ארנון גולדברג - שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

תהילה קאשי – שמאית מקרקעין | משפטנית (L.L.B)

7 יולי 2023
מספר מינוי 213-2023
מספרנו 050

לכבוד
המבקשת:
גב' בכר נעמי
באמצעות השמאי תומר ניר פז
דוא"ל: tomernp@gmail.com

המשיבה:
הועדה המקומית לתכנון ובניה נתניה
באמצעות השמאי אוהד דנוס
דוא"ל: ohad@danco.co.il

ג.א.נ.,

שומה מכרעת - היטל השבחה

תת חלקה 2, חלקה 131 בגוש 8217 (מחצית צפונית)

רח' חיים ארלוזורוב 8, נתניה

1. מטרת השומה

בהתאם לסעיף 14ב' לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, מוניתי כשמאי מכריע לעניין להשבחה בשווי הנכס שבנדון (להלן - "**הנכס**"), וזאת בגין אישור תוכנית בנין עיר, כפי שיפורט בהמשך.

עילת המימוש בגינה נדרש תשלום היטל השבחה – העברת זכויות במכר בהתאם לחוזה מיום 14.7.2022.

2. מועדים

- המועדים הקובעים:

תכנית	המועד הקובע
נת/366/א	11/12/1982
נת/97/7/400/א	26/11/1998
נת/366/ד	27/10/2008
נת/7/400/ח	30/05/2020

- מועד הסיור בנכס - סיור בנכס ללא נוכחות הצדדים ובהסכמתם נערך ע"י הח"מ ביום 12.05.2023.
- מועד הדיון - דיון בנוכחות שמאי הצדדים נערך ביום 29.6.2023 (בהסכמת הצדדים נערך הדיון באמצעות מערכת זום).

3. המסמכים שעמדו בפני

להלן פירוט המסמכים שעמדו בפני לרבות אלה שהועברו ע"י הצדדים ואלה שאותרו ע"י הח"מ, המפורסמים במרשתת:

- שומת המשיבה מיום 6.12.2022 ושובר לתשלום

מגדל "כיכר המושבה", רח' סוקולוב 46, הוד השרון
טלפון: 09-7454545 דוא"ל: arnon@agsm.co.il

- שומת המבקשת מיום 30.4.2023
- תגובת המשיבה לשומת המבקשת מיום 7.6.2023
- פרוטוקול הדיון בתיק שנדון מיום 29.6.2023
- נסח רישום לתת חלקה 2, חלקה 131 בגוש 8217, מיום 2.5.2023
- מסמכי הבית המשותף (צו רישום ותשריט)
- חוזה מכר החלקה שבנדון מיום 14.7.2022
- מפה טופוגרפית מצבית של החלקה שבנדון, מיום 28.11.2021, שנערכה ע"י מר אשל נועם, מודד מוסמך
- מסמכי רישוי מתוך תיק הבניין המצוי באתר ההנדסי של עיריית נתניה
- תכניות בנין עיר רלבנטיות
- פסיקה והחלטות ועדות הערר וכן החלטות שמאים מכריעים המפורסמות במרשתת

4. <u>פרטי הנכס</u>

גוש:	8217
חלקה:	131
שטח החלקה רשום:	1,186 מ"ר
תת חלקה:	2
שטח תת חלקה:	47.8 מ"ר
חלק ברכוש המשותף:	1/2
מהות הנכס:	מגרש עליו בית מגורים ותיק
כתובת:	רח' ארלוזורוב 8, נתניה

5. <u>מיקום הנכס ותיאור הסביבה</u>

הסביבה הינה שכונת "נאות גנים" (חלק משכונת "שיכון ותיקים" לשעבר), שכונה ותיקה במזרח העיר נתניה. השכונה תחומה בשכונת "משכנות זבולון" - מדרום; בדרך הירדן (כביש מס' 57) - מצפון; באזור התעשיה קריית אליעזר וקריית יהלום - ממערב; במושב נורדייה - ממזרח.

הסביבה מאופיינת בנייני מגורים בבניה צמודת קרקע ותיקה, במבנים בני 1-2 קומות, חד ודו משפחתיים, עם גגות רעפים.

הנכס הנדון ממוקם מעברו המזרחי של רח' חיים ארלוזורוב, רחוב חד סטרי פנימי שצורתו קשתית, המתנהל מצפון לדרום, המתפצל מערבה מרח' שפרינצק וקצהו ברח' השומר מדרום.

מגדל "כיכר המושבה", רח' סוקולוב 46, הוד השרון
טלפון: 09-7454545 דוא"ל: arnon@agsm.co.il

החניה בסביבה מוסדרת לאורך הרחוב ובתחום המגרשים.

הפיתוח הסביבתי מלא.

6. <u>תיאור הנכס</u>

חלקה 131 בגוש 8217, בשטח רשום של 1,186 מ"ר, בעלת צורה מלבנית בקירוב, עם חזית מערבית באורך של כ- 33 מ' לרח' ארלוזורוב, ועומק ממוצע של כ- 36 מ'. פני הקרקע בחלקה מישוריים.

בחלקה ניצב מבנה מגורים ותיק אשר ע"פ הרישום בפנקס הבתים המשותפים, כולל שני תתי חלקה, צפונית ודרומית (ואחת נוספת המהווה את הרכוש המשותף). נשוא השומה מהווה את היחידה הצפונית.

חלק המגרש המשויך לתת חלקה 2 שבנדון מהווה את שטח המחצית הצפונית של החלקה בשטח של 593 מ"ר (לגבי שטח המגרש וגבולותיו - ר' התייחסות בהמשך בס' המצב המשפטי).

בחלקה ניצב מבנה מגורים ותיק בן קומה אחת עם גג רעפים, הבנוי בבניה קונבנציונלית, וכולל שלד בטון וקירות בלוקים. המבנה הוקם בשלבים, כאשר ההיתר האחרון לתוספת בניה שמספרו 10658, ניתן בשנת 1974 (כפי שיתואר בהמשך). ע"פ מדידה גרפית מתכנית ההיתר, חלק המבנה המהווה את שטח היחידה נשוא השומה, הינו בשטח של 110.57 מ"ר. בעת הסיור נצפה כי חלק מהמבנה מצוי בשיפוץ.

בנוסף, בעורף המבנה קיים מבנה עזר אשר משמש בפועל כבית כנסת[1]. בהתאם להיתר בניה מס' 10658, מבנה העזר הינו בשטח של 45.75 מ"ר. בהתאם למפה טופוגרפית מצבית שהועברה מאת שמאי המבקשת[2], שטח המבנה הנפרד הקיים בעורף החלקה הינו 64 מ"ר.

[1] בשנת 2023 נרשמה בספרי המקרקעין הערה בדבר הקדש ציבורי.
[2] מיום 28.11.2021 אשר נערכה ע"י מר אשל נועם מודד מוסמך.

מגדל "כיכר המושבה", רח' סוקולוב 46, הוד השרון
טלפון: 09-7454545 דוא"ל: arnon@agsm.co.il

7. <u>המצב התכנוני</u>

התכניות הרלבנטיות לשומה:

7.1. <u>מצב קודם</u>

תכנית **נת/366** אשר פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 207 מיום 3.1.1952.

התכנית משתרעת על שטח של 1,130.765 ד' ומטרתה הקמת שיכון לפועלים מאורגנים ולעולים חדשים.

בתשריט התכנית סומנה החלקה שבנדון כמגרש ביעוד "אזור מגורים קומה אחת". להלן עיקרי זכויות הבניה שנקבעו ביעוד זה:

- שטח מגרש מינימלי - 1,000 מ"ר
- שיעור הבניה - 15% ולא יותר מ - 160 מ"ר
- גובה - קומה אחת
- בנייני עזר - 5% ולא יותר מ - 50 מ"ר

7.2. <u>מצב חדש</u>

תכנית **נת/366/א** אשר פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 2861 מיום 28.10.1982.

התכנית משתרעת על שטח של 1,130.765 ד' ומטרתה להגדיל את שטח יחידות הדיור הבודדות ולא את מספרן, מבלי לפגוע ברווחת הציבור.

כל הוראות תכנית נת/366 תשארנה בתוקף לרבות הסמכות של הוועדה המקומית להפקיע שטחים המיועדים לצרכי ציבור בהתאם לחוק, להוציא את התיקונים הכלולים בס' 16 לתכנית.

בסעיף 16 להוראות התכנית נקבעו לגבי השטח בו כלולה החלקה שבנדון, הוראות הבניה הבאות:

- שטח מגרש מינימלי - 1,000 מ"ר
- שיעור הבניה - 20% בקומת הקרקע ולא יותר מ - 25%, ובס"ה עד 250 מ"ר בחלקה.
- גובה - שתי קומות
- צפיפות - שתי יח"ד - דו משפחתי

תכנית **נת/93/7/400 - בריכות שחיה**, אשר פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 4436 מיום 15.8.1996.

התכנית חלה על כל מרחב התכנון נתניה, ומטרתה לקבוע הוראות ותנאים בכל הנוגע להקמת בריכות שחיה. בין היתר קובעת התכנית הוראות להקמת בריכות שחייה פרטיות. להלן עיקריהן:

- בבתים חד ודו משפחתיים באזורי מגורים, הבריכה תיבנה בשטח החצר, על גג הבניין או החניה או במרתף הבניין.
- גודל הבריכה - עד 10% משטח המגרש או 100 מ"ר, הגבוה מהם.
- עומק הבריכה - עד 1.8 מ'

מגדל "כיכר המושבה", רח' סוקולוב 46, הוד השרון
טלפון: 09-7454545 דוא"ל: arnon@agsm.co.il

- מבנה עזר - לכל בריכה תותר הקמת מבנה עזר עילי או תת קרקעי בשטח של עד 5 מ"ר, במסגרת שטחי השירות.
- קו הבניין - בהתאם לתכנית החלה באזור ולא פחות מ - 2 מ'.

תכנית **נת/97/7/400/א - עליות גג**, אשר פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 4696 מיום 11.11.1998.

התכנית חלה על כל מרחב התכנון נתניה, ומטרתה להגדיר זכויות בניה והוראות בניה לעליות גג. בחלל הגג המשופע מותר יהיה לבנות עליית גג, בנוסף לשטחי הבניה העיקריים המותרים ע"פ התכנית החלה במקום, בין היתר בתנאים הבאים:

- הגישה לעליית הגג תהיה מתוך הדירה הצמודה אליה בלבד.
- תחילת שיפוע הגג לא תהיה גבוהה מ - 50 ס"מ מפני רצפת הגג התחתונה.
- שיפוע הגג - 30-45 מעלות.

תכנית **נת/366/ד** אשר פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 5857 מיום 12.10.2008.

התכנית חלה על שכונת נאות גנים, ומטרתה שינוי תכנית נת/366 על תיקוניה במטרה לאפשר תוספת מגורים במסגרת השכונה הקיימת, לבניה צמודת קרקע בצפיפות ממוצעת של כ- 4 יח"ד לדונם, באמצעות בין היתר: שינוי יעוד הקרקע מאזור מגורים ואזור חקלאי לאזור מגורים 4 יח"ד; תוספת יח"ד מ- 2 יח"ד לדונם ל- 4 יח"ד למגרש (באזור מגורים 4 יח"ד); הגדלת מספר קומות מ- 2 ק' ל- 3 ק' (באזור מגורים 3 ו-4 יח"ד); הגדלת שטחים עיקריים וקביעת שטחי שרות; קביעת שטח למרתפים.

בתשריט התכנית כלולה החלקה בשטח שסומן ביעוד "מגורים מיוחד - 4 יח"ד למגרש", לגביו נקבעו בין היתר, הוראות הבניה הרלבנטיות הבאות:

- שימוש: מגורים
- שטח בניה עיקרי: 60% על קרקעי; 10% תת קרקעי
- שטחי שירות: 40 מ"ר ליח"ד על קרקעי; 30% תת קרקעי
- תכסית מרבית: 40% בנוי; שטח מגונן לא פחות מ - 30%
- מספר מרבי של מבנים בחלקה: 2; בבניה בקו צדדי אפס יותרו 3 מבנים
- צפיפות: 4 יח"ד לדונם (ועד 4 יח' במגרש)
- מספר קומות: 3 + מרתף + עליית גג
- עליית גג: לפי תכנית נת/97/7/400/א
- מרתף: במסגרת קווי הבניה, למעט מרתפי חניה בקו בנין אפס צדדי ואחורי וע"פ זכויות הבניה המוקנות בתכנית; שימוש למטרת שירות (לפי תקנון התכנון והבניה) ושימוש עיקרי שאינו מגורים (ח' עבודה, משרד, ח' שירותים, חדר הובי ומשחקים וכיוצ"ב).
- מבנה עזר/אחסנה: עד 12 מ"ר ברוטו ליח"ד בצמוד ובמשולב למבנה ובתחום קווי הבניין, או לחילופין במרתף. במידה ובונים יח"ד חדשה או מוסיפים שטח מגורים מעל 50 מ"ר עיקרי, יהרסו/יפונו כל מבניה העזר שלא עומדים בהוראות תכנית זו.

מגדל "כיכר המושבה", רח' סוקולוב 46, הוד השרון
טלפון: 09-7454545 דוא"ל: arnon@agsm.co.il

- מבנה חניה: עד 15 מ"ר מקורה בגגון כחלק אינטגראלי מהמבנה; שטח זה נכלל בשטחי השירות.
- חלוקה חדשה: תתאפשר חלוקת החלקות למגרשים ובתנאי של שטח מגרש מינימלי של 500 מ"ר וללא תוספת בצפיפות כפי שנקבעה בתכנית. לכל מגרש תהא גישה מהרחוב.

תכנית **נת/7/400/ג** פורסמה לאישור בעיתונות ביום 18.1.2019 (פורסמה לאישור ברשומות בילקוט פרסומים מס' 8083 מיום 17.1.2019).

מטרת התוכנית הינה הגדלת זכויות הבניה וקביעת הוראות בניה בקומת הגג בייעוד מגורים. קביעת הוראות להקמת מתקנים טכניים לכל יעוד. בין היתר כוללת התכנית הוראות לעליות גג. להלן עיקריהן:

- שטח חלל הגג נוסף לשטחי הבניה המותרים.
- רום הגג לא יעלה על 7 מ' מדוד מרצפת המפלס הנמוך ביותר של הקומה העליונה שמתחת לגג ועד לנקודה הגבוהה ביותר של שיפוע הגג.
- שיפוע הגג - בין 40%-50%. הגג יהיה דו שיפועי לפחות.
- תחילת שיפוע הגג לא תעלה על 50 ס"מ מרצפת הגג התחתונה.
- שטח מרפסת הגג לא תעלה על 40% משטח הגג.

תכנית **נת/7/400/ח** - מרתפים במגורים צמודי קרקע, אשר פורסמה לאישור בעיתונות ביום 15.5.2020 (פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 8843 מיום 6.5.2020)

מטרת התכנית הינה קביעת זכויות והוראות לתכנון מרתפים לבינוי צמוד קרקע בלבד, בכל תחום העיר. התוכנית קובעת, בין היתר, את ההוראות הבאות:

- שטח המרתף יהיה בקונטור קומת הקרקע, למעט חניה שתותר בק.ב. צדדי ואחורי אפס.
- מספר קומות - אחת מתחת לקומת הכניסה.
- שטחי הבניה במרתף יחושבו כשטחים עיקריים מלבד שטחי שירות כמוגדר בתקנות. שטחי שירות למחסן, חניה וממ"ד לא יעלו על הגודל הקבוע בתכנית זו מתוך סך שטחי השירות.
- המרתף יחובר לקומה שמעל במדרגות פנימיות. תותר כניסה חיצונית בנוסף.
- לא תותר הקמת יח"ד במרתף.
- שטח עיקרי במרתף - עד לקונטור המבנה.
- שטח שירות במרתף - עד לקונטור המבנה ע"פ הפירוט הבא: מחסן - 6 מ"ר ליח"ד; חניה - 30 מ"ר ליח"ד; ממ"ד - 12 מ"ר ליחידה.
- שטחי השירות יהיו חלופיים, מעל או מתחת לכניסה הקובעת. ניוד שטחים חלופיים אל מעל לפני הקרקע יבוא ע"ח השטחים העיקריים, מבלי להגדיל את נפחי הבניה העל קרקעיים וללא שינוי בס"ה שטחי השירות שנקבעו בתכנית, למעט הקמת חניה עילית שתתאפשר מעל או מתחת לפני הקרקע.
- לא ניתן לנייד שטחים עיקריים מהמרתף על מעל הכניסה הקובעת, פרט לשטחים החלופיים כאמור.
- יותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל.

מגדל "כיכר המושבה", רח' סוקולוב 46, הוד השרון
טלפון: 09-7454545 דוא"ל: arnon@agsm.co.il

8. <u>רישוי</u>

להלן ריכוז מסמכי הרישוי המתייחסים לחלקה שבנדון, אשר אותרו בתיק הבניין המקוון באתר ההנדסי של עיריית נתניה. יוער, כי לא אותר היתר הבניה להקמת המבנה:

- רישיון מס' 5271 מיום 5.1.1959, והתכנית הנלווית לו, שמהותו "***הוספת חדר, הול ומרפסת לכל אחת משתי הדירות הקיימות, בשטח כולל של 54.62 מ"ר***".
- רישיון מס' 7332 מיום 11.10.1964, והתכנית הנלווית לו, שמהותו "***הוספת מטבח בשטח של 10 מ"ר***".
- היתר בניה מס' 8044 מיום 27.9.1966 ותכנית ההיתר הנלווית לו, שמהותו: "***הוספת מטבח ומרפסת בשטח של 22 מ"ר***".
- היתר בניה מס' 10062 מיום 25.5.1973 ותכנית ההיתר הנלווית לו, שמהותו: "***הוספת בנין עזר בשטח של 9 מ"ר***".
- היתר בניה מס' 10201 מיום 14.8.1973 ותכנית ההיתר הנלווית לו, שמהותו: "***תוספת חדר ומרפסת בשטח 25.9 מ"ר***".
- היתר בניה מס' 10658 מיום 23.9.1974 ותכנית ההיתר הנלווית לו, שמהותו: "***תוספת מגורים בשטח של 9 מ"ר***".

להלן ריכוז שטחי הבניה בכל שטח החלקה בהתאם לתכנית ההיתר (כולל שטח המחצית הדרומית שאינה נשוא השומה):

מפלס	שימוש	קיים (מ"ר)	מוצע (מ"ר)	ס"ה (מ"ר)
כניסה קובעת		154.29	17.02	171.31
כניסה קובעת	מרפסות	24.17	9.62	33.79
כניסה קובעת	בנייני עזר	45.75		45.75
ס"ה		**224.21**	**26.64**	**250.85**

להלן שטח חלק מבנה המצוי בחלק הצפוני של החלקה[3] (השטחים במ"ר):

רכיב	שטח (מ"ר)
קיים (מסומן בתכנית באות מ)	62.24
קיים (מסומן בתכנית באות ב)	14.44
קיים (מסומן בתכנית בספרה 1)	8.36
מוצע - בניין	17.02
מוצע מרפסת	8.51
ס"ה	**110.57**
מבנה עזר - נפרד	21.75

[3] בהתאם לתוכנית היתר 10658 ותכנית מדידה שהועברה מאת שמאי המבקשת על פיה נקבע שטח מבנה העזר.

מגדל "כיכר המושבה", רח' סוקולוב 46, הוד השרון
טלפון: 09-7454545 דוא"ל: arnon@agsm.co.il

9. המצב המשפטי

9.1 העתק רישום

מהעתק רישום מפנקס הבתים המשותפים, המתנהל בלשכת רישום מקרקעין נתניה שהופק ביום 2.5.2023, באמצעות האינטרנט, עולים לגבי תת חלקה 2, חלקה 131 בגוש 8217, בין היתר, הפרטים הבאים:

שטח החלקה: 1,186 מ"ר

תת חלקה: 2

שטח תת החלקה: 47.8 מ"ר

החלק ברכוש המשותף: 1/2

תיאור: דירה בקומת קרקע

בעלות: קרן קיימת לישראל - בשלמות

חכירות: חכירה מהוונת עד ליום 30.9.2049, בשלמות, רשומה ע"ש:

שם החוכר	החלק בזכות
בכר נעמי	9.4156%
יוסף דינה	9.4156%
הנדרי חנה	9.4156%
שרוני מרים	9.4156%
פורמן שושנה	9.4156%
חכמון רונית	9.4156%
גובס ברכה	9.4156%
יהודה יונה	9.4156%
עמרני שלום	9.4156%
עמרני עזרא	5.8442%
בן עוזיה אסתר	9.4156%

הערות: הערת אזהרה לפי ס' 126 נרשמה ביום 24.7.2022, ע"ש זציק פיליפ, זיציק ורדה, זייצ'יק לינוי, זייצ'יק אור יעקב; על כל החוכרים

הערה על נכסי הקדש ציבורי נרשמה לטובת בית הכנסת האחים עמרני

הערת אזהרה לפי ס' 126 לטובת בנק ירושלים בע"מ

קיים תקנון מצוי

מגדל "כיכר המושבה", רח' סוקולוב 46, הוד השרון
טלפון: 09-7454545 דוא"ל: arnon@agsm.co.il

9.2. <u>מסמכי הבית המשותף</u>

בהתאם לצו רישום הבית המשותף, הרישום הקיים בספרי המקרקעין תואם לצו הרישום.

בהתאם לתשריט הבית המשותף, המבנה כולל שתי תתי חלקה, צפונית ודרומית. שטח החצר אינו כולל חלוקה ו/או הצמדה של חלקים מהשטח לתת חלקה מסוימת.

9.3. <u>הסכם מכר</u>

הועבר לעיוני הסכם מכר מיום 14.7.2022, בין בן עוזיה אסתר, בכר נעמי, יוסף דינה, הנדרי חנה, שרוני מרים, פורמן שושנה, חכמון רונית, גובס ברכה, עמרני שלום, יהודה יונה, עמרני עזרא - להלן "**המוכר**", לבין זיציק פיליפ, זיציק ורדה, זייצ'יק לינוי וזייצ'יק אור יעקב - להלן "**הקונה**".

להלן עיקרי החוזה הרלבנטיים לשומת ההשבחה:

- הממכר - מלוא הזכויות בתת חלקה 2 בחלקה 131 בגוש 8217, ששטחה הרשום 47.8 מ"ר וחלקה ברכוש המשותף הינו מחצית (1/2).
- על זכויות המוכר בבית נרשם הקדש המשמש כבית כנסת.
- בית הכנסת נמצא על הגבול בין שתי תתי החלקה 1 ו- 2 כמצוין במפה (המצורפת לחוזה). על חלק מחלקה 131 המסומן במפה 131/2 בנוי שטח של 40 מ"ר ומבנה שירותים בשטח של 2 מ"ר ושביל הגישה. על תת חלקה 1 שמצד דרום לתת חלקה 2 בנוי החלק הנוסף של בית הכנסת מציד הדרומי בשטח של 24 מ"ר, ובחלק המזרחי של תת חלקה 2 בנוי שטח נוסף של 3 מ"ר שאינם גובלים עם תת חלקה 1, השייכים למוכר.
- מר עמרני דני הזכאי להירשם כבעל הזכויות בתת חלקה 1, מונה כנאמן על ההקדש הציבורי של בית הכנסת.
- למיטב ידיעת המוכר, מוצהר כי בית הכנסת שנבנה לפני שנים רבות נבנה ללא היתר כדין ומשמש כבית כנסת מזה שנים רבות, וכי המוכר לא יהיה אחראי להוצאת היתר למבנה זה ככל שיידרש.
- התמורה - 2,600,000 ₪.

בהסכם כלול העתק של מפה טופוגרפית מצבית מיום 28.11.2021 הכוללת חלוקה של החלקה לשני מגרשים בשטח של 593 מ"ר כל אחד, עם סימון המגרש הצפוני כתת חלקה 2 והמגרש הדרומי כתת חלקה 1. המפה חתומה ע"י הצדדים להסכם.

9.4. <u>מפת מדידה</u>

הועברה לעיוני מפה טופוגרפית מצבית מיום 28.11.2021 חתומה ע"י מר אשל נועם מודד מוסמך, לפיה החלקה חולקה לשני מגרשים בשטח של 593 מ"ר כל אחד. המגרש הצפוני סומן במפה כמגרש 131/2 ולצידו הכיתוב "תת חלקה 2" , והמגרש הדרומי סומן במפה כמגרש 131/1, ולצידו הכיתוב "תת חלקה 1".

מגדל "כיכר המושבה", רח' סוקולוב 46, הוד השרון
טלפון: 09-7454545 דוא"ל: arnon@agsm.co.il

10. <u>שומות הצדדים</u>

להלן סיכום ההשבחה שנקבעה בשומות הצדדים:

תכנית	המועד הקובע	השבחה בשומת המשיבה	השבחה בשומת המבקשת
נת/366/א	11/12/1982	₪38	-
נת/97/7/400/א	26/11/1998	₪19,207	₪6,218
נת/366/ד	27/10/2008	₪358,340	₪21,920
נת/7/400/ח	30/05/2020	₪30,000	₪30,000

מגדל "כיכר המושבה", רח' סוקולוב 46, הוד השרון
טלפון: 09-7454545 דוא"ל: arnon@agsm.co.il

11. <u>עקרונות גורמים ושיקולים</u>

להלן פירוט העקרונות, הגורמים והשיקולים שהובאו בחשבון בעריכת חוות הדעת. יובהר, כי הרכיבים להלן מצטרפים לעקרונות, לגורמים ולשיקולים המפורטים בפרק 12 להלן.

א. ההשבחה מוגדרת בס' 1(א) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, כעליית שווים של המקרקעין עקב אישור תכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג.

ב. בהתאם להלכה שנקבעה בפס"ד פמיני[4], ההשבחה מוערכת ב"שיטת המדרגות", דהיינו עקב אישורה של כל אחת מהתוכניות המשביחות, למועד תחילתה.

ג. מיקום הנכס בשכונת "נאות גנים" בחלק המזרחי של העיר נתניה, ומאפייני הסביבה.

ד. מאפייני החלקה לרבות שטחה וממדיה ומאפייני תת החלקה נשוא השומה לרבות השטח הבנוי, החלק היחסי ברכוש המשותף והחלוקה הקיימת למגרשים (ר' התייחסות להלן).

ה. המצב התכנוני ומצב הרישוי - כמפורט לעיל.

ו. המצב המשפטי - כמפורט לעיל.

ז. ערכי שווי - במסגרת קביעת השווי לתחשיב ההשבחה, נבחנו נתוני השווי שהוצגו ע"י הצדדים. כן נבחנו נתונים נוספים רלבנטיים שאותרו, המפורסמים במרשתת.

[4] רע"א 4217/04 ציון פמיני נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים, מיום 22.10.2006

מגדל "כיכר המושבה", רח' סוקולוב 46, הוד השרון
טלפון: 09-7454545 דוא"ל: arnon@agsm.co.il

12. <u>הסוגיות השנויות במחלוקת – תיאור, דיון והכרעה</u>

הכרעה זו נסובה לגבי ההשבחה עקב אישורן של 4 תוכניות בניין עיר, כפי שיפורט להלן.

כעולה ממסמכי הצדדים וטענותיהם בעת הדיון, הצדדים אינם חלוקים אודות פרטי הנכס, מצב הרישוי וזהות התכניות המשביחות. לאחר בחינת השומות, מקובלת עלי הסכמת הצדדים לגבי הרכיבים הנ"ל.

טרם הדיון לגופה של המחלוקת לגבי כל אחת מהתוכניות, אדון ברכיבים המצויים במחלוקת, המתייחסים לכלל התכניות:

כמפורט לעיל, בתשריט הבית המשותף לא בוצעה חלוקה של החלקה שבנדון לשטחי קרקע מוגדרים המשויכים לכל אחת מתתי החלקה, וכן לא רשומה הצמדה של שטח קרקע. יחד עם זאת, שני הצדדים ערכו את שומתם תוך שהם מייחסים לתת חלקה 2 שבנדון שטח קרקע המצוי במחצית הצפונית של החלקה, בהיקף של 593 מ"ר, וזאת על רקע הרישום הקיים ומסמכי הבית המשותף, על פיהם תת חלקה 2 (הדירה) מצויה במחצית הצפונית של החלקה, ומיוחסת לה מחצית מהרכוש המשותף.

יחד עם זאת, במעמד הדיון ובהתייחסות הצדדים למחלוקת לגבי מיקום מבנה העזר/בית הכנסת, האם כולו בשטח תת חלקה 2 כטענת שמאי המבקשת, או רק חלקו בשטח תת חלקה 2 והיתר בשטח תת חלקה 1, כטענת שמאי המשיבה, ציין שמאי המבקשת כי לא קיימת חלוקה מוגדרת של שטח החלקה למגרשים, והעובדה כי התייחס בשומתו לשטח של מחצית מהחלקה נשענת על החלק היחסי ברכוש המשותף. לדבריו, מדובר בבעלות במושע לגבי שטח החצר בחלקה, ולא קיים שיוך של שטח קרקע מוגדר לתת חלקה זו או אחרת, כאשר סביר להניח שככל שתבוצע בעתיד חלוקה של החלקה, היא תבוצע לא באופן סימטרי, שכן מבנה בית הכנסת אינו מאפשר חלוקה סימטרית בשל שייכותו באופן מלא לתת חלקה 2.

לעמדתו, לאור זאת שרק לגבי תת חלקה 2 נשוא השומה נרשמה הערה בדבר ההקדש הציבורי, הרי שבחלוקה עתידית של שטח החלקה, כל שטח בית הכנסת ישויך לשטח הקרקע של תת חלקה זו, ולפיכך יש לראות בכל שטח בית הכנסת כשטח המצוי במגרש נשוא השומה.

מנגד טען שמאי המשיבה, כי לא קיימת חלוקה לפיה מבנה העזר כולו מצוי בשטח תת חלקה 2, ומכיוון שבחינת ההשבחה נעשית ע"פ פס"ד פמיני, עלינו לבחון את העבר ולא להתייחס לתרחיש עתידי שלא בטוח אם יתקיים.

<u>הכרעה</u>

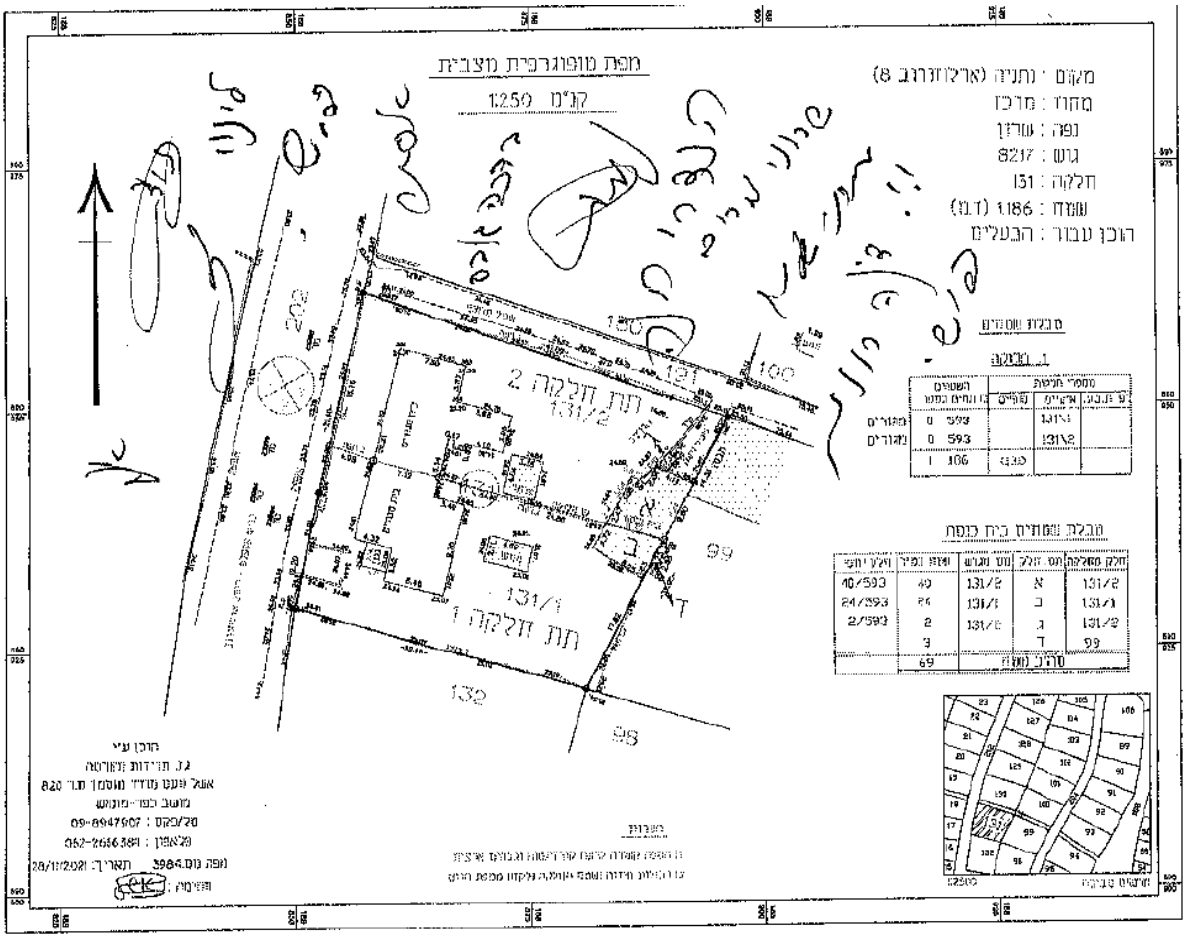
השאלות הדרושות הבהרה בנושא זה, הינן האם קיימת חלוקה של החלקה לשני מגרשים, באופן שניתן לייחס לתת חלקה 2 שטח קרקע מוגדר מתוך החלקה. והאם ניתן להתבסס על חלוקה זו, ככל שקיימת, על מנת לבחון את הטענות לגבי מיקומו של מבנה העזר/בית הכנסת, או שמא לא קיימת חלוקה כלשהי והבעלות בשטח החצר משותפת, כך שלאור רישום ההקדש בתת חלקה 2 בלבד, יש להכיר בכך שכל שטח מבנה העזר/בית כנסת מצוי בשטח החצר השייכת לתת חלקה 2.

חלוקת החלקה - בהתאם למסמכי הבית המשותף לא קיימת חלוקה של שטח החלקה באופן בו קיים שיוך של שטח קרקע מסוים לתתי החלקה הרשומים.

יחד עם זאת וכפי שניתן ללמוד מהמסכמים שעמדו בפני, הרי שבהתאם להסכם המכר עילת המימוש הנוכחי, הכולל עותק של מפה טופוגרפית מצבית של החלקה, החלקה חולקה לשני מגרשים מוגדרים, צפוני ודרומי, בשטח של 593 מ"ר כ"א, עם שיוך ברור של כל אחד מהמגרשים, באופן שהמחצית הצפונית של החלקה שויכה לתת חלקה 2 וסומנה בסימון 131/2 (ר' התשריט להלן). יצוין, כי הועבר לעיוני הנוסח המקורי של המפה הטופוגרפית, וגם בו ניתן להבחין בבירור בחלוקה הקיימת.

מגדל "כיכר המושבה", רח' סוקולוב 46, הוד השרון
טלפון: 09-7454545 דוא"ל: arnon@agsm.co.il

<u>חלוקה במפה מצבית טופוגרפית – מתוך חוזה המכר</u>



בהערת אגב, גם בתשריט הבית המשותף אשר כאמור לא כלל חלוקה של שטח הקרקע בחלקה, מוגדרת חלוקת המבנה הקיים באופן סימטרי, לחלק צפוני ולחלק דרומי. עיון בתשריט תכנית היתר 10658, האחרון שניתן בחלקה, מלמד שהמבנה הקיים חולק במרכזו במחיצה וכי המבנה ממוקם במרכז החלקה.

לא למותר לציין, כי שני הצדדים ערכו את שומתם תוך שהם מייחסים לתת חלקה 2 שבנדון שטח קרקע של מחצית מהחלקה, בשטח של 593 מ"ר. יתרה מכך, שמאי המבקשת לא יישם הפחתה כלשהי עקב בעלות משותפת לגבי שטח המגרש, הגם שטען בדבר קיומה.

מבנה עזר/בית כנסת - בהתאם לתשריט החלוקה, החלקה חולקה באופן בו חלק משטח מבנה בית הכנסת המצוי בעורף החלקה, בשטח של 24 מ"ר (מסומן במפה המצבית באות ב') ממוקם בתחום תת חלקה 1, בעוד ששטח של 40 מ"ר משטח מבנה בית הכנסת (המסומן במפה המצבית באות א') כלול בשטח תת חלקה 2 שבנדון.

עוד בעניין זה, המבנה בו מצוי בית הכנסת כלול בתכנית ההיתר האחרונה שהונפקה בחלקה, מס' 10658 משנת 1974, ומסווג **<u>כמבנה עזר בשטח של 45.75 מ"ר</u>**. השוואת ממדיו של מבנה זה כפי שמופיעים בתשריט ההיתר, לממדי מבנה בית הכנסת כפי שמתואר במפה המצבית שהועברה לעיוני, מלמדת כי מבנה העזר המקורי הורחב בצידו הצפוני, בתחום שטח תת חלקה 2, ואף נוספו חדר שירותים וסככה.

מגדל "כיכר המושבה", רח' סוקולוב 46, הוד השרון
טלפון: 09-7454545 דוא"ל: arnon@agsm.co.il

בהתחשב בשטח מבנה העזר שהוקם בהיתר (45.75 מ"ר), ובהתעלם מההרחבה שבוצעה ואשר לא נמצא לגביה היתר בניה, הרי ששטח מבנה העזר שהינו בהיתר, המצוי בשטח המגרש השייך לתת חלקה 2, הינו 21.75 מ"ר בלבד (24 -45.75).

אציין, כי בהתאם לחוזה המכר של הנכס הנדון, הצהירו המוכרים כי למיטב ידיעתם בית הכנסת שנבנה לפני שנים רבות נבנה ללא היתר כדין ומשמש כבית כנסת מזה שנים רבות, וכי המוכר לא יהיה אחראי להוצאת היתר למבנה זה ככל שיידרש.

יובהר, כי הקרקע בה מצוי בית הכנסת הינה ביעוד מגורים ולא ביעוד ציבורי, וכי בהתאם לתכנון שאושר בחלקה במהלך השנים (כמפורט בפרק התכנוני), לא הותר שימוש לבית כנסת בשטח החלקה.

למעלה מכך, בהתאם לרישום בספרי המקרקעין, הרישום של בית הכנסת כהקדש ציבורי הינו מיום 1.3.2023, כך שבמועדים הקובעים לשומה ההשבחה, רישום זה טרם בוצע.

סיכום – לאור האמור לעיל קביעתי הינה כדלקמן:

- תחשיב ההשבחה יתבסס על שטח מגרש של 593 מ"ר בגבולות המוגדרים במפה הטופוגרפית המצבית, המשויך לתת חלקה 2 והמצוי במחצית הצפונית של החלקה.
- השימוש לבית כנסת בכל המועדים הקובעים לא עוגן בתכנית ו/או בהליך תכנוני כלשהו, כאשר המבנה בו הוא פועל סווג בהיתר כמבנה עזר, שהינו במהותו שטח שירות. לפיכך ההתייחסות למבנה זה בשומת ההשבחה תהא למבנה עזר בהיתר, ולא למבנה ציבורי המשמש כבית כנסת.
- שטח מבנה העזר שבהיתר המצוי בתחום שטח תת חלקה 2 הינו 21.75 מ"ר. אבהיר כי איני מקבל את טענת שמאי המבקשת בדבר שיוך כל שטח מבנה בית הכנסת לשטח תת חלקה 2.

<u>להלן תיאור הסוגיות הנוספות שבמחלוקת, כפי שעלו מכלל המסמכים שעמדו בפני ומהטענות שהועלו בישיבה, דיון והכרעה בהן</u>:

12.1. <u>השבחה לתכנית נת/366/א</u>

<u>שמאי המשיבה</u>

התכנית הקנתה במגרש הנישום זכויות בשטח של 125 מ"ר. לפיכך ובהתחשב בכך ששטח המבנה הקיים הינו כ - 108 מ"ר, הרי שהתכנית התירה תוספת בניה על הקיים בשטח של 17 מ"ר.

בהתאם לתכנון התקף מותרת הקמת מבנה עזר בשטח של 25 מ"ר במגרש (50 מ"ר בחלקה), כאשר בפועל קיים במגרש מבנה עזר בשטח של 40 מ"ר. היות ומבנה העזר הקיים הינו בשטח העולה ב - 15 מ"ר על המותר, השמאי הביא בחשבון אי וודאות לניצול זכויות בשטח של 15 מ"ר עיקרי, להן ייחס מקדם הפחתה בשיעור 10% (מקדם 0.9).

עלויות התאמת תוספת הבניה למבנה הקיים - בשל הקושי לאתר את העלות למועד הקובע, התבסס השמאי על עלויות התאמה שנקבעו בשומה מכרעת של השמאי ארז כהן, לגבי נכס ברח' בוסל 12 (גו"ח 8217/151).

ערכי שווי - השמאי התבסס על שתי הכרעות של שמאים מכריעים בגוש שבנדון, בשכונת נאות גנים: ארז כהן לגבי גו"ח 8217/151 ואלי כהן לגבי גו"ח 8217/254, אשר בשתיהן נקבע שווי קרקע בשל 3.5 ₪/מ"ר מבונה.

מגדל "כיכר המושבה", רח' סוקולוב 46, הוד השרון
טלפון: 09-7454545 דוא"ל: arnon@agsm.co.il

להלן תחשיב ההשבחה שהוצג:

זכויות נוספות (מ"ר)	מקדם זמינות /הפחתה	ס"ה
2	1	2
15	0.9	13.5
ס"ה שטח אקוו' לחיוב (מר"א)		15.5
שווי מר"א		₪3.50
ההשבחה (במעוגל)		₪54.0
עלות התאמה למבנה הקיים		-₪16.0
ההשבחה		**₪38.0**
היטל ההשבחה		₪19.0

<u>שמאי המבקשת</u>

השמאי העלה מספר טענות אשר רלבנטיות לעמדתו לכלל התכניות המשביחות. להלן תיאור הטענות הנ"ל וכן הטענות שהועלו לגבי ההשבחה מתכנית נת/366/א.

- <u>שטח החלקה</u> – שטח החלקה לתחשיב ההשבחה הינו 593 מ"ר. יחד עם זאת, נוכח שטח בית הכנסת הקיים (64 מ"ר) ושטח שביל הגישה לבית הכנסת, המתמצים לעמדתו בשטח כולל של 80 מ"ר, שטח החצר בתחשיב ההשבחה יחושב על בסיס שטח של 513 מ"ר בלבד (593-80).
- <u>שטח המבנה</u> - המבנה הקיים הינו בשטח של 108 מ"ר.
- <u>השימוש הטוב והיעיל</u> – נוכח התאמת בית המגורים הקיים לבינוי ברחבי השכונה, השימוש הטוב והיעיל במועד הקובע וכך גם בכל המועדים הקובעים, הוא הנכס במצבו, ולכל הפחות עד שנת 2018.
- <u>בית כנסת</u> – בית הכנסת הממוקם בחלקה מהווה מטרד, הן מחינת אפשרויות התכנון, זכויות הבניה, מטרדי רעש וכיו"ב. לאור האמור יישם השמאי הפחתה בשיעור של 15% בחישוב ההשבחה לגבי כל התכניות המשביחות. יחד עם זאת ציין השמאי, כי בהתאם להכרעה של השמאי אייל יצחקי לגבי גו"ח 8215/266/1 (סירקין 19), יובא בחשבון מקדם הפחתה בשיעור של 10% בגין קירבה למבני ציבור. כאמור בפועל יישם השמאי הפחתה בשיעור של 15%.
- <u>עלות התאמה לתוספת הזכויות</u> - השמאי הביא בחשבון מקדם התאמה בשיעור של 0.7 בהתאם לשומות מכרעות (אותן לא ציין) ועל בסיס עלות ההתאמה שקבע שמאי המשיבה, שהינה בסך של 16 ₪ ומהווה שיעור של 30% מההשבחה שנקבעה על ידו בסך של 54 ₪ (16/54).
- <u>ערכי שווי</u> - השמאי הציג 6 שומות מכרעות (מנחם מלוכנא לגבי גו"ח 8215/136; גיל הרצברג לגבי גו"ח 8215/181; עומר סרחאן לגבי גו"ח 8215/313; מרדכי דדון לגבי גו"ח 8217/49; אייל יצחקי לגבי גו"ח 8217/121/1; שלומי יפה לגבי גו"ח 8217/43), על פיהן קבע שווי קרקע ממוצע של 3.37 ₪/מ"ר מבונה (טרם הפחתה למיקום בסמוך לבית כנסת).

מגדל "כיכר המושבה", רח' סוקולוב 46, הוד השרון
טלפון: 09-7454545 דוא"ל: arnon@agsm.co.il

להלן תחשיב ההשבחה שהוצג

מצב קודם				
רכיב		**שטח (מ"ר)**	**מקדם**	**מ"ר אקוו'**
שטח עיקרי		108.0	1.00	108.0
שטח בית הכנסת		64.0	0.80	51.2
חצר		401.0	0.25	100.3
ס"ה				259.45
מצב חדש				
רכיב		**שטח (מ"ר)**	**מקדם**	**מ"ר אקוו'**
שטח עיקרי	25%	148.3	1.00	148.3
מבנה עזר	5%	29.7	0.50	14.8
חצר		390.4	0.25	97.6
ס"ה				260.7
מקדם התאמה למבנה קיים				0.7
ס"ה שטח אקוו'				182.5
ההשבחה				
שטח לחיוב ההשבחה				-76.98
שווי מר"מ				₪2.86
ההשבחה				-220.16
היטל ההשבחה				**-110.08**

לאור התחשיב שהציג קבע השמאי כי לא חלה השבחה עקב אישור התכנית.

תגובת המשיבה לשומת המבקשת

- השימוש המיטבי - קיימת כדאיות כלכלית לממש את זכויות הבניה הנוספות כתוספת למבנה הקיים, ולפיכך קיימת השבחה. משכך שמאי המבקשת שגה עת חישב את השווי במצב החדש כקרקע ריקה, תוך שאף ייחס לה הפחתה עבור עלויות התאמה.

- בית הכנסת - רק חלק משטח בית הכנסת המתמצה בכ - 40 מ"ר מצוי בשטח המגרש שבנדון, בעוד חלקו הנוסף מצוי בשטח תת חלקה 1. כן אין להביא בחשבון את שטח המעבר/שביל לבית הכנסת, שכן ניתן להסדיר שביל גישה לבית הכנסת דרך שביל המצוי מצפון לחלקה (חלקה 191).

מקדם השווי של 0.8 שיוחס לבית הכנסת ע"י שמאי המבקשת הינו גבוה והיה עליו לייחס מקדם למבנה ציבור התואם בשיעורו למקדם שטח שירות למגורים.

תגובת שמאי המבקשת - במעמד הדיון

- לגבי כדאיות כלכלית לניצול כלל זכויות הבניה - השמאי הסכים לכך שהשימוש המיטבי הינו תוספת על הקיים וציין שהביא בחשבון מקדם התאמה חדש/ישן 0.7.

- לגבי השביל המוביל לבית הכנסת - ע"פ תצ"א של המגרש ניתן לראות כי השביל בשטח של 20 מ"ר מצוי בצמוד לדופן הצלע המזרחית של החלקה, בפינה הצפונית. השביל מקורה בסככה ומוביל לבית הכנסת מהדרך הסטטוטורית מצפון לחלקה המהווה את חלקה 191.

מגדל "כיכר המושבה", רח' סוקולוב 46, הוד השרון
טלפון: 09-7454545 דוא"ל: arnon@agsm.co.il

- שווי מבנה ציבור - השווי שנקבע לבית הכנסת הינו נכון יותר מזה שנקבע ע"י שמאי המשיבה, שכן מדובר בשימוש המאופיין באינטנסיביות גבוהה. לדבריו, גם אם המקדם יהיה 0.5 (כעמדת שמאי המשיבה) ולא 0.8, עדיין ההשבחה תהא נמוכה הרבה יותר מזו שנקבעה ע"י שמאי המשיבה.

<u>תגובת שמאי המשיבה - במעמד הדיון</u>

קיימת שגיאה בתחשיב של שמאי המבקשת או בהצגתו. שמאי המבקשת טען שהביא בחשבון כי הכדאיות הכלכלית היא בתוספת בניה על המבנה הקיים, אבל בתחשיב שערך הוא חישב את השווי במצב קודם לעומת המצב החדש, בהם הובאו על ידו בחשבון כלל הזכויות, אולם יושמה עלות התאמה לגבי כלל השווי במצב החדש. ככל שנטען ע"י שמאי המבקשת שמדובר בהשבחה בגין תוספת בניה, היה עליו להביא בחשבון את עלויות ההתאמה רק לגבי השטח הנוסף ("הדלתא"), ולא לגבי כל הזכויות במצב החדש.

<u>הכרעה</u>

- השימוש המיטבי - התכנית מקנה זכויות בשיעור של 20% בקומת הקרקע ובס"ה 25% בחלקה. בהתאם לשטח המגרש המשויך לנשוא השומה, סך הזכויות לניצול הינו לכאורה 148.25 מ"ר כפי שציין שמאי המבקשת. יחד עם זאת, בהתאם להוראות התכנית נקבעה מגבלת ניצול נוספת של 250 מ"ר בנוי לכלל שטח החלקה, קרי 125 מ"ר לשטח המגרש, כפי שקבע שמאי המשיבה.

בהתאם למסמכי הרישוי המבנה הקיים הינו בשטח של 110.57 מ"ר בתוספת חלק ממבנה עזר בשטח של 21.75 מ"ר (בהיתר). בעניין השטחים ר' הכרעתי לעיל. כאמור, לא מובאים בחשבון חלקי מבנה העזר החורגים מהשטח שניתן בהיתר.

יובהר, כי בתכנית נת/366 הוקנו בחלקה זכויות למבנה עזר בשיעור של 5% ולא יותר מ - 50 מ"ר, אשר לא השתנו בתכנית נת/366/א, כך שבמגרש הנדון המהווה מחצית מהחלקה, קיימות זכויות למבנה עזר בשטח של 25 מ"ר.

מהאמור לעיל עולה, כי תכנית נת/366/א מאפשרת את הרחבת קומת הקרקע הקיימת עד לשיעור של 20%, ובס"ה 118.6 מ"ר, דהיינו תוספת של 8.03 מ"ר בקומת הקרקע, תוך שנותרת יתרה של 6.4 לניצול בקומה עליונה (ס"ה 125 מ"ר).

על בסיס מסמכי הרישוי ובהתחשב במאפייני המבנה אשר היה קיים במועד הקובע, ולאור זאת שבמשך השנים בוצעו במבנה מספר תוספות בניה, והאחרונות בהן בשנים 1973-1974, כ - 8 שנים טרם אישור תכנית נת/366/א, ובהתחשב בתוספת הזכויות שהוקנתה בתכנית זו, סבורני כי השימוש המיטבי במועד הקובע היה בהותרת המבנה הקיים ולא בהריסתו, וניצול הזכויות כתוספת למבנה הקיים.

לאור האמור לעיל, ההשבחה תחושב לגבי הזכויות להרחבת קומת הקרקע. כן יובאו בחשבון עלויות התאמת התוספת לבינוי הקיים. שני הצדדים יישמו מקדם התאמה דומה המשקף הפחתה בשיעור של 30% משווי הזכויות. כפי שציין שמאי המשיבה, מקדם זה נקבע בשומה מכרעת של השמאי ארז כהן לגבי גו"ח 8217/151/1. לאור הסכמת הצדדים ולאחר בחינת הנתונים, מקדם ההתאמה הינו סביר ולכן אאמצו.

בעניין עלויות ההתאמה אעיר, כי מהתחשיב שערך שמאי המבקשת עולה כי במצב החדש הוא הביא בחשבון קרקע ריקה, כך שההפחתה שקבע בשיעור של 30% עבור עלויות התאמה אינה רלבנטית. כמו כן, ככל שבדעת השמאי היה לחשב את תוספת הזכויות בלבד, כך שכוונתו הייתה כי השימוש המיטבי הינו בתוספת על הקיים, כפי שאף ציין במהלך הדיון, הרי שהיה עליו לייחס את עלויות ההתאמה לשטח הבניה הנוסף (דלתא) ולא לכלל זכויות הבניה האקוויוולנטיות במצב החדש.

מגדל "כיכר המושבה", רח' סוקולוב 46, הוד השרון
טלפון: 09-7454545 דוא"ל: arnon@agsm.co.il

באשר לזכויות לתוספת בניה בקומה העליונה - בהתאם להיתר בניה מס' 10658 מיום 23.9.1974, המבנה הקיים בחלקה היה בן קומה אחת עם גג רעפים, כך שניצול הזכויות שהוקנו לקומה השנייה חייב את פירוק גג הרעפים. לפיכך מובא בחשבון כי מימוש הזכויות לקומה העליונה נדחה לתום תקופת החיים הכלכליים של המבנה. נוכח היקף הזכויות הנמוך המתמצה ב - 6.4 מ"ר בלבד והדחייה כאמור, סבורני כי תרומתן של הזכויות בקומה העליונה לשווי במועד הקובע הייתה זניחה, אם בכלל, ולכן לא תובא בחשבון.

- בית הכנסת – כמפורט בהתייחסותי לעיל בפתח ההכרעה, המבנה המשמש כבית כנסת הוקם בהיתר לשימוש כמבנה עזר. שימוש כבית כנסת אינו כלול במסגרת השימושים המותרים במבנה עזר, שכן במהותו משמש מבנה העזר לאחסנה/מוסך וכיו"ב.

יתרה מכך, ניתן להניח כי השימוש לבית כנסת שלא בהיתר, נעשה על דעת בעלי הזכויות ובהסכמתם, ולא בכפייה ע"י הרשות המקומית, כך שהטענה כי מדובר במבנה ציבור המצוי בחלקה ומהווה מטרד במקרקעין, אינה מתקבלת. אני מניח כי ככל שבעלי הזכויות היו מבקשים לסיים את פעילות בית הכנסת, היה באפשרותם לעשות כן.

לאור האמור, לא תובא בחשבון הפחתה כלשהי בגין הימצאות בית כנסת/מבנה ציבור בתחום החלקה.

בעניין זה ומבלי להביע עמדה בדבר המשמעות התכנונית של רישום כהקדש ציבורי (ככל שקיימת), אציין כי כאמור, רישומו של בית הכנסת כהקדש ציבורי בוצע לא מכבר, עשרות שנים אחרי המועד הקובע של תכנית נת/366/א.

- ערכי שווי - שמאי המשיבה קבע שווי של 3.5 ₪/מ"ר מבונה בעוד שמאי המבקשת קבע שווי של 3.37 ₪/מ"ר מבונה. שמאי המבקשת התבסס על ממוצע של 6 החלטות של שמאים מכריעים ושמאי המשיבה התבסס על ממוצע של שתי החלטות של שמאים מכריעים.

עיון בנתונים מלמד כי שתיים מההחלטות הנ"ל הינן לגבי נכסים ברח' ארלוזורוב (28 + 65), בו מצוי הנכס שבנדון, כאשר הממוצע על פיהן הינו 3.35 ₪/מ"ר מבונה. יוער, כי טווח הערכים ע"פ כלל השומות שהוצגו נע בין 3.5-3.32 ₪/מ"ר, והממוצע הינו 3.4 ₪/מ"ר, כך שהשונות בין ההחלטות הינה מינורית.

לאור האמור, בתחשיב ההשבחה יובא בחשבון השווי שנקבע ע"י שמאי המבקשת, בסך של 3.37 ₪/מ"ר מבונה.

- <u>תחשיב ההשבחה</u>

רכיב	שטח (מ"ר)	מקדם אקוו'	מקדם התאמה	ס"ה
תוספת זכויות בקומת הקרקע	8.03	1.00	0.70	5.62
הפסד חצר	8.03	0.25	1.00	-2.01
שטח לחישוב ההשבחה				3.61
שווי מ"ר מבונה				₪3.37
ההשבחה				**₪12.18**

מגדל "כיכר המושבה", רח' סוקולוב 46, הוד השרון
טלפון: 09-7454545 דוא"ל: arnon@agsm.co.il

12.2. <u>השבחה לתכנית נת/97/7/400/א</u>

<u>שמאי המשיבה</u>

ההשבחה נובעת מהאפשרות להקמת עליית גג. מקדם שיעור הניצול בעליית הגג (קרי שטח עליית הגג לרישוי האפשרי) הינו בשיעור של 70% משטח הקומה העליונה.

ערכי שווי - השמאי קבע שווי של 2,000 ₪/מ"ר מבונה על בסיס 3 החלטות של שמאים מכריעים (שושי שרביט בגו"ח 8217/261 – 2,175 ₪/מר"מ; ארז כהן בגו"ח 8217/151 - 2,000 ₪/מר"מ; בצלאל קציר בגו"ח 8217/136 - 2,000 ₪/מר"מ).

הגם שלא פירט בגורמים ושיקולים, יישם השמאי מקדם תועלת (אקוו') לשטח עליית הגג של 0.7 וכן דחה את ההשבחה ב – 20 שנים "בגין יתרת החיים הכלכליים של המבנה ואי וודאות".

<u>להלן תחשיב ההשבחה שהוצג</u>:

רכיב	שטח עליית הגג (מ"ר)	מקדם אקוו'	שווי מר"מ	ס"ה
זכויות לעליית גג	44	0.7	₪2,000	₪61,600
הנ"ל בדחייה (20 שנה לפי 6%)				₪19,207
היטל ההשבחה				₪9,603

<u>שמאי המבקשת</u>

- שטח עליית הגג - השמאי הביא בחשבון כי שטח קומת הקרקע הינו 148.25 מ"ר, המהווה שיעור של 25% משטח המגרש, וכי שטח הקומה העליונה (אשר מעליה ניתן להקים את עליית הגג), הינו בשיעור של 40% משטח קומת הקרקע (0.4X148.25=59.3), וכי שטח עליית הגג הינו 40% משטח הקומה העליונה (0.4X59.3=23.72). בנוסף, משטח עליית הגג גרע השמאי שטח של 5 מ"ר עבור חדר מדרגות.

  לשטח הגג ייחס שמאי המבקשת מקדם תועלת (אקוו') של 0.7, בדומה לזה שנקבע ע"י שמאי המשיבה.

- דחייה למימוש - לאור ההרחבות שבוצעו במבנה בשנים 1973-1974, ציין השמאי כי מקובלת עליו הדחייה שקבע שמאי המשיבה לגבי ניצול הזכויות לעליית גג, עד לתום תקופת החיים הכלכליים של המבנה.

- ערכי שווי - השמאי הציג 3 עסקאות השוואה לנכסים בנויים אותן ניתח ועל פיהן קבע שווי ממוצע של 1,790 ₪/מ"ר מבונה. להלן פירוט[5]:

תאריך	גו"ח	שטח בנוי (מ"ר)	תמורה מדווחת	שווי מחוברים	קרקע (בניכוי מחוברים)	שטח אקוו' (מ"ר)	שווי למ"ר מבונה אקוו'
03/02/1999	8215/70	90	₪734,220	₪225,000	₪509,220	295.01	₪1,726
12/10/2000	8217/32	125	₪827,400	₪312,500	₪514,900	279.03	₪1,845
09/03/2000	8217/285	42	₪680,000	₪105,000	₪575,000	319.64	₪1,799
						ממוצע	**₪1,790**

[5] השמאי הציג ניתוח של השטח האקווויולנטי המוקנה בכל אחת מהעסקאות, לפי שטח עיקרי במקדם 1, מבנה עזר במקדם 0.5, עליית גג במקדם 0.7 וחצר במקדם 0.25.שווי המחוברים נקבעו לפי 2,500 ₪/מ"ר

מגדל "כיכר המושבה", רח' סוקולוב 46, הוד השרון
טלפון: 09-7454545 דוא"ל: arnon@agsm.co.il

בנוסף הציג השמאי סקירה של 4 שומות מכרעות על פיהן מתקבל שווי ממוצע של 1,832 ₪/מ"ר (שלומי יפה בגו"ח 8217/43 - 1,930 ₪/מר"מ; משה נדם בגו"ח 8217/84 - 1,600 ₪/מר"מ; מנחם מלוכנא בגו"ח 8215/136 - 1,900 ₪/מר"מ; דורית פריאל בגו"ח 8217/310 - 1,900 ₪/מר"מ).

על בסיס הנתונים לעיל קבע השמאי שווי של 1,790 ₪/מר"מ, לגביו יישם הפחתה בשיעור 15% בגין גורם הפרעה (בית הכנסת).

<u>להלן תחשיב ההשבחה שהוצג</u>

מהות	שטח (מ"ר)	מקדם	ס"ה
שטח בניה מותר ע"פ היתר	148.25	1.0	148.25
שטח אופטימלי בקומה א'	148.25	0.4	59.30
שטח אפקטיבי בקומת הגג	59.30	0.4	23.72
הנ"ל בניכוי גרם מדרגות	5		18.72
הנ"ל בהתחשב במקדם אקוו' לעליית גג		0.7	13.10
הנ"ל בדחייה לתום תקופת החיים הכלכליים		0.31	4.09
שווי מ"ר מבונה (מגלם הפחתה למטרד)			₪1,522
ההשבחה			₪6,217
היטל ההשבחה			₪3,109

<u>תגובת שמאי המשיבה לשומת המבקשת</u>

- ע"פ בדיקה במחלקת השבחה ומחלקת תב"ע, ומעיון בבקשות להקמת עליות גג, השטח המבוקש בעליות גג הינו בשיעור של 70% משטח הקומה העליונה (ולא 40% כפי שטען שמאי המבקשת).
- בתחשיב שומת המבקשת קיים כפל הפחתה באמצעות מקדם עליית הגג, שכן יוחס מקדם הפחתה לשטח אפקטיבי בעליית הגג של 40% ובהמשך מקדם שטח עליית גג של 0.7.
- גרם מדרגות - אין להביא בחשבון הפחתה משטח חלל הגג בגין גרם מדרגות, שכן חלק משטח חלל הגג אינו מובא בחשבון ואין מניעה למקם את חדר המדרגות בשטח הגג הנ"ל (שאינו מהווה חלק מהשטח לרישוי).

<u>תגובת שמאי המבקשת - במעמד הדיון</u>

הטענה שבוצעה הפחתה כפולה אינה נכונה. לגבי 59 מ"ר אין מחלוקת, והיא קיימת רק לגבי השטח האפקטיבי בגג הרעפים המסתכם ב- 23 מ"ר. ההפחתה הנוספת הנה באמצעות מקדם שווי לשטח עליית הגג של 0.7. בקשר למקדם זה יכול להיות שהניסוח בשומה אינו נכון. בכל מקרה אין מדובר בהפחתה כפולה.

<u>תגובת שמאי המשיבה - במעמד הדיון</u>

למרות שנטען שאין טעות קיימת טעות כפי שהוצגה בתגובה. השטח האופטימלי בקומה א' לפי שומת המבקשת הוא 148 מ"ר, מקדם שטח אפקטיבי הוא 40% לעליית הגג. לאחר מכן הובאה בחשבון עוד הפחתה לפי 40% שהיא כפולה ואחריה יושם מקדם שווי 0.7 שאינו במחלוקת.

מגדל "כיכר המושבה", רח' סוקולוב 46, הוד השרון
טלפון: 09-7454545 דוא"ל: arnon@agsm.co.il

<u>הכרעה</u>

- שטח הקומה העליונה מתחת לעליית הגג – זכויות הבניה המוקנות במועד הקובע הינן בהתאם לתכנית נת/366/א המתירה בניה של 20% לקומה ובס"ה 25% במגרש, במגבלת 125 מ"ר למגרש (מחצית מהחלקה) לכל היותר.

איני מקבל את שטח הקומה כפי שקבע שמאי המבקשת בהיקף של 148.25 מ"ר בקומה אחת, שכן ניצול זה בלתי אפשרי במועד הקובע, היות וכאמור הזכויות לקומה הינן בשיעור של 20%, ולכן גם ה"שטח האופטימלי בקומה א'" בשיעור של 40%, כפי שציין בתחשיב שערך, אינו מתקבל. אבהיר כי השטח שקבע שמאי המבקשת ביחס לקומה א' (59.3 מ"ר) הינו גם שטח תקרת הקומה העליונה, אשר לעמדתו תמומש מעליה הקומה הנוספת עבור חלל הגג, ולא מדובר בשטח חלל הגג (לרישוי) עצמו.

מנגד, שמאי המשיבה קבע כאמור כי שטח הקומה העליונה הינו 62.5 מ"ר על פיו קבע שטח לחלל גג של 44 מ"ר (0.7X62.5). תחשיב זה בוצע להבנתי בהתבסס על כך ששמאי המשיבה הביא בחשבון זכויות בניה בשטח כולל של 125 מ"ר אותן חילק לשתי קומות שוות.

לעמדתי, חישוב השטח בקומה העליונה באופן בו חושב ע"י שמאי המשיבה, כך ששטח הקומה העליונה מתמצה במחצית מזכויות הבניה המוקנות, בהנחה של בינוי בשתי קומות שוות, הינו הראוי במקרה הנדון.

- שטח אפקטיבי לעליית גג – שמאי המשיבה ייחס לשטח הקומה העליונה שמצא (62.5 מ"ר) מקדם ניצול בשיעור של 70%, בעוד שמאי המבקשת ייחס לשטח הקומה העליונה שמצא (59.3 מ"ר) מקדם ניצול בשיעור של 40%.

אבהיר כי המקדמים שיושמו ע"י הצדדים הינם לצורך חישוב שטח עליית הגג (ולא מדובר במקדם תועלת/שווי). שני הצדדים לא הציגו תחשיב כלשהו או היתרי בניה שניתנו במגרשים דומים, מהם ניתן ללמוד על השטח המנוצל בפועל.

ככלל, השטח האפקטיבי לניצול בחלל הגג נגזר מהפרמטרים הבאים: שטח הקומה עליונה (מתחת לחלל הגג), ממדי הקומה העליונה (אורך ורוחב), שיפועי הגג, גובה בסיס גג הרעפים מרצפת הגג התחתונה ואופן בניית גג הרעפים כך שהשיפוע מקביל לרחוב או בניצב לו.

בהתאם להוראות תכנית נת/97/7/400/א, שיפוע הגג המירבי המותר הינו בין 30-45 מעלות וגובה בסיס גג הרעפים נקבע על 50 ס"מ (לכל היותר). בהתאם לבינוי ברחוב, שיפוע גג הרעפים הינו בניצב לרחוב.

בהתאם לזכויות הבניה, ממדי המגרש ומגבלות קווי הבניין, הונח על ידי כי יוקם מבנה מלבני שצלעותיו במידות של 10.4X6 (התואם בקירוב לממדי המגרש), ס"ה כ - 62.5 מ"ר לקומה. בהתחשב בשיפוע ממוצע בטווח שנקבע שהינו 37.5 מעלות (כ – 42%), ובניצול מלא של גובה בסיס גג הרעפים, מתקבל על פי בדיקתי שטח חלל גג בגובה מעל 1.8 מ' (לרישוי) של כ - 25 מ"ר, המהווה שיעור של כ - 40% משטח הקומה (בדומה לזה שיושם ע"י שמאי המבקשת). לאור הנ"ל יובא שטח זה בחישוב ההשבחה במקרה הנדון.

- מקדם תועלת לשטח בעליית הגג - שני הצדדים ייחסו לשטח האפקטיבי שמצאו מקדם תועלת (אקוו') של 0.7. מקדם זה סביר ולכן אאמצו.

בהקשר זה יוער, כי טענת שמאי המשיבה בדבר כפל הפחתה שביצע לכאורה שמאי המבקשת אינה מדויקת, שכן כעולה מהתחשיב שהציג שמאי המבקשת, שטח קומה א' (שמתחת לקומת חלל הגג), נקבע על ידו בשיעור של 40% משטח קומת הקרקע, בעוד ששטח חלל הגג נקבע על ידו בשיעור של 40% משטח קומה א', ולשטח שמצא לחלל הגג ייחס מקדם תועלת 0.7. כאמור, דעתי היא כי חישוב זה שגוי ולו מהטעם שבמגרש

מגדל "כיכר המושבה", רח' סוקולוב 46, הוד השרון
טלפון: 09-7454545 דוא"ל: arnon@agsm.co.il

הנדון לא מוקנות זכויות לקומת קרקע כפי שנלקחו בחשבון ע"י שמאי המבקשת, אם כי לא מדובר בכפל הפחתה.

- שטח חדר המדרגות - שמאי המבקשת הפחית משטח חלל הגג שטח של 5 מ"ר עבור חדר מדרגות. מנגד טען שמאי המשיבה כי אין להפחית שטח עבור גרם מדרגות, שכן בעליית הגג קיימים שטחים המצויים בגובה הנמוך מהגובה לרישוי (1.8 מ'), שאינם מובאים כלל בחשבון בתחשיב ההשבחה, ושאין מניעה למקם בהם את גרם המדרגות.

באשר לניכוי שטח גרם מדרגות במרתף - בהוראות תקן מס' 9 של מועצת שמאי המקרקעין, בדבר "הגדרה ודווח של שטחים בנויים בדירות מגורים בשומות מקרקעין", נקבעו בין היתר ההוראות הבאות:

ס' 3.2 - שטח דירה רב מפלסות בבניה רוויה או צמודת קרקע: "...***שטח כל קומה או מפלס יכלול את שטח היטל המדרגות העולות ממנו את הקומה שמעל. שטח המפלס העליון לא יכלול את שטח היטל המדרגות העולות אליו***".

בהתאם לאמור, בחישוב השטחים להיתר/שיווק יש להפחית שטח של 5 מ"ר עבור גרם מדרגות במפלס הקומה העליונה ביותר. לפיכך בתחשיב ההשבחה יקוזז שטח זה.

באשר לטענת שמאי המשיבה לכך שניתן למקם את גרם המדרגות בשטח שלא הובא בחשבון בחישוב ההשבחה - בס' 3.2.2.4 לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות), תש"ל 1970, נקבע כי "***גובה מזקף ראש מעל מדרגות יהיה <u>2.10 מטרים לפחות</u> כאשר הוא נמדד אנכית מעל מישור המקביל למשיק אפי המדרגות*** ..." (הדגשה לא במקור).

מזקף ראש מוגדר בתקנות כמרחק האנכי בין מישור שלח אף המדרגה או בין מישור מפלס הליכה, לבין החלק הנמוך ביותר של חלק הבניין הנמצא מעליו.

לאור האמור, הרי שבהתאם לתקנות לא ניתן למקם את גרם המדרגות בשטח שאינו מובא בחשבון בחישוב הזכויות החייבות בהיטל בחלל הגג, שכן שטח זה הינו בגובה 1.8 מ' ומטה.

- ערכי שווי - שני הצדדים התבססו על החלטות שמאים מכריעים בסביבת הנכס. יחד עם זאת, שמאי המבקשת הציג בנוסף 3 עסקאות מכר מהשנים 1999-2000, של נכסים בשכונה, כולל ניתוח שערך.

עיון בעסקאות שהוצגו מעלה כי שתיים מהן הינם לגבי נכסים סמוכים לנכס הנדון, ברח' ארלוזורוב בו מצוי הנכס הנדון וברח' שפרינצק ממזרח לנכס הנדון.

ניתוח העסקאות אותן הציג שמאי המבקשת, בדגש העסקאות ברח' ארלוזורוב וברח' שפרינצק, מצביע על ערכים בגבולות זה שקבע שמאי המבקשת על בסיס ניתוח העסקאות שערך.

בנוסף, בשומות המכרעות עליהן התבססו הצדדים, כלולה שומה מכרעת של השמאי שלומי יפה לגבי נכס ברח' ארלוזורוב בו מצוי הנכס שבנדון. בהחלטה זו קבע השמאי יפה שווי של 1,930 ₪/מ"ר מבונה לגבי מגרש בשטח של 587.5 מ"ר, המהווה מחצית מחלקה, הדומה בשטחו למגרש הנדון.

לאור האמור ועל בסיס מכלול הנתונים שהוצגו ע"י הצדדים, לרבות הערכים שנקבעו בשומות המכרעות בסביבה כפי שנסקרו ע"י הצדדים, אני קובע שווי של 1,900 ₪ /מ"ר מבונה.

- <u>דחייה</u>

שני הצדדים יישמו דחייה למימוש של 20 שנה (6%).

מגדל "כיכר המושבה", רח' סוקולוב 46, הוד השרון
טלפון: 09-7454545 דוא"ל: arnon@agsm.co.il

לאור מאפייני הבינוי הקיים והעובדה שמימוש הזכויות לחלל הגג הינו בכפוף לבינוי חדש בשתי קומות שוות לאחר הריסת המבנה, שכן בהתאם לזכויות המוקנות במועד הקובע, לא ניתן לנצל באופן אפקטיבי את זכויות הבניה לחלל הגג, מובאת בחשבון דחייה לתום החיים הכלכליים של המבנה.

על רקע הרחבתו של המבנה בשנים 1973-1974, כמתואר לעיל, אני מקבל את תקופת הדחייה שנקבעה ע"י הצדדים.

- <u>תחשיב ההשבחה</u>

רכיב	שטח (מ"ר)	גרם מדרגות (מ"ר)	שטח אפקטיבי (מ"ר)	מקדם אקוו'	ס"ה
זכויות לעליית גג	25.0	5.0	20.0	0.7	14.00
שווי מ"ר מבונה					₪1,900
ההשבחה הגולמית					₪26,600
הנ"ל בדחייה - ההשבחה			6%	20	**₪8,294**

12.3. <u>השבחה לתכנית נת/366/ד</u>

<u>שמאי המשיבה</u>

- מקור ההשבחה - ההשבחה נובעת מהאפשרות להקמת שתי יח"ד במחצית החלקה שבנדון, ומתוספת זכויות בניה לשטחים עיקריים ושטחי שירות.

התכנית קובעת תוספת זכויות בשיעור של 5% בבניה משותפת. יחד עם זאת ומאחר שעד כה לא בוצעה בניה משותפת עם חלקה סמוכה, רכיב זה לא הובא בחשבון בתחשיב ההשבחה.

- מבנה עזר - בשל קיומו של מבנה העזר בעורף החלקה, רכיב זה לא הובא בחשבון בשני מצבי התכנון.
- שווי מצב קודם - בתחשיב השווי במצב הקודם חושב שווי הקרקע על בסיס הניצול הקיים ובתוספת זכויות הבניה הבלתי מנוצלות. לשווי הקרקע התווספה תרומת המחוברים הקיימים ע"פ שווי של 2,000 ₪/מ"ר לגבי שטח בנוי של 108 מ"ר.
- שווי מצב חדש - השווי במצב החדש חושב תחת ההנחה כי השימוש היעיל והטוב הינו כקרקע ריקה (כך שלא הובאה בחשבון תרומת המחוברים). הובאו בחשבון זכויות הבניה שהוקנו בתכנית נת/366/ד.

שוליות לשטחים עיקריים עיליים - הובאה בחשבון הפחתה לשוליות בשיעור של 10% (מקדם 0.9) לגבי השטחים החורגים מ - 320 מ"ר עבור שתי יח"ד (קרי שטח בסיס של 160 מ"ר ליח"ד ללא שוליות).

מרתף - הובא בחשבון הניצול המירבי המותר בתכנית לשטחי מרתף (30% שירות + 10% עיקרי). מקדמי השווי שנקבעו לשטחים במרתף (0.4 לשטח עיקרי ו - 0.24 לשטח שירות) מגלמים שוליות במקדם 0.8 (הפחתה בשיעור של 20%) לגבי כלל השטח.

עליית גג - הובא בחשבון הניצול המירבי האפשרי בחלל הגג לפי שיעור של 70% משטח הקומה העליונה. מקדם שווי לשטחים בעליית הגג - 0.7, ובהפחתה לשוליות בשיעור של 20% נקבע מקדם אקוו' 0.56.

- הפחתה לצפיפות - הובאה בחשבון הפחתה כוללת בשיעור של 10% (מקדם 0.9) בגין תוספת צפיפות.

מגדל "כיכר המושבה", רח' סוקולוב 46, הוד השרון
טלפון: 09-7454545 דוא"ל: arnon@agsm.co.il

- ערכי שווי - השמאי קבע שווי של 2,350 ₪/מ"ר מבונה, על בסיס שתי החלטות של שמאים מכריעים (שושי שרביט לגבי גו"ח 8217/261 - 2,500 ₪/מר"מ במצב הקודם ובמצב החדש; בצלאל קציר לגבי גו"ח 8217/136 - 2,370 ₪/מר"מ במצב הקודם ו – 2,150 ₪/מר"מ במצב החדש).

<u>להלן תחשיב ההשבחה שהוצג</u>

מצב קודם

תיאור	שטח במ"ר	מקדם	שטח אקוו' במ"ר
שטח עיקרי	110	1	110
שטח עיקרי באי וודאות	15	0.9	13.5
עליית גג	44	0.7	30.8
חצר	478	0.25	119.5
ס"ה במעוגל			274
שווי מר"א			₪2,350
שווי הקרקע			₪643,900
תרומת מחוברים	108	₪2,000	₪216,000
ס"ה שווי במצב הקודם			₪859,900

מצב חדש

תיאור	שטח במ"ר	מקדם (*)	שטח אקוו' במ"ר
שטח עיקרי	320	1	320
שטח עיקרי מעל 320 מ"ר	36	0.9	32.4
שטח שירות אפקטיבי			
שטח עיקרי במרתף -10%	59	0.4	23.6
שטח שירות במרתף - 30%	178	0.24	42.2
עליית גג - 70%	125	0.56	70
חצר	351	0.25	87.75
ס"ה			576
שווי מר"א			₪2,350
ס"ה			₪1,353,600
הפחתה לצפיפות		0.1	₪135,360
ס"ה שווי מצב חדש			₪1,218,240

ההשבחה	₪358,340
היטל השבחה	₪179,170

(*) מקדם התועלת לשטח עיקרי ושירות במרתף ושטח עליית הגג, במצב החדש, מגלם שוליות במקדם 0.8

<u>שמאי המבקשת</u>

- שטח המגרש - לאור קיומו של בית הכנסת בעורף החלקה בשטח של 80 מ"ר כולל שביל הכניסה, השטח האפקטיבי של המגרש הינו 513 מ"ר בלבד. לאור האמור, שטח מגרש עבור כל אחת מיחידות הדיור הינו 256.5 מ"ר (513/2).

מגדל "כיכר המושבה", רח' סוקולוב 46, הוד השרון
טלפון: 09-7454545 דוא"ל: arnon@agsm.co.il

- תרומת מחוברים במצב הקודם - שמאי המבקשת הסכים שיש להביא בחשבון את תרומת המחוברים במצב הקודם. יחד עם זאת לעמדתו, את תרומת המחוברים יש לאמוד לפי שווי של 2,500 ₪/מ"ר ולא 2,000 ₪/מ"ר.

- שביל מעבר - לאור הצורך בשביל מעבר ליחידה העורפית, הובא בחשבון שטח של 70 מ"ר כשביל מעבר לעורף. מקדם תועלת (אקוו') לרכיב זה - 0.1.

- אי וודאות לגבי תכנון היחידה השנייה - לאור הוראות ס' 12 בתכנית נת'/366ד, ובשל קיומו של בית כנסת בעורף החלקה למעלה מ - 50 שנים, ונוכח הרישום כהקדש ציבורי, הסיכוי שתינתן האפשרות להקמת יחידת דיור נוספת בחלקה הינו נמוך, וגם אם יתאפשר, קיימות בתכנית מגבלות תכנוניות רבות. לאור אי הוודאות והמגבלות קבע השמאי הפחתה בשיעור של 10% (מקדם 0.9), אותה יישם לגבי זכויות הבניה לבית המגורים העורפי במצב החדש.

- צפיפות ושוליות - לאור תוספת יחידת דיור ובהתחשב בתוספת שטחי הבניה, קבע השמאי כי יש ליישם מקדם צפיפות 0.9 ומקדם שוליות 0.9 במצב החדש. בתחשיב ההשבחה יישם השמאי מקדם הפחתה של 0.8 עבור שני הרכיבים הנ"ל יחדיו, אותו ייחס לזכויות הבניה לבית המגורים העורפי במצב החדש.

- סבירות השווי החדש שנקבע בשומת המשיבה - השמאי ציין כי השווי במצב החדש בשומת המשיבה בסך של 1,218,240 ₪ אינו סביר, שכן העסקאות בסביבת הנכס לאחר אישור התכנית במגרשים דומים הכוללים בית מגורים קיים, הינן בממוצע בגבולות 1,000,000 ₪ בלבד (בהתאם לעסקאות שניתח - המפורטות להלן), כאשר יש להביא בחשבון כי הנכס הנדון פגום בשל בית הכנסת המצוי בעורף החלקה.

- ערכי שווי - השמאי הציג 6 עסקאות השוואה לנכסים בנויים אותן ניתח ועל פיהן קבע שווי ממוצע של 1,918 ₪/מ"ר מבונה. להלן פירוט[6]:

תאריך	כתובת	שטח בנוי (מ"ר)	תמורה מדווחת	שווי מחוברים	קרקע (בניכוי מחוברים)	שטח אקוו' (מ"ר)	שווי למ"ר מבונה אקוו'
13/11/2008	שפריינצק 56	70	₪1,025,000	₪175,000	₪850,000	491.72	₪1,729
07/07/2009	ויתקין 9	42	₪1,000,000	₪105,000	₪895,000	426.18	₪2,100
24/06/2009	גדליהו 6	50	₪1,000,000	₪125,000	₪875,000	417.61	₪2,095
03/08/2009	נויפלד 14	40	₪900,000	₪100,000	₪800,000	517.42	₪1,546
23/07/2008	שפרינצק	42	₪990,000	₪105,000	₪885,000	417.61	₪2,119
26/04/2009	אהרונוביץ 14	100	₪800,000	₪250,000	₪550,000	425.81	₪1,292
					ממוצע ללא קיצון		**₪1,918**

בנוסף ציין השמאי נתונים מתוך החלטות שמאים מכריעים (ארז כהן בגו"ח 8217/151/2 - 1,500 ₪/מר"מ; רמה מאור בגו"ח 8215/135/1 - 1,900 ₪/מר"מ).

על בסיס הנתונים קבע השמאי שווי של 1,918 מ"ר/מבונה ובהפחתה עבור בית הכנסת (15%) קבע שווי של 1,630 ₪/מ"ר מבונה.

[6] השמאי הציג ניתוח של השטח האקוויוולנטי המוקנה בכל אחת מהעסקאות, לפי שטח עיקרי במקדם 1, מבנה עזר במקדם 0.5, מרתף עיקרי במקדם 0.4, מרתף שירות במקדם 0.3, עליית גג במקדם 0.7 וחצר במקדם 0.25.שווי המחוברים נקבע לפי 2,500 ₪/מ"ר

מגדל "כיכר המושבה", רח' סוקולוב 46, הוד השרון
טלפון: 09-7454545 דוא"ל: arnon@agsm.co.il

להלן תחשיב ההשבחה שהציג

מצב קודם

מהות	שטח (מ"ר)	מקדם	ס"ה
שטח עיקרי בנוי	108	1	108.00
שטח בית כנסת	64	0.8	51.20
עליית גג	18.72	0.7	13.10
חצר	405	0.25	101.25
ס"ה שטח אקוו'			273.6
שווי מ"ר מבונה			₪1,630
ס"ה			₪445,940
תרומת הבנוי	108	₪2,500	₪270,000
ס"ה שווי במצב הקודם			₪715,940

מצב חדש

שטח מגרש (מ"ר) 256.5

מהות	שטח (מ"ר)	מקדם	ס"ה
בית מגורים חזיתי			
שטח בנוי בהיתר	108	1	108.00
שטח עיקרי השלמה ל - 160 מ"ר	52	1	52.00
שטח בניה מעל 160 מ"ר	17.9	0.8	14.32
מרתף עיקרי - 10%	29.65	0.4	11.86
מרתף שירות - 30%	88.95	0.3	26.69
עליית גג	25.6	0.7	17.92
שביל גישה	70	0.1	7.00
חצר	83.9	0.25	20.98
ס"ה שטח אקוו' יח"ד חזיתית			258.76
בית מגורים עורפי			
שטח בנוי	160	1	160.00
שטח בניה מעל 160 מ"ר	17.9	0.8	14.32
מרתף עיקרי - 10%	29.65	0.4	11.86
מרתף שירות - 30%	88.95	0.3	26.69
עליית גג	25.6	0.7	17.92
חצר	153.9	0.25	38.48
ס"ה			269.26
מקדם הפחתה בגין צפיפות ושוליות לשטחי בניה			0.80
הפחתה בגין אי ודאות לגבי אפשרות בית מגורים שני בחלקה ובעיות תכנון			0.90
ס"ה שטח אקוו' יח' עורפית			193.87

מגדל "כיכר המושבה", רח' סוקולוב 46, הוד השרון
טלפון: 09-7454545 דוא"ל: arnon@agsm.co.il

סיכום	
בית מגורים חזיתי	258.76
בית מגורים עורפי	193.87
ס"ה שטח אקוו' במצב החדש	453
שווי מ"ר מבונה	₪1,630
ס"ה שווי הקרקע במצב החדש	₪737,860
ההשבחה	₪21,920
היטל ההשבחה	₪10,960

<u>תגובת שמאי המשיבה לשומת המבקשת</u>

- בית הכנסת - רק חלק משטח בית הכנסת מצוי במגרש הנדון. כמו כן, את שביל הגישה ניתן להסדיר מחוץ לשטח המגרש בתחום חלקה 191 המצויה מצפון. כמו כן, מקדם השווי למבנה ציבור אינו 0.8 ביחס לשווי שטח עיקרי.
- במצב החדש קיימות זכויות לשטחי שירות עיליים בשטח של 40 מ"ר ליח"ד. זכויות אלה לא הובאו בחשבון בשומת המשיבה שכן הובא בחשבון כי בית הכנסת שואב את הזכויות הנ"ל. בשומת המבקשת לא הובאו בחשבון שטחי השירות העיליים במצב החדש ולמעשה שמאי המבקשת הביא בחשבון את בית הכנסת רק במצב הקודם.
- לא ברור כיצד שמאי המבקשת חישב את שטח החצר, אשר אמור להיות גדול יותר.

<u>תגובת שמאי המבקשת - במעמד הדיון</u>

לגבי חישוב שטח החצר - בכל המצבים שטח החצר חושב תוך שהובאו בחשבון בין היתר, שטח בית הכנסת ושביל הגישה.

<u>תגובת שמאי המשיבה - במעמד הדיון</u>

הזכויות המוקנות כוללות 40 מ"ר שירות ליח"ד. ככל שבית הכנסת שואב זכויות, הן מתוך שטח זה. בכל מקרה זכויות אלה לא הובאו בחשבון בשומת המשיבה בגלל קיומו של בית הכנסת.

<u>הכרעה</u>

ההשבחה נובעת מתגבור זכויות הבניה לשטחים עיקריים ושטחי שירות וכן מהוספת זכויות ליחידת דיור נוספת.

- שטח לחישוב זכויות – שטח המגרש הינו 593 מ"ר. נוכח ממדי המגרש והחלוקה הקיימת, מובא בחשבון כי מימוש היחידה הנוספת בחלקה תהא בבינוי של יחידה קדמית ויחידה עורפית. ע"פ שטח המגרש ניתן לחלקו ולייחס לכל יחידה שטח קרקע של 296.5 מ"ר.

אבהיר, כי שני הצדדים חישבו את זכויות הבניה בשני מצבי התכנון בהתאם לשטח המלא של המגרש (593 מ"ר), כך שלכל מחצית מהמגרש יוחסו שטחי בניה דומים.

- בית הכנסת/מבנה עזר – כאמור בהחלטתי לעיל, רכיב זה מובא בחשבון כמבנה עזר. בהתאם למיקום המבנה בעורף החלקה, הבנוי בקו בנין אחורי אפס, מובא בחשבון כי מבנה העזר משויך ליחידה העורפית. מבנה זה קיים בשני מצבי התכנון כשטח בנוי, ולכן לא מובאת בחשבון תרומת המחוברים של מבנה זה.

מגדל "כיכר המושבה", רח' סוקולוב 46, הוד השרון
טלפון: 09-7454545 דוא"ל: arnon@agsm.co.il

יובהר, כי שטח מבנה העזר כלול בזכויות הבניה בשני מצבי התכנון כחלק משטחי השירות (במצב הקודם ע"ח זכויות למבנה עזר בשטח של 25 מ"ר, ובמצב החדש כחלק משטח שירות של 40 מ"ר ליח"ד).

עוד בעניין זה, בהתחשב בתכסית הבניה המרבית ובשטח מבנה העזר ומיקומו במגרש, סבורני כי לא הייתה צפויה מניעה במועד הקובע לנצל את כלל זכויות הבניה המוקנות. יתרה מכך, ככל שהייתה נדרשת הזזה של מבנה העזר לרבות הריסה חלקית, הרי שניתן היה לבצע זאת. לפיכך איני מקבל את טענת שמאי המבקשת בדבר הצורך בהפחתה לאי וודאות בניצול הזכויות לבית מגורים שני בחלקה.

- גישה ליחידה העורפית במצב החדש - נוכח הבינוי האפשרי הכולל יחידה עורפית, מובא בחשבון כי יש להסדיר מעבר לעורף המגרש דרך חצר היחידה הקדמית. בהתחשב בממדי החלקה ובעומקה, סבורני כי שטח המעבר כפי שנקבע ע"י שמאי המבקשת בהיקף של 70 מ"ר, הינו סביר. שטח המעבר מובא בחשבון בשווי מופחת (ביחס לשווי חצר).

- שטח עליית הגג בשני מצבי התכנון - שטח עליית הגג מחושב ע"פ שיעור של 40% משטח הקומה העליונה, בדומה לשיעור שנקבע בהחלטתי לעיל לגבי תכנית נת/97/7/400/א.

- תרומת המחוברים והזכויות לעליית הגג במצב הקודם - מובאת בחשבון תרומת המחוברים מצב הקודם, שכן השימוש המיטבי במצב הקודם היה הנכס כבנוי. יחד עם זאת ובניגוד לתחשיבי הצדדים, מובא בחשבון כי הזכויות לעליית הגג במצב הקודם נדחות עד לתום תקופת החיים הכלכליים של המבנה. יובהר, כי התחשבות בתרומת המחוברים (שמהותה כי השימוש המיטבי הינו הנכס כבנוי), אינה יכולה במקרה הנדון לדור בכפיפה אחת עם זכויות בניה זמינות לעליית גג, שכן מאפייני הבינוי הקיים אינם מאפשרים ניצול זכויות אלה. נוכח מועד תוספות הבניה שבוצעה במבנה בשנים 1973-1974, מובאת בחשבון תקופת דחייה של 10 שנים לגבי זכויות אלה.

כמו כן, נוכח יתרת החיים הכלכליים, מובא בחשבון במצב הקודם השווי הנדחה של יתרת הזכויות הבלתי מנוצלת לשטחים עיקריים בקומה א' (שמעל קומת הקרקע).

שווי המחוברים - מובא בחשבון שטח המבנה הקיים כפי שנמדד על ידי - 110.57 מ"ר. נוכח גיל המבנה במועד הקובע, אני מקבל את שווי המחוברים כפי שנקבע בשומת המשיבה בסך של 2,000 ₪/מ"ר.

- שוליות לתוספת השטחים - שני הצדדים יישמו שוליות לשטח הבניה העיקרי הגדול מ - 160 מ"ר ליחידת דיור. יחד עם זאת, בעוד ששמאי המשיבה ייחס לתוספת השטח העיקרי שוליות בשיעור של 10%, שמאי המבקשת קבע שוליות בשיעור של 20%.

בהקשר זה יוער, כי בתחשיב שערך שמאי המבקשת בוצעה הפחתה כפולה של שוליות לשטח העיקרי הנוסף ביחידה העורפית, שכן לשטח זה (17.9 מ"ר) יוחס מקדם שוליות של 0.8, ובנוסף יושמה שוליות כוללת בשיעור דומה לכלל השטח.

באשר לשאר שטחי הבניה - בעוד ששמאי המשיבה ייחס שוליות בשיעור של 20% לכלל הזכויות הנוספות לשטחים עיקריים ושטחי השירות במרתף, וכן לשטח חלל הגג, שמאי המבקשת ייחס שיעור שוליות דומה, אם כי רק לשטחים שביחידה העורפית.

בהתחשב בהיקף השטחים לניצול בחלקה, אשר סבורני כי הינו נרחב למדי, המתמצה בשיעור כולל העולה על 100% בניה (כולל מרתף וחלל גג), תובא בחשבון הפחתה לשוליות בשיער של 20% לגבי כלל הזכויות העולות על 160 מ"ר.

- הפחתה לצפיפות - שני הצדדים יישמו הפחתה כוללת לצפיפות וזאת נוכח תוספת יחידת הדיור במגרש. לעמדתי, ההפחתה לצפיפות שהובאה בחשבון על ידם הינה למעשה הפחתה הנובעת מפגיעה בפרטיות בשל

מגדל "כיכר המושבה", רח' סוקולוב 46, הוד השרון
טלפון: 09-7454545 דוא"ל: arnon@agsm.co.il

תוספת הצפיפות במצב החדש. סבורני כי ההפחתה שהובאה בחשבון בשומת המשיבה, בשיעור של 10% לגבי השווי הכולל, הינה סבירה. אציין, כי ביטוי חלקי נוסף לעובדה שהניצול עבור שתי יחידות דיור במצב החדש פוגע בפרטיות וההנאה מהנכס, ניתן באמצעות ההתחשבות באובדן שטח חצר ההופכת לשביל מעבר ליחידה העורפית.

- ערכי השווי - שמאי המשיבה קבע שווי של 2,350 ₪/מ"ר מבונה על בסיס ערכים שנקבעו בשתי שומות מכרעות. שמאי המבקשת קבע שווי של 1,918 ₪/מ"ר מבונה (טרם הפחתה למבנה ציבור), על בסיס ניתוח 6 עסקאות השוואה ועל ערכים משתי החלטות של שמאים מכריעים.

<u>עסקאות ההשוואה</u>

העסקאות שהוצגו ע"י שמאי המבקשת נבחנו ע"י הח"מ, פרט לעסקה מיום 23.7.2008, שכן היא נחתמה כחודשיים טרם המועד הקובע, כך שיש להניח שהיא משקפת פוטנציאל מסוים לתוספת זכויות שקיים קושי לנטרלו.

ע"פ בדיקתי, כל העסקאות הינן לגבי קרקע בייעוד מגורים עבור 4 יח"ד, בדומה לחלקה שבנדון. יוער כי בניתוח שערך שמאי המבקשת נפלה שגגה, שכן בהתאם לתחשיב של כלל זכויות הבניה, השמאי הביא בחשבון שיעור בניה לשטח עיקרי של 40% בלבד, ולא 60% כפי שנקבע בהוראות תכנית נת/366/ד לגבי קרקע למגורים בצפיפות של 4 יח"ד.

כמו כן, בעסקה לגבי גו"ח 8215/105 הדיווח הינו לגבי 1,065,000 ₪ (ולא 1,000,000 כמצוין בשומת המבקשת). יוער, כי עסקה זו הוערכה ע"י רשות המיסים בסך של 1,233,755 ₪, אשר הובא בחשבון ע"י הח"מ.

ניתוח העסקאות אותן הציג שמאי המבקשת העלה ממוצע בסך בגבולות של 1,650 ₪/מ"ר מבונה אקוו'.

<u>כן אותרו על ידי הח"מ באתר מידע נדל"ן (רשות המיסים), עסקאות רלבנטיות נוספות:</u>

עסקה מיום 23.12.2009 לגבי גו"ח 8217/310, ברח' הרב גולד 3. הקרקע בשטח של 664 מ"ר ביעוד מגורים עבור 4 יח"ד. בהתאם לדיווח, בחלקה מבנה שהוקם בשנת 1950. התמורה 1,075,000 ₪. בהתאם לזכויות של 721 מ"ר מבונה אקוו' מתקבל כי ההעסקה משקפת תמורה של כ - 1,500 ₪/מ"ר מבונה אקוו'.

עסקה מיום 26.2.2009 לגבי גו"ח 8215/88, ברח' זמבה 8. הקרקע בשטח של 573 מ"ר ביעוד מגורים עבור 4 יח"ד. בהתאם לדיווח, בחלקה מבנה בשטח של 100 מ"ר שהוקם בשנת 1991. התמורה 1,075,000 ₪. בהתאם לזכויות של כ- 630 מ"ר מבונה אקוו' ובנטרול תרומת המחוברים, מתקבל כי העסקה משקפת תמורה של כ - 1,450 ₪/מ"ר מבונה אקוו'.

עסקה מיום 19.10.2009 לגבי גו"ח 8215/42, ברח' מלכין שרה 20. הקרקע בשטח של 508 מ"ר ביעוד מגורים עבור 4 יח"ד. בהתאם לדיווח, בחלקה מבנה שהוקם בשנת 1961. התמורה 1,100,000 ₪. בהתאם לזכויות של 560 מ"ר מבונה אקוו' מתקבל כי העסקה משקפת תמורה של כ - 1,950 ₪/מ"ר מבונה אקוו'.

עסקה מיום 19.8.2009 לגבי גו"ח 8215/124 בשלמות, ברח' אהרונוביץ' 49. החלקה ביעוד מגורים עבור 4 יח"ד. התמורה - 1,753,325 ₪. בהתאם לדיווח העסקה הינה לקרקע. בהתאם לזכויות המתמצות בשטח כולל של כ - 1,140 מ"ר מבונה אקוו' עבור 4 יח"ד, העסקה משקפת תמורה למ"ר בגבולות 1,540 ₪/מ"ר מבונה.

סיכום - על בסיס מכלול הנתונים לעיל מתקבל ממוצע של **1,600 ₪/מ"ר** מבונה אקוו'.

מגדל "כיכר המושבה", רח' סוקולוב 46, הוד השרון
טלפון: 09-7454545 דוא"ל: arnon@agsm.co.il

- תחשיב ההשבחה

מצב קודם				
רכיב	שטח (מ"ר)	מקדם תועלת	מקדם דחייה למימוש/שוליות	ס"ה
שטח עיקרי - בנוי	110.57	1.00	1.00	110.57
מבנה עזר	25.00	0.50	1.00	12.50
עליית גג	25.00	0.70	0.56	9.77
חצר	457.43	0.25	1.00	114.36
יתרת זכויות בניה (*)	14.43	1.00	0.45	6.45
ס"ה				**253.6**
שווי מ"ר מבונה				₪1,600
שווי זכויות הבניה				₪405,833
תרומת מחוברים	110.57		₪2,000	₪221,140
שווי מצב קודם				**₪626,973**
מצב חדש				
רכיב	שטח (מ"ר)	מקדם תועלת	שוליות	ס"ה
שטח עיקרי - בסיס	320.00	1.00	1.00	320.00
שטח עיקרי נוסף	35.80	1.00	0.80	28.64
שירות עילי	80.00	0.40	1.00	32.00
מרתף עיקרי	59.30	0.60	0.80	28.46
מרתף שירות	177.90	0.40	0.80	56.93
עליית גג	71.16	0.70	0.80	39.85
שביל מעבר ליחידה עורפית	70.00	0.10	1.00	7.00
חצר	265.10	0.25	1.00	66.28
ס"ה				**579.16**
שווי מ"ר מבונה				₪1,600
הפחתה לצפיפות/פרטיות				0.90
שווי מצב חדש				**₪833,986**
ההשבחה				
ההשבחה				**₪207,013**

(*) מגלם דחייה ושוליות

מגדל "כיכר המושבה", רח' סוקולוב 46, הוד השרון
טלפון: 09-7454545 דוא"ל: arnon@agsm.co.il

13. <u>השבחה לתכנית נת/7/400/ח</u>

<u>שמאי המשיבה</u>

- ההשבחה נובעת מהגדלת זכויות הבניה לשטחים עיקריים במרתף ע"ח שטחי שירות במרתף. השימוש המיטבי בשני מצבי התכנון הינו כקרקע ריקה. הונח כי בשני מצבי התכנון חדרי הממ"ד לא ייבנו במרתף.
- ערכי שווי - השמאי התבסס על שני נתונים לגבי מכר של מגרשים בסביבת הנכס הנדון (גו"ח 8217/366 - 4,500 ₪/מ"ר מבונה; 8217/89 - 4,400 ₪/מ"ר מבונה), אשר נותחו בשומה מכרעת של השמאי אלי כהן לגבי גו"ח 8217/254.

בנוסף הציג השמאי ניתוח שערך ע"פ הסכם מכר מיום 14.1.2021, לגבי מגרש בשטח של 521.5 מ"ר עליו מבנה בשטח של 78 מ"ר, ברח' ארלוזורוב 25, אשר נמכר בתמורה לסך של 2,700,000 ₪. בניתוח התקבל שווי של 4,350 ₪/מ"ר מבונה.

על בסיס הנתונים קבע השמאי שווי של 4,000 ₪/מ"ר מבונה בנכס הנדון.

<u>להלן תחשיב ההשבחה שהוצג</u>

מצב קודם

תיאור	שטח (מ"ר)	מקדם (מגלם שוליות)	שטח אקוו' (מ"ר)
שטח מרתף עיקרי - 10%	59.00	0.40	23.60
שטח מרתף שירות - 30%	178.00	0.24	42.72
שטח לחישוב השווי			66
שווי מ"ר מבונה אקוו'			₪4,000
ס"ה			**₪264,000**

מצב חדש

תיאור	שטח (מ"ר)	מקדם (מגלם שוליות)	שטח אקוו' (מ"ר)
שטח מרתף עיקרי	167.00	0.40	66.80
שטח מרתף שירות	12.00	0.24	2.88
שטח לחישוב השווי			70.00
שווי מ"ר מבונה אקוו'			₪4,000
ס"ה			₪280,000
לאחר תוספת עבור כניסה חיצונית		1.05	**₪294,000**
ההשבחה			**₪30,000**

מגדל "כיכר המושבה", רח' סוקולוב 46, הוד השרון
טלפון: 09-7454545 דוא"ל: arnon@agsm.co.il

<u>שמאי המבקשת</u>

- כניסה נפרדת למרתף - בהתאם להחלטת ועדת ערר תא/5106/09 עמרי פדן נ' הוועדה המקומית לתו"ב תל אביב (להלן - "**עניין פדן**"), נקבע כי במימוש במכר אין לחייב בהיטל השבחה עקב הזכות לכניסה חיצונית למרתף. הנ"ל אומץ ע"י השמאי המכריע עומר סרחאן בהחלטתו לגבי גו"ח 8215/104.
- מימוש זכויות למרתפים בשכונה - לעמדת השמאי, בשכונה לא נבנים מרתפים באופן גורף. בנוסף טען השמאי כי נוכח מחירי המכירה של בתי מגורים חדשים בסביבה, עלות הקמת המרתף גבוהה מהתמורה המתקבלת עבורו ומשכך אין כדאיות בהקמתו.
- שטח אפקטיבי למרתף - השמאי פירט מספר היתרי בניה להקמת מבני מגורים צמודי קרקע בסביבת הנכס הנדון, אשר ניתנו בשנת 2022, המלמדים לדבריו כי הניצול למרתפים אינו עולה על 100 מ"ר, ולפיכך לעמדתו השטח האפקטיבי למרתף הינו 100 מ"ר ליח"ד.
- ערכי שווי - השמאי הציג 3 עסקאות השוואה לנכסים בנויים אותן ניתח ועל פיהן קבע שווי ממוצע של 4,000 ₪/מ"ר מבונה. להלן פירוט[7]:

תאריך	גו"ח	שטח מגרש (מ"ר)	שטח בנוי (מ"ר)	תמורה מדווחת	עלות מחוברים	קרקע (בניכוי מחוברים)	שטח אקוו' (מ"ר)	שווי למ"ר מבונה אקוו'
7/8/2020	8215/294	631	146	₪2,240,000	₪511,000	₪1,729,000	502.64	₪3,440
12/12/2020	8217/126	584.5	60	₪2,250,000	₪210,000	₪2,040,000	471.5	₪4,327
11/11/2018	8217/61	552	52	₪2,010,000	₪182,000	₪1,828,000	429.64	₪4,255
							ממוצע	**₪4,007**

בנוסף ציין השמאי את החלטת השמאי המכריע אייל יצחקי בגו"ח 8215/266/1, בה נקבע שווי של 3,200 ₪/מ"ר מבונה אקוו'.

על בסיס הנ"ל ולאחר הפחתה בגין גורם הפרעה (בית כנסת), קבע השמאי שווי של 3,400 ₪/מ"ר מבונה.

<u>להלן תחשיב ההשבחה שהוצג</u>

מצב קודם			
תיאור	**שטח (מ"ר)**	**מקדם**	**שטח אקוו' (מ"ר)**
שטח מרתף עיקרי - 10%	59.30	0.40	23.72
שטח שירות במרתף - השלמה ל - 200 מ"ר	140.70	0.30	42.21
שטח לחישוב השווי			65.9

[7] השמאי הציג ניתוח של השטח האקוויוולנטי המוקנה בכל אחת מהעסקאות, לפי שטח עיקרי במקדם 1, מבנה עזר במקדם 0.5, מרתף בשטח אפקטיבי של 100 מ"ר במקדם 0.4, עליית גג במקדם 0.7 וחצר במקדם 0.25.שווי המחוברים נקבע לפי 3,500 ₪/מ"ר

מגדל "כיכר המושבה", רח' סוקולוב 46, הוד השרון
טלפון: 09-7454545 דוא"ל: arnon@agsm.co.il

מצב חדש			
תיאור	שטח (מ"ר)	מקדם	שטח אקוו' (מ"ר)
שטח ממ"ד במרתף	24.00	0.30	7.20
שטח עיקרי במרתף	176.00	0.40	70.40
שטח לחישוב השווי			77.60
ההשבחה			
שטח מצב קודם			65.9
שטח מצב חדש			77.60
הפרש			11.67
שוליות			0.8
שווי מ"ר מבונה אקוו'			₪3,400
ההשבחה			₪31,742
היטל ההשבחה			₪15,871

על בסיס תוצאת התחשיב לעיל קבע השמאי כי הוא מאמץ את ההשבחה שנקבעה בשומת המשיבה.

יוער, כי בתגובת המשיבה וכן במעמד הדיון, לא טענו הצדדים ביחס לתכנית זו.

<u>הכרעה</u>

- התכנית מתירה בבניה צמודת קרקע הקמת קומת מרתף בקונטור הקומה שמעל. שטח השירות המותר במרתף הינו מחסן בשטח של 6 מ"ר ליח"ד, ממ"ד בשטח של 12 מ"ר וחניה בשטח של 30 מ"ר. שטחי השירות יהיו חלופיים מעל או מתחת לקרקע. לעומת זאת, במצב הקודם הותר מרתף בשיעור של 30% שירות ו - 10% עיקרי.

נוכח הזכויות המוקנות בחלקה, אני מקבל את שטח המרתף כפי שנקבע ע"י שמאי המשיבה (177 מ"ר), התואם לקונטור המותר, וכן את תמהיל השטחים שקבע (בהנחה כי במצב החדש יכיל המרתף שטח מחסן ליח"ד בלבד).

יוער, כי טענת שמאי המבקשת בדבר אי ניצול מרתפים באופן גורף בשכונה, עומדת בסתירה לדוגמאות שהציג הוא עצמו מתוך היתרי בניה המעידים ההיפך, ולמסקנתו לגבי שטח מרתף אפקטיבי של 100 מ"ר.

- ערכי השווי - לאחר בחינת הנתונים מקובלת עלי הסכמת הצדדים לגבי שווי בסיסי של 4,000 ₪/מ"ר מבונה.

- הפחתה עבור הימצאות בקרבה למבנה ציבור/בית הכנסת - כאמור בהכרעתי לעיל, איני מקבל הפחתה זו.

- כניסה חיצונית למרתף - שמאי המבקשת הפנה להחלטת ועדת הערר בעניין פדן, לפיה לטענתו אין לגבות היטל השבחה במימוש במכר, עבור הזכות לכניסה חיצונית נפרדת למרתף.

עיון בהחלטה בעניין פדן העלה, כי באותו מקרה דנה ועדת הערר (בשולי הדברים) בזכויות לכניסה חיצונית למרתף לפי תכנית ע1 בתל אביב, תוך שקבעה כי על הוועדה המקומית לשקול את אישורה של הקמת כניסה חיצונית למרתף המיועד לשימוש נילווה למגורים, שכן תכנית ע1 מתירה כניסה חיצונית נפרדת בנוסף לחיבור הפנימי, רק בעת שימוש בשטח המרתף למשרד.

בענייננו, תכנית נת/7/400/ח מקנה בס' 4.1.2 א7 להוראותיה, זכות להוספת כניסה חיצונית למרתף בנוסף לכניסה הפנימית, ללא התניה כלשהי.

מגדל "כיכר המושבה", רח' סוקולוב 46, הוד השרון
טלפון: 09-7454545 דוא"ל: arnon@agsm.co.il

לאור העובדה כי ההחלטה בעניין פדן מתייחסת לתכנית ע1 באופן קונקרטי ולהתניה שנקבע בה, בעוד שבעניינו אנו עוסקים בתכנית נת/7/400/ח, אשר אף למעלה מכך, היא אינה כוללת התניה כלשהי לגבי הקמת כניסה חיצונית למרתף, הרי שטענת שמאי המבקשת בעניין זה נדחית.

סיכום - לאור האמור לעיל, אני מקבל את תחשיב שמאי המשיבה ואת הסכמת הצדדים בדבר גובה ההשבחה.

14. <u>הערכה</u>

לאור האמור לעיל, אני מעריך את ההשבחה בנכס הנדון, עקב אישור תכניות בנין, למועד הקובע, כדלקמן:

	המועד הקובע	ההשבחה	היטל ההשבחה
נת/366/א	11/12/1982	₪12.18	₪6.09
נת/97/7/400/א	26/11/1998	₪8,294	₪4,147
נת/366/ד	27/10/2008	₪207,013	₪103,506
נת/7/400/ח	30/05/2020	₪30,000	₪15,000

היטל ההשבחה יוצמד כחוק ובתקופה בה התנהל ההליך בפני לא יישא תשלומי ריבית פיגורים.

ובאתי על החתום,

ארנון גולדברג - שמאי מכריע

ארנון גולדברג * שמאי מקרקעין * Real Estate Appraiser *

מגדל "כיכר המושבה", רח' סוקולוב 46, הוד השרון
טלפון: 09-7454545 דוא"ל: arnon@agsm.co.il