דנה שיחור
שמאית מקרקעין ומשפטנית
שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

סימון חיורי – מהנדס אזרחי, מהנדס גאודט ושמאי מקרקעין
מריה טאקו בנימינוב – B.A בניהול ושמאית מקרקעין

תאריך: 15 ביוני, 2026
מספר מינוי: 2026 - 39

לכבוד

מר מאיר לסטר
ע"י מר זוהר ברניר, שמאי מקרקעין
(להלן: "המבקש")
א.ג.נ.,

ועדה מקומית לתו"ב נס ציונה
ע"י גב' מלכה דור, שמאית מקרקעין
(להלן: "המשיבה")

<u>שומה מכרעת – היטל השבחה</u>
גוש 3850, חלקה 127 (מחצית)
רח' בן גוריון 45, נס ציונה

1. **<u>מינוי</u>**
ביום 13/01/2026 מוניתי על ידי יו"ר מועצת שמאי המקרקעין כשמאית מכריעה בהתאם להוראות תיקון 84 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965 (להלן: "החוק").

2. **<u>מטרת השומה</u>**
אומדן ההשבחה הנובעת מאישורן של תכניות, כמפורט בסעיף 4 להלן, בגין מימוש זכויות בדרך של מכר מיום 11/09/2025.

3. **<u>פרטי הנכס</u>**

גוש	-	3850
חלקה	-	127 (מחצית)
שטח חלקה רשום	-	861 מ"ר
שטח הנכס	-	430.5 מ"ר[1]
מהות הנכס	-	מחצית צפונית מבית מגורים צמוד קרקע דו-משפחתי
כתובת	-	רח' בן גוריון 45, נס ציונה

[1] מחצית משטח החלקה נטו.

4. **<u>מועדים קובעים לשומה</u>**

תכנית	מועד קובע
נס/1/2	14/03/1992
נס/1/2/ב'	04/11/2003
407-0250795 (נס/1/2/ג)	27/02/2021

5. **<u>דיון</u>**

לבקשת שמאי המבקש ובהסכמת שמאית המשיבה, ההכרעה דנן ניתנת על בסיס החומר הכתוב שהובא בפניי וללא קיום דיון. טענות הצדדים הובאו במסגרת שומת המבקש ושומת המשיבה וההתייחסויות שהוגשו מטעמם במסגרת ההליך.

6. **<u>מסמכים שהוצגו</u>**

עמדת המשיבה מפורטת בשומתה של גב' מלכה דור מיום 21/11/2025 על נספחיה (מספרנו 411380), במסמך תגובה על שומת המבקש, מיום 02/02/2026, במסמך תגובה על תגובת שמאי המבקש, מיום 22/04/2026, ובתכתובת מייל מיום 03/06/2026, הכוללת השלמת מסמכים.

עמדת המבקש מפורטת בשומתו של מר זוהר ברניר מיום 25/01/2026 (3850-127.016) על נספחיה, במסמך התייחסות לתגובת המשיבה מיום 21/04/2026, ובמסמך התייחסות לתגובת המשיבה על תגובתו מיום 23/04/2026.

7. **<u>ביקור בנכס</u>**

ביקור חיצוני בנכס נערך ע"י הח"מ בתאריך 13/01/2026.

8. **<u>תיאור הנכס והסביבה</u>**

הנכס הנדון מהווה מחצית צפונית מבית מגורים צמוד קרקע דו-משפחתי ותיק, וידוע כחלקה 127, בגוש 3850, ברחוב בן גוריון 45, נס ציונה (להלן: "הנכס").

נס ציונה היא עיר במחוז המרכז. היא ממוקמת בין ראשון לציון מצפון ולבין רחובות מדרום. הנכס הנדון ממוקם בשכונת "מרכז מזרחי" במרכז-מזרח העיר, שכונת מגורים ותיקה המאופיינת בבנייה צמודת קרקע לרוב, ותיקה לצד מתחדשת ובבנייה רוויה נמוכה.

הפיתוח הסביבתי מלא וכולל תשתיות חשמל, כבישים, מדרכות וכד'.

רחוב רמב"ם הינו רחוב דו-סטרי, מהווה את הציר הדרומי ביותר של השכונה המתחבר לכביש מס' 412 החוצה את העיר מצפון לדרום.

סימון חיורי – מהנדס אזרחי, מהנדס גאודט ושמאי מקרקעין
מריה טאקו בנימינוב – B.A בניהול ושמאית מקרקעין

החלקה הנדונה בשטח רשום של 861 מ״ר, בעלת צורה לא רגולרית. לחלקה חזית דרומית לרחוב בן גוריון, ובעורפה ובצדדיה גובלת בחלקות מגורים שכנות.

על החלקה בנוי מבנה מגורים דו-משפחתי ותיק. הנכס הנדון מהווה את היחידה המזרחית, הבנויה בקומה אחת.

9. <u>המצב המשפטי</u>

9.1. להלן חלק מפרטי הרישום של הנכס בהתאם להעתק רישום מפנקס הזכויות (הופק באמצעות אתר אינטרנט) מיום 11/09/2025:

- גוש: 3850
- חלקה: 127
- שטח במ״ר: 861 מ״ר
- בעלות: קרן קיימת לישראל, החלק בנכס: בשלמות.
- חכירות: לסטר מאיר, החלק בזכות: בשלמות.

קיימות חכירות רשומות נוספות שאינן רלוונטיות לנכס הנדון.

- רשומה הערה על אי התאמה לפי תקנה 29 לטובת המשיבה, הערות: ראה אישור מס׳ 1843 מיום 06/07/2009 (לסטר נפתלי ורבקה).

9.2. בהתאם לחוזה מכר מיום 11/09/2025, רביב מלמד ונגה ברפל (״הקונה״) רכשו את זכויות החכירה המהוות חצי מהחלקה הנדונה, ממאיר לסטר (״המוכר״), תמורת 4,500,000 ₪.

10. **<u>המצב התכנוני</u>**

להלן התכניות הרלוונטיות להכרעתי:

10.1. **<u>מצב קודם</u>**

10.1.1. **<u>תכנית נס/1/1</u>** - פורסמה למתן תוקף בי.פ. 1874 מיום 02/11/1972

תכנית המתאר של נס ציונה. בהתאם לתשריט התכנית, מסווגת החלקה שבנדון בייעוד "**<u>אזור מגורים א'2</u>**".

להלן הזכויות הרלוונטיות החלות בייעוד זה, בהתאם לטבלת הזכויות בתקנון התכנית:

שטח מגרש מינימלי: 700 מ"ר

מס' יח"ד מקסימלי: 2

מס' בניינים מקסימלי במגרש: למגורים 1.

מס' קומות מקסימלי: 2

% בנייה מקסימלי משטח המגרש בקומת קרקע: 25%

% בנייה מקסימלי משטח המגרש בקומות: 20%

סה"כ % בנייה מותרים: 40% ולא יותר מ-400 מ"ר.

נספחים לפי הדרוש: 3% ולא יותר מ-10 מ"ר למחסן או 35 מ"ר כולל מוסך.

אורך חזית מינימלית: 22 מ'.

מרווחים מינימליים: קדמי – 5 מ' או כמסומן בתשריט או לפי תכנית מפורטת.

צדדי – 3 מ', אחורי – 6 מ'.

<u>הוראות נוספות</u>:

- הוועדה המקומית רשאית להכיר בחלקה כמגרש בנייה גם אם שטחה פחות ממה שנקבע בטבלת האזורים, ובלבד ששטח החלקה לא יהיה פחות מ-350 מ"ר באזור מגורים א', ותהיה מיועדת להקמת יחידת דיור אחת והמבקש יוכיח שביכולתו להקים מבנה זה בקיר משותף עם מגרש שכן, ובהסכמת בעליו.
- השטחים הבאים לא יכללו בחישובי אחוזי הבנייה:
  1. מרפסות פתוחות אבל לא יותר מ-30% משטח הקומה.
  2. קומות מפולשות.
  3. שטח חדר מדרגות מעל 10 מ"ר.
  4. בבניין רב קומות, כל שטח הגרעין (כולל מדרגות, מעליות וכו') מן הקומה החמישית והלאה.
  5. שטחי מקלטים.
- במגרשים מדרוניים שחלקם האחורי נמוך מהחזית, רשאית הוועדה המקומית להתיר הקמת בניין או נספחים בקומה שמתחת לפני הדרך, נוסף

לשטח הבנייה באזור, בתנאי שהרצפה לא תהיה נמוכה מ-3 מטר מתחת לממוצע על פני הדרך שבחזית המגרש, ובתנאי נוסף שהשטח הבנוי בקומה זו לא יעלה על 50% משטח הבנייה מותר בקומה אחת באותו האזור.

10.2. **<u>מצב חדש</u>**

10.2.1. **<u>תכנית נס/2/1</u>** <u>- פורסמה למתן תוקף בי.פ. 3987 מיום 27/02/1992 ובעיתונות מיום 20/05/1992</u>

מטרת התכנית לקבוע הוראות בדבר הקמת מרתפים. להלן הוראות רלוונטיות החלות באזור מגורים א׳1, א׳2, א׳3 עבור בניית מרתף:

- שטח המרתף לא יעלה על קונטור הבניין העיקרי בקומת הכניסה.
- שטח זה לא ייחשב באחוזי הבנייה המותרים באזור שבו מצוי המגרש.
- קווי הקונטור של הבניין בקומת הכניסה יקבעו את מקסימום שטח המרתף ולא תורשה בליטת מרתף מעבר לקווים אלה.
- גובה המרתף לא יעלה על 2.20 מ׳.
- המרתף ייבנה מתחת לבניין הבנוי בקומת הכניסה.
- הכניסה למרתף תהיה מתוך יחידת הדיור שמתחתה הוא בנוי ולא תותר כניסה חיצונית למרתף.
- מפלס קומת הכניסה לא יעלה על 1 מ׳ מפני הקרקע.
- חלונות למרתף יותרו רק בגובה של עד 40 ס״מ.
- לא תותר הקמתם של מטבח ומתקנים סניטריים במרתף.
- השימושים המותרים במרתף – מקלט, מחסנים ביתיים לשימוש דיירי הבית, חדרי משחק, פינות תחביב וכיוצ״ב.

הוראות כלליות:

- הוועדה המקומית רשאית להתנות הקמתם של מרתפים בכל האזורים, בהריסתם של מחסנים קיימים הבנויים מחוץ לבניין והכללתם בתוך הבניין העיקרי או במרתף.
- הקמתם של מרתפים בבניינים חדשים תורשה רק בתנאי שתימנע הקמת מחסנים מחוץ לשטח הבניין העיקרי.

10.2.2. **<u>תכנית נס/2/1/ב׳</u>** <u>- פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5231 מיום 20/10/2003</u>

תכנית לשינוי הוראות מרתפים. להלן הוראות רלוונטיות החלות באזורי מגורים א׳ לסוגיהם השונים:

- גובה המרתף 2.40 מ׳ כאשר גובה המרתף נמדד בין גובה פני הריצוף במרתף ועד תחתית תקרת המרתף.
- גובה חלונות למרתף יותר עד 80 ס״מ מתחת לפני תקרת המרתף.

10.2.3. **<u>תכנית נס/9/1</u>** - <u>פורסמה למתן תוקף בי.פ. 6896 מיום 20/10/2014 ובעיתונות מיום 06/11/2014</u>

התכנית קובעת הוראות בדבר הקמת בריכות שחייה. בהתאם להוראות, ניתן יהיה לבנות בריכות שחייה באזורי מגורים א' לסוגיו, במגרשים בהם מותר לבנות בתים פרטיים צמודי קרקע בלבד עד 2 יח"ד לכל היותר.

להלן ההוראות הרלוונטיות החלות בנכס הנדון:

למגרשים ששטחם 250 מ"ר עד 500 מ"ר (ליחידת דיור אחת):

- קו בניין לבריכה 2 מ'.
- שטח המים של הבריכה עד 10% משטח המגרש.

למגרשים ששטחם 500 מ"ר עד 1,000 מ"ר (ליחידת דיור אחת):

- לבריכה עד 50 מ"ר קו בניין 2 מ'.
- לבריכה מעל 50 מ"ר קו בניין 3 מ'.
- שטח המים של הבריכה עד 75 מ"ר.
- שטח המים של הבריכה עד 10% משטח המגרש.

עומק מקסימלי של הבריכה יהיה 2 מ'.

מבנה המשאבות יהיה תת-קרקעי ובמרחק מינימלי של 2 מ' מגבול מגרש. השטח המרבי יהיה 14 מ"ר.

היטל השבחה יוטל ויגבה רק לאחר החלטת הוועדה המקומית לאישור הבקשה להיתר.

10.2.4. **<u>תכנית 407-0244475 (נס/מק/9/1/א')</u>** - <u>פורסמה למתן תוקף בי.פ. 7271 מיום 24/05/2016</u>

התכנית מבטלת את סעיף 4.1.2 בתכנית נס/9/1. התכנית מבטלת את ההוראה לפיה שינוי בקווי בניין לבריכות שחייה יהווה סטייה ניכרת. כל יתר הוראות תכנית נס/9/1 ממשיכות לחול.

10.2.5. **<u>תכנית 407-0250795 (נס/2/1/ג')</u>** - <u>פורסמה למתן תוקף בי.פ. 9417 מיום 10/02/2021 ובעיתונות מיום 12/02/2021</u>

התכנית מוסיפה שימושים והוראות לבניית מרתפים בייעוד מגורים בכל העיר.

להלן ההוראות הרלוונטיות החלות בנכס הנדון:

- בכל הייעודים למגורים המאפשרים בניית בתים צמודי קרקע ובדירות גן עם מרתפים צמודים לדירות הגן, יותרו השימושים הבאים:
  - מגורים, מרחב מוגן (ממ"ד), מחסנים ביתיים לשימוש דיירי הבית, מתקנים סניטריים, חדרי משחק, פינות תחביב וכיו"ב.
  - חניה.

לא תותר הקמת מטבח בשטח המרתף.

- בכל הייעודים למגורים צמודי קרקע לסוגיהם, השימושים המפורטים לעיל יותרו ככל שתתקיימנה המגבלות הבאות:
  - השכרה ו/או שימוש במרתף באופן שאושר בהתאם לתיקון מס' 117 לחוק.
  - ניתן יהיה להקים מתקנים סניטריים במרתף.
  - חובה לקשור במדרגות פנימיות בין המרתף לשטח המגורים שבקומת הקרקע שמעליו. לא תותר חסימת גישה זו. אין באמור כדי לפגוע בהוראות סעיף 147 לחוק.
  - למרתף תותר כניסה חיצונית נוספת (נפרדת מהכניסה העיקרית למגורים). כניסה חיצונית תותר בחזית הצדדים או האחורית. במקרים בהם לא תהיה קיימת אפשרות זו הוועדה המקומית רשאית להתיר פתיחת דלת מכיוון אחר.
  - שטחי השירות הכוללים לבתי המגורים צמודי הקרקע לא יעלו על 65 מ"ר בסה"כ. שטחי השירות יכול שיהיו מעל לקרקע או מתחת לקרקע. יתר השטחים לכלל בית המגורים כולל המרתף יהוו שטחים עיקריים. הוראה זו לא תפגע בתכניות מאושרות או בהיתרי בנייה קיימים.
  - שטח המרתף בבתים צמודי קרקע לא יעלה על קונטור קומת הקרקע.

<u>הוראות כלליות למרתפים</u> –

- בכל הייעודים בהם מותרת בניית מרתפים כולל מרתפי חניה, גובה המרתף לא יעלה על 2.8 מ' ולא פחות מ-2.5 מ'.
- גובה קומת המרתף יימדד מרצפה עד תחתית תקרת הבטון של הקומה העליונה.
- גובה מרתף החניה יימדד מתחתית קורות קונסטרוקטיביות ועד רצפת המרתף.
- העברת שטחים (עיקרי או שירות) מתחת הקרקע אל מעל הקרקע תיחשב סטייה ניכרת.

10.2.6. <u>**תכנית 407-1238658 (נס/9/1/ב')** - פורסמה למתן תוקף בי.פ. 13366 מיום 20/04/2025</u>

התכנית משנה את הוראות קווי בניין לבריכות שחייה שנקבעו בתכנית נס/9/1 ומבטלת את תכנית מס' 407-0244475 (נס/מק/9/1/א').
להלן ההוראות הרלוונטיות:

- ניתן יהיה להקים בריכות בכל המגרשים בייעודים המפורטים בתכנית נס/9/1 בהם מותר להקים בתים פרטיים צמודי קרקע.
- קו הבניין לבריכות שחייה וחדרי מכונות יהיה 1 מ' לכל גודל מגרש.
- תותר הקמת גדר בגובה עד 2 מ' מהצד הגובל עם הבריכה.

- התכנית מבטלת את תכנית מס׳ 407-0244475 (נס/מק/9/1/א׳).

11. **<u>רישוי</u>**

11.1. ביום 06/07/1952 הונפק היתר בנייה מס׳ 1870 להקמת בית מגורים.

11.2. ביום 21/03/1956 הונפק היתר בנייה מס׳ 1843 לתוספת של מרפסת והקמת מחסן. בהתאם לתכנית הבקשה, שטח הבניין הקיים 58.65 מ״ר, תוספת מרפסת בשטח 9.43 מ״ר, ומחסן 7.82 מ״ר, נפח: 37.7 מ״ר מרפסת ומחסן 20.3 מ״ר.

11.3. קיימים היתרים נוספים עבור הרחבת המחצית המערבית, אשר אינם רלוונטיים לנכס הנדון.

12. **<u>טיעוני הצדדים, דיון והכרעה</u>**

12.1. ההשבחה נבחנה בהתאם להלכת פמיני (רע״א 4217/04) למועד תחילתן של כ״א מהתכניות המפורטות בסעיף 13 להלן.

12.2. המימוש הינו מלא בדרך של מכר מיום 11/09/2025.

12.3. לא הובאה בחשבון השבחה עבור תכניות נס/9/1 ו-נס/9/1/א׳, שכן בהתאם להוראות התכנית היטל השבחה יחול רק במימוש בדרך של בקשה להיתר.

12.4. בסביבת הנכס הנדון נערך במהלך השנים מספר רב של שומות מכריעות, אשר דנו בהרחבה בסוגיות השנויות במחלוקת בתיק דנן, לרבות דחיית זכויות, מקדמי שווי, מקדמי שוליות, מקדמי השבחה וערכי שווי. בהתאם לעקרונות אשר נקבעו בפסיקה[2], ומטעמים של שוויון בגביית תשלומי חובה ואמון הציבור בהליך השמאות המכרעת, החלטתי, שככל שטיעוני הצדדים לא ישכנעוני אחרת, ליתן להכרעות קודמות בסביבה משקל מכריע בסוגיות הרלוונטיות להכרעתי דנן, לרבות מקדמי שווי ושוליות, ובפרט ערכי שווי, בהתאמות הרלוונטיות למאפייני הנכס הנדון.

[2] בהמ״ש העליון במסגרת בר״מ 2049/15 **פרדסי כפר ברנדייס נ׳ הוועדה המקומית לתו״ב חדרה**, פורסם בנבו, מיום 31/05/2015 ועמ״נ (חי׳) 12834-07-16 **שלמה לדסקי נ׳ הוועדה המקומית לתו״ב קרית אתא**, פורסם בנבו, ביום 22/03/2017.

<u>מגרש מדרוני</u>

12.5. תמצית טיעוני שמאי המבקש:

- סעיף 9 של תכנית נס/1/1 משנת 1972 מקנה זכויות נוספות במגרש מדרוני, זכויות אשר לא פורטו בשומת שמאית המשיבה.
- בתקנון אין הגדרה למגרש מדרוני, אך בסעיף 9 קיימת מגבלה לפיה המפלס של רצפת הקומה המדרונית לא יהיה נמוך מ-3 מ' ממפלס הכביש.
- בהיעדר מפת מדידה בנכס הנדון, שמאי המבקש בחן תכנית היתר ברחוב בן גוריון 41 בגו"ח 3850/125, לפיה אושרה קומה מדרונית בנכס זה. בהתאם לתכנית ההיתר, מפלס חניה חזיתי הינו 38.90 ומפלס קרקע עורפי הינו 40.22, המשקפים הפרש גבהים של 2.1 מ'.
- להערכתו, הפרשי גובה בנכס הסמוך, קרובים להפרשי הגובה בנכס הנדון.
- שמאים מכריעים אשר דנו בתכנית נס/1/1 (כולל שמאית המשיבה), בדרך כלל לא כללו את סעיף 9 האמור לעיל כחלק מחבילת הזכויות שמעניקה התכנית ושמאי המבקש בדרך כלל לא העלו את טיעון המגרש המדרוני.
- שמאי המבקש פירט הכרעות שמאים מכריעים שאיתר אשר דנו בעניין המגרש המדרוני כלהלן:
  - הכרעת בועז קוט בגו"ח 3751/92 ברחוב הזית בכפר אהרון – במסגרת ההכרעה נדחתה טענה לקיומן של זכויות מוקנות במצב הקודם הנובעות ממגרש מדרוני. באותו הליך נקבע כי פער גבהים של 1 מ' לאורך מגרש של 51 מ' אינו מגדיר חלקה כמדרונית. אורך המגרש ברחוב הזית הינו 51 מ' בעוד שבנכס הנדון אורך המגרש כ-37.6 מ', קרי שיפוע/מדרוניות גבוהה יותר.
  - הכרעת אלי כהן בגו"ח 3853/4837 - שמאי המבקש חולק על הקביעה בהכרעה זו וטען כי זכויות לקומה מדרונית הן מוקנות ולא תיאורטיות. לטענתו, השמאי המכריע שגה כשהסתמך על עמ"נ 19341-04-19 **ועדה מקומית לתכנון ובניה תל אביב נ' ב. דייניש בע"מ ואח'**, מיום 27/10/2019, שאינו מקובל כיום בוועדות הערר, ומבלי לבדוק את פרקטיקת הוועדה המקומית המאשרת קומות אלו כזכות מוקנית ללא הליך הקלה.
- בנוסף, שמאי המבקש פירט היתרים במגרש מדרוני שניתנו ללא בקשה להקלה, כלהלן:
  - גו"ח 3637/106 ברח' ביאליק 17, היתר מס' 2007179 שניתן ביום 07/01/2008 להקמת יח"ד מדו-משפחתי. ברשימת ההקלות לא נכללת הקלה למגרש מדרוני והזכויות למגרש מדרוני כתובות במפורש בטבלת השטחים המותרים.

- גו"ח 3750/97 ברח' התאנה 26 בכפר אהרון (המסווג כאזור התיישבות חקלאית ובפועל יש בנייה צמודת קרקע), ניתן היתר בנייה בשנת 2004 בו אושרו הקלות שונות שאינן כוללות הקלה למגרש מדרוני.
- גו"ח 3850/129 ברח' בן גוריון 41, החלקה ממוקמת 2 חלקות ממערב לנכס הנדון. היתר לקומה מדרונית התקבל בהליך של הריסה ובנייה מבלי שהתבקשה הקלה ומבלי להוסיף קומת מרתף. בין היתר אושרה בבקשה הגבהת מפלס 0.00 ב-65 ס"מ.

- בהתאם למפורט לעיל, שמאי המבקש ערך 2 חלופות בתחשיב ההשבחה עבור מדרגות ההשבחה הנדונות, חלופה בה תאושר קומה מדרונית, וחלופה בה לא תאושר קומה מדרונית והבינוי המיטבי הינו ב-2 קומות שונות.
- לגישתו, מדובר במגרש מדרוני בו ניתן להקים קומה מדרונית בשטח של מחצית מקומת הקרקע. קיימת כדאיות להגדלת תכסית קומת הקרקע במידה המקסימלית, שכן ניצול זה יגדיל את השטח העיקרי בקומה המדרונית וגם את יתרת שטח המרתף.
- להלן התחשיב שלפיו חישב את שטחי המרתף בכל אחת ממדרגות ההשבחה:

קומת קרקע: 107.6 מ"ר בתוספת 32.3 מ"ר מרפסות, סה"כ 139.9 מ"ר.

קומה מדרונית: 70 מ"ר = 2 / 139.9 מ"ר.

קומה א': 64.6 מ"ר בתוספת 19.4 מ"ר מרפסות, סה"כ 84.0 מ"ר.

סה"כ שטח: 242.2 מ"ר עיקרי + 51.7 מ"ר מרפסות, סה"כ 293.9 מ"ר.

לשטח זה מתווסף שטח שניתן לקבל בהקלה 25.8 מ"ר (6%) ובסה"כ מתקבל שטח עיקרי של 319.7 מ"ר.

12.6. תמצית תגובת שמאית המשיבה:

- לא ניתן להתייחס לטענה כיוון שלא הוגשה מפה טופוגרפית בה מצוינים הגבהים בנכס הנדון.
- להוכחת טענתו שמאי המבקש הציג היתר בנייה ברח' בן גוריון 41. אמנם בהיתר הבנייה כתוב קומה מדרונית אבל הכוונה אינה לתוספת קומה מדרונית מכח תכנית נס/1/1 אלא במיקום הקומה.
- שמאית המשיבה טענה כי לראיה, חישוב השטח העיקרי בבקשה כולל את שטח הקומה המדרונית ומגיע לסה"כ 41.88% כאשר תכנית נס/1/1 התירה 40% אחוזי בנייה. הבקשה כוללת תוספת שטח עיקרי בהקלה. ככל שהיו מאשרים קומה

מדרונית מכח תכנית נס/1/1 לא היה צורך בהקלה לתוספת שטח. בקשה זו הינה ראיה לכך שלא ניתן לקבל זכויות בגין קומה מדרונית.

- המצב דומה ברח' ביאליק 17 כאשר זכויות הבנייה בקומה המדרונית הן חלק מ-40% המותרים במגרש:

שטח מגרש	335.00 מ"ר
שטח עיקרי מותר 40%	134.00 מ"ר
שטח מרפסות לסגירה	40.20 מ"ר
שטח עיקרי בהקלה	15.74 מ"ר
סה"כ שטח עיקרי	189.94 מ"ר
שטח עיקרי בבקשה כולל קומה מדרונית	188.22 מ"ר

<u>הכרעה</u>

12.7. הצדדים חלוקים בשאלה האם במצב הקודם ניתן היה להביא בחשבון זכויות לבניית קומה מדרונית מכוח סעיף 9 לתקנון תכנית נס/1/1 משנת 1972. שמאי המבקש טען ל-2 חלופות, בכל אחת ממדרגות ההשבחה הנדונות, חלופה אחת הכוללת קומה מדרונית והשנייה שאינה כוללת קומה כאמור, בעוד ששמאית המשיבה לא הביאה בחשבון זכויות אלו.

12.8. לאחר שעיינתי בטענות הצדדים ובמסמכים שהוצגו לפניי, לא מצאתי מקום להביא בחשבון את החלופה הכוללת קומה מדרונית, ואבאר.

12.9. ראשית, סעיף 9 לתכנית קובע כי הוועדה המקומית "רשאית" להתיר הקמת בניין או נספחים בקומה שמתחת לפני הדרך, קרי מדובר בזכות שאישורה נתון לשקול דעתה של הוועדה המקומית בהתאם לתנאים שנקבעו בתכנית.

12.10. שנית, סעיף 9 לתכנית מתייחס ל"מגרשים מדרוניים שחלקם האחורי נמוך מחזיתם", אולם במסגרת סעיף "פירוש המונחים" בתקנון התכנית לא נכלל המונח "מגרש מדרוני", קרי בתכנית לא נקבעה הגדרה מפורשת יותר של "מגרש מדרוני". עם זאת, בתכנית נקבע תנאי שהרצפה לא תהיה נמוכה מ-3 מ' מתחת לממוצע של פני הדרך שבחזית המגרש, אשר בהתאם לכך, ניתן ללמוד על מידת השיפוע הנדרש למתן אפשרות למימוש זכויות לקומה מתחת למפלס פני הדרך.

12.11. שלישית, שמאי המבקש לא הציג מפה טופוגרפית או תשתית מדידה אחרת של הנכס הנדון.

12.12. לצורך בחינת הטענה ערכתי בדיקה של נתוני הטופוגרפיה הזמינים במערכות GIS של הוועדה המקומית ו-GOVMAP, וכן בחנתי תכניות היתרי בנייה ובקשות להיתר

במגרשים הסמוכים לנכס, ובהם גו"ח 3850/128 ברח' בן גוריון 43, גו"ח 3850/126 ברח' בן גוריון 47 ו-גו"ח 3850/24 ברח' כצנלסון 36.

12.13. מבדיקות אלו עולה כי בסביבתו המיידית של הנכס הפרשי הגובה בין חזית המגרשים לעורפם עומדים לכל היותר על כ-1.2 מ' בלבד. לא מצאתי אינדיקציה לקיומם של הפרשי גובה משמעותיים יותר, אשר עשויים ללמד על קיומם של התנאים הטופוגרפיים הנדרשים לצורך התרת קומה נוספת מתחת למפלס הדרך.

12.14. לעומת זאת במגרש אליו הפנה שמאי המבקש, ברח' בן גוריון 41 בגו"ח 3850/125, בו אושרה קומה מדרונית, עולה מתכנית ההיתר כי הפרש הגבהים בין חזית המגרש לעורפו כ-3.0 מ'. לפיכך, לא מצאתי כי ניתן להקיש מאותו מקרה לענייננו, שעה שהתנאים הטופוגרפיים שונים.

12.15. לאור האמור, לא מצאתי לנכון שיש להביא בחשבון במצב הקודם קומה מדרונית כחלק מהזכויות המוקנות במגרש הנדון.

<u>קביעת מקדמי שווי</u>

12.16. תמצית טיעוני שמאי המבקש:

- הסתמכות על הכרעות שמאים מכריעים – שמאי המבקש טען כי שמאים רבים נוהגים להסתמך על החלטות שמאים מכריעים בנושאים שונים אך במקום בו קיימות עסקאות השוואה, אין להסתמך על החלטות שמאים מכריעים לגבי שווי מ"ר מבונה, ובמקום בו יש מחסור בנתונים, ניתן לתת משקל כלשהו להכרעות אם בכלל.
- לתימוכין, הציג שמאי המבקש 2 הכרעות שמאים מכריעים והחלטת ועדת ערר, כלהלן:
  - הכרעת אלי כהן בגו"ח 3637/193, במסגרתה השמאי טען כי יש להביא בחשבון שומות מכריעות שנערכו לנכסים בסביבה ומפנה להחלטת ועדת ערר ממנה עולה כי לא נאמר שהחישוב שערכו שמאים מכריעים מחייב או מנחה וההתייחסות הינה על הכרעות בנושאים עקרוניים.
  - הכרעת חגית רבינסון בגו"ח 3704/333 בה השמאית המכריעה מתייחסת לעניין הסתמכות על החלטות שמאים מכריעים בנושא שווי.
  - החלטת ועדת ערר בערר תא/85118/17 **גויל אחזקות נדל"ן (1994) בע"מ נ' וועדה מקומית לתו"ב ת"א**, מיום 07/07/2019.
- קביעת מקדמים – שמאי המבקש הפנה למקדמים שונים שנקבעו בהכרעות שמאים מכריעים לצורך ניתוח עסקאות בכל אחת ממדרגות ההשבחה הנדונות.

סימון חיורי – מהנדס אזרחי, מהנדס גאודט ושמאי מקרקעין
מריה טאקו בנימינוב – B.A בניהול ושמאית מקרקעין

- מקדם שווי מרפסת סגורה – הובא בחשבון מקדם שווי של 0.85 בהסתמך על הכרעות שמאים מכריעים כלהלן:

שמאי/ת מכריע/ה	גו"ח	מקדם שווי מרפסות
ניקי פרימו	3936/68	1.00
בועז קוט	3637/216	0.85
דנה שיחור	3641/215	0.85
אפרת שלז	3851/85	0.85
יהודה פלד	3851/56	0.80
יעקב פז	3637/334	0.70
משה נדם	3637/216	0.70
אייל יצחקי	3641/227	0.70
עומר סרחאן	6536/536/7	1.00

- כמו כן, ציין כי שמאית המשיבה נקטה במקדם שווי של 0.65. בשומות קודמות סברה כי המקדם הראוי הוא 0.50, אך לאור הכרעות שמאים מכריעים העלתה את המקדם ל-0.65 ולאחרונה אף העלתה את המקדם ל-0.75 (הפנה להכרעת דוד דדון מיום 15/06/2025 בגו"ח 3637/344).
- מקדם שווי מחסן צמוד לדירה – הובא בחשבון מקדם שווי של 0.70 בהתבסס על הכרעת אפרת שלז בגו"ח 3851/85.
- מקדם שוליות – רוב עסקאות ההשוואה לתכניות נס/2/1 ו-נס/2/1/ב', מתייחסות למגרשים בשטח של כ-300 מ"ר ליח"ד, בהם ניתן לממש 120 מ"ר עיקרי + ממ"ד + 36 מ"ר מרפסות סגורות. כאשר זכויות הבנייה העיקריות הן בהיקף נמוך, עולה כדאיות השימוש במרתף. בהתאם להכרעות שמאים מכריעים, קבע שמאי המבקש את מקדמי השוליות הבאים:
  - עבור מועד קובע בשנת 1992 – שטח עיקרי 160 מ"ר ועד 200 מ"ר במקדם שוליות של 0.80, ושטח עיקרי מעל 200 מ"ר במקדם שוליות של 0.65.
  - עבור מועד קובע לשנת 2003 – שטח עיקרי מעל 200 מ"ר במקדם שוליות של 0.80.
  - עבור מועד קובע לשנת 2021 – אין שוליות בשטח עיקרי, אך יש שוליות לשטח המרתף (כפי שיפורט במדרגת ההשבחה).

- להלן הכרעות שמאים מכריעים עליהן התבסס בקביעתו:

שמאי מכריע	גו"ח
דוד טיגרמן	3641/110
גיל הרצברג	3636/230

- מקדם שווי חצר – הביקוש לשטחי חצר גדולים בצמודי קרקע גדל בשנים האחרונות. מנגד, מקדם החצר בו נוקטים השמאים התקבע לפני שנים רבות ולא השתנה מאז. שמאי המבקש טען כי מקדם שווי החצר בקביעות שמאים מכריעים אינו מתבסס על מחקר אמפירי אלא על תחושות השמאי בלבד.

- במחקר דלפי של לשכת שמאי המקרקעין משנת 2017 (להלן: "מחקר דלפי"), נקבע מקדם חצר גרעינית 0.30 ומקדם מעגל שני של חצר 0.20. לטענת שמאי המבקש, בהגדרתה שיטת דלפי היא שיטה להערכת מקדמי התאמה בתנאי מידע חסר. את מקדמי החצר ניתן לחלץ מנתוני שוק מיוחד ובעיקר כאשר זכויות הבנייה קבועות ושטח הקרקע משתנה. כאשר מקדם החצר ניתן לחישוב, לא ראוי להסתמך על מחקר זה.

- בקווים מנחים של אגף שומת מקרקעין "פרק כ"ד: שומות לחצרות (טיוטה)", מוסבר בין היתר הקושי ביישום השיטה של קביעת מקדם חצר. במחקר שנערך במסגרת הטיוטה, נסקרו ונותחו מכרזי רמ"י לשיווק מגרשים לבתים צמודי קרקע עם זכויות בנייה קבועות, כאשר המשתנה העיקרי הינו שטח החצר שאינו מעניק זכויות בנייה.

- בפרק ד' לקווים המנחים, עולה כי מקדם החצר הראוי גבוה בהרבה מ-0.35 (הוצג ניתוח מכרז מאור עקיבא בהנחה שאין שוליות למקדם החצר). מקדם התועלת לחצר ביחס לשווי מ"ר עיקרי נע בטווח שבין 0.25 ל-0.65 ובממוצע 0.45. ככל שעולה שווי הקרקע, עולה מקדם שווי החצר.

- שמאי המבקש ניתח מכרז רמ"י משנת 2024 לצמודי קרקע חד-משפחתיים בנתיבות ממנו הסיק שמקדם חצר ראוי הינו 0.45, ובמגרש בשטח גדול, אין כל שוליות לחצר העודפת שמעל לשטח מגרש של כחצי דונם.

- כאמור, ככל שעולה שווי הקרקע עולה מקדם שווי החצר, ונס ציונה היא במיקום עדיף מנתיבות כך שמקדם שווי החצר בנס ציונה אמור להיות גבוה מ-0.45.

- שמאי המבקש ניתח 5 עסקאות שבוצעו בחלק הוותיק של נס ציונה שם חלה תכנית נס/1/1. מניתוח זה הסיק כי הפרש שטח החצר הינו במקדם גבוה במיוחד וללא כל שוליות.

- להלן שומות מכריעות אליהן הפנה שמאי המבקש, בהן נקבע מקדם שווי חצר גבוה יותר:

שמאי/ת מכריע/ה	גו"ח	מקדם שווי חצר
אייל יצחקי	5719/146	0.35
ניקי פרימו	6667/284	0.30
לילך בן פורת	6666/389	0.35
דוד דדון	6627/785	0.35
מוטי דיאמנט	6665/208	0.40
מוטי דיאמנט	6665/272	0.30
יגאל יוסף	6668/576	0.35
גיא צדיק	6668/602	0.35
גיא צדיק	6665/395	0.30

- בהתאם לאמור לעיל, נקט שמאי המבקש במקדמי שווי חצר הבאים, בטענה שתרומת החצר לשווי עולה עם השנים:

במועד קובע 1992 – 0.35 ; במועד קובע 2003 – 0.40 ; במועד קובע 2021 - 0.45.

12.17. תמצית טיעוני שמאית המשיבה:

- לעניין מקדם שווי מרפסות – שטח המרפסות בהתאם לתכנית נס/1/1 הינו 30% מהשטח העיקרי. המקדם שהובא בחשבון בשומתה מגלם את העובדה ששטח זה גדול מאוד ולא מומש במרבית היתרי הבנייה. כמו כן, מרפסת מהווה אילוץ תכנוני כאשר ניצול הזכויות פוגם בתכנון הבית.
- לתימוכין, הפנתה שמאית המשיבה להכרעת אייל יצחקי בגו"ח 3641/227.
- שמאית המשיבה סבורה כי המקדם הראוי למרפסת הינו 0.50 אולם לאור הכרעות שמאים מכריעים הועלה המקדם ל-0.65, כלהלן:

שמאי/ת מכריע/ה	גו"ח	כתובת	מקדם שווי מרפסת
נאוה סירקיס	3850/193	בורוכוב 17	0.50
גבע בלטר	3637/150	ביאליק 25	0.50
אלי כהן	3637/193	לוחמי הגטאות 21	0.50
משה נדם	3637/216	לוחמי הגטאות 12	0.85
אייל יצחקי	3641/227	גולי דמשק 4	0.70
יעקב פז	3637/334	נורדאו 41	0.70
בועז קוט	3850/154	בורוכוב 5	0.85
דנה שיחור	3641/215	העצמאות 50	0.85

שמאי/ת מכריע/ה	גו"ח	כתובת	מקדם שווי מרפסת
אפרת שלז	3851/85	בן גוריון 53	0.85
יהודה פלד	3851/56	הצנחנים 7	0.80
שמואל רוזנברג	3845/162	הנרקיס 1	0.60
אבישי זיו	3842/16,19	המניין הראשון 2	0.70
נורית ג'רבי	3751/16	איתמר בן אבי 15	0.70
אלי כהן	3637/193	לוחמי הגטאות 21	0.50

<u>הכרעה</u>

12.18. בין הצדדים קיימת מחלוקת לעניין מקדמי השווי שיש לנקוט בניתוח עסקאות במועדים הקובעים, להם השפעה על ערכי השווי המתקבלים.

12.19. כאמור, בהתאם להכרעתי לעיל, יש ליתן להכרעות קודמות בסביבה משקל מכריע בסוגיות הרלוונטיות להכרעתי דנן, ככל שטיעוני הצדדים לא ישכנעוני אחרת.

12.20. להלן מקדמי השווי שנקבעו בהכרעות שמאים מכריעים בסביבה, לגביהם חלוקים שמאי הצדדים:

שמאי/ת מכריע/ה	גו"ח	מקדם שווי מרפסת	מקדם שווי מחסן	מקדם שווי חצר
יעל הרון	3850/162	0.65	0.50	0.25
דוד בריל	3850/109	0.80	0.60	0.25
אוולין דודזון שמאמה	3850/177	0.70	0.60	0.25
יהודה פלד	3636/63	0.80	0.60	0.25
יעקב הלוי	3637/259	0.65	0.60	0.30
אורית גלן	3636/295	0.80	0.50	0.25
רמה מאור	3636/148	0.80	0.60	0.25

12.21. **מקדם שווי מרפסת פתוחה** – בהתחשב בנתונים הנ"ל הובא בחשבון מקדם שווי של 0.80 עבור שטח מרפסת פתוחה, שכן בהתאם להגדרתה בתכנית נס/1/31 מדובר על מרפסת סגורה המהווה חלק מקונטור קומת הקרקע.

12.22. **מקדם שווי מחסן** – בהתחשב בנתונים הנ"ל הובא בחשבון מקדם שווי של 0.60 עבור שטח המחסן.

[3] בהתאם להגדרה "אותו חלק ממרפסת סגורה משלושת צדדים, בעומק שאינו עולה על 1.80 מ'. חלקי מרפסות כנ"ל שעומקם גדול מ-1.5 מ' או 1.8 מ' הכל לפי העניין, נכללים בשטח הבניין, ובתנאי שעומקה לא יעלה על רוחבה".

12.23. **מקדם שווי חצר** – שמאית המשיבה הביאה בחשבון מקדם שווי חצר של 0.25, לעומת שמאי המבקש שהביא בחשבון מקדם שווי חצר של 0.35 במועד קובע 1992, מקדם שווי של 0.40 במועד קובע 2003 ומקדם שווי של 0.45 במועד קובע 2021.

12.24. איני מקבלת את מקדמי השווי להם טען שמאי המבקש, ואבאר.

12.25. ראשית, אין עקביות בין מקדם שווי החצר לו טען במועד הקובע לשנת 1992 ומקדם שווי החצר לפיו ערך את ניתוח העסקאות למועד זה.

12.26. שנית, לצורך ביסוס מסקנותיו ביחס למועדים הקובעים הסתמך שמאי המבקש על מכרז רמ"י בנתיבות משנת 2024 ועל ניתוח עסקאות שבוצעו בנס ציונה בשנת 2024, אשר אין בהם כדי ללמוד באופן ישיר על העדפות השוק וערכי השווי בנס ציונה בשנים 1992 ו-2003.

12.27. בנוסף, שמאי המבקש התבסס בקביעתו על הכרעות שמאים מכריעים שנערכו בכפר שמריהו, הרצליה פיתוח ובשכונת תל ברוך בתל אביב, הנחשבים למקומות יוקרתיים עם מגרשים גדולים בשטח דונם ומעלה, בשונה מהעיר נס ציונה ומהנכס נשוא ההכרעה.

12.28. כמו כן, איני סבורה כי מקדם אחיד וגבוה, כפי שנקט שמאי המבקש, משקף נכונה את תרומת שטחי החצר לשווי. ככל ששטח המגרש גדל, פוחתת התרומה היחסית של שטחי החצר הנוספים, ויש ליתן לכך ביטוי, כפי שסבר שמאי המבקש עצמו ביחס לשוליות של השטחים העיקריים ושטחי המרתף.

12.29. שלישית, בנוגע לטענת שמאי המבקש לעניין מחקר דלפי, מבדיקה עולה כי לפי מחקר דלפי מקדם שווי מ"ר חצר גרעינית (שטח אפקטיבי/מעגל ראשון) בהתאם לממוצע והחציון הינו 0.30 ובהתאם לשכיח 0.25. נתון זה עשוי להוות חלק ממכלול הנתונים עליהם יש להתבסס בהתאם למשקל הראוי בנכס ספציפי.

12.30. רביעית, מעיון בפרק כד' לקווים המנחים "שומות לחצרות (טיוטה), דצמבר 2010, שמציג שמאי המבקש כתמיכה לטענתו, עולה כי ישנו טווח מקדמים רחב בין 0.25 ל-0.65, כאשר הבחינה נעשתה למגרשים המיועדים לבנייה צמודת קרקע לשנים 2008-2010 בשטח הנע בין 300 מ"ר ל-500 מ"ר, בהם הזכויות המוקנות הן קבועות ולא תלויות בשטח המגרש, בשונה מהנכס הנדון.

12.31. בהתאם לאמור לעיל, ובהתאם להכרעות שמאים מכריעים בסביבה, שהוצגו לעיל, הובא בחשבון מקדם שווי חצר אחיד של 0.25.

12.32. **מקדם שוליות** – קיבלתי את טענת שמאי המבקש שיש להביא בחשבון מקדם שוליות של 0.80 עבור שטח עיקרי מעל 160 מ"ר במועד הקובע בשנת 1992, ובמועד הקובע בשנת 2003 מקדם שוליות של 0.80 מעל שטח עיקרי של 200 מ"ר, בהתבסס על הכרעת וירניק.

12.33. יצוין כי בתחשיב ניתוח העסקאות, הובאו בחשבון המקדמים שנקבעו לעיל.

ערכי שווי

12.34. בין הצדדים קיימת מחלוקת לגבי ערכי השווי בכל אחת מהתכניות הנדונות. במועדים הקובעים עבור תכניות נס/2/1 ו-נס/2/1/ב', שמאית המשיבה התבססה על ערכי השווי שנקבעו במספר רב של הכרעות שניתנו במהלך השנים, לעומת שמאי המבקש שלא אימץ את ערכי השווי שנקבעו בהכרעות שמאים מכריעים, וערך ניתוח עסקאות למועדים אלה. כמו כן, לצורך קביעת ערכי שווי בתכנית 407-0250795 (נס/2/1/ג') ערכו שמאי הצדדים ניתוח עסקאות בהתאם למקדמים שונים בהם נקטו, כמפורט לעיל.

12.35. בהתאם להכרעתי לעיל, יש ליתן להכרעות קודמות בסביבה משקל מכריע בסוגיות הרלוונטיות להכרעתי דנן. לצורך בחינת השווי קיימת חשיבות מכרעת בהתמקדות בנכסי השוואה בעלי המאפיינים הדומים ביותר, בסמיכות ככל הניתן לנכס הנדון. להלן ריכוז ערכי שווי שנקבעו בשומות מכריעות בסביבה:

שמאי/ת מכריע/ה	מועד הכרעה	גו"ח	כתובת	שטח מגרש, מ"ר	נס/2/1	נס/2/1/ב'	407-0250795 (נס/2/1/ג')
					14/03/1992	04/11/2003	27/02/2021
אוולין דודזון שמאמה	29/12/2024	3850/177	בן גוריון 11א' פינת הפלמ"ח	482.0	₪ 1,200	₪ 2,200	₪ 8,000
דוד בריל	11/06/2023	3850/109	כצנלסון 6	433.0	₪ 1,200	₪ 2,200	₪ 7,800
יעל הרון	14/04/2022	3850/162	גורדון 30	394.5	₪ 1,200	₪ 2,200	₪ 8,400
רמה מאור	21/09/2023	3636/148	גאולה 20	588.5	₪ 1,200	₪ 2,200	₪ 7,890[4]
אורית גלן	12/09/2023	3636/295	כצנלסון 51ב'	505.0	₪ 1,200	₪ 2,200	₪ 7,600
יהודה פלד	09/12/2021	3636/63	הבנים 76	507.5	₪ 1,200	₪ 2,200	₪ 7,957
דוד טיגרמן	24/06/2019	3636/61	הבנים 74ב'	518.5	₪ 900	₪ 1,650	-
גיל הרצברג	04/04/2019	3636/234	רחבעם זאבי 6א'	454.0	₪ 1,200	₪ 2,200	-
חיים מסילתי	21/05/2024	3637/591	קיבוץ גלויות 3	674.0	-	-	₪ 8,000
דוד דדון	01/04/2024	3637/540	קיבוץ גלויות 10 פינת מקווה ישראל	360.5	-	-	₪ 7,800
יהודה פלד	27/12/2023	3637/447	תל חי 22	967.0	-	-	₪ 8,000
דוד בריל	11/06/2023	3637/429	הבנים 30	706.0	₪ 1,200	₪ 2,200	₪ 7,800
יעקב הלוי	20/06/2023	3637/259	רמז 37	625.0	₪ 1,200	₪ 2,200	₪ 8,000
יעקב פז	01/12/2022	3637/491	גולומב 32 פינת צה"ל	391.5	₪ 1,200	₪ 2,200	₪ 7,600
אלי כהן	09/12/2020	3637/193	לוחמי גטאות 21	516.0	₪ 1,100	₪ 2,200	-
מרדכי דדון	02/05/2020	3637/463	חנה סנש 1 פינת יצחק שדה	765.0	₪ 1,200	₪ 2,200	-

[4] בעקבות קרבה למבני ציבור קבעה שווי מ"ר מבונה של 7,400 ₪ משווי בסיסי של 7,890 ₪.

12.36. כמו כן, בחנתי וניתחתי את עסקאות ההשוואה שבוצעו בסביבת הנכס בסמוך למועדים הקובעים השונים, כפי שיפורט בהמשך.

<u>תכנית נס/2/1 – מועד קובע 14/03/1992</u>

12.37. תמצית טיעוני שמאית המשיבה:

- התכנית מתירה הקמת מרתף בתכסית קומת קרקע בגובה 2.20 מ', ללא אפשרות להתקנת כלים סניטריים.
- במועד הקובע הנדון תמו חייו הכלכליים של הנכס והשימוש הטוב והיעיל הינו הריסת הבית הקיים.
- תכסית קומת הקרקע הינה בהיקף של 25% בתוספת 30% מרפסות, ובשטח של 139.91 מ"ר. אף על פי כן, הובאה בחשבון תוספת שטח מרתף אפקטיבי של 100 מ"ר.
- הובא בחשבון מקדם שווי מרתף של 0.35.
- הובא בחשבון מקדם שוליות של 0.50 עבור מרתף מעל שטח של 75 מ"ר.
- ערכי שווי – שמאית המשיבה טענה לשווי מ"ר מבונה של 1,200 ₪ בהתאם להכרעת רן וירניק מיום 14/01/2010 בגו"ח 3637/836 ברחוב החלוץ 15 (להלן: "הכרעת וירניק") ובהתאם לעסקאות השוואה שבוצעו בסמוך למועד הקובע, כלהלן:

תאריך	רחוב	שטח מגרש	שטח בנוי	תמורה
10/10/1993	העצמאות 56	302 מ"ר	20 מ"ר	$ 122,000
06/1994	העצמאות 43	285 מ"ר	60 מ"ר	$ 142,000
06/1994	שבזי 3	301 מ"ר	70 מ"ר	$ 150,000
06/1993	שבזי 9	300 מ"ר	-	$ 150,000

- להלן תחשיב ההשבחה של שמאית המשיבה:

מהות	שטח במ"ר	מקדם שווי	מקדם שוליות	מתקבל
שטח מרתף	75.00	0.35	1.00	26.25 מ"ר
שטח מרתף שולי	25.00	0.35	0.50	4.375 מ"ר
סה"כ שטח אקו'				30.625 מ"ר
שווי מ"ר מבונה				1,200 ₪
השבחה				36,750 ₪

12.38. תמצית טיעוני שמאי המבקש:

- שמאי המבקש טען שתוספת זכויות הבנייה במרתף אינה תורמת לשווי הנכס ולפיכך לא חלה השבחה, ולחלופין חישב את ההשבחה ב-2 חלופות, חלופה אחת לפיה תאושר קומה מדרונית וחלופה שנייה ללא קומה מדרונית.
- שמאי המבקש הציג היתרים שניתנו עד 1997 מהם הסיק כי עד לשנת 1997 בבנייה קבלנית צמודת קרקע נבנה רק מרתף אחד, כלהלן:

גו"ח	כתובת	מס' תיק בניין	תאריך בקשה	שטח עיקרי	שטח שירות	שטח מרתף	תיאור הבקשה
3641/49	מירון 9	3161	02/03/1994	904	228	0	טורי 6 יח"ד
3637/762	מירון 35	3166	21/02/1994	904	228	0	טורי 6 יח"ד
3637/2	מירון 24	3168	10/03/1994	904.1	228	0	טורי 6 יח"ד
3641/30	מירון 25	3169	02/03/1994	602.8	152	0	טורי 4 יח"ד
3636/54	חרמון 5	3451	13/05/1997	279	121.7	91.2	
3641/49	מירון 9	3161	02/03/1994	904	228	0	טורי 6 יח"ד

- בנוסף, הציג היתרים שניתנו בשנתיים לאחר המועד הקובע הנדון בגוש 3637:

גו"ח	כתובת	מס' תיק בניין	תאריך בקשה	שטח עיקרי	שטח שירות	שטח מרתף	תיאור הבקשה
3637/295	החלוץ 4	2581	13/09/1992	148.9	22.5	0	
3637/295	החלוץ 4	2581	13/09/1992	147.1	22.5	35.4	מתוך המרתף 6 מ"ר ממ"ד
3637/135	ביאליק 19	3122	13/09/1992	145.8	8.8	43.8	
3637/183	פלמ"ח 17	1815	16/09/1992	240.1	45.2	0	הריסה ובניית דו-משפחתי
3637/322	עלייה 3	1164	02/11/1992	200.7	36.8	0	בניית יחידת דיור חדשה
3637/322	עלייה 3	1164	11/11/1992	202.0	25	0	בניית יחידת דיור חדשה
3637/215	פלמ"ח 11	1053	15/11/1992	53.2	0	0	בניית יחידת דיור חדשה
3637/546	גולומב 9	1291	26/11/1992	137.5	29.4	0	תוספת יחידת דיור
3637/235	החלוץ 25	2062	28/09/1993	190.0	0	0	הריסת חלק מבניין ובניית חד-משפחתי
3637/296	החלוץ 6	1378	20/05/1993	121.4	32.9	0	תוספת יחידת דיור לבית קיים
3637/580	הבנים 21	1787	23/05/1993	160.0	127.3	50.8	בניית יחידת דיור בדו-משפחתי
3637/500	צהל 40	1461	15/06/1993	151.8	34.4	0	הריסה ותוספת לבית קיים
3637/514	גולומב 20	1285	18/08/1993	142.5	38.6	0	תוספת יחידת דיור
3637/167	פלמ"ח 35	2773	07/12/1993			67.3	הוספת מרתף ושינויים
3637/306	ביאליק 30	1325	02/10/1994	123.6	30.6	0	

סימון חיורי – מהנדס אזרחי, מהנדס גאודט ושמאי מקרקעין
מריה טאקו בנימינוב – B.A בניהול ושמאית מקרקעין

- שמאי המבקש טען כי אילו הייתה בשוק דרישה לבניית מרתפים, סביר היה למצוא היתרים לבנייתם. בשנים 1992 ו-1993 הוגשו 41 בקשות להיתר לבנייה חדשה. מתוך נתוני הבקשות, רק ל-3 יח״ד הוגשה בקשה לבניית מרתף, כאשר שטח המרתף הממוצע הינו 48.8 מ״ר.
- נתונים אלה מחזקים את מסקנתו כי במועד הקובע כמעט ולא הייתה בשוק דרישה לבניית מרתפים בגוש 3637, וכאשר הייתה, לא חרגה משטח של 50 מ״ר ליח״ד.
- מסקנה זו תואמת שומות עבר של המשיבה שנערכו בסמוך ולאחר אישור התכנית אשר קבעו מקדם עבור שטח מרתף של 50 מ״ר ומקדם נמוך עבור שטח מרתף מעל 50 מ״ר.
- כאשר הביקוש לא קיים, הקונה הסביר בשוק הרוכש נכס עם זכויות בנייה, לא ישלם בגין זכויות בנייה שאינן נחוצות לו והמקדם האקו׳ של המרתף אמור לשקף זאת.
- שמאים מכריעים נוקטים בגישה של ״חוזה פני עתיד״, גישה הגורסת כי בעתיד צפוי ביקוש למרתפים, ולפיכך מביאים בחשבון דחייה עד לתום החיים הכלכליים של הנכס.
- לראיה ציין את הכרעת נאוה סירקיס בגו״ח 3850/193 ברח׳ בורוכוב, בה הובאה בחשבון דחייה של 4 שנים בגין זכויות הבנייה במרתף ובהכרעת גבע בלטר בגו״ח 3637/150 בה ננקטה דחייה דומה.
- גם בחלוף 4 שנים, טרם הבשיל הצורך במרתף. לפיכך, גם אם תתקבל גישת הצפייה לעתיד, דחייה ל-4 שנים אינה תואמת את שוק המקרקעין בנס ציונה.
- שמאי המבקש בחן את תיקי הבניין של 4 עסקאות ההשוואה אותן הציגה שמאית המשיבה, והסיק שרק בנכס אחד נבנה מרתף רק 8 שנים לאחר המועד הקובע, עובדה המחזקת את הטענה שהדרישה למרתפים במועד הקובע נמוכה ביותר.
- בהתאם לאמור לעיל, קבע שמאי המבקש כי נכון לשנת 1992 וגם 10 שנים מאוחר יותר, לא ניתן להצביע בנס ציונה ולו על היתר אחד לבנייה בהיקף כל כך גדול, ומכאן כי תוספת הזכויות עבור מרתף אינה תורמת לשווי.
- לחלופין, ערך תחשיב השבחה ב-2 חלופות כדלקמן:
- חלופה א׳ – אם תאושר קומה מדרונית: ניתן יהיה לבנות בעורף המבנה הקיים 3 קומות ללא מרתף (קומה מדרונית + 2 קומות). הובא בחשבון שטח מרתף בהיקף של 70.1 מ״ר.
- חלופה ב׳ – אם לא תאושר קומה מדרונית: הבינוי האופטימלי הינו בינוי בשתי קמות שוות. הובא בחשבון שטח מרתף אופטימלי של 100 מ״ר.

- מקדם שווי מרתף – הובא בחשבון מקדם שווי מרתף של 0.35 ב-2 החלופות.
- מקדם שוליות – רוב החלטות השמאים המכריעים הרלוונטיות לתכנית הנדונה, מתייחסות לקרקע בשטח של כ-320 מ״ר ליח״ד בעוד המגרש הנדון הינו בשטח של 430.5 מ״ר ליח״ד.
- משמעות הפער בשטח המגרש הינו הגדלה ניכרת של השטח העיקרי המקטינה את הצורך/הדרישה למרתף, או לכל הפחות מגדילה את שוליות השטחים – המקטינה את מקדם השוליות במרתף. לפיכך, אין להתייחסות באופן אוטומטי לקביעות בהכרעות שמאים מכריעים, שכן השוליות עולה ככל שעולה היקף זכויות הבנייה העיקריות ומשתנה עם השנים (עם השנים גובר הביקוש למרתפים גדולים יותר).
- בקביעת מקדם שוליות פירט שמאי המבקש שבהכרעות הנדונות, בחלקן קבעו השמאים המכריעים מקדמי שוליות בהתאם להכרעות אחרות ללא ניתוח עסקאות ולפיכך אין להסתמך על קביעתם, כלהלן:

שמאי מכריע	גו״ח	הערות
יצחק ברמן	3637/195	מתבסס על הכרעות. קובע מקדם שוליות על כל השטח של 0.70.
אלי כהן	3637/193	מתבסס על הכרעות. מקדם שוליות של 0.50 עבור מרתף מעל 50 מ״ר ומקדם שוליות 0.25 מעל 100 מ״ר.
אבישי זיו	3753/91	מקדם שוליות של 0.50 עבור מרתף מעל 50 מ״ר.
דוד בריל	3637/426	מקדם שוליות של 0.50 עבור מרתף מעל 50 מ״ר.

- בהתאם לעיל, קבע שמאי המבקש מקדם שוליות של 0.50 עבור כל המרתף בחלופה עם בינוי קומה מדרונית, ובחלופה ללא בינוי קומה מדרונית הובא בחשבון מקדם שוליות עבור שטח מרתף מעל 50 מ״ר.
- בנוסף, בתחשיב ההשבחה הביא בחשבון מקדם שוליות נוסף של 0.70 עבור ״שוליות נוספת עקב שטח עיקרי״.
- דחיית זכויות למרתף – ב-2 החלופות הובא בחשבון מקדם דחייה עד לתום החיים הכלכליים של מבנה המגורים. היתר להקמתו ניתן ב-06/07/1952 כאשר בשנת 1956 ניתן היתר לתוספת. שנת גמר הבנייה המשוקללת הינה 1955 ובמועד הקובע גיל המבנה 37.
- הובא בחשבון אורך חיים כלכליים של כ-60 שנה (מדוגמאות רבות בעיר, כולל הנכס הנדון שב-2025 ראוי למגורים) ובהתאם לכך במועד הקובע נותרה יתרת חיים של כ-23 שנים.

- ערכי שווי – שמאי המבקש טען לשווי מ״ר מבונה של 684.7 ₪ בהתבסס על ניתוח עסקאות שונות, כפי שיפורט, בהתאם למקדמי השווי שנקט.
- שמאי המבקש ניתח עסקאות השוואה אליהן התייחס השמאי מכריע אלי כהן בשומתו[5] וטען כי מדובר ״בעסקאות שהציג וירניק עם הניתוח של אלי כהן״ והוא חולק על חלק מהערכים והמקדמים בתחשיבו.
- שמאי המבקש פירט באריכות את המקדמים ואת הסיבה לכך שהוא חולק על המקדמים שהשמאים המכריעים נקטו, והציג 3 ניתוחי עסקאות ברח׳ העצמאות 56, העצמאות 43 ושבזי 3. בהתאם לניתוח שהציג, מתקבל שווי מ״ר מבונה ממוצע של 829 ₪. בהחרגת השווי המתקבל מעסקה ברח׳ העצמאות 56[6], מתקבל שווי ממוצע של 778 ₪ למ״ר מבונה אותו יש להתאים לשטח המגרש הנדון.
- בהיעדר נתוני שוק במועד הקובע, על מנת לבדוק כי שווי מ״ר מבונה הולך ויורד ככל ששטח המגרש גדול יותר, הפנה שמאי המבקש להכרעה בגו״ח 3637/443[7] שם הוצג ניתוח של 14 עסקאות עבור מגרשים בשטחים שונים. שמאי המבקש חישב את יחס השווי בין מגרש גדול לקטן לפי 0.88 = 6,847 / 7,758 [8].
- בהתאם לאמור לעיל התקבל שווי מ״ר מבונה של 684.7 ₪ = 0.88 x 788 ₪[9].
- להלן תחשיבי ההשבחה החלופיים של שמאי המבקש:

<u>חלופה א׳ – עם קומה מדרונית</u>

מהות	ערכים
שטח מרתף לחיוב	70.10 מ״ר
מקדם שווי	0.35
מקדם שוליות	0.50
דחייה עד לתום החיים הכלכלי של הנכס, 23 שנים, 6%	0.262
שווי מ״ר מבונה	684.70 ₪
השבחה, במעוגל	2,200 ₪

[5] שמאי המבקש לא פירט את נתוני ההכרעה.
[6] בניתוח העסקה ציין שמאי המבקש שקיים בית מגורים בשטח של 20 מ״ר תוך שהוא מטיל ספק בנכונות נתון זה.
[7] הכרעה זו לא אותרה במאגר ההחלטות.
[8] ממוצע מגרשים קטנים בשטח כ-346 מ״ר הינו 7,758 ₪ למ״ר קרקע וממוצע כללי למגרשים בשטח מעל 450 מ״ר הינו 6,847 ₪ למ״ר קרקע.
[9] ככל הנראה מדובר בטעות סופר שכן שמאי המבקש טען שמתקבל ממוצע של 778 ₪ למ״ר מבונה בניתוח 3 עסקאות שהציג.

חלופה ב' – ללא קומה מדרונית

מהות	שטח במ"ר	מקדם שווי	מקדם שוליות	מתקבל
שטח מרתף	50.00	0.35	1.00	17.50 מ"ר
שטח מרתף שולי	50.00	0.35	0.50	8.75 מ"ר
סה"כ שטח אקו'				26.25 מ"ר
מקדם שוליות נוסף עבור שטח עיקרי				0.70
דחייה עד לתום החיים הכלכלי של הנכס, 23 שנים, 6%				0.262
שווי מ"ר מבונה				684.70 ₪
השבחה				12,581 ₪ [10]

12.39. תמצית תגובת שמאית המשיבה:

- מקדם שווי מרתף – בקביעת מקדם שווי מרתף לא נהוג לחשב באופן סטטיסטי ולבדוק כמה מרתפים נבנו לפי היתרים. בשנת 1992 נס ציונה הייתה בהליך פיתוח מואץ שהצדיק הריסת בתים ישנים והקמת בתים חדשים במקומם, ולפיכך השיקול האם לבנות מרתף הוא שיקול אינדיבידואלי שאינו קשור להיצע וביקוש.
- בשומות שהוצאו בעבר מטעם המשיבה, הובא בחשבון מקדם שווי מרתף של 0.50 בטענה שזה המקדם הראוי במקום בו מבוקשת הגדלת צורכי הדיור. כל תוספת לשטח בנייה מוסיפה לרווחת הדיירים.
- המקדם הוקטן ל-0.35 לאחר מתן הכרעות של שמאים מכריעים, כלהלן:

שמאי/ת מכריע/ה	גו"ח	כתובת	מקדם שווי מרתף
רן וירניק	3637/836	החלוץ 15	0.50
נאוה סירקיס	3850/193	בורוכוב 17	0.50
גבע בלטר	3637/150	ביאליק 25	0.40
בצלאל קציר	3850/124	כצנלסון 36	0.30
משה נדם	3637/216	לוחמי הגטאות 12	0.30
משה נדם	3637/325	העליה 16	0.30
יצחק ברמן	3637/195	לוחמי הגטאות 25	0.40
יעקב פז	3637/353,362	נורדאו 38 פינת ההגנה 11	0.40
בועז קוט	3637/381	ההגנה 10	0.30
דוד טיגרמן	3636/61	הבנים 74	0.40
מרדכי דדון	3637/463	חנה סנש 1	0.35

[10] בתחשיב חושבה ההשבחה ללא הפעלת מקדם הדחייה לתום החיים הכלכליים. בהתאם לנתונים שהציג הייתה צריכה להתקבל השבחה של כ-3,300 ₪.

שמאי/ת מכריע/ה	גו"ח	כתובת	מקדם שווי מרתף
דוד טיגרמן	3641/110	שבטי ישראל 12	0.40
משה נדם	3845/78	המאה ואחד 1 פינת ויצמן 39	0.30
לבנה אשד	3843/25	תל אביב 23	0.40
ניקי פרימו	3843/23,24	רוטשילד 15-17	0.40
אלי כהן	3846/146	ז'בוטינסקי 9	0.30
אייל יצחקי	3846/72	מולדת 8	0.30
מנחם מלוכנא	3751/82	איתמר בן אב"י 38	0.40
שאול אושרת	3750/86	תמר 13	0.40
נורית ג'רבי	3751/16	איתמר בן אב"י 15	0.40
שלומי יפה	3750/94	התאנה 20	0.50
דוד טיגרמן	3753/68,69	המייסדים 1	0.40
בועז קוט	3751/92	הזית 4	0.30
אלי כהן	3750/113	בן יהודה אבנר 11	0.40

- ערכי שווי – בשומתה הביאה בחשבון 4 עסקאות השוואה מהשנים 1993 ו-1994 שנלקחו מהכרעת וירניק, בה השווי שנקבע אומץ ע"י מרבית השמאים המכריעים. שמאית המשיבה ציינה את הכרעת גד נתן ללא ציון פרטים מזהים והציגה את העסקאות אותן ניתח בהכרעתו.
- שמאי המבקש טען את אותן הטענות בהכרעת בועז קוט בגו"ח 3637 ברח' ההגנה 10. השמאי המכריע הגיע למסקנה כי שווי מ"ר מבונה גבוה יותר ממה שטען שמאי המבקש, והוא נע בין 1,203 ₪ ל-1,358 ₪ בהתבסס על עסקאות ברחובות העצמאות ושבזי.
- בהכרעת מרדכי דדון בגו"ח 3637/463 ברחוב חנה סנש 1, בחן השמאי המכריע את ניתוחי העסקאות של שמאים מכריעים וקבע כי הוא מקבל את עמדת שמאית המשיבה וקבע שווי מ"ר מבונה של 1,200 ₪.
- להלן ערכי השווי שנקבעו בהכרעות שמאים מכריעים כפי שהציגה שמאית המשיבה:

שמאי/ת מכריע/ה	גו"ח	כתובת	שווי מ"ר מבונה
רן וירניק	3637/836	החלוץ 15	1,200 ₪
נאוה סירקיס	3850/193	בורוכוב 17	1,026 ₪
גבע בלטר	3637/150	ביאליק 25	1,200 ₪
בצלאל קציר	3850/124	כצנלסון 36	1,150 ₪

שמאי/ת מכריע/ה	גו"ח	כתובת	שווי מ"ר מבונה
משה נדם	3637/216	לוחמי הגטאות 12	1,200 ₪
משה נדם	3637/325	העליה 16	1,200 ₪
יצחק ברמן	3637/195	לוחמי הגטאות 25	1,070 ₪
יעקב פז	3637/353,362	נורדאו 38 פינת ההגנה 11	1,200 ₪
בועז קוט	3637/381	ההגנה 10	1,040 ₪
דוד טיגרמן	3636/61	הבנים 74	900 ₪
מרדכי דדון	3637/463	חנה סנש 1	1,200 ₪
משה נדם	3845/78	המאה ואחד 1 פינת ויצמן 39	1,200 ₪
לבנה אשד	3843/25	תל אביב 23	1,080 ₪
ניקי פרימו	3843/23,24	רוטשילד 17-15	1,200 ₪
אלי כהן	3846/146	זבוטינסקי 9	1,200 ₪
אייל יצחקי	3846/72	מולדת 8	1,200 ₪

<u>הכרעה</u>

12.40. הצדדים חלוקים בנוגע לגובה ההשבחה הנובעת מאישורה של תכנית נס/2/1, המתירה בין היתר בניית מרתף בהיקף שטח קומת הקרקע עבור שטחי שירות, בגובה של 2.20 מ׳.

12.41. שמאית המשיבה חישבה את ההשבחה לפי תוספת שטח מרתף זמין בהיקף של 100 מ״ר, לעומת שמאי המבקש, שטען ל-2 חלופות: חלופה אחת לפיה לא חלה השבחה שכן אין כדאיות כלכלית לבניית המרתף, וחלופה שנייה, לפיה חישב את ההשבחה בדחייה ובהתאם לחלופות הבינוי שהציג לעניין מגרש מדרוני.

12.42. **כדאיות כלכלית של זכויות המרתף** – איני מקבלת את טענת שמאי המבקש לפיה אין כדאיות כלכלית לבניית המרתף במועד הקובע, ואבאר.

12.43. יש להבחין בין מקרים המתייחסים לזכויות בנייה שלהן כדאיות כלכלית לניצול במועד הקובע, אולם לא ניתנות לניצול בשל מגבלה פיזית, כגון קיומו של מבנה במגרש, שאז יש להביא בחשבון את שוויין הדחוי של הזכויות עד לתום חייו הכלכליים של המבנה, לעומת מקרים אחרים המתייחסים לזכויות בנייה שאין כדאיות כלכלית לניצולן במועד הקובע, אף אם עסקינן במגרש ריק.

12.44. במקרה הנדון, במועד הקובע מדובר באזור מתפתח בסמוך למרכז, ולפיכך אני סבורה שקיימת כדאיות כלכלית במימוש הזכויות למרתף. לדעתי, קונה סביר ישלם עבור זכויות אלו אף שקיים קושי בניצולן באופן מיידי בשל קיומו של המבנה, אולם יהיה מוכן לשלם בגינן שווי מופחת המשקף דחייה עד לתום החיים הכלכליים של הבנוי.

12.45. לראיה, מעיון במדגם החלקי שערך שמאי המבקש עולה כי כבר במהלך השנים 1992 ו-1993, בסמוך לאחר אישור התכנית, החלו להגיש בקשות להיתר הכוללות בניית מרתפים. עובדה זו כשלעצמה מראה כי השוק החל לנצל את הזכויות החדשות.

12.46. לאור האמור לעיל, לא קיבלתי את טענת שמאי המבקש בחלופה זו ולפיכך יש לבחון את גובה ההשבחה הנובעת מאישור התכנית.

12.47. בהתאם להכרעתי לעיל, לא הובאה בחשבון חלופת בינוי של קומה מדרונית.

12.48. **שטח מרתף** – מקובלת עליי הסכמת הצדדים שיש להביא בחשבון שטח מרתף אפקטיבי של 100 מ״ר בהתחשב במועד הקובע של התכנית.

12.49. **מקדם שווי מרתף** – למרות הסכמת הצדדים שהביאו בחשבון מקדם שווי מרתף של 0.35, אני סבורה כי יש להביא חשבון מקדם שווי מרתף של 0.40, המגלם את מאפייני השטח ואת התועלת הנובעת משטחי שירות נלווים למגורים (מחסנים, חדרי משחק, פינות תחביב וכיוצ״ב) בגובה 2.2 מ׳. מקדם שווי זה נתמך ואף הובא בחשבון בהכרעות שמאים מכריעים אחרים בסביבת הנכס לתכנית הנדונה, כמפורט להלן:

שמאי/ת מכריע/ה	גו״ח	כתובת	מקדם שווי מרתף
אוולין דודזון שמאמה	3850/177	בן גוריון 11א׳ פינת הפלמ״ח	0.40
דוד בריל	3850/109	כצנלסון 6	0.40
יעל הרון	3850/162	גורדון 30	0.40
אורית גלן	3636/295	כצנלסון 51ב׳	0.40
יהודה פלד	3636/63	הבנים 76	0.40
דוד טיגרמן	3636/61	הבנים 74ב׳	0.40
גיל הרצברג	3636/234	רחבעם זאבי 6א׳	0.40
דוד בריל	3637/429	הבנים 30	0.40
יעקב הלוי	3637/259	רמז 37	0.40
יעקב פז	3637/491	גולומב 32 פינת צה״ל	0.40
אלי כהן	3637/193	לוחמי גטאות 21	0.40

12.50. **מקדם שוליות** – הצדדים חלוקים לעניין שטח מרתף שולי שיש להביא בחשבון. שמאית המשיבה הביאה בחשבון שטח מרתף שולי העולה על 75 מ״ר במקדם שוליות של 0.50, לעומת שמאי המבקש שהביא בחשבון שטח מרתף שולי העולה על 50 מ״ר במקדם שוליות של 0.80.

12.51. התכנית הנדונה התירה במרתף שימושי שירות בלבד ולכן אני סבורה כי יש להביא בחשבון מקדם שוליות של 0.50 עבור שטח מרתף העולה על 50 מ״ר. כמו כן, שטח המרתף ומקדם השוליות נתמכים במרבית הכרעות השמאים המכריעים באזור לתכנית הנדונה.

12.52. **זמינות המרתף** - שמאי הצדדים חלוקים באשר לזמינות שטח המרתף. שמאית המשיבה הביאה בחשבון את שטח המרתף כשטח זמין לבנייה, בעוד ששמאי המבקש, בחלופה בה חישב את השבחה בגין שטח המרתף, טען כי יש להביא בחשבון דחייה עד לתום החיים הכלכליים של הנכס הבנוי בשנת 2015.

12.53. מקובלת עליי חלקית טענת שמאי המבקש, ואבאר.

12.54. אורך החיים הכלכליים של נכס נקבע בהתאם לשטח הבנוי, מצבו הפיזי, גילו ויתר מאפייניו, אופי הבינוי בסביבה, היקף זכויות הבנייה הבלתי מנוצלות ואפשרויות ניצולן וערכי השווי, נכון לכל אחד מהמועדים הקובעים. ככל שמדובר במבנה ותיק שנבנה ללא ניצול מרבית זכויות הבנייה, צפוי כי חייו הכלכליים יהיו קצרים יותר בהשוואה למבנים אשר ניצלו את מרבית זכויות הבנייה.

12.55. בנכס הנדון קיים בית מגורים ותיק שנבנה במקור בשנת 1952, ובשנת 1956 הורחב לשטח של כ-59 מ״ר למגורים, מרפסת בשטח של כ-10 מ״ר ומחסן כ-8 מ״ר. הבית הנדון מנצל שטח עיקרי בשיעור של כ-13.7% משטח החלקה.

12.56. בהתאם לתכנית נס/1/1 משנת 1972 סך השטח העיקרי המותר הינו 40% בתוספת מרפסות בהיקף של 30% מהשטח העיקרי בקומה.

12.57. לאור האמור לעיל, אני סבורה שתום החיים הכלכליים של הבית הנדון הוא בשנת 2003, המהווים אורך חיים כלכליים של כ-50 שנים ממועד בנייתו, בהתבסס על מאפייני הסביבה, שטח המגרש, גיל המבנה והיקף השטח הבנוי בהיתר מסך השטח הבנוי המותר, ובהתבסס על הכרעות שמאים מכריעים באזור, כלהלן:

שמאי/ת מכריע/ה	גו״ח	כתובת	שטח מגרש	שנת בנייה	שטח עיקרי בנוי	אורך חיים כלכליים בשנים
אוולין דודזון שמאמה	3850/177	בן גוריון 11א׳ פינת הפלמ״ח	482 מ״ר	1956	62.02 מ״ר	40
דוד בריל	3850/109	כצנלסון 6	433 מ״ר	1966[11]	76.44 מ״ר	50[12]
יעל הרון	3850/162	גורדון 30	394.5 מ״ר	1957	77.38 מ״ר	45
אורית גלן	3636/295	כצנלסון 51ב׳	505 מ״ר	1953	91.17 מ״ר	55
יהודה פלד	3636/63	הבנים 76	507.5 מ״ר	1952	98.0 מ״ר	40
דוד טיגרמן	3636/61	הבנים 74ב׳	518.5 מ״ר	1951	כ-100 מ״ר	52

12.58. לאור האמור לעיל, זכויות המרתף הובאו בחשבון בדחייה עד לתום החיים הכלכליים בשנת 2003, קרי דחייה של 11 שנים בשיעור היוון של 6%.

[11] תאריך תוספת בנייה.
[12] מתחילת שנות ה-50.

12.59. **ערכי שווי** – בין הצדדים קיימת מחלוקת לעניין ערכי השווי שיש להביא בחשבון. שמאית המשיבה טענה לשווי מ״ר מבונה של 1,200 ₪ בהתבסס על הכרעות שמאים מכריעים בסביבה, ובפרט הכרעת וירניק, ואילו שמאי המבקש טען לשווי מ״ר מבונה של 684.70 ₪ בהתבסס על ניתוח עסקאות במועד הקובע.

12.60. לאחר שבחנתי את ניתוח העסקאות שהציג שמאי המבקש, ובהתאם להכרעתי לעיל לעניין מקדמי השווי, מצאתי כי התחשיב נשען על מספר הנחות ומקדמי שווי המגדילים את השטח האקו׳ בניתוח העסקאות ולפיכך מביאים להקטנת השווי הנגזר למ״ר מבונה, כלהלן.

12.61. תוספת זכויות של הקלה 6% - הכללת שטח נוסף בגין הקלה עתידית ומותנית אינה תואמת למועד הקובע ולמקדם השוליות שנקבע לעיל. זאת בפרט כאשר אף לפי עמדת שמאי המבקש יש להפעיל מקדם שוליות לשטחים עיקריים מעבר ל-160 מ״ר באותה התקופה.

12.62. כמו כן, איני מקבלת את מקדם ההפחתה הנוסף שהפעיל שמאי המבקש בגין שטחי המגרש, שכן השפעת גודל המגרש באה לידי ביטוי בתחשיב באמצעות יישום מקדמי שוליות לשטחים השונים, ולפיכך הפעלתו מביאה לכפל הפחתות.

12.63. בנטרול שטחי ההקלה, שטח המרפסות בקומה א׳[13], נקיטה במקדמי המרפסת, המחסן והחצר בהתאם להכרעתי לעיל, מתקבלת הפחתה בשטח האקו׳, ובהתאמה לעלייה בשווי הנגזר למ״ר מבונה, התואם את רמות השווי שנקבעו על ידי השמאים המכריעים באזור למועד הקובע.

12.64. לאור האמור לעיל, מקובל עליי השווי של 1,200 ₪ למ״ר מבונה בו נקטה שמאית המשיבה, בהתאם להכרעות שמאים מכריעים בסביבה שסקרתי בהכרעתי לעיל.

12.65. **תחשיב ההשבחה:**

מהות	שטח במ״ר	מקדם שווי	מקדם שוליות	מתקבל
שטח מרתף	50.00	0.40	1.00	20.00 מ״ר
שטח מרתף שולי	50.00	0.40	0.50	10.00 מ״ר
סה״כ שטח אקו׳				30.00 מ״ר
דחייה עד לתום החיים הכלכליים, 11 שנים, 6%				0.527
שווי מ״ר מבונה				1,200 ₪
השבחה				**18,972** ₪

[13] אני סבורה כי שווי מרפסות בקומה א׳, ככל שינוצלו, מגולם בשווי מ״ר מבונה.

<u>תכנית נס/2/1/ב' – מועד קובע 04/11/2003</u>

12.66. תמצית טיעוני שמאית המשיבה:

- התכנית מתירה את הגבהת המרתף עד לגובה של 2.40 מ'.
- הובא בחשבון שטח מרתף של 100 מ"ר במקדם השבחה של 5%.
- ערכי שווי – שמאית המשיבה טענה לשווי מ"ר מבונה של 2,200 ₪ בהתבסס על הכרעת וירניק ובהתאם לעסקאות השוואה למגרשים שבוצעו בסמוך למועד הקובע, כלהלן:

תאריך	רחוב	שטח מגרש	תמורה
28/07/2003	הבנים 19	698 מ"ר	1,086,000 ₪
13/06/2004	צה"ל 38	614 מ"ר	1,300,000 ₪
26/01/2004	היימן ישראל	316 מ"ר	670,000 ₪
31/12/2003	היימן ישראל 20	328 מ"ר	600,000 ₪

- להלן תחשיב ההשבחה של שמאית המשיבה:

מהות	ערכים
שטח מרתף לחיוב	100.00 מ"ר
מקדם השבחה	0.05
שווי מ"ר מבונה	2,200 ₪
השבחה	11,000 ₪

12.67. תמצית טיעוני שמאי המבקש:

- במועד הקובע השימוש המיטבי הינו הריסת המבנה הקיים.
- ההשבחה נבחנה בהתאם ל-2 חלופות, חלופה אחת בה תאושר קומה מדרונית וחלופה שנייה לפיה לא תאושר קומה מדרונית.
- בחלופה של בינוי עם קומה מדרונית – ככל שתאושר הקומה, השטח העיקרי כולל הקומה המדרונית, בתוספת שטח ממ"ד של 7.5 מ"ר הינו 326.2 מ"ר (כפי שפירט שמאי המבקש בפרק המגרש המדרוני). שמאי המבקש ציין כי גם במועד הקובע לשנת 2003 מדובר בהיקף בנייה חריג, ולפיכך התכנית אינה משביחה[14].

[14] בניגוד למדרגת ההשבחה של תכנית נס/2/1, בה הציג שמאי המבקש חלופה לפיה התכנית אינה משביחה וההשבחה הינה 0, במדרגת ההשבחה הנדונה הוא הציג את התחשיב ב-2 חלופות עם קומה מדרונית וללא קומה מדרונית.

סימון חיורי – מהנדס אזרחי, מהנדס גאודט ושמאי מקרקעין
מריה טאקו בנימינוב – B.A בניהול ושמאית מקרקעין

- שטח קומת הקרקע כולל מרפסות מקורות וממ"ד הוא 147.4 מ"ר, ושטח הקומה המדרונית (מחצית משטח קומה) הינו 73.7 מ"ר. השלמת המרתף לשטח של 100 מ"ר מביאה לשטח מרתף של 22.3 מ"ר בגינו יש לחשב את ההשבחה.
- בחלופה ללא בינוי קומה מדרונית – הובא בחשבון שטח מרתף בהיקף של 100 מ"ר.
- מקדמי שווי ושוליות מרתף – הובא בחשבון מקדם שווי של 0.40 עבור שטח המרתף. בחלופה בבינוי עם קומה מדרונית הובא בחשבון מקדם שוליות של 0.50 על כל השטח. בחלופה של בינוי ללא קומה מדרונית הובא בחשבון מקדם שוליות של 0.50 עבור שטח מעל 50 מ"ר. בקביעתו התבסס על הכרעות שמאים מכריעים, כלהלן:

שמאי/ת מכריע/ה	גו"ח	כתובת	מקדמי שווי ושוליות
אריה אריאל	8014/33	אבן יהודה	50 מ"ר ראשונים – 0.50, 50 מ"ר נוספים – 0.32, יתרת שטח 0.26.
אריה אריאל	6712/538,540	פתח תקוה	0.40.
משה נדם	3637/325	נס ציונה	0.30 לכל שטח המרתף.
יצחק ברמן	3637/195	נס ציונה	0.40 לכל שטח המרתף ושוליות של 0.70.
דורית פריאל	3655/122	רחובות	0.40 מקדם שווי ו-0.80 שוליות לכל שטח המרתף.

- מקדם השבחה – הובא בחשבון מקדם השבחה בשיעור של 4.5% בהתבסס על הכרעות שמאים מכריעים כלהלן:

שמאי מכריע	גו"ח	הערות
אייל יצחקי	6668/295,296	עד לגובה 2.6 מ' תרומת תוספת הגובה הינה מחצית מהעלייה בגובה ומעבר לגובה של 2.6 מ' התרומה היא בשיעור של רבע מהעלייה בגובה. מתקבל מקדם השבחה של 0.045.
אייל יצחקי	7169/111	
ארז כהן	7169/111	מאמץ את הגישה של אייל יצחקי שלעיל.
מרדכי דדון	3637463	נוקט גישה דומה לגישת אייל יצחקי שלעיל, ומקבל מקדם השבחה של 0.045.

- שמאי המבקש ציין 14 מגרשים בהם התבקש היתר בנייה שלא כלל מרתף, כדלקמן:

גו"ח	שטח מגרש	שנת היתר
3637/796	430 מ"ר	2014
3637/433	729 מ"ר	2014
3641/86	260 מ"ר	2016
3641/215	293.5 מ"ר	2018
3641/227	271 מ"ר	2020

גו"ח	שטח מגרש	שנת היתר
3637/586	377.5 מ"ר	2015
3637/596	430 מ"ר	2014
3637/433	729 מ"ר	2016
3638/35	303 מ"ר	2003
3636/192	782 מ"ר	1999
3637/441	726 מ"ר	2019
3637/416	351.5 מ"ר	2009
3637/423	309 מ"ר	2000
3637/430	705 מ"ר	2014

- ערכי שווי – שמאי המבקש נקט בשווי מ"ר מבונה של 1,540 ₪ בהתבסס על ניתוח עסקה אחת, כפי שיפורט.
- שמאי המבקש טען כי 4 העסקאות אותן הציגה שמאית המשיבה, 3 מהן לאחר המועד הקובע כאשר 2 מתוכן בשכונת מליבו החדשה והמבוקשת, והן כוללות זכויות בנייה שונות (שטח עיקרי קבוע של 180 מ"ר, 75 מ"ר מרתף, 40 מ"ר שטחי שירות). כמו כן ציין כי כל ניתוח עסקאות למגרשים קטנים בשטח של כ-300 מ"ר מחייב התאמה לגודל המגרש.
- לטענתו, העסקה הרלוונטית היחידה הינה ברחוב הבנים 19 מיום 28/07/2003. להלן ניתוח העסקה:

מהות שטח	שטח, מ"ר	מקדם שווי	שטח אקו', מ"ר
תוספת שטח בהקלה	100.00	1.00	100.00
קומת קרקע	50.00		
הפסד חצר	- 50.00	0.40	- 20.00
תרומה כוללת			80.00
היטל השבחה			- 40.00
תרומה נטו של ההקלה			40.00

שטח מגרש: 349 מ"ר		בנוי: 20 מ"ר ללא תמורה	
מהות שטח	**שטח, מ"ר**	**מקדם שווי**	**שטח אקו', מ"ר**
עיקרי ק"ק	69.80	1.00	69.80
מרפסת ק"ק	20.90	0.85	17.80
ממ"ד	7.50	1.00	7.50
עיקרי כהקלה	20.90	0.40	8.40

סימון חיורי – מהנדס אזרחי, מהנדס גאודט ושמאי מקרקעין
מריה טאקו בנימינוב – B.A בניהול ושמאית מקרקעין

שטח מגרש: 349 מ״ר		בנוי: 20 מ״ר ללא תמורה	
מהות שטח	**שטח, מ״ר**	**מקדם שווי**	**שטח אקו׳, מ״ר**
מחסן	10.00	0.50	5.00
חניה	0.00	0.40	0.00
עיקרי ק״א	69.80	1.00	69.80
מרפסת ק״א	20.90	0.85	17.80
מרפסת פתוחה ק״א	17.50	0.25	4.40
מרתף גרעיני	50.00	0.40	20.00
מרתף שולי	58.70	0.20	11.70
חצר	230.3	0.40	92.10
סה״כ שטח אקו׳			324.30
תמורה			₪ 543,000
שווי מ״ר מבונה			₪ 1,674
התאמה לשטח המגרש – 0.90			₪ 1,540

- להלן תחשיבי ההשבחה של שמאי המבקש:

<u>חלופה א׳ – עם קומה מדרונית</u>

מהות	**ערכים**
שטח מרתף לחיוב	22.3 מ״ר
מקדם שווי	0.40
מקדם שוליות	0.50
מקדם השבחה	0.045
שווי מ״ר מבונה	₪ 1,540
השבחה	₪ 69 [15]

<u>חלופה ב׳ – ללא קומה מדרונית</u>

מהות	**שטח במ״ר**	**מקדם שווי**	**מקדם שוליות**	**מתקבל**
שטח מרתף	50.00	0.40	1.00	20.00 מ״ר
שטח מרתף שולי	50.00	0.40	0.50	10.00 מ״ר
סה״כ שטח אקו׳				30.00 מ״ר
מקדם השבחה				0.045
שווי מ״ר מבונה				₪ 1,540
השבחה, במעוגל				₪ 2,080

[15] מציג בתחשיב את ההשבחה את התוצאה של השווי כפול מקדם ההשבחה בלבד. בהתאם לנתונים שהציג הייתה צריכה לצאת השבחה של כ-310 ₪.

כתובת: שדרות ויצמן 10, רמת השרון **טל:** 03-9223388 **דוא״ל:** dana@danashihor.co.il

12.68. תמצית תגובת שמאית המשיבה:

- מקדם השבחה – התכנית מאפשרת את הגבהת המרתף ל-2.4 מ'. הגבהה משמעותית זו מאפשרת ניצול טוב יותר של שטחי המרתף, גם בשימוש שאיננו למגורים (חדרי משחק, פינות תחביב). לראיה, בכל היתרי הבנייה גובה המרתף המבוקש הינו 2.4 מ'. שמאית המשיבה סבורה כי ההשבחה במקרה זה הינה בשיעור של 10% אך בשומתה הביאה בחשבון שיעור של 5%.
- שמאית המשיבה הפנתה להכרעות שמאים מכריעים בהם נקבע מקדם השבחה של 0.1:

שמאי/ת מכריע/ה	גו"ח	כתובת	מקדם השבחה
נאוה סירקיס	3850/193	בורוכוב 17	0.10
משה נדם	3637/216	לוחמי הגטאות 12	0.10
משה נדם	3637/325	העליה 16	0.10
משה נדם	3845/78	המאה ואחד 1 פינת ויצמן 39	0.10
אלי כהן	3846/146	זבוטינסקי 9	0.10
מנחם מלוכנא	3751/82	איתמר בן אב"י 38	0.10
שאול אושרת	3750/86	תמר 13	0.10
גיל הרצברג	3753/85,87	לחמי שלום 34	0.10

- ערכי שווי – מרבית השמאים המכריעים קבעו שווי מ"ר מבונה לתכנית הנדונה של 2,200 ₪, כלהלן:

שמאי/ת מכריע/ה	גו"ח	כתובת	שווי מ"ר מבונה
רן וירניק	3637/836	החלוץ 15	2,200 ₪
מנחם מלוכנא	3637/514	גולומב 20	2,200 ₪
גבע בלטר	3637/150	ביאליק 25	2,200 ₪
משה נדם	3637/216	לוחמי הגטאות 12	2,200 ₪
משה נדם	3637/325	העליה 16	2,200 ₪
יצחק ברמן	3637/195	לוחמי הגטאות 25	2,200 ₪
גד נתן	3636/325-1	הבנים 95	2,200 ₪
בועז קוט	3637/381	ההגנה 10	2,200 ₪
אלי כהן	3637/193	לוחמי הגטאות 21	2,200 ₪
מרדכי דדון	3637/463	חנה סנש 1	2,200 ₪
משה נדם	3845/78	המאה ואחד 1 פינת ויצמן 39	2,200 ₪
רן וירניק	3843/15	רוטשילד 27	2,200 ₪
לבנה אשד	3843/25	תל אביב 23	2,200 ₪

שמאי/ת מכריע/ה	גו"ח	כתובת	שווי מ"ר מבונה
ניקי פרימו	3843/23,24	רוטשילד 15-17	2,200 ₪
אלי כהן	3846/146	זבוטינסקי 9	2,200 ₪
אייל יצחקי	3846/72	מולדת 8	2,200 ₪
יהודה פלד	3636/63	הבנים 76	2,200 ₪

<u>הכרעה</u>

12.69. הצדדים חלוקים בנוגע לגובה ההשבחה הנובעת מאישורה של תכנית נס/2/1ב', המתירה מרתף בגובה של 2.4 מ' ומגדילה את גובה החלונות במרתף. עיקר המחלוקת נוגע לאופן ניצול שטחי המרתף, מקדם השבחה וערכי שווי.

12.70. **שטח מרתף** – ביחס למועד הקובע הנדון, ובהתאם להכרעתי לעיל לפיה לא הובאה בחשבון חלופת בינוי של קומה מדרונית, הובא בחשבון שטח מרתף אפקטיבי של 100 מ"ר.

12.71. **מקדם השבחה** – שמאית המשיבה נקטה במקדם השבחה של 0.05 לעומת שמאי המבקש שנקט במקדם השבחה של 0.045.

12.72. בנסיבות המקרה הנדון הובא בחשבון מקדם השבחה של 0.05 כמבטא את הגבהת גובה המרתף ל-2.4 מ' והגדלת חלונות ל-80 ס"מ, ללא שינוי בייעוד עבור שטחי שירות.

12.73. בהתאם להכרעתי לעיל, במועד הקובע הנדון זכויות המרתף הובאו בחשבון כזמינות.

12.74. **ערכי שווי** – בין הצדדים קיימת מחלוקת לעניין ערכי השווי שיש להביא בחשבון. שמאית המשיבה טענה לשווי מ"ר מבונה של 2,200 ₪ בהתבסס על הכרעות שמאים מכריעים בסביבה, ובפרט על הכרעת וירניק, ואילו שמאי המבקש טען לשווי מ"ר מבונה של 1,540 ₪ בהתבסס על ניתוח עסקה במועד הקובע.

12.75. לאחר שבחנתי את ניתוח העסקה שהציג שמאי המבקש למועד זה, מצאתי כי בדומה לתחשיבו לשנת 1992, גם כאן נשען התחשיב על הנחות המגדילות את השטח האקו', שמביאות להקטנת השווי הנגזר למ"ר.

12.76. כפי שפירטתי בהרחבה בהכרעתי במדרגת ההשבחה הקודמת, איני מקבלת את הכללת תוספת הזכויות בגין הקלה עתידית (6%), את תוספת שטח המרפסות הפתוחות בקומה א', וכן את מקדם ההפחתה הנוסף שהופעל בגין שטח המגרש (המהווה כפל הפחתות). מקדמי שווי המרפסות הסגורות, המחסן והחצר הובאו בחשבון בהתאם לשיעור שקבעתי בהכרעתי לעיל[16].

[16] בניתוח העסקה שערך שמאי המבקש למועד זה, נראה כי לא הובא בחשבון שטח החניה. למרות תוספת שטח זה, שמביאה להגדלת השטח האקו', עדיין מתקבלת הפחתה בשטח האקו' הכולל, המשפיעה על ערכי השווי המתקבלים.

12.77. לאחר יישום מקדמי השווי ונטרול השטחים, מתקבלת הפחתה בשטח האקוויוולנטי, ובהתאמה לעלייה בשווי הנגזר למ״ר מבונה, התואם את רמות השווי שנקבעו על ידי השמאים המכריעים באזור למועד הקובע.

12.78. לאור האמור לעיל, מקובל עליי השווי של 2,200 ₪ למ״ר מבונה בו נקטה שמאית המשיבה, בהתאם להכרעות שמאים מכריעים בסביבה שסקרתי בהכרעתי לעיל.

12.79. **תחשיב ההשבחה:**

מהות	**ערכים**
שטח מרתף	100.00 מ״ר
מקדם השבחה	0.05
שווי מ״ר מבונה	2,200 ₪
השבחה	**11,000** ₪

<u>תכנית 407-0250795 (נס/2/1/ג׳) – מועד קובע 27/02/2021</u>

12.80. תמצית טיעוני שמאית המשיבה:

- התכנית מתירה שימוש למגורים בקומת המרתף, הקמת כלים סניטריים במרתף, הגבהת גובה המרתף עד ל-2.8 מ׳, ופתיחת דלת חיצונית למרתף.
- הובא בחשבון שטח מרתף של 139.91 מ״ר לפי תכסית קומת הקרקע (25%) בתוספת מרפסות (30%).
- הובא בחשבון מקדם שוליות של 0.50 עבור שטח מרתף מעל 100 מ״ר.
- הובא בחשבון מקדם השבחה של 0.20 בהתאם להכרעות שמאים מכריעים כלהלן:

שמאי/ת מכריע/ה	**גו״ח**	**מקדם השבחה**
יהודה פלד	3636/63	0.20
רינת וויס רביב	3750/147	0.20
אלי כהן	3641/125	0.20
אורית גלן	3639/240	0.20
יהודה פלד	3641/194	0.20

- ערכי שווי – שמאית המשיבה טענה לשווי מ״ר מבונה של 8,000 ₪, בהתבסס על עסקאות השוואה של מגרשים באזור, כדלקמן:

תאריך	גו"ח	כתובת	שטח מגרש, מ"ר	תמורה	שווי מ"ר קרקע	שווי מ"ר מבונה
07/01/2020	3637/588	הבנים 25	350.3	₪ 2,750,000	₪ 7,850	₪ 8,958
17/07/2020	3636/192	רמב"ם 17	378.0	₪ 3,000,000	₪ 7,937	₪ 9,144
30/09/2020	3636/122	הבנים 62 א'	532.0	₪ 3,550,000	₪ 6,673	₪ 7,970
11/11/2020	3636/151	גאולה 26	712.0	₪ 3,100,000	₪ 4,354	₪ 5,322
27/12/2020	3636/164	רמב"ם 6	613.5	₪ 3,850,000	₪ 6,275	₪ 7,586
25/12/2020	3636/299	כצנלסון 55	507.0	₪ 3,700,000	₪ 7,298	₪ 8,678
25/07/2021	3850/162	גורדון 30	394.5	₪ 3,344,000	₪ 8,477	₪ 10,141
01/08/2021	3641/246	קיבוץ גלויות 21	310.5	₪ 3,220,000	₪ 10,370	₪ 10,670
08/11/2021	3850/151	בורוכוב 1	357.5	₪ 3,800,000	₪ 10,629	₪ 12,510
ממוצע					₪ 7,763	₪ 8,998

- להלן תחשיב ההשבחה של שמאית המשיבה:

מהות	שטח במ"ר	מקדם שוליות	מתקבל
שטח מרתף	100.00	1.00	100.00 מ"ר
שטח מרתף מעל 100 מ"ר	39.90	0.50	19.95 מ"ר
סה"כ שטח אקו', מעוגל			119.95 מ"ר
מקדם השבחה למ"ר			0.20
שווי מ"ר מבונה			₪ 8,000
השבחה			₪ 191,920

12.81. תמצית טיעוני שמאי המבקשים:

- ההשבחה נבחנה ב-2 חלופות, חלופה אחת לפיה תאושר קומה מדרונית וחלופה שנייה בה לא תאושר קומה מדרונית.
- בחלופה של בינוי עם קומה מדרונית – ככל שתאושר הקומה, ניתן יהיה לבנות את המרתף רק מתחת למחצית קומת הקרקע. השטח העיקרי כולל הקומה המדרונית ובתוספת שטח ממ"ד של 12.5 מ"ר הינו 331.2 מ"ר (כפי שפירט שמאי המבקש בפרק המגרש המדרוני).
- שטח קומת הקרקע כולל מרפסות מקורות וממ"ד 152.4 מ"ר, ושטח הקומה המדרונית שהינה מחצית 76.2 מ"ר, מהווה את קומת המרתף.
- בחלופה ללא בינוי קומה מדרונית – הובא בחשבון שטח מרתף של 111.9 מ"ר, לפי שטח קומת הקרקע (86.1 מ"ר) בתוספת מרפסות (25.8 מ"ר).

- מקדם השבחה למרתף – שמאי המבקש לא הסכים לפרשנות שמאית המשיבה לפיה כל שטח המרתף מיועד למגורים. מעיון בתקנון התכנית עולה כי השימושים שיותרו במרתף הינם מגורים, ממ"ד, מחסן ביתי, מתקנים סניטריים, חדרי משחק, פינות תחביב, חניה וכיוצ"ב.
- כמו כן, קובע התקנון כי שטח השירות לא יעלה על 65 מ"ר ומיקומו יכול להיות מעל או מתחת לקרקע. יתרת השטחים (כולל מרתף) יהוו שטחים עיקריים.
- לאור האמור לעיל, שמאי המבקש בחן כיצד תוגש תכנית היתר סבירה כאשר מגיש התכנית מביא בחשבון כיצד למזער את היטל ההשבחה הצפוי. שמאי המבקש הסיק כי לא כל שטח המרתף יסווג כעיקרי, ומרתף כשטח שירות ניתן היה לבנות מכח תכנית נס/2/1/ב.
- שמאית המשיבה קבעה מקדם השבחה של 0.20 בהתבסס על הכרעות שמאים מכריעים, שרובן ישנות. מקדם השבחה לתכנית זו שקבעו השמאים המכריעים הראשונים נע בין 0.20 ל-0.25. ככל שהצטברו טיעונים של שמאי מבקש שחלקם התקבלו, מקדם ההשבחה שנקבע בהכרעות ירד.
- בהכרעות מהשנים האחרונות רוב השמאים המכריעים קבעו מקדם השבחה בשיעור של 0.15, כלהלן:

שמאי/ת מכריע/ה	גו"ח	מקדם השבחה
יעקב פז	3737/491	0.15
דוד דדון	3637/540	0.17
רינת וייס רביב	3750/147	0.15
דוד בריל	3637/429	0.15
דוד בריל	3850/109	0.15
חיים מסילתי	3636/591	0.15
גיל הרצברג	3753/67	0.15
יעקב הלוי	3637/259	0.125
יעקב הלוי	3751/60	0.125

- בהתבסס על מקדם מרתף במצב הקודם של 0.50, משמעות השבחה לפי מקדם 0.15 המתייחסת למ"ר מבונה עיקרי, הינה כי שווי המרתף עלה ב-30%.
- בהתאם למפורט לעיל, הובא בחשבון מקדם השבחה של 0.15 (בחלופה עם קומה מדרונית הביא בחשבון במצב החדש מרתף במקדם שווי 0.65 לעומת מצב הקודם לפי מקדם שווי של 0.50).

סימון חיורי – מהנדס אזרחי, מהנדס גאודט ושמאי מקרקעין
מריה טאקו בנימינוב – B.A בניהול ושמאית מקרקעין

- מקדם שוליות – בחלופה של בינוי קומה מדרונית הובא בחשבון מקדם שוליות של 0.65 בשני מצבי התכנון. בחלופה ללא בינוי קומה מדרונית, הובא בחשבון מקדם שוליות של 0.80 עבור מרתף ראשוני בשטח 100 מ״ר, ולמרתף שולי בשטח 11.9 מ״ר הובא בחשבון מקדם שוליות משוקלל של 0.40 (0.80 x 0.50).
- ערכי שווי – שמאי המבקש טען לשווי מ״ר מבונה של 6,677 ₪ בהתבסס על חילוץ שווי מ״ר מבונה מניתוח עסקאות לשווי מ״ר קרקע, כפי שיפורט.
- עסקאות ההשוואה שהוצגו בשומת המשיבה מתבססות על מגרשים קטנים יחסית ו-3 עסקאות מתוכן בוצעו לאחר המועד הקובע, לכן רוב העסקאות אינן מייצגות. כמו כן, לא הוצג התחשיב המלא לעניין היקף מ״ר מבונה.
- להלן עסקאות שאותרו ע״י שמאי המבקש וניתוחן:

מס״ד	תאריך	גו״ח	כתובת	שטח מגרש, מ״ר	תמורה
1	26/05/2019	3641/281	קיבוץ גלויות 26	306	2,300,000 ₪
2	07/07/2019	3636/121	הבנים 60 ב׳	522	3,000,000 ₪
3	25/08/2019	3637/482	קיבוץ גלויות 12	432	2,780,000 ₪
4	26/09/2019	3637/449	תל חי 26	515	3,200,000 ₪
5	03/12/2019	3636/816	פלמ״ח 32	478	3,800,000 ₪
6	08/12/2019	3637/463	חנה סנש 1	765	6,050,000 ₪
7	30/12/2019	3636/369	ההגנה 34	451	3,500,000 ₪
8	07/01/2020	3637/578	הבנים 25	350	2,750,000 ₪
9	17/07/2020	3636/192	רמב״ם 17	378	3,000,000 ₪
10	30/09/2020	3636/122	הבנים 62	532	3,550,000 ₪
11	11/11/2020	3636/151	גאולה 26	712	3,100,000 ₪
12	27/12/2020	3636/164	רמב״ם 6	614	3,850,000 ₪
13	25/12/2020	3636/299	כצנלסון 55	507	3,700,000 ₪
14	21/03/2021	3637/443	תל חי 14	958	5,910,000 ₪

מס״ד	שטח מגרש, מ״ר	שטח קרקע ליח״ד, מ״ר	₪/מ״ר קרקע
1	306	306	7,516 ₪
2	522	522	5,747 ₪
3	432	432	6,435 ₪
4	515	515	6,214 ₪
5	478	478	7,950 ₪

מס"ד	שטח מגרש, מ"ר	שטח קרקע ליח"ד, מ"ר	₪/מ"ר קרקע
6	765	765	₪ 7,908
7	451	450.5	₪ 7,769
8	350	350.3	₪ 7,850
9	378	378	₪ 7,937
10	532	532	₪ 6,673
11	712	712	₪ 4,354
12	614	613.5	₪ 6,275
13	507	507	₪ 7,298
14	958	958	₪ 6,169
ממוצע כללי (ללא עסקאות 11+ 14)		457	₪ 7,057
ממוצע מעל 450 מ"ר (ללא עסקה 14)		516.9	₪ 6,847

- בחישוב שווי ממוצע למ"ר קרקע לכל המגרשים ששטחם מעל 450 מ"ר, מתקבל שווי של 6,874 ₪. למגרש הנדון בשטח 430.5 מ"ר, מתקבל שווי של כ-7,150 ₪ למ"ר קרקע (שווי הקרקע אינו כולל את הזכויות לקומה מדרונית).
- שמאי המבקש הציג ניתוח שווי למגרש בשטח זהה למגרש הנדון. בניתוח השטח יש להביא בחשבון בין היתר זכויות לבריכה (30% בשלב התב"ע והיתר בבקשה להיתר) וכן את שווי ההקלה המובטחת במועד הקובע בהיקף של 6% משטח המגרש. תרומה נטו לאחר הפסד חצר למחצית השטח והפחתת היטל השבחה הינה לפי התחשיב הבא:

מהות שטח	שטח, מ"ר	מקדם שווי	שטח אקו', מ"ר
תוספת שטח בהקלה	100.00	1.00	100.00
קומת קרקע	50.00		
הפסד חצר	- 50.00	0.50	- 25.00
תרומה כוללת			75.00
היטל השבחה			- 37.50
תרומה נטו של ההקלה			37.50

שטח מגרש: 430.5 מ"ר			
מהות שטח	**שטח, מ"ר**	**מקדם שווי**	**שטח אקו', מ"ר**
עיקרי ק"ק	86.10	1.00	86.10
מרפסת ק"ק	25.80	0.85	22.00

סימון חיורי – מהנדס אזרחי, מהנדס גאודט ושמאי מקרקעין
מריה טאקו בנימינוב – B.A בניהול ושמאית מקרקעין

שטח מגרש: 430.5 מ"ר			
מהות שטח	**שטח, מ"ר**	**מקדם שווי**	**שטח אקו', מ"ר**
ממ"ד	12.50	1.00	12.50
עיקרי כהקלה	25.80	0.38	9.70
מחסן	10.00	0.70	7.00
חניה בניכוי חצר	25.00	0.10	2.50
עיקרי ק"א	86.10	1.00	86.10
מרפסת ק"א	25.80	0.85	22.0
בריכה בניכוי חצר	30.00	0.03	0.90
מרתף גרעיני	80.00	0.50	40.00
מרתף שולי	40.00	0.40	16.00
חצר	296.10	0.45	133.2
סה"כ שטח אקו'			437.90
שווי מגרש לפי מ"ר קרקע שקבע שמאי המבקש – 430.5 מ"ר x 7,150 ₪			3,078,075 ₪
שווי מ"ר מבונה			7,029 ₪
התאמה למיקום – 0.95			6,677 ₪

- להלן תחשיבי ההשבחה של שמאי המבקש:

<u>חלופה א' – עם קומה מדרונית</u>

מהות	**שטח במ"ר**	**מקדם שווי**	**מקדם שוליות**	**מתקבל**
שטח מרתף מצב חדש	76.20	0.65	0.65	32.19 מ"ר
שטח מרתף מצב קודם	76.20	0.50	0.65	24.76 מ"ר
סה"כ שטח אקו'				7.43 מ"ר
שווי מ"ר מבונה				6,677 ₪
השבחה, במעוגל				49,610 ₪

<u>חלופה ב' – ללא קומה מדרונית</u>

מהות	**שטח במ"ר**	**מקדם שווי**	**מקדם שוליות**	**מתקבל**
שטח מרתף	100.00	1.00	0.80	80.00 מ"ר
שטח מרתף שולי	11.90	0.50	0.80	4.76 מ"ר
סה"כ שטח אקו'				84.76 מ"ר
מקדם השבחה				0.15
שווי מ"ר מבונה				6,677 ₪
השבחה, במעוגל				84,891 ₪

12.82. תמצית תגובת שמאית המשיבה:

- שימוש למגורים במרתף הותר לראשונה בתכנית הנדונה. בנוסף לשינוי השימוש למגורים, התכנית התירה התקנת כלים סניטריים, הגבהת גובה המרתף ופתיחת דלת חיצונית, הגורמים לשימוש נרחב יותר בשטח המרתף ולתחושת הפרטיות.
- לעניין חלוקת השטחים – בחישוב שטח המרתף שמאית המשיבה הביאה בחשבון רק את שטח המרתף המתקבל מתחת לשטח העיקרי ולשטחי המרפסות. שטח המרתף האפשרי גדול יותר ואפשר שחלקו ישמש כשטח שירות (למשל מרתף מתחת לממ"ד ולמחסן שייבנה בקומת הקרקע).
- הובא בחשבון מקדם השבחה של 0.20 בהתאם להכרעות שמאים מכריעים. לטענתה, מקדם השבחה לתשתית לכלים סניטריים - 0.05, מקדם השבחה לתוספת גובה – 0.05, מקדם השבחה לתוספת שימוש עיקרי – 0.05 ומקדם השבחה לכניסה חיצונית 0.10. לפיכך מתקבל מקדם השבחה כולל של 0.25 משווי מ"ר מבונה.
- לאור הכרעות שמאים מכריעים אשר פירטה בשומתה, הובא בחשבון מקדם השבחה של 0.20 בלבד. להלן הכרעות נוספות:

שמאי/ת מכריע/ה	גו"ח	מקדם השבחה
יהודה פלד	3636/63	0.20
רינת וויס	3750/147	0.20
אלי כהן	3641/125	0.20
אורית גלן	3639/240	0.20
יהודה פלד	3641/194	0.20

- בנוסף הציגה הכרעות שמאים מכריעים לגבי חלק מההשבחות בתכנית:

שמאי/ת מכריע/ה	גו"ח	כתובת	מהות מקדם	מקדם השבחה
יעקב פז	3636/572	אדום 12	כניסה חיצונית + כלים סניטריים	0.15
שמואל רוזנברג	3845/162	הנרקיס 1	כניסה חיצונית + כלים סניטריים	0.20
שלומי יפה	3750/94	התאנה 20	כניסה חיצונית + כלים סניטריים	0.20
אפרת שליו	3851/85	בן גוריון 53	כניסה חיצונית + כלים סניטריים	0.15
שושי שרביט שפירא	3753/79,78	טוקאן 10	כניסה חיצונית	0.10
אייל יצחקי	3637/447	תל חי 22	כלים סניטריים	0.10
שושי שרביט שפירא	3753/79,78	טוקאן 10	כלים סניטריים	0.10

- לעניין ערכי השווי – מניתוח העסקאות שציינה בשומתה עולה כי שווי מ"ר מבונה הינו כ-9,000 ₪, אך בשומתה הביאה בחשבון שווי של 8,000 ₪ בלבד.

סימון חיורי – מהנדס אזרחי, מהנדס גאודט ושמאי מקרקעין
מריה טאקו בנימינוב – B.A בניהול ושמאית מקרקעין

- שמאית המשיבה הציגה ניתוח עסקה ברחוב קיבוץ גלויות 21 שהינו חלק מהעסקאות עליהן התבססה לקביעת השווי:

זכויות בנייה	שטח במ"ר	מקדם שווי	סה"כ מתקבל
עיקרי	124.20	1.00	124.20
מרפסות	37.26	0.65	24.22
ממ"ד	12.00	1.00	12.00
מחסן	10.00	0.60	6.00
חניה	25.00	0.45	11.25
מרתף	100.00	0.75	75.00
מרתף שולי	0.91	0.375	0.34
חצר	163.00	0.30	48.78
סה"כ שטח אקו'			302.00 מ"ר
תמורה לעסקה			3,220,000 ₪
שווי מ"ר אקו'			10,670 ₪

- בנוסף, הפנתה להכרעת יהודה פלד מיום 09/12/2021 בגו"ח 3636/63 ברחוב הבנים 76, שם נקבע שווי מ"ר מבונה של 7,957 ₪. רחוב הבנים הוא רחוב ראשי ולכן שווי מ"ר מבונה בנכס הנדון צריך להיות גבוה יותר.

הכרעה

12.83. בין הצדדים קיימת מחלוקת בנוגע לגובה ההשבחה הנובעת מאישורה של תכנית 407-0250795 (נס/2/1/ג'), המתירה מגורים במרתף, הגבהתו לגובה 2.8 מ', התרת סניטציה ודלת חיצונית. כמו כן, אסרה על הקמת מטבח בשטח המרתף, שימושו כיחידה נפרדת וחובת חיבור בין קומת הקרקע. עיקר המחלוקת בין הצדדים הינו בגין היקף שטח המרתף שיש להביא בחשבון, מקדם שוליות, מקדם ההשבחה וערכי שווי.

12.84. כאמור בהכרעתי לעיל, לא הובאה בחשבון חלופת בינוי של קומה מדרונית.

12.85. **בינוי מיטבי** – בין הצדדים קיימת מחלוקת בגין שטח המרתף שיש להביא בחשבון, המהווה נגזרת של קומת הקרקע ששטחה נובע מהבינוי המיטבי בנכס. שמאית המשיבה הביאה בחשבון מיצוי מרבי של הזכויות בקומת הקרקע, 25% שטח עיקרי בתוספת 30% שטח מרפסות משטח עיקרי, קרי קונטור של 32.5%, בעוד שמאי המבקש הביא בחשבון חלוקה שווה של שטח הבנייה העיקרי בין הקומות, 20% שטח עיקרי בתוספת 30% שטח מרפסות משטח עיקרי, קרי קונטור של 26%.

12.86. לצורך קביעת הבינוי המיטבי, בחנתי היתרי בנייה בסביבה הקרובה המשקפים את דפוסי הבנייה באזור במהלך השנים, מהם עולה שקיימת מגמה של ניצול מרבי של הזכויות בקומת הקרקע, ואף קיימים היתרים עם בקשות להעברת זכויות מקומה א' לקומת הקרקע כלהלן:

גו"ח	כתובת	מס' היתר	תאריך נתינת היתר	שטח מגרש, מ"ר	ניצול שטח עיקרי בקומת קרקע[17]
3850/133	בן גוריון 35	2003053	30/03/2003	485.5	24.86%
3850/133	בן גוריון 35	2003138	31/07/2003	485.5	24.30%
3851/85	בן גוריון 53	2005171	27/09/2005	355.5	26.66%
3850/129	בן גוריון 41	2009151	10/11/2009	457.0	23.39%
3850/128	בן גוריון 43	2010136	21/10/2010	441.0	25.88%
3850/116	כצנלסון 20	2013035	12/03/2013	467.0	27.83%
3851/5	בן גוריון 53	2020025	27/02/2020	355.5	25.40%
3850/195	בן גוריון 16	2021063	09/08/2021	446.0	25.41%
3850/195	בן גוריון 16	2022002	09/01/2022	446.0	23.43%

12.87. מיצוי מקסימלי של קומת הקרקע נתמכת אף בקביעות רוב השמאים המכריעים בשכונה, כמפורט להלן:

[17] לא כולל שטחי שירות.

שמאי/ת מכריע/ה	גו"ח	כתובת	שטח מגרש, מ"ר	קונטור קומת קרקע לצורך חישוב מרתף
אוולין דודזון שמאמה	3850/177	בן גוריון 11א' פינת הפלמ"ח	482	32.5%
דוד בריל	3850/109	כצנלסון 6	433	32.5%
יעל הרון	3850/162	גורדון 30	394.5	26.0%
רמה מאור	3636/148	גאולה 20	588.5	32.5%
אורית גלן	3636/295	כצנלסון 51ב'	505	32.5%
יהודה פלד	3636/63	הבנים 76	507.5	26.0%
דוד בריל	3637/429	הבנים 30	706	32.5%
יעקב הלוי	3637/259	רמז 37	625	32.5%
מרדכי דדון	3637/463	חנה סנש 1 פינת יצחק שדה	765	25.0%

12.88. לאור האמור, הובא בחשבון בינוי מיטבי המבוסס על קונטור קומת קרקע בשיעור של 32.5% משטח המגרש, קרי שטח מרתף של 139.91 מ"ר, יובהר שניתוח עסקאות ההשוואה נערך על בסיס חלופת בינוי זו.

12.89. יתרה מכך, אציין כי הנחת הבינוי המיטבית תואמת את הבינוי המיטבי בו נקט שמאי המבקש בניתוח העסקאות במועדים הקובעים במדרגות ההשבחה לשנת 1992 ושנת 2003.

12.90. **מקדם שוליות** – שמאית המשיבה הביאה בחשבון מקדם שוליות לפי המדרגות הבאות: 100 מ"ר ראשונים ללא שוליות, ומעל 100 מ"ר שוליות לפי מקדם 0.50. מנגד, שמאי המבקש הביא בחשבון מקדם שוליות אחיד של 0.80 ובנוסף מקדם הפחתה של 0.50 עבור שטח מרתף מעל 100 מ"ר.

12.91. בהתחשב בהיקף שטח המרתף והשימוש למגורים, ובשים לב שהוא מתווסף לשטח עיקרי למגורים בשיעור של 40% משטח המגרש, אני סבורה כי מקדם השוליות בו נקטה שמאית המשיבה משקף את הפחתת תרומת שטח המרתף העולה על 100 מ"ר.

12.92. כמו כן, יישום מדרגות אלו על שטח המרתף מהווה בפועל מקדם שוליות משוקלל של כ-0.85 עבור שטח מרתף של כ-140 מ"ר, המהווה מקדם שוליות סביר, לעומת מקדם שוליות של 0.75 שמתקבל בשומת שמאי המבקש עבור שטח מרתף בו נקט של כ-112 מ"ר.

12.93. לאור האמור לעיל, הובא בחשבון מקדם שוליות של 0.50 עבור שטח מרתף מעל 100 מ"ר.

12.94. **מקדם השבחה** – הצדדים חלוקים לעניין גובה מקדם ההשבחה שיש להביא בחשבון. שמאית המשיבה נקטה במקדם השבחה של 0.20 לעומת שמאי המבקש שהביא בחשבון מקדם השבחה של 0.15.

12.95. התכנית הנדונה מתירה לראשונה שימוש למגורים במרתף, הגבהתו ל-2.8 מ', התקנת כלים סניטריים ופתיחת דלת חיצונית. בסעיף 4.1.2 לתקנון התכנית נקבע כי סך שטחי השירות הכוללים לבית המגורים לא יעלה על 65 מ"ר, וכי "יתר השטחים לכלל בית המגורים כולל המרתף יהוו שטחים עיקריים".

12.96. מנגד, התכנית מטילה מגבלות על שטחים אלה: אין להקים מטבח במרתף, אין להשתמש במרתף כיחידת דיור נפרדת (או השכרתו באופן המייצר סטייה ניכרת), וקיימת חובה לקשור במדרגות פנימיות בין המרתף לשטח המגורים מעליו מבלי לחסום גישה זו. בנוסף, התכנית אוסרת במפורש ניוד זכויות וקובעת כי העברת שטחים (עיקרי או שירות) ממתחת הקרקע אל מעל הקרקע תיחשב כסטייה ניכרת, סע' 4.1.4(ג).

12.97. לאור האמור הובא בחשבון מקדם ההשבחה המשוקלל בגין התכנית הינו 0.15, כמשקף את שיפור השטח שניתן למימוש בפועל בהתאם לבינוי המיטבי, לרבות שטחי שירות נלווים, ככל שקיימים.

12.98. בהתאם לכך, ובשים לב לקביעותיי במדרגות ההשבחה הקודמות, אני סבורה כי מקדם שווי של 0.60 במצב החדש משקף את תרומת המרתף לאחר אישור התכנית, מסקנה הנתמכת בהכרעות שמאים מכריעים שניתנו באזור ביחס למרתפים מכוח תכנית זו, כלהלן:

שמאי/ת מכריע/ה	הכרעה מיום	גו"ח	כתובת	מקדם השבחה	מקדם שווי מרתף[18]
אוולין דודזון שמאמה	29/12/2024	3850/177	בן גוריון 11א' פינת הפלמ"ח	0.20	0.65
חיים מסילתי	21/05/2024	3637/591	קיבוץ גלויות 3	0.15	-
דוד דדון	01/04/2024	3637/540	קיבוץ גלויות 10א' פינת מקווה ישראל	0.17	-
יהודה פלד	27/12/2023	3637/447	תל חי 22	0.05	-
רמה מאור	21/09/2023	3636/148	גאולה 20	0.20	-
אורית גלן	12/09/2023	3636/295	כצנלסון 51ב'	0.20	-
יעקב הלוי	20/06/2023	3637/259	רמז 37	0.12	0.67
דוד בריל	11/06/2023	3850/109	כצנלסון 6	0.15	0.60
דוד בריל	11/06/2023	3637/429	הבנים 30	0.15	0.60
יעקב פז	01/12/2022	3637/491	גולומב 32 פינת צה"ל	0.15	0.60
יהודה פלד	09/12/2021	3636/63	הבנים 76	0.20	0.65

[18] לאחר מועד אישור התכנית.

12.99. יובהר שבתחשיב ניתוח העסקאות, הובאו בחשבון מקדמי השווי והשוליות שהובאו בחשבון בתחשיב ההשבחה.

12.100. **ערכי שווי** – בין הצדדים קיימת מחלוקת לעניין ערכי השווי שיש להביא בחשבון. שמאית המשיבה נקטה בשווי מ״ר מבונה של 8,000 ₪ בהתבסס על ניתוח עסקאות השוואה ואילו שמאי המבקש נקט בשווי מ״ר מבונה של 6,677 ₪ בהתבסס על ניתוח עסקאות השוואה והכרעות שמאים מכריעים באזור.

12.101. אפתח ואומר כי בדומה לניתוח ערכי השווי של שמאי המבקש במדרגות ההשבחה הקודמות, לא מצאתי לקבל את ניתוח שמאי המבקש. השווי הנטען למ״ר מבונה לא חולץ במישרין מעסקאות השוואה, אלא נגזר תחילה משווי ממוצע למ״ר קרקע שחושב מניתוח עסקאות שונות ולאחר מכן הוחל על המגרש הנדון, ובהמשך חולץ ממנו שווי למ״ר מבונה באמצעות הנחות ומקדמי שווי שונים.

12.102. בכלל זה, הביא שמאי המבקש בחשבון זכויות עתידיות מכוח הקלה. איני סבורה שיש להביא זכויות אלו בחשבון במסגרת חילוץ השווי למועד הקובע[19].

12.103. ככלל, יש להביא בחשבון נתוני השוואה מהסביבה הסמוכה, בעלי המאפיינים הדומים ביותר למאפייני הנכס הנדון. לאחר שבחנתי את העסקאות עליהן התבססו שמאי הצדדים, בחרתי לנתח עסקאות השוואה אשר נערכו בסביבה הקרובה וסמוך ככל הניתן למועד הקובע, שהינו תחילת שנת 2021, כמפורט להלן:

12.104. העסקאות מתייחסות למבני מגורים משנות ה-50 וה-60, בני קומה אחת, בהיקף בינוי מקורי של כ-50 מ״ר, ועל כן ניתן להתייחס אליהן כאל עסקאות המשקפות שווי מגרשים ריקים.

12.105. להלן זכויות הבנייה המוקנות לפיהן חושבו השטחים לצורך ניתוח העסקאות:

עיקרי – 40% משטח המגרש; מרפסות פתוחות – 12% משטח המגרש; מרתף כולל ממ״ד – 32.5% משטח המגרש; מחסן – 10 מ״ר; חניה – 25 מ״ר; בריכה – 50 מ״ר במגרשים בשטח מעל 500 מ״ר, 10% במגרשים בשטח מתחת ל-500 מ״ר.

12.106. להלן המקדמים האקוויוולנטיים בהם נקטתי לצורך ניתוח העסקאות:

עיקרי – 1.00; מרתף שירות בגובה 2.4 מ׳ – 0.45; מרתף למגורים בגובה 2.8 מ׳ – 0.60[20]; שוליות למרתפים – 0.80; חניה – 0.30; בריכה – 0.35; חצר – 0.25.

12.107. להלן ניתוח העסקאות:

[19] למעלה מן הצורך אציין כי מתחשיבי שמאי המבקש עולות אי־התאמות ביחס להיקף השטחים שהובאו בחשבון. כך, בעוד שבתחשיב ההשבחה הובא בחשבון שטח מרתף של כ־111 מ״ר, בניתוח חילוץ השווי הובא בחשבון שטח מרתף של כ־120 מ״ר. פער זה נובע, ככל הנראה, מהכללת שטחי ההקלה גם בתחשיב התכסית, באופן המגדיל את המכנה האקוויוולנטי ואינו עולה בקנה אחד עם יתר הנחות התחשיב.

[20] בניתוח עסקאות לאחר מועד קובע 27/02/2021.

תאריך	גו"ח	רחוב	שטח מגרש, מ"ר	תמורה	מ"ר אקו'	שווי למ"ר מבונה, במעוגל	הערות
12/07/2020	3636/192	רמב"ם 17	435.5	₪ 3,000,000	349.55	₪ 8,582	ברחוב הנדון.
27/12/2020	3636/164	רמב"ם 6	613.5	₪ 3,850,000	474.99	₪ 8,105	הנכס גובל מדרום לנכס הנדון.
21/01/2021	3637/27	סוקולוב 4	659.0	₪ 4,400,000	524.92	₪ 8,458	רחוב פנימי.
09/03/2021	3636/289	דגניה 9	557.5	₪ 3,600,000	467.31	₪ 7,704	רחוב פנימי, סמוך למבני ציבור.
22/03/2021	3636/82	הבנים 77	541.5	₪ 3,280,000	454.18	₪ 7,222	רחוב סואן יותר, סמוך לבתים בבנייה רוויה נמוכה.

12.108. להלן ערכי השווי שנקבעו בהכרעות שמאים מכריעים בסביבה הקרובה לתכנית הנדונה:

שמאי/ת מכריע/ה	מועד הכרעה	גו"ח	רחוב	שטח מגרש, מ"ר	שווי מ"ר מבונה
אוולין דודזון שמאמה	29/12/2024	3850/177	בן גוריון 11א' פינת הפלמ"ח	482.0	₪ 8,000
חיים מסילתי	21/05/2024	3637/591	קיבוץ גלויות 3	674.0	₪ 8,000
דוד דדון	01/04/2024	3637/540	קיבוץ גלויות 10א' פינת מקווה ישראל	360.5	₪ 7,800
יהודה פלד	27/12/2023	3637/447	תל חי 22	967.0	₪ 8,000
רמה מאור	21/09/2023	3636/148	גאולה 20	588.5	₪ 7,890[21]
אורית גלן	12/09/2023	3636/295	כצנלסון 51ב'	505.0	₪ 7,600
יעקב הלוי	20/06/2023	3637/259	רמז 37	625.0	₪ 8,000
דוד בריל	11/06/2023	3850/109	כצנלסון 6	433.0	₪ 7,800
דוד בריל	11/06/2023	3637/429	הבנים 30	706.0	₪ 7,800
יעקב פז	01/12/2022	3637/491	גולומב 32 פינת צה"ל	391.5	₪ 7,600
יעל הרון	14/04/2022	3850/162	גורדון 30	394.5	₪ 8,400
יהודה פלד	09/12/2021	3636/63	הבנים 76	507.5	₪ 7,957

12.109. לאור ניתוח העסקאות והכרעות שמאים מכריעים בסביבה, בשים לב למאפייני הנכס הנדון ומיקומו, הובא בחשבון שווי מ"ר מבונה של 8,000 ₪.

12.110. **תחשיב ההשבחה**:

מהות	שטח במ"ר	מקדם שוליות	מתקבל
שטח מרתף	100.00	1.00	100.00 מ"ר
שטח מרתף מעל 100 מ"ר	39.91	0.50	19.96 מ"ר
סה"כ שטח אקו'			119.96
מקדם השבחה למ"ר			0.15
שווי מ"ר מבונה			₪ 8,000
השבחה			**₪ 143,952**

[21] בעקבות קרבה למבני ציבור קבעה שווי מ"ר מבונה של 7,400 ₪ משווי בסיסי של 7,890 ₪.

סימון חיורי – מהנדס אזרחי, מהנדס גאודט ושמאי מקרקעין
מריה טאקו בנימינוב – B.A בניהול ושמאית מקרקעין

13. **<u>הכרעה</u>**

לאור האמור לעיל, להלן הכרעתי בדבר גובה ההשבחה בנכס הנדון, בגין המימוש המבוקש:

תכנית	מועד קובע	השבחה	היטל השבחה
נס/1/2	14/03/1992	₪ 18,972	₪ 9,486
נס/1/2/ב'	04/11/2003	₪ 11,000	₪ 5,500
407-0250795 (נס/1/2/ג')	27/02/2021	₪ 143,952	₪ 71,976

הערכים הנקובים לעיל יוצמדו כחוק ולא יישאו ריבית פיגורים בגין התקופה בה התנהל הדיון בפנייי.

דנה שיחור

דנה שיחור רשיון מס' 383 משפטנית ושמאית מקרקעין

שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה