<u>שומה מכרעת - היטל השבחה</u>

<u>חלקה 203 בגוש 6124</u>

<u>רח' הרב מוהליבר 9, בני ברק</u>

<u>הצדדים :</u>

המבקשת : חברת בנייני בשן

ע"י השמאי מר איתן שפיצר .

המשיבה : הועדה המקומית לתכנון ולבניה בני ברק

ע"י השמאי מר רחמים שרים .

1. **<u>מ ב ו א</u>** :

1.1 **<u>מטרת השומה</u>** :

בהתאם להוראות תיקון 84 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965, נתמניתי כשמאית מכריעה, לענין ההשבחה שחלה - באם חלה - בשווי חלק מהחלקה שבנדון , אשר יוגדר בהמשך (להלן "הנכס"), וזאת - עקב אישור תכנית ואישור הקלה (גורם ההשבחה שנוי במחלוקת , כפי שיתואר בהמשך) .

עילת הדרישה לתשלום היטל ההשבחה – מימוש , ע"י בקשה להיתר.

1.2 **<u>פעולות שננקטו</u>** :

לצורך הענין , ננקטו הפעולות הבאות :

- עיון בשומות הצדדים :
  - שומת השמאי מטעם המשיבה - מיום 14.6.2009 ;
  - תיקון שומה - מיום 18.7.2010 ;
  - שומת השמאי מטעם המבקשת - מיום 12.9.2010 ;
- קיום דיון , ביום 10.11.2010 , בנוכחות השמאים הנ"ל. פרוטוקול הדיון נשלח לצדדים ונתקבלו, ביום 21.11.2010 , הערות שמאי המבקשת .
- סיור בבנין המכיל את הנכס ובסביבתו , ביום 24.11.2010 .
- קבלת מידע תכנוני במשרדי הועדה המקומית לתכנון ולבניה בני ברק .
- עיון במסמכים נוספים, שהוגשו ע"י הצדדים :

<u>שמאי המשיבה :</u>

- מכתב ממחלקת שומה והשבחה בעיריית בני ברק, מיום 15.8.2010, בעניין חלקה 203 בגוש 6124 ;
- מכתב התייחסות ל"שומה אחרת" של שמאי המבקשת , מיום 31.10.2010 , כולל פירוט השטח לחיוב בהשבחה .
- פרוטוקולי ועדת המשנה , ממועדים : 12.1.2009; 2.3.2009; 1.6.2009.

שמאי המבקשת :

- תשריט הבקשה להיתר בניה, מיום 27.4.2009.
- טופס 4 , למבנה ברח' מוהליבר 9 , בני ברק.
- הערות לפרוטוקול הדיון , מיום 21.11.2010.

2. **<u>פרטי הנכס</u>** :

2.1 להלן פרטים , מתוך שומות הצדדים ומתוך תשריט ההיתר : (*)

גוש : 6124
חלקה : 203 (מחצית צפונית).
שטח המחצית : 384 מ"ר

(*) לא התאפשרה הפקת נסח רישום , בשל העובדה שהנכס מצוי בהליכי רישום .

2.2 כתובת הנכס : רח' הרב מוהליבר 9 , בני ברק .

2.3 נשוא השומה הינו דירת מגורים, הממוקמת ב"קומת הקרקע העליונה" של הבנין ופונה לחזית רח' מוהליבר . הרחבה - ר' בהמשך .

3. **<u>מיקום ותאור הסביבה</u>** :

הבנין הכולל את נשוא השומה ממוקם ברח' הרב מוהליבר , בחלקה הדרומי של העיר בני ברק.

רח' מוהליבר - רחוב דו סטרי עם תנועה ערה , מקביל - ממזרח - לרח' בן גוריון וממערב לרח' הרא"ה. הרחוב משתרע בין רח' יהודה הנשיא - מדרום ובין רח' דוד פנקס - מצפון.

הסביבה הקרובה מאופיינת בבינוי מעורב של בתי מגורים , הכולל בניה רווייה ותיקה של בתים בני 3-4 קומות, במצב תחזוקה טוב, לצד מיעוט של בתי מגורים כנ"ל חדשים ו/או משופצים. בנוסף, נמצאים בסמוך, גם בתים חד קומתיים, רובם ישנים, וכן בית כנסת ובי"ס ממלכתי דתי תורני.

הפיתוח הסביבתי מלא. קיים באזור מחסור מסויים במקומות חנייה .

החלקה גובלת - מצפון - בחלקה 222, המשתרעת מרח' מוהליבר עד רח' אנילביץ - בייעוד שצ"פ.

4. **<u>תאור החלקה והבנין</u>** :

החלקה (בשלמותה), עליה ניצב הבנין , בעלת צורה מלבנית, רגולרית ולהלן מימדיה :

- אורך החזית (לרח' מוהליבר) : כ-25.20 מ' ;
- עומק (המחצית הצפונית) : כ-27.65 מ' .

פני הקרקע בעלי **שיפוע עולה** מחזית רח' מוהליבר , לכיוון עורף החלקה .

על מחצית החלקה **הצפונית**, ניצב בית מגורים (הכולל את נשוא ההשבחה) , שהוקם לא מכבר. הבית בנוי בקיר משותף, עם בית המגורים הניצב על המחצית הדרומית של החלקה .

הבנין הבנוי על המחצית הצפונית , מכיל :

- "קומת קרקע תחתונה" (כהגדרתה בתשריט הבקשה להיתר) , המשמשת לחנייה ולמחסנים . במפלס זה , בגובה פני המדרכה שבחזית רח' מוהליבר, מצוייה הכניסה הראשית לבית המגורים , המובילה למבואה ולחדר המדרגות . קומה זו מצוייה כולה מתחת לפני הקרקע , בשלוש צלעותיה .

- "קומת קרקע עליונה" (כהגדרתה כנ"ל) , המכילה את הדירה נשוא השומה ובנוסף - כניסה משנית ועקיפה מצד רצועת שצ"פ , הגובלת בחלקה הנדונה מצפון .

- 3 קומות טיפוסיות וכן קומת גג.

חדר המדרגות והמעלית מתנשאים מהמפלס התחתון ועד לדירת הגג .

המבנה ברמת גימור טובה . מעטפת המבנה מחופה באבן נסורה.

5. **<u>הנכס נשוא השומה</u>**:

השומה מתייחסת ליחידת הדיור שנועדה להיות "דירת שיפוע" (או "דירת מדרון"), בקומת המרתף של הבנין (כהגדרתה "קומת הקרקע התחתונה"), אך נויידה ל"קומת הקרקע העליונה", במפלס 38.40+ .

יחידת הדיור כוללת 4 חדרים (אחד מהם ממ"ד), מטבח, ח' שרותים , ח' רחצה וסוכה . שטח הדירה (עיקרי) : 79.14 מ"ר.

בהתחשב במטרת השומה ובמהותה , לא נמצא חיוני הסיור בדירה עצמה .

6. **<u>מצב תכנוני ורישוי</u>** :

להלן פירוט כרונולוגי של התכניות הרלבנטיות לשומה :

6.1 <u>תכנית בב/**105 ב' (**</u>י.פ. 2649 מיום 7.8.1980)
התכנית סיווגה את החלקה באזור מגורים ב' . להלן זכויות הבניה באזור זה :

שטח מגרש מינימלי 600 מ"ר .
רוחב חזית מינימלי : 18 מ' .
מס' קומות : 3 מעל קומת עמודים .
שיעור הבניה : 35% לקומה ובסה"כ ,105%.
צפיפות : 12 יח"ד לדונם .

בנוסף, הותרה בניית חדר עלייה לגג בשטח 9 מ"ר, מכ"א מהדירות שבקומה העליונה (עם גישה דרך מדרגות פנימיות מתוך הדירות) .

בסעיף 4. 37 (3) להוראות התכנית נקבע כי (ציטוט) : "בשטח שמתחת לקומת הקרקע או קומת העמודים , רשאית הועדה המקומית , בהתחשב בשיפוע המגרש או באספקט ארכיטקטוני, לאשר באישור מיוחד, דירה נוספת באזור מגורים א' ושתי דירות נוספות באזורי מגורים אחרים, וזאת בתנאי ששיפוע המגרש יעלה על 10%, כאשר המדרון משתפל מן הדרך הגובלת כלפי מטה .

גודל התוספת במגרשים האמורים לא יעלה על מחצית שטח קומה כמוגדר בטור החמישי של הלוח" .

6.2 **<u>תכנית בב/105/ד'</u>** (י.פ. 3163 מיום 21.2.1985)
התכנית הגדילה את שטח חדר היציאה לגג ל 23 מ"ר - מכל יח"ד בקומה עליונה.

6.3 **<u>תכנית בב/105/ד' 2</u>** (י.פ. 4967 מיום 1.3.2001)
התכנית מרחיבה את שטח חדרי הגג מכל יח"ד ל-40 מ"ר, ובלבד ששטח גרם המדרגות הפנימי שמתוך הדירה העליונה, לא יפחת מ-5 מ"ר, מתוך השטח הנ"ל. כ"כ, מתירה התכנית, הקמת מצללות, בשטח של עד שליש משטח מרפסת הגג ובכל מקרה, לא יותר מ-15 מ"ר.

6.4 **<u>תכנית בב/מק/ 105/פ</u>** (י.פ. 5455 מיום 13.11.2005)
התכנית מתירה הקמת דירות גג, בבניינים חדשים , במקום חדרי יציאה לגג ושטחים עיקריים לא מנוצלים בקומות הבנין, כאשר השטח העיקרי לדירת גג , לא יפחת מ-80 מ"ר, בממוצע .

6.5 **<u>תכנית בב/105/ש'</u>** (בי.פ. 5897 מיום 8.1.2009)
מטרת התכנית - קביעת הוראות בדבר בניית דירות מדרון בבנייני מגורים, בהתחשב בשיפוע המגרש , לרבות בנושאים דלהלן:

- מספר מירבי של דירות מדרון.
- ממוצע שטח עיקרי של סה"כ דירות שיפוע.
- תכסית מרבית של דירות מדרון.
- מספר מירבי של קומות דירות מדרון.
- הוראות מיוחדות למגרשים פינתיים.
- הוראות למגרשים בעלי שיפוע צד.
- קביעת תנאים למתן היתר.
- קביעת הוראות לבניית מחסנים לדיירים.

בין היתר, נקבעו בסעיף 1-9 ההגדרות הבאות (ציטוט מהתקנון) :

"**<u>דירת שיפוע או דירת מדרון</u>** - יחידת דיור בקומות שמתחת לקומת הכניסה הקובעת לבנין, הבנויה עפ"י הוראות תכנית זו" .

<u>"מגרש מדרוני</u> - מגרש ששיפוע הקרקע בו משופעת מהדרך כלפי המגרש , בשיעורים הקבועים בתכנית זו" .

<u>"שיפוע המגרש</u> - היחס בין הפרש הגובה לבין הממוצע אורך המגרש, כשהוא מבוטא באחוזים".

"**<u>מגרש פינתי</u>** - מגרש הגובל בשתי דרכים או יותר , שהקרקע בו משופעת מהדרכים כלפי המגרש בשיעורים הקבועים בתכנית זו" .

"**מגרש בעל שיפוע צד**- מגרש שהקרקע בו משופעת במקביל לדרך הגובלת , בשיעורים הקבועים בתכנית זו" .

בסעיף 2.2 - "עיקרי הוראות התכנית" , נקבע , בין היתר (ציטוט ההוראות הרלבנטיות) :

" 2.2.1 בהתחשב בשיפוע המגרש ובהיבטים אדריכליים , תהא הועדה המקומית רשאית לאשר דירות מדרון בבנייני מגורים במגרשים מדרוניים , פינתיים או בעלי שיפוע צד , שבהם השיפוע הינו ע"פ הקבוע בתכנית זו , ובהתאם להוראות כדלהלן :

2.2.1.1 דירות המדרון ייבנו במפלס או במפלסים שמתחת לקומת הכניסה הקובעת לבנין .

2.2.1.2 מספר דירות המדרון המירבי המותר במגרש לא יעלה על 3 באזורי המגורים א' ו-ב'1 , ולא יעלה על 5 בשאר אזורי המגורים , וזאת בהתאם לתנאים המפורטים בתכנית זו ובטבלה בסעיף 2.2.3 .

2.2.1.3 מספר דירות המדרון המירבי המותר בקומה אחת לא יעלה על 2 . בקומת המדרון השלישית תותר דירת מדרון אחת בלבד .

2.2.1.7 דירות המדרון יהיו מעבר למניין הדירות המותר במגרש ע"פ תכנית תקפה החלה על המגרש .

2.2.1.8 השטחים העיקריים , שטחי השרות ושטח הסוכות של דירות המדרון יהיו מעבר לשטחים המותרים במגרש ע"פ תכנית תקפה החלה על המגרש .

2.2.1.9 גובה קומת דירת המדרון לא יפחת מגובה הקומות שמעל הכניסה הקובעת לבנין , ע"פ תכניות תקפות .

2.2.1.10 תותר בנייתן של דירות מדרון ע"פ הוראות תכנית זו בבניינים חדרים וקיימים , בהתאם לתנאים המפורטים בטבלה בסעיף 2.2.3 ".

בסעיף 2.2.2 "אופן מדידת השיפוע" , נקבעו , בין היתר החלופות הבאות :

<u>חלופה א'</u> :

הפרש גובה (h בנספח הבינוי) :

הפרש בין הגובה הממוצע בחזית הגובלת בדרך (שבה הנקודה הגבוהה ביותר), לבין הגובה הממוצע בצלע הנגדית (שבה הנקודה הנמוכה ביותר) .

שיפוע המגרש :

היחס בין הפרש הגובה לבין ממוצע אורך המגרש , כשהוא מבוטא באחוזים .

<u>חלופה ב'</u> :

הפרש גובה (h בנספח הבינוי) :

הפרש הגובה בין הגובה בנקודה כלשהי בחזית הגובלת בדרך (שבה הנקודה הגבוהה ביותר) לבין הגובה בנקודה כלשהי בצלע הנגדית (שבה הנקודה הנמוכה ביותר) .

<u>שיפוע המגרש</u> :

היחס בין הפרש הגובה בין שתי הנקודות לבין המרחק ביניהן , מבוטא באחוזים .

2.2.2.1.2 **<u>מגרש פינתי</u>** (גובל בשתי דרכים או יותר ומשופע מהדרכים כלפי המגרש):

(תשריטים (4) ו-(5) בנספח הבינוי) .

הפרש גובה (h בנספח הבינוי) :
ההפרש בין הגובה בנקודה הגבוהה ביותר באחת הצלעות הפונות לדרך, לבין הגובה בנקודה הנמוכה ביותר באחת הצלעות האחרות .

<u>שיפוע המגרש</u> :
היחס בין הפרש הגובה, לבין המרחק בין שתי הנקודות הנ"ל , מבוטא באחוזים" .

בסעיף 2.2.5 "שטחן של דירות המדרון" קובע , בין היתר :

2.2.5.1 ממוצע השטח העיקרי של דירות השיפוע בשתי קומות המדרון העליונות לא יפחת מ-65 מ"ר .

בנוסף לאמור לעיל , נקבע , כי הוראות תכניות **בב/105/א'** ו-**בב/105/ב'** ימשיכו לחול , למעט אותן הוראות ששונו בתכנית .

<u>פרוטוקולים של הועדה לתכנון ולבניה בני ברק :</u>

<u>ישיבה בתאריך 12.1.2009</u> : התכנית : בב/105/ב' ; הבקשה: תוספת דירת נכה בקומת הקרקע בשטח 79.14 מ"ר , בבנין 3 קומות מעל קומת קרקע ומרתף. <u>החלטה</u>: לצאת לסיור.

<u>ישיבה בתאריך 2.3.2009</u> : התכנית בב/105/ב' , 2/o/105 ; הבקשה : העברת דירת שיפוע מקומת השיפוע לקומת הכניסה. <u>החלטה</u> : בהתאם להחלטת הועדה מ 12.11.09 (צ.ל. 2008 !) התקיים סיור בשטח ביום 19.1.2009, והוחלט לדחות ההתנגדויות.

<u>ישיבה מתאריך 1.6.2009</u> : התכנית : בב/105/ב' ; הבקשה : דיון חוזר בדבר תוספת שטח לסוכה של 8.1 מ"ר, לדירת השיפוע בקומת הקרקע ששטחה 79.14 מ"ר בבנין הנ"ל. בתאריך 22.1.2009, נעשה פרסום בדבר העברת דירת השיפוע מקומת השיפוע לקומת הכניסה. <u>ההחלטה</u> : לדחות את ההתנגדויות מהנימוקים הבאים : 1) קיים שיפוע במגרש 2) ריחוק הדירה מהמתנגד.

מבירור בעיריית בני ברק, עם האדר' רות מוזס, עולה, כי העירייה רואה בכניסה המשנית משטח השצ"פ , "דרך" לצורך קביעה כי <u>המגרש הינו פינתי</u>. הכניסה הראשית היא מרח' מוהליבר והכניסה הנוספת (המשנית) היא מחלקה 222 (השצ"פ) .

8. <u>שומות הצדדים</u> :

8.1 <u>שומות שמאי המשיבה</u> :

שמאי המשיבה הציג שומה , תיקון שומה ותחשיב חלופי . מעמדו של תיקון השומה אינו ברור , אך אני מוצאת לנכון לציינו , מבלי להתחייב לקבלת תוכנו .

א. בשומה מיום 14.6.2009, ציין שמאי המשיבה, שההשבחה נובעת מהאפשרות לבניית דירת שיפוע, על פי תכנית בב/105/ש' . לדבריו , לא התאפשרה בניית דירת מדרון ע"פ תכנית 105 ב', עקב קיומו של שיפוע **עולה** מהדרך. התחשיב מבוסס על שווי של 1,000 $/מ"ר מבונה (לא הוצגו אסמכתאות) .

<u>להלן התחשיב</u>:

שטח דירת השיפוע (שטח עיקרי)	:	79.14 מ"ר
שווי מ"ר מבונה	:	1,000 $
סך ההשבחה ב-$	:	79,140 $
ההשבחה ב-₪, לפי 3.974 ₪/$	:	315,000 ₪
היטל ההשבחה - 50%	:	<u>157,000 ₪</u>

ב. בשומה נוספת, מתאריך 18.7.2010, הנושאת כותרת "תיקון לשומה מיום 14.6.2009" , מציין שמאי המשיבה כי (ציטוט) :

"ההשבחה מחושבת בגין האפשרות לבניית דירת שיפוע בקומת הכניסה במקום קומת השיפוע . בגין השטח שהותר בתכנית 105 ב' החיוב יהיה לפי 100% , בעוד שבעבור יתרת השטח לפי מקדם אק' של 30%" (סוף ציטוט) .

<u>להלן התחשיב בשומה המתוקנת</u> :

השווי בתאריך הקובע לתכנית בב/105/ש'	:	1,000 $/ מ"ר מבונה.
שטח דירת השיפוע (שטח עיקרי)	:	79.14 מ"ר

שטח שהותר בתכנית 105 ב'	:	72.50 מ"ר (-)
שטח נוסף	:	6.64 מ"ר
יתרת שטח 72.5 מ"ר שיחוייב בגין ניוד לפי 30%	:	21.75 מ"ר אקוויוולנטי
סה"כ שטח אקוויוולנטי לחיוב	:	28.39
ההשבחה ב-$	:	$ 28,390
ההשבחה בש"ח (מעוגל) לפי 3.974 ₪/$	:	113,000 ₪
היטל ההשבחה (50%)	:	56,500 ₪

בתגובה לשומת המבקשת, הציג שמאי המשיבה את התחשיב הבא :

שטח שהותר בתכנית בב/105 ב- 50% מהתכסית	:	66.01 מ"ר
ועוד שטח סוכה	:	4.00 מ"ר
סה"כ	:	70 מ"ר
השטח במצב החדש	:	79.14 מ"ר
שטח סוכה	:	8.10 מ"ר
סה"כ	:	87.24 מ"ר
בניכוי ממ"ד	:	7.50 מ"ר (-)
שטח ללא ממ"ד	:	79.74 מ"ר
יתרת שטח לחיוב	:	9.74 מ"ר = 70 מ"ר-79.74 מ"ר

השמאי ציין, כי בשומה הקודמת חייב בגין תוספת שטח של 6.64 מ"ר בלבד (במקום 9.74 מ"ר) .

בישיבה, טען שמאי המשיבה, כי במצב הקודם, לא היתה קיימת דירה ורק ההקלה אפשרה אותה ולכן יש לחייבה בתשלום מלא .

8.2 **שומת שמאי המבקשת** :

להלן תמצית טיעוני השמאי , שמסקנתם , לשיטתו , היא , כי לא נוצרה השבחה בשווי הנכס :

- ההשבחה מתייחסת להפרש שבין הזכויות שבתכנית בב/105/ב' כמצב קודם, לבין הבקשה להיתר (שאושרה ביום 2.3.2009) , כמצב חדש.

- במצב הקודם, ניתן היה להצמיד לדירה חצר וכן לבצע כניסה נפרדת, ואילו במצב החדש אין אפשרות לצרף חצר ו/או כניסה נפרדת. בנוסף, במצב הקודם, היה ניתן לבנות דירת נכה בקומת הקרקע ואילו במצב חדש נבנתה דירת שיפוע.
- שטח דירת השיפוע הינו 79.14 מ"ר, כולל ממ"ד בשטח 12.5 מ"ר. מכאן שהשטח העיקרי הנו 66.64 מ"ר בלבד.
- ע"פ התשריט, השטח העיקרי של קומה א' הינו 132.03 מ"ר , כאשר השטח העיקרי של מחצית קומה א', הינו 66.01 מ"ר. לפיכך, תוספת השטח של דירת השיפוע מעבר לזכויות שבתכנית 105 ב' , הינה 0.63 מ"ר , שהיא תוספת שולית .
- השווי למ"ר מבונה, עליו התבסס שמאי המשיבה, מקובל על שמאי המבקשת , אך בהתחשב בבית הספר הסמוך, יש לפחית 20% , לפיכך, שווי למ"ר מבונה הוא 800$/מ"ר.
- במסגרת ההיתר הקודם בבנין, נוצלו כל זכויות הבניה (כולל הקלות), בסך 118.5% ולכן אין תוספת שטח של 6.64 מ"ר.
- אי לכך, שווי הזכויות במצב הקודם גבוה משווי הזכויות במצב החדש ולא חלה השבחה בשווי הנכס .

10. <u>הסוגיות השנויות במחלוקת - תאור , דיון והכרעה</u> :

10.1 <u>האם מדובר בדירת מדרון ומהו המקור הנורמטיבי לאישורה</u> :

תכנית בב/105/ב' , קובעת **מפורשות** כי תנאי למתן היתר לדירת מדרון הוא היות השיפוע בקרקע **משתפל ויורד** , מהדרך הגובלת , כלפי פנים המגרש . דרישה זו עולה בקנה אחד עם הרציונל של ניצול החללים החשופים , ממילא , לאור יום ולתנאי איוורור טבעי .

מכיוון שבמקרה דנן , שיפוע הקרקע **עולה** מהדרך הגובלת כלפי פנים המגרש - הרי **שלא** ניתן היה לאשר את דירת המדרון מכח הוראותיה .

מה שאיפשר מתן היתר לצורך מדרון במגרש הנדון , הוא שילוב של שני גורמים :

א. אישורה של תכנית בב/105/ש' שהרחיבה את ההוראות לגבי דירות מדרון ובמיוחד - במקרה הספציפי - הוסיפה הגדרה של מגרש פינתי (ר' סעיף 6.5 לעיל) ;

ב. פרשנות הועדה המקומית , כפי שהיא מוצאת ביטוי בהסברי האדריכלית רות מוזס , הרואה בשצ"פ "דרך" נוספת המאפשרת לראות במגרש - "מגרש פינתי" ואף מאפשרת לראות את הכניסה ממנו "ככניסה קובעת" (על אף שמדובר בכניסה משנית) .

על אף שקיים ספק בליבי, אם השילוב הנ"ל אכן מאפשר מתן היתר לדירה הנדונה במפלס הקרוי "קומת קרקע תחתונה" טרם ניודה (שלא לדבר על מצבה לאחר הניוד) , תיערך השומה המכרעת בהנחה שמדובר בהיתר התואם את החיקוקים הרלבנטיים .

לאור האמור לעיל , הגורם הראשון מחולל ההשבחה הוא אישור תכנית בב/105/ש' .

יוער , כי טענת שמאי המבקשת, שההיתר לא ניתן מכוחה של תכנית בב/105/ש' , משמעותה שההיתר אינו חוקי וסבורני שלא לכך מכוון שמאי המבקשת .

10.2 **<u>ניוד דירת המדרון מקומת המרתף לקומת הקרקע</u>** :

אם לא די בפרשנות המרחיבה הנ"ל , באה והתווספה לה ההקלה ל"ניוד" דירת המדרון מקומת "הקרקע התחתונה" ל"קומת הקרקע העליונה". המשמעות הכוללת של האקט הדו שלבי , הינה תוספת יחידת דיור עילית בבנין .

ע"פ השומה המתוקנת של שמאי **המשיבה** , ההשבחה נובעת בעיקרה מהוראות תכנית בב/105/ש' ובחלקה - נובעת מהאפשרות לנייד שטח של 72.5 מ"ר , לפי מקדם השבחה של 30% .

לגירסת שמאי **המבקשת**, לא חלה כל השבחה בגין אלמנט הניוד וזאת ע"פ תחשיב, המצביע, לשיטתו , על התאמה (בקירוב) בין השטחים האקוויוולנטיים בשני המצבים התכנוניים .

הדבר מתקבל ע"י כך שהפחית 12.50 מ"ר ממ"ד משטח הדירה וקיבל כ-67 מ"ר .

על בסיס ההוראה ששטח דירת השיפוע הוא 50% משטח הקומה שמעל (לדבריו 145 מ"ר) מתקבל 72.50 מ"ר. לדבריו, לא ניתן לחייב בתשלום היטל השבחה מאחר שזה מכח תכנית בב/105/ב' שאושרה בטרם נרכשו הזכויות .

בנוסף , ביטול חדר וכניסה נפרדת במצב הקודם - מהווה גורם המפחית את שווי הנכס .

מסקנתו הינה, שגם גורם הניוד לא השביח את שווי הנכס .

מסקנתי הינה שלהעתקת הדירה מקומת המרתף לקומה שמעליה, קיימות השלכות משביחות במספר היבטים - לגבי החלקה בשלמותה . עם זאת , מאחר שאותם היבטים אינם קשורים במלואם לדירה עצמה , לא אתייחס אליהם בשומה .

10.3 **<u>שטח דירת המדרון במצב קודם</u>** :

שני הצדדים מקזזים משטח הדירה, את השטח שהוקנה לה , לכאורה , במצב הקודם , מכח הוראות תכנית בב/105/ב' .

לדעתי , שוגים הצדדים בקזזם את השטח . כפי שהוסבר לעיל , תכנית בב/105/ב' **אינה חלה** על הנכס הנדון, כך שלא ניתן לייחס לנכס אף אחת מהוראותיה .

<u>סיכום</u> :

ענייננו בהשבחה דו שלבית :

- <u>בשלב הראשון</u> - באה לעולם הזכות לדירת מדרון , ע"פ הוראות תכנית בב/105/ש' - למועד אישורה .
- <u>בשלב השני</u> - הושבחה הדירה , באמצעות ההקלה שאיפשרה את העתקתה ממפלס "קומת קרקע תחתונה" , שאינה אלא קומת מרתף , לקומת הקרקע .

10.4 **<u>ערכי השווי</u>** :

שמאי המבקשת אינו חולק על השווי הבסיסי של קרקע למ"ר מבונה, שנקט בו שמאי המשיבה . עם זאת , הוא מפחית 20% מהשווי, בגין בית הספר , הנמצא ממול (בקירוב) .

בעת הסיור במקום , לא ניתן היה להתרשם ממטרד מהותי , אך יצויין , כי הדבר לא היה בשעת הגעתם של אוטובוסים למקום . סביר להניח שבשעות מסויימות , קיים אכן מטרד .

בהתחשב במיקום הכללי (מול בית ספר) ובמיקום הספציפי בבנין , אני מוצאת לנכון לבסס את השומה על שווי של 3,400 ₪/מ"ר מבונה בקומת הקרקע .

הערך הנ"ל תואם את שני המועדים הקובעים , שיש ביניהם פער זמנים זניח .

11. **<u>תחשיב השומה המכרעת</u>** :

11.1 **<u>ההשבחה עקב אישור תכנית בב/105/ש'</u>** (ליום 23.1.2009) :

שטח הדירה : 79.14 מ"ר ולאחר ניכוי שטח הממ"ד : 66.64 מ"ר .
תוספת השטח , בהתחשב בהיות הדירה (טרם הניוד) , מרביתה מתחת למפלס הקרקע ,
לפי מקדם 0.6 (מעוגל) : 40.00 מר"א = 66.64 מ"ר X 0.6

ההשבחה לפי 3,400 ₪/מ"ר : 136,000 ₪ = 40.00 מר"א X 3,400 ₪/מר"א
היטל ההשבחה : <u>68,000</u> ₪

11.2 **<u>ההשבחה עקב אישור ההקלה</u>** (1.6.2009) :

מקדם השבחה מדירת "מרתף" לדירה בקומת הכניסה : 0.4
ההשבחה במר"א : 26.66 מר"א = 66.64 מ"ר X 0.4
ההשבחה לפי 3,400 ₪/מ"ר : 90,644 ₪ = 26.66 מר"א X 3,400 ₪/מר"א
היטל ההשבחה בש"ח : <u>45,322 ₪</u>

ולראיה באתי על החתום,

לבנה אשד
שמאית מקרקעין ומשפטנית
שמאית מכריעה