תאריך: 07.12.2020

מס' בקשה/מינוי: 1523-2020

מספרנו: 3619

לכבוד

המבקש – מר עייני אפרים ואח'

באמצעות מר אלדד לוי שמאי מקרקעין

דוא"ל: eldad@levieldad.co.il

המשיבה – הועדה המקומית לתכנון ובניה יבנה

דוא"ל: sharona@yavne.muni.il

באמצעות מר יעקב בן דוד שמאי מקרקעין

דוא"ל: 8538833@gmail.com

א.ג.נ,

החלטת שמאי מכריע

היטל השבחה

גוש: 5169 **חלקה:** 42 **תת חלקה:** 1

כתובת: רחוב דוד אלעזר 33 / הנביאים 32, שכ' רמות בן צבי, יבנה

1. כתב מינוי

בהתאם להוראות סעיף 14 (ב) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, מוניתי ע"י יו"ר מועצת שמאי המקרקעין כשמאי מכריע בהודעת מינוי 1523-2020 מיום 12.07.2020, לנכס הנדון.

2. מטרת ההחלטה

הכרעה במחלוקת שבין הצדדים בדבר אומדן שווי ההשבחה אשר חלה במקרקעין, כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965.

גורם ההשבחה: תוכניות 404-0119792 (יב/מק/1/3/4/100) ו - 404-0686881.

גורם המימוש: בקשה למידע מוקדם (תיקון שומה)[1].

מהות הנכס: חלקה (מס' 42) המפוצלת לשתי תתי-חלקות, תת-חלקה 1 ששטחה הינו 812 מ"ר (הנכס נשוא החלטה זו), ותת-חלקה 2 ששטחה הינו 787 מ"ר.

על ת"ח 1 קיימת בצדה המערבי יח"ד המהווה חלק ממבנה דו-משפחתי, כמו כן קיימת יח"ד בצדה המזרחי המהווה חלק ממבנה דו-משפחתי.

3. מועד דיון

ביום 12.10.2020, קיימתי דיון[2] להבהרת הטיעונים, העובדות והסוגיות השנויות במחלוקת.

פרוטוקול עיקרי דיון הופץ לצדדים.

[1] לעניין הגדרת גורם המימוש ראה בהרחבה האמור סעיף 12 - מבוא.

[2] עקב סכנת הידבקות מנגיף הקורונה, למרות ההקלות , בהסכמת הצדדים, התקיים דיון באמצעות שיחת וועידה בוידיאו (zoom).

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 91440

4. מועד ביקור בנכס ובסביבתו

ביקור בנכס ובסביבתו נערך ביום 04.08.2020, ע"י החת"מ.

נערך סיקור חיצוני (מחוץ לחלקה), נכח מר אלון עייני.

5. פרטי המקרקעין

כתובת	:	דוד אלעזר 33 / הנביאים 32, רמות בן צבי, יבנה.
גוש	:	5169.
חלקה	:	42.
תת-חלקה	:	1.
שטח חלקה רשום	:	1,599 מ"ר.
שטח הקרקע הנישום[3]	:	812 מ"ר.
זכויות רשומות	:	בעלות, הזכויות רשומות בפנקס בתים משותפים, החלקה כוללת סה"כ 3 תתי-חלקות שונות, מתוכם 2 דירות.
מהות הנכס	:	על סה"כ החלקה (42), בנויים שני צמודי קרקע, בחלק המערבי בנוי צמוד קרקע דו-משפחתי בבניה ותיקה, ובחלק המזרחי בנוי צמוד קרקע דו-משפחתי בבניה חדשה. הנכס נשוא ההחלטה (ת"ח 1) הינו המחצית הדרומית של החלקה ועליה בנוי צמוד קרקע המהווה חלק מדו-משפחתי ותיק בחלק המערבי, וצמוד קרקע המהווה חלק מדו-משפחתי חדש בחלק המזרחי.

6. עיקרי המסמכים

- חוות דעת שמאית מטעם המשיבה, נערכה ע"י מר יעקב בן דוד, שמאי מקרקעין.
- חוות דעת שמאית מטעם המבקש, נערכה ע"י מר אלדד לוי, שמאי מקרקעין.
- העתק נסח רישום מקרקעין אינטרנטי מרוכז מפנקס בתים משותפים שהופק ביום 02.07.2020.
- תיק בית משותף - תשריט בית משותף, תקנון מוסכם, צו רישום בית בפנקס הבתים המשותפים.
- תוכניות והיתרי בניה קיימים לנכס נשוא ההחלטה כפי שנמסרו מאת שמאי המבקש.
- החלטת וועדת ערר, החלטות שמאים מכריעים.
- טיוטת דף מידע תכנוני מיום 01.09.2020 מאת הוועדה המקומית לתכנון ובניה יבנה (המשיבה).
- העתק הסכם מתנה ותצהירים מיום 22.08.2018 שנמסרו מאת השמאי המבקש.
- איגרת זכאות לבעלות בתמורה מאת רשות מקרקעי ישראל מתאריך 01.02.2015.
- העתקי מכתבי דרישות תשלום מיום 24.05.2020.
- מכתב תשובת המשיבה (וועדה מקומית) לשומה האחרת (שומה מטעם המבקש) מיום 01.09.2020.
- טיעוני הצדדים המהווים את פרוטוקול הדיון.
- הסכמות הצדדים לפרוטוקול הדיון (המשיבה מתאריך 14.10.2020, המבקש 06.12.2020).
- שונות (ביקור בנכס, תצ"א, תוכניות החלות על הנכס, מידע אינטרנטי, מידע מהצדדים וכיוצ"ב).

[3] לעניין זה ראה פרק מצב משפטי.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 91440

7. <u>מועדים קובעים</u>

סעיף 4 (7) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965: *" השומה תיערך ליום **תחילת התכנית**, או ליום אישור ההקלה או השימוש החורג, לפי העניין....."*.

סעיף 119 (א) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965: *" **תחילתה של תכנית**, שאושרה לפי סימן זה, היא בתום חמישה עשר ימים מיום פרסום הודעה ברשומות או בעתון על דבר אישורה, לפי המועד שבו פורסמה ההודעה האחרונה מבין ההודעות ברשומות או בעיתון "*.

המועדים הקובעים לאומדני שווי ההשבחה:

גורם ההשבחה	מועד קובע	מועד פרסום אחרון לאישור התכנית
404-0119792	24.05.2016	פרסום ברשומות, 09.05.2016, י.פ. 7261, עמוד 5947
404-0686881	22.05.2019	פרסום ברשומות, 07.05.2019, י.פ. 8227, עמוד 10480

8. <u>תיאור הנכס והסביבה</u>

תיאור הנכס: חלקה, עליה בנויים שני צמודי קרקע, בחלק המערבי בנוי מבנה צמוד קרקע דו-משפחתי בבניה ותיקה, ובחלק המזרחי בנוי מבנה צמוד קרקע דו-משפחתי בבניה חדשה.

הנכס נשוא ההחלטה הינו המחצית הדרומית של החלקה, שעליה בנוי צמוד קרקע המהווה חלק מדו-משפחתי ותיק בחלק המערבי וצמוד קרקע המהווה חלק מדו-משפחתי חדש בחלק המזרחי.

בהתאם לנסח רישום מקרקעין אינטרנטי ומסמכי רישום הבית המשותף, הנכס נשוא ההחלטה ממוקם על חלקת משנה מס' 42/1 וחלק מהחלקה בשטח של 812 מ"ר, החלק ברכוש המשותף הינו 114/220.

תיאור החלקה: הקרקע עליה בנויים בתי המגורים ידועה כחלק מחלקה מס' 42 בגוש 5169, צורתה רגולרית עם 3 חזיתות, חזית דרומית ומזרחית לרח' הנביאים וחזית מערבית לרח' דוד אלעזר.

גבולותיה של חלק החלקה (ת"ח 1), כדלקמן:

צפון: חלק מדו משפחתי - יחידה צפונית ומעברה חלקה 33, עליה בנוי צמוד קרקע.

דרום: דרך סלולה מחופה אספלט / רחוב הנביאים.

מזרח: דרך סלולה מחופה אספלט / רחוב הנביאים.

מערב: דרך סלולה מחופה אספלט / רחוב דוד אלעזר.

תיאור סביבת הנכס: הנכס נשוא ההחלטה ממוקם ברחוב הנביאים/דוד אלעזר בחלקה המרכזי-מזרחי של שכונת רמות בן צבי אשר ממוקמת בצדה המזרחי (מקטע מרכזי) של העיר יבנה, השכונה גובלת ממערב בכביש מס' 42 (רח' העצמאות), ממזרח ודרום שטחים פתוחים (ורכבת), מצפון שכ' נאות שז"ר. רחוב הנביאים מתחיל במערב ברחוב דוד אלעזר ומסתיים בצפון ברחוב מלכי יהודה. הסביבה מאופיינת בבתי מגורים צמודי קרקע וותיקים לצד חדשים.

נכסים משלימים: בסביבת הנכס קיימים מבני ציבור שונים כגון גני ילדים, בתי כנסת, בתי ספר, גן ציבורי (פארק), מגרש כדורגל וטניס, מרכז קהילתי, לשכת התעסוקה ועוד.

פיתוח: בסביבה קיים פיתוח עירוני הכולל בין היתר, תאורת רחוב, דרך סלולה המחופה אספלט מדרכות המחופות אבנים משתלבות, חשמל, תשתיות מים ביוב וכדומה.

נגישות: הגישה לנכס נשוא ההחלטה מתאפשרת מהחזית המזרחית מרחוב הנביאים, ומהחזית המערבית מרחוב דוד אלעזר, פתרונות החניה מתאפשרים בצדי הרחוב.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 91440

9. מצב תכנוני ורישוי

להלן עיקרי תמצית נתוני התכנון והרישוי החלים בנכס בהתאם למידע שנמסר בין היתר מהצדדים:

מצב קודם

תכנית בר/100

פורסמה למתן תוקף ברשומות בי.פ. 1502, ביום 30.01.1969.

מטרת התכנית - חלוקה חדשה למגרשים, התווית דרך ושביל, ביטול דרך קיימת, קביעת אזורים למגורים ושטחים ציבוריים פתוחים.

התכנית מסווגת חלק מהחלקה (עיקרה) כאזור מגורים, חלק מחלקה המזרחי של החלקה מצוי מחוץ לתחומי הקו הכחול של התכנית.

עיקרי הוראות בנייה לאזור מגורים:

מגרש (חלק)	:	12.
שטח בנייה מותר	:	30% בכל קומה.
מס' קומות	:	2.
קווי בניין	:	חזית - לפי המסומן בתשריט, צדדי - 3 מ', אחורי - 4 מ'.

תכנית זמ/3/100

פורסמה למתן תוקף ברשומות בי.פ. 2190, ביום 29.01.1976.

מטרת התכנית - שינוי בגבולות המגרשים והתאמתם למצב הקיים, והרחבת דרכים קיימות והפיכת שטח לתכנון למגורים, ולשטחים לבנייני ציבור.

התכנית מסווגת את החלקה כאזור מגורים א'[4].

עיקרי הוראות בנייה לאזור מגורים:

גודל מגרש מינימלי	:	500 מ"ר.
שטח בנייה מותר	:	180 מ"ר בקומה אחת או 220 מ"ר בקוטג'.
מס' קומות	:	1 או קוטג'.
מס' יח"ד	:	1, על מגרשים ששטחם מעל 1,000 מ"ר מותר להקים 2 יח"ד עם קיר משותף.
קווי בניין	:	חזית - לפי המסומן בתשריט, צדדי - 3 מ', אחורי - 4 מ'.

תכנית זמ/4/100

פורסמה למתן תוקף ברשומות בי.פ. 2444, ביום 15.06.1978.

התכנית מסווגת את החלקה כאזור מגורים א' קיים ודרך מוצעת.

בשטח זה תחולנה ההוראות והתקנות (אחוזי בניה, גובה הקומות, מס' יח"ד, הריסה וכו') כפי שמתחייבות מן התכנית המפורטות מס' זמ/3/100, בר/98, ות.ש.צ 3/62/1 למעט השינויים הנובעים מהגשתה של תכנית זו.

[4] לפי תשריט מתוך אתר המפות הממשלתי gov-map (חלק ממגרש 12).

לא נמצא תשריט באתר הוועדה המקומית לתכנון ובניה יבנה, באתר משרד האוצר - מנהל התכנון, באתר רמ"י.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | פקס' 02-6227881 | נייד 052-6130098 | דוא"ל mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 91440

<u>תכנית זמ/600</u>

פורסמה למתן תוקף ברשומות בי.פ. 2559, עמוד 2029, ביום 16.08.1979.

התכנית מסווגת את החלקה כאזור מגורים א' - מבנן[5] 6, עם הוראות בניה, כדלקמן:

גודל מגרש מינימלי	:	650 מ"ר.
חזית מינימלית למגרש	:	24 מ'.
אחוז בניה מכסימלי כולל (לרבות מרפסות וכו')	:	30% בקומה אחת, או 50% בקוטג' + 15 מ"ר למבנה עזר, 15 מ"ר למוסך לדירה.
גובה או מס' קומות מכסימלי	:	1 או קוטג'.
מס' דירות מכסימלי לדונם (נטו)	:	2 למגרש מינימלי.
קווי בניין	:	צדדי - 3 מ', אחורי - 6 מ'.

<u>תרש"צ 3/62/28</u>

אושרה בוועדת תיאום לשיכונים ציבוריים 28.02.1996.

מטרת התכנית - קביעת תכנית ברת תוקף ל"שיכון ציבורי" לביצוע פעולות מדידה ורישום בפנקסי המקרקעין בהתאם לחוק.

תכנית זו באה להסדיר רישום מקרקעין בלבד על פי מצב פיתוח והבנייה בשטח ואינה מבטלת הוראות קיימות על פי תכנית בניין עיר מאושרת בכל הנוגע לזכויות הבניה.

הנכס מסומן באזור מגורים, חלק ממגרש 26.

<u>תכנית יב/600/א'</u>

פורסמה למתן תוקף ברשומות בי.פ. 4447, עמוד 128, ביום 10.10.1996, בעיתונים ביום 22.10.1996.

התכנית קובעת הוראות בנייה למרתפים שיחושבו כשטח שירות.

<u>להלן הוראות הבנייה</u>:

- שטח המרתף לא יעלה על היקף הבניין העיקרי במפלס הכניסה.
- גובה המרתף לא יעלה על 2.2 מ'.
- הכניסה למרתף תהיה מתוך יח"ד שמתחתיה הוא בנוי ולא תותר כניסה חיצונית למרתף (הוראה זו אינה חלה על מרתפים קיימים בהם אושרו בעבר כניסה חיצונית).
- לא תותר הקמת מטבחים ומתקנים סניטרים במרתף.
- מפלס קומת הכניסה לא יעלה על 1.20 מ' מפני הקרקע האבסולוטיים.
- חלונות למרתף יותרו רק בגובה שלא יעלה על 40 ס"מ (הוראה זו אינה חלה על מרתפים קיימים בהם אושרו בעבר חלונות גבוהים יותר).
- השימושים המותרים: מקלט, מחסנים ביתיים לשימוש דיירי הבית וביניהם מה שמוגדר כיום כמבנה עזר.
- הוראות כלליות: הועדה המקומית רשאית להתנות הקמתם של מרתפים בהריסתם של מחסנים קיימים, הבנויים מחוץ לבניין והכללתם בתוך הבניין העיקרי או המרתף.

[5] שטח שלגביו יכינו תכנית מפורטת על מנת להישאר במסגרת הצפיפות, הקצאת שטחי הציבור והוראות אחרות של תכנית זו.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 91440

הקמתם של מרתפים בבניינים חדשים תורשה רק בתנאי שתמנע הקמת מחסנים מחוץ לשטח הבניין העיקרי.

אוורור המרתף יתוכנן ויבוצע עפ"י הנחיות המשרד לאיכות הסביבה, שתמנע הצטברות של גז רדון במרתף.

<u>תכנית יב/600 ב</u>

פורסמה למתן תוקף ברשומות בי.פ. 5177, עמוד 2185, ביום 05.05.2003.

מטרת התכנית - קביעת הוראות בדבר התקנת תשתיות תת קרקעיות בתחום מרחב התכנון ומרחב השיפוט של יבנה. כל תשתיות החשמל (כולל תאורה עירונית), הטלפון, הטלוויזיה כולל בכבלים תהיינה תת קרקעיות לרבות קווי מתח גבוה ומתח נמוך להוציא קו מתח עליון ועל.

<u>מצב חדש</u>[6]

<u>תכנית מס' 404-0119792 (יב/מק//1/3/4/100)</u>

פורסמה למתן תוקף ברשומות בי.פ. 7261, עמוד 5947, ביום 09.05.2016.

<u>מטרות התכנית</u>:

- איחוד וחלוקה לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התו"ב.
- פיצול חלקה בת שתי יח"ד קיימות הבנויות בקיר משותף, לשתי יח"ד נוספות בקיר משותף על פי התשריט. סה"כ 4 יח"ד בחלקה.
- שינוי קווי בניין.
- קביעת מיקום חניות בתחום המגרשים.
- הגדרת זכויות בניה.
- הוראות בדבר אלמנטים להריסה.
- הגדלת תכסית בתא שטח 101.
- שטח מגרש מינימלי - 325 מ"ר.
- אין בשינויים הנ"ל משום תוספת זכויות בנייה.

<u>עיקרי הוראות התכנית</u>:

- חלוקת החלקה ל - 4 יח"ד (במקום 2 קיימות) בבניה בקיר משותף.
- קביעת זכויות וקווי בניה:

  שינוי בקו בניין דרומי מ - 5 מ' ל - 4 מ'.

  קווי בניין פנימיים בין המגרשים, שלא בקיר משותף - 3 מ'.
- בתחום כל מגרש הוגדרו שתי חניות, מתוכן אחת מקורה.
- אין תוספת זכויות בנייה.
- אלמנטים קיימים להריסה - ע"פ התשריט.
- הגדלת התכסית בתא שטח 101 מ - 30% ל - 31.81%.

[6] בהתאם להסכמות הצדדים - לעניין זה ראה בהרחבה האמור בסעיף 12 - מבוא.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 91440

<u>תנאים למתן היתרי בניה</u>:

- הריסת מבנים ומדרגות, על פי המסומן בתשריט.
- התכנסות לגבולות סטטוטוריים בתא שטח 102.
- אטימת יחידות דיור נוספות בקומת המרתף, שלא הוגדרו בתב"ע.
- הקטנת גובה חלונות במרתף והתאמתו להוראות תב"ע יב/600/א', כולל סגירת כניסה נפרדת למרתף.
- תוספת בתשתיות עבור המגרשים החדשים וכן אבן שפה מונמכת בכניסה לחניות בכל מגרש תהיה על ידי ועל חשבון היזם.
- הגשת תצ"ר ואישור הועדה המקומית.

שימושים – שני בתים צמודי קרקע, דו משפחתיים בתחום החלקה, המיועדים ל-4 יחידות דיור.

התכנית מסווגת את החלקה כאזור מגורים א', עם הוראות בניה, כדלקמן:

תא שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטח עיקרי (מ"ר)	שטח שירות עילי (מ"ר)	שטח שירות תת קרקעי (מ"ר)	אחוזי בניה כוללים	תכסית	מס' יח"ד	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות עיליות
101	435	217.5	30 (1)	138.37	50%	31.81%	1	10	2
102	514	257	30 (1)	154.2	50%	30%	1	10	2
103	325	162.5	30 (1)	97.5	50%	30%	1	10	2
104	325	162.5	30 (1)	97.5	50%	30%	1	10	2

<u>קווי בניין</u>:

- תא שטח 101: צידי ימני - 0 מ', צידי שמאלי - 3 מ', אחורי - 3 מ', קדמי - 5 מ'.
- תא שטח 102: צידי ימני - 4 מ', צידי שמאלי - 0 מ', אחורי - 3 מ', קדמי - 5 מ'.
- תא שטח 103: צידי ימני - 3 מ', צידי שמאלי - 0 מ', אחורי - 3 מ', קדמי - 5 מ'.
- תא שטח 104: צידי ימני - 0 מ', צידי שמאלי - 4 מ', אחורי - 3 מ', קדמי - 5 מ' (2).

<u>הערות לטבלת הזכויות</u>:

(1) 15 מ"ר מחסן ו - 15 מ"ר חניה מקורה.

(2) בתחום הרדיוס מגיע ל - 4.3 מ' - ראה תשריט.

<u>הערות ברמת הטבלה</u>:

- בנוסף לחנייה מקורה, תוקצה חנייה נוספת שאינה מקורה בכל תא שטח.
- מרתף בקונטור הבית על פי יב/600/א'.
- מחסן 15 מ"ר על פי יב/600/א', שיבנה בחלק אינטגרלי מהמבנה ובתחום קווי הבניין.

<u>חלוקה ו/או רישום</u>:

- השטחים הכלולים בתכנית זו יאוחדו ויחולקו מחדש בהתאם לתשריט ולטבלת ההקצאות.
- השטחים בתכנית זו המיועדים לשטחי ציבור ירשמו על שם הרשות המקומית.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 91440

<u>תכנית מתאר כוללנית ליבנה מס' 404-0273557</u>[7]

פורסמה למתן תוקף ברשומות בי.פ. 7640, עמוד 2248, ביום 13.12.2017, בעיתונים ביום 21.12.2017.

תכנית מתאר כוללנית לעיר יבנה, המקרקעין מסווגים ביעוד למגורים בתחום מתחם 4, המתחם כולל את השכונות נאות שז"ר ורמות בן צבי. תנאי לדיון בתוכניות מפורטות המוסיפות יחידות דיור בתחום המתחם הינו הכנת מסמך מדיניות למתחם. **תכנית שמכוחה לא ניתן להוציא היתרים או הרשאות.**

<u>תכנית מס' 404-0686881</u>

פורסמה למתן תוקף ברשומות בי.פ. 8227, עמוד 10480, ביום 07.05.2019.

מטרת התכנית - חלוקה מחדש של חלקה מס' 42 בגוש 5169 לפי פרק ז' לחוק התו"ב, ללא שינוי בזכויות הבניה.

<u>שימושים</u>:

שני בתים צמודי קרקע, דו משפחתיים בתחום החלקה, המיועדים ל - 4 יח"ד.

התכנית מסווגת את החלקה כאזור מגורים א', עם הוראות בניה, כדלקמן:

תא שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטח עיקרי (מ"ר)	שטח שירות עילי (מ"ר)	שטח שירות תת קרקעי (מ"ר)	אחוזי בניה כוללים	תכסית	מס' יח"ד	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות עיליות
101	462	231	30 (1)	138.37	50%	30%	1	10	2
102	485	242.5	30 (1)	154.2	53%	32%	1	10	2
103	325	162.5	30 (1)	97.5	50%	30%	1	10	2
104	327	162	30 (1)	97.5	50%	30%	1	10	2

<u>קווי בניין</u>:

- תא שטח 101: צידי ימני - 0 מ', צידי שמאלי - 3 מ', אחורי - 3 מ', קדמי - 5 מ'.
- תא שטח 102: צידי ימני - 4 מ', צידי שמאלי - 0 מ', אחורי - 3 מ', קדמי - 5 מ'.
- תא שטח 103: צידי ימני - 3 מ', צידי שמאלי - 0 מ', אחורי - 3 מ', קדמי - 5 מ'.
- תא שטח 104: צידי ימני - 0 מ', צידי שמאלי - 4 מ', אחורי - 3 מ', קדמי - 5 מ' (2).

<u>הערות לטבלת הזכויות</u>:

(1) 15 מ"ר מחסן ו - 15 מ"ר חניה מקורה.

(2) בתחום הרדיוס מגיע ל - 4.3 מ' - ראה תשריט.

<u>חלוקה ו/או רישום</u>:

- השטחים הכלולים בתכנית זו יאוחדו ויחולקו מחדש בהתאם לתשריט ולטבלת ההקצאות.
- השטחים בתכנית זו המיועדים לשטחי ציבור ירשמו על שם הרשות המקומית.

[7] תכנית זו אינה מפורטת בחוות דעת הצדדים.

מעיון בתכנית עולה כי תכנית זו הינה תכנית מתאר כוללנית לעיר יבנה שמכוחה לא ניתן להוציא היתרים או הרשאות ועל כן אינה רלוונטית באומדן ההשבחה – בהתאם להוראות תיקון 126.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 91440

הערות ברמת הטבלה:

- בנוסף לחנייה מקורה, תוקצה חנייה נוספת שאינה מקורה בכל תא שטח.
- מרתף בקונטור הבית על פי יב/600/א'.
- מחסן 15 מ"ר על פי יב/600/א, שיבנה בחלק האינטגרלי מהמבנה ובתחום קווי הבניין.

רישוי

להלן תמצית מידע הרישוי, בהתאם למידע שנמסר בין היתר מאת הצדדים:

א. היתר בניה – היתר מס' 20161164 מיום 25.05.2017.

מהות הבקשה: צמודי קרקע - תוספת בניה (אישור מצב קיים - תוספת שטחים וממ"ד).

להלן טבלת השטחים מתוך תכנית להיתר בניה:

קומה	עיקרי קיים	עיקרי מוצע	העברת מחסן לשטח עיקרי	סה"כ שטח עיקרי	ממ"ד מוצע	מחסן מוצע	מרתף קיים	מרתף מוצע	חניה מקורה מוצעת	סה"כ שטח שירות	סה"כ הבניין	משטחים לא מקורים
מרתף	-	-	-	-	12.5	13.63	113.54	20.37	-	160.04	160.04	27.23
קרקע	76.96	40.36	8	125.32	-	-	-	-	15	15	140.32	8.91
א'	81.27	31.6	-	112.87	-	-	-	-	-	-	112.87	-
סה"כ	**158.23**	**71.96**	**8**	**238.19**	**12.5**	**13.63**	**113.54**	**20.37**	**15**	**175.04**	**413.23**	**36.14**

ב. היתר בניה[8] – היתר מס' 20171212 שאושרה בישיבה מס' 201720 מיום 13.12.2017.

מהות הבקשה: הקמת בית מגורים חדש חצי מדו משפחתי הכולל מרתף, חניה מקורה, ממ"ד, גדרות.

להלן טבלת השטחים מתוך תכנית להיתר בניה:

קומה	עיקרי מוצע	סה"כ שטח עיקרי	ממ"ד מוצע	מרתף מוצע	חניה מקורה מוצעת	מחסן מוצע	סה"כ שטח שירות	סה"כ הבניין	משטחים לא מקורים
מרתף	-	-	12.50	73.31	-	-	85.81	85.81	-
קרקע	81.89	81.89	-	-	14.98	12.81	27.79	109.68	-
א'	79.86	79.86	-	-	-	-	-	79.86	6.38
סה"כ	**161.75**	**161.75**	**12.50**	**73.31**	**14.98**	**12.81**	**113.60**	**275.35**	**6.38**

החלטה זו איננה מהווה חוות דעת אדריכלית ו/או הנדסית, האמור הינו לצורכי החלטה זו בלבד.

[8] לא הוצג בפני היתר המילולי.

מעיון באתר הוועדה המקומית עולה כי היתר הבניה ותכנית ההיתר לא סרוקים ולכן הסתמכתי על צילום של תכנית ההיתר החתומה שנמסרה ע"י שמאי המבקש.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 91440

10. מצב משפטי

נסח רישום מקרקעין

בהתאם להעתק נסח רישום מקרקעין אינטרנטי מס' 132515 מיום 02.07.2020, המהווה העתק רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים, המתנהל בלשכת רישום המקרקעין רחובות, להלן עיקרי תמציתו:

גוש	:	5169.
חלקה	:	42.
שטח החלקה	:	1,599 מ"ר.
תת חלקה	:	1.
שטח תת-חלקה	:	332.20 מ"ר.
שטחים נוספים	:	מחסן שאינו הצמדה 109.60 מ"ר.
הצמדות	:	קרקע כולל מתחת למבנה 812 מ"ר.
בעלויות	:	עיינו אלון, החלק בנכס 1/5 – מכר ללא תמורה. עייני מורן, החלק בנכס 1/5 – מכר ללא תמורה. עייני אפרים, החלק בנכס 3/5 - עודף.
תקנון	:	מוסכם.
החלק ברכוש המשותף	:	114/220.
הערות	:	נרשמו הערות בדבר אתר עתיקות. נרשמה הערה בדבר העברה לזרים לטובת מדינת ישראל.

תיק בית משותף (עיקרי תמצית)

בהתאם לצו רישום בית בפנקס הבתים המשותפים, נרשם הבית שעל חלקה 42 בגוש 5169 בפנקס הבתים המשותפים.

הבית הוא בן 2 קומות ומכיל שתי דירות קוטג':

חלקת משנה מס' 42/1 - הנכס נשוא ההחלטה - דירת קוטג' בקומות קרקע וראשונה המסומנת בתשריט במספר 1 ושטח רצפתה 332.20 מ"ר, ולה הצמדה של קרקע כולל מתחת למבנה בשטח של 812 מ"ר ומחסן שאינו הצמדה בשטח של 109.60 מ"ר, לדירה חלק של 114/220 ברכוש המשותף.

חלקת משנה מס' 42/2 - דירת קוטג' בקומות קרקע וראשונה המסומנת בתשריט במספר 2 ושטח רצפתה 273.10 מ"ר, ולה הצמדה של קרקע כולל מתחת למבנה בשטח של 787 מ"ר ומחסן שאינו הצמדה בשטח של 93.60 מ"ר, לדירה חלק של 106/220 ברכוש המשותף.

תקנון מוסכם - מעיון בתקנון עולה כי זכויות בניה עתידיות אם תהיינה, בעלי הדירות יהיו רשאים להוסיף תוספת בניה לדירתם ובתנאי שיקבלו תחילה את הסכמת רשות מקרקעי ישראל והרשויות המוסמכות לתכנון ובניה.

הסכמת בעלי הדירות בבית המשותף לבנות תוספת דלעיל נתונה בזאת מראש.

כל בעל דירה יהא רשאי להגיש בקשה לתיקון צו רישום הבית המשותף כדי להתאימו, לתוספת הבניה שבוצעה על ידו ויתר בעלי הדירות נותנים בזה את הסכמתם מראש.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 91440

<u>הסכם מתנה</u>

בהתאם לאמור בהעתק הסכם מתנה מיום 22.08.2018, להלן עיקרי תמציתו:

בין	:	עייני אפרים.
לבין	:	עייני אלון ומורן.
עיקרי ההסכם	:	נותן המתנה הינו הבעלים הרשומים בלשכת רישום המקרקעין של מגרש בשטח של 812 מ"ר עליו בנוי בית צמוד קרקע בשטח של 332 מ"ר הידוע כגוש 5169 חלקה 42/1, ברחוב דוד אלעזר 33, יבנה. נותן המתנה מעביר בזה, מרצונו החופשי והכן ללא כל אינוס או כפיה וללא כל תמורה, את זכויותיו בחלק מהמגרש הידוע כגוש 5169 חלקה 42/1 בשטח 327 מ"ר ברחוב דוד אלעזר 33, יבנה, כמפורט בתשריט נספח ב' המסומן בכחול המהווים 2/5 (כ - 40%) מכלל הזכויות בכל המגרש.

<u>איגרת זכאות לבעלות בתמורה מאת רשות מקרקעי ישראל</u>

בהתאם לאיגרת זכאות לבעלות בתמורה מאת רשות מקרקעי ישראל המופנה למר עייני אפרים, מתאריך 01.02.2015, להלן עיקרי תמציתו:

בהתאם לחוק רשות מקרקעי ישראל, התש"ך 1960 ולהחלטת מועצת מקרקעי ישראל מס' 1370 בדבר ביצוע רפורמה בניהול מקרקעי ישראל, רשות מקרקעי ישראל (להלן: "הרשות"), מאשרת כי שולמה מלוא התמורה עבור הקניית זכות הבעלות בנכס שהינך חוכר.

בשלב זה זכות הבעלות טרם נרשמה על שמך בלשכת רישום המקרקעין ועל כן הונפקה עבורך איגרת זו. היטל השבחה, באם יידרש, בין מהרשות ובין מהחוכר, יחול במלואו על החוכר, וזאת ללא זכות להשבה כלשהי ועל אף האמור בכל דין.

כתובת: רחוב דוד אלעזר 33, יבנה, גוש 5169, חלקה 43, שטח 812 מ"ר, מגרש 12 לפי תכנית זמ/3/100.

<u>שונות</u>

א. לא קיימת מחלוקת בין הצדדים באשר לזכויות בנכס.

ב. מעיון בהעתק נסח רישום מקרקעין האינטרנטי מפנקס בתים משותפים ובמסמכי הבית המשותף עולה כי שטח החלקה הנו 1,599 מ"ר, והינה כוללת 3 תתי חלקות, כאשר 2 תתי חלקות הינן דירות קוטג', קיימת הצמדה ספציפית של שטח קרקע לכל תת חלקה.

ג. בהמשך לבקשתי, לא נתקבל הסכם שיתוף מכל סוג שהוא לתת חלקה 1 - נשוא ההחלטה, בין עייני אפרים המתגורר בצמוד קרקע בבניה ותיקה בחלק המערבי לבין עייני אלון ומורן המתגוררים בצמוד קרקע בבניה חדשה בחלק המזרחי, לצורך אומדן ההשבחה, הקרקע מחולקת בהתבסס על התכנית מס' 404-0119792. **יובהר כי החלק היחסי להגדרת זכויות הנישום האמור בהחלטה זו הינו בהתאם להגדרת המשיבה בחוות דעתה**, הגדרה זו הינה עניין משפטי וככל שהמבקש חולק על כך עומדת בפניו האפשרות להגשת ערר.

למען הסר ספק, החלטה זו איננה מהווה חוות דעת משפטית, אין באמור בהחלטה זו לקבוע ו/או להעיד על הזכויות הקנייניות ו/או החוזיות במקרקעין נשוא ההחלטה, האמור הינו בהתאם לדרישת הוועדה המקומית וכעולה מחוות דעת המבקש, יובהר כי נתבקשתי לאומדני גובה ההשבחה ולא לשאלת "עצם החיוב".

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 91440

11. <u>עקרונות, גורמים ושיקולים</u>

באומדן שווי ההשבחה למקרקעין, הובאו בחשבון בין היתר העקרונות, הגורמים והשיקולים כדלהלן:

11.1 בהתאם להוראות סעיף 1 (א) בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965:

"**השבחה**" - עליית שוויים של מקרקעין **עקב אישור תכנית**, מתן הקלה או התרת שימוש חורג;

"**מימוש זכויות**", במקרקעין - אחת מאלה:

(1) קבלת היתר לפי חוק זה לבניה או לשימוש בהם שלא ניתן היה לתיתו אלמלא אישור תכנית מתן הקלה או התרת שימוש חורג שבעקבותיהם חל היטל השבחה;

(2) התחלת השימוש בהם בפועל כפי שהותר לראשונה עקב אישור התכנית שבעקבותיו חל היטל השבחה, ואולם לא יראו בהתחלת שימוש מכוח אישור לשינוי שימוש לפי סעיף 145ה כמימוש זכויות;

(3) העברתם או העברת החכירה לדורות בהם, בשלמות או חלקית, או הענקת זכויות בהם הטעונה רישום בפנקסי המקרקעין, בתמורה או ללא תמורה, אך למעט העברה מכח דין והעברה ללא תמורה מאדם לקרובו;.....

11.2 נתבקשתי להכריע במחלוקת שבין הצדדים בדבר אומדן שווי ההשבחה אשר חלה במקרקעין כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965.

11.3 טענות הצדדים והעובדות השנויות במחלוקת ומסמכים שונים אשר הוצגו על ידי הצדדים.

11.4 ביקור חיצוני בנכס ובסביבתו.

11.5 מאפייני הנכס, מאפייני מיקום וסביבה.

11.6 רמת הפיתוח והתשתיות.

11.7 רע"א 4217/04 ציון פמיני נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים - ההשבחה ככל שישנה מחושבת לכל תוכנית בנפרד "בשיטת המדרגות".

11.8 המועדים הקובעים.

11.9 למען הסר ספק, החלטה זו הינה למטרתה בלבד.

11.10 מחירי מקרקעין במועד הקובע ומתן מקדמי התאמה למקרקעין נשוא ההחלטה.

11.11 מצב תכנוני, רישוי – לצורכי החלטה זו בלבד, האמור אינו מהווה חוות דעת אדריכלית/הנדסית.

11.12 מצב משפטי – החלטה זו אינה מהווה חוות דעת משפטית, אין באמור בהחלטה זו לקבוע ו/או להעיד על הזכויות הקניינית ו/או החוזיות במקרקעין נשוא ההחלטה, האמור הינו בהתאם לדרישת המשיבה (וועדה מקומית) ובהתאם לאמור בחוות דעת המבקש, נתבקשתי לאומדני גובה ההשבחה ולא לשאלת "עצם החיוב" (קרי, זהות הנישום – החייב).

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 91440

12. עמדות הצדדים, הכרעה

אומדן ההשבחה בהתאם לשומות הצדדים:

גורם ההשבחה	מועד קובע	השבחה-שומת המשיבה[9]	השבחה-שומת המבקש
404-0119792	24.05.2016	₪ 415,290	אין השבחה
404-0686881	22.05.2019	אין השבחה	אין השבחה

העובדות שאינן שנויות במחלוקת

א. החלטה זו עניינה לתת-חלקה 1 בלבד, שמאי המבקש מייצג את בעלי תת-חלקה 1 בלבד.

ב. איתור וזיהוי הנכס בתת-חלקה 1, בהתאם לנתוני הצדדים.

ג. התוכניות החלות על החלקה.

ד. מועדים הקובעים.

ה. מצב משפטי.

ו. העדר השבחה בגין תוכנית 404-0686881 – לעניין תת חלקה 1 בלבד, ראה הכרעתי בעניין.

העובדות השנויות במחלוקת

מבוא

תיאור העובדות – בהתבסס על מסמכים מהצדדים ומידע בע"פ שנמסר בדיון, במקרה דנן מדובר על חלקה מס' 42 בגוש 5169, חלקה זו צורתה הינה כעין דמוי מלבן, המשתרעת בחזיתה המערבית ברח' דוד אלעזר, ובחזיתה המזרחית והדרומית ברח' הנביאים, סה"כ שטחה הכולל של החלקה הינו 1,599 מ"ר.

חלקה זו מפוצלת לשתי תתי-חלקות, תת-חלקה 1 ששטחה הינו 812 מ"ר (הנכס נשוא החלטה זו), ותת-חלקה 2 ששטחה הינו 787 מ"ר.

בחזית הפונה לרחוב דוד אלעזר בתחום תתי-החלקות ישנו מבנה וותיק דו-משפחתי, כאשר יח"ד הממוקמת על תת-חלקה 1 בכתובת דוד אלעזר 33, ואילו היח"ד הממוקמת על תת-חלקה 2 בכתובת דוד אלעזר 31.

בצדם המזרחי של תתי-החלקות האמורות, ישנו מבנה חדש דו-משפחתי, כאשר יח"ד הממוקמת על תת-חלקה 1 בכתובת הנביאים 32, ואילו היח"ד הממוקמת על תת-חלקה 2 בכתובת הנביאים 30.

בהתאם לתכנית 404-0119792 (יב/מק/1/3/4/100) (09.05.2016), כל תת-חלקה פוצלה ל-2 מגרשים, תת-חלקה 1 כוללת את מגרש 102 (חזית רח' דוד אלעזר/מבנה וותיק) ומגרש 104 (חזית רח' הנביאים/מבנה חדש), ואילו תת-חלקה 2 כוללת את מגרש 101 (חזית רח' דוד אלעזר/מבנה וותיק) ומגרש 103 (חזית רח' הנביאים/מבנה חדש).

תת-חלקה 1 הינה ע"ש אפרים עייני (ובנו אלון וכלתו מורן), ותת-חלקה 2 הינה ע"ש אליהו עייני.

---

[9] יוער כי שמאי המשיבה ערך אומדן השבחה לכל החלקה מס' 42 בגוש 5169.
החלטה זו לתת חלקה 1 בגו"ח 5169/42 בלבד, בהתבסס על חוות הדעת מטעם המבקש.
לעניין תת חלקה 2, כפי שנמסר מאת שמאי המבקש בהחלטה זו, איננו מייצג אותו.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 91440

מצב תכנוני – על החלקה יש רצף תכנוני, תכנית בר/100 (30.01.1969), זמ/3/100 (29.01.1976), זמ/4/100 (15.06.1978), זמ/600 (16.08.1979), תרש"צ 3/62/28 (28.02.1996), יב/600/א' (22.10.1996), יב/600ב (05.05.2003), 404-0119792 (09.05.2016), 404-0273557 (21.12.2017), 404-0686881 (07.05.2019).

שומת השבחה ראשונה בנכס – ביום 02.04.2017 הוכנה שומת השבחה מטעם המשיבה אשר נערכה ע"י השמאי יעקב בן דוד, כעולה מחוות דעת זו, כדלקמן:

חושבה השבחה מלאה לכלל החלקה, כאשר מצב חדש הינו תוכנית 404-0119792 (09.05.2016) ואילו מצב קודם הינו כלל התוכניות שקדמו לה – סך היטל ההשבחה 313,411 ₪ לכלל החלקה ובנוסף למגרש 101 בין הגדלת תכסית 6,102 ₪ (תת-חלקה 2).

כמו כן, חושבה השבחה בגין הקלות שניתנו ע"פ היתר בניה מס' 20161164 (25.05.2017)-תוספת לקיים כאשר לתת-חלקה 1 היטל השבחה 899 ₪, ולתת-חלקה 2 1,942 ₪.

בהתאם למסמכים שנמסרו ולמידע שנמסר בע"פ עולה כי סכום ההיטל 313,411 ₪ חולק לכל תת-חלקה כמחצית לחיוב (156,705.5 ₪) ולזה התווספו החיובים הרלוונטיים לכל תת-חלקה, קרי, תת-חלקה 1 סה"כ כ- 157,604 ₪, ותת-חלקה 2 כ-164,79.5 ₪.

ע"פ מידע שנמסר מאת המשיבה, על שומה זו לא הוגש ערר, ע"י תת-חלקה 1 שולם סך של 157,503.3 ₪ ועל ידי תת-חלקה 2 שולם סך של 158,447.18 ₪.

יוער, כי בנוסף להיתר הבניה הנ"ל, ביום 13.12.2017 ניתן היתר בניה מס' 20171212 לבניית בית המגורים החדש בתת-חלקה 1 (מגרש 104), שבעינינו לא נמסרה כל שומה מאת המשיבה.

כעולה מהאמור, שולמו ע"י בעלי הזכויות מלוא הזכויות הניתנות בהתאם לתכנית 404-0119792 (יב/מק/1/3/4/100) (9.5.2016).

שומת השבחה שניה בנכס – ביום 24.05.2020 הוכנה שומת השבחה מטעם המשיבה אשר נערכה ע"י השמאי יעקב בן דוד, כעולה מחוות דעת זו, כדלקמן:

בהתאם לבירור לשם ההבנה מהו גורם המימוש תחילה נטען בהתאם לבקשה למידע מוקדם, בהתאם לבירור שנערך בדיון בעניין זה עולה כי ייתכן כי לא הוגשה ע"י בעלי הזכויות בקשה שכזו כלל.

יחד עם האמור, כפי הנראה הלכה למעשה, חוות דעת זו מהווה תיקון שומה לחוות הדעת הקודמת, כמו כן חושבה השבחה לתוכנית נוספת אחרת (404-0686881).

בחוות דעת זו חושבה השבחה מלאה לכלל החלקה כאשר מצב חדש הינו תוכנית 404-0119792 (יב/מק/1/3/4/100) (09.05.2016) ואילו מצב קודם הינו כלל התוכניות שקדמו לה – סך היטל ההשבחה 319,511 ₪, אבל הפעם חוות הדעת מטעם המשיבה חילקה השבחה זו לכל תת-חלקה בנפרד, תת-חלקה 1 סך של 207,645 ₪, ותת-חלקה 2 סך של 111,866 ₪.

מהאמור עולה, כי למעשה הוגדל חיוב היטל ההשבחה לתת-חלקה 1 (נשוא החלטה זו), ואילו לתת-חלקה 2 הוקטן חיוב היטל ההשבחה – וזאת ביחס לפיצול החיוב בחוות דעת המשיבה הקודמת.

כמו כן, נבחנה השבחה לתוכנית נוספת, תכנית 404-0686881 (07.05.2019), כאשר בהתאם לחוות דעת המשיבה לתת-חלקה 1 אין השבחה מכוח תכנית זו, ולתת-חלקה 2 ישנו היטל השבחה של 29,515 ₪.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 91440

סיכום, מהאמור עולה כי בשתי חוות דעת המשיבה הנ"ל, הינה מכירה במצב הקודם בזכויות התכנוניות של בעלי תתי החלקות בכל התוכניות אשר קדמו לתכנית 404-0119792 (יב/מק/1/3/4/100) (09.05.2016) והמבקשים אינם חולקים על כך, כמו כן, לעניין שומת ההשבחה הראשונה (משנת 2017) גורם המימוש הינו בקשה להיתר בניה אף שאינו ממצה את מלוא זכויות הבניה, חושבה השבחה מלאה (והקלות) ובעלי הזכויות לא חלקו על כך ואף שילמו את היטל ההשבחה אשר נדרש בגינה.

לעניין תיקון חוות דעת המשיבה (כפועל יוצא), כעולה מחוות דעת המשיבה לעניין ההשבחה מכוח תכנית 404-0119792 (יב/מק/1/3/4/100) (09.05.2016) לא הוגדל סה"כ חיוב היטל ההשבחה, אם כי בוצעה חלוקה אחרת בין בעלי תתי-החלקות לעניין אופן חלוקת ההיטל.

בעניין זה, היות ולא היה גורם מימוש (בקשה להיתר בניה, מכר, בקשה למידע מוקדם), נשאלת השאלה האם למעשה ניתן לראות בשומת השבחה זו הלכה למעשה תיקון של שומת המשיבה?

בהתאם להוראות סעיף 14 (ו) לתוספת השלישית, ציטוט: "הועדה המקומית רשאית לשנות את השומה רק מנימוקים שעניינם טעות בפרטי המקרקעין, הנתונים הפיזיים של המקרקעין, התכניות החלות על המקרקעין או הזכויות שיש לחייב במקרקעין".

לכאורה, מהאמור עולה כי לכאורה למשיבה סמכות לתקן את חוות דעתה, כאשר לא נמצא בהוראות התוספת השלישית הוראה בדבר פרק הזמן לעניין יכולת תיקון חוות דעת שכזו.

לעניין ההשבחה מכוח תכנית 404-0686881 (07.05.2019), כאמור לעניין ההשבחה מכוח תכנית זו לא נמצא גורם מימוש, כמו כן בהתאם לחוות דעת המשיבה לעניין תת-חלקה 1 אין השבחה, ואילו לעניין תת-חלקה 2 נמצא ע"י המשיבה כי ישנה השבחה בסך 29,515 ₪.

יוער, כי במקרה דנן, הוגש ערר רק ע"י בעלי תת-חלקה 1 המיוצג ע"י השמאי מר אלדד לוי, החלטה זו איננה מתייחסת להשבחה (ככל שישנה) לעניין תת-חלקה 2, באחריותה של המשיבה ליידע את בעלי תת-חלקה 2 בדבר חוות הדעת אשר הוכנה על ידה והכל בהתאם לנדרש ע"פ החוק.

הסכמות הצדדים – יוער תחילה כי הנכס נשוא ההחלטה וההסכמות האמורות הינן בדבר תת-חלקה 1 בלבד, בהתאם להסכמות הצדדים שניתנו בדיון, הצדדים מסכימים כי ההחלטה אשר תינתן בידי השמאי המכריע תהיה בהתאם לדרישת המשיבה, קרי, אומדן ההשבחה המלאה מכוח תכנית 404-0119792 (09.05.2016) ביחס לתוכניות שקדמו לה (תיקון שומה), ואומדן ההשבחה המלאה מכוח תכנית 404-0686881 (07.05.2019). לעניין גורם המימוש בהתאם לבקשה למידע מוקדם.

טיעוני הצדדים בהמשכם של דברים הינם למחלוקות בנושאים השמאיים בלבד, ולעניין השאלות המשפטיות העולות הובאו הסכמות הצדדים כאמור.

בעניין זה, מעבר להסכמות הצדדים, בהתאם להוראות סעיף 14 לתוספת השלישית עמדה בפני המבקש האפשרות לערור בפני ועדת ערר לפיצויים והיטל השבחה, משנקט המבקש באופן וולונטרי ועצמאי בהתאם להוראות סעיף 14 (ב)(1) לתוספת השלישית, "אם אין הוא חולק על החיוב כשלעצמו", הרי שעצם בחירתו באפשרות זו מאיינת את האפשרות להעלאת טענות בעניין זה בפני השמאי המכריע ומשכך בעניין זה אין בסמכותי להכריע בקביעת התוכניות המשביחות, חלק המימוש, וגורם המימוש.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 91440

בהתאם להוראות התוספת השלישית במקרה שלפנינו ובנסיבותיו ההכרעה הינה לגובה אומדני ההשבחה החלים על הנישום בהתאם לדרישת המשיבה (הוועדה המקומית) לרבות הגדרת התוכניות המשביחות חלק המימוש וגורם המימוש, ככל שהמבקש חולק על "עצם החיוב" בזכויות הללו לרבות הגדרת התוכניות המשביחות חלק המימוש, וגורם המימוש, הרי שעומדת לו הברירה בעניין זה לערור בפני וועדת ערר לפיצויים והיטל השבחה, ברירה אשר עמדה בפני המבקש טרם פנייתו לערר בפני שמאי מכריע יובהר כי אין בהחלטה זו לחסום את דרכו של הנישום לערור על עצם החיוב, ועל הגדרת התוכניות המשביחות ו/או חלק המימוש ו/או גורם המימוש.

<u>טענה מקדמית, גורם המימוש - מימוש בדרך של מכר/היתר בניה</u>

א. **שמאי המבקש** – מעיון בתחשיבים בשומת המשיבה עולה כי חושבה השבחה בגין מימוש מלא ואילו בעמוד השני בשומתו נרשם כי עילת ההשבחה הינה בגין מימוש חלקי להוצאת היתר בניה.

בתחשיב שומתי הבאתי בחשבון את ההשבחה בגין מימוש חלקי להוצאת היתר בניה וזאת בהתאם לטבלת השטחים שצורפה אל היתרי הבניה.

ב. **שמאי המשיבה** – בהתאם להודעת דוא"ל מיום 01.09.2020 מאת שמאי המשיבה מר יעקב בן דוד ממנה עולה כי בחוות דעתו השמאית נפלה טעות סופר וחישוב ההשבחה הינו לצורך רישום בטאבו - היינו מימוש מלא.

ג. **הכרעה** – לעניין זה ראה התייחסותי במבוא לעיל.

<u>טענות העוררים ביחס לתכנית מס' 0119792-404 (יב/מק//1/3/4/100)</u>

<u>מהות ההשבחה</u> – פיצול חלקה בה שתי יח"ד קיימות הבנויות בקיר משותף, לשתי יח"ד נוספות בקיר משותף על פי התשריט. סה"כ 4 יח"ד בחלקה. אין בשינויים הנ"ל משום תוספת זכויות בנייה.

<u>עובדה ראשונה</u> – **השבחה/אי השבחה עקב אישור תכנית מס' 0119792-404 (יב/מק//1/3/4/100)**

א. **שמאי המבקש** – קיימות מספר נקודות למחלוקת עם שומת המשיבה, כמפורט להלן:

- **מושע:** שמאי המשיבה לא הביא בחשבון מקדם מושע וזאת מאחר ולא קיים ולא נרשם הסכם שיתוף בדבר חלוקת זכויות הקניין של הקרקע, גם ברישום בטאבו.

לכן יש להביא בחשבון הפחתה בגין ריבוי בעלי זכויות על החלקה, לפי פרק 7 (חלק משפטי) לחוות הדעת וזאת ניתן לראות בהחלטת וועדת ערר 8091/15 אביעד אברהם ודקלה הק נ' ועדה מקומית לתכנון ובניה חדרה (פורסם בנבו).

לאור האמור לעיל, הובא בחשבון הפחתה של כ - 10% בגין מושע.

בדיון נטען כי לעניין המושע, כל החלקה 4 מבנים ב-4 מגרשים, נכון למועד הקובע בשנת 2016 קיימת מושע בנכס, מכיוון שאין חלוקה רישומית בין מגרש 102 ל-104, ולכן יש להביא בחשבון הפחתה למושע של 10%, אוסיף ואומר שאני כשמאי בנק בשומה שכזו אני מבקש מבעל הזכויות זיהוי חד-חד ערכי על הנכס, במקרה דנן אין זיהוי, וגם אין הסכם שיתוף רשום בין המגרשים.

בהתייחס למכתב המשיבה, הבית המשותף עושה חלוקה קניינית בין תת-חלקה 1 לתת-חלקה 2 אבל הוא לא עושה חלוקה בין כל תאי שטחי המגרשים.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 91440

- **יתרת זכויות בנייה/עלויות התאמה:** בגין יתרת זכויות הבנייה במצב החדש לבית המגורים הוותיק הבנוי (במגרש מס' 102), תוספת הזכויות הינה בין היתר לקומת המרתף ולתוספת זו נדרש עלויות ייחודיות וגבוהות מהסטנדרט כגון עלויות של חפירה, דיפון וכו'.
בקומות העליונות נדרש לתחזק ולחזק את המבנה הקיים ולהתאימו לבינוי החדש.
הבאתי בחשבון את מצבו הפיזי של הנכס והדרישה לעלויות תחזוקה והתאמה לבנוי הקיים.
לאור האמור לעיל הבאתי בחשבון מקדם של 0.7 על הצד המקל.

בדיון נטען כי יש להביא בחשבון במגרש מספר 102, מקדם התאמה לבינוי הקיים, מכיוון שתוספת הזכויות הינה בין היתר לקומת המרתף, נדרש לכך עלויות ייחודיות וברורות מהסטנדרט כגון: עלויות חפירה ודיפון, חיזוק הקומות העליונות, לכן הבאתי בחשבון מקדם של 0.7 על הצד הזהיר.
בעניין זה, אנו נשיב למכתב המשיבה, שמאי המשיבה טוען שקיימת יתרת זכויות בניה במצב הקודם ויש צורך בתוספת מקדם עלויות התאמה למצב הקודם כי יש יתרת זכויות בניה למימוש.
עובדתית הבית נכון לאישור התכנית (המועד הקובע) בנוי בהיקף של כ-270 מ"ר ולאור העובדה שלא נוצלו זכויות בניה נוספות ברור לנו כי לא קיימת כל כדאיות כלכלית לתוספת שטחי בניה נוספים על מבנה בהיקף בינוי מסוג זה.

- **צפיפות:** במועד הקובע על החלקה בנויים 2 יח"ד ולאחר אישור התכנית התווספו 2 יח"ד חדשות וזאת ללא שינוי בסל הזכויות.
בחנתי את תכנית הר/2929 מהעיר הרצליה אשר הגדילה בדומה את הצפיפות ביחידה נוספת לבתים צמודי קרקע בשכונת נווה עמל, הרצליה, אשר הינה שכונה ותיקה בעלת מאפיינים דומים כמו שכונת נאות שז"ר[10].
הבאתי בחשבון מקדם מותאם להפחתה בגין תוספת צפיפות של שתי יח"ד נוספות על החלקה במקדם של 0.9 על סמך ריכוז של הכרעות של שמאים מכריעים בגין הפחתה לצפיפות בשכונת נווה עמ"ל בעיר הרצליה.

- **שטח קרקע:** מעיון בשומת המשיבה עולה כי במצב הקודם שטח הקרקע שנלקח בחשבון הינו 800 מ"ר (מחצית משטח החלקה), אולם בפרק המשפטי בשומתו עולה כי במועד הקובע בהתאם לאישור זכויות של רשות מקרקעי ישראל נרשם כי למר עייני אפרים יש שטח קרקע של 812 מ"ר ולמר עייני אליהו שטח קרקע של 787 מ"ר, סה"כ 1,599 מ"ר.
לכן השטח שהובא בחשבון במצב הקודם בשומתי הינו 812 מ"ר.

- **דחיה למימוש תוכנית:** בתוכנית זו הוצבו תנאים למתן היתר בניה ובניהם כתנאי למתן היתר נדרש הכנת תצ"ר באישור הוועדה המקומית.
ניתן ללמוד מרצף האירועים כי הנפקת היתר בניה ממועד אישור התוכנית ארוך כשנה וזאת בהתאם לתנאים בתוכנית.
לאור האמור לעיל, הבאתי בחשבון מקדם דחיה בשיעור היוון 6% לשנה ומקדם דחיה משוקלל של 0.94.

[10] יוער כי הנכס ממוקם בשכונת רמות בן צבי.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 91440

בדיון נטען כי בעיון בתכנית משנת 2016, הוצבו תנאים למתן היתר, כגון הכנת תצ"ר, הריסת מבנים ומדרגות, ותוספת תשתית של אבן שפה על חשבון היזם, מרצף האירועים ניתן ללמוד שבעקבות התנאים והמשימות שנתנה התכנית, ארכה כשנה, ולכן הבאתי בחשבון מקדם דחייה של 0.94, שמאי המשיבה לא התייחס לכך.

ב. **שמאי המשיבה** – ההשבחה תחושב בהפרש בין שווי מצב קודם לשווי מצב חדש לכל המקרקעין.
תוספת שתי יח"ד נוספות וכן תוספת אחוזי בנייה.

הובא בחשבון שוליות לשטחי הבנייה הנוספים.

במכתב תשובתו נטען כי שמאי המבקש טוען כי למרות העובדה כי המגרש הנדון בשטח של 812 מ"ר שבמצב הקודם הותר לבנות יח"ד אחת בלבד ואילו במצב החדש ניתנה אפשרות לבנות יח"ד נוספת כך שבמקום שטח חצר שולית ניתן לבנות יח"ד מגורים נפרדת לא קיימת השבחה.
טענה זו דינה להידחות.

להמחשת הנושא אציג שתי עסקאות מכר ברחוב הצבעוני שבוצעו לאחרונה בה קיימים נתונים דומים.
בגוש 5194, חלקה 5, שטח חלקה 1.742 דונם ועליה בנויים בקצה החלקה שני בתי מגורים ותיקים עם קיר משותף.
לאחרונה אושרה תב"ע המוסיפה אפשרות להוסיף שתי יח"ד בחלקה העורפי של החלקה.
מגרשים בגודל 265 מ"ר ו - 273 מ"ר עם זכויות בנייה של שטח עיקרי 190 מ"ר, כל מגרש נמכר ביום 27.05.2020 בסך של 1,100,000 ₪.
מניתוח עסקאות אלו עולה כי שווי מ"ר מבונה נע בגבולות של 4,350 ₪/מ"ר.

למרות העובדה כי שתי יח"ד מגורים בעורף החלקה מגדילות את הצפיפות הרי שבאופן וודאי שוויה של יח"ד מגורים נוספת בחלקה מעלות את השווי של המקרקעין כי האלטרנטיבה של השימושים הינו שטח חצר שולית שתרומתה אינה גבוהה.

הסכם שיתוף / מושע - איני מסכים עם שמאי המבקש, לחוות דעתו צירף נסח רישום מקרקעין מפנקס בתים משותפים, אין כל מושע בנכס שרשום בפנקס בתים משותפים בה קיימת בירור ראוי לזכויות הקניינות של כל אחד מהצדדים בחלקה.
בדיון נטען כי לדעתי הייתה חלוקה ברורה בין בעלי הזכויות, וכל אחד ידע את חלקו ואין כל סיבה לבצע הפחתה בגין מושע וכיוצ"ב.
בעצם העובדה שהוכנה תשריט בית משותף, זאת אומרת הייתה חלוקה ולא היה כל ספק מי הבעלים לחלק מהחלקה, אין כל סיבה להפחתה – לסיכום החלוקה ברורה.

צפיפות - מיקום החלקה הינה בקרן רחובות הנביאים פינת דוד אלעזר כך שהחלק הנישום זוכה לשלוש חזיתות עם נגישות נוחה.

לטעמי ערכי השווי שהובאו בחשבון בחוות דעתי הינם בחוסר - ראה לעיל בשתי העסקאות ברחוב הצבעוני הוכח כי שווי מ"ר מבונה אקוו' למרות היות המגרש בעלת נתוני צפיפות גבוהים הינו בסך של 4,350 ₪/מ"ר.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 91440

לטענת שמאי המבקש זכויות בניה במצב הקודם בהיקף של 400 מ"ר שטח עיקרי מהווה את השימוש המיטבי. ניתן להתבונן על גודל בתי המגורים בסביבת הנכס ולהבחין כי לא בנמצא בתי מגורים בהיקף גדול אלא בשטחי בנייה סבירים כפי שקיימים כך שיתרת הזכויות במצב הקודם הינם שוליים שתרומתם נמוכה יחסית ולכן במצב החדש יש יתרון מובהק בהפיכת שטח שולי לעיקרי.
להלן הערות על תחשיב ההשבחה מטעם שמאי המבקש:

- **אחוזי הבנייה** - מצב קודם שמאי המבקש מעריך את מלוא אחוזי הבנייה ואילו במצב החדש במגרש 102 מתייחס אך ורק ליתרת זכויות הבניה הממומשות בבקשה להיתר הבניה ובהתעלם מיתרת זכויות הבניה שנותרו במגרש לאחר מימוש הרי שגם להם יש ערך מוסף כפי שנקבע במצב הקודם.
גם במגרש 104 שמאי המבקש מתייחס לשטח מבונה בבקשה להיתר ומתעלם מיתרת שטחי הבניה המוקנים בתב"ע.

- **שטח יתרת חצר** - במצב הקודם בשומת שמאי המבקש שטח זה הינו 735.04 מ"ר.
קיימת טעות - שטח מבונה בקומת הקרקע הינו 30% X 812 מ"ר + 30 מ"ר שטחי שירות הרי ששטח יתרת החצר הינו 538 מ"ר בלבד.

- **מקדמים אקו' לחצר בשני מצבי התכנון** - לפי שיטת שמאי המבקש מקדם אקו' לחצר הינו 25% ללא אבחנה מה שטח המגרש בשלמות.
במגרש בו יש חצר גדולה בהיקף של 538 מ"ר מקדם אקו' אינו תואם ליתרת חצר של 355 מ"ר ולכן צריכה להיות אבחנה במקדמים.

- **עלויות התאמה** - שמאי המבקש הביא בחשבון הפחתה במצב החדש בגין עלויות התאמה.
שמאי המבקש היה צריך להביא בחשבון הפחתה גם במצב הקודם שגם שם יש צורך בהפחתה של 30% בגין עלויות התאמה.
לא יתכן כי במצב החדש שבו מביא בחשבון הפחתה בגין עלויות התאמה ואילו במצב הקודם לא הביא בחשבון הפחתה או לחילופין לא יביא בחשבון בשני המצבים.

- **דחיה למימוש תוכנית** - בדיון נטען כי התכנית קיבלה תוקף בשנת 2016, והמועד הקובע הוא המשמעותי ואין כל סיבה לעשות הפחתות, בכל תכנית יש תנאים למתן היתר, היטל ההשבחה נגזר בהתאם למועד הקובע.

ג. הכרעה – תכנית מס' 404-0119792 (יב/מק/1/3/4/100) מגדילה את הצפיפות במגרשים, לאחר שבחנתי את המחלוקות בין הצדדים, להלן התייחסותי:

- **מקדם שוליות לשטח עיקרי** מעל 200 מ"ר במסגרת שני מצבי התכנון - אני סבור כי בשטח שמעבר ל - 200 מ"ר ליח"ד אחת קיימת שוליות, דגימה של מקדמי שוליות כפי שנקבעו על ידי שמאים מכריעים במקרה דומה אחר בו הכרעתי בשכונת נווה עמל בעיר הרצליה (שכונה זו כפי שהועלתה בטענות שמאי המבקש), מהווה מעין "מחקר דלפי" לעניין זה ולכן יש להביא בחשבון מקדם שוליות של 0.8.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 91440

להלן החלטות של שמאים מכריעים בשכנות נווה עמל בעיר הרצליה:

שמאי/ת המכריע/ה	כתובת	גוש חלקה	מקדם שוליות לשטח עיקרי
גיל הרצברג	בורוכוב 52	6558/67	מקדם שוליות של 0.7 לשטח מעל 200 מ"ר
ניקי פרימו	בורוכוב 66	6558/53	מקדם שוליות של 0.8 לשטח מעל 210 מ"ר
ארז כהן	קיבוץ גלויות 159	6558/578	מקדם שוליות של 0.8 לשטחים מ - 200 מ"ר עד 250 מ"ר
מוטי דיאמנט	קיבוץ גלויות 130	6558/292	מקדם שוליות של 0.8 לשטח מעל 160 מ"ר
רמה מאור	בורוכוב 13	6558/17	מקדם שוליות של 0.9 - לשטח מעל 200 מ"ר ועד 250 מ"ר ומקדם שוליות של 0.8 לשטח מעל 250 מ"ר

- **מקדם שוליות למרתף -** בשני מצבי התכנון הובאו בחשבון שטחי המרתף במקדם אקו' של 0.46[11] לעניין השוליות, הובאו בחשבון מקדמי שוליות לשטח מרתף מעל 100 מ"ר.

- **מושע** – במקרה דנן אינני מקבל את טענת שמאי המבקש, נכון למועד הקובע 24.05.2016, הבעלים בכלל חלקה 42 הינם מר עייני אפרים, ומר עייני אליהו, הסכם המתנה שבו מר עייני אפרים מעניק לבנו וכלתו חלק מהמקרקעין הינו מיום 22.08.2018, רישום הבית המשותף הינו מיום 10.12.2017 לאחר המועד הקובע, אולם בהתאם לאיגרת זכאות לבעלות בתמורה מאת רשות מקרקעי ישראל מחודש פברואר 2015 ניתן לראות כי כבר קיימת חלוקה של החלקה בין מר עייני אפרים למר עייני אליהו, כמו כן המושע קיימת בין שני מצבי התכנון, ומדובר בבני משפחה אחת.

- **יתרת זכויות בנייה/עלויות התאמה -** במסגרת המצב החדש רוב זכויות הבניה ינוצלו בעורף החלקה - מגרש 104 המהווה מגרש ריק ועל כן איני רואה לנכון להביא בחשבון עלויות התאמה בגין זכויות אלו.
לגבי מגרש 102 (הבניה הוותיקה) אני סבור כי אין להביא בחשבון עלויות התאמה כפי שלא הובאו בחשבון בעסקאות ההשוואה וההחלטות המכריעות עליהן הסתמכתי בערכי השווי.
לאור האמור לעיל, לא הובאו בחשבון עלויות התאמה בשני מצבי התכנון.

- **צפיפות -** מקדם צפיפות לשתי יח"ד - באומדן שווי מ"ר מבונה הובאו בחשבון עסקאות השוואה והחלטות של שמאים מכריעים, רובן ככולן אינן מגלמות את המצב התכנוני החדש בנכס נשוא ההחלטה ומכאן גם לא את הגדלת הצפיפות ולכן אני מסכים עם שמאי המבקש כי יש להביא בחשבון הפחתה זו.
יחד עם זאת, בנכס נשוא ההחלטה קיימים שני מגרשים נפרדים עם כניסות שונות רחוב דוד אלעזר ורחוב הנביאים[12] ובנוסף שני הנכסים אינם צמודים פיזית.
לאור האמור לעיל, מצאתי לנכון להביא בחשבון על הצד הזהיר מקדם צפיפות של 0.9, המבטא את השוני בין שני מצבי התכנון (המבטא גם את ההשפעה העקיפה של הצפיפות במגרשים ליד).

[11] בהתבסס על מחקר דלפי (פברואר 2017) של לשכת שמאי מקרקעין בישראל.

[12] לאור האמור לעיל, אין בנכס נשוא ההחלטה יח"ד עורפית וכל אחת מיח"ד חזיתית לרחוב אחר.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 91440

- **שטח קרקע -** בהתבסס על המצב המשפטי בנכס נשוא ההחלטה ובהתאם למסמכי הבית המשותף שטח הקרקע המיוחס לנכס נשוא ההחלטה הינו 812 מ"ר.

מעיון בתקנון הבית המשותף עולה כי זכויות בניה עתידיות אם תהיינה, בעלי הדירות יהיו רשאים להוסיף תוספת בניה לדירתם ובתנאי שיקבלו תחילה את הסכמת רשות מקרקעי ישראל והרשויות המוסמכות לתכנון ובניה.
הסכמת בעלי הדירות בבית המשותף לבנות תוספת דלעיל נתונה בזאת מראש.
כל בעל דירה יהא רשאי להגיש בקשה לתיקון צו רישום הבית המשותף כדי להתאימו, לתוספת הבניה שבוצעה על ידו ויתר בעלי הדירות נותנים בזה את הסכמתם מראש.
בהתאם לאיגרת זכאות לבעלות בתמורה מפברואר 2015, שטח הקרקע הינו 812 מ"ר.
כאמור לעיל, אין הגבלה בזכויות הבניה לכל תת חלקה בנפרד ולכן אני מסכים עם שמאי המבקש כי במסגרת המצב הקודם יש להביא בחשבון שטח מגרש של 812 מ"ר.
ניתן לראות כי גם שמאי המשיבה בתגובתו לעניין שטח יתרת החצר מחשב את התכסית לפי שטח מגרש של 812 מ"ר.

- **דחיה למימוש תוכנית -** מחד גיסא, אני מסכים עם שמאי המשיבה כי בכל תכנית קיימים תנאים למתן היתר הבניה.

מאידך גיסא, יש לתת דחיה לכך שלצורך הוצאת היתר הבניה מכוח תכנית זו ישנן מגבלות של הכנת תצ"ר, הריסת מבנים ומדרגות, ותוספת תשתית של אבן שפה על חשבון היזם, המגבילות את הנישום ותגרום לדחייה בעת הוצאת היתר הבניה.
לסיכומו של עניין, בהתאם למידע שעמד בפניי נכון למועד הקובע, קיימות מגבלות בנכס נשוא ההחלטה שיש להביאן בחשבון באומדן ההשבחה.
יחד עם זאת, חלק מתקופה זו חופפת להוצאת ההיתר ולכן צריך לראות את התקופה מעבר לצפי לקבלת היתר ללא מגבלה תכנונית.
אני מעריך כי הליך הוצאת היתר בניה הינו כשנה ולכן לא מצאתי לנכון להביא בחשבון דחיה.
יוער כי גם שמאי המבקש הביא בחשבון דחיה לשנה אחת בגין התנאים למתן היתר בניה ולאור האמור כי זמן הליך זה חופף להליך הוצאת היתר הבנייה, איני רואה לנכון להביא בחשבון דחיה נוספת עבור תנאים למתן היתר בניה.

- **מקדמים אקו' לחצר בשני מצבי התכנון -** במסגרת ה"מצב החדש" קיימת יתרה לחצר בשטח של 587.3 מ"ר **לשתי יח"ד** ואילו במסגרת ה"מצב הקודם" קיימת יתרה לחצר באותו שטח בקירוב 568.4 מ"ר **ליח"ד אחת**.

אני מסכים עם שמאי המשיבה כי ככלל שטח החצר במצב החדש הינו שטח חצר גרעיני ואפקטיבי יותר לעומת המצב הקודם המהווה שטח גדול יותר ליח"ד אחת ועל כן באומדן ההשבחה הובא בחשבון בשני מצבי התכנון מקדמי חצר כדלקמן:
במעגל הראשוני "החצר הגרעינית" מקדם של 0.3 (שטח של עד 150 מ"ר ליח"ד).
במעגל השני (חצר משנית) הובא בחשבון מקדם של 0.2 (שטח נוסף של עד 150 מ"ר ליח"ד).
ליתרת שטח החצר מקדם של 0.1.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340
טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com
מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 91440

<u>עובדה שנייה</u> – ערכי שווי

א. שמאי המבקש – מבדיקה שערכתי לבחינת שווי מ"ר מבונה שנקבע על ידי שמאי המשיבה בסך של 3,100 ₪ למ"ר מבונה, המבוססת על שומתו של השמאי המכריע מר דוד טיגרמן בגו"ח 5169/18 ברחוב דוד אלעזר 11, ביבנה, **הריני לאמץ את השווי האמור שנקבע בחוות הדעת של שמאי המשיבה.**

בדיון נטען כי מעיון בחוות דעת המשיבה עולה כי קבע שווי מ"ר מבונה על סך 3,100 ₪, וזאת בהתבסס על ההחלטה של השמאי המכריע, מר דוד טיגרמן, שמאי המשיבה שלח בדוא"ל עסקאות השוואה ברחוב הצבעוני והוא שלח תצלומי מסך של רחוב שבזי, ודרך חג'ג, חיפשתי במס שבח נדל"ן את העסקה בהתאם לגוש וחלקה שמסר שמאי המשיבה, אם נצא מהנחה כי הינן קיימות, לא ייתכן ששמאי המשיבה באופן עקבי, גם בשנת 2017, ובשנת 2020, קובע שווי ואחר כך בניסיון לכפר על טעויותיו מעלה את שווי מ"ר מבונה, בלתי ניתן על הדעת. יוער, כי העסקאות להן טוען שמאי המשיבה הינן משנת 2020 ואילו המועד הקובע הינו משנת 2016.

ב. שמאי המשיבה – הובאו בחשבון מחירי המקרקעין בסביבת הנכס סמוך למועד הקובע כדלקמן:

שווי מ"ר מבונה בסך של 3,000 ₪ במצב הקודם, שווי מ"ר מבונה בסך של 3,100 ₪ במצב החדש ושווי שטח בנוי ותיק בסך של 8,400 ₪.

בתשובתו הוצגו שתי עסקאות מכר ברחוב הצבעוני שבוצעו לאחרונה בה קיימים נתונים דומים.

בגוש 5194, חלקה 5, שטח חלקה 1.742 דונם ועליה בנויים שני בתי מגורים ותיקים עם קיר משותף.

לאחרונה אושרה תכנית המוסיפה אפשרות להוסיף שתי יח"ד בחלקה העורפי של החלקה.

מגרשים בגודל 265 מ"ר ו - 273 מ"ר עם זכויות בניה של שטח עיקרי 190 מ"ר.

כל מגרש נמכר ביום 27.05.2020 בסך של 1,100,000 ₪, מניתוח עסקאות אלו עולה כי שווי מ"ר מבונה נע בגבולות של 4,350 ₪/מ"ר.

בדיון הוסיף לעניין עסקאות ההשוואה של שני מגרשים שהוצגו בתגובתו והיו בעורף חלקה כדוגמת הנכס נשוא ההחלטה שמהם ניתן ללמוד שהחיוב שביצעתי נעשה בחוסר, ערכי השווי הם יותר גבוהים, זאת אומרת שמגרש דומה נמכר ב-1.1 מיליון ₪, ובחוות דעת המשיבה בשנת 2016 הוערך בסך של -800 אלף ₪, ולכן מבקש לבחון על בסיס 2 העסקאות שנמסרו.

ג. הכרעה – בהתבסס על ממוצע עסקאות מכר מהסביבה הקרובה והתאמות רלוונטיות לנכס נשוא ההחלטה, יובא בחשבון **שווי מ"ר מבונה בסך של 3,300 ₪ במעוגל.**

מעסקאות מכר ממערכת מידע נדל"ן של רשות המיסים מהסביבה הקרובה, עולים הנתונים הבאים:

ברחוב דוד אלעזר 3 (5169/67), בתאריך 18.08.2016 נמכר מבנה ותיק חד משפחתי בשטח קרקע של כ - 769 מ"ר ושטח בנוי של כ - 137 מ"ר[13], בתמורה של 2,580,000 ₪ לאחר "חילוץ" והתאמה לדו משפחתי, מתקבל שווי מ"ר מבונה של כ - 3,182 ₪[14].

[13] בהתאם להחלטה מיום 26.06.2019, של השמאית המכריעה גב' יעל הרון לנכס הנ"ל (גוש 5169, חלקה 67, דוד אלעזר 3).

[14] עלות בנייה 4,500 למ"ר, יזמות 8%, מקדם התאמה לדו משפחתי 5%, שטח אקו' 529.2 מ"ר.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 91440

769	שטח מגרש	-	-	-
שטח אקוו'	**מקדם שוליות**	**מקדם**	**שטח**	**תיאור**
200.00	1	1	200	עיקרי
147.60	0.8	1	184.5	עיקרי שולי
46.00	1	0.46	100	מרתף עד 100
24.05	0.4	0.46	130.7	מרתף שולי
7.50	1	0.5	15	מבנה עזר
5.25	1	0.35	15	חניה
45.00	1	0.3	150	חצר גרעינית עד 150 מ"ר
30.00	1	0.2	150	חצר משנית עד 150 מ"ר
23.83	1	0.1	238.3	חצר שולית
529.23	**סה"כ שטח אקוו'**			

ברחוב שבזי 23 (4943/38), בתאריך 10.08.2016 נמכר מבנה ותיק חלק מדו משפחתי בשטח קרקע של כ - 660 מ"ר ושטח בנוי של כ - 110 מ"ר, בתמורה של 2,260,000 ₪ לאחר "חילוץ", מתקבל שווי מ"ר מבונה של כ - 3,385 ₪[15].

660	שטח מגרש	-	-	-
שטח אקוו'	**מקדם שוליות**	**מקדם**	**שטח**	**תיאור**
200.00	1	1	200	עיקרי
104.00	0.8	1	130	עיקרי שולי
46.00	1	0.46	100	מרתף עד 100
18.03	0.4	0.46	98	מרתף שולי
7.50	1	0.5	15	מבנה עזר
5.25	1	0.35	15	חניה
45.00	1	0.3	150	חצר גרעינית עד 150 מ"ר
30.00	1	0.2	150	חצר משנית עד 150 מ"ר
16.20	1	0.1	162	חצר שוליות
471.98	**סה"כ שטח אקוו'**			

ברחוב שבזי (גו"ח 4944/44), בתאריך 14.01.2019 נמכר מבנה ותיק חלק מדו משפחתי בשטח קרקע של כ - 651 מ"ר ושטח בנוי של כ - 101 מ"ר, בתמורה של 2,200,000 ₪ לאחר "חילוץ", מתקבל שווי מ"ר מבונה של כ - 3,387 ₪[16].

[15] עלות בנייה 4,500 למ"ר, יזמות 8%, שטח אקו' 471.98 מ"ר.

[16] עלות בנייה 4,500 למ"ר, יזמות 8%, שטח אקו' 467.26 מ"ר.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 91440

-	-	-	שטח מגרש	651
תיאור	**שטח**	**מקדם**	**מקדם שוליות**	**שטח אקוו'**
עיקרי	200	1	1	200.00
עיקרי שולי	125.5	1	0.8	100.40
מרתף עד 100	100	0.46	1	46.00
מרתף שולי	95.3	0.46	0.4	17.54
מבנה עזר	15	0.5	1	7.50
חניה	15	0.35	1	5.25
חצר גרעינית עד 150 מ"ר	150	0.3	1	45.00
חצר משנית עד 150 מ"ר	150	0.2	1	30.00
חצר שוליות	155.7	0.1	1	15.57
סה"כ שטח אקוו'				**467.26**

לצורך אינדיקציה בקרה כללית בלבד, הובאו בחשבון החלטות שמאים מכריעים עם התאמה למועד הקובע של הנכס נשוא ההחלטה, כדלקמן:

- בהתאם להחלטה מיום 01.10.2017, גוש 5169, חלקה 18, דוד אלעזר 11, שמאי מכריע מר דוד טיגרמן, נאמד שווי מ"ר מבונה בסך **3,270** ₪ **נכון למועד הקובע 05.12.2016.**
- בהתאם להחלטה מיום 26.06.2019, גוש 5169, חלקה 67, דוד אלעזר 3, שמאית מכריעה גב' יעל הרון, נאמד שווי מ"ר מבונה בסך **4,000** ₪ **נכון למועד הקובע 28.11.2018**, בהתאמה לזמן לנכס נשוא ההחלטה **הובא בחשבון שווי מ"ר מבונה בסך של כ - 3,400** ₪.

כעולה מהחלטות השמאים המכריעים כמפורט, אני סבור כי שווי מ"ר מבונה בסך של 3,300 ₪ **נכון למועד הקובע 24.05.2016 הינו בטווח הסביר.**

לעניין עסקאות מכר מאוחרות שהוצגו ע"י שמאי המשיבה - במקרה דנן, ובכלל, עלינו להסתמך על עסקאות השוואה קרובות לנכס נשוא ההחלטה ככל האפשר, וסמוכות למועד הקובע.
על כן, אני דוחה את העסקאות השוואה משנת **2020** שהציג שמאי המשיבה במכתב תשובתו.

אמנם 2 העסקאות ההשוואה שהובאו בהכרעתי לעיל הינם לאחר המועד הקובע, אולם בסמיכות והן עדיין משקפות את שווי השוק היות ומדובר בכ - 3 חודשים בלבד לאחר המועד הקובע.
יוער כי התאריך המוצג ברשות המיסים הינו מועד כריתת החוזה מכר, רוצה לומר כי תהליך המכירה והמשא ומתן מתחיל מס' חודשים לפני מועד מכירת הנכס, קרי עוד בתקופת המועד הקובע ולכן במקרה דנן, לאור האמור ניתן להתבסס על עסקאות אילו.

למעלה מן הצורך, שמאי המשיבה אמד שווי מ"ר מבונה בסך של 3,100 ₪ במצב חדש (3,000 ₪ מצב קודם), ואילו בהחלטתי הגעתי לכלל המסקנה כי יש לאמוד שווי מ"ר מבונה בסך של 3,300 ₪.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 91440

<u>טענות העוררים ביחס לתכנית מס' 404-0686881</u>

<u>מהות ההשבחה</u> – התכנית נועדה להסדיר את חלוקתה מחדש של חלקה מס' 42 בגוש 5169 לפי פרק ז' לחוק התו"ב, ללא שינוי בזכויות הבניה.

<u>עובדה ראשונה</u> – **השבחה/אי השבחה עקב אישור תכנית מס' 404-0686881**

א. שמאי המבקש – מעיון בשומת המשיבה עולה כי לא חלה השבחה בנכס נשוא ההחלטה, ברחוב דוד אלעזר 33 המורכב ממגרשים מס' 102 ו - 104.

מגרש מס' 102 : במגרש הנדון נגרעו 29 מ"ר קרקע לטובת מגרש מס' 101 המהווה את הנכס ברחוב דוד אלעזר 31.

הניוד הנ"ל הפחית מהותית את היקף שטחי הבניה ולכן המגרש האמור נפגע בשל ירידת היקף הזכויות לבניה.

מגרש מס' 104 : במגרש הנדון נוספו 2 מ"ר קרקע אשר נויידו ממגרש מס' 102, התוספת האמורה נכון למועד אישור התכנית הינה למגרש עם מבנה בנוי עפ"י היתר בניה 20171212, יובהר כי במועד אישור התכנית לא נוצלו מלוא זכויות הבניה של תא מס' 104 ולכן הניוד הנ"ל הינו זניח ואינו גורם להשבחת הנכס.

ובדומה לשמאי המשיבה לא נמצא כי במקרה דנן חלה השבחה בנכס נשוא ההחלטה בגין תכנית מס' 404-0686881.

ב. שמאי המשיבה – התכנית מבצעת חלוקה מחדש כך ששטח מגרש 101 גדל מ - 435 מ"ר ל - 462 מ"ר ושטח עיקרי גדל מ - 217.5 מ"ר ל - 231 מ"ר (13.5 מ"ר).

ואילו מגרש 102 שטחו קטן מ - 514 מ"ר ל - 485 מ"ר ואחוזי הבנייה קטנו מ - 257 מ"ר ל - 242.5 מ"ר (14.5 מ"ר).

על כן, בנכס נשוא ההחלטה ברחוב דוד אלעזר 33 (מגרשים 102 ו - 104) אין השבחה בגין תכנית זו.

ג. הכרעה – מעיון בהוראות התכנית עולה כי במגרש 102 הפחיתו שטח בניה עיקרי של 14.5 מ"ר והקטינו את שטח המגרש ב-29 מ"ר מאידך הגדילו את התכסית ב-2%.

במגרש 104 הפחיתו את שטח הבניה ב- 0.5 מ"ר ומאידך הגדילו את שטח המגרש בשטח של 2 מ"ר לעומת המצב הקודם.

השינויים הנ"ל בין שני מצבי התכנון (קודם וחדש) הינם מזעריים ואף עולה כי השטח האקו' ירד בכ-13.34 מ"ר[17] לעומת המצב הקודם.

כאמור, בעניין השבחה בגין תכנית זו, עבור תת-חלקה 1, הצדדים סבורים כי לא קיימת השבחה.

על כן באומדן ההשבחה לא הובאה בחשבון תכנית זו.

[17] בהתבסס על הוראות תכנית זו, הצבתי את השטחים בתחשיב המפורט בהמשך, ממנו עולה כי השטח האקו' במצב החדש (תכנית 404-0686881) ירד לעומת המצב הקודם (תכנית 404-0119792).

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 91440

תחשיבים

השבחה בגין תכנית 404-0119792 (יב/מק//1/3/4/100)

מצב חדש				
מגרש	**102**	-	**שטח מגרש**	**514**
תיאור	**שטח**	**מקדם**	**מקדם שוליות**	**שטח אקווי'**
עיקרי	200	1	1	200.00
עיקרי שולי	57	1	0.8	45.60
קומת מרתף עד 100	100	0.46	1	46.00
קומת מרתף שולי	54.2	0.46	0.4	9.97
מחסן	15	0.5	1	7.50
חניה	15	0.35	1	5.25
חצר גרעינית עד 150 מ"ר	150	0.3	1	45.00
חצר משנית עד 150 מ"ר	150	0.2	1	30.00
חצר שולית	59.8	0.1	1	5.98
סה"כ שווי מצב חדש - תא 102	-	-	-	**395.30**
-				
מגרש	**104**	-	**שטח מגרש**	**325**
תיאור	**שטח**	**מקדם**	**מקדם שוליות**	**שטח אקווי'**
עיקרי	162.5	1	1	162.50
קומת מרתף	97.5	0.46	1	44.85
מחסן	15	0.5	1	7.50
חניה	15	0.35	1	5.25
חצר גרעינית עד 150 מ"ר	150	0.3	1	45.00
חצר שולית	77.5	0.2	1	15.50
סה"כ שווי מצב חדש - תא 104	-	-	-	**280.60**
-				
סה"כ שטח אקו' מצב חדש	-	-	-	**675.90**
מקדם הפחתה לצפיפות	-	-	-	0.90
סה"כ שטח אקו' מתואם מצב חדש	-	-	-	**608.31**

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 91440

מצב קודם			שטח מגרש	812
תיאור	שטח	מקדם	מקדם שוליות	שטח אקווי'
עיקרי	200	1	1	200.00
עיקרי שולי	206	1	0.8	164.80
קומת מרתף עד 100	100	0.46	1	46.00
קומת מרתף שולי	143.6	0.46	0.4	26.42
מבנה עזר	15	0.5	1	7.50
חניה	15	0.35	1	5.25
חצר גרעינית עד 150 מ"ר	150	0.3	1	45.00
חצר משנית	150	0.2	1	30.00
חצר שולית	268.4	0.1	1	26.84
סה"כ שטח אקווי' מצב קודם	-	-	-	**551.81**
-				
תוספת שטח אקו'	-	-	-	**57**
שווי מ"ר מבונה אקו'	-	-	-	**3,300** ₪
סה"כ ההשבחה	-	-	-	**186,450** ₪

- **<u>ביאורים</u> -** שווי המחוברים של חלק מהנכס נשוא ההחלטה המהווה צמוד קרקע חלק מדו משפחתי ותיק בחלק המערבי מתקזזים בין שני מצבי התכנון (קודם וחדש – קרי, המצב טרם אישורה של תכנית 404-0119792), ועל כן הובא בחשבון שווי מבונה בלבד.

<u>הארות לתחשיבי חוות דעת המשיבה</u>

לעניין המתודה כפי שננקטה בחוות דעת המשיבה, בהתאם למתודה זו במצב הקודם הובא בתחשיב שווי מ"ר בנוי למבנה הקיים, כמו כן, הובא במצב החדש (תא שטח 102), כאשר ערכי השווי עבור שני מצבי תכנון אילו הינו זהה, לאור זאת בהחלטה זו כפי שפורט היות ואומדן זה שווה ערך בשני מצבי התכנון אזי הינו "מתקזז", לפיכך, החלטה זו התבססה על ערכי שווי מ"ר מבונה, יוער כי בכל מקרה היתרה לקרקע לשטח הבנוי למול השטח המבונה חייבת להיות זהה.

לדעתי, בתחשיב המשיבה קיימים מספר עניינים שראוי להסב את תשומת הלב לגביהם, כדלקמן:
במצב הקודם – קומת מרתף, לעניין יתרת אחוזי בניה (86.46 מ"ר) שהינם מעבר לשטח בנוי (113.54 מ"ר), ניתן מקדם הפחתה לשוליות (0.75), עקרון זה לא נשמר במצב החדש (מגרש 102) שבו מעבר לשטח הבנוי (113.54 מ"ר) קיימת יתרת אחוזי בניה (40.66 מ"ר) שלה לא ניתן מקדם הפחתה לשוליות.

במצב הקודם הובא בחשבון שווי מ"ר מבונה 3,000 ₪, ובמצב החדש 3,100 ₪, פער זה בין המצבים איננו ברור, היות ושמאי המשיבה נקט במקדמים איקוו' בשני מצבי התכנון, לאור זהות סוג הנכס (צמוד קרקע), הרי שבמקרה דנן שווי מ"ר מבונה אמור להיות זהה בשני מצבי התכנון, קרי הלכה למעשה

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 91440

ההתאמה של הזכויות לצורך הבאתם למכנה משותף הינה בשיטת המקדמים האיקוו' כפי שנקט שמאי המשיבה בחוות דעתו, דווקא במצב הקודם הצפיפות הינה נמוכה יותר ומכאן שבמצב הקודם השווי אמור להיות גבוה יותר, יוער כי במצב הקודם בקומה א' ניתנה הפחתה לשטח שולי.
לכן לאור האמור, לא ברור מדוע למרות ההתאמות האיקוו' בהם נקט שמאי המשיבה במצב הקודם שווי מ"ר מבונה נמוך יותר ביחס למצב החדש ששם גם ניתנו מקדמים איקוו' (ללא הפחתה לשוליות).

בחוות דעת המשיבה לא ניתנה כל הפחתה בין מצבי התכנון לאור הגדלת הצפיפות, במצב הקודם לתת-חלקה 1 היתה יח"ד אחת בלבד בשטחה (ובתת-חלקה 2 הצמודה יח"ד אחת בלבד), כאשר על אותו תא שטח (תת-חלקה 1) נוספה יח"ד נוספת (ללא הגדלת הזכויות – נעשו התאמות איקוו') אשר הגדילה את הצפיפות, ומעבר לכך, הוגדלה הצפיפות גם בתת-חלקה 2 הצמודה אשר משפיעה באופן עקיף על תת-חלקה 1, זאת יש להביא לידי ביטוי היות שכלל החלקה (ת"ח 1 + ת"ח 2) נכללת בתוכנית ובהתאם להוראות התוספת השלישית נבחנת עליית שוויים של מקרקעין עקב אישור תכנית, קרי מהאמור יש להביא בחשבון גם השפעה שלילית עקיפה זו, לדעתי מקדם ההפחתה הראוי בגין צפיפות זו הינו 0.9.

13. <u>החלטה</u>

לאור כל האמור לעיל, הנני מעריך את ההשבחה שחלה במקרקעין נשוא ההחלטה, כדלהלן:

גורם ההשבחה	מועד קובע	השבחה	היטל השבחה
404-0119792 (יב/מק//1/3/4/100)	24.05.2016	₪ 186,450	₪ 93,225
404-0686881	22.05.2019	--	--

בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965, סכום היטל ההשבחה יוצמד למדד המחירים לצרכן או מדד תשומות הבניה הנמוך מבין השניים, מהמועד הקובע לגורם ההשבחה ועד ליום מימוש הזכויות, ומיום זה ואילך צמוד בתוספת ריבית רשויות מקומיות.

בהתאם לסמכותי לפי סעיף 16 לתוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה – 1965, בתקופה בה התנהל הדיון בפני, סכום היטל ההשבחה יוצמד למדד המחירים לצרכן או מדד תשומות הבניה הנמוך מבין השניים, ולא יישא תשלומי פיגורים.

14. <u>תצהיר</u>

הנני מצהיר כי החלטה זו נערכה לפי מיטב הבנתי וניסיוני המקצועי, בהתאם לנתונים שהוצגו בפני וכי אין לי כל חלק או עניין בנכס נשוא ההחלטה.

ולראיה באתי על החתום ביום 07.12.2020

בכבוד רב,

מרדכי דדון – שמאי מקרקעין, עו"ד (LL.M)
שמאי מכריע לפי תיקון 84 לחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340
טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com
מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 91440

<u>להלן חישוב ההשבחה בהתאם לחוות דעת המשיבה</u>

<u>תכנית 404-0119792</u>

שווי בית מגורים ברח' דוד אלעזר 33 במצב הקודם

שטח מגרש	800	-	-	-	-	-	-
מהות	בנוי	יתרת אחוזי בנייה	סה"כ	מקדם אקוויולנטי	שווי שטח בנוי	שווי אחוזי בנייה	סה"כ
קומת מרתף	113.54	86.46	200	0.5	476,868	97,268	574,136
קומת קרקע	76.96	123.04	200	1	646,464	369,120	1,015,584
קומה א'	81.27	118.73	200	0.9	614,401	240,428	854,829
שטחי שירות		15	15	0.4		18,000	18,000
שטח חצר		585		0.2		351,000	351,000
סה"כ שווי מצב הקודם			615				**2,813,549**

שווי בית מגורים ברח' דוד אלעזר 33 במצב החדש - תא 102

שטח מגרש	514	-	-	-	-	-	-
מהות	בנוי	יתרת אחוזי בנייה	סה"כ	מקדם אקוויולנטי	שווי שטח בנוי	שווי אחוזי בנייה	סה"כ
קומת מרתף	113.54	40.66	154.2	0.5	476,868	63,023	539,891
קומת קרקע	76.96	51.54	128.5	1	646,464	159,774	806,238
קומה א'	81.27	47.23	128.5	0.9	614,401	131,772	746,173
שטחי שירות	-	30	30	0.4	-	37,200	37,200
שטח חצר	-	355.5	-	0.25	-	275,513	275,513
סה"כ שווי מצב החדש - תא 102	-	-	441.2	-	1,737,733	667,281	**2,405,014**

שווי בית מגורים ברח' דוד אלעזר 33 במצב החדש - תא 104

שטח מגרש	325	-	-
מהות	אחוזי בנייה	מקדם אקוויולנטי	שווי אחוזי בנייה
קומת מרתף	97.5	0.5	151,125
קומת קרקע	100	1	310,000
קומה א'	62.5	0.9	174,375
שטחי שירות	30	0.4	37,200
שטח חצר	195	0.25	151,125
סה"כ שווי מצב החדש - תא 104	290	-	**823,825**

השבחה לנכס ברחוב דוד אלעזר 33: 415,290 ₪ = 2,813,549 ₪ - 3,228,839 ₪.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 91440

תכנית 404-0686881

שווי בית מגורים ברח' דוד אלעזר 33 במצב הקודם - תא 102

שטח מגרש	514	-	-	-	-	-
מהות	בנוי	יתרת אחוזי בנייה	סה"כ	מקדם אקוויולנטי	שווי שטח בנוי	שווי אחוזי בנייה	סה"כ
קומת מרתף	113.54	40.66	154.2	0.5	499,576	67,089	566,665
קומת קרקע	76.96	51.54	128.5	1	677,248	170,082	847,330
קומה א'	81.27	47.23	128.5	0.9	643,658	140,273	783,932
שטחי שירות	-	30	30	0.4	-	39,600	39,600
שטח חצר	-	355.5	-	0.25	-	293,288	293,288
סה"כ שווי מצב הקודם - תא 102	-	-	441.2	-	1,820,482	710,332	**2,530,814**

שווי בית מגורים ברח' דוד אלעזר 33 במצב הקודם - תא 104

שטח מגרש	325	-	-
מהות	אחוזי בנייה	מקדם אקוויולנטי	שווי אחוזי בנייה
קומת מרתף	97.5	0.5	160,875
קומת קרקע	100	1	330,000
קומה א'	62.5	0.9	185,625
שטחי שירות	30	0.4	39,600
שטח חצר	195	0.25	160,875
סה"כ שווי מצב הקודם - תא 104	290	-	**876,975**

שווי בית מגורים ברח' דוד אלעזר 33 במצב החדש - תא 102

שטח מגרש	485	-	-	-	-	-	-
מהות	בנוי	יתרת אחוזי בנייה	סה"כ	מקדם אקוויולנטי	שווי שטח בנוי	שווי אחוזי בנייה	סה"כ
קומת מרתף	113.54	40.66	154.2	0.5	499,576	67,089	566,665
קומת קרקע	76.96	44.29	121.25	1	677,248	146,157	823,405
קומה א'	81.27	39.98	121.25	0.9	643,658	118,741	762,399
שטחי שירות	-	30	30	0.4	-	39,600	39,600
שטח חצר	-	333.75	-	0.25	-	275,344	275,344
סה"כ שווי מצב החדש - תא 102	-	-	426.7	-	1,820,482	646,930	**2,467,413**

שווי בית מגורים ברח' דוד אלעזר 33 במצב החדש - תא 104

שטח מגרש	327	-	-
מהות	אחוזי בנייה	מקדם אקוויולנטי	שווי אחוזי בנייה
קומת מרתף	97.5	0.5	160,875
קומת קרקע	100	1	330,000
קומה א'	62	0.9	184,140
שטחי שירות	30	0.4	39,600
שטח חצר	197	0.25	162,525
סה"כ שווי מצב קודם - תא 104	289.5	-	**877,140**

השבחה לנכס ברחוב דוד אלעזר 33: אין השבחה = 3,407,789 ₪ - 3,344,553 ₪.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 91440

<u>להלן חישוב ההשבחה בהתאם לחוות דעת המבקש</u>

<u>תכנית 404-0119792</u>

מצב קודם דוד אלעזר 33 - בשטח קרקע של 812 מ"ר

מהות	זכויות	שטח בנוי	יתרת זכויות	מקדם	מקדם שוליות	מקדם משוקלל ליתרת זכויות	שטח אקו'
מרתף	30%	113.54	93.68	0.5	0.9	0.45	98.93
קרקע	30%	76.96	130.25	1	0.9	0.9	194.19
א'	20%	81.27	111.46	0.9	0.9	0.81	163.43
שירות	-	0	26.44	0.4	0.9	0.36	9.52
חניה	-	0	29.98	0.35	1	0.35	10.49
חצר ראשי	-	500	-	0.25	1	0.25	125
חצר שולי		235.04	-	0.1	1	0.1	23.50
סה"כ	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**625.05**

מצב חדש תא 102 - היתר בניה מס' 20161164 - בשטח קרקע של 514 מ"ר

מהות	זכויות	שטח בנוי	מימוש חלקי לפי היתר בניה	מקדם	מקדם עלויות התאמה	שטח אקו'
מרתף	31%	113.54	20.37	0.5	0.7	63.90
קרקע	31%	76.96	48.36	1	0.7	110.81
א'	19%	81.27	31.6	0.9	0.7	93.05
שירות מרתף	-	0	13.63	0.4	0.7	3.82
חניה	-	0	15	0.35	1	5.25
חצר	-	388.68	0	0.25	1	97.17
סה"כ	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**374.00**

מצב חדש תא 104 - היתר בניה מס' 20171212 - בשטח קרקע של 325 מ"ר

מהות	זכויות	שטח בנוי	מימוש חלקי לפי היתר בניה	מקדם	מקדם עלויות התאמה	שטח אקו'
מרתף	25%	0	73.31	0.5	1	36.66
קרקע	25%	0	81.89	1	1	81.89
א'	25%	0	79.86	0.9	1	71.87
שירות	-	0	12.81	0.4	1	5.12
חניה	-	0	14.98	0.35	1	5.24
חצר	-	243.11	-	0.25	-	60.78
סה"כ	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**261.56**
<u>סה"כ מצב חדש</u>		**-**	**-**	**-**	**-**	**635.56**
<u>צפיפות - הפחתה של 10%</u>			**-**	**-**	0.9	**572.01**
<u>מושע - הפחתה של 10%</u>			**-**	**-**	0.9	514.81
מקדם דחייה למימוש התכנית שנה -1, שיעור היוון 6%					0.94	485.67
<u>סה"כ מצב קודם</u>			**-**	**-**	**-**	**625.05**
<u>הפרש</u>		-	-	-	-	-53.05
סה"כ מ"ר אקו' לחיוב			-	-	-	**-53.05**
שווי מ"ר מבונה		-	-	-	-	**- ₪ 3,100**
השבחה		-	-	-	-	**- ₪ 164,442**
היטל השבחה כולל			-	-	-	**- ₪ 82,221**

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 91440