ברק שוורצברד – שמאי מקרקעין, כלכלן (B.Sc.Agr),
מוסמך בלימודי משפט (M.A)

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

בס"ד **י"ג כסלו תשפ"ו**

תאריך : 03/12/2025
מס' מינוי : 676-2025
מספרנו : 1177

לכבוד

עיסאם נואטחה
ע"י אמיר סלמאן, שמאי מקרקעין
shmay1960@gmail.com
(להלן: "**המבקש**")

הוועדה המקומית לתו"ב מבוא העמקים
ע"י רושאן חכים, שמאית מקרקעין
ROUSHAN.H3@GMAIL.COM
(להלן: "**המשיבה**")

א.ג.נ

הנדון: <u>החלטת שמאי מכריע – גוש 17525 חלקה 26, רחוב א-רוואבי, כפר ריינה</u>

בהתאם להוראות סעיף 14 לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965 (להלן: "**התוספת השלישית**") מוניתי כשמאי מכריע לצורך הכרעה בעניין גובה החיוב בהיטל השבחה החל על המקרקעין שבנדון עקב אישור תכנית ומימוש זכויות בדרך של קבלת היתר בניה.

- מטעם המשיבה הוגשה שומתה של שמאית המקרקעין גב' רושאן חכים שנערכה ביום 17/12/2024 (להלן: "**שומת המשיבה**" ו"**שמאית המשיבה**" בהתאמה).
- מטעם המבקש הוגשה שומתו של שמאי המקרקעין מר אמיר סלמאן, שנערכה ביום 14/04/2025 ונספחיה (להלן: "**שומת המבקש**" ו"**שמאי המבקש**" בהתאמה).
- בתאריך 14/05/2025 הוגשה תגובתה של שמאית המשיבה לשומת המבקש.
- בתאריך 25/06/2025 נערך בפני דיון מקצועי בנושא שבנדון בהשתתפות שמאי הצדדים, אשר קיבלו הזדמנות נאותה לטעון טיעוניהם ולהגיב על טעוני הצד שכנגד.
- סיכום עיקרי הדיון הועבר לצדדים וניתנה להם האפשרות להגיש הערות לסיכום זה.

רחוב תרשיש 22 מודיעין – מכבים – רעות | טל' 050-7883340 | Email: barak.s.real@gmail.com

1. מטרת ההחלטה

הכרעה במחלוקת בין צדדים, בעניין גובה ההשבחה החלה במקרקעין שבנדון, עקב אישור תכנית ומימוש זכויות בדרך של קבלת היתר בניה.

2. מועדים

2.1 המועדים הקובעים לחישוב ההשבחה הינם, כדלקמן:

מקור החיוב	תאריך קובע	הערות
257-0778852	03/07/2023	מועד אישור התוכנית + 15 יום בהתאם להוראות סעיף 119(א) לחוק התו"ב

2.2 ביקור חיצוני בנכס וסביבתו נערך ע"י החו"מ בתאריך 04/11/2025.

3. פרטי הנכס

תיאור הנכס: מגרש המהווה חלק מחלקה בתחומה הוקם בניין מגורים בן 3 קומות מעל קומת חניה וקומת מרתף.

מיקום הנכס: רחוב א-רוואבי, שכונת "חי דאר-ראזק", כפר ריינה.

פרטי רישום: גוש: 17525.

חלק מחלקה: 26.

הבעלות רשומה ע"ש[1]: אבו חנא עימאד ת.ז: 056280985 החלק בבעלות: 459/917.

נואטחה חנאן ת.ז: 040394728 החלק בבעלות: 229/917.

נואטחה עיסאם ת.ז: 025998709 החלק בבעלות: 229/917.

4. תיאור הנכס והסביבה

הנכס שבנדון ממוקם ברחוב א-רוואבי, שכונת "חי דאר-ראזק", בחלק הדרומי של הכפר ריינה. אזור הנכס מאופיין בבניה של בנייני מגורים בני 3-5 קומות, וסביבת הנכס כוללת פיתוח חלקי, וטופוגרפיה הררית (בשיפוע חד היורד מכיוון מזרח לכיוון מערב).

החלקה שבנדון הינה בשטח רשום של 917 מ"ר, צורתה אי רגולרית, והיא כוללת חזית מזרחית באורך של כ 40 מ' לכיוון רחוב א-רוואבי. המגרש שבנדון הינו תא שטח מס' 11 (בהתאם לתכנית 257-0778852) המהווה שטח של 427 מ"ר בצידה הדרומי של החלקה.

בתחום המגרש בנוי בניין מגורים חדש בן 3 קומות (במפלס הרחוב) מעל קומת חניה וקומת מרתף (מתחת למפלס הרחוב).

[1] בהתאם להעתק רישום מפנקס הזכויות שהופק בתאריך 29/12/2023.

רחוב תרשיש 22 מודיעין – מכבים – רעות | טל' 050-7883340 | Email: barak.s.real@gmail.com

5. <u>המצב התכנוני</u>

להלן המצב התכנוני הרלוונטי להכרעה:

5.1 <u>המצב הקודם</u>

- <u>תכנית ג/5507</u> אשר דבר אישורה למתן תוקף פורסם בילקוט הפרסומים מס' 4229 מיום 14/07/1994. מטרת התכנית הינה הכנת תכנית בנין עיר בהתאם לחוק התכנון הבניה תשכ"ה – 1965 כולל ייעודם של שטחים והתווית מערכת דרכים בגבולות התכנית, וכמו כן קביעתן של הוראות ביה לצורך הוצאת היתרי בניה בשטח תכנית זו.

התכנית קובעת את החלקה ביעוד לאזור מגורים א' בו הותרו, בין היתר, השימושים לבתי מגורים, מועדונים פרטיים וחברתיים, גני ילדים, משרדים לבעלי מקצועות חופשיים, מוסכים, חנויות מזון וקיוסקים, מספרות ומכוני יופי.

<u>זכויות הבניה באזור מגורים א' הינן, בין היתר</u>:

- גודל מגרש מינ': 400 מ"ר או כפי שקיים.
- אחוזי בניה מקס': 36% לקומה למגורים ועוד 6% בקומת קרקע למבני עזר או למשק חקלאי למעט מקלט.
- גובה בניה מקס': עד 12 מ' / 3 קומות + קומת עמודים עד 2.2 מ', קומת מסד או קומת מרתף.
- מרווחים: קדמי לפי תשריט ולא פחות מ- 6 מ' מציר הדרך; צידי ואחורי 3 מ' או 0 מ' לפי תכנית בינוי מוסכמת עם השכן באישור הועדה המקומית.
- באזור מגורים, לא תותר הקמת מבנה נוסף למעט מבנה עזר או מבנה משק.

<u>הערה</u>: בשומות הצדדים צוינו החלטות הועדה הבאות כדלקמן:

- <u>החלטת מליאת הועדה בישיבה מספר 970007</u> מיום 15/07/1997 בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתוכניות ובהיתרים) התשנ"ב – 1992, סעיף 13 (א)(2), לפיה נקבעו שטחי שירות בסך של 36% לקומת עמודים + 12% ביתר הקומות.
- <u>חלטת מליאת הועדה בישיבה מספר 20020002</u> מיום 22/02/2002 בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתוכניות ובהיתרים) התשנ"ב – 1992, סעיף 13 (א) לפיה אושרה באזורי מגורים א' + ב' תוספת של 12 מ"ר עבור מדרגות לכל יח"ד (בנוסף לשטחי שירות אשר אושרו בישיבה מספר 97/7).

- <u>תכנית 6/מע/מק/34/5507</u> אשר דבר אישורה למתן תוקף פורסם בילקוט הפרסומים מס' 5326 מיום 01/09/2004. מטרת התכנית הינה הסדרת תווי דרך מס' 8 לפי מצב קיים ואיחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים.

התכנית קובעת את החלקה ביעוד לאזור מגורים א', כחלק ממגרש 103A (הוראות הבניה בהתאם לתכנית ג/5507).

רחוב תרשיש 22 מודיעין – מכבים – רעות | טל' 050-7883340 | Email: barak.s.real@gmail.com

5.2 <u>המצב החדש</u>

- <u>תכנית 257-0778852</u> אשר דבר אישורה למתן תוקף פורסם בילקוט הפרסומים מס׳ 11424 מיום 18/06/2023. התכנית מהווה תכנית להסדרת גבול בין חלקות 26 ו 27 בגוש 17525, ריינה.

בדברי ההסבר לתכנית נכתב, בין היתר, כי התכנית הוכנה על ידי הוועדה המקומית לאחר פניית בעלים בחלקה 27 אשר מגרשו שאושר בתכנית חלוקה ללא הסכמה מס׳ 6/מע/מק/34/5507 הוקטן בעת אישור תצ״ר על פיה. בעת הכנת התצ״ר הוסט דרומה הגבול בין מגרשו לבין המגרש הגובל מצפון. כתוצאה מכך - שטח אשר אושר ככניסה למגרשו בהיתר בנייה שניתן, נגזר מחלקתו בתצ״ר וצורף לחלקה שמצפון - מס׳ 26.

מטרת התכנית להסדיר באיחוד וחלוקה ללא הסכמה, את הגבול בין המגרשים, כך שיישמרו הכניסה וקו הבניין בחלקה 27 כפי שאושרו בהיתר, ולא תהיה פגיעה בבעלים בחלקה 26 הגובלת מצפון. במסגרת האיחוד וחלוקה בין חלקה 27 לחלקה 26 הועברו לחלקה 27 (תא שטח 20) - 31.0 מ״ר. האיזון בין תאי השטח בוצע בזכויות בנייה שנוספו לחלקה 26 (תא שטח 11) - תוספת 8.5% שטח עיקרי, ולחלקה 27 (תא שטח 20) 1.0% שטח עיקרי ו 5.1% שטחי שירות מתחת למפלס הכניסה.

בנוסף - התכנית מציעה תוספת זכויות בנייה לשטחים עיקריים ולשטחי שירות בחלקה 26 (תא שטח 20 - המגרש אשר שיטחו מוקטן בתכנית זו, לטובת חלקה 27) על מנת לאפשר שינוי שימוש של קומת מסד מאושרת בהיתר - למגורים מרתף ומחסן. בפועל- נפח המבנה הבנוי בתא שטח 2 לא ישתנה. כמו כן מוצעת תוספת זכויות בנייה בחלקה 27.

התכנית מהווה תכנית מפורטת בסמכות מחוזית, שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות. התכנית כוללת איחוד ו/או חלוקה ללא הסכמת הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית.

מטרת התכנית הינה הסדרת גבול בין חלקות באיחוד וחלוקה ללא הסכמה, עיקרי הוראותיה כוללים: איחוד וחלוקה בין חלקות; הגדלת אחוזי בנייה מותרים; שינוי בקווי בניין; הגדלת מספר קומות מותר והגדלת גובה מבנה מותר.

בהתאם להוראות התכנית, חלק החלקה שבנדון כתא שטח מס׳ 11 בשטח של 427 מ״ר, וביעוד מגורים ג׳ (שימושים והוראות בניה בהתאם למותר במצב הקודם).

<u>התכנית קובעת זכויות בניה במגרש שבנדון, כדלקמן</u>:

- זכויות מעל הכניסה הקובעת: 112% עיקרי + 37% שירות.
- זכויות מתחת לכניסה הקובעת: 41% עיקרי + 74% שירות.
- תכסית: 51% (63% עבור קומת חניה וקומת מגורים מתחת למפלס הכניסה).
- גובה: 14.4 מ׳ מעל הכניסה הקובעת + 6.3 מ׳ מתחתיה.
- קומות: 3 קומות מעל הכניסה הקובעת + 2 מתחתיה.
- קווי בניין: לפי הוראות התכנית (מבנים קיימים ו 2 מ׳ לחזית).

רחוב תרשיש 22 מודיעין – מכבים – רעות | טל׳ 050-7883340 | Email: barak.s.real@gmail.com

6. <u>רישוי</u>

בהתאם לחומר ולמידע שהועבר מהצדדים, ומבדיקה באתר ההנדסי של המרחבית לתכנון ובניה מבוא העמקים, להלן עיקרי הרישוי הרלוונטי לחלקות שבנדון:

6.1 <u>רישוי קיים</u>

<u>היתר בניה מס' 23744</u> שהופק בתאריך 08/08/2016, והתכנית המצורפת אליו, לפיהם הותרה הקמת מבנה מגורים חדש הכולל 3 קומות מגורים (3 יח"ד), קומת חניה וקומת מסד + חדר מדרגות ומעלית + קירות/גדרות ופיתוח. הקלה בגובה קירות תומכים 10 מ' רציף במקום 3 מ' ללא דירוג.

<u>להלן עיקרי טבלת השטחים המפורטת בתכנית המצורפת להיתר הבניה שבנדון</u>:

קומה	שימושים עיקריים			חלקי שירות						סה"כ
	מגורים קיים	מגורים מוצע	סה"כ	ממ"ד	חניה	מבואות וחדרי מדרגות	קומת מסד	מרפסות	סה"כ	
מסד			0.00				187.10			0.00
חניה			0.00		151.71	12.00			154.27	154.27
קרקע		153.13	153.13	12.00		12.00		14.00	14.56	167.69
א'		153.13	153.13	12.00		12.00		14.00	14.56	167.69
ב'		153.13	153.13	12.00		12.00		14.00	14.56	167.69
סה"כ	**0.00**	**459.39**	**459.39**	**36.00**	**151.71**	**48.00**	**187.10**	**42.00**	**197.95**	**657.34**

6.2 <u>רישוי מבוקש</u>

מימוש הזכויות שבנדון הינו קבלת <u>היתר בניה מס' 27731</u> שהופק בתאריך 29/04/2025, והתכנית המצורפת אליו, לפיהם הותרה לגיטימציה לשינוי שימוש מקומת מסד למגורים במפלס 6.29 - + תוספת מחסנים; לגיטימציה לתוספת בניה בקומת חנייה במפלס 3.06 -; לגיטימציה לתוספת מרפסות בקומת המגורים; לגיטימציה לתוספת פרגולה; מוצע קיר אטום בקו בניין אפס צפוני. סה"כ 4 יח"ד בבניין.

<u>להלן עיקרי טבלת השטחים המפורטת בתכנית המצורפת להיתר הבניה שבנדון</u>:

קומה	שימושים עיקריים			חלקי שירות								אחר	
	מגורים קיים	מגורים מוצע	סה"כ	ממ"ד	מ. טכני'	אחסנה	חניה	מבואות וחדרי מדרגות	בניה קיימת	סה"כ	סה"כ	פרגולות מוצע	מרפסת זיזית
מסד		157.11	157.11	12.00	3.23	51.49		14.56		81.28	238.39		
חניה			0.00			29.60	1.49	14.56	163.71	197.36	197.36		
קרקע	153.13	6.27	159.40	12.00				14.56	24.00	26.56	185.96	32.31	14
א'	153.13	6.27	159.40	12.00				14.56	24.00	26.56	185.96		14
ב'	153.13	6.27	159.40	12.00				14.56	24.00	26.56	185.96		14
סה"כ	**459.39**	**175.92**	**635.31**	**48.00**	**3.23**	**81.09**	**1.49**	**72.80**	**235.71**	**358.32**	**993.63**	**32.31**	**42.00**

רחוב תרשיש 22 מודיעין – מכבים – רעות | טל' 050-7883340 | Email: barak.s.real@gmail.com

7. המצב הקנייני

נסח רישום מקרקעין

הוצג בפני נסח רישום מקרקעין שהופק ביום 29/12/2023, העתק רישום מפנקס הזכויות המתנהל בלשכת רישום מקרקעין נצרת ממנו עולה, בין היתר, כדלקמן:

פרטי רישום: גוש: 17525.

חלקה: 26.

שטח חלקה: 917 מ"ר.

הבעלות רשומה ע"ש: כאמור בסעיף 3 לעיל.

בנסח הרישום רשומה משכנתה לטובת בנק מזרחי טפחות בע"מ על הבעלות של נואטחה חנאן ונואטחה עיסאם, ללא הגבלת סכום.

בנסח הרישום רשומה הערה על הפקדת תכנית לפי סעיף 123 לחוק התכנון והבנייה לטובת הועדה המחוזית לתכנון ובניה מחוז צפון, בעניין התכנית שבנדון.

8. טענות הצדדים

8.1 שומות הצדדים

להלן ההשבחה כמפורט בשומות הצדדים:

מקור החיוב	השבחה לפי המשיבה	השבחה לפי המבקש
257-0778852	₪149,698	₪10,100

8.2 עיקרי עמדת שמאית המשיבה

כללי

שמאית המשיבה מציגה סקירה של נתוני השטחים, כדלקמן:

הסבות תכנית ג/5507 משנת 1997 + 2002:					
שטח מגרש	עיקרי %	מקדם	שירות %	מקדם	סה"כ אקו'
458	108%	1	48%	0.4	582.58
12 מ"ר / יח"ד			60	0.4	24
סה"כ אקוו'					606.58

רחוב תרשיש 22 מודיעין – מכבים – רעות | טל' 050-7883340 | Email: barak.s.real@gmail.com

שטח מותר לפי 257-0778852:						
שטח מגרש	עיקרי עד 108% ומעל מפלס כניסה	מקדם	עיקרי מעל 108% / מתחת למפלס כניסה	מקדם			סיכום ביניים
427	108%	1	45.00%	0.85			624.4875
שטח מגרש	שירות מעל מפלס כניסה	מקדם	שירות מתחת למפלס כניסה	מקדם	שירות תת קרקע	מקדם	
427	37%	0.4	20.60%	0.35	53.40%	0.2	139.5863
סה"כ:							764.0738

שטח בהיתר:							
עיקרי עד 108% ומעל מפלס כניסה	מקדם	עיקרי מעל 108% / מתחת למפלס כניסה	מקדם				סיכום ביניים
459.39	1	-	0.85				459.39
שירות מעל מפלס כניסה	מקדם	שירות מתחת למפלס כניסה	מקדם	שירות תת קרקע	מקדם		
79.68	0.4	163.71	0.35	-	0.2		89.1705
סה"כ:							548.5605

שטח מבוקש:							
עיקרי עד 108% ומעל מפלס כניסה	מקדם	עיקרי מעל 108% / מתחת למפלס כניסה	מקדם				סיכום ביניים
461.16	1	174.15	0.85				609.1875
שירות מעל מפלס כניסה	מקדם	שירות מתחת למפלס כניסה	מקדם	שירות תת קרקע	מקדם		
43.68	0.4	266.64	0.35	-	0.2		110.796
סה"כ:							719.9835

שמאית המשיבה מציינת כי השטח לחיוב בגין ניצול מהתכנית שבנדון: 719.9835 מ"ר – 606.58 מ"ר = 113.41 מ"ר מבונה אקווי.

<u>ערכי שווי</u>

לצורך קביעת ערכי השווי לחישוב ההשבחה, הביאה בחשבון שמאית המשיבה את הכרעות השמאים מכריעים, כדלקמן:

- שמאית המשיבה מציינת כי עפ"י הערכת השמאי המכריע יעקב פז מיום 02/11/2021, ביחס לנכס המהווה חלק מגו"ח 17510/12, נכון למועד אישור הקלות בתאריך 16/03/2021 נקבע שווי של 1,200 ₪ למ"ר מבונה (הנכס ביעוד לתעשייה עם זכויות בניה של 100%).
- שמאית המשיבה מציינת כי עפ"י הערכת השמאי המכריע מרדכי דדון מיום 30/06/2021, ביחס לנכס המהווה חלק מגו"ח 17511/36, נכון למועד אישור הקלות בתאריך 17/11/2020 נקבע שווי של 1,100 ₪ למ"ר מבונה (הנכס ביעוד למגורים א' עם זכויות בניה של 108% עיקרי + 18% לשטחי שירות ובסה"כ 126%).

רחוב תרשיש 22 מודיעין – מכבים – רעות | טל' 050-7883340 | Email: barak.s.real@gmail.com

- שמאית המשיבה מציינת כי עפ"י הערכת השמאי המכריע גיל הרצברג מיום 03/03/2021, ביחס לנכס המהווה חלק מגו"ח 17530/54, נכון למועד אישור הקלות בתאריך 11/02/2020 נקבע שווי של 1,050 ₪ למ"ר מבונה אקוו' (הנכס ביעוד למגורים א' עם זכויות בניה של 60% עיקרי + 12% לשטחי שירות למגורים, 30% עיקרי + 6% לשטחי שירות למסחר ו- 20% לשטחי שירות מתחת לכניסה הקובעת ובסה"כ 128%).

- שמאית המשיבה מציינת כי עפ"י הערכת השמאי המכריע מוטי דיאמנט מיום 05/04/2020, ביחס לנכס המהווה חלק מגו"ח 17511/36, נכון למועד אישור הקלות בתאריך 29/01/2019 נקבע שווי של 1,500 ₪ למ"ר אקוו' (הנכס ביעוד למגורים א' עם זכויות בניה של 108% עיקרי + 18% לשטחי שירות ובסה"כ 126%).

- שמאית המשיבה מציינת כי עפ"י הערכת השמאי המכריע ערן ירקוני מיום 29/09/2020, ביחס לנכס המהווה חלק מגו"ח 17529/26, נכון למועד אישור הקלות בתאריך 25/06/2019 נקבע שווי של 1,000 ₪ למ"ר מבונה (הנכס ביעוד למסחר ומגורים עם זכויות בניה של 150% בשלוש קומות).

בהמשך לאמור, הציגה שמאית המשיבה עסקאות להשוואה עפ"י דיווחים לרשויות המס, כדלקמן:

גוש	חלקה	מועד	שווי מוערך	שטח	₪ / מ"ר	זכויות אקו'	זכויות מבונה	₪ / מ"ר מבונה אקו'	₪ / מ"ר מבונה
17511	4	20.05.2022	1,200,000	887	1,353	115%	126%	1,174	1,074
17511	39	09.05.2022	1,368,000	800	1,710	113%	120%	1,516	1,425
17511	39	15.02.2022	1,368,000	800	1,710	113%	120%	1,516	1,425
17513	34	16.05.2022	1,276,800	1,000	1,277	114%	120%	1,120	1,064
17513	7	27.07.2022	420,000	285	1,474	114%	120%	1,293	1,228
17519	26	06.07.2022	2,100,000	1,000	2,100	94%	126%	2,244	1,667
17521	78	14.05.2022	898,800	428	2,100	158%	176%	1,329	1,193
17523	57	24.01.2022	1,009,700	438	2,305	158%	176%	1,459	1,310
17526	17	04.01.2022	805,000	350	2,300	125%	125%	1,843	1,843
17527	24	21.06.2022	864,000	432	2,000	158%	176%	1,266	1,136

<u>תחשיבי שמאית המשיבה</u>

1,390 ₪ מ"ר מבונה אקוו' * 113.41 מ"ר מבונה אקוו' = 149,698 ₪.

רחוב תרשיש 22 מודיעין – מכבים – רעות | טל' 050-7883340 | Email: barak.s.real@gmail.com

<u>עיקרי תגובת שמאית המשיבה לשומת המבקש</u>

להלן עיקרי תגובת שמאית המשיבה לשומת המבקש:

- <u>תיאור רקע כללי ורקע עובדתי</u> - שמאית המשיבה מציינת כי אין מחלוקת בין הצדדים בנושאים אלו, למעט העובדה כי קיים פיתוח סביבתי "כפרי מלא", כולל דרכים מעובדות וחיבורים לתשתיות.

שמאית המשיבה מתייחסת לתיאור שטח קומת מסד תחתונה כשטח אינו עומד בתנאי גובה קומה לפי תקנות התכנון והבניה, ולכן אינו נמנה עם השטחים, גם לא עם שטחי השירות. שטח זה מהווה קומת יישור שבא במקום מילוי ולא כשיר לשימוש כשטח לקומה וגם לא לשירות.

- <u>גורמים ושיקולים</u> - שמאית המשיבה מתייחסת לגורמים ושיקולים שהובאו בחשבון שומת המבקש, כדלקמן:
  - שמאית המשיבה מציינת כי התכנית מאזנת את ה"וויתור" על שטח קרקע ע"י תוספת זכויות בניה, שוות ערך לשטח הקרקע, וכי מהות וייחוד תוכניות איחוד וחלוקה ביחס לתוכניות אחרות מפורטות שלא כוללות איחוד וחלוקה היא שבתוכנית איחוד וחלוקה אפשר להתערב במצב קנייני, ולערוך טבלה מאוזנת.

שמאית המשיבה מציינת כי במקרה זה, הטבלה שבנדון כוללת במהותה פיצוי על אובדן אותו שטח קרקע, במוצר שהוא שווי ערך לאותו ערך קנייני, וזה מה שנעשה (בשלב ראשון של התכנית בלבד). שמאית המשיבה מציינת כדוגמה שבמידה ומצליחים להוכיח לקיחת שטח קרקע בהליך משפטי, סביר כי יוחלט לפצות על אותו שטח שנלקח במוצר שהוא שווה ערך.

שמאית המשיבה מציינת כי אותם מ"ר מבונים שהיו נגזרת של ההפרש בשטח הקרקע (458 מ"ר – 427 מ"ר), נוספו למגרש תוך מתן מקדם הפחתה, ולהם נוסף עוד שטח תוך איזון.

  - שמאית המשיבה מציינת כי הביאה בחשבון שזכויות הבניה נרכשו במצב הקודם וגם שטחי הבניה שהיו בהיתר. שמאית המשיבה מציינת כי בגין היתר הבניה לא נערכה שומה, מאחר והיה מימוש מלא של כלל זכויות הבניה שהיו מאושרות במסגרת העברת זכויות משנת 2015, שהם 108% + 48% שירות + 60 מ"ר לחדרי מדרגות, לא כולל קומת המסד הנטענת. בעניין קומת חניה וקומת מסד מציינת שמאית המשיבה כי קומת החניה היא חלק מה 36% (33.68% בסה"כ) המותרים כקומת עמודים ובהתאם שוקללה במצב תכנוני קודם. שמאית המשיבה מציינת כי קומת המסד אינה מהווה ניצול זכויות ובכלל אינה נמנית בין זכויות הבניה המותרות לפי התכנית (כפי שניתן לראות בהיתר), והיא בעצם מהווה קומת יישור.

שמאית המשיבה מציינת כי במסגרת אישור היתר המצב הקודם לא היה צורך בפרסום הקלה במספר קומות (5 במקום 4) שכן קומה זו לפי התקן אינה נחשבת קומה מאחר וגובהה הינו עד 1.79 מ' (לא חויב בגינה ואין לקזז אותה).

שמאית המשיבה מציינת כי התכנית וההיתר שבנדון מדברים על לגיטימציה ולא לבניה לאחר השלמת הליך רישוי כדין.

רחוב תרשיש 22 מודיעין – מכבים – רעות | טל' 050-7883340 | Email: barak.s.real@gmail.com

- בעניין מקדם דירה של 0.75 במפלס 6.29- מציינת שמאית המשיבה כי מחירי הקרקע באזור וכפי שנקבעו והתקבלו ע"י השמאי, משקפים תנאי טופוגרפיה קשה, וכפי שנקבעו, הם מגלמים את אופציות התכנון שיהיה אחד מהשניים – בניין קיר תומך גבוה מאוד שעולה לא מעט כסף או בניה מדורגת, שתחסוך חלקית בעלויות בניית קיר תומך, כאשר חזית אחת בחלק מהקומות תהיה ללא פתחים.
שמאית המשיבה מציינת כי הדירה שנבנתה ולה מבוקשת לגיטימציה, כוללת רק חזית אחת ללא חלונות, וכי באותה חזית ממוקמים חדרים כמו חדר מדרגות, ממ"ד, חדר מקלחת ומטבע וחדר שירות, כאשר המטבח פתוח לסלון ולפינת האוכל, הכוללים מפתחים גדולים יחסית. שמאית המשיבה סבורה כי בהתאם לכך הקומה לא באמת "סובלת" מחוסר מפתחים, ומציינת בנוסף כי לכלל חדרי השינה והחדרים העיקריים קיימים מספיק מפתחים וחשיפה לאוויר ונוף.
שמאית המשיבה מציינת כי קומה זו גם נהנית מפרטיות מוגברת ביחס לקומות המגורים שמעל מפלס הכביש, אך בשומתה הביאה בחשבון הפחתה של 15% לעיקרי שממוקם מתחת למפלס הכביש (על הצד הזהיר, כמקדם ראוי בנסיבות העניין).
שמאית המשיבה מוסיפה כי אומנן לכאורה לבנות בית מתחת למפלס הכביש נשמע כחסרון, אך צריך לשים לב ולהבדיל בין מתחת לקרקע / תת קרקעי למתחת למפלס הכביש. כאמור במקרה זה, השטח שמתחת למפלס הכביש, ביחס לקומות עליונות, נהנה מרמת פרטיות מוגברת.
בעניין תחשיב שווי לקומה זו במצב קודם לפי מקדם סבורה שמאית המשיבה כי אין מקום ליחס שווי לשטח זה, שכן כאמור לא חויב בגינו ולא נמנה בין זכויות בניה שנוצלו בהיתר הקודם. שמאית המשיבה מציינת כי נדרש להביא בחשבון שההיתר הקודם היה עבור בניה מסוימת, ועכשיו הבניה המבוקשת היא במסגרת לגיטימציה, כך שאין לקחת בחשבון שווי בגין שטחים שלא נבנו כדין.
- בעניין עלויות חפירה מציינת שמאית המשיבה כי מדובר בלגיטימציה, קרי בניה ועבודות בניה שלא נעשו כדין. שמאית המשיבה מציינת כי עלויות החפירה במקרה זה מהוות עלויות בניה, כלומר עלויות שישולמו בכל מקרה לצורך חפירה להקמת הקומה, והבניה הקיימת (בהנחה שהבניה הייתה בהתאם להיתר) חוסכת באופן חלקי את החלק היחסי של מעטפת.

- <u>תחשיבי ההשבחה היחסית</u> – שמאית המשיבה מציינת כי בהתאם לסעיף זה בשומת המבקש מוצגים תחשיבים בשתי חלופות, וכי החלופות ערוכות לפי שווי למ"ר בסיסי בסך של 1,390 ₪ בהתאם לשומת המשיבה. שמאית המשיבה מציינת כי בהתאם לכך ניתן לקבוע שהשווי שנמצא על ידיה מהווה שווי "סביר" וכי הנ"ל אומץ על ידי שמאי המבקש, כך שנדרש לקבוע שגם המקדמים שנקבעו מהווים את המקדמים הרלוונטיים לחישוב ההשבחה.
בעניין החלופות מרחיבה שמאית המשיבה, כדלקמן:
  - <u>חלופה I</u> – בעניין ניתוח שטחים לפי הבקשה להיתר מציינת שמאית המשיבה כי ההבדל בין המוצג לבין מה שמוצג בשומתה הוא המקדמים, שקלול שווי חצר ושקלול שטח קומת מסד שגובהה עד 1.79 מ'.

רחוב תרשיש 22 מודיעין – מכבים – רעות | טל' 050-7883340 | Email: barak.s.real@gmail.com

שמאית המשיבה מציינת לגבי מקדמי השווי וחישוב שטח החצר כי השווי שנקבע בשומתה הוא לפי 1,460 ₪ למ״ר מבונה אקוו׳ מגולם חצר, מופחת בכ 5% לזכויות בניה מוגברות, בעיקר מטעמי זהירות (ללא שקלול הפחתה לצפיפות), כאשר השווי מגלם את שווי החצר.
שמאית המשיבה מוסיפה לגבי שטח קומת המסד כי שטח זה אושר בהיתר כאשר הוא אינו נמנה על זכויות הבניה, בהתאם לתקנים. שמאית המשיבה מציינת כי בפועל קומת המסד מהווה שטח ליישור שיכול להיות גם שטח מילוי, וכי בגין שטח זה לא חויב היטל השבחה ובהתאם אין לקזז אותו משטח לחיוב.
שמאית המשיבה מציינת כי מטעמי זהירות, בתחשיבי השווי במצב הקודם, השטח ששוקלל הופעל לפי שטח המגרש המקורי 458 מ״ר ולא הובאה בחשבון התאמה נדרשת לכך ששטח זה בעצם בפועל מסופח לשטח החלקה השכנה ומימושו ו/או סיפוחו למגרשו המקורי, מצריך עבודות הריסת קיר וטיפול בגלישת בניית השכן את תוך שטח הנכס ואולי עלויות נוספות (שמאית המשיבה הציגה צילום אוויר משנת 2022 לצורך המחשת הטענה).
שמאית המשיבה מציינת כי ההבדל בין התחשיבים בשומתה לתחשיבים בשומה המבקש, נובע מהנתונים שהוצגו לעיל.

- <u>חלופה II</u> – שמאית המשיבה מציינת כי שמאי המבקש ערך חלופה זו על בסיס השווי האקוו׳ בטבלת האיזון, כאשר את שווי המצב הקודם, הוא קבע לפי היחס בין האקוו׳ במצב נכנס כפי שנקבע בטבלה לבין האקוו׳ במצב היוצא.

שמאית המשיבה סבורה כי שיטה זו אינה נכונה שכן טבלת האיזון היא מאזנת בין הנכס לשני מגרשים נוספים שכלולים בתכנית, ולאחר האיזון, לנכס נוספו זכויות בניה בהתאם לצורך ודרישת בעל הזכויות.

שווי המצב החדש שנקבע בסך של 1,062,062 ₪, לפי 764.0738 מ״ר מבונה אקוו׳, מהווה מימוש חלקי מהתוכנית אך עובר את הניצול המלא ביחס לטבלה. שמאית המשיבה מציינת כי ערוכה לזכויות בניה הטבלה כמו שמתואר בנספח, ערוכה לזכויות הבניה, כדלקמן:

מספר מגרש	גודל מגרש מ״ר	% בניה עיקרי	% בניה לשטחי שירות		סה״כ % בניה	תכסית קרקע	גובה מבנה	מספר קומות	
			מעל כניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת			מעל כניסה הקובעת (מטר)	מעל כניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת
11	427	138.4%	11%	20.6%	170%	[2]47%	[3]14.4	3	2

שמאית המשיבה מציינת כי התכנית מקנה למגרש 11 זכויות בניה: 153% עיקרי + 112% שירות, וכי הבקשה להיתר כוללת זכויות בניה: 148.78% עיקרי, 83.92% שטחי שירות. בהתאם לכך סבורה שמאית המשיבה כי תחשיב חלופה זו אינו נכון, מאחר והוא בנקודת ההתחלה מתייחס להשבחה יחסית מהתוכנית ולאחר מכן מוכפל במימוש יחסי שנמדד לפי כללים אחרים בתחשיב השטח האקוו׳.

[2] עבור קומת חניה ומרתף תת קרקעיים תותר תכסית של 61%.
[3] בנוסף, 6.3 מ׳ מתחת למפלס הכניסה הקובעת.

רחוב תרשיש 22 מודיעין – מכבים – רעות | טל' 050-7883340 | Email: barak.s.real@gmail.com

- ערכי שווי – שמאית המשיבה מציינת כי לא התייחסה לנתוני השווי, מאחר ולכאורה אין מחלוקת, אך ניתן לראות ששמאי המבקש קבע שווי במצב תכנוני קודם (שהוא לפי תכנית מתאר ולא לפי תכנית נקודתית), בסך של 983,045 ₪, קרי כ 2,146 ₪ למ״ר קרקע. שמאית המשיבה מציינת כי בשומתה השווי למ״ר קרקע במצב תכנוני קודם הוא - 606.58 מ״ר אקוו׳ * 1,390 ₪ / 458 מ״ר קרקע = כ- 1,840 ₪, וכי הערכה זו לאחר הפחתה ביחס לשוק והתאמה זהירה מאוד לנכס.

עיקרי עמדת שמאית המשיבה בהתייחס לעמדת שמאי המבקש

בדיון שנערך בפני חזרה שמאית המשיבה על האמור בשומתה ובתגובתה לשומת המבקש והרחיבה בנושאים הבאים, כדלקמן:

שמאית המשיבה מציינת כי התכנית נערכה בשני שלבים במסגרת תכנית אחת. בשלב הראשון בוצע איזון בגין שטח קרקע שהוסדר לפי הגדר הקיימת (הסדרת גבולות), ולאחר הפיצוי ותוספת הזכויות לאיזון, הוקנו זכויות נוספות למגרש, בלי קשר לזכויות שהוקנו בהתאם לאיזון.

שמאית המשיבה מציינת כי טבלת האיזון מהווה שלב ביניים ובהמשך הוקנו הזכויות נוספות, כך שבנספח טבלת האיזון מצוינים הזכויות להגעה לאיזון ומעבר ניתן לראות הזכויות הנוספות במסגרת טבלת הזכויות בתקנון התכנית. שמאית המשיבה מציינת כי הנ״ל נעשה במטרה לאשר את הבינוי הקיים.

לגבי קומת המסד מציינת שמאית המשיבה כי יש להבדיל בין קומה בגובה של 2.2 מ׳ לקומה בגובה של פחות מ 1.8 מ׳. מה שהיה בגובה של פחות מ 1.8 מ׳ בהיתר לא הובא בחשבון, ונשאר באותו מצב בשני מצבי התכנון.

8.3 עיקרי עמדת שמאי המבקש

כללי

שמאי המבקש מציין כי בהערכת שווי הזכויות במצב התכנוני החדש בהתאם לתכנית 257-0778852 שבנדון, הביא בחשבון מקדמי שווי אקוו׳ בגין שוליות בתוספת שטח עיקרי ושטחי שירות, מקדם השבחה המבטא את הוויתור על שטח קרקע קנייני, כאשר תמורת ויתור זה התקבלו זכויות בניה תכנוניות.

שמאי המבקש מציין כי בהערכת שווי המצב הקודם, בנוסף לזכויות שנרכשו בהתאם להסכם רכישת המגרש, יש להביא בחשבון שווי שטחי הבניה שנוספו בהיתר הבניה הקודם בקומת המסד ובקומת החניה, שהינן מעבר לזכויות בתכנית המצב הקודם.

שמאי המבקש מציין בהערכת שווי הזכויות לדירה החדשה במפלס 6.29 - הביא בחשבון מקדם שווי של 0.75 המגלם את מיקום הדירה בבניין וכן הגדלת הצפיפות ומקדם השווי במצב קודם של 0.25. עוד הביא בחשבון שמאי המבקש עלויות החפירה והפינוי בשטח קומת המסד המאושרת בהיתר הקודם, אשר במקומה הוקנו זכויות לתוספת יחידת הדיור החדשה במפלס.

רחוב תרשיש 22 מודיעין – מכבים – רעות | טל' 050-7883340 | Email: barak.s.real@gmail.com

שמאי המבקש מציין כי העריך את ההשבחה לפי שתי חלופות: חלופה I - על בסיסי היחס בין שווי הזכויות, וחלופה II – לפי פער הזכויות האקוו' בין שני מצב התכנון והרישוי ובחלופה כפי שנקבע בטבלת האיזון וההקצה לתכנית 257-0778852.

<u>חלופה I</u>

שמאי המבקש מציין כי לאחר עיון וניתוח נתוני ההשוואה שהובאו בשומת המשיבה הוא סבור כי שווי מ"ר אקוו' שנקבע על ידי שמאית המשיבה הינו שווי ריאלי לזכויות המוערכות. בהתאם לכך אימץ שמאי המבקש את השווי שנקבע ע"י שמאית המשיבה בסך 1,390 ₪ למ"ר אקוו'.

שמאי המבקש מציג את תחשיב ההשבחה לחלופה זו, כדלקמן:

מהות	שטחי בניה	מקדם	מ"ר אקוו'
שטח עיקרי למגורים	461.16	1	461.16
שטח עיקרי נוסף	174.15	0.75	130.6125
שטח שירות עילי ללא ממ"ק	43.68	0.4	17.472
שטחי שירות תת קרקעי לחניה	266.64	0.3	79.992
חצר	241.0415	0.25	60.26038
סה"כ מ"ר מבונה אקוו' לפי היתר מבוקש			**749.496875**

ניתוח הזכויות בהתאם לתכנית ג/5507, הסבות והיתר קודם				
	שטח מגרש	458		
מהות	**אחוז בניה**	**שטחי בניה**	**מקדם**	**מ"ר אקוו'**
שטח עיקרי לפי ג/5507	108.00%	494.64	1	494.64
שטחי שירות לפי הסבה I	48.00%	219.84	0.4	87.936
מדרגות לפי הסבה II		60	0.4	24
חניה נכלל בשטח השירות בהסבה I		154.27		0
קומת מסד		187.1	0.25	46.775
חצר	60.00%	274.8	0.25	68.7
סה"כ מ"ר מבונה אקו' לפי התכנית				**722.051**
שווי מצב קודם				**₪1,007,600**
שווי מ"ר מבונה אקו'				₪1,395

ניתוח הזכויות בהתאם לתכנית 257-0778852				
	שטח מגרש	427		
מהות	**אחוז בניה**	**שטחי בניה**	**מקדם**	**מ"ר אקוו'**
שטח עיקרי עד 108%	108.00%	461.16	1	461.16
שטח עיקרי שולי	45.00%	192.15	0.75	144.1125
שטחי שירות עילי	37.00%	157.99	0.4	63.196
שטחי שירות מתחת למפלס	74.00%	315.98	0.25	78.995
חצר	49.00%	209.23	0.25	52.3075
סה"כ מ"ר מבונה אקו' במצב חדש				**799.771**
שווי מ"ר מבונה אקו'				₪1,395
שווי מצב חדש				**₪1,116,056**
סה"כ מ"ר מבונה אקו' לפי תכנית במצב קודם				722.051
מ"ר מבונה הפרשי				77.72

רחוב תרשיש 22 מודיעין – מכבים – רעות | טל' 050-7883340 | Email: barak.s.real@gmail.com

מ״ר מבונה הפרשי	77.72
שווי מ״ר מבונה אקו׳	₪1,390
השבחה מלאה לתכנית	₪108,031
מימוש יחסי לבקשה 8/24 { 36.15/103.12 }	35%
ההשבחה יחסית גולמית	₪38,150
עלויות פינוי וחפירה לקומת מסד בשטח של 187 מ״ק לפי 150 ₪ /מ״ק	-₪28,050
ההשבחה נטו	**₪10,100**

<u>חלופה II</u>

שמאי המבקש מציין כי בחלופה זו שווי ההשבחה יוערך בהתבסס על השווי היחסי שנקבע על ידי שמאית הועדה בטבלאות האיזון וההקצאה לתכנית 257-0778852 וכן ע״ב ניתוח הזכויות לתכנית הנדונה במצב החדש ושווי מ״רא שנקבע על ידה בשומת המשיבה.

שמאי המבקש מציג חלקים רלוונטיים מטבלת האיזון וההקצאה לתכנית 257-0778852, ומציין כי מטבלה זו ניתן ללמוד כי השווי המוחלט למגרש מס׳ 11 במצב היוצא (המגלם את מלוא הזכויות המאושרות למגרש) הינו 685.75 במונחי מ״ר אקוו׳, והשווי המוחלט במצב הנכס לזכויות במגרש הינו 634.3 במונחי מ״ר אקוו׳.

שמאי המבקש מציין כי מחישוב יחס השווי בין המצב הנכס לבין המצב היוצא למגרש 11, מתקבל כי השווי המוחלט של המגרש במצב הנכס הינו 92.56% משווי המגרש במצב היוצא, מכאן יש להביא בחשבון ניתוח הזכויות של מלוא הזכויות במגרש במצב החדש, כפי שנערך בשומת המשיבה (764.0738 מ״רא) וכן בהתחשב בשווי מר״א שנקבע גם כן בשומתה שהינו 1,390 ₪ למ״ר אקוו׳.

שמאי המבקש מציג תחשיב השבחה לחלופה זו, כדלקמן:

שווי במצב חדש: 764.0738 X 1,390 ₪/מר״א = 1,062,062 ₪.

שווי מצב קודם: 1,062,062 ₪ X 92.56% = 983,045 ₪.

ההשבחה במימוש מלא: 79,016 ₪.

חלק יחסי לחישוב השבחה: 35.31%.

השבחה גולמית: 27,900 ₪.

בניכוי עלויות חפירה ופינוי: 28,050 ₪ (אומדן עלויות חפירה ופינוי)

השבחה: אין השבחה.

<u>עיקרי עמדת שמאי המבקש בהתייחס לתגובת ועמדת שמאי המשיבה</u>

בדיון שנערך בפני הדגיש שמאי המבקש את הנושאים הבאים, כדלקמן:

<u>ניתוח זכויות הבניה</u> – שמאי המבקש מציין כי קיימת מחלוקת בעניין ניתוח הזכויות. שמאי המבקש מציין כי נדרש לבחון את תרומת קומת המסד למצב הקודם (שטח שאין להביאו בחשבון לגישת המשיבה) כאשר ההשבחה תקבע לפי שווי מצב קודם מול חדש, וניתוח זכויות הבניה מהווה עניין טכני בלבד.

רחוב תרשיש 22 מודיעין – מכבים – רעות | טל׳ 050-7883340 | Email: barak.s.real@gmail.com

שמאי המבקש מציין כי כל גורם המשפיע על השווי נדרש לבוא בחשבון בחישוב ההשבחה וכך לא ניתן לטעון שאין השפעה לקומת המסד על שווי הזכויות.

שמאי המבקש מציין לדוגמה כי שווי חצר מובא בחשבון באקוו' למרות שלא מדובר בזכויות בניה אך שטח זה תורם לשווי. בהתאם לאמור, קומת המסד היא קומה שלא נכללת בזכויות הבניה אך החלל מנוצל ויש לו תרומה לשווי (בשימוש חוקי כגון אחסנה וכו'). שמאי המבקש מציין כי שווי בניין כולל קומת מסד יהיה גבוה יותר משווי בניין שאינו כולל קומה שכזו.

<u>עלויות החפירה</u> – שמאי המבקש מציין כי לגישת המשיבה אין להביא בחשבון עלויות חפירה. שמאי המבקש מציין כי המבחן האם יש להביא בחשבון עלויות אלו, הוא קיומן ערב אישור התכנית הנקודתית. שמאי המבקש מציין כי עלויות אלו הושקעו לאחר אישור התכנית ולכן יש להביא אותה בחשבון.

שמאי המבקש מציין כי עצם העובדה שמדובר בלגיטימציה לעבודות שבוצעו טרם ההיתר אינה רלוונטית שכן מדובר בעלויות שהושקעו לאחר אישור התכנית ונדרשות בכדי לנצל את הזכויות שהוקנו בה.

<u>חלופה ב' בשומת המבקש</u> – שמאי המבקש מציין כי באיחוד וחלוקה קיים הפסד קרקע מצד אחד, אך התקבלו זכויות בניה המצב השני, וכי ביחס לטבלת האיזון קיים הבדל משמעותי בערכים שהובאו בחשבון בשומת המשיבה. שמאי המבקש מציין כי הטיעון שאין להקיש משווי שנקבע בטבלת איזון לשומת היטל השבחה היא טענה שנשללה בהצעה לתיקון התוספת השלישית בה נדרש לקבוע שווי דומה בשומות אלו, שכן הבחינה היא לשווי שוק בשתיהן.

שמאי המבקש סבור כי הנ"ל רלוונטי גם לעניין היחס בין שני המצבים, ומציין כי במידה ומשווים בין שומת ההשבחה לשומת האיחוד וחלוקה נוצר פער לפיו מתקבלות פחות זכויות באיחוד והחלוקה אך היטל ההשבחה גבוה בהרבה.

<u>סיכום</u> - שמאי המבקש מציין כי ידוע שבסופו של עניין יש מסגרת תכנונית נורמטיבית אליה אנו נדרשים להתייחס, וכי אין דבר כזה תכנית דו שלבית (איזון ולאחר מכן תוספת זכויות). שמאי המבקש מציין כי הנ"ל לא מצוין בהוראות התכנית, וגם במידה ונכון, אין לחייב את כל הזכויות שנוספו בהיטל השבחה ללא מקור נורמטיבי.

שמאי המבקש מציין כי בקומת המסד ברור שיש שינוי בשווי בהתחשב בגובה הקומה, הטענה היא איך להתייחס לשווי הנכס במצב הקודם, הכולל זכויות שמומשו גם במסגרת היתר בניה. שמאי המבקש מציין כי לא מתקבל על הדעת כי כאשר השטח נבנה כדירה בקומת הקרקע, המצב הקודם מקבל שווי אפס, שכן מדובר בזכויות קומת מסד שיש להביאן בחשבון לעניין שווי המצב הקודם.

שמאי המבקש מציין כי גם מבחינת שווי מ"ר מבונה אקוו' שנקבע בשומת המשיבה ואומץ בשומת המבקש, ניתוח זכויות הבניה נערך לפי המימוש המנוצל בהיתר, ובהתאם יש לתת לשינוי בקומה ביטוי גם בהשבחה שנוצרה. שמאי המבקש מציין כי במסגרת טבלאות האיזון לא ניתנה התייחסות למקדמים אקוו' (קומת מסד הובאה בחשבון במקדם 1), ובהתאם ההבדל בין הערכים בשומות.

רחוב תרשיש 22 מודיעין – מכבים – רעות | טל' 050-7883340 | Email: barak.s.real@gmail.com

9. הכרעה

9.1 כללי

הנכס נשוא החלטה זו מהווה מגרש בתחומו הוקם בניין מגורים בן 3 קומות מעל קומת חניה וקומת מרתף. המימוש בגינו חל היטל ההשבחה שבנדון הינו קבלת היתר בניה ללגיטימציה לפיו ממומשות באופן חלקי זכויות בניה שהוקנו מכח תכנית 257-0778852.

כאמור לעיל, התכנית שבנדון באה להסדיר באיחוד וחלוקה ללא הסכמה את גבולות המגרשים עליהם היא חלה, ובנוסף היא מאפשרת הגדלת אחוזי בנייה מותרים, שינוי בקווי בניין, הגדלת מספר קומות מותר והגדלת גובה מבנה מותר.

שמאי הצדדים חלוקים לגבי גישת חישוב הזכויות בה יש לנקוט בחישוב ההשבחה החלקית לנכס שבנדון. שמאית המשיבה מחשבת את ההשבחה בהתאם לתוספת מ"ר אקוו' בין המצב הקודם למימוש המבוקש, ומנגד, שמאי המבקש מחשב את ההשבחה כחלק יחסי מסך ההשבחה המלאה מאישור התכנית.

בסוגיה עקרונית זו אני מקבל את עמדתו של שמאי המבקש. בהתאם להחלטת בית המשפט המחוזי בעמנ (י-ם) 17069-03-15 דוד זעירא נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים (להלן: "**פס"ד זעירא**"), נקבע כי את חלקיות המימוש יש לקבוע כיחס בין ההשבחה החלקית (ההפרש בין היתר הבנייה לבין המצב התכנוני הקודם) לבין ההשבחה המלאה (ההפרש בין התכנית המשביחה לבין המצב התכנוני הקודם).

בהתחשב בכך שאין מחלוקת על כך שהיתר הבניה הקודם אינו מנצל באופן מלא את זכויות הבניה במצב הקודם, בהחלטה זו יובא בחשבון השטח האקוו' במצב הקודם לפי כלל זכויות הבניה המוקנות לנכס, במקדמים האקוו' הרלוונטיים.

בהמשך לאמור, לא קיבלתי את טענתו של שמאי המבקש בעניין חישוב ההשבחה לפי החלופה השניה אותה הציג. טבלת האיחוד והחלוקה המהווה חלק ממסמכי התכנית קובעת איזון במקדם אקוו' כולל, וללא ערכי שווי מלאים, כך שיש להתייחס לטבלה זו בהתאם למטרתה המוצהרת, איזון בין בעלים עקב הסדרת גבולות חלקה.

אני סבור כי את ההשבחה שבפנינו יש לבחון כהפרש השווי בין המצב הקודם למצב החדש, אשר ממנה ייגזר כאמור שיעור המימוש החלקי בהתאם לפס"ד זעירא. אציין בנוסף כי גישה זו נקבעה בהתאם להחלטת בית המשפט העליון ברעא 147/14 הועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב-יפו נ' סוניה אברמוביץ, בה נקבע, בין היתר, כי:

"שומת ההשבחה דורשת אם כן לשום את המקרקעין פעמיים: פעם אחת, לפי "המצב החדש", דהיינו לפי מצב הזכויות בהם לאחר הפעולה התכנונית המשביחה; ופעם שנייה, לפי "המצב הקודם", דהיינו לפי מצב הזכויות במקרקעין עובר לפעולה התכנונית האמורה. ההפרש בין שני ערכים אלה מהווה את ההשבחה שחלה בעקבות הפעולה התכנונית".

בהחלטה זו אחשב את השטח במ"ר אקוו' לכל מצב תכנוני, ואקבע את ההשבחה החייבת בהתאם להחלטות המפורטות לעיל.

רחוב תרשיש 22 מודיעין – מכבים – רעות | טל' 050-7883340 | Email: barak.s.real@gmail.com

להלן החלטתי בסוגיות השונות שהוצגו ע"י הצדדים במסגרת הליך זה:

- <u>קומת מסד</u> – שמאי הצדדים חלוקים על המקדם האקוו' שיש להביא בחשבון לקומת המסד. שמאית המשיבה סבורה כי מדובר בחלק מהמבנה שאינו בגובה תקני ובהתאם אין להביאו בחשבון, ומנגד, שמאי המבקש סבור כי יש להביא בחשבון שטח זה במקדם 0.25 במצב הקודם. בסוגיה זו אני מקבל עקרונית את טענתו של שמאי המבקש. בהוראות תכנית ג/5507 נקבע, בין היתר, כי גובה בניה מקסימלי הינו עד 12 מ' / 3 קומות + קומת עמודים עד 2.2 מ', קומת מסד או קומת מרתף. בהתאם להיתר הבניה שהופק לנכס במצב הקודם הותרה לבניה קומת חניה וקומת מסד בגובה של 1.79 מ'. מעיון בהיתר זה ניכר כי קומת המסד אושרה בגישה מלאה (חדר מדרגות והכנה למעלית), ובנוסף תוכננה יציאה ממנה לשטח גינה ולמדרגות חיצוניות.
בהתחשב בכך שהיתר המצב הקודם בנכס מהווה פרשנות תכנונית לתכנית המצב הקודם, ובהתחשב באופן הבינוי שהותר בו, אני סבור כי לקומה זו נדרש לקבוע מקדם אקוו' לתרומה כל שהיא, למרות שגובהה נמוך מהנדרש בתקנות.
בהחלטה זו הבאתי בחשבון את קומת המסד במצב הקודם במקדם אקוו' של 0.2. אני סבור כי מקדם זה מגלם את כל התועלות הנובעות ממאפייני הקומה שבנדון.
- <u>ערכי שווי ומקדמים אקוו'</u> – שמאי הצדדים אינם חלוקים על השווי למ"ר מבונה שנקבע בשומת המשיבה, אך אינם מסכימים על המקדמים האקוו' שיש להביא בחשבון בחישוב ההשבחה. שמאית המשיבה טענה כי במידה ומקבלים את השווי למ"ר מבונה, יש לקבל גם את מקדמי ההתאמה שהביאה בחשבון בשומתה.
לאחר שבחנתי את המקדמים שהובאו בשומת המשיבה, ואת נתוני השווי עליהם הסתמכה, אני מקבל את טענתה של שמאית המשיבה בעניין זה ובהתאם בהחלטה זו אביא בחשבון את המקדמים האקוו' שנקבעו בשומת המשיבה, למעט ההפרדה בין מקדמי שטחי השירות מתחת למפלס הכניסה (0.35) למקדם שירות בתת הקרקע (0.2), שכן בהתחשב בטופוגרפיה המאפיינת את החלקה, אין הבדל בין תרומת חלקים אלו לשווי הנכס (הנ"ל יובא במקדם 0.35).
בהמשך לאמור, אני סבור כי השווי שנקבע מגלם את תרומת החצר והמרפסות כך שלא נדרש להביא בחשבון מקדם נפרד להנ"ל.
- <u>עליות חפירה</u> – כאמור לעיל, שמאי המבקש הביא בחשבון עלויות חפירה ופינוי בשטח קומת המסד המאושרת בהיתר הקודם, שבמקומה הוקנו זכויות לתוספת יחידת הדיור החדשה מתחת למפלס הקומה הקובעת.
לא קיבלתי את עמדתו של שמאי המבקש בעניין זה. מעיון בשני היתרי הבניה (הקודם ונשוא המימוש המבוקש) עולה כי בינוי שטח עיקרי במקום קומת המסד יתכן ואף תורם לשווי, מעבר לתרומת השווי למ"ר מבונה.
בהתחשב במאפייניה הפיזיים של החלקה שבנדון, בדגש על מאפייניה הטופוגרפיים, בינוי קומת מסד מאופיין בחיסכון בחומרי מילוי ו/או קירות תמך הנדרשים לבינוי בחלקה במצב הקודם. הגבהת קומת המסד לצורך השימוש למגורים, מאפשרת חיסכון נוסף ברכיבים אלו, כך שעל הצד הזהיר, בהחלטה זו אביא בחשבון כי בגין רכיב זה לא נוצרה עלות עודפת או השבחה נוספת על ההשבחה הגולמית שתקבע.

רחוב תרשיש 22 מודיעין – מכבים – רעות | טל' 050-7883340 | Email: barak.s.real@gmail.com

9.2 תחשיבי ההשבחה

שטח אקוו' מצב קודם

שטח המגרש במ"ר				458
שטח לחישוב	**שיעור זכויות**	**שטח במ"ר**	**מקדם אקוו'**	**סה"כ**
קומת מסד (36% תכסית + 4% שירות)	40%	183.2	0.2	36.6
עיקרי	108%	494.6	1	494.6
שירות ללא ממ"ד	12%	19.0	0.4	7.6
שירות מתחת לכניסה הקובעת	36%	164.9	0.35	57.7
שירות מדרגות		60.0	0.4	24.0
סה"כ שטח במ"ר אקוו' במצב הקודם				**620.6**

שטח אקוו' מצב חדש

שטח המגרש במ"ר				427
שטח לחישוב	**שיעור זכויות**	**שטח במ"ר**	**מקדם אקוו'**	**סה"כ**
עיקרי מעל הכניסה הקובעת	112%	478.2	1	478.2
עיקרי מתחת לכניסה הקובעת	41%	175.1	0.85	148.8
שירות מעל הכניסה הקובעת (ללא ממ"ד)	37%	122.0	0.4	48.8
שירות מתחת לכניסה הקובעת (ללא ממ"ד)	74%	304.0	0.35	106.4
סה"כ שטח במ"ר אקוו' במצב החדש				**782.2**

שטח אקוו' מבוקש במסגרת המימוש שבנדון

שטח לחישוב	**שטח במ"ר**	**מקדם אקוו'**	**סה"כ**
עיקרי מעל הכניסה הקובעת	478.2	1	478.2
עיקרי מתחת לכניסה הקובעת	157.1	0.85	133.5
שירות מעל הכניסה הקובעת (ללא ממ"ד) כולל מדרגות בכל הקומות	72.8	0.4	29.1
שירות מתחת לכניסה הקובעת (ללא ממ"ד)	237.5	0.35	83.1
סה"כ שטח במ"ר אקוו' מנוצל במימוש שבנדון			**724.0**

רחוב תרשיש 22 מודיעין – מכבים – רעות | טל' 050-7883340 | Email: barak.s.real@gmail.com

תחשיב ההשבחה החייבת

שטח במ"ר אקוו' מצב קודם	620.6
שטח במ"ר אקוו' מצב חדש	782.2
תוספת לשטח אקוו' לחישוב השבחה מלאה	**161.7**
שווי למ"ר מבונה אקוו' (מוסכם)	₪1,390
סה"כ השבחה מלאה	**₪224,716**
שטח במ"ר אקוו' מנוצל במימוש שבנדון	724.0
תוספת לשטח אקוו' בהתאם למימוש (ביחס למצב הקודם)	103.42
חלקיות המימוש לפי פס"ד זעירא	64%
סה"כ השבחה לחיוב	**₪143,759**

10. <u>החלטה</u>

בהתאם לכל הנתונים המפורטים לעיל, ולאחר שבחנתי את שומות הצדדים ואת טיעוניהם כפי שבאו לידי ביטוי במסמכי התגובה ובישיבה שהתקיימה בפני, הגעתי לכלל החלטה כי ההשבחה והיטל הנדרש בגינה הינם, כדלקמן:

מקור החיוב	תאריך קובע	ההשבחה	היטל השבחה
257-0778852	03/07/2023	₪143,759	₪71,879

בהתאם לסמכותי לפי סע' 16 לתוספת השלישית, בתקופה בה התנהל הדיון בפני, סכום היטל ההשבחה יוצמד לנמוך מבין מדד המחירים לצרכן או מדד תשומות הבניה, ולא יישא תשלומי פיגורים.

אני מצהיר כי אין לי כל חלק או עניין אישי בנכס וכי ההחלטה נעשתה לפי מיטב ידיעותיי והבנתי המקצועית.

ולראיה באתי על החתום,

ברק שוורצברד

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

רחוב תרשיש 22 מודיעין – מכבים – רעות | טל' 050-7883340 | Email: barak.s.real@gmail.com