אלי כהן - משפטן ושמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

25 באוקטובר 2020
מספרנו: 30/408
מספר בקשה: 1288-2020

לכבוד,

המבקשים:
יורשי רחמים רגינה
ע"י אסף מנסנו, שמאי מקרקעין
Asaf.mansano.gmail.com

המשיבה:
הועדה המקומית לתכנון ולבניה אור יהודה
ע"י ארז ליטן שמאי מקרקעין
erezlitan@gmail.com

א.ג.נ.,

הנדון: שומה מכרעת – רחוב הרצל 31, אור יהודה

<u>גוש 7212 חלקה 24 (מחצית צפונית)</u>

1. <u>מטרת השומה:</u>

בהתאם לסעיף 14(ב)(2) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, מוניתי כשמאי מכריע לצורך הכרעה בעניין גובה ההשבחה, עקב מימוש בדרך של העברת זכויות.

2. <u>הצדדים למחלוקת:</u>

עמדת הועדה המקומית מפורטת בשומה מיום 06/05/2020 שנערכה ע"י השמאי ה"ה ארז ליטן ובתגובתו מיום 09/08/2020.

עמדת המבקשים מפורטת בשומה מיום 16/07/2020 שנערכה ע"י השמאי מר אסף מנסנו, על כל נספחיה המצורפים.

3. <u>המועדים הקובעים:</u>

1. המועד הקובע להערכת ההשבחה עקב אישור תכנית מאא/במ/159/5 הינו 08/10/1993.
2. המועד הקובע להערכת ההשבחה עקב אישור תכנית מאא/מק/1075 הינו 24/01/2006.
3. סיור בנכס ובסביבתו נערך ע"י החת"מ בתאריך 12/10/2020.
4. לאור מגפת הקורונה ובהסכמת הצדדים התקיים ביום 18/08/2020 דיון מקצועי באמצעות יישומון הZOOM כאשר הצדדים צופים ומגיבים. סיכום הדיון הועבר לצדדים ונתנה להם זכות תגובה.

רחוב אחוזה 98, רעננה טל' 09-7483777 פקס' 09-7487999
דוא"ל: celi1@012.net.il

4. פרטי הנכס:

גוש	:	7212
חלקה	:	24
תת חלקה	:	2
שטח החלקה (רשום)	:	931 מ״ר בשלמות.
כתובת הנכס	:	רחוב הרצל 31, אור יהודה
תיאור הנכס	:	מבנה חד קומתי.

5. המצב המשפטי:

5.1. נסח רישום:

בהתאם להעתק רישום מפנקס הבתים המשותפים, המתנהל בלשכת רישום המקרקעין חולון מיום 15/07/2020 עולים, בין היתר, הפרטים הבאים:

גו״ח:	7212/24
תת חלקה:	2
החלק ברו״מ:	1/2
שטח חלקה:	931 מ״ר
תיאור הנכס:	דירה בקומת קרקע בשטח של 77.6 מ״ר + מרפסת לא מקורה 5.3 מ״ר
בעלות:	קק״ל, בשלמות
חוכרים:	רחמים אלישע – 1/5, הדר זהבה – 1/5, רחמים משה – 1/5, חנאסב דליה – 1/5, רחמים אהוד – 1/5.
רמת חכירה:	ראשית, חכירה מהוונת עד ליום 30/09/2039, על כל הבעלים.
הערות:	- קיימת הערה בדבר עתיקות מיום 17/07/2005.
	- הנכס הוכרז כשיכון ציבורי.

5.2. <u>חוזה חכירה:</u>

בהתאם לחוזה חכירה מיום 9/11/2008 בין מנהל מקרקעי ישראל לבין רחמים רגינה עולים הפרטים הבאים:

מטרת החכירה: בניה לא רוויה

השטח: 390 מ״ר בערך

מגרש: מס׳ 119 לפי תכנית מפורטת 3/55/14

תקופת החכירה: 1/10/1990 – 03/09/2039

קיבולת בניה: 160 מ״ר מבונים

היעוד: מגורים צמודי קרקע

5.3. <u>תקנון בית מוסכם:</u>

בהתאם לתקנון בית מוסכם מיום 14/07/2005 יוצמד לדירה 1/2 מהרכוש המשותף. כל בעל דירה יהא רשאי להוסיף תוספת בניה לדירתו בתנאי שיקבל תחילה את הסכמת מנהל מקרקעי ישראל והרשויות המוסמכות לתכנון ובניה.

5.4. <u>תשריט בית משותף:</u>

בהתאם לתשריט הבית המשותף מסומן הנכס הנדון כדירה מס׳ 2. אין מידע בנוגע לשטח המגרש המוצמד לכל חלקת משנה.

6. <u>תיאור הנכס והסביבה:</u>

הביקור בסביבת הנכס נערך ע"י החי"מ ביום 12/10/2020ולהלן תיאורו:

הנכס הנדון ידוע כחלק ממחלקה 24 בגוש 7212 ומהווה מגרש עליו בנוי בית מגורים צמוד קרקע דו משפחתי בשכונת 'סקיה', ברח' הרצל במערב העיר אור יהודה.

רחוב הרצל מהווה רחוב ראשי המשתרע בצורה קשתית מרח' יחזקאל קזז במזרח ועד לרח' הגליל בדרום. הרחוב מאופיין בבתי מגורים דו משפחתיים, ותיקים לצד חדשים בני 2-3 קומות.

בסביבת הנכס מצויים מס' בתי כנסת, בית ספר ממ"ד, מבנה אספקת חשמל, מגרש משחקים ועוד.

החלקה הנדונה ששטחה 931 מ"ר, ממוקמת בגדה המערבית של רח' הרצל וצורתה דמוית טרפז. המגרש הנדון ממוקם בחלק הצפוני של החלקה ושטחו כ- 465.5 מ"ר[1]. בעורף המגרש הנדון בנוי בית מגורים צמוד קרקע ישן וחד קומתי ששטחו 77.6 מ"ר והמהווה חלק מבניין דו משפחתי.

לדירה 3 כיווני אויר: צפון, מזרח ומערב. הגישה לנכס הינה באמצעות שביל כניסה[2] מרחוב הרצל כאשר החלק בחזית של הנכס פנוי מבניה ומשמש לגינה/חצר וחניות.

הדירה במצב פיזי התואם את גילה, אינה משופצת וכוללת סלון, מטבח, 3 חדרי שינה, שירותים, וחדר רחצה.

הנכס בנוי בקיר משותף לבית מגורים בנוי עד 3 קומות אשר נבנה עפ"י היתר משנות ה-90.

בסביבת הנכס פיתוח סביבתי מלא.

[1] בהתאם לנסח הטאבו ולפי שטח החלקה 931 מ"ר והחלק ברכוש המשותף בת"ח 2 הינו 1/2.
[2] חלק משביל הכניסה מצוי בתחום חלקה מס' 23 הגובלת מצפון לחלקה הנדונה.

7. <u>המצב התכנוני:</u>

על הנכס חלות בין היתר התכניות הבאות:

7.1. <u>תכניות מאושרות:</u>

7.1.1. <u>תג"פ/509:</u>

התכנית פורסמה למתן תוקף בילקוט הפרסומים מס' 763 מיום 06/09/1959.

בהתאם להוראות התכנית מסווגת החלקה הנדונה ביעוד לאזור מגורים א'.

זכויות הבניה הינן כדלקמן:

שטח מגרש מינימלי:	450 מ"ר
מס' יחידות למגרש:	2 יח"ד
שטח בניה מכסימלי:	25% משטח המגרש
מס' קומות:	קומה אחת
מרפסות פתוחות או מקורות:	30% מהשטח העיקרי
נספחים:	8 מ"ר בגובה מכסימלי של 2.4 מ' (כולל עובי תקרה)
קווי בניין:	קדמי – 5 מ', צידי- 3 מ', אחורי – 5 מ'.
מרתף:	לא יעלה על 65% מהשטח המותר לבניה.
מוסך:	ל- 2 חניות פרטיות.

7.1.2. <u>תכנית מס' 3/55/1:</u>

התכנית אושרה בוועדת תאום לשיכונים ציבוריים מיום 27/06/1967.

מטרת התכנית בין היתר הינה קביעת תכנית בעלת תוקף לשיכון ציבורי וביצוע פעולות רישום בהתאם לחוק. כל שינוי בתכנית לאחר הרישום יעשה על דעת הועדה המוסמכת.

הנכס הנדון מסווג כ'אזור מגורים 2 קומות'.

להלן חלק מהוראות הבנייה:

מס' הקומות המותר:	2.
קווי בנין:	קדמי ואחורי - 5 מ'

7.1.3. <u>תכנית מס' מאא/100:</u>

התכנית פורסמה למתן תוקף בילקוט הפרסומים מס' 2977 מיום 03/11/1983.

מטרת התכנית בין היתר, תיחום אזורים לפינוי בינוי והתווית הנחיות לתכנון תכניות מפורטות.

בהתאם לתשריט התכנית מסווג הנכס הנדון ביעוד ל'אזור מגורים שלב א'' ובו נקבעו הוראות הבניה כדלקמן:

שטח ברוטו 394 דונם, מס' יח''ד 640, שטח לבנייני ציבור 68.7 דונם ושצ''פ 14.4 דונם נטו.

מבין התכליות המותרות:

א. בנייני מגורים חד משפחתיים.

ב. בנייני מגורים דו משפחתיים.

ג. בנייני מגורים בצורת קוטג'.

ד. בניינים טוריים.

בהוראות התכנית קיים לוח זכויות המהווה ''לוח חלוקה לאזורים – הנחיה להכנת תכניות בנין ערים מפורטות ותכניות בינוי''.

7.1.4. <u>תכנית מס' 3/55/14:</u>

התכנית אושרה בוועדת תאום לשיכונים ציבוריים מיום 22/03/1988.

מטרת התכנית בין היתר, קביעת תכנית ברת תוקף ''לשיכון ציבורי'' לביצוע פעולות מדידה ורישום בפני המקרקעין בהתאם לחוק.

הנכס הנדון סווג כאזור מגורים.

7.1.5. <u>תכנית מס' מאא/במ/159/5:</u>

התכנית פורסמה למתן תוקף בילקוט הפרסומים מס' 4146 מיום 23/09/1993.

מבין מטרות התכנית:

א. תכנון שטחים כלולים בתכנית המתאר מ.א.א 100 שלא חלות עליהם תכניות מפורטות למגורים. תכנון שטחים שלא נכללו בתרש"צ 3/55/14 למגורים, סה"כ 220 יח"ד.

ב. אפשרות לתוספת בניה על גגות בתים קיימים 23 מ"ר ברוטו ליח' דיור, כשיפור תנאי הדיור בשכונה. היציאה לגג מתוך הדירה בלבד.

ג. תוספת מרתפים בשטח של עד 50 מ"ר לכל יחידת דיור חדשה באזורים "א" ו- "ב".

ד. התווית דרכים חדשות וחניות, ביטול דרך קיימת, קביעת דרכים לתנועה מוטורית והולכי רגל.

ה. קביעת תקנות והוראות לבניה חדשה ותוספת בניה.

ו. חלוקה ואחוד מגרשים בהסכמה.

בהתאם להוראות התכנית סווג הנכס הנדון כאזור מגורים א'.

להלן חלק מהוראות הבנייה באזור מגורים "א" – צמודי קרקע:

א. השטחים הצבועים בצבע כתום יהיו בנייני מגורים צמודי קרקע בני שתי קומות. גודל מגרש מינימלי, זכויות בנייה, מספר יחידות דיור וקווי הבניין יהיו בהתאם לטבלה.

ב. לא תותר הקמת בניין על עמודים וכל המסדים יהיו סגורים.

ג. תותר הקמת גג רעפים בלבד והשיפוע המינימלי יהיה 30 מעלות. גובה שיא המדרכה יהיה 8.5 מטר.

ד. כתנאי לפני מתן היתר בניה ייהרסו מבנים קיימים שבניגוד לתקנות התכנית.

להלן חלק מזכויות הבנייה עפ"י הטבלה:

שטח מגרש מינימלי:	450 מ"ר ל- 2 יח"ד או 250 מ"ר ליח"ד אחת.
שטח עיקרי ליח"ד:	160 מ"ר + 23 מ"ר עליית גג
מס' קומות:	2, גובה - 8.5 מ'
שטחים נלווים:	15 מ"ר חניה, 5 מ"ר ממ"ד, 50 מ"ר מרתף.
קווי בנין:	קידמי- 5 מ', צידי- 3 מ', אחורי- 5 מ'.

7.1.6. <u>תכנית מס' מאא/מק/1075:</u>

התכנית פורסמה למתן תוקף בילקוט הפרסומים מס' 5479 מיום 09/01/2006.

מטרת התכנית בין היתר הינה שינוי הוראות לפי תכנית בדבר בינוי ועיצוב אדריכליים:

1. שינוי גובה שיא גג רעפים באזור מגורים א'.
2. שינוי הוראות בדבר שיפוע גג רעפים ועיצוב הגגות באזור מגורים א'.

3. שינוי הוראה בעניין גדר לחזית הרחוב.

להלן חלק מהוראות התכנית:

1. גגות וגובה בניין:

א. גובה מפלס הכניסה לא יעלה על 1.2 מגובה פני אמצע המדרכה בחזית המגרש. לא תותר קומת עמודים או מסד לפולשים.

ב. גג רעפים – גובה מרבי לשיא הגג יהיה 10 מטר ויימדד בקו אנכי ממפלס הכניסה הקובעת לבניין.

ג. תבוטל הוראה בעניין שיפוע מינימלי של 30 מעלות לגג רעפים.

ד. עפ"י תמ"א 4/2 הבניה תתוכנן עם גגות בטון גם אם יותקנו גגות רעפים מעל התקרה הקונסטרוקטיבית.

2. בבנייני מגורים באזור מגורים א' ו- ב' שטח גג הרעפים לא יפחת מ- 60% משטח הקומה העליונה. באזור מגורים ג' ניתן לקרות את הבניין בגג רעפים.

3. תנאי למתן היתר: כחלק מהבקשה להיתר, יש להכין תכנית עיצוב גגות ועיצוב חזיתות הכולל ולוקחת בחשבון את עיצוב הבניינים הגובלים בקיר משותף.

א. באזור מגורים א' ו – ב' תותר בניית גדר/קיר בגובה מרבי של 1.6 מטר.

7.2. <u>היתרי בניה:</u>

בהתאם להיתר בניה מס' 7 מיום 20/11/1970 הותרה הקמת 22 יח"ד.

בהתאם להיתר הבניה כל בית בנוי בשטח של 78.2 מ"ר במפלס אחד.

8. עמדות הצדדים:

8.1 עמדת המשיבה:

8.1.1 תכנית מאא/במ/159/5:

מהות ההשבחה:

בשומת המשיבה הובא בחשבון כי השימוש המיטבי במועד התכנית הינו תוספת יח״ד בקיר משותף עם המבנה הקיים ומיצוי מלא זכויות הבניה של השטחים העיליים. בנוסף הובאה בחשבון תוספת זכויות בניה בגין הקמת מרתף אחד בשטח של 50 מ״ר וכן הקמת מרתף נוסף בדחיה של 27 שנה. לשיטת המשיבה עומק המגרש 33 מ׳ ובהפחתת הבית הקיים קו הבית הנותר מספיק ליח״ד נוספת בקיר משותף.

במצב קודם הובאו בחשבון זכויות בניה בהתאם לתג״פ/509. לשיטת המשיבה, בהתאם לחו״ד היועמ״ש של הועדה המקומית שטח המרתף מהווה חלק מאחוזי הבניה המקסימליים המותרים. לפיכך, בשומת המשיבה לא הובאה בחשבון תוספת שטחי המרתף.

לעניין שטח המגרש:

בשומת המשיבה הובא בחשבון כי בהתאם לנסח הרישום שטח החלקה בשלימות הינו 931 מ״ר וחלקה היחסי של ת״ח 2 ברכוש המשותף מהווה מחצית. לפיכך, הובא בחשבון בשומת המשיבה מגרש בשטח של 465.5 מ״ר.

לטענת שמאי המשיבה, אין לתכנית המדידה אליה מפנה המבקשים – מעמד סטטוטורי העולה על האמור בנסח הרישום. מעבר לכך, לרישום קיים תוקף משפטי גבוה יותר ולכן יש להביא בחשבון מגרש ששטחו מחצית משטח החלקה הרשום.

לעניין ערכי השווי:

בשומת המשיבה הובא בחשבון שווי של 1,100 ₪/מ״ר מבונה בהתאם לקביעת שמאים מכריעים בסביבה, כדלקמן:

- שומת בועז קוט בגו״ח 6879/18, רח׳ הגליל 44, לפיה נקבע שווי של 1,195 ₪/מ״ר אקו׳.
- שומת גיל הרצברג בגו״ח 7212/52, רח׳ עזרא הסופר 4, לפיה נקבע שווי של 1,103 ₪/מ״ר מבונה.
- שומת הח״מ לנכס בגו״ח 7211/64, רח׳ מונטפיורי 38, לפיה נקבע שווי של 1,100 ₪/מ״ר מבונה.
- שומת שלומי יפה בגו״ח 7211/72, רח׳ חייק משה 19, לפי נקבע שווי של 1,103 ₪/מ״ר מבונה.

לעניין העתיקות והאקוסטיקה:

לטענת המשיבה השווי שנקבע בשומתה מבוסס על קביעות שמאים מכריעים בסביבה המבוססות על מחירי העסקאות בפועל.

לשיטת המשיבה, הקונים והמוכרים ידעו שבהמון מגרשים באור יהודה קיימת הערה על עתיקות ועל הדרישות האקוסטיות. לטענת שמאי המשיבה השווי מגלם את כל מאפייני הנכס כולל הערות הרשומות בנסח הטאבו ולפיכך, אין להביא בחשבון הפחתה בגינן.

<u>להלן תחשיב ההשבחה בשומת המשיבה</u>:

מצב קודם - זכויות עפ"י תג"פ 509				
זכויות לפי אזור מגורים ב'	תיאור	שטח במ"ר	מקדם אקו'	סה"כ מ"ר אקו'
שטח עיקרי	25%	116.4	1	116.4
מרפסות מקורות	30% משטח עיקרי	34.9	0.85	29.7
נספח לפי 2 יח"ד במגרש 450 מ"ר	עבור 2 יח"ד	16	0.6	9.6
ממ"ד עפ"י תקנות שהותקנו לפני 1993	עבור 2 יח"ד	10	פטור	
חצר וחניה	משטח המגרש	288.2	0.25	72.1
סה"כ שטח אקו' במצב הקודם				227.7

שווי מצב תכנון חדש - בהתאם מאא/159/במ/5				
תיאור	תאור	שטח במ"ר	מקדם	שטח אקו'
שטח עיקרי	עבור 2 יח"ד	280	1	280
שטח עיקרי משני	עבור 2 יח"ד	40	0.9	36
עליית גג	עבור 2 יח"ד	46	0.7	32.2
ממ"ד	עבור 2 יח"ד	10	פטור	
מרתף	עבור 2 יח"ד	50	0.4	20
מרתף בדחיה		50	0.4	
הפחתה - דחיה 27 שנה 5%			0.27	5.4
חניות - מתקזז מול מצב קודם				
חצר וחניה		255.5	0.25	63.9
סה"כ מ"ר אקו' מצב חדש				437.4

השבחה		
שטח אקו' - מצב חדש		437.40
שטח אקו' - מצב קודם		227.7
תוספת שטח אקו'		209.70
הפחתה בניה חדשה על מבנה קיים	0.9	188.80
הפחתה ליח"ד אחורית ופחת תכנוני	0.9	169.90
שווי מ"ר מבונה בש"ח		1,100
סה"כ השבחה ב - ₪		**186,868**

8.1.2. <u>תכנית מאא/1075:</u>

<u>מהות ההשבחה</u>:

לטענת שמאי המשיבה התכנית יצרה שני ראשי השבחה. האחד, הגבהת הגובה המקסימלי של הגג המאפשר בניית חדר יציאה ומרפסת במקום עליית גג. השני, הגבהת הכניסה הקובעת ל – 1.2 מטר מעל מפלס המדרכה המאפשרת יצירת חלון למרתף.

<u>ערכי השווי</u>:

בשומת המשיבה נקבעו ערכי השווי בהתאם לנתונים כדלקמן:

- שומת ועדה בגו"ח 7211/20 בסמטת הגן 1 לפיה נקבע שווי של 2,306 ₪/מ"ר מבונה.
- שומות מכריעות בסביבה הנדונה, כדלקמן:

שמאי מכריע	גו"ח	כתובת	שווי מר"מ
גיל הרצברג	7212/52	עזרא הסופר 4	2,100
בועז קוט	6879/18	הגליל 44	2,030
החי"מ	7211/64	מונטפיורי 38	2,100
שלומי יפה	7211/72	משה חייק 19	2,100

לאור הנתונים הנ"ל הובא בחשבון בשומת המשיבה שווי של 2,100 ₪/מ"ר מבונה.

<u>להלן תחשיב ההשבחה בשומת המשיבה</u>:

מצב קודם			
מהות	שטח במ"ר	מקדם אקו'	שטח אקו'
עליית גג ל- 2 יח"ד	46	0.7	32.2
מרתף בדחיה	50	0.4	
הפחתה לדחיה 27 ש', 5%		0.27	5.4
מרתף אחד	50	0.4	20
סה"כ מר"א			**57.6**
מצב חדש			
עליית גג ל- 2 יח"ד	46	1	46
מרפסת גג ל- 2 יח"ד	50	0.3	15
מרתף אחד	50	0.5	25
הפחתה לדחיה 27 ש', 5%	50	0.5	
		0.27	7
מרפסת גג ל- 2 יח"ד	40	0.3	12
סה"כ מר"א			**104.7**
השבחה			47.1
הפחתה בגין ישן על חדש			0.9
שווי מ"ר מבונה			2,100
השבחה בש"ח			**89,093**

8.2. <u>עמדת שמאי המבקשים:</u>

8.2.1. <u>תכנית מס' מאא/במ/159/5:</u>

בשומת המבקשים נבחנה ההשבחה בשתי חלופות:

<u>חלופה 1 – יח"ד אחת בהתאם לזכויות בניה במגרש בשטח של כ - 404 מ"ר.</u>

בהתאם לחלופה זו הובא בחשבון בשומת המבקשים כי שטח המגרש נשוא השומה בהתאם למפת מדידה חתומה משנת 2001 הינו כ - 404 מ"ר[3] ושטח מגרש ב' (הצמוד) הינו 527 מ"ר.

לשיטת שמאי המבקשים, שטח המגרש הנדון קטן משטח מגרש מינימלי ולכן לא מתאפשרת בניית 2 יח"ד אלא רק לאחר הסדרה קניינית בין בעלי הזכויות בחלקה.

עוד נטען ע"י שמאי המבקשים כי לאור המבנה הקיים על המגרש שטרם סיים את חייו הכלכליים הסבירות לבינוי של 2 יח"ד נמוכה. לשיטתו, הבית בנוי באופן שלא מאפשר תוספת יח"ד (חזית צרה) אלא באופן מאולץ.

<u>מקדמי התאמה</u>:

בשומת המבקשים הובאו בחשבון מקדמי ההתאמה כדלקמן:

- **רישום הערת אזהרה בדבר עתיקות**:

לשיטת שמאי המבקשים החלקה מוכרזת כאתר עתיקות ולכן יתכנו עלויות חפירה יקרות. לשיטתו, לא מן הנמנע כי ימצאו עתיקות בחלקה עם צביון לאומי. לפיכך, הובא בחשבון בשומתו מקדם הפחתה של 0.95.

- **עלות עודפת בגין בינוי חדש על ישן:**

בשומת המבקשים הובא בחשבון כי המבנה הנדון הינו חד קומתי עם גג שטוח ולפיכך, ניתנה עדיפות לבניה בצמוד למבנה הקיים ולא כתוספת קומה. לשיטת המבקשים, לאור המבנה הקיים והפחתים הבלתי מתוכננים, מתקבלת עלות התאמה לבינוי קיים המייקרת את עלות הבניה.

לפיכך, הובא בחשבון בשומת המבקשים מקדם הפחתה לבינוי חדש על ישן בשיעור של 0.8.

[3] לשיטת המבקשים, בהתאם לתשריט הבית המשותף נראה באופן ניכר כי שטח המגרש הנדון קטן מהמגרש השכן.

<u>חלופה 2 – 2 יח״ד בהתאם לזכויות הבניה המוקנות למגרש בשטח מינימלי של 450 מ״ר.</u>

בחלופה זו, הובא בחשבון בשומת המבקשים כי בהתאם לחוזה החכירה שטח המגרש הינו כ- 391 מ״ר בלבד עם קיבולת בניה של 160 מ״ר בלבד.

לשיטת שמאי המבקשים, תוספת יח״ד תותר בכפוף לתשלום לרמ״י + מס רכישה. לשיטתו, תשלומים אלה מקטינים את הכדאיות הכלכלית בבניית יח״ד נוספת.

עוד נטען על ידו כי הואיל ועל המגרש קיים בית מגורים חד קומתי בשטח של כ- 78 מ״ר שנבנה בשנת 1970 ולאור מיקום בית המגורים המקורי ושטח המגרש במועד הקובע הרי שההתכנות הפיסית/תכנונית לתוספת יח״ד נמוכה.

בשומת המבקשים הובא בחשבון כי במועד הקובע בית המגורים הינו כבן 23 שנה ובהתחשב באורך חיים כלכלי של כ- 50 שנה הובאה בחשבון דחיה של כ- 27 שנה.

הזכויות במצב חדש:

בחלופה זו הובא בחשבון כי תותר הקמת 2 יח״ד לאורך המגרש כאשר יחידה אחת תיבנה בעורף הנכס. לשם כך, נדרש שביל גישה ליחה״ד העורפית בשטח של 15 מ״ר שנאמד על ידו לפי מקדם שווי אקו׳ של 0.1. בנוסף, הובא בחשבון על ידו כי קיים פער בין שווי המגרש החזיתי לעורפי בשיעור של 15%. לפיכך, הובאה בחשבון בשומת המבקשים הפחתה ממוצעת של כ- 7.5%/יח״ד.

זכויות הבניה במצב קודם:

לשיטת שמאי המבקשים, בהתאם להוראות תג״פ 509/ הותרה בנייתן של 2 יח״ד בשטח של 25% משטח המגרש + 30% משטח הבית עבור מרפסות + נספח בשטח של 8 מ״ר/יח״ד. כ״כ, הותרה בניית מרתף בשטח של 65% משטח הנכס.

לטענת שמאי המבקשים שטחי הבניה במרתף אינם כלולים בזכויות הבניה המותרים וזאת בהתאם לאמור בשומת השמאי שלומי יפה. לפיכך, הובא בחשבון שטח להקמת מרתף במצב קודם.

הכנת נספח אקוסטי:

בשומת המבקשים הובא בחשבון כי בהתאם להוראות התכנית, הוצאת היתר כפופה להכנת נספח אקוסטי. לשיטת המבקשים בהתאם לשומות מכריעות בסביבה עלות הכנת נספח אקוסטי בסביבות 30,000 ₪. לפיכך, הובאה בחשבון הפחתה זו מההשבחה.

רישום הערת אזהרה בדבר עתיקות:

לשיטת שמאי המבקשים החלקה מוכרזת כאתר עתיקות ולכן יתכן ויהיה צורך בחפירה שעלותה גבוהה. נטען כי תיתכן הימצאותן של עתיקות עם צביון לאומי ולפיכך, הובאה בחשבון בשומתו הפחתה לפי מקדם 0.95.

הסדרה קניינית בין בעלי הזכויות בחלקה:

בשומת המבקשים הובא בחשבון ניצול זכויות בניה למגרש בשטח של 465 מ״ר.

יחד עם זאת, לשיטת שמאי המבקשים שטח המגרש בפועל קטן יותר ובעיני קונה סביר קיימת אי ודאות במימוש הזכויות וזאת עד להסדרה קניינית וחלוקה שווה במגרש. לפיכך, הובא בחשבון בשומתו מקדם הפחתה של 0.8 המשקף את המורכבות ואי הודאות עד להסדרה קניינית בחלקה ולפיצולה ל- 2 חלקים שווים.

<u>ערכי השווי</u>:

בשומת המבקשים הובא בחשבון שווי של 1,100 ₪/מ״ר בהתאם לקביעות שמאים מכריעים בסביבה, כדלקמן:

שמאי מכריע	גו״ח	כתובת	שווי מ״ר מבונה בש״ח
דנה שיחור	6879/35	הרצל 4	955
בועז קוט	6879/18	הגליל 44	1,195
החי״מ	7211/64	מונטפיורי 38	1,100
שלומי יפה	7211/72	משה חייק 19	1,103

להלן תחשיב ההשבחה בשומת המבקשים:

<u>חלופה א' – יח"ד אחת :</u>

מצב קודם					
מהות	תאור	שטח במ"ר	מקדם אקו'	מקדם דחיה	סה"כ מ"ר אקוו'
שטח עיקרי	25%	101	1		101
מרפסות סגורות	30% משטח עיקרי	30.3	0.85		25.8
נספח		8	0.6		4.8
ממ"ד	בהתאם לתקנות	5	0.7		3.5
חניות		30	0.3		9.0
מרתף	עד 65% מהשטח המותר	65.65	0.4	0.207	5.44
חצר		259.7	0.25		64.93
סה"כ שטח אקו' במצב הקודם					**214.4**

שווי מצב תכנון חדש - בהתאם מאא/159/במ/5			
תיאור	שטח במ"ר	מקדם	שטח אקו'
שטח עיקרי	140	1	140
שטח עיקרי משני	20	0.9	18
עליית גג	23	0.7	16.1
ממ"ד	5	0.7	3.5
חניה	30	0.3	9
מרתף	50	0.4	20
חצר	209	0.25	52.25
סה"כ מ"ר אקו' מצב חדש			**258.85**

השבחה	
תוספת שטח אקו'	44.43
שווי מ"ר מבונה בש"ח	1,100
הפחתה בגין סימון החלקה לעתיקות	0.95
מקדם בינוי חדש על ישן ועלויות התאמה	0.8
סה"כ השבחה ב - ₪	**37,147**

<u>חלופה ב' – 2 יח"ד :</u>

מצב קודם				
מהות	תאור	שטח במ"ר	מקדם אקו'	סה"כ מ"ר אקוו'
שטח עיקרי	25%	116	1	116.25
מרפסות סגורות	30% משטח עיקרי	34.875	0.85	29.6
נספח	עבור 2 יח"ד	16	0.6	9.6
ממ"ד	עבור 2 יח"ד	10	0.7	7.0
מרתף	עד 65% מהשטח המותר	75.56	0.3	22.7
חניות		30	0.3	9.0
שביל גישה		15	0.1	1.5
חצר	עבור 2 יח"ד	242.88	0.25	60.7
סה"כ מר"א במצב קודם				**256.4**

מצב חדש			
מהות	זכויות	מקדם	שטח אקו'
שטח עיקרי	280	1	280
שטח עיקרי משני	40	0.9	36
עליית גג ל- 2 יח"ד	46	0.7	32.2
ממ"ד מכח התקנות	10	0.7	7
חניה	30	0.3	9
מרתף ל- 2 יח"ד	100	0.4	40
שביל גישה	15	0.1	1.5
חצר	245	0.25	61.25
סה"כ מ"ר אקו' מצב חדש			**466.95**

השבחה	
תוספת שטח אקו'	210.57
שווי מ"ר מבונה בש"ח	1,100
הפחתה בגין סימון החלקה לעתיקות	0.95
הפחתה ממוצעת בגין מיקום המגרש העורפי	0.925
עלות הכנת נספח אקוסטי	- 30,000
מקדם דחיה ל- 27 שנים, 6%	0.207
מקדם דחיה להסדרה קניינית	0.80
סה"כ השבחה ב ₪	**28,738**

8.2.2. <u>תכנית מס' מאא/מק/1075:</u>

<u>מהות ההשבחה</u>:

בשומת המבקשים הובא בחשבון כי התכנית מאפשרת הגבהת גג הרעפים וביטול מגבלת שיפוע מינימלי.

שטחי הבניה בקומות:

הובאה בחשבון חלוקה שווה בין הקומות ושטח של 80 מ"ר בקומה העליונה ליח"ד.

שטחי הבניה בקומת הגג:

הובא בחשבון כי שטח גג הרעפים לא יפחת מ- 60% משטח הקומה העליונה המשקף שטח מכסימלי של 48 מ"ר. לפיכך, הובא בחשבון בשומתו חדר בגג בשטח של 23 מ"ר כאשר יתרת הגג בשטח של 25 מ"ר תשמש כמרפסת גג.

<u>לעניין מקדמי השווי</u>:

הובא בחשבון מקדם שווי של 0.9 לחדר הגג המגלם לשיטתו שוליות.

כ"כ, הובא בחשבון מקדם שווי של 0.2 למרפסת הגג המגלם לשיטתו שוליות וכן העובדה כי מדובר בחדר בקומה שלישית עם אינטנסיביות שימוש נמוכה במרפסת הגג.

<u>מקדם דחיה</u>:

בשומת המבקשים הובא בחשבון מקדם דחיה בשיעור של 0.44 המשקף דחיה של 14 שנים עד לתום חייו הכלכליים של הנכס (N=14,I-6%).

<u>ערכי השווי</u>:

בשומת המבקשים הובא בחשבון שווי בהתאם לשומות מכריעות כדלקמן:

שמאי מכריע	גו"ח	כתובת	שווי מ"ר מבונה
שלומי יפה	7211/72	משה חייק 19	2,100
גיל הרצברג	7212/51	עזרא הסופר 4	2,100
דנה שיחור	6879/35	הרצל 4	1,800
החי"מ	6879/17	הגליל 46	2,000
בועז קוט	6879/18	הגליל 44	2,030

בהתאם לנ"ל, הובא בחשבון בשומת המבקשים שווי של כ- 2,000 ₪/מ"ר מבונה.

בהפחתת שווי של 5% בגין סימון החלקה כאתר עתיקות מתקבל שווי של כ- 1,900 ₪/מ"ר מבונה.

להלן תחשיב ההשבחה בשומת שמאי המבקשים:

מצב קודם			
מהות	זכויות	מקדם	שטח אקו'
שטח עיקרי	280	1	280
שטח עיקרי משני	40	0.9	36
עליית גג ל- 2 יח"ד	46	0.7	32.2
ממ"ד מכח התקנות	10	0.7	7
חניה	30	0.3	9
מרתף ל- 2 יח"ד	100	0.4	40
שביל גישה	15	0.1	1.5
חצר	242.88	0.25	60.72
סה"כ מ"ר אקו' מצב חדש			**466.42**

מצב חדש			
מהות	זכויות	מקדם	שטח אקו'
שטח עיקרי	280	1	280
שטח עיקרי משני	40	0.9	36
עליית גג ל- 2 יח"ד	46	0.9	41.4
מרפסת גג	47	0.2	9.4
ממ"ד מכח התקנות	10	0.7	7
חניה	30	0.3	9
מרתף ל- 2 יח"ד	100	0.5	50
שביל גישה	15	0.1	1.5
חצר	245	0.25	61.25
סה"כ מ"ר אקו' מצב חדש			**495.55**

השבחה	
תוספת שטח אקו'	29.13
שווי מ"ר מבונה	2,000
הפחתה בגין סימון החלקה לעתיקות	0.95
הפחתה ממוצעת בגין מיקום המגרש העורפי	0.925
השבחה לנכס לפני דחיה	51,198
מקדם דחיה ל- 14 שנים, 6%	0.442
מקדם דחיה להסדרה קניינית	0.80
סה"כ השבחה ב - ₪	**18,116**

8.3. סיכום עמדות הצדדים:

מהות	המועד הקובע	שמאי המשיבה	שמאי המבקשים
מאא/מב/159/5	08/10/1993	₪ 186,868	חלופה 1 – 37,147 ₪ חלופה 2 – 28,738 ₪
מאא/מק/1075	24/01/2006	₪ 89,093	₪ 18,116

9. שיקולים ועקרונות לשומה:

9.1. בשומה זו הובאו בחשבון בין היתר הגורמים והשיקולים הבאים:

1. בהתאם להוראות סעיף 1(א) בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, השבחה מוגדרת כעליית שווים של מקרקעין עקב אישור תכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג.
2. מימוש זכויות במקרקעין הינו אחת מאלה:

א. קבלת היתר לבניה שלא היה ניתן לתתו אלמלא אישור התכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג.

ב. התחלת השימוש בהם בפועל כפי שהותר לראשונה עקב אישור התכנית.

ג. העברתם או העברת החכירה לדורות בהם, בשלמות או חלקית, או הענקת זכויות בהם הטעונה רישום בפנקסי המקרקעין, בתמורה או ללא תמורה, אך למעט העברה מכח דין והעברה ללא תמורה מאדם לקרובו.

3. במקרה הנדון המימוש הינו בהתאם לסעיף 2(ג').
4. מיקום הנכס ברחוב הרצל 31, אור יהודה.
5. המועד הקובע להערכת ההשבחה עקב מימוש הזכויות כאמור בסעיף 3 דלעיל.

9.2. נקודות שבהסכמה:

- פרטי הנכס למעט שטח המגרש הנדון.
- המצב התכנוני.
- המצב המשפטי.
- שווי בסיסי בתכנית מאא/במ/159/5 – 1,100 ₪/מ"ר מבונה
- אורך חייו הכלכליים של הנכס הנדון כ- 50 שנה.

10. הכרעה בנושאים השנויים במחלוקת:

10.1 תכנית מאא/159/מב/5:

10.1.1 שטח המגרש:

בשומת המשיבה הובא בחשבון כי שטח החלקה בשלמות הינו 931 מ״ר כאשר חלקה היחסי של תת החלקה בהתאם לנסח הרישום מהווה מחצית מהרכוש המשותף ולכן, חושבה ההשבחה למגרש ששטחו 465.5 מ״ר. לטענת המשיבה, לתכנית המדידה אליה מפנה שמאי המבקשים אין מעמד העולה בתוקפו על האמור בנסח הרישום.

בשומת המבקשים הובא בחשבון כי שטח החלקה בשלמות הינו 931 מ״ר. יחד עם זאת, נטען כי שטחן של 2 תתי החלקות אינו זהה. לשיטת שמאי המבקשים, עפ״י מפת מדידה חתומה משנת 2001 שטח המגרש הנדון הינו כ- 404 מ״ר ובהתאם לחוזה החכירה שטח המגרש הינו 390 מ״ר. בנוסף, בהתאם למדידה שערך ע״ג היתר הבניה משנת 1991 שטח המגרש הינו כ- 387 מ״ר.

לאור הנ״ל, הובא בחשבון בשומת המבקשים כי שטח המגרש הנדון הינו 404 מ״ר.

הכרעה:

אקדים ואומר – קיבלתי את עמדת המשיבה.

מעיון בכלל המסמכים הרלוונטיים עולה כי מתקבל שטח מגרש שונה בכל אחד מהמסמכים שצורפו ע״י הצדדים. עובדה זו יוצרת קיבולת זכויות בניה שונה וזאת בהתאם לשטח המגרש.

על החלקה הנדונה חלה בין היתר תכנית 3/55/14 מיום 22/03/1988 המהווה תכנית שיכון ציבורי (תרש״צ) הנערכת בהתאם לחוק רישום שיכונים ציבוריים למטרת מדידה ורישום בפנקסי המקרקעין. תכנית זו מאושרת במקרקעין בהם קיימים מבנים/שיכונים אשר הוקמו ע״י המדינה או מטעמה. התכנית מבוססת על נתוני מפה שהוכנה ע״י מחלקת המדידות הממשלתית/מודד מוסמך. נתונים אלו מועברים לרישום בלשכת רישום המקרקעין.

לטענת שמאי המבקשים בהתאם להיתר הבניה שטח החלקה הינו 770 מ״ר בלבד ולא 931 מ״ר. לעניין זה – אני סבור כי מדובר בנתון שגוי. בהתאם למדידה גראפית שערכתי ע״ג תשריט ההיתר מתקבל כי שטח החלק הנדון הינו כ - 436 מ״ר.

לעניין חוזה החכירה - בהתאם לחוזה החכירה שטח המגרש הנדון הינו 390 מ״ר בערך. אין ספק כי מדובר באומדן ולא במפת מדידה ולכן לא מדובר בהכרח בנתון סופי. כראיה, בהתאם למפת מדידה שנערכה עובר לבקשה להיתר צויין כי שטח המגרש הינו 404 מ״ר הגדול מהשטח הנקוב בחוזה החכירה.

בשל ריבוי הנתונים והעדר הוודאות אני סבור כי יש לבחון את ההשבחה עפ"י הקבוע בנסח הרישום.

אני סבור כי לרישום בלשכת המקרקעין מעמד סטטוטורי מחייב ובעל תוקף גבוה יותר כל עוד הוא אינו סותר האמור בתכניות תקפות (רישום לפני הפקעות). כל קונה סביר היה בוחן את שווי הנכס עפ"י האמור בנסח הרישום. במסמכי הצדדים לא נמצאה עדות להפקעה בחלקה הנדונה שנערכה לאחר מועד הרישום ולפיה הוקטן לכאורה שטח החלקה. ולכן, יש לבחון את ההשבחה לפי מחצית שטחה של החלקה ששטחה בשלמות הינו 931 מ"ר.

בנוסף, ככל וקיימת הסדרה מול רמ"י לשטח קטן יותר הרי שאין מניעה להשלמת ההסדרה וזאת אף לשיטת שמאי המבקשים. יצויין, כי לא נטען ע"י המבקשים שלא קיימת אפשרות להסדרת החלוקה אלא נטען שיש צורך בהשלמת ההסדרה הקניינית. דהיינו, גם לשיטת המבקשים אין מניעה להסדרת הקניין ככל והיא אינה קיימת.

מדובר בשטח הכלוא בין 2 חלקות ולכן, ככל ואכן לא קיימת חלוקה שוויונית בין הבעלים, הרי שלא מן הנמנע שניתן לאפשר הסדרה כזו.

לעניין זה, מפנה לאמור בסעיף 125א' לחוק המקרקעין ובו נקבע בין היתר כי: *"**רישום בפנקסים לגבי מקרקעין מוסדרים יהווה ראיה חותכת לתוכנו**, אולם אין בכך כדי לגרוע מהוראות סע' 93 עד 97 לפקודת הסדר זכויות במקרקעין (נוסח חדש), תשכ"ט- 1969".*

מהאמור לעיל עולה כי הרישום בלשכת רישום המקרקעין הינו הרישום בעל התוקף הגבוה יותר ולפיו יש לבחון את זכויות הבניה החלות בנכס.

לאור האמור לעיל, הובא בחשבון בשומה זו כי פרטי החלקה המופיעים בנסח הרישום הינם בעלי התוקף המחייבים ביותר ובהתאם לכך, יש לחשב את זכויות הבניה המותרות.

בהתאם לרשום בנסח הרישום, שטח החלקה בשלמות הינו 931 מ"ר ולתת חלקה 2 יש מחצית מהזכויות ברכוש המשותף ובמקרה הנדון כ - 465.5 מ"ר.

לעניין הפחתה בגין הסדרה קניינית – לא קיבלתי את עמדת שמאי המבקשים ולפיה יש להביא בחשבון הפחתה לפי מקדם 0.8[4] בגין הצורך בהסדרה קניינית וחלוקת החלקה ל- 2 מגרשים בשטח זהה.

חוסר הוודאות להסדרה התכנונית ככל וקיים, רלוונטי לשני מצבי התכנון. לפיכך, לא הובאה בחשבון הפחתה בגין העדר הסדרה ככל ומדובר בטענה נכונה.

[4] בחלופה 2 לתחשיב ההשבחה בתכנית מאא/159/במ/5.

10.1.2. <u>השימוש המיטבי:</u>

בשומת המשיבה הובא בחשבון כי השימוש המיטבי במועד הקובע הינו תוספת יח״ד בקיר משותף עם המבנה הקיים ומיצוי מלא זכויות ושטחי הבניה העיליים. בתגובת המשיבה נטען כי הבית הבנוי כיום ממוקם בחלקו האחורי של החלקה כך שיתרת עומק המגרש לבניית בית נוסף הינה 17 מ׳. לשיטת המשיבה על חלק זה ניתן לבנות בית נוסף בניצול של מלא הזכויות באופן מיידי וללא דחיה.

בשומת המבקשים נבחנה ההשבחה בשתי חלופות. האחת, בניצול לבניית 1 יח״ד במגרש בשטח של כ- 404 מ״ר וחלופה שניה לבניית 2 יח״ד על מגרש בשטח מינימלי של 450 מ״ר.

בשומת המבקשים בחלופה השנייה הובאה בחשבון דחיה בבניית יחה״ד השנייה עד לתום חייו הכלכליים של הנכס. לשיטתו, לאור קיבולת הבניה המותרת של 160 מ״ר בלבד, תוספת יח״ד כפופה לתשלום דמי היתר ומע״מ + מס רכישה ומקטינה את כדאיות המימוש לתוספת זו. עוד נטען כי נכון למועד הקובע אין בשלות לתוספת שטחים כה גבוהה.

לטענת שמאי המבקשים, הבית הקיים תורם לשווי הנכס במועד הקובע. לפיכך, הובאה בחשבון בשומתו דחיה של 27 שנים עד למימוש יתרת הזכויות (עד לשנת 2016).

<u>הכרעה</u>:

בהתאם להוראות התכנית, במגרש מינימלי בשטח של 450 מ״ר הותרה בנייתן של 2 יח״ד בקיר משותף בהיקף בניה של 160 מ״ר + 23 מ״ר עליית גג לכל יח״ד.

כאמור לעיל, שטח המגרש הנדון הינו כ- 465 מ״ר ולפיכך לכאורה, אין כל מגבלה תכנונית לבניית 2 יח״ד. כ״כ נכון למועד הקובע קיים בעורף המגרש בית מגורים וותיק וחד קומתי בשטח של כ- 77 מ״ר הבנוי בחלקו העורפי של הנכס עם חזית גדולה ופנויה.

יחד עם זאת, בהתחשב באפשרות לבינוי בקיר משותף ובמגבלת קו בנין קידמי של 5 מ׳ וקו בנין צידי- 3 מ׳ נראה כי אין כל מגבלה פיזית לבניית 2 יח״ד במצב החדש.

במצב הקודם ולאור הבינוי הקיים, נראה כי השימוש המיטבי הינו בניית 1 יח״ד בלבד שכן עובר למועד הקובע לא נצפו ברחוב בקשות לתוספת יחידות דיור במגרשים בעלי שטח זהה ויותר סביר להניח כי השימוש המיטבי הינו הרחבת הבית הקיים בצפיפות של יחידה אחת בלבד והכל כמפורט להלן.

מעבר לכך, למרות העובדה שבמצב הקודם ניתן היה לכאורה לבנות 2 יח״ד, הרי שבמחצית החלקה ניתן היתר בניה ולפיו מדובר בהרחבת הקיים ובצפיפות של יחידה אחת הגם ולכאורה מדובר במגרש הגדול בשטחו מהנכס הנדון (לשיטת שמאי המבקש).

יצויין כי בהתאם לתשריט הבקשה להיתר 2090 משנת 1991, שביל הגישה ליחידת הדיור העורפית כלוא ברובו בתחום קו הבניין הצידי כך שגריעת השביל מיתרת שטח החצר זניחה.

לעניין טענת המבקשים ולפיה אין כדאיות כלכלית בבניית יח״ד נוספת לאור התשלומים הנדרשים לרמ״י במצב חדש– לא קיבלתי טענה זו. בהתאם להחלטת מועצת מנהל מקרקעי ישראל מס׳ 402[5] מיום 20/12/1988 נקבע בס׳ 8 כדלקמן:

״חוכר אשר שילם היטל השבחה (עפ״י חוק התכנון והבניה, תשכ״ה – 1965) ודמי היתר, בגין אותן זכויות יהא זכאי להחזר מהמנהל של מחצית מהיטל ההשבחה ששילם, או מחצית מדמי ההיתר, הנמוך מבין השנים״.

לעניין זה יצויין כי נתוני ההשוואה משקפים את כלל הפרמטרים הכרוכים בתוספת זכויות הבניה.

לאור האמור לעיל הובא בחשבון השימוש המיטבי כדלקמן:

<u>השימוש המיטבי במצב החדש</u>:

כאמור לעיל, התכנית התירה בניית 2 יח״ד. המחלוקת בדבר מספר יחידות הדיור הינה בעיקרה בנוגע למצב הקודם אולם במצב החדש אין כל מניעה לבנות 2 יח״ד ובוודאי לאור זכויות הבניה שאושרו בתכניות המשביחות המאפשרות בינוי של 2 יח״ד (עורפית וחזיתי) בתת החלקה הנדונה.

במצב החדש ולאור מיקום המבנה הוותיק ושטחו ניתן להקים 2 יח״ד ע״י הריסת הקיים ובניית 2 יח״ד חדשות או ע״י הרחבת הדירה הקיימת ותוספת יחידה שניה חדשה בחזית החלקה.

<u>השימוש המיטבי במצב הקודם</u>:

בהתאם להוראות תג״פ/509 הותרה הקמת 2 יח״ד בהיקף בניה של 25% משטח החלקה, דהיינו בשטח של כ- 116 מ״ר עיקרי + שטחי שירות.

לאור העובדה כי במועד הקובע קיימת יח״ד בשטח של כ- 78 מ״ר, הרי שקיימת סבירות גבוהה יותר לחלופת בינוי של השארת היחידה הקיימת והרחבתה עפ״י הזכויות המותרות שכן יתרת השטח העיקרי המותר (כ- 38 מ״ר עיקרי + ממ״ד) מונע בניית יחידה חדשה מיטבית.

במקרה הנדון, הרחבת היחידה הקיימת לשטח איכותי נרחב מאפשרת רווחה תכנונית ופונקציונלית.

כראיה לכך ניתן לראות כי במחצית החלקה הצמודה ניתן היתר להרחבת הדירה הקיימת ע״י הרחבת קומת הקרקע/קומה עליונה וללא תוספת יחידת דיור שניה במחצית החלקה.

[5] החלטה זו בוטלה בתאריך 04/04/2019 בהחלטה מס׳ 933.

10.1.3. <u>שטחי הבניה בשני מצבי התכנון:</u>

מצב קודם (יחידת דיור אחת):

במצב הקודם הובא בחשבון בשומה זו בית המגורים הקיים בתוספת יתרת זכויות והרחבתו עד לשיעור של 25% משטח החלקה, ובמקרה הנדון כ - 116.3 מ"ר. כ"כ הובאו בחשבון כ- 35 מ"ר למרפסות סגורות (30% מהשטח העיקרי) + 8 מ"ר נספח + 7 מ"ר ממ"ד (ברוטו) + 50 מ"ר מרתף דחוי (כמפורט בסעיף 10.1.4 להלן) + 15 מ"ר מוסך + חצר גדולה.

מצב חדש (2 יחידות דיור):

בשומה זו הובא בחשבון שטח של 160 מ"ר עיקרי/יח"ד בהתאם להוראות התכנית.

ביחידת הדיור הקיימת חושבו השטחים בהתאם לפירוט הנ"ל ובהשלמת השטח העיקרי עד ל- 160 מ"ר כולל מקדם שוליות ומקדם התאמה לבניין קיים + 23 מ"ר בעליית הגג + חצר מוקטנת.

ביחה"ד החדשה הובא בחשבון שטח של 160 מ"ר עיקרי + 23 מ"ר עליית גג+ 7 מ"ר ממ"ד (ברוטו) + 50 מ"ר מרתף זמין לבניה + 15 מ"ר מוסך + חצר.

10.1.4. <u>זכויות הבניה במרתף במצב קודם (תג"פ 509):</u>

לטענת המשיבה אין להביא בחשבון במצב קודם זכויות בניה בקומת המרתף. כתמיכה לעמדתה מפנה לחוו"ד היועמ"ש של הומ"ק ולפיה שטח המרתף הוא חלק מאחוזי הבניה המקסימליים המותרים.

לטענת שמאי המבקשים, בהתאם לתג"פ/509 ניתן לבנות 2 יח"ד בשיעור של 25% משטח המגרש + 30% משטח הבית לבניית מרפסות ובנוסף מרתף בשיעור של 65% משטח החלקה. כתמיכה לעמדתו מפנה לשומת שלומי יפה ולפיה נקבע כי זכויות הבניה במרתף אינן כלולות בזכויות הבניה.

<u>הכרעה</u>:

לאור עמדות הצדדים עיינתי בהוראות תכניות תג"פ 509 ו- מאא/100.

<u>תג"פ 509</u>:

בהתאם לסעיף 35 להוראות תכנית תג"פ 509 בעמודת: "אחוז בניה מקסימלי של בית" נקבע כי: *" לא ייבנה כל בית באחד מן האזורים השונים המפורטים בטור הראשון של לוח החלוקה לאזורים, אלא כדי אותו אחוז בניה מקסימלי הרשום בטור הרביעי של הלוח – בצד אותו האזור, בתנאי כי:*

א. שטח הנספחים אינו נכלל בשטח הבית הראשי.

ב. שטח המרפסות, אם פתוחות ואם מכוסות גג, אינו נכלל בשטח הבית, אלא בשיעור שעולה על 30% משטח הבית.

ג. שטח המדרגות החיצוניות שאינן מכוסות גג ומצורפות לבית נכלל מחצית שטחן בשטח הבית.

ד. שטח קומת המרתף או קומות העמודים – אם לדעת הועדה המקומית יש אפשרות להקימה – לא יעלה על 65% מהשטח המותר."

מהאמור לעיל אני למד כי סך הזכויות לא יעלה על האמור בשטח הכולל. אלא שלקביעה זו ישנו סייג ולפיו יתווספו לשטח האמור שטחי בניה נוספים. בהתאם לסעיף זה נקבע כי שטח הנספחים אינו נכלל בשטח הבית הראשי. כ״כ, נקבע כי שטח המרפסות עד 30% אינו נכלל בשטח הבית. כנ״ל בנוגע למחצית שטח המדרגות.

לעניין המרתף – עפ״י ס׳ 35 (ד) נקבע כי ניתן להקים מרתף ***״אם לדעת הועדה המקומית יש אפשרות להקימה״.***

בנוגע לשאלה האם השטח מתווסף או מהווה חלק מהקיים אני סבור כי הואיל וסוגיית המרתף צוינה כחלק מהנספחים המתווספים לשטח העיקרי ואינם נכללים בשטח הבית, הרי שניתן לומר כי גם המרתף מתווסף לשטח העיקרי.

מעבר לכך, קבלת עמדת המשיבה ולפיה שטח המרתף כלול בשטח הכולל משקף יתרת שטח עיקרי ל -2 יח״ד או ליחידה אחת של 70-40 מ״ר בלבד וזה לא סביר.

מעבר לכך,

בעניין בניית המרתף - לוועדה המקומית קיים שיקול דעת באם יש לאשר בניה כזו.

בהוראות התכנית נקבע בין היתר כי: *״אם לדעת הוועדה יש אפשרות להקימה״.* כלומר, אין לראות בשיקול הדעת של הוועדה חסם תכנוני מהותי אלא לעניין הפיזי/טכני ולגופו של עניין.

לפיכך, בשומה זו הובא בחשבון במצב קודם מרתף בשטח של 65% משטח עיקרי בדחיה למימוש. בשל אי הוודאות, הובאה בחשבון הפחתה בגין אי וודאות (2/3) ולכן הובא בחשבון במצב קודם מרתף בשטח של 50 מ״ר בלבד.

<u>לעניין מאא/100:</u>

מעיון בהוראות תכנית מאא/100 עולה כי התכנית אינה מתירה הקמת קומת מרתף.

בהתאם לפרק א׳ בהוראות התכנית נקבע כי הוראותיה גוברות על הוראות תכניות אחרות ככל שקיימת סתירה ביניהן.

עפ״י פרק ב׳ לתכנית, ״מרתף״ פירושו – כאמור בתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאיו ואגרותיו) תש״ל 1970, התוספת השלישית סימן א ובו ניתן לבנות כדלקמן:

באזורי מגורים – מחסן לצורכי הדיירים כשטח הרצפה שלא יעלה על 1 מ״ר ליחידת דיור שבאותו הבית. בבניינים ללא קומת עמודים מפולשת, חדר הסקה מרכזי ו/או חדר מיזוג אוויר ששטחו לא יעלה על 10 מ״ר, חדר גנרטור. בבתים שמספר קומותיהם עולה על ארבע, חניה למכוניות דיירי הבית, חדר מכונות כביסה לשימוש דיירי הבית בלבד ששטחו לא יעל על 12 מ״ר״.

בנוסף, בטבלה בפרק טו׳ להוראות התכנית לא קיים אזכור לזכויות בנייה במרתף.

לאור האמור לעיל, הובא בחשבון בשומה זו במצב קודם בניית מרתף 1 בשטח של 50 מ״ר בדחייה ארוכה למימוש כאשר השימוש המיטבי הינו הרחבת היחידה הקיימת.

10.1.5. <u>לעניין הדחיה:</u>

שמאי הצדדים תמימי דעים בנוגע לאורך החיים הכלכליים של הנכס ובמקרה הנדון של כ- 50. לשיטת שמאי הצדדים הנכס הינו כבן 23 שנה נכון למועד הקובע. לפיכך, הובא בחשבון בשומתם מקדם דחיה בשיעור של 0.207 (N=27, I=6%).

בשומת המשיבה הובאו בחשבון במצב חדש זכויות הבניה במרתף בבית הקיים בדחיה לתום החיים הכלכליים של הנכס.

בשומת המבקשים הובאו בחשבון זכויות בניה לבניית מרתף בבית הקיים (בחלופה 1) בדחיה עד תום חייו הכלכליים של הנכס. בשומתו הובאה בחשבון חלופה נוספת כמפורט לעיל.

<u>הכרעה</u>:

כאמור לעיל, השימוש המיטבי במועד הקובע הינו ניצול מלא זכויות הבניה לרבות תוספת יח״ד בקיר משותף למבנה הקיים.

לעניין היחידה החזיתית החדשה – **במצב החדש מדובר בשטח זמין לבניה ולפיכך, לא הובאה בחשבון כל דחיה.**

לעניין היחידה הקיימת – במועד הקובע אין כל מניעה להרחבת בית המגורים הקיים עד לשטח של 160 מ״ר עיקרי + 23 מ״ר עליית גג. מדובר בזכויות זמינות למעט המרתף.

לעניין קומת המרתף - תוספת מרתף ללא הריסת המבנה כרוכה בעלויות התאמה גבוהות העשויות לאיין את הכדאיות הכלכלית בהקמתו. לפיכך הובאה בחשבון תוספת המרתף בדחיה עד תום חייו הכלכליים של הנכס הנדון.

<u>לעניין מקדם הדחיה</u>:

המבנה הנדון נבנה עפ״י היתר בניה מס׳ 7 מיום 20/11/1970 כך שבמועד הקובע גילו של הנכס הינו כ- 23 שנה. בהתחשב בבינוי הקיים ובסביבת הנכס הנדון אני סבור כי אומדן תוחלת חיים של כ- 50 שנה לבית הקיים הינו סביר, קרי עד להריסתו בשנת 2020. קביעתי זו תואמת את הכרעתי ברח׳ הגליל 48 בגו״ח 6879/17 וכן קביעות שמאים מכריעים נוספים בסביבה כגון:

שמאי מכריע	גו״ח	כתובת	תוחלת חיים
בצלאל קציר	7210/2	הראשונים 53	50 שנה
שלומי יפה	7211/72	משה חייק 19	50 שנה

לאור האמור לעיל קיבלתי את הסכמת הצדדים.

לפיכך, בשומה זו הובא בחשבון מקדם דחיה של 0.207 לבניה במרתף ביחידה הקיימת (N=27, I=6%).

10.1.6. <u>לעניין ערכי השווי:</u>

בשומות הצדדים הובא בחשבון שווי בסיסי של 1,100 ₪/מ״ר מבונה נכון למועד הקובע.

<u>הכרעה</u>:

לצורך קביעת ערכי השווי עיינתי בנתוני שווי כדלקמן:

- <u>בטאון מקרקעין וערכם יולי 1991</u>:

מקרקעין וערכם – יולי 91			
מגרשים	בניה צמודת קרקע ליח״ד	טווח בדולרים	ממוצע ב - ₪
350-400 מ״ר	יהוד	$100,000-$120,000	239,800
שער הדולר לתאריך 01/07/1991		2.398	
זכויות בנייה ביהוד לשנת 91 - לפי תכנית המתאר			
תיאור	שטח	מקדם	אקו׳
מגרש	500		
עיקרי	100	1	100
שירות	25	0.4	10
מרתף	-		
גג	80	0.9	72
חצר	400	0.15	60
סה״כ אקו׳			242
שווי מ״ר מבונה ב - ₪			990
שווי מ״ר מבונה במעוגל ב - ₪			1,000

- <u>שומות מכריעות</u>:

תכנית מאא/מב/159/5			
שמאי מכריע	גו״ח	כתובת	שווי מ״ר מבונה ב - ₪
דנה שיחור	6879/35	הרצל 4	900
בועז קוט	6879/18	הגליל 44	1,195
שלומי יפה	7211/72	משה חייק 19	1,103
גיל הרצברג	7212/51	הסופר 4	1,103

בהתאם לשומות המכריעות הנ״ל מתקבל שווי ממוצע של כ- 1,100 ₪/מ״ר מבונה. שווי זה תואם אף לקביעתי בהכרעות לנכסים ברח׳ מונטפיורי 38 וברח׳ הגליל 48.

לאור האמור לעיל קיבלתי את הסכמת הצדדים.

לפיכך, בשומה זו הובא בחשבון שווי של 1,100 ש״ח/מ״ר מבונה.

10.1.7. <u>לעניין הנספח האקוסטי והעתיקות:</u>

בשומת המשיבה הובא בחשבון כי שווי מ"ר מבונה שנקבע בשומות מכריעות משקף את הדרישות האקוסטיות בעיר ואת רישום הערת האזהרה לעניין העתיקות. לשיטת המשיבה דרישות אלה ידועות לקונים והן משוקללות בשווי השוק. בנוסף נטען ע"י המשיבה כי מברור מחירים לחוו"ד אקוסטית עולה כי עלות זו מסתכמת בסך של כ- 2,500 ₪ - 6,000 ₪ בתוספת מע"מ בלבד.

בשומת המבקשים הובא בחשבון כי בהתאם להוראות התכנית הוצאת היתר כפופה להכנת נספח אקוסטי. לשיטת המבקשים בהתאם לשומות מכריעות בסביבה עלות הכנת נספח אקוסטי הינה כ- 30,000 ₪ שיש להפחיתה מההשבחה.

עוד נטען בשומת המבקשים כי החלקה מוכרזת כאתר עתיקות ויתכנו עלויות חפירה. לפיכך, הובא בחשבון בשומתו השפעת קיומן של עתיקות לפי מקדם 0.95.

<u>הכרעה</u>:

אקדים ואומר - לא קיבלתי את עמדת המבקשים.

<u>לעניין העתיקות</u> –

בהתאם לנסח הרישום קיימת הערת אזהרה בדבר עתיקות. משמעות ההערה הינה כי בעל המקרקעין לא יוכל לבנות על המגרש אלא אם כן בוצעה בדיקה של רשות העתיקות והתקבל ממנה אישור בכתב כי לא נמצאו עתיקות בתחומו. בדיקת רשות העתיקות מבוצעת ע"י חפירות במקרקעין הכרוכות בעלויות מסוימות.

לעניין זה יצויין כי, **ברע"א 147/14 בעניין הועדה המקומית לתו"ב ת"א נ' סוניה אברמוביץ'**, נקבע בין היתר כדלקמן:

> *"אין לגזור גזירה שווה מחיובים חיצוניים לתכנית שבהם התחייב בעל מקרקעין במסגרת משא ומתן לקראת הפעולה התכנונית, שככלל אין בהם כדי להשפיע על שוויים האובייקטיבי של המקרקעין, להוצאות או מטלות ציבוריות שונות המוטלות על היזם או על בעל המקרקעין כחלק בלתי נפרד מהוראות התכנית".*
>
> *בקטגוריה אחרונה זו, הנגזרת מפורשות מהוראות התכנית, יכול שביצוע הפעולות האמורות נדרש לשם מימוש מלוא הפוטנציאל של המקרקעין בהתאם להוראות התכנית ומכאן שיש בהן כדי להשפיע על שווי השוק שלהם. לכך יכול שיינתן ביטוי גם בעת שומת ההשבחה. בניגוד לחיובים חיצוניים לתכנית כגון אלה הנובעים מכתב שיפוי, ערך המקרקעין "במצב החדש" עשוי להיות מושפע אפוא מהוצאות שנדרש בעל המקרקעין או היזם להוציא בהתאם להוראות התכנית כדי לממש את יעדיה ולהביא למימוש מלוא הפוטנציאל של הנכס. לחיובים "פנימיים" כגון אלה התייחס בית המשפט המחוזי בהכרעתו, אלא שלא ניתן לגזור גזירה שווה בינם לבין חיובים "חיצוניים" שאינם מהווים חלק מהתכנית המשביחה.*

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

מהאמור לעיל עולה כי בתחשיב ההשבחה יש להביא בחשבון רק מטלות המהוות חלק בלתי נפרד מהוראות התכנית העשויות להשפיע על שווי השוק.

במקרה הנדון לא קיימת הוראה תכנונית בהוראות התכנית ולכן בשומה זו לא הובאה בחשבון הפחתה נוספת לשווי. מעבר לכך, במקרה הנדון נתוני השווי משקפים את השפעת הערת האזהרה ככל וקיימת.

<u>לעניין הנספח האקוסטי</u>:

לטענת שמאי המשיבה אין להביא בחשבון הפחתה בגין תנאי נספח אקוסטי ולכל היותר עלות בגבולות של 6,000 ₪ בתוספת מע"מ כחוק.

לשיטת שמאי המבקש, מדובר בעלות מיוחדת לנכס הנדון ובעלות של כ – 30 אלש"ח.

בהתאם לסע' 30א' להוראות התכנית נקבע כי: ***"היתרי בניה לבניה חדשה בשטח התכנית ינתנו בכפוף להוראות הנספח האקוסטי המצורף לתכנית וילוו בחוו"ד של אקוסטיקאי מוסמך...".*** מהאמור בהוראות התכנית עולה כי הכנת נספח אקוסטי הינה דרישה המהווה חלק מתנאי קבלת היתר בניה.

כ"כ, בהתאם לתשריט תמ"א 2/4 מסומנים 4 מתחמים לפי מידת חשיפותם לרעש המטוסים. הנכס הנדון מצוי בתחום הכלוא ביו עקומות LDn 60-65 המהווה את תחום הגבלות הבניה בהתאם לדרישות התדריך האקוסטי בו נדרשת הכנת נספח אקוסטי.

לאור האמור לעיל, נראה כי במקרה הנדון יש להביא בחשבון הפחתה בשווי החדש בשל הצורך בנספח אקוסטי.

לצורך קביעת הפחתה בגין דרישה זו עיינתי במספר הכרעות כדלקמן:

- בשומת אמנון ניזרי בגו"ח 6223/67, רח' לנדאו 34, נקבע מקדם הפחתה בשיעור של 0.95 להכנת נספח אקוסטי.
- בשומת נאוה סירקיס בגו"ח 6223/121, רח' בן איש חי 19 הובאה בחשבון עלות הכנת נספח אקוסטי בסך של 30,000 ₪.

במקרה הנדון, דנה השומה במחצית חלקה ולשם הזהירות הובאה בחשבון הפחתה מההשבחה בסך של 15,000 ₪ בלבד.

10.1.8. <u>עלויות ההתאמה:</u>

בשומת המשיבה הובא בחשבון מקדם הפחתה לתוספת בניה על הקיים בשיעור של 0.9 לעומת מקדם הפחתה של 0.8 בשומת המבקשים.

<u>הכרעה</u>:

תוספת הבניה במגרש הנדון כרוכה בהתאמות רבות למבנה הקיים כגון: חיזוק הבית הקיים, יצירת פתח גישה בתקרה, בניית מדרגות לקומה העליונה ולקומת הגג, העתקת המתקנים לקומת הגג וכד'.

שמאי הצדדים לא הציגו אסמכתא לאומדן מקדם ההפחתה שהוצגה בשומתם ולכן, לצורך קביעת מקדם ההפחתה הראוי עיינתי במספר הכרעות בסביבה כדלקמן:

שמאי מכריע	גו"ח	כתובת	מקדם בניה חדש על ישן
גיל הרצברג	7212/51	עזרא הסופר 4	0.8
אמנון ניזרי	7210/89	הפלמ"ח 8	0.8

לאור האמור לעיל, קיבלתי את עמדת המבקשים.

לפיכך, בשומה זו הובא בחשבון מקדם הפחתה לתוספת בגין בניה על בניין ישן של 0.8.

10.1.9. <u>מקדמי שווי:</u>

בשומות הצדדים קיימת הסכמה למקדמי השווי הבאים:

מרפסות סגורות – 0.85, נספח – 0.6, מרתף – 0.4 ועליית גג – 0.7.

<u>הכרעה</u>:

מקדמי השווי שהוצגו בשומות הצדדים נמצאו כסבירים במקרה הנדון והם אף תואמים את קביעתי בשומותיי המכריעות הקודמות וכן שומות מכריעות נוספות כדלקמן:

שמאי מכריע	כתובת	מקדם שווי למרתף	מקדם עליית גג	מרפסות מקורות
דנה שיחור	הרצל 4	0.4	0.6	–
בועז קוט	הגליל 44	0.4	0.7	–
גיל הרצברג	הסופר 4	0.32	0.7	0.7
שלומי יפה	משה חייק 19	0.4	0.7	–
החי"מ	מונטפיורי 38	0.4	0.7	0.85
החי"מ	הגליל 48	0.4	0.7	0.85

לאור האמור קיבלתי את הסכמת הצדדים. לפיכך, בשומה זו הובאו בחשבון המקדמים הבאים: מרפסות סגורות – 0.85, חניה מקורה – 0.35, מרתף – 0.4 ועליית גג – 0.7. כ"כ הובא בחשבון מקדם נספח של 0.6 בהתאם לשומתי הקודמת ברח' מונטפיורי 38.

<u>לעניין מקדם הפחתה בגין יח״ד עורפית</u>:

בשומת המשיבה חושבה הפחתה מההשבחה בשיעור של 0.9 בגין יח״ד עורפית ופחת תכנוני לתוספות בניה.

בשומת המבקשים הובאה בחשבון הפחתה של 0.85 בגין יחה״ד העורפית. לשיטת שמאי המבקשים חושבה הפחתה ממוצעת מההשבחה בשיעור של 0.925 בגין מיקום המגרש העורפי.

<u>הכרעה</u>:

בהתאם לאמור לעיל, הובא בחשבון כי השימוש המיטבי בנכס במצב חדש הינו של 2 יח״ד.

מיקום יחידה עורפית במצב החדש יוצר פחת בשל העדר גישה נוחה, חסימת אויר ונוף ופגיעה בפרטיות.

לצורך קביעת מקדם ההפחתה ליח״ד העורפית עיינתי במספר נתונים כדלקמן:

- בהתאם למחקר דלפי פברואר 2017 שנערך ע״י לשכת שמאי המקרקעין נבחנה סוגיית מקדם השווי הראוי ליח״ד עורפית. התוצאה שנתקבלה הינה מקדם הפחתה בשיעור של 0.94 בממוצע.
- קביעת שמאים מכריעים כדלקמן:

שמאי מכריע	גו״ח	כתובת	מקדם ליח״ד עורפית
גיל הרצברג	4246/103	נחמיה 130 ראשל״צ	0.95
נאוה סירקיס	6722/104,105	הגבעה 25-23 סביון	0.94
גד נתן	4247/239	ישעיהו הנביא 22	0.93

בהתאם לשומות המכריעות מתקבל בממוצע מקדם הפחתה של 0.94 ליחה״ד העורפית.

לאור האמור לעיל, הובא בחשבון בשומה זו מקדם שווי של 0.94 ליחידת הדיור העורפית במצב חדש.

<u>לעניין מקדם ההפחתה 0.9 להסכמות והתאמות ביחה״ד החדשה</u>:

במצב חדש הובא בחשבון כי השימוש המיטבי הינו הקמת 2 יח״ד בחלקה. לצורך תוספת יח״ד בקיר משותף עם יחידת הדיור הקיימת נדרש זמן התארגנות עד לביצוע הבניה בפועל וכן נדרשות התאמות שונות לבניה הקיימת. גם וככל שתוספת השטחים תבוצע במקשה אחת עם יחידת הדיור העורפית, הרי שיש להביא בחשבון מקדם מופחת להתאמות עם הבנוי הקיים.

לאור האמור לעיל, אני סבור כי במקרה הנדון יש להביא בחשבון מקדם הפחתה של 0.9 המשקף דחיה של כשנה וחצי עד לסיום התארגנות וביצוע תוספות הבניה.

<u>לעניין מקדם שוליות 0.9 לשטחים עיקרים מעל 140 מ״ר</u>:

בשומות הצדדים קיימת הסכמה ולפיה יש להביא בחשבון מקדם הפחתה של 0.9 בגין תוספת שטח עיקרי מעל 140 מ״ר.

<u>הכרעה</u>:

הצדדים לא הציגו כל ראיה התומכת בעמדתם בכל הנוגע למקדם הפחתה לשוליות בשטחים העיקריים. לצורך קביעת מקדם זה מצאתי לנכון לעיין במס שומות מכריעות כדלקמן:

- בשומת נורית ג׳רבי בגו״ח 4042/398 ברח׳ הושע 6 פ״ת, נקבע מקדם שוליות בשיעור של 0.9 לתוספת שטח עיקרי מעל כ- 120 מ״ר בבית המגורים הקיים.
- בשומת מוטי דיאמנט בגו״ח 17748/15, ברח׳ ניצן 60 נצרת עילית הובא בחשבון מקדם הפחתה לשוליות בשיעור של 0.85 לשטח עיקרי מעל כ- 130 מ״ר.

לאור האמור קיבלתי את הסכמת הצדדים. לפיכך, בשומה זו הובא בחשבון מקדם הפחתה לשוליות של 0.9.

10.2. <u>לעניין מאא/מק/1075:</u>

10.2.1. <u>מהות ההשבחה:</u>

בשומת המשיבה הובאה בחשבון השבחה בגין הפיכת 46 מ״ר עליית גג לחדר על הגג בתוספת מרפסות גג. בשומתו הובא בחשבון מקדם שווי השבחה של 0.3 לשטח הבנוי בגג ומקדם שווי 0.3 למרפסות הגג.

בשומת המבקשים הובא בחשבון מקדם שווי של 0.9 לחדר על הגג לעומת מקדם שווי של 0.7 לעליית גג. כ״כ, חושבו מרפסות הגג לפי מקדם שווי של 0.2. בשומת המבקשים חושבה תוספת הזכויות במקדם דחיה של 0.44 (N=14, I=6%).

בנוסף, הובא בחשבון בשומות הצדדים מקדם השבחה בשיעור 0.1 לשטח מרתף של 100 מ״ר לאור אפשרות הגבהת קומת הקרקע המאפשרת יצירת חלונות במרתף.

<u>הכרעה:</u>

אקדים ואומר - קיבלתי את עמדות הצדדים באופן חלקי.

<u>לעניין שטח מרפסת הגג:</u>

בהתאם להוראות תכנית מאא/159/במ/5 קיימת אפשרות לבניית 2 יח״ד בשטח של 160 מ״ר כ״א.

בסעיף 2 להוראות התכנית נקבע בין היתר כי: ***״בנייני מגורים באזור מגורים א׳ ו- ב׳ שטח גג הרעפים לא יפחת מ- 60% משטח הקומה העליונה״.***

מהוראה זו, ניתן לראות כי המגבלה שנקבעה במצב הקודם, קרי שיפוע של 30% הוסרה וכעת ניתן יהא לנצל שטח אפקטיבי גדול יותר בעליית הגג. מעבר לכך, נוספה מרפסת גג אשר לא ניתן היה לנצלה במצב הקודם.

לגופו של עניין, במקרה הנדון מתקבלת מרפסת הגג בשטח הקומה העליונה בקיזוז עליית הגג כדלקמן:

קונטור קומה עליונה – 80 מ״ר/יח״ד.

עליית גג (בהתאם לשמאי הצדדים) – 23 מ״ר/יח״ד.

קירוי גג הרעפים בשיפוע משופר – 80 מ״ר X 0.6 = 48 מ״ר/יח״ד

לפיכך, שטח מרפסת גג (48 מ״ר קירוי גג הרעפים - 80 מ״ר קונטור) = 32 מ״ר מרפסת גג/יח״ד.

לאור האמור לעיל, הובאו בחשבון בשומה זו מרפסות גג בשטח כולל של 64 מ״ר עבור 2 יח״ד.

<u>לעניין קומת המרתף</u>:

בשומות הצדדים הובא בחשבון מקדם שיפור תכנון בשיעור של 0.1 לאור האפשרות להגבהת מפלס הכניסה ב - 1.2 מ'.

<u>הכרעה</u>:

בהתאם לסעיף 1.1.1 לתכנית: "**גובה מפלס הכניסה (0.00) לא יעלה על 1.2 מ' מגובה פני אמצע המדרכה בחזית המגרש. לא תותר קומת עמודים או מסד מפולשים**".

במקרה הנדון תותר למעשה, בניית מרתף מעל מפלס הקרקע שאינו מחייב בהכרח חצר אנגלית.

במקרה הנדון קיבלתי את עמדת הצדדים ולפיכך, חושבה ההשבחה למרתף בשטח כולל של 100 מ"ר.

לעניין מקדם ההשבחה – מקדם השבחה בשיעור של 0.1 נראה בעיני כסביר במקרה הנדון. מקדם זה תואם להכרעתי לנכס ברח' מונטפיורי 38 וכן לאמור בהכרעת השמאי יפה לנכס בגו"ח 7211/72 ברח' משה חייק 19.

לפיכך, בשומה זו חושבה ההשבחה לשטח המרתף לפי מקדם השבחה של 0.1 לאור האפשרות להגבהת קומת הקרקע ויצירת חלונות בקומת המרתף.

לעניין הדחיה – הובאה בחשבון דחיה לבניית המרתף ליחידה העורפית עד תום חייו הכלכליים של הנכס הבנוי כאמור בסעיף 10.1.4 דלעיל. במקרה הנדון הובאה בחשבון דחיה של 14 שנה.

10.2.2. <u>לעניין ערכי שווי:</u>

בשומת המשיבה הובא בחשבון שווי של 2,100 ₪/מ"ר מבונה לעומת 2,000 ₪/מ"ר בשומת המבקשים.

<u>הכרעה</u>:

במקרה הנדון עיינתי במספר הכרעות ובהן נקבע שווי כדלקמן:

שמאי מכריע	גו"ח	כתובת	שווי מ"ר מבונה
שלומי יפה	7211/72	משה חייק 19	2,100
גיל הרצברג	7212/51	עזרא הסופר 4	2,100
דנה שיחור	6879/35	הרצל 4	2,030
בועז קוט	6879/18	הגליל 44	2,030
החי"מ	7211/64	מונטפיורי 38	2,100
החי"מ	6879/17	הגליל 46	2,000

מהנתונים דלעיל מתקבל שווי ממוצע של כ- 2,060 ₪/מ"ר מבונה ובקירוב לאמור בשומת המשיבה.

לאור האמור לעיל, אימצתי את עמדת שמאי המשיבה. לפיכך, בשומה זו הובא בחשבון שווי של 2,100 ₪/מ"ר מבונה.

<u>לעניין מקדם שווי מרפסות הגג:</u>

בשומת המשיבה הובא בחשבון מקדם שווי של 0.3 למרפסת הגג לעומת 0.2 בשומת המבקשים.

<u>הכרעה:</u>

לצורך קביעת מקדם השווי עיינתי במספר הכרעות כדלקמן:

שמאי מכריע	גו"ח	כתובת	שווי מ"ר מבונה	מקדם מרפסת גג
שלומי יפה	7211/72	משה חייק 19	2,100	0.3
גיל הרצברג	7212/51	עזרא הסופר 4	2,100	0.2
בועז קוט	6879/18	הגליל 44	2,030	0.3

יצויין כי בהכרעתי ברח' מונטפיורי 38 נקבע מקדם שווי מרפסות של 0.3.

לאור האמור לעיל קיבלתי את עמדת המשיבה.

לפיכך, בשומה זו הובא בחשבון מקדם שווי של 0.3 למרפסות הגג.

10.2.3. <u>מקדם הדחיה:</u>

בשומת המשיבה חושבה ההשבחה במרתף בדחיה של 27 שנים לעומת דחיה של 14 שנים בשומת המבקשים.

<u>הכרעה:</u>

בהתאם לאמור בסעיף 10.1.4 דלעיל, הובאה בחשבון דחיה עד לשנת 2020 למיצוי הזכויות במרתף.

לאור האמור לעיל, קיבלתי את עמדת שמאי המבקש. לפיכך, בשומה זו הובא בחשבון מקדם דחיה של 0.442 (N=14, I=6%).

11. תחשיב ההשבחה:

11.1. תחשיב ההשבחה לתכנית מאא/159/במ/5:

מצב קודם					
מהות	זכויות	מקדם אקו'	דחיה	התאמה לקיים	סה"כ אקו'
סך שטח עיקרי - 25%	116.4	1			116
מרפסות סגורות - 30% מעיקרי	34.9	0.85			30
נספח	8	0.6			5
ממ"ד	7	1			7
מרתף	50.0	0.4	0.207		4
מוסך	15	0.35			5.3
חצר	284.2	0.25			71
סה"כ שטח אקו' – מצב קודם					**238**

מצב חדש					
מהות	זכויות	מקדם	דחיה	התאמה לקיים	סה"כ אקו'
יח"ד עורפית					
שטח עיקרי	116.4	1	1	1	116.38
זכויות נוספות עד 140 מ"ר	23.6	1	1	0.8	18.90
יתרת שטח עד 160 מ"ר	20	0.9	1	0.8	14.40
עליית גג	23	0.7	1	0.8	12.88
ממ"ד	7	1	1	1	7.00
מוסך	15	0.35	1	1	5.25
מרתף	50	0.4	0.207	1	4.15
חצר	94.4	0.25	1	1	23.59
סה"כ מר"א					202.55
מקדם יחידה עורפית				0.94	**190.39**
יח"ד חדשה בחזית					
שטח עיקרי	140	1	1	0.9	126.00
שטח עיקרי משני	20	0.9	1	0.9	16.20
עליית גג	23	0.7	1	0.9	14.49
ממ"ד	7	1	1	0.9	6.30
מוסך	15	0.35	1	0.9	4.73
מרתף	50	0.4	1	0.9	18.00
חצר	94.4	0.25	1	0.9	21.23
סה"כ מר"א					**206.9**
סה"כ מ"ר אקו' - מצב חדש					**397.34**

השבחה	
סה"כ שטח אקו' - מצב חדש	397.3
סה"כ שטח אקו' - מצב קודם	238.3
תוספת שטח אקו'	159.04
שווי מ"ר מבונה	1,100
סה"כ השבחה ב ₪	**174,946**
הפחתת עלות נספח אקוסטי	15,000
השבחה בש"ח במעוגל	**159,900**

11.2. <u>תחשיב ההשבחה לתכנית מאא/מק/1075:</u>

מצב קודם - ממא/159 במ/5						
מהות	**שטח**	**מקדם**	**דחיה**	**מקדם עורפיות**	**מקדם התאמה לקיים**	**מ"ר אקו'**
עליית גג ליח"ד עורפית	23	0.7		0.94	1.0	15.1
עליית גג ליח"ד בחזית	23	0.7			1.0	16.1
מרתף ליח"ד עורפית קיימת	50	0.4	0.442	0.94	1.0	8.3
מרתף ליח"ד בחזית	50	0.4			1.0	20
סה"כ שטח אקו' - מצב קודם						**59.5**
מצב חדש - מאא/במ/1075						
מהות	**שטח**	**מקדם**	**דחיה**	**מקדם עורפיות**	**מקדם התאמה לקיים**	**מ"ר אקו'**
עלית גג ביח"ד עורפית	23	1		0.94	0.8	17.3
מרפסת גג	32	0.3		0.94	0.8	7.2
עלית גג ביח"ד חזיתית	23	1			0.8	18.4
מרפסות גג	32	0.3			0.8	7.68
מרתף ליח"ד קיימת	50	0.5	0.442	0.94	1.0	10.4
מרתף ליח"ד בחזית	50	0.5			0.8	20
סה"כ אקו' - מצב חדש						**81.0**
תוספת שטח אקו'						21.4
שווי מ"ר מבונה						2,100
השבחה בש"ח במעוגל						**45,000**

12. <u>ההשבחה והיטל ההשבחה:</u>

לאור האמור לעיל הגעתי לכלל דעה כי ההשבחה בנכס הנדון עקב המימוש המוצע הינה כדלקמן:

תכנית	המועד הקובע	ההשבחה	היטל ההשבחה
מאא/מב/159/5	08/10/1993	₪ 159,900	₪ 79,950
מאא/מק/1075	24/01/2006	₪ 45,000	₪ 22,500

היטל ההשבחה ישא הצמדה כחוק.

היטל ההשבחה לא ישא ריבית פיגורים ככל וחלה בתקופה בה התנהל ההליך בפני.

ולראיה באתי על החתום,

אלי כהן, שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה