תאריך : 23.08.2022
מספר מינוי : 0326-2022
מספרנו : 235

לכבוד,

המבקשת, מיכל גלונסקי

באמצעות השמאי אפרים יהוד

בדוא"ל : efi@efiyehud.co.il

המשיבה, הוועדה מקומית יהוד-נווה אפריים

באמצעות השמאי יעקב צפריר

בדוא"ל : y@tsafrir.com

שומה מכרעת היטל השבחה
תת חלקה 1 בחלקה 366 גוש 6727
רחוב לוחמי הגטאות 1,
יהוד-מונסון

בהתאם להוראות ס' 14 (ב) (1) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965 מוניתי כשמאית מכריעה לעניין ההשבחה שחלה במקרקעין שבנדון.

1. <u>מטרת השומה</u>

אומדן ההשבחה למקרקעין שבנדון כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965.

גורם ההשבחה : אישור תכניות ממ/1/10004, ממ/2/10004, יד/מק/2113.

אופן מימוש הזכויות : בקשה למידע מוקדם טרום מימוש לפי סע' 4 (4) לתוספת השלישית בחוק התו"ב.

2. <u>מועדים</u>

- המועדים הקובעים לשומה :

תכנית	מועד קובע
ממ/1/10004	18.05.1985
ממ/2/10004	09.01.1990
יד/מק/2113	19.11.1997

- מועד ועורך הביקור בנכס : נערך ע"י החת"מ ביום 01.07.2022

- מועד הדיון: ביום 23.05.2022 קיימתי דיון בנוכחות שמאי הצדדים באופן מקוון באמצעות תוכנת ZOOM. סיכום הדיון הועבר לצדדים.

3. **<u>מסמכים שהוצגו</u>**

להלן פירוט המסמכים שהוגשו ע"י שמאי הצדדים:

<u>מטעם המבקשת</u>

- שומה אחרת מטעם המבקשת שנערכה ע"י השמאי מר אפרים יהוד מיום 06.03.2022.
- דרישת תשלום היטל השבחה מיום 27.12.2021.
- העתק רישום מפנקס הזכויות מיום 11.11.2021.
- היתר בניה לנכס הנדון ותשריט מדידה לחלקה.
- מסמכי בית משותף.

<u>מטעם המשיבה</u>

- שומת שמאי המשיבה שנערכה ע"י השמאי מר יעקב צפריר מיום 23.12.2021.
- מסמך תגובה לשומה אחרת מיום 28.04.2022.

4. **<u>פרטי המקרקעין</u>**

מהות הנכס הנדון	:	מגרש למגורים עליו בנוי בית צמוד קרקע דו קומתי
גוש	:	6727
חלקה	:	366
שטח חלקה רשום	:	526 מ"ר
תת חלקה	:	1
שטח המגרש	:	261 מ"ר
זכויות משפטיות	:	בעלות
כתובת	:	רח' לוחמי הגטאות 1 יהוד - מונסון

5. **<u>תיאור הנכס והסביבה</u>**

הנכס הנדון מהווה מגרש צפון מזרחי של חלקה 366 בגוש 6727 בשטח 261.10 מ"ר, עליו בנוי מבנה מגורים דו משפחתי, דו קומתי מעל קומת מרתף, הממוקם בקרן הרחובות לוחמי הגטאות 1, רחוב טננבוים, שכונת קריית ביאליסטוק, יהוד מונסון.

רחוב לוחמי הגטאות מהווה רחוב דו סיטרי המסתעף מרחוב טננבוים לכוון צפון מזרח לרחוב מלמד וגולדה מאיר. רחוב טננבוים מהווה אף הוא רחוב דו סיטרי, המקשר בין רחוב מוהילבר במזרח לרחוב צוקרמן צביה ויצחק במערב.

סביבת הנכס מאופיינת בבניה צמודת קרקע נמוכה של מבנים חד ודו משפחתיים, חדשים לצד ותיקים, בני 2-1 קומות.

בסביבת הנכס מבני ציבור המשמשים כהיכל ביאליסטוק, מכללת עמל, מועדון נוער ובתי ספר.

הפיתוח הסביבתי מלא.

החלקה, בשטח רשום של 526 מ״ר, בעלת צורה רגולרית דמוית מלבן מעוגלת בפינה הדרום מזרחית, כוללת בחלוקה תכנונית אלכסונית, שני מגרשים שצורתם דמוי משולש, מגרש דרום מערבי בשטח 265 מ״ר ומגרש צפון מזרחי בשטח 261.10 מ״ר, המהווה את מושא השומה. על המגרש בנוי מבנה מגורים בגובה 2 קומות מעל קומת מרתף בשטח בנוי של 172.76 מ״ר +28.29 מ״ר קומת מרתף[1].

בחזית החלקה גדר בנויה ושער כניסה להולכי רגל.

<u>גבולות הנכס</u>:

מערב	-	בית מגורים דו קומתי הגובל בקיר משותף עם הנכס מושא השומה.
מדרום	-	רחוב טננבאום ומעברו בתי מגורים צמודי קרקע.
ממזרח	-	רחוב לוחמי הגטאות, ומעברו בית מגורים צמוד קרקע.
מצפון	-	מבנה מגורים צמוד קרקע דו קומתי.

תצלום אוויר של החלקה וסביבתה:



[1] בהתאם לתכנית בקשה להיתר חתומה ע״י מנהל מקרקעי ישראל והתואם את תשריט הבית המשותף.

6. <u>המצב התכנוני</u>

להלן טבלה מרכזת של התכניות החלות על הנכס שבנדון[2]:

תכנית	מהות	סטטוס	י.פ.	מועד
<u>מצב קודם</u>				
ממ/865	קומפילציה של כל התכניות המפורטות	בתוקף	1782	02.12.1971
ממ/916	דרכים וקביעת קווי בנין	בתוקף	1939	19.08.1973
ממ/865/א	הוראות בניה באזורים שונים	בתוקף	2820	03.06.1982
<u>מצב חדש</u>				
ממ/10004/1	מרתפים	בתוקף	3193	03.05.1985
ממ/10004/2	שינוי לתכנית מרתפים	בתוקף	3729	25.12.1989
יד/מק/5001	מחסנים גדרות	בתוקף	4493	20.02.1997
יד/מק/2113	בריכות שחייה	בתוקף	4581	04.11.1997

<u>מצב קודם</u>

6.1. <u>תכנית ממ/865</u>

הודעה על דבר אישורה פורסמה למתן תוקף בי.פ. מס' 1782 בתאריך 02.12.1971

הקרקע שבנדון מסומנת בתכנית כחלק ממגרש 156 ביעוד מגורים א', בו נקבעו ההוראות שלהלן:

שטח מגרש מינימאלי : 500 מ"ר או בהתאם לתשריט

אחוזי בניה : 30%

מבנה עזר : 30 מ"ר כולל סככה למכונית בשטח 15 מ"ר

מס' יח"ד : 2 יח"ד

מס' קומות : 1 או קוטג'

קווי בנין למגורים : קדמי כמסומן בתשריט (4 מ'), צד 3 מ', אחורי 5 מ'

קווי בנין למבנה עזר : צד 3 מ' או 0.0 מ', אחורי 3 מ' או 0.0 מ' באישור הועדה.

הוועדה המקומית רשאית להתיר הבלטת מרפסות בשיעור 10% לקו בנין צידי ואחורי.

6.2. <u>תכנית ממ/916</u>

הודעה על דבר אישורה פורסמה למתן תוקף בי.פ. מס' 1939 בתאריך 19.08.1973

התכנית קובעת בגבול המערבי של החלקה דרך חדשה (רחוב השלום) שרוחבה 12 מ', וקובעת מגבלת קו בנין של 4 מ' לחזית הפונה לרחובות טננבאום, השלום ולוחמי הגטאות.

6.3. <u>תכנית ממ/865/א</u>

הודעה על דבר אישורה פורסמה למתן תוקף בי.פ. מס' 2820 בתאריך 03.06.1982.

בהתאם להוראות התכנית נקבע, בין היתר, שאחוזי הבנייה המרביים יעמדו על 60% ב-2 קומות, תכסית קרקע של 30%. כל הוראות תכנית ממ/865 חלות על תכנית זו.

[2] תכניות נוספות החלות על החלקה שבנדון ואינן רלוונטיות למטרת חוות הדעת, לא פורטו בטבלה זו.

מצב חדש

6.4. **תכנית ממ/10004/1**

הודעה על דבר אישורה פורסמה למתן תוקף בי.פ. מס׳ 3193 בתאריך 03.05.1985

התכנית קובעת הוראות בניה למרתפים בבנייני מגורים ומתירה באזור מגורים א׳, בניית מרתף בשטח של 50 מ״ר ליח״ד בנוסף לאחוזי הבנייה המותרים ובמקום מחסן חיצוני לכל יח״ד, לשימושים הבאים: מקלט, חדר מכונות והסקה, חניה פרטית, משחקים ופינת הובי.

6.5. **תכנית ממ/10004/2**

הודעה על דבר אישורה פורסמה למתן תוקף בי.פ. מס׳ 3729 בתאריך 25.12.1989

התכנית מתירה באזור מגורים א׳ הקמת מרתפים בקונטור שטח המבנה העיקרי בקומת הכניסה בנוסף לשטח המותר ובמקום מחסן חיצוני. גובה מירבי 2.20 מ׳, גובה מפלס הכניסה לא יעלה על 1.0 מפני הקרקע, לא תותר כניסה נפרדת למרתף, לא תותר התקנת מטבח במרתף. השימושים המותרים: מקלט, חדר מכונות והסקה, חניה פרטית, חדרי משחקים ופינת הובי למשפחה.

בבניינים חדשים לא יותרו מבני עזר נוספים גם אם עפ״י תכניות תקפות ניתן להקימם, זאת למעט סככת חניה פרטית.

6.6. **תכנית יד/מק/5001**

הודעה על דבר אישורה פורסמה למתן תוקף בי.פ. מס׳ 4493 בתאריך 20.02.1997

התכנית קובעת הנחיות בינוי למחסנים וגדרות, ומגבילה את גובה המחסן ל-2.2 מ׳ נטו, קווי בנין צדדי ואחורי - 3 מ׳ או 0.0 מ׳ בתנאים. כמו כן נקבעה מגבלת שטח גינון מינימלי של 10.0% משטח המגרש. התכנית קובעת שהגשת תכנית פיתוח תהווה תנאי להיתר בנייה ותכלול, בין היתר, פתרונות ניקוז, חניה, גדרות, גינון וכו׳.

6.7. **יד/מק/2113**

הודעה על דבר אישורה פורסמה למתן תוקף בי.פ. מס׳ 4581 בתאריך 04.11.1997

מטרת התכנית הקמת בריכת שחייה לשימוש פרטי שאינה מיועדת להפקת רווחים וקביעת קווי בנין לבריכה.

הוראות בניה במגרשים:

היתר בניה עפ״י תכנית פיתוח לכל המגרש כולל העמדת הבריכה במגרש ובאשור הועדה המקומית.

הבריכה לא תהיה מקורה.

קווי בניין: קו בנין צדדי-0, בהסכמת שכן גובל או במרחק 3 מ׳. קו בנין קדמי ואחורי, בהתאם לתכנית הפיתוח שתאשר הועדה המקורית.

7. רישוי

7.1 רשיון בניה מספר 990072 מיום 19.10.1999

היתר להריסת בית קיים ובניית קוטג' חדש + מרתף.
בתיק הבנין לא נמצאה תכנית ההיתר. בהתאם לתכנית בקשה להיתר[3] מאושרת ע"י מנהל מקרקעי ישראל מתאריך 14.07.1999, להריסת מבנה קיים וקוטג' חדש + מרתף, השטחים המבוקשים לבניה כמפורט:

מפלס	עיקרי (מ"ר)	שירות (מ"ר)
-2.53		28.29
0.00	94.30	
3.23	78.46	
סה"כ	172.76	28.29

8. מצב משפטי

8.1 העתק רישום מפנקס הזכויות

בהתאם להעתק רישום מפנקס הזכויות המתנהל בלשכת רישום מקרקעין פתח תקווה מיום 11.11.2021, עולים הפרטים הבאים:

גוש	:	6727
חלקה	:	366
שטח חלקה	:	526 מ"ר
תת חלקה	:	1
שטח	:	196.90 מ"ר, מרתף+ קרקע+ ראשונה, החלק ברכוש המשותף - 1/2.
הצמדות	:	קרקע כולל מתחת למבנה - 261 מ"ר.
בעלויות	:	בהתאם לשטר 6291/2017/1 נרשמה בעלות בגין מכר ללא תמורה על שם גלונסקי מרדכי יוסף, גלונסקי מיכל, בחלקים שווים.

8.2 מסמכי בית משותף

בהתאם לתשריט בית משותף, הנכס מושא השומה מהווה את דירה מס' 1 בתשריט, חלקת משנה מס' 366/1 בשטח רצפה רשום של מרתף 23.00 מ"ר+ קרקע 91.20 מ"ר+ ראשונה 77.30 מ"ר, בתוספת מחסן בשטח 5.40 הממוקם בחלק העורפי של המבנה, ובסה"כ 196.90 מ"ר.
קרקע כולל מתחת לדירה ולמחסן וכל הבנויה עליה בשטח של 261.00 מ"ר.

[3] בתכנית הבקשה להיתר הנושאת חותמת של רמ"י.

9. **<u>מהות ההשבחה</u>**

בתוספת השלישית, לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965 מוגדרת השבחה כ"עליית שווים של מקרקעין עקב אישור תכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג". בענייננו, הדרישה לתשלום היטל השבחה היא כתוצאה מאישור תכניות יד/1/10004, יד/2/10004 ו- יד/מק/2113 ומימוש הזכויות בדרך של בקשה למידע מוקדם טרום מימוש.

10. **<u>השבחה עפ"י שומות הצדדים</u>**

תכנית	ההשבחה לפי שומת שמאי המבקשת	ההשבחה לפי שומת שמאי המשיבה
ממ/1/10004	אין השבחה	₪ 2,378
ממ/2/10004	₪ 3,928	₪ 6,636
יד/מק/2113	אין השבחה	₪ 6,300

11. **<u>העובדות שאינן שנויות במחלוקת</u>**

- איתור וזיהוי הנכס בהתאם להסכמות ונתוני הצדדים.
- רישוי - היתרי הבניה בנכס, התפלגות וסך היקף שטח המבנה הבנוי כיום, שטח המבנה המקורי.
- ערכי השווי במדרגת ההשבחה לתכנית ממ/2/10004.
- העדר השבחה לתכנית יד/מק/5001.

בחנתי את הנתונים לעיל ואני מסכימה עם שמאי הצדדים בנקודות אלה.

12. **<u>ריכוז עיקרי המחלוקת בין שמאי הצדדים</u>**

להלן המחלוקות שבין הצדדים כפי שעולות משומותיהם, המסמכים שהועברו ומהדיון:

נושא	שמאי מבקש	שמאי משיבה
שימוש מיטבי	דחיית הזכויות החל מהתכנית הראשונה להשבחה עד לשנת 1999, מועד קבלת היתר לבניית בית מגורים חדש.	הריסת מבנה קיים משנות ה-60 בהיקף בנייה של כ-50 מ"ר, ובניית מבנה מגורים חדש המנצל את זכויות הבנייה בשיעור של 60% בהתאם לתכנית בתוקף.
ממ/1/10004	תוספת זכויות למרתף בשטח 50 מ"ר בקיזוז 15 מ"ר מחסן במצב קודם, בדחיה ל-14 שנים, שיעור היוון 6%(מקדם דחיה – 0.44) עד לשנת 1999, מועד קבלת היתר הבניה, בקיזוז שטח של 28.29 מ"ר מרתף בגין מימוש חלקי בהיתר הבניה, מתקבל שטח אקוי' (4.82-) מ"ר מקדם שווי למרתף - 0.35 מקדם שווי למחסן - 0.40	תוספת זכויות למרתף בשטח 50 מ"ר בקיזוז 12.85 מ"ר[4] בגין מימוש חלקי בהיתר הבניה מקדם שווי למרתף - 0.4 שווי מ"ר מבונה - 160 ₪ תוספת שטח אקוי' - 14.9 מ"ר

[4] במהלך הדיון הובהר כי שומת המשיבה נעשתה על החלק הדרום מערבי של החלקה ולא על חלקה הצפון מזרחי, נשוא השומה. לאור כך, הוסכם בין הצדדים כי יש להפחית שטח בנוי של 28.29 מ"ר מזכויות הבניה במרתף, בהתאם להיתר מס' 990072.

נושא	שמאי מבקש	שמאי משיבה
	שווי מ״ר מבונה - 200 ₪	
ממ/2/10004	תוספת 28.3 מ״ר מרתף שולי בקונטור תכסית קומת הקרקע בדחיה ל-9 שנים, שיעור היוון 6% (מקדם דחיה - 0.59) מקדם שווי למרתף - 0.35 תוספת שטח אקוי׳ - 5.86 מ״ר	תוספת 28.3 מ״ר מרתף שולי בקונטור תכסית קומת הקרקע מקדם שווי למרתף שולי - 0.35 תוספת שטח אקוי׳ - 9.90 מ״ר
יד/מק/2113	טענת סף להעדר השבחה: לאור שטח המגרש הקטן וצורתו, לא מתאפשר להקים ברכת שחיה בתחום קווי הבנין שקבעה התכנית. לא כלכלי.	ניתן להקים בריכת שחיה בשטח 20 מ״ר מקדם שווי מעבר לחצר - 0.15 תוספת שטח אקוי׳ - 3.0 מ״ר שווי מ״ר קרקע מבונה - 2,100 ₪

13. <u>עמדות וטיעוני הצדדים למחלוקת:</u>

להלן עיקרי המחלוקת שבין הצדדים כפי שעולות משומותיהם ומהדיון:

13.1. <u>עמדת שמאי המבקש</u>

13.1.1. <u>השימוש המיטבי למועד הקובע לתכניות המשביחות</u>

לעמדת שמאי המבקשת במועדים הקובעים לתכניות המשביחות ממ/1/10004 ו- יד/2/10004 היה קיים מבנה מקורי ששטחו כ-50 מ״ר, אשר נבנה בשנות ה-60 ושימש למגורים עד שנת 1999. לפיכך, לעמדתו, יש לחשב את ההשבחה בגין יתרת זכויות למימוש בגין המרתף בדחייה עד למועד הריסת המבנה הקיים וקבלת היתר למבנה מגורים חדש החל בשנת 1999.

13.1.2. <u>תכנית ממ/1/10004</u>

לעמדת שמאי המבקשת לא נוצרה השבחה בנכס, לאור אישורה של תכנית זו. לדידו, השימוש המיטבי במועד הקובע הנו המבנה המקורי הקיים. לפיכך, בחישוב ההשבחה הובא בחשבון במצב חדש תוספת זכויות של 50 מ״ר למרתף בקיזוז 15 מ״ר מחסן שניתן היה לבנות במצב קודם, ואת יתרת תוספת הזכויות למרתף לאחר קיזוז 28.29 מ״ר שמומשו בהיתר, מחשב בדחייה עד לשנת 1999, למועד בו התקבל היתר בנייה לבית מגורים חדש. ההשבחה חושבה לפי מקדמי שווי של 0.35 ו- 0.4 למרתף ומחסן, בהתאמה.

13.1.3. <u>תכנית ממ/2/10004</u>

שמאי המבקשת מחשב את ההשבחה בהתאם לשימוש המיטבי שנקבע במדרגת ההשבחה הקודמת וקובע תוספת של 28.30 מ״ר בגין הגדלת שטח מרתף לתכסית קונטור קומת קרקע[5], בדחיה ל-9 שנים בשיעור היוון של 6% (מקדם 0.59) עד לבניה חדשה בהתאם למימוש בהיתר. שמאי המבקשת אינו חולק על שווי בסך 670 ₪ למ״ר מבונה, שקבע שמאי המשיבה.

[5] 28.3 מ״ר=50 מ״ר-(30% *261 מ״ר)

13.1.4. **<u>תכנית יד/מק/2113</u>**

שמאי המבקשת טוען טענת סף להעדר השבחה בגין אישורה של תכנית זו. לעמדתו, לא ניתן להקים בריכת שחייה בתחום קווי הבנין במגרש הנדון, לאור שטחו וצורתו, הגם שבהיתר למבנה המגורים שהוקם בשנת 1999 אושרה הקלה לתכסית בשיעור של 6%, וקיימת אי כדאיות כלכלית להקמתה.

13.1.5. **<u>תחשיב שמאי המבקש</u>**

תכנית	מהות	שטח במ"ר	מקדם אקווי'	שטח אקווי' במ"ר
ממ/1/10004	זכויות למרתף	50	0.35	17.5
	מצב קודם - שטח מחסן	15	0.4	6.00
	בדחייה ל-14 שנים שיעור היוון 6%			0.44
	סה"כ שטח אקווי'			5.09
	בקיזוז שטח מרתף שמומש בהיתר	28.29	0.35	9.90
	אין השבחה			**-4.81**
יד/2/10004	מצב חדש -שטח מרתף בקונטור קומת קרקע	78.3	0.35	27.41
	מצב קודם - שטח מרתף	50	0.35	17.5
	סה"כ			9.91
	בדחייה ל-9 שנים שיעור היוון 6%			0.59
	סה"כ תוספת שטח אקווי'			5.86
	שווי מ"ר מבונה			₪ 670
	ההשבחה			₪ **3,928**
יד/מק/2113	**התכנית אינה משביחה**			

13.2. **<u>עמדת שמאי המשיבה</u>**

13.2.1. **<u>השימוש המיטבי למועד הקובע לתכניות המשביחות</u>**

לעמדת שמאי המשיבה השימוש הטוב והיעיל במועד אישור תכנית ממ/1/10004, הנו הריסת המבנה שנבנה בשנות ה-60 של המאה הקודמת ובניית בית מגורים חדש המנצל מלוא היקף זכויות הבנייה בשיעור של 60%, וזאת אף ללא התייחסות לתכניות המאפשרות הקמת מרתפים. לטענת שמאי המבקשת כי המבנה המקורי שימש למגורים עד שנת 1999, השיב שמאי המשיבה, כי השימוש המיטבי נמדד במונחים אובייקטיבים.

13.2.2. **<u>תכנית ממ/1/10004</u>**

שמאי המשיבה הביא בחשבון זכויות בניה להקמת מרתף בשטח של 50 מ"ר בקיזוז שטח מרתף בשטח של 12.80 מ"ר, בהתאם להיתר מס' 990073 מיום 28.10.1999, המתייחס ליח"ד הדרום מערבית. במהלך הדיון שמאי המשיבה הסכים כי שטח המרתף לקיזוז ליח"ד נשוא השומה המהווה את היחידה הדרום מזרחית הנו בשטח של 28.30 מ"ר, כפי שטען שמאי המבקשת. שמאי המשיבה קבע שווי בסך של 160 ₪ למ"ר מבונה.

13.2.3. **<u>תכנית ממ/10004/2</u>**

שמאי המשיבה הביא בחשבון תוספת שטח של 28.3 מ״ר, המהווה את ההפרש בין מצב קודם למצב חדש, בו היקף זכויות הבניה למרתף הינם בקונטור קומת הכניסה שמעליו. שמאי המשיבה קובע שווי בסך של 670 ₪ למ״ר מבונה.

<u>ערכי שווי לתכניות ממ/10004 ו-ממ/10004/2</u>

בקביעת ערכי שווי לתכניות ממ/10004/1 ו-ממ/10004/2 התבסס שמאי המשיבה על ערכי שווי מחוברות ״מקרקעין וערכם״ ועל ערכי שווי כפי שנקבעו בשומות מכריעות, בהתאמה לנכס מושא השומה, כדלקמן:

נתונים מחוברות ״מקרקעין וערכם״						ערכים משומות מכריעות		
תכנית	שווי קרקע ליח״ד	שטח מגרש ליח״ד (במ״ר)	שווי קרקע ליח״ד בהתאמה לנכס הנישום למועד הקובע[6]	שווי מ״ר מבונה	גו״ח 6684/145	גו״ח 6711/207	גו״ח 6727/119
ממ/10004/1[7]	$35,000-$40,000	250-400	38,000 $- 38,400 ₪	160 ₪	162 ₪	160 ₪	
יד/10004/2[8]	$60,000-$80,000	350-400	84,000 $- 162,000 ₪	670 ₪	675 ₪		675 ₪

13.2.4. **<u>תכנית יד/מק/2113</u>**

לעמדת שמאי המשיבה, ניתן להקים בריכת שחיה בשטח של 20 מ״ר בצד הדרום מערבי במגרש. כתגובה לטענת שמאי מבקשת, כי אין כדאיות כלכלית להקמת בריכת שחייה בסביבה הנדונה, השיב שמאי המשיבה, כי למרות שלא תמיד מוקמת בריכה במועד הקובע, לזכויות להקמת בריכת שחייה יש שווי, כפי שנקבע גם בשומות מכריעות. ההשבחה חושבה לפי מקדם השבחה בשיעור של 15%.

בקביעת השווי שמאי המשיבה הסתמך על נתוני שווי מרשות המיסים כמפורט להלן:

תאריך	גו״ח	רחוב	שטח מגרש במ״ר	תמורה	שווי מ״ר קרקע
13.05.1998	6727/194	ויצמן	500	783,118 ₪	1,566 ₪
05.01.1998	6727/27	קרית בליסטוק	417	625,181 ₪	1,499 ₪
25.01.1998	6727/334	קפלינסקי	266	738,256 ₪	2,775 ₪

מניתוח נתונים אלו, לגישתו, עולה כי שווי ממוצע של מ״ר קרקע הנו 1,947 ₪ למ״ר, המשקף שווי 715,500 ₪ שווי ממוצע לקרקע ליח״ד. בהתאמה למיקום הנכס הנדון למועד הקובע קבע שמאי המשיבה שווי של 2,100 ₪ למ״ר קרקע מבונה.

לביסוס עמדתו מפנה להחלטות בשתי שומות מכריעות בגו״ח 6692/63 ובגו״ח 6694/82, בהן נקבע שווי מ״ר מבונה בסך של 2,150 ₪.

[6] בחוברת ״מקרקעין וערכם״ לחודש יוני 1985, צוין כי סקירת שוק המקרקעין לסוגיו השונים ברחבי הארץ מדצמבר 1984 ועד ליוני 1985 מצביעה על מגמת יציבות. בחוברת ״מקרקעין וערכם״ לחודש ינואר 1989 נקבע בדומה כי ממועד יוני 1988 ועד לדצמבר 1988, לא חלו שינויים במגמות הכלליות בשוק המקרקעין.
[7] עפ״י חוברת ״מקרקעין וערכם״ לחודש דצמבר 1984.
[8] עפ״י חוברת ״מקרקעין וערכם״ לחודש יוני 1988.

13.2.5. **<u>תחשיב שמאי המשיבה</u>**

תכנית	מהות	שטח במ"ר	מקדם אקוי'	שטח אקוי' במ"ר
ממ/10004/1	מרתף ליח"ד	37.2	0.4	14.9
	תוספת שטח אקווי			14.9
	שווי מ"ר מבונה			₪ 160
	ההשבחה	**28.29**	**0.35**	**₪ 2,378**
ממ/10004/2	מרתף ליח"ד	28.3	0.35	9.9
	תוספת שטח אקווי'			₪ 670
	ההשבחה			**₪ 6,636**
יד/מק/2113	בריכת שחייה	20	0.15	3.0
	שווי מ"ר מבונה			₪ 2,100
	ההשבחה			**₪ 6,300**

14. **<u>הכרעה</u>**

14.1. **<u>תכנית ממ/10004/1</u>**

14.1.1. **<u>שימוש מיטבי</u>**

שמאי הצדדים חלוקים באשר לשימוש המיטבי בנכס למועד אישור התכניות המשביחות. לעמדת שמאי המבקשת, השימוש המיטבי בנכס הנו דחיית הזכויות עד תום חייו הכלכליים של בית המגורים לשנת 1999, המועד בו נהרס המבנה והתקבל היתר לבניית קוטג' חדש, מנגד טוען שמאי המשיבה, לשימוש מיטבי בהריסת המבנה הקיים, ובניה חדשה המנצלת את מלוא היקף הזכויות בשיעור של 60%, וזאת אף בהתעלם משווי הזכויות להקמת מרתף.

אקדים ואומר כי אני מסכימה עם שמאי המשיבה ואסביר.

ערב התכנית המשביחה על החלקה בנוי מבנה מגורים בשטח של כ-50 מ"ר[9], אשר הוקם בשנות השישים, גילו הפיזי המשוער הנו כ-25 שנים.

על המגרש מושא השומה ניתן לבנות 60% בנייה (30% תכסית) ומבנה עזר, מכוח תכנית ממ/865/א. בבחינת השימוש המיטבי עולה כי תרומת תוספת הזכויות גבוהה משווי תוספת המחוברים[10]. קרי, מסקנת השימוש הטוב והיעיל לפני אישור התכניות המשביחות הנו בהריסת המבנה הקיים וניצול מלוא היקף זכויות הבנייה בהתאם לתכניות מאושרות. לפיכך, בכל מדרגת השבחה יובא בחשבון כי מדובר בקרקע ריקה ופנויה ולא תובא בחשבון דחיה, כפי שטוען שמאי המבקשת.

[9] בהתאם למסומן ע"ג תכנית ההיתר מס' 990073 להקמת קוטג' חדש - יחידה הדרום מערבית בחלקה.

[10]

מהות	שווי	שטח במ"ר	סה"כ
שווי המחוברים לפי מחירון דקל 2/1985 בהפחתה זהירה של 20% עבור פחת	₪ 323	50	₪ 16,173
זכויות בניה לפי ממ/865/א		156.6	
בניכוי שטח בנוי 50 מ"ר		106.6	
שווי תוספת הזכויות למועד אישור התכנית המשביחה	₪ 180		₪ 19,188

14.1.2. **<u>גישת חישוב ההשבחה</u>**

במקרה שלפנינו, שמאי הצדדים נקטו בגישת הדלתא, כל אחד בגרסתו, ואמדו את ההשבחה על פי ההפרש בין הזכויות מתוקף תכנית ממ/1/10004 המתירה הקמת מרתף בהיקף של 50 מ״ר, ובניכוי זכויות בניה בשטח 28.29 מ״ר, שמומשו בהיתר בניה מספר 990072 מיום 19.10.1999.

חישוב ב״שיטת הדלתא״ מהווה שיטת חישוב ראויה ונכונה כאשר כל מרכיבי הנכס הרלבנטיים נותרים ללא כל שינוי בין שני מצבי התכנון, ולכן ניתן לשום רק את הפער בין שני מצבי התכנון[11]. אולם, על מנת שניתן יהיה לבודד את השפעת הפער הגלום באקט התיכנוני ולא את שווי המקרקעין המלא, יש לבחון כי יתר רכיבי הנכס הקיימים בשני המצבים לא שונו. לא כך במקרה הנדון שלפנינו, תכנית ממ/1/10004 מתירה בניית מרתף בשטח של 50 מ״ר ליח״ד בנוסף לאחוזי הבנייה המותרים במקום מחסן חיצוני לכל יח״ד, ובכך משנה את שטח החצר הפנויה. לכן, ההשבחה בגין תכנית זו תחושב כהפרש בין שווים המלא של המקרקעין בשני המצבים.

14.1.3. **<u>אופן חישוב ההשבחה במימוש מלא בדרך של מכר ליתרת השטחים אשר לא נוצלו במסגרת המימוש החלקי</u>**

עפ״י היתר הבניה מספר 990072 מיום 19.10.1999, להריסת בית קיים ובניית קוטג׳ חדש, מומשו 28.29 מ״ר מתוך 50 מ״ר זכויות בניה במרתף מכוח תכנית ממ/1/10004.

כיום התבקשתי להעריך את ההשבחה המלאה שנוצרה ביתרת הזכויות, אשר לא נוצלה במסגרת המימוש החלקי.

לאור העובדה כי לא ניתן לאמוד את ההשבחה בשיטת ״הדלתא״ כפי שהכרעתי בסע״ק 14.1.2 אומדן ההשבחה יערך לפי ההשבחה המלאה בניכוי המימוש החלקי שמומש במסגרת היתר הבניה.

המימוש החלקי במסגרת היתר הבניה יחושב בהתאם לפס״ד זעירא[12], לפיו חלקיות המימוש הוא היחס שבין ההשבחה החלקית (ההפרש בין היתר הבניה לבין המצב התכנוני הקודם) לבין ההשבחה המלאה (ההפרש בין התכנית המשביחה לבין המצב הקודם) כדלקמן:

מימוש חלקי בהיתר			
מהות	**זכויות**	**מקדם אקווי׳**	**מ״ר אקווי׳**
עיקרי	156.6	1	156.60
מרתף שמומש בהיתר	28.29	0.4	11.32
סככה	15	0.35	5.25
חצר	167.7	0.25	41.93
שטח אקווי׳ במימוש חלקי			**215.09**

[11] ערר 85092/16 **הועדה המקומית לתכנון ובניה הרצליה נ׳ כרמון מינצר, חברת קרן ק.ר. נדל״ן בע״מ**, מיום 12.02.2020.

[12] בר״ם 6589/15 ו-בר״ם 6596/15 **הועדה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים נ׳ דוד זעירא**, מיום 06/08/2019.

שטח אקווי' מצב קודם כפי שיפורט בהמשך בפרק התחשיב	207.53	A
שטח אקווי' מצב חדש כפי שיפורט בהמשך בפרק התחשיב	223.78	B
מימוש חלקי עפ"י היתר	215.09	C
ההשבחה במימוש מלא= X	16.25	A-B
ההשבחה במימוש חלקי= Y	7.57	C-A
אחוז המימוש החלקי בהיתר	47%	Y/X
יתרת המימוש במכר	**53%**	

<u>סיכום</u>:

לפיכך, במימוש חלקי עפ"י היתר בניה משנת 1999 מומשו 28.29 מ"ר זכויות בניה במרתף, המהווים 46.56% מסך הזכויות מכוח תכנית ממ/1/10004. יתרת זכויות למימוש מלא במכר הנו 53.44% המהווים 8.684 מ"ר אקווי'.

<u>ערכי שווי</u> - שמאי המשיבה טען לשווי מ"ר מבונה של 160 מ"ר, ואילו שמאי המבקשת טען לשווי של 200 ₪ למ"ר מבונה.

להלן ערכי שווי שנקבעו בשומות מכריעות:

שמאי מכריע	גו"ח	כתובת	תאריך	שווי למ"ר מבונה
ארז כהן	6727/69/2	ויצמן 75	04.06.2018	170 ₪
עאטף עאלם	6727/271	קפלינסקי 5	05.07.2014	170 ₪
שלומי יפה	6727/61	ארלוזורוב 14	12.07.2021	140 ₪
דנה שיחור	6727/231	טננבוים 18	16.02.2020	180 ₪
משה נדם	6727/264	רם כהן 20	16.05.2017	200 ₪
אלי כהן	6727/119	מוהליבר 96	17.03.2019	200 ₪
אלי כהן	6727/361	מוהילבר 102	18.02.2021	200 ₪
שאול אושרת	6727/250	אלפרט 17	21.01.2013	202 ₪
שלומי יפה	6727/254	אלפרט 9	27.06.2016	170 ₪

בנוסף, בחנתי את ערכי השווי ביהוד מחוברת "מקרקעין וערכם" למועד 12/1984, אליהן היפנה שמאי המשיבה, למגרשים בשטח של 400-250 מ"ר, בטווח מחירים הנע בין 40,000 $ - 35,000 $.

מניתוח הרף התחתון של ערכי השווי לפי 35,000 $ למגרש בשטח של 250 מ"ר, הכולל 199 מ"ר אקווי'[13], מתקבל שווי מ"ר מבונה אקווי' של 178 ₪ (לפי שע"ח $1=1.0108 ₪).

לאור הנתונים שפורטו לעיל, אני קובעת שווי מ"ר מבונה לפי 180 ₪.

<u>מקדמי שווי</u> - שמאי המבקשת קבע מקדם 0.35 למרתף, ולמחסן 0.4. שמאי המשיבה קבע מקדם 0.4 למרתף ולא הביא בתחשיב ההשבחה שווי זכויות למחסן.

[13] מקדמי שווי: 150 מ"ר עיקרי - 1, 15 מ"ר מחסן - 0.5, 15 מ"ר סככה- 0.35, חצר – 0.25.

בהתחשב במאפייני הסביבה, השימושים המותרים במרתף ובהיקף הבניה, יובא בחשבון מקדם שווי למרתף של 0.4, כפי שקבע שמאי המשיבה. מקדם שווי ראוי למחסן חיצוני למבנה צמוד קרקע הנו 0.5, מקדם שווי לחצר 0.25.

<u>תחשיב ההשבחה ליתרת הזכויות למימוש במכר מלא:</u>

<u>מצב קודם</u>				
	זכויות בניה	שטח בנייה	מקדם אקווי'	סה"כ במ"ר
עיקרי	60%	156.6	1	156.6
מחסן		15	0.5	7.5
סככה		15	0.35	5.25
חצר		152.7	0.25	38.175
סה"כ שטח אקווי' מצב קודם				**207.525**
<u>מצב חדש</u>				
עיקרי	60%	156.6	1	156.6
מרתף בגובה 2.2 מ'		50	0.4	20
סככה		15	0.35	5.25
חצר		167.7	0.25	41.925
סה"כ שטח אקווי' מצב חדש				**223.775**
תוספת שטח לחיוב				16.25
שווי מ"ר מבונה				180 ₪
השבחה מלאה				2,925 ₪
שיעור יתרת זכויות למימוש במכר				**53%**
השבחה במימוש מלא ליתרת הזכויות				**1,563** ₪

14.2. **<u>תכנית ממ/2/10004</u>**

תכנית ממ/2/10004 התירה בניית מרתף בשטח קונטור קומת הכניסה של המבנה העיקרי, לעומת מצב קודם שהתיר בניית מרתף בשטח של 50 מ"ר, ללא שינוי בתכליות המותרות.

<u>מקדמי שווי</u> - שמאי המשיבה הביא בחשבון מקדם שווי להגדלת שטח מרתף בשטח של 28.30 מ"ר[14] לפי מקדם של 0.35, שמאי המבקשת אינו חולק על מקדם זה. בהתחשב ברמת הביקוש למרתפים בסביבת הנכס במועד הקובע, מאפייני הסביבה והחלטות שמאים מכריעים[15] בסוגיה,

[14] (261 מ"ר *30%)- 50 מ"ר

[15]

שמאי מכריע	גו"ח	מקדם שוליות לתוספת שטח למרתף
שושי שרביט שפירא	6694/62	0.8
ארז כהן	6727/69/2	0.8
אלי כהן	6727/361	0.8
אלי כהן	6727/119	0.8
שלומי יפה	6727/61	0.7
ג'רבי נורית	6711/216	0.8
אמנון ניזרי	6684/145	0.85
דנה שיחור	6727/231	0.85

סבורני, כי מקדם שווי ראוי לתוספת שטח המרתף מעבר למרתף גרעיני בשטח של 50 מ״ר, הנו 0.32, המשקף שוליות בשיעור של 0.8 בהתאמה למדרגת ההשבחה הקודמת.

ערכי שווי – הצדדים אינם חלוקים ביחס לערכי השווי שנקבע לפי 670 ₪ למ״ר מבונה.

ערכי שווי שנקבעו בשומות מכריעות כדלקמן:

שמאי מכריע	גו״ח	כתובת	תאריך	שווי למ״ר מבונה
שאול אושרת	6727/250	אלפרט 17	21.01.2013	675 ₪
שלומי יפה	6727/61	ארלוזורוב 14	12.07.2021	540 ₪
עאטף עאלם	6727/271	קפלינסקי 5	05/07/2014	600 ₪
ארז כהן	6727/69/2	ויצמן 75	04.06.2018	644 ₪
משה נדם	6727/264	רם כהן 20	16.05.2017	670 ₪
דנה שיחור	6727/231	טננבוים 18	16.02.2020	675 ₪
אלי כהן	6727/361	מוהילבר 102	18.02.2021	675 ₪
אלי כהן	6727/119	מוהליבר 96	17.03.2019	675 ₪
שלומי יפה	6727/254	אלפרט 9	27.06.2016	675 ₪

לאחר שבחנתי הכרעות שמאים מכריעים בסביבת הנכס, מצאתי את השווי כסביר, לפיכך קבלתי את הסכמת הצדדים לשווי בסך 670 ₪ למ״ר מבונה.

מאחר ואין שינוי במרכיבי השווי במקרקעין ניתן לבחון את ההשבחה עבור תוספת השטח בשיטת הדלתא, כפי שערך שמאי המשיבה.

תחשיב:

תוספת שטח לחיוב 50 מ״ר-(261 מ״ר מגרש X 30%)	28.30 מ״ר
מקדם אקוי׳ למרתף בהתחשב בשוליות (0.8*0.4)	0.32
שווי מ״ר מבונה	670 ₪
ההשבחה	₪6,068

14.3. **<u>תכנית יד/מק/2113</u>**

תכנית יד/מק/2113 התירה הקמת בריכת שחיה לא מקורה באזור מגורים א׳, בקו בנין צדדי – 0.00, בהסכמת שכן גובל או במרחק 3.0 מ׳, קו בנין קידמי ואחורי בהתאם לתכנית הפיתוח שתאשר הועדה המקומית. היתר הבניה יופק עפ״י תכנית פיתוח לכל המגרש כולל העמדת הבריכה במגרש ובאישור הועדה המקומית.

שמאי המבקשת טוען להעדר השבחה בשל שטח המגרש וצורתו ההנדסית שלא מאפשר את הקמת הבריכה. כמו כן טוען, כי הקמת הבריכה אינה כלכלית. מנגד, טוען שמאי המשיבה להשבחה בשיעור של 15% מעבר לשווי החצר בגין האפשרות להקמת בריכת שחייה בשטח של 20 מ״ר וחישב את ההשבחה לפי שווי של 2,100 ₪ מ״ר מבונה. בשומת המבקשת לא הובא בחשבון ערכי שווי למועד הקובע, שכן לטענתו אינה משביחה.

לאור הכרעתי לענין השימוש המיטבי ובהתחשב בשטח התכסית המותר במצב קודם [16], לא מצאתי כל מניעה להקמת בריכת שחיה בשטח 20 מ״ר בתחום קווי הבניין ובהתאם להוראות התכנית. שוויו של נכס מקרקעין משקף את הערך הנכחי של ההנאות העתידיות החוקיות הצפויות להתקבל ממנו ואינו נגזר מטעמים וממגמות עכשוויים. סבורני, כי אף אם במועד הקובע נבנו מספר מועט של בריכות, ההנאה מהקמת בריכת שחיה פרטית בחצר הבית מרחיבה את השימושים מחצר הבית לצמיתות, לפיכך הינה משביחה.

עיון בתצלומי אוויר לאורך השנים מחזק טענה זו, שכן בסמוך למועד הקובע ובשנים לאחר מכן, משתקפת מגמת עלייה ברורה בהקמת בריכות שחייה בבתים פרטיים בכלל וביהוד בפרט, לאור רוח התקופה וטעמי השוק הדינאמיים.

כעולה מהיתרי בניה לבתים צמודי קרקע הכוללים בריכת שחיית שחיה בסביבת הנכס הנדון, מסתמן כי הוועדה המקומית אישרה הקמת בריכות שחייה ששטחן נע בין 50 מ״ר-30 מ״ר, בחריגה מקווי הבניין שקבעה תכנית ממ/865, במגרשים ששטחם נע בין 365 מ״ר-300 מ״ר. כמו כן, עולה כי פרק זמן נדרש להפקת היתרי בניה הכוללים בריכת שחיה סביר, ולא הוצבו דרישות מיוחדות של הועדה המקומית בגין אישור תכנית העמדת בריכת השחייה, לאור ההתניות הכלולות בהוראות התכנית.

ערכי שווי - שמאי המשיבה הציג שווי מ״ר קרקע בהתבסס על 3 נתונים מרשות המיסים. בחנתי את נתוני העסקאות שהוצגו ע״י שמאי המשיבה, כדלקמן:

מס׳ סידורי	תאריך	גו״ח	רחוב	שטח מגרש במ״ר	תמורה בש״ח	מ״ר מבונה אקווי[17]	שווי למ״ר מבונה אקווי׳
1	13.05.1998	6727/194	ויצמן	500	₪ 783,118	455.2	₪ 1,912
2	05.01.1998	6727/27	קרית בליסטוק	417	₪ 625,181		החלקה לא אותרה
3	25.01.1998	6727/334	קפלינסקי	266	₪ 738,256	246.536	₪ 2,536

<u>הערות לטבלה:</u>

עסקה מס׳ 1 - ממוקמת בסמוך למבנה ציבור בחזית אחורית, לפיכך הובא בחשבון מקדם התאמה בשיעור של 10%.

עסקה מס׳ 2 - מיקום החלקה לא אותר ולכן לא יובא בחשבון.

לפיכך, ממוצע שתי העסקאות משקף שווי של כ- 2,200 למ״ר מבונה אקווי׳.

בנוסף בחנתי הכרעות שמאים מכריעים בסביבת הנכס, כמוצג להלן:

[16] 30% בלבד. לאחר המועד הקובע בשנת 1999 במסגרת הבקשה להיתר להקמת מבנה חדש, מבוקשת תכסית של 36% במסגרת הקלה כמותית.

[17] מקדמי שווי: עיקרי – 1, מרתף גרעיני בשטח 50 מ״ר ליח״ד – 0.4, ממ״ד בקומת מרתף – 0.9, מרתף שולי – 0.32 (0.4X0.8), סככה- 0.35, חצר – 0.25.

שמאי מכריע	גו״ח	כתובת	שווי מ״ר מבונה	שווי מ״ר מבונה בש״ח (3.526=1$ ₪)	מקדם שווי לבריכה מעל חצר
ארז כהן	6727/69/2	ויצמן 75	$600	₪ 2,116	0.05
שלומי יפה	6727/254	אלפרט 9	$600	₪ 2,116	0.1
עאטף עאלם	6727/271	קפלינסקי 5	$600	₪ 2,116	0.05
שאול אושרת	6727/250	אלפרט 17	$600	₪ 2,116	0.1
אלי כהן	6727/119	מוהליבר 96	₪ 1,700	₪ 1,700	0.1

לאור הנתונים שפורטו לעיל, על הצד הזהיר יובא בחשבון שווי של 2,116 ₪ למ״ר מבונה, בהתאם לערכי שווי שנקבעו במרבית השומות מכריעות לנכסים בסביבת הנכס הנדון.

מעיון בשומות מכריעות בסביבת הנכס הנדון, עולה כי מקדם שווי לבריכת שחיה מעל לשווי חצר בסביבת הנכס נע בטווח שבין 5% ל-10%. סבורני, כי בהתאם למאפייני הנכס, שטחו צורתו ההנדסית והיקף שטח הבריכה המתאפשר, מקדם השווי הראוי מעבר למקדם חצר, הנו בשיעור של 5%.

<u>תחשיב</u>:

מהות	**שטח**	**מקדם אקווי׳**	**שטח אקווי׳ במ״ר**
בריכה בתחום קווי הבנין	20 מ״ר	0.05	1.0
שווי מ״ר מבונה			₪ 2,116
השבחה			₪ 2,116

15. **<u>השומה</u>**

לאור כל האמור לעיל, הגעתי לכלל דעה כי היטל ההשבחה במקרקעין הנו כדלקמן:

תכנית	מועד קובע	ההשבחה מלאה	היטל השבחה
ממ/10004/1	18.05.1985	₪ 1,563	₪ 782
ממ/10004/2	09.01.1990	₪ 6,068	₪ 3,034
יד/מק/2113	19.11.1997	₪ 2,116	₪ 1,058

על סכום היטל ההשבחה תחול הצמדה כחוק.

ולראיה באתי על החתום,

רמה מאור, שמאית מקרקעין

שמאית מכריעה לפי חוק התו"ב