אמנון נזרי, שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

אמנון נזרי, מהנדס בנין ושמאי מקרקעין
אלכס שנברגר, שמאי מקרקעין, כלכלן ובוגר מינהל עסקים

תאריך: **13.11.2017**
מספר תיק: **1960-2016**
מספרנו: **516976.3**

שומה מכרעת להיטל השבחה
גוש 6223, חלקה 67
רחוב לנדאו 34, רמת פנקס, אור יהודה

אמנון נזרי בע"מ, דרך אבא הלל סילבר 12, רמת-גן 5250606 (מגדל חוגי קומה 7)
טל. 074-7191000 פקס. 074-7191001 דוא"ל: amnon@nizry.com

תאריך: **13.11.2017**
מספר תיק: **1960-2016**
מספרנו: **516976.3**

לכבוד:

גב' אילנה פורת
(המבקשת)
ע"י מר עופר נוי, שמאי מקרקעין

הועדה המקומית לתו"ב אור יהודה
(המשיבה)
ע"י מר ארז ליטן, שמאית מקרקעין

ג.א.נ.,

ג.א.נ.,

שומה מכרעת להיטל השבחה
גוש 6223, חלקה 67
רחוב לנדאו 34, רמת פנקס, אור יהודה

בהתאם להוראות סעיף 14 (ב) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965, מונתי כשמאי מכריע לענין ההשבחה שחלה בשווי הנכס שבנדון עקב אישור תכניות תממ/177, תממ/במ/238/5 ותממ/מק/49.

מימוש הזכויות הינו בדרך של העברת זכויות.

הוצגו בפני שומות הצדדים:
חוות דעתו של ארז ליטן, שמאי מקרקעין מטעם הועדה המקומית לתכנון ולבניה אור יהודה (המשיבה), מיום 6.11.2016.
חוות דעתו של מר עופר נוי, שמאי מקרקעין מטעם בעלת הזכויות במקרקעין (המבקשת), מיום 25.12.2016.

בתאריך 12.02.2017 נערך דיון בנושא שבנדון בהשתתפות שמאי הצדדים והח"מ.

שמאי הצדדים קיבלו הזדמנות נאותה לטעון טיעוניהם, להציג ראיות ולהגיב על טיעוני הצד שכנגד.

שמאי הצדדים קיבלו את סיכום הדיון וקיבלו אפשרות להגיש הערות לסיכום הדיון.

לצורך מתן חוות הדעת ביקרתי בנכס שבנדון ובסביבתו.

וזאת חוות דעתי:

1. **<u>מטרת ההערכה</u>**

הערכת ההשבחה שחלה בשווי הנכס שבנדון, כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965, עקב אישור תכניות תממ/177, תממ/במ/238/5 ותממ/מק/49.

2. **<u>תאריך ביקור בנכס</u>**

ביקרתי בנכס ובסביבתו בתאריך 21.07.2017.

3. **<u>המועדים הקובעים להערכה</u>**

מועד תחילת תכנית תממ/177	-	22.03.1989.
מועד תחילת תכנית תממ/238/5	-	31.01.1996.
מועד תחילת תכנית תממ/מק/49	-	10.07.2002.

4. **<u>פרטי הנכס</u>**

מהות הנכס:	מגרש למגורים
גוש:	6223
חלקה:	67
שטח רשום[1]:	1,094 מ"ר
שטח מגרש נטו:	כ-955 מ"ר (ממדידה גרפית)
כתובת הנכס:	רחוב לנדאו 34, רמת פנקס, אור יהודה

[1] עפ"י מידע מפנקס הזכויות שהופק באמצעות האינרטנט בתאריך 4.08.2016.

5. <u>תאור הסביבה והנכס</u>

5.1 הנכס נשוא הערכה ממוקם בעברו הדרומי ובעברו המזרחי של רחוב לנדאו, בחלק הצפוני של אור יהודה.
רחוב לנדאו סלול באספלט עם מדרכות מרוצפות באבנים משתלבות ועם תאורת רחוב.

5.2 הפיתוח הסביבתי מלא וכולל כבישים סלולים אספלט, מדרכות מרוצפות אבנים משתלבות, תאורת רחוב, תשתיות חשמל, מים, ביוב וכיו"ב.

5.3 סביבתו הקרובה של הנכס מאופיינת בבתי מגורים צמודי קרקע חדשים לצד ותיקים.
מערבית לנכס, בעבר המערבי של רחוב לנדאו, חלקה ביעוד למבנה ציבור, בה פועל מקווה טהרה לנשים – רמת פנקס.

5.4 חלקה 67 בגוש 6223 הינה בעלת צורה אי רגולרית בעלת פינה מעוגלת בחלק הצפון-מערבי, עם חזית צפונית הפונה לרחוב לנדאו באורך של כ-46 מ', וחזית מזרחית הפונה לרחוב לנדאו באורך של כ-24 מ' ושטח רשום של 1,094 מ"ר.

5.5 בהתאם למייל שהעביר שמאי המבקשת אשר התקבל מאת אגף ההנדסה, המחלקה לרישוי בניה של עיריית אור יהודה, עולה כי בחלקה הנדונה חלו הפקעות מתוקף תכנית תממ/177 (הפקעה של 1 מ' מכל צד של המגרש ; הפקעה של 4 מ' ממערב).
שטח המגרש נטו לאחר תחילתה של תכנית תממ/177 שנלקח בחשבון בשומה זו, בהתבסס על מדידה גרפית שהוסכמה ע"י שמאי הצדדים, הינו כ-955 מ"ר.

5.6 בעת הביקור נמצא המגרש שבנדון ריק ופנוי, לאחר שלאחרונה נהרסו שני מבנים ותיקים שהיו בנויים עליו.

6. **<u>מצב תכנוני</u>**

על החלקה שבנדון חלות התכניות הרלוונטיות שבנדון.

6.1 <u>מצב קודם</u>

תכנית תממ/25, אשר פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 814 מיום 19.01.1961.

בהתאם לתשריט התכנית מסווגת החלקה שבנדון באזור מגורים א'.

<u>להלן פירוט זכויות הבניה באזור מגורים א':</u>

שטח מגרש מינמלי לבניה:	950 מ"ר
אחוזי בניה מקסימליים:	15% ולא יותר מ-120 מ"ר
מספר יחידות דיור:	2
גובה:	קומה אחת
בנייני עזר:	15 מ"ר
בנין חקלאי:	25 מ"ר

6.2 <u>מצב חדש</u>

6.2.1 **תכנית תממ/177**, אשר פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 3627 מיום 7.03.1989.

בהתאם לתשריט התכנית מסווגת החלקה שבנדון באזור מגורים א'.

<u>להלן פירוט זכויות הבניה באזור מגורים א':</u>

שטח מגרש מינמלי לבניה:	850 מ"ר
אחוזי בניה:	קומה 1 – 30% 2 קומות – 40%
תכסית קומת קרקע:	20% משטח המגרש
מספר יחידות דיור:	2
מבנה עזר:	20 מ"ר

6.2.2 **תכנית תממ/במ/238/5**, אשר פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 4371 מיום 16.01.1996.

בהתאם לתשריט התכנית מסווגת החלקה שבנדון באזור מגורים א'. בתחום החלקה עובר קו רעש מטוסים בעוצמה של LDN 60.

להלן פירוט זכויות הבניה באזור מגורים א':

אחוזי בניה:	65% (כולל עליות גג)
מספר קומות:	2
תכסית קומת קרקע:	35%
מספר יחידות דיור:	4
מרתף[2]:	50 מ"ר ליח"ד
עליית גג:	23 מ"ר ליח"ד (לא תותר מרפסת גג)
מרפסות[3]:	מרפסת לא מקורה בקומה א'
חניה:	15 מ"ר ליח"ד (יכלל בשטח השירות)

חלוקת יחידות דיור בבנין:
תותר חלוקה אפקית או אנכית של הדירות.
במידה ותבנה 2 יח"ד זו על גב זו – תותר הצמדת מרתף הדירה שבקומת הקרקע בלבד והצמדת עליית הגג לדירה העליונה בלבד.

הגבלות בניה בגין רעש מטוסים:
החלקה כלולה באזור חשוף לרעש מטוסים שבין LDN 60-65. בה לא ינתנו היתרי בניה, אלא אם הנ"ל תוכנן בתכנון אקוסטי עפ"י נספח אקוסטי שיוכן על ידי יועץ אקוסטי ויביא להפחתת רעש של 25 DB (A) מחוץ למבנה לתוכו, בהתאם להנחיות המפורטות בתמ"א 2/4 נתב"ג.

מאחר והבניה לפי תכנית זו מבוצעת בשטח החשוף בחלקו לרעש מטוסים הממריאים, טסים ונוחתים מנתב"ג, ינתן היתר בניה בשטחים הנמצאים בתחום התכנית ובתוך התחום שמעל 25 תח"ר רק לאחר שיו"ר הועדה המחוזית לתכנון ולבניה יעביר הערה לרשם המקרקעין לגבי המקרקעין המצויים בתחום התכנית והם בתוך התחום שמעל 25 תח"ר וזאת 60 יום ממועד מתן תוקף לתכנית.

קווי בנין:
קדמי – כמסומן בתשריט.
צדדי[4] – 3 מ'
אחורי – 5 מ'

[2] המרתף יהיה צמוד לדירה שמעליו והכניסה למרתף תהיה אך ורק דרך הדירה שמעליו. גבולות המרתף לא יחרגו מגבולות הקומה שמעליו. המרתף יכלול שטח מקלט. הקמת מרתף תותר רק במקרה וייהרס הבנין הקיים ותובטח יציבות המבנים הסמוכים לשביעות רצון מהנדס הועדה.
[3] בתנאי שייקבע בהיתר הבניה שלא תהיה סגירה בקירות או גג של המרפסת האמורה.
[4] בין שכנים באותה חלקה תותר בניה בקו בנין 0 (צדדי) בהסכמה.

<u>תנאים למתן היתר בניה:</u>

1. אישור תכניות ביוב וניקוז על ידי הרשויות – משרד הבריאות ורשות הניקוז, והבטחת הביצוע עד לפני האיכלוס.

2. תכניות לדרכים וחניות כנ"ל, והקמת סוללה אקוסטית.

3. עם אישור התב"ע יוכנו ויוגשו:

א. תכניות בינוי מפורטות בק.מ. 1:250 בהתאם לאמור בסעיפים 9 ו-10 להוראות התכנית, אשר יאושרו על ידי הועדה המקומית.

ב. הנספחים הבאים יוכנו לפני הוצאת היתרי הבניה ויאושרו ע"י מהנדס המועצה האזורית אפעל כתנאי להוצאת היתר בניה.

- נספח פיתוח וגינון בק.מ. 1:250.

- נספח תשתית בק.מ. 1:250.

ג. בתכניות והנספחים הנ"ל יש להביא לביטוי את הנקודות הבאות:

- פרט אופייני לביתן אשפה.

- פרט אופייני לגדר ולשער כניסה.

- פרט אופייני לכניסה לחניה.

- הגדרת הרחובות ומיספורם.

- פינוי האשפה מבניינים המיועדים למבני מסחר וציבור, שב"צ וכדומה יעשה באמצעות מכולות נפרדות.

ד. היתרי הבניה בתחום התכנית ינתנו רק לאחר ביצוע בפועל של הרמזור בצומת הכניסה הקיים על כביש 461.

6.2.3 **תכנית מתאר ארצית 2/4 – נתב"ג**, אשר פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 4525 מיום 25.05.1997.

מטרות התכנית:

א. שמירת המרחב והסדרת ייעודי הקרקע הנדרשים לפיתוח ותפעול נתב"ג כנמל תעופה בינלאומי ראשי של מדינת ישראל בהווה ובעתיד.
ב. שמירה על רמה נאותה של בטיחות הטיסה.
ג. הבטחת יעילות וגמישות תפעולית של מערך המסלולים בנתב"ג.
ד. מזעור רמת החשיפה לרעש מטוסים של האוכלוסיה בתחם ההשפעה של נתב"ג.
ה. הגדרת ייעודי הקרקע ושימושה לשם פיתוח המערך הפיזי של נתב"ג.
ו. הגדרת ייעודי הקרקע ושימושיה כבסיס להכנת תכניות מפורטות לאזור המצויין בפרק ג' סעיף 5.
ז. הטלת הגבלות בניה ושימושי קרקע לשמירה על דרכי הגישה האוויריות אל נתב"ג.
ח. הקמת מנגנון מעקב ובקרה אחר ביצוע ההוראות הסביבתיות של התוכנית.

בהתאם לתשריט התכנית, בתחום החלקה עובר קו רעש מטוסים בעוצמה של LDN 60.

6.2.4 **תכנית תמם/מק/49**, אשר פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 5088 מיום 25.06.2002.

<u>מטרות התכנית:</u>

א. מתן אפשרות להמרת שטח עיקרי לשטח שירות ללא תוספת שטח עיקרי באזור מגורים א', להקמת מחסנים בלבד בגודל של עד 10 מ"ר ליח"ד מחוץ לקווי הבנין שנקבעו בתכנית תמם/במ/238/5.

ב. שינוי קו בנין אחורי למחסן בלבד מ-5 מ' ל-0 מ' ושינוי קו בנין צדדי למחסן בלבד מ-3 מ' ל-0 מ'.

<u>הוראות הבניה:</u>

א. תותר הקמת מחסן בשטח של עד 10 מ"ר על חשבון שטח עיקרי בקו בנין אחורי 0 מ' וקו בנין צדדי 0 מ' ללא תוספת שטח עיקרי. לא תותר הקמת מחסן בחזית הקדמית מעבר לקו הבנין הקדמי.

ב. המרחק המינימלי ממבנה המגורים 2 מ׳.

ג. גובה החלל הפנימי לא יעלה על 2.2 מ׳. גובה מירבי עד רום הגג 2.8 מ׳.

ד. חומרי הגמר וגווניהם יקבעו ע״י הועדה המקומית.

ה. תנאי למתן היתר בניה יהיה הסכמת שכן גובל.
לא תדרש חתימת השכן הגובה במקרה שלשכן הגובל קיים מבנה דומה על גבול אותו קו מגרש.
לא תדרש חתימת השכן הגובל במקרה שהמחסן יבנה במרחק של מטר אחד מגבול המגרש.

7. <u>הזכויות בנכס</u>

7.1 <u>רישום:</u>
עפ״י נסח רישום מקרקעין שהופק באמצעות האינטרנט רשומה חלקה 67 בגוש 6223 בפנקס הזכויות בלשכת רישום המקרקעין בחולון.

שטח רשום:	1,094 מ״ר
הבעלים:	פורת אילנה, החלק בנכס 1/2
	קראוס צבי שמואל, החלק בנכס 1/2

7.2 <u>הסכם מכר:</u>
הוצג בפני העתק הסכם מכר שנחתם ביום 4.08.2016 בין אילנה פורת וצבי שמואל קראוס (להלן: ״המוכר״) לבין מספר רוכשים פרטיים (להלן: ״הקונה״) [לא פורסמו שמות הרוכשים מטעמי פרטיות], להלן עיקריו:
המוכר הינו המחזיק הבלעדי והבעלים הרשום של מלוא הזכויות בממכר ברחוב לנדאו 34 באור יהודה והידוע כחלקה 67 בגוש 6223.

בתמורה למכירת מלוא הזכויות בממכר לרבות זכויות החזקה הבלעדית וזכויות הבעלות מתחייב הקונה לשלם למוכר סך של 4,350,000 ₪.

8. **<u>שומות הצדדים</u>**

הוצגו בפני שומות הצדדים, שעיקרן מובא להלן:

8.1 <u>שומת הועדה המקומית (המשיבה)</u>

מר ארז ליטן, שמאי מקרקעין מטעם הועדה המקומית, אשר ערך את חוות דעתו ביום 6.11.2016, העריך את ההשבחה שחלה בשווי הנכס עקב אישור תכניות תממ/177, תממ/במ/238/5 ותממ/מק/49, כדלקמן:

- **<u>השבחה עקב אישור תכנית תממ/177:</u>**

שטח חלקה: 1,094 מ"ר

<u>מצב קודם:</u>

	שטח	מקדם	שטח אק'
שטח עיקרי מותר	120 מ"ר	1.0	120 מ"ר אק'
מבנה עזר	15 מ"ר	0.4	6 מ"ר אק'
בנין חקלאי	25 מ"ר	0.4	10 מ"ר אק'
חצר	934 מ"ר	0.2	186.8 מ"ר אק'
סה"כ שטח אק' במצב הקודם			**322.8 מ"ר אק'**

<u>מצב חדש:</u>

	שטח	מקדם	שטח אק'
שטח עיקרי מותר (40%)	437.6 מ"ר		
שטח עיקרי בקומת קרקע	218.8 מ"ר	1.0	218.8 מ"ר אק'
שטח עיקרי בקומה א'	218.8 מ"ר	0.85	186 מ"ר אק'
מבנה עזר	20 מ"ר	0.4	8 מ"ר אק'
חצר	636 מ"ר	0.2	127.3 מ"ר אק'
הפחתה עבור בניה חדשה כתוספת למבנה קיים חד קומתי	317.6 מ"ר	0.1	(31.8 מ"ר אק')
סה"כ שטח אק' במצב החדש			**508 מ"ר אק'**

<u>השבחה:</u>

סה"כ תוספת שטח אק': 185.5 מ"ר אק'

שטח פטור מתשלום לפי סעיף 19(ג)[5]: 20 מ"ר

סה"כ שטח לחישוב ההשבחה: 165.5 מ"ר אק'

שווי מ"ר מבונה: ₪ 480

ההשבחה: ₪ **79,440**

לתאריך הקובע 22.03.1989.

[5] שטח מותר לבניה במצב הקודם הינו 120 מ"ר.

- **<u>השבחה עקב אישור תכנית תמם/במ/238/5:</u>**

שטח חלקה: 1,094 מ"ר

<u>מצב קודם:</u>

סה"כ שטח אק' (כפי שפורט לעיל): 508 מ"ר אק'

<u>מצב חדש:</u>

מספר יח"ד מותר: 4 יח"ד

	שטח	מקדם	שטח אק'
שטח עיקרי מותר (65%)	711 מ"ר		
שטח עיקרי עד 120 מ"ר ליח"ד	480 מ"ר	1.0	480 מ"ר אק'
יתרת שטח עיקרי מעבר ל-120 מ"ר	231 מ"ר	0.85	196 מ"ר אק'
שטחי חניות (15 מ"ר למקום חניה)	60 מ"ר	0.25	15 מ"ר אק'
מרתפים (50 מ"ר מרתף ליח"ד)	200 מ"ר	0.4	80 מ"ר אק'
חצר	651 מ"ר	0.25	163 מ"ר אק'
סה"כ שטח אק' במצב החדש			**934 מ"ר אק'**

<u>השבחה:</u>

סה"כ תוספת שטח אק': 426 מ"ר אק'

שווי מ"ר מבונה: ₪ 1,800

ההשבחה: ₪ **766,638**

לתאריך הקובע 31.01.1996.

- **<u>השבחה עקב אישור תכנית תמם/מק/49:</u>**

לא נוצרה השבחה.

8.2 שומת בעל הזכויות בנכס (המבקשת)

מר עופר נוי, שמאי מקרקעין מטעם בעלת הזכויות בנכס, אשר ערך את חוות דעתו ביום 25.12.2016, העריך את ההשבחה שחלה בשווי הנכס עקב אישור תכניות תמם/177, תממ/במ/238/5 ותממ/מק/49, כדלקמן:

- **<u>השבחה עקב אישור תכנית תמם/177:</u>**

<u>מצב קודם:</u>

שטח חלקה: 1,094 מ"ר

	שטח	מקדם	שטח אק'
שטח עיקרי מותר	120 מ"ר	1.25	150 מ"ר אק'
מבנה עזר	15 מ"ר	0.5	7.5 מ"ר אק'
מבנה חקלאי	25 מ"ר	0.4	10 מ"ר אק'
חצר	934 מ"ר	0.25	233.5 מ"ר אק'
סה"כ שטח אק' במצב הקודם			401 מ"ר אק'
שווי מ"ר מבונה			400 ₪
סה"כ שווי זכויות הבניה המצב הקודם			160,400 ₪
תרומת המחוברים (120 מ"ר x 727 ₪ x 20% יתרת חיים כלכליים)			17,400 ₪
סה"כ שווי במצב הקודם			**177,800** ₪

<u>מצב חדש:</u>

שטח מגרש נטו: 955 מ"ר

	שטח	מקדם	שטח אק'
שטח עיקרי מותר (40%)	382 מ"ר		
שטח עיקרי בקומת קרקע	191 מ"ר	1.0	191 מ"ר אק'
שטח עיקרי בקומה א'	191 מ"ר	0.7	133.7 מ"ר אק'
מבנה עזר	20 מ"ר	0.5	10 מ"ר אק'
חצר	744 מ"ר	0.25	186 מ"ר אק'
סה"כ שטח אק' במצב החדש			520.7 מ"ר אק'
שטח פטור מתשלום לפי סעיף 19(ג)			20 מ"ר אק'
שטח אק' במצב החדש			500.7 מ"ר אק'
שווי מ"ר מבונה			400 ₪
סה"כ שווי במצב החדש			**200,300** ₪

<u>השבחה:</u>

ההשבחה, במעוגל: **22,500** ₪

לתאריך הקובע 22.03.1989.

- **<u>השבחה עקב אישור תכנית תמם/במ/238/5:</u>**

שטח מגרש נטו: 955 מ"ר

<u>מצב קודם:</u>

	שטח	מקדם	שטח אק'
שטח עיקרי ראשי	185 מ"ר	1.0	185 מ"ר אק'
שטח 2 ממ"דים בקומת הקרקע	15 מ"ר	1.0	15 מ"ר
שטח עיקרי בקומה א' – שולי	197 מ"ר	0.7	137.9 מ"ר אק'
מבנה עזר	20 מ"ר	0.5	10 מ"ר אק'
חצר	735 מ"ר	0.25	183.75 מ"ר אק'
סה"כ שטח אק' במצב הקודם			531.7 מ"ר אק'
שווי מ"ר מבונה			1,595 ₪
סה"כ שווי במצב הקודם			**848,000** ₪

<u>מצב חדש:</u>

מספר יח"ד מותר: 4 יח"ד

	שטח	מקדם	שטח אק'
שטח עיקרי ראשי	400 מ"ר	1.0	400 מ"ר אק'
שטח עיקרי – שולי (השלמה ל-65%)	220.75 מ"ר	0.7	154.5 מ"ר אק'
שטחי חניות (15 מ"ר למקום חניה)	60 מ"ר	0.35	21 מ"ר אק'
מרתפים (50 מ"ר מרתף ליח"ד) כולל ממ"דים	200 מ"ר	0.4	80 מ"ר אק'
חצר	560.75 מ"ר	0.25	140.2 מ"ר אק'
סה"כ שטח אק'			795.7 מ"ר אק'
מקדם ליח"ד בדו משפחתי לעומת חד משפחתי/מקדם צפיפות			0.88
מקדם לפחת תכנוני			0.95
שווי מ"ר מבונה			1,595 ₪
שווי מצב חדש גולמי			1,061,019 ₪
מקדם דחיה עד למימוש (מגבלות הוצאת היתרי בניה)			0.89
סה"כ שווי במצב החדש			**944,300** ₪

<u>השבחה:</u>

השבחה גולמית: 96,300 ₪

הפחתה בגין מיגון אקוסטי לכל החלקה: (60,000 ₪)

סה"כ השבחה נטו: **36,300** ₪

לתאריך הקובע 31.01.1996.

- **<u>השבחה עקב אישור תכנית תמם/מק/49:</u>**

לא נוצרה השבחה.

9. **<u>עיקרי טיעוני הצדדים והכרעה</u>**

9.1 <u>הנושאם השנוי במחלוקת</u>:
בין הצדדים קיימות מחלוקות בנושאים הבאים:

- צורת החלקה ומגבלות הבניה בה.
- תרומת המחוברים לשווי הנכס.
- תרומת תכנית תמם/במ/238/5 לשווי הנכס.
- ערכי שווי.

9.2 <u>פירוט עיקרי טיעוני הצדדים והכרעה בנושאים השנויים במחלוקת</u>:

9.2.1 <u>צורת החלקה ומגבלות הבניה בה</u>

שמאי המבקשת:
שמאי המבקשת טוען כי החלקה שבנדון אינה רגולרית והינה בעלת שתי חזיתות, בהן מגבלת קווי הבניה הינה 5 מ'.
בהקמת שתי יח"ד במגרש עפ"י הוראות תכנית תמם/177 לא קיימת בעיה לניצול שטחי הבניה ו/או מגבלה תכנונית מהותית.
אולם בניצול זכויות הבניה מכח תכנית תמם/במ/238/5, המאפשרת הקמת 4 יח"ד בחלקה, המהווה את השימוש המיטבי בחלקה, קיימים קשיים תכנוניים במימוש זכויות הבניה בשל קווי הבנין לחזית של 5 מ' מחד וצורתה העגולה של החלקה בפינה הצפון מערבית של החלקה מאידך.

עוד טוען שמאי המבקשת כי עשויה להיות מגבלה תכנונית לפיה לא יינתן אישור לכניסה לרכב בסמוך מאוד למפגש הרחובות, שאמור להפוך לצומת סואן, ולפיכך לא תהיה ברירה אלא ליצור דרך מעבר אחת וכתוצאה מכך חלוקה למגרשים חזיתיים ועורפיים.

בנוסף טוען שמאי המבקשת כי מגבלה מהותית נוספת נובעת מדרישות הבניה של תמ"א 2/4 אשר אושרה לאחר אישור תכנית תמם/במ/238/5, אך מגבלותיה הוכללו בתכנית. בהתאם לדרישות התמ"א, בין היתר, יש להימנע מלהפנות את הפתחים בחדרי השינה ובחדר המגורים לכיוון צירי הטיסה.

שמאי המבקשת טוען כי ברור שקיים קושי מהותי לתכנן את היחידות הדרומיות בכל דו משפחתי באופן שהפתחים שלו לא יפנו לכיוון צירי הטיסה, כאשר צידם הצפוני הינו קיר בטון משותף עם הדו משפחתי השני.

לעומת זאת טוען שמאי המבקשת כי במצב קודם, כאשר ניתן לבנות רק 2 יח״ד בחלקה, ניתן לכוון את הפתחים לכיוון שאינו פונה לצירי הטיסה.

מכל האמור לעיל הביא בחשבון שמאי המבקשת מקדם פחת תכנוני בשיעור של 0.95 בגין צורת המגרש במצב חדש לתכנית תמם/במ/238/5.

בהתייחס לעמדת שמאי המשיבה כי תכנית תמם/במ/238/5 יצרה שיפורים נוספים בנושאי מרפסות וגדרות, טוען שמאי המבקשת כי אין בהם אלא הגדרה של נושאים המותרים לפי תקנות התו״ב ומימלא המשיבה לא טענה ולא טוענת שיש בהם השבחה, כאן או בשומות קודמות. הקטנת קו הבנין האחורי, אינה רלוונטית כיוון שאין קו בנין אחורי בנכס הנדון (יש רק חזית וצד).

שמאי המשיבה:
שמאי המשיבה טוען כי המגרש שבנדון בעל צורה אידיאלית להקמת 4 יח״ד. החזית הארוכה (42 מ׳ לאחר הפקעה) תאפשר גישה ישירה מהחזית לכל אחת מיח״ד. החלקה ניתנת לחלוקה דמיונית לשני מגרשים בני 477 מ״ר כל אחד. על כל אחד מהם ניתן להקים בית דו משפחתי. החזית הארוכה לא תחייב בנית יחידות עורפיות וזה יתרון גדול שלא קיים ברוב ממגרשי ההשוואה.
לטענת שמאי המשיבה במבט על שתי החלקות הגובלות עם החלקה שבנדון קל להבחין ביתרון הגדול שלה ביחס אליהן.
טענת שמאי המבקשת על-פיה למגרש עם חזית של 21 מ׳ ועומק כ-23 מ׳, המיועד להקמת שתי יחידות דיור יש מגבלות תכנוניות אינה יכולה להתקבל.

עוד טוען שמאי המשיבה כי החזית הארוכה של המגרש תמנע את הצורך בבניית יחידות עורפיות, בניה מחייבת ברוב החלקות באזור.

לאחר שבחן את שומתו המכרעת של מר שמואל רוזנברג מתאריך 7.01.2010 לנכס ברחוב לנדאו 24, חלקה 63 בגוש 6223, בה קבע מר רוזנברג מקדם הפחתה בשיעור של 0.9 ליחידת הדיור העורפית, סבור שמאי המשיבה כי במקרה שבנדון יש להביא בחשבון אף מקדם שיפור תכנוני למגרש בשיעור של 5% ביחס למגרש רגיל, היות ובמגרש הנדון ניתן לתכנן 4 יח״ד חזיתיות.

שמאי המשיבה טוען כי יש להביא בחשבון גם שיפורים נוספים שקיימים בתכנית תמם/במ/238/5 הינם האפשרות להקמת מרפסת, גדר בגובה 1.8 מ' באגף והקטנת קו בנין אחורי מ-6 מ' ל-5 מ'.

הכרעה:
טענתת שמאי המבקשת לענין מגבלות הבניה על המגרש בשל צורתו, הוראות קווי הבנין בו והוראות איסור תכנון פתחים לכיוון צירי הטיסה, לא הוכחה.
בהתייחס לצורת החלקה, מידותיה ואורך חזיתה, הנני סבור כי לא קיימת מגבלה ו/או מניעה לניצול מיטבי של זכויות הבניה בחלקה, לרבות תכנון כיוון פתחי החלונות. בין היתר ניתן ליישם גם את הצעתו של שמאי המשיבה, על-פיה ניתן לתכנן בחלקה 4 יחידות דיור חזיתיות לרחוב לנדאו.

9.2.2 <u>תרומת המחוברים לשווי הנכס</u>

שמאי המבקשת:
שמאי המבקשת טוען כי בחישוב ההשבחה הביא בחשבון כי השימוש המיטבי במצב הקודם הינו המשך הימוש במבנים שהיו בנויים על החלקה, בשטח של כ-120 מ"ר, אשר ככל הנראה נבנו באמצע שנות ה-50 וה-60. בשנת 1996 נותרו עוד כ-10 שנים לסיום חייהם הכלכליים (הנכסים נהרסו בשנת 2016).

שמאי המבקשת הביא בחשבון במצב חדש כי לאור תוספת זכויות הבניה השימוש המיטבי הינו הקרקע כריקה.

שמאי המבקשת מציין כי תרומת הבנוי שהביא בחשבון בתחשיבו דומה להפחתה שביצע שמאי המשיבה בשומתו בגין בניה חדשה כתוספת למבנה קיים חד קומתי וקטן.

שמאי המשיבה:
שמאי המשיבה טוען כי בחלקה שבנדון היו קיימים שני מבנים.
ממדידה גרפית שערך שמאי המשיבה של המבנים עולה כי אחד המבנים שהיה בנוי היה בשטח של כ-40 מ"ר והמבנה השני היה מבנה עזר או בנין חקלאי. שמאי המשיבה טוען כי לא היה בנוי בית בשטח של 120 מ"ר.
שמאי המשיבה הביא בחשבון הפחתה בגין תוספת בניה חדשה למבנה קיים במועד תחילתה של תכנית תמם/177.

הכרעה:
במועד הביקור בנכס לא היו קיימים כבר המבנים שהיו בנויים על המגרש, לאחר שנהרסו לאחרונה.

בהעדר תיעוד מהימן לגבי שטח המבנים, רמת בנייתם ומצבם הפיזי במועד תחילתה של תכנית תממ/177, החלטתי לקבל את גישתו של שמאי המשיבה לגבי אופן השפעתם על שווי הנכס במצב התכנוני החדש (לאחר תחילתה של תכנית תממ/177). עמדתו זו של שמאי המשיבה מבטאת לדעתי מידת זהירות סבירה בהתחשב במטרת השומה.

עם זאת, קבעתי את ההפחתה באופן שונה מהאופן בו נקט שמאי המשיבה בתחשיב שומתו.

9.2.3 <u>תרומת תכנית תממ/במ/238/5 לשווי הנכס</u>

שמאי המבקשת:

<u>הפחתה בגין רעש מטוסים:</u>
שמאי המבקשת טוען כי בהוראות תכנית תממ/במ/238/5 נקבע כי על החלקה הנדונה חלות מגבלות בניה בגין רעש מטוסים, ולא יינתן בה היתר בניה, אלא אם הבניה תתוכנן בתכנון אקוסטי עפ"י נספח אקוסטי שיוכן ע"י יועץ אקוסטי ויביא להפחתת הרעש בהתאם להנחיות תמ"א 2/4 נתב"ג.
שמאי המבקשת מציין כי במצב התכנוני הקודם לא חלו מגבלות אלו מאחר ותמ"א 2/4 אושרה לאחר מועד אישור תכנית תממ/במ/238/5. עפ"י הוראות תמ"א 2/4 לא ניתן לדעת האם החלקה הנדונה בתחום מגבלות רעש מטוסים, וכן בתמ"א אין חובה להכין נספח אקוסטי לבניה של פחות מ-16 יח"ד כל עוד פועלים לפי התדריך, לכן תממ/במ/238/5 למעשה מוסיפה מגבלות שלא היו קיימות קודם לכן.

עוד טוען שמאי המבקשת כי תוספת השטחים בתכנית ותוספת יחידות הדיור יוצרות תכנון מורכב הרבה יותר לאור מגבלות התמ"א.

שמאי המבקשת טוען כי לנושא רעש המטוסים והכללת מגבלות תמ"א 2/4 בתכנית תממ/במ/238/5 מספר השפעות על החלקה הנדונה, כדלקמן:

א. צורך בהכנת נספח אקוסטי שיוכן ע"י יועץ אקוסטי (עלויות בניה).

ב. פחת תכנוני לאור מגבלות התכנון בתמ"א (מקדם פחת תכנוני).

ג. עלויות הנובעות מהדרישה להפחתת רעש מטוסים, כגון בנית גגות בטון, גם אם יותקנו גגות רעפים מעל התקרה הקונסטרוקטיבית (עלויות בניה).

ד. השפעה על שווי מ"ר מבונה ביחס לנכסי השוואה לאור רעש המטוסים (אף לאחר ביצוע הבינוי באופן שמקטין את רעש המטוסים, הרי שהרעש קיים בחצר או כאשר פותחים חלון). יצויין כי מספר הנכסים ברמת פנקס אשר כלולים במגבלות אלו הינו נמוך (מדובר על 15 חלקות בלבד באזור הבנוי).

לחיזוק עמדתו מפנה שמאי המבקשת לשומתה המכרעת של גב' נאוה סירקיס מתאריך 27.10.2015 לנכס ברחוב איש חי 19, אור יהודה, חלקה 121/1 בגוש 6223, בה הביאה בחשבון גב' סירקיס עלות עודפת בגין מיגון אקוסטי (הכנת נספח אקוסטי, טיפול בפתחים ובחירת חומרי בניה) בסך 30,000 ₪ וזאת למגרש בשטח 487 מ"ר (מחצית החלקה).

בהתאם לקביעה זו הביא בחשבון שמאי המבקשת עלות עודפת בסך 60,000 ₪ לצורך מיגון אקוסטי (בגין השפעות סעיפים א ו-ג' לעיל).
שמאי המבקשת טוען כי נושא הפחת התכנוני (סעיף ב' לעיל) נכלל בתחשיבו במסגרת מקדם הפחתה לפחת תכנוני בחלקה ולכן אין צורך לבצע הפחתה נוספת.

בהתייחס לעמדת שמאי המשיבה על-פיה כל הנכסים בסביבה נפגעו באופן דומה מרעש מטוסים, טוען שמאי המבקשת כי לענין זה שתי אפשרויות:

א. אם טועה שמאי המשיבה, והפגיעה היא רק במספר מצומצם של נכסים כמסומן בתכנית, הרי ברור שרעש מטוסים והמגבלות שהוטלו כתוצאה מכך מהווים פגיעה מהותית בנכס, והפגיעה הולכת וגדלה ככל שגדלות הזכויות.

ב. אם צודק שמאי המשיבה, וכל הנכסים נפגעו באופן דומה, הרי שסימון הנכס הנדון כנכס בעייתי ע"י הועדה המקומית פוגע באופן חמור בנכס, שכן רוכש סביר יזהר מלרכוש נכס זה ויעדיף נכס אחר בסביבה שאינו נכלל ברשימת 15 הנכסים שנפגעו מרעש מטוסים. על כן הפגיעה חמורה הרבה יותר מאשר ציין בשומתו. מדובר בפגיעה במוניטין של הנכס ואזהרה מלרכוש את הנכס.

הכללת הנכס הנדון ברשימה מטילה שורה של מגבלות מוחשיות, החל ממגבלות תכנוניות (מיקום פתחים לדוגמה), מגבלות אשר גורמות לגידול בעלויות הבניה (כגון תקרת בטון מתחת לגג רעפים במקום תקרת רביץ) וצורך בהכנת תכנית אקוסטית. לגישתו, העלות העודפת שהביא בחשבון בתחשיב שומתו הינה על הצד הנמוך והזהיר.

שמאי המבקשת טוען כי מספיק לעשות חישוב של עלות תקרת בטון לעומת תקרת רביץ וכבר מגיעים לעלות משמעותית (בשנת 1996 עדיין היה נהוג לבנות תקרות רביץ), בתוספת עלות הכנת תכנית אקוסטית והשפעת המגבלות הנוספות, מגיעים בקלות לסכום שקבע בתחשיב שומתו.

<u>דחיה למימוש תכנית תמם/במ/238/5</u>:

שמאי המבקשת טוען כי קיימות מגבלות רבות להוצאת היתר בניה מצב החדש, כדלקמן:

- בנכסים החשופים לרעש מטוסים יינתן היתר רק לאחר שיו"ר הוועדה המחוזית לתכנון ובניה יעביר הערה לרשם המקרקעין לפיה קיימות מגבלות בניה בשל רעש מטוסים. הנושא לא בוצע עד היום (כפי שניתן לראות בנסח רישום המקרקעין).
- בהתייחס לכל שטח התכנית נדרש אישור תכניות ביוב וניקוז ע"י הרשויות והבטחת הביצוע עד האכלוס, תכניות לדרכים וחניות, תכניות בינוי מפורטות לכל היעודים בתכנית, נספחי פיתוח וגינון, נספח תשתית.
- היתרים ינתנו רק לאחר ביצוע בפועל של הרמזור בצומת הכניסה הקיים על כביש 461, יצויין כי תהליך אישור רמזור וביצועו הינו תהליך מורכב, המובסס על הכנת תכנית הבנויה על תהליך מובנה, הכולל ספירת תנועה ידנית, תעוד המצב הגיאומטרי הקיים, ביצוע סקר תאונות (3 שנים אחורה), בחינה האם ניתן לשפר את הצומת ללא רמזור באמצעות חלופות אחרות, הצדקת התקנת רמזור, תכנון הצומת והרמזור (לרבות חישובי מטריצת הזמנים הבין ירוקים, תרשים זרימה ופריסת תכניות הזמנים, תכניות בטיחות וסידורי תנועה), קבלת אישורים, הכנת תקציבים מתאימים וביצוע הרמזור (שמאי המבקשת התבסס על אתר האינטרנט של משרד התחבורה). שמאי המבקשת טוען כי אין וודאות מתי נושא זה יבוצע, ויכול שיקח מספר שנים.
- תחילת ביצוע התכנית תוך שלוש וחצי שנים מיום מתן תוקף לתכנית.

מכל האמור לעיל טוען שמאי המבקשת כי קיימות מגבלות רבות להוצאת היתרים. עד היום כל ההרחבה הכלולה בתכנית תמם/במ/238/5 לא בוצעה, אף שעברו כבר כ-20 שנים.

לאחר שבחן את מכלול המגבלות והדרישות להוצאת היתרי בניה בחלקה הנדונה הביא בחשבון מקדם דחיה עד למימוש זכויות הבניה בשיעור של 0.89, המשקף דחיה לשנתיים בשיעור היוון של 6% לשנה.

בהתייחס לעמדת שמאי המשיבה משיב שמאי המבקשת כי כאשר קיימות מגבלות אמיתיות בתכנית, כפי שקיימות במקרה הנדון, יש להביא בחשבון את השפעתן ולקבוע דחיה סבירה בגינן, בשונה מהוראות וממגבלות בתכניות "סטנדרטיות" שאינן גורמות לדחיה משמעותית.

בתכנית זו יש מגבלות שלא קיימות בתכניות "סטנדרטיות", לדוגמה רישום הערה בטאבו לענין מגבלות הבניה, דבר שלא בוצע עד היום, נדרשות שורה של תכניות ביוב וניקוז, דרכים וחניות, תכניות בינוי מפורטות לכל היעודים בתכנית וכיו"ב, אלו תכניות שעל הועדה לקדם וזה תלוי ברצונה ובסדרי העדיפויות שלה. מכיוון שרמת פנקס היתה מקום שולי ולא מרכזי בועדה המקומית, מקום אשר הוזנח שנים רבות ועד היום, חזקה שהיה לוקח זמן רב עד אישור תכניות כאמור, ולראיה טרם התפתחה ההרחבה הסמוכה.

לבסוף, ביצוע רמזור בכניסה לרמת פנקס על כביש 461, זהו הליך ארוך שיכול לקחת שנים כפי שתואר לעיל. שמאי המבקשת סבור כי תקופה של שנה וחצי כפי שהביא בחשבון בשומתו הינה דחיה קצרה על הצד המאוד זהיר.

<u>התאמה לבינוי חדש:</u>
בחישוב ההשבחה הביא בחשבון שמאי המבקשת מקדם התאמה בשיעור של 0.88 לנכסים בבינוי דו משפחתי ביחס לבינוי חד משפחתי/מקדם הגדלת צפיפות (מ-2 יח"ד ל-4 יח"ד). שמאי המבקשת טוען כי שמאי המשיבה התעלם ממקדם זה. הגדלת זכויות הבניה מ-40% ל-65% בתוספת מרתפים צריכה לבוא לידי ביטוי או בשוליות גדולה או בהגדלת מספר יחידות הדיור, אשר מבטלת שוליות אך מגדילה צפיפות. אי אפשר לאחוז את המקל משני קצותיו.

צריך להבין גם את מידת הפגיעה כתוצאה מבנית דו משפחתי עם קיר משותף לאורך 14 מ', שמהווה פגיעה אמיתית בנכס וכן את רוחב המגרש ליחידה במצב החדש, אשר בניכוי קווי בנין מותיר כ-6 מ' בלבד. כך שיש פגיעה גם ברמת הצפיפות והפרטיות לעומת נכס חד משפחתי עם 4 כיווני אויר.

ממ"דים:
בחישוב ההשבחה הביא בחשבון שמאי המבקשת כי במצב הקודם הותרו 2 ממ"דים (לפי תקנות הג"א 1990) בשטח של 7.5 מ"ר כ"א, כאשר במצב חדש הממ"דים נכללו בשטח המרתף בהתאם להוראות התכנית.

שמאי המשיבה:

הפחתה בגין רעש מטוסים:
בהתייחס להפחתה בגין רעש מטוסים אותה הביא בחשבון שמאי המבקשת, טוען שמאי המשיבה כי מדובר בהוצאה קטנה ידועה מראש המשתקפת בשווי הנכסים באור יהודה. אין מקום להפחתה נוספת. קיימים הרבה מרכיבים שאינם נידונים בשומות בגלל שהם ידועים או בגלל שהם לא משמעותיים או בגלל שיש גבול למרכיבי החישוב (אפשר להוסיף: כיווני אויר, כיוון שמש, סוג קרקע וכו'). אין מקום לחשב את מרכיב הרעש היות והוא קיים ברוב שטחה של אור יהודה ומשתקף במחירים בה.

לחיזוק עמדתו מפנה שמאי המשיבה לשומתו המכרעת של מר שמואל רוזנברג מתאריך 7.01.2010 לנכס ברחוב לנדאו 24, חלקה 63 בגוש 6223, בה לא חישב מר רוזנברג הפחתה בגין רעש, למרות שחלקה זו נמצאת באותו אזור רעש כמו הנכס שבנדון.

דחיה למימוש תכנית תממ/במ/238/5:
לענין הדחיה עד למימוש תכנית תממ/במ/238/5 אותה הביא בחשבון שמאי המבקשת, טוען שמאי המשיבה כי אין מקום להפחתה מאחר ובכל תכנית יש הוראות ומגבלות למימוש, ולא הוצגו הוכחות על ידי שמאי המבקשת כי תכניות אחרות קיימת דחיה קצרה יותר במימוש. לכן סבור שמאי המשיבה כי הדחיות במימוש הן ענין של יום ביומו אשר משתקפות בשווי של העסקאות.

התאמה לבינוי חדש:
לענין מקדם התאמה לבית דו משפחתי לעומת חד משפחתי/מקדם הגדלת צפיפות, שקבע שמאי המבקשת בשומתו, טוען שמאי המשיבה כי השווי הממוצע למ"ר מבונה שחושב על ידי השמאים המכריעים, עליהם התבסס שמאי המבקשת, מבטא את השווי כולל הצפיפות ושטחי הבניה המותרים. חישוב השווי נעשה לכל תכנית לפי זכויות הבניה שהיא מקנה. השווי הוא המנה המתקבלת של חלוקת התמורה שנקבעה בעסקות מכר מקונה מרצון למוכר מרצון, בסה"כ שטח אק' מבונה לכל היחידות שמותר לבנות. הקונה יודע את מה הוא קונה כולל: מספר יחידות, שטח מותר לבניה, צפיפות, מיקום, רעש מטוסים ועוד.

חזקה על השמאים המכריעים שהם יודעים שמדובר ב-4 יח״ד ושאם היו חושבים שיש מקום לתקן השווי בגין צפיפות (הגדלת מס׳ יח״ד מ-2 ל-4) לא היו מהססים לעשות זאת.

ממ״דים:
שמאי המשיבה טוען כי אין להביא בחשבון שטחי ממ״דים בחישוב ההשבחה.

הכרעה:

הפחתה בגין רעש מטוסים:
קיבלתי את עמדתו של שמאי המבקשת כי הוראות ומגבלות התכנית בגין הרעש מצירי הטיסה משפיעות על שווי החלקה. הוראותיה המיוחדות של התכנית בענין זה חלות על מספר מצומצם של חלקות הממוקמות מעבר לקו הרעש בעוצמה של LDN 60, כאשר החלקה שבנדון כלולה ברשימה זו.

עם זאת, העובדה שהחלקה כלולה ברשימת החלקות עליהן חלות הוראות מיוחדות אינה מעידה על כך שחלקות סמוכות, שאינן ממוקמות בתחום הרעש הנ״ל, אינן סובלות ממפגעי רעש. סביר להניח כי רוכש סביר לא יבחין בהבדלים ברמות הרעש בין חלקות סמוכות, הממוקמות משני עברי קו הרעש של LDN 60. בשני המקרים נדרשים אלמנטים אקוסטיים בבניה.
בעיני רוכש סביר מפגע הרעש ממטוסים דומה בכל הנכסים בשכונה, ועובדה זו מוצאת ביטויה בערכי השווי. אולם, בעוד שבחלקות הממוקמות מחוץ לתחום הרעש העולה על LDN 60 הבעלים אינם מוגבלים בהוראות ספציפיות, הרי שבחלקות הממוקמות בתחום הרעש מחוייבים הבעלים לבצע תכנון ולבצע בניה בהתאם להוראות הספציפיות של התכנית.

בהתאם לאמור, הנני סבור כי שוויין של החלקות הממוקמות בתחום קו הרעש של LDN 60 נמוך משוויין של חלקות סמוכות הממוקמות מחוץ לתחום זה בשיעור של כ-5%, המבטא את הצורך בעמידה בהוראות הספציפיות של התכנית, לרבות תכנון ובניה אקוסטיים.

למעלה מן הנדרש אציין כי לא קיבלתי את עמדתו של שמאי המבקשת כי במועד תחילתה של התכנית, שנת 1996, היה מקובל לבנות תקרת רביץ מתחת לגג הרעפים, ואף לא היתה אפשרות מעשית לכך בהתייחס להוראות הבניה על הגג.

דחיה למימוש תכנית תממ/במ/238/5:

לא קיבלתי את עמדת שמאי המבקשת. ההוראות והמגבלות הקבועות בתכנית, אליהן מתייחס שמאי המבקשת, חלות על כל תחום התכנית (למעשה על כל השכונה), ולפיכך השפעתן, ככל וקיימת, מתבטאת בערכי השווי, הנגזרים מעסקאות שבוצעו בשכונה.

התאמה לבינוי חדש:

קיבלתי חלקית את עמדת שמאי המבקשת.

הנני מסכים עם שמאי המבקשת כי שוויו של מ"ר מבונה בחלקה המיועדת ליחידת דיור אחת גבוה משוויו של מ"ר מבונה בחלקה דומה ניתן להקים שתי יח"ד. כך גם בהגדלת מספר יחידות הדיור משתיים לארבע. זאת מאחר ורכיב הפרטיות נפגע כתוצאה מהגדלת מספר יחידות הדיור. עם זאת דעתי לענין השפעת רכיב זה שונה מעמדת שמאי המבקשת.

ממ"דים:

הנני מסכים עם שמאי המבקשת, בין היתר היות ובזכויות הבניה שנקבעו בתכנית תממ/במ/238/5 נכללו שטחי הממ"דים, הרי שלמען האחידות יש להביאם בחשבון גם במצב התכנוני הקודם.

9.2.4 ערכי שווי

שמאי המשיבה:

- שווי למועד הקובע של תכנית תמם/177:

בקביעת השווי למועד הקובע התבסס שמאי המשיבה על שומתה המכרעת של גב' נאוה סירקיס מתאריך 27.10.2015, חלקה 121 בגוש 6223, בה נקבע שווי למ"ר מבונה בסך של 480 ₪.

לענין השווי שנקבע בשומת שמאי המבקשת טוען שמאי המשיבה כי שמאי המבקשת ביסס את השווי על שומות מכריעות, כפי שמופיע להלן, בהן נקבע שווי לאחר התאמות שבצועו על ידי אותם שמאים מכריעים ובהמשך מביא התאמות נוספות. שמאי המשיבה טוען כי עקב כך נוצרת הפחתה כפולה.

עוד טוען שמאי המשיבה כי בחלקה הנדונה אין מקום לביצוע התאמות למיקום וקרבה למבנה ציבור, כפי שנעשה בשומות המכריעות אליהן הפנה שמאי המבקשת, מהסיבות הבאות:

א. אין כביש ראשי.

ב. מבנה הציבור (מקווה הטהרה) הינו קטן ואינו גובל בחלקה הנדונה, ואינו גורם למטרד כלל. המקווה נמצא במרחק גדול מהחלקה הנדונה (שתי מדרכות, כביש ברוחב של 14 מ'), משרת ציבור מקומי ואינו פעיל בסוף השבוע.

- שווי למועד הקובע של תכנית תמם/בם/238/5:

בקביעת השווי למועד הקובע התבסס שמאי המשיבה על שומתה המכרעת של גב' נאוה סירקיס מתאריך 27.10.2015, חלקה 121 בגוש 6223, בה נקבע שווי למ"ר מבונה בסך של 1,715 ₪, לאחר הפחתה בגין סמיכות לרפת.
בנוסף בחן שמאי המשיבה שומות מכריעות נוספות בסביבת הנכס מהן עולה, לאחר ביצוע ההתאמות הנדרשות, כי שווי מ"ר מבונה בנכס שבנדון הינו בסך של 1,800 ₪.

שמאי המבקשת:

- <u>שווי למועד הקובע של תכנית תמם/177:</u>

בקביעת השווי למועד הקובע התבסס שמאי המבקשת על נתוני השווי הבאים:

- בהתאם לפרסום בבטאון מקרקעין וערכם מחודש יוני 1998, מחירי מגרשים ביהוד במקומות מעולים נעו בטווח של 60,000 $ - 80,000 $ למגרשים בשטח של 350-400 מ״ר. זכויות הבניה למועד זה היו 60% עיקרי, 30 מ״ר מבני עזר, 50 מ״ר מרתף. בהתאם לכך קבע שמאי המבקשת כי שווי ממוצע הינו בסך של 70,000 $.

לאחר ניתוח שווי שערך שמאי המבקשת מתקבל כי שווי מ״ר מבונה למגרש בשטח של 375 מ״ר עם זכויות בניה בשטח של 280.6 מ״ר אק׳ הינו בסך של 453 ₪ למ״ר מבונה.
לאחר ביצוע התאמה למיקום (0.85) בשכונת רמת פנקס והתאמה בגין מאפייניו של הנכס שבנדון (0.95) מתקבל כי השווי למ״ר מבונה בנכס שבנדון הינו בסך של 366 ₪.

- שמאי המבקשת בחן שומות מכריעות בהם נקבו ערכי השווי כדלקמן:

שמאי מכריע	גו״ח	שווי למ״ר מבונה	התאמות הכלולות בשווי
עאטף עאלם	6223/55	454 ₪	מקדם התאמה 0.9 למיקום – קרבה לכביש סואן
נאווה סירקיס	6223/121	456 ₪	מקדם דחיה 0.95 בגין מטרדים
שאול אשרת	6223/141	500 ₪	ללא התאמות
ממוצע		470 ₪	
ממוצע ללא השווי בשומתו של מר אשרת		455 ₪	

מכאן טוען שמאי המבקשת כי בהתחשב במיקום הנכס הנדון בסמוך למבנה ציבור (מקווה טהרה לנשים), ומבלי להביא בחשבון את נושא מפגש הרחובות וגידול התנועה הצפוי בו (הנובע מתכנית תמם/במ/238/5), ללא התחשבות ברעש המטוסים למועד קובע זה, בהתחשב בניתוח השווי שפורט לעיל וקביעות שמאים מכריעים השווי למ״ר מבונה בנכס שבנדון הינו בסך של 400 ₪.

שמאי המבקשת טוען כי בשומתו הוצג ניתוח מחירים ממקרקעין וערכם לעיר יהוד והפחתה למיקום רמת פנקס לעומת יהוד. השווי שהוצג בשומת שמאי המבקשת, המבוסס על שומות מכריעות, הוצג כאינדיקציה, ועל אף שהיה גבוה יותר נקלח גם הוא בחשבון. שמאי המבקשת מציין כי יש להביא בחשבון התאמה מהותית בין יהוד לבין רמת פנקס. בשומתו הביא בחשבון מקדם התאמת מיקום בשיעור של 15% לעומת יהוד.

- שווי למועד הקובע של תכנית תמם/במ/238/5:

בקביעת השווי למועד הקובע התבסס שמאי המבקשת על השומות המכריעות הבאות:

שמאי מכריע	גו"ח	שווי למ"ר מבונה	התאמות הכלולות בשווי
עאטף עאלם	6223/55	1,570 ₪	מקדם התאמה 0.9 למיקום – קרבה לכביש סואן
נאווה סירקיס	6223/121	1,715 ₪	מקדם דחיה 0.95 בגין מטרדים
שאול אשרת	6223/141	1,620 ₪	הפחתה בגין סמיכות למגרש כדורסל – 0.9
שמואל רוזברג	6223/55	1,806 ₪	ללא התאמות
ממוצע		1,678 ₪	
ממוצע ללא השווי בשומתם של גב' סירקיס ומר רוזנברג		1,595 ₪	

מכאן טוען שמאי המבקשת כי בהתחשב במיקום הנכס הנדון בסמוך למבנה ציבור (מקווה טהרה לנשים), ובהתחשב במפגש הרחובות וגידול התנועה הצפוי בו, בהתחשב במיקום הסובל מרעש מטוסים רב, השווי למ"ר מבונה בנכס שבנדון הינו בסך של 1,595 ₪.

לענין התאמה למיקום מול שומות מכריעות מרמת פנקס וכן מיהוד, הרי שמול הנכס הנדון קיים מבנה ציבור. צריך לזכור שהועדה המקומית קובעת את זכויות הבניה והשימושים למבני הציבור, כך שבנוסף על השימוש הקיים יש אפשרות עתידית להגדלת זכויות הבניה והרחבת השימושים.

הכרעה:

לאחר שבחנתי את מכלול ערכי השווי שהוצגו על ידי שמאי הצדדים קיבלתי את ערכי השווי הבסיסיים שנקבעו על ידי שמאי המשיבה.

לא קיבלתי את עמדת שמאי המבקשת כי שווי הנכס שבנדון מושפע מסמיכותו לחלקה המיועדת למבנה ציבור. החלקה המיועדת לשטחי ציבור ממוקמת אלכסונית לחלקה שבנדון - מול הפינה הדרום-מערבית של החלקה שבנדון, אינה צמודה לחלקה שבנדון (בין החלקות מפריד רחוב לנדאו/עגיב כמוס) ומשמשת למקווה ולמוסדות דת, בהתאם ליעודה בתכנית תמם/במ/238/5. לא מצאתי כי נוצר מטרד כלשהו לנכס שבנדון העלול להשפיע על שוויו.

10. **תחשיב**

- **השבחה עקב אישור תכנית תמם/177:**

מצב קודם:

שטח חלקה: 1,094 מ"ר

	שטח	מקדם	שטח אק'
שטח עיקרי מותר	120 מ"ר	1.0	120 מ"ר אק'
מבנה עזר	15 מ"ר	0.4	6 מ"ר אק'
בנין חקלאי	25 מ"ר	0.4	10 מ"ר אק'
חצר	934 מ"ר	0.2	186.8 מ"ר אק'
סה"כ שטח אק'			322.8 מ"ר אק'
מקדם פרטיות			1.1
סה"כ שטח אק' במצב הקודם			**355.1 מ"ר אק'**

מצב חדש:

שטח מגרש נטו: 955 מ"ר

	שטח	מקדם	שטח אק'
שטח עיקרי מותר (40%)	382 מ"ר		
שטח עיקרי בקומת קרקע	191 מ"ר	1.0	191 מ"ר אק'
שטח עיקרי בקומה א'	191 מ"ר	0.85	162.4 מ"ר אק'
מבנה עזר	20 מ"ר	0.4	8 מ"ר אק'
חצר	744 מ"ר	0.25	186 מ"ר אק'
סה"כ שטח אק' במצב החדש			**547.4 מ"ר אק'**

השבחה:

סה"כ תוספת שטח אק':	192.3 מ"ר אק'
שטח פטור מתשלום לפי סעיף 19(ג)[6]:	20 מ"ר
שטח גולמי לחישוב ההשבחה:	172.3 מ"ר אק'
הפחתה בגין בניה חדש על-גבי ישן:	0.9
סה"כ שטח לחישוב ההשבחה:	155 מ"ר אק'
שווי מ"ר מבונה:	₪ 480
ההשבחה:	₪ **74,400**

לתאריך הקובע 22.03.1989.

[6] שטח מותר לבניה במצב הקודם הינו 120 מ"ר.

- **<u>השבחה עקב אישור תכנית תמם/במ/238/5:</u>**

שטח מגרש נטו: 955 מ"ר

<u>מצב קודם:</u>

מספר יח"ד מותר: 2 יח"ד

	שטח	מקדם	שטח אק'
שטח עיקרי מותר (40%)	382 מ"ר		
שטח עיקרי בקומת קרקע	185 מ"ר	1.0	185 מ"ר אק'
שטחי ממ"דים בקומת הקרקע	15 מ"ר	1.0	15 מ"ר אק'
שטח עיקרי בקומה א'	197 מ"ר	0.85	167.5 מ"ר אק'
מבנה עזר	20 מ"ר	0.4	8 מ"ר אק'
חצר	735 מ"ר	0.25	183.8 מ"ר אק'
סה"כ שטח אק'			559.3 מ"ר אק'
מקדם פרטיות			1.05
סה"כ שטח אק' במצב הקודם			**587.2 מ"ר אק'**

<u>מצב חדש:</u>

מספר יח"ד מותר: 4 יח"ד

	שטח	מקדם	שטח אק'
שטח עיקרי מותר (65%)	620.75 מ"ר		
שטח עיקרי ראשי	480 מ"ר	1.0	480 מ"ר אק'
שטח עיקרי משני (בניכוי עליות גג)	48.75 מ"ר	0.85	41.4 מ"ר אק'
עליות גג (23 מ"ר * 4)	92 מ"ר	0.75	69 מ"ר אק'
מרתפים (50 מ"ר מרתף ליח"ד)	200 מ"ר	0.4	80 מ"ר אק'
שטחי חניות (15 מ"ר למקום חניה)	60 מ"ר	0.4	24 מ"ר אק'
חצר	630.6 מ"ר	0.25	157.6 מ"ר אק'
סה"כ שטח אק' במצב החדש			**852 מ"ר אק'**

<u>השבחה:</u>

סה"כ תוספת שטח אק': 264.8 מ"ר אק'

שווי מ"ר מבונה: ₪ 1,800

מקדם עקב רעש ממטוסים: 0.95

ההשבחה: ₪ **452,808**

לתאריך הקובע 31.01.1996.

- **<u>השבחה עקב אישור תכנית תמם/מק/49:</u>**

קיבלתי את הסכמת הצדדים כי התכנית לא השביחה את שווי הנכס.

11. **<u>סיכום</u>**

לאור כל האמור לעיל, הנני מעריך את ההשבחה שחלה בשווי הנכס שבנדון ואת היטל ההשבחה עקב אישור תכניות תממ/177, תממ/במ/238/5 ותממ/מק/49, כדלקמן:

תכנית	מועד קובע	השבחה	היטל השבחה
תממ/177	22.03.1989	₪ 74,400	₪ 37,200
תממ/במ/238/5	31.01.1996	₪ 452,808	₪ 226,404
תממ/מק/49	10.07.2002	לא נוצרה השבחה	

הנני מצהיר כי חוות דעת זו נערכה לפי מיטב הבנתי וניסיוני המקצועי, בהתאם לנתונים שהוצגו בפני וכי אין לי כל חלק או ענין בנכס נשוא חוות הדעת.

ולראיה באתי על החתום,

אמנון נזרי
מהנדס בנין ושמאי מקרקעין

