ד ו ד ט י ג ר מ ן

שמאי מכריע על פי חוק התכנון והבניה

דוד טיגרמן – MBA מהנדס ושמאי מקרקעין
מורן פולק – כלכלן ושמאי מקרקעין
אילה אזיזוב – שמאית מקרקעין

תאריך לועזי	21/06/2023
תאריך עברי	ב' תמוז תשפ"ג
מספר תיק	2445-2022

שומה מכרעת להיטל השבחה

גוש 7731, חלקה 350

חלק ממגרש מס' 5057

רחוב יציאת אירופה 12

שכונת בית אליעזר, חדרה

<u>הצדדים</u>:

<u>המבקשת</u>: גב' מרים מיוסט,

ע"י מר יעקב בירנבאום, שמאי מקרקעין.

<u>המשיבה</u>: הועדה המקומית לתכנון ובניה חדרה,

ע"י מר אמיר חופשי, שמאי מקרקעין.

שד' גיבורי ישראל 13, ת.ד. 8176, אזה"ת פולג נתניה 4250413 | טל. 09-8821289 | פקס 09-8619085| david.sm@tigerman.co.il

ד ו ד ט י ג ר מ ן

שמאי מכריע על פי חוק התכנון והבניה

דוד טיגרמן – MBA מהנדס ושמאי מקרקעין
מורן פולק – כלכלן ושמאי מקרקעין
אילה אזיזוב – שמאית מקרקעין

תאריך לועזי	21/06/2023
תאריך עברי	ב' תמוז תשפ"ג
מספר תיק	2445-2022

לכבוד,
גב' מרים מיוסט- המבקשת
ע"י מר יעקב בירנבאום- שמאי מקרקעין
דוא"ל: jbirenbaum@walla.com

לכבוד,
הועדה המקומית חדרה- המשיבה
ע"י מר אמיר חופשי- שמאי מקרקעין
דוא"ל: valuers@bezeqint.net

א.ג.נ.

שומה מכרעת להיטל השבחה

גוש 7731 חלקה 350

חלק ממגרש מס' 5057

רחוב יציאת אירופה 12, שכונת בית אליעזר, חדרה

בהתאם להוראות סעיף 14(ב) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה -1965, מוניתי כשמאי מכריע לעניין גובה ההשבחה בנכס הנדון.

1. מטרת השומה:

נתבקשתי להכריע במחלוקת בין הועדה המקומית חדרה, להלן: ("המשיבה"), לבין גב' מרים מיוסט (להלן: "המבקשת"), לעניין ההשבחה שחלה בשווי הנכס הנדון עקב אישור תכניות, המימוש בדרך מכר של 430/987 חלקים מהמגרש.

מטעם המשיבה הוגשה שומתם של ה"ה אמיר חופשי וליטל אהרון, שמאי מקרקעין, מיום 11/08/2022.

מטעם המבקשת הוגשה שומתו של מר יעקב בירנבאום, שמאי מקרקעין, מיום 20/11/2022.

2. המועד הקובע:

תכנית	מועד קובע
חד/813	21/05/1992
חד/450/ה'	26/07/1999
302-0583542	23/10/2019

3. פרטי הנכס:

מהות הנכס	: מגרש בניה
גוש	: 7731
חלקה	: 350
שטח רשום	: 2,189 מ"ר
שטח מגרש 5057	: 987 מ"ר (לאחר הפקעה של 75 מ"ר לדרך ו-150 מ"ר שצ"פ)
מגרש 350/1	: 430מ"ר נטו מתוך 987 מ"ר
כתובת	: רחוב יציאת אירופה 12, שכונת בית אליעזר, חדרה.

דוד טיגרמן – MBA מהנדס ושמאי מקרקעין
מורן פולק – כלכלן ושמאי מקרקעין
אילה אזיזוב – שמאית מקרקעין

4. <u>ביקור בנכס</u>:

ביקור בנכס נערך ביום 10/02/2023 ע"י החי"מ, שמאי הצדדים ויתרו על השתתפותם בביקור.

5. <u>מסמכים שהוצגו ודיון מקצועי</u>:

הצדדים הציגו בפני את המסמכים הבאים:

ביום 27/11/2022 התקבלה שומתו של מר יעקב בירנבאום, שמאי המבקשת, בצרוף המסמכים הבאים:

- שומת המשיבה מיום 11/08/2022.
- דרישת תשלום היטל השבחה מיום 18/09/2022.
- העתק רישום מרוכז מפנקס הזכויות, הופק ביום 19/10/2022.
- הסכם מכר מיום 30/03/2022.

ביום 06/12/2022 התקבלה תגובתו של מר אמיר חופשי, לשומת המבקשת.

ביום 15/01/2023 נערך דיון בנוכחות שמאי הצדדים, תקציר עיקרי הדברים מהדיון נשלח ב-18/01/2023.

לצדדים ניתנה הזדמנות נאותה לטעון את טיעוניהם ולהגיש את תגובתם לדיון.

6. <u>תיאור הנכס והסביבה</u>:

הנכס- חלק עורפי ממגרש 350/1 בשטח של 430 מ"ר נטו שהוא מגרש המיועד לבניה. בחזית המגרש, בחלקו המזרחי, בנוי בית מגורים חד קומתי במבנה דו משפחתי, פונה לחזית הרחוב יציאת אירופה 12, בשכונת בית אליעזר, בעיר חדרה.

מגרש 350/1, בשטח של 987 מ"ר.

החלקה הנדונה בעלת חזית מזרחית לרחוב יציאת אירופה, מעברו ומכל מצדדיו, צפון, דרום וממערב חלקות צמודות עליהן בנויים בתי מגורים צמודי קרקע.

רחוב יציאת אירופה מהווה ציר תנועה מרכזי ותחבורה ציבורית בשכונה, המתחיל ברחוב העצמאות מצפון ומסתיים ברחוב השושנים בדרום .

נשוא השומה ממוקם בחלק המרכזי הוותיק של השכונה, בחלקו הדרומי של רחוב יציאת אירופה ובצידו המזרחי של רחובות הפלמ"ח ומורדי הגטאות, רחוב העצמאות מצפון ורחוב השיזף מדרום כאשר מעברו, בצד המזרחי, מתחם עם מבני ציבור הכוללים בתי כנסת, גני ילדים, מרכז יום לקשיש, קופת חולים וכ"ד.

6.1. הסביבה- שכונת בית אליעזר, ממוקמת בחלקה המזרחי של העיר חדרה, השכונה מתחלקת לשכונה ווותיקה וחדשה, כאשר השכונה החדשה עוטפת את הוותיקה ממזרח ומצפון, מאופיינת במגורים צמודי קרקע חדשים וותיקים, חד ודו-משפחתיים.

6.2. היחידה בתחום חלקה 350 בגוש 7731,לחלקה צורה כמעט רגולרית דמוית מלבן, עם חזית מזרחית באורך של כ-29 מ' לרחוב יציאת אירופה, גבול צפוני באורך של כ-74 מ' משותף עם חלקה 351, גבול דרומי משותף עם חלקות 349 באורך של 72 מ', צלע מערבית משני מקטעים, משותפת עם חלקה 227 באורך כולל של כ-29 מ' ושטחה הרשום 2,189 מ"ר.

6.3. בתחום החלקה שבנדון, בחזית לרחוב יציאת אירופה, הוקם במקור בית מגורים דו משפחתי חד קומתי כאשר נשוא השומה מהווה מגרש עורפי בחלקה, המסומן בתשריט החלוקה כמגרש מס' 350/1 בשטח של 430 מ"ר, ריק מבניה. קיימת בעיית נגישות עד להפקעה בפועל וסלילת כביש עורפי.

6.4. הפיתוח הסביבתי-השכונה בחלקה כוללת פיתוח סביבתי חלקי ובחלקה כוללת פיתוח סביבתי מלא הכולל את התשתיות העירוניות המקובלות.

דוד טיגרמן – MBA מהנדס ושמאי מקרקעין
מורן פולק – כלכלן ושמאי מקרקעין
אילה אזיזוב – שמאית מקרקעין

7. <u>מצב תכנוני</u>:

<u>תכניות רלוונטיות</u>:

7.1. <u>שגפ/92</u>, שהודעה בדבר אישורה פורסמה בי.פ. 243 מיום 07/08/1952: בהתאם לתוכנית סווגה החלקה כאזור מגורים ב'.

<u>מטרת התוכנית</u>:

לחלק את הקרקע בהתאם לתשריט המצורף, לאזורים: מגורים, מסחר ותעשייה קלה.

להתוות דרכים חדשות, להקצות מגרשים לבניינים ציבוריים ושטחים מהותיים פרטיים, לקבוע חנויות.

זכויות הבניה באזור מגורים ב'-מגרש 254:

שטח מגרש מינימלי	1,000 מ"ר:
אחוזי בניה	15% או 180 מ"ר, הנמוך מביניהם:
בניני עזר	לפי צורך חקלאי:
מספר קומות	1:
מספר יח"ד	2:
רוחב מינימלי של מגרש	18 מ':
קווי בנין	קדמי-בהתאם לתשריט, צידי-3 מ', אחורי-8 מ'.

7.2. <u>תכנית חד/850</u>, שהודעה בדבר אישורה פורסמה בי.פ. 3507 מיום 10/12/1987, קובעת תנאים להקמת בריכות שחיה פרטיות באזורי מגורים.

גודל מגרש מינימלי:

אזור מגורים א'	700 מ"ר:
אזור מגורים ב'	1,000 מ"ר:
אזור מגורים ג', ד' ומיוחד	1,500 מ"ר.

7.3. <u>תכנית חד/813</u>, שהודעה בדבר אישורה פורסמה בי.פ. 4007 מיום 21/05/1992, מטרת התכנית קביעת אזורים. התכנית מסווגת את מגרש מס' 5057 בשטח של 2,189 מ"ר ביעוד למגורים א', שטח של 209 מ"ר לדרך.

<u>תכליות והשימושים המותרים</u>:

בנייני מגורים, משרדים של בעלי מקצועות חופשיים או אמנים הגרים באותו הבית.

<u>זכויות הבניה באזור מגורים א'</u>:

שטח מגרש מינימלי	500 מ"ר, רוחב חזית 15 מ':
	800 מ"ר, רוחב חזית 18 מ':
אחוזי בניה	40%:
תכסית ק"ק	30%:
מספר קומות	2:
מספר יח"ד למגרש	1 יח"ד למגרש של 500 מ"ר:
	2 יח"ד למגרש של 800 מ"ר:
קווי בנין	קדמי-בהתאם לתשריט, צידי-4 מ', אחורי-6 מ'
מרתפים	הועדה רשאית להתיר הקמת מרתפים למקלט, מחסן משותף וחניה:

התכנית קובעת כי באזור מגורים א' אחוזי הבניה הינם כוללים למעט מקלט ומבנה עזר נפרד לחניה, בשטח 25 מ"ר לכל יח"ד.

דוד טיגרמן – MBA מהנדס ושמאי מקרקעין
מורן פולק – כלכלן ושמאי מקרקעין
אילה אזיזוב – שמאית מקרקעין

7.4. תכנית חד/947, שהודעה בדבר אישורה פורסמה בי.פ. 4172 מיום 02/12/1993, קובעת הוראות בנייה למרתפים.
בהתאם להוראות התכנית, באזור מגורים צמודי קרקע, המרתפים יהיו בשטח בניה מקסימלי של 50 מ״ר ליחידה, כשטחי שירות ובגובה מקסימלי של 2.2 מ׳ ולהם תהיה כניסה מיחידת המגורים אליה הוא משתייך.
באזור מגורים בבית קומות, ליחידות שאינן צמודות לקרקע, מותר לבנות מחסן בשטח 6 מ״ר כשטחי שירות שיוצמד לדירה אליה הוא משתייך, שטח המרתף ייחשב כשטח שירות ושיעורו יהיה עד 50% משטח קומה טיפוסית של המבנה מעליו.

7.5. תכנית חד/450/ו׳, שהודעה בדבר אישורה פורסמה בי.פ. 4706 מיום 01/12/1998, קובעת הוראות למחסנים, חניה וביתני אשפה באזורי מגורים בכל שטח העיר.
הוראות התכנית לחניה ליחידות צמודות קרקע כדלקמן:
קווי בנין: בקווי הבנין המותרים למבנה העיקרי תותר בניית מבנה חניה סגור.
תותר הקמת מבנה חניה פתוח בקווי בנין עד 0 הכולל גג להצללה וסגירה של עד 60% משטח הקירות התוחמים את החניה.
יותר מבנה חניה צמוד או נפרד מהמבנה העיקרי, לא יותרו פתחים ו/או חלונות בקו בנין 0.
גובה מרבי פנימי עד 2.2 מ׳.
הוראות התכנית למחסנים ליחידות צמודות קרקע כדלקמן:
יותרו מחסנים בקווי הבנין המותרים למבנה העיקרי, או בקו בנין צידי ואחורי עד 0.
יותר מבנה מחסן צמוד או נפרד מהמבנה העיקרי, לא יותרו פתחים ו/או חלונות בקו בנין 0.
גובה מרבי פנימי עד 2.2 מ׳.

7.6. תכנית חד/450/ה׳, שהודעה בדבר אישורה פורסמה בי.פ. 4783 מיום 11/07/1999, קובעת הוראות לשטחי שירות למבנים בכל שטח העיר בהתאם לשימושים ומשנה הוראות בניה באזורי מגורים א׳ ו-ב׳.
בהתאם להוראות התכנית, בשטחי מגורים בבניה צמודת קרקע יותרו שטחי בניה, כדלקמן:
באזור מגורים א׳, מעל מפלס הכניסה הקובעת:
מגרש מינימלי של 500 מ״ר : 1 יח״ד
במגרש מינימלי של 800 מ״ר : 2 יח״ד
במגרשים ששטחם גדול מ-800 מ״ר, תהיה כל יחידה על 400 מ״ר, תותר הקמת יחידה נוספת במידה וגודלה מעל 300 מ״ר.

חניה-	: 25 מ״ר ליחידה.
יציאה לגג	: 15 מ״ר ליחידת דיור.
מרחב מוגן	: ע״פ דרישות הג״א.
חדר מכונות ומחסן	: עד 10% מהשטח העיקרי.
קומת עמודים	: עד לשטח הקומה שמעליה.

מתחת למפלס הכניסה הקובעת:
50 מ״ר ליחידת דיור לפונקציות שלא יוקמו מעל מפלס הכניסה הקובעת.

7.7. תכנית חד/450/ח׳, שהודעה בדבר אישורה פורסמה בי.פ. 5358 מיום 09/01/2005, קובעת הוראות לעיגול מס׳ יחידות דיור והגדלת תכסית קרקע באזורי מגורים ב׳ ומגורים ב׳1 בתכנית חד/700 ל-30%.
בהתאם להוראות התכנית, באזורי מגורים א׳, הקמת יחידת מגורים אחרונה בכל מגרש אשר שטחו מעל 800 מ״ר תהיה ע״פ סעיף 11.1 להוראות תכנית חד/450ה׳.

דוד טיגרמן – MBA מהנדס ושמאי מקרקעין
מורן פולק – כלכלן ושמאי מקרקעין
אילה אזיזוב – שמאית מקרקעין

במגרשים אשר שטחם הוא בין 500 מ״ר ל-800 מ״ר, תותר הקמת היחידה השניה, במקרים בהם מס׳ היחידות ע״פ הוראות התב״ע החלה במקום ובהתחשב בגודל המגרש, הינו 1.75 יחידות ומעלה.

7.8. תכנית חד/2020, שהודעה בדבר אישורה פורסמה בי.פ. 6798, מיום 11/05/2014, יעוד החלקה: יעוד עפ״י תכנית מאושרת אחרת.

האזור מסומן כ״יעוד עפ״י תכנית מאושרת אחרת״ כולל את כל חלקי העיר הקיימים שחלות עליהם תכניות מאושרות על הוראותיהן שאינן משתנות עקב תכנית מתאר זו.

בתכניות חדשות ביעוד זה, יחולו הוראות בינוי כקבוע ביעוד מגורים בסעיף 4.2.

בכל תכנית חדשה, הכוללת הגדלת זכויות בניה, תוספת יח״ד, שינוי בגובה בניינים וכד׳, יקבעו הוראות לשילוב אופי הבניה בסביבתה האורבנית, תוך התייחסות לצפיפות ולאופי הבינוי באזור.

7.9. תכנית 302-0583542, שהודעה בדבר אישורה פורסמה בי.פ. 8452 מיום 25/09/2019.

מטרת התכנית:

עדכון הוראות בניה במרחב תכנון חדרה על מנת לתת מענה לסוגיות תכנוניות שאינן מקבלות ביטוי מספיק במצב הסטטוטורי הקיים היום.

להלן עיקרי הוראות התכנית הנוגעות לנכס נשוא השומה:

מחסנים:

תכנית זו מהווה שינוי לתכנית חד/450/ה׳ וחד/מק/450/ו׳ ומחליפה את הוראותיה בכל הנוגע למחסנים.

הוראות הבינוי בבניה צמודת קרקע:

- יותר מחסן רק בקומת הכניסה עד 10% מהשטח העיקרי, צמוד ובנפרד מהמבנה העיקרי.
- גובה פנימי של תקרת המחסן לא יעלה על 2.20 מ׳ וגובה חיצוני לא יעלה על 2.6 מ׳.

בריכות שחיה:

תותר הקמת בריכת שחיה בקו בנין 0 בכוון אחד ובשאר הכיוונים 1 מ׳.

שטח בריכות בלתי מקורות לא יחושב כחלק מאחוזי הבניה. בריכות שחיה מקורות תיכללנה בחישוב שטחי הבניה.

חניה:

תותר חניה מקורה בשטח של 30 מ״ר ליח״ד, בתנאי שלפחות 50% מהצדדים יהיו פתוחים וללא קירות.

גובה החניה 2.2 מ׳.

מרתפים:

בבניה צמודת קרקע, בנוסף ל-50 מ״ר שטחי שרות המאושרים, תתאפשר הרחבת המרתף כשטח עיקרי עד לקונטור הבנין.

לא תתאפשר כניסה חיצונית למרתף.

חדרי יציאה לגג:

תותר בקומת הגג יציאה לגג בשטח של 15 מ״ר כשטח שרות או חדר יציאה לגג בשטח עיקרי של 40 מ״ר הכולל גם את מהלך המדרגות שתהיה חלק מדירת המגורים שמתחת לגג.

סה״כ שטח הבניה בקומת הגג לא יעלה על 40% משטח קומת הגג כולל כל החלקים והמבנים הטכניים.

הכניסה לשטח הבנוי תהיה מתוך יחידת המגורים בלבד, לא תותר כניסה חיצונית לבניה שעל הגג.

שטח הבניה בנוסף לזכויות המאושרות.

לא יתאפשר ניוד זכויות בניה המוצעים לקומת הגג אל הקומות שמתחת לגג.

במבנה המשלב גג רעפים וגג שטוח, לא תותר תוספת חדר יציאה לגג.

בבניה רוויה, בבתים טוריים או בדו משפחתיים, יוצמדו החדרים על הגג של היחידות זה לזה.

דוד טיגרמן – MBA מהנדס ושמאי מקרקעין
מורן פולק – כלכלן ושמאי מקרקעין
אילה אזיזוב – שמאית מקרקעין

חלל גג רעפים:

בבניה צמודת קרקע תותר הקמת גג רעפים בעל 2 שיפועים לפחות, שטח חלל הגג ישמש למגורים.
שטח מירבי מותר לבניה לא יעלה על 60% מהשטח העיקרי של קומת המגורים העליונה.
שטח עליית הגג יהיה שטח עיקרי או שרות, לפי המבוקש בהיתר בניה.
לא תותר כניסה נפרדת חיצונית.
הגובה המירבי של חלל גג רעפים לא יעלה על 2.6 מ' מעל רצפת חלל הגג.
הכניסה תהיה במדרגות פנימיות מתוך הדירה שמתחת.

8. רישוי:

מבדיקה שערכנו בארכיב הועדה המקומית חדרה באמצעות האתר האינטרנטי של עיריית חדרה ובהתאם לשומות הצדדים, נמצאו היתרי בניה הבאים:

8.1. היתר בניה מס' רש/2/105 מיום 31/05/1951, להקמת 30 בתי מגורים דו משפחתיים, הכוללים 2 חדרים, הול, מטבח, חדר שירותים, כ"א.

8.2. היתר בניה מס' 251/84 מיום 23/05/1984 להוספת 2 חדרים, מטבח, מרפסת, חדר אמבטיה, חדר ארונות ושירותים לדירה קיימת, הריסת מחסן בחצר.

9. זכויות במקרקעין:

9.1. פרטי רישום ובעלות:

עפ"י העתק רישום מפנקס בתים משותפים, הופק באמצעות האינטרנט ביום 19/10/2022, עולים הפרטים הבאים:

גוש	7731 :
חלקה	350 :
שטח רשום	2,189 מ"ר :
בעלויות	קרן קיימת לישראל, בשלמות :
חכירות	מיוסט מרים וכהן שרה, 1/2 חלקים כ"א :
הערות	רשומה הערת אזהרה לפי סעיף 126 לחוק על זכויות של מיוסט מרים, לטובת מרגולין פלדמן קרן. :

9.2. מכירת זכויות:

הוצג בפני הסכם מכר מיום 30/03/2022, שנחתם בין גב' מיוסט מרים ("המוכרת") לבין גב' קרן מרגולין פלדמן ("הרוכשת"), לפיו נמכרו כל זכויות החכירה של המוכרת בחלקה 350 בגוש 7731 במגרש 350/1 בשטח של 430 מ"ר, המסומנת בהסכם שיתוף בצבע כחול ובאות ב', החלק העורפי, ברחוב יציאת אירופה 12, בשכונת בית אליעזר בעיר חדרה, תמורת 775,000 ₪.

דוד טיגרמן – MBA מהנדס ושמאי מקרקעין
מורן פולק – כלכלן ושמאי מקרקעין
אילה אזיזוב – שמאית מקרקעין

10. <u>שומות הצדדים</u>:

ההשבחה בשומות הצדדים לתכניות, בגין מימוש זכויות במגרש הנדון, כמפורט כדלקמן:

תכנית	מועד קובע	משיבה	מבקשת
חד/813	05/06/1992	₪ 15,796	₪ 14,074
חד/450/ה	27/07/1999	₪ 21,443	₪ 11,118
302-0583542	23/10/2019	₪ 106,148	₪ 22,816

10.1. <u>שומת המשיבה- הועדה המקומית</u>:

מר אמיר חופשי, שמאי מקרקעין מטעם הועדה המקומית, העריך את ההשבחה שחלה בשווי הנכס, עקב אישור תכניות, כדלקמן:

- הובא בחשבון מיקומו של הנכס.
- המימוש בדרך של מכר.
- שטח חלקה רשום 2,189 מ״ר, החלק המיוחס למגרש 350/1 הינו 1/2 חלקים מהחלקה בשטח של 1,094.5 מ״ר.
- בתכנית שג״פ/92 הובא בחשבון שטח מגרש 1,094.5 מ״ר.
- בהתאם לתכנית חד/813, שטח מגרש המגורים 350/1 בשלמות לאחר הפקעה 987 מ״ר, בחישוב ההשבחה לתכנית זו ותכניות שאושרו אחריה הובא בחשבון חלק יחסי במגרש בשטח של 430 מ״ר.
- הובא בחשבון כי הממכר לבניית יח״ד אחת, הקרקע ריקה וזמינה לבניה בכל המועדים הקובעים.
- בהתאם להחלטת ועדת ערר בעניין חשדר, במימוש במכר יש לחייב בגין שטחי ממ״ד, שטח ממ״ד עד 28/07/2007 היה 7.5 מ״ר ברוטו, הוגדל ל-12 מ״ר ברוטו, לפיכך למועד הקובע מחושב הממ״ד לפי שטח של 7.5 מ״ר.
- הובאה בחשבון הפחתה בגין יח״ד עורפית עם בעיית נגישות עד לביצוע הפקעה בפועל וסלילת כביש עורפי.
- הובא בחשבון רמת המחירים בסביבה לנכסים דומים.

10.1.1 <u>תכנית חד/813 למועד קובע 05/06/1992</u>:

- במצב החדש התכנית מקנה שטח עיקרי של 40%, בהתאם לשטח מגרש 350/1 לא ניתן להוסיף יח״ד.
- במצב הקודם, על שטח מגרש 350/1, טרם הפקעות מתכנית חד/813, ניתן לבנות 2 יח״ד בשטח של 180 מ״ר או 15% משטח המגרש, הנמוך מבניהם.

<u>מקדמי שווי</u>:

כמפורט בתחשיב להלן.

<u>נתוני שווי</u>:

בהתאם לתכנית באזור מגורים א׳, במגרש מינימלי בשטח של 800 מ״ר, תותר בנייה של 2 יח״ד.

בהתאם לשטח החלקה, התכנית מתירה בתת חלקה 2 תוספת של 1 יח״ד.

קיבולת הבניה במצב חדש עד 40% לעומת 180 מ״ר או 15% משטח המגרש במצב קודם (הנמוך מביניהם).

בהתאם לנתונים כפי שיפורט בהמשך, נקבע שווי מ״ר מבונה בסך 270 ₪.

דוד טיגרמן

שמאי מכריע על פי חוק התכנון והבניה

דוד טיגרמן – MBA מהנדס ושמאי מקרקעין
מורן פולק – כלכלן ושמאי מקרקעין
אילה אזיזוב – שמאית מקרקעין

לביסוס קביעתו, הובאו החלטות שמאים מכריעים, כדלהלן:

שמאי מכריע	גו"ח	כתובת	מ"ר מבונה	הערות
ניקי פרימו	7730/66/2	קיבוץ גלויות 63	245 ₪	הפחתה 10% למגרש עורפי
שלומי יפה	7727/78/1	השושנים 5	280 ₪	
אבישי זיו	7731/136	העצמאות 7	280 ₪	
שושי שרביט	7724/41	קיבוץ גלויות 47	271 ₪	
דנה שיחור	7726/269/1	כ"ט בנובמבר 58	270 ₪	
מוטי דיאמנט	7731/231	מורדי הגטאות 10	200 ₪	הפחתה 30% לקו מתח
אריה אריאל	7730/24/2	התאנים 18	270 ₪	
אלי כהן	7731/191	החרובים 11	270 ₪	

<u>תחשיב השבחה</u>:

מצב קודם				
שטח מגרש לפני הפקעה-1,095 מ"ר, סה"כ יח"ד 2				
יח"ד חזיתית קיימת-יח"ד 1				
מהות	שטח במ"ר	מקדם	מק' התאמה	סה"כ
שטח בנוי קיים	109.35	1.0	1.0	109.35 מ"ר
ממ"ד ליח"ד קיימת	7.50	1.0	0.7	5.25 מ"ר
מבנה עזר קיים	43.00	0.4	1.0	17.20 מ"ר
חצר	387.40	0.25		96.85 מ"ר
סה"כ שטח אקוויוולנטי מצב קודם יח"ד חזיתית				228.65 מ"ר
יח"ד עורפית-יח"ד 1				
מהות	שטח במ"ר	מקדם	מק' התאמה	סה"כ
יתרת זכויות בניה	70.65	1.0	1.0	70.65 מ"ר
ממ"ד ליח"ד קיימת	7.50	1.0	1.0	7.50 מ"ר
מבנה עזר-יתרה[1]	11.73	0.4	1.0	4.69 מ"ר
חצר	457.38	0.25		114.34 מ"ר
סה"כ שטח אקוויוולנטי				197.18 מ"ר
מקדם יחידה עורפית				0.9
סה"כ שטח אקוויוולנטי מצב קודם יח"ד עורפית				177.47 מ"ר
סה"כ שטח אקוויוולנטי במצב קודם למרכיב הקרקע				**406.12 מ"ר**

[1] 5% משטח המגרש.

דוד טיגרמן

שמאי מכריע על פי חוק התכנון והבניה

דוד טיגרמן – MBA מהנדס ושמאי מקרקעין
מורן פולק – כלכלן ושמאי מקרקעין
אילה אזיזוב – שמאית מקרקעין

מצב חדש-				
שטח מגרש נטו 987 מ״ר			2 יח״ד	
תכסית לפי ק״ק+ ק״א זהות			102.45 מ״ר	
שטח עיקרי ל-2 יח״ד			394.80 מ״ר	
שטח עיקרי ל-1 יח״ד			197.40 מ״ר	
יח״ד 1- חזיתית קיימת				
מהות	שטח במ״ר	מקדם	מק׳ התאמה	סה״כ
בנוי קיים בהיתר	109.35	1.0	1.0	109.35 מ״ר
עיקרי עד 160 מ״ר	50.65	1.0	0.7	35.46 מ״ר
יתרת זכויות- עיקרי שולי	37.40	0.8	0.7	20.94 מ״ר
ממ״ד	7.50	1.0	0.7	5.25 מ״ר
מבנה עזר קיים	43.00	0.4	1.0	17.20 מ״ר
מבנה עזר לחניה	25.00	0.3	1.0	7.50 מ״ר
חצר	316.15	0.25		79.04 מ״ר
סה״כ שטח אקוויוולנטי מצב חדש יח״ד חזיתית				274.74 מ״ר
יח״ד 2-יחידה עורפית				
עיקרי עד 160 מ״ר	160.00	1.0	1.0	160.00 מ״ר
יתרת זכויות -עיקרי שולי	37.40	0.8	1.0	29.92 מ״ר
ממ״ד	7.50	1.0	1.0	7.50 מ״ר
חצר	391.05	0.25		97.76 מ״ר
סה״כ תוספת שטח אקוויוולנטי				295.18 מ״ר
מקדם יח״ד עורפית				0.90
סה״כ שטח אקוויוולנטי				265.66 מ״ר
סה״כ תוספת שטח אקוויוולנטי במצב חדש				540.40 מ״ר

סה״כ שטח אקוויוולנטי במצב חדש	540.40 מ״ר
סה״כ שטח אקוויוולנטי במצב קודם	406.12 מ״ר
סה״כ תוספת שטח אקוויוולנטי	134.29 מ״ר
שווי מ״ר מבונה	270 ₪
השבחה	36,257 ₪
חלק יחסי בזכויות נמכרות 43.56% (430/987)	15,796 ₪
היטל השבחה 50%	7,898 ₪

דוד טיגרמן – MBA מהנדס ושמאי מקרקעין
מורן פולק – כלכלן ושמאי מקרקעין
אילה אזיזוב – שמאית מקרקעין

10.1.2 תכנית חד/450/ה למועד קובע 26/07/1999 :

התכנית מוסיפה יח"ד בתנאים, בהתחשב בשטח מגרש 350/1, לא ניתן להוסיף יח"ד נוספת. התכנית מוסיפה זכויות עבור חדר יציאה לגג בשטח של 15 מ"ר כשטח שירות ומחסן בשטח של עד 10% משטח עיקרי.

תחשיב תוספת שטחים במצב חדש-יח"ד עורפית חדשה :

שטח מגרש ליח"ד : 430 מ"ר

שטח עיקרי ליח"ד : 172 מ"ר=40%*430 מ"ר ליח"ד

שטח עיקרי בק"ק וק"א זהות : 89.75 מ"ר= (7.5 מ"ר ממ"ד+172 מ"ר)/2 קומות

נתוני שווי :

בהתאם לנתונים כפי שיפורט בהמשך, נקבע שווי מ"ר מבונה בסך 850 ₪.

שמאי מכריע	גו"ח	כתובת	מ"ר מבונה
ניקי פרימו	7730/66/2	קיבוץ גלויות 63	900 ₪
שלומי יפה	7727/78/1	השושנים 5	718 ₪
אבישי זיו	7731/136	העצמאות 7	850 ₪
שושי שרביט	7724/41	קיבוץ גלויות 47	850 ₪
דנה שיחור	7726/269/1	כ"ט בנובמבר 58	850 ₪
מוטי דיאמנט	7731/231	מורדי הגטאות 10	630 ₪[2]
אריה אריאל	7730/24/2	התאנים 18	900 ₪
אלי כהן	7731/191	החרובים 11	850 ₪

מקדמי שווי/התאמה :

תיאור	מצב חדש
חדר יציאה לגג	0.7
מרפסת גג	0.2
אחסנה	0.4
מקדם יח"ד עורפית	0.9
הפסד חצר	0.25

תחשיב השבחה :

מצב חדש			
מהות	שטח במ"ר	מקדם	סה"כ
חדר יציאה לגג	15.00	0.7	10.50 מ"ר
מרפסת גג	74.75	0.2	14.95 מ"ר
אחסנה	17.20	0.4	6.88 מ"ר
הפסד חצר	17.20	0.25	-4.30 מ"ר
שטח אקוויוולנטי			28.03 מ"ר
מקדם יח"ד עורפית			0.9
סה"כ תוספת שטח אקוויוולנטי			25.23 מ"ר
שווי מ"ר מבונה			850 ₪
השבחה			21,443 ₪
היטל השבחה			10,721.5 ₪

[2] הפחתה של 30% בגין קו מתח גבוה.

דוד טיגרמן – MBA מהנדס ושמאי מקרקעין
מורן פולק – כלכלן ושמאי מקרקעין
אילה אזיזוב – שמאית מקרקעין

10.1.3 תכנית 302-0583542 למועד קובע 23/10/2019:

התכנית קובעת בין היתר זכויות בנייה למחסנים, חדרי גג, מרתפים, חניות ובריכת שחייה.

ההשבחה חושבה עבור הפרש זכויות הבניה בין מצב קודם למצב חדש.

למגרש העורפי אין דרך גישה ברכב, לפיכך לא הובא בחשבון שטח חניה בשני מצבי התכנון.

להלן פירוט הרכיבים המשביחים:

מהות	מצב קודם	מצב חדש
חדר גג/עליית גג	15 מ״ר ליח״ד	36.8 מ״ר ליח״ד
מרתף	50 מ״ר ליח״ד	92 מ״ר-קונטור ק״ק
חניה	25 מ״ר ליח״ד	30 מ״ר ליח״ד
בריכה	20 מ״ר ליח״ד	20 מ״ר ליח״ד

נתוני שווי:

בהתאם לנתונים כפי שיפורטו בהמשך, נקבע שווי מ״ר מבונה בסך 3,300 ₪.

לביסוס קביעתו, הובאו שומות מכרעות כמפורט להלן:

שומת מר יהודה פלד, לנכס ברחוב קיבוץ גלויות 23, בגו״ח 7727/53 למועד קובע 23/10/2019, בה נקבע שווי מ״ר מבונה בסך של 3,300 ₪, כמפורט בסעיף 1.3 בשומה.

שומת מר אלי כהן ,לנכס ברחוב העצמאות 10, בגו״ח 7731/123 למועד קובע 23/10/2019, בה נקבע שווי מ״ר מבונה בסך של 3,400 ₪, בהסתמך על עסקאות מכר שהוצגו בשומת השמאי המכריע, כמפורט בסעיף 1.3 בשומה.

בנוסף, הוצגו עסקאות מכר למגרשים בשכונת בית אליעזר, כדלהלן:

תאריך	גו״ח	כתובת	שטח מגרש במ״ר	תמורה ב-₪	שטח אקווי במ״ר	שווי למ״ר מבונה ב ₪
14/08/2019	7726/79	העצמאות	422	845,000	320.762	2,634
14/07/2019	7726/186	בית אליעזר	400	1,200,000	306.55	3,915
14/07/2019	7726/186	הגביר	412	1,100,000	314.302	3,500
01/07/2019	7731/43	הזכוכית	460	1,000,000	345.31	2,896

שמאי המשיבה מציג בסעיף 1.3 ניתוח עסקאות הנ״ל, מניתוח עסקאות עולה כי שווי מ״ר מבונה בממוצע כ-3,250 ₪.

בנוסף, הוצג מכרז רמ״י חי/286/2017 מיום 08/07/2018, בגוש 7726 ב-12 חלקות שונות כמפורט בטבלה שהוצגה, מניתוח המכרזים ע״י שמאי המשיבה, עולה כי שווי מ״ר קרקע מבונה בממוצע כ-3,200 ₪.

לאור הנתונים הנ״ל ובהתאמה לנכס נשוא השומה, נקבע שווי מ״ר מבונה בסך של 3,300 ₪.

להלן פירוט חישוב שטחים:

מצב חדש:

שטח מגרש ליח״ד: 430 מ״ר

שטח עיקרי ליח״ד: 172 מ״ר=40%*430 מ״ר ליח״ד

שטח עיקרי בק״ק וק״א, זהה: 92 מ״ר=(12 מ״ר ממ״ד+172 מ״ר)/2 קומות

חדר יציאה לגג: 36.8 מ״ר=40% משטח הקומה שמתחת*92 מ״ר

מצב קודם:

מרפסת גג: 77 מ״ר=15 מ״ר חדר יציאה לגג-92 מ״ר ק״א

דוד טיגרמן – MBA מהנדס ושמאי מקרקעין
מורן פולק – כלכלן ושמאי מקרקעין
אילה אזיזוב – שמאית מקרקעין

מקדמי שווי:

במצב חדש:

מקדם 0.8 לחדרי גג, מקדם 0.2 למרפסת גג, מקדם 0.6 למרתף, מקדם 0.35 לבריכה.

במצב קודם:

מקדם חדרי גג 0.7, מקדם מרפסת גג 0.2, מקדם מרתף בקונטור קומת הקרקע 0.5, מקדם שיפור תכנוני לבריכה 0.25.

בנוסף, ליחידה עורפית נקבע מקדם 0.9, בשני מצבי תכנון.

תחשיב השבחה:

מצב חדש				
מהות	שטח במ"ר	מקדם	מק' השוליות	סה"כ
חדרי גג	37.00	1.0	0.8	29.44 מ"ר
מרפסת גג	55.00	0.2	1.0	11.04 מ"ר
מרתף בקונטור ק"ק	92.00	0.6	0.8	44.16 מ"ר
בריכה-שיפור תכנוני	20.00	0.35	1.0	7.00 מ"ר
שטח אקוויוולנטי מצב חדש				91.64 מ"ר
מקדם יחידה עורפית				0.9
סה"כ שטח אקוויוולנטי מצב חדש				82.48 מ"ר
מצב קודם				
חדרי גג	15.00	0.7	1.0	10.50 מ"ר
מרפסת גג	77.00	0.2	1.0	15.40 מ"ר
מרתף	50.00	0.5	1.0	25.00 מ"ר
בריכה	20.00	0.25	1.0	5.00 מ"ר
סה"כ שטח אקוויוולנטי				55.90 מ"ר
מקדם יח"ד עורפית				0.90
סה"כ שטח אקוויוולנטי				50.31 מ"ר
סה"כ תוספת שטח אקוויוולנטי במצב חדש				32.17 מ"ר
שווי מ"ר מבונה				3,300 ₪
השבחה				106,148 ₪
היטל השבחה 50%				53,074 ₪

10.2. שומת המבקשת- בעלת הזכויות בנכס:

מר יעקב בירנבאום, שמאי מקרקעין מטעם בעלת הזכויות בנכס, העריך את ההשבחה שחלה בשווי הנכס, עקב אישור תכניות כמפורט לעיל, כדלקמן:

התייחסות שמאי המבקשת לשומת המשיבה:

10.2.1 תכנית חד/813:

- אין מחלוקת ביחס לשווי מ"ר מבונה בסך של 270 ₪.
- השמאי סבור כי יש לקבוע מקדם שווי יחידה עורפית 0.85 ומקדם שווי למבנה עזר 0.05 וזאת כפי שנקבע בשומה מכרעת ע"י השמאי דכאן, בגו"ח 7731/221, ברחוה יגאל אלון 37, חדרה .
- בחישוב שווי בשני מצבי התכנון, אין להביא בחשבון את שטחי הממ"ד, כפי שנקבע בשומה מכרעת כרשום לעיל .

דוד טיגרמן – MBA מהנדס ושמאי מקרקעין
מורן פולק – כלכלן ושמאי מקרקעין
אילה אזיזוב – שמאית מקרקעין

<u>תחשיב השבחה</u>:

מצב קודם- שטח מגרש 1,095 מ״ר, ל-2 יח״ד				
יחידה חזיתית				
מהות	שטח במ״ר	מקדם אקוו׳	מק׳ התאמה	סה״כ
עיקרי קיים בהיתר	109.35	1.0	1.0	109.35 מ״ר
מבנה עזר קיים	43.00	0.4	1.0	17.20 מ״ר
חצר	394.90	0.25		98.72 מ״ר
סה״כ שטחי אקוויוולנטי יחידה חזיתית				225.27 מ״ר
יחידה עורפית				
יתרת זכויות בניה	70.65	1.0	1.0	70.65 מ״ר
יתרת זכויות למבנה עזר	11.73	0.4	1.0	4.69 מ״ר
חצר	464.88	0.25		116.22 מ״ר
שטח אקוויוולנטי יחידה עורפית				191.56 מ״ר
מקדם יחידה עורפית				0.85
סה״כ שטח אקוויוולנטי יחידה עורפית				162.82 מ״ר
סה״כ שטח אקוויוולנטי במצב קודם				388.09 מ״ר

מצב חדש-שטח מגרש 987 מ״ר, ל-2 יח״ד				
יחידה חזיתית				
מהות	שטח במ״ר	מקדם אקוו׳	מק׳ התאמה	סה״כ
עיקרי קיים בהיתר	109.35	1.0	1.0	109.35 מ״ר
עיקרי עד 160 מ״ר	50.65	1.0	0.7	35.46 מ״ר
יתרת עיקרי-שולי	37.40	0.8	0.7	20.94 מ״ר
מבנה עזר קיים	43.00	0.4	1.0	17.20 מ״ר
חצר	316.15	0.25		79.04 מ״ר
סה״כ שטחי אקוויוולנטי				263.24 מ״ר
יחידה עורפית				
עיקרי עד 160 מ״ר	160.00	1.0	1.0	160.00 מ״ר
יתרת זכויות בניה עיקרי	37.40	0.8	1.0	29.92 מ״ר
חצר	391.05	0.25		97.76 מ״ר
שטח אקוויוולנטי				287.68 מ״ר
מקדם יחידה עורפית				0.85
סה״כ שטח אקוויוולנטי				244.52 מ״ר
סה״כ שטח אקוויוולנטי במצב חדש				507.76 מ״ר
סה״כ תוספת שטח אקוויוולנטי				119.67 מ״ר
שווי מ״ר מבונה				270 ₪
השבחה				32,313 ₪
היטל השבחה				16,156 ₪
חלק יחסי בזכויות הנמכרות 43.56%				7,037 ₪

דוד טיגרמן – MBA מהנדס ושמאי מקרקעין
מורן פולק – כלכלן ושמאי מקרקעין
אילה אזיזוב – שמאית מקרקעין

10.2.2 תכנית חד/450/ה, למועד קובע 26/07/1999 :

חדרי יציאה לגג :

- לא קיימת מחלוקת ביחס לשווי מ״ר מבונה בסך של 850 ₪, כפי שנקבע ע״י שמאי המשיבה.
- השמאי סבור כי מקדם שווי ליחידה עורפית 0.85 כפי שנקבע בשומה מכרעת של השמאי דכאן , כרשום לעיל.
- מקדם שווי מחסן בקיזוז חצר 0.15.
- לא ניתן שווי למרפסת גג.

תחשיב השבחה :

מהות	שטח במ״ר	מקדם שווי	סה״כ
חדר יציאה לגג	15.00	0.7	10.50 מ״ר
מחסן בקיזוז חצר	17.20	0.15	2.58 מ״ר
סה״כ שטח אקוויוולנטי			13.08 מ״ר
שווי מ״ר מבונה			850 ₪
השבחה			11,118 ₪
היטל השבחה			5,559 ₪

10.2.3 תכנית 302-0583542 :

מצב קודם :

- השמאי סבור כי מקדם שווי מרתף 0.5 ומקדם חדר גג 0.7 ללא שווי למרפסת גג וזאת בהתאם לשומה מכרעת של השמאי דכאן, כרשום לעיל.
- בחישוב ההשבחה לא הובאה בחשבון תוספת בריכה .

חדר גג :

מצב חדש :

שטח מגרש ליח״ד : 430 מ״ר

שטח עיקרי ליח״ד : 172 מ״ר=40%*430 מ״ר ליח״ד, ללא שטח ממ״ד

מקדם אקוויוולנט : 1 ללא שוליות

חדר יציאה לגג : 34.40 מ״ר (172 מ״ר *0.5*0.4)

הפסד שטח מרפסת גג : 3.88- מ״ר (19.4*0.2)

שטח מרתף :

מצב קודם : 25 מ״ר(50 מ״ר*0.5)

מצב חדש :

במרבית הבתים בשכונה לא נבנים מרתפים כלל.

לעניין זה צויינה שומה מכרעת של השמאי דוד דדון, בגו״ח 7726/296, בה צויינו היתרי בניה רבים מהם עלה כי לא נבנו מרתפים במסגרת הבקשות החדשות להיתר הבניה בסמוך למועד הקובע.

בנוסף, הובאה דוגמה לבקשה להיתר שהוגשה לאחרונה, בגו״ח 7731/277 ברחוב מורדי הגטאות 31, לפיה ניתן לראות כי לא מנצלים את זכויות הבניה במרתפים ובעליית הגג.

ערכי שווי :

שווי מ״ר מבונה מבוסס על עסקת המכר שנעשתה בנכס הנדון ומגלם זכויות הבניה שייבנו בפועל, כמפורט להלן :

דוד טיגרמן – MBA מהנדס ושמאי מקרקעין
מורן פולק – כלכלן ושמאי מקרקעין
אילה אזיזוב – שמאית מקרקעין

מהות	שטח במ"ר	מקדם	שוליות	סה"כ במ"ר
עיקרי-20% בקומה	172	1.0		172
עליית גג	40	1.0	0.8	32
מחסן	17.2	0.4		6.88
חצר	326.8	0.25		81.70
סה"כ שטח אקוויוולנטי				292.58

<u>חישוב שווי מ"ר מבונה</u>:

775,000 ₪ התמורה בהתאם להסכם המכר/292.58 מ"ר אקוויוולנטי=2,648 ₪.

לאחר ביצוע ניתוח השווי, נקבע שווי מ"ר מבונה במעוגל 2,650 ₪.

הערה: לטענת השמאי, תוספת שטח מרתף לזכויות הבניה יקטין את השווי למ"ר מבונה.

<u>תחשיב השבחה</u>:

מצב חדש				
מהות	שטח במ"ר	מקדם	מק' התאמה/ שוליות	סה"כ
חדר גג	34.00	1.0	0.8	27.20 מ"ר
הפסד שטח מרפסת גג	22.00	0.2	1.0	4.4- מ"ר
סה"כ שטח אקוויוולנטי במצב חדש				22.80 מ"ר
מצב קודם				
חדר גג	15.00	0.7	01.0	10.50 מ"ר
סה"כ תוספת שטח אקוויוולנטי				12.30 מ"ר
שווי מ"ר מבונה				2,650 ₪
מקדם הפחתה משוקלל				0.7
השבחה				22,816 ₪
היטל השבחה				11,408 ₪

10.3. <u>תגובת המשיבה לטענות שמאי המבקשת מיום 06/12/2022</u>:

<u>בהתייחס להשבחה בגין תכנית חד/813</u>:

<u>הפחתה ליחידה עורפית</u>:

מקדם שווי ליחידה עורפית נקבע 0.9, לחיזוק עמדתו הוצגו שומות מכרעות כדלהלן:

תאריך	שמאי מכריע	גו"ח	כתובת	מק' יח' עורפית
13/09/2021	לילך בן פורת	7727/106/1	קיבוץ גלויות 10	0.9
06/05/2018	שושי שרביט	7727/41/1	קיבוץ גלויות 47	0.9
05/07/2017	שלומי יפה	7727/78/1	השושנים 5	0.95

<u>חניה</u>:

- בשומה המכרעת של השמאי דכאן שהוצגה ע"י שמאי המבקשת נקבע כי לאור אופי השכונה והצפיפות בה, מקדם מבנה החניה הוא 0.3, כלומר תוספת של 0.05 לחצר.
- בתחשיב ההשבחה של שמאי המבקשת, לתכנית חד/813 בעמ' 17 סעיף 8.1 , לא הובא בחשבון שטח חניה במצב חדש.

דוד טיגרמן – MBA מהנדס ושמאי מקרקעין
מורן פולק – כלכלן ושמאי מקרקעין
אילה אזיזוב – שמאית מקרקעין

ממ"ד:

- במימוש במכר, בהתאם להחלטת ועדת ערר בעניין חשדר, יש לחייב בגין שטחי ממ"ד.
- בהתאם לתקנות התגוננות האזרחית שאושרו מיום 31/03/1992, שטח ממ"ד היה 7.5 מ"ר ברוטו ביום 28/07/2007 והוגדל ל-12 מ"ר. לפי-כך למועד הקובע מחושב הממ"ד לפי שטח של 7.5 מ"ר.

בהתייחס להשבחה לתכנית חד/450/ה:

חדרי יציאה לגג ומרפסת גג:

- מקדם שווי לחדר גג נקבע 0.7 ומרפסת גג 0.2.
- בשומת המבקשת לא ניתנה תוספת בגין שטחי המרפסות גג, אלא הובא מקדם המגלם את תוספת מרפסת הגג.

לעניין זה, מציין שמאי המשיבה שומה מכרעת של מר אלי כהן, לנכס בגו"ח 7731/191, בה נקבע שעם הקמת חדר היציאה לגג תיווצר מרפסת גג.

מחסן:

מקדם שווי מחסן נקבע 0.4, בקיזוז הפסד חצר 0.25, מתקבל מקדם מחסן 0.15, בהתאם לשומת שמאי המבקשת.

בהתייחס לתכנית 302-0583542:

חדר גג/מרפסת גג:

בחישוב ההשבחה יש להביא בחשבון את מרפסת הגג.

בשומת שמאי המבקשת אין עקביות בחישוב השווי. במצב הקודם לא ניתן שווי למרפסת הגג, מאידך, במצב החדש מופחת שטח מרפסת הגג בחישוב ההשבחה. בהתאם לשיטת החישוב בשומה האחרת, קיימת תרומה למרפסת הגג ויש להביא בחשבון בשני מצבי התכנון.

מרתפים:

בבחינת שומות מכרעות שונות בבית אליעזר, שטחי חדרי יציאה לגג ושטחי המרתפים תורמים לשווי ומובאים בחשבון בחישוב ההשבחה.

השומות כוללות הפחתות בגין שוליות שטחים, התאמה לבינוי וכד'.

שמאי המשיבה הביא בחשבון מקדם שוליות 0.8 לחדר יציאה לגג ולמרתף.

שמאי המשיבה מציג רשימה של היתרי בניה בשכונה אשר ניצלו חדרי יציאה לגג ו/או מרתפים.

בריכה:

לא ברור מדוע לא חושבה השבחה בגין רכיב זה.

ערכי שווי:

שמאי המבקשת התבסס על עסקת המכר של הנכס הנדון. עסקה אחת אינה מהווה שווי שוק, אלא מחיר. על מנת לקבוע שווי שוק עפ"י התקינה השמאית יש להתבסס על 3 עסקאות לפחות.

שמאי המשיבה מציג שוב את רשימת המכרזים וניתוחם, כפי שהוצגו בשומת המשיבה, מהן עולה כי שווי מ"ר מבונה בממוצע 3,200 ₪.

בנוסף, השמאי מציין שוב את כל השומות המכרעות ועסקאות המכר וניתוחם, בהתאם לנתונים שלעיל הוערך שווי מ"ר קרקע מבונה בסך של 3,300 ₪.

דוד טיגרמן – MBA מהנדס ושמאי מקרקעין
מורן פולק – כלכלן ושמאי מקרקעין
אילה אזיזוב – שמאית מקרקעין

11. <u>עיקרי הנושאים השנויים במחלוקת</u>:

- התכנות השבחה מתכניות חד/813, חד/450/ה' ותכנית 302-0583542.
- תוספת שטחי ממ"ד לתכנית חד/813.
- מקדמי שווי.
- ערכי שווי לתכנית 302-0583542.

11.1. <u>התכנות השבחה מתכנית חד/813</u>:

קיימת מחלוקת בין שמאי הצדדים ביחס זכויות לניצול במצב קודם ובמצב חדש.

שמאי המשיבה קבע בשומתו סה"כ שטח אקוויוולנטי במצב קודם 406.12 מ"ר ובמצב חדש 540.40 מ"ר אקוויוולנטי, השבחה חושבה בגין תוספת זכויות בניה אקוויוולנטיות 134.29 מ"ר.

שמאי המבקשת קובע סה"כ שטח אקוויוולנטי במצב קודם 388.09 מ"ר, לעומת מצב חדש שטח של 507.76 מ"ר, השבחה חושבה בגין תוספת שטח אקוויוולנטי של 119.67 מ"ר.

<u>ממ"דים</u>:

שמאי המשיבה הביא בחשבון בתחשיב ההשבחה ממ"ד בשטח של 7.5 מ"ר, בשני מצבי התכנון וזאת בהתבסס על החלטת ועדת ערר בעניין חשדר. לעומת זאת, שמאי המבקשת טוען כי הממ"ד מכח התקנות ולכן אין להביאו בתחשיב ההשבחה.

<u>מקדמי שווי</u>:

<u>במצב קודם</u>:

<u>יחידה חזיתית</u>:

שמאי המשיבה קבע מקדם שווי 1.0 לשטח הבנוי ביחידה החזיתית, מקדם 0.7 לממ"ד, מקדם מבנה עזר 0.4 ומקדם 0.25 לחצר.

<u>יחידה עורפית</u>:

ליתרת זכויות הבניה הקיימות ביחידה העורפית קבע מקדם 1.0, מקדם ממ"ד 1.0, ליתרת זכויות למבנה עזר מקדם 0.4 וחצר 0.25.

שמאי המבקשת אינו חולק על מקדמי השווי שהוצגו ע"י שמאי המשיבה אך אינו מביא בחישוב ההשבחה את שטחי הממ"ד בשני מצבי התכנון.

<u>במצב חדש</u>:

<u>יחידה חזיתית</u>:

שמאי המשיבה קבע לשטח קיים בהיקף של 109.35 מ"ר מקדם שווי 1.0, לשטח עיקרי עד 160 מ"ר נקבע מקדם שוליות 0.7, בגין יתרת זכויות בניה מעבר ל 160 מ"ר נקבע מקדם שווי 0.8 ומקדם שוליות 0.7, מקדם שווי למחסן קיים 0.4, לחניה 0.3 ומקדם חצר 0.25, סה"כ שטח אקוויוולנטי 274.74 מ"ר.

שמאי המבקשת אינו חולק על מקדמי השווי שהוצגו ע"י שמאי המשיבה, אך אינו מביא בחישוב ההשבחה את שטח הממ"ד 7.5 מ"ר ואת שטח החניה בהיקף של 25 מ"ר, סה"כ שטח אקוויוולנטי נקבע 263.24 מ"ר.

<u>יחידות עורפיות</u>:

שמאי המשיבה קבע לשטח עיקרי עד 160.00 מ"ר מקדם שווי 1.0, בגין יתרת זכויות בניה מעבר ל 160 מ"ר נקבע מקדם שווי 0.8, מקדם לתוספת ממ"ד 1.0, מקדם חצר 0.25 ומקדם יח"ד עורפית 0.9, סה"כ שטח אקוויוולנטי 265.66 מ"ר.

דוד טיגרמן – MBA מהנדס ושמאי מקרקעין
מורן פולק – כלכלן ושמאי מקרקעין
אילה אזיזוב – שמאית מקרקעין

שמאי המבקשת קבע לשטח עיקרי בהיקף של עד 160 מ״ר מקדם שווי 1.0, בגין יתרת זכויות בניה מעבר ל 160 מ״ר נקבע מקדם שווי 0.8, לחצר 0.25 ומקדם יחידה עורפית 0.85. בחישוב ההשבחה לא נכלל שטח הממ״ד בהיקף של 7.5 מ״ר, לפיכך קבע סה״כ שטח אקוויוולנטי 244.52 מ״ר.

ערכי שווי:

קיימת הסכמה לשווי 270 ₪ למ״ר מבונה.

11.2. התכנות השבחה מתכנית חד/450/ה:

שמאי המשיבה קבע בשומתו מקדם חדר יציאה לגג 0.15, מקדם שווי למרפסת גג 0.2, מקדם לאחסנה 0.4, להפסד חצר 0.25 ומקדם יחידה עורפית 0.9. סה״כ תוספת שטח אקוויוולנטי ביחידה העורפית החדשה נקבע 25.23 מ״ר.

שמאי המבקשת אינו חולק על מקדמי שווי כפי שנקבעו ע״י שמאי המשיבה, אך אינו מביא בחישוב ההשבחה את מרפסת הגג ולפיכך קבע סה״כ תוספת שטח אקוויוולנטי 13.08 מ״ר בלבד.

חדר גג ומרפסת גג:

שמאי המשיבה קבע מקדם 0.7 לחדר יציאה לגג בשטח של 15 מ״ר ובנוסף בגין מרפסת גג ביחידה עורפית חדשה בשטח של 74.75 מ״ר לפי מקדם שווי 0.2.

שמאי המבקשת קבע מקדם 0.7 לחדר יציאה לגג, אך אינו מביא בחישוב ההשבחה מרפסת גג.

ערכי שווי:

קיימת הסכמה לשווי מ״ר מבונה בסך של 850 ₪.

11.3. התכנות השבחה מתכנית 302-0583542:

שמאי המשיבה קבע לזכויות מעבר ל-40%, סה״כ שטח אקוויוולנטי במצב קודם 50.31 מ״ר ובמצב חדש 82.48 מ״ר אקוויוולנטי, השבחה חושבה בגין תוספת זכויות בניה אקוויוולנטיות 32.17 מ״ר.

שמאי המבקשת קובע לזכויות אלה סה״כ שטח אקוויוולנטי במצב קודם 10.5 מ״ר לעומת מצב חדש שטח של 22.80 מ״ר, השבחה חושבה בגין תוספת שטח אקוויוולנטי של 12.30 מ״ר.

חדר גג ומרפסת גג:

שמאי המשיבה קבע מקדם 0.7 לחדר יציאה לגג בשטח של 15 מ״ר ובנוסף בגין מרפסת גג ביחידה עורפית חדשה בשטח של 74.75 מ״ר לפי מקדם שווי 0.2.

בשומת המבקשת מקדם 0.7 לחדר יציאה לגג, הביא בחשבון הפסד שטח מרפסת גג בשטח של 4.4 מ״ר, אך בחישוב ההשבחה לא נכללת מרפסת הגג.

מקדמי שווי:

מצב קודם:

בתחשיב ההשבחה של שמאי המשיבה, במצב קודם, חדר גג 15 מ״ר לפי מקדם שווי 0.7, מרפסת גג 77 מ״ר לפי מקדם שווי 0.2, מרתף 50 מ״ר לפי מקדם 0.5 ובריכה בשטח של 20 מ״ר לפי מקדם 0.25.

לעומת זאת, בתחשיב שמאי המבקשת, רק חדר גג בשטח של 15 מ״ר לפי מקדם שווי 0.7.

מצב חדש:

שמאי המשיבה בתחשיבו למצב חדש, חדר גג 37 מ״ר במקדם שווי 1.0 ומקדם שוליות 0.8, מרפסת גג 55 מ״ר במקדם שווי 0.2, מרתף בקונטור ק״ק 92 מ״ר, במקדם 0.6 ומקדם שוליות 0.8 ובריכה בשטח של 20 מ״ר במקדם 0.35 והפחתה למגרש עורפי במקדם 0.9.

דוד טיגרמן – MBA מהנדס ושמאי מקרקעין
מורן פולק – כלכלן ושמאי מקרקעין
אילה אזיזוב – שמאית מקרקעין

מאידך, שמאי המבקשת קבע שטח חדר יציאה לגג 34 מ״ר במקדם שווי 0.8. בנוסף, נקבע מקדם הפחתה משוקלל 0.7.

<u>מרתף</u>:

שמאי המשיבה קבע השבחה בגין מרתף לפי שטח של 50 מ״ר במצב קודם ושטח של 92 מ״ר במצב חדש. לחיזוק עמדתו הציג רשימה ארוכה של בקשות להיתר בניה.

מאידך, שמאי המבקשת טוען כי בשכונת בית אליעזר לא נהוג לבנות מרתפים ולכן אינו מביא בחשבון בחישוב ההשבחה את שטח המרתף. לחיזוק עמדתו הציג היתר בניה אחד. בהתייחס לרשימה של היתרי בניה שהציג שמאי המשיבה, טוען שמאי המבקשת כי מתוך 10 בקשות להיתרי בניה שהוצגו, כל הבתים נבנו ללא מרתפים למעט 2 נכסים מס׳ 1 ומס ׳2 ברשימה, שאינם באזור שבו הנכס הנדון. עוד טוען השמאי, כי בנכס הנדון הוגשה בקשה להיתר בניה שאינה כוללת מרתף.

<u>בריכה</u>:

בשומת המשיבה להשבחה, במצב קודם בריכה בשטח של 20 מ״ר במקדם שווי 0.25 ובמצב חדש לפי מקדם 0.35, בגין שיפור תכנוני ואילו לדעת שמאי המבקשת לא קיימת תרומה בגין מרכיב זה.

<u>ערכי שווי</u>:

שמאי המשיבה קבע 3,300 ₪ למ״ר מבונה ואילו שמאי המבקשת קבע 2,650 ₪. לטענתו, למגרש העורפי אין גישה מהחזית, הדרך המסומנת בתב״ע עדיין אינה קיימת ורוכש הנכס הוא קונה מיוחד עם זיקה לנכס גובל, השמאי סבור כי יש להפחית מהשווי 15%.

12. <u>הכרעה</u>:

12.1. <u>השבחה מתכניות</u>:

<u>תכנית חד/813</u>:

<u>שווי</u>:

לאור נתונים שהוצגו בשומת הצדדים ונתונים נוספים כמפורט להלן:

מועד העסקה	גו״ח	שטח מגרש	כתובת	שטח בנוי	תמורה
13/08/1992	7727,30/127	450 מ״ר	קיבוץ גלויות 50	62 מ״ר	$ 57,000
20/09/1992	7727/75	1,250 מ״ר	השושנים 11	80 מ״ר	$ 88,500
09/1992	7731/319	1,250 מ״ר	מורדי הגטאות 36	50 מ״ר	$ 57,000

אני סבור כי שווי יח״ד בבית אליעזר, עם זכויות בניה של 200 מ״ר על מגרש בשטח 500 מ״ר, בסמוך לתאריך הקובע 40,000 $.

ניתוח השווי על בסיס 300 מ״ר אקוויוולנטי מוביל לשווי של 300 ₪/מ״ר אקוויוולנטי.

בהתחשב בשוליות מסויימת, השווי הוא 270 ₪ /מ״ר, יחד עם זאת לאור הפער הקטן בין ערך זה והערך בשומת המשיבה, אני מאמץ את הערך בשומת המשיבה.

במצב קודם ההעדפה היא בבניית קומה אחת כפי שנקבע גם בתקנון תכנית שג״פ/92.

למרות השטח הנרחב, נקבע מקדם אחיד של 0.25 לחצר.

הבינוי היעיל והטוב במצב חדש הוא כדלקמן:

יחידה קיימת- הרחבה עד לניצול 30% תכסית, בשל חיבור למבנה קיים ושוליות בחלק מהשטחים, קבעתי מקדם 0.9 לזכויות אלו.

דוד טיגרמן – MBA מהנדס ושמאי מקרקעין
מורן פולק – כלכלן ושמאי מקרקעין
אילה אזיזוב – שמאית מקרקעין

ביחידה העורפית החדשה, הבינוי המועדף הוא בשתי קומות.

המגרש ליחידה העורפית ריק ולכן אין צורך במקדמי התאמה, למעט, מקדם שוליות.

ליחידה עורפית ניתן מקדם שווי 0.8 הכולל את הדחיה בהסדרת הכניסה מעורף המגרש.

תכנית חד/947:

איני מקבל את עמדת הצדדים כי, ככלל תכנית חד/947 אינה משביחה. יחד עם זאת, בהתחשב בשטח הנרחב הניתן לבניה לכל יחידה המסתכם ב-237 מ״ר ללא שטח ממ״ד, ניתן לקבוע כי, במקרה זה התכנית אינה משביחה.

תכנית חד/450ה׳:

הוראות תכנית חד/450ה׳ הקובעת יחידה אחת על כל 400 מ״ר שטח מגרש, מאפשרות תוספת חניה, תוספת 15 מ״ר חדר יציאה לגג ושטח אחסנה.

בשומה זו חשבתי תוספת שטחים אקוויולנטית, בהתחשב במיקום היחידה ובערכי השווי לתכנית זו.

תכנית 302-0583542:

בחינת ההשבחה לתכנית זו נערכה על בסיס תוספת השטחים ביחס לתכנון קודם.

התכנית מאפשרת שימושים עיקריים במרתף לצד הגבהת המרתף, המקדם הראוי למרתף זה הוא 0.55, למרתף במצב קודם נקבע מקדם 0.4.

לצורך בניית חדר בגג, הובא בחשבון הפסד מרפסת גג למרות שלא חוייבה בתכנון קודם, זאת לאור שינוי הטעמים בין שני המועדים.

שווי ראוי בשכונת בית אליעזר במועד הקובע הוא 3,300 ₪/מ״ר.

אני מקבל את עמדת שמאי המשיבה למקדם שוליות בשטח הגג והמרתף, אך המקדם הראוי לטעמי הוא 0.9 ולא 0.8 , כמופיע בשומת המשיבה.

ליחידות העורפיות במגרש נקבע מקדם של 0.8.

12.2. בריכת שחיה:

בהתחשב במיקום הנחות בשכונה, ובשומות הצדדים, לא אכליל את הזכויות לבריכה במסגרת תוספת השטחים האקוויוולנטיים.

דוד טיגרמן – MBA מהנדס ושמאי מקרקעין
מורן פולק – כלכלן ושמאי מקרקעין
אילה אזיזוב – שמאית מקרקעין

13. <u>תחשיב</u>:

<u>תכנית חד/813</u>:

מצב קודם				
שטח מגרש לפני הפקעה-1,095 מ״ר				
מהות	שטח במ״ר	מקדם	מק׳ התאמה/ שוליות	סה״כ
שטח בנוי קיים	109.35	1.0		109.35 מ״ר
יתרת זכויות בניה	70.65	1.0	0.9	63.58 מ״ר
מבנה עזר קיים	43.00	0.4		17.20 מ״ר
יתרת מבנה עזר	11.75	0.4		4.70 מ״ר
חצר	860.25	0.25		215.06 מ״ר
סה״כ שטח אקוויוולנטי מצב קודם				409.89 מ״ר
חלק יחסי למגרש עורפי 430/987				178.56 מ״ר
מצב חדש-שטח מגרש אחרי הפקעה 987 מ״ר				
יח״ד 1- חזיתית קיימת קרקע בשטח 557 מ״ר				
בנוי קיים בהיתר	109.35	1.0		109.35 מ״ר
עיקרי ניצול עד 160	50.65	1.0	0.9	45.58 מ״ר
יתרת זכויות -עיקרי	62.8	1.0	0.6	37.68 מ״ר
מבנה עזר קיים	43.00	0.4		17.20 מ״ר
חצר	354.00	0.25		88.50 מ״ר
סה״כ שטח אקוויוולנטי מצב חדש יח״ד חזיתית				298.31 מ״ר
יח״ד 2- זכות ליחידה עורפית קרקע בשטח 430 מ״ר				
עיקרי עד 160 מ״ר	160.00	1.0		160.00 מ״ר
עיקרי שולי	12.00	1.0	0.9	10.80 מ״ר
מבנה עזר לחניה	25.00	0.3		7.50 מ״ר
חצר	319.00	0.25		79.75 מ״ר
סה״כ תוספת שטח אקוויוולנטי				258.05 מ״ר
מקדם יח״ד עורפית כולל דחיה לסלילת הדרך				0.8
סה״כ שטח אקוויוולנטי				206.44 מ״ר
סה״כ שטח אקוויוולנטי במצב חדש				504.75 מ״ר
סה״כ השבחה בשטח אקוויוולנטי				94.86 מ״ר
שווי מ״ר מבונה				270 ₪
השבחה				25,612 ₪
חלק יחסי בהשבחה 430/987				11,158 ₪
היטל השבחה				5,579 ₪

דוד טיגרמן – MBA מהנדס ושמאי מקרקעין
מורן פולק – כלכלן ושמאי מקרקעין
אילה אזיזוב – שמאית מקרקעין

תכנית חד/450/ה:

תחשיב השבחה:

ההשבחה תחושב על בסיס שיפור בשטחים קיימים ותוספת שטחים:

יחידת דיור שניה במגרש			
מהות	שטח	מקדם	שטח אקווי'
חדר יציאה לגג	15.00 מ"ר	0.7	10.50 מ"ר
מקום חניה בניכוי חצר	25.00 מ"ר	0.05	1.25 מ"ר
אחסנה (10%) בניכוי חצר	17.20 מ"ר	0.15	2.40 מ"ר
סה"כ שינוי בשטח אקוויוולנטי			14.15 מ"ר
מקדם יחידה עורפית/ פנימית			0.8
השבחה במ"ר אקוויוולנטי			11.32 מ"ר
שווי מ"ר מבונה			₪ 800
השבחה			₪ 9,056
היטל השבחה			₪ 4,528

השבחה תכנית 302-0583542:

מהות	שטח	מקדם משוקלל	סה"כ
יחידה עורפית/פנימית-מצב חדש			
חדר גג 36 מ"ר	36.00 מ"ר	0.9	32.40 מ"ר
הפסד מרפסת גג 21 מ"ר	21.00 מ"ר	0.2	-4.20 מ"ר
מרתף קונטור ק"ק 90 מ"ר	90.00 מ"ר	0.5	45.0 מ"ר
חניה 30 מ"ר	30.00 מ"ר	0.3	9.00 מ"ר
הפסד חצר 5 מ"ר	5.00 מ"ר	0.25	-1.25 מ"ר
סה"כ מצב חדש			80.95 מ"ר
מצב קודם			
חדר גג 15 מ"ר	15.00	0.7	10.50 מ"ר
מרתף 50 מ"ר	50.00	0.4	20.00 מ"ר
חניה 25 מ"ר	25.00	0.3	7.50 מ"ר
סה"כ מצב קודם			38.00 מ"ר
סה"כ השבחה במ"ר אקוויוולנטי ליחידה עורפית/פנימית			42.95 מ"ר
מקדם יח"ד עורפיות			0.8
סה"כ השבחה במ"ר אקוויוולנטי			34.36 מ"ר
שווי מ"ר מבונה			₪ 3,300
סה"כ השבחה			₪ 113,388
היטל השבחה 50%			₪ 56,694

דוד טיגרמן – MBA מהנדס ושמאי מקרקעין
מורן פולק – כלכלן ושמאי מקרקעין
אילה אזיזוב – שמאית מקרקעין

14. <u>החלטה</u>:

לאור כל האמור לעיל, הנני מעריך את ההשבחה שחלה במקרקעין בנדון, בגין אישור תכניות, כדלקמן:

תכנית	מועד קובע	השבחה	היטל השבחה
חד/813	21/05/1992	₪ 11,158	₪ 5,579
חד/450ה'	26/07/1999	₪ 9,056	₪ 4,528
302-0583542	23/10/2019	₪ 113,388	₪ 56,694

הנני מצהיר כי חוות דעת זו נערכה לפי מיטב הבנתי וניסיוני המקצועי, בהתאם לנתונים שהוצגו בפני וכי אין לי כל חלק או עניין בנכס נשוא חוות הדעת.

ולראיה באתי על החתום,

דוד טיגרמן

מהנדס ושמאי מקרקעין