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

23 פברואר 2025
מספרנו: 30/1100
מספר בקשה: 2350-2024

לכבוד

המבקש:
מר שאול אשל
ע"י אילת לוז בן דב, שמאית מקרקעין
Aybd11@gmail.com

המשיבה:
הועדה המקומית לתכנון ולבניה חוף השרון
ע"י יעקב צפריר, שמאי מקרקעין
y@tsafrir.com

א.ג.נ.,

הנדון: שומה מכרעת - רחוב מגדל המים 2, בצרה

גוש 8976 חלקה 81

1. מטרת השומה:

בהתאם לסעיף 14(ב)(2) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, מוניתי כשמאי מכריע לצורך הכרעה בעניין גובה ההשבחה הנובעת מאישורן של תוכנית חש/10/10.

2. הצדדים למחלוקת:

עמדת הועדה המקומית מפורטת בשומה מיום 10/09/2024 אשר נערכה ע"י השמאי יעקב צפריר ובתגובתו מיום 10/09/2024[1] על נספחיה.

עמדת המבקש מפורטת בשומה מיום 07/11/2024 על כל נספחיה המצורפים שנערכה ע"י השמאית אילת לוז בן דב.

3. המועד הקובע:

1. המועד הקובע להערכת ההשבחה עקב אישור תוכנית חש/10/10 הינו 31/01/1989.
2. סיור בנכס ובסביבתו נערך ע"י החת"מ ביום 21/02/2025.
3. בתאריך 13/01/2025 נערך דיון בהשתתפות שמאי הצדדים. בהסכמת הצדדים, הדיון התקיים באמצעות יישום ה- 'ZOOM'. סיכום הדיון הועבר לצדדים וניתנה להם אפשרות להגיב.

[1] ככל הנראה מדובר בטעות סופר. שומת המבקש הוגשה ביום 07/11/2024.

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

4. <u>פרטי הנכס:</u>

גוש	:	8976
חלקה	:	81
שטח רשום	:	2,190 מ״ר
שטח מוערך	:	2,190 מ״ר
כתובת הנכס	:	רחוב מגדל המים 2, בצרה
תיאור הנכס	:	מגרש ועליו בנוי בית מגורים חד קומתי.

5. <u>המצב המשפטי:</u>

5.1. <u>נסח רישום:</u>

הוצג בפני העתק רישום מפנקס הזכויות, המתנהל בלשכת רישום המקרקעין נתניה מיום 26/11/2023 וממנו עולים בין היתר הנתונים הבאים:

גו״ח:	8976/81
המספרים הישנים של החלקה:	8976/1
שטח רשום:	2,190 מ״ר
בעלות:	רשות הפיתוח

5.2. <u>אישור זכויות:</u>

בהתאם לאישור זכויות מיום 09/06/2022 הזכויות במשק עזר מס׳ 22 בישוב בצרה רשומות כחכירה ע״ש אשל אברהם. הזכויות בנכס: חכירה עד ליום 07/06/2013. מיקום: גו״ח **8976/81**. שטח הנכס: 2,180 מ״ר.

5.3. <u>הסכם מכר:</u>

בהתאם להסכם מכר מיום 26/06/2022 עולה כי משק עזר מס׳ 22, הידועה כחלקה מס 81 בגוש 8976 וחלק מחלקה 82 בשטח של 800 מ״ר נרכש ע״י ליאת ושלומי בר און בתמורה ל- 4,950,000 ₪.

5.4. <u>הערת הח״מ:</u>

במקרה הנדון, צויינה מחלוקת משפטית לעניין הגדרת משק עזר מספר 22. ביום 11/11/2021 נערך הסכם פשרה ולפיו משק עזר מס׳ 22 כולל את חלקה מס׳ 81 וחלק מחלקה 82 בגוש 8976. שינוי בגבולות משק העזר יעשה בדרך של איחוד וחלוקה מחדש, או תוכנית תב״ע נקודתית.

ביום 02/12/2021 ניתן תוקף פסק דין להסכם פשרה לרבות התשריט שצורף לו.

למען הסר ספק ולאור הסכמת הצדדים, בשומה זו תיבחן ההשבחה בגין העברת זכויות למגרש בשטח רשום של 2,190 מ"ר בלבד המהווה את חלקה מספר 81 בגוש 8976 עליה בנוי בית מגורים חד קומתי.

6. <u>תיאור הסביבה והנכס:</u>

הנכס הנדון ידוע כחלקה מספר 81 בגוש 8976 הממוקם ברח' מגדל המים במושב בצרה.

צורת החלק אינה רגולרית. שטחה הרשום של חלקה מס' 81 - 2,190 מ"ר.

רח' מגדל המים הינו רחוב ללא מוצא הממוקם במקביל לכביש מס' 4 ומתפצל מרח' קיבוץ גלויות. הנכס הנדון מצוי מעברו המערבי של רח' מגדל המים.

על החלקה בנוי בית מגורים ותיק חד קומתי בשטח של כ-150 מ"ר[2] ובמצב פיזי טוב. בנוסף, בתחום החלקה הנדונה ובחלקה הסמוכה מדרום (מס' 82) בנוי מחסן עם גג בבנייה קלה. בהתאם לטופס ארנונה מעודכן ליום 26/11/2023 שטח בית המגורים הינו 150 מ"ר בתוספת 25 מ"ר (כנראה אחסנה).

הנכס שופץ במלואו ע"י המבקש.

סביבת הנכס מאופיינת בבתי מגורים צמודי קרקע המצויים במשקי עזר או בנחלות חקלאיות הכוללות מבני עזר שונים, לצד מבני ציבור המשרתים את תושבי המושב.

הפיתוח הסביבתי חלקי.

[2] בהתאם למדידה גרפית מאתר GIS.

7. <u>המצב התכנוני:</u>

על הנכס חלות בין היתר התוכניות הבאות:

7.1. <u>מצב קודם:</u>

7.1.1. <u>תוכנית ש.ג.פ/81:</u>

התוכנית פורסמה למתן תוקף בילקוט הפרסומים מס' 184 בתאריך 23/08/1951.

עפ"י התוכנית סווג הנכס ביעוד לאזור פתוח (בהתאם לשומות הצדדים – התשריט אינו זמין ולא הומצא ע"י הצדדים) בו נקבעו ההוראות הבאות:

מגרש מינימלי	:	1,800 מ"ר
אחוזי בניה	:	15% או 180 מ"ר לפי הנמוך מביניהם.
מס' קומות	:	1
בנייני חקלאות	:	בהתאם לצורך חקלאי.
קווי בניין	:	קדמי – לפי המסומן בתוכנית בניין, צדדי – 5 מ', אחורי – 10 מ'.

7.1.2. <u>תוכנית משמ/46/חש:</u>

התוכנית פורסמה למתן תוקף בילקוט הפרסומים מס' 3496 בתאריך 05/11/1987.

התוכנית מהווה תוכנית מפורטת לצרכי רישום המשבצת החקלאית של מושב בצרה. התוכנית קובעת במושב בצרה 80 נחלות (חלקה א') ו- 32 מגרשים לבעלי מקצוע ומשקי עזר.

בהתאם לתשריט התוכנית סווג הנכס הנדון כמגורים למשק עזר ובעלי מקצוע וסומן כמשק עזר 22.

7.2. <u>מצב חדש:</u>

7.2.1. <u>תוכנית חש/10/10:</u>

התוכנית פורסמה למתן תוקף בילקוט הפרסומים מס' 3613 בתאריך 16/01/1989.

מטרת התוכנית הינה לקבוע הוראות והגבלות בניה למבני עזר-ביתיים ולמרתפים בבתי מגורים.

<u>מבני עזר:</u>

ניתן לבנות מבנה עזר בשטח של עד 30 מ"ר לכל יח"ד כגון: מחסן לכלי בית, לכלי גינה, חדר כביסה, חדר הסקה, מבנה לחניה. את חדרי/מבני העזר ניתן להצמיד לבית המגורים או להקים בנפרד ובלבד שלא יוקמו במרוכז במבנה אחד.

השטחים המותרים: מבנה לחניית רכב פרטית – 15 - 18 מ"ר למכונית בחזית המגרש, מחסן ביתי וכד' 10 - 15 מ"ר.

<u>מרתף:</u>

ניתן לבנות קומת מרתף בתנאים. גובה המרתף לא יעלה על 2.20 מ'. בבינוי בגובה העולה על הגובה האמור יכלל שטח המרתף במניין אחוזי הבניה. עוד נקבע כי קו היקף קומת הכניסה יקבע את השטח המקסימלי של המרתף.

השימושים בקומת המרתף יהיו לצרכי משפחה בלבד ולחדרי עזר כמפורט לעיל. ניתן לכלול חניה לרכב פרטי.

במידה וייבנה מרתף כנ"ל לא יותרו מבני עזר נוספים, גם אם עפ"י תוכניות תקפות ניתן להקימן, וזאת למעט מבנה לחניה פרטית.

7.3. <u>היתרי בניה:</u>

7.3.1. <u>היתר בנייה מס' 576 מיום 15/11/1961.</u>

מהות הבקשה: גידול עופות (לול, בית אימון).

בהתאם לבקשה להיתר עולה כי בתחום החלקה מחסן קיים ו- 'בניין קיים'. בתשריט לא מצוין מידות ל'בניין'.

7.3.2. <u>היתר בנייה מס' 2324 מיום 24/07/1994 (לנכס הסמוך מדרום):</u>

בהתאם לתשריט היתר בניה לבית השכן, סומן על הנכס הנדון בית מגורים קיים.

8. עמדות הצדדים:

8.1 עמדה המשיבה:

8.1.1 תוכנית חש/10/10:

בשומת המשיבה חושבה ההשבחה בגין תוספת זכויות בניה למרתף בקונטור קומת הקרקע.

לטענת שמאי המשיבה, לא נמצאו על ידו היתרי בנייה רלוונטיים לנכס הנדון. לאור העובדה כי הנכס נרכש בשנות ה- 60 למאה הקודמת, הובא בחשבון בשומתו המבנה נבנה בשנות ה- 60 למאה הקודמת.

לטענת שמאי המשיבה, נכון למועד הקובע תמו חייו הכלכליים של הנכס ולכן, לא הובאה בחשבון דחייה למימוש זכויות הבנייה.

<u>לעניין השטח לחיוב</u>: בשומת המשיבה הובא בחשבון כי המימוש המיטבי הינו הקמת מרתף בשטח תכסית קומת הקרקע דהיינו 180 מ״ר.

<u>לעניין מקדמי השווי</u>: בשומת המשיבה הובא בחשבון מקדם שווי של 0.4 עבור מרתף בשטח של עד 120 מ״ר ומקדם שווי של 0.3 עבור מרתף שולי.

<u>לעניין ערכי השווי</u> : בשומת המשיבה נקבע שווי של 300 ₪/מ״ר מבונה במועד הקובע בהתבסס על נתוני שווי מחוברת ״מקרקעין וערכם״ לחודש יוני 1987.

8.1.2 להלן תחשיב ההשבחה עפ״י שומת המשיבה:

השבחה			
מהות	**שטח**	**מקדם**	**שטח אקו׳**
תוספת קומת מרתף	120	0.4	48.0
קומת מרתף שולי	60	0.30	18
סה״כ			66.0
שווי מ״ר מבונה בש״ח			300 ₪
ההשבחה בש״ח			**19,800** ₪

8.2. <u>עמדת המבקש:</u>

8.2.1. <u>תוכנית חש/10/10:</u>

בשומת המבקש הובא בחשבון כי התוכנית מאפשרת הקמת מרתף בשטח אפקטיבי של 75 מ״ר. בנוסף, הובאה בחשבון דחייה עד לתום חייו הכלכליים של הנכס.

<u>לעניין הדחייה</u>: לטענת שמאית המבקש, יש להביא בחשבון דחייה עד לתום חייו הכלכליים של הנכס ובמקרה הנדון דחייה של 21 שנים בשיעור היוון של 6%. לשיטתה, במושב בצרה נדונו מספר שומות מכריעות ולפיהן לא אותר היתר בנייה למבנה המקורי ובחלק מהנכסים אותרו היתרים לתוספות בנייה בלבד. למרות האמור לעיל, בשומות המכריעות הובאה בחשבון דחייה עד לתום חייו הכלכליים של הנכס הנדון באותה החלטה.

<u>לעניין מקדם השווי</u>: בשומת המבקש הובא מקדם שווי 0.3 וזאת, בהתבסס על שומות מכריעות לתוכנית הנדונה.

<u>לעניין השטח האפקטיבי למרתף</u>: בשומת המבקש הובא בחשבון מרתף בשטח אפקטיבי של 75 מ״ר וזאת, בהתבסס על שומות מכריעות.

<u>לעניין ערכי השווי</u>: בשומת המבקש הובא בחשבון שווי של 300 ₪/מ״ר מבונה בהתאם לשומות מכריעות ובהתבסס על פרסומים בבטאון ״מקרקעין וערכם״ יוני 1987.

8.2.2. <u>להלן תחשיב ההשבחה בשומת המבקש:</u>

השבחה				
מהות	**שטח**	**מקדם**	**מקדם דחיה**	**שטח אקו׳**
תוספת קומת מרתף	75	0.3	0.294	6.6
שווי מ״ר מבונה בש״ח				300
השבחה בש״ח				**1,985**

8.3. <u>תגובת המשיבה:</u>

<u>לעניין השטח האפקטיבי לקומת המרתף</u>: לטענת שמאי המשיבה, הנכס הנדון מהווה משק עזר ובו מותרת הקמת יחידה אחת בלבד וזאת, בניגוד לנחלה בה מותרת הקמת 3 יח"ד בשני מבנים ומבנה לפל"ח. לפיכך, השימוש הטוב והיעיל במקרה הנדון הינו ניצול של מלוא זכויות הבנייה בקומת המרתף ובמקרה הנדון 180 מ"ר.

<u>לעניין מקדם השווי</u>: בשומתו הובא בחשבון מקדם שווי של 0.4 עבור מרתף בשטח של עד 120 מ"ר ומקדם 0.3 ליתרת המרתף. משקף מקדם משוקלל של 0.366. לעניין זה צויין על ידו כי בשומת הח"מ נקבע מקדם 0.35.

<u>לעניין הדחייה</u>: בהתאם למדידה שערך שמאי המשיבה ע"ג 'מפת מדידה' עולה שטח בית המגורים הקיים הינו בגבולות 85 מ"ר ולכן, קיימת יתרת זכויות בנייה של 95 מ"ר עיליים+ מרתף. לאור יתרת זכויות הבנייה ולאור העובדה כי מדובר במבנה מגורים ותיק, הרי שתמו חייו הכלכליים של המבנה הקיים. לפיכך, סבור שמאי המשיבה כי אין להביא בחשבון דחייה.

8.4. <u>סיכום עמדות הצדדים:</u>

מהות	המועד הקובע	שמאי המשיבה	שמאי המבקש
חש/10/10	31/01/1989	₪ 19,800	₪ 1,985

9. שיקולים ועקרונות לשומה:

9.1. כללי:

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 תוכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג.
2. מימוש זכויות במקרקעין הינו אחת מאלה:

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

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

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 מגדל המים 2, בצרה.
5. המועד הקובע להערכת ההשבחה עקב אישור תוכנית חש/10/10 הינו 31/01/1989.

9.2. נקודות שבהסכמה:

- המועד הקובע.
- פרטי הנכס.
- המצב המשפטי.
- **בהתאם להסכמת הצדדים, שומה זו דנה בחלקה 81 בגוש 8976 בלבד.**

10. הכרעה בנושאים השנויים במחלוקת:

10.1. שווי מ"ר מבונה:

בשומת המשיבה הובא בחשבון שווי של 300 ₪/מ"ר מבונה בהתבסס על נתוני שווי מחוברת "מקרקעין וערכם" לחודש יוני 1987.

בשומת המבקשת נקבע שווי של 300 ₪/מ"ר מבונה בהתאם לשומות מכריעות ונתוני שווי מחוברת "מקרקעין וערכם" לחודש יוני 1987.

הכרעה:

כאמור, אין מחלוקת בין שמאי הצדדים לעניין השווי למ"ר מבונה במועד הקובע.

שמאי הצדדים התבססו בשומתם על ערכי השווי המפורטים בחוברת "מקרקעין וערכם" מחודש יוני 1987.

בנוסף, עיינתי במספר שומות מכריעות בסביבה כדלקמן:

שמאי/ת מכריע/ה	גו"ח	כתובת	שווי בש"ח/ מ"ר מבונה
שושי שרביט	8975/101	הנחלים 14 בצרה	335
יעקב פז	8042/50	בני ציון	335
אייל יצחקי	8957/51	בית יהושוע	300
בועז קוט	8924/11	רשפון	310
אורית גלן	8975/30	בצרה	300

לאור המצויין לעיל, קיבלתי את עמדת הצדדים. לפיכך, בשומה זו הובא בחשבון שווי של 300 ₪/מ"ר מבונה. יוער כי, בנוסף לנ"ל, גם בשומות החי"מ נקבע לנכסים אחרים במושב שווי זהה.

10.2. <u>לעניין המימוש המיטבי/דחייה:</u>

לטענת שמאי המשיבה, השימוש המיטבי במועד הקובע הינו הריסת הקיים והקמת מבנה מגורים חדש וזאת, לאור יתרת זכויות הבנייה שאינן מנוצלות ולאור גילו הוותיק של המבנה במועד הקובע.

בשומת המבקש הובאה בחשבון דחייה של 29 שנים לפי שיעור היוון של 6%.

<u>הכרעה</u>:

כאמור בסעיף 7.3 דלעיל , לא הוצג בפניי ולא אותר על ידי היתר הבניה המקורי להקמת בית המגורים בנכס הנדון. מעיון בתיק הבניין עולה כי בנכס הנדון ניתן היתר בנייה מיום 15/11/1961 להקמת לול ובית אימון. בתשריט הבקשה להיתר סומן בחלקה 'בניין קיים' ומחסן ללא פירוט מידות הבניין.

בהתאם להיתר בנייה לחלקה הסמוכה מיום 24/07/1994, סומן על הנכס הנדון בית מגורים בשטח של כ- 85 מ"ר (עפ"י מדידה גראפית) וכן, מבנה עזר. עוד יצויין כי ה'בניין הקיים' בהיתר בנייה מיום 15/11/1961 ממוקם בגבולות מיקום בית המגורים הקיים בנכס ונראה כי בבוצעה בו הרחבה בחלוף השנים. בהתאם למדידה גרפית מאתר GIS מתקבל מבנה בשטח של כ - 150 מ"ר.

נכון למועד הקובע, נראה כי הסבירות להקמת מרתף ת"ק נמוכה ביותר. לעניין זה יצויין כי, לא אותרו היתרי בניה להקמת מרתפים ת"ק בסביבת הנכס. עוד יצויין כי בהנחה והמבנה המקורי נבנה במהלך אמצע שנות החמישים למאה הקודמת הרי, שנכון למועד הקובע מדובר בבניין בן כ – 35 שנים. עוד יצויין כי נכון למועד הקובע מדובר בבניין שטרם נוצלו בו מלוא שטחי הבניה הואיל ונכון למועד הקובע הותרה בנייה בשטח של 180 מ"ר לעומת כ - 85 מ"ר הבנויים במועד הקובע. לעניין זה יודגש כי התשריט לפיו נערכה המדידה מהווה חלק ממפה מצבית הערוכה ע"י מודד מוסמך מיום 28/11/1993.

לאור האמור לעיל, קיבלתי את עמדת המבקש ולפיה מימוש הזכויות בקומת המרתף תיבחן בדחייה עד תום חייו הכלכליים של הנכס. לעניין משך הדחייה יוער בהערת אגב יוער כי גם נכון למועד הביקור בנכס, לא ידוע על בקשה להקמת מרתף. כ"כ, על הנכס בנוי כאמור לעיל, בית מגורים חד קומתי המשופץ באופן מלא.

לאור כל האמור לעיל, חושבה ההשבחה בגין תוספת מרתף בדחייה של 15 שנה וזאת, על הצד הזהיר. יצויין כי דחייה דומה נקבעה בהחלטות הח"מ וכן, בשומת השמאית גלן לנכס בגו"ח 8975/30, בצרה.

10.3. <u>שטח הבניה האפקטיבי למרתף:</u>

בשומת המשיבה הובא בחשבון כי התוכנית מתירה הקמת מרתף בקומת הקרקע ובמקרה הנדון 180 מ״ר. בשומת המבקש חושבה ההשבחה בגין מרתף אפקטיבי בשטח של 75 מ״ר.

בשומת הצדדים אין התייחסות לעניין מבנה העזר ו/או חנייה פרטית.

<u>הכרעה:</u>

בהתאם להוראות התוכנית התורה תוספת שטחים כדלקמן:

א. מבני עזר ביתיים – 30 מ״ר מבני עזר/יח״ד כגון: מחסן לכלי בית, לכלי גינה, חדר כביסה, חדר הסקה, מבנה לחניה.

ב. מרתף – בו ירוכזו כל מבני העזר למיניהם כולל המקלט.

עפ״י סעיף ב(8) להוראות התוכנית: *״במידה וייבנה מרתף כנ״ל לא יותרו מבני עזר נוספים, גם אם עפ״י תכניות תקפות ניתן להקימן, **וזאת למעט מבנה לחניה פרטית**״.*

עפ״י האמור לעיל, התוכנית מאפשרת הקמת מרתף **או לחילופין** הקמת מבנה עזר. בהקמת מרתף תותר הקמת מבנה עזר לחניה פרטית בלבד.

במקרה הנדון קיים בחלקה הנדונה בניין עזר שלגביו לא ידוע קיומו של היתר בניה. מבנה העזר סומן גם בבקשה להיתר כמפורט בסעיף 7.3 דלעיל. כאמור בשומות הצדדים חושבה ההשבחה בגין המרתף בלבד. לאור האמור לעיל, נבחנה ההשבחה בשומה בהתאם לעמדות הצדדים ולפיה, תיבחן ההשבחה בגין תוספת מרתף בלבד.

<u>לעניין שטח המרתף</u> – בשומת המשיבה הובאה בחשבון כאמור לעיל, תוספת קומת מרתף בשטח של 120 מ״ר אשר חושב לפי מקדם שווי 0.4 ויתרת מרתף בשטח של 60 מ״ר לפי מקדם 0.3 המשקף שוליות ובסה״כ 180 מ״ר בקומת המרתף. לעומת זאת, בשומת המבקש הובאה בחשבון תוספת קומת מרתף בשטח אפקטיבי של 75 מ״ר בלבד אשר חושבה לפי מקדם שווי 0.3 ובדחייה לפי מקדם של 0.294.

כאמור בסעיף 10.2 דלעיל, המימוש המיטבי במועד הקובע הינו השארת המבנה הקיים והקמת מרתף חושבה בדחייה עד תום חייו הכלכליים של הנכס. עפ״י הוראות התוכנית התורה הקמת מרתף בקונטור קומת הקרקע ובמקרה הנדון בשטח מכס׳ של 180 מ״ר.

לצורך בחינת השטח האפקטיבי עיינתי במספר שומות מכריעות כדלקמן:

שמאי/ת מכריע/ה	גו"ח	כתובת	שטח אפקטיבי למרתף	שטח נחלה	הערות
שושי שרביט	8975/101	הנחלים 14 בצרה	75	10.3 דונם.	נכון למועד הקובע הותרה יחידה אחת. ההשבחה חושבה עבור 2 מרתפים. קיים בית בשטח של 133 מ"ר.
יעקב פז	8042/50	בני ציון	75 ליחידה	כ- 14 דונם	הותרה הקמת 3 יח"ד כולל יחידת הורים. קיים בית ראשון בשטח של 149.52 מ"ר. בית שני בשטח של 98.29 מ"ר.
אייל יצחקי	8957/51	בית יהושוע	75 ליחידה		
בועז קוט	8924/11	רשפון	120 ליחידה	9.9 דונם	הותרה הקמת 3 יח"ד כולל יחידת הורים. בנוי בית בשטח של 81.4 מ"ר ובית שני בשטח של 93.19 מ"ר
אורית גלן	8975/30	בצרה	75	11.4 דונם	נכון למועד הקובע הותרה יחידה אחת. במדרגות השבחה הבאות חושבו שטחים נוספים

עפ"י הטבלה הנ"ל קיימת שונות בין השטח האפקטיבי לכל יחידת מגורים וזאת, בין היתר בשל מאפייני נכסי ההשוואה. יצויין כי הנכס הנדון אינו מהווה נחלה וזאת, בשונה מנכסי ההשוואה הנ"ל.

במקרה הנדון, זכויות הבניה הן לבניית 180 מ"ר שטח עיקרי בבינוי חד קומתי עבור יחידת מגורים אחת. בשל מאפייני הנכס, נראה כי אין מניעה להקמת מרתף בשטח המכסימלי המותר ובהתאם לתכסית קומת הקרקע. יחד עם זאת, בשל היקף הזכויות ליחידה אחת קיבלתי את עמדת הצדדים ולפיה, יש להביא בחשבון שטח אפקטיבי קטן יותר ולחילופין, מקדם שוליות עבור יתרת שטח המרתף.

לאור האמור לעיל, הובא בחשבון בשומה זו מרתף בשטח של 150 מ"ר.

באשר למקדם השווי למרתף – בהתאם להוראות התוכנית נקבע בין היתר כי תותר הקמת המרתף בגובה של 2.2 מ'. כ"כ, הכניסה למרתף תהא מתוך הדירה עצמה ויותרו בו שימושים לצרכי משפחה וחדרי עזר בלבד.

לצורך קביעת מקדם השווי, עיינתי במספר שומות כדלקמן:

שמאי/ת מכריע/ה	גו"ח	כתובת	מרתף
שושי שרביט	8975/101	הנחלים 14 בצרה	0.3
יעקב פז	8042/50	בני ציון	0.3
אייל יצחקי	8957/51	בית יהושוע	0.3
בועז קוט	8924/11	רשפון	0.4
אורית גלן	8975/30	בצרה	0.3

עפ"י הטבלה הנ"ל מתקבל מקדם שווי בגבולות של 0.3-0.4. לאור האמור לעיל, הובא בחשבון מקדם שווי של 0.35 עבור 150 מ"ר מרתף.

10.4. <u>חלוקת שכר הטרחה:</u>

לטענת שמאית המבקש שומת המשיבה חרגה מהמקובל בסביבה ולפיה נקבעה השבחה הגבוהה פי 6 מהמקובל. לפיכך, מבוקש כי שכר טרחת השמאי המכריע יחול במלואו על המשיבה.

<u>הכרעה</u>:

בהתאם לסעיף 5 לתקנות התכנון והבניה (שכרו של שמאי מכריע ושמאי מייעץ), תשס"ט-2009, נקבע כי שיעור ההשתתפות בשכרו של השמאי המכריע כדלקמן:

"(א) המבקש והמשיב יישאו, כל אחד, במחצית שכרו של השמאי המכריע; היו כמה מבקשים או כמה משיבים, יישאו הם, בינם לבין עצמם, במחצית השכר כאמור, בחלקים שווים.

(ב) השמאי המכריע רשאי להטיל את מלוא תשלום השכר על צד אחד, או להורות על חלוקה אחרת מזו המפורטת בתקנת משנה (א), בהתקיים הנסיבות האלה, כולן או חלקן:

(1) סכום התביעה או ההשבחה, לפי העניין, אינו סביר לאור הכרעות קודמות, הנחיות מקצועיות מקובלות וכיוצא באלה;

(2) הבקשה היא טורדנית או קנטרנית;

(3) תוצאות ההכרעה במחלוקת הן באופן מובהק לטובת אחד הצדדים;

(4) נוכח מצבו הכלכלי, מתקשה המבקש לשלם את שכרו של השמאי המכריע, כולו או חלקו; לעניין בחינת הקושי בתשלום כאמור, יבחן השמאי המכריע את זכאותו של המבקש להנחה מסכום הארנונה הכללית, לפי תקנה 2(8) לתקנות ההסדרים במשק המדינה (הנחה מארנונה), התשנ"ג-1993."

לענייננו,

עפ"י האמור לעיל, הצדדים ישאו לכתחילה בשכר טרחה בחלקים שווים. התקנות מאפשרות לשמאי המכריע לקבוע חלוקת השכר באופן שונה בהתקיים אחד או יותר מהתנאים המפורטים לעיל.

במקרה הנדון, מדובר במחלוקת שמאית לגיטימית אשר אינה 'נופלת' בגדר הנסיבות המפורטות בסעיף 5 לתקנות התכנון והבניה (שכרו של שמאי מכריע ושמאי מייעץ), תשס"ט-2009. שמאי המשיבה נימק והסביר את העקרונות בשומתו ולכן, ולמרות השונות בין דרישות התשלום השונות הרי שעדיין מדובר במחלוקת שמאית מובהקת וסבירה.

לאור האמור לעיל, הרי שבקשת המבקש נידחית. הצדדים ישאו בשכר הטרחה בחלקים שווים.

11. <u>תחשיב ההשבחה:</u>

השבחה				
מהות	**שטח**	**מקדם**	**מקדם דחיה**	**שטח אקו'**
תוספת קומת מרתף	150	0.35	0.417	21.9
סה"כ				21.9
שווי מ"ר מבונה בש"ח				300
השבחה בש"ח במעוגל				**6,570**

12. <u>ההשבחה והיטל ההשבחה:</u>

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

מהות	התאריך הקובע	ההשבחה	היטל ההשבחה
10/10/חש	31/01/1989	₪ 6,570	₪ 3,285

היטל ההשבחה ישא הצמדה כחוק.

היטל ההשבחה לא ישא ריבית פיגורים (ככל וחל) בגין התקופה בה התנהל ההליך בפני.

ולראיה באתי על החתום,

אלי כהן, שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה