משה נדם, שמאי מקרקעין
שרון גונן, שמאית מקרקעין
יהב רשף, שמאי מקרקעין

22 יולי 2014
מספרנו: 323-2014

בעניין: **פיין רות ואורי** **המבקש**
השמאי יגאל גרשון

הועדה המקומית לתו"ב פרדס חנה - כרכור **המשיבה**
השמאי בעז ברזילי

שומה מכרעת להיטל השבחה

גוש 10104 חלקה 76 תת חלקה 1
הדקלים 81, פרדס חנה-כרכור

1. מטרת השומה

בהתאם להודעת מזכיר מועצת שמאי המקרקעין מיום 24.4.2014 מוניתי על ידי יו"ר מועצת שמאי המקרקעין, לשמש כשמאי מכריע לעניין היטל השבחה בנכס הנדון בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965, הנדרש בנכס הנדון בגין אישור תכניות בשל מימוש זכויות מלא (מכר).

2. המועדים הקובעים לשומה

1	15.10.1980	15יום ממועד מתן תוקף לתכנית	**209/ש**
2	18.2.1982	15יום ממועד מתן תוקף לתכנית	**298/ש**
3	1.7.1983	15יום ממועד מתן תוקף לתכנית	**156/ש**
4	30.3.1988	15יום ממועד מתן תוקף לתכנית	**383/ש**
5	20.7.1998	15יום ממועד מתן תוקף לתכנית	**הסבה לשטחי שרות**
6	19.12.2000	15יום ממועד מתן תוקף לתכנית	**961/מק/ש ב**
7	19.12.2000	15יום ממועד מתן תוקף לתכנית	**960/מק/ש ו'**
8	11.3.2002	15יום ממועד מתן תוקף לתכנית	**383/מק/ש א**
9	7.5.2002	15יום ממועד מתן תוקף לתכנית	**950/מק/ש א**
10	20.4.2005	15יום ממועד מתן תוקף לתכנית	**1123/ש א**

3. מועד הדיון

הדיון נערך במשרדי בנוכחות הצדדים בתאריך 25.6.2014. הצדדים קיבלו את פרוטוקול הדיון.

4. מסמכים שהוגשו

עיינתי במסמכים אשר הוגשו על ידי הצדדים.

5. <u>מועד הביקור בנכס</u>

הביקור בנכס נערך ביום 24.6.2014 ללא נוכחות הצדדים.

6. <u>פרטי המקרקעין</u>

בגוש	10104
בחלקה	76
תת חלקה	1
שטח הנכס	72 מ״ר בנוי+ הצמדה של מגרש בשטח 1,918 מ״ר.
כתובת	רחוב הדקלים 81, פרדס חנה.
זיהוי הנכס	הנכס זוהה בהתאם לפורטל הגיאוגרפי הלאומי.

7. <u>תאור הנכס והסביבה</u>

סביבת הנכס מאופיינת כשכונת מגורים ותיקה במרכז פרדס חנה המאופיינת במבני מגורים צמודי קרקע. סביבת הנכס כוללת פיתוח עירוני מלא.

רחוב הדקלים מהווה רחוב פנימי אך יחסית ראשי לסביבה.

החלקה שבנדון ממוקמת מעברו המערבי של רחוב הדקלים, שטחה הרשום 5,115 מ״ר ולה צורה צרה ומאורכת, עם חזית לרחוב הדקלים באורך כ-37 מ׳. בעורף החלקה חזית לרחוב הקוממיות. מהחלקה מיועדים שטחים להפקעה לטובת הרחבת הרחובות הקוממיות והדקלים, סה״כ השטחים המיועדים להפקעה כ 283 מ״ר[1], שטח החלקה נטו 4,838 מ״ר.
על החלקה בשלמות בנויים מבנים אשר נרשמו כבית משותף ובו 6 תתי חלקה + שביל גישה משותף, כדלקמן:

תת חלקה	מבנה	שטח בנוי	חלק ברכוש המשותף	מגרש מוצמד
1	**א**	**72.58**	**29.80%**	**1,918.00**
2		58.38	23.67%	475.00
3		25.90	10.61%	158.50
4		25.60	10.61%	166.50
5	ב	39.70	16.33%	227.00
6	ג	22.44	8.98%	1,684.00
7		שביל משותף	0%	486.00
סה״כ			**100.00%**	**5,115.00**

הנכס שבנדון מהווה את תת חלקה 1 כאמור לעיל הממוקם בחלק המזרחי של החלקה, בחזית לרחוב הדקלים. בעת הביקור על הנכס בנוי בית מגורים.

[1] על פי מפת מדידה שהוצגה לי (מצורפת לבקשה להיתר בחלק מהחלקה שבנדון).

8. רישוי

8.1. היתר מספר 1256/73

ניתן ביום 25.9.1973 לאורי פיין עבור תוספת מזווה בשטח 4.48 מ״ר + מקלט בשטח 9.5 מ״ר בקומת קרקע, 4 חדרים, גלריה, שירותים ומרפסת בקומה א׳ בשטח 105.21 מ״ר.

סקר נכסים

ביום 12.8.1997 נערכה מדידה של הנכס על ידי הועדה המקומית ממנה עולה כדלקמן:

שטח בהיתר	213.4 מ״ר
שטח בחריגה מהיתר	14 מ״ר עיקרי + 111 מ״ר סככות

9. מצב משפטי

9.1. רישום

על פי העתק רישום מפנקס הבתים המשותפים (נסח טאבו), אשר הופק באמצעות האינטרנט עולה כי הזכויות בנכס רשומות כדלקמן:

גוש	10104
חלקה	76
תת חלקה	1
שטח	72.58 מ״ר
תאור	דירה
קומה	קרקע
מבנה	א׳
החלק ברכוש המשותף	73/245
הצמדה	1,918 מ״ר
בעלויות	פיין אורי (1/2) פיין רות (1/2)
משכנתאות	לטובת ג.נ.דר לבניין ומסחר בע״מ.
הערת אזהרה	לטובת ג.נ.דר לבניין ומסחר בע״מ.

9.2. <u>תשריט ותקנון הבית המשותף</u>

בהתאם לתשריט נרשמה חלוקת הזכויות כדלקמן:

תת חלקה	מבנה	שטח בנוי	חלק ברכוש המשותף	מגרש מוצמד
1	**א**	**72.58**	**29.80%**	**1,918.00**
2		58.38	23.67%	475.00
3		25.90	10.61%	158.50
4		25.60	10.61%	166.50
5	ב	39.70	16.33%	227.00
6	ג	22.44	8.98%	1,684.00
7		שביל משותף	0%	486.00
סה"כ			**100.00%**	**5,115.00**

בהתאם לתוספת לתקנון הבית המשותף מיום 20.5.1963 הוסכם כי כל בעל דירה יהיה רשאי לבנות על השטח הצמוד לדירתו בתנאי כי הבנייה לא תפגע בדירה אחרת או בזכויות של דייר אחר ברכוש המשותף וכי יקבל את כל הרישיונות הדרושים לבנייה זו. כל בעל דירה הסכים מראש לכל פעולה כזו מצד כל בעל דירה אחרת והוא נותן מראש את הסכמתו לתיקון צו הרישום.

9.3. <u>שינוי להסכם מכר</u>[2]

ביום 14.11.2013 נחתם שינוי להסכם מכר מיום 9.11.2012 לפיו לאור קיומו של תנאי מתלה בהסכם המקורי ולאור אי אישור תכנית הבינוי נוצר שינוי בתנאי ההסכם המחייב שינוי התמורה. סכום התמורה ישונה מ 4.4 מליון ₪ ל- 3.810 מליון ₪.

10. <u>המצב התכנוני</u>

10.1. **<u>תכנית ג/29</u>**

פורסמה למתן תוקף בע"ר 1064 מיום 19.12.1940

החלקה בשלמות מסווגת באזור מעון א'.

על פי סעיף 7 לתקנון התכנית נקבע כי שיעור הבנייה לכל חלקה בתחום התכנית לא יעלה על 20% (15% למגורים ו-5% מבנה עזר).

[2] ההסכם המקורי לא הוצג לי.

10.2. **<u>תכנית ג/217</u>**

פורסמה למתן תוקף ביום 8.10.1951

התכנית מסווגת את החלקה בשלמות לאזור מגורים ולדרכים[3]:

245 מ״ר - דרך (הרחבת רחוב הקוממיות)

38 מ״ר - דרך (הרחבת רחוב הדקלים)

<u>4,830 מ״ר</u> - מגורים

5,113 מ״ר

10.3. **<u>תכנית ש/1</u>**

פורסמה למתן תוקף בי.פ. 1324 מיום 22.12.1966

התכנית הינה תכנית מתאר המסווגת את החלקה ביעוד מגורים ב׳.

לפי סעיף 3 לא תותר כל בנייה בשטחים שלגבם טרם אושרה תכנית ערים מפורטת.

לפי פרק ה׳ שטח הבנייה המותר בתכנית זו יהיה לפי תכנית 29 (שהיתה בתוקף עד כה) והתיקונים לה. תכנית מפורטת אשר תאושר כחוק יכולה לקבוע תנאים אחרים כדלקמן:

שטח מגרש מינימלי - 1,000 מ״ר

חזית מינימלית - 16 מ׳ או כפי שקיים

אחוזי בנייה - 25% לקומה X 2 קומות = 50%

מספר יחידות - 4

קווי בניין - לרחוב הדקלים - 10 מ׳, לצד - 4 מ׳, לאחור - 6 מ׳.

10.4. **<u>תכנית ש/209</u>**

פורסמה למתן תוקף בי.פ. 2661 מיום 30.9.1980

התכנית קובעת כי זכויות הבנייה באזור מגורים ב׳ יהיה 60% ברוטו והם יכללו את כל שטחי הבניין, <u>למעט</u>:

- השטח בקומת עמודים מפולשת.
- חנייה או מוסך מקורה.
- מקלט.
- שימושים משותפים (חדרי הסקה, חדר קרור).
- מרפסת גג בבתים מדורגים.
- מחסן כלי גינה בשטח 6 מ״ר (בבנינים מעל 3 יח״ד).

[3] על פי מפת מדידה המצורפת לתכנית הבקשה להיתר על החלקה. סיכום השטחים דלעיל 5,113 מ"ר אינו תואם לשטח החלקה הרשום שהינו 5,115 מ"ר.

- מחסנים דירתיים נפרדים בשטח של עד 6 מ״ר לדירה ובשיעור של עד 2% משטח המגרש.
- מבנה עזר בגבול המגרש בשיעור 5% משטח המגרש (בבנינים מעל 3 יח״ד).

10.5. **<u>תכנית ש/298</u>**

פורסמה למתן תוקף בי.פ. 2889 מיום 3.2.1983

התכנית מתירה לבנות על מגרש מגורים, ששטחו לא פחות מ-1,000 מ״ר, 2 מבנים נפרדים במרחק של 8 מ׳ זה מזה.

10.6. **<u>תכנית ש/156</u>**

פורסמה למתן תוקף בי.פ. 2935 מיום 16.6.1983

התכנית קובעת כי בנייה על מגרשי בנייה בתחום התכנית בכפוף למפת מדידה כשרה לרישום.

10.7. **<u>תכנית ש/383</u>**

פורסמה למתן תוקף בי.פ. 3543 מיום 15.3.1988

התכנית מתירה בריכות שחיה בשטח של עד 100 מ״ר על מגרשים בשטח מינימלי של 700 מ״ר ובתנאים והדרישות המפורטות בתקנון.

10.8. **<u>החלטת ועדה לשטחי שרות</u>**

ביום 20.7.1998 החליטה הועדה המקומית לאשר תכנית הסבה לש/209 ולקבוע את שטחי השרות באזור מגורים ב׳ לשיעור 25% מהשטח העיקרי (שהינו 60%) עבור השימושים הבאים:

- קומת עמודים מפולשת.
- מחסן לדיירי הבית.
- 7.5 מ״ר ממ״ד ליח״ד.
- 5% מבני עזר.

10.9. **<u>תכנית ש/מק/961 ב׳</u>**

פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4339 מיום 4.12.2000

התכנית מאפשרת להקטין את המרחק בין שני מבנים מ 8 מ׳ ל 6 מ׳.

10.10. **<u>תכנית ש/מק/960 ו'</u>**

פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4339 מיום 4.12.2000

התכנית מתירה הקטנת גודל מגרש או גודל מגרש למספר יחידות שנקבע בתכנית המתאר ו/או בתכנית מפורטת אחרת ב-5%, ללא תוספת זכויות בנייה וללא שינוי במספר המבנים המותר.

10.11. **<u>תכנית ש/מק383 א'</u>**

פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5056 מיום 24.2.2002

התכנית מתירה הקמת בריכת שחייה בשטח 25 מ"ר לכל יח"ד בחלקה.

10.12. **<u>תכנית ש/מק/950 א'</u>**

פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5068 מיום 23.4.2002

התכנית מחייבת בניית מחסן דירתי בשטח 6 מ"ר לכל יח"ד ובגובה 2.2 מ'. ניתן לבנות בצמוד לדירה.

10.13. **<u>תכנית ש/1123 א'</u>**

פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5388 מיום 5.4.2005

התכנית מסווגת את הנכס באזור מגורים ב' ודרכים קיימות ועל פיה נקבעו ההוראות הבאות:

1. התכנית הינה מפורטת עבור הנכס הנדון (חל עליו חלק ב' להוראותיה).
2. צפיפות - 4 יח"ד לדונם. מחצית יח"ד תעוגל כלפי מעלה.
3. גודל מגרש מינימלי לצרכי חלוקה הינו 500 מ"ר והצפיפות תיקבע כדלקמן.
4. שטחי שרות - במקום בו לא נקבעו שטחי שרות תותר חניה מקורה בשטח 15 מ"ר ליח"ד, ממ"ד לפי התקן, מחסן דירתי בשטח 8 מ"ר, בליטות ושונות עד 15 מ"ר.
5. שטח המחסנים ומיקומם לפי תגנית ש/מ/950 א'
6. בין יתר התנאים להיתר בנייה - הכנת תכנית בינוי, אישור תשריט חלוקה תואם תב"ע, אישור הועדה לתשריט הפקעות

11. <u>עקרונות גורמים ושיקולים</u>

חוות דעתי זו נערכה, בין היתר, בכפוף לעקרונות הגורמים והשיקולים הבאים:

11.1. הסביבה מהווה את המרכז הותיק של הישוב פרדס חנה המאופיין בבתים צמודי קרקע ישנים לצד חדשים והיא כוללת פיתוח עירוני מלא.

11.2. רחוב הדקלים מהווה עורק תנועה ראשי בסביבה ורחוב הקוממיות הינו פנימי וללא מוצא.

11.3. חלקה 76 בגוש 10104 בשטח 5,115 מ״ר בשלמות והיא פונה בחזית מזרחית לרחוב הדקלים ובחזית מערבית לרחוב הקוממיות. משטח החלקה בשלמות מיועדים שטחים להפקעה לטובת הרחבת הרחובות לעיל. בהתאם למסמכי הבית המשותף על החלקה בשלמות שלושה מבנים הכוללים 6 תתי חלקות + שביל גישה משותף.

11.4. הנכס מהווה מבנה מגורים בשטח רשום של 73 מ״ר (הכולל תוספת בנייה בהיתר) לו הוצמד מגרש בשטח 1,918 מ״ר בחלק המזרחי של החלקה, עם חזית לרחוב הדקלים, הרשום כתת חלקה 1.

11.5. חוות הדעת מושתתת על הנחיות בית המשפט העליון (פס״ד ציון פמיני נ׳ הועדה המקומית לתו״ב ירושלים).

11.6. הובאו בחשבון נתוני הנכס, התכנון וערכי הקרקע, למועדים הקובעים לשומה.

11.7. חוות דעתי זו נערכה להשבחה בגין אישור תכניות בשל מימוש זכויות מלא (מכר).

12. <u>עיקרי טענות הצדדים</u>

קיימת הסכמה בין הצדדים כי אין השבחה בגין יתר התכניות אשר חלות המקרקעין למעט המפורטות להלן:

12.1. <u>תכנית ש/209 – משנת 1980</u>

<u>שמאי המשיבה</u>	<u>שמאי המבקש</u>
מהות ההשבחה תוספת 10% עיקרי, בדחייה עד הכנת תכנית מפורטת. במצב קודם - 50% במצב חדש - 60% דחייה – 16%	**אין השבחה**. בשני מצבי התכנון קיימות זכויות בנייה זמינות מתכנית 29 בשיעור 15% + 5% מבנה עזר. התוספת מתייחסת לזכויות הבנייה שאינן זמינות. משכך אין השבחה.
ערכי קרקע 0.16 ₪/מ״ר מבונה לפי מקרקעין וערכם מחודש מרץ 1980.	
תחשיב ההשבחה	

מצב קודם				
עיקרי	50%	959.00	1.00	959.00
מבנה עזר	5%	95.90	0.35	33.57
חצר		1,390.55	0.25	347.64
סה״כ				**1,340.20**
שווי מ״ר מבונה				₪ 0.16
סה״כ				₪ **214**
מצב חדש				
עיקרי	60%	1,150.80	1.00	1,150.80
מבנה עזר	5%	95.90	0.35	33.57
חצר		1,294.65	0.25	323.66
סה״כ				**1,508.03**
שווי מ״ר מבונה				₪ 0.16
סה״כ				₪ **241**
ההשבחה				₪ 27.00
זמינות			16%	₪ -4.32
ההשבחה				₪ **22.68**

12.2. **<u>תכנית ש/298 – משנת 1983</u>**

<u>שמאי המשיבה</u>	**<u>שמאי המבקש</u>**
מהות ההשבחה התכנית מאפשרת בניית שני מבנים נפרדים במרחק של 8 מ׳ זה מזה. ההשבחה במגרשים גדולים בשיעור 5% משווי המגרש. בהתחשב בהכרעת ש.רוזנברג שקבע 6%.	**אין השבחה**. בחלקה שבנדון בנויים בפועל 4 מבנים מגורים נפרדים ולכן אין בהוראות התכנית שיפור ביחס למצב הקיים.
ערכי קרקע - שווי המגרש $34,500	

שווי המגרש	$ 34,500
שיעור ההשבחה	5%
ההשבחה	$ 1,725
שער הדולר	0.0371
ההשבחה	₪ **64.00**

12.3. **<u>תכנית ש/מק/960 ו׳ – משנת 2000</u>**

<u>שמאי המשיבה</u>	**<u>שמאי המבקש</u>**
מהות ההשבחה התכנית מקטינה גודל מגרש מינימלי ב5% באופן שמאפשר תוספת יח״ד בנכס ששטחו 1,918 מ״ר: מצב קודם <u>7 יח״ד</u>: 1,918 X4/1000 מ״ר = 7.67 מצב חדש <u>8 יח״ד</u>: 1,918 X 4/950 מ״ר = 8.07 דחייה - עד הכנת תכנית מפורטת הופחת 16%. בינוי – בגין הבינוי הופחת 15%	**אין השבחה.** שטח המגרש נגזר מהשטח המוצמד, קרי 1,918 מ״ר + החלק היחסי בשביל המשותף = 2,058 מ״ר. משכך בשני מצבי התכנון ניתן לבנות 8 יח״ד: מצב קודם <u>8 יח״ד</u>: 2,058 X4/1000 מ״ר מצב חדש <u>8 יח״ד</u>: 2,058 X 4/950 מ״ר
ערכי קרקע - 950 ₪/מ״ר מבונה	

שטח אקו׳ קודם			1,508.03
שווי מ״ר אקו			₪ 950
שווי קודם			₪ **1,432,626**
שטח אקו׳ ליח״ד הקיימות	1,320.00	1.00	1,320.00
תוספת יח״ד	189.00	1.20	226.80
שטח אקו׳ חדש			1,546.80
שווי מ״ר אקו			₪ 949
שווי חדש			₪ **1,468,442**
ההשבחה			₪ **35,816**
זמינות		16%	₪ -5,731
בינוי		15%	₪ -5,372
סה״כ			₪ **24,713**

12.4. **<u>תכנית ש/1123 א' – משנת 2005</u>**

<table>
<tr><th><u>שמאי המשיבה</u></th><th><u>שמאי המבקש</u></th></tr>
<tr><td>מהות ההשבחה
יצירת זמינות של מלוא זכויות הבנייה.</td><td>מאחר וגם במצב חדש הותנו תנאים למתן היתרי בנייה אשר דומים במישכם לזמן הכנת תכנית מפורטת במצב קודם (תשריט חלוקה, תצ"ר, תכנית בינוי), ההשבחה מתמצה בתוספת 55 מ"ר אקו'.
ניתנה הפחתה בשווי לבינוי טורי וזמינות 10%.</td></tr>
<tr><td>ערכי קרקע
1,800 ₪/מ"ר מבונה אקו'.
מבוסס על ניתוח עסקאות בסביבה.</td><td>1,300 ₪ למ"ר מבונה אקו'.</td></tr>
<tr><td>תחשיב ההשבחה
<table>
<tr><td>שטח המגרש</td><td>1918</td><td></td><td></td></tr>
<tr><td></td><td><u>שטח אקו</u></td><td><u>מקדם</u></td><td><u>סה"כ</u></td></tr>
<tr><td>עיקרי</td><td>1,150.80</td><td>0.95</td><td>1,093.26</td></tr>
<tr><td>מבנה עזר (*)</td><td>95.90</td><td>0.35</td><td>-</td></tr>
<tr><td>חצר</td><td>1,294.65</td><td>0.25</td><td><u>323.66</u></td></tr>
<tr><td>סה"כ</td><td></td><td></td><td>1,416.92</td></tr>
<tr><td>שווי מ"ר מבונה</td><td></td><td></td><td>₪ 1,800</td></tr>
<tr><td>שווי במצבו</td><td></td><td></td><td>₪ 2,550,461</td></tr>
<tr><td>זמינות</td><td></td><td></td><td>16%</td></tr>
<tr><td>ההשבחה</td><td></td><td></td><td>₪ 408,074</td></tr>
</table>
(*) העדר החישוב במקור.</td><td>
<table>
<tr><td></td><td colspan="4">מצב קודם</td></tr>
<tr><td>עיקרי מוקנה</td><td>20%</td><td>411.60</td><td>1.00</td><td>411.60</td></tr>
<tr><td>עיקרי לא זמין</td><td>40%</td><td>823.20</td><td>0.69</td><td>570.48</td></tr>
<tr><td>מבנה עזר</td><td>5%</td><td>102.90</td><td>0.30</td><td>30.87</td></tr>
<tr><td>חצר</td><td></td><td>1,337.00</td><td>0.25</td><td>334.25</td></tr>
<tr><td>סה"כ</td><td></td><td></td><td></td><td>1,347.20</td></tr>
<tr><td>שווי מ"ר מבונה</td><td></td><td></td><td></td><td>₪ 1,300</td></tr>
<tr><td>סה"כ</td><td></td><td></td><td></td><td>₪ 1,751,357</td></tr>
<tr><td colspan="5">מצב חדש</td></tr>
<tr><td>עיקרי</td><td>60%</td><td>1,234.80</td><td>0.90</td><td>1,111.32</td></tr>
<tr><td>מבנה עזר</td><td>5%</td><td>102.90</td><td>0.30</td><td>30.87</td></tr>
<tr><td>חצר</td><td></td><td>1,337.00</td><td>0.25</td><td>334.25</td></tr>
<tr><td>סה"כ</td><td></td><td></td><td></td><td>1,476.44</td></tr>
<tr><td>דחייה להכנת תשריט חלוקה</td><td></td><td></td><td></td><td>0.95</td></tr>
<tr><td>שווי מ"ר מבונה</td><td></td><td></td><td></td><td>₪ 1,300</td></tr>
<tr><td>סה"כ</td><td></td><td></td><td></td><td>₪ 1,823,403</td></tr>
<tr><td>ההשבחה</td><td></td><td></td><td></td><td>₪ 72,047</td></tr>
</table>
</td></tr>
</table>

13. <u>הכרעה - כללי</u>

ההשבחה בנכס נבחנת כתוצאה מאישור תכניות בשל מימוש זכויות מלא (מכר).

<u>שטח המגרש לחישוב זכויות הבנייה</u>

הנכס הנדון מהווה את תת חלקה 1 בבית המשותף, אשר נרשם על חלקה 76 בגוש 10104. שטח החלקה בשלמות 5,115 מ״ר (לפני הפקעות) ועליה שלושה מבנים, כאשר לתת החלקה שבנדון מיוחס מבנה א׳ בשטח של כ-73 מ״ר רשום + הצמדה של מגרש בשטח 1,918 מ״ר.
שמאי המשיבה ערך תחשיביו למגרש בשטח 1,918 מ״ר בהתאם לשטח ההצמדה בלבד ואילו שמאי המבקש טוען כי יש לייחס לנכס הנדון גם חלק מהשביל המשותף, אשר נרשם כרכוש משותף, באופן שהשטח לצורך חישוב אחוזי הבנייה הינו 2,058 מ״ר.
אני מקבל באופן עקרוני את טענת שמאי המבקש כי ראוי להביא בחשבון שטחים נוספים מעבר לשטח ההצמדה שהינה למעשה קניינית, כך שלו היינו נצמדים לגישת שמאי המשיבה הרי שההשבחה בחלקה בשלמות היתה מחושבת לחלקה ששטחה 4,629 מ״ר בלבד (כמפורט להלן). למרות האמור לעיל, מהבחינה תכנונית, זכויות הבנייה מוקנות לחלקה בשלמות:

שטח החלקה הרשום - 5,115 מ״ר

הפקעה לטובת דרכים[4] - <u>283 מ״ר</u> (בהתאם למפת מדידה שהוצגה לי)

שטח נטו לחישוב זכויות - 4,832 מ״ר

חלקו היחסי של הנכס בזכויות הבנייה המוקנות לחלקה בשלמות מהווה 41.43%, כדלקמן:

חצר	שטח מגרש מוצמד	חלק יחסי
א	**1,918.00**	**41.43%**
ב	167.00	3.61%
ג	475.00	10.26%
ד	75.00	1.62%
ה	83.00	1.79%
ו	227.00	4.90%
ז	1,684.00	36.38%
סה״כ חצרות	**4,629.00**	**100.00%**
שביל גישה	486.00	
שטח החלקה בשלמות	**5,115.00**	

כלומר, אף שההשבחה בחוות דעתי מוערכת לחלקה בשלמות ומיוחסת באופן חלקי לנכס הנדון (41.43%), הרי שלמעשה ניתן לומר כי הכרעה זו נגזרת ממגרש בנייה ששטחו 2,002 מ״ר (4,832 מ״ר נטו X 41.43%), וזאת בניגוד לעמדות הצדדים (1,918 מ״ר בשומה המשיבה, 2,058 מ״ר בשומת המבקש).

[4] ההפקעות מתכנית ש/217 משנת 1951

ראוי להדגיש כי את זכויות הבנייה המיוחסות לנכס הנדון ניתן לבנות רק בשטח המוצמד לתת חלקה 1, קרי על מגרש 'א' (1,918 מ"ר - הפקעה לרחוב הדקלים 38 מ"ר[5] = 1,880 מ"ר). בכל המועדים הקובעים לשומה על הנכס בנוי מבנה מגורים חד משפחתי ישן אשר השימוש המיטבי הינו בהריסתו.

14. <u>הכרעה לתכנית ש/209</u>

<u>מהות ההשבחה</u>

במצב קודם חלות על הנכס הוראות תכניות ש/29 ו-ש/217 המאפשרות בנייה בשיעור 15% (724.8 מ"ר) + 5% מבנה עזר (241.6 מ"ר). בנוסף, על פי הוראותיה של תכנית ש/1 ניתן במסגרת הכנת תכנית מפורטת להתיר בנייה של 4 יח"ד לדונם בשיעור 50% (2,416 מ"ר) + 5% מבנה עזר+ שטחי שרות נוספים (מקלטים, חניות וכדומה).

במצב חדש התכנית קובעת כי באזור מגורים ב' תותר בנייה בשיעור 60% (2,899.2 מ"ר) + 5% למבנה עזר + שטחי שרות כמפורט בתקנון התכנית.

להלן סיכום זכויות הבנייה בשני מצבי התכנון בחלקה בשלמות:

	מצב קודם	**מצב חדש**
שטח החלקה בשלמות	5,115	5,115
הפקעות	283	283
שטח נטו	**4,832**	**4,832**
מספר יח"ד	19.33	19.33
מספר יח"ד במעוגל	19.00	19.00
	<u>שטח</u>	**<u>שטח</u>**
שטח עיקרי זמין	724.80	724.80
שטח עיקרי- **<u>כפוף להשלמה תכנונית</u>**	1,691.20	2,174.40
סה"כ	2,416.00	2,899.20
שטח שרות - זמין	114.00	114.00
מבנה עזר - זמין	241.60	241.60

<u>דחייה</u>

בשני מצבי התכנון ניצול זכויות בנייה שמעבר ל-15% עיקרי + 5% מבנה עזר, כפוף לאישור תכנית מפורטת ולכן מושפעות מדחייה לניצולן. במקרה דומה שהתקיים בקרית אתא, בו נקבע כי נדרש להכין תכנית מפורטת לצורך ניצול הזכויות, קבע בית המשפט המחוזי[6], בין היתר, כי הצפייה להכנת תכנית מפורטת היא כ- 3 שנים ועל כן יש להפחית משווי המקרקעין כ- 16% המשקף דחייה לתקופה זו בשיעור היוון 6%. משכך בחרתי לאמץ עקרונות אלה, כפי שגם סבור שמאי המשיבה.

[5] על פי מפת מדידה כחלק מתכנית הגשה שהוצגה לי.

[6] עמנ 13022-12-08 הרשקו נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה קרית אתא.

ערכי קרקע

שמאי המשיבה קבע שווי למ״ר מבונה אקו׳ לסך 0.16 ₪.

בשל הקושי לאתר עסקאות בסמוך למועד הקובע לשומה (1980) ביססתי את ערכיי על פרסומי מקרקעין וערכם מחודש דצמבר 1980 לפיהם מגרש בשטח 500 מ״ר בבנימינה בגבולות 120-150 שקל/מ״ר = 0.12 ₪. מניתוח שערכתי לשווי זה מתקבל כדלקמן:

מחיר למ״ר מגרש	₪ 0.12
מיקום	0.90
מחיר למ״ר מגרש	₪ 0.11
שטח החלקה נטו	4,832
שווי החלקה זמינה	₪ 522
שטח אקו׳	3,520
שווי למ״ר אקו׳	**₪ 0.148**

משכך, אני סבור כי שווי מ״ר מבונה אקו׳ בסביבה כ- 0.15 ₪. יובאו בחשבון התאמות מתחייבות לנכס הנדון מבחינת הבינוי (טורי) והמיקום.

תחשיב ההשבחה

	מצב קודם			מצב חדש		
שטח החלקה בשלמות	5,115			5,115		
הפקעות	283			283		
שטח נטו	**4,832**			**4,832**		
צפיפות	19.33			19.33		
במעוגל	19.00			19.00		
	שטח	**מקדם**	**שטח אקו׳**	**שטח**	**מקדם**	**שטח אקו׳**
זכויות בנייה זמינות	724.80	1.00	724.80	724.80	1.00	724.80
זכויות בנייה- **השלמה תכנונית**	1,691.20	0.84	1,420.61	2,174.40	0.84	1,826.50
מחסנים - זמין	114.00	0.80	91.20	114.00	0.80	91.20
מבנה עזר - זמין	241.60	0.50	120.80	241.60	0.50	120.80
יתרת חצר	3,268.40	0.25	817.10	3,026.80	0.25	756.70
סה״כ			3,174.51			3,520.00
שווי מ״ר מבונה זמין			₪ 0.15			₪ 0.15
שווי המגרש כזמין			**₪ 476.18**			**₪ 528.00**
בינוי טורי			0.95			0.95
חזית לכביש ראשי			0.95			0.95
סה״כ			**₪ 429.75**			**₪ 476.52**

ההשבחה לחלקה בשלמות	**46.77**
ההשבחה המיוחסת לנכס הנדון	41.43%
ההשבחה לנכס הנדון	₪ 19.38

משה נדם בע״מ
רחוב הנגר 6 (בניין AVT), הוד השרון 45241
טלפון: 09-7400933 פקס: 09-7400536 moshe@nadam.co.il

15. <u>הכרעה לתכנית ש/298</u>

התכנית מתירה לבנות על מגרש ששטחו לא פחות מ-1,000 מ״ר, 2 מבנים נפרדים במרחק של 8 מ׳ זה מזה. על החלקה בשלמות בנויים בפועל 3 מבנים נפרדים (מבנה א׳ על הנכס הנדון, מבנה ב׳ במרכז ומבנה ג׳ בחלק המערבי של החלקה).
אני סבור כי תכנית ש/217 אינה מחלקת את המגרש ל-3 מגרשי בנייה נפרדים ולראיה תכנית הבקשה להיתר בנייה בחלקה משנת 2001, כוללת מפת מדידה על פיה שטח החלקה לאחר הפקעות מהווה את מגרש 76/2 ושטחו 4,830 מ״ר, ללא חלוקה למגרשי בנייה, כאשר הבנייה המבוקשת גם היא על מגרש זה 76/2 בהתאם לנתוני האתר העירוני.
לאור האמור לעיל אני סבור כי במקרקעין שבנדון, שהינו מגרש בנייה בשטח 4,830 מ״ר ועליו בפועל 3 מבני מגורים נפרדים, התכנית לא הביאה להשבחה.

16. <u>הכרעה לתכנית ש/156</u>

התכנית קובעת כי בנייה על מגרשי בנייה בתחום התכנית בכפוף למפת מדידה כשרה לרישום וקיימת הסכמה בין הצדדים כי אין השבחה בגין תכנית זו. אני מצטרף להסכמה זו.

17. <u>הכרעה לתכנית ש/383</u>

התכנית מאפשרת בניית בריכות שחייה פרטיות על מגרשים ששטחם לפחות 700 מ״ר. קיימת הסכמה בין הצדדים כי באזור מגורים ב׳, ולאור יתרת שטח החצר, אין השבחה בגין תכנית זו.
כאמור לעיל אני סבור כי לחלקה בשלמות אשר שטחה נטו 4,832 מ״ר מיוחסות זכויות ל-19 יח״ד, קרי 254 מ״ר ליח״ד, אך בשל הבינוי הטורי והצורך בהכשרת דרך גישה לכלי רכב, יתרת החצר בפועל תהא קטנה מהאמור לעיל. משכך אני סבור כי בנכס הנדון אין השבחה בגין אישור התכנית ובכך מצטרף להסכמת הצדדים.

18. <u>הכרעה לתכנית הסבה לשטחי שרות ש/209</u>

במסגרת החלטת הועדה נקבעו שטחי השרות המותרים וקיימת הסכמה בין הצדדים כי אין השבחה בגין החלטה זו. מבדיקתי עולה כי התכנית קבעה את שטחי השרות לשיעור 25% מהשטח העיקרי (שהינו 60%) עבור השימושים הבאים:
קומת עמודים מפולשת , מחסן לדיירי הבית, 7.5 מ״ר ממ״ד ליח״ד ו 5% מבני עזר.
מבדיקתי עולה כי שטחים אלה הותרו גם במצב הקודם בהתאם להוראות התכניות החלות במקום ולכן אני בדעה כי אין השבחה בגינה.

משה נדם בע״מ
רחוב הנגר 6 (בניין AVT), הוד השרון 45241
טלפון: 09-7400933 פקס: 09-7400536 moshe@nadam.co.il

19. <u>הכרעה לתכנית ש/מק/961 ב'</u>

התכנית מאפשרת להקטין את המרחק בין שני מבנים מ 8 מ' ל 6 מ'. קיימת הסכמה בין הצדדים כי אין השבחה בגין תכנית זו. בהתאם לאמור בסעיף 15 לעיל לעניין ההשבחה מתכנית ש/298, אני סבור כי לא חלה השבחה גם בגין אישורה של תכנית זו בנכס הנדון.

20. <u>הכרעה לתכנית ש/מק/960 ו'</u>

התכנית מתירה הקטנת גודל מגרש או גודל מגרש למספר יחידות שנקבע בתכנית המתאר ו/או בתכנית מפורטת אחרת ב-5%, ללא תוספת זכויות בנייה וללא שינוי במספר המבנים המותר. שמאי המשיבה סבור כי הוראות התכנית מאפשרות בנכס הנדון תוספת יח"ד אחת (8 יח"ד במקום 7 יח"ד).

בניגוד לדעת שמאי המשיבה, וכפי שקבעה ועדת הערר במקרה דומה ברמת גן[7], הרי שלמעשה התכנית לא שינתה את חישוב הצפיפות בנכס אלא רק גודלו של המגרש המינימלי ל- 950 מ"ר במקום 1,000 מ"ר הקבוע בתכנית. מאחר ושטח הנכס הנדון ממילא עולה על 950 מ"ר הרי שהוראותיה לא מהוות שינוי לאפשרויות הניצול במקרקעין.

משכך, לדעתי הצפיפות נותרה בשני מצבי התכנון 4 יח"ד לדונם ואת צפיפות זו ניתן לממש על מגרש שגדולו המינימלי הינו 950 מ"ר. פרשנות זו עולה בקנה אחד גם עם הוראות תכנית ש/1123 א' להלן, אשר קבעה במפורש את הצפיפות ל- 4 יח"ד לדונם וקבעה כי מגרש מינימלי לצרכי חלוקה הינו 500 מ"ר.

לאור האמור לעיל לא נוצרה השבחה בנכס הנדון בגין אישור התכנית.

21. <u>הכרעה לתכנית ש/מק/383 א'</u>

התכנית מאפשרת בניית בריכת שחייה בשטח 25 מ"ר לכל יח"ד.

קיימת הסכמה בין הצדדים כי אין השבחה בגין אישורה. אני סבור, בהתאם לעקרונות המוזכרים בסעיף 17 לעיל לעניין ההשבחה מתכנית ש/383, כי אין השבחה גם בגין אישור תכנית זו.

22. <u>הכרעה לתכנית ש/מק/950 א'</u>

התכנית מחייבת בניית מחסן דירתי בשטח 6 מ"ר לכל יח"ד ובגובה 2.2 מ'. הצדדים מסכימים כי אין השבחה בגין אישורה. אני סבור כי הזכות לבניית מחסן בשטח 6 מ"ר קיימת גם במצב הקודם. אין השבחה בגין אישור התכנית.

[7] לעניין תכנית רג/מק/340 ג/6 ולעניין תכנית רג/מק/340/ג/38 אשר באה בעקבות החלטת ועדת הערר.

23. <u>הכרעה לתכנית ש/1123 א'</u>

<u>מהות ההשבחה</u>

קיימת הסכמה בין הצדדים כי התכנית יוצרת זמינות לזכויות הבנייה, אשר הוקנו בתכנית ש/209 ויתר התכניות החלות על המקרקעין, בכפוף להכנת תכנית בינוי, אישור תשריט מדידה ויתר תנאי התכנית. הצדדים חלוקים לעניין היקף הזכויות לגביהם נוצרה זמינות.

אני סבור כי במצב קודם קיימות זכויות בנייה זמינות בשיעור 15% + 5% למבנה עזר, כאשר יתרת זכויות הבנייה בשיעור 45% כפופות להשלמה תכנונית. משכך, במצב קודם, זכויות הבנייה הכפופות להשלמה תכנונית הוערכו במקדם 0.84, כמוסבר במדרגת ההשבחה לתכנית ש/209.

במצב חדש, התכנית יצרה זמינות לזכויות הבנייה ודעתי כי אין מקום לביצוע דחייה לניצול הזכויות וכי תכנית הבינוי הנדרשת מהווה חלק מהליך הרישוי הרגיל.

<u>ממ"דים</u>

במועד הקובע ניתן לבנות ממ"ד בשטח 7.5 מ"ר ליח"ד. שטחי ממ"ד פטורים מהיטל השבחה רק באת מימוש בהיתר בנייה. מאחר והמימוש הנוכחי הינו מלא (מכר) הרי שהבאתי בחשבון את שטחי הממ"ד בשני מצבי התכנון, אך מאחר ואין שינוי במספר יח"ד, הרי שתרומתם לשווי זהה בשני מצבי התכנון ומשכך מתקזזת.

<u>ערכי קרקע</u>

קיימת מחלוקת בין הצדדים לעניין ערכי הקרקע, שמאי המבקש קובע 1,800 ₪/מ"ר מבונה אקו' ואילו שמאי המבקש לסך 1,300 ₪. לצורך ביסוס ערכי הקרקע עמדו לפני הנתונים הבאים:

א. תוצאות מכרזי ממ"י אשר נערכו בתחילת שנת 2004:

תאריך	14.1.2004							
מגרש	147	148	150	169	180	181	182	183
שטח	694	698	508	718	736	794	843	861
מספר יח"ד	1	1	1	2	2	2	2	2
שטח אקו'	404.54	406.85	279.34	418.40	428.79	462.29	490.58	500.98
מחיר	₪ 180,000	₪ 160,000	₪ 126,101	₪ 208,800	₪ 235,000	₪ 233,100	₪ 247,000	₪ 254,000
פיתוח	₪ 223,866	₪ 225,146	₪ 164,346	₪ 230,906	₪ 237,306	₪ 255,866	₪ 271,546	₪ 277,306
מחיר ללא מע"מ	**₪ 403,866**	**₪ 385,146**	**₪ 290,447**	**₪ 439,706**	**₪ 472,306**	**₪ 488,966**	**₪ 518,546**	**₪ 531,306**
שווי מ"ר מבונה אקו	₪ 998	₪ 947	₪ 1,040	₪ 1,051	₪ 1,101	₪ 1,058	₪ 1,057	₪ 1,061
התאמה לזמן	1.10	1.10	1.10	1.10	1.10	1.10	1.10	1.10
התאמה לגודל	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95
התאמה למיקום	1.10	1.10	1.10	1.10	1.10	1.10	1.10	1.10
שווי מותאם	₪ 1,148	₪ 1,088	₪ 1,195	₪ 1,208	₪ 1,266	₪ 1,216	₪ 1,215	₪ 1,219
ממוצע	**₪ 1,194**							

ב. תוצאות מכרזי ממ"י אשר נערכו בסוף שנת 2004:

תאריך	7.11.2004				
מגרש	148	149	170	171	179
שטח	698	809	605	623	646
מספר יח"ד	1	2	1	1	1
שטח אקו'	406.85	470.95	353.14	363.53	376.82
מחיר	₪ 190,000	₪ 288,000	₪ 170,700	₪ 178,700	₪ 180,000
פיתוח	₪ 233,635	₪ 270,494	₪ 202,753	₪ 208,730	₪ 216,368
מחיר ללא מע"מ	**₪ 423,635**	**₪ 558,494**	**₪ 373,453**	**₪ 387,430**	**₪ 396,368**
שווי מ"ר מבונה אקו	₪ 1,041	₪ 1,186	₪ 1,058	₪ 1,066	₪ 1,052
התאמה לזמן	1.05	1.05	1.05	1.05	1.05
התאמה לגודל	0.95	0.95	0.95	0.95	0.95
התאמה למיקום	1.10	1.10	1.10	1.10	1.10
שווי מותאם	₪ 1,143	₪ 1,301	₪ 1,160	₪ 1,169	₪ 1,154
ממוצע	**₪ 1,186**				

ג. ניתוח נתוני עסקאות על פי דיווחים למס שבח מהסביבה הקרובה, אשר הוצגו על ידי שמאי המבקש:

תאריך	**1.2.2005**	**16.12.2005**
גוש	10104	10104
חלקה	156	86
שטח הממכר	832	451
זכויות בנייה	60%	40%
סה"כ שטח אקו'	686.98	289.00
מחיר	₪ 1,084,793	₪ 343,425
מחיר למ"ר מבונה אקו'	₪ 1,579.09	₪ 1,188.32
התאמה לזמן	1.00	1.00
שווי מ"ר מבונה מותאם	**₪ 1,579**	**₪ 1,188**

לא ניתחתי עסקאות נוספות שהוצגו ממועדים מאוחרים יותר בשל הצורך בביצוע התאמות ולאור היקף העסקאות מהמועדים הקובעים.

ד. ניתוח נתונים מהנכס עצמו כפי שאותרו במערכת מידע נדל"ן:

תאריך	24.6.2005	24.6.2005
תת חלקה	5	3
מחיר ב$	$ 90,000	$ 30,000
מחיר בש"ח	₪ 408,420	₪ 135,140
שטח המגרש	306.35	210.08
שטח בנוי	39.70	25.90
תרומת הבנוי	₪ 119,100	₪ -
ללא תרומת הבנוי	₪ 289,320	₪ 135,140
החלק היחסי	4.90%	3.42%
שווי החלקה בשלמות	₪ 5,899,834	₪ 3,946,770
שווי החלקה בשלמות	**4,923,302**	₪
גודל	0.95	
שווי החלקה בשלמות	**₪ 4,677,137**	

ה.

לאור כלל הנתונים שלעיל ומאחר ואני סבור כי העסקה הראשונה בסעיף 3 לעיל הינה חריגה, אני סבור כי ראוי לקבוע שווי למ״ר מבונה אקו׳ לסך 1,200 ₪. תובא בחשבון התאמה לבינוי טורי (0.95).

ראוי להדגיש כי ערכי השווי הנ״ל שווי זה משקף שווי חדש לחלקה בשלמות בסך כ-4.5 מליון ₪, התואם לאמור בסעיף 4 לעיל.

אמנם בשנת 2012 נמכר הנכס הנדון תמורת 3.810 מליון ₪ ואף שמדובר בעסקה מהנכס עצמו, הרי שמדובר בתקופה של עליית מחירים באופן הדורש ביצוע התאמה העולה על טווח ההתאמה הראוי, לפיכך, לא ניתן להתבסס על עסקה זו.

<u>תחשיב ההשבחה</u>

	מצב קודם			מצב חדש		
שטח החלקה בשלמות	5,115			5,115		
הפקעות	283			283		
שטח נטו	**4,832**			**4,832**		
צפיפות	19.33			19.33		
במעוגל	19.00			19.00		
	שטח	**מקדם**	**שטח אקו׳**	**שטח**	**מקדם**	**שטח אקו׳**
זכויות בנייה זמינות	724.80	1.00	724.80	2,899.20	1.00	2,899.20
זכויות בנייה- השלמה תכנונית	2,174.40	0.84	1,826.50	-	1.00	-
ממ״דים - זמין	142.50	1.00	142.50	142.50	1.00	142.50
מחסנים - זמין	114.00	0.80	91.20	114.00	0.80	91.20
מבנה עזר - זמין	241.60	0.50	120.80	241.60	0.50	120.80
יתרת חצר	2,884.30	0.25	721.08	2,884.30	0.25	721.08
סה״כ שטח אקו׳			3,626.87			3,974.78
שווי מ״ר מבונה זמין			₪ 1,200			₪ 1,200
בינוי טורי			0.95			0.95
סה״כ שווי			**₪ 4,134,633**			**₪ 4,531,244**

ההשבחה לחלקה בשלמות	**₪ 396,611**
החלק היחסי לנכס הנדון	41.43%
ההשבחה לנכס הנדון	₪ 164,333

משה נדם בע״מ
רחוב הנגר 6 (בניין AVT), הוד השרון 45241
טלפון: 09-7400933 פקס: 09-7400536 moshe@nadam.co.il

24. <u>השומה</u>

לאור כל האמור לעיל אני בדעה כי ההשבחה בגין אישור תכניות בנכס הנדון המהווה את <u>תת חלקה 1</u> בחלקה 76 בגוש 10104, בשל מימוש זכויות מלא (מכר), כדלקמן:

תכנית	מועד קובע	ההשבחה לתת חלקה 1		היטל ההשבחה	
ש/209	15.10.1980	₪	19.38	₪	9.69
ש/298	18.2.1982	₪	-	₪	-
ש/156	1.7.1983	₪	-	₪	-
ש/383	30.3.1988	₪	-	₪	-
תכנית הסבה	20.7.1998	₪	-	₪	-
ש/מק/961 ב	19.12.2000	₪	-	₪	-
ש/מק/960 ו'	19.12.2000	₪	-	₪	-
ש/מק/383 א	11.3.2002	₪	-	₪	-
ש/מק/950 א	7.5.2002	₪	-	₪	-
ש/1123 א	20.4.2005	₪	164,333	₪	82,167

סכום ההיטל יוצמד כחוק.

משה נדם, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע

משה נדם בע"מ
רחוב הנגר 6 (בניין AVT), הוד השרון 45241
טלפון: 09-7400933 פקס: 09-7400536 moshe@nadam.co.il