין שני מצבי התכנון זהה לעמדות הצדדים (0.05).

שווי למ״ר שקבע שמאי הוועדה נסמך על שש עסקאות השוואה שניתוחן עקבי וסביר[3] ועל כן אני מאמץ שווי זה.

[3] ראה שומה מכרעת בגו״ח 6495/364

**7.4 <u>השבחה בגין אישור תכנית קא/מק/67 :</u>**

<u>עמדת שמאי הוועדה המקומית :</u>

שמאי הוועדה קבע את שומתו לתכנית זו לפי הפרש השטחים האקוויוולנטים בשני מצבי התכנון, כאשר במצב הקודם זכויות הבניה העיקריות הינן ל- 66% ובמצב החדש ל- 72%.

זכויות אלה משפיעות גם על קונטור קומת המרתף.

שווי מ״ר מבונה 3,350 ₪ למ״ר.

<u>עמדת שמאי הבעלים :</u>

שמאי הבעלים ביצע תחשיב דומה לזה שערך שמאי הוועדה בהבדלים הבאים :

- מקדם התועלת למרתף 0.45.
- השווי הינו 2,860 ₪ למ״ר.

<u>ההחלטה :</u>

כמפורט בסעיף 7.3 לעיל, לנוכח צורת המגרש וגודלו (215 מ״ר בלבד) אני מעריך את מקדם התועלת למרתף של 0.4.

שווי למ״ר שקבע שמאי הוועדה למועד הקובע נקבע בהשוואה לשש עסקאות מכר, שלהן בוצעה התאמה חלקית לזמן. ניתוח השווי סביר ואף זהיר ואני מאמץ אותו.

**7.5 <u>השבחה בגין אישור תכנית קא/מק/122 :</u>**

<u>עמדת שמאי הוועדה המקומית :</u>

שמאי הוועדה קבע את שומתו לתכנית זו לפי הפרש השטחים האקוויוולנטים בשני מצבי התכנון, כאשר במצב הקודם מקדם זכויות הבניה למרתף הינן 0.55 ובמצב החדש המקדם למרתף שאליו כניסה נפרדת 0.6.

זכויות הבניה למרפסת גג שהותרה בתכנית 0.1 לשטח של 47.22 מ״ר.

שווי מ״ר מבונה 3,700 ₪ למ״ר.

<u>עמדת שמאי הבעלים :</u>

שמאי הבעלים ביצע תחשיב דומה לזה שערך שמאי הוועדה.

שמאי הבעלים מקבל את הפרש התועלת בין מרתף ללא כניסה חיצונית לבין מרתף עם כניסה חיצונית, שהוערך על ידי שמאי הוועדה (שהוערך לפי מקדם 0.05), אך אינו מקבל את הטיעון שלפיו החלופה בבניית גג שטוח משביחה, שכן כ-95% ממבקשי ההיתר העדיפו בניית גג רעפים. דבר המצביע על טעמי השוק ועל העדר תועלת בבניית גג שטוח.

שווי מ״ר מבונה 2,500 ₪ למ״ר.

<u>ההחלטה :</u>

הפרש התועלת המוסכם על הצדדים כתוצאה מהאפשרות לכניסה חיצונית נפרדת למרתף של 0.05 סבירה בעיניי ואני מאמץ אותה. מקדם התועלת למרתף לכן הוגדל בתחשיב מ- 0.40 ל- 0.45.

אני מקבל את עמדת שמאי הבעלים, שבמועד הקובע קשה להצביע על העדפת השוק במימוש גגות שטוחים (תופעה זו נצפית גם בשכונות צמודות קרקע אחרות בהן נבנים בבתים חדשים דווקא גגות רעפים שבחלקם לא מנוצל חלל הגג).

יחד עם זאת, קיימת תועלת כלשהי ממימוש זה שמגדיל את פונקציונליות חלל הגג ומרפסת הגג וכן

קיימת תועלת מעצם ההגמשה התכנונית, שמאפשרת את בניית שני סוגי הגגות בהתאם לטעמי הבעלים.

לנוכח המפלס שבו ממוקם חדר הגג והיותו חדר בודד ומנותק בשטח קטן (30 מ״ר בלבד) אני סבור, שיש לייחס לו מקדם תועלת נמוך בהשוואה לשטחים העיקריים בקומת הקרקע ובקומה א׳.

המקדם הראוי להערכתי הינו 0.7. המקדם המחושב למרפסת גג הינו 0.2. שטח מרפסת הגג 40 מ״ר לאחר ניכוי שטחים למערכות טכניות/מדחסים וכו׳.

שווי למ״ר, שקבע שמאי הוועדה למועד הקובע, מתבסס על שומה מכרעת לנכס סמוך (חלקה 364).

קביעת השווי בשומה המכרעת עליה התבסס שמאי הוועדה בוצעה בגישת ההשוואה לשלוש עסקאות מהשנים 2005-2006 (שנים שבהם היתה יציבות מחירים נומינלית בנכסי המגורים).

שלוש העסקאות בוצעו במגרשים גדולים של 400-500 מ״ר אך אין בכך כדי לשלול אותן כנסי השוואה כפי שטוען שמאי הבעלים בכפוף לקביעת מקדמים אקוויוולנטים ראויים.

ניתוח עצמאי[4] של עסקאות אלה (מבלי לבצע התאמה לטיב הזכויות כפי שביצע השמאי המכריע) מצביע על שווי ממוצע של 3,550 ₪ למ״ר מבונה קרקע.

נתוני שתי העסקאות אותן הביא שמאי הבעלים מתוך מערכת מידע נדל״ן של רשות המיסים שבטאות מחיר של 145,000 $ לקרקע ליח״ד צמודת קרקע טורית נוטות לצד הנמוך בשנת 2006 ויתכן שחסר לגביהן מידע שמסביר מחיר זה.

לאור האמור אני מעריך שווי מ״ר אקוויוולנטי בגישה מקלה לפי 3,500 ₪ לאחר התאמה לזכויות הבעלות.

יצויין כי מחירי נכסי המגורים בתקופה שבין 2003 ועד 2006 נותרו יציבים שיקלית או שעלו בשיעור מתון ועל כן שווי זה תואם את קביעות השווי לתכניות קא/מק/67 ו תממ/341.

**7.6 <u>התייחסות לפטור לדירת מגורים</u>**

<u>עמדת שמאי הבעלים:</u>

שמאי הבעלים מבקש לערוך חלופה נפרדת לפיה יחושב ההיטל בכפוף לזכאות לפטור לדירת מגורים, ששטחה 140 מ״ר כקבוע בתוספת השלישית.

<u>עמדת שמאי הוועדה המקומית:</u>

שמאי הוועדה אינו מתנגד לחלופה תחשיבית נוספת, אך מציין כי עצם הזכאות תיבחן משפטית על ידי היועץ המשפטי לוועדה המקומית לוועדה.

<u>ההחלטה:</u>

זכאות לפטור תשפיע על היטל ההשבחה מתכנית תממ/195 בלבד.

זכויות הבניה המוקנות בתכניות מאוחרות יותר חורג מאותם 140 מ״ר ראשונים ועל כן ההשבחה בתכניות אלה אינה מושפעת מעצם הזכאות לפטור.

[4] לפי מקדם 1 לשטח עיקרי, 0.7 לעליית גג, 0.45 למרתף, 0.3 לחצר.

## 8. הערכה

לאור האמור לעיל הגעתי למסקנה, כי ההשבחה כתוצאה מאישור התכניות הינה כדלקמן:

| התכנית | מועד קובע | ללא זכאות לפטור | | בכפוף לזכאות לפטור - 140 מ"ר | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | השבחה | היטל ההשבחה | השבחה | היטל ההשבחה |
| תממ/195 | 16/03/1988 | ₪28,600 | ₪14,300 | ₪13,700 | ₪6,850 |
| תממ/341 | 20/05/2003 | ₪36,800 | ₪18,400 | ₪36,800 | ₪18,400 |
| קא/מק/67 | 02/06/2004 | ₪45,300 | ₪22,650 | ₪45,300 | ₪22,650 |
| קא/מק/122 | 04/08/2006 | ₪52,000 | ₪26,000 | ₪52,000 | ₪26,000 |

אייל יצחקי
שמאי מכריע

נספח: תחשיב

## נספח – תחשיב

**תכנית תממ195**

| החלק בנכס | מצב קודם | | | מצב חדש | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | שטח | מקדם | שטח אקווויולנטי | שטח | מקדם | שטח אקווויולנטי |
| מרתף | | | | 49.5495 | 0.2 | 9.9099 |
| שטח עיקרי | 69 | 1 | 69 | 141.57 | 1 | 141.57 |
| עלי"ת גג | | | | 30 | 0.6 | 18 |
| חצר | 160.5 | 0.3 | 48.15 | 143.715 | 0.3 | 43.1145 |
| סה"כ | | | 117.15 | | | 212.6 |

| | | | |
|---|---|---|---|
| ההשבחה במ"ר אקווויולנטי | | | 95.4 |
| שווי מ"ר אקווויולנטי | | | ₪ 450 |
| השבחה גולמית | | | ₪ 42,950 |
| דחיה | 6% | 7 | 0.66505711 |
| השבחה דחויה | | | ₪ 28,564 |

**תכנית תממ195 - בכפוף לזכאות לפטור ל- 140 מ"ר**

| החלק בנכס | מצב קודם | | | מצב חדש | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | שטח | מקדם | שטח אקווויולנטי | שטח | מקדם | שטח אקווויולנטי |
| מרתף | | | | 49.5495 | 0.2 | 9.9099 |
| שטח עיקרי | 140 | 1 | 140 | 141.57 | 1 | 141.57 |
| עלי"ת גג | | | | 30 | 0.6 | 18 |
| חצר | 89.5 | 0.3 | 26.85 | 143.715 | 0.3 | 43.1145 |
| סה"כ | | | 166.85 | | | 212.6 |

| | | | |
|---|---|---|---|
| ההשבחה במ"ר אקווויולנטי | | | 45.7 |
| שווי מ"ר אקווויולנטי | | | ₪ 450 |
| השבחה גולמית | | | ₪ 20,585 |
| דחיה | 6% | 7 | 0.66505711 |
| השבחה דחויה | | | ₪ 13,690 |

**תכנית תממ 341**

| החלק בנכס | מצב קודם | | | מצב חדש | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | שטח | מקדם | שטח אקווויולנטי | שטח | מקדם | שטח אקווויולנטי |
| מרתף | 49.55 | 0.35 | 17.3425 | 70.79 | 0.4 | 28.316 |

| | | | |
|---|---|---|---|
| ההשבחה במ"ר אקווויולנטי | | | 11.0 |
| שווי מ"ר אקווויולנטי | | | ₪ 3,350 |
| ההשבחה | | | ₪ 36,761 |

**תכנית 67**

| החלק בנכס | מצב קודם | | | מצב חדש | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | שטח | מקדם | שטח אקווויולנטי | שטח | מקדם | שטח אקווויולנטי |
| מרתף | 70.79 | 0.4 | 28.32 | 77.22 | 0.4 | 30.89 |
| שטח עיקרי | 141.57 | 1 | 141.57 | 154.44 | 1 | 154.44 |
| עלי"ת גג | 30 | 0.6 | 18.00 | 30 | 0.6 | 18.00 |
| חצר | 143.72 | 0.3 | 43.11 | 137.28 | 0.3 | 41.18 |
| סה"כ | | | 231.00 | | | 244.5 |

| | | | |
|---|---|---|---|
| ההשבחה במ"ר אקווויולנטי | | | 13.5 |
| שווי מ"ר אקווויולנטי | | | ₪ 3,350 |
| ההשבחה | | | ₪ 45,264 |

**תכנית 122**

| החלק בנכס | מצב קודם | | | מצב חדש | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | שטח | מקדם | שטח אקווויולנטי | שטח | מקדם | שטח אקווויולנטי |
| מרתף | 77.22 | 0.4 | 30.888 | 77.22 | 0.45 | 34.749 |
| שטח עיקרי | 154.44 | 1 | 154.44 | 154.44 | 1 | 154.44 |
| עלי"ת גג | 30 | 0.6 | 18 | 30 | 0.7 | 21 |
| מרפסת גג | | | | 40 | 0.2 | 8 |
| חצר | 137.28 | 0.3 | 41.184 | 137.28 | 0.3 | 41.184 |
| סה"כ | | | 244.512 | | | 259.4 |

| | | | |
|---|---|---|---|
| ההשבחה במ"ר אקווויולנטי | | | 14.9 |
| שווי מ"ר אקווויולנטי | | | ₪ 3,500 |
| ההשבחה | | | ₪ 52,014 |