יעקב פז – שמאי מקרקעין ומשפטן
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

תאריך: 2 באוקטובר, 2017
מספרי מינוי: 919-2017
מספרנו: 224.שומה מכרעת

לכבוד:
המבקשת, עמליה קפון
באמצעות השמאי
מר חיים כהן
Haim31c@012.net.il

המשיבה, ועדה מקומית לתו"ב מצפה אפק
באמצעות השמאי
מר אפרים מרגלית
Efraim@efmargalit.co.il

א.נ.,

<u>שומה מכרעת להיטל השבחה – גוש 4544 חלקה 9 (חלק)</u>
<u>רחוב הגפן 13, באר יעקב</u>

בהתאם להוראות ס' 14 (ב) (1) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965 מוניתי כשמאי מכריע לעניין שבנדון.

בתאריך 05.09.2017 קיימתי דיון בנוכחות שמאי הצדדים. פרוטוקול הדיון הועבר לצדדים.

1. **<u>מטרת השומה:</u>**
אומדן ההשבחה למקרקעין שבנדון, כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה-1965.

2. **<u>מהות ההשבחה:</u>**
אישור תכניות בניין עיר כמפורט בסעיף 3 להלן, וזאת בגין מימוש בדרך של מכר.

3. **<u>מועד קובע לשומה[1]:</u>**

תכנית	פרסום לאישור ברשומות	י.פ.	מועד קובע
ממ/825	03/06/1982	2820	18/06/1982
ממ/825א	03/01/1984	3031	18/01/1984
ממ/1/10004	03/05/1985	3139	18/05/1985
ממ/1016	18/06/1985	3213	03/07/1985
ממ/10006	23/09/1987	3487	08/10/1987
ממ/10008	31/07/1988	3574	15/08/1988
ממ/2/10004	04/05/1989	3654	19/05/1989
ממ/1488	04/02/1993	4082	19/02/1993
ממ/מק/3/1016	29/05/2013	6601	13/06/2013

[1] בהתאם לסעיף 119 (א) לחוק התו"ב, התשכ"ה – 1965, תחילתה של תכנית, היא בתום חמישה עשר ימים מיום פרסום הודעה ברשומות או בעתון על דבר אישורה, לפי המועד שבו פורסמה ההודעה האחרונה מבין ההודעות ברשומות או בעיתון.

אבא הלל סילבר 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס. 074-7191001 דואר אלקטרוני: paz.appraiser@gmail.com

4. **<u>ביקור בנכס:</u>**

ביקור בנכס וסביבתו, נערך ע"י החי"מ ביום 20/09/2017.

5. **<u>פרטי הנכס:</u>**

גוש	4544
חלקה	9 (חלק)
שטח החלקה הרשום	1,565 מ"ר
זכויות קניניות	בעלות
מהות הנכס	בית מגורים צמוד קרקע, חלק מדו-משפחתי
כתובת הנכס	הגפן 13, באר יעקב

6. **<u>תיאור הנכס וסביבתו:</u>**

6.1. הנכס נשוא השומה הינו בית מגורים צמוד קרקע המהווה מחצית מערבית מתוך דו-משפחתי הממוקם ברחוב הגפן 13 בבאר יעקב, חלקה 9 בגוש 4544. בחזית המגרש בנוי מבנה מגורים ותיק בן קומה אחת, הבנוי שלד בטון ובלוקים מחופה טיח ומקורה גג רעפים, בשטח 96.2 מ"ר (עפ"י היתר בנייה מתאריך 22.04.1964).

6.2. הנכס מהווה את תת חלקה 2, לה משויך שטח קרקע של 769.2 מ"ר, על פי ההצמדה הרשומה בנסח הרישום.

6.3. צורת המגרש מלבנית מוארכת עם חזית לרחוב הגפן של כ 12 מ' ועומק ממוצע של כ 64 מ'.

6.4. שכונת הרצל ממוקמת בחלק הצפון מערבי של באר יעקב, מזרחית ובסמוך לכביש 4313. השכונה מאופיינת ברובה בבנייה ותיקה צמודת קרקע בבתים בני קומה עד שתי קומות.

6.5. בקרבת הנכס ממוקם מבנה ציבורי המשמש כמתנ"ס ומבני מחסנים בשימוש המועצה.

6.6. רחוב הגפן הינו רחוב שקט אשר תחילתו בהסתעפות עם רחוב קרן היסוד וסיומו בהסתעפות עם רחוב רבי מאיר בעל הנס.

6.7. בסביבת הנכס קיים פיתוח סביבתי הכולל כבישים, מדרכות ותשתיות מים וחשמל.

7. **<u>המצב התכנוני:</u>**

על החלקות שבנדון חלות, בין היתר, תכניות בניין עיר הרלוונטיות לשומה, כדלקמן:

7.1. <u>תכנית תגפ/467 פורסמה למתן תוקף מיום 12/05/1955</u>

הנכס הנדון מסווג באזור מגורים ג'.

שטח מגרש מינימלי: 900 מ"ר

זכויות בניה: בניין מגורים בן קומה אחת בשטח שלא יעלה על 180 מ"ר או 15% משטח החלקה – לפי הנמוך.

2 יח"ד למגרש.

מבנה עזר: 25 מ"ר.

7.2. <u>תכנית ממ/3/467א פורסמה למתן תוקף בי.פ. מס' 2087 מיום 30/01/1975</u>

התכנית מייעדת את החלקה שבנדון לאזור מגורים ג'.

שטח מגרש מינימלי: 1,200 מ"ר.

מקסימום אחוז הבניה: 100%.

גובה הבניין: 4 קומות על עמודים.

יחידות דיור: 16.

בנייה בקומת עמודים מפולשת: מוסכים פרטיים, מחסנים, חדרי כניסה, בלוני גז ועוד.

7.3. <u>תכנית ממ/825 פורסמה למתן תוקף בי.פ. מס' 2820 מיום 03/06/1982</u>

ייעוד החלקה אזור מגורים ג'.

שטח מגרש מינימלי: 1,100 מ"ר.

מקסימום אחוז הבניה: 30% לקומה ובסה"כ 90% לפי שטח מגרש נטו.

מס' הקומות: 3 קומות על עמודים.

יחידות דיור לדונם נטו: 8.

מבנה עזר: 25 מ"ר.

7.4. <u>תכנית ממ/825א פורסמה למתן תוקף בי.פ. מס' 3031 מיום 01/03/1984</u>

שינוי הוראות תכנית ממ/825 ביחס קווי הבניין לחזית ולצד.

קו בניין קדמי: על פי תכניות מפורטות תקפות.

קו בניין צדי: 4 מ' לבניה חדשה, 3 מ' על פי תכניות תקפות.

7.5. <u>תכנית ממ/1/10004 פורסמה למתן תוקף בי.פ. מס' 3193 מיום 03/05/1985</u>

בהתאם להוראות התכנית, בבתי קומות (אזור מגורים ג') תותר בניית מרתף בנוסף לאחוזי הבנייה המותרים, לפי שטח של 3 מ"ר ליח"ד (מלבד מקלט, חניה, חדר הסקה) ובקונטור הבניין. המרתפים יירשמו על שם כל הדיירים כרכוש משותף אשר לא ניתן להשכירו או לשנות ייעודו.

7.6. <u>תכנית ממ/1016 פורסמה למתן תוקף בי.פ. מס' 3213 מיום 18/06/1985</u>

התכנית משנה בין היתר את ייעוד החלקה הנדונה לאזור מגורים א'.

שטח מגרש מינימלי: 800 מ"ר.

מקסימום אחוז הבניה: 25% לקומה ובסה"כ 50%.

מס' הקומות: 2 קומות (קוטג').

יחידות דיור למגרש: 2.

מרתפים: 50 מ"ר לכל יח"ד.

חנייה: סככה למכונית עד 18 מ"ר ליח"ד על חשבון חניה פרטית במרתף והקטנת שטח המרתף בהתאם.

7.7. <u>תכנית ממ/10006 פורסמה למתן תוקף בי.פ. מס' 3487 מיום 23/09/1987</u>

קביעת הוראות בנייה לקרוי חיצוני (גגון) בכניסות לבנייני מגורים צמודי קרקע, משטח ומדרגות כניסה בתחום קו בניין צדדי.

א. אורך הגגון עד 2.5 מ'

ב. רוחב הגגון עד 1.5 מ' תוך השארת 2 מ' כקו בניין צדי.

ג. גובה הגגון עד 2.2 מ' מגובה הריצוף.

ד. מתייחס לבניינים קיימים בלבד.

ה. הגגון בצורת קונסול ללא עמודים.

7.8. <u>תכנית ממ/10008 פורסמה למתן תוקף בי.פ. מס' 3574 מיום 31/07/1988</u>

הרשאת בניית קירות חוצצים בין החצרות של הדירות לפי התנאים המפורטים.

7.9. <u>תכנית ממ/2/10004 פורסמה למתן תוקף בי.פ. מס' 3654 מיום 04/05/1989</u>

בהתאם להוראות התכנית, בנית מרתפים תהא כפופה להוראות תקנות התכנון והבניה, ובין היתר, כדלקמן:

גובה חלל המרתף בין רצפתו לתחתית תקרתו לא יעלה על 2.2 מ'. חלל בגובה העולה על 2.25 מ' ייחשב מבחינת אחוזי הבנייה כקומת מגורים.

שטח המרתף לרבות קירות חיצוניים ומקלט שיבנה כנ"ל לא יחרוג מקונטור קומת הכניסה שמעליו, לא יחשב במסגרת שטחי הבניה המותרים עפ"י תכניות בניין עיר תקפות.

לא תהיה למרתף דלת יציאה לשטח המגרש שמסביבו.

המרתף ישמש את הצרכים הביתיים של המשפחה בלבד, לרבות השימושים של מבני עזר חיצוניים כגון מחסן ביתי.

7.10. <u>תכנית ממ/1488 פורסמה למתן תוקף בי.פ. מס' 4082 מיום 04/02/1993</u>

הוראות בנייה לבריכות שחייה פרטיות בשטח המגרשים של אזורי מגורים א'.

גודל מגרש מינימלי: 700 מ"ר.

קווי בניין: כמו קווי הבניין לבית המגורים בתוספת 10%.

גודל הבריכה: שטח עד 100 מ"ר, נפח עד 150 מ"ק, עומק עד 2.2 מ'.

לא יורשה כל שימוש מסחרי בבריכת השחייה.

7.11. <u>תכנית ממ/מק/3/1016 פורסמה למתן תוקף בי.פ. מס' 6601 מיום 29/05/2013</u>

תכנית מפורטת לחלקה זו. ייעוד החלקה אזור מגורים א'.

א. הוספת 2 יח"ד לסה"כ 4 יח"ד לחלקה שבנדון ללא תוספת שטחים עיקריים.

ב. הקלה בשיעור של 6% על פי סעיף 9 (א) לתקנות התכנון והבנייה.

ג. שינוי קו בניין קדמי לחניות.

ד. בריכת שחייה בהתאם להוראות תכנית ממ/1488.

מקסימום אחוז הבניה: 50% בתוספת 6% ובסה"כ 876.4 מ"ר.

מס' הקומות: 2 קומות (קוטג').

יחידות דיור למגרש: 2.

מרתפים: 50 מ"ר לכל יח"ד.

חנייה: חניה עד 18 מ"ר ליח"ד מעל הקרקע. במידה והחניה במרתף שטח השירות במרתף עד 100 מ"ר. במידה והחניה בקומת הקרקע שטח המרתף עד 64 מ"ר.

8. **<u>רישוי</u>**

על פי היתר בנייה מתאריך 22.04.1964 הורחב השטח הבנוי הקיים של 56.47 מ"ר ב 39.72 מ"ר נוספים, הכל במפלס אחד, ובסה"כ קיים על פי היתר 96.19 מ"ר.

9. **<u>המצב הקנייני:</u>**

על פי העתק רישום מפנקס הזכויות, מיום 25/07/2017, עולים עיקרי הפרטים הבאים:

גוש: 4544

חלקה: 9

תת חלקה: 2

הנכס: דירה + מרפסת פתוחה בשטח של 16.8 מ"ר, ק"ק, שטח 66.7 מ"ר.

הצמדות: קרקע כולל מתחת למבנה 769.2 מ"ר. גג 73.7 מ"ר.

בעלויות: קפון עמליה

הערות: הערה בדבר העברה לזרים.

הערה על אי התאמה תקנה 29 – אין התאמה להיתר, הועדה המקומית מצפה אפק.

10. **<u>עיקרי טיעוני הצדדים והכרעה:</u>**

להלן יוצגו עיקרי טעוני שמאי הצדדים, כפי שבאו לידי ביטוי בשומותיהם, במסמכי התגובה ובדיון שנערך בפני וההכרעה בנקודות השנויות במחלוקת.

10.1. **<u>שומות הצדדים:</u>**

תכנית	מועד קובע	ההשבחה בשומת המשיבה	ההשבחה בשומת המבקשת
ממ/825	18/06/1982	אין השבחה	אין השבחה
ממ/825א	18/01/1984	אין השבחה	אין השבחה
ממ/1/10004	18/05/1985	אין השבחה	אין השבחה
ממ/1016	03/07/1985	2,643 ₪	אין השבחה
ממ/10006	08/10/1987	אין השבחה	אין השבחה
ממ/10008	15/08/1988	אין השבחה	אין השבחה
ממ/2/10004	19/05/1989	₪3,929	אין השבחה
ממ/1488	19/02/1993	₪2,184	אין השבחה
ממ/מק/3/1016	13/06/2013	₪425,000	₪121,619

10.2. **<u>תכניות ממ/825, ממ/825א, ממ/1/10004</u>**

10.2.1. <u>עיקרי עמדת שמאי המשיבה:</u>

שמאי המשיבה מתייחס לעובדה כי תכניות אלו כוללות הוראות בנייה לבנייה רוויה בייעוד מגורים ג', בצפיפות של 8 יח"ד לדונם. לטענתו בהינתן שווי קרקע לבנייה רוויה ביחס לשווי קרקע לצמוד קרקע, ובכפוף להפחתה בגין מושע ולצורך להרוס את בית המגורים הקיים, המסקנה היא שהניצול המיטבי לחלקה בשלמותה הינו על פי הבינוי הקיים, ולפיכך תכניות אלו לא השביחו את המקרקעין שבנידון.

10.2.2. <u>עיקרי עמדת שמאי המבקשת:</u>

שמאי המבקשת הביא בחשבון תכנית נוספת שלא הוזכרה בשומת המשיבה: תכנית ממ/3/467א שפורסמה ביום 30.01.1975, על פיה הותרה על החלקה הנדונה בנייה של 16 יח"ד לפי 100% בנייה בארבע קומות. שמאי המבקשת מתייחס לתכנית זו כתכנית לחישוב השווי במצב הקודם, וטוען כי תכניות ממ/825, ממ/825א, ממ/1/10004 אשר אושרו לאחר מכן, מהוות פגיעה בזכויות הבנייה בנכס הנדון, וכך גם באשר לתכנית ממ/1016.

לפיכך, ובהתבסס על הלכת "פמיני", טוען שמאי המבקשת כי תכניות אלו אינן רלוונטיות וכי התכנית לחישוב שווי הזכויות במצב הקודם היא תכנית ממ/1016.

10.2.3. <u>הכרעה:</u>

לאחר שבחנתי את הוראות התכניות, קיבלתי את עמדות הצדדים לפיהן לא חלה השבחה בגין תכניות ממ/825, ממ/825א, ממ/1/10004, זאת כמפורט להלן:

<u>תכנית ממ/825</u>

תכנית זו מהווה שינוי לתכנית ממ/3/467א. התכנית הקטינה את מספר יחידות הדיור בנכס הנדון מ 16 יח"ד ל 12 יח"ד תוך הקטנת זכויות בנייה מ 100% ל 90% וכן הפחתת מספר הקומות מארבע קומות על עמודים לשלוש קומות על עמודים. בהתייחס לעובדה כי זכויות הבנייה ומספר יחידות הדיור קטנו ביחס לתכנית במצב קודם, ובהינתן כי בשני מצבי התכנון מדובר על בנייה רוויה, לא חלה השבחה בנכס בגין תכנית זו.

<u>תכנית ממ/825א</u>

תכנית זו משנה את הוראות תכנית מתאר ממ/825 ביחס לקו בניין צדי. לאחר שבחנתי את הוראות התכנית ואת נתוני המגרש, קיבלתי את עמדות הצדדים כי תכנית זו אינה משביחה.

<u>תכנית 1/10004</u>

תכנית זו קובעת הוראות בדבר מרתפים באזורי מגורים. באשר במועד אישורה של תכנית זו סווג הנכס באזור מגורים ג' (בנייה רוויה), הנני סבור כי ההוראות הרלוונטיות בתכנית 1/10004 ביחס לחלקה הנדונה הינן לשטחי מרתפים באזורי מגורים בבתי קומות (סעיף 3 לתקנון התכנית). משעה שתכנית זו אפשרה בבתי קומות בניית מרתף למחסנים פרטיים ו/או חדר משחקים לדיירים בשטח של 3 מ"ר ליח"ד (למעט מקלט, חנייה וחדר הסקה), הנני סבור כי לאור מיקומו של הנכס (שכונת הרצל בבאר יעקב), המועד הקובע והיקף זכויות הבנייה למרתפים בבתי קומות, תכנית זו אינה מהווה תכנית משביחה בנכס הנדון.

10.3. **<u>תכנית ממ/1016 למועד הקובע 03/07/1985</u>**

10.3.1. <u>עיקרי עמדת שמאי המשיבה:</u>

לטענת שמאי המשיבה בשומתו, יש לחשב את שווי הזכויות ביחס לתכנית זו בהתאמה לשטח הבנוי כבניה צמודת קרקע, ולא לזכויות לבניה רוויה לפי תכנית ממ/825, שכן השימוש המיטבי בנכס למועד הקובע הנו לפי הבינוי הקיים.

כמו כן, בתגובתו מתאריך 29.08.2017 לשומת המבקשת, מציין שמאי המשיבה כי, נשמטה משומתו תכנית ממ/3/467א מתאריך 31.01.1975. בהמשך לכך, התייחס לטיעון שמאי המבקשת לפיו, בהסתמך על העובדה כי תכנית ממ/1016 הינה תכנית פוגעת ביחס לתכנית ממ/3/467א, הרי שתכנית ממ/1016 הינה התכנית הרלוונטית למצב קודם. שמאי המשיבה סבור כי מסקנה זו הינה שגויה, מאחר והמצב הקודם אמור להיקבע על פי הניצול המיטבי מבין שתי חלופות: האחת על פי הבינוי הקיים, שהיא גם החלופה בעלת השווי הגבוה, והשנייה על פי הזכויות המוקנות בתכנית ממ/825, אשר ביישומה קיים גורם מושע מהותי לאור הצורך לבינוי משותף בשתי מחציות החלקה, שאחת מהן אינה בבעלות המבקשת.

<u>ערכי שווי בשומת המשיבה:</u>

בהתאם לשומת שמאי המשיבה, שווי מ"ר קרקע במועד הקובע הינו בסך של 35 $ למ"ר, וזאת בהתבסס על נתונים, מתוך שומה של שמאי הועדה המקומית דאז, ד"ר גד נתן, אשר התבסס בשומתו על שומה של השמאית דורית פריאל ביחס לקביעת היטל השבחה לתכנית ממ/1001, ובה צוינו נתונים אלו. שמאי המשיבה ביצע התאמה לזמן, למיקום ולצורת המגרש.

<u>תחשיב שמאי המשיבה בשומתו:</u>

מצב חדש			
חלק המבנה	**מ"ר**		**סה"כ**
שטח המגרש	769.2		769.2
שווי מ"ר קרקע			$ 35
שווי מצב חדש			$ 26,922
שער הדולר			$1.4995
סה"כ שווי מצב חדש בשקלים:			₪40,369
מצב קודם			
חלק המבנה	**מ"ר**	**מקדם**	**סה"כ**
שטח קרקע גרעיני מיוחס	96	2	192
יתרת חצר שולית	577.2	0.2	115.4
שווי שיורי מבנה קיים	96	$150	$ 14,400
שווי קרקע מצב קודם:			₪ 16,133
סה"כ שווי מצב קודם בשקלים:			₪37,726
סה"כ ההשבחה בש"ח			**₪2,643**

בתגובתו מתאריך 29.08.2017 לשומת המבקשת מפרט שמאי המשיבה תחשיב חדש לקביעת השימוש המיטבי במצב הקודם, כדלקמן:

שווי מ"ר מבונה אקוי' בבניה צמודת קרקע הינו $41 וזאת בהתבסס על $ 35 /מ"ר קרקע בצפיפות של 85%.
שווי מ"ר מבונה בבניה רוויה הינו $65 - שווי שהתקבל עם תוספת שווי של 59% ביחס לשווי מ"ר מבונה בבניה צמודת קרקע וזאת עפ"י שווים היחסיים בין בנייה צמודת קרקע לבניה רוויה שנקבעו בשומה המכרעת של השמאי מכריע יעקב פז בגני תקווה (חלקה 102 בגוש 6720) לתאריך הקובע 1990.

חלופה א' (השארת הבינוי הקיים):

96 מ"ר עיקרי זכויות עיקריות מנוצלות X $41שווי מ"ר מבונה	=	$ 3,936
673 מ"ר חצר X $ 41 X 0.2 מקדם חצר שולית	=	$ 5,518
96 מ"ר בניין X $250/ שווי מ"ר בנוי	=	$ 24,000
ומתקבל שווי מקרקעין עפ"י חלופה זאת	-	**$ 33,454**

חלופה ב' (ניצול לבנייה רוויה לפי תכנית ממ/825):

סך השטח המבונה הניתן לניצול: 769 מ"ר מגרש X 90% ניצול	=	692 מ"ר
שווי כזמין 692 מ"ר מבונים X $41/מ"ר (בנייה צמודת קרקע) X 1.59 מקדם בנייה רוויה	=	$45,111
הפחתה בגין גורם מושעא ודחייה בשיעור של 35%	=	**$ 29,332**
בתחשיב זה לא הובאה בחשבון האפשרות להפרשות נוספות לצ"צ עקב אישור תוכנית מפורטת שמשמעותה כאמור הקטנת היקף השטחים המבונים.		

ומכך מסיק שמאי המשיבה כי יש לקבוע את "השווי הקודם" ביחס לתכנית ממ/1016 על פי חלופה א', היא השארת הבינוי הקיים.

בהמשך תגובתו זו, מציין שמאי המשיבה כי בשומתו נפלו טעויות חשבונאיות, ומצרף תחשיב השבחה מתוקן. במהלך הדיון שהתקיים ביום 05.09.2017, הדגיש שמאי המשיבה כי מקדם השוליות בשיעור של 0.7 ביחס ל- 184 מ"ר שהביא בחשבון בתחשיבו זה, הינו על הצד הזהיר במועד הקובע שנת 1985, וכי לאור החצר הגדולה הביא בחשבון בחלופת הבנייה צמודת הקרקע מקדם חצר המגלם שוליות בשיעור של 0.2. מעבר לכך מוסיף שמאי המשיבה כי תכנית ממ/825 הינה תכנית מתארית המציינת כי זכויות הבנייה ייגזרו מתכניות מפורטות שיוכנו, אולם אלמנט זה לא הובא בחשבון בשומתו.

להלן תחשיבו המתוקן להשבחה:

חישוב סך הזכויות האקוי' במצב חדש (384.5 מ"ר עיקרי, 50 מ"ר מרתף וחצר)		
200 מ"ר עיקרי X 1 מקדם שווי	=	200 מ"ר
184.5 מ"ר עיקרי שולי X 0.70 מקדם שווי	=	129.15 מ"ר

50 מ"ר מרתף (כולל מרכיב חנייה) X 0.35 מקדם שווי	=	17.5 מ"ר
577 מ"ר חצר X 0.25 מקדם שווי	=	144.25 מ"ר
מתקבל סך היקף שטחים אקוי'	=	**490.90 מ"ר**
עפ"י הנ"ל מתקבל שווי מרכיב הקרקע:		
490.90 מ"ר אקוי' X $41 (שווי מ"ר מבונה צ.ק) X 1.499 (שע"ח)	=	₪ 30,170
תרומת המבנה בחלופה זאת תחושב לפי בסיס של $165/ מ"ר		
(66% משווי של 250 $ במצב קודם).		
96 מ"ר X $165 X 1.499 (שע"ח)	=	₪ 23,274
ובסה"כ שווי המקרקעין "במצב חדש" מסתכם ב	-	**₪ 53,914**
שווי מצב קודם- (כמפורט בסעיף 3.1)		
96 מ"ר עיקרי זכויות מנוצלות X $41/שווי מ"ר מבונה צ.ק	=	$ 3,936
673 מ"ר חצר X $41 X 0.2 מקדם חצר שולית	=	$ 5,518
96 מ"ר בניין X $250/מ"ר שווי בנוי	=	$ 24,000
ומתקבל שווי מקרקעין עפ"י חלופה זאת	-	**$ 33,454**
ובמונחים שקלים (1.499 שע"ח)	-	**₪ 50,147**
עפ"י הנ"ל ההשבחה המתקבלת עם אישורה של תוכנית ממ/1016 מסתכמת ב-		**₪ 3,766**

10.3.2. <u>עיקרי עמדת שמאי המבקשת:</u>

שמאי המבקשת טוען כי תכנית ממ/1016 פוגעת בזכויות הבנייה שניתנו למגרש הנדון לפי תכנית ממ/3/467א מיום 31.01.1975 ולכן, לפי הלכת "פמיני", אינה רלוונטית לחישוב ההשבחה.

במהלך הדיון שהתקיים ביום 05.09.2017, טען שמאי המבקשת כי ההפחתה שנקבעה על ידי שמאי המשיבה בסך 35% בגין רכיב זכויות מושע הינה גבוהה, והפנה לחוות דעת של השמאית המכריעה גבע בלטר בגו"ח 8040/5 בה נקבע, במגרש אשר בו מספר רב של יורשים, כי תינתן הפחתה בשיעור של 10% עבור דחיה בגין רכיב מושע, ולכן, במקרה הנדון אין להביא בחשבון דחייה כלל. כמו כן, ציין כי שמאי המשיבה קבע שווי קרקע לבנייה צמודת קרקע לפי $35 בעוד שממוצע נתוניו מגיע ל- $26 למ"ר. באשר לטענת הצורך בהכנת תכנית מפורטת ובינוי, מוסיף שמאי המבקשת כי בסעיף זה קיימת אי בהירות והוא סבור שהסעיף חל על מגרשים שמעל 2 דונם. בנוסף לכך, בתגובה לתחשיבים שהעביר שמאי המשיבה, צירף שמאי המבקשת תחשיב חדש לעניין גובה ההשבחה ערב אישור תכנית ממ/1016, כלהלן:

מצב חדש תכנית ממ/1016		
769 מ״ר X 50% X מקדם 1	=	384.5 מ״ר
מרתף - 50 מ״ר X מקדם 0.35	=	17.5 מ״ר
חצר - 577 מ״ר X מקדם 0.2	=	115.4 מ״ר
סה״כ		517 מ״ר אקוי
שווי מ״ר מבונה $41 (לפי נתוני שמאי הועדה)		
517 מ״ר אקווי׳ X $41	=	**$ 21,197**
מצב קודם תכנית ממ/825		
769 מ״ר X 90% X מקדם 1	=	692.1 מ״ר
מבנה עזר 25 מ״ר X מקדם 0.3	=	7.5 מ״ר
סה״כ כ-		700 מ״ר אקוי
שווי מ״ר מבונה $65 (לפי נתוני שמאי הועדה)		
700 מ״ר אקווי׳ X $65	=	**$ 45,500**
מסקנה: אין השבחה!		

10.3.3. הכרעה:

לאחר שבחנתי את הוראות התכניות החלות על המקרקעין במצב תכנוני קודם ובמצב תכנוני חדש, הבינוי הקיים על החלקה ואת טיעוני הצדדים, הגעתי למסקנות כדלקמן:

המצב התכנוני החל על החלקה ערב אישורה של תכנית ממ/1016 הינו תכנית ממ/825 אשר סווגה את הנכס הנדון באזור מגורים ג׳, בו ניתן לבנות בגובה של 3 קומות מעל קומת עמודים לפי זכויות בנייה של 90% ובצפיפות של 8 יח״ד לדונם.

יצוין כי תכנית ממ/825 הינה תכנית ברמה מתארית, אשר ממנה יגזרו תכניות מפורטות, ולפיכך יש להביא בחשבון דחייה עד להכנת תכנית מפורטת לצורך מימוש הבנייה. בהתייחס לאמור, ראוי להביא בחשבון מקדם דחייה בשיעור של 0.75[2], הכולל גם את אלמנט המושע בחלקה.

באשר במועד הקובע על החלקה קיים בית מגורים צמוד קרקע בן קומה אחת בבנייה וותיקה אשר בהתאם להיתר בנייה משנת 1964 הורחב לכדי שטח של 96.2 מ״ר, נבחן השימוש המיטבי בנכס הנדון במצב קודם בהתאם לשתי חלופות: זכויות הבנייה המוקנות מכוח תכנית ממ/825, זאת אל מול הבינוי הקיים.

בהתאם לחוברת מקרקעין וערכם, מרץ 1983, עולה כי מחירי קרקע לדירות במקומות נחשלים בראשון לציון ורחובות, המהווים, בתוספת מקדם הפחתה של 0.8 למיקום, התאמה סבירה לאור היות הנכס הנדון ממוקם בבאר יעקב הנחשלת של שנים אלו, נעו בגבולות $2,000 לקרקע לחדר, ובממוצע $6,000 לקרקע לדירת 3 חדרים בשטח של כ- 75 מ״ר, ובסה״כ לאחר התאמה למיקום סך של $64 למ״ר מבונה.

[2] מבטא דחייה של 5 שנים בשיעור היוון של 6% הכולל גם את אלמנט המושע.

כמו כן, בהתאם לשומת ירמיהו אלוני משנת 1982 לתכנית ממ/ ב1132 בגוש 4040 בבאר יעקב, בנתה באותם ימים חברת 'מבט', חברה-בת של רסקו, בשכונת "פנינת השקמה" מבני מגורים בני 4 קומות ללא מעלית, בטווח מחירי מכירה של 350$ למ"ר בנוי. מנתונים אלו מחלץ אלוני שווי של 53$ למ"ר מבונה.
כעולה מנתונים אלה עולה כי שווי מ"ר מבונה בבניה רוויה הינו בגבולות של 60$ למ"ר.
באשר לשווי מ"ר קרקע מבונה לבניה צמודת קרקע, על פי חוזה מכר מיום 28.06.1985, נמכר בסמיכות לנכס הנישום, ברחוב האורן 3 גו"ח 3831/117, נכס הכולל מבנה ישן בן 37 מ"ר על מגרש בשטח 650 מ"ר הכולל זכויות לבניית 2 יח"ד לפי 60% עיקרי + מרתף, אשר אני סבור כי מימושו כלכלי נכון למועד הקובע ולכן שטחו לא יובא בחשבון במניין השטחים האקווי'. בהתאם לנתון זה מתקבל שווי מ"ר מבונה אקווי' בבניה צמודת קרקע, כדלקמן:

שטח המגרש (מ"ר)	650
זכויות בנייה	60%
שטח עיקרי לבנייה (מ"ר)	390
שטח חצר ל-2 יח"ד (מ"ר)	450
מקדם שווי לחצר	0.25
סה"כ שטח אקווי' (מ"ר)	480
מחיר מכירה	$ 20,000
סה"כ שווי מ"ר מבונה	**$ 40**

לפיכך נאמד שווי מ"ר מבונה לצמודי קרקע למועד הקובע בסך של 40$ למ"ר, ושווי מ"ר מבונה לבנייה רוויה למועד הקובע בסך של 60$ למ"ר.
אציין גם, כי היחס המתקבל בין שווי מ"ר מבונה בבנייה רוויה לבין שווי מ"ר מבונה בצמודי קרקע למועד הקובע בסביבה בהתייחס לשטחי המגרשים והשטחים המבונים הינו בגבולות של 1.5. יחס זה תואם בקירוב את היחס שהתקבל בין שווי מ"ר מבונה בבנייה רוויה לצמודי קרקע בשנת 1990 לפי שומתי מיום 02.04.2017 ברחוב הפסגה 12 בגני תקווה.

בהתאם למחירון דקל משנת 1983 עלות בנייה למגורים לצמודי קרקע הינה בסך של 300 $ למ"ר. לפיכך התבססתי על נתון זה לצורך הערכת שווי המחוברים תוך התייחסות לפחת פיסי נצבר.

להלן חלופות המימוש המיטבי במצב תכנוני קודם:

חלופה א': הבינוי הקיים				
שטח החלקה (מ"ר)				1,565
שטח המגרש המהווה מחצית החלקה הנדונה (מ"ר)				769
שטח בנוי				96.2
שטח חצר גרעיני (מ"ר)	מקדם:	0.25		203.8
שטח חצר שולי (מ"ר)	מקדם:	0.15		469.2
סה"כ שטח אקווי' (מ"ר)				218
עלות בנייה למ"ר לפי מחירון דקל 1983				$ 300
פחת שנתי				2%
גיל המבנה המינימלי (שנים)				21
שווי מ"ר מבנה קיים לאחר ניכוי פחת מינימלי				$ 197
סה"כ שווי מחוברים לאחר ניכוי פחת מינימלי (₪)				₪ 28,427
שווי מ"ר מבונה לצמודי קרקע				$ 40
שווי מ"ר מבונה לצמודי קרקע בש"ח (שע"ח 1.5)				₪ 60
סה"כ שווי הקרקע והבינוי הקיים				**₪ 42,275**

חלופה ב': זכויות הבנייה המוקנות מתוקף תכנית ממ/825	
שטח החלקה (מ"ר)	1,565
אחוזי בנייה	90%
סה"כ שטחים לבנייה (מ"ר)	1,409
מתוכם משויכים למחצית החלקה הנדונה (מ"ר)	704
שער הדולר	$1.5
שווי מ"ר מבונה בנייה רוויה	$ 60
שווי מ"ר מבונה בנייה רוויה בש"ח	₪ 90
סה"כ שווי מצב קודם כזמין בש"ח	₪ 63,383
מקדם הפחתה בגין מושע ודחייה עד להכנת תכנית מפורטת	75%
סה"כ שווי מצב קודם בש"ח	**₪ 47,537**

לפיכך, בהתאם לניתוח שווי החלופות הנני סבור כי חלופה ב' – זכויות הבנייה המוקנות מתוקף התכנית הרלוונטית ממ/825 הינה השימוש המיטבי בנכס הנדון.

להלן תחשיב שווי הקרקע במצב חדש לפי תכנית ממ/1016 ובמצב קודם בהתאם לחלופה ב' (השימוש המיטבי) לפי תכנית ממ/825:

מצב חדש			
שטח החלקה (מ"ר)			1,565
אחוזי בנייה			50%
סה"כ שטחים לבנייה ל-2 יח"ד (מ"ר)			783
מתוכם שטח לבנייה במקדם 1 (מ"ר)			430
מתוכם שטח לבנייה במקדם שוליות 0.85 (מ"ר)			299.6
שטח חצר (1,174 מ"ר)	מקדם:	0.2	235
סה"כ שטח אקווי' (מ"ר)			964
מתוכם משויכים למחצית החלקה הנדונה (מ"ר)			482.2
שווי מ"ר מבונה			$42
שער הדולר			$1.5
סה"כ שווי מצב חדש בשקלים			₪30,378
מצב קודם			
שטח החלקה (מ"ר)			1,565
אחוזי בנייה			90%
סה"כ שטחים לבנייה (מ"ר)			1,409
מתוכם משויכים למחצית החלקה הנדונה (מ"ר)			704
שווי מ"ר מבונה בנייה רוויה			$60
שער הדולר			$1.5
שווי מצב קודם בשקלים			₪63,383
מקדם הפחתה בגין מושע ודחייה עד להכנת תכנית מפורטת			75%
סה"כ שווי מצב קודם בשקלים			₪47,537
סה"כ ההשבחה בש"ח			**₪17,159 -**

בהתייחס לאמור לעיל הגעתי לכלל דעה כי, לא חלה השבחה בנכס שבנדון בגין אישורה של תכנית ממ/1016.

10.4. **<u>תכנית 2/10004 למועד הקובע 19/05/1989</u>**

10.4.1. <u>עיקרי עמדת שמאי המשיבה</u>:

לטענת שמאי המשיבה, בהתאמה לשטח המגרש 769.2 מ"ר ולהיקף התכסית 25%, שטח המרתף האפשרי, מסתכם ב 192.3 מ"ר. אולם לאור היותו מגרש ליח"ד אחת, ובעל חזית צרה של 12 מ' ועומק של 64 מ' היוצר פחת תכנוני, מביא שמאי המשיבה בחשבון שטח מרתף של 100 מ"ר בלבד, במקדם 0.2 ביחס לשווי מ"ר מבונה עיקרי.

- בתגובתו מתאריך 29.08.2017 לשומת המבקשת מתקן שמאי המשיבה את גישתו וטוען כי למעשה הוא סבור שהתכנית לא הגדילה את שטח המרתף מעבר ל 50 מ״ר שהותרו במצב הקודם, וכי לפיכך צודק שמאי המבקשת בטענתו כי תכנית זו אינה משביחה.

ערכי שווי בשומת המשיבה:

לטענת שמאי המשיבה בשומתו הראשונה, השווי במועד הקובע הינו בסך של 209$ למ״ר מבונה, בהתבסס על שומות מכריעות בתחום תכנית ממ/1410/2, וכן ריכוז נתונים על פי חוברת ״מקרקעין וערכם״ לתאריך 7/1991.

תחשיב שמאי המשיבה:

חלק המבנה	מ״ר	מקדם	סה״כ
שטח מרתף במצב קודם	50	0.2	10
שטח מרתף במצב חדש	100	0.2	20
סה״כ תוספת שטח מרתף	50	0.2	10
שווי מ״ר מבונה עיקרי			$ 209
שער הדולר			$1.88
סה״כ ההשבחה בש״ח			**₪3,929**

10.4.2. עיקרי עמדת שמאי המבקשת:

על פי שמאי המבקשת, אין בתכנית זו כל הוראה בדבר שטח במרתף, ולאור כך התכנית אינה משביחה.

10.4.3. הכרעה:

בחנתי את הוראות תכנית 2/10004, ומצאתי כי אין בתכנית זו כל הוראה בדבר שטח המרתף. תכנית זו מוגדרת כתכנית שינוי חלקי לתכניות קיימות: בסעיף ה׳, התייחסות לתכניות קיימות מאושרות, נקבע כי ״תכנית זו באה לפרט ולהוסיף על הקיים. מסיבה זאת הוראותיהן של תכניות בניין עיר המתייחסות לנושאי המרתפים – יישארו בתקפן.״ לפיכך, מצאתי כי אין בהוראות תכנית זו לשנות את שטח המרתף שנקבע בתכניות קודמות.

בין יתר הוראות התכנית נקבע כי, גובה חלל המרתף ל- 2.2 מ׳ לכל היותר (ומעבר לכך ייחשב מבחינת אחוזי הבנייה כקומת מגורים), הוגדר שטח חלונותיו של המרתף, ונקבע גובה רצפת קומת הכניסה.

כמו כן קיימת בתכנית הוראה הקובעת כי ״שטח המרתף לרבות קירות חיצוניים ומקלט שייבנה כנ״ל ולא יחרוג מקונטור קומת הכניסה שמעליו, לא ייחשב במסגרת שטחי הבנייה המותרים על פי תכניות בניין עיר תקפות.״. דהיינו, הוראה

זו מטרתה להגביל את בניית המרתף בתוך מסגרת קונטור הקומה שמעליו, ואינה מאפשרת בניית מרתף במלוא היקף הקומה שמעליו.
בהתייחס לאמור לעיל, הגעתי לכלל דעה כי התכנית אינה משביחה ביחס למצב התכנוני הקודם, וזאת כפי שאף סבורים שמאי הצדדים[3].

10.5. **<u>תכנית ממ/1488 למועד הקובע 19/02/1993</u>**

10.5.1. <u>עיקרי עמדת שמאי המשיבה:</u>

שמאי המשיבה טוען כי מאחר ושטח המגרש הנישום 769.2 מ״ר גדול משטח מגרש מינימלי נדרש להקמת בריכת שחייה, קיימת חבות בהיטל השבחה בגין תכנית זו. כמו כן, בתגובתו מתאריך 29.08.2017 לשומת המבקשת, וכן בדיון שהתקיים, מפרט שמאי המשיבה כי לפי דעתו מלבד השווי הספציפי הנובע מהתרת בריכת השחייה, יש בהקמת הבריכה תרומה נוספת ביחס לשווי כלל הנכס, ובמיוחד במגרשים גדולים יחסית. בנוסף מדגיש שמאי המשיבה כי הביא בתחשיבו שטח בריכה של 60 מ״ר בלבד (לעומת 100 מ״ר שטח מותר) ובכך למעשה הובא בחשבון מקדם דחייה מהותי. במהלך הדיון הוסיף שמאי המשיבה כי פוטנציאל הבריכות מודגש בעיקר במגרשים גדולים המבוקשים ע״י אוכלוסייה חדשה הנכנסת למקום, וכי בנוסף לכך קיימת בתחשיב שמאי המבקשת סתירה שכן לא סביר להביא בחשבון גם דחייה וגם שטח בריכה מוקטן מהמותר. לדבריו ההשבחה שנקבעה בשומתו הינה בגבולות של 2,000 ₪, ולטענתו נשאלת השאלה האם קונה סביר היה משלם 2,000 ₪ נוספים עבור מגרש שיש בו אפשרות לבניית בריכת שחייה לעומת מגרש ללא אפשרות כזו.

<u>ערכי שווי בשומת המשיבה:</u>

לטענת שמאי המשיבה השווי במועד הקובע הינו בסך של 130 $ למ״ר קרקע, בהתבסס על שומות מכריעות בתחום תכנית ממ/1410/2, וכן מתוך ריכוז נתונים על פי חוברת ״מקרקעין וערכם״ לתאריך 7/1991.

<u>תחשיב שמאי המשיבה:</u>

חלק המבנה	מ״ר	מקדם	סה״כ
שטח בריכת השחייה	60	0.1	6
שווי מ״ר מבונה עיקרי			$ 130
שער הדולר			$2.8
סה״כ ההשבחה בש״ח			**₪2,184**

[3] כאמור, שמאי המשיבה טען במכתב תגובתו כי בשומתו נפלה טעות וכי תכנית זו לא הגדילה את שטח המרתף מעבר למצב התכנוני הקודם, ולפיכך תכנית זו אינה משביחה.

10.5.2. <u>עיקרי עמדת שמאי המבקשת:</u>

על פי שמאי המבקשת לא הייתה כדאיות כלכלית לבניית בריכות שחיה בסביבת הנכס במועד הקובע. לטענתו במועד הקובע סביבת הנכס הייתה מאופיינת ברובה בבתי סוכנות (בתי "עמידר") ובאוכלוסייה חלשה. כמו כן בבדיקה שערך באתר הועדה "מצפה אפק" לתכניות היתר שניתנו בשכונה משנת 1994 ועד לשנת 2004, לא נמצא על ידו בקשות להיתרי בניה הכוללות בריכות שחיה. לאור זאת טוען שמאי המבקשת כי לא קיימת השבחה בגין תכנית זו.

<u>ערכי שווי בשומת המבקשת:</u>

במידה ולא תתקבל טענתו לעיל בדבר אי כדאיות כלכלית כאמור, מקבל שמאי המבקשת לעניין זה את ערכי השווי שקבע שמאי המשיבה לפי 130$ למ"ר קרקע, שטח בריכה של 60 מ"ר ומקדם של 0.1, ומביא בחשבון כי הכדאיות הכלכלית התאפשרה רק לאחר שנת 2010, לכן הוסיף מקדם דחייה לתחשיב השומה במקדם של 5% לשנה.

<u>תחשיב שמאי המבקשת:</u>

חלק המבנה	מ"ר	מקדם	סה"כ
שטח בריכת השחייה	60	0.1	6
שווי מ"ר מבונה עיקרי			$ 130
דחייה עד מועד כדאיות (שנים)			17
מקדם דחייה			5%
שער הדולר			$2.8
סה"כ ההשבחה בש"ח			**₪953**

10.5.3. <u>הכרעה:</u>

אני מקבל את טענת שמאי המבקשת בנוגע לאפיון חתך האוכלוסיה ורמת הבנייה בסביבת הנכס הנדון במועד הקובע. כמו כן, מבדיקה מדגמית שערכתי באתר הועדה "מצפה אפק" לא אותרו היתרי בנייה לבריכות שחיה בסביבת הנכס בתקופה הרלוונטית למועד הקובע. אי לכך, אני מקבל את עמדת שמאי המבקשת כי לא הייתה כדאיות כלכלית לבניית בריכה בסביבת הנכס במועד הקובע.
לפיכך, הגעתי לכלל דעה כי לא חלה השבחה בנכס שבנדון בגין תכנית זו.

10.6. **<u>תכנית ממ/מק/3/1016 למועד הקובע 29/05/2013</u>**

10.6.1. <u>עיקרי עמדת שמאי המשיבה</u>:

ההשבחה בשומת המשיבה חושבה בגין הגדלת צפיפות הבנייה מ- 2 יח״ד ל- 4 יח״ד, תוך הוספת שטחים עיקריים בהיקף של 6% לכל יח״ד.

- בתגובתו מתאריך 29.08.2017 לשומת המבקשת מוסיף שמאי המשיבה כי הגדלת מספר יח״ד שיפרה מהותית את הניצול התכנוני וביטלה את גורם השוליות שהיה קיים במצב הקודם. שמאי המשיבה מפרט גם כי גדלו שטחי המרתפים (50 מ״ר * 2 יח״ד לעומת 50 מ״ר * 1 יח״ד) וכי הוגדל היקף השטח העיקרי ב 53.7 מ״ר מ- 50% (384.5 מ״ר) ל- 63% (438.2 מ״ר).
- בהמשך תגובתו מציין שמאי המשיבה טעויות בתחשיבי שמאי המבקשת:

<u>ביחס למצב מוצע</u>:

- סך שטח עיקרי שהובא בחשבון 396.3 מ״ר במקום 438.2 מ״ר.
- לא הובאה בחשבון אפשרות להקמת בריכת שחייה למרות שהותרה עפ״י התקנון
- הובא בחשבון שטח חצר של 453 מ״ר כאשר שטח החצר (הכולל שטח בריכה של 100 מ״ר) מסתכם ב-550 מ״ר.

<u>ביחס למצב מאושר</u>:

- הובא בחשבון בשומת הבעלים מקדם שוליות של 20% בלבד (ביחס ל- 154 מ״ר).
- יצויין כי בתחשיבי שמאי הבעלים ביחס למצב זה הובא בחשבון שטח בריכה של 100 מ״ר לעומת שטח של 60 מ״ר (מלבד גורם הדחייה), כפי שהובא בתחשיביו המקוריים.

וכן טען כי נפלו טעויות בתחשיביו הוא, כדלקמן:

- במצב חדש הובא בחשבון מקדם שוליות של 0.6 שאינו קיים.
-בשני מצבים התכנונים הובאו בחשבון שטחי מרתף כפולים מהמותר.

- במהלך הדיון שהתקיים, הדגיש שמאי המשיבה כי לשיטתו, על פי טבלת השטחים, התכנית למעשה הוסיפה זכויות, כמפורט בטבלת השטחים, וכן כי פרשנות שמאי המבקשת כי הבריכות לא ניתנות למימוש בתכנית זו עקב שטח המגרשים, סותרת את הוראות התכנית המפורשות המאפשרות בניית בריכת שחייה.

ערכי שווי בשומת המשיבה:

שמאי המשיבה מביא עסקאות השוואה משכונת גני מנחם בסמוך לתאריך הקובע, תוך התאמה למיקום המגרש וצורתו לפי כ- 85%:

תאריך	חלקה	שטח (מ"ר)	מחיר	מחיר/מ"ר
05/01/2014	245	245	₪1,200,000	₪4,900
13/04/2014	244	245	₪1,000,000	₪4,080
28/08/2014	161	250	₪1,060,000	₪4,240
11/09/2014	350	240	₪1,200,000	₪5,000
23/10/2014	315	243	₪900,000	₪3,700
07/05/2015	244	245	₪1,050,000	₪4,280
06/08/2015	196	454	₪1,900,000	₪4,200
שווי מ"ר קרקע ממוצע במעוגל				**₪4,300**
על פי הנ"ל שווי המגרש שבנדון: 4,300 ₪ * 240 מ"ר				₪1,032,000

ניתוח שווי מ"ר מבונה בשומת המשיבה בהתאם לעסקאות ההשוואה:

חלק המבנה	מ"ר	מקדם	סה"כ
שטח המגרש	240	1	240
שטח בנייה עיקרי (60%)	144	1	144
שטח תכסית במעוגל	72	-	-
שטח חצר	153	0.3	45.9
שטח מרתף	72	0.4	28.8
מוסך מקורה	15	0.35	5.25
עליית גג	23	0.6	13.8
סה"כ שטח בנייה אקווי' במעוגל			238
שווי קרקע ליח"ד מתוך הנתונים שהובאו:			₪1,030,000
מכך שווי מ"ר מבונה:			₪ 4,300
בהתאמה למיקום המגרש וצורתו:			₪ 3,700
סה"כ שווי מ"ר מבונה			**₪3,700**

תחשיב ההשבחה בשומת שמאי המשיבה:

מצב חדש			
חלק המבנה	**מ"ר**	**מקדם**	**סה"כ**
שטח המגרש ל 2 יח"ד	769.2	1	769
שטח בנייה עיקרי	360	1	360
שטח עיקרי שולי	78	0.6	47
מרתף	200	0.3	60
בריכת שחייה	100	0.3	30
יתרת חצר	453.1	0.25	113
סה"כ שטח אקווי' (מ"ר):			609.8
סה"כ שווי מצב חדש בשקלים:			₪2,256,000
מצב קודם			
חלק המבנה	**מ"ר**	**מקדם**	**סה"כ**
שטח המגרש ל 1 יח"ד	769.2	1	769
שטח בנייה עיקרי	180	1	180
שטח עיקרי שולי	204.6	0.8	164
מרתף	100	0.3	30
בריכת שחייה	60	0.3	18
יתרת חצר	516.9	0.2	103
סה"כ שטח אקווי' (מ"ר):			495.1
סה"כ שווי מצב קודם בשקלים:			₪1,831,722
סה"כ ההשבחה בש"ח			**₪425,000**

הערה: התחשיב הנ"ל הינו כפי שמופיע בשומתו של שמאי המשיבה, ולפני התייחסותו לעניין מקדם שוליות במצב החדש ושטחי מרתפים כפולים מהמותר.

10.6.2. עיקרי עמדת שמאי המבקשת:

ההשבחה בשומת המבקשת חושבה בגין הגדלת זכויות בנייה מ 2 יח"ד ל 4 יח"ד ללא תוספת שטחי בנייה, וכן הקלה של 6% ושינוי קווי בניין לחניות, וללא אפשרות בניית בריכת שחייה לאור הוראת גודל מגרש מינימלי של 700 מ"ר ליחידה אחת. כמו כן, לעניין המרתפים, טוען שמאי המבקשת כי לאור חלוקת הזכויות ל- 4 יח"ד, שטח המרתף לכל יח"ד הנו 50 מ"ר, ובמגרש הנדון, לשתי יח"ד, ובסה"כ ניתן לבנות 100 מ"ר מרתפים.

ערכי שווי בשומת המבקשת:

שמאי המבקשת מקבל לעניין זה את ערכי השווי שקבע שמאי המשיבה בסך 3,700 ₪ למ"ר מבונה.

תחשיב ההשבחה בשומת שמאי המבקשת:

מצב חדש			
חלק המבנה	**מ"ר**	**מקדם**	**סה"כ**
שטח המגרש ל 2 יח"ד	769.2	1	769
שטח בנייה עיקרי (עם 6% הקלה)	204	1	204
שטח עיקרי קומה ראשונה	192.3	1	192
מרתף	100	0.3	30
יתרת חצר	453.0	0.25	113.25
סה"כ שטח אקווי' (מ"ר):			539.55
סה"כ שווי מצב חדש בשקלים:			₪1,996,335
מצב קודם			
חלק המבנה	**מ"ר**	**מקדם**	**סה"כ**
שטח המגרש ל 1 יח"ד	769.2	1	769
שטח בנייה עיקרי	192.3	1	192
שטח עיקרי קומה ראשונה	192.3	0.8	154
מרתף	50	0.3	15
בריכת שחייה	100	0.3	30
יתרת חצר	576.9	0.2	115
סה"כ שטח אקווי' (מ"ר):			506.68
סה"כ שווי מצב חדש בשקלים:			₪1,874,716
סה"כ ההשבחה בש"ח			**₪121,619**

- יצוין כי במהלך הדיון שהתקיים, עדכן שמאי המבקשת כי באומדן השווי הנ"ל נפלה טעות באומדן השטחים וכי השטח העיקרי הנכון הוא 438.2 מ"ר שטח עיקרי ל- 2 יח"ד (50% + 6%) ולא כפי שמופיע בשומתו.

בהסתמך על שומה מכרעת של השמאי אבישי זיו בגו"ח 6228/11,34,43, בה נלקח מקדם 0.2 לשטח החצר, הגיע שמאי המבקשת לאחר תיקון השטחים לשווי מצב חדש של 2,016,500 ₪ ומצב קודם בשווי של 1,857,400 ₪, מכאן שההשבחה הינה בסך של 159,100 ₪.

כמו כן טען כי לפי דעתו במצב הקודם אין לקחת מקדם שוליות לקומה ראשונה.

לאחר הדיון העביר שמאי המבקשת פירוט תחשיב מתוקן, כלהלן:

מצב חדש תכנית ממ/3/1016			
קומת קרקע -	219.1 מ"ר X מקדם 1	=	219.1 מ"ר
קומה ראשונה -	219.1 מ"ר X מקדם 0.8	=	175.3 מ"ר
מרתף -	100 מ"ר X מקדם 0.3	=	30 מ"ר
יתרת חצר-	484 מ"ר X מקדם 0.25	=	121 מ"ר
סה"כ כ -			545 מ"ר אקוי
שווי המקרקעין במצב חדש			2,016,500 ₪ = 3,700 ₪/מ"ר מבונה X 545 מ"ר אקוי'
מצב קודם תכנית ממ/825			
שטח מגרש לחישוב			769.2 מ"ר (ליח"ד אחת)
שטח עיקרי לבניה (קומת 50%)			384.6 מ"ר אקוי'
שטח מרתף – 50 מ"ר לפי מקדם 0.3			15 מ"ר אקוי'
בריכת שחיה – 100מ"ר לפי מקדם 0.3			30 מ"ר אקוי'
יתרת חצר – 476 מ"ר לפי מקדם 0.2			95 מ"ר אקוי'
סה"כ שטח אקוי' לחישוב כ -			525 מ"א אקוי'
שווי המקרקעין במצב קודם			1,942,500 ₪ = 3,700 ₪/מ"ר מבונה X 525 מ"ר אקוי'
השבחה ליום 29.5.2013 :			**74,000 ₪ = 1,942,500 ₪ - 2,016,500 ₪**
היטל ההשבחה:			**37,000 ₪**

10.6.3. הכרעה:

לאחר שבחנתי את הוראות התכנית ואת טיעוני הצדדים, קיבלתי את עמדתם כי התכנית הגדילה את צפיפות הבנייה בחלקה מ- 2 יח"ד ל- 4 יח"ד, ובנוסף לכך מאפשרת התכנית תוספת בשיעור של 6% לזכויות הבנייה אשר ניתן היה לאשרן בדרך של הקלה.

באשר לאפשרות בנייה בריכות שחייה במצב תכנוני חדש, הגעתי לכלל דעה כי לאור מאפייני השכונה הספציפית ביישוב, גם במועד הקובע הזה אין תרומה לשווי ביישום בריכות שחייה, הן במצב הקודם והן במצב החדש.

לעניין מקדם השוליות, אני סבור שלאור השטח העיקרי הנרחב ליח"ד המצב תכנוני קודם, ראוי להביא בחשבון מקדם שוליות של 0.85 על שטח מבונה עיקרי שמעל 215 מ"ר ליח"ד.

הכרעה לעניין ערכי השווי:

לאור מיעוט עסקאות בצמודי קרקע בשכונת הרצל, להלן עסקאות השוואה משכונת גני מנחם הסמוכה, בה קיים ריכוז עסקאות לקרקעות לבנייה צמודת קרקע, לפי זכויות בנייה הנגזרות מתכנית ממ/במ/2/1410 אשר חלה בשטחה.
להלן ניתוח הממצאים:

תאריך	כתובת	גו״ח	שטח	מחיר	מחיר למ״ר
05.01.2014	הירמוך 12	4040/245	245	₪1,200,000	₪4,898
13.04.2014	הירמוך 10	4040/244	245	₪1,000,000	₪4,082
28.08.2014	הירדן 27	4040/161	250	₪1,060,000	₪4,240
11.09.2014	דן 34	4040/350	240	₪1,200,000	₪5,000
23.10.2014	אלות 4	4040/315	243	₪900,000	₪3,704
07.05.2015	הירמוך 10	4040/244	245	₪1,050,000	₪4,286
22.06.2015	דן 4	4040/363	241	₪1,200,000	₪4,979
06.08.2015	דן 52	4040/196	454	₪1,900,000	₪4,185
ממוצע שווי מ״ר קרקע					₪4,422
שווי יחידת קרקע ממוצעת בשטח 240 מ״ר					₪1,061,200
שווי מ״ר מבונה אקווי׳ לפי תכנית ממ/במ/2/1410					₪4,464
התאמה למיקום המגרש וצורתו					0.85
שווי מ״ר מבונה אקווי׳ מתואם					**₪3,794**

בהתייחס לנתונים אלה, מצאתי כי השווי הנקוב בשומת שמאי המשיבה בסך של 3,700 ₪ למ״ר מבונה למועד הקובע הינו סביר, ועל כן אאמצו.

<u>תחשיב הכרעה</u>:

מצב חדש			
חלק המבנה	**מ״ר**	**מקדם**	**סה״כ**
שטח המגרש ל 2 יח״ד	769.2	1	769
שטח בנייה עיקרי	384.6	1	384.6
שטח נוסף לפי הקלה 6%	46.2	1	46.2
מרתפים ל- 2 יח״ד	100	0.3	30
חניה	18	0.3	5.4
יתרת חצר	535.8	0.25	134
סה״כ שטח מבונה אקווי׳			600.1
שווי מ״ר מבונה			₪3,700
סה״כ שווי מצב חדש בשקלים			₪2,220,400
מצב קודם			
חלק המבנה	**מ״ר**	**מקדם**	**סה״כ**
שטח המגרש ל 1 יח״ד	769.2	1	769.2
שטח בנייה עיקרי	215	1	215
שטח בנייה עיקרי שולי	169.6	0.85	144.2
מרתף ל-1 יח״ד	50	0.3	15
חניה	18	0.3	5.4
יתרת חצר	558.9	0.2	111.8
סה״כ שטח מבונה אקווי׳			491.3
שווי מ״ר מבונה			₪3,700
סה״כ שווי מצב חדש בשקלים			₪1,817,958
סה״כ ההשבחה בש״ח			**₪402,442**

11. **<u>עקרונות ושיקולים בשומה:</u>**

בעת אומדן ההשבחה החלה בנכס המקרקעין שבנדון הובאו בחשבון, בין היתר, הגורמים והשיקולים הבאים:

11.1. מיקומו של הנכס ברחוב הגפן, בצפון מערב הישוב באר יעקב.

11.2. רמת הפיתוח הסביבתי.

11.3. מאפייני החלקה נשוא חוות הדעת ומאפייני הבינוי בתחומה.

11.4. התוכניות החלות במצב התכנוני הקודם ובמצב התכנוני החדש.

11.4.1. עפ"י סעיף 1 (א) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה נקבע כי "השבחה"- עליית שווים של מקרקעין עקב אישור תכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג. לפיכך, העיקרון המרכזי בבחינת ההשבחה לנכס הינו עקרון התרומה, דהיינו, מהי תרומת אישור התכניות במצב החדש אל מול התוכניות במצב הקודם, כפי שצוינו בפרק 2 לעיל, לשווי הכולל של המקרקעין.

11.4.2. בהתאם לבר"ע 4217/04 ציון פמיני נ. הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים, נקבע המתווה לחישוב ההשבחה בגין אישורן של רצף תכניות בנין עיר וזאת בשיטת המדרגות. דהיינו, חישוב ההשבחה יתבצע לכל תכנית, ככל שזו משביחה, בנפרד.

11.5. המימוש המבוקש בדרך של מכר.

11.6. זכויות בעלות.

11.7. נתוני שווי השוואתיים רלוונטיים, תוך ביצוע ההתאמות הנדרשות.

11.8. המועדים הקובעים לאומדן ההשבחה הינו כמפורט בסעיף 3 לעיל.

12. **שומה:**

עפ"י הנתונים המפורטים בחוות דעתי זו שלעיל, ולאחר שבחנתי את שומות הצדדים ואת טיעוניהם, כפי שבאו לידי ביטוי במסמכי התגובה ובישיבה שהתקיימה בפני, הגעתי לכלל דעה כי ההשבחה החלה במקרקעין שבנדון, הידועים כחלקה 9 בגוש 4544, הממוקמים ברחוב הגפן 13, באר יעקב, הינה כדלקמן:

תכנית	מועד קובע	ההשבחה	היטל ההשבחה
ממ/825	18/06/1982	אין השבחה	אין השבחה
ממ/825א	18/01/1984	אין השבחה	אין השבחה
ממ/1/10004	18/05/1985	אין השבחה	אין השבחה
ממ/1016	03/07/1985	אין השבחה	אין השבחה
ממ/10006	08/10/1987	אין השבחה	אין השבחה
ממ/10008	15/08/1988	אין השבחה	אין השבחה
ממ/2/10004	19/05/1989	אין השבחה	אין השבחה
ממ/1488	19/02/1993	אין השבחה	אין השבחה
ממ/מק/3/1016	13/06/2013	₪402,442	₪201,221

הסכומים שלעיל יוצמדו כחוק.

ולראיה באתי על החתום,

יעקב פז, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התו"ב