נתלי הוכטייל – שמאית מקרקעין

שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

תאריך לועזי	15/05/2023
תאריך עברי	כ״ד אייר תשפ״ג
מספר מינוי	2877-2022
מספרנו	107-12-2022

לכבוד,

מר יצחק קשקש- המבקש	הועדה המקומית מצפה אפק- המשיבה
ע״י מוטי קרן ושחר קרן - שמאי מקרקעין	ע״י אפרים מרגלית ותום לייביקר -שמאי מקרקעין
דוא״ל: mkeren@gmail.com	דוא״ל: efraim@efmargalit.co.il

א.ג.נ.,

החלטת שמאית מכריעה לעניין היטל השבחה

גוש 4544 חלקה 28 מחצית צפונית,

רח׳ הגפן 6, באר יעקב

בהתאם להוראות סעיף 14(ב) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, התשכ״ה -1965, מוניתי כשמאית מכריעה לעניין שבנדון.

1. **מטרת השומה:**

נתבקשתי להכריע במחלוקת בין הועדה המקומית מצפה אפק (להלן: ״המשיבה״), לבין מר יצחק קשקש (להלן: ״המבקש״), לעניין ההשבחה שחלה בנכס הנדון עקב אישור תוכניות בנין עיר, מימוש מלא, בדרך של מכר.

מטעם המשיבה הוגשה שומתם של ה״ה אפרים מרגלית ותום לייביקר, שמאי מקרקעין, מיום 03/09/2022.

מטעם המבקש הוגשה שומתם של ה״ה מוטי קרן ושחר קרן, שמאי מקרקעין, מיום 20/12/2022.

2. **המועד הקובע:**

תכנית	מועד קובע
תוכנית ממ/825	18/06/1982
תוכנית ממ/825 א׳	16/03/1984
תוכנית ממ/1/10004	18/05/1985
תוכנית ממ/1016	03/07/1985
תוכנית ממ/2/10004	19/05/1989
תוכנית ממ/1488	19/02/1993

3. **פרטי הנכס:**

גוש	: 4544
חלקה	: 28 חלק צפוני
שטח רשום	: 1,133 מ״ר
מושא השומה	: מחצית צפונית של החלקה, בשטח קרקע של 565 מ״ר[1] ועליה בית מגורים צמוד קרקע המהווה מחצית מבית מגורים דו משפחתי.

[1] בהתאם להודעת רמ״י על רישום זכות בנכס.

כתובת : הגפן 6, באר יעקב.

4. **<u>ביקור בנכס</u>:**

ביקור בנכס נערך ביום 05/05/2023 ע"י החי"מ, בנוכחות מר שמוליק דוואן מטעם המבקש. שמאי הצדדים ויתרו על השתתפותם בביקור.

5. **<u>מסמכים שהוצגו ודיון מקצועי</u>:**

הצדדים הציגו בפני את המסמכים הבאים :

ביום 21/12/2022 נתקבלה שומתם של שמאי המבקש מר מוטי קרן ומר שחר קרן מיום 20/12/2022, בצרוף המסמכים הבאים :

- שומת שמאי המשיבה מיום 03/09/2021.
- שובר תשלום מיום 20/10/2022.
- הודעה על רישום זכות בנכס מרשות מקרקעי ישראל, מיום 20/10/2021.

ביום 18/01/2023 נתקבלה תגובת שמאי המשיבה.

ביום 22/02/2023, נערך דיון באמצעות אפליקציית "zoom" בהשתתפות שמאי הצדדים, תקציר עיקרי הדברים נשלח ביום 22/02/2023, לצדדים ניתנה הזדמנות נאותה לטעון את טיעוניהם.

במסגרת השלמות לדיון, העביר שמאי המבקש ביום 26/02/2023, את המסמכים הבאים :

- העתק רישום מפנקס הזכויות לחלקה שבנדון, הופק מהאינטרנט ביום 07/07/2022.
- ייפוי כח לשמאי המבקשים מיום 29/11/2022.
- הסכם מכר מותנה באישור בית משפט לנכס שבנדון, מיום 24/01/2022.

6. **<u>תיאור הנכס והסביבה</u>:**

6.1. הנכס ממוקם ברח' הגפן, בשכונת הרצל, בחלק הצפוני מערבי של העיר באר יעקב.

6.2. רח' הגפן, כביש פנימי המסתעף מרח' קרן היסוד לכיוון דרום מערב ועד לרחוב מאיר בעל הנס.

6.3. החלקה ממוקמת מעברו המזרחי של רח' הגפן, בסמוך למפגש הרחובות הגפן ורח' מאיר בעל הנס.

6.4. הסביבה – מאופיינת בבניה צמודת קרקע ותיקה בעיקר, לצד בנייני שיכון ובנינים בבניה רוויה נמוכה ושטחי ציבור.

6.5. הפיתוח בסביבת הנכס מלא וכולל בין היתר, כבישים, מדרכות, תאורת רחוב וכדומה.

6.6. הנכס- בית מגורים צמוד קרקע חד קומתי מעל קומת מרתף, המהווה את יח"ד הצפונית בבית מגורים דו משפחתי, רשומה כחלק מחלקה 28 בגוש 4544 בשטח רשום בשלמות של 1,133 מ"ר.

6.7. בית המגורים הינו בשטח מבונה ברישוי של 134.8 מ"ר מעל קומת מרתף בשטח של 45.16 מ"ר (כולל מקלט וחדר מדרגות).

6.8. במועד הביקור בנכס, בית המגורים לאחר שיפוץ מקיף ובמצב פיזי טוב.

7. **<u>מצב תכנוני</u>:**

על הנכס שבנדון, חלות, בין היתר, התוכניות הרלוונטיות הבאות:

תוכניות מצב קודם

7.1. <u>תוכנית תגפ/467 פורסמה למתן תוקף ביפ. 414 ביום 12/05/1955.</u>

עפ"י תשריט התוכנית החלקה מסומנת כמגרש 28 ביעוד אזור מגורים ג'.

הוראות הבניה:

שטח מגרש מינימלי	: 900 מ"ר.
אחוזי בניה	: 15% או 180 מ"ר, הנמוך מביניהם.
מבנה עזר	: 25 מ"ר
מס' קומות	: 1
מס' יח"ד	: 2 יח"ד למגרש

7.2. <u>תוכנית ממ/3/467/א' פורסמה למתן תוקף ביפ. 2087 ביום 30/01/1975.</u>

עפ"י תשריט התוכנית, שטח של כ-75 מ"ר בחזית החלקה סווג ביעוד דרך מוצעת, שטח של כ-300 מ"ר בעורף החלקה סווג בייעוד שצ"פ ויתרת החלקה בשטח של כ-750 מ"ר[2] סומנה כמגרש 16 ביעוד אזור מגורים א'.

הוראות הבניה:

שטח מגרש מינימלי	: 500 מ"ר		800 מ"ר	
מס' יח"ד	: 1		2	
מס' קומות	: 1	2[3]	1	2[4]
אחוזי בניה	: 30%	25%	30%	25%

תוכניות מצב חדש

7.3. <u>תוכנית מתאר ממ/825 פורסמה למתן תוקף ביפ. 2820 ביום 03/06/1982.</u>

עפ"י תשריט התוכנית החלקה מסומנת בשלמות כמגרש 328 ביעוד אזור מגורים ג'.

הוראות הבניה:

מגרש מינימלי	: 1,100 מ"ר
אחוזי בניה	: 30% בקומה ובסה"כ 90%, לא כולל שטח הנספחים[5].
מס' קומות	: 3 קומות ע"ע[6]
מס' יח"ד	: 6 יח"ד לדונם נטו
קווי בנין	: קדמי – לפי תשריט, צדדי – 5 מ', אחורי – 8 מ'

במגרשים מעל 2 דונם, הבניה לפי תוכנית מפורטת, מלווה בתוכנית בינוי.

תותר בנייה ושיפורים עד 50 מ"ר ללא תוכנית מפורטת.

התוכנית המפורטת תוכן לאזור כולל או לקבוצת חלקות מוגדרות בין דרכים ו/או גבול אזור.

---

[2] עפ"י תוכנית היתר מאושרת משנת 77'.

[3] או 2 קומות מעל קומת עמודים מפולשת.

[4] או 2 קומות מעל קומת עמודים מפולשת.

[5] נספח – מחסן, חדר כביסה, מוסך למכונית אחת וכל בנין עזר כיוצא בזה.

[6] קומת עמודים מפולשת – כוללת עמודים, מדרגות, מעליות, מקלט, צנרת, ארובות, מתקני אשפה וכדומה, בשטח שלא יעלה על 30% משטח קומה רגילה.

7.4. <u>תוכנית ממ/825 א' פורסמה למתן תוקף ביפ. 3031 ביום 01/03/1984.</u>

מטרת התוכנית: שינוי הוראות תוכנית המתאר ממ/825 ביחס קו הבנין לחזית ולצד. בגלל ריבוי המבנים שנבנו עפ"י תוכניות מפורטות עם הוראות שונות מזו של המתאר.

קו בנין לחזית – עפ"י תוכניות תקפות.

קו בנין צדדי – 4 מ' לבניה חדשה, 3 מ' עפ"י תוכניות תקפות.

7.5. <u>תוכנית ממ/1/10004 פורסמה למתן תוקף ביפ. 3193 ביום 03/05/1985.</u>

קביעת הוראות בניה למרתפים באזורי מגורים.

באזור מגורים א' (בתים חד משפחתיים, דו משפחתיים, בתים טוריים)- בנוסף לאחוזי הבניה שנקבעו בתוכניות השונות ובמקום מחסן חיצוני, לכל יח"ד תותר בנית מרתף בשטח 50 מ"ר לשימושים הבאים: מקלט, חדר מכונות והסקה, חניה פרטית, חדרי משחקים ופינת הובי למשפחה.

במגורים בבתי קומות – בנוסף לאחוזי הבניה המותרים תותר בניית מרתף למחסנים פרטיים לדיירים ו/או חדר משחקים, בשטח של 3 מ"ר ליח"ד (מלבד מקלט, חניה וחדר הסקה) ובקונטור הבנין.

7.6. <u>תוכנית ממ/1016 פורסמה למתן תוקף ביפ. 3214 ביום 21/06/1985.</u>

עפ"י תשריט התוכנית החלקה מסומנת כמגרש 27 ביעוד אזור מגורים א'.

בחזית החלקה מסומנת דרך לביטול. עורף החלקה גובל בשב"צ.

הוראות הבניה:

מגרש מינימלי	800 מ"ר :
אחוזי בניה	25% בקומה ובסה"כ 50% + 50 מ"ר מרתף ליח"ד. :
חניה	18 מ"ר חניה ליח"ד (ע"ח שטח לחניה במרתף). :
מס' קומות	קוטג' (2 קומות) :
מס' יח"ד	2 :
קווי בנין	קדמי – 5, צדדי – 3 מ', אחורי – 5 מ' :
	קווי בנין לבניינים קיימים עפ"י הקיים.

7.7. <u>תוכנית ממ/2/10004 פורסמה למתן תוקף ביפ. 3654 ביום 04/05/1989.</u>

קביעת הוראות בניה למרתפים לדירות צמודות קרקע.

תותר הקמת מרתף בקונטור הקומה שמעליו ובגובה של 2.2 מ'.

7.8. <u>תוכנית לרישום שיכונים ציבוריים 3/58/10 אושרה בוועדת תאום לשיכונים ציבוריים ביום 30/01/1990.</u>

הנכס מסומן כמגרש 28, בשטח של 1,124 מ"ר ביעוד אזור מגורים - קומה אחת.

7.9. תוכנית ממ/1488 פורסמה למתן תוקף ביפ. 4082 ביום 04/02/1993.
קביעת הוראות בניה לבריכות שחיה פרטיות באזור מגורים א'.
במגרש מינימלי של 700 מ"ר (ליחידה אחת), תותר הקמת בריכה בשטח שלא יעלה על 100 מ"ר ומבנה עזר לבריכה בשטח של עד 5 מ"ר.
קווי הבנין – כמו קווי הבנין לבית המגורים בתוספת 10%.

7.10. תוכנית מתאר כוללנית באר יעקב 455-0557835 (ממ/12030) פורסמה למתן תוקף ביפ. 9857 ביום 04/05/2021.
עפ"י מסמכי התוכנית, הנכס מושא השומה כלול בתחום מתחם 1 – הרצל ורמב"ם.
המתחם כולל את השכונות הוותיקות הרצל ורמב"ם וכן שטח נוסף ממערב לשכונת הרצל ומיועד לבניה חדשה (מתחם י"ב). שטחו כ-633 דונם.
השכונות מאופיינות ברובן בבניה צמודת קרקע ובמבני שיכון בעלי 4-6 קומות.
השכונות מיועדות לשמירה על תבנית הבניה הקיימת, להוציא המתחמים שסומנו בתשריט ל"התחדשות עירונית" בהם התוכנית מעצימה את זכויות הבניה ולהוציא מתחם י"ב שהוא מתחם בניה חדש.

8. רישוי:

8.1. היתרי בניה בחלקה:
באתר הועדה המקומית אותר היתר בניה מס' 3637 מיום 19/09/1977 להקמת בית מגורים + מקלט, מרתף וחדר מדרגות.
עפ"י תוכנית ההיתר שטח בית המגורים הינו 134.8 מ"ר מעל קומת מרתף בשטח של 45.16 מ"ר (כולל 5 מ"ר מקלט).

9. זכויות במקרקעין:

9.1. נסח רישום:
עפ"י העתק רישום מפנקס הזכויות, שהופק באמצעות האינטרנט ביום 07/07/2022, עולים הפרטים הבאים:
חלקה 28 בגוש 4544 בשטח רשום של 1,133 מ"ר.
בעלויות:
רשות הפיתוח - בשלמות

9.2. הודעה על רישום זכויות בנכס:
עפ"י הודעה על רישום זכויות בנכס ברשות מקרקעי ישראל מיום 20/10/2021, שטח העסקה: 565 מ"ר.
הזכויות בנכס רשומות ברמ"י ע"ש:

שם לקוח	מספר מזהה	חלקיות הזכויות
פורטונה קשקש	005021951	1/4
יצחק קשקש	005021993	1/4
זאב קשקש	055002083	1/4
גבריאל קשקש	005021944	1/4

לבעלי הזכויות הסכם חכירה מהוון, שתוקפו עד תאריך 31/03/2056.

9.3. הסכם מכר:

הוצג בפני הסכם מכר מותנה באישור בית המשפט מיום 24/01/2022 (אישור בית המשפט מיום 31/01/2022), על פיו נמכר הנכס שבנדון תמורת 3,100,000 ₪.

10. **שומות הצדדים:**

ההשבחה שנקבעה בשומות הצדדים עם אישור תוכניות בניין עיר – מימוש מלא, כמפורט להלן:

תוכנית	מועד קובע	השבחה בשומת המשיבה	השבחה בשומת המבקש
ממ/1016	03/07/1985	10,091 ₪	אין השבחה
ממ/2/10004	19/05/1989	225 ₪	191 ₪

10.1. **תמצית עמדת שמאי המשיבה- הועדה המקומית:**

בשומת הועדה המקומית שנערכה ע"י שמאי המקרקעין מר אפרים מרגלית ומר תום לייביקר, ביום 03/09/2022, הובאו בחשבון שיקולים ועקרונות כדלקמן:

- שטח חלק חלקה המיוחס למבקש 565 מ"ר, עפ"י הודעת רישום זכויות מרמ"י.
- על חלק החלקה בית מגורים צמוד קרקע חד קומתי בשטח מבונה ברישוי של 134.8 מ"ר מעל קומת מרתף בשטח של כ-40 מ"ר.
- בשים לב להוראות תיקון 126 לחוק התו"ב, אין מקום לגבות היטל השבחה בגין אישור תוכנית כוללנית.
- שמאי המשיבה קבעו ערכי שווי לכ"א מהתוכניות/מדרגות השבחה, על בסיס החלטות שמאים מכריעים בסביבה.

10.1.1. תוכנית ממ/825:

- התוכנית סיווגה את החלקה ביעוד אזור מגורים ג' עם זכויות בניה של 90% בבינוי של 3 קומות ובצפיפות של 9 יח"ד (8 יח"ד לדונם נטו), לעומת זכויות הבניה במצב קודם עפ"י תוכנית ממ/3/467/א' בשיעור של 100% בבינוי של 4 קומות ובצפיפות של 8 יח"ד[7].
- במועד הקובע בחלק החלקה מושא השומה קיימת יח"ד צמודת קרקע בשטח של 134 מ"ר עיקרי + 40 מ"ר מרתף, עפ"י היתר בניה משנת 1977, המשתלבת בניצול הכלכלי.
- בחלק הדרומי של החלקה קיימת יח"ד צמודת קרקע נוספת, בבעלות נפרדת.
- השימוש המיטבי, למרות סיווג החלקה ביעוד מגורים ג', הינו השארת הבינוי הקיים.
- היקף הזכויות העיקריות קטנו בהיקף של 113 מ"ר, מאידך תוספת יח"ד הפכה שטח שולי לעיקרי בהיקף של כ-70 מ"ר אקוו'[8]. בהתחשב בשוליות בשיעור של 30%, מתקבל שטח אקוו' בהיקף של 70 מ"ר.
- לאור האמור, אין השבחה בגין אישור תוכנית זו.

---

[7] כפי שיפורט בסעיף 10.3.1 שמאי המשיבה ציינו כי נפלה טעות בשומה וסיווג החלקה בתוכנית ממ/825 הינו למגורים א'.

[8] מצב קודם: 8 יח"ד/1,133 מר עיקרי = 142 מ"ר
מצב חודש: 9 יח"ד/1,020 מ"ר עיקרי = 113 מ"ר
הפיכת שולי לעיקרי לכ"א מיח"ד קיימת 29 מ"ר
ובסה"כ 29 מ"ר **X** 8 יח"ד 232 מ"ר
הפיכת שולי לעיקרי 30% 70 מ"ר אקוו'

10.1.2. תוכנית ממ/825 א׳:

בשים לב למידות וצורת המגרש לא חלה השבחה עם אישורה של תוכנית זו.

10.1.3. תוכנית ממ/1/10004:

- התוכנית התירה הקמת מרתף בנוסף לאחוזי הבניה הקיימים לפי שטח של 3 מ״ר ליח״ד בבניה רוויה ו-50 מ״ר בצמודי קרקע.
- במועד הקובע קיים מרתף בהיתר בשטח של 40 מ״ר, המשתלב בניצול הכלכלי ואפשרות ההרחבה כרוכה בדחייה לתום החיים הכלכליים באופן המאיין את ההשבחה.
- לאור האמור, אין השבחה בגין אישור תוכנית זו.

10.1.4. תוכנית ממ/1016:

- התוכנית סיווגה את החלקה שבנדון ביעוד מגורים א׳ עם זכויות בניה של 50% + 50 מ״ר מרתף ליח״ד, בצפיפות של 2 יח״ד במגרש מינימלי של 800 מ״ר, לעומת ייעוד מגורים ג׳ במצב הקודם עם זכויות בניה של 90% בצפיפות של 9 יח״ד ובמגרש מינימלי של 1,100 מ״ר.
- בשים לב כי במועד הקובע קיימת בחלק החלקה מושא השומה (565 מ״ר קרקע) יח״ד צמודת קרקע בשטח עיקרי של 134 מ״ר + 40 מ״ר מרתף שהוקמה בשנת 1977, מתחייבת המסקנה כי ניצול למגורים ג׳ כרוכה בצירוף החלק הדרומי של החלקה (בשטח של 568 מ״ר), עליו קיימת יח״ד צמודת קרקע נוספת.
- לאור האמור לא קיימת כדאיות כלכלית/מעשית לניצול הזכויות במצב הקודם בייעוד מגורים ג׳, אולם על הצד הזהיר הובא בחשבון שווי ביחס לאפשרויות לניצולו של 0.25.
- במצב החדש הובא בחשבון מקדם התאמה בשיעור של 0.9 להשלמת זכויות בקומת הקרקע ומקדם התאמה ושוליות בשיעור של 0.64 לתוספת השטח העיקרי בקומה א׳.
- נלקח בחשבון מקדם אקוו׳ של 0.4 למרתף בגובה 2.2 מ׳.
- שמאי המשיבה קבעו שווי קרקע למ״ר מבונה בבניה צמודת קרקע של $40 (60 ₪ לפי שע״ח 1.5) ושווי קרקע למ״ר מבונה בבניה רוויה של $60 (90 ₪ לפי שע״ח 1.5), על בסיס החלטת השמאי המכריע מר יעקב פז בנכס בגו״ח 4544/9.
- תחשיב ההשבחה:

שטח חלק החלקה מיוחס לנשוא השומה		565
מצב קודם		
מהות	**זכויות בניה**	**מ״ר אקוו׳**
זכויות בניה עפ״י תכנית ממ/825	90%	508.5
שווי מ״ר מבונה בבניה רוויה		90 ₪
שווי מצב קודם		**45,765 ₪**
מקדם הפחתה בגין אי אפשרויות ניצול		0.25
סה״כ שווי מצב קודם		**11,441 ₪**

מצב חדש			
מהות	**שטח במ"ר**	**מקדם אקוו'/ שולי/התאמה**	**מ"ר אקוו'**
שטח קיים בהיתר	134.8	1	134.8
השלמת זכויות בקומת קרקע (ל-25%)	6.45	0.9	5.805
שטח עיקרי שולי בקומה א'	147.7	0.64	95
מרתף קיים בפועל	40	0.4	16
מוסך	18	0.35	6.3
חצר	405.75	0.25	101
סה"כ מ"ר אקוו' מצב חדש			**359**
שווי מ"ר מבונה בבניה צמודת קרקע			60 ₪
סה"כ שווי מצב חדש			**21,532** ₪
סה"כ השבחה			**10,091** ₪

10.1.5. תוכנית ממ/2/10004:

- התוכנית הגדילה את היקף שטח המרתף לתכסית ק"ק בהיקף של 141.25 מ"ר לעומת 50 מ"ר במצב הקודם, דהיינו תוספת שטח של כ-90 מ"ר.
- בשים לב כי במועד הקובע קיימת בחלק החלקה מושא השומה (565 מ"ר קרקע) יח"ד צמודת קרקע בשטח כולל (עיקרי + מרתף) של 174 מ"ר שהוקמה בשנת 1977 (כ-12 שנה לפני המועד הקובע), שמשתלבת בניצול הכלכלי, מתבקשת המסקנה כי ניצול קומת המרתף אפשרי בתום החיים הכלכליים של הבניין.
- הובא בחשבון מקדם הפחתה של 0.1 המגלם דחייה לתום החיים הכלכליים של 38 שנה בשיעור היוון של 6%.
- הובא בחשבון שטח מרתף אפקטיבי לאחר ההרחבה של 100 מ"ר, דהיינו תוספת של 50 מ"ר.
- נלקח בחשבון מקדם אקוו' של 0.3 לשטח ההרחבה בהתחשב בשוליות.
- שמאי המשיבה קבעו שווי קרקע למ"ר מבונה של 80$ (150 ₪ לפי שע"ח 1.8835), על בסיס החלטת השמאי המכריע מר ארז כהן בנכס בגו"ח 6076/169.
- תחשיב ההשבחה:

תוספת שטח במרתף	50
מקדם אקוו' בהתחשב בשוליות	0.3
מקדם הפחתה לדחייה	0.1
שווי קרקע למ"ר מבונה אקוו'	150 ₪
סה"כ השבחה	**225** ₪

10.1.6. תוכנית ממ/1488:

- התוכנית מתירה הקמת בריכה בשטח מירבי של 100 מ"ר במגרש מינימלי בשטח של 700 מ"ר.
- בשים לב לשטח המגרש נשוא השומה בהיקף של 565 מ"ר הקטן משטח מגרש מינימלי, לא חושבה השבחה.
- לאור האמור, אין השבחה בגין אישור תוכנית זו.

10.2. **<u>תמצית עמדת שמאי המבקשת:</u>**

בשומת שמאי המבקש שנערכה ע"י שמאי המקרקעין מר מוטי קרן ומר שחר קרן, ביום 20/12/2022, הובאו בחשבון שיקולים ועקרונות כדלקמן:

- אין מחלוקת עם שמאי המשיבה לגבי התוכניות לגביהן נקבע כי לא חלה השבחה.
- בית המגורים בחלקה הוקם בשנת 1979 ושטחו לפי התוכנית 134.8 מ"ר מעל קומת מרתף בשטח של 45.16 מ"ר. שטח המרתף כולל המבואה למקלט, שלא נכללה בתחשיב השטחים, כ-58 מ"ר.
- הנכס סמוך לבניה רוויה שבמרחק כ-20 מ' מהמגרש.
- בסמוך מצפון לנכס, גני ילדים, ובהמשך מרכז פיס קהילתי וביה"ס ממלכתי דתי רשב"י.
- הנכס גובל בתוכנית התחדשות עירונית למתחם רח' הרצל 455-0321877 שפורסמה למתן תוקף מיום 30/11/2021.
  מטרת התוכנית קביעת עקרונות להתחדשות עירונית ע"י פינוי והריסת מבנים ישנים ומתן זכויות בניה והוראות לבניה חדשה, סה"כ 1,880 יח"ד.
  התוכנית קובעת תמריצים ליזמים שיבצעו את פינוי המתחם, הריסת המבנים הוותיקים ובניית מגדלי מגורים חדישים בהם ישוכנו בין היתר הדיירים הוותיקים במתחם. בתמורה יקבלו זכויות בניה שיממנו את עלויות הביצוע של הפרויקט וכן רווח על השקעתם.
  הנכס והחלקות שסביבו מהווים מובלעת בתחום התוכנית וגובלים בה. דבר שיקשה על המגורים בנכס וסביבתו בשנים הקרובות.
- נכון ליום הביקור בנכס, המבנה לקראת סיום עבודות שיפוץ מקיפות.
- אין מחלוקת עם שמאי המשיבה לעניין שטח המגרש בהתאם לאישור הזכויות ברמ"י – 565 מ"ר.
- שמאי המבקשת לא חולק על ערכי השווי שנקבעו ע"י שמאי המשיבה, למעט הצורך במקדם התאמה למיקום בשיעור של 0.85.

10.2.1. תוכנית ממ/825:

- הובא בחשבון כי בשנת 1977 ניתן היתר בניה לבית צמוד קרקע ובמועד הקובע המבנה היה חדש (3 שנים).
- בחלקה קיימות 2 יח"ד, אין הצדקה כלכלית להריסת בית המגורים.
- בשים לב לגיל המבנה ולדחייה עד תום חייו הכלכליים, ההשבחה באם קיימת, זניחה.
- לאור האמור, אין השבחה בגין אישור תוכנית זו.

10.2.2. תוכנית ממ/825 א':

בשים לב למידות וצורת המגרש לא חלה השבחה עם אישורה של תוכנית זו.

10.2.3. תוכנית ממ/1/10004:

- בבתים צמודי קרקע, התוכנית מאפשרת בניית 50 מ"ר מרתף. במועד הקובע קיים מבנה חדש יחסית עם מרתף בהיתר בשטח 45 מ"ר שבפועל שטחו כ-50 מ"ר + מקלט.
- לאור האמור, אין השבחה בגין אישור תוכנית זו.

10.2.4. תוכנית ממ/1016:

- שווי במצב חדש

השווי במצב החדש מחושב בהתאם לזכויות בתוכנית החדשה בשים לב למבנה הקיים בהיתר ולעלויות המוגדלות של בניה על מבנה קיים.

תוספת שטח של 6.45 מ״ר בקומת הקרקע, בשים לב לגריעת שטח המדרגות לקומה א׳ ובניכוי עלויות התאמה, אינה משביחה.

בחישוב תרומת התוספת בקומה עליונה יש לקחת בחשבון שוליות השטח הנוסף, מקדם התאמה לשווי קומה עליונה והפחתה בגין עלויות התאמה שהן עלות מוגדלת לתוספת בניה על מבנה קיים.

עלות בניה לבתים צמודי קרקע לפי מחירון דקל 3/1986 – 540 ₪ (סטנדרט בינוני ללא פיתוח וחניות). עלות התאמה בתוספת עלויות בניה מוגדלות מעל מבנה קיים בגבולות 10% - סה״כ 54 ₪ למ״ר בניה.

בנוסף, יש לקחת בחשבון הפחתה בגין מיקום נחות יחסית לנכס הגובל בשטח לבניה ציבורית מצד אחד, וסמוך לבניה רוויה מצד שני. מקדם התאמת מיקום – 0.85.

- שווי מצב קודם

יש לחשב לפי עקרון השימוש היעיל והטוב בנכס במועד הקובע. דהיינו שווי כצמוד קרקע לפי היתר הבניה הקיים, בתוספת זכויות בניה מוקנות עד 30% בקומה אחת בהתאם לתוכנית התקפה במועד הוצאת ההיתר וגם לפי תוכנית ממ/825 טרם אישורה של התוכנית המשביחה.

החלופה השנייה – בניה רוויה, לפי שומת שמאי המשיבה בהתאמת מיקום לפי 0.95 בגין צמידות לשב״צ בלבד.

- תחשיב ההשבחה:

שטח חלק החלקה מיוחס לנשוא השומה			565	
מצב קודם - צמוד קרקע				
מהות	**זכויות בניה**	**שטח במ״ר**	**מקדם אקוו׳**	**מ״ר אקוו׳**
שטח בנוי בקומת קרקע - לפי היתר קיים		134.8	1	134.8
אפשרות הגדלה - השלמה ל-30%	30%	34.70	1	34.7
מרתף קיים בהיתר		45.00	0.4	18
חצר		395.50	0.25	98.9
סה״כ שטח אקוו׳ מצב קודם				286.4
שווי מ״ר מבונה בהתאמה למיקום הנכס		60 ₪	0.85	51 ₪
סה״כ שווי מצב קודם בבניה צמודת קרקע				**14,605** ₪
מצב קודם - בניה רוויה				
מהות	**זכויות בניה**	**שטח במ״ר**	**מקדם אקוו׳**	**מ״ר אקוו׳**
שטח בניה	90%	508.50	1	508.5
שווי מ״ר מבונה בהתאמה למיקום הנכס		90 ₪	0.95	85.5 ₪
סה״כ שווי מצב קודם				43,476.75 ₪
מקדם הפחתה לחוסר אפשרות ניצול				0.25
סה״כ שווי מצב קודם בחלופת בניה רוויה				**10,869** ₪
סה״כ שווי המצב הקודם בחלופה הגבוהה (צמודי קרקע) – 14,605 ₪				

מצב חדש				
מהות	**שטח במ"ר**	**אחוז**	**מקדם אקוו'**	**מ"ר אקוו'**
שטח קיים בהיתר	134.8		1	134.8
השלמת זכויות בקומת קרקע	6.45	בניכוי מדרגות	0	0
תוספת שטח בניה בקומה עליונה	141.25	25%	0.8	113.0
מרתף קיים בהיתר	45		0.4	18.0
מוסך	18		0.3	5.4
חצר	405.75		0.25	101.4
סה"כ מ"ר אקוו' מצב חדש				**372.64**
שווי מ"ר מבונה בהתאמה למיקום הנכס		60 ₪	0.85	51 ₪
סה"כ שווי מצב חדש				**19,005**
עלויות התאמה לקומה עליונה	141.25	54 ₪ -		-7,628
סה"כ שווי מצב חדש				**11,377 ₪**

מסקנה: השווי במצב קודם לפי השימוש היעיל והטוב הינו המבנה הקיים.
לאור האמור, אין השבחה בגין אישור תוכנית זו.

10.2.5. תוכנית ממ/2/10004:

- אין מחלוקת על תחשיב ההשבחה בשומת המשיבה, למעט הפחתה בגין מיקום מול בניה רוויה וצמוד למגרש לבניה ציבורית.
- תחשיב ההשבחה:

תוספת שטח במרתף	50
מקדם אקוו' בהתחשב בשוליות	0.3
מקדם הפחתה לדחייה	0.1
שווי קרקע למ"ר מבונה אקוו'	150 ₪
מקדם התאמה למיקום	0.85
סה"כ השבחה	**191 ₪**

10.2.6. תוכנית ממ/1488:

- התוכנית רלוונטית למגרשים בשטח מינימלי של 700 מ"ר.
- בשים לב לגודל המגרש הנישום, אין השבחה בגין אישור תוכנית זו.

10.3. **<u>תגובת המשיבה מיום 18/01/2023 לטענות שמאי המבקש:</u>**

10.3.1. לעניין ההשבחה עם אישור תוכנית ממ/1016:

- בשונה מהאמור בשומת המשיבה, סיווג החלקה בתוכנית ממ/3/467/א' שאושרה ביום 30/01/1975 הינו ייעוד מגורים א', המאפשר ניצול 30% בקומה אחת ולא מגורים ג' כפי שצוין בטעות.
- בחינת ערכי שווי בהחלטות שמאים מכריעים מלמדת על טעות בהסתמכות על קביעת השווי לבניה צמודת קרקע בהחלטת השמאי המכריע מר יעקב פז בנכס בגו"ח 4544/9.
- בהתאמה לנ"ל, יש לתקן את תחשיב ההשבחה ביחס למדרגת השבחה זו.

שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

- להלן מסד נתוני השוואה לשווי מ״ר מבונה בבניה צמודת קרקע לתאריך הקובע:

החלטות שמאים מכריעים בסביבה

שמאי מכריע	גו״ח	מועד קובע	שווי מ״ר קרקע מבונה	שער חליפין 1$ = 0.0235 ₪
גיל הרצברג	4040/580	18/06/1982	1.67 ₪	$71
בועז קוט	4040/579	18/06/1982	1.67 ₪	$71

בשומת וועדה שערכה שמאית מקרקעין גב׳ דורית פריאל מיום 08/03/1994 ביחס לתוכנית ממ/במ/2/1410 לתאריך 14/09/1993 ביישוב באר יעקב, נקבע שווי מגרש בשטח של 250 מ״ר ליח״ד אחת בבינוי דו משפחתי בגבולות של $35,000 ובהיקף שטח אקוו׳ של כ-250 מ״ר. מתקבל שווי מ״ר מבונה בסך של $140.

החלטות שמאים מכריעים בשכונת שעריה בפתח תקווה (שהינה שכונה נחותה יחסית) לתאריך הקובע 21/09/1987

שמאי מכריע	גו״ח	כתובת	שווי מ״ר קרקע מבונה
אוולין דודזון שמאמה	6390/155/1	קיש 14	$110
דורית פריאל	6390/115	חגי 27	$110
נורית ג׳רבי	4042/398	הושע 26	$108
דורית פריאל	4042/967	מיכל 10	$110
יצחק ברמן	4042/1089	נחום 13	$108

החלטות שמאים מכריעים ביישוב גני תקווה לתאריך הקובע 18/05/1985 (לתוכנית ממ/10004/1)

שמאי מכריע	גו״ח	שווי מ״ר מבונה	שער חליפין 1$ = 1.01 ₪
לילך בן פורת	6720/1129	230 ₪	$228
אלי כהן	6720/484	250 ₪	$248
דוד טיגרמן	6720/299	230 ₪	$228
גבע בלטר	6720/163	180 ₪	$178

בשים לב למכלול הנתונים ולהתאמות המתבקשות, מתקבל שווי מ״ר מבונה ראוי בנכס נשוא השומה למועד הקובע בשיעור מינימלי של $100.

- התחשיב המתוקן כולל התייחסות למצב קודם עפ״י הבינוי הקיים, ללא תוספת אפשרויות ניצול מעבר לקיים, בשים לב לייעוד הקרקע במצב זה כמגורים א׳.
- הוצאות ההתאמה הנדרשות לניצול יתרת הזכויות במצב המוצע בקומה א׳ הינן עפ״י קביעת שמאי המבקש בסך של 7,628 ₪.

רח׳ ארזי הלבנון 18, חדרה | טל. 052-2476969 | nhochteil@gmail.com

- תחשיב השבחה מתוקן:

שטח חלק החלקה מיוחס לנשוא השומה			565
מצב קודם - עפ"י הבינוי הקיים (ללא זכויות בניה נוספות)			
מהות	**שטח במ"ר**	**מקדם אקוו'**	**מ"ר אקוו'**
שטח קיים	134.8	1	134.8
מרתף קיים בפועל	40.00	0.4	16
חצר	430.20	0.25	107.6
סה"כ שטח אקוו' מצב קודם			**258**
שווי מ"ר מבונה בצמודי קרקע			150 ₪
סה"כ שווי מצב קודם			**38,753 ₪**
מצב חדש - זכויות בניה עפ"י תוכנית ממ/1016			
מהות	**שטח במ"ר**	**מקדם/ התאמה**	**מ"ר אקוו'**
שטח קיים בהיתר	134.8	1	134.8
השלמת זכויות בקומת קרקע (ל-25%)	6.45	0.9	5.805
שטח עיקרי שולי בקומה א'	141.25	0.8	113.0
מרתף קיים בפועל	40	0.4	16.0
מוסך	18	0.35	6.3
חצר	405.75	0.25	101.4
סה"כ מ"ר אקוו' מצב חדש			**377**
שווי מ"ר מבונה בצמודי קרקע			150 ₪
שווי מצב חדש לפני התאמות			**56,601 ₪**
הפחתת הוצאות התאמה			-7,628
סה"כ שווי מצב חדש			**48,973 ₪**

השבחה			**10,221 ₪**

10.3.2. לעניין ההשבחה לתוכנית ממ/2/10004:

- כעולה ממסד הנתונים שלעיל ובדגש על החלטת השמאי המכריע מר ארז כהן ביישוב בית דגן שצוינה בשומה ואשר מתייחסת לתוכנית ממ/2/10004, בה נקבע שווי מ"ר מבונה בסך של 80$, שבהתאמה לנשוא השומה המתבקשת מהפרשי המיקום, מתבקשת קביעת שווי של למעלה מ-100$.

10.4. **<u>עיקרי טענות שמאי הצדדים שעלו בדיון בתיק שבנדון מיום 22/02/2023:</u>**

10.4.1. **התייחסות שמאי המשיבה לפרשנות התוכניות החלות על החלקה שבנדון:**

לעניין תוכנית ממ/825

ההערה שמצוינת בטבלת זכויות הבניה בתקנון התוכנית, לעניין צורך בהכנת תוכנית מפורטת, רלוונטית אך ורק לגבי מגרשים בשטח של מעל שני דונם.

במגרשים קטנים משטח זה, אין כל מגבלה וניתן להוציא היתרי בניה מכוחה.

מהיכרותי את התוכנית, המגבלה רלוונטית רק למגרשים מעל שני דונם ולדעתי גם הוציאו באותה תקופה היתרי בניה במגרשים קטנים משני דונם, ללא צורך בתוכנית מפורטת.

בכל מקרה, אם אני צריך להתאחד לצורך מגורים ג' עם המגרש השכן, גורם הדחייה הוא גבוה מאד. ניתן לראות כי בפועל הסביבה בנויה בבניה צמודת קרקע, מימוש הזכויות לבניה רוויה,

לא היה כדאי ובטח לא בשנים הרלוונטיות ולכן אני סבור כי בסופו של דבר המסקנה לא תשתנה והמימוש היעיל הוא צמודי קרקע.

שמאי המשיבה ביקש להעביר את התייחסות הוועדה המקומית לעניין זה, כמו גם לשאלה האם השצ"פ בוטל בתוכנית ממ/825, או האם הוא יבוטל רק במסגרת תוכנית מפורטת חדשה לבניה רוויה מכח תוכנית ממ/825. על אף ארכה שבוקשה ואושרה, לא הועברה התייחסות הוועדה המקומית.

לעניין תוכנית ממ/1016

עפ"י דף המידע התכנוני, במגרש בשטח של 800 מ"ר ומעלה תותר הקמת 2 יח"ד ובמגרש בשטח קטן מ-800 מ"ר תותר הקמת יח"ד 1.

10.4.2. **טענות שמאי המבקש:**

לגבי חלופת צמודי קרקע במצב הקודם במדרגת ההשבחה לתוכנית ממ/1016

לגבי ניצול של 30% משטח החלקה ללא שצ"פ, גם בחלופה של בניה רוויה, הועדה מאפשרת 30% לקומה, לכן אם אני אבקש, תהיה לי אפשרות כנראה להגדיל את זכויות הבניה ל-30%. "הצביעה" בתוכנית ממ/825 לאזור מגורים ג' בוטלה. גם השצ"פ, אם מסתכלים בתוכניות מאוחרות, נעלם.

למיטב זכרוני, זכויות הבניה מחושבות מהשטח המלא. בהרבה מקרים נוהגים לחשב את זכויות הבניה משטח הקרקע שלפני ההפקעה.

לצורך העניין, גם במצב הקודם מכח תוכנית ממ/3/467 א', זכויות הבניה יחושבו משטח החלקה ברוטו, דהיינו 565 מ"ר.

בכל מקרה, אני התייחסתי במצב קודם לתוכנית ממ/825, בה ביטלו את ההפקעה.

הרבה שמאים מכריעים קבעו שתוכנית ממ/825 לא משביחה, ולכן בשומתי הבאתי בחשבון את תוכנית ממ/825 כמצב הקודם וחישוב הזכויות נעשה משטח החלקה המלא.

אני בדעה שתוכנית ממ/825, לגבי החלקה הזאת, התברר שהיא טעות. כעובדה, בתוכנית ממ/1016 החזירו את המצב לקדמותו, למעט ההפקעה.

מאחר ותוכנית ממ/825 ביטלה את ההפקעה, אז רוח הדברים של המועצה מלמדת שאם לפני ממ/1016 הייתי מגיש בקשה להרחיב את שטח הבית עד לניצול של כ-30%, היו מתייחסים לשטח החלקה המלא, ללא הפקעה.

גם לפי תוכנית ממ/825 מותר לי 30% לקומה, כך שכל זמן שאני לא חורג משטח זה היו מאשרים לי, למרות שאני לא בונה לפי הייעוד בתוכנית.

לגבי מדרגה נוספת לתוכנית ממ/825, זה לא כלכלי, הערכים של בניה רוויה ואפשרויות המימוש ומצב האזור והעובדה שבפועל קיים מבנה שהוא די חדש במועד הקובע, אז זה לא כלכלי לממש את האופציה הזאת של בניה רוויה.

אני בדעה שנושא ההשלמה ל-30% זה קנייני, אני סבור כי במועד הקובע הועדה היתה מאפשרת את הרחבת הבינוי הקיים עד ל-30%, בעיקר כשזה לא סותר את ה-30% שנתנה לקומה, אמנם בבניה רוויה, אבל מאחר ואלה זכויות קנייניות, 30% ניתן היה לקבל.

לעניין הייעוד הקודם, זה לא בניה רוויה, אלא המצב הקיים לפי התבע שמכוחה ניתן היתר הבניה.

שמאי המשיבה בעצם אומר שתוכנית ממ/825 הקפיאה את זכויות הבניה לפי הקיים ואם נותרו זכויות נוספות, הם "הלכו".

ז״א שתוכנית ממ/825 היא תוכנית פוגעת. היא הקפיאה את המצב הקיים ולא אפשרה את הניצול ל-30%.

לגבי תוספת קומה במצב החדש

תוספת קומה מחייבת בניה של מדרגות, לכן כשמרחיבים את קומת הקרקע צריך לגרוע מהתוספת את שטח המדרגות ומתקבל שהשטח הנוסף בקומת הקרקע, תרומתו אפסית. לאחר עיון בתשריט ההיתר במהלך הדיון, ציין שמאי המבקש כי מאחר שקיים בפועל מהלך מדרגות במרתף ובקומת הקרקע, יש להביא בחשבון שוליות לתוספת הזאת.

לגבי שטח המרתף

שטח המרתף בפועל וכאמור בסעיף 5.2 לשומה, הוא 53 מ״ר מאחר ולא הביאו בחשבון בתחשיב את המבואה שלפני המקלט (כולל המבואה מתקבל שטח של כ-58 מ״ר). אני לא מבין איך הגיעו לשטח של 40 מ״ר. אני חישבתי את השטח מתוך תשריט ההיתר והשטחים יותר גדולים.

לעניין ערכי השווי

שמאי המשיבה העלה את השווי לבניה צמודת קרקע מ-$40 (60 ₪/מ״ר) בשומה, ל-$100 למ״ר, תוך הסתמכות על ערכים לא מהאזור. לא ברור מה הקשר של פתח תקווה לענייננו. יש לנו עסקאות בהחלטת השמאי המכריע ג׳קי פז, באזור שלנו, שגם שמאי המשיבה אימץ ממנה ערכים בשומתו הראשונה.

אני מאמין שאם יש עסקאות מהסביבה הקרובה, אין טעם לעשות ייבוא מאזורים אחרים. לא ראוי להוסיף אזורים אחרים ולטעון שהם בעלי אותו אופי. אנחנו היום לא יכולים לבדוק את האופי שהיה בגני תקווה ושל אותם האזורים באותן שנים ולכן צריך להסתמך על נתונים שרלוונטיים לאזור.

זה גם רלוונטי לעניין סעיף 5 בתגובת שמאי המשיבה, לעניין מדרגת ההשבחה הבאה, שגם שם העלה שמאי המשיבה את השווי ואני רואה לנכון לא להתייחס לערכים החדשים שהוא קבע, אלא לערכים המקוריים שגם אני הסכמתי להם והם אף אומצו ע״י שמאים מכריעים נוספים בהחלטות בסביבה.

עוד אציין, כי השמאי המכריע ג׳קי פז הגיע למסקנה כי לא נוצרה השבחה עם אישור תוכנית ממ/1016 וזו הסיבה שגם בחלופות שערכתי, הגעתי לאפס השבחה.

עדכוני התעריפים של שמאי המשיבה לא רלוונטיים לאזור ואין להתייחס אליהם.

סביבת הנכס

מתחם הקוטג׳ים בו כלול הנכס, הממוקם ממזרח לבניה הרוויה, מהווה מובלעת של תוכנית בתכנון של התחדשות עירונית, של כל מתחם הרצל. היום אנחנו מובלעת בתוכנית הזאת.

מה שאומר שהאזור מאד נחות ביחס לצמודי קרקע. בגלל הסמיכות לבניה הרוויה, זה פוגע בשווי. הבניה הרוויה משקיפה לתוך החצר, כאשר הבניינים האלה יהפכו בעתיד למגדלים, שאמנם זה לא רלוונטי למועד הקובע, אבל קונים סבירים מביאים את זה בחשבון.

זה יהפוך לאתר בניה אחד גדול להרבה שנים וקוטג׳ים ליד מגדלים הם נחותים מאד.

במועד הקובע יש רק את הציפיות ואת ההשפעה של הבניינים הקיימים, שהם בבניה נחותה והאוכלוסייה שם היא ברמה יחסית בינונית.

10.4.3. **תגובת שמאי המשיבה:**

לעניין חישוב שווי המצב הקודם לתוכנית ממ/1016

הפרשנות של הועדה הינה גזירת זכויות הבניה במצב הקודם משטח החלקה בפועל ולא משוחזר לפני הפקעה.

עיקר הטיעון שלנו, הוא שברגע שיש יעוד של מגורים ג' לפי תוכנית ממ/825, הסותר את זכויות הבניה למגורים א', אין כל אפשרות לתוספת זכויות הבניה במצב הקודם.

אין ספק שתוכנית ממ/825 חלה עלינו, אבל אי אפשר להרחיב את הבית כאשר הסיווג שונה מהותית. זה לא רק ברשות המקומית הזאת, זה בכל רשות, ברגע ששינית יעוד, לא הורסים לך את הבית הקיים, אבל אתה לא יכול להרחיב שום דבר.

בניגוד לטענת שמאי המבקש שתוכנית ממ/825 אפשרה 30%, זה לא נכון, היא התירה את זה אבל בבניה מעל קומת עמודים.

אני בטוח שהועדה המקומית לא היתה מאפשרת הרחבה של הבית הקיים, למרות שזה לא ממש משנה מה אולי היתה נותנת, כי זה לא חוקי, אבל אני יודע בוודאות וממקרים לא מעטים ובכל הועדות שלא היו נותנים. אין מקרה כזה שנותנים להרחיב זכויות במגורים שהוא סותר את המצב הקיים. גם לא בתוספת בניה.

אי אפשר לעשות את ההרחבה כמימוש חלקי לתוכנית ממ/825, גם מבחינת הבינוי חייבים לעשות קומות על עמודים.

לעניין שווי מ"ר מבונה

אני חושב שזו הנקודה העיקרית. קרתה תקלה וקבענו $40. התקלה היא תקלה חוזרת גם אצל שמאים מכריעים. אנחנו שוכחים שבשנות ה-80' ערכי שווי הקרקע התנהלו בערכים דולריים ואם אנחנו מסתכלים על ערכים שיקליים ובהתחשב באינפלציה שהייתה גדולה מאד בחלק מהתקופה הזאת, אז זה משנה את הערכים לבלי היכר.

צריך להתייחס לכל התקופה הזאת בערכים דולריים. זה עלה בתיקים רבים בנתניה ואבן יהודה ובאר יעקב לא נופלת או שונה מהם.

בשונה ממה שנטען ע"י שמאי המבקשת, אנחנו כן הבאנו נתונים מבאר יעקב. פירטנו החלטות שמאים מכריעים, שקבעו 3 שנים לפני המועד הקובע, שווי של $71 למ"ר ולאחר המועד הקובע, ציינו טבלת איזון שנערכה ע"י השמאית דורית פריאל, בתחום היישוב לפי $140,000.

שקלול הנתונים האלה ובהתחשב בעליית המחירים בערכים דולריים שהייתה לאורך התקופה, אנחנו אמורים להגיע ל-$100 שלנו. בנוסף, ליתר ביטחון או כחיזוק, הבאנו נתונים משכונות שהן בוודאי לא יותר טובות מסביבת הנכס נשוא השומה, כמו לדוגמה שכ' שעריה, שם בשנת 87', שנתיים לאחר המועד שלנו מתקבל שווי בגבולות של $110. לדעתי, שעריה נופלת בתקופה זו מבאר יעקב, מאחר והיא היתה מוגדרת כשכונה נחותה. מה שלא היה המצב בבאר יעקב. לא היה אולי ביקוש גבוה אבל לא היתה מוגדרת כשכונה נחותה.

אם נסתכל על יישוב כמו גני תקווה, שכן היה בו אלמנט של צמודי קרקע, אמנם בביקוש גבוה יותר, אנחנו מגיעים לגבולות של $200, כפול. גם אם נעשה התאמה חזקה למקרה שלנו, $100 הוא מתבקש.

אני סבור שהבאנו בסיס נתונים מאד רחב להוכיח את השווי של $100, כאשר שמאי המבקשת לא תמך את השווי בשום עסקה, למעט ההחלטה של ג'קי פז.

מאחר והייתי בוועדות האלה בתקופה הזאת, יש קו מקשר בין ערכי השווי באותה תקופה בין האזור של אבן יהודה והיישובים בסביבה לבאר יעקב. זה די דומה ובשנים האלה השווי היה באמת $100.

ברעננה היה לה מקדם של שימוש יותר גבוה.

בסה"כ אנחנו יכולים לאשש את הקביעות האלה על סמך מגוון גדול מאד של נתוני השוואה, כי זה כל האזור הזה. במקרה זה אני משוכנע שבתיקון שלנו אין טעות אלא הטעות היא בערכים הראשונים.

לעניין תוכנית ממ/825

עפ"י חוק התכנון והבניה, לא ניתן להוסיף בניה שלא תואמת את ההוראות ואת הסיווג שקיים נכון לאותו מועד קובע. ולא משנה אם זה נעשה בטעות או לא. אם יש טעות, היו צריכים ללכת להליך של 197, אבל זה ברור שהועדה לא יכולה לאשר מ"ר אחד תוספת, כאשר זה לא תואם את הייעוד בתוכנית התקפה.

אפילו אם הועדה לא היתה נוהגת ככה, למרות שכך שבדיוק נהגה, זה לא באמת משנה, זה אסור.

לעניין סמיכות לבנייני שיכון

צריך להתייחס למאפייני הבינוי והביקוש באותה תקופה. היינו באזור ביקוש בינוני, בדומה לכל האזורים שהזכרנו ובמכלול הזה הוא מתייחס לעובדה כי לא היו מגדלים ובניה רוויה, אלא היו צמודי קרקע ומצד שני היו בנייני שיכון. זה היה ניצול אופייני שלא חרג ממאפייני היישוב. לא היתה כאן הפחתה גדולה מאד. כל היישובים בעלי אותם מאפיינים, בניה צמודת קרקע ולעיתים גם בקרבה לשיכונים.

לעניין הסמיכות למבני ציבור

זה לא כמו היום. מאחר וזה אזור בינוני, אז הוא לא מושפע מהדברים האלה, לעיתים זה אפילו יתרון, לדוגמה קירבה לבית כנסת. זה לא משפיע על האופי על ורמת הביקושים וערכי השווי לעומת חלקות אחרות.

אם ננסה להתמקד בעיקר, אנחנו רואים שגם במצב הקודם וגם במצב החדש השימוש המיטבי הוא צמודי קרקע. ההבדל הוא שבמצב הקודם מאחר והיינו בתחום תוכנית שסיווגה את החלקה ביעוד מגורים ג' לא ניתן היה לאפשר תוספת לבנוי הקיים. ובמצב החדש כשזה חזר להיות צמודי קרקע עם זכויות מוגדלות, ניתן להגדיל.

מאחר ואין מחלוקת כי המימוש המיטבי במצב הקודם הוא צמודי קרקע, לא יכולה להיות מחלוקת כי לא ניתן היה להוסיף שטחי בניה בסתירה ליעוד המאושר ומאחר וערכי השווי שלנו לא נסתרו, אז בעצם המחלוקת היחידה הינה לעניין שוליות השטחים הנוספים.

11. **<u>עיקרי הנושאים השנויים במחלוקת:</u>**

- שטח מרתף קיים בהיתר.
- אפשרויות הניצול בחלקה במצב החדש לתוכנית ממ/825 והשימוש המיטבי.
- אפשרויות הניצול במצב הקודם במדרגת ההשבחה לתוכנית ממ/1016.
- עלויות התאמה/קיזוז שטח מדרגות מתוספת השטח בק"ק, במצב החדש במדרגת ההשבחה לתוכנית ממ/1016.
- התאמה למיקום בסמיכות לבניה רוויה ומבני ציבור.
- ערכי שווי בכ"א מהמועדים הקובעים.

12. **<u>שיקולים, עקרונות והכרעה:</u>**

12.1. <u>שטח מרתף קיים בהיתר:</u>

שמאי המשיבה מביאים בחשבון שטח מרתף קיים של כ-40 מ"ר.
שמאי המבקש מביא בחשבון שטח מרתף קיים של 45 מ"ר, כאשר לטענתו, בהתחשב בתוספת המבואה שלא הובאה בחשבון במניין השטחים בתוכנית ההיתר, שטח המרתף הינו כ-58 מ"ר.

הכרעה

בחינת תוכנית ההיתר מלמדת על שטח מרתף כולל מקלט ומדרגות של 45.16 מ"ר וזה השטח שיובא בחשבון על ידי בתחשיב ההשבחה.

12.2. <u>אפשרות הניצול בחלקה במצב החדש לתוכנית ממ/825 והשימוש המיטבי:</u>

אין מחלוקת בין הצדדים, כי החלקה מושא השומה סווגה בתוכנית ממ/825 ביעוד מגורים ג', בו הותרה במגרש מינימלי בשטח של 1,100 מ"ר הקמת בניין מגורים בן 3 קומות, בניצול של 90% ובצפיפות של 6 יח"ד לדונם. כמו כן, אין מחלוקת בין הצדדים כי תרומת בית המגורים הקיים בהיתר, גילו הפיזי במועד הקובע (בן כ-3 שנים בהתחשב בזמן הבניה ממועד הוצאת ההיתר) והדחייה הנדרשת במימוש זכויות הבניה מכח תוכנית ממ/825 לבניה רוויה, כולל בין היתר בניה משותפת עם המחצית הדרומית בחלקה, מביאים לכך, כי המימוש המיטבי הינו השארת הבינוי הקיים ומכאן שלא נוצרה השבחה עם אישור תוכנית ממ/825.
אציין, כי בשומת המשיבה הובא בחשבון בטעות במצב הקודם סיווג החלקה בייעוד לבניה רוויה, אולם שמאי המשיבה ציינו בתגובה ובדיון בפני, כי על אף תיקון התחשיב בהתחשב בייעוד מגורים א' במצב הקודם, מימוש הזכויות לבניה רוויה במצב החדש, לא היה כדאי ובטח לא בשנים הרלוונטיות ולכן בסופו של דבר המסקנה לא תשתנה והמימוש היעיל הוא צמודי קרקע.

הכרעה

בהתחשב בבינוי הקיים במחצית החלקה שבנדון, בגילו ובמצבו הפיזי במועד הקובע, דחייה לתום החיים הכלכליים של כ-50-60 שנה, תביא בהכרח למסקנה כי הבינוי הקיים מהווה את המימוש המיטבי.
על אף האמור, לאור תגבור זכויות הבניה במצב החדש, בחנתי את השווי האקווי' של כ"א מהמצבים התכנוניים, תחת הנחות עבודה מקלות יותר, המביאות בחשבון דחייה מוערכת של כ-3 שנים, המגלמת בין היתר את הצורך בבינוי מאוחד ומשותף עם מחצית החלקה הדרומית.

כמו כן, הבאתי בחשבון עקרונות ושיקולים כדלקמן:

- שטח הקרקע המיוחס למבקש

במצב קודם הובא בחשבון שטח קרקע של 375 מ״ר (מחצית משטח נטו של 750 מ״ר).
במצב חדש הובא בחשבון שטח קרקע של 529 מ״ר, בהתחשב בסיווג חזית החלקה לדרך ובהתחשב בזכויות מיוחסות למבקש של כ-50% מהחלקה.

- זכויות הבניה

במצב הקודם הובא בחשבון שטח הבינוי הקיים בהיתר, אשר הינו בהיקף גדול מזכויות הבניה המותרות בחלקה (30%).
במצב החדש הובאו בחשבון זכויות הבניה בשיעור של 90% + קומת עמודים בניצול של 30% משטח קומה.

- ערכי שווי

הובא בחשבון שווי הבינוי הקיים לפי 45 ₪/מ״ר, בהתאם למחירון דקל לשנת 84׳ ובהתאמת מועד.
הובא בחשבון שווי מ״ר מבונה של 70$/מ״ר, בהתאם להחלטת השמאי המכריע גיל הרצברג, לנכס בגו״ח 4040/580 ולהחלטת השמאי המכריע בועז קוט לנכס בגו״ח 4040/579, אשר צוינו ע״י שמאי המשיבה וכמפורט בסעיף 12.6.1 להלן.

- מקדמים

בחישוב המצב החדש, הובא בחשבון מקדם הפחתה לשוליות לשטח עיקרי שמעל 100 מ״ר ליח״ד, בשיעור מקובל של 0.7. כמו כן, הובא מקדם הפחתה של 0.84, המגלם דחייה סבירה של כ-3 שנים המגלמת בין היתר הפחתה למושעא.

שטח מחצית מגרש 16 (חלקה חדשה 28)			375
מצב קודם			
מהות	**שטח במ״ר**	**מקדם אקוו׳**	**מ״ר אקוו׳**
שטח בנוי בהיתר	134.8	1	134.8
מרתף קיים בהיתר	45.16	0.5	22.58
חצר	240.20	0.3	72.06
סה״כ מ״ר אקוו׳ מצב קודם			**229.44**
שווי מ״ר מבונה למועד הקובע (0.0235/70$ ₪)			1.65
שווי זכויות מצב קודם			**377.43**
שווי בינוי קיים			**8,098**
סה״כ שווי מצב קודם			**8,476**
שטח מגרש 328 (חלקה חדשה 28) בשלמות			1,058
מצב חדש			
מהות	**שטח במ״ר**	**מקדם אקוו׳**	**מ״ר אקוו׳**
שטח עיקרי - עד 100 מ״ר ליח״ד	600	1	600
שטח עיקרי שולי השלמה ל-90%	352.2	0.7	246.54
קומת עמודים	95.22	0.5	47.61
סה״כ מ״ר אקוו׳ מצב חדש			**894.15**
דחייה בהתחשב במושעא (3 שנים, 6%)			0.84
חלק יחסי של המבקש (565/1133)			0.50

מ"ר אקוו' מתואם למבקש			**374.38**
שווי מ"ר מבונה למועד הקובע ($70/0.0235 ₪)			1.65
שווי זכויות מצב חדש			**615.85**
שווי קיים לתקופת ביניים/דחייה [1]			**1,299**
סה"כ שווי מצב חדש			**1,915**

[1] 8,098 ₪ x 0.16.

דהיינו, תחת הנחות עבודה מקלות, מתקבל כי המימוש המיטבי בנכס, נכון למועד הקובע, הינו השארת הבינוי הקיים.
לאור האמור, אני מקבלת את מסקנת שמאי הצדדים, כי לא נוצרה השבחה במדרגה זו.

* <u>הערה לעניין היחס בין בניה צמודת קרקע לבניה רוויה:</u>
מתחשיב שמאי הצדדים עולה, כי שווי מ"ר מבונה בבניה רוויה, גבוה משווי מ"ר מבונה בבניה צמודת קרקע. אני לא מקבלת טענה זו.
במאמר של שמאי מקרקעין מר בן ציון גולדשטיין "שומת יחידת מגורים צמודת קרקע ללא זכויות בניה נוספות", אשר פורסם בגיליון מקרקעין וערכם מחודש יולי 1982, התקבלה המסקנה כי "שווי דירת מגורים צמודת קרקע גבוה יותר מדירה דומה בבית דירות באותה סביבה – ברמת בניה וברמת תכנון דומות ובגיל זהה – בתחום שנע בין 30% עד 55% - מקדם 1.3-1.55.
את המרווח הנ"ל שבין 1.3-1.55 יש לייחס לאופי הדירות צמודות קרקע – יחידות אמצעיות בבתים טוריים, פינתיות בבתים טוריים, יחידות בבתים דו משפחתיים, חד משפחתיים וכדו' מחד ולהשפעה הרבה שיש לסביבה ולאופייה – מידת המעורבות של הבנייה בקומות ובנייה צמודת קרקע, גורם צפיפות וגובה בתי הקומות מאידך".

12.3. <u>אפשרויות הניצול במצב הקודם במדרגת ההשבחה לתוכנית מם/1016:</u>
אין מחלוקת בין שמאי הצדדים, כי לאור הבינוי הקיים בחלקה, המימוש המיטבי במצב הקודם הינו הבינוי הקיים, אולם שמאי המבקש טוענים, כי לאור חוסר הכדאיות במימוש הזכויות לבניה רוויה, יש להביא בחשבון במצב הקודם את זכויות הבניה המותרות מכח תוכנית מם/3/467 א' (מגורים א' 30%).
לעניין זה טענו שמאי המשיבה, כי במועד הקובע החלקה מסווגת בייעוד למגורים ג' ולא תתאפשר כל בניה (חדשה או תוספת), אשר הינה בסתירה לייעוד המאושר.

הכרעה

אני מקבלת את טענת שמאי המשיבה, התואמת את הלכת פמיני, כי במועד הקובע, זכויות הבניה ו/או ייעוד החלקה מכח תוכנית מם/3/467 א' אינם רלוונטיים עוד ואין להביאם בחשבון.
תחשיב שווי המצב הקודם, יערך בהתאם לתחשיב שווי הבינוי הקיים, המהווה את המימוש המיטבי, כאמור בסעיף 12.2 לעיל, כאשר לעניין שטח חלקה המיוחס למבקש במצב הקודם, לאור סיווג כלל שטח החלקה בתוכנית מם/825 בייעוד למגורים ג', ללא סיווג לשצ"פ, הבאתי בחשבון את שטח מחצית החלקה, בהתחשב בביטול השצ"פ ובסיווג שטח בחזית החלקה לדרך. אציין, כי ביקשתי את התייחסות המשיבה לשאלה האם השצ"פ בוטל במסגרת תוכנית

המתאר ממ/825 ואף ניתנה ארכה להתייחסות זו, אולם התייחסות המשיבה לא התקבלה עד למועד השלמת החלטה זו.

12.4. <u>עלויות התאמה/קיזוז שטח חדר מדרגות מתוספת השטח בק"ק, במצב החדש במדרגת ההשבחה לתוכנית ממ/1016:</u>

שמאי המשיבה מביאים בחשבון הפחתה בשיעור של 10% בגין עלויות התאמה עודפות לתוספת השטח בק"ק.

שמאי המבקש לעומתם טוענים, כי שטח התוספת, כ-6.45 מ"ר, מתקזז כנגד שטח חדר המדרגות ועלויות ההתאמה העודפות להקמתו.

הכרעה

מעיון בתוכנית ההיתר עולה, כי אין מניעה בקביעת חדר מדרגות לקומה השנייה בהמשך ישיר לחדר המדרגות למרתף/ק"ק וכי שטח זה כבר כלול ממילא בשטח הבניה ובקונטור הבית הקיים. לעניין העלויות העודפות, מאחר ומדובר על חלק מתוספת גדולה יותר, המצריכה התאמות לבינוי חדש על קיים, יובא בחשבון שטח התוספת בק"ק במסגרת חישוב העלויות העודפות לכלל תוספת השטח, כפי שיפורט בהמשך.

12.5. <u>התאמה למיקום בסמיכות לבניה רוויה ומבני ציבור:</u>

שמאי המבקש מביאים בחשבון הפחתה בשיעור של 15% מערכי השווי שנקבעו בכ"א ממדרגות השבחה, בשל מיקום בסמיכות לבניה רוויה ומבני ציבור[9]. שמאי המשיבה לעומתם טוענים כי ערכי השווי בהם נקטו, נמוכים ממילא מהשווי שמתקבל מניתוח ושקלול נתוני ההשוואה ולכן לא רק שאין מקום להפחתה נוספת, אלא שהשווי אף צריך להיות גבוה מכפי שנקבע על ידם.

הכרעה

בביקור בנכס מצאתי, כי מבנה הציבור (גן ילדים), אינו גובל בנכס ובהתאם לטענת שמאי המשיבה, מדובר בסביבת מגורים אופיינית, הכוללת בניה צמודת קרקע, לצד בניה רוויה נמוכה, כאשר נתוני ההשוואה משקפים את אופי הסביבה ואין מקום למקדם הפחתה מעבר לכך.

12.6. <u>ערכי שווי בכ"א מהמועדים הקובעים:</u>

12.6.1. תוכנית ממ/1016 – מועד קובע 03/07/1985

בשומת המשיבה הובא בחשבון שווי קרקע למ"ר מבונה בבניה צמודת קרקע של 40$ (60 ₪ לפי שע"ח 1.5) ושווי קרקע למ"ר מבונה בבניה רוויה של 60$ (90 ₪ לפי שע"ח 1.5), על בסיס החלטת השמאי המכריע מר יעקב פז בנכס בגו"ח 4544/9, למועד הקובע בענייננו.

בתגובת שמאי המשיבה, צוין כי ההסתמכות על השווי שנקבע בהחלטה היתה שגויה וכי שווי קרקע למ"ר מבונה לבניה צמודת קרקע למועד הקובע צריך להיות לכל הפחות 100$ (150 ₪ לפי שע"ח 1.5), על בסיס החלטות שמאים מכריעים בסביבה הקרובה וביישובים סמוכים למועדים שונים בטווח השנים 1982-1987 ובהתחשב בהתאמות המתבקשות לנכס הנדון.

[9] בחלופת בניה רוויה במצב הקודם לתוכנית ממ/1016, הובאה בחשבון על ידם הפחתה בשיעור של 5% בלבד, בשל סמיכות למבני ציבור.

שמאי המבקש מצאו כי ערכי השווי שנקבעו בשומת המשיבה, סבירים ואימצו אותם, למעט התאמה לסמיכות לבניה רוויה ומבני ציבור. שמאי המבקש דחו את תיקון ערכי השווי ע"י שמאי המשיבה וטענו כי אין מקום בתיקון ערכי השווי ובוודאי לא תיקון כל כך מהותי, אשר מתבסס בעיקרו על נתוני השוואה שאינם מהסביבה הקרובה.

הכרעה

בהחלטת השמאי המכריע מר יעקב פז לנכס בגו"ח 4544/9 מצוין הסכם מכר לנכס בגו"ח 3831/117[10], בכתובת האורן 3, מיום 28/06/1985. הנכס כולל מגרש בשטח של כ-600 מ"ר ועליו בית מגורים בשטח של כ-37 מ"ר. בהתאם לתוכנית ממ/1002 שפורסמה למתן תוקף ביום 26/09/1984, החלקה מסווגת ביעוד למגורים ב' (צפיפות של 4 יח"ד לדונם), בניצול של 30% לקומה ובסה"כ 60% + 50 מ"ר מרתף כולל מקלט ו-15 מ"ר חניה מקורה.

להלן ניתוח עסקת המכר וחילוץ שווי קרקע למ"ר מבונה:

תאריך מכירה	28/06/1985		
מחיר מכירה	**$20,000**		
שטח מגרש במ"ר	604		
חילוץ שווי קרקע למ"ר מבונה			
מהות	**שטח במ"ר**	**מקדם אקוו'**	**סה"כ מ"ר אקוו'**
שטח עיקרי עד 150 מ"ר ליח"ד	150	1	150
יתרת זכויות בניה לשטח עיקרי	212.4	0.7	148.68
מרתף	100	0.5	50
חניה	30	0.35	10.5
חצר (ל-2 יח"ד)	424	0.25	106
סה"כ מ"ר אקוו'			**465.18**
שווי קרקע למ"ר מבונה			**$43**

בהחלטת השמאי המכריע גיל הרצברג, לנכס בגו"ח 4040/580 ובהחלטת השמאי המכריע בועז קוט לנכס בגו"ח 4040/579, אשר צוינו ע"י שמאי המשיבה, נקבע שווי קרקע למ"ר מבונה למועד קובע 18/06/1982 של $71.

לאור הקושי באיתור נתוני השוואה רלוונטיים למועד הקובע, שקלול הנתונים שלעיל בהתאמות הנדרשות לצפיפות ומיקום ובחינת החלטות שמאים מכריעים בסביבה, מביא אותי לקבוע שווי קרקע למ"ר מבונה אקוו' בבניה צמודת קרקע, של $70 המהווים כ-105 ₪/מ"ר.

לעניין טענת שמאי המשיבה לתיקון השווי, ל-100 $/מ"ר, בהתאם להחלטות שמאים מכריעים לנכסים בשכונת שעריה בפתח תקווה וביישוב גני תקווה, אני סבורה, כי אין להקיש לעניין השווי מיישובים אחרים, שאינם סמוכים ושאינם בעלי מאפיינים זהים. על מנת להימנע מהתאמות גדולות מדי, נתונים אלה לא הובאו בשקלול השווי.

[10] לא אותרה על ידי חלקה 117. רח' האורן 3 מסומן כגוש 3832 חלקה 47 בשטח קרקע של 604 מ"ר.

12.6.2. תוכנית ממ/2/10004 – מועד קובע 19/05/1989

בשומת המשיבה הובא בחשבון שווי קרקע למ״ר מבונה בבניה צמודת קרקע של 80$ (150 ₪ לפי שע״ח 1.8835), על בסיס החלטת השמאי המכריע מר ארז כהן בנכס בגו״ח 6076/169 למועד קובע 19/05/1989.

בתגובת שמאי המשיבה, צוין כי התאמת השווי שנקבעה בהחלטה ביחס להפרשי המיקום, תביא לשווי קרקע למ״ר מבונה בנכס שבנדון של למעלה מ-100$ (כ-188 ₪ לפי שע״ח 1.8835).

שמאי המבקש מצאו כי ערכי השווי שנקבעו <u>בשומת</u> המשיבה, סבירים ואימצו אותם, למעט התאמה לסמיכות לבניה רוויה ומבני ציבור. גם במקרה זה, דחו שמאי המבקש את תיקון השווי ע״י שמאי המשיבה.

הכרעה

לאור הקושי באיתור נתוני השוואה רלוונטיים למועד הקובע ותוך התאמה לשווי מבונה שקבעתי לשנת 1985 כמפורט לעיל, אני מקבלת את השווי שנקבע <u>בשומות</u> הצדדים, כמו גם בהחלטת השמאי המכריע ארז כהן וקובעת שווי קרקע למ״ר מבונה אקוו׳ בבניה צמודת קרקע, של כ-80$ המהווים כ-150 ₪/מ״ר במעוגל ומשקפים עליית שווי של כ-15% בין המועדים הקובעים.

13. **<u>עקרונות ותחשיב ההשבחה:</u>**

13.1. <u>תוכנית ממ/825</u>:

בהמשך לאמור בסעיף 12.2 לעיל, לא נוצרה השבחה בנכס שבנדון עם אישור תוכנית ממ/825.

13.2. <u>תוכנית ממ/825/א׳</u>:

התוכנית משנה את הוראות תוכנית ממ/825 לעניין קו בניין קדמי וצידי. אין מחלוקת בין הצדדים, כי לאור מידות וצורת המגרש, לא חלה השבחה עם אישורה של תוכנית זו.

מבחינת צורת ומידות המגרש, כמו גם הבינוי הקיים בהיתר, אני מקבלת את הסכמת הצדדים כי לא נוצרה השבחה בנכס הנדון עם אישור תוכנית ממ/825/א׳.

13.3. <u>תוכנית ממ/1/10004</u>:

התוכנית מתירה הקמת מרתף בנוסף לשטחי הבניה. בבתי קומות יותר מרתף בקונטור הבניין בשטח של 3 מ״ר ליח״ד (מלבד מקלט, חניה, חדר הסקה). בבניה צמודת קרקע יותר מרתף בשטח של 50 מ״ר .

אין מחלוקת בין הצדדים, כי מאחר ובמועד הקובע, קיים בחלק החלקה בית מגורים הכולל מרתף בשטח של כ-45 מ״ר, המשתלב בניצול הכלכלי וכי אפשרות ההרחבה כרוכה בדחייה לתום החיים הכלכליים, לא נוצרה השבחה עם אישורה של תוכנית זו.

שמאי המבקש מציין בנוסף, כי בפועל שטח המרתף כ-50 מ״ר + מקלט (כולל מבואה שלא נספרה במניין השטחים ועל כן ממילא מתייתרת ההשבחה במקרה זה.

בהתחשב בבית המגורים הקיים בהיתר ובמרתף הקיים בשטח של 45.16 מ״ר, כמו גם בסיווג החלקה במועד הקובע בייעוד למגורים ג׳, אני מקבלת את הסכמת הצדדים, כי לא נוצרה השבחה עם אישורה של תוכנית זו.

13.4. <u>תוכנית ממ/1016</u>:

כאמור בסעיף 12.3 לעיל, שווי המצב הקודם יערך בהתאם למימוש המיטבי, דהיינו שווי המצב הקיים בפועל.

כאמור בסעיף 12.4 לעיל, אין מקום לקיזוז שטח חדר המדרגות.

שמאי הצדדים קובעים מקדם הפחתה לשוליות לשטח העיקרי בקומה א', בשיעור של 0.8.

מבדיקה מדגמית של היתרי בניה בסביבת הנכס עולה, כי הבינוי השכיח הינו של בתי מגורים בשטח עיקרי של 120 מ"ר - 140 מ"ר, ברובם מעל קומת מרתף חלקית הכוללת מקלט[11].

לאור האמור, אני סבורה כי מקדם ההפחתה הראוי לתוספת שטח בהיקף של למעלה מ-140 מ"ר נוספים, צריך להיות בשיעור מקובל של 0.7.

לעניין גובה עלויות עודפות, קיבלתי את הסכמת הצדדים לעלות של כ-54 ₪/מ"ר, המהווה נגזרת של כ-10% מעלות בניה, לפי מחירון דקל גיליון 03/1986.

שווי קרקע למ"ר מבונה למועד הקובע, 105 ₪, כמפורט בסעיף 12.6.1 לעיל.

תחשיב ההשבחה:

שטח קרקע המיוחס למבקש			529
מצב קודם			
מהות	**שטח במ"ר**	**מקדם אקוו'**	**מ"ר אקוו'**
שטח בנוי בהיתר	134.8	1	134.8
מרתף קיים בהיתר	45.16	0.5	22.58
חצר	394.20	0.25	98.55
סה"כ מ"ר אקוו' מצב קודם			**255.93**
שווי קרקע למ"ר מבונה			105 ₪
סה"כ שווי מצב קודם			**26,873 ₪**
שטח קרקע המיוחס למבקש			565
מצב חדש - זכויות בניה עפ"י תוכנית ממ/1016			
מהות	**שטח במ"ר**	**מקדם אקוו'/ שוליות**	**מ"ר אקוו'**
שטח עיקרי קיים בהיתר	134.8	1	134.8
תוספת זכויות עיקרי בק"ק	6.45	1	6.45
תוספת זכויות עיקרי (השלמה ל-50%)	141.25	0.7	98.875
מרתף קיים בהיתר	45.16	0.5	22.58
חניה	18	0.35	6.3
חצר	405.75	0.25	101.4
סה"כ מ"ר אקוו' מצב חדש			**370**
שווי קרקע למ"ר מבונה			105 ₪
שווי זכויות מצב חדש			**38,896 ₪**
בהפחתת עלויות עודפות			-7,976
סה"כ שווי מצב חדש			**30,921 ₪**
סה"כ השבחה			**4,048 ₪**

[11] היתרי בניה להריסה ובניה מחדש או תוספת בניה, בסביבת הנכס ובשנים הרלוונטיות: היתר מס' 7007 מיום 23/05/1984 (הגפן 7), היתר מס' 7335 מיום 27/11/84 (הגפן 7), היתר מס' 7842 מיום 30/03/1986 (הגפן 37), היתר מס' 7995 מיום 02/09/1986 (קרן היסוד), היתר מס' 1666 מיום 02/09/1986 (הגפן).

13.5. תוכנית ממ/2/10004:

קיבלתי את הסכמת הצדדים כי שטח התוספת האפקטיבי הינו עד 50 מ״ר, אולם אני סבורה כי אין מקום למקדם הפחתה לשוליות לשטח זה. הגדלת שטח המרתף, הופכת את עצם הקמת המרתף לכלכלית, לעומת מרתף בשטח של 50 מ״ר בלבד. לצד זה ובניגוד לתחשיב הצדדים, יתרת זכויות הבניה במרתף, עד לקונטור הקומה, יובאו בחשבון במקדם שוליות.

המקדם האקווי׳ הראוי לדעתי המקצועית למרתף בגובה של 2.2 מ׳ בתכסית הקומה, הינו 0.5.

שמאי הצדדים מביאים בחשבון אורך חיים מקובל של כ-50 שנה. ככלל, אני סבורה כי אורך חיים כלכלי הינו בטווח של 60-50 שנה, תלוי מיקום, זכויות בניה, שווי קרקע וכדומה. לאור הסכמת הצדדים, אביא בחשבון במקרה זה אורך חיים כלכלי של 50 שנה ובהתחשב בגיל הנכס, הובאה בחשבון דחייה של 38 שנה, בשיעור היוון של 6%.

שווי קרקע למ״ר מבונה למועד הקובע, 150 ₪, כמפורט בסעיף 12.6.2 לעיל.

תוספת שטח אפקטיבית במרתף	50
תוספת שטח שולית במרתף	41.25
מקדם שוליות	0.7
סה״כ שטח מרתף אקווי׳ לחיוב	**78.875**
מקדם אקווי׳	0.5
מקדם הפחתה לדחייה	0.11
שווי קרקע למ״ר מבונה אקווי׳	150 ₪
סה״כ השבחה	**646 ₪**

13.6. תוכנית ממ/1488:

התוכנית מתירה במגרש מינימלי של 700 מ״ר ליחידה אחת, הקמת בריכת שחייה.

אין מחלוקת בין הצדדים כי הנכס שבנדון אינו עומד בתנאי מגרש מינימלי ועל כן אין חבות בגין אישור זו.

בהתחשב בשטח המגרש, אני מסכימה כי לא נוצרה השבחה עם אישור תוכנית ממ/1488.

14. **<u>החלטה:</u>**

לאור כל האמור לעיל, הנני מעריכה את ההשבחה שחלה במקרקעין בנדון, בגין אישור תוכניות בנין עיר, כדלקמן:

תוכנית	מועד קובע	השבחה	היטל השבחה 50%
ממ/825	18/06/1982	אין השבחה	
ממ/825/א'	16/03/1984	אין השבחה	
ממ/1/10004	18/05/1985	אין השבחה	
ממ/1016	03/07/1985	₪ 4,048	₪ 2,024
ממ/2/10004	19/05/1989	₪ 646	₪ 323
ממ/1488	19/02/1993	אין השבחה	

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

ולראיה באתי על החתום,

נתלי הוכטייל

שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבנייה