יגאל יוסף

שמאי מקרקעין, עו"ד, כלכלן, מוסמך במנהל עסקים (EMBA)

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965

נורית דריאנגל- גיאוגרפית ושמאית מקרקעין **עידן דמרי- כלכלן ושמאי מקרקעין**

ה' כסלו תשפ"ג (29 נובמבר 2022)

מינוי מס': 683-2022

לכבוד

המבקש

מר דניאל שחור

באמצעות השמאי אבנר גרון

בדוא"ל: mgaron@netvision.net.il

המשיבה

הוועדה המקומית לתכנון ובניה הראל

באמצעות השמאי יניב גוב-ארי

בדוא"ל: gayaniv9@walla.com

שומה מכרעת להיטל השבחה
גוש 30477 חלקה 23 תת חלקה 10, רחוב האורן 49 מבשרת ציון

בהתאם להוראות סעיף 14(ב) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965 (להלן: "**התוספת השלישית**" ו- "**חוק התכנון**", בהתאמה), מוניתי כשמאי מכריע לעניין שבנדון.

1. מטרת השומה

אומדן ההשבחה במקרקעין שבנדון, כהגדרתה בתוספת השלישית, עקב מימוש זכויות בדרך של העברת זכויות, כהגדרתו בסעיף 1(א)(3) לתוספת השלישית.

2. מהות ההשבחה

עליית שוויים של המקרקעין עקב אישורה של תכנית מי/במ/738.

3. מועדים קובעים לשומה[1]

תכנית	מועד קובע
מי/במ/738	19.2.1993

4. פרטי הנכס

נושא	פרטים
מהות הנכס	דירה בבניין מגורים ותיק.
גוש	30477
חלקה	23
תת חלקה	10
שטח הדירה הרשום (מ"ר)	69.80 מ"ר
זכויות קנייניות	בעלות
כתובת	רח' האורן 49, מבשרת ציון

[1] . לפי סעיף 4(7) לתוספת השלישית, שומת ההשבחה תערך ליום תחילת התכנית/אישור ההקלה/אישור שימוש חורג. בהתאם לקבוע בסעיף 119(א) לחוק התכנון, תחילתה של תכנית היא בתום חמישה עשר ימים מיום פרסום ההודעה על אישורה ברשומות או בעיתון, לפי המועד האחרון מבין ההודעות.

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה
טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

תת חלקה 10 שפרטיה לעיל, תקרא להלן "**דירת הנכס**", והבניין הבנוי ברחוב האורן 49, יקרא להלן "**בניין הנכס**".

5. <u>דיון וביקור בנכס</u>

5.1. ביום 19.6.2022 נערך דיון בהשתתפות שמאי הצדדים. סיכום הדיון הועבר לצדדים וניתנה להם האפשרות להתייחס לתוכנו.

5.2. סיור בנכס ובסביבתו נערך ביום 28.11.2022 על-ידי הח"מ, ללא נוכחות שמאי הצדדים.

6. <u>תיאור הסביבה והנכס</u>

6.1. <u>תיאור הסביבה ואיתור מגרש הנכס</u>

הנכס נמצא בשכונה ג' של היישוב מבשרת ציון, הממוקמת בחלק היישוב שמצפון לדרך מספר 1.

הבנייה בשכונה מאופיינת בבתי מגורים צמודי קרקע לצד בנייה רוויה בגובה של 2-3 קומות.

הפיתוח העירוני בשכונה מלא.

הנכס ממוקם בצמוד ומצפון לרחוב האורן, שהוא רחוב שכונתי העובר בחלק הדרומי של השכונה, במרחק של כ- 70 מ' ממזרח למפגשו עם רחוב ורד.

מעברו הדרומי של הרחוב ישנו מתחם של מבני ציבור הכולל ישיבות, בית ספר וגני ילדים.

6.2. <u>תיאור בניין הנכס והנכס</u>

שטחה הרשום של חלקה 23 הינו 1,416 מ"ר, וצורתה דמויית טרפז ישר-זווית, שצלע הבסיס הארוכה שלו מהווה את חזית החלקה לרחוב האורן.

גבולותיה של החלקה הינם:

גבול צפון-מזרחי, שאורכו כ- 56 מ', ולאחריו חלקה 24 עליה מבנה מגורים הדומה במאפייניו לבניין הנכס.

גבול דרום-מזרחי, שאורכו כ- 38 מ', והוא מהווה את חזית החלקה לרחוב האורן.

גבול דרום-מערבי, שאורכו כ- 48 מ', ולאחריו חלקה 22, עליה בנוי מבנה חד קומתי ובו שימושי מסחר שכונתי, וחלקה 33 המשמשת כגינה ציבורית.

גבול צפון-מערבי, שאורכו כ- 18.5 מ', ולאחריו חלקה 34 שהיא חלקה צרה המשמשת למעבר הולכי רגל ומעברה הצפון-מערבי חלקה 21 המשמשת לגן ילדים.

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

הגישה לבניין הנכס הינה באמצעות שביל להולכי רגל העולה מרחוב האורן ועובר לאורך צידו הצפון-מזרחי של הבניין.

בניין הנכס הבנוי על החלקה הינו בניין ותיק, הבנוי מעל קומת מרתף חלקית, הכולל שלוש כניסות, כאשר בכל כניסה 2 דירות בכל קומה. מלכתחילה נבנה הבניין כבניין דו-קומתי עם גג שטוח, הכולל 12 דירות, אך במהלך השנים התווספה קומה נוספת, שלישית, מעל לכניסה המרכזית של הבניין, שמעליה גג רעפים. במועד הסיור בנכס מבוצעות עבודות לתוספת קומה שלישית מעל הדירה הדרום-מזרחית שבכניסה הראשונה, כאשר הבניה גם חורגת מקונטור הגג לכיוון צפון-מזרח.

בבניין אין מעלית והגישה לדירות הינה באמצעות חדר מדרגות.

דירת הנכס ממוקמת בצידה הדרום-מזרחי של קומת הקרקע שבכניסה הצפונית, ושטחה הרשום 69.8 מ"ר. בדירה- חדר מגורים ופינת אוכל הבנויים בחלל אחד, מטבח ובצמוד לו פינת כביסה, חדר ארונות, שני חדרי שינה, תא שירותם וחדר רחצה.

7. <u>מצב תכנוני</u>

<u>"מצב קודם"</u>

7.1. <u>תכנית מפורטת מי/274א'</u>, שדבר אישורה פורסם בי.פ. 2499 מיום 28.12.1978, חלה על שטח של כ- 85 דונם, והיא קבעה את מגרש הנכס כמגרש מספר 71, ששטחו 1,530 מ"ר, וייעודו "אזור מגורים 5".

7.2. <u>תכנית מי/250- מבשרת ציון</u>, שדבר אישורה פורסם בי.פ. 2411 מיום 9.2.1978, הינה תכנית מתאר לפיתוחו של היישוב מבשרת ציון, שלא ניתן מכוחה להוציא היתרי בניה, ואלה יינתנו אך ורק על סמך תכניות מפורטות שתערכנה לפי תכנית זו.

לפי תשריט התכנית, חלקה 23 סומנה ביעוד "אזור מגורים 5", שלפי הוראות התכנית הינו אזור מגורים לתכנון מחדש המיועד למגורים בבנייני מגורים בני דירה אחת או בני שתי דירות, בקומה אחת או בשתי קומות, כפי שיקבע בתכנית מפורטת.

על מגרש או חלקה שלא פוצלה למגרשי בניה ניתן לבנות בניין אחד בלבד.

על מגרש לבניית בניין מגורים יותרו אחוזי בניה מירביים של 35%, שיבנו בקומה אחת או שתיים, כפי שיקבע בתכנית המפורטת.

בבנייני מגורים, אחוזי הבנייה אינם כוללים: שטחי מרפסות בלתי מקורות (לא כולל מרפסות זיז), שטח מינימלי של מקלט, קומה מפולשת, מסד/קומת עמודים/מרתף, שטחי שירות בקומת מרתף או בקומת עמודים לצרכי מחסן, חניה, הסקה/מיזוג אויר, ביתן אשפה, חדר עבודות משק בית, חדרי מדרגות פנימיים ומהלכי מדרגות חיצוניים.

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

בסיס הבניין ייבנה כמסד ו/או כשטח שירותים ולא כקומת עמודים, בתנאי ששטח שירותים זה לא יעלה על 10% משטח המגרש.

הגגות יהיו שטוחים ואופקיים או משופעים, בתנאי ששיעור השיפוע לא יעלה על 30%.

לא תותר בניית מרפסות זיז.

כל בניה מותנית בתכנון ובביצוע של שטחי חניה לכלי רכב. תקן החניה למגורים, בבניינים בני חמש דירות ומעלה, שבהם שטח כל דירה קטן מ- 80 מ"ר, הינו מקום חניה לכל 100 מ"ר מרובע שטח בניה.

גודל כל דירה לא יעלה על 150 מ"ר, וגודל כל בניין מגורים לא יעלה על 300 מ"ר.

שטח מגרש פנוי לא יפחת מ- 73% מכלל שטח מגרש הבניה.

7.3. <u>תכנית מי/250א'</u>, שדבר אישורה פורסם בי.פ. 2883 מיום 8.7.1982, קובעת שינויים ותוספות ביחס להוראות תכנית מי/250 בנושאים שונים, ובכלל אלה השינויים שלהלן:

- יותרו גגות רעפי חרס אדומים, בתנאים הבאים: שיפוע הגג לא יעלה על 30 מעלות; הגובה המירבי נטו בין גג רעפים לפני רצוף רצפת הקומה שמתחתיה לא יעלה על 4.9 מ'; כל חלל מתחת לגג רעפים, שגובהו עולה על 1.5 מ' יחושב באחוזי הבניה.

- גודל כל דירה לא יעלה על 200 מ"ר, וגודל כל בניין מגורים שבו שתי יח"ד, לא יעלה על 400 מ"ר.

- יותר מרווח קדמי אחורי מינימלי של 3.0 מ' במגרשי בניה שגבולם האחורי גובל בשטח פתוח ציבורי, כפי שנקבעו בתכנית מי/250 או בתכנית מפורטת.

- מבנים המסומנים בתשריטי תכניות מפורטות, ושאינם מיועדים להריסה, קו הבניין יהיה על פי הקיים בשטח. כל תוספת למבנים אלו כפופה להוראות תכנית זו בדבר קווי הבניין וזכויות הבניה.

<u>"מצב חדש"</u>

7.4. <u>תכנית מי/במ/738 (להלן: **"התכנית החדשה"**)</u>, שדבר אישורה פורסם בי.פ. 4082 מיום 4.2.1993, חלה על מספר מתחמים, ובהם מתחם ג' בו כלול מגרש הנכס, ומטרתה- שינוי יעוד מאזור מגורים 5 לאזור מגורים 5 מיוחד; קביעת קווי בניין חדשים, הוראות בניה, גובה מירבי ומספר יח"ד מירבי; קביעת בינוי בשטח בהתאם לנספח הבינוי; הגדרת גודל מקסימלי של הדירות במתחם ל- 120 מ"ר.

לפי תשריט התכנית (מתחם ג'), שטחה של חלקה 71 (מגרש הנכס) הינו 1,479 מ"ר וייעודה "אזור מגורים 5 מיוחד", שעיקר ההוראות בעניינו הינן כלהלן:

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

- מספר הקומות המירבי הינו 3 קומות מעל קומת מרתף-מחסנים קיימת.
- המספר המירבי של יחידות הדיור בכל מגרש יהיה כמצוין בנספח הבינוי.
- הבינוי והפיתוח יהיה בהתאם לנספחים 3-1 וכן בהתאם להוראות שלהלן:

א. הבניה תהא בכל בניין בהיקף אחד בלבד.

ב. קו הבניין לקומה שלישית יהיה בנסיגה של לפחות 3 מ' מחזית הבניין, ב- 40% מאורך החזית הפונה למדרון.

ג. הגג של הקומה השלישית יהיה גג רעפים על לפחות 70% משטח הקומה וגובהו המירבי יהיה 4.5 מ' מפני רצפת הקומה השלישית.

ד. בניית תוספת הקומה השלישית תהיה באבן מרובעת מסותתת אחידה, או לפי חומר הגמר של הבניין המקורי.

ה. לא תותר הקמת מרפסות זיזיות.

- תותר בניה מעבר לקו הבניין הקיים במקרה של דרישות קונסטרוקציה מיוחדת לתמיכת תוספת הקומה (מקסימום 50 ס"מ מחוץ לקיר החיצוני הקיים).
- היתר הבניה יכלול פירוט חזיתות לבניין בשלמותו, פירוט פיתוח השטח למגרש יינתן רק לאחר קבלת התחייבות משפטית הנלווה בהסכם עם קבלן רשום אחד, לביצוע בו זמני של התוספות עם בניית הקומה השלישית, כולל גמר נאות של מעטפת הבניין והחזרת מצב השטחים המשותפים לקדמותו תוך תקופת זמן קצובה שתקבע על-ידי הוועדה המקומית.
- הועדה המקומית רשאית לעכב מתן היתר בניה, אלא אם שוכנעה כי קיימים מקומות חניה הדרושים לדעתה, בהתאם לתקן החניה לבניינים שיוקמו בשטח. החניה למגורים תהיה בתחום הדרכים בהתאם למסומן בנספחים

לפי נספח הבינוי למתחם ג', במגרש מס' 71 קיימות 12 דירות וניתן לבנות עד 18 דירות. לאורכו של רחוב האורן, בקטע הסמוך לחלקה סומנו 18 מקומות חניה.

7.5. <u>תכנית מתאר מקומית כוללנית למבשרת ציון מספר 152-0406082</u>, שדבר אישורה פורסם בי.פ. 8074 מיום 10.1.2019, וכן בעיתונות ביום 1.8.2019, נועדה, בין היתר, ליתן מענה תכנוני כולל לישוב בהיקף של כ- 40,000 תושבים לשנת יעד 2040, ולקביעת עקרונות תכנון עבור תכניות מפורטות לשכונות חדשות ובנושא התחדשות עירונית במרקמים ותיקים.

לא ניתן להוציא היתרים מכוחה של תכנית זו.

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

בתשריט התכנית נכלל מגרש הנכס באזור שהוא בייעוד מגורים, באזור שיקום/התחדשות, בתא שטח 226 במתחם 2B- מבשרת ירושלים, מתחם להתחדשות "האורן". ובנספח העיצוב העירוני- בתחום מתחמים להתחדשות עירונית, המיועדים לפינוי-בינוי או עיבוי-בינוי.

לפי הוראות התכנית, במתחם להתחדשות "האורן" ישנן ב"מצב מאושר" 102 יחידות דיור, והתוספת הינה 224 יחידות דיור, אך מספר יחידות הדיור הסופי יקבע בתכנית מפורטת.

8. <u>רישוי</u>[2]

ביום 30.5.1991 ניתן היתר בניה מספר 1285, לתוספת למגורים. להלן שטחי הבניה כפי שפורטו בתכנית הבקשה להיתר:

קומה	שטח קיים (מ"ר)	שטח מוצע (מ"ר)	סה"כ (מ"ר)
א' (שפירא)	50.52	34.44	84.96
ב' (שחור)	50.52	25.00	75.52
ג' (גינת)	50.52	22.78	73.30

לפי תשריטי תכנית הבקשה להיתר, התוספות מוצעות בצידה הדרום-מערבי והצפון-מערבי של הכניסה הצפונית לבניין הנכס. דירת שחור מסומנת כדירה מספר 9, ותוספת הבניה הינה בצידה הדרום-מערבי.

9. <u>מצב קנייני</u>

9.1. לפי הסכם מיום 5.8.1990, משה שחור ובלה שחור רכשו את זכויות החכירה בדירה הידועה כדירה מספר 10 בבלוק 1101, כניסה ג', קומה א' אשר בשיכון זוגות צעירים במבשרת ציון תמורת 100,000 ₪.

9.2. לפי צו רישום בית משותף מיום 16.1.2000, בניין הנכס מורכב ממבנה אחד בן 3 כניסות ו- 12 דירות. תת-חלקה 10 רשומה בקומת הקרקע של כניסה ג', שטחה 69.8 מ"ר וחלקה ברכוש המשותף- 1/12.

לפי תשריט הבית המשותף, תת-חלקה 10 ממוקמת בצידה הדרום-מזרחי של קומת הקרקע שבכניסה ג'.

לפי התקנון המוסכם, החלקים ברכוש המשותף הצמודים לכל דירה יהיו שווים- 1/12 לכל דירה, ושינויים ו/או תוספת בניה לדירה, לא ישנו, למרות הרחבת שטח רצפתה של הדירה, את החלקים ברכוש המשותף המוצמדים לאותה הדירה.

[2] . מוצגים מסמכי הרישוי הרלוונטיים לדירת הנכס.

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

כל בעל דירה רשאי להוסיף תוספת בניה לדירתו, בתנאי שיקבל תחילה את הסכמת הרשויות, ובתנאי שהשטח הכולל של דירתו ושל תוספות הבניה, לא יעלו על חלקו באחוזי הבניה המירביים המותרים ו/או מאושרים לחלקה בשלמותה, וחלקו זה הוא כחלקה של דירתו ברכוש המשותף.

כל יתר בעלי הדירות בבית המשותף, נותנים בזה מראש את הסכמתם לבניית תוספות כמפורט לעיל.

כל חלקי הרכוש המשותף שבתחום כל כניסה, יהיו צמודים לדירות באותה כניסה בלבד, למעט הקרקע.

9.3. לפי הסכם מכר מיום 7.11.2021, מכרו יעקב שחור, דניאל שחור, נאוה שפירא ונילי אחיפז לאוריאל אליאסיאן, את הזכויות בתת-חלקה 10 בגו"ח 30477/23, תמורת 1,600,000 ₪.

9.4. מהעתק רישום מפנקס הבתים המשותפים שהופק ביום 22.3.2022, עולים הפרטים שלהלן:

מספר גוש	: 30477
מספר חלקה	: 23
שטח החלקה	: 1,461 מ"ר.
תקנון	: מוסכם.
תתי חלקות	: 13 (כולל תת חלקת הרכוש המשותף).

פרטים בעניינה של תת-חלקה 10:

כניסה	: ג'
קומה	: קרקע.
שטח הדירה	: 69.8 מ"ר
חלק ברכוש המשותף	: 1/12
בעלויות	: אליאסיאן אוריאל

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

---

10. <u>עקרונות ושיקולים בשומה</u>

לפי הקבוע בסעיף 1(א) לתוספת השלישית, "השבחה" משמעותה- עליית שווים של מקרקעין עקב אישורה של תכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג.

ככלל, דרך המלך לחישוב ההשבחה מחייבת הערכת שווים המלא של המקרקעין בשני מצבי התכנון, "מצב קודם" ו"מצב חדש", וההשבחה הינה הפרש השווי שבין שני המצבים (דנ"א 3768/98 **קריית בית הכרם בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה ירושלים**, נו(5) 49 (2002)), וכך גם יעשה במקרה שבנדון.

באומדן ההשבחה כאמור, יובאו בחשבון העקרונות והשיקולים שלהלן:

10.1. מיקומה של דירת הנכס בשכונה ג' במבשרת ציון.

10.2. מאפייניו של מגרש הנכס ובניין הנכס.

10.3. מאפייני דירת הנכס, ותוספות הבניה שנעשו בה במהלך השנים.

10.4. אפשרויות הבניה בנכס, עובר לאישורה של התכנית החדשה ולאחר אישורה.

10.5. מערך הזכויות הקנייניות במגרש הנכס, לרבות מסמכי הבית המשותף, וחלקיו של המבקש ברכוש המשותף.

10.6. ערכי השווי בסביבת הנכס, בסמוך למועד הקובע.

שיקולים נוספים הרלוונטיים לצורך הכרעה במחלוקות שבין הצדדים, יפורטו במסגרת ההכרעה עצמה.

11. <u>עיקר טיעוני הצדדים והכרעה בהם</u>

להלן עיקר טיעוני שמאי הצדדים, כפי שעולה משומותיהם, טענותיהם בדיון שהתקיים בפניי, המסמכים שהוגשו על-ידם, והכרעתי במחלוקות שביניהם.

11.1. **<u>סכום ההשבחה בשומות הצדדים</u>**:

תכנית	מועד קובע	השבחה בשומת המשיבה (₪)	השבחה בשומת המבקש (₪)
מי/במ/738	19.2.1993	[3]46,869	[4]20,350

[3]. בכפוף לקבלת פטור ההשבחה הינה 34,475.8 ₪.

[4]. לטענת שמאי המבקש, המדובר בהשבחה תיאורטית, מאחר והועדה המקומית לא נהגה להוציא חיובים בסכומים כאלו.

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

11.2. **<u>עיקרי עמדת שמאי המשיבה</u>**

<u>"מצב קודם"</u>

הובא בחשבון שטח דירה של 75.52 מ"ר, לפי היתר הבניה.

<u>"מצב חדש"</u>

לעמדת שמאי המשיבה, לפי הוראות התכנית החדשה, ניתן להרחיב את דירת הנכס עד לשטח של 120 מ"ר. עם זאת, בשל מגבלת קווי בניין, ההרחבה האפשרית היא של 17 מ"ר.

כמו כן מביא הוא בחשבון את חלקה של דירת הנכס (25%) בתוספת הבנייה האפשרית של 2 יחידות דיור בקומה השלישית: שטח עיקרי- 39.75 מ"ר + שטח בחלל גג- 17.75 מ"ר + מרפסת בקומה שלישית- 5.63 מ"ר.

בקביעת ההשבחה מפחית שמאי המשיבה משווין של זכויות הבניה להרחבת הדירה 10% בשל בינוי חדש על ישן ו- 10% בשל הדרישה לבניה בהינף אחד, ומהזכויות לתוספת הבניה בקומה השלישית 15% נוספים בשל מושע.

מאחר והוגשה בקשה לפטור מתשלום השבחה עד לשטח דירה של 140 מ"ר, תחשיב ההשבחה נערך בכפוף לחלופת השבחה בניכוי הפטור, שהזכאות לו תבחן על-ידי הוועדה המקומית.

<u>ערכי שווי</u>

לצורך קביעת השווי למר"א מבונה, מפנה שמאי המשיבה לנתונים שלהלן:

- לפי ביטאון "מקרקעין וערכם" מחודש יולי 1991, מניתוח תוצאות מכרזים, מחיר קרקע לחדר בבניה רוויה, כולל פיתוח, במבשרת ציון, נע בין 9,000 $ ל- 10,000 $. בחישוב חדר בשטח של 25 מ"ר, ולפי שער חליפין של 1:2.38, מתקבל שווי מ"ר קרקע מבונה למגורים של כ- 900 ₪.
- ב- 2 שומות שערך השמאי המכריע פז לנכסים בגוש 30475 (האחד הינו חלק מחלקה 9 והשני חלק מחלקה 10), נקבע שווי של 900 ₪ למ"ר מבונה, נכון למועד אישורה של תכנית מי/במ/738.

על בסיס הנתונים שלעיל קובע שמאי המשיבה שווי של 900 ₪ למר"א מבונה, נכון למועד הקובע.

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

תחשיב ההשבחה:

רכיב	שטח	מקדם	מקדם התאמה	מר"א
"מצב קודם"				
שטח עיקרי קיים	75.52	1.0	1.0	75.52
שווי מר"א מבונה (₪)				900
סה"כ שווי "מצב קודם" (₪)				**67,968**
"מצב חדש"- לא כולל פטור				
שטח עיקרי קיים	75.52	1.0	1.0	75.52
זכויות בניה בחזית המבנה	17	1.0	0.81	13.77
25% משטח עיקרי נוסף בקומה שלישית	39.75	1.0	0.69	27.37
25% משטח חלל גג מעל קומה שלישית	17.75	0.8	0.69	9.78
25% משטח מרפסת בקומה שלישית	5.63	0.3	0.69	1.16
סה"כ מר"א				127.6
שווי מר"א מבונה (₪)				900
סה"כ שווי "מצב חדש" (₪)				**114,837**
השבחה ללא פטור (₪)				**46,869**

בחלופת ההשבחה המתחשבת בפטור עד לשטח של 140 מ"ר, שמאי המשיבה אינו מביא בחשבון את ההרחבה האפשרית של 17 מ"ר בדירה הקיימת, כך שסה"כ שווי "מצב חדש" בחלופה זו הינו 102,444 ₪, וההשבחה- 34,476 ₪.

11.3. עיקרי עמדת שמאי המבקש

לעמדת שמאי המבקש, בחישוב ההשבחה יש להביא בחשבון את העקרונות שלהלן:

- מושע- בהתאם לקביעתו של השמאי המכריע אלי כהן, בשומה שערך לנכס ברחוב עזה 21, מקדם המושע הראוי הינו- 0.8.
- שווי גג ב"מצב קודם"- לעמדת שמאי המבקש, יש להביא בחשבון ב"מצב קודם" את שווי הגג בשיעור של 15%-20% משווי מ"ר עיקרי, וזאת בהתבסס על קביעתו של הח"מ ושל השמאית המכריעה שרביט בשומה שערכה לנכס ברחוב החשמונאים.
- לטענת שמאי המבקש, הוועדה המקומית לא גבתה היטלי השבחה במימושי זכויות קודמים שנערכו בבניין הנכס.
- חניה נדרשת והגדלת הצפיפות- החנייה בסביבה הינה בצמצום ולאורך המדרכות, והקרבה לבתי ספר יוצרת מגבלות חניה חמורות. לביסוס עמדתו מפנה הוא לפרוטוקול

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

יגאל יוסף

שמאי מקרקעין, עו"ד, כלכלן, מוסמך במינהל עסקים (EMBA)

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965

ישיבת מליאת הועדה המקומית הראל מיום 24.8.2021, שדנה בבקשה להיתר מס' 20180256/1 לתוספת יח"ד חדשה על גג המבנה, ועולה מהפרוטוקול שאחד מחברי הועדה התנגד לבקשה מאחר ולעמדתו חניה ברחוב אינה פתרון, וכאשר יוגשו בקשות נוספות לא יהיו מספיק חניות. לאור האמור מחשב שמאי המבקש הפחתה של 5% בשל הגדלת הצפיפות.

- <u>חיזוק הבניין</u>- בתכנית יש התייחסות לנושא חיזוק הבניין לפי הצורך. נושא זה לא בא לידי ביטוי בהיתר הבנייה שניתן לדירה אחרת בבניין, ומתבקשת התייחסות השמאי המכריע לעניין זה, מאחר ולעמדת שמאי המבקש, הוועדה המקומית תדרוש את חיזוק הבניין בעת מתן היתר נוסף.
- <u>דחיה</u>- רק לאחר כעשרים שנה מאישור התכנית מומשה בניה על הגג, ולכן הדחיה שהובאה בחשבון בשומת המשיבה במקדם הפחתה של 0.9, המהווה דחיה לתקופה של כשנה וחצי, אינה ראויה.
- <u>שווי חצר ב"מצב קודם"</u>- לדירה הייתה חצר בשימוש בחזית הבניין, בשטח בו מחושבת ההרחבה של 17 מ"ר ב"מצב חדש". בשטח זה ניתן היה להקים סוכה בחג סוכות, ואפשרות זו תורמת לשווי הנכס ב"מצב קודם" לפי 20% משווי מ"ר בנוי. בתחשיב ההשבחה מביא שמאי המבקש בחשבון שטח חצר של 8.5 מ"ר (מאחר ולעמדתו החצר מתחלקת בין שתי דירות), לפי שווי של 400 ₪ למ"ר.
- <u>דמי שכירות לתקופת הבניה</u>- בזמן ביצוע העבודות, יש צורך לפנות את הדירות שמתחת, וזאת לצורך הצבת פיגומים שיתמכו בגג בעת הבניה, בפרט כאשר מדובר במבנה ישן.

לטענתו, במקרה אחר בו הוא מטפל, עקב בנייה ללא חיזוקים בבניין ישן, נגרם נזק לדירה ולגג, והדייר נאלץ להתפנות לדיור חלופי לתקופה של 9 חודשים. כמו כן, במקרה אחר בו מטפל שמאי המבקש בהתנגדות להיתר לפי תמ"א 38 ברחוב הנשיא 5 בירושלים, מהנדס העיר דורש את פינוי הבניין עם הקיר המשותף לכל משך ביצוע עבודות התמ"א.

- <u>ערכי שווי</u>

לצורך קביעת השווי מפנה שמאי המבקש להסכם לפיו נרכשה דירת הנכס ביום 5.8.1990 בסכום של 100,000 ₪, כאשר שטחה היה כ- 50 מ"ר, כך שהמחיר ששולם הינו של 2,000 ₪ למ"ר בנוי.

לטענתו, לפי מחירון לוי יצחק הירושלמי 1.10.1991, עלות הבנייה באזור ההר העורפי הייתה 460 $/מ"ר, ולפי שער החליפין באותו היום של 2.18 ₪/דולר, מתקבלת עלות בניה של 1,000 ₪. בקיזוז רווח יזמי של 20% מתקבל שווי של 600 ₪ ובתוספת 40%

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה
טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

בשל התייקרויות בין מועד הרכישה למועד הקובע, מתקבל שווי של 840 ₪ למ"ר מבונה, נכון למועד הקובע.

<u>תחשיב ההשבחה לתוספת הבניה בקומת הקרקע</u>

מהות	שטח במ"ר	מקדם שווי	שווי מ"ר (₪)	סה"כ
"מצב קודם"				
הזכויות לבית הבנוי	50	1.0	840	42,000
חצר יחסית לסוכה	8.5	0.2	2,000	3,400
סה"כ שווי "מצב קודם" (₪)				**45,400**
"מצב חדש"				
הזכויות לבית הבנוי	50	1.0	840	42,000
תוספת הזכויות	17	1.0	840	14,280
סה"כ שווי (₪)				56,280
מקדם דחיה				0.9
מקדם הפחתה לבינוי חדש על ישן וחיזוקים				0.8
סה"כ שווי "מצב חדש" (₪)				**36,470**

לאור האמור, בנתונים שלעיל קובע שמאי המבקש כי לא חלה השבחה עקב תוספת הזכויות להרחבת הרחבת הדירה.

<u>תחשיב השבחה לתוספת הבניה בקומות הנוספות</u>

מהות	שטח במ"ר	מקדם שווי	שווי מ"ר (₪)	סה"כ
"מצב קודם"				
שווי גג ללא זכויות	35[5]	0.175	840	5,150
סה"כ שווי "מצב קודם" (₪)				**5,150**
"מצב חדש"				
הזכויות בקומות הנוספות לפי שומת המשיבה	59.2	1.0	840	49,730
מושע				0.8
הגדלת צפיפות				0.95
דחיה				0.9
סה"כ שווי הזכויות				34,000
עלות פינוי דיירים				(8,400)
סה"כ שווי "מצב חדש" (₪)				**25,600**
השבחה (₪)				**20,350**

[5] . מחצית מהזכויות בגג ששטחו 70 מ"ר.

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

11.4. <u>תגובת שמאי המשיבה לטענות שמאי המבקש ולשאלות הח"מ</u>

- <u>שווי גג ב"מצב קודם"-</u> לא ניתנו אסמכתאות ביחס להכרעות עליהן התבססה קביעת מקדם השווי לגג ב"מצב קודם", ולכן לא ניתן לערוך השוואה בין הנכסים שבשומת המכריעות לנכס הנדון, בין היתר בשל העובדה שאין נתונים באשר למצב המשפטי בנכסי ההשוואה.

ממסמכי הבית המשותף עולה, כי הגג והחצר אינם צמודים קניינית לדירת הנכס, אלא מהווים רכוש משותף. הגג משמש בפועל כגג טכני, ואילו החצר מהווה "חצר בשימוש" כלשון שמאי המבקש. לפיכך, ולאור העובדה כי מדובר בהליך של היטל השבחה, במסגרתו לא ניתן להתחשב בשימושים לא חוקיים, אין לכלול בשווי "מצב קודם" את שווי הגג המשותף והחצר.

- <u>צפיפות-</u> לא הובאו אסמכתאות כי תוספת יחידות דיור במבנה הנדון היא בעלת השפעה שלילית על שווי הנכס הנדון. לעמדת שמאי המשיבה, תוספת 6 יח"ד למבנה בבניה רוויה הכולל 12 יח"ד, אינה משפיעה על שווי המקרקעין.

- <u>דמי שכירות בתקופת הבניה וחיזוק המבנה-</u> ההשבחה נבחנת ביחס למועד הקובע בשנת 1993, כאשר הבניין הוקם בשנות ה- 70. לפיכך, אין טעם בטענות שמאי המבקש ביחס לחיזוקים שסביר וידרשו בשנת 2022, מאחר וברור כי בחלוף השנים נדרשים חיזוקים. במועד הקובע אין זה סביר שידרשו חיזוקים, ולכל הפחות כאלו שידרשו את פינוי הדיירים. ההפחתה הנדרשת בשל חיזוק המבנה מגולמת במקדם בניה חדשה על קיימת שנקבע בשומת המשיבה.

- התכנית מתירה גג רעפים בגובה של 4.5 מ' מפני רצפת הקומה השלישית, ומנספח הבינוי עולה כי אופי הבינוי כולל עליית גג. מעיון בנספח הבינוי והוראות התכנית המגבילה את גובה גג הרעפים, עולה כי שטח זה אינו פונקציונלי למגורים. בשומת המשיבה נפלה טעות לפיה הובא בחשבון שטח עליית הגג כשטח עיקרי. יש להביא בחשבון שטח זה כשטח אחסנה.

- בהתאם למידע שנמסר מהועדה המקומית, הועדה נוהגת לחייב בגין התכנית שבנדון. לראיה מפנה שמאי המשיבה לשומות שערך השמאי המכריע פז לנכסים ברחוב הכלנית (גו"ח 30475/9), במסגרתם נבחנה ההשבחה לתכנית שבנדון באמצעות מימוש בהיתר בניה. בנוסף, לאחרונה נתבקש שמאי המשיבה לערוך שומות השבחה לתכנית מי/במ/738, לנכסים נוספים הממוקמים ברחוב מעלה הקסטל.

- בשומת המשיבה לא הובא בחשבון שטח ממ"ד ב"מצב קודם" מאחר שלפי היתר הבניה, במבנה הנדון קיים מקלט לכל כניסה, המהווה מרחב מוגן, והוא רשום כרכוש משותף

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

כפי שעולה מהתקנון המוסכם. מאחר וקיים פתרון מיגון תקני למבנה ב"מצב קודם", לא הובא בחשבון שטח ממ"ד.

11.5. <u>טענות נוספות שנטענו בדיון ע"י שמאי המבקש</u>

- לפי תקנות הבית המשותף, בעל הדירה בקומה העליונה הוא שרשאי להרחיב את הדירה שלו גם בשטח הגג, וההרחבה בשטח הגג היא שלו בלבד. לפיכך, לפי תיקון 126 לחוק התכנון והבניה, בגין תוספת שטחים בקומת הגג ניתן לחייב בהיטל השבחה רק את בעלי הדירות בקומה העליונה בבניין.

  בבניין הנכס, בכניסה הסמוכה בה ניתן היתר לתוספת דירות, בעל הדירה שם ויתר על זכותו להרחבת הדירה, ובמקום זה הוסיף דירה על הגג, ומאחר ולא הרחיב את דירתו, תיקון 126 לחוק התכנון והבניה לא חל עליו.

- ת"י 413 המחייב את חיזוקם של מבנים בפני רעידות אדמה, קיים עוד משנת 1980. כך שתוספת בניה על הגג מחייבת בדיקת הבניין וחיזוקו. בתגובה לשאלת הח"מ השיב שמאי המבקש כי בהיתר שניתן לתוספת דירות בכניסה הסמוכה לא נקבעו תנאים לחיזוק הבניין.

- בתחשיב שווי "מצב חדש" אפשר שנפלה טעות בשומת המבקש, ואת ההפחתה בגין גורם הדחיה יש לחשב רק עבור תוספת הזכויות.

11.6. <u>**הכרעה**</u>

<u>**ערכי שווי**</u>

שמאי המשיבה קבע שווי של 900 ₪ למ"ר מבונה, נכון למועד הקובע, ואילו שמאי המבקש טען לשווי של 840 ₪ למ"ר מבונה.

שמאי המבקש קבע השווי למ"ר מבונה על-בסיס העסקה בה נרכשה דירת הנכס בחודש אוגוסט 1990, כאשר בתחשיביו מפחית שמאי המבקש, בין היתר, רווח יזמי של 20%.

מועד בנייתו של בניין הנכס אינו ברור, אך כבר בתשריט תכנית מי/274א' שאושרה בשנת 1978, מסומנים בניין הנכס, וכן הבניינים בחלקות הסמוכות כבניינים קיימים.

לפיכך, לא היה מקום להביא בחשבון רווח יזמי מלא.

עוד יצוין, כי גם אם יובא בחשבון רווח יזמי בשיעור שקבע שמאי המבקש, וזה יחושב על עלויותיו של היזם (קרקע + עלויות בניה), אזי לפי תחשיבי שמאי המבקש השווי המתקבל למ"ר מבונה הינו 933 ₪[6].

[6] 933. ₪= 1.4 עליית מחירים לפי שמאי המבקש x (1,000 ₪ עלות בניה – 1.2 יזמות: 2,000 ₪ למ"ר בנוי).

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

מהטעמים שלעיל, וכן בשל העובדה ששמאי המשיבה קבע השווי לפי ערכים שנקבעו בשומות מכריעות שנערכו לנכסים בסביבה, אני מקבל את השווי של 900 ₪ למ"ר מבונה שקבע שמאי המשיבה.

<u>הרחבת שטח הדירה הקיימת</u>

שמאי המשיבה הביא בחשבון כי ניתן להרחיב את דירת הנכס ב- 17 מ"ר, בצידה הצפוני, ושמאי המבקש לא חלק על קביעתו זו.

יצוין, כי לפי נספח הבינוי של התכנית, אפשר שתוספות הבנייה בבניין הנכס סומנו בצידו הדרומי של הבניין בלבד. עם זאת, בהיתר בנייה מספר 20180256 שניתן בשנת 2021, הותרה הרחבה של דירה גם לכיוון צפון, וכפי שנצפה במהלך הסיור בנכס, תוספת הבנייה של הקומה השלישית בצידו הדרום-מזרחי של הבניין, כוללת גם את הרחבת הדירה הנבנית, מעבר לקונטור הגג, בצדו הצפוני של בניין הנכס.

עם זאת, בהתחשב בחדר המדרגות הקיים, לפי בדיקותיי, שטח הדירה הניתן להרחבה הינו כ- 14 מ'.

<u>תוספת שטח ממ"ד</u>

לטענת שמאי המבקש, ניתן היה ב"מצב קודם" להוסיף ממ"ד לשטח הדירה הקיימת. מנגד נטען על-ידי שמאי המשיבה, שמאחר ובבניין הנכס ישנם מקלטים משותפים בקומת המרתף, הרי שלא נכון להביא בחשבון ב"מצב קודם" אפשרות לתוספת שטחי ממ"ד.

אני מקבל בעניין זה את עמדת שמאי המשיבה, הן בשל נימוקי שמאי המשיבה שלעיל, והן בשל העובדה שהמועד הקובע בעניינה של התכנית החדשה הינו בחודש פברואר 1993, ואילו הוראת סעיף 151(ג) לחוק התכנון, שאפשרה את תוספת שטחי המרחב המוגן, מבלי שתוספת זו תחשב כסטיה מתכנית, חוקקה לראשונה בתיקון 43 לחוק התכנון מיום 24.8.1995.

<u>שווי החצר</u>

שמאי המבקש מוסיף לשווי דירת הנכס ב"מצב קודם" את שווי שטח החצר, שבה ניתן היה לעמדתו לבנות סוכה.

מנגד נטען על-ידי שמאי המשיבה, שמאחר ושטח החצר אינו צמוד לדירת המבקש, הרי שהיא אינה תורמת לשווי הדירה, גם אם בפועל נעשה שימוש בשטח זה.

לעמדתי, בקביעת השווי ב"מצב קודם" נכון להביא בחשבון את תרומת החצר לשווי דירת המבקש. עם זאת, בשל העובדה שהחצר אינה צמודה לדירת המבקש והיא חלק מהרכוש המשותף, שוויה ייקבע לפי 10% משווי מ"ר מבונה.

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

<u>עלויות התאמה</u>

בצדה הצפוני של דירת הנכס בנויים חדר שינה ומטבח שבצמוד לו פינת כביסה. תוספת הבניה תאפשר את הרחבתם של אלה.

מאחר והרחבה שכזו אינה כרוכה בהתאמות רבות של השטחים הבנויים, הרי שאני מקבל את מקדם עלויות ההתאמה של 10% שקבע שמאי המשיבה.

<u>תוספת הבנייה בגג</u>

לטענת שמאי המבקש, לפי תקנות הבית המשותף, בעל הדירה בקומה העליונה הוא שרשאי להרחיב את הדירה שלו גם בשטח הגג, וההרחבה בשטח הגג היא שלו בלבד. לפיכך, לפי תיקון 126 לחוק התכנון והבניה, בגין תוספת שטחים בקומת הגג ניתן לחייב בהיטל השבחה רק את בעלי הדירות בקומה העליונה בבניין.

איני מקבל טענה זו.

ראשית, לפי התקנון המוסכם של הבית המשותף, חלקם של בעלי הדירות שבקומה העליונה אינו שונה מזה של בעלי הדירות שבקומת הקרקע, ובכל מקרה, ההסכמות שעוגנו בתקנון הינן לעניין תוספת בניה לדירה ולא לבנייתן של דירות נוספות.

בנוסף, הוראות תיקון 126 לחוק התכנון אליהן מכוון שמאי המבקש (סעיף 11(ב) לתוספת השלישית), עניינן בחובת תשלום היטל השבחה בגין זכויות בניה אשר לפי טיבן ניתן להצמידם לדירה פלונית, כגון חדר יציאה לגג או הרחבה של דירה, וכפי שנקבע בערר 82316-09-20 **מנור נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה רמת גן** (10.11.2021): *"מטרתו של הסעיף היא לקבוע חבות בהשבחה של מי שהזכות התכנונית רלבנטית עבור דירתו והוא זה אשר בעת מכר נהנה מעליית שווי הנובעת מזכות תכנונית זו."*.

ומאחר והזכות התכנונית לתוספת דירות בקומת הגג אינה רלוונטית רק לבעלי הדירות שבקומה העליונה, הרי שההוראה שבסעיף 11(ב) לתוספת השלישית אינה רלוונטית במקרה כאן.

שמאי המשיבה חישב ההשבחה בגין תוספת של 39.75 מ"ר, שהם לפי תחשיביו 25% משטח תוספת הבניה האפשרית בגג, בהתחשב בנסיגות הנדרשות, כך שלפי תחשיבי שמאי המשיבה, שטח הגג האפשרי לתוספת הבנייה בקומה השלישית הינו כ- 159 מ"ר.

לפי היתר הבניה שצוין לעיל, שטחה של דירת הנכס ושל הדירה הסמוכה לה הינו כ- 160 מ"ר. לשטח זה נכון להוסיף את הרחבת הדירות האפשרית בצדו הצפוני של הבניין, שהוא כאמור כ- 28 מ"ר, ובסך-הכול, כ- 188 מ"ר.

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

לפי הוראת התכנית, הבנייה בקומה החדשה תהא בנסיגה של 3 מ' לאורך 40% מחזית המבנה. לפי בדיקותיי, אורך חזית הדירות שבכניסה בה ממוקמת דירת הנכס הינו כ- 16 מ', ולכן נדרשת נסיגה של 3.0 מ' לאורך של כ- 6.4 מ', כך שנסיגה זו מפחיתה כ- 19 מ"ר משטח הבנייה בקומה החדשה, ומותירה שטח בנייה אפשרי של כ- 169 מ"ר.

לפיכך, מטעמי זהירות, אני מקבל את שטח הבנייה האפשרי שנקבע בשומת המשיבה.

<u>עליית גג</u>

בקביעת שווי השטחים שניתן לבנות בקומה הנוספת, חושבה בשומת המשיבה האפשרות לבניית עליית גג.

עם זאת, בהתייחסות ששלח שמאי המשיבה לאחר הדיון עם הצדדים הובהר, כי נפלה טעות בשומת המשיבה, ובשל הוראות התכנית לגובה הבנייה המותר, נכון לראות בשטח עליית הגג כחלל אחסנה ולא כשטח עיקרי.

לאור הוראת התכנית, חובת בניית גג רעפים חלה על 70% משטח הגג של הקומה הנוספת, ובהינתן שטח גג של כ- 160 מ"ר, חובת הקירוי בגג רעפים חלה על שטח של כ- 110 מ"ר. בשל שיפועי הגג, יובא בחשבון שהשטח בו גובה תקרת גג הרעפים הינה מעל 1.5 מ', הינו כ- 60 מ"ר, ובשל מיקומו וגובהו, נכון לעמדתי לקבוע את שוויו בשיעור של 20% משווי מ"ר מבונה.

<u>שווי הגג</u>

שמאי המבקש מקנה שווי לשטח הגג ב"מצב קודם". מנגד, לעמדת שמאי המשיבה אין להקנות לדירת הנכס תוספת שווי בגין שטח הגג ב"מצב קודם" מאחר והמדובר ברכוש משותף.

בדומה לעמדתי באשר לשטח החצר, הרי שגם בעניינו של שטח הגג, נכון להביא בחשבון השווי שב"מצב קודם" את תרומת השימוש האפשרי בשטח הגג, גם אם המדובר בשטח שהוא רכוש משותף המשמש את כל בעלי הדירות.

<u>עלויות חיזוק הבניין ופינוי דיירים</u>

שמאי המבקש מפחית משווי תוספת הזכויות לבניית הקומה הנוספת, את העלויות שאפשר שיידרשו לצורך חיזוק הבניין הקיים ופינוי הדיירים במועד הבנייה.

אלא שכפי שנטען על-ידי שמאי המשיבה, המועד הקובע בענייננו הינו בשנת 1993, ובראיות אליהן הפנה שמאי המבקש אין הוכחה שבמועד הקובע אכן נדרש היה לשאת בעלויות אלה.

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

יצוין, כי בהוראות התכנית נקבע, כי במקרה של דרישות קונסטרוקציה מיוחדת לתמיכת תוספת הקומה, תותר בניה מעבר לקו הבניין הקיים. ברם, המדובר בדרישות קונסטרוקציה לצורך תמיכת הקומה הנוספת ולא לצורך חיזוקו של הבניין הקיים, ועלות זו של תמיכה קונסטרוקטיבית אינה חורגת מעלויות הבנייה הרגילות הכרוכות בבניה, ואלה מגולמות בשווי למ"ר מבונה.

עוד יצוין, כי בבניין הנכס אושרו תוספות בנייה שונות, לרבות תוספת של קומות, ועל-אף שאלה אושרו שנים רבות לאחר המועד הקובע, לא נמצאה דרישה לחיזוקו של הבניין הקיים כתנאי לתוספת הבנייה.

כמו כן, בשל אותם טעמים, איני מקבל טענת שמאי המבקש להפחתה של דמי שכירות חלופיים לתקופת העבודות.

<u>דחייה למימוש הזכויות מושע</u>

שמאי המשיבה הפחית משווי הזכויות לתוספת הקומה 10% בשל הדרישה לבנייה בהינף אחד ועוד 15% בשל גורם המושע, ובסך-הכול- הפחתה של 23.5%.

שמאי המבקש טוען להפחתה של 10% בשל דחייה ו- 20% נוספים בשל גורם המושע, ובסך-הכול הפחתה של 28%.

מאחר והדחייה בשל הצורך בבניה בהינף אחד כרוכה ומשולבת עם גורם המושע, הרי שאני מקבל את ההפחתה הכוללת שנקבעה בשומתה המשיבה בשל שני גורמים אלו.

<u>הפחתה בשל הגדלת הצפיפות</u>

שמאי המבקש מפחית 5% משווי הזכויות לתוספת הקומה בשל הגדלת מספר יחידות הדיור ובשל בעיה אפשרית של מקומות חניה.

מאחר ומקומות החניה הוסדרו בתכנית הבינוי של התכנית החדשה, איני מקבל הטענה בעניין זה.

עם זאת, מאחר והתכנית מאפשרת הגדלת מספר הדירות בבניין הנכס, ובכל כניסה, בשיעור של 50%, אני מקבל את ההפחתה של 5% שנקבעה בשומת המבקש.

<u>תחשיב ההשבחה</u>

רכיב	שטח במ"ר	מקדם	מר"א
"מצב קודם"			
שטח עיקרי קיים	75.52	1.0	75.52
שטח חצר	14.0	0.1	1.4
שטח גג	39.75	0.1	3.975

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

יגאל יוסף

שמאי מקרקעין, עו"ד, כלכלן, מוסמך במינהל עסקים (EMBA)

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965

סה"כ מר"א			**80.9**
"מצב חדש"			
שטח עיקרי קיים	**75.52**	**1.0**	**75.52**
<u>תוספות והרחבות</u>			
הרחבת דירה קיימת	14.0	0.9[7]	12.6
חלק יחסי בבניה בגג	39.75	1.0	39.75
חלק יחסי בשטח אחסנה בעליית גג	15.0	0.2	3.0
חלק יחסי במרפסת גג	4.75[8]	0.3	1.4
שטח גג עליון שאינו גג רעפים	12.5[9]	0.1	1.25
סה"כ מר"א לתוספות והרחבות			**58.0**
הפחתה בשל דרישה לבנייה בהינף אחד ומושע (0.765)			**44.37**
סה"כ מר"א "מצב חדש"			**119.89**
הפחתה בשל הגדלת צפיפות (0.95)			**113.9**
השבחה במר"א			**33.0**
שווי מר"א			₪ 900
השבחה בש"ח			**₪ 29,700**

ככל שיאושר הפטור מהיטל השבחה לפי סעיף 19(ג)(2) לתוספת השלישית, ההשבחה ברת החיוב הינה בסכום של 22,718 ₪[10].

[7] . בניכוי עלויות התאמה בשיעור של 10%.

[8] . הובא בחשבון שטח מרפסת לפי שטח הנסיגה של 19 מ"ר.

[9] . 25% משטח גג של 50 מ"ר שאינו גג רעפים.

[10] . ההשבחה בגין הרחבת הדירה הקיימת היא של 7.757 מר"א (1.4 מר"א חצר – 0.95 צפיפות x 0.765 דחיה x 12.6 מר"א), ששווים 6,981 ₪.

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

12. <u>השומה</u>

לאור כל המפורט לעיל, ולאחר שבחנתי את מאפייני הנכס, שומות הצדדים וטיעוניהם, אני בדעה, כי ההשבחה החלה בנכס מושא שומה זו, הינה כלהלן:

תוכנית	מועד קובע	השבחה (₪)	היטל השבחה (₪)
מי/במ/738	19.2.1993	29,700	14,850

ככל שיאושר הפטור מהיטל השבחה לפי סעיף 19(ג)(2) לתוספת השלישית, ההשבחה ברת החיוב הינה בסכום של 22,718 ₪, והיטל ההשבחה- 11,359 ₪.

לסכומי היטל ההשבחה שלעיל, יתווספו הפרשי הצמדה כקבוע בסעיף 9 לתוספת השלישית.

יגאל יוסף, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה



רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il