דורית פריאל

אדריכלית, משפטנית (LL.B, LL.M) **ושמאית מקרקעין**

שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

המבקשת:

מנוחה פורת

ע"י מר גרשון פנחסיק, שמאי מקרקעין

המשיבים:

הועדה המקומית לתכנון ובניה קריות

ע"י מר דותן דרעי ומר אורן נס שמאי מקרקעין

תאריך : 9/11/2010

מספרנו: 7167.10

שומה מכרעת להיטל השבחה

בעניין מקרקעין בגוש 10428 חלקה 89

אוסישקין 38, קרית מוצקין

אחווה 17, הוד השרון, 45296. טל: 09-7480741. פקס: 09-7400982. דוא"ל: dp@actcom.co.il

1. <u>מטרת השומה</u>

נתמניתי ביום 1/7/2010 כשמאית מכרעת, בהתאם להוראות תיקון 84 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965.

מטרת השומה היא הכרעה במחלוקת בעניין ההשבחה הנובעת מאישור תכניות שונות בעקבות מימוש בדרך של מכר.

2. <u>הצדדים למחלוקת ובאי כוחם</u>

<u>המבקשת (הנישומה)</u>:

בעלת הזכויות במקרקעין:	מנוחה פורת
שמאי המבקשת:	מר גרשון פנחסיק

<u>המשיבים</u>:

הועדה המקומית לתכנון ובניה:	קריות (להלן: "**הועדה**")
שמאי הועדה המקומית:	מר דותן דרעי ומר אורן נס

3. <u>מועדים</u>

3.1 <u>המועדים הקובעים לשומה</u>:

ק/316א'	18/6/1993
ק/130ב'	2/3/2005

3.2 <u>מועד ועורך הביקור בנכס</u> : 18/10/2010 ע"י הח"מ ובנוכחות מר אורן נס.

3.3 <u>מועד הדיון</u>: 16/9/2010 בהשתתפות שמאי הצדדים;
פרוטוקול הדיון נשלח לצדדים ביום הדיון.

4. <u>מסמכים שהוצגו</u>[1]

4.1 עמדת הוועדה המקומית מפורטת בשומת מר דותן דרעי מיום 10/5/2010 ובמסמך תשובה לשומת המבקש מיום 20/7/2010 (על נספחיו).

שמאי הועדה העביר התייחסות לדיון מיום 19/10/2010 ומסמך השלמת עסקאות השוואה (לתכנית ק/316א').

4.2 עמדת שמאי המבקשת מפורטת בשומת מר גרשון פנחסיק מיום 2/7/2010.

שמאי המבקשת הציג במהלך הדיון מסמכים נוספים שעיקרם:

[1] על פי סדרי הדין או באישורי.

אחווה 17, הוד השרון, 45296. טל: 09-7480741. פקס: 09-7400982. דוא"ל: dp@actcom.co.il

- רישיון בניה בנכס הנדון למקלט ומחסן מיום 5/9/1951.
- פסיקה: ע"א 1836/06 הוועדה המקומית לתו"ב פ"ת נ' שמי נכסים והשקעות בע"מ (גוו"ח 6194/167), וכן רע"א 9063/07 הועדה המקומית לתו"ב פ"ת נ' שמי נכסים בע"מ
- שומה מכרעת בגוו"ח 11535/124 מ 21/5/2010.
- ערר מס' 8004/09 גרטי נ' הוועדה, מיום 10/11/2009, בענין תכנית ק/130ב'.
- הסכם מכר להעברת זכויות בנכס הנדון מיום 2/5/2010.
- צילום מי.פ. 5367 מ 18/2/2005 בדבר פרסומה אשור תכנית ק/130/ב.
- תגובה למכתבו של שמאי הוועדה מיום 19/10/2010.
- הסכמי מכר גוו"ח 11535/61/1 וגוו"ח 11535/61/2.
- שומת ועדה מיום 21/10/2010 לגוו"ח 11535/61.

5. <u>פרטי המקרקעין</u>

גוש:	10428
חלקה:	89
תת חלקה:	1
שטח רשום:	617 מ"ר
מיקום:	רחוב אוסישקין 38, קרית מוצקין.

6. <u>הזכויות במקרקעין</u>

6.1 בהתאם למידע מפנקס זכויות, שהופק מהאינטרנט ביום 5/5/2010, רשומה החלקה כדלקמן:

בעלויות:	הקרן הקימת לישראל.
חכירות:	פורת מנוחה, בשלמות, כשכירות מהוונת.
הערות אזהרה:	לטובת נאות גלבוע ושות' חברה לבנין (שטר 21634 מיום 3/5/2010).

6.2 בהתאם להסכם מכר מיום 2/5/2010 נמכרו זכויות החכירה במקרקעין לנאות גלבוע ושות' בע"מ בתמורה ל 2,199,000 ₪.

אחווה 17, הוד השרון, 45296. טל: 09-7480741. פקס: 09-7400982. דוא"ל: dp@actcom.co.il

7. <u>תמצית תאור הנכס והסביבה</u>

נשוא השומה הינה חלקת קרקע ברחוב אוסישקין בקרית מוצקין.

סביבת הנכס משתרעת דרומית לשד' וייצמן ומזרחית לשד' גושן ומהווה אזור מגורים ותיק בקרית מוצקין. האזור מאופיין בבניה מעורבת של בתים צמודי קרקע ישנים הולכים ומפנים מקומם עם ההתפתחות האורבנית לבתים משותפים בקומות.

על החלקה בנוי בית מגורים צמוד קרקע אשר נבנה לפני למעלה מ 50 שנה. הבית הינו חד משפחתי, חד קומתי, עם גג בטון שטוח, וכולל 4 חדרים בשטח כולל של כ 160 מ"ר (כולל מרפסות).

8. <u>המצב התכנוני</u>

להלן התכניות הרלבנטיות:

<u>מצב קודם</u>:

8.1 <u>תכנית מתאר ק/130</u>

דבר אישורה פורסם בי.פ 1299 ביום 25/8/1966.

התכנית מהווה תכנית מתאר לשטח בתחום הועדה המקומית קריות.

החלקה מסווגת כאזור מגורים בעל צפיפות גבוהה – אזור מגורים ג'. הוראות הבניה:

גודל מגרש מינימאלי: 600 מ"ר

שטח בניה כולל: 75% משטח המגרש + 35% משטח הבניה למרפסות מקורות.

מספר קומות מירבי: 3

מבני עזר: 2.5% משטח המגרש (מחסן, מוסך וכד').

<u>מצב חדש</u>:

8.2 <u>תכנית ק/290</u>

דבר אישורה פורסם בי.פ. 2781 ביום 21/1/1982.

התכנית קובעת הוראות בדבר התקנת מקומות חניה (מ"ח) ליח"ד: מ"ח לכל דירה בשטח עד 120 מ"ר, מ"ח לכל 3/4 דירה מעל 140 מ"ר.

8.3 <u>תכנית ק/316</u>

דבר אישורה פורסם בי.פ. 3409 ביום 18/12/1986.

התכנית קובעת אופן חישוב שטחי הבניה ומס' יח"ד מקסימלי ליחידת קרקע.

אחווה 17, הוד השרון, 45296. טל: 09-7480741. פקס: 09-7400982. דוא"ל: dp@actcom.co.il

מס' יחד לדונם: באזור מגורים ג' - 9 יח"ד בתנאי תכסית של 33%.
בשטח הבניה לא יכללו בחישוב אחוזי הבניה:
מחסן לדירה: עד 5 מ"ר (בהתאם למס' הדירות בבנין) ובגובה 2.2 מ' וצמוד רישומית, מקלט
מוסך: עד 15 מ"ר.
פירי מעלית, קומת עמודים ברבי קומות, שטח גג הדירה, שטח שמתחת לגג רעפים ששיאו לא יעלה על 2.2 מ' מעל התקרה מתחתיו. (שטח עלית גג בגובה 2.2 מ' יחשב).

8.4 <u>תכנית ק/316/א'</u>
דבר אישורה פורסם בי.פ. 4117 מיום 3/6/1993
התכנית קובעת אופן חישוב שטחי בניה של יציאות לגג, שטח עיקרי ושטח שרות.
התכנית מאפשרת תוספת בניה על הגג בשטח 24 מ"ר ולא יותר מ 50% משטח הדירה שמתחתיו, בגובה 2.5 מ' ברוטו ובנסיגה של 2 מ'. הגג המקרה את המרפסת יהיה בגובה 2.2 מ'.
תורשה הקמת מרתף שירשם כרכוש משותף.

8.5 <u>תכנית ק/316/ב'</u>
דבר אישורה פורסם בי.פ. 4297 מיום 10/4/1995
התכנית קובעת הוראות עיצוב ארכיטקטוני ומגדירה את המושג "יחידות דיור". התכנית אינה משנה ההוראות באשר לנכס הנדון.

8.6 <u>תכנית ק/316/ח'</u>
דבר אישורה פורסם בי.פ. 4921 מיום 19/9/2000
התכנית קובעת הוראות חישוב שטחי שירות.
בנינים קיימים אשר נותר בהם שטח בניה עיקרי, יחושבו שטחי השירות באופן יחסי לשטח העיקרי שנותר.
שטחי שירות עיליים: קומת עמודים ומבואה, ח.מדרגות, ממ"ד, סה"כ 4 מ"ר ליח"ד עד 12 יח"ד, מעל 12 יח"ד ועד 24 יח"ד – 3.5 מ"ר ליח"ד, מחסן 5 מ"ר ליח"ד, מערכות טכניות כנדרש.
ש"ש תת קרקעיים: חניה מקורה בתחום קווי הבנין, או בגבולות המגרש באישור הועדה

אחווה 17, הוד השרון, 45296. טל: 09-7480741. פקס: 09-7400982. דוא"ל: dp@actcom.co.il

המקומית, 5 מ"ר מחסן דירתי בתנאי שלא יוקם מחסן עילי, חדר מדרגות ומרחב מוגן.

8.7 <u>תכנית ק/130א'</u>

דבר אישורה פורסם בי.פ. 4996 מיום 25/6/2001

התכנית קובעת כי באזור מגורים ג' ניתן יהיה לבנות 101.25% שטח עיקרי (כולל שטח מרפסות).

התכנית אף קובעת צפויים קשיחים בחזיתות (אבן או שיש) וחובת הקמת מחסן לכל יח"ד.

8.8 <u>תכנית ק/130ב'</u>

דבר אישורה פורסם בי.פ. 5367 מיום 15/2/2005.

התוכנית חלה על בניינים חדשים ועל חלקות ריקות שבהן יהרס המבנה הקיים או ישתלב בבנוי החדש. התכנית משנה הוראות הבניה ומאפשרת באזור מגורים ג' בניה כדלקמן:

שטח בניה עיקרי: 120%

מספר קומות: 4 מעל ק.עמודים

מספר יח"ד לדונם: 11

התכנית קובעת שטח מגרש פנוי מכל רצוף, בניה או חניה ת"ק של 20%.

8.9 <u>תכנית ק/316/ד</u>

דבר אישורה פורסם בי.פ. 5442 מיום 29/9/2005.

התכנית משנה תכנית ק/316/א כך שלא תדרש הסכמת כל בעלי הזכויות בבית המשותף לתוספת דרישה על הגג אלא רק 75% בהתאם לחוק המקרקעין, וקובעת נסיגה מקנטור של 2 מ' לבניה על הגג.

9. <u>היתר הבניה הרלבנטי</u>

הוצג בפני רישיון מס' 3969/51 מיום 5/9/1951 לבנין דו-קומתי מעל מקלט בשטח 116.10 מ"ר לקומה ומחסן חיצוני.

10. <u>עיקרי ההסכמות והמחלוקות</u>

להלן פרוט עיקרי עמדות הצדדים כפי שעולות מהשומות, המסמכים שהועברו ומהדיון:

אחווה 17, הוד השרון, 45296. טל: 09-7480741. פקס: 09-7400982. דוא"ל: dp@actcom.co.il

נושא	עמדת שמאי המבקשת	עמדת שמאי הועדה
השבחה כתוצאה מאישור תכנית ק/316 א' (18/6/1993)		
מהות ההשבחה	תוספת חדר גג, בשטח של 24 מ"ר בדחיה עד לניצול יתרת זכויות בלתי מנוצלות.	תוספת 2 ח.גג בשטח 48 מ"ר+ 40 מ"ר מרפסת הגג.
בסיס נתונים		חוזי מכר: - דירת 3 ח' ברח' מסדה 8, קרית מוצקין, גוו"ח 10428/194/7, 30/9/1994, - דירת 4 ח', ציזלינג 37, קרית חיים, גוו"ח 11582/120/7, 5/12/1998 - דירת 3 ח' ברח' זבולון 39 בקרית אתא, גוו"ח 11019/9, 17/6/1992 - דירת 3 ח', רח' ביאליק 10, קרית ים, גוו"ח 10444/65, 28/7/1992
ערכי שווי		180 $/מ"ר בניה בגג. 40 $/מ"ר מרפסת גג
תחשיב ההשבחה	מצטט שומת שמאי מכריע בגוו"ח 11535/124 בקרית ביאליק. **היטל השבחה = 6000 ₪**	48 מ"ר x 180$/מ"ר x 2.7 = 23,328 ₪ 40 מ"ר x 40 $/מ"ר x 2.7 = 4,320 ₪ סה"כ השבחה = 27,468 ₪ **היטל השבחה = 13,824 ₪**
השבחה כתוצאה מאישור תכנית ק/130ב' (2/3/2005) 4.334		
תחולת התכנית	התכנית לא חלה מאחר וחלה רק על בנינים חדשים וכאן קיים מבנה ותיק ולפיכך אין השבחה. מפנה לרע"א 9063/07 ולנימוקי ההחלטה. לחילופין:	התכנית חלה.
שימוש קודם מיטבי	במצב הקודם - השארת המבנה הקיים ותוספת זכויות בניה.	הריסת הקיים. סוקר נכסים ודוגמאות לעניין זה.
מהות ההשבחה	תוספת זכויות בניה.	מאחר והשימוש המיטבי הוא הריסת הקיים, ההשבחה מתמקדת ב: - תוספת 115.69 מ"ר עיקרי, - תוספת קומה בשטח 185 מ"ר, - תוספת יח"ד אחת.
בסיס נתונים	- דירה ברח' הגפן 41, קרית ביאליק, גוו"ח 11535/61/2, 2/12/2008, - דירה ברח' הגפן 41, קרית ביאליק, גוו"ח 11535/61/1, 20/11/2008, - שומת ועדה לגוו"ח 11535/61 מיום 21/1/2010. - חוזה מכר הנכס נשוא השומה.	נתוני עסקות בזכויות חכירה: שעם, גוו"ח 11577/77, 20/6/2004 שעם גוו"ח 10428/91, 11/10/2004 חוזה גוו"ח 11570/88 מ 18/7/2004
ערכי שווי	שווי הבית הקיים: 1000$/מ"ר שווי קרקע למ"ר מבונה: 500$	שווי קרקע למ"ר מבונה 2,200 ₪
מקדמי שווי	בית (116 מ"ר) - 1 מרפסת (36.7 מ"ר) - 0.25 מקלט (15.5 מ"ר) - 0.4 מחסן (13.6 מ"ר) - 0.35 מקדם דחיה(5ש' 6%) - 0.75	מקדם שוליות ועבוי – 0.90 מקדם שוליות (תוספת קומה) – 0.90 מקדם שווי (קומה) – 0.15 מקדם שווי (תוספת יח"ד) – 0.30
תחשיב	לחילופין לטענת העדר תחולה:	בשומה המקורית לא מציג נתונים ותחשיב.

אחווה 17, הוד השרון, 45296. טל: 09-7480741. פקס: 09-7400982. דוא"ל: dp@actcom.co.il

ההשבחה	מצב קודם: 116+ 36.7 X 0.25+ 15.5X0.4 + $139,135 = $1000X(0.35X13.6 שווי יתרת זכויות בניה $500X[116–(101.25%X617)] = $54,356 =1,704,000₪ מצב חדש: 0.75X$500X120%X617 $277,500= 1,201,575₪ **אין השבחה.**	שווי חדש: 2,050,000 ₪ שווי קודם: 1,700,000 ₪ השבחה: 350,000 ₪ במסמך התשובה: תוספת שטח עיקרי: 115 מ"ר 115 x 2,200 x 0.90 = 227,700 ₪ תוספת קומה: 185x2,200 x0.9 x0.15 = 54,945 ₪ תוספת יח"ד: 1 x 230,000 x 0.3 = 69,000 ₪ סה"כ השבחה = 351,645 ₪ **היטל השבחה = 175,000 ₪**

11. <u>הכרעה, גורמים ושיקולים.</u>

הצדדים לא התייחסו לתכניות ק/290, ק/316, ק/316/ב', ק/316/ח', ק/130/א', ק/316/ד' כתכניות משביחות. בנסיבות הנכס הנדון מקובלת עלי התייחסות זו.

11.1 <u>השבחה כתוצאה מאישור תכנית ק/316/א' (18/6/1993)</u>

א. <u>מהות ההשבחה</u>

התכנית מאפשרת בנית חדרי יציאה לגג.

שמאי המבקשת טוען כי הזכות לבנית חדרי יציאה לגג הינה זכות דחויה עד לניצול יתרת זכויות הבניה הקיימות במקרקעין ובלתי מנוצלות עדיין (ע"פ תכנית ק/130).

שמאי הועדה התייחס לזכויות לבנית 2 חדרי יציאה לגג כזמינות.

<u>הכרעה</u>

תכנית ק/316/א' מאפשרת בנית חדרי יציאה לגג וזכויות אלה זמינות לבניה, כמו גם יתרת הזכויות הקיימות מכוח תכנית ק/130.

ב. <u>בסיס נתונים ותחשיב ההשבחה</u>.

שמאי הועדה ערך שומתו המקורית ללא הצגת נתונים כבסיס דרישתו לתכנית זו.

לאחר בקשתי להצגת בסיס הנתונים הוצגו עסקות מכר בדירות:

גוו"ח 11019/9, 17/6/1992, דירת 3 ח', 75 מ"ר, רחוב זבולון 39 בקרית אתא.

גוו"ח 10444/65, 28/7/1992, דירת 3 ח', 75 מ"ר, רחוב ביאליק 10, קרית ים,

גוו"ח 11582/120/7, 5/12/1998, דירת 4 ח', רחוב ציזלינג 37, קרית חיים,

אחווה 17, הוד השרון, 45296. טל: 09-7480741. פקס: 09-7400982. דוא"ל: dp@actcom.co.il

גוו"ח 10428/194/7, 30/9/1994, דירת 3 ח', רחוב מסדה 8, קרית מוצקין.

שמאי הועדה משתית שומתו על 180 $ קרקע למ"ר מבונה ומביא בחשבון אף שטח מרפסת גג.

שמאי המבקש מצטט שומה מכרעת שנערכה בגוו"ח 11535/124 בקרית ביאליק[2] בה נקבע שווי של 180 $ קרקע למ"ר מבונה.

<u>הכרעה</u>

לאחר נתוח נתונים אלה בשיטת החילוץ[3], ובהעדר התייחסות הצד שכנגד, אני מקבלת הערכת שמאי הועדה ל 180 $ קרקע למ"ר מבונה.

מקובל עלי שיש אף להתייחס לשטח מרפסת הגג.

<u>תחשיב ההשבחה:</u>

	שטח	אקו.	סה"כ
בניה בגג	48	1	48
מרפסת גג אפקטיבית	40	0.2	8.0
סה"כ שטח אקו			56
שווי קרקע למ"ר אקו			$ 180
סה"כ השבחה	בש"ח	2.772	₪ 27,942
היטל השבחה			**₪ 13,971**

11.2 <u>השבחה כתוצאה מאישור תכנית ק/130/ב' (2/3/2005)</u>

א. <u>תחולת התכנית</u>

שמאי המבקש טוען כי התכנית אינה חלה לנוכח ס' 7 לתכנית הקובע כי התכנית תחול רק על בניינים חדשים. הבית הקיים על החלקה אינו חדש ובמועד הקובע אף לא הוגשה בקשה לבניה חדשה.

שמאי המבקש מפנה לפסיקה בנושא ולהחלטת ביהמ"ש העליון ברע"א 9063/07 *הועדה המקומית לתו"ב פתח תקוה נ' שמי נכסים והשקעות בע"מ*, ומאבחן המצב הנדון מהמצב הקיים שם.

שמאי הועדה טוען כי התכנית חלה.

<u>הכרעה</u>

ס' 7 להוראות התכנית קובע את תחולתה. ס' 7.1 קובע:

"7.1 תכנית זו תחול רק על בניינים חדשים ורק על חלקות שלא קיים בהן כל מבנה או שהמבנה יהרס כחלק מהבקשה להיתר לבנית מבנה חדש"

[2] ע"י השמאי המכריע מר אריה אריאל.
[3] אשר רמת הרגישות בה עקב שנוי קל במשתנים – גבוהה,

אחווה 17, הוד השרון, 45296. טל: 09-7480741. פקס: 09-7400982. דוא"ל: dp@actcom.co.il

את סעיף 7.1 להוראות התכנית יש לפרש על רקע תכליתה הבסיסית של התכנית שהינה מתן אפשרות לבניה חדשה בהיקפים גבוהים יותר.

אין זה משנה אם המגרש מהווה מגרש ריק בפועל, ביום אישור התכנית, או שקיים עליו מבנה ולאחר הריסתו יהווה מגרש ריק. כל פרשנות אחרת אינה סבירה. אין כל טעם והגיון תכנוני לא לאפשר בניה זו במגרש עליו עומד מבנה ישן שכבר אינו תורם לשווי המקרקעין.

בפרשנות זו עסק ביהמ"ש העליון ברע"א 9063/07, הועדה המקומית לתכנון ובניה פ"ת נ' שמי נכסים והשקעות בע"מ. שם היה מדובר בתכנית פת/10/2000 אשר בה נקבע בס' 10 כי מטרתה "*לקבוע הוראות בניה ובנוי למגרשים ריקים באיזורי תעשיה...*". גם שם נטענה הטענה כי המגרש אינו בגדר 'מגרש ריק' וכי מדובר במגרש עליו ניצב מבנה ישן.

כדברי כב' הש' רובנשטיין:

> *"לטעמנו, בשונה מדעתו של בית המשפט המחוזי, אין לפרש את "הוראת המטרה" הלזו כמסבה עצמה אך על מגרשים ריקים בעת מכירתם, אלא על מגרשים שכל תכלית התכנית היא ביניים מחדש, אף אם עמד עליהם במועד הרלבנטי מבנה כלשהו. אכן הניסוח שבתכנית אינו מוצלח, ועניינו והשקלא טריה כולה הם ראיה לדבר, אך אין הנסוח בלתי מוצלח עד כדי כך, שיש לפרשו בניגוד לתכליתה הבסיסית של התכנית. מטרת התכנית היא מתן אחוזי בניה גבוהים יחסית ושימושים רחבים יותר במקרקעין..."*.

דברים אלה יפים גם לנכס שבנדון.

אינני מקבלת טענת שמאי המבקש כי ככל שהמבנה הקיים אינו 'מט לנפול' הרי שההלכה אינה חלה. ככל שקיימת הוראה המסייגת תחולתה למגרשים ריקים, יש להבין הגדרה זו ככוללת גם מגרשים מבונים בכפוף להריסת המבנים (וכדאיות הריסה זו הינה נושא שמאי שעניינו בחינת הניצול המיטבי).

אינני מקבלת אף הטענה כי תכלית התכנית הוא המשך מגורים בבניין קיים. זו אפשרות שבידי בעל הזכויות במקרקעין, ויש להביאה בחשבון במסגרת הבדיקה לנצול המיטבי, אך זו בודאי אינה תכליתה של תכנית המאפשרת בניה בהיקפים גבוהים יותר.

ב. <u>השימוש המיטבי במצב הקודם</u>

שמאי המבקש טוען כי הניצול המיטבי במצב הקודם הינו השארת הקיים וניצול יתרת זכויות הבניה.

אחווה 17, הוד השרון, 45296. טל: 09-7480741. פקס: 09-7400982. דוא"ל: dp@actcom.co.il

שמאי הועדה סותר טענה זו ומציג נכסים ודוגמאות בהן נהרסו המבנים הקיימים לצורך בניה חדשה.

<u>הכרעה</u>

במועד הקובע הבית הינו בן למעלה מ 50 שנה. בבקור בנכס נוכחתי כי מצבו של הבית תואם את גילו. זכויות הבניה במצב קודם אפשרו, באזור מגורים ג', בניה בהיקף של 101.25% + חדרים על הגג ושטחי שירות. בבדיקת הניצול המיטבי ובהנחה כי ניתן (קונסטרוקטיבית) לבנות על המבנה הקיים קומה נוספת וחדרי יציאה לגג, אני מגיעה למסקנה כי במצב קודם הניצול המיטבי הוא הריסת הקיים[4].

שמאי המבקש מגיע לתוצאה הפוכה על בסיס הערכה הכוללת אלמנטים אשר לדעתי הינם שגויים – שווי קיים 1000$/מ"ר למבנה בן 50 שנה, אי הבאה בחשבון של פחת תכנוני ופונקציונאלי לקיים, אי הבאה בחשבון של הוצאות התאמת הקיים לבניה חדשה ופחת בשווי הזכויות לבנית חדש על ישן כנגזר מאילוצי תכנון ודחיה בזמינות הזכויות במצב החדש.

ג. <u>בסיס נתונים ושווי קרקע למ"ר מבונה.</u>

שמאי הועדה מציג נתונים כמפורט לעיל ומבסס שומתו על שווי של 2,200 ₪/מ"ר מבונה אקו. למועד הקובע (508$).

שמאי המבקש מציג נתונים כמפורט לעיל ומבסס שומתו על 500$ קרקע למ"ר מבונה.

<u>הכרעה</u> – בנושא זה אין מחלוקת בין שמאי הצדדים. מקובל עלי אומדן השווי הנקוב.

[4] וזאת גם בלא להביא בחשבון שווי קרקע מופחת לתוספת הזכויות במצב החדש מפאת אילוצי תכנון וכדי.

כמגרש ריק				הקיים ויתרת הזכויות		
עיקרי	625	1	625	313.2	1	313.2
ח.גג	48	1	48	48	1	48
מרפסת גג	40	0.2	8	40	0.2	8
מחסן	25	0.25	6	15	0.25	3.75
מקלט	37.5	0.8	30	22.5	0.8	18
סה"כ			717			391
שווי קרקע למ"ר אקו		נניח	$ 500			$ 500
						$ 195,475
				בנין קיים		
				172.1	$ 350	$ 60,235
סה"כ			$ 358,481	סה"כ		$ 255,710

אחווה 17, הוד השרון, 45296. טל: 09-7480741. פקס: 09-7400982. דוא"ל: dp@actcom.co.il

ד. <u>תחשיב ההשבחה</u>

שמאי הועדה מתייחס ל 3 גורמי השבחה במצטבר – תוספת שטח עיקרי, תוספת קומה ותוספת יחידת דיור, הכל כזמין לבניה. שמאי הועדה מביא בחשבון מקדם שוליות לתוספת השטח העיקרי (0.9), מקדם השבחה של 0.15 בגין תוספת קומה, ומקדם תוספת שווי של 0.3 בגין תוספת יחד.

שמאי המבקש מעריך השווי במצב קודם ובמצב חדש, וטוען בהמשך לטענתו לשווי מיטבי במצב קודם הכולל הבית, כי זכויות הבניה במצב החדש דחויות ל 5 שנים.

<u>הכרעה</u>

התכנית החדשה הוסיפה שטח עיקרי, קומה ויחידת דיור.

מאחר ותוספת יחידת הדיור כורכה בתוספת שטח עיקרי עבור יחידה זו, אין להביא בחשבון שוליות כלשהיא. אילו היתה התכנית מוסיפה שטח עיקרי ללא תוספת יחידת דיור, הרי תוספת שטחים אלה בכל אחת מיחידות הדיור הקיימות, יתכן והיתה שולית. אך לא זה המקרה.

אינני מוצאת מקום למקדם 0.15 לקומה נוספת. שמאי הועדה לא הציג נתוח הנתונים וקבע שווי קרקע למ"ר אקו כממוצע כללי. במצב זה כולל ממוצע זה מאפייני הבנוי החדש.

אינני מקבלת אף את מקדם ההשבחה לדירה נוספת בנוסף על השטח העיקרי שכבר הובא בחשבון. (אילו היה מדובר בתוספת יח"ד ללא תוספת שטח, דהיינו בחלוקה שונה של השטחים המותרים והפיכת שטח שולי ל"גרעיני", היה מקום לשקול הבאת גורם זה בחשבון. אך לא זה המצב כאן).

אינני מקבלת טענת שמאי המבקש כי הזכויות דחויות. הזכויות זמינות לבניה מיידית.

<u>תחשיב ההשבחה</u>:

מצב קודם	שטח	אקו	סה"כ
עיקרי 101.25%	625	1	625
	48	1	48
מרפסת גג	40	0.2	8
מחסן	25	0.25	6
סה"כ			687
מצב חדש	שטח	אקו	סה"כ
עיקרי 120%	740	1	740
	48	1	48

אחווה 17, הוד השרון, 45296. טל: 09-7480741. פקס: 09-7400982. דוא"ל: dp@actcom.co.il

מרפסת גג	40	0.2	8
מחסן	36	0.25	9
סה"כ			805
השבחה במ"ר אקו			118
שווי קרקע למ"ר אקו			$ 500
השבחה בש"ח		4.334	₪ 256,654
היטל השבחה			**₪ 128,327**

12. <u>שומה</u>

לאור כל האמור לעיל,

הגעתי לכלל דעה כי חל **היטל השבחה** במקרקעין כתוצאה מאישור תכוניות אלה כדלקמן:

תכנית	תאריך קובע	היטל השבחה
ק/316	18/6/1993	₪ 13,971
ק/130/ב'	2/3/2005	₪ 128,327

בגין אישור יתר התכניות לא חלה השבחה.

ובאתי על החתום

דורית פריאל

שמאית מכריעה

אחווה 17, הוד השרון, 45296. טל: 09-7480741. פקס: 09-7400982. דוא"ל: dp@actcom.co.il