חיים מסילתי
שמאות מקרקעין (שהם 23) בע"מ
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה
"ינוזני במעגלי צדק" (תהילים)

**עו"ד חיים מסילתי**
שמאי מקרקעין, כלכלן
**HAIM MESILATY**
appraiser@Economist

**מריאל מטטוב**
שמאית מקרקעין, כלכלנית
**MARIEL MATATOV**
appraiser@Economist

**פרח גולדווסר**
שמאית מקרקעין, כלכלנית
**PERAH GOLDWASER**
appraiser@Economist

**אודליה אמנו**
שמאית מקרקעין
**ODELIA AMANO**
Real estate appraisals

**אמיר אבו אלעזב**
כלכלן
**AMIR ABU ALAZAB**
Economist

**לי בן זקן**
כלכלנית
**LEE BEN ZAKEN**
Economist

**ליאור אלבז**
כלכלנית
**LIOR ELBAZ**
Economist

בס"ד

| | | |
|---|---|---|
| תאריך עברי | : | ט"ז באלול תשפ"ה |
| תאריך לועזי | : | 09/09/2025 |
| מס' מינוי | : | 864-2025 |
| מספרנו | : | 20250050 |
| **תאריך שליחה לצדדים** | : | 17/09/2025 |

לכבוד,

הגב' מאיה חייק ארוך ואח'

המיוצג ע"י מוטי קרן - שמאי מקרקעין

במייל: mkeren@gmail.com

להלן: "המבקשים"

לכבוד,

הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה "מצפה אפק"

המיוצגת ע"י מר גדעון קרול - שמאי מקרקעין

במייל: office@gcarol.co.il

להלן: "המשיבה"

# החלטת שמאי מכריע להיטל השבחה

**גוש 4544 חלק מחלקה 5**

**רחוב הגפן 29**

**שכונת הרצל הוותיקה**

**באר יעקב**



תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

## 1. מטרת ההחלטה:

בהתאם להוראות ס' 14 (ב) (2) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה, התשכ"ה - 1965 (להלן: "החוק") נתבקשתי להכריע במחלוקת בין הוועדה מקומית לתכנון ובנייה "ראשון לציון" (להלן: "המשיבה") לבין הגב' מאיה חייק ארוך ואח' (להלן: "המבקשים"), לעניין ההשבחה שחלה עקב מימוש מלא של זכויות בנכס הנדון, זאת בדרך של מכר בהתאם להסכם מכר מיום 08/01/2025, הכל כמפורט בגוף החלטתי זו.

## 2. מסמכים שהוצגו על ידי הצדדים:

### משיבה

**2.1.** עמדת המשיבה מפורטת בחוות דעת מיום 18/02/2025, שנערכה ע"י מר גדעון קרול - שמאי מקרקעין על צרופותיה.

**2.2.** תגובת שמאי המשיבה מיום 25/05/2025 לשומת המבקשים מיום 02/04/2025.

### מבקשים

**2.3.** עמדת שמאי המבקשים מפורטת בחוות דעת מיום 02/04/2025, שנערכה ע"י מר מוטי קרן - שמאי מקרקעין, על צרופותיה.

**2.4.** כמו כן הוגשו והוצגו בפניי במסגרת ההליך כולו מסמכים, על ידי הצדדים, בהתאם לתקנה 4 לתקנות התכנון והבנייה (סדרי דין בבקשה להכרעה לפני שמאי מכריע או שמאי מייעץ).

## 3. המועדים הקובעים לשומה:

| מהות ההשבחה | המועד הקובע |
|---|---|
| ממ/825 | 18/06/1982 |
| ממ/825א' | 16/03/1984 |
| ממ/1/10004 | 18/05/1985 |
| ממ/1016 | 03/07/1985 |
| ממ/2/10004 | 19/05/1989 |
| ממ/1488 | 19/02/1993 |



IVSC
תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

## 4. פרטי המקרקעין:

| | | |
|---|---|---|
| מהות הנכס | : | המחצית המערבית של החלקה, עליו בנוי מבנה מגורים דו משפחתי. |
| גוש | : | 4544. |
| חלק מחלקה | : | 5. |
| שטח חלקה רשום | : | 1,313 מ״ר. |
| שטח המגרש[1] | : | 750 מ״ר. |
| זכויות משפטיות | : | זכויות החכירה מהוונת. |
| כתובת הנכס | : | רחוב הגפן 29, שכונת הרצל הוותיקה, באר יעקב. |

## 5. ביקור בנכס:

ביקור בנכס נערך על ידי החו״מ בתאריך 12/05/2025, שמאי הצדדים ויתרו על הגעתם לביקור.

## 6. דיון מקצועי

בתאריך 03/07/2025 התקיים דיון שמאי בהשתתפות הצדדים.

תקציר עיקרי הדברים נשלחו לצדדים.

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

## 7. תיאור הנכס והסביבה:

### 7.1. תיאור הסביבה:

הנכס הנדון ממוקם ברחוב הגפן בשכונת הרצל הוותיקה, בעיר באר יעקב.

רחוב הגפן הינו רחוב חד סטרי המתחיל מרחוב מאיר בעל הנס מדרום ועד רחוב קרן היסוד במערב.

שכונת הרצל הוותיקה ממוקמת בין כביש 4313 (המקשר בין כביש 431 ממערב לכביש 44 במזרח), שכונת כוכב הצפון ממערב, שכונת רמב״ם ממזרח ושכונת פארק המושבה מדרום.

הסביבה מאופיינת בעיקרה בבנייה צמודת קרקע בבינוי דו משפחתי מבנייה ותיקה לצד בנייה חדשה ובתים שעברו שיפוץ.

החלק הדרומי של השכונה צפוי לעבור הליך התחדשות עירונית.

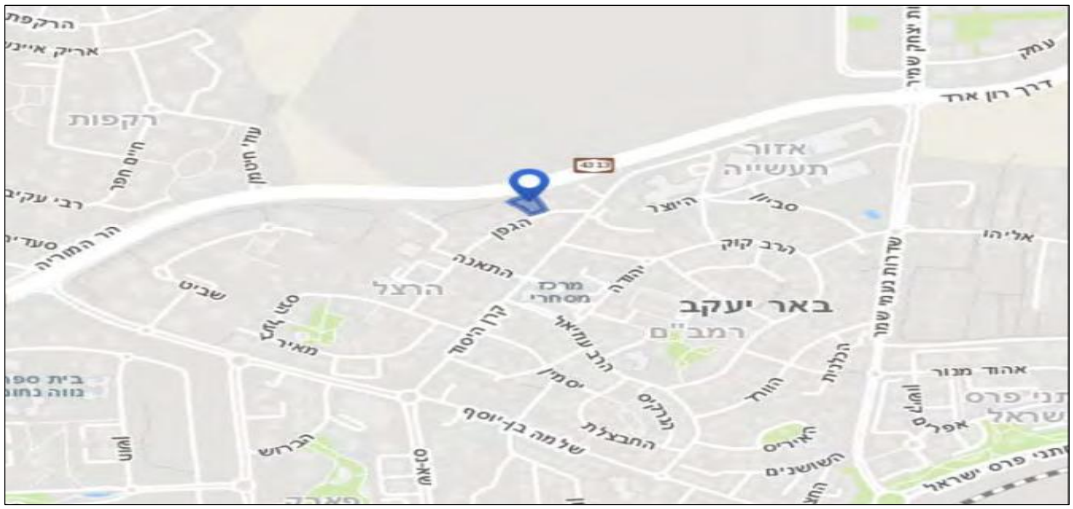
בסביבה פיתוח עירוני מלא.

[1] ע״פ אישור זכויות מרשות מקרקעי ישראל מיום 17/01/2025.



IVSC
תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

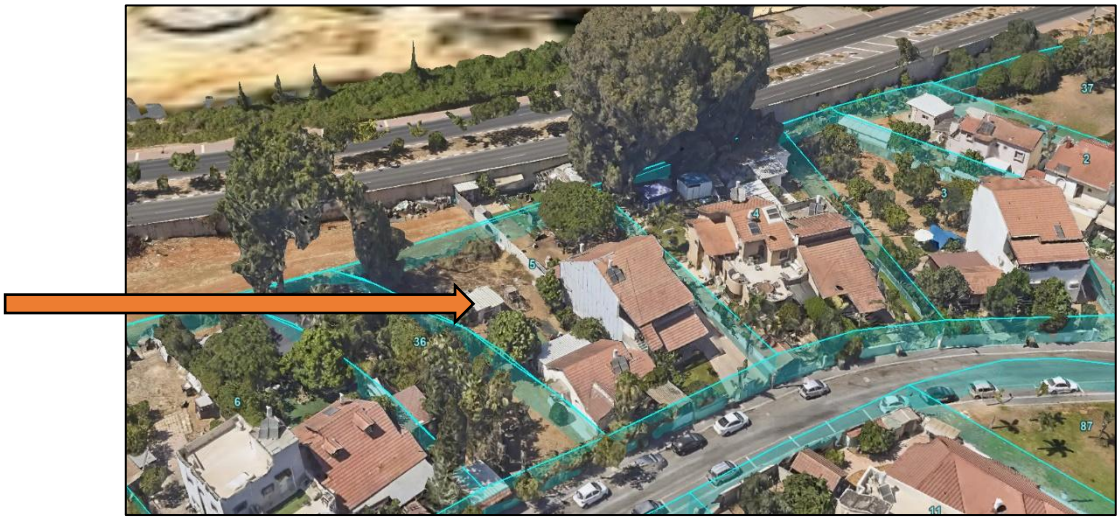
להלן איתור סביבת הנכס על גבי מפת "govmap":




**7.2.** תיאור החלקה/המגרש:

- שטחה הרשום של חלקה 5 הוא 1,313 מ"ר[2].
- על החלקה בנויים בתי מגורים צמודי קרקע דו משפחתיים.
- מושא החלטתי זו מהווה את החלק מהערבי של החלקה בשטח של 750 מ"ר, הכולל יח"ד בבינוי חד קומתי בשטח של 86 מ"ר.
- החלקה לא רגולרית דמוית טרפז עם חזית דרומית לרחוב הגפן ברוחב של כ- 40 מ' ועומק ממוצע של כ- 43 מ'.
- הנכס הנדון ממוקם בצידה המערבי של החלקה.
- הפיתוח הסביבתי מלא וכולל את התשתיות העירוניות המקובלות.

להלן איתור החלקה על גבי מפת "SIMPLEX" (להמחשה):




[2] בהתאם להעתק רישום מפנקס הבתים המשותפים, מיום 18/12/2024.



IVSC
תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

**7.3.** <u>תיאור המבנה הבנוי על החלקה:</u>

- הנכס הנדון מהווה חלק ממבנה צמוד קרקע דו משפחתי (יחידה מערבית) וחד קומתי.
- המבנה בנוי בשטח של כ- 86 מ״ר ומחסן בשטח של כ- 12 מ״ר[3].
- לנכס ארבעה כיווני אוויר והוא בנוי בלוקים ובטון, גג שטוח מבטון.
- המגרש מושא החלטה זו מהווה 750 מ״ר משטח החלקה[4].
- מפלס פני המגרש נמוך ממפלס הרחוב.

<u>להלן איתור תמונת הנכס מיום הביקור בו:</u>



[3] לא אותר היתר בנייה של הנכס הנדון, שטח המבנה הינו בהתאם להיתר בנייה של החלקה המזרחית.
[4] בהתאם לאישור זכויות בנכס מיום 17/01/2025.



IVSC
תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

## 8. הזכויות במקרקעין - המצב המשפטי:

### 8.1. נסח רישום מקרקעין:

- מהעתק רישום מפנקס הבתים המשותפים שהופק באמצעות האינטרנט מיום 26/08/2025 עולה בין היתר, כי שטחה הרשום של חלקה 5 בגוש 4544 [5] הינה 1,313 מ"ר.
- זכות הבעלות רשומה על שם רשות הפיתוח, בשלמות.

### 8.2. חוזה חכירה

הובא לעיוני חוזה חכירה מהוון מיום 04/03/1997 בין מנהל מקרקעי ישראל המנהל את קרקעות מדינת ישראל, רשות הפיתוח וקרן קיימת לישראל (להלן: "המחכיר") לבין חייק מנשה ת.ז. 049366115 (להלן: "החוכר") ממנו עולים, בין היתר, הפרטים כדלקמן:

המקום: באר יעקב.

השטח: 750 ממ"ר בערך.

גוש רשום: 4245 חלקות: 2 (בחלק) 5 (בחלק).

מגרש(ים): מס' 4 חלק לפי תכנית מפורטת מס' ממ-1016, ממ- 1498, ממ-1016-2.

תקופת חכירה: 98 שנים , החל מיום אישור העסקה דהיינו 01.04.1953.

יום אישור העסקה: התאריך שבו אושרה העסקה נשוא חוזה זה על ידי הנהלת המחכיר.

מטרת החכירה: בנייה לא רוויה.

### 8.3. אישור רישום זכות בנכס

הוצג בפניי אישור על רישום זכות בנכס מיום 06/01/2025 ממנו עלים בין היתר, הפרטים כדלקמן:

- גוש: 4544, חלקה: 5.
- תוכנית: ממ-1016, ממ-1498, ממ-1016-2
- מגרש: 4ב'.
- שטח העסקה: 750 מ"ר.
- מהות הזכויות: הסכם חכירה מהוון שתוקפו עד 31/03/20251.
- הוגשה בקשה להעברת זכויות, שטרם הושלמה:

בעלי הזכויות (מעבירים): מאיה חייק ארוך, אסתר חייק, זמירה סמירה כהן ונועה חייק, בחלקים שווים.

בעלי הזכויות (מקבלים): שושן עזרא, בן ציון עזרא, ששון דוד וששון לילך, בחלקים שווים.

[5] המספרים הישנים של החלקה 4544/1.



IVSC
תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

**8.4.** <u>הסכם מכר</u>

הוצג בפניי הסכם מכר שנערך ונחתם ביום 08/01/2025 בין מאיה חייק ארוך, אסתר חייק, זמירה סמירה כהן ונועה חייק (להלן: "המוכרים") לבין דוד ששון, לילך ששון, עזרא שושן ובן ציון עזרא (להלן: "הקונים"), ממנו עולים, בין היתר, הפרטים כדלקמן:

- הממכר: זכויות המוכרים בבית צמוד קרקע ברחוב הגפן 29 באר יעקב.
  גוש 4544 חלקה 5 (חלק) ששטחו כ- 750 מ"ר.
- התמורה: 5,000,000 ₪.
- כל היטל השבחה במידה וחל לגבי הממכר בגין תוכניות בניין ערים שבתוקף בעת חתימת הסכם זה, יחול על המוכר וישולם על ידו.

## 9. מצב תכנוני[6]:

### מצב קודם

**9.1.** <u>תכנית תגפ/467</u>

דבר אישורה של התכנית ב.י.פ. מס' 414 מיום 12/05/1955.

החלקה נכללה ביעוד מגורים ג' עם זכויות הבנייה כדלהלן:

| | | |
|---|---|---|
| שטח מגרש מינימאלי | : | 900 מ"ר. |
| מס' יח"ד במגרש | : | 2 יח"ד. |
| אחוזי בנייה | : | 15% או 180 מ"ר לפי הנמוך מבניהם. |
| מבני עזר | : | 25 מ"ר. |
| מס' קומות | : | 1. |

**9.2.** <u>תכנית ממ/3/468/א'</u>

דבר אישורה של התכנית ב.י.פ. מס' 2087 מיום 30/01/1975.

מטרת התכנית לקבוע אזורי מגורים, מסחר, שטח לבנייני ציבור, שטח ציבורי פתוח, התווית דרכים חדשות וכו'.

החלקה נכללה ביעוד מגורים ג' עם זכויות הבנייה כדלהלן:

| | | |
|---|---|---|
| שטח מגרש מינימלי | : | 800 מ"ר. |
| מס' יח"ד במגרש | : | 8 יח"ד. |
| אחוזי בנייה | : | 100%. |
| מבני עזר | : | 25 מ"ר. |
| מס' קומות | : | 4 על עמודים. |

[6] פרטי התוכניות הקשורות לנושא הנישום מהתוכניות שפורסמו ומהווים תמצית התוכניות בלבד, לצורך בירור מלוא היקף התוכנית יש לעיין בתוכניות חתומות בלבד ובמידע תכנוני בכתב לפי ס' 119 לחוק התו"ב. החלטה זו אינה קובעת מסמרות לעניין זכויות הבנייה והתוכניות החלות בנכס.



IVSC
תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

**מצב חדש**

**9.3.** <u>תכנית ממ/825</u>

דבר אישורה של התכנית פורסם ב.י.פ. 2820 מיום 03/06/1982.

החלקה נכללה ביעוד מגורים ג' עם זכויות הבנייה כדלהלן:

| | | |
|---|---|---|
| גודל מגרש מינימלי | : | 1,000 מ"ר. |
| מס' יח"ד במגרש | : | 8 יח"ד. |
| אחוזי בנייה | : | 30% לקומה ובסה"כ 90%. |
| מבני עזר | : | 25 מ"ר. |
| קווי בניין | : | קדמי - לפי תשריט, אחורי 5 מ', צדדי - 3 מ'. |

**9.4.** <u>תכנית ממ/825/א'</u>

דבר אישורה של התכנית פורסם ב.י.פ. 3031 מיום 01/03/1984.

מטרת התוכנית לשנות הוראות תכנית המתאר ממ/825 ביחס לקווי הבניין לחזית ולצד.

| | | |
|---|---|---|
| קו בניין לחזית | : | ע"פ תכניות מפורטות תקפות. |
| קו בניין צידי | : | 4 מ' לבנייה חדשה, 3 מ' ע"פ תוכניות תקפות. |

**9.5.** <u>תכנית ממ/1/10004</u>

דבר אישורה של התכנית פורסם ב.י.פ. 3193 מיום 03/05/1985.

תוכנית קובעת הוראות למרתפים באזורי המגורים.

באזור מגורים בבתי קומות - בנוסף לאחוזי הבנייה המותרים, תותר בניית מרתף בתנאים הבאים:

המרתף מיועד למחסנים פרטיים לדיירים ו/או חדר משחקים לדיירים בלבד.

שטחו יקבע ע"פ 3 מ"ר ליח"ד (מלבד מקלט, חניה וחדר הסקה) ובקונטור הבניין.

בייעוד מגורים א' - תותר תוספת מרתף בשטח 50 מ"ר בנוסף לאחוזי הבנייה ובמקום מחסן חיצוני, עם שימושי שטחי שירות כדוגמת מקלט, חדר מכונות והסקה, חדר משחקים, פינת הובי למשפחה וחניה פרטית.



IVSC
תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

**9.6.** <u>תכנית ממ/1016</u>

דבר אישורה של התכנית פורסם ב.י.פ. 3214 מיום 21/06/1985.

התוכנית משנה את ייעוד החלקה ממגורים ג' למגורים א' בהתאם להוראות הבנייה כדלהלן:

| | | |
|---|---|---|
| שטח מגרש מינימלי | : | 800 מ"ר. |
| מס' יח"ד במגרש | : | 2 יח"ד. |
| אחוזי בנייה | : | 25% לקומה ובסה"כ 50%. |
| מרתף | : | 50 מ"ר לכל יח"ד. |
| מס' קומות | : | 2 קוטג'. |
| חניה | : | 18 מ"ר ע"ח הקטנת שטח מרתף. |
| קווי בניין | : | קדמי - 5 מ', אחורי - 5 מ' , צדדי - 3 מ'. |

**9.7.** <u>תכנית ממ/2/10004</u>

דבר אישורה של התכנית פורסם ב.י.פ. 3654 מיום 04/05/1989.

מטרת התוכנית קביעת הוראות בנייה למרתפים כדלהלן:

שטח המרתף לא יחרוג מקונטור קומת הכניסה שמעליו, ולא יחשב במסגרת שטחי הבנייה המותרים ע"פ תוכניות בניין עיר תקפות.

גובה חלל המרתף לא יעלה על 2.2 מ' נטו, גובה חלונות עד 40 מ' ושטחם לפחות 2% משטח רצפתו.

לא תהיה למרתף דלת יציאה לשטח המגרש שמסביבו.

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

**9.8.** <u>תכנית ממ/1488</u>

דבר אישורה של התכנית פורסם ב.י.פ. 4082 מיום 04/02/1993.

התוכנית קובעת הוראות לבריכת שחיה פרטית בייעוד מגורים א' כדלהלן:

| | | |
|---|---|---|
| שטח מגרש מינימלי | : | 700 מ"ר. |
| גודל בריכה | : | לא יעלה על 100 מ"ר. |
| מבנה עזר | : | לא יעלה על 5 מ"ר. |
| קווי בניין | : | כמו למגורים בתוספת 10%. |



IVSC
תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

**9.9.** תכנית כוללנית מס' 455-0557835

דבר אישורה של התכנית פורסם ב.י.פ. 9587 מיום 04/05/2021.

התוכנית הינה תוכנית המתאר של באר יעקב, אשר ע"פ הוראותיה יוכנו תוכניות מפורטות שמכוחה יהיה ניתן להוציא היתרי בנייה.

במסגרת תכנית זאת הכוללת כ- 9,462.9 דונם נוצרו כ- 11 מתחמי תכנון כאשר השטח שבנדון נכלל במתחם 1 - הרצל רמב"ם.

תוכנית אשר אינה מציעה שינוי במרקם הקיים ומאפשרת תוספת על מבנים קיימים, ניתן לקדם גם ללא תכנון לכל המתחם או מסמך מדיניות לכלל המתחם, היה ותואמת את התוכנית הכוללנית.

**בהתאם להוראות תיקון 126 לחוק התכנון והבנייה אין מקום לגבות היטל השבחה בגין אישור תוכנית כוללנית.**

## 10. רישוי

מעיון בתיק הבניין של הנכס הנדון באתר האינטרנט של הוועדה המקומית לתכנון ובנייה באר יעקב לא נמצא היתרי בנייה מקורי לנכס הנדון.

בעיון בתיק הבניין הסרוק באתר הוועדה נמצאה תכנית בקשה מאושרת של השכן בחלקה, ע"פ מדידה גרפית עולה כי שטח יח"ד בנכס מושא החלטה זו הינו כ-86 מ"ר ומחסן בשטח של כ-12 מ"ר



IVSC
תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

## 11. שומות הצדדים

ההשבחה כפי שנקבעה בשומות הצדדים כדלקמן:

| מהות ההשבחה | משיבה | מבקשים |
|---|---|---|
| ממ/825 | אין השבחה | אין השבחה |
| ממ/825/א' | אין השבחה | אין השבחה |
| ממ/1/10004 | אין השבחה | אין השבחה |
| ממ/1016 | ₪ 9,560 | אין השבחה |
| ממ/2/10004 | ₪ 1,264 | אין השבחה |
| ממ/1488 | ₪ 4,300 | ₪ 1,720 |

## 12. עיקרי טיעוני הצדדים:

הצדדים התייחסו בהרחבה לשומות ולתגובות וכן לטענות ולסוגיות שהועלו על ידי הצד שכנגד.
בהחלטה זו יוצגו עיקרי הטענות שעלו במסגרת שומות הצדדים, התגובות והדיון.
עם זאת, יובהר כי לצורך החלטתי בחנתי את כלל הטיעונים שהעלו הצדדים.

### 12.1. עמדת המשיבה:

**עיקרי עמדת שמאי המשיבה, מר גדעון קרול:**

- הובא בחשבון כי הזכויות המקוריות נרכשו ע"י המורישים בתאריך 01.06.1969.
- הערכה מתייחסת לחלק המערבי של חלקה 5 בשטח מיוחס של 750 מ"ר הכוללת יח"ד בבית דו משפחתי בבינוי חד קומתי בשטח של כ- 86 מ"ר (ע"פ מדידה גרפית) שהוקמה במקור בתחילת שנות ה-50.

תכנית ממ/825

ע"פ תוכנית ממ/825 החלקה שבנדון סווגה בייעוד מגורים ג' הכוללת אפשרות ניצול בגרש מינימלי של 1,100 מ"ר הקמת בניין מגורים בן 3 קומות בניצול של 90% בצפיפות מיוחסת לנשוא השומה של 6 יח"ד וזאת לעומת ניצול במצב הקודם (ע"פ תב"ע ממ/3/467/א') של 100% בצפיפות של כ- 5 יח"ד.
בשים לב, לעובדה כי מחד היקף הזכויות המיוחסות לנכס קטנו ב- 75 מ"ר (750 מ"ר -675 מ"ר), ומאידך תוספת היח"ד הפכה שטח שולי לעיקרי (בשיעור של כ- 40%), המהווה שטח אקוי' של כ-75 מ"ר[7] מתקבלת המסקנה כי לא חלה השבחה.

[7] מצב קודם: 5 יח"ד/750 מ"ר = 150 מ"ר.
מצב חדש: 6 יח"ד/675 מ"ר = 112.5 מ"ר.
שטח שולי שהפך לעיקרי 37.5 מ"ר x 5 יח"ד x 40% = 75 מ"ר.


IVSC
תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

<u>תכנית ממ/10004/1</u>

התוכנית התירה הקמת מרתף, בנוסף לאחוזי הבנייה הקיימים לפי שטח של 3 מ"ר ליח"ד.

בשים לב להיקף שטחי השירות המצומצם בבנייה רוויה ולביקוש למרתפים בבנייה רוויה במועד הקובע לא חלה השבחה בגין אישורה של תוכנית זו.

<u>תכנית ממ/1016</u>

- התוכנית שינתה את סיווג החלקה מייעוד מגורים ג' בבינוי של 3 קומות בניצול של 90% ל-6 יח"ד ייעוד מגורים א' עם זכויות ל-1 יח"ד בניצול של 50%.
- בשים לב לבינוי הקיים במועד הקובע הכולל בינוי צמוד קרקע שהוקם במקור בשנות ה-50 השימוש המיטבי במצב הקודם יחושב בשתי החלופות הבאות:

<u>חלופה א' - הבינוי הקיים כצמוד קרקע ללא זכויות בנייה נוספות</u>

- שווי מ"ר מבונה לפי בסיס של 105 ₪ ($70 לפי שע"ח $1=1.4995 ₪) ע"פ מסד הנתונים כדלקמן:

| שמאי מכריע | גו"ח | כתובת | תוכנית | שווי מ"ר מבונה |
|---|---|---|---|---|
| אוולין דודזון שמאמה | 4544/13 | קרן היסוד, באר יעקב | ממ/1016 | $ 70 |
| נתלי הוכטייל | 4544/28 | הגפן 6,באר יעקב | ממ/1016 | $ 70 |
| גיל הרצברג | 4040/580 | ורדית, באר יעקב | ממ/825 | $ 71 |
| בועז קוט | 4040/570 | ורדית, באר יעקב | ממ/825 | $ 71 |
| עאטף אעלם | 3837/25 | תלמי מנשה | ממ/1012 | $ 65 |

- עלות הבנייה חושב בהתאמה למחירון דקל מאי -יוני 1986 בתוספת 15% עלויות בנייה ו- 10% עקיפות ומע"מ בהתבסס על פסיקתה של השמאית המכריעה גב' אוולין דודזון שמאמה בחלקה 13 בגוש 4544 ברחוב קרן היסוד 39, באר יעקב.
- הובא בחשבון על הצד הזהיר הפחתה בשיעור של 35% בגין פחת וזאת בשים לב למועד הקמת הבניין בתחילת שנות ה-50.
- <u>תחשיב שווי כבנוי בחלופה א'</u>

**מרכיב קרקע:**

| מהות | שטח | מקדם שווי | שטח אקוי' | |
|---|---|---|---|---|
| שטח עיקרי קיים | 86 | 1 | 86 | |
| חצר גריענית | 500 | 0.25 | 125 | |
| חצר שולית | 164 | 0.2 | 32.8 | |
| סה"כ מ"ר אקוי' | | | 243.8 | |
| שווי מ"ר מבונה | | | 105 | ₪ |
| **שווי מרכיב הקרקע** | | | **25,599** | ₪ |

**תרומת מחוברים:**

| שטח | עלות בנייה | פחת | שווי תרומת חוברים | |
|---|---|---|---|---|
| 86 | ₪ 670 | 65% | **37,453** | ₪ |
| **סה"כ שווי בחלופה א' כבנוי** | | | **63,052** | ₪ |



IVSC
תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

חלופה ב' - בנייה רוויה לפי ממ/825

- שווי מ"ר מבונה לפי בסיס של 90 ₪ בבנייה רוויה בהתאמה לפסיקת השמאית אוולין דודזון שמאמה בחלקה 13 בגוש 4544 ברחוב קרן היסוד 39 ויעקב פז בחלקה 9 בגוש 4544 רחוב הגפן 13.
- תחשיב שווי בחלופה ב'

| מהות | שטח | מקדם שווי | שטח אקוי' |
|---|---|---|---|
| שטח עיקרי בבניה רוויה 90% | 675 | 1 | 675 |
| שווי מ"ר מבונה | | | 90 ₪ |
| הפחתה בגין גורם המושע | | | 0.9 |
| **סה"כ שווי בחלופה ב' בבניה רוויה** | | | **54,675** ₪ |

**בהתאם לאמור מתקבלת המסקנה כי השימוש המיטבי במצב הקודם הינו השארת הבינוי הקיים.**

➢ ביחס למצב התכנוני המוצע בשים לב להיקף הבינוי הקיים כ-86 מ"ר (המהווה ניצול של כ-23% בלבד מהשטח העיקרי) ולמועד הקמת הבניין, מתקבלת המסקנה כי הבניין הקיים אינו משתלב בניצול הכלכלי. על הצד הזהיר יובא בחשבון דחיה לתום החיים הכלכליים לתקופה של 15 שנים (דהיינו כ-50 שנה חיים כלכלים) במקדם של 0.41.

➢ תחשיב השבחה

| **השבחה לתב"ע ממ/1016 למועד הקובע 07/07/1985** | | | |
|---|---|---|---|
| **מצב קודם - ע"פ המצב הקיים** | | | |
| **מהות ההשבחה** | **שטח** | **מקדם שווי** | **שטח אקוי'** |
| שטח עיקרי קיים | 86 | 1 | 86.00 |
| חצר גריענית | 500 | 0.25 | 125.00 |
| חצר שולית | 164 | 0.2 | 32.80 |
| סה"כ מ"ר אקוי' | | | 243.80 |
| שווי מ"ר מבונה | | | 105.00 ₪ |
| **ומתקבל שווי מצב קודם** | | | **25,599** ₪ |

| **מצב חדש -** | | | |
|---|---|---|---|
| **מהות ההשבחה** | **שטח** | **מקדם שווי** | **שטח אקוי'** |
| שטח עיקרי עד 140 מ"ר | 140 | 1 | 140.00 |
| שטח עיקרי מעל 140 מ"ר | 235 | 0.7 | 164.50 |
| מרתף | 50 | 0.4 | 20.00 |
| חצר | 500 | 0.25 | 125.00 |
| חצר שולית | 62.5 | 0.2 | 12.50 |
| סה"כ מ"ר אקוי' | | | 462.00 |
| שווי מ"ר מבונה | | | 105.00 ₪ |
| **ומתקבל שווי מצב חדש** | | | **48,510** ₪ |

| | |
|---|---|
| סה"כ השבחה גולמית | 22,911 ₪ |
| דחייה לתום החיים הכלכלים | 0.42 |
| **ומתקבלת השבחה בסך של** | **9,560** ₪ |
| **היטל השבחה** | **4,780** ₪ |

תכנית ממ/2/10004

➢ בשים לב להיקף התכסית המותרת של 187 מ"ר הובא בחשבון ניצול בקומת בהיקף כולל של 100 מ"ר דהיינו תוספת של 50 מ"ר, הובא בחשבון דחיה לתום החיים הכלכליים של הבניין עד לשנת 1992 דהיינו מקדם דחיה של 0.84.



IVSC
תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

- הובא בחשבון שווי מ״ר מבונה של 150 ₪, בהתאם להחלטות שמאים מכריעים כדלקמן:

| שמאי מכריע | גו״ח | כתובת | שווי מ״ר מבונה |
|---|---|---|---|
| אוולין דודזון שמאמה | 4544/13 | קרן היסוד, באר יעקב | 150 ₪ |
| נתלי הוכטייל | 4544/28 | הגפן 6,באר יעקב | 150 ₪ |
| ארז כהן | 6076/176 | בית דגן | 150 ₪ |

- הובא בחשבון שטח מעבר ל- 50 מ״ר שהותרו במצב קודם במקדם משוקלל של 0.32 כולל מרכיב שוליות.

- <u>תחשיב השבחה</u>

| השבחה לתב״ע ממ/2/10004 למועד הקובע 19/05/1989 | | | |
|---|---|---|---|
| מהות ההשבחה | שטח | מקדם שווי | שטח אקוי׳ |
| מרתף עד 100 מ״ר | 50 | 0.32 | 16.00 |
| שווי מ״ר מבונה אקוי׳ | | | 150.00 ₪ |
| דחייה לתום החיים הכלכלים | | | 0.53 |
| **ומתקבלת השבחה בסך של** | | | **1,264** ₪ |
| **היטל השבחה** | | | **632** ₪ |

<u>תכנית ממ/1488</u>

- התוכנית התירה תוספת של 100 מ״ר בריכת שחיה, בשים לב למועד הקובע הובא בחשבון ניצול של 50 מ״ר.
- שווי מ״ר מבונה של 860 ₪, זאת בהתאם להחלטת השמאי המכריע מר גיל הרצברג בחלקה 580 בגוש 4040 ברחוב ורדית בבאר יעקב, ביחס לאישור תוכנית ממ/1479 בה נקבע שווי מגרש בהתאמה ללוח של שמאית הוועדה דאז גב׳ דורית פריאל בשטח של 524 מ״ר (כזמין) בסך של 396,664 ₪.

<u>להלן ניתוח שווי מ״ר מבונה</u>

| מהות | שטח | מקדם שווי | שטח אקוי׳ |
|---|---|---|---|
| שטח עיקרי 60% | 314.4 | 1 | 314.4 |
| מרתף (50 מ״ר ליח״ד) | 100 | 0.5 | 50 |
| מוסך (18 מ״ר ליח״ד) | 36 | 0.35 | 12.6 |
| חצר | 330.8 | 0.25 | 82.7 |
| סה״כ מ״ר אקוי׳ | | | 459.7 |
| שווי מגרש | | | 396,664 ₪ |
| **שווי מ״ר מבונה** | | | **863** ₪ |

- שווי מ״ר מבונה לבריכת שחיה חושב ביחס לשווי מ״ר מבונה במקדם 0.35 וחצר במקדם 0.25, לפיכך ניתן מקדם 0.1.

- <u>תחשיב השבחה</u>

| השבחה לתב״ע ממ/1488 למועד הקובע 19/02/1993 | | | |
|---|---|---|---|
| מהות ההשבחה | שטח | מקדם שווי | שטח אקוי׳ |
| בריכת שחייה | 50 | 0.1 | 5.00 |
| שווי מ״ר מבונה אקוי׳ | | | 860 ₪ |
| **ומתקבלת השבחה בסך של** | | | **4,300** ₪ |
| **היטל השבחה** | | | **2,150** ₪ |



IVSC
תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

**12.2. <u>עמדת המבקשים:</u>**

<u>עיקרי עמדת שמאי המבקשים, מר מוטי קרן ושחר קרן:</u>

- המגרש גובל ממערב בשצ"פ צר ונתיב כביש 4313 הסואן לשעבר מתחם המחנה הצבאי צריפין.
- המתחם הדרומי, רחוב רמב"ן מתוכנן לעבור התחדשות עירונית דבר שיקשה על הכניסה לרחוב ועל הנכס וסביבתו בשנים הקרובות.
- השבחה בגין תכנית ממ/825 - הנכס סומן באזור מגורים ג' תוך הקטנת זכויות הבנייה ב- 10% ומנגד הגדלת הצפיפות במגרש ביח"ד אחת.
  בשים לב לדחיה בניצול הזכויות בגין הבעלות המשותפת בחלקה, אופי הסביבה והעדר כדאיות כלכלית לבנייה רוויה (לראייה המתחם הוחזר בהמשך למגורים א'), לפי אני בדעה שאין השבחה בגין תכנית זו.
- השבחה בגין תכנית ממ/825/א' - לא חלה השבחה בגין תכנית זו.
- השבחה בגין תכנית ממ/1/1004 - בשים לב להיקף מצומצם והעדר ביקוש למרתפים, לא חלה השבחה בגין תכנית זו.
- השבחה בגין תכנית כוללנית 455-0557835 (ממ/12030) - בשים לב להוראות תיקון 126, אין לגבות היטל השבחה.
- השבחה בגין תכנית ממ/1016 - השווי במצב החדש מחושב בהתאם לזכויות בתכנית החדשה, בשים לב למבנה הקיים בהיתר, ולעלויות המוגדלות של בנייה על מבנה קיים או לחילופין דחיה עד תום החיים הכלכליים כ- 20-30 שנים (גילו כ- 30 שנה במועד הקובע).
  המגרש והמבנה גדולים בהרבה מהקובל ביישוב. הבינוי השכיח בגבולות של 120-140 מ"ר, בניית מרתף בד"כ לא נוצלה מחוסר כלכליות. שטחים מעל 280 מ"ר אינם מנוצלים גם הם ולחילופין שוליות גבוהה. יש להגדיל את שוליות השטחים הנוספים בהתאמה.
  בנוסף יש לקחת בחשבון הפחתה בגין מיקום הגובל במחנה צבאי צריפין (כיום כביש 4313), מקדם התאמת מיקום 0.8.
  שווי הנכס במצב הקודם יש לחשב לפי השימוש היעיל והטוב בנכס במועד הקובע. דהיינו שווי כצמוד קרקע לפי היתר הבנייה הקיים (86 מ"ר + 12 מ"ר מחסן), בתוספת זכויות בנייה מוקנות עד 30% בהתאם לתב"ע ממ/3/467 עובר אזור מגורים א' במועד קובע, בדחיה 3 שנים.
  הזמן שלקח לועדה לבטל את תוכנית הבנייה הרוויה שאינה כלכלית שהקפיאה את האזור (0.84 מקדם דחיה + שוליות 0.85 בממוצע).
  תרומת המבנה לפי עלות בנייה לבתים צמודי קרקע לפי שמאי המשיבה 670 ₪ למ"ר.
  החלופה השנייה - בנייה רוויה, לפי שמאי המשיבה בהתאמה למיקום 0.8 בגין סמיכות למחנה צריפין.


IVSC
תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

## תחשיב השבחה

| חישוב שווי הנכס במצב חדש | מ"ר | אחוז | מקדם | סה"כ מ"ר אקו' |
|---|---|---|---|---|
| שטח המגרש | 750.00 | | | |
| שטח עיקרי עד 140 מ"ר | 140.00 | 25% | 1 | 140.0 |
| שטח עיקרי עד' 280 מ"ר | 140.00 | | 0.7 | 98.0 |
| שטח מעל 280 מ"ר (ספק אם ינוצל) | 95.00 | | 0.3 | 28.5 |
| מרתף (לא כלכלי) | 50.00 | | 0 | 0.0 |
| חצר קרובה | 300.00 | | 0.25 | 75.0 |
| חצר רחוקה | 262.50 | | 0.18 | 47.3 |
| סה"כ שטח אקו' במצב חדש | | | | 388.8 |
| שווי מ"ר מבונה בהתאמה למיקום הנכס | 105 | | 0.8 | 84 |
| **סה"כ שווי במצב חדש** | | | | **32,655** |

| שווי במצב קודם - צמוד קרקע | מ"ר | | מקדם | סה"כ מ"ר אקו' |
|---|---|---|---|---|
| שטח המגרש | 750.00 | | | |
| שטח בניה בקומת קרקע - לפי הקיים | 86.00 | | 1 | 86.0 |
| השלמה עד 30% באזור א' (שהוקפאה) | 139.00 | דחיה 3 שנים | 0.84 | (116.2) |
| שוליות השטח הנוסף (בממוצע) | | | 0.85 | 99.2 |
| מחסן קיים | 12.00 | | 0.4 | 4.8 |
| סככת חניה קיימת | 18.00 | | 0.3 | 5.4 |
| חצר קרובה | 300.00 | | 0.25 | 75.0 |
| חצר רחוקה | 195.00 | | 0.18 | 35.1 |
| סה"כ שטח אקו' במצב קודם | | | | 305.5 |
| שווי מ"ר מבונה בהתאמה למיקום הנכס | 105 | | 0.8 | 84 |
| **סה"כ שווי במצב קודם צמוד קרקע - מגרש ריק** | | | | **25,666** |
| תרומת המבנה הקיים (עלות מופחתת) | 86 | 670 | 0.65 | 37,453 |
| תרומת המחסן הקיים (עלות מופחתת) | 12 | | 0.4 | 2,090 |
| **סה"כ שווי במצב קודם חלופה - צמוד קרקע** | | | | **65,209** |

| שווי במצב קודם - חלופת בניה רוויה | | | | סה"כ ₪ |
|---|---|---|---|---|
| שטח המגרש | | | 750.00 | |
| שטח בניה | | | 90% | 675.00 |
| שווי מ"רב בבניה רוויה בהתאמה למיקום ולמושע | 90 | 0.9 | 0.8 | 64.80 |
| **סה"כ שווי במצב קודם חלופת בניה רוויה** | | | | **43,740** |

| ההשבחה בשים לב למבנה הקיים | ₪ |
|---|---|
| **סה"כ שווי במצב חדש** | **32,655** |
| **סה"כ שווי במצב קודם חלופה - צמוד קרקע כולל המבנה הקיים** | **65,209** |
| **ההשבחה בשים לב למבנה הקיים** | **אין השבחה** |

| לחלופין (לפי שיטת הועדה) ההשבחה למגרש ריק ופנוי | | | | ₪ |
|---|---|---|---|---|
| **סה"כ שווי במצב חדש** | | | | **32,655** |
| **סה"כ שווי במצב קודם חלופה - שווי קרקע בלבד** | | | | **25,666** |
| **ההשבחה** | | | | **6,989** |
| דחיה לתום החיים הכלכליים | 20 | | 6% | 0.31 |
| **סה"כ ההשבחה** | | | | **2,179** |
| **היטל ההשבחה** | | | 50% | **1,090** |

השווי במצב קודם לפי השימוש היעיל והטוב הינו המבנה הקיים.

המסקנה אין השבחה בגין תכנית זו.

- השבחה בגין תכנית ממ/2/10004 - בשים לב לגודל הבנייה העילית המותרת 350 מ"ר ליח"ד אחת, בניית מרתף לא תנוצל ולכן לא חלה השבחה בגין תכנית זו.
- השבחה בגין תכנית ממ/1488 - בשים לב לרמת היישוב, ניצול בריכות שחיה לא תעלה על 25-20 מ"ר בדומה למקובל ביישובים באזור (ראשל"צ, נס ציונה, אירוס). יש לקחת בחשבון מקדם התאמה למיקום הגובל במחנה צבאי.

## תחשיב השבחה

| חישוב ההשבחה | מ"ר | | מקדם | סה"כ מ"ר אקו' |
|---|---|---|---|---|
| שטח בריכה מקובלת | 25 | | 0.1 | 2.5 |
| שווי מ"רב לפי ארז כהן בהתאמה למיקום | 860 | | 0.8 | 688 |
| סה"כ ההשבחה | | | | 1,720 |
| **ההיטל** | | | 50% | **860** |



IVSC
תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

**12.3. <u>התייחסות שמאי המשיבה לשומת המבקשים:</u>**

- בתיק הבניין לא נמצא היתר הבנייה המקורי ולא היתר ההרחבה, כאשר ע"פ היתרי בנייה שהוצאו בסביבה בשנות ה-50 ע"י חברת "עמידר" הוקמו 2 יח"ד בבית דו משפחתי בשטח של כ- 56 מ"ר, דהיינו 28 מ"ר ליח"ד.
- שומת המשיבה נערכה בהתאמה לעקרונות ומקדמי השווי כפי שנקבעו בשומה המכרעת של הגב' אוולין דודזון שמאמה בגוש 4544 חלקה 13 רחוב קרן היסוד 39 ובשומה מכרעת של הגב' נתלי הוכטייל בגוש 4544 חלקה 28 ברחוב הגפן 6.
- <u>תכנית ממ/1016</u> - טענת שמאי המבקשים כי יש להביא בחשבון פוטנציאל במצב קודם בגין אישור תוכנית ממ/3/467 בניצול של עד 30% בייעוד מגורים א' הועלתה בעבר ע"י שמאי המבקשים בתיק שנדון בפני השמאית המכריעה נתלי הוכטייל אשר לא קיבלה את הטענה משום שבמועד הקובע (1985) החלקה מסווגת בייעוד מגורים ג' ולא תתאפשר כל בנייה הרחבה או תוספת, אשר עומדת בסתירה לייעוד המאושר, ולפיכך אין להביא בחשבון את פוטנציאל שטחים אלו.

  <u>מקדם הדחיה</u> - בשים לב לבינוי הקיים, מועד הקמתו, וכן להיקף זכויות הבנייה הבלתי מנוצלות (כ-350 מ"ר + 50 מ"ר מרתף), עולה כי הבינוי הקיים אינו משתלב בניצול הכלכלי האפשרי של המקרקעין ולכן אין מקום להביא בחשבון דחיה.

  <u>שווי תרומת מחוברים</u> - נלקח בחשבון שווי מחוברים טרם הפחתה בגין פחת, בסך של 670 ₪ (בהתאמה לנתונים בשומת אוולין דודזון), לאחר הפחתה של 35% בלבד התקבלה תרומת מחוברים לפי בסיס של 435 ₪ (ערכים שאומצו ע"י שמאי המבקשים).

  עם זאת במועד הקובע קיים בחלקה מבנה ("צריף" לפי חוזה המכר) בן 35 שנה, הכולל פחתים רבים, כאשר הפחתה של 1% לשנה הינה הנחה זהירה ביותר.

  החלת שיעור פחת ראוי של 2% (כמקובל) מובילה לתרומת מחוברים בשווי של 200 ₪ בלבד.

  שווי זה יש להכפיל בשטח הרישוי של 28 מ"ר ולא 86 מ"ר באופן שבשיטת שמאי המבקשים יגדיל את שיעור ההשבחה באופן מהותי.
- <u>מקדם של 0.8 בגין סמיכות למחנה צבאי צריפין</u> - אין להביא בחשבון הפחתה זאת נוכח העובדה כי ע"פ תשריט ממ/825 השטח הצמוד לחלקה (וגם שטח הבסיס) מסווגים בייעוד חקלאי.

  בנוסף קרבה לבסיס צבאי משרה ביטחון ולאו דווקא יש בו גורם הפחתה.
- <u>תכנית ממ/2/1004</u> - התוכנית התירה מרתף בתכסית קומת הקרקע דהיינו בהיקף של 187 מ"ר, כאשר בשומת הובא בחשבון שטח מרתף אפקטיבי של 100 מ"ר בלבד, בהתאמה להחלטות שצוינו.
- <u>תכנית ממ/1488</u> - התוכנית התירה הקמת בריכת שחיה בשטח של 100 מ"ר, כאשר בשים לב למועד הקובע הובא בחשבון שטח אפקטיבי של 50 מ"ר.


IVSC
תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

**12.4. <u>טענות משלימות של הצדדים כפי שנדונו בדיון:</u>**

**<u>שמאי המבקשים, מר מוטי קרן ושחר קרן:</u>**

- שטח המבנה - יש להכיר בשטח של 86 מ"ר כשטח הקיים של הנכס. גם אם ננקוט בגישה המחמירה ונניח שהבנייה נעשתה סמוך לשנות ה-70, הרי שבמועד הקובע (1984) היה המבנה בן כ- 15 שנים בלבד - מבנה חדש יחסית. נתון זה רלוונטי גם לעניין תרומת המבנה וגם לעניין שאלת הדחיה.
- זכויות בנייה בתוכנית שהפכה את היעוד למגורים ג' - תוכנית ממ/825 חלה לאחר תוכנית משנת 1975 שהתירה ייעוד מגורים ג'. תוכנית ממ/825 הקפיאה זכויות נוספות, התוכנית אינה כלכלית - לא נוצלה הבנייה הרוויה אך זה שהזכויות הנוספות הוקפאו לא אומר שאינן בעלות שווי ואין לראות בהן כשוות אפס. הזכויות שנגרעו בתוכנית הראשונה אינן מבוטלות אלא מוקפאות בלבד ויש להן ערך כלכלי בדחיה.
- תרומת המבנה - למבנה בן 15 שנה ישנה תרומה במצב הקודם לעומת המצב החדש, מאחר ובמצב החדש ישנן זכויות נוספות.
- שווי תרומת המחוברים - יש להתאים את ההפחתה לגיל מבנה של כ- 15 שנה.
  לבניין חדש יחסית יש להקטין את שיעור ההפחתה ולהגדיל את תרומת המבנה.
- עליות התאמה למיקום - במועד הקובע הייתה קרבה לבסיס צבאי "צריפין" - משאיות, זיהום קרקע.
- תב"ע למרתפים - מדובר במגרש גדול עם זכויות בנייה נרחבות. סבור כי מרתף בשטח של 50 מ"ר או 100 מ"ר אינו בהכרח כלכלי. ביישוב אין בתים גדולים, ולכן האקוויוולנט למרתף הינו אפס - כלומר, אין לו תרומה כלכלית.
- בריכות - ביישוב הנדון כלל לא קיימות בריכות שחיה.
  הוועדה נוהגת לחייב בהיטל השבחה בגין מימוש בפועל של בריכת שחיה בלבד, ולא בגין עצם קיומן של זכויות, והדבר מגולם כבר במחיר.

**<u>שמאי המשיבה, מר גדעון קרול:</u>**

- לפי היתרים שנהגו בסביבה (כפי שצורף במסמך התגובה), כלל המבנים שנבנו בשכונה היו של עמידר, מתחילת שנות ה-50 בשטח של 56 מ"ר לשתי יחידות דיור - כלומר 28 מ"ר ליחידה בסיסית.
  בהמשך נעשו הרחבות לאורך השנים, אך אין אסמכתא למועדים או היקף ההרחבות.
  הטענה שלפיה הבניין הוקם בשנות ה-70 או ה-80 אינה נכונה.
- המחיר מגלם פוטנציאל של ציפיות מאחר והתב"ע לא כלכלית.
- כבוד השמאי המכריע יחליט לגבי הבנוי, בחישובו הביא את הבנוי (28 מ"ר או 86 מ"ר) ללא זכויות.
- מרתפים - ניתן לנצל במגרש מרתף בשטח של עד 187 מ"ר, אך הובא בחשבון מרתף בשטח של 100 מ"ר, זאת בהתחשב בניצול בפועל, בגודל המגרש ובהיקף הזכויות הרחב.

מובן כי ייתכן שאין ביקוש למרתף בשטח מירבי של 187 מ"ר, אך מרתף בשטח של 100 מ"ר נחשב אפקטיבי, ואין סיבה שלא לנצלו.



IVSC
תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

- בריכת שחיה - התוכנית התירה הקמת בריכת שחיה בשטח של עד 100 מ״ר במגרש ששטחו 760 מ״ר.
- המבנה והתוספות - בבנייה לבתים ותיקים, התוספות הן טלאי על טלאי. כמו כן, הדבר מביא לפחת גדול שיש בתרומת המחוברים. נבנה צריף, חומרי הבנייה משנות ה - 50, כלומר לא עומדים בתקינה ואורך החיים הכלכליים שלהם קצר יותר.
  גם בתרומת המחוברים, ההפחתה של 35% שנעשתה הינה על הצד הזהיר.
  וכמו כן, יש לבצע הפחתה גדולה יותר ביחס לתרומת המחוברים.

## 13. <u>סיכום עיקרי הנושאים השנויים במחלוקת:</u>

מעיון בשומות הצדדים, נראה כי הצדדים חלוקים באשר למספר נושאים.

להלן טבלת נקודות המחלוקת:

| נקודות המחלוקת | | עיקרי טענות שמאי המשיבה | עיקרי טענות שמאי המבקשים |
|---|---|---|---|
| תכנית ממ/1016 | פוטנציאל מצב קודם | אין להביא פוטנציאל תכנוני שכן במועד הקובע החלקה מסווגת בייעוד מגורים ג' ולא תתאפשר כל בנייה, הרחבה או תוספת, אשר עומדת בסתירה לייעוד המאושר. | יש להביא בחשבון במצב הקודם פוטנציאל תכנוני בגין אישור תוכנית ממ/3467 בניצול של עד 30% בייעוד מגורים א'. |
| | מקדם דחיה | יש להביא בחשבון מקדם דחיה של 0.42 (15 שנה, בשיעור היוון 6%). | יש להביא בחשבון מקדם דחייה של 0.31 (20 שנה , בשיעור היוון 6%). |
| | מקדם הפחתה בגין מיקום | אין להביא בחשבון הפחתה זו נוכח העובדה כי ע"פ תשריט ממ/825 השטח הצמוד לחלקה מסווג כחקלאי ואף יתרה מכך קרבה לבסיס צבאי משרה בטחון. | יש להביא הפחתה במקדם 0.8 בגין סמיכות למחנה צריפין. |
| תכנית ממ/10004/2 | | תוספת של 50 מ״ר, במקדם דחיה של 0.84. | בשים לב לגודל הבניה העילית המותרת 350 מ״ר ליח״ד אחת, במועד הקובע, בניית מרתף לא תנוצל ולכן לא חלה השבחה בגין תכנית זו. |
| תכנית ממ/1488 | | הובא בחשבון ניצול של 50 מ״ר לפי שווי מ״ר מבונה של 863 ₪ במקדם 0.1. | בשים לב לרמת הישוב, הובא בחשבון ניצול של 25 מ״ר ביחס לשווי מ״ר מבונה של 860 ₪ במקדם 0.1 ובתוספת התאמה למיקום 0.8. |



IVSC
תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

**14. <u>עקרונות, גורמים ושיקולים:</u>**

**14.1.** מיקום הנכס בגוש 4544, חלק מחלקה 5 ברחוב הגפן 29, שכונת הרצל הוותיקה, באר יעקב.

**14.2.** עפ"י סעיף 1 (א) בתוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה: "השבחה" - עליית שווים של מקרקעין עקב אישור תכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג.

**14.3.** רע"א 4217/04 ציון פמיני נ' הוועדה המקומית לתכנון ובנייה ירושלים.

**14.4.** פרטי התוכניות שהובאו לעיל, נלקחו מהתכניות שפורסמו ומהווים תמצית התוכניות בלבד.
לצורך בירור מלוא היקף התכנית יש לעיין בתוכניות חתומות בלבד ובמידע תכנוני בכתב לפי ס' 119 לחוק התו"ב.
החלטה זו אינה קובעת מסמרות לעניין זכויות הבנייה והתוכניות החלות בנכס.

**14.5.** נתוני שוק רלוונטיים למקרקעין ברי השוואה מהנכס וסביבתו בסמוך למועד הקובע ושומות מכריעות מסביבת הנכס.

**14.6.** עמדות הצדדים וכל האמור בשומות הצדדים לרבות המסמכים שהוצגו על ידם.

**15. <u>דיון והכרעה:</u>**

טרם התייחסותי למחלוקות בין הצדדים נראה כי קיימת הסכמה לעניין היעדר חבות בהיטל השבחה לעניין תוכניות ממ/825, ממ/1/10004.
אני מקבל את הסכמת הצדדים כי בשים לב להוראות תיקון 126, אין לגבות היטל השבחה בגין תכנית 455-0557835 המהווה תכנית כוללנית.
כמו כן, אני מאמץ את הסכמת הצדדים לערכי השווי במועדים הקובעים.

א. <u>תכנית ממ/1016</u>

אין מחלוקת בין הצדדים כי החלקה סווגה בתוכנית ממ/825, ביעוד מגורים ג' בו הותרה במגרש מינימלי בשטח של 1,100 מ"ר הקמת בניין מגורים בן 3 קומות, בניצול של 90% ובצפיפות של 6 יח"ד לדונם.
כמו כן, אין מחלוקת בין הצדדים כי תרומת בית המגורים הקיים בהיתר, גילו הפיזי במועד הקובע כולל בין היתר בנייה משותפת עם המחצית המזרחית בחלקה, מביאים לכך, כי המימוש המיטבי הינו השארת הבינוי הקיים ומכאן שלא נוצרה השבחה עם אישור תוכנית ממ/825.

עם זאת יש מחלוקת באשר לנקודות כדלהלן.


IVSC
תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

<u>פוטנציאל מצב קודם</u>

שמאי המבקשים טוען כי יש להביא בחשבון במצב הקודם פוטנציאל תכנוני בגין אישור תוכנית ממ/3/467 בניצול של עד 30% בייעוד מגורים א'.

שמאי המשיבה טוען כי אין להביא פוטנציאל תיכנוני בחשבון שכן במועד הקובע החלקה מסווגת בייעוד מגורים ג' ולא תתאפשר כל בנייה, הרחבה או תוספת, אשר עומדת בסתירה לייעוד המאושר.

**<u>החלטה</u>**

לאחר שבחנתי את הוראות התכניות החלות על המקרקעין במצב תכנוני קודם ובמצב תכנוני חדש, הבינוי הקיים על החלקה ואת טיעוני הצדדים, אני מקבל את הסכמת הצדדים לפיה בהתחשב בבינוי הקיים במחצית החלקה שבנדון, בגילו ובמצבו הפיזי במועד הקובע, מביאה בהכרח למסקנה כי הבינוי הקיים מהווה את המימוש המיטבי.

המחלוקת בין הצדדים נסובה סביב אופן ניצול הזכויות במצב קודם.

תוכנית ממ/1016 משנה את סיווג החלקה ומשנה את ייעודה מאזור מגורים ג' לפי תוכנית ממ/825 בו הותרה הקמת בניין מגורים בבנייה רוויה בן 3 קומות מעל קומת עמודים, בניצול של 90% ובצפיפות של 9 יח"ד (8 יח"ד לדונם) במגרש מינימלי בשטח של 1,100 מ"ר, לאזור מגורים א' וקובעת זכויות בנייה בהיקף של 25% לקומה, סה"כ 50% וכן מרתף בהיקף של 50 מ"ר.

כאמור, במועד הקובע על החלקה קיים בית מגורים צמוד קרקע בבינוי דו משפחתי, חד קומתי אשר בשטח מדוד מהיתר בנייה של השכן הינו בשטח של כ- 86 מ"ר.

השימוש המיטבי בנכס הנדון במצב קודם נבחן בהתאם לשתי חלופות, לפי זכויות הבנייה המוקנות מכוח תכנית ממ/825 זאת אל מול הבינוי הקיים.

**לפיכך, אני מקבל את עמדת שמאי המשיבה, התואמת את הלכת פמיני, כי נכון למועד הקובע, זכויות הבנייה ו/או ייעוד החלקה מכח תוכנית ממ/3/467 א' אינם רלוונטיים עוד ואין להביאם בחשבון.**

<u>מקדם דחיה</u>

שמאי המשיבה הביא בחשבון מקדם דחיה של 0.42 (15 שנה, בשיעור היוון 6%) זאת לעומת מקדם דחיה של 0.31 (20 שנה , בשיעור היוון 6%) כפי שהובא ע"י שמאי המבקשים.

**<u>החלטה</u>**

אני סבור כי בשים לב לבינוי הקיים, מועד הקמתו ובהתחשב בהיקף זכויות הבנייה הבלתי מנוצלות, יש להביא בחשבון דחיה עד תום חיים כלכליים (כ- 60-50 שנה).

לא נמצא היתר הבנייה המקורי למבנה, אולם כפי שעולה מהיתר בנייה מס' 9138 של השכן מתאריך 18/01/1988, מדובר במבנה של כ- 86 מ"ר.

**אשר על כן, בהתחשב בגילו המשוער של המבנה במועד הקובע תוך התייחסות להיתר הבנייה, תחושב ההשבחה בדחיה של 15 שנים בשיעור היוון שנתי של 6%, זאת בדומה לעמדת שמאי המשיבה.**



IVSC
תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

מקדם הפחתה בגין מיקום

שמאי המבקשים מביא בחשבון הפחתה של 0.8 בגין קרבה לבסיס הצבאי צריפין.

לדידו של שמאי המשיבה אין להביא בחשבון הפחתה זו נוכח העובדה כי ע"פ תשריט ממ/825 השטח הצמוד לחלקה מסווג כחקלאי ואף יתרה מכך קרבה לבסיס צבאי משרה בטחון.

**החלטה**

אני מקבל את עמדת שמאי המשיבה.

בעת הביקור בנכס מצאתי כי בסיס הצבאי צריפין, גובל בנכס בהתאם לטענת שמאי המבקשים.

**יחד עם זאת, מדובר בסביבת מגורים אופיינית, הכוללת בנייה צמודת קרקע, כאשר נתוני השוואה משקפים את אופי הסביבה ומגלמים הפחתה זו ולפיכך אין מקום למקדם הפחתה מעין זה.**

ב. תכנית ממ/2/10004

שמאי המשיבה בשים לב להיקף התכסית המותרת של 187 מ"ר, הביא בחשבון ניצול בקומת בהיקף כולל של 100 מ"ר דהיינו תוספת של 50 מ"ר, זאת במקדם דחיה של 0.84.

שמאי המבקשים, בשים לב לגודל הבניה העילית המותרת (350 מ"ר ליח"ד אחת) ובמועד הקובע, טוען כי בניית מרתף לא תנוצל ולכן לא חלה השבחה בגין תכנית זו.

**החלטה**

התוכנית התירה מרתף בתכסית קומת הקרקע.

בחנתי את הוראות תכנית ממ 2/10004 ומצאתי כי אין בתכנית זו כל הוראה בדבר שטח המרתף.

תכנית זו מוגדרת כתכנית שינוי חלקי לתכניות קיימות.

בסעיף ה' לעניין 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".*

במצב הקודם בתכנית ממ/1016, הותרה בנייה בקומת המרתף של 50 מ"ר ליח"ד, בהתאם לאמור, מצאתי כי אין בהוראות תכנית ממ/2/1004 זו לשנות את שטח המרתף שנקבע בתוכניות 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.



IVSC תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

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 התיכנוני הקודם, כפי שסבר שמאי המבקשים.**

ג. <u>תכנית ממ/1488</u>

קיימת הסכמה בין הצדדים לייחס מקדם 0.1 בגין ההשבחה.

עם זאת, קיימת מחלוקת לעניין שטח בריכת השחיה.

שמאי המשיבה הביא בחשבון ניצול של 50 מ"ר, זאת לפי שווי מ"ר מבונה של 863 ₪.

שמאי המבקשים, טוען כי בשים לב לרמת הישוב, ניצול בריכת השחיה לא יעלה על 30-25 מ"ר בדומה למקובל ביישובים באזור.

לפיכך, הביא בחשבון ניצול של 25 מ"ר בתוספת התאמה למיקום 0.8, זאת לפי שווי מ"ר מבונה של 860 ₪.

**<u>החלטה</u>**

עפ"י הוראות תכנית זו, הותרה הקמת בריכת שחיה בשטח של עד 100 מ"ר בשטח מגרש מינימלי של 700 מ"ר.

כאמור, אין מחלוקת בין הצדדים כי הנכס שבנדון עומד בתנאי המגרש המינימלי.

אני מקבל את עמדת שמאי המשיבה , לפיו יש להביא בחשבון שטח אפקטיבי של 50%, קרי 50 מ"ר לבריכת שחיה, וזאת בהתבסס על היתרי הבנייה בסביבת הנכס שניתנו בין השנים 1990-1993, באשר לשווי מועד קובע, שמאי המשיבה הסתמך על שומת הגב' דורית פריאל לצורך קביעת השווי.

מדובר על שומת השבחה למועד הקובע הנדון אשר נערכה כשנה לאחר אישור התכנית וכן עקב פער מזערי בין הצדדים מצאתי לנכון להסתמך עליה גם בשומה מכרעת זו.

**לפיכך, אני מקבל את עמדת שמאי המשיבה כי שווי מ"ר מבונה למועד קובע הינו 863 ₪.**



IVSC
תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

## 16. סיכום החלטות הח"מ

| נקודות המחלוקת | | עיקרי טענות שמאי המשיבה | עיקרי טענות שמאי המבקשים | החלטת הח"מ |
|---|---|---|---|---|
| תכנית ממ/1016 | פוטנציאל מצב קודם | אין להביא פוטנציאל תכנוני שכן במועד הקובע החלקה מסווגת בייעוד מגורים ג' ולא תתאפשר כל בנייה, הרחבה או תוספת, אשר עומדת בסתירה לייעוד המאושר. | יש להביא בחשבון במצב הקודם פוטנציאל תכנוני בגין אישור תוכנית ממ/3467 בניצול של עד 30% בייעוד מגורים א'. | אני מקבל את עמדת שמאי המשיבה. |
| | מקדם דחיה | יש להביא בחשבון מקדם דחיה של 0.42 (15 שנה, בשיעור היוון 6%). | יש להביא בחשבון מקדם דחייה של 0.31 (20 שנה , בשיעור היוון 6%). | אני מקבל את עמדת שמאי המשיבה. |
| | מקדם הפחתה בגין מיקום | אין להביא בחשבון הפחתה זו נוכח העובדה כי ע"פ תשריט ממ/825 השטח הצמוד לחלקה מסווג כחקלאי ואף יתרה מכך קרבה לבסיס צבאי משרה בטחון. | יש להביא הפחתה במקדם 0.8 בגין סמיכות למחנה צריפין. | אני מקבל את עמדת שמאי המשיבה. |
| תכנית ממ/10004/2 | | תוספת של 50 מ"ר, במקדם דחיה של 0.84. | בשים לב לגודל הבניה העילית המותרת 350 מ"ר ליח"ד אחת, במועד הקובע, בניית מרתף לא תנוצל ולכן לא חלה השבחה בגין תכנית זו. | אני מקבל את עמדת שמאי המבקש. |
| תכנית ממ/1488 | | הובא בחשבון ניצול של 50 מ"ר לפי שווי מ"ר מבונה של 863 ₪ במקדם 0.1. | בשים לב לרמת הישוב, הובא בחשבון ניצול של 25 מ"ר ביחס לשווי מ"ר מבונה של 860 ₪ במקדם 0.1 ובתוספת התאמה למיקום 0.8. | אני מקבל חלקית את עמדת שמאי המשיבה. |



IVSC
תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

## 17. תחשיב שומה על בסיס החלטת הח"מ:

### תכנית ממ/1016

| מצב קודם | | | |
|---|---|---|---|
| מהות ההשבחה | שטח | מקדם שווי | שטח אקוי' |
| שטח עיקרי קיים | 86 | 1 | 86.00 |
| חצר גרעינית | 500 | 0.25 | 125.00 |
| חצר שולית | 164 | 0.2 | 32.80 |
| **סה"כ מ"ר אקוי' מצב קודם** | | | **243.80** |

| מצב חדש | | | |
|---|---|---|---|
| מהות ההשבחה | שטח | מקדם שווי | שטח אקוי' |
| שטח עיקרי עד 140 מ"ר | 140 | 1 | 140.00 |
| שטח עיקרי מעל 140 מ"ר | 235 | 0.7 | 164.50 |
| מרתף | 50 | 0.4 | 20.00 |
| חצר | 500 | 0.25 | 125.00 |
| חצר שולית | 62.5 | 0.2 | 12.50 |
| **סה"כ מ"ר אקוי' מצב חדש** | | | **462.00** |

| | |
|---|---|
| שטח אקוי' לחיוב, במ"ר | 218.20 |
| שווי מ"ר מבונה | ₪ 105 |
| **סה"כ השבחה טרם מתן דחיה** | ₪ **22,911** |
| דחייה עד תום החיים הכלכליים | 0.42 |
| **סה"כ השבחה** | ₪ **9,560** |
| **היטל השבחה** | ₪ **4,780** |

### תכנית ממ/1488

| מהות ההשבחה | שטח | מקדם שווי | שטח אקוי' |
|---|---|---|---|
| בריכת שחייה | 50 | 0.1 | 5.00 |
| שווי מ"ר מבונה | | | ₪ 863 |
| **השבחה** | | | ₪ **4,315** |
| **היטל השבחה** | | | ₪ **2,157.5** |



IVSC
תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com

**18. <u>החלטה:</u>**

לאור כל האמור לעיל, הנני מעריך את ההשבחה שחלה במקרקעין בנדון, בגוש 4544, חלק מחלקה 5 בגין מימוש מלא של זכויות בנכס הנדון, זאת בדרך של מכר כדלקמן:

| מהות השבחה | מועד קובע | השבחה | היטל השבחה |
|---|---|---|---|
| ממ/1016 | 07/07/1985 | ₪ 9,560 | ₪ 4,780 |
| ממ/1488 | 12/09/1993 | ₪ 4,315 | ₪ 2,157.5 |

בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה - 1965, סכום היטל השבחה צמוד למדד המחירים לצרכן או הבנייה הנמוך מבין השניים מיום גורם השבחה ועד ליום מימוש הזכויות (מכר או קבלת היתר או לפי תיקון 126) ומיום זה ואילך צמוד בתוספת ריבית רשויות מקומיות.

בהתאם לסמכותי לפי סעיף 16 לתוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה - 1965, בתקופה בה התנהל ההליך בפני, סכום היטל השבחה יוצמד למדד המחירים לצרכן או הבנייה הנמוך מבין השניים ולא יישא תשלומי פיגורים.

**בכבוד רב,**
**חיים מסילתי, שמאי מקרקעין וע"ד**
**"שמאי מכריע" לפי חוק התו"ב**

חיים מסילתי שמאי מקרקעין ורכבין רשיון מס' 845



IVSC
תוצרת הארץ 1, בניין Y - B.S.R CITY, פתח תקווה | נייד: 054-330-0559
טלפון משרד: 03-934-7468 | פקס משרד: 03-934-7462 | דוא"ל: haim@mesilaty.com