תאריך: 04/01/2023
מספר מינוי: 908-2022
מספרנו: 182-908-2022

לכבוד

המבקשים, פיסקוביץ יצחק ושלום רבקה
באמצעות השמאי יעקב בירנבאום
בדוא״ל jbirenbaum@walla.com

המשיבה, ו׳ מקומית לתכנון ולבניה חדרה
באמצעות השמאית דליה עסיס
בדוא״ל dalia@assisd.net

ג.א.נ,

החלטה - היטל השבחה
(מינוי מס׳ 908-2022)
תת חלקה 288/2, בגוש 10041
רחוב ברנדיס 16, חדרה

1. חוות הדעת

בהתאם להוראות ס׳ 14 (ב)(1) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ״ה-1965, מוניתי כשמאי מכריע לעניין ההשבחה שחלה בנכס הנדון בגין מימוש זכויות בדרך של מכר.

הצדדים למחלוקת ובאי כוחם:
המבקשים: פיסקוביץ יצחק ושלום רבקה ע״י שמאי המקרקעין יעקב בירנבאום.
המשיבה: הועדה המקומית לתו״ב חדרה ע״י שמאית המקרקעין דליה עסיס.

2. מועדים

א. המועד הקובע בחוות הדעת הינו כמפורט להלן:

תכנית	מועד קובע
302-0583542	23/10/2019

ב. ביקור בנכס נערך ע״י הח״מ ביום 28/07/2022 ללא נוכחות הצדדים.

ג. דיון התקיים ביום 26/07/2022 בהשתתפות שמאי הצדדים.
סיכום הדיון נשלח לצדדים.
לצדדים ניתנה אפשרות נאותה להעלות טיעוניהם ולהגיש תגובתם.

3. מסמכים שהוצגו בפני

א. מטעם המבקשים:

- שומת הועדה המקומית מיום 23/02/2022.
- שובר תשלום מיום 13/03/2022.
- שומה אחרת מיום 11/05/2022.
- העתק רישום מפנקס הבתים המשותפים מיום 24/04/2022.

לאחר מועד הדיון:

- מסמך מיום 02/08/2022 - התייחסות לפרוטוקול הדיון.
- שטח חכירה.
- צו רישום חלקה 288.
- תשריט בית משותף חלקה 288.

ב. מטעם המשיבה:

- מסמך מיום 17/06/2022 - תגובת המשיבה לשומה האחרת.

4. פרטי הנכס

פרט	ערך
גוש	10041
תת חלקה	288/2
שטח חלקה רשום	1,460 מ"ר
תיאור הבנוי בחלקה	מבנה מגורים צמוד קרקע בבינוי דו משפחתי
זכויות במקרקעין	חכירה מהוונת
תיאור הנכס	קרקע בחלק המזרחי של החלקה עליה בנוי בית מגורים צמוד קרקע ותיק, חלק ממבנה דו משפחתי
כתובת	רחוב ברנדיס 16, חדרה

5. תיאור הנכס וסביבתו

5.1 הסביבה

הנכס הנדון הידוע כתת חלקה 288/2 בגוש 10041, ממוקם בשכונת שיכון ברנדיס בחלק הדרומי מזרחי של העיר חדרה.
סביבת הנכס מאופיינת בבנייה צמודת קרקע ותיקה וחדישה.
באזור הנכס הפיתוח הסביבתי חלקי (אין מדרכות).

5.2 החלקה

לחלקה 288 בגוש 10041, ששטחה הרשום 1,460 מ"ר, צורה לא רגולרית דמוית מלבן עם מגרעת בחלק הצפוני מזרחי של החלקה (בחזית לרחוב ברנדיס).
על החלקה בנוי מבנה מגורים צמוד קרקע בבינוי דו משפחתי (סה"כ 2 יח"ד).
החלקה נמצאת בצידו הדרומי של רחוב ברנדיס, בקטע שבין הרחובות האלון ממערב וההדר ממזרח.
להלן גבולות ומידות החלקה:

צפון - חזית ברוחב של כ- 15 מ' לרחוב ברנדיס.
דרום - צלע באורך של כ- 29 מ' הפונה לחלקה 294 עליה בנוי מבנה מגורים צמוד קרקע ולחלקה 326 עליה בנוי בי"ס דמוקרטי.
מזרח - צלע באורך של כ- 40 מ' הפונה לחלקה 287 הריקה ממבנים וצלע באורך של כ- 20 מ' לחלקה 34 בגוש 10408 ביעוד מסחרי עליה בנוי מבנה חד קומתי המשמש כגן ילדים.
מערב- צלע באורך של כ- 51 מ' הפונה לחלקה 289 עליה בנוי מבנה מגורים צמוד קרקע דו משפחתי.

5.3 הנכס הנדון

הנכס הנדון מהווה את תת חלקה 2, הכוללת מבנה חד קומתי בשטח רשום של 52 מ"ר וכן הצמדה של קרקע בשטח של 628 מ"ר, בחלק המזרחי של החלקה.

6. מצב תכנוני ורישוי

6.1 להלן תכניות בנין עיר החלות על הנכס:

תכנית	י.פ	רשומות	עיתונים	תיאור
חד/116	131	21/12/1950		"נווה עובד" שכונת פועלים חקלאית
חד/811	3841	31/01/1991		מגורים א'
חד/947	4172	02/12/1993		מרתפים
חד/מק/450/ו'	4706	01/12/1998		מחסנים, חניות וביתני אשפה
חד/450/ה'	4783	11/07/1999		שינוי הוראות בניה באזורי מגורים א' וב' וקביעת ש"ש.
חד/מק/450/ח'	5477	05/01/2006		תוספת יח"ד
חד/2020	6798	11/05/2014		תוכנית כוללנית
302-0583542	8452	25/09/2019	08/10/2019	עדכון הוראות בניה במרחב תכנון חדרה

להלן פירוט התכנית הרלוונטיות למטרת חוות הדעת:

<u>מצב קודם</u>

חד/811 - פורסמה למתן תוקף ביום 31/01/1991:

בהתאם לתשריט התכנית החלקה הנדונה מסומנת באזור מגורים א'.

להלן זכויות הבניה באזור מגורים א':

שטח מגרש מינימאלי	מספר קומות	יח"ד	אחוזי בניה	תכסית
500 מ"ר	2	1 יח"ד	40% בשתי קומות	30%
800 מ"ר	2	2 יח"ד		

הערות:

- אחוזי הבניה הינם כוללים, למעט מקלט ומבנה עזר נפרד לחניה בשטח של 25 מ"ר לכל יח"ד.
- קווי הבנין: חזית - 5 מ', צדדי - 4 מ', אחורי - 6 מ'.

חד/947 - מרתף (פורסמה למתן תוקף ביום 02/12/1993):

מטרת התכנית קביעת הוראות למרתפים:

א. שטח מרתף - 50 מ"ר/יח"ד (שטח שירות).

ב. שימושים - מקלט, חדרי מכונות והסקה, חניה, מחסן.

ג. גובה מרתף - לא יעלה על 2.2 מ'.

ד. כניסה למרתף מתוך יחידת הדיור.

חד/מק/450/ו' - מחסנים וחניות (פורסמה למתן תוקף ביום 01/12/1998):

מטרות התוכנית:

א. קביעת קווי בנין למחסנים, למבנה חניה מקורה ולביתני אשפה.

ב. קביעת הוראות בדבר עיצוב ומיקום חניות, מחסנים וביתני אשפה.

חד/450/ה - שינוי הוראות בניה באזורי המגורים וקביעת שטחי שרות (פורסמה למתן תוקף ביום 11/07/1999).

<u>בתכנית נקבעו בין היתר ההוראות הבאות</u>:

1. מס' יח"ד באזור מגורים א':

מגרש מינימלי באזור מגורים א'- 500 מ"ר ליח"ד אחת ו-800 מ"ר לשתי יח"ד.
במגרשים אשר שטחם גדול מ-800 מ"ר, תהיה כל יחידה על 400 מ"ר.
במידה והשטח שיישאר ליחידה האחרונה (השלישית ומעלה והקטנה מ-400 מ"ר) תותר הקמת יחידה נוספת זו, במידה וגודלה יהיה מעל 300 מ"ר שהם 75% משטח היחידה המינימלית.
הערה- שינוי זה יחול בכל שטח העיר למעט בתחום תכנית חד/701.

2. אחוזי בניה לשימושים עיקריים באזור מגורים א' ו-א'1 בתכנית חד/700 ו-חד/701- אחוזי הבניה יהיו 40%.

שטחי שרות:

1. בתכנית שבהן לא נקבעו שטחי שרות יהיו אחוזי הבניה ושטחי הבניה שנקבעו שטחים עיקריים.
2. בנוסף לכך יותרו שטחי השרות הבאים:

קבוצה	אזור	מעל למפלס הכניסה הקובעת	מתחת למפלס הכניסה הקובעת
מגורים צמודי קרקע	מגורים א' מגורים ב'	• חניה- 25 מ"ר ליח"ד. • יציאה לגג- 15 מ"ר ליח"ד. • מרחב מוגן ע"פ דרישות הג"א. • חדרי מכונות, מחסן עד 10% מהשטח העיקרי. • תותר קומת עמודים עד לשטח הקומה שמעליה.	• 50 מ"ר ליח"ד לפונקציות שלא יוקמו מעל מפלס הכניסה הקובעת.

מצב חדש

תכנית 302-0583542- עדכון הוראות בניה במרחב חדרה (התכנית פורסמה בעיתונות ביום 08/10/2019).

יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות:

תכנית	יחס
חד/2020	כפיפות- ימשיכו לחול.
חד/450/ה	החלפה- תכנית זו מחליפה את הוראות בדבר שטחי שרות למחסנים וחניות מקורות בבניה צמודת קרקע בלבד בייעודי מגורים וכל יתר הוראות תכנית חד/450/ה ימשיכו לחול.
חד/850	החלפה- תכנית זו מחליפה את תכנית חד/850.
חד/947	החלפה- תכנית זו מחליפה את הסעיפים 9א' ו-9ב' בנושא מרתפים למגורים. כל יתר הוראות תכנית חד/947 ממשיכות לחול.
חד/מק/450/ו'	החלפה- תכנית זו מחליפה את התכנית חד/מק/450/ו.

הערות לטבלה:

- בכל מקרה של סתירה עם תכנית תקפה קודמת, יגבר האמור בתכנית זו, אלא אם נאמר אחרת במפורש בתכנית זו.
- תחום תכנית זו חל על כל השטחים המאושרים לפיתוח בתכנית מאושרת תקפה ביום אישור תכנית זו ומאפשרת הוצאת היתרי בניה מכוחה.
- ככל שיש סתירה בין תחום התכניות כפי שמסומן בתשריט ובין הוראה זו, הוראה זו גוברת.

מחסנים באזורי המגורים- בבניה צמודת קרקע:

1. לא יותר מחסן בקומות שמעל קומת הכניסה הקובעת.
2. הכניסה למחסן תהיה מחוץ לדירה.
3. זכויות בניה- עד 10% מהשטח העיקרי (לפי חד/450/ה).
4. קווי בנין- ניתן לבנות מחסן בתחום קווי הבניין המותרים ובקו בניין צידי או אחורי 0. לא תותר בניית מחסן בקו בניין קדמי 0.

5. גובה המחסן- גובה פנימי עד 2.2 מ. גובה חיצוני סופי לא יעלה על 2.6 מ'.
6. יותר מבנה מחסן צמוד או נפרד מהמבנה העיקרי, שיבנה תוך שילוב אדריכלי עם המבנה המקורי ובאישור מהנדס העיר.
7. יותר מבנה מחסן אחד לכל יח"ד.
8. לא יותרו פתחים או חלונות בקו בנין 0.

<u>חניות מקורות באזורי מגורים בבניה צמודת קרקע בלבד</u>:

1. חניה תחשב כמקורה, כך שלפחות 50% מהצדדים יהיו פתוחים וללא קירות.
2. תותר הקמת חניות מקורות לכל יח"ד בשטח של עד 30 מ"ר לכל יח"ד.
3. קו בנין צידי ו/או קדמי 0.
4. הגובה הפנימי של החניה יהיה 2.2 מ' וגובה חיצוני סופי לא יעלה על 2.6 מ'.

<u>מרתפים באזורי מגורים צמודי קרקע</u>:

1. בבניה צמודת קרקע (שינוי לסעיף 9.א בתכנית חד/947) תוסף שטח עיקרי במרתפים.
   א. בנוסף ל-50 מ"ר שטחי שרות המאושרים למרתפים לפי תכנית חד/947 תתאפשר הרחבת המרתף כשטח עיקרי עד לקונטור המבנה.
   ב. סה"כ שטח המרתפים בבתי המגורים צמודי הקרקע יהיה בהתאם לתכסית קונטור המבנה שמעליהם.
   ג. הסיווג לשטח עיקרי / שרות ייקבע ע"פ השימוש.
   ד. לא תתאפשר כניסה נפרדת למרתף.
2. שימושים של המרתף:
   א. במרתף שישמש כשטח שרות יותרו השימושים הבאים- חניה תת קרקעית, מתקנים וחדרים טכניים, מרחב מוגן ואחסנה ובתנאי שלא ימוקמו מעל הכניסה הקובעת.
   ב. הנחיות עיצוב ובינוי יהיו לפי הנחיות המרחביות התקפות.

<u>חדר יציאה לגג/ בניה למגורים בקומת הגג באזור מגורים</u>:

1. תותר בקומת הגג בניה למגורים בשטח של עד 15 מ"ר שטח שרות או חדר יציאה לגג בשטח עיקרי של 40 מ"ר הכולל גם את מהלך המדרגות שתהיה חלק מדירת המגורים שמתחת לגג.
2. סה"כ שטח הבניה בקומת הגג לא יעלה על 40% משטח קומת הגג כולל כל החלקים והמבנים הטכניים (שטחי שרות ושטחים עיקריים יחד).
3. הכניסה לשטח הבנוי תהיה מתוך יחידת המגורים בלבד ולא תותר כניסה חיצונית לבניה שעל הגג.
4. שטח הבניה יהיה בנוסף לזכויות המאושרות.
5. לא יתאפשר ניוד זכויות בניה המוצעים לקומת הגג אל קמות שמתחת לגג.
6. במבנה המשלב גג רעפים וגג שטוח לא תותר תוספת חדר יציאה לגג.
7. הבניה על הגג תיבנה בנסיגה מקונטור המבנה בכל חזיתות המבנה.
8. הנסיגה בחזית הקדמית לא תפחת מ-2 מ'.

9. בבניה רוויה, בבתים טוריים או בדו משפחתיים יוצמדו החדרים על הגג של היחידות זו לזו.
10. גובה החלל הפנימי לא יעלה על 2.5 מ'.
11. כל סטייה מההוראות בנוגע לשטחי הבניה המותרים בקומת הגג, כולל ניוד זכויות אל מתחת לגג וכניסה נפרדת אליהם תהווה סטיה ניכרת.

<u>בריכות שחיה</u>:

1. תותר בריכת שחיה בקו בנין 0 בכיוון אחד ובשאר הכיוונים 1 -מ' לפחות.
2. במקרה שהמרחק בין גדר הבריכה יקטן מ-3 מ', ניתן לוותר על גשר הבריכה בתנאי שהגדר על גבולות המגרש תקיף את הבריכה ויתוקנו סידורי נעילה בשער.
3. הבריכה תוכל להיות צמודה לבית המגורים.
4. חלקי הבריכה המקורים יחושבו באחוזי הבניה.

6.2 <u>רישוי</u>

לא אותר בתיק הבניין שבאתר הועדה המקומית חדרה היתר בניה לנכס הנדון.
בהיתר בניה מספר 10/2003 מיום 19/09/2002 שניתן במגרש המערבי של החלקה הנדונה, צוין כי שטח בית המגורים בחלק המזרחי של החלקה 116.19 מ"ר + 11.60 מ"ר מחסן.

7. מצב משפטי

7.1 נסח רישום

להלן פירוט רישום מפנקס הבתים המשותפים שהופק ביום 24/04/2022:

נושא	פירוט	
גוש	10041	
תת חלקה	288/2	
תיאור הנכס	דירה בשטח 52 מ"ר	
הצמדות	חלק מהחלקה בשטח 628 מ"ר	
בעלויות	קרן קיימת לישראל	בשלמות
חכירות	שלום רבקה	1/2 חלקים
	פיסקוביץ יצחק	1/2 חלקים
	חכירה ראשית עד ליום 30/09/2050. קיימת הגבלה בהעברה ובירושה	
הערות	הערת אזהרה סעיף 126 למוטבים קרפן שירז ויוסף, התחייבות מיום 27/12/2021.	
	הערת אזהרה סעיף 126 למוטב בנק מזרחי טפחות בע"מ. שם הלווה קרפן שירז ויוסף. סכום 1,462,500 ₪.	
רכוש משותף	1/2 חלקים ברכוש המשותף	
	1,460 מ"ר	
	3 תתי חלקות	
	בצו רישום הבית המשותף קיימת הפניה לתקנון מצוי או מוסכם. יש לעיין בתיק הפעולה.	

7.2 שטר חכירה

הוצג בפני שטר חכירה דירה בבית משותף לפיו תת חלקה 288/2 בגוש 10041 מוחכרת לתקופה של 49 שנים מיום 01/10/1952 ועד ליום 30/09/2001.
מטרת החכירה הינה מגורים. דמי החכירה הינם 8 לירות ישראליות לשנה. ערך החלק היחסי של החלקה נקבע לסך של 200 ל"י.

7.3 מסמכי הבית המשותף

הועברו לעיוני מסמכי הבית המשותף כמפורט להלן:

א. צו רישום מיום 12/07/1964, חלקה 288 בגוש 10041 הרשומה בפנקס הבתים המשותפים.
הנכס הנדון רשום כתת חלקה 288/2 בשטח 52 מ"ר ולה מוצמד חלק מהחלקה בשטח 628 מ"ר המסומן בתשריט באות "ב".
הרכוש המשותף המיוחס לתת חלקה 2 הינו 1/2 חלקים.

ב. תשריט בית משותף חתום מיום 20/05/1964 לפיו הנכס הנדון מהווה קרקע בחלק המזרחי של החלקה עליה בנויה דירת 2 חדרים בשטח של 52 מ״ר. שטח הקרקע הצמוד לתת החלקה 628 מ״ר.

7.4 הסכם מכר

להלן עיקר פרטי הסכם המכר כעולה משומות הצדדים:

תאריך	27/12/2021
המוכרים	יצחק פיסקוביץ ורבקה שלום
הקונים	שירז ויוסף קרפן
תמורה	2,600,000 ₪

8. עקרונות גורמים ושיקולים

בתחשיב ההשבחה הובאו בחשבון, בין היתר, עקרונות, גורמים ושיקולים כמפורט:

א. הנכס הנדון מהווה תת חלקה 288/2 בגוש 10041, ברחוב ברנדיס 16, חדרה.

ב. היטל ההשבחה הנדרש הינו כתוצאה ממימוש זכויות בדרך של מכר.

ג. הובאו בחשבון הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

ד. התכלית שבהטלת היטל השבחה והמטרה המונחת ביסודו מבוססות על רעיון של צדק חלוקתי לפיו ראוי כי בעל המקרקעין אשר התעשר כתוצאה מפעולה תכנונית, שביצעה רשות התכנון, ישתף את הציבור בהתעשרותו זו בדרך של תשלום היטל לאותה רשות תכנון.

ה. מיקום הנכס בדרום מזרח העיר חדרה.

ו. אפשרויות הניצול בכל אחד מהמצבים התכנוניים.

ז. מחירי מקרקעין בסביבה בהתאמות הנדרשות.

9. שומות הצדדים

להלן ההשבחה שנקבעה בשומות הצדדים:

תכנית	מועד קובע	השבחה בשומת המשיבה	השבחה בשומת המבקשים
302-0583542	23/10/2019	279,685 ₪	0 ₪

9.1 עמדת המשיבה

שומת המשיבה נערכה בגין מימוש זכויות בדרך של מכר. להלן הגורמים והשיקולים אשר הובאו בחשבון בשומת המשיבה:

א. מיקום הנכס בדרום העיר חדרה.

ב. נתונים פיזיים של הנכס, שטח המגרש (730 מ״ר), צורת המגרש והמצב המשפטי.

ג. הובא בחשבון כי הנכס גובל בקרקע המיועדת למסחר ומבנה ציבור.

ד. לא אותר היתר הבניה של הנכס. יחד עם זאת הונח כי המבנה סיים את חייו הכלכליים.

ה. שומת ההשבחה הינה ביחס לאישורה של תכנית 302-0583542.

בבחינת ההשבחה הובאו בחשבון גורמים ושיקולים כדלקמן -

- התכנית מאפשרת בניית מרתף כשטח עיקרי בשטח קונטור המבנה.

במצב הקודם, ע״פ תכנית חד/947, ניתן היה לבנות מרתף בשטח 50 מ״ר שהיווה שטח שירות.

- התכנית מאפשרת בניית חדר יציאה לגג בשטח עיקרי של עד 40 מ״ר ברוטו (כולל מהלך המדרגות). סה״כ שטח הבניה בקומת הגג לא יעלה על 40% משטח קומת הגג כולל כל החלקים והמבנים הטכניים (שטחי שירות ושטחים עיקריים יחד).

במצב הקודם, ע״פ תכנית חד/450/ה, הותר חדר יציאה לגג בשטח 15 מ״ר.

לא הובאו בחשבון עלויות התאמה מאחר ואלו משויכות למדרגת תכנית חד/450/ה.

- התכנית מאפשרת בניית חניה מקורה בשטח 30 מ״ר. במצב הקודם, ע״פ תכנית חד/450/ה, הותרה חניה מקורה בשטח 25 מ״ר.

ההשבחה חושבה ביחס לתוספת 5 מ״ר חניה.

- התכנית מאפשרת בניית בריכת שחייה ללא מגבלת שטח מגרש מינימאלי. במצב הקודם בהתאם לתכנית חד/850 הותרה בריכת שחייה בהתאם לקווי הבניין המותרים באזור. חושבה השבחה בגין שיפור תכנון בקווי הבניין.

ו. שווי מ״ר מבונה אקו׳ נקבע לסך של 3,500 ₪ בהתאם לנתוני השוואה כדלקמן:

- עסקאות קרקע בסביבה:

תאריך	גו״ח	כתובת	שטח מגרש	שטח בנוי	תמורה	תמורה למ״ר קרקע	שווי מר״מ
10/02/2020	10040/78	השקד 5	500	97.00	2,000,000 ₪	4,000 ₪	4,909 ₪
15/01/2020	10040/97	הארז 6	500	33.00	1,620,000 ₪	3,240 ₪	3,977 ₪

- החלטות שמאים מכריעים בסביבה:

שמאי מכריע	גו"ח	כתובת	שווי מ"ר מבונה	הערות
אוולין דודזון שמאמה	10040/78	השקד 5	₪ 4,890	
חגית רבינסון	10040/72	ההדס	₪ 3,700	ע"ב עסקאות שנעשו 1-3 שנים לפני המועד הקובע
עומר סרחאן	10040/56	הברוש 6	₪ 3,600	גובל במבנה ציבור

להלן תחשיב ההשבחה בשומת המשיבה:

302-0583542		מועד קובע		23/10/2019
שטח מגרש		730.00	מ"ר	
שטח עיקרי בק"ק	30%	219.00	מ"ר	
שטח עיקרי בק"א	10%	73.00	מ"ר	
	שטח	**מקדם**	**שוליות**	
מצב קודם				
מרתף - ש"ש	50.00	50%		25.00
חדר יציאה לגג	15.00	70%		10.50
מרפסת גג	58.00	20%		11.60
חניה מקורה	25.00	35%		8.75
סה"כ מצב קודם				55.85
מצב חדש				
חניה מקורה	30.00	35%		10.50
הפסד חצר בגין חניה מקורה	-5.00	25%		-1.25
בריכה שחייה (שיפור תכנון)	30.00	4%		1.20
חדר יציאה לגג (משירות לעיקרי)	15.00	100%		15.00
חדר יציאה לגג	14.20	100%	60%	8.52
מרפסת גג	43.80	25%		10.95
מרתף עיקרי (מצב קודם)	50.00	60%		30.00
מרתף עיקרי (מצב חדש)	169.00	60%	60%	60.84
סה"כ מצב חדש				135.76
השבחה במ"ר				79.91
שווי מ"ר מבונה				₪ 3,500
השבחה				**₪ 279,685**
היטל השבחה				**₪ 139,843**

9.2 **<u>עמדת המבקשים</u>**

להלן גורמים ושיקולים אשר הובאו בחשבון בבחינת ההשבחה עקב אישורה של תכנית 302-0583542 בשומת המבקשים:

א. שטח המגרש הנדון 628 מ"ר.
ב. בהתחשב במאפייני הנכס הנדון, הובא בחשבון דחייה עד לתום חייו הכלכליים של המבנה הקיים.
ג. הנכס הנדון מהווה את החלק המזרחי בחלקה. בהתאם למפת המדידה חלק מחזית המגרש אינו בחכירה של המבקשים, דבר הפוגע בשווי הנכס (חלק מחלקה 34 בגוש 10408).

לגישת שמאי המבקשים תכנית 302-0583542 אינה משביחה את הנכס הנדון מהטעמים הבאים:
בשומת המשיבה הובאה בחשבון השבחה ביחס למרתף בשטח של 219 מ"ר.
שמאי המבקשים מציין כי בסביבת הנכס אין בנייה של מרתפים בהיקף שטח הנ"ל.
כתימוכין לטענתו מפנה להיתרי בניה כדלקמן:

- בקשה להיתר מיום 01/03/2020, מגרש 106/2 בגוש 10041. בבקשה אושר מרתף בשטח 49.75 מ"ר. לא התבקש ולא אושר חדר יציאה לגג. שטח עיקרי עילי מבוקש כ- 182 מ"ר.
- בקשה להיתר מיום 06/12/2021, חלק מחלקה 259 בגוש 10041. בבקשה לא מבוקשת בניית מרתף וחדר על הגג. שטח עיקרי עילי מבוקש כ - 152 מ"ר.
- בקשה להיתר מיום 24/03/2022, חלקה 219 בגוש 10041. בבקשה לא מבוקשת בניית במרתף וחדר יציאה לגג. שטח עיקרי עילי מבוקש כ- 212 מ"ר.
- ביום 14/02/2019 (לפני המועד הקובע) אושרה בקשה להיתר בחלק מחלקה 311 בגוש 10041. בבקשה מבוקש מרתף בשטח 50 מ"ר ולא התבקש חדר על הגג. שטח עיקרי עילי מבוקש כ - 217 מ"ר.

בנכס הנדון היקף זכויות בנייה של 303 מ"ר עיקרי (290 מ"ר עיקרי + 12 מ"ר ממ"ד), וכן שטחים במרתף ובגג.
בהתאם להיתרי הבניה הנ"ל של נכסים בסביבת הנכס הנדון, אין מימוש של מלוא זכויות הבנייה. הואיל ובכל הנכסים המפורטים לעיל, מימשו זכויות בניה בשיעור קטן מאלו המוקנות לנכס נשוא השומה בשתי קומות, ברור שלא יהיה מימוש של שטחי הבניה במרתף ובגג.

לחילופין, ככל ולא תתקבל טענת שמאי המבקשים הנ"ל ויקבע כי קיימת השבחה עקב אישורה של תכנית 302-0583542, שמאי המבקשים מפנה לנקודות הבאות:

1) שטח המגרש וצורתו -

בהתאם למפת מדידה, הפינה הצפונית מזרחית של המגרש (כולל שטח הבית הקיים), המהווה כיום חלק אינטגרלי מהחצר והכניסה לבית, מהווה חלק מחלקה 34 בגוש 10408. חלקים אלו בבעלות קרן קיימת לישראל (כ- 100 מ"ר).

בהתאם לנסח רישום מיום 23/03/2022 עולה כי על החלקה רשומה חכירה לטובת ה"ה ישינובסקי סימה וסומר יהושע, עם הערת אזהרה סעיף 126 מיום 26/12/2021 לטובת חברת א.א.ת. בוני הארץ אחזקות ופיתוח בע"מ.
מכאן כי חזית המגרש הנדון הינה ברוחב צר מאוד, דבר הפוגע משמעותית בשווי המגרש. הובא בחשבון מקדם 0.8 בשווי מ"ר מבונה.

2) מקדם דחייה -

במגרש הנדון בנוי בית מגורים חד-קומתי בשטח של 116.19 מ"ר + 11.6 מ"ר מחסן.
לאור שטחו הנרחב של בית המגורים, קובע שמאי המבקשים כי יש להביא בחשבון דחייה למימוש זכויות הבניה ע"פ תכנית 302-0583542.
שמאי המבקשים מאמץ את מקדם הדחייה שנקבע בהחלטת השמאית המכריעה חגית רבינסון לנכס הידוע כגו"ח 10040/72 - 0.705 (6%, 6 שנים) הואיל ועל המגרש בנוי בית מגורים בשטח של כ- 115 מ"ר בדומה לנכס הנדון.

3) מקדם אקו' לשטח המרתף -

להלן מקדם אקו' ומקדם שוליות לשטחי המרתף כפי שנקבעו בהחלטות שמאים מכריעים בסביבה:

	אוולין דודזון שמאמה*	חגית רבינסון*	דוד דדון
גו"ח	10040/78	10040/72	10032/323
כתובת	השקד 5	ההדס	שפרינצק 4
שטח מגרש	510 מ"ר	501 מ"ר ברוטו / 490 מ"ר נטו	954 מ"ר **
בנוי	115 מ"ר	67 מ"ר + 16.50 מבנה עזר	
מקדם מרתף מצב קודם	0.40	0.40	
מקדם מרתף מצב חדש	0.50	0.50	
מקדם שוליות מרתף	מעל 50 מ"ר - 0.50	מצב קודם וחדש - 0.8 מצב חדש, מעל 50 מ"ר -0.6	מעל 50 מ"ר - 0.05 (מגלם אי וודאות לניצול ושוליות)

* החלטות המוזכרות בשומת המשיבה.

** מגרש המיועד לבניית 4 יח"ד. 60% עיקרי, קרי 143 מ"ר/יח"ד.

9.3 <u>תגובת המשיבה לשומה האחרת</u>

א. מס' יח"ד אפשרי בחלקה -
שמאית המשיבה מציינת כי היקף יחידות הדיור בחלקה בשלמותה הינו 3 יח"ד. מאחר וזכויות הבנייה מנוצלות ב- 2 יח"ד בלבד, יש השפעה על שוליות שטחי הבנייה.
למבקשים האפשרות לרכוש או למכור את הזכויות של יחידות הדיור השלישית ומכאן כי לזכויות אלו ערך כלכלי.

ב. מרתפים וחדרי גג -
לגישת שמאי המבקשים, בהתבסס על 4 בקשות להיתרי בניה של נכסים בסביבת הנכס בהן לא מומשו זכויות במרתף ובגג, אין ביקוש לזכויות אלו. לחילופין, ככל ובוחנים את שוויין של זכויות הבנייה במרתף ובגג, יש להביא בחשבון דחייה ושוליות המאיינות את ההשבחה.

שמאית המשיבה מציינת כי בשנים האחרונות חלה התפתחות בניה ושינוי באופי המגורים שהיה נהוג בעיר חדרה. שכונות חדשות שנבנו הביאו להגירת אוכלוסייה ממעמד סוציואקונומי גבוה ודרישות לבנייה יוקרתית.
תכנית 302-0583542 אושרה במטרה לתת מענה לדרישות הבנייה היוקרתית עם שטחי בנייה נרחבים ובריכות שחייה.
במצב הקודם הותרו מרתפים בגובה 2.2 מ' וחדרי גג בשטח של 15 מ"ר כשטח שירות - שטחים שכדאיותם הכלכלית פחותה ועלותם ביחס לתועלת הייתה גבוהה. שינוי המאפיינים של שטחים אלו בתכנית 302-0583542 והגדרתם כשטח עיקרי מהווים אלמנטים משביחים.

התייחסות להיתרי הבניה המוצגים בשומת המבקשים:
- אחת הבקשות הוגשה טרם אישורה של תכנית 302-0583542.
- במחצית מהבקשות להיתרי בנייה מבוקשים מרתפים.
- בקשה בגו"ח 10041/106 אושרה כ- 5 חודשים לאחר מועד אישורה של התכנית וידוע כי הליך אישור בקשה להיתר בניה אורך יותר מ- 5 חודשים.

לאור האמור לעיל, מציינת שמאית המשיבה כי אין להסיק מהיתרי הבניה שהוצגו בשומת המבקשים ביחס לביקושים בסביבת הנכס למרתפים ולראייה מפנה להיתרי בניה של נכסים בשכונת בית אליעזר, במיקום נחות יותר המעידים על ניצול מרתפים:

גו"ח	תאריך	מהות
7726/195	-	הקמת מבנה דו קומתי, יחידה כוללת מרתף, ממ"ד מחסן, פיתוח, פרגולות וגג רעפים.
7726/192	09/12/2021	הקמת מבנה דו קומתי הכולל מרתף, ממ"ד, חניה, גדרות ועבודות פיתוח.

7726/188	08/07/2021	2 יח"ד בבית דו קומתי הכולל מרתפים, ממ"ד, בריכות שחייה, חניות, מחסנים, גדרות ופיתוח.
7726/186	20/09/2020	הקמת יח"ד אחת מתוך דו משפחתי הכולל קומת מרתף, ק"ק, ק"א, פרגולות, גדרות ופיתוח.
7726/146	15/07/2020	בית מגורים חדש, 2 קומות כולל מרתף, פרגולה וגדרות, בריכה, ממ"ד, מרפסות, מחסן וחניה מקורה

כמו כן, להלן היתרי בנייה שניתנו טרם אישורה של התכנית:

גו"ח	תאריך	מהות
7727/38	21/07/1993	בית מגורים דו משפחתי שיכיל בקומת המרתף: חדר בטחון, מחסן וחדר מדרגות לכל דירה. שטח מרתף 60.76 מ"ר.
7731/47	27/07/1995	תכנית שינויים לבית והקמת מרתף בשטח 52.81 מ"ר.
7731/229	27/07/1995	תוספת לבית מגורים קיים שתכיל קומת מרתף בשטח 51.50 מ"ר.
7731/271	22/05/1996	תוספת קומת מרתף בשטח 51.50 מ"ר.
7726/4	30/10/1997	הקמת בית מגורים כולל קומת מרתף בשטח 50.50 מ"ר.
7727/215	20/04/1999	הקמת בית מגורים כולל קומת מרתף בשטח 80.93 מ"ר.
7731/32	04/12/2000	הקמת בית מגורים כולל קומת מרתף בשטח 49.92 מ"ר.

לא אותרו הרבה בקשות להיתר בניה בשכונת ברנדיס הנדונה, אך ניכרת המגמה לפיה קיים ניצול של יחידות בצפיפות גדולה יותר על חלקות. לאור האמור לעיל, לחלקה הנדונה יתרון לאור הצפיפות הנמוכה בה.

עוד מציינת שמאית המשיבה כי לאור שטח המרתף האפשרי במגרש ניתנה שוליות במקדם 0.6 לאור העובדה כי שטח המרתף הוא גדול ביחס לנתוני ההשוואה. לגישתה, מקדם זה סביר ביחס למקדמים שנקבעו בהחלטות שמאים מכריעים לשטח מרתף העולה על 50 מ"ר (למועד הקובע 23/10/2019 כבענייננו):

שמאי מכריע	גו"ח	מקדם שוליות למרתף	הערות
רמה מאור	10570/544	1	לא נקבעה שוליות לשטח מרתף עד 84 מ"ר
ערן ירקוני	10009/110	0.9	על כלל שטח המרתף (84 מ"ר)
אלדד חיימי	10408/9	0.8	למרתף מעל 50 מ"ר ועד 86 מ"ר
אלי כהן	10016/286	0.8	למרתף מעל 50 מ"ר ועד 80 מ"ר
גיל הרצברג	7727/39	0.86	למרתף מעל 50 מ"ר ועד 95 מ"ר
דוד טיגרמן	10570/561	1	לא נקבעה שוליות שטח מרתף עד 95 מ"ר
שלומי יפה	10042/367	0.6	למרתף מעל 50 מ"ר ועד 100 מ"ר
מרדכי דדון	7730/76	1	למרתף מעל 50 מ"ר ועד 94 מ"ר
אוולין דודזון שמאמה	10040/78	0.6	למרתף מעל 50 מ"ר ועד 104 מ"ר
אפרת שלו	10570/387	0.7	למרתף מעל 50 מ"ר ועד 82 מ"ר
רינת וויס רביב	7726/329	0.5	למרתף מעל 50 מ"ר ועד 92 מ"ר

כמו כן, מציינת שמאית המשיבה כי בכלל ההחלטות הנ"ל לא נקבע כי אין כדאיות כלכלית לבניית מרתף ו/או חדר גג.

להלן רשימת נכסים בהם התבקשו חדרי יציאה לגג בשכונת בית אליעזר:

גו"ח	מהות
7726/323	היתר להקמת בית מגורים הכולל 2 חדרי גג.
7726/214	היתר להקמת בית מגורים הכולל חדר גג
7726/317	היתר להקמת בית דו משפחתי דו קומתי הכולל ק"ק, ק"א, ממ"ד, מחסן וחדרי גג. בהתאם לטבלת השטחים ליח"ד אחת שטח חדרי גג 27.33 מ"ר, ליח"ד השנייה 32.87 מ"ר.

ג. החלטות שמאים מכריעים בסביבת הנכס -

שמאית המשיבה מפנה להחלטות שמאים מכריעים שנערכו למועד הקובע בענייננו כדלקמן:

שמאי מכריע	גו"ח	רחוב	מקדם מרתף		מקדם חדר גג		שוליות
			מצב חדש	מצב קודם	מצב חדש	מצב קודם	
דוד טיגרמן	10041/190	משה שרת 13	0.5	0.6	0.8	1	0.75
אוולין דודזון	10042/432	הגיתית 11	0.4	0.5	0.7	1	1
אלדד חיימי	10408/9	האתרוג 17	0.35	0.55	0.7	0.8	0.8

יוער כי בחלק מההחלטות נטען כי אין כדאיות בשל השטחים הנרחבים שלא נוצלו ולמרות זאת חושבה ההשבחה להרחבת המרתפים וחדרי הגג תוך מתן מקדם שוליות כמפורט מעלה.

בהחלטת השמאי המכריע אלדד חיימי, לנכס הממוקם בסמוך לנכס הנדון, נקבע שווי מ"ר מבונה של 4,500 ₪.

ד. מקדם דחייה -

שמאי המבקשים טוען לדחייה של 6 שנים מיום אישור התוכנית.

כאמור לא נמצא היתר בניה לנכס הנדון אך בעת הביקור בנכס ניכר כי מדובר במבנה ישן וחד קומתי המנצל זכויות מועטות ביחס להיקף זכויות הבניה המותר.

לפיכך, שמאית המשיבה מציינת כי השימוש הטוב והיעיל במועד הקובע הוא הריסת בית המגורים והקמת בית חדש המנצל זכויות נרחבות ובהתאם לאופי השכונה המתפתחת.

9.4 **<u>התייחסות הצדדים בדיון שהתקיים</u>**

טענות המבקשים -
עיקר המחלוקת היא האם זכויות הבניה שנוספו בתכנית ניתנות למימוש והאם יש להן שווי כלכלי.
בשומת המבקשים נטען כי בסביבת הנכס הנדון אין ניצול של היקף זכויות בניה נרחב, אין ניצול של חלל גג וכמעט ואין ניצול זכויות במרתף.
היתרי הבניה שהוצגו ע"י שמאית המשיבה הם של נכסים הבנויים בהיקף זכויות מצומצם יותר מזכויות הבנייה במצב הקודם, אין ניצול זכויות בגג והניצול במרתף הוא חלקי. נכסים בהם נוצלו זכויות במרתף, הם נכסים בהם היקף השטח העיקרי המותר קטן מהנכס הנדון.

ביחס לטענת המשיבה לזכויות בנייה ליחידת דיור שלישית בחלקה, מציין שמאי המבקשים כי הטענה הועלתה לראשונה במסגרת תגובת המשיבה. מה גם, שזכויות הבנייה אינן בבעלות המבקשים וגם אם היו, אין דרך גישה ליח"ד שלישית במגרש.

היקף זכויות הבניה במצב הקודם בנכס הנדון הינו נרחב וחריג בסביבת הנכס והעיר חדרה - 292 מ"ר עיקרי, 12 מ"ר ממ"ד, 50 מ"ר מרתף ו- 15 מ"ר עליית גג.
לעמדת שמאי המבקשים, לתוספת זכויות הבניה אין משמעות כלכלית.

ביחס למקדם השוליות, שמאית המשיבה הציגה דוגמאות למקדמי שוליות ראויים. דוגמאות אלה מתייחסות לנכסים בהן היקף זכויות בנייה (כ- 160 מ"ר עיקרי) השונה מהנכס הנדון.

כמו כן, לגישת שמאי המבקשים אין השבחה בגין תוספת הזכויות לחניה, סגירת החניה בקירות ושיפור תכנוני לבריכת שחייה.

טענות המשיבה -
חניות - במצב הקודם היה ניתן לסגור 60% ובמצב החדש 50%. שמאית המשיבה תעביר לצדדים הבהרה בעניין זה מהוועדה המקומית[1].

מרתף - שמאית המשיבה חוזרת על טענותיה ביחס להשבחה הנובעת מתוספת שטחי הבניה במרתף.

בריכת שחייה - חולקת על טענת שמאי המבקשים כי אין השבחה בגין שיפור קווי הבניין של הבריכה.

[1] נכון למועד עריכת ההחלטה, לא הועברה הבהרה.

צפיפות בחלקה - שומת המשיבה נערכה תחת ההנחה לבינוי של 2 יח״ד בחלקה חרף הקביעה שחייו הכלכליים של המבנה הסתיימו וניתן לממש 3 יח״ד ומכאן כי אין שוליות לשטחי הבניה.

מסמך מיום 02/08/2022 התייחסות שמאי המבקשים לפרוטוקול הדיון -
שמאי המבקשים מתייחס להחלטת השמאית המכריעה רמה מאור לנכס הידוע כגו״ח 7726/307 ולהחלטת ועדת הערר חד/8504/0221 המוזכרת בהחלטת השמאית המכריעה הנ״ל.

החלטת ועדת הערר התייחסה לערר שהוגש על החלטת השמאי המכריע אלי כהן בגו״ח 7731/191 שקבע כי אין חבות בהיטל השבחה בגין תוכנית חד/947 (הקובעת מרתף 50 מ״ר). ועדת הערר הסכימה עם מסקנת השמאי המכריע לפיה הסבירות שבמועד הקובע קונה מרצון ישלם עבור המקרקעין סכום גבוה יותר בשל זכויות בניה נוספות, הינה זניחה.

שטח עיקרי שניתן לממש בנכס מושא החלטת השמאי המכריע אלי כהן וועדת הערר הינו בהיקף של 206.4 מ״ר ואילו בנכס מושא החלטת השמאית המכריעה רמה מאור - 149.7 מ״ר עיקרי.
השמאית המכריעה איתרה היתרי בניה של נכסים הדומים בהיקף זכויות הבניה לנכס מושא החלטתה, בהם מומשו זכויות בגג ובמרתף ומכאן קביעתה לחבות בהיטל השבחה בגין תוספת זכויות הבניה שנקבעו בתכנית 302-0583542.

שמאי המבקשים טוען כי ביחס לנכס הנדון בו ניתן לנצל שטח עיקרי נרחב של 292 מ״ר, הסבירות לפיה קונה מרצון ישלם בעבור תוספת זכויות שהתווספו בתכנית התיקונים, הינה אפסית. מכאן כי המקרה הנדון דומה להחלטת ועדת הערר הנ״ל ולפיכך אין חבות בהיטל השבחה.

10. הכרעה

הצדדים התייחסו בהרחבה לטענות ולסוגיות שהועלו ע"י הצד שכנגד.
בהחלטה זו הוצגו עיקרי הטענות שהעלו הצדדים. יובהר כי לצורך הכרעתי בחנתי את כלל הטיעונים הרלוונטיים שהעלו הצדדים בסוגיות השונות. להלן החלטתי:

10.1 שטח קרקע לחישוב זכויות

שמאית המשיבה חישבה את היקף זכויות הבניה משטח קרקע של 730 מ"ר (מחצית משטח החלקה הרשום) ואילו שמאי המבקשים טוען כי יש לחשב את זכויות הבנייה בהתאם לשטח קרקע של 628 מ"ר (חלק קרקע מוצמד בהעתק נסח הרישום).
עוד מציין שמאי המבקשים כי חזית הקרקע הנדונה כוללת חלקים מחלקה 34 בגוש 10408 וכי למבקשים אין זכויות בחלקה זו.

הכרעה:
שטח הרשום של חלקה 288 בגוש 10041 - 1,460 מ"ר.
להלן פירוט צו הרישום בפנקס הבתים המשותפים:

תת חלקה	שטח בנוי	הצמדה	סה"כ	רכוש משותף
288/1	24.00 מ"ר	756.00 מ"ר	780.00 מ"ר	1/2 חלקים
288/2	52.00 מ"ר	628.00 מ"ר	680.00 מ"ר	1/2 חלקים
סה"כ			**1,460.00 מ"ר**	

מהאמור לעיל מתקבל כי חלקה היחסי של תת חלקה 2 בזכויות הבנייה הינו 1/2 חלקים בעוד ששטח הקרקע המיוחס לה, קטן משטח הקרקע המיוחס לתת חלקה 1.

לאור האמור לעיל, אני מקבל את עמדת שמאית המשיבה לפיה חישוב זכויות הבניה לנכס הנדון יעשה ממחצית שטח החלקה הרשום, בהתאם לחלק היחסי ברכוש המשותף.
יצוין כי להצמדה בפועל יש השפעה אך ורק על שטח החצר, מאחר והיקף זכויות הבניה מחושב בהתאם לחלק היחסי ברכוש המשותף.

10.2 השימוש המיטבי

עיקר המחלוקת בן הצדדים הינו ביחס לשימוש המיטבי במועד אישורה של תכנית 302-0583542 (2019).
בשומת המשיבה נטען כי למרות שלא אותר היתר הבניה של הנכס, הונח כי המבנה סיים את חייו הכלכליים ולפיכך תוספת זכויות הבנייה הובאה בחשבון כזמינה לניצול. ביחס לתוספת השטח בגג ובמרתף, נקבע מקדם שוליות בשיעור של 60%.
שמאי המבקשים טוען כי תוספת הזכויות שנקבעה בתכנית 302-0583542 אינה משביחה את הנכס הנדון לאור היקף זכויות הבניה הנרחב במצב הקודם.

הכרעה:

אורך חיים כלכליים של נכס הינו תקופת הזמן שבה הבינוי הקיים תורם לשווי המקרקעין.

להלן הגורמים המשפיעים, בין היתר, על יתרת החיים הכלכליים של מבנה:

- שווי הקרקע - ככל ושווי המבנה ביחס לשווי הקרקע נמוך יותר, אזי המבנה לא תורם לשווי המקרקעין.
- הבינוי בסביבת הנכס - ככל שהמבנה תואם את רמת הגמר והתכנון המקובל במועד הקובע למבנים בסביבה, כך קטנה כדאיות הריסתו.
- היקף זכויות הבניה המותרות בנכס - ככל שהמבנה מנצל חלק גדול יותר מזכויות הבניה המותרות ויתרת זכויות הבניה הבלתי מנוצלות קטנה, כך קטנה הכדאיות הכלכלית שבהריסת המבנה הקיים.

כאמור, לא אותר היתר הבניה לפיו נבנה הנכס הנדון. יחד עם זאת, בהתאם לביקור בנכס, ניכר כי מדובר במבנה ותיק אשר סביר להניח כי במועד הקובע סיים את חייו הכלכליים.

בהתאם להיתר הבניה של תת״ח 1, שטחו הבנוי של הנכס הנדון כ- 116 מ״ר + 11.6 מ״ר מחסן.

בהתחשב בשטחו הבנוי וגילו המשוער של המבנה הנדון, אני מקבל את קביעת שמאית המשיבה לפיה השימוש המיטבי בנכס הינו הריסה ובניה מחדש של מבנה המנצל את מלוא זכויות הבניה:

שטח בנוי בהתאם להיתר בניה של השכן:

	שטח	מקדם	סה״כ
בית מגורים	116.19	100%	116.19
מחסן	11.60	60%	6.96
סה״כ	127.79		**123.15**

היקף זכויות בנייה במועד הקובע:

	שטח	מקדם	סה״כ
עיקרי כולל ממ״ד	200.00	100%	200.00
	50.00	90%	45.00
	54.00	80%	43.20
מרתף	50.00	60%	30.00
	50.00	48%	24.00
	46.00	42%	19.32
ח. גג	40.00	72%	28.80
שירות (ק״ק)	29.20	60%	17.52
סה״כ	319.20		**407.84**

בחינת השימוש המיטבי	
שווי יתרת זכויות הבניה שלא נוצלו (284.69 = 123.15 – 407.84) X 3,500 ₪	996,415 ₪
תרומת הבנוי (3,000 ₪ x 127.79)	383,370 ₪
פער	613,045 ₪

תימוכין נוסף לקביעתי אני מוצא בהיתר הבניה שניתן בחלקה הנדונה (תת"ח 1) בשנת 2001 להריסה ובניה של בית מגורים חדש המנצל שטחי בניה כדלקמן:

עיקרי 301.97 מ"ר המהווים 38.6% (מתוך 40%)
מרתף 56.28 מ"ר (כולל ממ"ד בשטח 7.5 מ"ר)

10.3 מהות ההשבחה

בתחשיב ההשבחה יובאו בחשבון גורמים ושיקולים כדלקמן:

- בבחינת היקף שטח מותר בקומת הגג (40% משטח קומה א'/הגג או 40 מ"ר – הנמוך מהם) ובמפלס המרתף (תכסית קומת הקרקע), יובא בחשבון כי ניצול מיטבי יהיה בינוי של שטח זהה בקומת הקרקע ובקומה א'.
- חדר יציאה לגג:

1) לא יקוזז שטח חדר מדרגות בשני מצבי התכנון מאחר ובהתאם לתקנות התכנון והבניה, שטח המדרגות נספר בהיקף השטחים של הקומה התחתונה.
2) בבחינת שווי שני מצבי התכנון יובא בחשבון שטח מרפסת הגג, בקיזוז שטח גג טכני משוער של כ- 20 מ"ר.
3) מקדם חדר גג בשני מצבי התכנון מבטא הן את מיקום החדר במפלס השלישי של מבנה המגורים והן את הגדרת השטח כשטח עיקרי שולי במצב החדש וכשטח שירות במצב הקודם (מגבלת גובה).

- מרתף:

1) בבחינת שווי מצב חדש הובא בחשבון כי שטח המרתף מוגדר כשטח עיקרי. כמו כן הובא בחשבון מקדם שוליות לשטח העולה על 50 מ"ר מרתף.
2) בבחינת שווי מצב קודם הובא בחשבון כי שטח המרתף הינו שטח שירות.

- בריכת שחייה:

בריכות שחייה הותרו במצב הקודם. בהתחשב בשטח המגרש אני קובע כי אין השבחה במקרה הנדון בגין שיפור קווי הבניין של בריכת השחייה.

- חניה:

לא הובאו בחשבון שטחי חניה בשני מצבי התכנון מאחר ולעמדתי תרומת חניה מקורה אינה עולה על שווי הקרקע כחצר בתוספת שווי הבניה, קרי, המקדם האקו' לחניה מקורה זהה למקדם האקו' לחצר.

10.4 ערכי שווי

בשומת המשיבה נקבע שווי מ"ר מבונה למועד אישורה של תכנית 302-0583542 (23/10/2019) לסך של 3,500 ₪.

משנקבע בשומת המבקשים כי אין חבות בהיטל השבחה, אין התייחסות בשומתו לשווי מ"ר מבונה.
בקביעת השווי התבססה שמאית המשיבה על עסקאות בסביבה וכן ערכי שווי שנקבעו בהחלטות שמאים מכריעים.

להלן ערכי שווי שנקבעו בהחלטות שמאים מכריעים **לנכסים בסביבה**:

שמאי מכריע	תאריך החלטה	גו"ח	כתובת	תיאור	שווי מ"ר מבונה	שווי מ"ר קרקע
עומר סרחאן	09/03/2021	10040/56	הברוש 6	שטח קרקע של 3,808 מ"ר המיועדת ל-9 יח"ד	₪ 3,600	-
חגית רבינסון	14/12/2020	10040/72	ההדס 8	מגרש בשטח של 510 מ"ר עליו בנוי צ"ק ותיק בשטח 115 מ"ר	₪ 3,700	-
לילך בן פורת	18/03/2021	10041/49	הברוש	מגרש ריק בשטח 250 מ"ר	-	₪ 2,100
דוד טיגרמן	18/11/2020	10041/190	משה שרת 13	צ"ק ותיק הבנוי על מגרש בשטח של כ- 600 מ"ר	₪ 4,500	-
אלדד חיימי	17/03/2022	10408/9	האתרוג 17	2 צ"ק ותיקים הבנויים על חלקה בשטח של 2058 מ"ר	₪ 4,500	-

להלן ניתוח נתוני ההשוואה המוצגים בשומת המשיבה:

תאריך	כתובת	גו"ח	שטח בנוי	שטח מגרש	תמורה	מ"ר מבונה	שווי מ"ר מבונה *
10/02/2020	השקד 5	10040/78	97.00	500.00	₪ 2,000,000	402.22	**₪ 4,972**
15/01/2020	הארז 6	10040/97	33.00	500.00	₪ 1,620,000	402.22	**₪ 4,028**

* זכויות בנייה:

שטח מגרש	500 מ"ר	
עיקרי בתוספת ממ"ד	212.00 מ"ר x 100% =	212.00 מ"ר אקו'
ח. גג	40.00 מ"ר x 72% =	28.80 מ"ר אקו'
מרתף	50.00 מ"ר x 60% =	30.00 מ"ר אקו'
מרתף שולי	50.00 מ"ר x 48% =	24.00 מ"ר אקו'
אחסנה	21.20 מ"ר x 60% =	12.72 מ"ר אקו'
חצר	378.80 מ"ר x 25% =	94.70 מ"ר אקו'
סה"כ		402.22 מ"ר אקו'

כבקרה ניתחתי את חוזה המכר בנכס הנדון, כאשר הובאה בחשבון התאמה מקסימלית בהתאם לתקן מספר 2 של הועדה לתקינה שמאית במועצת שמאי המקרקעין, המסתכמת ל- 35%:

תאריך		**27/12/2021**		
תמורה		₪ 2,600,000		
זכויות בנייה:		**שטח**	**מקדם**	
עיקרי בתוספת ממ"ד	40%	200.00	100%	200.00

	עד 250 מ"ר	50.00	90%	45.00
	יתרת שטח	54.00	80%	43.20
מרתף	20%	50.00	60%	30.00
	עד 100 מ"ר	50.00	48%	24.00
	יתרת שטח	46.00	42%	19.32
חדר גג		40.00	72%	28.80
שירות (ק"ק)	10%	29.20	60%	17.52
חצר		504.80	25%	126.2
סה"כ		295.40		534.04
שווי מ"ר מבונה אקו'				**4,869** ₪
בהתאמה למועד הקובע			1.35	**3,606** ₪

לאחר בחינת הנתונים הנ"ל ולאור מאפייני הנכס, אני מקבל את שווי מ"ר מבונה שנקבע בשומת המשיבה.

10.5 <u>תחשיב</u>

תכנית 302-0583542			**מועד קובע**	**23/10/2019**
מצב חדש	**שטח ק"א**	**שטח**	**מקדם**	**שוליות**	
חדר יציאה לגג	146.00	40.00	90%	80%	28.80
מרפסת גג (בקיזוז שטח גג טכני)		86.00	20%	100%	17.20
מרתף עיקרי ראשי		50.00	60%	100%	30.00
מרתף עיקרי שולי		50.00	60%	80%	24.00
מרתף עיקרי שולי		46.00	60%	70%	19.32
סה"כ מצב חדש					119.32
מצב קודם					
חדר יציאה לגג (ש"ש)		15.00	70%	100%	10.50
מרפסת גג (בקיזוז שטח גג טכני)		111.00	20%	100%	22.20
מרתף (ש"ש)		50.00	40%	100%	20.00
סה"כ מצב קודם					52.70
ההשבחה					66.62
שווי מ"ר מבונה אקו'					3,500 ₪
סה"כ השבחה (במעוגל)					**233,200** ₪
היטל השבחה למועד הקובע					**116,600** ₪

11. <u>החלטה</u>

לאור האמור לעיל, הגעתי לכלל דעה כי ההשבחה שחלה בנכס הנדון, הידוע כתת חלקה 288/2 בגוש 10041 בגין מימוש זכויות בדרך של מכר, הינה כדלהלן:

תכנית	תאריך קובע	ההשבחה	היטל השבחה 50%
302-0583542	23/10/2019	₪ 233,200	₪ **116,600**

הערכים הנקובים יוצמדו כחוק, ובתקופה בה התנהל הדיון בפניי לא יישאו תשלומי ריבית.

ערן ירקוני, כלכלן ושמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה