

אלי כהן - משפטן ושמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

8 במאי 2018
מספרנו : 30/076
מספר בקשה : 2120-2017

לכבוד

המבקש:

מר מיכאל שלו

ע"י קובי צפניה שמאי מקרקעין
zfkobi@bezeqint.net

המשיבה:

הועדה המקומית לתכנון ולבניה חיפה
ע"י מיכאל דמבינסקי, שמאי מקרקעין
dembinskimi@gmail.com

א.ג.נ.,

הנדון : שומה מכרעת - רחוב אסתר רבין 9, שכונת דניה, חיפה

גוש 12256 חלקות 165,193,259

1. מטרת השומה:

בהתאם לסעיף 14(ב)(2) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, מוניתי כשמאי מכריע לצורך הכרעה בעניין גובה החיוב בהיטל השבחה כתוצאה מאישור תכנית חפ/5/229, עקב מימוש בדרך של העברת זכויות.

2. הצדדים למחלוקת:

עמדת הועדה המקומית מפורטת בשומה מיום 14/11/2017 שנערכה ע"י השמאי ה"ה מיכאל דמבינסקי ובתגובתו מיום 5/2/2018 כולל נספחים המצורפים לתגובה.

עמדת המבקש מפורטת בשומה מיום 17/12/2017 שנערכה ע"י השמאי ה"ה קובי צפניה, על כל נספחיה המצורפים.

3. המועדים הקובעים:

1. המועד הקובע להערכת ההשבחה עקב אישור תכנית חפ/5/229 הינו 22/03/2012.

2. סיור בנכס ובסביבתו נערך ע"י הח"מ בתאריך 28/11/2017.

3. בתאריך 20/02/2018 נערך דיון בהשתתפות שמאי הצדדים. סיכום הדיון הועבר לנציגי הצדדים וניתנה להם אפשרות להגיב.

- 2 -

4. פרטי הנכס:

גוש : 12256
חלקה : 259, 173, 167, 165
שטח חלקה (רשום) : 918 מ"ר, 1 מ"ר, 3 מ"ר, 50 מ"ר
כתובת הנכס : רחוב אסתר רבין 9, שכונת דניה, חיפה.
תאור הנכס : המגרש נמצא מצדו הדרום מזרחי של רחוב אסתר רבין, בחלק הדרומי של שכונת הוד הכרמל ("שכונת דניה") המהווה שכונת מגורים על הכרמל המאופיינת בבניה צמודת קרקע.

5. המצב המשפטי:

5.1 נסח רישום:

בהתאם להעתק רישום מפנקס הזכויות, המתנהל בלשכת רישום המקרקעין חיפה מיום 11/02/2017 עולים הפרטים הבאים :

חלקות 165, 167, 173 ו-259 בגוש 12256 רשומות בחלקים בלתי מסוימים על שמם של מיכאל וציפורה שלו בבעלות משותפת של 50% לכל אחד. שטחן הרשום של החלקות הינם כדלקמן :

חלקה	שטח רשום במ"ר
165	918
167	1
173	3
259	50

בחלקה 165 רשומה זיקת הנאה – זכות מעבר להולכי רגל ולכלי רכב בכל שעות היממה כמסומן בתשריט בצבע צהוב, באות א' בשטח של 28.75 מ"ר הנמצא בחלק הצפוני, הגובל עם המדרכה של המגרש וגובל עם המקרקעין הזכאים.

6. תאור הסביבה והנכס:

המגרש מצוי מצדו הדרום מזרחי של רחוב אסתר רבין, בחלק הדרומי של שכונת הוד הכרמל ("שכונת דניה") המהווה שכונת מגורים מבוקשת על הכרמל המאופיינת בבניה צמודת קרקע. השכונה מהווה ביחד עם שכונות בנות שקמו בסביבה במהלך השנים את רובע המגורים המבוסס ביותר של המטרופולין חיפה. הסביבה הקרובה מתאפיינת בבתי מגורים צמודי קרקע בני 1-2 קומות ובסמיכות לשטחים פתוחים. הפיתוח הסביבתי הינו כמעט מלא. צורת המגרש הינה אי-רגולרית דמוית טרפז. צדו הצפוני-מערבי באורך מדוד של כ-30 מ' פונה לרחוב אסתר רבין. צדו הדרומי פונה לדרך מוצעת שטרם נסללה

- 3 -

ומעברה מגרש מגורים. יתר צדי המגרש פונים לעבר מגרשי מגורים שאינם בנויים. הטופוגרפיה הינה מדרונית עם שיפוע חד לכיוון דרום.

7. המצב התכנוני:

על הנכס חלות בין היתר התוכניות הבאות:

7.1. מצב קודם:

7.1.1. תכנית מס' חפ/229 - תכנית מנדטורית:

התכנית פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 422 בתאריך 15/02/1934.

מטרת התכנית הינה, בין השאר, לקבוע שימושים וייעודי קרקע שונים כגון מגורים, מסחר ותעשייה, אחוזי בנייה, קווי בניין, תכליות וגובה הבינוי.

התכנית מסווגת את הנכס הנדון בייעוד אזור מגורים א' בו ניתן לבנות עד שתי קומות, אלא אם הגובה על החלקות אשר שיפוען הממוצע עולה על 11%, ואז תותר בניית שתיים וחצי קומות לרבות מרתפים. שטח המגרש המינימלי הינו 1,000 מ"ר. אחוזי הבנייה הינם 15% למגרשים בשטח שבין 1,000 ל-2,000 מ"ר, 12.5% למגרשים בשטח שבין 2,000 ל-3,000 מ"ר, ו-10% למגרשים בשטח מעל 3,000 מ"ר.

7.1.2. תכנית מס' חפ/1141/ב:

התכנית פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 1705 בתאריך 01/03/1971.

מטרות התכנית הן שינוי תכנון השטח והכשרתו להקמת שכונת וילות ובתים בודדים בעלי אופי של עיר, שינוי תכנון דרכי התחבורה בשכונה והקצאת שטחים לצרכי ציבור.

הנכס הנדון הינו בייעוד לאזור מגורים א' מיוחד, בו ניתן להקים בנייני מגורים חד או דו משפחתיים. אחוזי הבנייה 22.5% בכל חלקה, אך לא יותר מ-300 מ"ר בנייה בסך הכל, ולא יותר מבית אחד על כל מגרש, ולא יותר מ-2 דירות בכל בית.

עפ"י התשריט מסומן המגרש הנדון כמגרש בנייה מספר 44 א'.

7.1.3. תכנית מס' חפ/229/ה:

התכנית פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 3021 בתאריך 02/02/1984.

מטרת התכנית הינה קביעת אחוזי בנייה המותרים באזורים המאושרים למגורים.

התכנית מתווה שינויים בתכנית המתאר חפ/229. באזור מגורים מיוחד, שכונת דניה, אחוזי הבנייה יהיו 32% ברוטו.

7.1.4. תכנית מס' חפ/229:

התכנית פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 3484 בתאריך 17/09/1987.

מטרת התכנית, תיקון אופן חישוב שטח הבנייה המותר למגורים.

חישוב שטחי הבנייה:

בחישוב אחוזי הבנייה יכללו כל השטחים של חלקי הבניין, פרט לנוכרים בסעיפים א.5 – כ.5, ובין היתר:

- א. השטח הפנוי של קומות עמודים, בתנאים שונים (המפורטים בתכנית בתתי סעיפים 1-7).
- ב. מקלט מינימלי אחד לבניין או לחלופין, מקלט זעיר לכל דירה בקומה תחתונה, בבניין שרוב דירותיו צמודות לקרקע, הכל לפי דרישות הג"א.
- ה. מחסן אחד לדירה, שיתקיימו בו התנאים הבאים: (1) יהיה צמוד לדירה מבחינת רישום. (2) יהיה בק"ק, ק"ע או קומת מסד. או מבנה-חוץ במקום שהתכנית החלה על המקום מתירה זאת. אולם לא יהיה בקיר משותף עם דירה. (3) גובהו לא יעלה על 2.20 מ' מרצפה לתקרה. (4). שטחו לא יעלה על 6 מ"ר.

- ו. חניה מקורה, בתנאים שונים (המפורטים בתכנית בתתי סעיפים 1-3).
- יא. (1) 12 מ"ר מתוך שטח של חדר מדרגות משותף לשתי דירות. (2) 8 מ"ר מתוך שטח חדר מדרגות הנמצא בתוך דירה. (3) שטח חדר מדרגות בקומת עמודים או קומת מסד שאינן כלולות בשטח הבנייה, כולל משטח כניסה ברוחב שלא יעלה על 1.5 מ' מן המדרגות עד לדלת הכניסה, במקרה של חדר מדרגות סגור.

- יח. שטח עליית גג, או חלק ממנה, או יציע בתחומה, שיתקיימו בהם כל התנאים הבאים: (1) עליית הגג נמצאת מעל הקומה העליונה בבניין. (2) כל גג הבניין יהיה משופע בשיפוע רצוף ואחיד ויהיה מצופה ברעפים. (3) לעליית הגג לא יהיו קירות חיצוניים אנכיים, אלא בגמלונים ובמגרעות. (4) הגובה מרצפת הקומה שמתחת לעליית הגג עד לקודקוד הגג (מדוד מבחוץ), של החלק הפטור מחישוב שטח הבניה, אינו עולה על 5.30 מ'. שטח עליית הגג בו הגובה עולה על 5.30 מ' יהיה כלול בשטח הבניה. (5) גובה הקומה שמתחת לעליית הגג לא יעלה על 2.60 מ' מדוד מרצפה לתקרה. הערה: כאשר הגובה מרצפת הקומה שמתחת לעליית הגג עד לפסגת עליית הגג עולה על 6.00 מ', ייחשב הדבר לקומה נוספת בבניין.

- כב. חדר במרתף, שאינו כלול במנין הקומות ושיתקיימו בו התנאים הבאים: (1) יהיה בבניין 4 דירות ומעלה, יהיה משותף לכל הדיירים וישמש את כולם, לפעילות חברתית וקהילתית של הבניין בלבד. (3) שטחו לא יעלה על 10% משטח הבניה המותר בבניין, ובכל מקרה לא יעלה על 60 מ"ר. (4) גובהו לא יעלה על 2.20 מ' מרצפה לתקרה. (5) גובה תקרתו מעל פני הקרקע הסופית או הטבעית (הנמוך מביניהן) לא יעלה בשום מקום על 0.8 מ'.

7.1.5. תכנית מס' חפ/1141/יב:

התכנית פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 3520 בתאריך 21/01/1988.

מטרות התכנית :

1. לקבוע שטח בנייה ברוטו במגרשים שבהם הוגבל שטח הבניה המותר ל-300 מ"ר בלבד.
 2. להגדיר את מספר יחידות הדיור המרבי המותר על כל מגרשי הבנייה הכלולים בתכנית חפ/1141/ב וזאת על מנת להסיר ספק לגבי ניסוח הוראות התכנית הנ"ל.
- אחוזי הבנייה באזור מגורים א' מיוחד יהיו 32% ברוטו בכל חלקה ולא יעלו על 420 מ"ר ברוטו בנייה בסה"כ. לא ייבנה יותר מבית אחד על מגרש ולא יותר מ-2 דירות בכל בית.

7.1.6. תכנית מס' חפ/229/י:1:

התכנית פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 4201 בתאריך 14/03/1994.

מטרת תכנית, לשנות את אופן חישוב שטח הבנייה לאכסדראות וגזוזטראות, בהתאמה לתקנות חישוב שטחים ואחוזי בנייה בתכניות ובהיתרים, התשנ"ב - 1992.

7.1.7. תכנית מס' חפ/1400/יב:

התכנית פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 4402 בתאריך 21/04/1996.

מטרת התכנית, לקבוע הוראות בנייה למבנים במרווחים תוך שמירת שטחים פנויים ומגוננים בהתחשב עם השפעת בינוי במרווחים על מגרשים גובלים.

7.1.8. תכנית מס' חפ/מק/1400/יב:1:

התכנית פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 4626 בתאריך 08/03/1998.

מטרת התכנית, לקבוע את הוראות הבנייה למבנים במרווחים, תוך שמירת שטחים פתוחים ומגוננים בחצרות הבניינים ושמירת עיצוב חזות הרחוב.

7.1.9. תכנית מס' חפ/מק/1400/גב:

התכנית פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 4896 בתאריך 26/06/2000.

מטרת התכנית, לקבוע את הגובה של בניינים בעיר, במסגרת הוראות בדבר עיצוב אדריכלי, מבלי לשנות את מספר הקומות המותר, וזאת עפ"י סעיף 62א(א)(5) לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965.

גובה הבניין המותר יהיה מכפלה של מספר הקומות המותר בגובה מלא ממוצע של 3.0 מ'.

גובה קומה מלא מרבי של קומת מגורים לא יעלה על 3.50 מטר.

גובה קומה מלא ממוצע של קומת מגורים לא יעלה על 3.00 מטר.

- 6 -

7.1.10. תכנית מס' חפ/מק/229/י:2:

התכנית פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 5232 בתאריך 27/10/2003.

מטרת התכנית, שינוי כללי עיצוב הגזוזטראות.

עיצוב הגזוזטרה תהיה בהתאם לתקנות התכנון והבניה. הגזוזטרה תהיה זיזית ופתוחה לפחות משני עברים, ולפחות במחצית היקפה.

7.1.11. תכנית מס' חפ/מק/1400/יב:4:

התכנית פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 5293 בתאריך 29/04/2004.

מטרת התכנית, לקבוע כללי עיצוב לגגונים וכן הוראות לבליטתם למרווחים.

7.1.12. תכנית מס' חפ/מק/1400/פ:מ:

התכנית פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 5501 בתאריך 28/02/2006.

מטרת התכנית, לשנות ולהתאים הוראות עיצוב אדריכלי להתקנת פרגולות עפ"י סעיפים 62 (א) 4 ו-62 (א)(5) לחוק התכנון והבניה.

7.2. מצב חדש:

7.2.1. תכנית מס' חפ/229/י:5:

התוכנית פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 6388 בתאריך 07/03/2012.

מטרת התכנית:

1. שינוי הוראות בדבר אופן חישוב שטחים בבנייני מגורים בהתאמה ל"תקנות ארציות לחישוב שטחים" לרווחת הדיירים.

2. עידוד בניית גגות משופעים על מנת לשפר את "החזית החמישית".

3. תוספת שטח בניה במרתפים.

4. תוספת שטח בניה בתחום רגלי ממ"ד.

להלן פירוט הוראות התכנית הרלוונטיות לשומה זו:

שטחי בניה לבניינים חדשים ולדירות חדשות:

חישוב שטחי הבניה (עיקרי ושירות) ייעשה בהתאם ל"תקנות ארציות לחישוב שטחים" בכפוף לתנאים מצטברים הבאים:

בבניינים שאינם גבוהים או רבי קומות שטח השרות ליחידת דיור לא יעלה על 45 מ"ר. בבניינים גבוהים ורבי קומות שטח השרות ליחידת דיור לא יעלה על 60 מ"ר. שטח זה יכלול את כל שטחי השרות

אלי כהן - משפטן ושמאי מקרקעין שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

- 7 -

הקבועים בתקנות ארציות לחישוב שטחים, בכפוף לתנאים בתתי סעיף 4.1.2, ה', ו', ז', ח' ו- ט' שבתכנית. בנוסף לשטח זה ניתן להתיר גם את השטחים המפורטים להלן:

1. שטח שירות לחניה מקורה עד 50 מ"ר למקום חניה כולל רמפות, גישה ומעברים בכפוף לתכנית הנדסית ולתנאי המגרש ובכפוף לסעיף 4.1.2 ג'.
2. שטח שירות לקומת העמודים מפולשת ששטחה לא יעלה על הקונטור המקסימלי של הבניין ובכפוף לסעיף 4.1.2 ד'.
3. שטח עיקרי או שירות (בהתאם לשימוש לו הותר) המיועד למרתפים. שטח מרתף פרטי לדירה לא יעלה על 60 מ"ר, שטח מרתף משותף בבית דירות לא יעלה על 100 מ"ר, הכל בכפוף להוראות סעיף 4.1.2 י'.
4. תוספת שטח עיקרי של עד 45 מ"ר לדירה (מעבר לשטחים העיקריים המאושרים), הניתן לניצול בעליית הגג בלבד. תוספת השטח תותר לכל יחידת דיור חדשה הכוללת עליית גג, בתנאי שהתכנית המאושרת אינה אוסרת עליית גג ובכפוף להוראות סעיף 4.1.2 י"א.

מחסנים דירתיים:

שטח מחסן דירתי יחושב כשטח שרות בכפוף לתנאים המצטברים הבאים:

1. יותר מחסן אחד לדירה.
2. שטח המחסן לא יעלה על 8 מ"ר נטו.
3. למחסן לא יהיה קיר משותף עם הדירה אליה הוא מוצמד או שהקיר בניהם יהיה קיר בטון.

מרתפים:

ניצול זכויות בניה למרתפים בהתאם לסעיף 1.3. בתכנית יהיה בכפוף לתנאים המצטברים הבאים:

1. מרתף יחושב כשטח עיקרי או שירות על פי השימוש שנקבע בהיתר.
2. גובהו לא יעלה על 2.40 מ' מפני רצפה לתחתית תקרה.
3. גובה תחתית תקרתו לא יעלה בשום מקום על 1.20 מ' מעל פני הקרקע הסופית או הטבעית (הנמוך מביניהם).
4. הכניסה למרתף תהיה מתוך המבנה בלבד. במרתף פרטי, הכניסה למרתף תהיה באמצעות גרם מדרגות בתוך הדירה אליה שייך המרתף. במרתף משותף, הכניסה למרתף תהיה באמצעות גרם המדרגות המשותף בבניין.
5. קונטור המרתף לא יעלה על קונטור הקומה שמעליו.

עליות גג

ניצול זכויות בנייה בעלית גג בהתאם לסעיף 1.4. בתכנית יהיה בכפוף לתנאים הבאים:

1. התכנית המאושרת החלה על המגרש כפופה לתכנית חפ/229/י, ואינה אוסרת עליית גג.

- 8 -

2. השטח האמור לעיל לא יהווה דירה נפרדת.
3. הגג השופע יהיה לפחות דו שיפועי, יכסה את הקומה שמתחתיו ולא יבלוט מעבר לה, למעט קרניז שרוחבו עד 60 ס"מ. ניתן לאפשר מרפסת גג בתחום הגג המשופע.
4. הכניסה לעליית הגג תהיה באמצעות גרם מדרגות מתוך הדירה אליה היא שייכת.
5. ניתן להתיר מתקנים טכניים וחדר מכונות של מעלית מעל תקרת המגורים העליונה המהווה את רצפת עליית הגג ובתנאי שיהיו בתוך חלל הגג המשופע.
6. גובה עליית הגג מדוד מבפנים בכל חתך וחתך, לא יעלה על 6.00 מ' מפני רצפת הקומה שמתחתיה בהתאם לתרשים מס' 1.

7.3. היתרי בניה:

7.3.1. היתר בניה מס' 2012070900 מיום 11/11/2013

היתר בניה להקמת בית דו-משפחתי המורכב משני אגפים בשטח עיקרי של 366.70 מ"ר ושטח שירות של 56.39 מ"ר.

7.3.2. היתר בניה מס' 20120709001 מיום 26/05/2015

חידוש היתר בניה להקמת בית דו-משפחתי, המפורט בסעיף 7.3.1 לעיל.

8. טיעוני הצדדים:

8.1. עמדת המשיבה:

שמאי המשיבה טוען כי מהות ההשבחה נובעת מתוספת זכויות בניה בעליית הגג ובמרתף הניתנות לניצול בעת הקמת בית דו-משפחתי מכוח תכנית חפ/5/229.

בשומתו ציין כי במסגרת התכנית קיימת האפשרות לבניית מרתף בשטח של 60 מ"ר לכל יחיד (בו ניתן להשתמש גם כשטח עיקרי), עליית גג בשטח של 45 מ"ר ליחיד לעומת 28 מ"ר במצב הקודם, וכן שטח מחסן דירתי של עד 8 מ"ר לעומת 6 מ"ר במצב הקודם.

לטענתו, מאחר ובהיתר הבניה שניתן כאמור בסעיף 7.3 לעיל לא נוצלו הזכויות מכוח מתכנית חפ/5/229, אזי במימוש בדרך של מכר יש לגבות היטל השבחה מלא בגין התכנית.

אלי כהן - משפטן ושמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

- 9 -

להלן נתוני ההשוואה וניתוחם, כפי שהוצגו בשומת המשיבה:

מס' עסקה	תאריך	גו"ח	כתובת	שטח קרקע במ"ר	שטח בנוי במ"ר	מחיר בש"ח
1	06/02/2011	12256/7 (מחצית)	אסתר רבין 7	507.5	0	₪ 600,000
2	21/09/2011	12256/64 (חלק)	אסתר רבין 37	623	0	₪ 1,050,000
3	14/05/2012	12256/73	אסתר רבין 19	1131	0	₪ 1,725,361
4	17/04/2013	12256/72	אסתר רבין 21	1120	0	₪ 2,100,000

עסקה מס' 1					
שטח	שטח המגרש בשלמותו	זכויות בניה	שטח במ"ר	מקדם	שטח אקווי'
שטח עיקרי	1015	32%	324.80	1	324.80
ממ"דים			25.00	0.9	22.50
עליית גג			56.00	0.7	39.20
שירות			64.00	0.25	16.00
חניה			100.00	0.1	10.00
עמודים			100.00	0.15	15.00
גינה			350.00	0.15	52.50
			סה"כ		480.00
			חלק יחסי במגרש		0.50
			מ"ר אקווי' מתואם		240.00
			מחיר עסקה		₪ 600,000
			שווי למ"ר מבונה אקווי'		₪ 2,500

עסקה מס' 2					
שטח	שטח המגרש בשלמותו	זכויות בניה	שטח במ"ר	מקדם	שטח אקווי'
שטח עיקרי	1246	32%	398.72	1	398.72
ממ"דים			25.00	0.9	22.50
עליית גג			56.00	0.7	39.20
שירות			64.00	0.25	16.00
חניה			100.00	0.1	10.00
עמודים			100.00	0.15	15.00
גינה			450.00	0.15	67.50
			סה"כ		568.92
			חלק יחסי במגרש		0.50
			מ"ר אקווי' מתואם		284.46
			מחיר עסקה		₪ 1,050,000
			שווי למ"ר מבונה אקווי'		₪ 3,691

אלי כהן - משפטן ושמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

- 10 -

עסקה מס' 3					
שטח המגרש בשלמותו	זכויות בניה	שטח במ"ר	מקדם	שטח אקו'	
1339	420	420.00	1	420.00	שטח עיקרי
		25.00	0.9	22.50	ממ"דים
		120.00	0.5	60.00	מרתף
		90.00	0.7	63.00	עליית גג
		65.00	0.25	16.25	שירות
		100.00	0.1	10.00	חניה
		100.00	0.15	15.00	עמודים
		500.00	0.15	75.00	גינה
סה"כ					
חלק יחסי במגרש					
מ"ר אקו' מתואם					
מחיר עסקה					
שווי למ"ר מבונה אקווי'					
				1,725,361 ₪	
				2,996 ₪	

עסקה מס' 4					
שטח המגרש בשלמותו	זכויות בניה	שטח במ"ר	מקדם	שטח אקו'	
1324	420	420.00	1	420.00	שטח עיקרי
		25.00	0.9	22.50	ממ"דים
		120.00	0.5	60.00	מרתף
		90.00	0.7	63.00	עליית גג
		65.00	0.25	16.25	שירות
		100.00	0.1	10.00	חניה
		100.00	0.15	15.00	עמודים
		500.00	0.15	75.00	גינה
סה"כ					
חלק יחסי במגרש					
מ"ר אקו' מתואם					
מחיר עסקה					
שווי למ"ר מבונה אקווי'					
				2,100,000 ₪	
				3,641 ₪	

מס' עסקה	שווי למ"ר אקווי'	התאמה למיקום	התאמה למועד קובע	התאמה למושע	התאמה לדחיה	שווי למ"ר מבונה מתואם	משקל	תרומה
1	2,500 ₪	1.00	1.08	1.00	1.20	3,240 ₪	0.50	1,620 ₪
2	3,691 ₪	1.00	1.05	1.00	1.00	3,876 ₪	0.20	775 ₪
3	2,996 ₪	1.00	1.00	1.10	1.15	3,790 ₪	0.20	758 ₪
4	3,641 ₪	1.00	0.90	1.10	1.15	4,146 ₪	0.10	415 ₪
						שווי מ"ר מבונה משוקלל		3,568 ₪

אלי כהן - משפטן ושמאי מקרקעין שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

- 11 -

לאור האמור לעיל, קבע שמאי המשיבה שווי של 3,568 ₪/מ"ר מבונה.

להלן תחשיב ההשבחה בשומת המשיבה :

מהות	שטח במ"ר	מקדם	שטח אקווי' במ"ר
תוספת זכויות בניה לעליית גג	34	0.7	23.8
תוספת זכויות בניה למרתף	120	0.5	60
סה"כ			83.80
שווי למ"ר מבונה			3,568 ₪
השבחה בש"ח			298,998 ₪

8.2. עמדת המבקש:

שמאי המבקש מקבל את נתוני ההשוואה והשווי בשומת המשיבה, קרי 3,568 ₪ למ"ר מבונה. יחד עם זאת, הוא חולק על מתודולוגיית חישוב ההשבחה בשומת המשיבה.

הטענה המרכזית של שמאי המבקשת הינה שמימוש זכויות הבניה בעליית הגג ובמרתף אינה כדאית מבחינה כלכלית ולכן לא קיימת השבחה במקרה הנדון.

הוא טען שמהתבוננות בתשריט ההיתר ניתן ללמוד כי אפשרויות ניצול הזכויות מוגבלות בשל הטופוגרפיה הקיצונית במגרש ובעת הוצאת היתר הבניה בעלי הקרקע ניסו למקסם את זכויותיהם בקרקע, אך הטופוגרפיה הקיצונית במגרש הגבילה את אפשרויות ניצול הזכויות ובעקבות כך לא יכלו לבנות את עליית הגג וקומת המרתף. עוד הוסיף כי אילו היה ניתן לממש זכויות אלו, אין בכך כדאיות כלכלית שכן העלויות לבנייה ולמימוש זכויות אלו הן בסדר גודל של כמיליון ₪, בהתבסס על אומדן שערך שמאי המבקשת בעצמו.

לשם חיזוק טענתו, הפנה שמאי המשיבה להחלטת ועדת המשנה של הוועדה המקומית מיום 24/06/13 ובה דרישה מבעלי הקרקע להשתתף בהוצאות ועלויות שונות כגון: השתתפות ב-50% מעלויות שביל גובל למגרש מדרום מערב, בניית קיר תומך לצד רחוב הוברמן מדרום, ובניית קיר אקוסטי אטום.

עוד ציין שגביית היטל השבחה במקרה הנדון אינה מתיישבת עם הגדרת המושג "השבחה" בהתאם לסעיף 1(א) לתוספת השלישית לחוק התו"ב: "עליית שוויים של מקרקעין עקב אישור תכנית...". בהתאם להגדרה זו נדרשים שני אירועים ותנאי אחד כאשר האירוע הראשון הוא אישור התכנית, האירוע השני הוא עליית שווי הקרקע והתנאי הוא שהאירוע השני הוא תוצאה ישירה של האירוע הראשון. אמנם האירוע הראשון התקיים ואושרה תכנית, אך תכנית זו לא הביאה עמה עליית שווי של הקרקע הנדונה היות שאין כדאיות כלכלית לבנות עליית גג וקומת מרתף.

בנוסף, התייחס גם לכך שבנכס נושא השומה לא חל "עקרון ההתעשרות" שנקבע לפני מספר שנים ע"י כב' השופט חשין בדנ"א 3768/98 קרית בית הכרם נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים, לפיו ההתעשרות הינה המרכיב הדומיננטי באירוע של היטל השבחה, וכל עוד לא חלה התעשרות עקב מהלך תכנוני, אזי אין חיוב בהיטל השבחה.

אלי כהן - משפטן ושמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

- 12 -

לצורך הוכחת הטענה כי לא חל "עקרון ההתעשרות", צירף שמאי המבקשת ניתוח עסקאות של קרקעות ריקות בסביבה, לפני ואחרי מועד כניסת התכנית לתוקף, תוך ביצוע התאמה למועד הקובע לפי עליית מחירי קרקע של 5% לשנה. להלן הניתוח שביצע:

גו"ח	מהות	תאריך	שטח קרקע במ"ר	מחיר מוצהר בש"ח	מחיר למ"ר קרקע	התאמה למועד הקובע לפי עליית מחיר של 5% לשנה
12256/33	קרקע ריקה	15/06/2010	1051	1,850,000 ₪	1,760 ₪	1,936 ₪
הנכס הנשום	קרקע ריקה	21/10/2010	972	1,770,000 ₪	1,821 ₪	2,003 ₪
12256/73	קרקע ריקה	14/05/2012	1131	1,725,361 ₪	1,526 ₪	1,526 ₪
12256/72	קרקע ריקה	17/04/2013	1120	2,100,000 ₪	1,875 ₪	1,786 ₪
12256/74	קרקע ריקה	10/10/2016	1101	2,350,000 ₪	2,134 ₪	1,779 ₪

בהתאם לטבלה שלעיל טוען שמאי המבקש שלאחר נטרול עליית המחירים הכללית, ניתן לראות כי לא רק שלא חלה עלייה, אלא חלה ירידת מחירים בסביבה הקרובה.

בנוסף, הפנה לשומה מכרעת של אבישי זיו מיום 19/01/2017 לנכס בגו"ח 12254/28 ובה נקבע כי מקדם למרתף הינו 0.425, וכי שטח עליית הגג במצב הקודם הינו 35 מ"ר.

שמאי המבקש חישב את ההשבחה עבור הגדלת שטחי המחסנים בלבד כדלקמן:

מהות	שטח במ"ר	מקדם	שטח אקווי' במ"ר
מחסנים במצב החדש	16	0.25	4
מחסנים במצב הקודם	12	0.25	3
השבחה במ"ר			1
שווי מ"ר אקווי'			3,568 ₪
השבחה בש"ח			3,568 ₪

אציין כי למרות החישוב לעיל כפי שהוצג בסעיף 10 ("תחשיב השומה") בשומת המבקש, רשם שמאי המבקש בסעיף 11 לשומתו ("השומה") כי ההשבחה שנוצרה במקרקעין עקב אישור תכנית חפ/229/5 הינה בסך של 3,281.6 ₪. היות ומספר זה שונה ממה שהוצג בתחשיב כאמור, הנחתי כי מדובר בטעות סופר.

8.3. תגובת המשיבה:

בהתייחס לטענת שמאי המבקש כי לא ניתן לממש את זכויות הבניה שנוספו עקב המצב הטופוגרפי הקיצוני של הקרקע צירף שמאי המשיבה חוות דעת תכנונית שהוכנה ע"י משרד מהנדס העיר חיפה¹, לפיה עולה כי אין מניעה לנצל את הזכויות שנוספו מכוח תכנית חפ/5/229. לחיזוק המסקנה העולה מחוות דעת זו צירף גם תכניות הגשה ומידע על בקשות להיתר במגרשים סמוכים שמאפייניהם הטופוגרפיים לטענתו, אינם שונים מהותית מהנכס הנדון, ואלו כוללים בין היתר מימוש לזכויות הבניה במרתפים ועליות הגג מכוח התכנית חפ/5/229. כמו כן צוינו פסיקות של שמאי מכריעים² למגרשים בעלי מאפיינים טופוגרפיים דומים לאלו של הנכס הנדון, מהם עולה כי התכנית השביחה עקב אישור תוספת זכויות לעליות גג ומרתפים.

שמאי המשיבה סבור כי מהתבוננות בהיתר ובתשריט ניתן להסיק אך ורק כי מדובר במימוש זכויות חלקי בלבד, אשר לא כולל בקשה למימוש הזכויות לפי תכנית חפ/5/229, ולא ניתן לומר כי אי מימוש הזכויות לפי תכנית זו מבטאת את השימוש המיטבי בקרקע.

באשר לטענה לגובה המבנה, צורפה החלטת ועדת הערר ולפיה אין מניעה לבניית חדר על הגג וכי לטענתו גובה המבנה אינו כולל את החדר על הגג.

בתגובה לאומדן העלויות שצורך כנספח לשומת שמאי המבקש, הצביע שמאי המשיבה על כך ששמאי המבקש בחן את עלויות הבניה העודפות ביחס לשווי מ"ר מבונה קרקע ולא ביחס לשווי הנכס כבנוי, כפי שראוי לעשות בבדיקת כדאיות כלכלית. עוד ציין כי חלק מהעלויות שהובאו בחשבון בתחשיב הן עלויות בניה רגילות ולא עודפות.

לעניין טענה כי "עקרון ההתעשרות" לא חל במקרה הנדון, ציין שמאי המשיבה כי ישנן פסיקות של שמאים מכריעים כאמור אשר קבעו כי קיימת השבחה כתוצאה מאישור תכנית חפ/5/229, גם במגרש בעלי מאפיינים טופוגרפיים דומים לאלו של המגרש נשוא השומה. עוד הוסיף כי הטבלה עליה התבסס שמאי המבקש בקביעתו כי לא חל "עקרון ההתעשרות", לוקה בחסר. להלן הסבר מתומצת של שמאי המשיבה:

- הנכס בגו"ח 12256/33 בעל מאפיינים טופוגרפיים עדיפים על הנכס הנדון, ועל כן יש להביא מקדם התאמה למיקום של 10%.
- חלקות 72 ו-73 בגוש 12256 מהוות כל אחת חלק ממגרש בניה הכולל גם חלקות אחרות. לפיכך יש להביא בחשבון מקדמי התאמה לזכויות במושע והיעדר זמינות.
- העסקה בגו"ח 12256/74 בה השתמש שמאי המבקש בוצעה לפני למעלה מ-4.5 שנים מיום אישור התכנית, ולכן היא אינה ברת השוואה לערכי שווי בסמוך למועד אישור התכנית.

¹ אציין כי חוות הדעת אינה חתומה ע"י מהנדס העיר, משרדו, העירייה או כל גורם אחר אשר מוסמך לכתוב חוות דעת שכזו.
² שומה מכרעת לגו"ח 12252/219 של אבישי זיו ושומה מכרעת לגו"ח 12252/194 של עאטף עאלם.

אלי כהן - משפטן ושמאי מקרקעין שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

- 14 -

- שמאי המבקש לא התייחס לעסקאות נוספות שנערכו בסביבה ובטווח תאריכים הסמוך למועד אישור התכנית, כגון עסקה בתחום גו"ח 12256/45 מיום 06/02/2011 ועסקה בתחום גו"ח 12256/64 מיום 21/09/2011.

בעקבות כך, הציג שמאי המשיבה טבלה חלופית:

גו"ח	תאריך עסקה	שווי למ"ר קרקע	מקדם התאמה למיקום	מקדם התאמה למושע	מקדם התאמה לזמינות	מקדם התאמה למועד	שווי למ"ר מתואם
12256/33	15/06/2010	1,760 ₪	0.90	1.00	1.00	1.10	1,742 ₪
הנכס הנדון	21/10/2010	1,821 ₪	1.00	1.00	1.00	1.10	2,003 ₪
12256/45	06/02/2011	1,185 ₪	1.00	1.00	1.00	1.08	1,280 ₪
12256/64	21/09/2011	1,685 ₪	1.00	1.00	1.00	1.03	1,736 ₪
12256/73	14/05/2012	1,526 ₪	1.00	1.10	1.15	1.00	1,930 ₪
12256/72	17/04/2013	1,875 ₪	1.00	1.10	1.15	0.95	2,253 ₪

מנתוני הטבלה שלעיל הסיק שמאי המשיבה כי עסקת המכר של הנכס הנדון מיום 21/10/2010 מהווה עסקה חריגה ביחס לעסקאות האחרות ואינה מעידה על הכלל, וכי ניתן לראות מגמה של עליית מחירים לאחר אישור תכנית חפ/5/229. כלומר, "עקרון ההתעשרות" בא לידי ביטוי כתוצאה מאישור תכנית חפ/5/229.

8.4. סיכום עמדות הצדדים:

מהות	שמאי הועדה	שמאי הבעלים ³
חפ/5/229	298,998 ₪	3,568 ₪

³ בסעיף התחשיב בשומת המבקש נראה כי גובה ההשבחה הינה 3,568 ₪ ואילו בסעיף השומה לשומתו רשום כי גובה ההשבחה הינה 3,281.6 ₪. הח"מ סבור כי מדובר בטעות סופר ושמאי המבקש התכוון להשבחה בסך 3,568 ₪ כפי שמופיע בתחשיב שביצע.

9. שיקולים ועקרונות לשומה:

9.1 בשומה זו הובאו בחשבון בין היתר הגורמים והשיקולים הבאים:

1. בהתאם להוראות סעיף 1(א) בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, השבחה מוגדרת כעליית שווים של מקרקעין עקב אישור תכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג.
2. מימוש זכויות במקרקעין הינו אחת מאלה:
 - א. קבלת היתר לבניה שלא היה ניתן לתתו אלמלא אישור התכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג.
 - ב. התחלת השימוש בהם בפועל כפי שהותר לראשונה עקב אישור התכנית.
 - ג. העברתם או העברת החכירה לדורות בהם, בשלמות או חלקית, או הענקת זכויות בהם הטעונה רישום בפנקסי המקרקעין, בתמורה או ללא תמורה, אך למעט העברה מכח דין והעברה ללא תמורה מאדם לקרובו.
3. במקרה הנדון המימוש הינו בהתאם לסעיף 2(ג).
4. מיקום הנכס ברחוב אסתר רבין 9, שכונת דניה, חיפה.
5. המועד הקובע להערכת ההשבחה עקב אישור תכנית חפ/5/229 הינו 22/03/2012.

9.2 נקודות שבהסכמה:

1. המועד הקובע.
2. המצב המשפטי.
3. המצב התכנוני.
4. שווי מ"ר מבונה של 3,568 ₪ המקובל על שני הצדדים, וכ-3,570 ₪ במעוגל.

10. הכרעה בנושאים השנויים במחלוקת:

10.1. בחינת הכדאיות הכלכלית במימוש הזכויות:

שמאי המבקש טוען כי לאור המצב הטופוגרפי הייחודי של הנכס הנדון, מימוש זכויות הבניה בעליית הגג ובמרתף כרוך בעלויות בניה נוספות ותשלומי אגרות והיטלים בסכומים גבוהים המסתכמים לכדי כמיליון⁴ ₪, כך שלמעשה אין כדאיות כלכלית במימוש הזכויות. בנוסף, ציין החלטת ועדה מיום 24/06/2013 לפיה חויבו בעלי הנכס הנדון להשתתף בהוצאות שונות כגון סלילת שביל, בניית קיר תומך וקיר אקוסטי. זאת ועוד, נטען על ידו כי כאשר לא קיימת כדאיות כלכלית למימוש הזכויות, מתקיימת סתירה עם לשון החוק, המחייבת קיומו של אירוע כלכלי ("עליית שוויים של מקרקעין") כתוצאה מאישור תכנית. לשם חיזוק טענותיו הוסיף, כי "עקרון ההתעשרות"⁵, המהווה המרכיב העיקרי באירוע של היטל השבחה, לא חל במקרה הנדון, וצירף טבלה, כאמור בסעיף 8.2, הכוללת ניתוח עסקאות ומחירים בסביבה המוכיחה כביכול טענה זו.

שמאי המשיבה בתגובתו, צירף מסמכים⁶ המוכיחים כביכול שאין מניעה למימוש זכויות הבניה שנוספו במרתף ובעליית הגג מכוח תכנית חפ/5/229. לטענתו מימוש זכויות אלו התרחש ומתרחש במסגרת בקשות להיתר בניה עבור מגרשים בסביבה בעלי מאפיינים טופוגרפיים דומים לנכס הנדון. באשר לתחשיב העלויות שערך שמאי המבקש טען כי התחשיב שגוי מיסודו היות ושמאי המבקש בחן את העלויות ביחס לשווי הקרקע ולא ביחס לשווי הנכס כבנוי, כפי שצריך להיעשות בבדיקת כדאיות כלכלית, ומעבר לזה אף טען שחלק מהעלויות שהובאו בחשבון בתחשיב מהוות עלויות רגילות ולא עלויות עודפות. עוד סבור שמאי המשיבה כי "עקרון ההתעשרות" מתקיים במקרה של הנכס הנדון, ולצורך ביסוס טענה זו התייחס להחלטות של שמאים מכריעים הקובעות כי אישור תכנית חפ/5/229 יצרה השבחה בנכסים סמוכים בעלי מאפיינים טופוגרפיים דוגמת הנכס הנדון, ואף הוסיף טבלה נגדית, כאמור בסעיף 8.3, לזו של שמאי המבקש המציגה עליית מחירים לאחר אישור התכנית.

הכרעה:

אקדים ואומר כי אינני מסכים עם טענתו המרכזית של שמאי המבקש ולפיה תכנית חפ/5/229 אינה משביחה וכי אין במימוש הזכויות המוקנות מכוחה כדאיות כלכלית. שמאי המבקש ביסס זאת, בין היתר, ע"פ הבינוי המבוקש בהיתר הבניה, ובו אין מימוש לבניית המרתף ועליית הגג. אני סבור, בדומה לשמאי המשיבה, כי הבינוי המבוקש בהיתר אינו בהכרח מעיד על השימוש הטוב והיעיל בקרקע. הבקשה להיתר הינה עפ"י העדפותיהם האישיות של בעלי הקרקע, ולפיכך אין להסיק מהיתר הבניה על השימוש המיטבי. יתרה מזאת, עיינתי בבקשות שונות להיתר בסביבת הנכס הנדון הכוללות בניית מרתף וגם עליית גג⁷. הנני סבור כי לכאורה עצם קיומן של בקשות אלה יכולות להצביע על כדאיות כלכלית

⁴ בהתאם לתחשיב שערך שמאי המבקש בשומתו.

⁵ נקבע לפני מספר שנים ע"י כב' השופט חשין בדנ"א 3768/98 קרית בית הכרם נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים.

⁶ חו"ד תכנונית מטעם משרד מהנדס העיר חיפה, בקשות להיתר במגרשים דומים, ופסיקות של שמאים מכריעים (אבישי זיו לגו"ח 12252/219 ועאטף עאלם לגו"ח 12252/194).

⁷ כגון: אסתר רבין 29 בגו"ח 12256/68, אסתר רבין 21 בגו"ח 12256/72, אסתר רבין 19 בגו"ח 12256/73.

- 17 -

במימוש זכויות אלו. אילו לא הייתה קיימת כדאיות כלכלית, אזי סביר היה להניח כי הסביבה הקרובה הייתה מאופיינת בבנייה שלא כוללת מרתפים ועליות גג. בנוסף, אני מסכים עם טענת שמאי המשיבה כי התחשיב שבוצע בשומת המבקש לעלויות הנוספות שגוי וכי בעת בחינת כדאיות כלכלית יש לבחון את העלויות מול השווי הבנוי, ולא מול שווי הקרקע. לענין העלויות העודפות לא קיבלתי את עמדת שמאי המבקש שכן לא הוכחו עלויות עודפות מעבר לעלויות בניה רגילות. מעבר לכך יצוין כי השווי למ"ר מבונה מביא בחשבון את כל מאפייני הנכס.

לאור כל האמור לעיל, אני סבור כי קיימת כדאיות כלכלית במימוש הזכויות.

10.2. ההשבחה כתוצאה מתוספת זכויות למרתף של 60 מ"ר ליח"ד:

שמאי המשיבה סבור שתוספת זכויות הבניה במרתף בשטח של 60 מ"ר/יח"ד, מכוח תכנית חפ/5/229/19, משביחה את הנכס. את ההשבחה הוא חישב לפי מקדם מרתף 0.5 עבור שני מרתפים בשטח כולל של 120 מ"ר.

שמאי המבקש לעומת זאת טוען כי לא קיימת השבחה עבור תוספת הזכויות למרתף בשל אי כדאיות כלכלית כאמור בסעיף 10.1. לחילופין, הוא מפנה לשומה מכרעת של אבישי זיו מיום 19/01/2017 לגו"ח 12254/28 בה המקדם למרתף אשר הובא בחשבון הינו 0.425 (מקדם 0.5 למרתף ומקדם 0.85 לשוליות).

תכנית חפ/5/229/19 הוסיפה כאמור זכויות בניה למרתף דירתי בשטח עיקרי או שירות (בהתאם לקבוע בהיתר) של 60 מ"ר. בהתחשב בשטחו של המרתף ואפשרויות השימוש בו בהתאם לתקנון התכנית, ולאחר שבחנתי את טענות הצדדים ועיינתי בשומות מכרעות לנכסים בסביבה הקרובה, קיבלתי את עמדת שמאי המבקש בחלופת השבחה ולפיה מקדם המרתף תוך התחשבות בשוליות הינו 0.425 (מקדם 0.5 למרתף ומקדם 0.85 לשוליות).

10.3. ההשבחה כתוצאה מתוספת זכויות לעליית גג בשטח של 45 מ"ר ליח"ד:

שמאי המשיבה ציין בשומתו כי תוספת זכויות הבניה לעליית גג בשטח של 45 מ"ר ליח"ד מהווה השבחה, שכן במצב קודם ניתן היה לבנות עליית גג בשטח של כ-20 מ"ר בתוספת 8 מ"ר זיכוי על חדר מדרגות פנימי ובסה"כ שטח עליית גג של 28 מ"ר ליח"ד. לפיכך, את ההשבחה עבור 2 יח"ד חישב לפי הפער שבין 90 מ"ר ל-56 מ"ר תוך שימוש במקדם של 0.7 לעליית גג.

שמאי המבקש טוען כי תוספת השטח לעליית גג אינה משביחה את הנכס הנדון בשל אי כדאיות כלכלית כאמור בסעיף 10.1. לחילופין הוא מפנה לשומה מכרעת של אבישי זיו מיום 19/01/2017 לגו"ח 12254/28 בה השטח לעליית גג ליח"ד במצב הקודם אשר הובא בחשבון הינו 35 מ"ר בלבד ליח"ד.

לאחר שבחנתי את עמדות הצדדים, קיבלתי את עמדת שמאי הצדדים ולפיה במצב החדש הותרה בניית 45 מ"ר ליח"ד. בנוגע לשטחי הבניה המותרים במצב הקודם בחנתי את הטענה החלופית של שמאי המבקש המבוססת על שומתו המכרעת של אבישי זיו, לפיה שטח עליית הגג ליח"ד הינו 35 מ"ר. בהתאם למדידה גרפית שבוצעה עולה כי בבינוי מיטבי ניתן לנצל בעליית הגג שטח של כ-35 מ"ר ליח"ד, ולכן

- 18 -

קיבלתי את עמדתו החלופית של שמאי המבקש בעניין זה. לענין מקדם שווי חדר הגג קיבלתי את המקדם שווי שנקבע בשומת המשיבה ובהכרעת השמאי אבישי זיו דהיינו 0.7.

10.4. התייחסות להוצאות נלוות של בעלי הקרקע במסגרת הבקשה להיתר:

שמאי המשיבה אינו מביא בחשבון בשומתו את ההוצאות והעלויות הנלוות של בעלי הקרקע במסגרת הבקשה להיתר.

שמאי המבקש לעומת זאת מתייחס להחלטת ועדת המשנה של הועדה המקומית מיום 24/06/13 ובה דרישה מבעלי הקרקע להשתתף בהוצאות ועלויות שונות כגון: השתתפות ב-50% מעלויות שביל גובל למגרש מדרום מערב, בניית קיר תומך לצד רחוב הוברמן מדרום, ובניית קיר אקוסטי אטום. לטענתו הוצאות אלה מהוות גורם נוסף לחוסר הכדאיות במימוש הזכויות מכוח תכנית חפ/5/229.

לענין ההוצאות והעלויות הנלוות שהוטלו על בעלי הקרקע, אני סבור כי הוצאות אלו הן פרי החלטת הועדה בלבד, הוצאות אלו אינן נמנות במסגרת הוראות תכנית חפ/5/229 והן גם לא הוכחו לא כעלות עודפת ולא כהוצאה מיוחדת.

יתרה מזאת, דרישות הועדה כאמור בהחלטתה מיום 24/06/13 אינן רלוונטיות היות ולכאורה תוקף ההחלטה פג ואין וודאות כי מדובר בהחלטה שאכן תבוצע ותידרש שנית. מעבר לכך, המימוש הינו בדרך של העברת זכויות, לא הוכח כי קיימת דרישה להוצאות מיוחדות במימוש המבוקש. לאור האמור לעיל, הגעתי לכלל דעה כין אין להביא בחשבון את ההוצאות והעלויות הנלוות במסגרת תחשיב ההשבחה.

10.5. שווי מ"ר מבונה:

שמאי המשיבה ניתח בשומתו 4 עסקאות קרקע לנכסים הממוקמים בסמוך לנכס הנדון. בתחשיבו הגיע לשווי מ"ר מבונה של 3,568 ₪.

שמאי המבקש אינו חולק על השווי שנקב שמאי המשיבה בשומתו.

לאור הסכמת הצדדים, בהתחשב במאפייני הנכס הנדון, ולאחר עיון בשומות מכריעות בסביבה⁸, החלטתי לאמץ את עמדת הצדדים באשר לשווי מ"ר מבונה ולהעמידו על סך של 3,570 ₪ במעוגל.

⁸ אבישי זיו לגו"ח 12252/219 ועאטף עאלם לגו"ח 12252/94.

אלי כהן - משפטן ושמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

- 19 -

11. תחשיב ההשבחה:

מהות	שטח במ"ר	מס' יח"ד	מקדם משוקלל	שטח אקווי'
מצב חדש: עליית גג	45	2	0.7	63
מצב קודם: עליית גג	-35	2	0.7	-49
מצב קודם: מרפסות	-10	2	0.2	-4
תוספת זכויות בניה למרתף	60	2	0.425	51
סה"כ השבחה במ"ר				61

61	השבחה במ"ר אקווי'
₪ 3,570	שווי מ"ר מבונה אקווי'
₪ 217,770	השבחה בש"ח

12. ההשבחה והיטל ההשבחה:

לאור האמור לעיל הגעתי לכלל דעה כי ההשבחה בנכס הנדון עקב המימוש המוצע הינה כדלקמן:

התאריך הקובע	ההשבחה	היטל ההשבחה
22/03/2012	₪ 217,770	₪ 108,885

ולראיה באתי על החתום,

אלי כהן, שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה