ארנון גולדברג - שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

תהילה קאשי – שמאית מקרקעין | משפטנית (L.L.B)

21 אפריל 2025
מספר מינוי 2295-2024
מספרנו 220

לכבוד
המבקשת:
גב' ליטל תורג'מן
באמצעות השמאי אבירן חן
דוא"ל: ac@aviranchen.com

המשיבה:
הועדה המקומית לתכנון ובניה עומר
באמצעות השמאים אליהו טלמון ויניב ביליה
דוא"ל: talmon31@gmail.com

א.ג.נ.,

שומה מכרעת – היטל השבחה

חלקה 104 בגוש 38568

רח' תפוז 42, מועצה מקומית עומר

1. מטרת השומה

בהתאם לסעיף 14(ב) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, מוניתי כשמאי מכריע לעניין ההשבחה בשווי חלקה 104 בגוש 38568 (להלן - "**הנכס**"), וזאת עקב אישור הקלות, כפי שיפורט בהמשך.

עילת המימוש בגינה נדרש תשלום היטל השבחה – בקשה להיתר בניה מס' 202300369, שאושרה בישיבת ועדת המשנה לתכנון ובניה מס' 20240004 מיום 1.7.2024.

יוער, כי בהתאם למסמכים שעמדו בפני, ביום 11.11.2024 הופק היתר בניה מס' 6736 עבור הבניה שהתבקשה, עילת המימוש הנוכחי, וביום 24.12.2024 ניתנה תעודת גמר מס' 1042, עבור הבניה הנ"ל, וזאת טרם מיצוי ההליך שבפני.

2. מועדים

- המועד הקובע:

רכיב	מועד קובע
הקלות	01/07/2024

- מועד הסיור בנכס – סיור בנכס ללא נוכחות שמאי הצדדים ובהסכמתם, נערך ע"י הח"מ ביום 7.3.2025.
- מועד הדיון – דיון בנוכחות שמאי הצדדים והח"מ, נערך ביום 29.1.2025 (בהסכמת הצדדים נערך הדיון באמצעות שיחת וידאו).

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

3. <u>המסמכים שעמדו בפני</u>

להלן פירוט המסמכים הרלבנטיים שעמדו בפני בעת עריכת השומה:

- שומת השבחה מטעם המשיבה מיום 9.7.2024.
- שומת השבחה מטעם המבקשת, מיום 17.11.2024.
- תגובת שמאי המשיבה לשומת המבקשת, מיום 18.11.2024.
- פרוטוקול הדיון בהליך שבנדון, שנערך ביום 29.1.2025.
- התייחסות שמאי המשיבה כהשלמה לפרוטוקול הדיון, מיום 2.3.2025.
- העתק רישום מפנקס הזכויות, מיום 3.11.2024.
- חוזה מכר ביחס לגו"ח 38580/105 בישוב עומר, מיום 29.4.2014, בין רמ"י למבקשת[1].
- מסמכי רישוי רלבנטיים לרבות תכנית היתר + היתר בניה + תעודת גמר המתייחסים לבניה המבוקשת, עילת המימוש הנוכחי.
- תכניות בנין עיר רלבנטיות.
- נתוני עסקאות מתוך אתר מידע נדל"ן – רשות המיסים.
- החלטות בימ"ש רלבנטיות המפורסמות במרשתת.

4. <u>פרטי הנכס</u>

גוש:	38568
חלקה:	104
שטח החלקה (רשום):	850 מ"ר
הנכס מושא השומה:	חלקה עליה בית מגורים חד משפחתי צמוד קרקע, בן קומה אחת מעל קומת מרתף
כתובת עירונית:	רח' תפוז 42, מ.מ עומר

[1] וכן מר מרדכי תורגמן. יובהר כי החוזה מתייחס לנכס אחר בישוב שאינו מושא השומה.

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

5. <u>מיקום הנכס ותיאור הסביבה</u>

החלקה מושא השומה ממוקמת ברביע הדרום מערבי של מפגש הרחובות התפוז והאקליפטוס, בחלק הדרום מזרחי של היישוב עומר.

היישוב עומר הגובל בעיר באר שבע ממזרח, הוקם בשנת 1949 והוכרז כמועצה מקומית בשנת 1974. היישוב כלל נכון לשנת 2024 כ – 8,200 תושבים.

היישוב הכולל שתי שכונות, עומר החדשה ועומר הישנה, מאופיין בעיקרו בבניה צמודת קרקע מתקופות שונות. ביישוב מבני ציבור שונים לרווחת התושבים, אשר מרביתם מרוכזים במרכזו. מושא השומה ממוקם בקצה הדרום מזרחי של שכונת עומר הישנה, המופרדת משכונת עומר החדשה באמצעות רח' האקליפטוס.

רח' האקליפטוס הנו רחוב דו סטרי החוצה את הישוב מצפון לדרום, ומפריד בין שכונת עומר החדשה המצויה בחלק המזרחי של היישוב, לבין שכונת עומר הישנה המשתרעת על מרכז ומערב היישוב. רח' התפוז הינו ציר מרכזי ביישוב החוצה את שכונת עומר החדשה וכן מצוי גם בחלקו בשכונת עומר הישנה, כאשר בהמשכו ממערב מתחלף ברח' הדר.

סביבת הנכס מאופיינת בבניה צמודת קרקע מתקופות שונות, של מבנים בני 1-2 קומות, חלקם עם גגות רעפים וחלקם עם גגות שטוחים. החלקות המצויות בסמוך למושא השומה, מדרום לרח' התפוז, הינן חלקות בשטחים גדולים של כ – 600 עד 1,000 מ"ר, ובחלקן מצויים מבנים עתירי שטח ובסטנדרט בניה גבוה.

בשכונה פיתוח ותשתיות עירוניות מלאים.

6. <u>תיאור הנכס</u>

חלקה 104 בגוש 38568 בשטח רשום של 850 מ"ר, בעלת צורה מלבנית רגולרית עם פינה צפון מזרחית מעוגלת. לחלקה חזית מזרחית באורך של כ - 34 מ' הפונה לרח' האקליפטוס, הכולל בקטע זה רחבת חניה המהווה את קצהו הדרומי של הרחוב. לחלקה חזית צפונית לרח' התפוז באורך של כ – 25 מ'. פני הקרקע בחלקה משופעים קלות ויורדים מצפון לדרום.

בחלקה ניצב מבנה הכולל קומת קרקע מעל קומת מרתף, שהוקם במקור בתחילת שנות ה – 80 של המאה הקודמת, ובמהלך השנים הרוחב ובוצעו בו תוספות בניה שונות. המבנה בנוי בבניה קונבנציונלית וכולל שלד בטון וקירות בלוקים. הגג בטון שטוח משולב בגג רעפים חלקי. טיח חוץ – מותז פיגמנטי.

כפי שנצפה בעת הסיור ובהתאם לתכנית הבקשה להיתר עילת המימוש הנוכחי, המבנה בשטח של כ – 470 מ"ר בנוי (פרוט השטחים – ר' בסעיף הרישוי בהמשך) וכולל בקומת הקרקע: חדר מגורים (סלון) ממנו יציאה למרפסת מרוצפת מחופה בפרגולה עשויה בטון ובחזיתה בריכת שחיה; מטבח ובחללו "אי" ופינת אוכל; חדר שינה "מאסטר" (הכולל ח' ארונות וח' רחצה); שני חדרי שינה; חדר רחצה. קומת המרתף כוללת חלוקה למספר חללים המשמשים כשתי יחידות עם כניסה חיצונית ופנימית, אשר בכל אחת מהן חלל מרכזי, חדר שינה/חדר עבודה, מטבחון וחדר רחצה. בנוסף כולל המרתף מקלט. יוער כי קומת המרתף מצויה במרבית משטחה מעל מפלס פני הקרקע, כך שהיא נהנית מאור ואוויר טבעיים.

פרטי הגמר במבנה ומצבו הפיסי והתחזוקתי, טובים.

בהיקף המבנה חצר אשר במרבית משטחה מרוצפת. בהיקף החצר חומת אבן עליה גדר מתכת. נוכח שיפוע הקרקע בחלקה, החומה והגדר המצויה מעליה לאורך החזית המזרחית (הפונה לרחבת החניה), בנויים באופן מדורג. במרווח הדרומי מוסדרת חניה לא מקורה אליה כניסה דרך שער חשמלי.

יוער, כי הבקשה להיתר עילת המימוש הנוכחי, הינה להסדרה בדיעבד של הבנייה הקיימת.

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

7. <u>המצב התכנוני</u>

<u>להלן פירוט התכניות הרלוונטיות לשומת ההשבחה</u>:

תכנית **9/102/03/14,** פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים 2612 מיום 13.3.1980.

מטרות התכנית החלה על שטח של כ – 87 ד', הנן תכנון אזור מגורים חדש, קביעת דרכים ומעברים להולכי רגל, מגרשים לבנייני ציבור, מסחר ושטחים ציבוריים פתוחים.

בתשריט התכנית סומן מושא השומה כמגרש 1493 ביעוד "**אזור מגורים א**", בשטח של 606 מ"ר. בחזית החלקה לצפון סומנה רצועה עבור דרך מוצעת, להרחבת רח' התפוז. להן עיקרי הוראות הבניה שנקבעו בתכנית לגבי אזור מגורים א':

- אחוזי הבניה – 40% בשתי קומות כאשר שטח קומה לא יעלה על 30%
- ק.ב. – קדמי לצד הדרך – 5 מ'; אחורי – 4 מ'; צדדים – 3 מ'
- גדרות – הגדרות לאורך הדרכים תיבנינה מאבן ואדי עד גובה 90 ס"מ מפני המדרכה
- גובה הבניין – 7 מ' במבנה עם גג שטוח; 8 מ' במבנה עם גג משופע
- מבני עזר – עד 5% משטח המגרש

תכנית **2/100/02/14,** פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים 2759 מיום 29.10.1981.

מטרות התכנית הינן בין היתר: החלת כל תיקוני תכניות בנין עיר שאושרו, אלא אם נאמר אחרת בתקנון תכנית זו; ביטול תכניות מפורטות (רשימת התכניות לביטול אינה כוללת את תכנית 9/102/03/14); קביעת אחוזי בניה זהים באזורי המגורים בעומר.

התכנית אשר אינה משנה את יעוד הקרקע של מושא השומה, קובעת בין היתר את הוראות הבניה הבאות במגורים:

- אחוזי הבניה – 30% בקומה אחת; 40% בשתי קומות כאשר שטח קומה לא יעלה על 30%
- מבני עזר – עד 5% משטח המגרש
- גובה הבניין – 7 מ' במבנה עם גג שטוח; 8 מ' במבנה עם גג משופע
- גדרות – גובה גדרות סביב החלקה מבניה קשה 1.10 מ', אלא אם נאמר אחרת בתכנית מפורטת (הגובה יילקח מרום פני הקרקע).
- מרתף - "***מרתף שגובהו הפנימי נטו מעל 2.20 מ', ייחשב באחוזי בניה רגילים וחייב בתשלום אגרת בניה רגילה ומיסים עירוניים. מרתף – הגדרה: גובה פנימי נטו 2.20 מ' קבור מתחת לפני הקרקע, כאשר חלונותיו בולטים עד 80 ס"מ מעל פני הקרקע***".

תכנית **32/102/03/14,** פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים 2893 מיום 17.2.1983.

מטרות התכנית, החלה על שטח של כ – 95 ד', הינן בין היתר, תכנון אזור מגורים חדש, קביעת דרכים ומעברים להולכי רגל, מגרשים לבנייני ציבור, מסחר ושטחים ציבוריים פתוחים.

בתשריט התכנית סומן מושא השומה כמגרש 1493 ביעוד "**אזור מגורים א**", בשטח של 846 מ"ר (מגרש זה נרשם כחלקה 104 בגוש 38568). יוער כי בחזית החלקה לצפון בוטל הסימון להרחבת רח' התפוז, כפי שנכלל בתכנית 9/102/03/14. להן עיקרי הוראות הבניה שנקבעו בתכנית לגבי אזור מגורים א':

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

- אחוזי הבניה – 30% בקומה אחת; 40% בשתי קומות כאשר שטח קומה לא יעלה על 30%
- מבני עזר – עד 5% משטח המגרש (מחסן, מקלט, מוסך מבניה קשה)
- מספר בניינים על מגרש – על כל מגרש תותר הקמת בנין מגורים אחד בלבד שישמש למגורי משפחה אחת
- ק.ב. – קדמי לחזית הדרך – 5 מ'; אחורי – 4 מ'; צדדים – 3 מ'
- מרפסת גג היוצאת ממפלס הדירה אינה נחשבת באחוזי הבניה
- גדרות – גובה הגדרות בחזיתות יהיה 1.10 מ' ממפלס פני המדרכה
- גובה הבניין – 7 מ' במבנה עם גג שטוח; 8 מ' במבנה עם גג משופע

תכנית **15/100/02/14,** פורסמה למתן תוקף ביום 14.11.1988.

מטרת התכנית הנה תוספת להנחיות בניה – פרגולות וסככות לרכב.

8. <u>רישוי</u>

להלן פירוט מסמכי הרישוי הרלבנטיים שעמדו בפני:

א. היתר בניה מס' **5765** שניתן ביום 11.7.2011, ותכנית ההיתר הנלווית לו, ניתן ל"***תוספת מגורים בקומת מרתף, שינויים פנימיים ועדכון חזיתות, החלפת גג, פרגולות לא מקורות ברח' תפוז 42 עומר".***

להלן פירוט שטחי הבניה כפי שעולים מתכנית ההיתר (השטחים במ"ר):

קומה	שטח עיקרי			שטחי שירות				ס"ה במבנה
	קיים	מוצע	ס"ה	ממ"ד קיים	מרתף קיים	מרתף מוצע	ס"ה שירות	
מרתף		79.50	79.50	16.19	17.21	49.41	82.81	162.31
קרקע	237.54	-12.02	225.52					225.52
ס"ה			**305.02**	**16.19**	**17.21**	**49.41**	**82.81**	**387.83**

ב. היתר בניה מס' **5949** מיום 4.6.2013, שמהותו "***תוספת בריכת שחייה לבית מגורים קיים, והקלה בקו בניין קדמי לבריכות שחייה, ברח' התפוז 42, עומר***".

ג. המימוש הנוכחי – היתר בניה מס' **6736** שהופק ביום 11.11.2024 ותכנית ההיתר הנלווית לו, שמהותו: ***"תוספת שטח למגורים ושני מחסנים בקומה תחתונה. שינויים בחזיתות, פיתוח וגדרות בגבול המגרש, בבית מגורים דו קומתי חד משפחתי. פירוק מטבח נוסף בקומה תחתונה".***

להלן פירוט שטחי הבניה כפי שעולים מטבלת השטחים שבתכנית ההיתר (השטחים במ"ר):

קומה	שטח עיקרי			שטחי שירות				ס"ה במבנה
	קיים	מוצע	ס"ה	אחסנה מוצע	ממ"ד קיים	מרתף קיים	ס"ה שירות	
מרתף	74.22	69.77	143.99		16.19	66.62	82.81	226.80
קרקע	225.52		225.52	16.85			16.85	242.37
ס"ה	**299.74**	**69.77**	**369.51**	**16.85**	**16.19**	**66.62**	**99.66**	**469.17**

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

<u>הבקשה כוללת את ההקלות הבאות:</u>

- תוספת 6% לשטחים עיקריים משטח המגרש ע"פ תקנה 9(א) לתכנית שהופקדה עד ליום 1.8.1989 – תקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית), תשס"ב – 2002.
- הקלה בגובה גדר קדמית בנויה מ – 0.8 מ' ל – 1.5 מ'.
- הקלה בגובה גדר קדמית קלה מ – 1.2 ל – 2.15 מ'.

יוער, כי בהתאם לפרוטוקול דיון בוועדת המשנה, בישיבה מס' 2024004 מיום 1.7.2024, אושרה הבקשה להיתר לרבות ההקלות הנ"ל.

ד. תעודת גמר מס' 1042 מיום 24.12.2024 ניתנה למבנה בגו"ח 38568/104, המאשרת כי הבניה שנוספה תואמת להיתר 6736 מיום 11.11.2024.

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

9. המצב המשפטי

העתק רישום

עפ"י העתק רישום מפנקס הזכויות המתנהל בלשכת רישום מקרקעין באר שבע, שהופק באמצעות האינטרנט ביום 3.11.2024, עולים לגבי חלקה 104 בגוש 38568, בין היתר, הפרטים הבאים:

שטח החלקה: 850 מ"ר

בעלויות: מדינת ישראל - בשלמות

חכירות: תורג'מן מרדכי – 1/2; תורג'מן ליטל - 1/2

הערות: נרשמה ביום 10.7.2024 הערה על יעוד מקרקעין – תקנה 27, לטובת הוועדה המקומית לתכנון ובניה עומר, בדבר היעוד והשימוש של המקרקעין, לפיה חל איסור על פיצול דירה

10. שומות הצדדים

להלן סיכום ההשבחה בשומות הצדדים:

רכיב	מועד קובע	השבחה בשומת המשיבה	השבחה בשומת המבקשת
הקלה לתוספת שטח	01/07/2024	₪340,463	₪40,386
הקלה בגובה גדר קדמית בנויה		₪5,409	₪0
הקלה בגובה גדר קדמית קלה		₪8,789	₪0
ס"ה	01/07/2024	₪354,684	₪40,386

הערת הח"מ – כפי שיתואר בהמשך, שמאי המבקשת טען כי לא חלה השבחה עקב הקלה לתוספת שטח. יחד עם זאת הציג תחשיב במסגרת טענה חלופית, בו נקבעה ההשבחה המפורטת לעיל.

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

11. <u>עקרונות גורמים ושיקולים</u>

להלן פירוט העקרונות, הגורמים והשיקולים שהובאו בחשבון בעריכת שומת ההשבחה. המפורט להלן מצטרף לעקרונות, גורמים ושיקולים המפורטים בפרק 12 להלן:

א. ההשבחה מוגדרת בס' 1(א) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, כעליית שווים של המקרקעין עקב אישור תכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג.

ב. בהתאם להלכה שנקבעה בפס"ד פמיני[2] (להלן - "עניין פמיני"), ההשבחה מוערכת ב"שיטת המדרגות", דהיינו עקב אישורה של כל אחת מהתוכניות המשביחות, למועד תחילתן. בעניינו ההשבחה נבחנת עקב אישור הקלות, למועד אישורן ע"י הוועדה המקומית לתכנון ובניה.

ג. מיקום הנכס בשכונת עומר הישנה, בדרום מזרח הישוב עומר, ומאפייני הסביבה.

ד. מאפייני החלקה מושא השומה, לרבות שטחה וממדיה ומאפייני הבינוי הקיים כפי שנצפה במועד הסיור במקום וכפי שעלה ממסמכי הרישוי שעמדו בפני.

ה. המצב התכנוני – כמפורט לעיל.

ו. מצב הרישוי – כמפורט לעיל.

הובאו בחשבון מאפייני הבינוי הקיים בהיתר וכן כי הבקשה להיתר הינה להכשרת בניה קיימת בדיעבד. יוער כי בקשר לבקשה להיתר עילת המימוש הנוכחי, ניתן היתר בניה ואף ניתנה תעודת גמר, כמתואר בס' 8 לעיל.

ז. המצב המשפטי – כמפורט לעיל.

לא הוצגו בפני אסמכתאות בדבר מועד רכישת הזכויות בנכס הנדון ע"י המבקשת. יחד עם זאת, ע"פ בדיקתי באתר מידע נדל"ן – רשות המיסים, עלה כי זכויות החכירה בחלקה נרכשו ביום 30.7.2010[3].

לאור האמור הובא בחשבון כי כלל התכניות המפורטות בפרק התכנוני (ס' 7 לעיל), מהוות את המסד התכנוני במצב הקודם. יוער, כי בעניין זה דומה כי לא הייתה מחלוקת בין הצדדים.

ח. ערכי שווי רלבנטיים במועד הקובע.

---

[2] רע"א 4217/04 ציון פמיני נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים, מיום 22.10.2006.
[3] מדווחת בחלקה עסקה אחת ממועד זה.

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

12. <u>הסוגיות השנויות במחלוקת – תיאור, דיון והכרעה</u>

בפתח הדברים אציין, כי אין מחלוקת בין הצדדים לגבי זהות מושא השומה לרבות שטח החלקה והשטחים הבנויים. כן אין מחלוקת בדבר התכניות החלות בחלקה, מצב הרישוי והמצב המשפטי. לאחר בחינת המידע שעמד בפני, קיבלתי את הסכמות הצדדים ביחס לכלל הרכיבים המפורטים לעיל.

<u>להלן תיאור המחלוקות כפי שעלו מהמסמכים שעמדו בפני ומטענות הצדדים, דיון והכרעה</u>:

12.1. <u>הקלה לתוספת שטח (6%)</u>

<u>שמאי המשיבה</u>

- מהות ההשבחה – בבקשה להיתר מתבקשים לבניה שטחים עיקריים במרתף ושטחי שירות בקומת הקרקע. שטחים אלה הינם מעבר לשטחים שהותרו בתכנית 32/102/03/14 ולפיכך הינם בבחינת תוספת זכויות בניה.
- שטחי הבניה – השמאי הביא בחשבון את השטחים כפי שמפורטים בתכנית ההיתר (69.77 מ"ר עיקרי; 16.85 מ"ר שירות). משטחים אלו קיזז שטח של 5.28 מ"ר אשר לעמדתו סומן להריסה.
- מקדם תועלת – השמאי ייחס לזכויות הנוספות לשטח עיקרי במרתף מקדם תועלת (אקוו') – 0.75, לשטח השירות בק"ק – 0.7 ולשטח להריסה – 0.7.
- ערכי שווי – ר' התייחסות בס' 12.3 בהמשך.
- תחשיב תוספת השטח האקוו' שהוצג בשומת המשיבה:

רכיב	שטח (מ"ר)	מקדם תועלת	ס"ה
עיקרי מרתף	69.77	0.75	52.33
שירות קומת קרקע	16.85	0.7	11.80
שטח להריסה	-5.28	0.7	-3.70
ס"ה שטח אקוו' בבקשה להיתר			60.43

<u>שמאי המבקשת</u>

- מהות ההשבחה – מבדיקת תכנית הבקשה להיתר עלה כי גובה המרתף לא השתנה והינו 2.2 מ' נטו, למרות שהתבקש שינוי שימוש במרתף. מפלס המרתף לא השתנה ביחס למצבו הקודם ולכן לא נוצרה כל השבחה בשל שינוי זה. לעמדת השמאי, במקרים דומים נקבע בהכרעות רבות (לא הוצג מראה מקום) בעניין גובה מרתף 2.2 מ', כי לא קיימת כל השבחה בשל מרכיב זה.

  יחד עם זאת ועל הצד הזהיר, טען השמאי כי ככל ויקבע ע"י הח"מ כי קיימת השבחה, הרי שמדובר בהשבחה זניחה המתמצה לכל היותר בשיעור של 5%, וזאת בשל השימושים שהתווספו ללא השינוי בגובה.

  השמאי הציג חתך של המבנה לפיו גובה קומת המרתף הנו 2.2 מ' נטו.
- שטחי הבניה ומקדמי התועלת – השמאי לא חלק על השטחים שהובאו בחשבון בתחשיב שמאי המשיבה. יחד עם זאת, לשטח העקרי במרתף ייחס מקדם תועלת 0.05 (כפי שטען כאמור). לשטח השירות בקומת הקרקע ולשטח שמיועד להריסה ייחס מקדם תועלת 0.5.
- ערכי שווי – ר' התייחסות בס' 12.3 בהמשך.

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

- תחשיב ההשבחה

רכיב	שטח (מ"ר)	מקדם תועלת	ס"ה
עיקרי מרתף	69.77	0.05	3.49
שירות קומת קרקע	16.85	0.5	8.43
שטח להריסה	-5.28	0.5	-2.64
ס"ה שטח אקוו' בבקשה להיתר			9.27
שווי מ"ר מבונה			₪4,355
ההשבחה			**₪40,386**

<u>תגובת שמאי המשיבה</u>

השטחים בתוכנית ובשומת המשיבה מגובים בתוכנית ההגשה שאושרה בהחלטת המשיבה. לגבי כל שינוי לעניין השטחים על המבקשת היה לפנות למשיבה לתיקון הבקשה ו/או ההחלטה.

לעניין גובה המרתף – כל ניסיון להציג את שטח המרתף על פי תוכנית כשטח שירות, נוגד את הבקשה להיתר ואת ההחלטה אשר אושרה ע"י המשיבה. השמאי הבהיר כי השטח המנויד הינו עבור תוספת שטחים עיקריים מתחת לקרקע.

<u>תגובת שמאי המבקשת – במעמד הדיון</u>

המימוש המבוקש מהווה הסדרה של השטח העיקרי במרתף, קרי הכשרה של שטח קיים. בטבלת השטחים השטח מסומן כעיקרי, אולם המדובר בשטח בו גובה הפנים הוא פחות מ - 2.5 מ', ובמהותו משמש כשטח שירות לכל דבר.

גם אם היו מניידים זכויות או משתמשים בהקלות לצורך מימוש זכויות במרתף, בשטחים שהם במהותם שטחי שירות, לא ניתן להתעלם מכך ולכן יש לייחס לשטח את המקדם הראוי לאותו מימוש בהתאם לבקשה להיתר, ולא להתעלם מגובה הפנים. לעמדת השמאי ישנן שומות מכרעות שדנו על זה בעבר (לא הוצג מראה מקום).

השמאי ביקש מהח"מ כי בעת הסיור במקום, ישים לב כי גובה הפנים מהווה בהתאם לתקנות התכנון והבניה גובה של שטח שירות.

לשאלת הח"מ ביחס למקור הזכויות להקמת מרתף, הפנה שמאי המבקש לתכנית 2/100/02/14 אשר לעמדתו קובעת כי מרתף שגובהו הפנימי מעל 2.2 מ', יחשב באחוזי הבנייה הרגילים. לדבריו, לאור העובדה כי המרתף המבוקש אינו מעל גובה של 2.2 מ' נטו, הרי שלא ברור מדוע חייבו את המבקשת במקרה הנדון בהיטל השבחה.

<u>תגובת שמאי המשיבה – במעמד הדיון</u>

בתגובה לשאלת הח"מ בדבר מקור הזכויות במרתף, ציין שמאי המשיבה, כי אינו יודע מה מותר להקים במרתף ובאיזה תכסית. יחד עם זאת, מבחינת זכויות הבניה, ככל ורוצים להגדיל את המרתף והמשיבה אישרה את הבקשה להיתר ונתנה אפשרות לבנות כ –144 מ"ר עיקרי, אזי צריך עתה להתייחס לשני דברים: אחד - האם מותר לבנות 144 עיקרי ולא שירות, ושני – מדוע לא בקשו את הזכויות במסגרת ניוד של שטח עיקרי מהקומות העליונות לקומות התחתונות. לטענת שמאי המשיבה, בניוד כאמור לא היו מחויבים בהיטל השבחה כלל.

עצם זה שהבקשה היא במסגרת הקלה בשיעור של 6% לשטח נוסף, קיים החיוב בהיטל השבחה, כלומר זהו מקור ההשבחה בנכס ולא שום מקור אחר.

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

ככל שהיה מותר לבנות שטחים נוספים, שכן זכויות הבניה במקרה הנדון לפי שטח המגרש הן גבוהות, אזי או שישנה טעות בהגשה או שהעניין נוגד את ההנחיות של הוועדה המקומית ואת הוראות התכנון הקיימות על החלקה.

השמאי ציין כי יבקש הבהרה מהמשיבה בעניין זה, מדוע בוצע הליך הכולל הקלה של 6% ולא ניוד יתרת שטחים עיקריים מהקומה העליונה לקומה תחתונה.

יוער, כי שמאי המשיבה התבקש במסגרת ההשלמות לדיון, להעביר לח"מ התייחסות מאת הגורם המוסמך בוועדה המקומית, ביחס למקור זכויות הבניה למרתף, כולל פירוט תכניות בנין עיר רלבנטיות. בתגובה לכך העביר שמאי המשיבה התייחסות מטעמו בה כתב, כי בבדיקה שערך מול מוסדות הועדה המקומית, נמסר כי התוכניות החלות על הנכס הן 2/100/02/14, 102/03/14, 32/102/03/14, 9/102/03/14 וכי התוכניות הנ"ל מגדירות זכויות בניה למרתפים בגובה 2.2 מ', אך זכויות אלו נגזרות מהזכויות המוקנות למגרש לפי זכויות של 30% לקומה או 40% בשתי קומות + 5% מבנה עזר. לפיכך, הזכויות אשר אפשרו לבעל הנכס לבנות ולהגדיל את שטח המרתף הן במסגרת הקלה בשיעור של 6% שמתוכה נוצלו 3.68%.

<u>הכרעה</u>

בין הצדדים מחלוקת ניכרת בעניין ההשבחה עקב אישור ההקלה (הכמותית) לתוספת זכויות בשיעור של 6% במרתף. שמאי המשיבה טען כי המדובר בשטחים עיקריים שנוספו במסגרת ההקלה שאושרה, ואשר יושמו במרתף, ומשכך חישב את ההשבחה לגבי השטח שהתווסף, לו ייחס מקדם תועלת מתאים. מנגד טען שמאי המבקשת כי מדובר בשטחים שאושרו במרתף אשר גובהם הפנימי 2.2 מ' ובמהותם מהווים שטחי שירות, כך שהלכה למעשה אין בהם כדי להוות שינוי ביחס לשטחי השירות הקיימים במרתף במצב הקודם, ומשכך לא חלה השבחה בשל רכיב זה. יחד עם זאת ועל הצד הזהיר, קבע השמאי השבחה לשטחים שנוספו במרתף בשיעור של 5%, וזאת לאור כך שהמדובר בשטחים עיקריים בהגדרתם, וזאת לעומת המצב הקודם בו מדובר בשטחי שירות.

יוער, כי ביחס לשטחי השירות שנוספו בקומת הקרקע (16.85 מ"ר) וכן ביחס לשטח המיועד להריסה (5.28 מ"ר), אין מחלוקת בין הצדדים בדבר מהות ההשבחה והיקף השטחים, אם כי קיימת מחלוקת בדבר מקדם התועלת לשטחים אלה.

טרם הדיון לגופה של המחלוקת בקשר להשבחה עקב ההקלה כאמור, אסקור להלן את המידע הרלבנטי להכרעה שעמד בפני ביחס לנושא זה:

- בס' ד(3) להוראות תכנית 2/100/02/14, שעניינו אחוזי הבניה, נקבעה לגבי הבניה במרתף, ההוראה הבאה:

"מרתף שגובהו הפנימי נטו מעל 2.20 מ', ייחשב באחוזי בניה רגילים וחייב בתשלום אגרת בניה רגילה ומיסים עירוניים. מרתף – הגדרה: גובה פנימי נטו 2.20 מ' קבור מתחת לפני הקרקע כאשר חלונותיו בולטים עד 80 ס"מ מעל פני הקרקע".

יוער, כי פרט להוראה זו לא מצאתי בתכניות החלות בחלקה, הוראה נוספת ביחס לזכויות הבניה במרתף.

- בס' 1 (ד) להוראות תכנית 32/102/03/14 שעניינו אחוזי הבניה, נקבע בין היתר, כי הבניה תהא בשיעור של 30% בקומה אחת, או בשיעור של 40% בשתי קומות, כאשר שטח של קומה לא יעלה על 30%. כן נקבעו זכויות נוספות בשיעור של 5% למבני עזר (מחסן, מקלט, מוסך מבניה קשה).

- היתר בניה מס' **5765** מיום 11.7.2011 שניתן בחלקה ומהותו "***תוספת מגורים בקומת מרתף, שינויים פנימיים ועדכון חזיתות, החלפת גג, פרגולות לא מקורות ברח' תפוז 42 עומר".***

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

במסגרת היתר זה הותרו בין היתר, שטח עיקרי של 79.5 מ"ר במרתף ושטח שירות של 82.81 מ"ר במרתף, ס"ה 162.31 מ"ר. אציין כי לא מצאתי בתכנית ההיתר ציון כלשהו כי הבקשה כללה הקלות.

- היתר בניה מס' **6736** מיום 11.11.2024, עילת המימוש הנוכחי, שמהותו: ***"תוספת שטח למגורים ושני מחסנים בקומה תחתונה. שינויים בחזיתות, פיתוח וגדרות בגבול המגרש, בבית מגורים דו קומתי חד משפחתי. פירוק מטבח נוסף בקומה תחתונה".***

במסגרת היתר זה הותר כאמור שטח עיקרי של 69.77 מ"ר במרתף. יוער, כי שיעור הניצול הכולל לאחר אישור ההקלה, הנו 55.19% משטח החלקה (469.17/850).

<u>מימוש הבניה במרתף</u> – בתכנית 2/100/02/14 נקבע כאמור, כי מרתף מעל 2.20 מ' ייחשב באחוזי הבניה הרגילים. המשתמע מסעיף זה כי שטחי מרתף בגובה 2.20 מ' נטו או נמוך מכך, אינם נחשבים באחוזי הבניה הרגילים, קרי להבנתי אינם מנוצלים ע"ח זכויות הבניה המוקנות בחלקה, ששיעורן כמפורט לעיל הינו 30% בקומה אחת או 40% בשתי קומות, בתוספת 5% שטחי שירות (מבני עזר).

אחדד, כי ההוראה הנ"ל אינה מבחינה בין שטח שירות לבין שטח עיקרי, דהיינו עולה ממנה כי כל שטח במרתף, בין אם עיקרי ובין אם שירות, אינו נכלל במניין אחוזי הבניה הרגילים, ובלבד שגובהו נטו אינו עולה על 2.2 מ'.

ההוראה הנ"ל מתיישבת עם הבקשה להיתר שאושרה בשנת 2011 בחלקה שבנדון, במסגרתה אושר כאמור שטח בניה של כ – 162 מ"ר במרתף, שגובהו ע"פ חתכי המבנה, כפי שמפורטים בתכניות ההיתר שאושרו בחלקה, הינו 2.20 מ' בדיוק. רוצה לומר כי המימושים שבוצעו בעבר, בוצעו (ככל הנראה במכוון) לגבי שטחים בגובה בו ניצולם אינו ע"ח אחוזי הבניה הרגילים.

יובהר, כי אופן מימוש זה אף מתיישב עם היקף הזכויות שאושרו בפועל בחלקה, שכן בעוד שהזכויות המוקנות בחלקה הינן בשיעור של 40% עיקרי בתוספת 5% למבני עזר, הבינוי שאושר בשטח של 469.17 מ"ר, מהווה שיעור של 55.2% משטח החלקה, כך שגם אם מתווסף שיעור של 6% בניה שאושר כהקלה, ובס"ה 51% בניה בחלקה, הרי שהניצול שאושר עולה על שיעור זה, מה שמצביע להבנתי על כך שהניצול במרתף, בגובה של 2.20 מ' (ולא יותר מכך), כפי שהתבקש ואושר (בדיעבד), אינו ע"ח אחוזי הבניה הרגילים, ולמעשה מקורו בתכנית 2/100/02/14, החלה במצב הקודם.

אוסיף, כי הגם שהגדרת המרתף בתכנית 2/100/02/14 אינה תואמת לאופן הבינוי של המרתף הקיים בנכס מושא השומה, הרי שהמשיבה עצמה הגדירה את המפלס התחתון במבנה הקיים כמרתף, וזאת הן במסגרת היתר הבניה מס' 5765 משנת 2011, בו ניתן ההיתר לתוספת מגורים בקומת מרתף, והן במסגרת היתר בניה 6736, עילת המימוש הנוכחי, בו נקבע בין היתר, כי השטחים הנוספים אושרו "***לטובת הסדרת התוספת כשטח עיקרי במרתף***"[4].

כאמור, במסגרת השלמות לדיון שנערך בהליך שבנדון, נדרש שמאי המשיבה להעביר התייחסות מאת הגורם המוסמך בוועדה המקומית, ביחס למקור זכויות הבניה למרתף, כולל פירוט תכניות בנין עיר רלבנטיות. התייחסות זו לא הועברה, אם כי הועברה התייחסות מאת שמאי המשיבה בשם המשיבה, בה פורטו התכניות החלות בנכס. השמאי ציין בהתייחסותו זו, כי "***התוכניות מגדירות זכויות בניה למרתפים בגובה 2.2 מ', אך זכויות אלו נגזרות מהזכויות המוקנות למגרש לפי זכויות של 30% לקומה או 40% בשתי קומות + 5% מבנה עזר***".

בעניין זה אציין כי התכניות אליהן הפנה השמאי, הן אלה המפורטות בס' 7 לעיל (המצב התכנוני), פרט לתכנית 102/03/14 אליה הפנה שמאי המשיבה, אשר ע"פ בדיקתי אינה חלה כלל לגבי מושא השומה.

[4] ציטוט מפרוטוקול ישיבת ועדת המשנה בה אושרה הבקשה להיתר.

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

אבהיר כי התכניות אליהן הפנה שמאי המשיבה והמפורטות בס' 7 לעיל, קובעות כאמור כי "***מרתף שגובהו הפנימי נטו מעל 2.20 מ', ייחשב באחוזי בניה רגילים***...", ולפיכך עמדתו של שמאי המשיבה שהועברה לאחר הדיון, כי זכויות בניה למרתפים בגובה של 2.2 מ' הן ע"ח הזכויות המוקנות בחלקה, עומדת בסתירה לאמור בתכנית 2/100/02/14, אשר מתייחסת לשטחים שגובהם **<u>מעל</u>** 2.20 מ' ולא לשטחים שגובהם 2.20 מ'.

אוסיף כי איני מקבל את הטענה, כי עצם בקשת ההקלה לתוספת שטח עיקרי וההליכה במסלול רישוי זה ע"י המבקשת, משמע כי חלה השבחה, שכן ככל שבמקרה הנדון הניצול הוא מכוח תכנית תקפה החלה במצב הקודם, ומלכתחילה לא נדרשה ההקלה לתוספת שטח במרתף, הרי שכלכלית, ההקלה אינה משביחה. בעניין זה ר' החלטת בית המשפט בעמ"נ 18063-05-21 הוועדה המקומית לתכנון ובניה ת"א נ' ד"ר ניסן פרמינגר בע"מ ואח'.

לאור המקובץ, הרי שהניצול המבוקש במרתף בהתאם לבקשה להיתר עילת המימוש הנוכחי, אשר הנו בגובה של 2.20 מ' בדיוק, ועל כך דומה כי אין מחלוקת, הנו של שטחים המנוצלים מכוח זכויות שהוקנו בתכנית 2/100/02/14, כך שלא חלה בגין ניצול זה חבות בהיטל השבחה.

<u>מימוש הבניה לשטחי אחסנה בקומת הקרקע</u> - המימוש המבוקש כולל בקשה לתוספת בניה של שטח לאחסנה של 16.85 מ"ר בקומת הקרקע. עיון בתכנית ההיתר העלה כי המדובר בבקשה להקמת שני מחסנים נפרדים מהמבנה הראשי, הממוקמים במרווח המערבי של המגרש. מחסן אחד בשטח של 1.55 מ"ר מסומן בתכנית ההיתר כ - "***מחסן כתר פלסטיק***", הממוקם בהתאם לתכנית ההיתר בחלק החצר המצוי במפלס קומת המרתף. מחסן נוסף בשטח של 15.3 מ"ר מסומן בתכנית ההיתר כ - "***מחסן פח מחומר קל***", וממוקם בהתאם לתכנית ההיתר בחלק החצר המצוי במפלס קומת הקרקע.

בהתאם לטבלת השטחים בתכנית ההיתר, כלל מבני העזר בקומת הקרקע, הינם בשטח של 16.85 מ"ר, בעוד יתרת השטח שבקומת הקרקע הנה שטח עיקרי. אציין כי בתכנית הבקשה להיתר, לא מצוין שטח שירות נוסף פרט לשטח הנ"ל (16.85 מ"ר).

בהתאם לתכניות החלות בחלקה, מותרים מבני עזר בשיעור של 5%, ובמקרה הנדון ע"פ שטח החלקה (850 מ"ר), הרי שהיקף הזכויות למבני עזר הוא 42.5 מ"ר.

לאור כך, הרי שהניצול המבוקש לאחסנה בקומת הקרקע במקרה הנדון, הנו במסגרת הזכויות המוקנות ע"פ התכניות החלות בחלקה, המהוות כאמור את המצב הקודם בעניינו, כך שלא חלה השבחה נוכח המימוש המבוקש לאחסנה.

12.2. **<u>הקלה בגובה הגדרות</u>**

<u>שמאי המשיבה</u>

- מהות ההשבחה – ההשבחה בגובה הגדרות הקדמיות מגבירה את הפרטיות. בהתאם לתחשיב ההשבחה שהוצג, ערך שמאי המשיבה הבחנה בין ההשבחה עקב הגבהת הגדר הקדמית בחזית לרח' התפוז לבין הגבהתה בחזית לרח' האקליפטוס.

ביחס לרח' התפוז אמד השמאי את ההשבחה ע"פ השטח האקוו' שבין הגדר לבית המגורים, ס"ה לשיטתו 19.8 מ"ר, וכן ע"פ שיעור הגבהת הגדר מ – 1.2 מ' ל – 2.15 מ' (79%).

ביחס לרח' האקליפטוס אמד השמאי את ההשבחה ע"פ השטח האקוו' שבין הגדר לבית המגורים, ס"ה לשיטתו 11 מ"ר, וכן ע"פ שיעור הגבהת הגדר מ – 0.8 מ' ל – 1.5 מ' (88%).

את מקדם ההשבחה קבע בשיעור של 10%.

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

- להלן תחשיב השטחים לחישוב ההשבחה עקב ההגבהה, כפי שהוצג בשומה:

תחשיב עבור הגבהת גדר קדמית 1	
שיעור ההגבהה מ - 1.2 מ' ל - 2.15 מ'	79%
שטח אקוו' בין הגדר לבית המגורים (מ"ר)	19.8
מקדם שיפור תכנוני בחזית לרח' התפוז	10%
שטח להשבחה	1.564

תחשיב עבור הגבהת גדר קדמית 2	
שיעור ההגבהה מ – 0.8 מ' ל – 1.5 מ'	88%
שטח אקוו' בין הגדר לבית המגורים (מ"ר)	11
מקדם שיפור תכנוני בחזית לרח' אקליפטוס	10%
שטח להשבחה	0.963

יוער, כי על בסיס השטחים הנ"ל וכן על בסיס השטחים שנוספו כהקלה "כמותית", הציג שמאי המשיבה את תחשיב ההשבחה הבא:

מהות	ס"ה
הקלה בגובה גדר קדמית בנויה מ - 0.8 מ' ל - 1.5 מ'	0.96
הקלה בגובה גדר קדמית קלה מ - 1.5 מ' ל - 2.15 מ'	1.56
תוספת 6% לשטחים עיקריים ע"פ תקנה 9	60.43
ס"ה שטח אקוו' מושבח	62.95
שווי מר"מ כולל פיתוח	₪5,634
ההשבחה	₪354,684
היטל ההשבחה	₪177,342

<u>שמאי המבקשת</u>

בשל התנאים הטופוגרפיים של המקרקעין, לא היה מקום להביא בחשבון הקלה בנושא זה, מאחר וההקלה מהווה אילוץ תכנוני ומשמשת לשמירה על גובה רציף של החומה לאורך המגרש, בשל שיפועו הייחודי. המדובר בתנאים של המקרקעין שמאלצים את הנישום להגביה את החומה מכורך המציאות, ולא מתוך הנאה אישית של פרטיות וכד'. לפיכך ציין השמאי כי לא הביא בחשבון השבחה בגין רכיב זה.

<u>תגובת שמאי המשיבה</u>

ההקלה הינה להגבהת החומה בשיעור ניכר ולא על מנת לפצות על הטופוגרפיה של הקרקע. השמאי ציין כי לדעתו הטופוגרפיה הינה מישורית, דבר שניתן לראות אף ללא כל אמצעי מדידה.

<u>תגובת שמאי המבקשת – במעמד הדיון</u>

ככל שמסיירים בנכס רואים לכל אורך החומה שיפוע מדרוני מצפון לדרום. החומה הוגבהה לא לצורך הנאה ופרטיות, ובעצם המבקשים נדרשו לעמוד בגובה המינימאלי של החומה לפי בקשת העירייה. לא מדובר במקרה של תוספת גובה לחומה, אשר נועדה להשביח את הנכס ולייצר פרטיות. המדובר במגרש עם שיפוע מדרוני מצפון לדרום ולכך יש השלכות על החומה, שצריך להגביהה לאורך הירידה מכיוון דרום.

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

<u>תגובת שמאי המשיבה – במעמד הדיון</u>

המגרש משופע כפי שרשום בהחלטה, אך אין חולק שהחומה יוצרת פרטיות לבריכה. הוועדה המקומית אישרה את ההגבהה שכן הדבר נמצא בתחום הסביר ולא פוגע במרחב הציבורי.

<u>הכרעה</u>

בס' 1 (ד) להוראות תכנית 32/102/03/14, שהינה התכנית התקפה המאוחרת ביחס למושא השומה, נקבעו הוראות ביחס להקמת גדרות כדלקמן: "***גובה הגדרות בחזיתות יהיה עד 1.10 מ' ממפלס פני המדרכה. חומרי הבניה לגדרות יהיו לשביעות רצון הוועדה המקומית***".

בהתאם לתכנית ההיתר הנלווית להיתר בניה מס' 5765 משנת 2011, סומנה בחזיתות החלקה הפונות לרחובות התפוז והאקליפטוס, "גדר קלה" בגובה של 110 ס"מ.

עיון בתכנית ההיתר עילת המימוש הנוכחי, מעלה כי בחזית החלקה הפונה לרח' התפוז (כולל ברדיוס הסיבוב בפינת החלקה), אושרה גדר קלה מעל גדר אבן/בטון, בגובה אבסולוטי של 307.65 מ' לכל אורך החזית, כאשר הגובה האבסולוטי של פני המדרכה נע בין 305.8 מ' ל – 305.38 מ' ובממוצע 305.59 מ', קרי הגדר שאושרה הינה בגובה ממוצע של 2.06 מ' (305.59-307.65). ע"פ הנ"ל הרי שההגבהה המתבקשת כהקלה ביחס לגובה המותר ע"פ תב"ע (ואף ע"פ זה שאושר בהיתר הקודם), הינה מ – 1.1 מ' ל – 2.06 מ' בחזית הצפונית לרח' התפוז.

ביחס לחזית לרח' האקליפטוס, הגדר שאושרה הינה מדורגת, וזאת בשל שיפוע פני הקרקע במגרש היורד מצפון לדרום. בחזית זו גובה הגדר ע"פ המידות המסומנות בתכנית ההיתר, נע בין 176 ס"מ לבין 194 ס"מ. ככל שאתחשב בממוצע הרי שמתקבל גובה של כ – 1.85 מ'. מכאן כי ההגבהה הממוצעת הינה מ – 1.1 מ' ל – 1.85 מ'.

לא ראיתי בהוראות התכניות החלות בחלקה כמו גם בפרוטוקול הדיון בוועדת המשנה בו אושר ההיתר הנוכחי, הוראה ו/או דרישה להקמת גדר בגובה אחיד, כפי שנטען ע"י שמאי המבקשת. פרט לנתונים העובדתיים, צוין בפרוטוקול ע"י הצוות המקצועי ביחס להגבהת הגדרות בחזית, כי ההשפעה למרחב הציבורי סבירה כך שהצוות המקצועי ממליץ על אישור הבקשה.

מהתרשמותי בעת הסיור בנכס וכן כעולה מתכנית ההיתר, אני סבור כדעת שמאי המשיבה, כי הגבהת הגדרות כפי שאושרה אכן יוצרת פרטיות בפרט בחזית החלקה, בה מצוי חלק החצר הממוקם ביציאה מחלל המגורים וכן בריכת השחייה.

בהתאם למדידת שטח החצר שבחזית החלקה (כ – 200 מ"ר) ושטח החצר במרווח המזרחי הפונה לרח' האקליפטוס (כ – 100 מ"ר), מצאתי את שטח החצר האקוו' כפי שהובא בחשבון בשומת המשיבה, ס"ה כ – 31 מ"ר, כסביר. כן קיבלתי את מקדם ההשבחה שנקבע בשומת המשיבה, בשיעור של 10% בגין שיפור הפרטיות לגבי השטח הנ"ל, וזאת לאור ההגבהה הניכרת בגובה הגדר והחסימה הקיימת כפי שנצפתה בעת הסיור, בחזיתות החלקה, מה שמונע מבט ישיר מהרחוב לחצר.

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

12.3. **<u>ערכי שווי</u>**

<u>שמאי המשיבה</u>

השמאי קבע שווי של 5,634 ₪ מ"ר מבונה על בסיס הנתונים הבאים וניתוחם:

תוצאות מכרז רמ"י מס' 124/2023, מועד החלטה 6.9.2023, מגרשים בתכנית 614-0381442:

מס' מגרש	שטח המגרש (מ"ר)	עלויות פיתוח	מחיר זכייה	ס"ה	מקדם מועד	ס"ה מתואם	זכויות אקוו' (מ"ר)	שווי מר"מ אקוו'
1010	572	₪499,874	₪1,043,450	₪1,543,324	1.02	₪1,574,190	394.68	₪3,989
1011	572	₪499,874	₪1,235,789	₪1,735,663	1.02	₪1,770,376	394.68	₪4,486
1012	542	₪474,338	₪1,231,001	₪1,705,339	1.02	₪1,739,446	373.98	₪4,651
							ממוצע	₪4,375

עסקאות מכר למגרשים ברח' עומר (תכנית במ/14/148)

גו"ח	תאריך	מיקום	מחיר מכירה	שטח המגרש (מ"ר)	שטח אקוו' (מ"ר)	התאמה מועד	שווי מר"מ אקוו'
38578/45	30/05/2023	מגרש 578	₪2,510,000	600	431.45	1.1	₪6,399
38578/193	29/12/2022	מגרש 706	₪2,825,000	600	431.45	1	₪6,548
						ממוצע	₪6,474

שקלול התוצאות

שווי מ"ר מבונה בשכונת עומר החדשה	₪6,474	0.6	₪3,884
שווי מכרזי רמ"י בשכונת עומר הישנה	₪4,375	0.4	₪1,750
ס"ה משוקלל			**₪5,634**

<u>שמאי המבקשת</u>

השמאי קבע שווי של 4,355 ₪ מ"ר מבונה על בסיס הנתונים הבאים וניתוחם:

השמאי ניתח את תוצאות מכרז רמ"י שהוצג בשומת המשיבה, כדלקמן:

מס' מגרש	שטח המגרש (מ"ר)	ס"ה	מקדם מועד	זכויות אקוו' (מ"ר)	שווי מר"מ אקוו'
1010	572	₪1,543,324	1.02	417.6	₪3,770
1011	572	₪1,735,663	1.02	417.6	₪4,239
1012	542	₪1,705,339	1.02	395.1	₪4,403
			ממוצע מעוגל		₪4,100

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

השמאי הציג את ניתוח העסקאות הנ"ל, כדלקמן:

מגרש	1010	גו"ח	38567/51
זכויות הבניה			
מרתף	114.4	0.5	57.2
קרקע עיקרי	114.4	1	114.4
א' עיקרי	114.4	1	114.4
ממ"ד	12	0.8	9.6
חניה	30	0.35	10.5
שירות	15.2	0.5	7.6
חצר	415.6	0.25	103.9
ס"ה אקוו'			417.6
ס"ה מחיר הזכייה + פיתוח			₪1,543,324
שווי מר"מ			₪3,696

מגרש	1011	גו"ח	
זכויות הבניה			
מרתף	114.4	0.5	57.2
קרקע עיקרי	114.4	1	114.4
א' עיקרי	114.4	1	114.4
ממ"ד	12	0.8	9.6
חניה	30	0.35	10.5
שירות	15.2	0.5	7.6
חצר	415.6	0.25	103.9
ס"ה אקוו'			417.6
ס"ה מחיר הזכייה + פיתוח			₪1,735,663
שווי מר"מ			₪4,156

מגרש	1012	גו"ח	
זכויות הבניה			
מרתף	108.4	0.5	54.2
קרקע עיקרי	108.4	1	108.4
א' עיקרי	108.4	1	108.4
ממ"ד	12	0.8	9.6
חניה	30	0.35	10.5
שירות	12.2	0.5	6.1
חצר	391.6	0.25	97.9
ס"ה אקוו'			395.1
ס"ה מחיר הזכייה + פיתוח			₪1,705,339
שווי מר"מ			₪4,316

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

השמאי ציין כי לאור כך שהמגרשים לעיל במיקום עדיף ביחס למושא השומה, שכן הם פונים לשטח פתוח, ולאור שטחם הקטן יותר, הביא בחשבון הפחתה לנוף ושוליות במקדם משוקלל של 0.85, כך שמתקבל שווי של 3,650 ₪ למ"ר מבונה.

<u>השמאי הציג עסקה נוספת מאתר מידע נדל"ן – רשות המיסים, אותה ניתח כדלקמן:</u>

מגרש	578	גו"ח	38578/45
תכנית	במ/14/148	מחיר מדווח	₪2,510,000
שטח המגרש	600	מ"ר	
זכויות הבניה			
מרתף	100	0.5	50.0
קרקע עיקרי	120	1	120.0
א' עיקרי	120	1	120.0
ממ"ד	12	0.8	9.6
חניה	25.5	0.35	8.9
מחסן	8	0.5	4.0
שירות	34.5	0.35	12.1
חצר	434.5	0.25	108.6
ס"ה אקוו'			433.2
ס"ה מחיר הזכייה + פיתוח			₪2,510,000
שווי מר"מ			₪5,794
התאמה לגודל			0.9
התאמה למיקום			0.95
ס"ה			₪4,950

שקלול התוצאות

נתון עסקה משנת 2023	₪4,950	0.3	₪1,485
שווי מכרזי רמ"י בשכונת עומר הישנה	₪4,100	0.7	₪2,870
ס"ה משוקלל			**₪4,355**

השמאי ציין כי הנתון שהוצג בשומת המשיבה לגבי מכר משנת 2022 הינו היסטורי ביחס למועד הקובע ובשל השינויים שחלו בשוק הנדל"ן, הוא ממליץ שלא להיעזר בנתון זה.

יוער, כי למרות התאמת המיקום לה טען שמאי המבקשת ביחס לנתוני המכרז, הרי שבשקלול שערך לא יישם טענתו זו.

<u>תגובת שמאי המשיבה</u>

בחוות דעתו הציג שמאי המבקשת 3 תוצאות מכרזים בתחום הישוב הוותיק "עומר הוותיקה". לדבריו, כידוע קיים פער גדול מאוד בין ערכי השווי למגרשים ב"עומר הוותיקה" אל מול שווי מגרשים ב"עומר החדשה", בה ערכי השווי גבוהים בעשרות אחוזים גם בקרקע וגם במרכיב הסופי של הבניה.

בשומת המשיבה, ולצורך עידון ערכי השווי בעומר החדשה, טען השמאי כי בוצע שקלול נתוני שווי והתקבל שווי של 5,634 ₪ למ"ר מבונה. במידה והשווי יקבע ביחס לנתוני המצויים בחלק החדש של עומר, יתקבל שווי גבוה יותר.

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

על אף שחלק מערכי השווי שבשומת המשיבה הם משנת 2022, טען השמאי כי ערכי השווי אמורים להיות הרבה יותר גבוהים, אולם על הצד הזהיר הוא הותיר אותם כפי שנקבעו בשומה.

<u>תגובת שמאי המבקשת – במעמד הדיון</u>

השמאי ציין כי בוצע ניתוח של 3 המכרזים. התאריך של המכרזים הוא 4.9.2023 שהוא תאריך ההחלטה בדבר הפרסום של המכרז. לדבריו יש טעות סופר בשומתו לגבי התאריך. השמאי ציין כי גם הוא וגם שמאי המשיבה ניתחו את אותו מכרז, וכי ההבדל נובע מהמקדמים שיוחסו על ידם לרכיבים השונים.

מבחינת מיקום מושא השומה, הרי שהוא גובל בקו התפר בין עומר הישנה לעומר החדשה. לעמדתו יש להביא בחשבון שהמכרז מתאים גם מבחינת מועד פרסומו להגשת הצעות. לפיכך אין צורך להתבסס על החלטות בוועדת השגות.

<u>תגובת שמאי המשיבה – במעמד הדיון</u>

לעמדת שמאי המשיבה, בהשגות בעומר לעניין של ערכי הקרקע שקבעה רמ"י, נקבעו ערכים גבוהים יותר בגבולות בסך של 1,500-2,000 ₪/מ"ר.

השמאי ציין כי טיפל באופן אישי בחלק מהמכרזים כאשר ערך לגביהם שומות עבור הוועדה המקומית, כדי ליצור מצב שיהיה להם דרישה. חלק מהמגרשים צמודים למרחב ציבורי, שצ"פים וגינות.

לדבריו יש בידיו את שתי השומות של המגרשים הנ"ל, ונכון שזכו בהם במחירים נמוכים, אבל הם לא משקפים את מה שקורה ברח' תפוז שהוא יחסית חדש יותר מהמכרזים הנ"ל, ומבוקש יותר.

<u>הכרעה</u>

הגם קיומה של מחלוקת ניכרת בין הצדדים ביחס לשווי הבסיסי, שכן הפער ביניהם הינו בשיעור של כ – 29%, הרי שעיון בנתונים אותם ניתחו, מלמד כי שמאי המשיבה ניתח 5 נתוני מכר (3 מהם במסגרת מכרז רמ"י ושניים מתוך אתר מידע נדל"ן), בעוד שמאי המבקשת ניתח 4 נתונים המהווים את אותם הנתונים בדיוק (3 מהם במסגרת מכרז רמ"י ואחד מתוך אתר מידע נדל"ן), בעוד שלא התייחס לנתון נוסף ביחס לעסקת מכר מחודש 12/2022, לגביה טען כי המדובר בעסקה ממועד מרוחק.

לא ברורה תגובתו של שמאי המשיבה, ביחס לכך ששמאי המבקשת התבסס על 3 עסקאות ממכרזים מהחלק הוותיק של היישוב ("עומר הוותיקה"), הנמוכים בעשרות אחוזים מהנתונים ביחס למגרשים בעומר החדשה, שכן כאמור, שמאי המבקשת התבסס על אותם הנתונים שהציג שמאי המשיבה.

ראשית אציין, כי בהתאם לאתר מפות ישראל, הכולל בין היתר מיפוי סביבתי ע"פ שכונות, הרי שהנכס הנדון ממוקם בשכונת "עומר הישנה", אם כי בצמוד לגבולה עם שכונת "עומר החדשה".

ביחס לנתוני המכרז 124/2023 - עיון בנתוני המכרז העלה כי מגרשים 1010,1011,1012 שווקו בשנת 2023 כאשר המועד האחרון להגשת הצעות היה 4.9.2023, וההחלטה לגבי הזכייה ניתנה בוועדת המכרזים ביום 6.9.2023. מגרשים אלה ממוקמים בשוליים הדרומיים של שכונת עומר הישנה, הם בעלי ממדים רגולריים וחזית צפונית לרח' הגפן. לפיכך ועל רקע מיקומם הפנימי בשכונה, אני סבור כי המגרשים הנ"ל אינם נחותים במיקומם ביחס למושא השומה.

ביחס לעסקאות בגו"ח 38578/45 ו – 38578/193, המדובר במגרשים המצויים בחלק המזרחי של שכונת עומר החדשה.

רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il

כאמור, אף לעמדת שמאי המשיבה כפי שהוצגה בתגובתו, ערכי השווי בשכונת עומר החדשה, גבוהים באופן ניכר מערכי השווי בשכונת עומר הישנה.

לפיכך אני סבור כי במקרה הנדון, הן על רקע מיקום 3 המגרשים ששווקו במכרז רמ"י 124/2023, ואשר הוצגו בשומות שני הצדדים, והן נוכח מועד המכרזים ביחס למועד הקובע, וכן נוכח הפערים העולים ביחס לעסקאות שהוצגו משכונת עומר החדשה, אסתמך על נתוני המכרזים.

בהתחשב בזכויות הבניה המוקנות במגרשים 1010-1012, כמפורט בהוראות תכנית 614-0381442, ובהתחשב בתוצאות המכרזים, מתקבל בניתוח שערכתי שווי קרקע דומה בקירוב לזה שנקבע בשומת המבקשת, ולפיכך אאמץ את השווי שנקבע בשומה זו, בסך של 4,355 ₪/מ"ר מבונה.

12.4. **<u>תחשיב ההשבחה</u>**

הקלה להגבהת גדר בחזית החלקה

מהות	ס"ה
שטח מושבח נוכח תוספת גובה גדרות (מ"ר)	30.8
מקדם השבחה לתוספת פרטיות	10%
שווי מר"מ	₪4,355
ההשבחה	**₪13,413**

13. <u>הערכה</u>

לאור האמור לעיל, אני מעריך את ההשבחה שחלה בשווי הנכס הנדון, עקב אישור הקלות, למועד הקובע, כדלקמן:

תכנית	מועד קובע	השבחה	היטל השבחה
הקלה לתוספת שטח	01/07/2024	₪0	₪0
הקלה בגובה גדר קדמית בנויה	01/07/2024	₪13,413	₪6,707
הקלה בגובה גדר קדמית קלה			
ס"ה	**01/07/2024**	**₪13,413**	**₪6,707**

<u>הערות</u>

סכום ההיטל יוצמד כחוק ובתקופה בה התנהל ההליך בפני לא יישא תשלומי ריבית פיגורים.

ובאתי על החתום,

ארנון גולדברג - שמאי מכריע



רח' קפלנסקי 21 ב' יהוד-מונוסון, מיקוד 5620011, ת.ד. 5063
דוא"ל: arnon@agsm.co.il