דנה שיחור
שמאית מקרקעין ומשפטנית
שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

תאריך: 21 ביוני, 2018
מספר מינוי: 1846-2017

לכבוד

מר אברהם נפתלי
ע"י מר רוני שרוני, שמאי מקרקעין

(להלן: "המבקש")

ועדה מקומית לתו"ב אור יהודה
ע"י מר ארז ליטן, שמאי מקרקעין

(להלן: "המשיבה")

א.ג.נ.,

שומה מכרעת – היטל השבחה
גוש 6879 חלקה 35
רח' הרצל 4
אור יהודה

1. **המינוי**

ביום 26/10/2017 מוניתי על ידי יו"ר מועצת שמאי המקרקעין כשמאית מכריעה בהתאם להוראות תיקון 84 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965 (להלן: "החוק").

2. **מטרת השומה**

אומדן ההשבחה הנובעת מאישורן של התכניות, כמפורט בסעיף 4 להלן, בעקבות מימוש בדרך של מכר.

3. **פרטי הנכס**

גוש	-	6879
חלקה	-	35
שטח חלקה רשום	-	494 מ"ר
שטח בנוי עפ"י היתר	-	69.67 מ"ר + מרפסות בשטח של 20.76 מ"ר
סוג הנכס	-	בית מגורים ותיק חד קומתי
כתובת	-	רח' הרצל 4, אור יהודה

כתובת: החרש 8 רמת השרון 4726208 **טל:** 03-9223388 **פקס:** 03-9220811 **דוא"ל:** danashihor@gmail.com

4. **<u>מועדים קובעים לשומה</u>**

תכנית	מועד קובע
מאא/123	26/09/1986
מאא 159 במ/5	08/10/1993
מאא/מק/1075	24/01/2006

5. **<u>דיון</u>**

ביום 15/01/2018 התקיים דיון במשרדי בנוכחות: מר ארז ליטן - שמאי המשיבה, מר רוני שרוני - שמאי המבקש, עו"ד יצחק בוכובזה - מטעם המבקש ומר מאור נובוגרוצקי - טרום מתמחה ממשרדי.

פרוטוקול הדיון נשלח אל הצדדים ביום הדיון.

6. **<u>מסמכים שהוצגו</u>**

עמדת המשיבה מפורטת בשומתו של מר ארז ליטן מיום 24/09/2017, במסמך התגובה מטעמו מיום 22/11/2017, במסמך מיום 22/01/2018 ומסמך תגובה מיום 05/02/2018,

עמדת המבקש מפורטת בשומתו של מר רוני שרוני מיום 10/12/2017, על נספחיה, במכתב של עו"ד יצחק בוכבזה, מיום 15/11/2017, על נספחיו, ובמסמכי תגובה של מר רוני שרוני מיום 16/01/2018 ומיום 24/01/2018.

7. **<u>ביקור בנכס</u>**

ביקור חיצוני בנכס נערך ע"י החת"מ ביום 22/04/2018.

8. **<u>תיאור הנכס והסביבה</u>**

הנכס הנדון מהווה בית מגורים ותיק חד קומתי הממוקם בחלקה 35 בגוש 6879, בקרן הרחובות הרצל 4 והגליל 2, אור יהודה (להלן: "הנכס").

הנכס ממוקם בחלק הדרום מערבי של אור יהודה וסביבתו מאופיינת בבניה צמודת קרקע ותיקה לצד חדשה של בתים חד ודו קומתיים. הפיתוח הסביבתי חלקי.

רחוב הרצל גובל בצידו הצפון מזרחי עם רחוב יחזקאל קזז ומסתיים ברחוב ללא מוצא בדרום. רחוב הגליל גובל בצדו המזרחי עם רחוב יחזקאל קזז ומצידו המערבי עם רחוב כנרת.

החלקה ממוקמת בקצה הרחובות הרצל והגליל, הינה בשטח רשום של 494 מ"ר, בעלת צורה הנדסית דמוית מלבן עם פינה צפון מערבית קטומה. לחלקה חזית צפונית לרחוב הגליל באורך של כ- 26 מ' וחזית מערבית לרחוב הרצל באורך של כ- 19 מ'.

על החלקה בנוי בית מגורים ותיק, חד קומתי, בשטח של כ- 90 מ"ר[1].

[1] על פי היתר מס' 267 מיום 08/02/1969.

כתובת: החרש 8 רמת השרון 4726208 **טל:** 03-9223388 **פקס:** 03-9220811 **דוא"ל:** danashihor@gmail.com

9. **<u>המצב המשפטי</u>**

9.1. להלן פרטי הרישום של הנכס בהתאם להעתק רישום מפנקס הזכויות, אשר הופק באמצעות האינטרנט ביום 06/09/2017:

- גוש: 6879
- חלקה: 35
- שטח חלקה: 494 מ"ר
- בעלות: נפתלי אברהם (1/4), נפתלי חיים שלמה (1/4), גרינברג פנינה (1/4) ונפתלי רועי (1/4)
- רשומה הערה בדבר אתר עתיקות מיום 21/12/1995 בתנאי שטר מקורי 44117/1992/3. הערות: ראה ילקוט פרסומים מס' 4023 מיום 9.7.1992 עמוד 386
- רשומה הערה בדבר אתר עתיקות מיום 21/12/1995 בתנאי שטר מקורי 505/1993/1. הערות: ראה ילקוט פרסומים מס' 4071 מיום 31.12.1992 עמוד 908.
- רשומה הערה בדבר העברה לזרים לטובת מדינת ישראל מיום 21/09/2015.
- רשומה הערת אזהרה לפי סעיף 126 מיום 24/08/2017 לטובת שמולי עוז, שמולי שלומי-שלום, שמולי יוסי ושמולי טליה, על כל הבעלים.

10. **<u>המצב התכנוני</u>**

10.1. **<u>תכנית מאא/100</u>** - <u>פורסמה למתן תוקף בי.פ. 2977 מיום 03/11/1983</u>

התכנית הינה תכנית המתאר של אור יהודה ומסווגת את הנכס הנדון ביעוד "**אזור מגורים שלב א**" וכחלק ממתחם "**מ6**". התכנית כוללת לוח חלוקה לאזורים המהווה הנחיה להכנת תכניות בניין עיר מפורטות ותכניות בינוי.

10.2. **<u>תכנית מאא/123</u>** - <u>פורסמה למתן תוקף בי.פ. 3378 מיום 11/09/1986</u>

התכנית מסווגת את הנכס הנדון ביעוד "**אזור מגורים א**'" ובין מטרותיה, קביעת תנאי בניה לפי אזורים, תוך שינוי מאזור מגורים ב' לאזור מגורים א' ויצירת בסיס תכנוני והנחיות להכנת תכנית חלוקה חדשה.

על תכנית זו תחולנה הוראות תכנית מאא/100 ובמקרה של סתירה בין תכנית זו ותכנית מאא/100, יחולו הוראות תכנית זו.

<u>זכויות בניה</u>

שטח מגרש מינ' - 600 מ"ר

מס' יח"ד - 2 יח"ד

אחוזי בניה - 175 מ"ר בשתי קומות לכל יח"ד

קווי בניין - קדמי - 5 מ', צידי - 4 מ', אחורי - 6 מ'

כתובת: החרש 8 רמת השרון 4726208 **טל:** 03-9223388 **פקס:** 03-9220811 **דוא"ל:** danashihor@gmail.com

<u>הוראות נוספות</u>

- בהתאם להוראות התכנית באזור מגורים, תותר תוספת למבנים קיימים באתר רק בתנאי שיפוץ החזית לרחוב של המבנה הקיים.
- תכנית חלוקה חדשה תעשה על כל שטח התכנית או על חלקים ממנה וזאת על בסיס הנחיות התכנית.
- היתרי בניה יוצאו בהתאם לתכניות חלוקה חדשה שיוכנו על בסיס תכנית זו.
- תקן חניה לאזורי מגורים א' הינו מקום חניה אחד לכל יח"ד, החניה תהיה בשטח המגרשים, חניה מקורה תהיה בתוך קווי הבניין.

10.3. **<u>תכנית מאא 159 במ/5</u>** - <u>פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4146 מיום 23/09/1993</u>

התכנית מסווגת את הנכס הנדון ביעוד "**אזור מגורים א' צמודי קרקע**" .

מבין מטרות התכנית הרלוונטיות:

- תכנון שטחים הכלולים בתכנית מאא/100 ואשר לא חלות עליהם תכניות מפורטות למגורים.
- אפשרות לתוספת בניה על גג בתים קיימים 23 מ"ר ברוטו ליח"ד, כשיפור תנאי הדיור בשכונה, היציאה לגג מתוך הדירה בלבד.
- תוספת מרתפים בשטח של עד 50 מ"ר לכל יח"ד חדשה.
- קביעת תקנות והוראות לבניה חדשה ותוספת בניה.
- חלוקה ואיחוד מגרשים בהסכמה.

<u>זכויות בניה</u>

מגרש מינ' -	450 מ"ר בו תותרנה 2 יח"ד בקיר משותף או 250 מ"ר בו תותר יח"ד אחת
שטח עיקרי -	160 מ"ר + עליית גג 23 מ"ר
שימוש נלווה -	15 מ"ר חניה + 5 מ"ר ממ"ד + 50 מ"ר מרתף
מס' קומות -	2 קומות
קווי בניין -	קדמי - כמסומן בתשריט ולפחות 3 מ', אחורי - 5 מ', צידי - 3 מ'

<u>הוראות נוספות</u>

- לא תותר הקמת בניין על עמודים וכל המסדים יהיו סגורים.
- תותר הקמת גג רעפים בלבד והשיפוע המינ' יהיה 30 מעלות. גובה שיא הגג מהמדרכה יהיה 8.5 מ'.
- קו בניין מינ' אשר יהיה 3 מ'. בניין קיים יישאר במקומו וכל בניה חדשה תתאים עצמה לאותו קו בניין שנקבע.

כתובת: החרש 8 רמת השרון 4726208 **טל:** 03-9223388 **פקס:** 03-9220811 **דוא"ל:** danashihor@gmail.com

10.4. **<u>תרש"צ 3/55/19</u>** - <u>פורסמה למתן תוקף ביום 14/12/1994</u>

מטרת התכנית קביעת תכנית ברת תוקף ל"שיכון הציבורי" לביצוע פעולות מדידה ורישום בפנקסי המקרקעין בהתאם לחוק. התכנית מסווגת את החלקה כאזור "**מגורים קומה 1 או קוטג**", מס' קומות 2-1.

10.5. **<u>תכנית מאא/מק/1075/(2/159)</u>** - <u>פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5479 מיום 09/01/2006</u>

התכנית חלה על השטח בתחום תכנית מאא 159 במ/5 ומטרתה שינוי הוראות בדבר בינוי ועיצוב אדריכליים, להלן עיקרי הוראות התכנית:

- גובה מפלס הכניסה (0.00) לא יעלה על 1.20 מ' מגובה פני אמצע המדרכה בחזית המגרש. לא תותר קומת עמודים או מסד מפולשים.
- גג רעפים - גובה מרבי לשיא הגג יהיה 10 מ' וימדד בקו אנכי ממפלס הכניסה הקובעת לבניין (0.00).
- תבוטל הוראה בעניין שיפוע מינימלי של 30 מעלות לגג רעפים.
- על פי הוראות תמ"א 2/4 הבניה תתוכנן עם גגות בטון גם אם יותקנו גגות רעפים מעל התקרה הקונסטרוקטיבית.
- לבנייני מגורים באזור מגורים א' ו-ב' שטח גג הרעפים לא יפחת מ- 60% משטח הקומה העליונה.
- תנאי למתן היתר: כחלק מהבקשה להיתר, יש להכין תכנית עיצוב גגות ועיצוב חזיתות הכוללת ולוקחת בחשבון, את עיצוב הבניינים הגובלים בקיר משותף.
- באזור מגורים א' ו-ב' תותר בניית גדר/קיר בגובה מרבי של 1.60 מ'.

11. **<u>רישוי</u>**

בהתאם לתכנית בקשה להיתר מס' 267 מיום 08/02/1959 להוספת 2.5 חדרים, מטבח ונוחיות הותר לבנות מבנה בשטח - 69.67 מ"ר ומרפסות מקורות בשטח של 20.76 מ"ר.

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

12.1. ההשבחה נבחנה בהתאם להלכת פמיני (רע"א 4217/04) למועד תחילתן של כ"א מהתכניות המפורטות בסעיף 12 להלן.

12.2. המימוש הינו מלא, בדרך של מכר.

12.3. בהתאם לעמדת המשיבה, הובא בחשבון פטור עד 140 מ"ר לפי סעיף 19 ג' לחוק, בתחשיב ההשבחה לתכנית מאא/123.

כתובת: החרש 8 רמת השרון 4726208 **טל:** 03-9223388 **פקס:** 03-9220811 **דוא"ל:** danashihor@gmail.com

<u>הפחתת אגרת חפירות הצלה</u>

12.4. הצדדים טענו להפחתת אגרת חפירות הצלה מסך ההשבחה הכולל נכון ליום הפקת שובר התשלום. כתמיכה הוצג בפניי מכתב התנית חפירת הצלה מיום 20/06/2017 מאת רשות העתיקות למר נפתלי חיים. מהמכתב עולה, בין היתר, כי רשות העתיקות ביצעה חפירת בדיקה במקרקעין הנדונים ובמהלכה נתגלו ו/או הוגדרו ההתפרשות והעומק של העתיקות אשר יפגעו מפעולות הפיתוח המתוכננות במקרקעין.

12.5. רשות העתיקות התנתה את עבודות הפיתוח בכך שתבוצע חפירת הצלה בהיקף של 281 מ״ר לרבות תשלום אגרה בסך 540 ₪ למ״ר המסתכם בכ- 151,740 ₪. במידה והפועלים הנדרשים לחפירה יסופקו עצמאית, אזי התשלום הנדרש יהיה מחצית האגרה הנקובה לעיל.

12.6. הערכת השטח שייחפר וכתוצאה מכך סכום האגרה הינה בבחינת הערכה בלבד. כמו כן, על החלטה זו ניתן לערער בפני ועדת ערר הפועלת על פי חוק העתיקות.

12.7. שמאי המשיבה טען כי הימצאותן של העתיקות בחלקה פוגעת בשוויה בהשוואה לחלקות בסביבתה. הפגיעה היא בגין ההוצאות הצפויות, סיכון הרוכשים, הפחתה במספר הקונים המתעניינים והארכת משך המכירה. לאור העובדה כי ניתן לבקש פטור או להוזיל עלויות באמצעות אספקת פועלים, הביא בחשבון קיזוז מהיטל ההשבחה הכולל בסך 37,500 ₪ למועד הקובע של שומתו קרי - 24/09/2017.

12.8. לדעת שמאי המבקש הכרזת רשות העתיקה משפיעה על הנכס בשני אופנים, הן בגין העלויות הישירות הנדרשות לביצוע חפירות הצלה והן בשל חוסר הוודאות באשר לגילוי ממצאים ארכיאולוגיים והשפעתם על מימוש זכויות הבניה בהתאם לתכניות השונות. שמאי המבקש טען כי המחיר הנקוב במכתב צריך להתקזז במלואו כסעיף נפרד כנעשה ע״י המשיבה, לפיכך הביא בחשבון הפחתה בסך 75,870 ₪ למועד הקובע 24/09/2017.

12.9. בסיכומם של דברים עולה כי הצדדים מסכימים בדבר קיזוזה של אגרת חפירה והצלה מהיטל ההשבחה כסעיף נפרד שאינו חלק מהתכניות, אולם דעתם חלוקה לעניין הסכום אותו יש לקזז.

12.10. בפתח דבריי ובטרם אבחן את הסוגיה אליה נדרשתי בדבר גובה האגרה לקיזוז, יש לבחון באם בכלל ניתן לקזזה. אקדים ואומר כי לדעתי אין מקום לקזז אגרת חפירות והצלה מההשבחה ואבאר:

12.11. בפס״ד רע״א 147/14 הועדה המקומית לתו״ב ת״א נ׳ סוניה אברמוביץ[2] נקבע, בין היתר, כי בעת עריכת שומת השבחה, אין להביא בחשבון חיוב או מטלה שהינם חיצוניים לתכנית.

12.12. להלן מתוך דבריו של כב׳ השופט ע׳ פוגלמן ברע״א 147/14:

[2] פורסם בנבו בתאריך 31/12/2014.

"...חתימה על כתב שיפוי שדבר קיומו אינו מופיע בהוראות התכנית...באה בגדר הוצאות חיצוניות כאמור ואין בה כדי להשליך על שווי המקרקעין "במצב החדש" לעניין שומת היטל ההשבחה. כפי שכבר הובהר, השבחה היא "עליית שווים של מקרקעין עקב אישור תכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג" (סעיף 1(א) לתוספת השלישית). על פני הדברים נראה ***כי חיוב שאין לו זכר בהוראות התכנית ושהשתכלל עובר לאישורה אינו יכול לבוא לידי ביטוי בשומת ההשבחה, שנגזרת מערכם של המקרקעין כפועל יוצא של שינוי התכנון, במכירה ממוכר מרצון לקונה מרצון, בלא תלות בהוצאות בהן נושא יזם בהליכי התכנון****...ולפיכך התחשבות בנתונים חיצוניים שאינם תוצר של פעולה זו בעת שומת ההשבחה אינה מתיישבת עם הוראות החוק."*

"...מקום שעל יזם או בעל מקרקעין לשאת בעלויות הנובעות מהתכנית המשביחה ונדרשות לשם מימושה ניתן, בהתאם לנסיבות העניין, לקחתן בחשבון בעת שומת היטל ההשבחה. לעומת זאת, ***כל חיוב או הוצאה אחרת שהם חיצוניים לתכנית ושאין בהם כדי להשפיע על שווי השוק של המקרקעין ככאלה, לא יילקחו בחשבון בעת עריכת השומה מקום שאין הוראות מתאימות בדין המאפשרות זאת****."* (ההדגשות אינן במקור -ד.ש.)

12.13. במקרה דנן, עלות חפירת ההצלה, אין מקורה בהוראות התכניות החלות, ולפיכך לא הובאה בחשבון באופן בו נטענה על ידי הצדדים.

12.14. על אף האמור לעיל, אני בדעה כי פרסום הודעה בדבר הימצאותו של הנכס בתחום אתר עתיקות, יש בה כדי להשפיע על שוויו של הנכס בשוק בהשוואה לנכסים בהם לא מופיעה הערה. לפיכך ראיתי לנכון להביא בחשבון הפחתה בגין רכיב זה בתכניות הרלוונטיות כמפורט להלן:

12.15. בתאריך 09/07/1992 פורסמה לראשונה הודעה בילקוט פרסומים בדבר היות הנכס בתחום אתר עתיקות. פרסומה של ההודעה היה אחרי אישור תכנית מאא/123 ולפיכך לא הבאתי בחשבון הפחתה בתכנית.

12.16. באשר לתכניות מאא/159/במ/5 ו- מאא/מק/1075, לאור העובדה כי הודעה בדבר עתיקות פורסמה לפני מועד אישורן, הבאתי בחשבון הפחתה של 5% משווי הקרקע בשני המצבים.

<u>מאא/123 - מועד קובע 26/09/1986</u>

12.17. להלן תמצית טיעוני שמאי המשיבה:

- ההשבחה חושבה בין המצב הקודם, לפי היתר בניה מיום 29/10/1958, לבין המצב החדש, בהתאם להוראות תכנית מאא/123.
- הובא בחשבון מקדם שוליות של 0.80 לשטח עיקרי שמעל 160 מ"ר.

- שמאי המשיבה טען לשווי של 220 ₪ למ״ר מבונה, בהתבסס על שומה מכרעת של משה נדם בגו״ח 7210/3, לתכנית מאא/9 שפורסמה ביום 01/09/1986 (להלן: ״הכרעת נדם״) שכן זכויות הבניה דומות והמועדים הקובעים סמוכים.

מנגד טען שמאי המבקש כי הנכס בהכרעת נדם מצוי בשכונת הראשונים, השכונה הטובה ביותר באור יהודה ועל אף שהפער בין רח׳ הפלמ״ח לגליל הצטמצם הרי שעדיין קיים.

- לצורך חישוב פטור ל- 140 מ״ר לפי סעיף 19 ג׳ לחוק, ההשבחה חושבה בגין תוספת השטח ובניכוי 70 מ״ר.

- בבניה של חדש על ישן, נוהגים שמאים מכריעים להפחית עלויות התאמה של 10% על תוספת הבניה או לערוך התאמה לעלויות בניה של 50 $ למ״ר לתוספת השטח, וכי אין לקזז עלויות ההתאמה מהחלק הפטור.

- להלן תחשיב ההשבחה של שמאי המשיבה:

מצב קודם - היתר בניה מיום 29/10/1958			
מהות	**שטח**	**מקדם אקו׳**	**סה״כ**
שטח עיקרי	69.67 מ״ר	1.00	69.67 מ״ר
מרפסת	20.80 מ״ר	0.40	8.32 מ״ר
חצר	403.53 מ״ר	0.25	100.88 מ״ר
סה״כ שטח אקו׳			178.87 מ״ר
מצב חדש			
מהות	**שטח**	**מקדם אקו׳**	**סה״כ**
שטח עיקרי עד 160 מ״ר	160 מ״ר	1.00	160.00 מ״ר
שטח עיקרי מעל 160 מ״ר	15 מ״ר	0.80	12.00 מ״ר
חניה מקורה בתוך המגרש	15 מ״ר	0.40	6.00 מ״ר
חצר	359 מ״ר	0.25	89.75 מ״ר
סה״כ שטח אקו׳ מצב חדש			267.75 מ״ר
סה״כ שטח אקו׳ מצב קודם			178.87 מ״ר
פטור לפי סעיף 19(ג) לחוק			70.00 מ״ר -
סה״כ תוספת שטח אקו׳			18.88 מ״ר
שווי מ״ר מבונה			220 ₪
השבחה			4,153 ₪

12.18. תמצית טיעוני שמאי המבקש:

- התכנית אינה משביחה שכן המבנה נבנה בשנת 1958 ועד למועד הקובע בשנת 1986 עברו 28 שנה וטרם הסתיימו חייו הכלכליים, לפיכך השווי במצב קודם חושב בהתאם לשטח בהיתר הבניה בתוספת מרכיב תרומת הבנוי והחצר ואילו במצב החדש הובא בחשבון שווי הקרקע בלבד.

כתובת: החרש 8 רמת השרון 4726208 **טל:** 03-9223388 **פקס:** 03-9220811 **דוא״ל:** danashihor@gmail.com

מנגד טען שמאי המשיבה כי תרומת המבנה לשווי קיימת בשני המצבים שכן ניתן להוסיף עליו זכויות.

- תוספת בניה על הקיים כרוכה בעלויות התאמה גבוהות העשויות לעלות על שווי הקרקע. לחילופין, תוספת בניה, ככל שכדאית, הינה רק לחלק קטן מהשטח המותר, ושאר השטח שולי.
- רח' הגליל נבנה רק בשנת 1993, ובמועד הקובע היה שדה קוצים. בסמוך לנכס ועד לשנת1996 היה לול תרנגולות גדול ודיר עיזים. ברחוב הרצל קיימים עד היום בתים שלא עברו שינוי, משכך בשנת 1986 הערך הכלכלי של תוספת הזכויות נמוך.

שמאי המשיבה השיב כי המיקום זהה לאורך כל חיי הנכס וכי ההשפעה הנ"ל הולכת ופוחתת לאורך השנים, את ההפחתה יש לחשב הן במצב הקודם והן במצב החדש. בעניינו במצב החדש השפעה זו קטנה יותר.

- הוצגו 3 עסקאות השוואה רלוונטיות למועד הקובע דנן:

הסכם	תאריך	כתובת	גו"ח	הנכס	שטח קרקע	שווי רכישה	שווי בדולר	שער חליפין	שווי בש"ח	הערות
חכירה ממ"י	9.4.1984	סמ' מחולה 4	7211/108	בית מגורים	500	₪ 1,261	$ 6,580	₪ 0.156	₪ 1,026.480	יח"ד אחת
מכר	1.5.1985	הראשונים 71	6277/97	בית מגורים	1500	₪ 40,000	$ 40,000	₪ 0.957	₪ 38,280.000	צפי ל 4 יח"ד של 200 מ"ר כ"א
מכר	20.11.1986	השומר 1	6724/7	מגרש	618	₪ 15,000	$ 15,000	₪ 1.500	₪ 22,500.00	מגרש אחורי + השבחה וממ"י

מנגד טען שמאי המשיבה כי שווי הנכס הנמכר לא משקף שווי שוק, וכי טבלאות ממ"י משקפות מחיר לאחר מתן הנחות לדיירים המחזיקים בנכס כברי רשות. השווי כולל גם את הבנוי על הקרקע והמחיר בחוזה נקבע בשקלים ישנים. בחישוב גס השווי הינו כ- 7 שקלים חדשים למ"ר מבונה. זהו לא שווי שוק למועד הקובע. יתרה מכך, ידוע כי המחיר המלא בחוזי רמ"י הינו בהתאם לטבלה או שמאי מטעם רמ"י ושניהם מוטים כלפי מטה לאורך השנים ובייחוד בשנים אלו. ההטיה הינה בנוסף להנחה שניתנה עפ"י החלטות מועצת רמ"י.

באשר לחוזים מהשוק הפרטי, הללו נבחרו על ידי שמאי המבקש וישנן תמיד עסקאות חריגות.

- שמאי המבקש טען לשווי של 121 ₪ למ"ר מבונה אקו' בהסתמכו על ניתוח העסקה מתאריך 20/11/1986 מרחוב השומר 1, להלן ניתוחה:

מחיר עסקה	22,500 ₪
התאמה לזכויות	30,000 ₪
שטח מגרש	618 מ"ר
מחצית מגרש	309 מ"ר
שטח עיקרי	200 מ"ר
תכסית	120 מ"ר

שטח מגרש	773 מ"ר	30,000 ₪

שימוש	שטח	מקדם אקו'	שטח אקו'
עיקרי	200 מ"ר	1.00	200 מ"ר
חצר	189 מ"ר	0.25	47 מ"ר
סה"כ שטח אקו'			247 מ"ר
שווי למ"ר מבונה			121 ₪

- בהתאם למחירון חשב עלות בניה הינה 500 $ למ"ר. בהתחשב בעובדה שלא ידוע מצבו הפיזי של המבנה דאז, תרומת המבנה לשווי חושבה לפי עלות בניה מופחתת של 250 $, ללא רווח יזמי וללא מע"מ.

- להלן תחשיב שמאי המבקש:

מצב קודם - היתר בניה מיום 29/10/1958			
מהות	**שטח**	**מקדם אקו'**	**סה"כ**
שטח עיקרי	69.67 מ"ר	1.00	69.67 מ"ר
מרפסת	20.80 מ"ר	0.80	16.64 מ"ר
חצר	403.53 מ"ר	0.25	100.88 מ"ר
סה"כ שטח אקו'			187.19 מ"ר
שווי מ"ר מבונה			121.33 ₪
סה"כ שווי הקרקע			22,712.94 ₪
תוספת שטח בנוי (שער $ = 1.4866)	90.47 מ"ר	$ 250	33,623.18 ₪
סה"כ שווי מצב קודם			56,336.12 ₪
מצב חדש			
מהות	**שטח**	**מקדם אקו'**	**סה"כ**
עיקרי	160.00 מ"ר	1.00	160.00 מ"ר
עיקרי משני	15.00 מ"ר	0.80	12.00 מ"ר
חניה מקורה	15.00 מ"ר	0.30	5.00 מ"ר
חצר	359.00 מ"ר	0.25	90.00 מ"ר
סה"כ שטח אקו' מצב חדש			266 מ"ר
שווי מ"ר מבונה			121.33 ₪
סה"כ שווי מצב חדש			32,305.36 ₪

כתובת: החרש 8 רמת השרון 4726208 **טל:** 03-9223388 **פקס:** 03-9220811 **דוא"ל:** danashihor@gmail.com

הכרעה

12.19. תכנית מאא/123 מאפשרת בניה של יח״ד אחת בשטח של 175 מ״ר וחניה.

12.20. **אופן חישוב ההשבחה** - הצדדים מסכימים כי השווי המיטבי במצב הקודם נובע מזכויות הבניה בהתאם להיתר, אולם חלוקים לגבי תרומת המבנה הקיים, שמאי המשיבה הביא בחשבון את שווי הקרקע בשני מצבי התכנון ואילו שמאי המבקש טען כי שווי הנכס במצב הקודם הינו כבנוי ושוויו במצב החדש כקרקע.

12.21. היתר בניה לנכס הנדון ניתן בשנת 1959, לפיכך במועד הקובע הנכס טרם מיצה את חייו הכלכליים שכן גילו כ- 27 שנים.

12.22. השטח הבנוי, של כ- 90 מ״ר (כולל מרפסות), תורם לשוויו של הנכס בשני מצבי התכנון ולפיכך מתקזז, ולכן לא הובא בחשבון בתחשיב.

12.23. שמאי המבקש טען כי אין כדאיות לבניית יתרת זכויות בניה, העומדת בסתירה לתחשיבו. מאחר ומדובר בתוספת שטח משמעותית, אשר כמעט מכפילה את השטח הקיים, אני סבורה כי לתוספת הזכויות קיימת תרומה לשווי. טענת שמאי המבקש כי האזור לא היה מפותח במועד הקובע מקבלת ביטוי בקביעת ערכי השווי, כאמור בהמשך.

12.24. **מקדמי שווי** - בין הצדדים קיימת הסכמה בדבר מקדם השווי הראוי לשטח עיקרי של 1, מקדם שווי של 0.8 לשטח עיקרי משני העולה על 160 מ״ר ומקדם שווי לחצר של 0.25.

12.25. לאחר שבחנתי את מכלול הנתונים אני בדעה כי מקדמי השווי בהם נקטו הצדדים לשטחים עיקריים ולחצר הינם סבירים והחלטתי לאמצם.

12.26. **מקדם שווי מרפסות** - הצדדים חלוקים בדבר מקדם השווי הראוי למרפסות במצב הקודם, שמאי המשיבה טען למקדם שווי של 0.40 ומנגד שמאי המבקש טען למקדם שווי של 0.80.

12.27. בבחינת היתר הבניה משנת 1959 עולה כי המרפסות הינן מרפסות מקורות, המקיפות את המבנה והמהוות חלק אינטגרלי מיחידת הדיור. לאור האמור, ובשים לב לתרומתן לשטח של יחידת הדיור, אני סבורה כי המקדם הראוי למרפסות המקורות הינו 0.85.

12.28. **מקדם שווי חניה מקורה** - הצדדים חלוקים בדבר מקדם השווי לחניה מקורה בתחום גבולות המגרש במצב החדש, שמאי המשיבה טען למקדם שווי של 0.40 ומאידך שמאי המבקש טען למקדם שווי של 0.30.

12.29. לחניה תרומה לנגישות למבנה, ואילו קירוי החניה משפר את פונקציונלית השימוש בחניה, לכן אני בדעה כי המקדם הראוי הינו 0.40.

12.30. **עלויות התאמה** – הצדדים לא הביאו בחשבון עלויות התאמה, שמאי המבקש טען להשבחה שלילית ללא מרכיב זה ואילו שמאי המשיבה טען במהלך הדיון לעלות של 10% על תוספת הבניה, בנטרול החלק הפטור מהיטל השבחה.

12.31. בשל ההתאמות הנדרשות של בינוי חדש על ישן, הכוללות חיזוק המבנה הקיים, והפחתים שיכולים להיווצר, הובאה הפחתה של 10% מהשטח הקיים.

12.32. עלויות ההתאמה הובאו בחשבון על כל השטח הקיים, לרבות בגין השטחים שלכאורה פטורים מהיטל השבחה, כיוון שהפטור נגזר מתחשיב ההשבחה המלאה, באופן יחסי, כפי שמפורט בהמשך.

12.33. **ערכי שווי** - הצדדים חלוקים בדבר ערכי השווי במועד הקובע. שמאי המשיבה טען לשווי של 220 ₪ למ״ר מבונה, בהתבסס על הכרעת מר נדם ואילו שמאי המבקש טען לשווי של כ- 122 ₪ למ״ר מבונה.

12.34. בחנתי את שלוש העסקאות שהוצגו על ידי שמאי המבקש. העסקה בסמטת המחולה נערכה כשנתיים וחצי לפני המועד הקובע ונושא העסקה הינו במיקום עדיף לעומת הנכס, והעסקה ברח׳ הראשונים נערכה כשנה וחצי לפני המועד הקובע לנכס הממוקם באזור טוב יותר מהנכס. בשתי העסקאות הקרקע אינה זמינה לבניה, ולכן נדרשת התאמה נוספת ומשמעותית לזמינות. לפיכך מצאתי כי העסקאות ברח׳ סמטת מחולה ורח׳ ראשונים, אותן לא ניתח שמאי המבקש, אינן רלוונטיות

12.35. העסקה השלישית ברח׳ השומר 1 נערכה בתאריך 20/11/1986, כחודשיים אחרי המועד הקובע. במועד העסקה תכנית מאא/9/א שמכוחה ניתן לקבל היתרי בניה, טרם אושרה אך עברו כשנתיים מהפקדתה, ולכן לשווי המתקבל מהעסקה, של כ- 120 ₪ למ״ר מבונה, ביצעתי התאמה לזמינות. בנוסף, בשל מיקומו של הנכס הנחות מעסקת ההשוואה, הבאתי בחשבון התאמה למיקום, כך שהשווי המתקבל מהעסקה הינו 130 ₪ למ״ר מבונה.

12.36. על פי תקן 2, ״יישום גישות השומה בשומות מקרקעין לנכסים בנויים למגורים, משרדים, תעשייה, מלאכה ומסחר״, של הועדה לתקינה שמאית, בשימוש בגישת ההשוואה יש להתבסס על 3 עסקאות השוואה תקפות לפחות. כאמור מהעסקאות שהוצגו על ידי שמאי המבקש ונותחו על ידו, רק אחת רלוונטית, ולכן היא אינה מהווה בסיס מספק לקביעת השווי. לפיכך בחנתי את ההכרעות בסביבת הנכס, בהן נקבע שווי למועד קובע קרוב.

12.37. בהכרעת נדם, נקבע שווי של 136 $ למ״ר מבונה (220 ₪) למועד קובע 26/01/1987, בהתבסס על מקרקעין וערכם לשווי קרקע ליח״ד ביהוד. בהכרעת מר אבישי זיו בשדרות יגאל אלון מיום 25/02/2015 (להלן: ״הכרעת זיו״), נקבע שווי של 226 ₪ למ״ר מבונה. בשקלול של מיקום הנכס שהינו נחות ביחס לנשוא ההכרעות והתאמה למועד בתקופה של עליית מחירים, מתקבל שווי של כ- 200 ₪ למ״ר מבונה.

12.38. בשקלול הנתונים שהוצגו בפני, תוך מתן משקל גבוה לעסקה שהוצגה ע״י שמאי המבקש בסביבת הנכס, אני סבורה כי השווי הראוי הינו 150 ₪ למ״ר מבונה.

כתובת: החרש 8 רמת השרון 4726208 **טל:** 03-9223388 **פקס:** 03-9220811 **דוא״ל:** danashihor@gmail.com

12.39. **תחשיב ההשבחה:**

מצב קודם			
מהות	**שטח**	**מקדם**	**סה"כ**
שטח עיקרי	69.67 מ"ר	1.00	69.67 מ"ר
מרפסת	20.80 מ"ר	0.85	17.68 מ"ר
חצר	403.53 מ"ר	0.25	100.88 מ"ר
סה"כ שטח אקו'			188.23 מ"ר
מצב חדש			
מהות	**שטח**	**מקדם**	**סה"כ**
שטח עיקרי עד 160 מ"ר	160.00 מ"ר	1.00	160.00 מ"ר
שטח עיקרי מעל 160 מ"ר	15.00 מ"ר	0.80	12.00 מ"ר
חניה מקורה בתוך המגרש	15.00 מ"ר	0.40	6.00 מ"ר
חצר	359.00 מ"ר	0.25	89.75 מ"ר
סה"כ			267.75 מ"ר
עלויות התאמה			
שטח קיים	90.47 מ"ר		
הפחתה לעלויות התאמה	0.10		9.05 מ"ר -
שטח אקו' במצב חדש			258.70 מ"ר
שטח אקו' מצב קודם			188.23 מ"ר
תוספת שטח אקו'			70.47 מ"ר
שווי מ"ר מבונה			150 ₪
השבחה			**10,570** ₪

<u>פטור עד 140 מ"ר</u>

12.40. שמאי המשיבה חישב את ההשבחה בניכוי השטח הכלול בפטור עד 140 מ"ר, של 70 מ"ר, ואילו שמאי המבקש, אשר טען כי אין השבחה, לא התייחס לפטור עד 140 מ"ר.

12.41. סעיף 19(ג) לתוספת השלישית לחוק, העוסק בפטור עד 140 מ"ר, קובע בזו הלשון:

"(1) בניה או הרחבה של דירת מגורים לא ייראו כמימוש זכויות אם המחזיק במקרקעין או קרובו הגיש בקשה להיתר בניה על אותם מקרקעין שישמשו למגוריו או למגורי קרובו ובלבד שהשטח הכולל של דירת המגורים האמורה לאחר בנייתה או הרחבתה אינו עולה על 140 מ"ר; עם כל בניה או הרחבה נוספת מעל השטח האמור ישולם היטל, **<u>בשיעור יחסי לגודל הבניה או ההרחבה הנוספת.</u>**

(2) העברת הבעלות או החזקה בדירה שנבנתה או שהורחבה כאמור בפסקה (1) או שניתן להרחיבה לפי תכנית, לא יראו כמימוש זכויות ולא תחול בגינה חובת תשלום ההיטל, אם המחזיק במקרקעין או קרובו השתמשו בדירה למגוריהם או למגורי בני משפחתם הקרובים מגמר הבניה ועד מכירתה משך זמן שאינו פחות מארבע שנים..." (הדגשה לא במקור, ד.ש.).

12.42. מלשון החוק עולה מפורשות כי היטל ההשבחה ישולם באופן יחסי לשטח המותר העולה על שטח הפטור, כאשר שטחי הבניה נבחנים כמכלול אחד, וללא אבחנה לגבי תרומת שטחי הבניה השונים לשווי וכנגזרת מכך להשבחה.

12.43. בתוספת השלישית אין הגדרה למונח "השטח הכולל של דירת המגורים" לצורך מתן פטור של עד 140 מ"ר. סוגיה זו נידונה בועדת ערר בהחלטות שלהלן:

12.44. בהחלטת ועדת ערר בתיק ערר (י-ם) 449/10 אפריאט ואח' נ' הועדה המקומית לתו"ב ירושלים, נבחנה סוגיית השטח הפטור ביחס למרפסת ונקבע כי:

*" החוק עורך הבחנה ברורה בין הנכס עליו חל הפטור – "דירת מגורים" – לבין היקף הפטור, כך שטח הכולל של אותה "דירת מגורים" לא יעלה על 140 מ"ר... הגדרת דירת מגורים בסעיף 19(ג)(1) אינה כוללת רק את אותם חלקים אשר יש להביא בחשבון במסגרת חישובי השטחים, **אלא כוללת את כל מה שבלשון בני אדם ומבחינה מהותית מהווה חלק אינטגראלי מדירת המגורים**."* (ההדגשה לא במקור, ד.ש)

12.45. בהחלטת ועדת ערר בתיק ערר (י-ם) 158/15 הועדה המקומית לתו"ב ירושלים נ' ישראל ואביגיל שרון ניתנה פרשנות למונחים "דירת מגורים" ו"השטח הכולל של דירת המגורים", כדלקמן:

*" המונח "השטח הכולל של דירת מגורים" לא הוגדר בחוק. עם זאת ובשונה מהגדרת המונח "דירת מגורים" הרי בתקנות יש התייחסות מפורטת לדרך חישוב שטחים ובמסגרת זו לשטחים שיש למנות במסגרת "**השטח הכולל המותר לבניה**"... הנה כי כן בתקנות נקבע כי את המונח השטח הכולל יש לבחון בהתאם **לכלל השטחים המקורים**...בהתאם להגדרה מקובלת זו יש לדעתנו לפרש גם את המונח השטח הכולל של הדירה לעניין סעיף 19(ג)(1) לתוספת השלישית."* (הדגשה במקור ד.ש.).

12.46. לאור האמור בהחלטות שצוינו, בחנתי את שטח דירת המגורים בהתאם לכלל השטחים המקורים. על פי היתר הבניה שהוצג בפני המרפסות בנכס מקורות והמהוות חלק אינטגרלי מדירת המגורים ולכן הבאתי אותם בשטח הכולל של דירת המגורים.

12.47. חיזוק למסקנתי מצאתי בהחלטת ועדת ערר שניתנה לאחרונה בתיק ערר 7103/17/48 מרים טיטלמן נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה ראשל"צ, בה נקבע כי יש לראות במרפסת מקורה, בשטח של 32 מ"ר, כחלק משטח הדירה לצורך חישוב הפטור.

"...לפי התפיסה העדכנית של מחוקק המשנה האמורה בתקנות יש להביא בחשבון שטח כאלה בכלל שטח הדירה. התקנות מגדירות "שטח מקורה" כ"שטח המכוסה גג בצורה גיאומטרית כלשהי" (תקנה 1). בעניינו מדובר בשטח מקורה הלכה למעשה, שכאמור בתקנה 4 יש להביא בכלל שטחי הדירה."

כתובת: החרש 8 רמת השרון 4726208 **טל:** 03-9223388 **פקס:** 03-9220811 **דוא"ל:** danashihor@gmail.com

12.48. **תחשיב ההשבחה בכפוף לפטור עד 140 מ״ר:**

שטח בנוי	90.47 מ״ר	
שטח במצב החדש	175.00 מ״ר	
תוספת השטח בגינה חושבה השבחה		84.53 מ״ר
שטח פטור	140.00 מ״ר	
שטח בנוי	90.47 מ״ר	
שטח פטור		49.53 מ״ר
תוספת השטח לחיוב, בכפוף לפטור		35.00 מ״ר
חלק יחסי בהשבחה		41.41%
השבחה מלאה		₪ 10,570
השבחה בכפוף לפטור		**₪ 4,377**

<u>מאא 159 במ/5- מועד קובע 08/10/1993</u>

12.49. תמצית טיעוני שמאי המשיבה:

- לאור מחסור במידע על עסקאות במועד זה באור יהודה שמאי המשיבה התבסס על ההכרעות כדלקלן:

- השמאית המכריעה נאוה סירקיס, בשומתה בגוש 6223 חלקה 121, רח׳ בן איש חי 19, אור יהודה (להלן: ״הכרעת סירקיס״) חישבה ערכי שווי לאור יהודה בסך - 480 ₪ לתכנית תממ/177 למועד הקובע 22/03/1989. החישוב התבסס על שומות מכריעות ביהוד וכן על פרסום בביטאון מקרקעין וערכם מיוני 1988.

- השמאי המכריע אבישי זיו בשומתו בגוש 8016 חלקה 87 רח׳ תל צור, אבן יהודה (להלן: ״הכרעת זיו״), מתייחס לפרסום במקרקעין וערכם לעיל לפיו מהנתונים עולה כי שווי מ״ר קרקע מבונה אקו׳ באור יהודה נע בגבולות שבין 268 $ ל-305 $ ולפי שער חליפין ליוני 1988 של 1.59 ₪, מתקבל שווי ממוצע של 455 ₪.

מנגד טען שמאי המבקש כי מעיון בחוברת מקרקעין וערכם המוזכרת לעיל נראה בברור כי בהכרעת זיו נפלה טעות וצוין בשגגה אור יהודה במקום אבן יהודה.

- זכויות הבניה לפי תכנית תממ/177 דומות לזכויות בתכנית דנן, במגבלות הנתונים נראה כי ניתן לחשב שווי לתכנית הנדונה על בסיס תכנית תממ/177 ולהביא בחשבון הצמדה משנת 1989 לשנת 1993.

- מדד המחירים לצרכן בתקופה זו עלה ב- 88% ולפי פרסום הלמ״ס ״המחירים הממוצעים של דירות בבעלות הדיירים״ בגוש דן לדירות 3.5-4 חדרים עלו בתקופה זו ב- 149% (פי 2.49). בהעדר נתונים טובים יותר, יש להצמיד שווי מ״ר מבונה שנקבע למרץ 1989 לאוקטובר 1993 לפי עליית המחירים בפרסום הלמ״ס לעיל.

- כדי לבסס את נכונות תחשיבו לעיל ציין שמאי המשיבה את השווי שנקבע לתכנית תממ/מב/5 (238) באור יהודה למועד 31/01/1996 ע״י מספר שמאים מכריעים,

כתובת: החרש 8 רמת השרון 4726208 **טל:** 03-9223388 **פקס:** 03-9220811 **דוא״ל:** danashihor@gmail.com

בניהם גב' סירקיס, של 1,805 ₪ למ"ר מבונה. השמאית המכריעה הסתמכה על הכרעות, בין היתר, על הכרעתו של מר שמואל רוזנברג בגו"ח 6223/63 בקביעת השווי. השווי הגבוה ב- 51% מהשווי לתכנית מאא/159 נקבע למועד קובע מאוחר בכשנתיים וחצי. המחירים של דירות בבעלות פרטית הנ"ל עלו בתקופה זו ב- 41% .

מנגד טען שמאי המבקש כי השווי לא עלה ביחס זהה להתייקרות המדד.

- בהכרעת מר גיל הרצברג בגוש 7212 חלקה 51, ברחוב עזרא הסופר 4, אור יהודה (להלן: "הכרעת הרצברג"), נקבע שווי של 1,100 ₪ למ"ר מבונה.

מנגד טען שמאי המבקש כי בפני השמאי המכריע גיל הרצברג לא היו נתונים רלוונטיים למועד הקובע של שנת 1993 אלא שקלול של נתונים משנת 1989 ושנת 1996. כמו כן, ערך הנכסים ברמת פנקס בשנים הרלוונטיות עולה באופן ניכר על שווי הנכס הנדון ומסיבה זו סירבה רמת פנקס כל השנים להסתפח לאור יהודה.

בנוסף, רחוב עזרא הסופר נשוא הכרעת הרצברג היה בנוי ומפותח בשנים הרלוונטיות, ועדיין ערכו היה נמוך מרמת פנקס, קל וחומר לגבי הנכס הנדון, שבשנים אלו היה מצוי באזור פרא לא מפותח.

- בהתאם למקרקעין וערכם, גיליון יוני 1988 עולה כי שווי מ"ר קרקע בישוב יהוד (הגובל עם אור יהודה) הינו כ-187 $ (מחיר קרקע ליח"ד 70,000 $ לשטח ממוצע של 375 מ"ר). שווי זה גבוה ב-33% מהשווי באבן יהודה ומשקף שווי של כ- 605 ₪ למ"ר מבונה.

- בהכרעת סירקיס נקבע כי שווי מ"ר מבונה באור יהודה נמוך מהשווי ביהוד ב-10% לפיכך שווי מ"ר מבונה באור יהודה הינו 544 ₪.

- בשומה מכרעת של בועז קוט מיום 04/03/2018 למחצית חלקה 18 בגוש 6879 ברחוב הגליל 44 (להלן: "הכרעת קוט") קבע השמאי המכריע כי שווי מ"ר מבונה לתכנית מאא 159 במ/5 בו נקט שמאי המשיבה בסך 1,195 ₪, הינו סביר ואימץ אותו.

- להלן תחשיב ההשבחה של שמאי המשיבה:

מצב קודם			
מהות	**שטח**	**מקדם אקו'**	**סה"כ**
שטח עיקרי עד 160 מ"ר	160.00 מ"ר	1.00	160.00 מ"ר
שטח עיקרי מעל 160 מ"ר	15.00 מ"ר	0.80	12.00 מ"ר
חניה מקורה בתוך המגרש	15.00 מ"ר	0.40	6.00 מ"ר
חצר	359.00 מ"ר	0.25	89.75 מ"ר
סה"כ שטח אקו' מצב חדש			267.75 מ"ר

מצב חדש			
מהות	**שטח**	**מקדם**	**סה"כ**
בית 1 - בית קיים			
מרתף בדחיה	50.00 מ"ר	0.33	16.45 מ"ר

שטח עיקרי (קומת קרקע 120 מ״ר)	160.00 מ״ר	1.00	160.00 מ״ר
ממ״ד	5.00 מ״ר	0.80	4.00 מ״ר
עליית גג	23.00 מ״ר	0.70	16.10 מ״ר
מוסך	15.00 מ״ר	0.40	6.00 מ״ר
חצי מיתר שטח לחצר	107.00 מ״ר	0.30	32.10 מ״ר
שטח אקו׳ - בית 1 מצב חדש			234.65 מ״ר
בית 2 - בית נוסף חדש			
מרתף	50.00 מ״ר	0.40	20.00 מ״ר
שטח עיקרי (קומת קרקע 120 מ״ר)	160.00 מ״ר	1.00	160.00 מ״ר
ממ״ד	5.00 מ״ר	0.80	4.00 מ״ר
עליית גג	23.00 מ״ר	0.70	16.10 מ״ר
מוסך	15.00 מ״ר	0.40	6.00 מ״ר
חצר - יתרה ממחצית	107.00 מ״ר	0.30	32.10 מ״ר
שטח אקו׳ - בית 2 מצב חדש			238.20 מ״ר
שטח מבונה אקו׳ לשני הבתים			472.85 מ״ר
הפחתת שטח אקו׳ במצב הקודם			267.75 מ״ר -
תוספת שטח אקו׳			205.10 מ״ר
שווי מ״ר מבונה אקו׳			1,195 ₪
השבחה			245,099 ₪

12.50. תמצית טיעוני שמאי המבקש:

- התכנית קבעה צפיפות של 2 יח״ד בשטח עיקרי של 160 מ״ר ליח״ד, מרתפים, חניה ועליית גג.
- הובאה בחשבון במצב קודם תוספת של 10% ליח״ד אחת במגרש לעומת 2 יח״ד.
- שמאי המבקש טען לשווי של 140 ₪ למ״ר מבונה אקו׳ וזאת בהסתמך על חוזה חכירה מרמ״י מיום 14/12/1993 לנכס בגוש 6220 חלקה 13 ברחוב הגליל 50, אור יהודה, להלן ניתוח העסקה כפי שערך שמאי המבקש:

מחיר עסקה	32,871 ₪		
התאמה לזכויות	32,871 ₪		
שטח מגרש	360 מ״ר		
שטח עיקרי	175 מ״ר		
תכסית	120 מ״ר		
שטח מגרש	360 מ״ר	32,871 ₪	
שימוש	**שטח**	**מקדם אקו׳**	**שטח אקו׳**
עיקרי	175 מ״ר	1.00	175 מ״ר
חצר	240 מ״ר	0.25	60 מ״ר
סה״כ שטח אקו׳			235 מ״ר
שווי למ״ר מבונה			140 ₪

כתובת: החרש 8 רמת השרון 4726208 **טל:** 03-9223388 **פקס:** 03-9220811 **דוא״ל:** danashihor@gmail.com

מנגד טען שמאי המשיבה כי לאור תוספת הזכויות בתכנית מאא/159 ועליית המחירים החל משנת 1986, לא סביר כי שבחלוף 7 שנים השווי עלה בשיעור של 16% מ- 121 ₪ ל- 140 ₪ למ״ר מבונה.

- להלן תחשיב ההשבחה של שמאי המבקש:

מצב קודם			
מהות	**שטח**	**מקדם**	**סה״כ**
עיקרי	160 מ״ר	1.00	160 מ״ר
עיקרי משני	15 מ״ר	0.80	12 מ״ר
חניה מקורה	15 מ״ר	0.30	5 מ״ר
חצר	359 מ״ר	0.25	90 מ״ר
סה״כ			266 מ״ר
מקדם תוספת יח״ד אחת במגרש			1.10
סה״כ			293 מ״ר
שווי מ״ר מבונה אקו׳			140 ₪
סה״כ שווי מצב קודם			40,966 ₪
מצב חדש			
מהות	**שטח**	**מקדם**	**סה״כ**
בית 1 - בית קיים			
מרתף בדחיה	50 מ״ר	0.20	10 מ״ר
עיקרי	160 מ״ר	1.00	160 מ״ר
עיקרי משני	15 מ״ר	0.80	12 מ״ר
ממ״ד	5 מ״ר	0.80	4 מ״ר
עליית גג	23 מ״ר	0.70	16 מ״ר
חניה מקורה	15 מ״ר	0.30	5 מ״ר
חצר	107 מ״ר	0.25	27 מ״ר
שטח אקו׳ - בית 1 מצב חדש			223 מ״ר
בית 2 - בית נוסף חדש			
מרתף	50 מ״ר	0.40	20 מ״ר
עיקרי	160 מ״ר	1.00	160 מ״ר
עיקרי משני	15 מ״ר	0.80	12 מ״ר
ממ״ד	5 מ״ר	0.80	4.00 מ״ר
עליית גג	23 מ״ר	0.70	16 מ״ר
חניה מקורה	15 מ״ר	0.30	5 מ״ר
חצר	107 מ״ר	0.25	27 מ״ר
שטח אקו׳ - בית 2 מצב חדש			243 מ״ר
שטח מבונה אקו׳ לשני הבתים			467 מ״ר
שווי מ״ר מבונה אקו׳			140 ₪
סה״כ שווי מצב חדש			65,280 ₪
סה״כ השבחה			24,314 ₪

כתובת: החרש 8 רמת השרון 4726208 **טל:** 03-9223388 **פקס:** 03-9220811 **דוא״ל:** danashihor@gmail.com

<u>הכרעה</u>

12.51. תכנית מאא 159 במ/5 מאפשרת בניית שתי יח״ד בשטח של 160 מ״ר, 23 מ״ר בעליית גג, מרתף וחניה לכל יח״ד. שמאי הצדדים חלוקים באשר לזכויות הבניה במצב החדש, בחלק מהמקדמים ובערכי השווי. שמאי המשיבה טען לשווי של 1,195 ₪ למ״ר מבונה ואילו שמאי המבקש טען לשווי של 140 ₪ למ״ר.

12.52. **מצב קודם** – השטחים והמקדמים שהובאו בחשבון הינם בהתאם להכרעתי בתכנית מאא/123.

12.53. שמאי המבקש טען לתוספת של 1.10 בגין יח״ד אחת במצב הקודם לעומת שתי יח״ד במצב החדש ואילו שמאי המשיבה לא הביא בחשבון מקדם צפיפות. כפי שאפרט בהמשך, השווי מגלם צפיפות של יח״ד אחת, ולפיכך בוצעה הפחתה מהשווי במצב החדש.

12.54. **ממ״ד** – שמאי הצדדים לא הביאו בחשבון את שטח הממ״ד. לפי תקנות ההתגוננות האזרחית (מפרטים לבניית מקלטים), אשר תוקנו בשנת 1992, שטח ממ״ד נטו הינו 5 מ״ר. כיוון שעסקינן במימוש בדרך של מכר, הבאתי בחשבון במצב הקודם את שטח הממ״ד ברוטו, של 7.5 מ״ר.

12.55. **זכויות הבניה במצב החדש** - שמאי המשיבה טען לשטח עיקרי של 160 מ״ר ואילו שמאי המבקש טען ל- 175 מ״ר עיקרי.

12.56. בהתאם לטבלת זכויות הבניה באזור מגורים א׳ של התכנית הנדונה, הותרו 160 מ״ר לשימוש עיקרי בנוסף ל- 23 מ״ר שהותרו לבניית עליית גג.

12.57. שמאי הצדדים הביאו בחשבון שטח ממ״ד של 5 מ״ר. כאמור בסעיף 12.54 הובא בחשבון שטח ממ״ד ברוטו, של 7.5 מ״ר.

12.58. **אופן הבינוי** – שמאי הצדדים טענו לתכסית של 120 מ״ר, לכ״א מיחידות הדיור. מבדיקה שערכתי של מגבלת קווי הבניין עולה כי התכסית המקסימלית האפשרית הינה של 198 מ״ר, כך שאינני מקבלת הסכמה זו. לטעמי הבינוי המיטבי הינו ניצול מלוא תכסית קומת הקרקע, של 99 מ״ר ליח״ד, ויתרת השטח בקומה א׳, של 61 מ״ר ליח״ד.

12.59. **מקדם שווי למרתף מבנה קיים** - הצדדים חלוקים באשר למקדם השווי הראוי למרתף מתחת לבית הקיים בחלקה המשקף דחיה. שמאי המשיבה טען למקדם של 0.33 ואילו שמאי המבקש טען למקדם של 0.20.

12.60. בבחינת הנתונים עולה כי במועד הקובע גיל הבית הקיים כ-34 שנים, מכאן שמקדם שווי מרתף הנטען ע״י שמאי המבקש, של 0.20, משקף דחיה סבירה של 12 שנים עד לתום חייו הכלכליים של המבנה.

12.61. **מקדם שווי חניה מקורה** - הצדדים חלוקים באשר למקדם השווי של חניה מקורה בתחום המגרש, שמאי המשיבה טען למקדם שווי של 0.40 ושמאי המבקש טען למקדם שווי של 0.30. בהתאם להכרעתי בסעיף 12.29 לעיל, מקדם שווי חניה מקורה הינו 0.40.

כתובת: החרש 8 רמת השרון 4726208 **טל:** 03-9223388 **פקס:** 03-9220811 **דוא״ל:** danashihor@gmail.com

12.62. **מקדם שווי חצר** - הצדדים חלוקים בדבר מקדם השווי לחצר בשני מצבי התכנון, שמאי המשיבה טען למקדם שווי של 0.30 ומנגד שמאי המבקש טען למקדם שווי של 0.25.

12.63. כאמור במצב הקודם, קבעתי מקדם חצר של 0.25. במצב החדש, מתקבלת חצר צרה והיקפית בשטח של 133 מ״ר, לכ״א מהיחידות, ולפיכך הובא בחשבון מקדם חצר של 0.25.

12.64. **מקדם עליית גג** – קיימת הסכמה בין שמאי הצדדים בדבר מקדם עליית גג של 0.70. אינני מקבלת את הסכמת הצדדים שכן השטח מוגבל הן מבחינת גובה והן מבחינת שיפוע ולכן הפונקציונליות שלו אינה מיטבית. לפיכך אני סבורה כי המקדם הראוי במקרה הנדון הינו 0.60.

12.65. **תוספת צפיפות** – כאמור בסעיף 12.53, בשל תוספת יח״ד בחלקה הובא בחשבון מקדם הפחתה של 0.90.

12.66. **ערכי שווי** – שמאי המשיבה טען לשווי של 1,195 ₪ למ״ר מבונה, בהתבסס על הכרעות, ואילו שמאי המבקש טען לשווי של 140 ₪ למ״ר מבונה, בהתבסס על עסקה ברח׳ הגליל 40.

12.67. בסביבת הנכס נערכו שתי הכרעות: הכרעת קוט והכרעת הרצברג, העדפתי להתבסס עליהן ולא על הכרעות שהוצגו בשומת המשיבה ברמת פנקס. בשתי ההכרעות השווי משקף יח״ד אחת.

12.68. בהכרעת קוט, בהיעדר נתוני השוואה קרובים, השווי של 1,195 ₪ נקבע בהתבסס על הכרעות למועד קובע בשנים 1988-1989 והכרעת מר רוזנברג בגו״ח 6223/63 ברח׳ לנדאו 24 למועד קובע בשנת 1996, בהצמדות ובהתאמות המתבקשות.

12.69. בהכרעת הרצברג צוין כי בהיעדר נתוני עסקאות השוואה נעזר השמאי המכריע בהכרעות לנכסים בסביבה בהן נקבעו ערכי שווי לשנים 1989 (טרם המועד הקובע) ו- 1996 (לאחר המועד הקובע) בהם ניתן לראות כ״גבולות קצה״ לשנת 1993. מהנתונים מתקבל שווי של 473 $ למ״ר מבונה. לאחר שקלול נוסף של ערכי השווי שנקבעו בשומות משיבה קודמות קבע שווי של 385 $ למ״ר מבונה, קרי 1,103 ₪.

12.70. בהתאם להכרעות שצוינו לעיל, ולאחר ביצוע התאמה למיקומו הנחות של הנכס, מתקבל שווי של כ- 1,100 ₪ למ״ר מבונה.

12.71. שמאי המבקש התבסס על עסקה אחת, ברח׳ הגליל 50, להקמת יח״ד אחת, כבסיס לשווי הנטען על ידו. כאמור בהכרעתי בסעיף 12.36, בהתאם לתקינה השמאית עסקה אחת אינה מהווה בסיס ראוי להערכת שווי ולכן לא ניתן להתבסס רק עליה.

12.72. שמאי המבקש ניתח את העסקה והגיע לשווי של 140 ₪ למ״ר מבונה. תחילה אציין כי שווי זה אינו סביר ביחס לשווי הנטען על ידו בשנת 1986, בתכנית מאא/123, של 120 ₪ למ״ר מבונה, הואיל ועסקינן בתקופה של עליית מחירים משמעותית, כפי שניתן לראות בדו״ח בנק ישראל לשנת 1993, בפרק ג׳ – מחירים, ובדו״ח ״התפתחות ענף הבניה

כתובת: החרש 8 רמת השרון 4726208 **טל:** 03-9223388 **פקס:** 03-9220811 **דוא״ל:** danashihor@gmail.com

ופעילות משרד הבינוי והשיכון", מיום 07/01/2003 שנערך ע"י הענף למידע וניתוח כלכלי (להלן: "דו"ח משנת 2003").

12.73. בנוסף, שמאי המבקש לא ביצע התאמות נדרשות בניתוח העסקה.

12.74. עסקינן בחוזה חכירה שנחתם בתאריך 14/12/1993, לפיו הערך היסודי של המגרש הינו 32,871 ₪ ליום אישור העסקה – 01/02/1990.

12.75. המועד הקובע הינו אוקטובר 1993, כשנתיים ועשרה חודשים לאחר ביצוע העסקה, ולכן יש לבצע התאמה לזמן. עסקינן בתקופה המאופיינת בעליית מחירי הדיור, אשר בהתאם לדו"ח משנת 2003 השינוי הריאלי עפ"י סקרי מחירי דירות, מנוכה במדד המחירים לצרכן, הינו של כ- 34% משנת 1990 לשנת 1993.

12.76. בתקופה הנדונה השוק התנהל בדולרים ולכן מעבר לעליית מחירי הדיור, הובאה בחשבון עליית שער הדולר, אשר בין מועד העסקה למועד הקובע הייתה בשיעור של 48%.

12.77. בנוסף, השווי מגלם חכירה ואינו כולל מע"מ ופיתוח.

12.78. הובאה בחשבון התאמה לבעלות למלאה, לפי מקדם 0.95, תוספת מע"מ של 17% בהתאם למועד הקובע, ותוספת עלויות פיתוח בהתאם לקווים המנחים פרק ה'[3].

12.79. לאחר ביצוע ההתאמות מתקבל שווי של כ- 700 ₪ למ"ר מבונה.

12.80. בשל ריבוי ההתאמות הנדרשות בניתוח החוזה, ובשים לב שבעבר ניתנו הנחות ע"י רמ"י אשר לא נרשמו בהכרח בחוזים, ניתן לשווי בהתאם לעסקה משקל נמוך ביחס להכרעות.

12.81. משקלול נתוני ההשוואה, מתקבל שווי של 955 ₪ למ"ר מבונה.

12.82. כאמור בהכרעתי בסעיף 12.16, הובאה בחשבון הפחתה של 5% בגין פרסום הודעה בדבר הכללתו של הנכס בתחום אתר עתיקות.

12.83. לאור האמור לעיל, שווי הנכס במועד הקובע הינו 900 ₪ למ"ר מבונה.

12.84. **תחשיב ההשבחה:**

מצב קודם			
מהות	**שטח**	**מקדם**	**סה"כ**
שטח עיקרי עד 160 מ"ר	160.00 מ"ר	1.00	160.00 מ"ר
שטח עיקרי מעל 160 מ"ר	15.00 מ"ר	0.80	12.00 מ"ר
חניה מקורה בתוך המגרש	15.00 מ"ר	0.40	6.00 מ"ר
ממ"ד	7.50 מ"ר	1.00	7.50 מ"ר
חצר	359.00 מ"ר	0.25	89.75 מ"ר
סה"כ שטח אקו' מצב קודם			275.25 מ"ר

[3] התייחסות ל"הוצאות הפיתוח הסביבתי" בשומות ראשונות הנערכות לרשות מקרקעי ישראל.

כתובת: החרש 8 רמת השרון 4726208 **טל:** 03-9223388 **פקס:** 03-9220811 **דוא"ל:** danashihor@gmail.com

מצב חדש			
מהות	**שטח**	**מקדם**	**סה"כ**
בית 1			
מרתף	50.00 מ"ר	0.20	10.00 מ"ר
שטח עיקרי	160.00 מ"ר	1.00	160.00 מ"ר
ממ"ד	7.50 מ"ר	1.00	7.50 מ"ר
עליית גג	23.00 מ"ר	0.60	13.80 מ"ר
חניה מקורה	15.00 מ"ר	0.40	6.00 מ"ר
חצר - יתרה ממחצית	133.00 מ"ר	0.25	33.25 מ"ר
שטח אקו' - בית 1 מצב חדש			230.55 מ"ר
בית 2			
מרתף	50.00 מ"ר	0.40	20.00 מ"ר
שטח עיקרי	160.00 מ"ר	1.00	160.00 מ"ר
ממ"ד	7.50 מ"ר	1.00	7.50 מ"ר
עליית גג	23.00 מ"ר	0.60	13.80 מ"ר
חניה מקורה	15.00 מ"ר	0.40	6.00 מ"ר
חצר - יתרה ממחצית	133.00 מ"ר	0.25	33.25 מ"ר
שטח אקו' - בית 1 מצב חדש			240.55 מ"ר
שטח מבונה אקו' לשני הבתים			471.10 מ"ר
הפחתה לתוספת צפיפות			0.90
שטח אקו' במצב החדש			423.99 מ"ר
תוספת שטח אקו'			148.74 מ"ר
שווי מ"ר מבונה אקו'			900 ₪
השבחה			133,866 ₪

<u>מאא/1075 - מועד קובע 24/01/2006</u>

12.85. תמצית טיעוני שמאי המשיבה:

- התכנית מתירה את הגבהת רום הגג, מאפשרת בניה של חדר על הגג במקום עליית גג ובנוסף מאפשרת מרפסת גג.

מנגד טען שמאי המבקש כי לא ניתן לבנות מרפסת גג מאחר והבניה הינה מתחת לגג הרעפים.

- הן במצב הקודם והן במצב החדש היה צריך להיות גג בטון ומעליו רעפים.
- שמאי המשיבה טען לשווי של 2,030 ₪ למ"ר מבונה אקו' המשקף צפיפות וזאת בהתאם לממוצע ערכי השווי של שומות מכריעות המתייחסות לתכנית מאא/518 מיום 25/05/2006 כדלהלן:

- בשומה מכרעת של בצלאל קציר מיום 02/03/2010 לגו״ח 7210/2 רח׳ הראשונים 53, אור יהודה, נקבע שווי של 2,000 ₪ למ״ר מבונה.

- בשומה מכרעת של אבישי זיו מיום 25/02/2015 לגוש 6228 חלק מחלקה 11 ואחרות, שד׳ יגאל אלון באור יהודה, נקבע שווי של 2,060 ₪ למ״ר מבונה.

- להלן תחשיב ההשבחה של שמאי המשיבה:

מצב קודם			
מהות	**שטח**	**מקדם אקו׳**	**סה״כ**
עליית גג - שיא גובה גג 8.5 מ׳	46 מ״ר	0.70	32.20 מ״ר
מצב חדש			
מהות	**שטח**	**מקדם אקו׳**	**סה״כ**
חדר על הגג - שיא גובה גג 10 מ׳	46 מ״ר	1.30	59.80 מ״ר
תוספת שטח אקו׳			27.60 מ״ר
שווי מ״ר מבונה			2,030 ₪
השבחה			56,028 ₪

12.86. תמצית טיעוני שמאי המבקש:

- התכנית מחייבת בניית גג בטון ועליו גג רעפים ובתוכו - חדרי גג. חדרי הגג המתוכננים כמפלס רביעי בבית המגורים ותרומתם זניחה. לפיכך, באומדן השווי הובא בחשבון מקדם שווי של 10% בחישוב ההשבחה.

- שמאי המבקש טען לשווי של 1,624 ₪ למ״ר מבונה בהתבסס על שומת המשיבה ובהתאמה לנכס הנדון בשל מיקום ושוליות.

- להלן תחשיב ההשבחה של שמאי המבקש:

מהות	**שטח**	**מקדם השבחה**	**סה״כ**
שטח חדרי גג	46 מ״ר	0.10	4.60 מ״ר
שווי מ״ר מבונה			1,624 ₪
סה״כ השבחה			7,470 ₪

<u>הכרעה</u>

12.87. תכנית מאא/1075 מתירה את הגבהת גג הרעפים, מגובה של 8.5 מ׳ ל- 10 מ׳, מבטלת את השיפוע המינימלי של 30 מעלות, וקובעת כי שטח גג הרעפים לא יפחת מ- 60% משטח הקומה העליונה.

12.88. שמאי הצדדים חלוקים בדבר מקדמי ההשבחה וערכי השווי. שמאי המשיבה טען לשינוי במקדמי שווי בין 0.70 במצב הקודם ל- 1.30 במצב החדש ולשווי של 2,030 ₪ למ״ר מבונה, ואילו שמאי המבקש טען להשבחה של 10% ולשווי של 1,624 ₪ למ״ר מבונה.

כתובת: החרש 8 רמת השרון 4726208 **טל:** 03-9223388 **פקס:** 03-9220811 **דוא״ל:** danashihor@gmail.com

12.89. הסכמת הצדדים כי השטח המושבח הינו 46 מ״ר, 23 מ״ר ליחידה, מקובלת עלי שכן התכנית לא שינתה את שטח הבניה על הגג.

12.90. מקדם שווי עליית גג במצב הקודם, בהתאם להכרעתי בתכנית מאא/159, הינו 0.60, ומגלם את הפונקציונליות הנמוכה של החדר לאור מגבלת הגובה והשיפועים.

12.91. במצב החדש התכנית התירה את הגבהת המבנה ובכך שיפרה את הפונקציונליות של השטח. בנוסף, מאחר וגג הרעפים צריך להיות בשטח של 60% לפחות משטח הקומה העליונה, התאפשרה מרפסת על יתרת השטח, בשטח של 40%. אני סבורה כי המקדם הראוי לבניה על הגג, המשקף את מיקום הנכס באור יהודה בכלל, ומיקום השטח במפלס שלישי מפני הקרקע בפרט, הינו 0.96, כולל שטח מרפסת הגג.

12.92. מההכרעות בסביבת הנכס שהוצגו ע״י שמאי המשיבה, וממכרזים של רמ״י שהוצגו בהכרעת הרצברג, מתקבל שווי ממוצע של 2,030 ₪ למ״ר מבונה.

12.93. לאור מיקומו הנחות של הנכס והודעת רשות העתיקות, הובאה בחשבון הפחתה של 10% כך שהשווי הראוי בנכס הינו 1,800 ₪ למ״ר מבונה.

12.94. **תחשיב ההשבחה:**

מהות	**שטח**	**מקדם**	**סה״כ**
מצב קודם			
בניה על הגג, ברום 8.5 מ׳	46 מ״ר	0.60	27.60 מ״ר
מצב חדש			
בניה על הגג, ברום של 10 מ׳	46 מ״ר	0.96	44.16 מ״ר
תוספת שטח אקו׳			16.56 מ״ר
שווי מ״ר מבונה			1,800 ₪
השבחה			**29,808** ₪

כתובת: החרש 8 רמת השרון 4726208 **טל:** 03-9223388 **פקס:** 03-9220811 **דוא״ל:** danashihor@gmail.com

13. **<u>הכרעה</u>**

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

תכנית	מועד קובע	השבחה מלאה	השבחה כולל פטור
מאא/123	26/09/1986	₪ 10,570	₪ 4,377
מאא 159 במ/5	08/10/1993	₪ 133,866	₪ 133,866
מאא/מק/1075	24/01/2006	₪ 29,808	₪ 29,808

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

דנה שיחור

שמאית מכריעה עפ"י חוק התכנון והבניה

כתובת: החרש 8 רמת השרון 4726208 **טל:** 03-9223388 **פקס:** 03-9220811 **דוא"ל:** danashihor@gmail.com