תאריך : 18/10/2023
מספר מינוי : 1193-2023
מספרנו : 381

לכבוד

יורשי המנוחה פורטונה נירה דבש ז"ל
באמצעות עו"ד ושמאי המקרקעין,
מר יוסף אלברק ומר אביגדור מינס
בדוא"ל avi@miness.co.il
(להלן, "המבקשים")

ועדה מקומית לתו"ב מצפה אפק
באמצעות שמאי המקרקעין,
מר אפרים מרגלית ומר תום לייביקר
בדוא"ל efraim@efmargalit.co.il
(להלן, "המשיבה")

א.ג.נ

החלטת שמאי מכריע - היטל השבחה

גוש 4544 חלקה 13 מגרש 13א'
קרן היסוד 39, באר יעקב

1. <u>מטרת ההחלטה</u>

1.1. בהתאם להוראות סעיף 14 (ב)(1) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965 (להלן, "**חוק התו"ב**"), מוניתי בתאריך 05/06/2023 כשמאית מכריעה לעניין ההשבחה שחלה במקרקעין שבנדון.

1.2. מטרת ההחלטה הינה הכרעה במחלוקת בעניין ההשבחה, כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק התו"ב, עקב בקשה למידע מוקדם (מימוש זכויות מלא), בגין אישורן של תוכניות בניין עיר כמפורט בסעיף 3.1 להלן.

2. <u>מסמכים שהוצגו ע"י הצדדים</u>

2.1. עמדת הוועדה המקומית מפורטת בחוות דעת מיום 14/03/2023 שנערכה ע"י שמאי המקרקעין מר אפרים מרגלית ומר תום לייביקר, על צרופותיה, ובתגובתם מיום 14/08/2023 לחוות דעת שמאי המבקשים.

כמו כן, הוגשו ע"י שמאי המשיבה המסמכים הבאים:

- מספר היתרי בניה שניתנו לנכסים בסביבת הנכס נשוא ההכרעה לעניין היתכנות בניית מרתפים עפ"י תוכנית ממ/1016.
- חוות דעת של גב' דורית פריאל מיום 08/03/1994, עבור וועדה מקומית לתכנון ובניה "המרכז", ביחס לתכנית ממ/במ/2/1410 למועד קובע 14/09/1993, בישוב באר יעקב.

- מכתב תשובה מטעם היועמ"ש של הוועדה המקומית מצפה אפק עו"ד מתקאל סמארה, מיום 09/03/2023, לפניית שמאי המקרקעין מר אפרים מרגלית לקבלת הבהרות בנוגע לגו"ח 4544/28, רח' הגפן 5 בבאר יעקב, לעניין אפשרויות הבינוי עפ"י תוכנית ממ/825.

2.2. עמדת שמאי המבקשים מפורטת בחוות דעת מיום 06/07/2023[1] שנערכה ע"י שמאי המקרקעין ועו"ד מר אביגדור מינס ומר יוסף אלברק, על צרופותיה.

כמו כן, הוגשו ע"י שמאי המבקשים המסמכים הבאים:

- צו קיום צוואה של חי ויקטור דבש מתאריך 24/08/2016, וצו קיום צוואה של נירה פורטונה דבש מתאריך 24/08/2016.
- תעודת התקשרות עם עמידר מתאריך 24/05/1959 לרכישת הזכויות בנכס ע"י דבש חי ופורטונה.
- שומת וועדה שנערכה ע"י שמאי המקרקעין מר אפרים מרגלית לעניין גו"ח 6544/28 , רחוב הגפן 6, באר יעקב.

3. <u>מועדים</u>

3.1. להלן המועדים הקובעים לחישוב ההשבחה[2]:

גורם ההשבחה	מועד קובע
ממ/825	18/06/1982
ממ/825א'	16/03/1984
ממ/1/10004	19/05/1985[3]
ממ/1016	07/07/1985[4]
ממ/2/10004	19/05/1989
ממ/1488	19/02/1993

3.2. סיור בנכס ובסביבתו נערך בתאריך 13/08/2023 ע"י גב' ויקי גולדשטיין – מתמחה ממשרדי והח"מ, ללא נוכחות שמאי הצדדים.

3.3. בתאריך 24/08/2023 נערך דיון[5] בהשתתפות נציג בעלי הזכויות בנכס, שמאי הצדדים- עו"ד אביגדור מינס מטעם המבקשים, מר תום לייביקר מטעם המשיבה, גב' אורלי עטיה מתמחה במשרדי והח"מ. הצדדים קיבלו הזדמנות נאותה לטעון טיעוניהם, להציג ראיות ולהגיב על טיעוני הצד שכנגד. סיכום הדיון הועבר לשמאי הצדדים וניתנה להם אפשרות להגיש הערות.

---

[1] התקבלה במשרדי בתאריך 13/07/2023.

[2] המועד הקובע הינו – יום תחילת תוכנית או יום מתן אישור להקלה או לשימוש חורג, לפי העניין. בהתאם לסעיף 119 (א) לחוק התו"ב התשכ"ה-1965 "תחילתה של תוכנית, היא בתום חמישה עשר ימים מיום פרסום הודעה ברשומות או בעיתון על דבר אישורה, לפי המועד שבו פורסמה ההודעה האחרונה מבין ההודעות ברשומות או בעיתון".

[3] מניין 15 הימים חל בשבת, לפיכך, המועד הקובע חל ביום ראשון ה – 19/05/1985

[4] מניין 15 הימים חל בשבת, לפיכך, המועד הקובע חל ביום ראשון ה – 07/07/1985.

[4] הדיון התקיים בהסכמת הצדדים באופן מקוון.

4. פרטי הנכס

גוש	**4544**
חלקה	**13**
שטח חלקה רשום	**1,158 מ״ר**
מגרש	**13א׳ (עפ״י חוזה חכירה)**
שטח המגרש	**550 מ״ר (עפ״י חוזה חכירה)**
מהות הנכס	**מגרש הממוקם בחלק הדרומי של החלקה עליו בנוי בית מגורים צמוד קרקע דו-קומתי, המהווה חלק ממבנה מגורים דו- משפחתי.**
כתובת	**רחוב קרן היסוד 39, באר יעקב**

5. תיאור הסביבה והנכס[6]

5.1. תיאור הסביבה

הנכס נשוא ההחלטה ממוקם ברחוב קרן היסוד 39, בחלק הצפון – מערבי של היישוב באר יעקב.

סביבת הנכס מאופיינת בבניה צמודת קרקע של בתי מגורים חד ודו- משפחתיים ותיקים לצד חדשים.

הפיתוח בסביבת הנכס הינו פיתוח עירוני מלא.

5.2. תיאור הנכס

חלקה 13 בגוש 4544 הינה בשטח רשום של 1,158 מ״ר.
החלקה בעלת צורה רגולרית דמוית מלבן, עם חזית לרחוב קרן היסוד.

נשוא ההכרעה הינו החלק הדרומי של החלקה המהווה מגרש בשטח של 550 מ״ר עליו ניצב מבנה מגורים דו-קומתי וותיק עם גג רעפים, המחובר בקיר משותף למבנה הצמוד לו מצפון.
המבנה נבנה בתחילת המחצית השנייה של המאה הקודמת והורחב ושופץ עם השנים.
שטחו כ- 110 מ״ר[7].

[6] לא קיימת מחלוקת בין הצדדים באשר לנתוני הנכס הפיזיים. התיאור הינו תמציתי, תיאור נרחב מפורט בשומות הצדדים.
[7] עפ״י היתר מס 06955 מיום 17/05/1984.

6. מצב קנייני

6.1 נסח רישום מקרקעין

בהתאם להעתק רישום מפנקס הזכויות מיום 10/11/2021, רשומה זכות הבעלות בגוש 4544 חלקה 13 ע"ש רשות פיתוח, בשלמות. שטח החלקה הרשום הינו 1,158 מ"ר.

6.2 הודעה על רישום זכויות בנכס

בהתאם להודעה על רישום זכויות בנכס מיום 15/12/2021 אשר הוצגה בפני, רשומות הזכויות במגרש נשוא ההחלטה על שם: נירה פורטונה דבש וחי ויקטור דבש, בחלקים שווים.
שטח העסקה: 550 מ"ר.
לבעלי הזכויות הסכם חכירה מהוון שתוקפו עד תאריך: 31/03/2065

6.3 צו קיום צוואה

בהתאם לצוו קיום צוואה של חי ויקטור דבש מתאריך 24/08/2016, המנוח הוריש את כל זכויותיו במקרקעין לרעייתו פורטונה נירה דבש.

בהתאם לצוו קיום צוואה של המנוחה נירה פורטונה דבש מתאריך 24/08/2016, הורישה המנוחה את זכויותיה במקרקעין לילדיה: ריש שמחה, אורן חנה, אריאלה יולזרי, רותי פרקס ויוסי דבש, בחלקים שווים.

7. מצב תכנוני

להלן פירוט עיקרי התוכניות הרלוונטיות להכרעה:

מצב קודם

7.1 תוכנית תג"פ/467

א. דבר אישור התוכנית פורסם למתן תוקף בי.פ. 414 מיום 12/05/1955.

ב. התוכנית מסווגת את חלקה הנדונה בייעוד מגורים ג' עם זכויות בנייה כדלהלן:

שטח מגרש מינימלי	- 900 מ"ר
מס' יחידות למגרש	- 2
אחוזי בנייה	- 15% או 180 מ"ר, לפי הנמוך.
בנייני עזר	-25 מ"ר
מספר קומות	- 1
קווי בניין	- חזית – בהתאם לתשריט, אחורי – 5 מ', צד 3 מ', לכל שתי חלקות קיר משותף כבתשריט .

7.2. <u>תכנית ממ/3/467א'</u>

א. דבר אישור התוכנית פורסם למתן תוקף בי.פ. 2087 מיום 30/01/1975.

ב. התוכנית הינה תכנית מפורטת ומטרתה קביעת אזורי מגורים, מסחר, שטח לבניני ציבור, שטח ציבורי פתוח, התווית דרכים חדשות, תיקון תוואי דרכים קיימות, ביטול מדרכות קיימות.

ג. התוכנית מסווגת את החלקה בייעוד מגורים ג', עם זכויות בנייה כדלהלן:

שטח מגרש מינימלי	- 800 מ"ר
מס' יחידות למגרש	- 8
אחוזי בנייה	- 100%
בניני עזר	-25 מ"ר
מספר קומות	- 4 על עמודים

<u>מצב חדש</u>

7.3. <u>תכנית ממ/825</u>

א. דבר אישור התוכנית פורסם למתן תוקף בי.פ. 2820 מיום 03/06/1982.

ב. התוכנית הינה תכנית מתאר כלל יישובית שמטרתה קביעת מסגרת חוקית לפיתוח הישוב והיא מסווגת את החלקה בייעוד מגורים ג'. בהתאם לתוכנית זכויות הבנייה הינן כדלקמן:

שטח מגרש מינימלי	- 1,100 מ"ר
שטחי בנייה	- 30% לקומה, סה"כ 90%
מספר קומות	- 3 מעל קומת עמודים
מס' יח"ד לדונם נטו	- 8 יח"ד
קווי בניין	- קדמי – לפי תשריט, אחורי – 5 מ', צידי 3 מ'
מבנה עזר	-25 מ"ר

7.4. <u>תכנית ממ/825א</u>

א. דבר אישור התוכנית פורסם למתן תוקף בי.פ. 3031 מיום 01/03/1984.

ב. מטרת התוכנית שינוי הוראות תכנית מתאר ממ/825 ביחס לקווי הבניין לחזית ולצד כדלהלן:

קו בנין לחזית	- עפ"י תכניות מפורטות תקפות.
קו בנין צדדי	- 4 מ' לבניה חדשה, 3 מ' ע"פ תכניות תקפות.

7.5. <u>תכנית ממ/1/10004</u>

א. דבר אישור התוכנית פורסם למתן תוקף בי.פ. 3193 מיום 03/05/1985.

ב. התוכנית קובעת הוראות למרתפים באזורי מגורים. בהתאם להוראותיה, באזור מגורים א' - בתים חד משפחתיים, דו משפחתיים וטוריים, בנוסף לאחוזי בניה שנקבעו בתוכניות השונות ובמקום מחסן חיצוני לכל יח"ד תותר בניית מרתף בשטח 50 מ"ר לשימושים הבאים: מקלט, חדר מכונות והסקה, חניה פרטית, חדר משחקים ופינת הובי למשפחה.

ג. באזור מגורים בבתי קומות בנוסף לאחוזי הבניה המותרים, תותר בניית מרתף בתנאים הבאים:

- המרתף יועד למחסנים פרטיים לדיירים ו/או חדר משחקים לדיירים בלבד. שטחו יקבע ע"פ 3 מ"ר ליח"ד (מלבד מקלט, חניה, חדר הסקה) ובקונטור הבניין.
- בבית רם-קומתי תותר קומת מרתף נוספת למטרת חניות לדיירים בלבד.
- המרתף יירשם ע"ש כל הדיירים כרכוש משותף אשר לא ניתן להשכירו או לשנות ייעודו.

7.6. <u>תכנית ממ/1016</u>

א. דבר אישור התוכנית פורסם למתן תוקף בי.פ. 3214 מיום 21/06/1985.

ב. התוכנית משנה את ייעוד החלקה ומסווגת אותה בייעוד מגורים א' בהתאם להוראות הבנייה כדלקמן:

שטח מגרש מינימלי	- 800 מ"ר
שטחי בנייה	- 25% לקומה, סה"כ 50%
מרתף	- 50 מ"ר לכל יח"ד
מספר קומות	- 2 קוטג'
מס' יח"ד	- 2 יח"ד
קווי בניין מינימליים	- חזית 5 מ', צד 3 מ', אחור 5 מ', לסככת מכונית חזית 1.5 מ', צד 0 מ'.
חניה	- עד 18 מ"ר ליח"ד על חשבון הקטנת שטח המרתף בהתאם.

7.7. <u>תכנית ממ/2/10004</u>

א. דבר אישור התוכנית פורסם למתן תוקף בי.פ. 3654 מיום 04/05/1989.

ב. התוכנית קובעת הוראות לבניית מרתפים לדירות צמודות קרקע. בהתאם להוראות התוכנית חלל המרתף ימצא כולו או רובו מתחת למפלס פני הקרקע המקיפה אותו. גובה המרתף לא יעלה על 2.20 מ'. חלל בגובה העולה על 2.25 מ' יחשב מבחינת אחוזי בניה כקומת מגורים. שטח חלונותיו של המרתף לא יפחת מ-2% משטח רצפתו נטו ללא מקלט. גובה החלונות יהיה 40 ס"מ נטו בלבד.

7.8. <u>תכנית ממ/1488</u>

א. דבר אישור התוכנית פורסם למתן תוקף בי.פ. 4082 מיום 04/02/1993.

ב. התכנית קובעת הוראות בניה לבריכות שחיה פרטיות בשטח מגרשים של אזור מגורים א', כדלהלן:

גודל מגרש מינימלי	- 700 מ"ר ליחידה אחת.
קו בניין	- כמו קווי הבניין לבית המגורים בתוספת 10%.
גודל הבריכה	- לא יעלה על 100 מ"ר, נפחה לא יעלה על 150 מ"ק ועומקה לא יעלה על 2.20 מ'.
מבנה עזר לבריכה	- לא יעלה על 5 מ"ר.

7.9. <u>תכנית 455-0557835 (ממ/12030)</u>[8]

א. דבר אישור התוכנית פורסם למתן תוקף בי.פ. 9587 מיום 04/05/2021. לתכנית פרסום מאוחר יותר בעיתונות, מיום 06/05/2021.

ב. התוכנית הינה תכנית מתאר מקומית כוללנית אשר לא ניתן להוציא מכוחה היתרים או הרשאות.

8. <u>רישוי</u>

בתיק בניין של הנכס המופיע באתר הוועדה לתכנון ובניה מצפה אופק, שמספרו 220031300 (רמ/22/313), אותרו היתרי הבניה כדלהלן:

8.1. <u>היתר בניה מספר 3832</u>

ביום 08/02/1960 הופק היתר בנייה מס' 3832, לתוספת שטח של 50.06 מ"ר ליח"ד קיימת בשטח 56.46 מ"ר – הוספת חדר, מטבח ושירותים.

8.2. <u>היתר בניה מספר 6955</u>

ביום 17/05/1984 הופק היתר בנייה מס' 6955 המתיר תוספת מרפסת לבית קיים. על פי תשריט ההיתר - תוספת 2 חדרים בקומה א בשטח 32.76 מ"ר והריסה בקומת קרקע בשטח 13.50 מ"ר, סה"כ השטח הכולל של הבנוי 109.52 מ"ר.

[8] התוכנית מהווה תכנית כוללנית ובהתאם לתיקון 126 לחוק התו"ב, לא חל חיוב השבחה בגינה.

9. טענות הצדדים

9.1. ההשבחה עפ"י שומות הצדדים

גורם השבחה	מועד קובע	השבחה לפי שומת שמאי המשיבה	השבחה לפי שומת שמאי המבקשים
ממ/825	18/06/1982	אין השבחה	אין התייחסות
ממ/825א'	16/03/1984	אין השבחה	אין התייחסות
ממ/1/10004	[9]18/05/1985	אין השבחה	אין התייחסות
ממ/1016	[10]03/07/1985	₪ 16,624	אין השבחה
ממ/2/10004	19/05/1989	₪ 620	₪ 620
ממ/1488	19/02/1993	אין השבחה	אין התייחסות

9.2. עיקרי טיעוני הצדדים

טענות הצדדים יוצגו בתמציתיות כפי שבאו לידי ביטוי בשומותיהם, במסמכים שהוגשו על ידם ובדיון שנערך.

עמדת שמאי המשיבה בשומתו

תכנית ממ/825

שמאי המשיבה מציינים כי התוכנית סווגה את החלקה שבנדון בייעוד מגורים ג' עם זכויות בנייה של 90% (בשטח עיקרי של כ- 1,042 מ"ר) ובצפיפות של 9 יח"ד (8 יח"ד לדונם נטו) בבינוי של 3 קומות, לעומת זכויות בנייה במצב קודם עפ"י תכנית ממ/3/467/א' בשיעור של 100% (בשטח עיקרי של 1,158 מ"ר) בצפיפות של 8 יח"ד בבינוי של 4 קומות.

לטענתם, בשים לב כי, מחד גיסא, היקף הזכויות העיקריות קטנו בהיקף של 116 מ"ר עיקרי (מ-1,158 מ"ר ל- 1,042 מ"ר), ומאידך לתוספת בגין יח"ד שנוספה והפיכת שטח שולי לעיקרי (בשיעור של 30%) המהווה שטח אקווי בהיקף של כ- 72 מ"ר[11], מתקבלת המסקנה כי לא חלה השבחה עם אישורה של תכנית ממ/825.

---

[9] מניין 15 הימים חל בשבת , על כן המועד הקובע הינו 19/05/1985.
[10] התכנית פורסמה למתן תוקף ביום 21/06/1985, על כן המועד הקובע הינו 07/07/1985, ראה הערות מס' 1 ו- 2 לעיל.
[11] מצב קודם : 8 יח"ד/ 1,158 מ"ר עיקרי = 145 מ"ר
מצב חדש : 9 יח"ד/ 1,042 מ"ר עיקרי = 115 מ"ר
הפיכת שולי לעיקרי לכ"א יח"ד קיימת 30 מ"ר, ובסה"כ 30 מ"ר x 8 יח"ד = 240 מ"ר, הפיכת שולי לעיקרי 30% 72 מ"ר אקווי.

<u>תכנית ממ/825 א'</u>

התכנית משנה את הוראות תכנית ממ/825 ביחס לקווי הבניין לחזית ולצד. לטענת שמאי המשיבה, בשים לב למידות ולצורת המגרש, לא חלה השבחה בנכס הנדון עם אישורה של תכנית זאת.

<u>תכנית ממ/1/10004</u>

התוכנית התירה הקמת מרתף, בנוסף לאחוזי הבנייה הקיימים לפי שטח של 3 מ"ר ליח"ד. בשים לב להיקף הזכויות המצומצם למרתפים בבניה רוויה (27 מ"ר) ולביקוש למרתפים בסביבה במועד הקובע, הגיעו שמאי המשיבה למסקנה כי לא חלה השבחה עם אישורה של תכנית זו.

<u>תכנית ממ/1016</u>

התוכנית סווגה את החלקה שבנדון בייעוד מגורים א' עם זכויות בנייה של 50% + 50 מ"ר מרתף לכל יח"ד בצפיפות של 2 יח"ד במגרש מינימלי של 800 מ"ר, וזאת לעומת ייעוד מגורים ג' במצב הקודם עם זכויות בנייה של 90% בצפיפות של 9 יח"ד ובמגרש מינימלי של 1,100 מ"ר.

לטענת שמאי המשיבה, בשים לב כי במועד הקובע בנכס נשוא השומה (בשטח קרקע של 550 מ"ר) קיימת יח"ד צמודת קרקע בבינוי דו משפחתי בשטח עיקרי של כ- 110 מ"ר, ולעובדה כי הניצול בבנייה רוויה למגורים ג' כרוך בצירוף החלק הצפוני של החלקה שבה קיימת יח"ד נוספת שמשמעותו מרכיב המושעא, לערכי השווי למ"ר מבונה ($100 בבניה צמודת קרקע + מרכיב מחוברים ו-$60 בבנייה רוויה) ולאופי הסביבה במועד הקובע, מתקבלת המסקנה כי השימוש המיטבי במצב הקודם בנכס הינו הבינוי הקיים ולא עפ"י המצב המאושר כבנייה רוויה.

שמאי המשיבה צרפו מסד נתוני השוואה לשווי מ"ר מבונה בבנייה צמודת קרקע למועד הקובע של התכנית 03/07/1985[12] כדלקמן:

- בשומה המכרעת של מר גיל הרצברג מיום 12/03/2020 בגו"ח 4040/580 בישוב באר יעקב, נקבע שווי מ"ר מבונה למועד קובע 18/06/1982 (תכנית ממ/825) בסך 1.67 ₪ המסתכמים במונחים דולרים ($1=0.0235 ₪) בסך של **$71**.
- בשומה המכרעת של מר בועז קוט מיום 08/01/2020 בגו"ח 4040/579 בישוב באר יעקב, נקבע שווי מ"ר מבונה עיקרי למועד קובע 18/06/1982 (תכנית ממ/825) בסך 1.67 ₪ המסתכמים במונחים דולרים ($1=0.0235 ₪) בסך של **$71**.
- בשומת הוועדה של גב' דורית פריאל מיום 08/03/1994, ביחס לתכנית ממ/במ/2/1410 למועד קובע 14/09/1993, בישוב באר יעקב, נקבע שווי מגרש בשטח 250 מ"ר ליח"ד אחת בבינוי דו-משפחתי בגבולות של $35,000 ובהיקף שטח אקווי של כ-250 מ"ר מתקבל שווי מ"ר מבונה בסך של **$140**.

[12] ראה הערה מס' 2 ו- 3.

- להלן קביעות שמאים מכריעים בשכונת שעריה בפתח תקווה (שהינה שכונה נחותה יחסית) למועד קובע 21/09/1987:

שמאי מכריע	גו"ח	כתובת	שווי מ"ר מבונה בדולר
אוולין דודזון	6390/155/1	קיש 14	110
דורית פריאל	6390/115	חגי 27	110
נורית ג'רבי	4042/398	הושע 26	108
דורית פריאל	4042/967	מיכל 10	110
יצחק ברמן	4042/1089	נחום 13	108

- להלן קביעות שמאים מכריעים בישוב גני תקווה למועד קובע 18/05/1985 לתכנית ממ/1/10004:

שמאי מכריע	גו"ח	שווי מ"ר מבונה בש"ח	שווי ב-$ שער חליפין 1$=1.01 ש"ח
לילך בן פורת	6720/1129	230	228
אלי כהן	6720/484	230	248
דוד טיגרמן	6720/299	230	228
גבע בלטר	6720/163	180	178

בהתאם לאמור לעיל, בשים לב למכלול הנתונים ולהתאמות הנדרשות על הצד הזהיר, כדברי שמאי המשיבה, מתקבל שווי מ"ר מבונה ראוי בנכס נשוא השומה למועד הקובע בשיעור מינימלי של 100$.
לפי שער של 1$ = 1.5 ₪ נלקח בחשבון ע"י שמאי המשיבה שווי מ"ר מבונה בסך של 150 ₪.

<u>להלן תחשיב ההשבחה בגין תכנית ממ/1016 כפי הציגו שמאי המשיבה בשומתם:</u>

מצב חדש				
זכויות בנייה עפ"י תכנית ממ/1016				
שטח החלקה המיוחס לנשוא השומה				550
מהות	**שטח מ"ר**	**מקדם שוליות**	**מקדם הוצ' התאמה**	**סה"כ מ"ר אקוו'**
שטח עיקרי קיים קומת קרקע	76.67	1	1	76.67
השלמת קומת קרקע	60.83	1	0.7	60.83[13]
שטח עיקרי קיים קומה א'	32.76	1	1	32.76
השלמה בקומה א' ע"ח גג רעפים	104.74	0.7	0.65	47.66
מרתף (מתחת להרחבה)	50	0.35	0.9	15.75
מוסך	18	0.35	1	6.30
חצר	394.5	0.25	1	98.63
סה"כ מ"ר אקוו'				339
שווי מ"ר מבונה 100$ ובשע"ח 1.5, בש"ח				150
סה"כ שווי מצב חדש בש"ח				**50,789**

[13] נפלה טעות חישוב בשומת המשיבה - השטח לא הוכפל במקדם הוצאות התאמה 0.7. תיקון הטעות מוביל לשטח של כ- 320 מ"ר אקוו' במצב החדש ולהשבחה של כ- 13,880 ₪ בגין תכנית ממ/1016.

מצב קודם - עפ"י הבינוי הקיים (ללא זכויות בנייה נוספות)			
שטח החלקה המיוחס לנשוא השומה			550
מהות	**שטח מ"ר**	**מקדם אקוו'**	**סה"כ מ"ר אקוו'**
שטח עיקרי קיים קומת קרקע	76.67	1	76.67
שטח עיקרי קיים קומה א'	32.76	1	32.76
חצר	473.33	0.25	118.33
סה"כ מ"ר אקוו' מצב קודם			227.76
שווי מ"ר מבונה $100 ובשע"ח 1.5 **בש"ח**			150
סה"כ שווי מצב קודם בש"ח			**34,164**
השבחה בגין אישור תכנית ממ/1016 בש"ח			**16,624**

<u>תכנית ממ/2/10004</u>

התוכנית הגדילה את היקף שטח המרתפים לתכסית קומת קרקע בהיקף של 137 מ"ר לעומת 50 מ"ר במצב הקודם, דהיינו תוספת של 87 מ"ר.

בשים לב כי במועד הקובע קיימת יח"ד אשר משתלבת בניצול הכלכלי, הגיעו שמאי המשיבה למסקנה כי ניצול קומת המרתף אפשרי בתום החיים הכלכליים של הבניין, ולפיכך הביאו בחשבון דחייה לתקופה של 31 שנים בשיעור של 6%, דהיינו מקדם של 0.22.

עוד ציינו כי על הצד הזהיר הביאו בחשבון הרחבת שטח המרתף ל- 100 מ"ר, כלומר תוספת של 50 מ"ר, וזאת במקדם שווי ביחס לשווי מ"ר מבונה עיקרי כולל מרכיב שוליות של 30%.

שווי מ"ר מבונה נקבע על ידי שמאי המשיבה עפ"י מסד הנתונים שבסעיף הקודם (בגין תכנית ממ/1016) בערכים דולריים בסך של $100, באופן שבערכים שקליים נכון למועד קובע 19/05/1989 לפי שע"ח $1 = 1.8835 ₪ מתקבל שווי מ"ר מבונה בסך 188 ₪.

<u>להלן תחשיב ההשבחה בגין תכנית ממ/2/10004 כפי הוצג בשומת המשיבה:</u>

50 מ"ר (תוספת שטח בקומת מרתף) x 188 ₪ x 0.30 (מקדם שווי) x 0.22 (מקדם דחייה) = **620** ₪

<u>תכנית ממ/1488</u>

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

לטענת שמאי המשיבה, בשים לב לשטח מגרש נשוא השומה בהיקף 550 מ"ר, הקטן משטח מגרש מינימלי <u>הנדרש עפ"י התוכנית</u>, לא חושבה השבחה בגין אישורה של תוכנית זאת.

עמדת שמאי המבקשים

תכנית ממ/1016

שמאי המבקשים טוענים כי אין מניעה לנצל את זכויות הבניה המוקנות בהתאם לתכנית ממ/825 בשיעור 90% במצב קודם, או לפחות בניית 2 קומות, בקומת קרקע 30% ובקומה א' היתרה המשלימה ל-60% בניה.

עוד מציינים כי הוצא היתר בנייה בשנת 1984 להרחבת בית המגורים, שמספרו 06955 מתאריך 17/05/1984, קרי היתר הבנייה הוצא עוד לפני שתכנית ממ/1016 נכנסה לתוקף, כאשר חלה על המקרקעין תכנית ממ/825 אשר קיבלה תוקף בתאריך 16/08/1982[14].

לטענת שמאי המבקשים, שמאי המשיבה טעו בכך שלא הביאו בחשבון במצב הקודם את זכויות הבניה בתוכנית קודמת בשיעור של 90%.

שמאי המבקשים מדגישים כי זכויות הבניה הינן לחלקה בשלמות- 1,158 מ"ר, ומתוך כך יש לגזור את חלקו של הנכס הנישום 550/1,158 = 0.475, ולא כפי שהניחו שמאי המשיבה כי המקרקעין אינם עומדים בגודל המינימאלי של מגרש בשטח של 800 מ"ר. אמנם השטח הוא במושעא, אך, לדברי שמאי המבקשים, אין מניעה לנצל את זכויות הבנייה, כל אחד לפי חלקו במקרקעין.

כמו כן, שמאי המבקשים מצביעים על כך ששמאי המשיבה לא הביאו בחשבון בשווי מצב קודם את מבנה העזר בשטח של 25 מ"ר.

בהתאם למצבו הפיסי של המבנה, שמאי המבקשים הביאו בחשבון מקדם דחייה של 30 שנים בריבית של 6% עד להריסת המבנה, להקמת המרתף. כן הדגישו כי לא ראו מרתפים בסביבת הנכס בעת הביקור במקום, ולמועד הקובע היו עודפי זכויות בנייה, כך שלטענתם, לא היה צורך לבנות מרתף. זאת ועוד, כי עובר למועד הקובע לא היה כלכלי לבנות את המרתף.

למען הזהירות, שמאי המבקשים הביאו בחשבון בתחשיבם דחייה של 30 שנים כאמור, כאשר לדעתם השווי עובר למועד הקובע לבניית מרתף הינו "אפס".

[14] נפלה טעות בתאריך בשומת המבקשים. המועד הקובע של תכנית ממ/825 הינו 18/06/1982.

להלן תחשיב ההשבחה בגין תכנית ממ/1016 כפי שהוצג בשומת המבקשים:

שטח החלקה במ"ר	שטח המגרש במ"ר	החלק היחסי במגרש
1158	550	0.474956822

מצב קודם - תכנית ממ/825 מ				
מהות	שטח במ"ר	מקדם שוליות	מקדם קומה	סה"כ מ"ר אקוו'
זכויות בניה עיקרי	165	1	1	165
עיקרי עד 250 מ"ר	85	0.9	0.9	76.5
עיקרי עד 330 מ"ר	45	0.85	0.9	38.25
עיקרי מעל 330 מ"ר	200	0.7	0.8	140
מבנה עזר	25	0.5		12.5
חניה (2 חניות)	25	0.4		10
חצר	360	0.25		90
סה"כ מ"ר אקוו' במצב קודם				**367.25**

מצב חדש - תכנית ממ/1016				
מהות	שטח במ"ר	מקדם שוליות	מקדם קומה/ דחיה	סה"כ מ"ר אקוו'
זכויות בניה עיקרי	137.5	1	1	137.5
עיקרי עד 250 מ"ר	112.5	0.9	0.9	101.25
עיקרי עד 275 מ"ר	25	0.85	0.9	21.25
מרתף	50	0.4	0.175	3.5
חניה במ"ר	18	0.4		7.2
חצר	394.5	0.25		98.625
סה"כ מ"ר אקוו' במצב חדש				**231.825**
השבחה במ"ר אקוו'[15]				**-135.4**

בהתאם לתחשיב שהציגו, לטענת שמאי המבקשים, לא חלה השבחה בגין תכנית ממ/1016.

<u>בהתייחס לתכנית ממ/2/10004</u>

שמאי המבקשים מסכימים עם שומת המשיבה ומקבלים את קביעתם.

שמאי המבקשים לא התייחסו בשומתם להשבחה הנובעת מכל יתר התכניות המפורטות בפרק המצב התכנוני.

[15] נפלו מספר טעויות חישוב בשומת המבקשים – חלק מהשטחים במצב הקודם ובמצב החדש לא הוכפלו במקדם קומה/ דחייה שצוינו בטבלה, כמו כן סיכום שטחים אקוו' בשני מצבי התכנון אינו נכון. תיקון כלל הטעויות מוביל לשטח של 492.78 מ"ר אקוו' במצב הקודם ולשטח של 357.08 מ"ר אקוו' במצב החדש, כך שעל פי התחשיב נוצרת השבחה שלילית של 135.7 מ"ר אקוו' בגין תכנית ממ/1016.

<u>תגובת המשיבה מתאריך 14/08/2023 לטענות שמאי המבקשים</u>

בתגובתם מתייחסים שמאי המשיבה לנושאים הבאים:

<u>תכנית ממ/1016</u>

שמאי המשיבה חוזרים ומדגישים כי לפי התוכנית סווגה החלקה שבנדון בייעוד מגורים א' עם זכויות בנייה של 50% + 50 מ"ר מרתף ל-2 יח"ד במגרש מינימאלי של 800 מ"ר, כאשר במצב קודם עפ"י התוכנית ממ/825 החלקה סווגה בייעוד מגורים ג' עם אפשרויות ניצול של 90% ל-9 יח"ד בבינוי של 3 קומות על עמודים וזאת במגרש מינימאלי בשטח של 1,100 מ"ר.

לטענתם, בתחשיב שומת המבקשים ביחס לתכנית זו נפלו טעיות מהותיות כדלהלן:

- בשים לב להוראות המחייבות במצב קודם בייעוד מגורים ג' בבינוי 3 קומות מעל קומת עמודים ל-9 יח"ד, ובהתייחס למצב הבינוי הקיים בחלקה הכולל יח"ד צמודת קרקע בכל אחד משני חלקי החלקה, ברור, לטענת שמאי המשיבה, כי לא ניתן להרחיב את יח"ד שבנדון לניצול של 90% שהותר ל-4 יח"ד בבנייה רוויה (בחלק המגרש המיוחס בשטח של 550 מ"ר), ובתנאי של בינוי על עמודים ובהתחשב במגרש מינימאלי בשטח 1,100 מ"ר, וכל זאת בסתירה מוחלטת מהוראות התב"ע.

- שמאי המשיבה צרפו קטע ממכתב היועמ"ש של הוועדה המקומית עו"ד מתקאל סמארה, המתייחס לסוגיה זהה, לטענתם, שנדונה בתיק אחר ובה מצוין: *"... בהתייחס לאמור להוראות הניצול שנקבעו בתכנית ממ/825 ברור ש"במצב קודם" (ערב אישורה של תכנית ממ/1016 שעפ"ה שונה/ הוחזר ייעוד החלקה למגורים א'), לא ניתן להרחיב את היח"ד מעבר להיקף הקיים, וזאת בסתירה למצב תכנוני התקף ובוודאי שלא בקומת הקרקע להיקף של 30% המיועדת לקומת עמודים."*

- בהתייחס להיתר ההרחבה ביח"ד שבנדון בשטח של 32 מ"ר משנת 1984, ציינו שמאי המשיבה כי בהיתר האמור צוין כי "עפ"י אישור הוועדה המקומית מס' 42/4 מיום 04/03/1984 הותרה תוספת מרפסת לבית קיים", כאשר בנוסף התוכנית התקפה הינה ממ/467/3/א' ולא ממ/825. בתשריט ההיתר תוספת השטח האמורה מסומנת מעל קומת עמודים מפולשת (שאינה תואמת את הבינוי הקיים).

נוכח המצוין לעיל, ובהתייחס להוראות התכנית ממ/825 ובשים לב למכתב של היועמ"ש, אין מקום, לדעתם של שמאי המשיבה, לייחס אפשרויות הרחבת הבינוי הקיים במצב תכנוני עפ"י תכנית ממ/825, כמצוין בשומת הבעלים.

עוד ציינו כי אפשרויות ההרחבה לבינוי קיים של צמוד קרקע בהתאמה להוראות בנייה רוויה עפ"י תכנית ממ/825 נדונה ונשללה בשומה מכרעת של השמאית המכריעה גב' נתלי הוכטייל[16]: *"אני מקבלת את טענת שמאי המשיבה, התואמת את הלכת פמיני, כי במועד הקובע, זכויות הבניה ו/או ייעוד החלקה מכח תכנית ממ/3/467 א' אינם רלוונטיים עוד ואין להביאם בחשבון. תחשיב שווי המצב הקודם, יערך בהתאם לתחשיב שווי הבינוי הקיים, המהווה את המימוש המיטבי..."*.

- שמאי המשיבה טוענים כי הניצול היעיל במצב קודם מתקבל עפ"י חלופת ניצול הכולל השארת הבינוי הקיים ומצרפים את התחשיב להלן:

<u>שווי בחלופת ניצול צ"ק</u>

227.76 מ"ר אקוו' מרכיב קרקע (סעיף 7.3.1 לשומה המשיבה) x 150 מ"ר מבונה	= 34,164 ₪
110 מ"ר בנוי x 540 ₪ עלות בנייה[17] x 0.75 פחת	= 44,550 ₪
סה"כ שווי בחלופת בינוי צ"ק	78,714 ₪

<u>שווי בחלופת ניצול בבניה רוויה (עפ"י ממ/825)</u>

550 מ"ר מגרש x 90% זכויות בנייה x 90 ₪/ מ"ר מבונה בבניה רוויה[18]	= 44,500 ₪

לפיכך, ההשבחה בגין אישור תכנית ממ/1016 חושבה ע"י שמאי המשיבה כפי שמפורט בשומתם, כולל הוצאות התאמה במצב המוצע וללא הכללת שווי המחוברים המתקזזים בשני מצבי התכנון.

<u>בניית המרתף</u>

שמאי המשיבה התייחסו בתגובתם לטענת שמאי הבעלים לפיה לא כלכלי לבנות מרתף, או לחילופין, דחיה עד לתום החיים הכלכליים של הבניין לתקופה של 30 שנים, והציגו היתרי בנייה הכוללים קומת מרתף שאושרו בסביבת הנכס נשוא השומה בשנים הרלוונטיות:

[16] שמאי המשיבה לא ציינו את פרטי ההכרעה, ככל הנראה מדובר בהכרעתה של השמאית המכריעה מיום 15/05/2023 בגו"ח 4544/28 בבאר יעקב.
[17] עפ"י מחירון דקל גיליון 03/1986.
[18] בהתאמה לפסיקת יעקב פז בחלקה 9 בגוש 4544.

כתובת	מס' היתר	תאריך היתר	הערות
הגפן 7 (גוש 8381[19] חלקה 22)	7007 7335	23/05/1984 27/11/1984	ההיתרים כללו מרתף בשטח של 35.8 מ״ר.
הגפן 37 (גוש 8381[20] חלקה3)	7842	30/03/1986	ההיתר כלל מרתף בשטח של 39.83 מ״ר.
קרן היסוד 14(גוש 4245 חלקה[21])	7995	02/09/1986	ההיתר כלל מרתף בשטח של 14.19 מ״ר למקלט
הגפן 3 (גוש 4245 חלק מחלקות 2 ו-5) [22]	1666	02/09/1986	ההיתר כלל מרתף בשטח של 38.6 מ״ר
הגפן 6 (גוש 4544 חלקה 28)	3637	19/09/1977	ההיתר כלל מרתף בשטח של 45.16 מ״ר (החלקה סווגה עפ״י תכנית ממ/3/467/א' בייעוד מגורים א')

<u>עיקרי הדברים הנוספים שעלו במהלך הדיון שהתקיים ביום 24/08/2023</u>

<u>שמאי המבקשים</u>

שמאי המבקשים התייחס לתוכנית ממ/825 וציין כי בשומת המשיבה אוינו זכויות המבקשים מכוח תכנית זו, והדגיש כי אין חובה לבנות קומת עמודים או לנצל את כל זכויות הבניה. ניצול הקומה הינו רשות, ולראייה, ניתן היתר בנייה לנכס כשנה לפני הכניסה לתוקף של תכנית ממ/1016.

לעניין השווי, ציין שמאי המבקשים את שומתה של השמאית המכריעה גב' נתלי הוכטייל באותו הגוש של הנכס הנדון, בה היא מביאה להשוואה ערכים של 70$ למ״ר מבונה, והדגיש כי אין קשר לנתונים משכונת שעריה בפתח תקווה, אותם הביאו שמאי המשיבה.

בנושא המרתפים, שמאי המבקשים טען כי פרט לשוליות יש להביא בחשבון דחיה עד תום החיים הכלכליים של הנכס, כדוגמת השומות המכריעות באלי כהן בחדרה שם לקחו בחשבון דחייה של 75- 80 שנים לתום החיים הכלכליים. כמו כן, לטענתו, בניית המרתף אינה כלכלית בשל עלויות בנייה, איטום וניקוז ואפשרות להימצאות גז מתאן.

[19] עפ״י ההיתר שהומצא ע״י שמאי המשיבה לאחר הדיון, מס' הגוש הינו 3831, ולא כפי שנכתב במכתב התגובה. כמו כן, מבדיקתי עולה כי השטח לעיל מהווה שטח מקלט, אשר ממוקם בחלקו מעל מפלס הכניסה ובשטח הנמוך מהשטח שציין שמאי המשיבה.

[20] עפ״י ההיתר שהומצא ע״י שמאי המשיבה לאחר הדיון, מס' הגוש הינו 3831 ולא כפי שנכתב במכתב התגובה.

[21] לא צוין מס' החלקה בכתב התגובה, עפ״י היתרי הבנייה שהומצאו ע״י שמאי המשיבה לאחר הדיון, מדובר בחלקה מספר 5. בהתאם לבדיקתי , מדובר על מקלט בשטח 14.19 מ״ר הממוקם במפלס 0.75- מ'.

[22] כפי שעולה מבדיקתי, מדובר על חלקה מדרונית. בטבלת השטחים מופיע מקלט בגודל 13.52 וכן מחסן, אשר ממוקם במפלס התחתון, אך מעל פני הקרקע.

בנוסף, שמאי המבקשים העלה בדיון כי בשומת המשיבה לא הובא בחשבון פטור עד 140 מ״ר, שהתבקש ולא התקבל. לטענתו, שמאי הוועדה הביאו שווי זכויות בנייה במצב קודם בשווי אפס והיו צריכים לכל הפחות להתחשב בפטור.

עוד התייחס שמאי המבקשים לחו״ד של שמאית הועדה גב׳ דורית פריאל למועד 14/09/1993, אותה הזכירו שמאי המשיבה בשומתם, וציין כי הערכים שנקבעו בה אינם מתאימים למועד הקובע הנדון, קרי שנת 1985, מאחר ובתקופה זו חלה עליית מחירים במקרקעין עם הביקוש לבנייה למגורים בעקבות גל העלייה.

<u>שמאי המשיבה</u>

שמאי המשיבה טען בדיון כי השימוש המיטבי במצב הקודם הינו השארת הבינוי הקיים ולא ניצול הזכויות עפ״י התכנית ממ/825, וזאת לפני ההפחתה המתבקשת בגין גורם המושעא המחייבת בינוי משותף עם השכן. כלומר, לטענתו, בכדי לנצל זכויות לבניה רוויה, יש להרוס ולבנות במשותף.

ביחס לסוגיית העדר אפשרות ניצול במצב קודם עפ״י תכנית ממ/825, מזכיר שמאי המשיבה את חו״ד יועמ״ש הוועדה המקומית עו״ד סמארה כפי שצוין בכתב התגובה של המשיבה.
לטענתו, עפ״י הפרשנות של היועמ״ש, חובה לבנות מעל קומת עמודים ולא ניתן להרחיב את הבינוי מעבר לקיים לייעוד השונה מהבינוי הקיים, והשמאית המכריעה נתלי הוכטייל (גו״ח 4544/28) קיבלה את פרשנות הוועדה.

ביחס להיתר בניה להרחבה של 32 מ״ר בקומה א׳, ציין שמאי המשיבה כי הבקשה הוגשה בתאריך 02/01/1982, טרם כניסתה לתוקף של תכנית ממ/825, ההרחבה בוצעה מעל קומת עמודים, ואולי בשל כך פרשו שניתן לבנות רק מעל קומת העמודים. לטענתו, לא ניתן ללמוד מהיתר זה לגבי מדיניות הוועדה בזמנו.

בנושא המרתפים, ציין שמאי המשיבה כי בסביבת הנכס ניתנו היתרי בנייה הכוללים בניית מרתף והתחייב להמציא היתרים אלה.

10. דיון והכרעה

10.1 פתח דבר

הנכס נשוא ההחלטה נמצא ברחוב קרן היסוד 39 בבאר יעקב, ומהווה את החלק הדרומי של חלקה 13 בגוש 4544, עליו ניצב מבנה מגורים דו-קומתי וותיק המחובר בקיר משותף למבנה הצמוד לו מצפון. שטח החלקה במלואה 1,158 מ״ר. שטח המגרש המשויך לנשוא ההכרעה הינו – 550 מ״ר[23].

המימוש הנדון הינו מימוש מלא (בקשה למידע מוקדם), בגין אישורן של תוכניות בניין עיר מס׳ ממ/825, ממ/825א׳, ממ/1/10004, ממ/1006 ו-ממ/2/10004 ו-ממ/1488.

שמאי המשיבה ציינו כי לא חלה השבחה בנכס בגין אישור התוכניות הבאות: ממ/825, ממ/825א׳, ממ/1/10004 ו-ממ/1488. שמאי המבקשים לא חלקו על כך. לאחר שבחנתי את הוראות תוכניות אלו והנימוקים אותם הציגו שמאי המשיבה בשומתם, כמפורט בפרק טיעוני הצדדים, קיבלתי את הסכמת שמאי הצדדים כי התוכניות הנ״ל לא משביחות את הנכס שבנדון.

כמו כן, קיימת הסכמה בין הצדדים לגבי אופן התחשיב וההשבחה החלה בגין אישור תכנית ממ/2/10004. מאחר והכרעתי הינה עצמאית ואינה כפופה להסכמת הצדדים ולאחר בחינה מעמיקה של תחשיב ההשבחה שערכו שמאי המשיבה (אשר שמאי המבקשים, כאמור, לא חלקו עליו), לא קיבלתי את הסכמתם, כפי שיפורט בהמשך.

עיקר המחלוקת בין הצדדים נסובה סביב התוכנית ממ/1016 למועד קובע 06/07/1985 בסוגיות הבאות:

א. אפשרות ניצול זכויות בניה במצב הקודם המוקנות עפ״י תכנית ממ/825.
ב. ערכי שווי מ״ר מבונה אקוו׳ נכון למועד הקובע.
ג. מקדמים (שוליות, דחייה) בגין תוספת מרתף במצב החדש.

10.2 דיון בסוגיות המחלוקת והכרעה בהן

תוכנית ממ/1016

ניצול זכויות בנייה במצב הקודם עפ״י תכנית ממ/825

שמאי המשיבה טוענים כי השימוש המיטבי במצב הקודם הינו הבינוי הקיים, דהיינו יח״ד צמודת קרקע בשטח של כ- 110 מ״ר, ולא ניצול המצב המאושר עפ״י תכנית ממ/825 כבנייה רוויה. הם מבססים את טענתם על כך שהניצול בבנייה רוויה למגורים ג׳ כרוך בצירוף החלק הצפוני של החלקה שגם בו הייתה קיימת במועד הקובע יח״ד צמודת קרקע, ומשמעות הדבר מרכיב המושעא.

[23] עפ״י הודעה על רישום זכויות בנכס מיום 15/12/2021, מטעם רשות מקרקעי ישראל.

בנוסף, כתימוכין לטענתם להעדר אפשרות ניצול במצב קודם עפ"י תכנית ממ/825 ללא הריסת המבנה הקיים, מפנים שמאי המשיבה אל חוות דעת יועמ"ש הוועדה המקומית עו"ד סמארה, המתייחס לסוגיה זהה, לטענתם, שנדונה בתיק אחר, ולפיה לא ניתן להרחיב את יח"ד הקיימת מעבר למצב הקיים, וזאת בסתירה למצב התכנוני התקף. הם מדגישים כי, עפ"י הפרשנות של היועמ"ש, חובה לבנות מעל קומת עמודים, ומוסיפים כי השמאית המכריעה נתלי הוכטייל (גו"ח 4544/28) קיבלה את פרשנות הוועדה.

כמו כן, לטענתם ערכי השווי במועד הקובע בבניה צמודת קרקע גבוהים מאלו בבניה רוויה ($100 בבניה צמודת קרקע + מרכיב המחוברים ו-$60 בבנייה רוויה), ובנוסף, מתייחסים לאופי הסביבה.

מנגד, שמאי המבקשים טוענים כי אין מניעה לנצל את זכויות הבניה המוקנות בהתאם לתכנית ממ/825 בשיעור 90% במצב הקודם, או לפחות בניית 2 קומות, בקומת קרקע 30% ובקומה א' היתרה המשלימה ל-60% בניה.

שמאי המבקשים מדגישים כי זכויות הבניה הינן לחלקה בשלמות, דהיינו- 1,158 מ"ר, ומתוכם יש לגזור את חלקו של הנכס הנישום 550/1,158 = 0.475, ולא כפי שהניחו שמאי המשיבה כי המקרקעין אינם עומדים בגודל המינימאלי של מגרש בשטח של 800 מ"ר. אמנם השטח הוא במושעא, אך, לדברי שמאי המבקשים, אין מניעה לנצל את זכויות הבנייה, כל אחד לפי חלקו במקרקעין. על כן, בתחשיבם, הביאו שמאי המבקשים בחשבון במצב הקודם זכויות בנייה בשטח של 495 מ"ר עיקרי, וכן מקדמי שוליות ומקדמי קומה.

נוסף על כך, שמאי המבקשים הביאו בחשבון במצב הקודם מבנה עזר בשטח של 25 מ"ר הכלול בזכויות הבנייה עפ"י תכנית ממ/825.

<u>הכרעה</u>

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.

המחלוקת בין הצדדים נסובה סביב אופן ניצול הזכויות במצב קודם.

כאמור, במועד הקובע קיים על המגרש נשוא ההכרעה בית מגורים צמוד קרקע בבינוי דו- משפחתי.

לאחר בחינת הוראות תוכנית ממ/825, ולאור מכתבו של היועץ המשפטי של הוועדה המקומית עו"ד מתקאל סמארה מיום 09/03/2023 לעניין גו"ח 4544/28 בו נדונה סוגייה דומה, קיבלתי את עמדת שמאי המשיבה כי ניצול זכויות הבנייה עפ"י תוכנית ממ/825 מחייב את הריסת המבנה הקיים.

מאחר ותחשיב ההשבחה נערך עפ"י הלכת פמיני, הרי שזכויות הבנייה ו/או ייעוד החלקה מכח תוכנית ממ/467/3/א' אינם רלוונטיים עוד, ויש לבחון את השימוש המיטבי במצב קודם שבין שווי המבנה בבינוי הקיים אל שוויו כקרקע ריקה הנושאת זכויות לפי תוכנית ממ/825.

כמו כן, קיבלתי את טענת שמאי המשיבה כי בהינתן כי הבנייה הקיימת הינה בבינוי דו- משפחתי וניצול הזכויות לפי תוכנית ממ/825 לבנייה רוויה מחייב את צירוף החלק הצפוני של החלקה שבה קיימת יח"ד נוספת, יש להביא בחשבון את מרכיב המושעא בניצול זכויות אלו.

להלן בחינת השימוש המיטבי במצב קודם:

<u>חלופה א' – הבינוי הקיים צמוד קרקע</u>

מהות	שטח במ"ר	מקדם אקוו'	סה"כ מ"ר אקוו'
שטח עיקרי קיים קומת קרקע +א'	109.52	1	109.52
שטח החצר	473.24	0.25	118.31
סה"כ מ"ר מבונה אקוו'			227.83
שווי מ"ר מבונה אקוו' בש"ח[24]			105
שווי מרכיב הקרקע בש"ח			**23,920**
שטח עיקרי בנוי	109.52	1	109.52
עלות בניה למ"ר בש"ח [25]			669.2
פחת מצטבר (כ-25%)			0.75
שווי המחוברים בש"ח			**54,970**
סה"כ שווי בחלופה א' - בינוי צמוד קרקע בש"ח			**78,890**

<u>חלופה ב' – בניה רוויה עפ"י התכנית ממ/825</u>

מהות	שטח במ"ר	מקדם אקוו'	סה"כ מ"ר אקוו'
שטח עיקרי בבניה רוויה (90%)	495	495	495
שווי מ"ר מבונה אקוו' בבניה רוויה בש"ח[26]			90
מקדם הפחתה בגין מושעא			0.9
סה"כ שווי בחלופה ב' - בניה רוויה עפ"י תכנית ממ/825 בש"ח			**40,095**

מן האמור לעיל, עולה כי השימוש המיטבי במצב הקודם, נכון למועד הקובע, הינו השארת הבינוי הקיים ולא ניצול הזכויות עפ"י תוכנית ממ/825. על כן, בתחשיב שווי במצב הקודם נלקח בחשבון הבינוי הקיים כיח"ד צמודת קרקע עפ"י השטחים הקיימים בהתאם להיתר הבנייה.

[24] כפי שיפורט בהמשך.
[25] עלות בנייה לפי דקל בהתאם למחירון דקל מאי-יוני 1986, בתוספת 15% עלויות עקיפות, 10% בנייה מצומצמת ומע"מ למועד הקובע.
[26] בהתאם להחלטת השמאי המכריע מר יעקב פז בגו"ח 4544/9.

ערכי שווי מ״ר מבונה אקוו׳ נכון למועד הקובע

שמאי המשיבה קבעו שווי מ״ר מבונה למועד הקובע בסך $100, ולפי שער הדולר $1=1.5 ₪ לקחו בחשבון בתחשיבם שווי למ״ר מבונה אקוו׳ בסך 150 ₪.

קביעתם התבססה על מסד נתונים כדלקמן:

- השומות המכריעות בסביבת הנכס של מר גיל הרצברג בגו״ח 4040/580 ושל מר בועז קוט בגו״ח 4040/579 בישוב באר יעקב, בשתיהן נקבע שווי מ״ר מבונה למועד קובע 18/06/1982 (תכנית ממ/825) בסך של $71.
- שומת הוועדה של גב׳ דורית פריאל, ביחס לתכנית ממ/במ/2/1410 למועד קובע 14/09/1993, בישוב באר יעקב, בה נקבע שווי מ״ר מבונה בסך של $140.
- קביעות שמאים מכריעים בשכונת שעריה בפתח תקווה למועד קובע 21/09/1987, בהן נקבע שווי מ״ר מבונה על סך $108-110.
- קביעות שמאים מכריעים בישוב גני תקווה למועד קובע 18/05/1985 לתכנית ממ/1/10004, בהן נקבע שווי מ״ר מבונה הנע בין $178 ל -$248.

שמאי המבקשים התייחסו לעניין השווי במהלך הדיון וציינו את שומתה של השמאית המכריעה גב׳ נתלי הוכטייל באותו הגוש של הנכס הנדון, בה היא מביאה להשוואה ערכים של $70 למ״ר מבונה. כמו כן, הדגישו כי אין קשר לנתונים משכונת שעריה בפתח תקווה, אותם הביאו שמאי המשיבה.

בהתייחס לחו״ד של שמאית הועדה גב׳ דורית פריאל למועד 14/09/1993, לטענת שמאי המשיבה, הערכים שנקבעו בה אינם מתאימים למועד הקובע הנדון, קרי שנת 1985, מאחר ובתקופה שבין המועדים חלה עליית מחירים במקרקעין עם הביקוש לבנייה למגורים בעקבות גל העלייה.

הכרעה

ראשית, אציין כי אינני מקבלת את ההשוואה שערכו שמאי המשיבה לנכסים בשכונת שעריה בפתח תקווה ובישוב גני תקווה. אני סבורה, כי אין להקיש לעניין השווי מישובים מרוחקים ובעלי מאפיינים שונים.

כמו כן, אני מסכימה עם שמאי המבקשים לגבי חו״ד של שמאית הועדה המקומית גב׳ דורית פריאל למועד 14/09/1993, כי הואיל ומדובר במועד בחלוף מעל 8 שנים מהמועד הקובע הנדון בהכרעה זו, ואכן בתקופה בין המועדים הללו חלה עלייה בביקושים במקרקעין למגורים וכן עליית מחירים, הרי שנתון השוואה זה אינו רלוונטי.

יתרה מזאת, קיימות החלטות שמאים מכריעים בישוב באר יעקב, בסביבה הקרובה לנכס נשוא ההכרעה ובמועדים קרובים יותר: בגו״ח 4040/580 של מר גיל הרצברג ובגו״ח 4040/579 של מר בועז קוט, בשתיהן נקבע שווי מ״ר מבונה למועד קובע 18/06/1982 (תכנית ממ/825) בסך של $71.

כמו כן, השמאית המכריעה גב' נתלי הוכטייל קבעה בשומתה בגו"ח 4544/28 שווי מ"ר מבונה אקוו' בגין תכנית ממ/1016 הנדונה של 70$, וזאת לאחר שערכה שקלול נתונים משומות המכריעות שהוצגו לעיל, וכן ניתוח עסקת מכר מיום 28/06/1985 שצוינה בהחלטת השמאי המכריע מר יעקב פז לנכס בגו"ח 4544/9.

לאור האמור לעיל, נקבע על ידי שווי מ"ר מבונה אקוו' למועד הקובע בבנייה צמודת קרקע על סך 70$ ובשער חליפין של 1$ = 1.498 ₪ נכון לשנת 1985, השווי הינו 105 ₪ למ"ר.

<u>היתכנות בניית מרתף במצב החדש</u>

כאמור בפרק המצב התכנוני, תכנית ממ/1016 מסווגת את החלקה נשוא ההכרעה בייעוד אזור מגורים א' וקובעת, בין היתר, זכויות לבניית מרתף בשטח של עד 50 מ"ר עבור כל יחידה.

שמאי המשיבה הביאו בחשבון בתחשיבם במצב החדש מרתף בשטח 50 מ"ר, מתחת להרחבה כדבריהם, במקדם שוליות של 0.35 וכן מקדם הוצאות התאמה של 0.9.

בהתייחס לטענת שמאי המבקשים כי בניית המרתף אינה כלכלית, שמאי המשיבה הציגו בתגובתם חמישה היתרי בנייה שניתנו בסביבת הנכס בין השנים 1977 ל- 1986, בהם נכללת בניית מרתף בשטח שנע בין כ-14 מ"ר ועד כ-45 מ"ר.

שמאי המבקשים מציינים, כאמור, כי בניית המרתף עובר המועד הקובע אינה כלכלית וכמו כן, לטענתם, במועד הקובע היו עודפי זכויות בנייה בנכס. בתחשיבם הביאו בחשבון מקדם דחייה ל- 30 שנים בשיעור של 6% עד להריסת המבנה הקיים.

<u>הכרעה</u>

עיינתי בהיתרי הבנייה בסביבת הנכס שניתנו בין השנים 1977-1986 אותם הציג שמאי המשיבה מהם עולה כי קיים ניצול למרתפים בסביבת הנכס, אך לרוב מדובר בקומת מרתף חלקית לצרכי מקלט ו/או מחסן.

לאור זאת, ולאור היקף הזכויות הקיים בנכס, אני סבורה כי יש לתת מקדם שוליות לשטח המרתף בגובה 0.7.

<u>תחשיב ההשבחה</u>

על המגרש קיים בית מגורים דו-קומתי בשטח 110 מ"ר. תחשיב ההשבחה שנוצרה בגין אישור התוכנית ייערך לזכויות בקרקע בלבד, מאחר והבינוי מתקזז בשני מצבי התכנון.

מעיון בהיתרי הבנייה שניתנו בסביבת הנכס בטווח של כשנתיים מהמועד הקובע, עולה כי הבינוי השכיח באזור הינו בשטח עיקרי של 120-140 מ"ר. אי לכך, במצב החדש, עבור השטחים הנוספים עפ"י התכנית ממ/1006 בקומת הקרקע ובקומה א' מעל 140 מ"ר ניתן על ידי מקדם שוליות בגובה 0.7.

מקדם התאמה בינוי חדש על ישן אל מול דחייה

שמאי הצדדים נקטו בתחשיבם במקדם התאמה חדש על ישן בגין תוספת הזכויות מעל המבנה הקיים במצב החדש.

בניה חדשה מעל ו/או לצד מבנה קיים מייקרת את עלויות הבנייה ביחס לשטח היחסי הנוסף. הדרך הנכונה לחישוב עלויות והתאמות לבניית שטחים חדשים מעל או לצד בנייה קיימת היא בהתאם לעלויות הריאליות נכון למועד הקובע, הנדרשות להתאמת חיבור התוספת אל המבנה הקיים. בהתאם למחירון דקל מאי - יוני 1986, עולה כי עלות בנייה למ״ר ברוטו בבתים צמודי קרקע חד ודו-משפחתיים, הינה 460 ₪ למ״ר. בהתחשב בעלות התאמה של כ-15% מעלות בנייה למ״ר מאחר ומרבית הבניה היא לצד המבנה ובשתי קומות, עלויות עקיפות בשיעור של 15%, בתוספת של 10% בגין בנייה מצומצמת[27] וכן מע״מ בשיעור 15% למועד הקובע בשל בנייה פרטית, מתקבלת עלות התאמה של כ-100 ₪ למ״ר.

משמעות עלות התאמה זו, ביחס לשווי למ״ר מבונה ובהתחשב בשוליות הקיימת, מצביעה על כך כי במועד הקובע לא הייתה כדאיות כלכלית לתוספת זכויות על הבינוי הקיים בשל היקפו. על כן תחושב ההשבחה על יתרת הזכויות דהיינו בדחייה עד תום חייו הכלכליים של המבנה.

לא נמצא היתר הבנייה המקורי למבנה, אולם כפי שעולה מהיתרי הבנייה שאותרו, המבנה הורחב פעמיים, כאשר ההרחבה האחרונה בוצעה בשנת 1984, כשנה בלבד לפני המועד הקובע. אשר על כן, בהתחשב בגילו המשוער של המבנה[28], במועד ההרחבה האחרון, היקף המבנה הקיים ואופי הסביבה במועד הקובע, תחושב ההשבחה בדחייה של כ- 25 שנים, ממועד ההרחבה, דהיינו 24 שנים מהמועד הקובע.

תחשיב השבחה מלאה

מצב קודם - שטח המבנה במצבו AS IS			
מהות	**שטח במ״ר**	**מקדם אקוו׳**	**סה״כ מ״ר אקוו׳**
שטח עיקרי קומת קרקע	76.76	1	76.76
שטח עיקרי קומה א׳	32.76	1	32.76
חצר	473.24	0.25	118.31
סה״כ מ״ר אקוו׳ במצב קודם			**227.83**

[27] בהתאם למחירון עלות הבנייה הישירה מיוחסת עבור בנייה באתר של 48 בתים לפחות.
[28] אשר נבנה ככל הנראה בתחילת שנות ה-50.

מצב חדש - תכנית ממ/1016			
מהות	**שטח במ"ר**	**מקדם אקוו'/ שוליות**	**סה"כ מ"ר אקוו'**
שטח עיקרי עד 140 מ"ר	140	1	140
תוספת שטח עיקרי מעל 140 מ"ר	135	0.70	94.5
מרתף	50	[29]0.28	14
חצר	412.50	0.25	103.125
סה"כ מ"ר אקוו' במצב חדש			**351.63**
השבחה במ"ר אקוו'			**123.80**
שווי מ"ר מבונה אקוו' בש"ח			105.00
מקדם דחייה עד הריסת המבנה			0.31
השבחה בש"ח			**4,030**

<u>תחשיב השבחה בפטור עד 140 מ"ר</u>

מצב קודם			
מהות	**שטח במ"ר**	**מקדם אקוו'**	**סה"כ מ"ר אקוו'**
שטח עיקרי קומת קרקע	76.76	1	76.76
שטח עיקרי קומה א'	32.76	1	32.76
השלמת זכויות עד 140 מ"ר בפטור	30.48	1	30.48
חצר	473.24	0.25	118.31
סה"כ מ"ר אקוו' במצב קודם			**258.31**

מצב חדש - תכנית ממ/1016			
מהות	**שטח במ"ר**	**מקדם אקוו'/ שוליות**	**סה"כ מ"ר אקוו'**
שטח עיקרי עד 140 מ"ר	140	1	140
תוספת שטח עיקרי מעל 140 מ"ר	135.00	0.70	94.5
מרתף	50.00	[30]0.28	14
חצר	412.50	0.25	103.125
סה"כ מ"ר אקוו' במצב חדש			**351.63**
השבחה במ"ר אקוו'			**93.32**
שווי מ"ר מבונה אקוו' בש"ח			105.00
מקדם דחייה עד הריסת המבנה			0.31
השבחה בש"ח			**3,040**

[29] מקדם שימוש עבור מרתף 0.4 ושוליות 0.7 .
[30] ראה הערה מס' 27.

תכנית ממ/10004/2

התכנית אפשרה להרחיב את שטח המרתף מ- 50 מ״ר במצב הקודם לשטח מרתף בקונטור קומת הקרקע, כלומר עפ״י התכנית התקפה ממ/1016 - 25% משטח המגרש, המהווים 137.5 מ״ר.

שמאי המשיבה הגיעו למסקנה כי ניצול קומת המרתף אפשרי בתום החיים הכלכליים של המבנה, ולפיכך, הביאו בחשבון דחייה לתקופה של 31 שנים בשיעור של 6%. כמו כן, הביאו בחשבון הרחבת שטח המרתף עד ל- 100 מ״ר, כלומר תוספת של 50 מ״ר במקדם אקוו׳ של 30% וקבעו שווי מ״ר מבונה למועד הקובע בסך 100$ (188 ₪). כך הגיעו שמאי המשיבה להשבחה שנוצרה בעקבות אישור התוכנית ממ/10004/2 על סך 620 ₪.

שמאי המבקשים אינם חולקים על שומת המשיבה ומקבלים את קביעתם בנוגע להשבחה הנובעת בעקבות אישור התוכנית.

הכרעה

מאחר והמגרש עתיר שטחים, קיבלתי את הסכמת הצדדים כי תוספת השטח האפקטיבי הינו עד 50 מ״ר, דהיינו 100 מ״ר לאחר ההרחבה.

כמו כן, קיבלתי את הסכמת הצדדים כי יש לחשב את ההשבחה לתום חייו הכלכליים של המבנה. בהתחשב במועד ההרחבה האחרון, כמפורט במדרגת ההשבחה הקודמת, תחושב ההשבחה בדחייה של 20 שנים ובשיעור היוון 5%.

ערכי השווי ומקדמים אקוו׳

השמאית המכריעה, גב׳ נתלי הוכטייל בהכרעתה בגו״ח 4544/28, מציינת כי קיים קושי באיתור נתוני השוואה רלוונטיים למועד הקובע של התוכנית ממ/10004/2, 19/05/1989, אך בהתבסס על נתונים שנקבעו על ידה לשנת 1985 וכן על החלטת השמאי המכריע ארז כהן, היא קובעת שווי מ״ר מבונה בגובה 150 ₪. לאחר בחינת הנתונים, אני מאמצת קביעה זו וקובעת שווי מ״ר מבונה אקוו׳ דומה.

אציין כי עפ״י התוכנית מדובר במרתף בגובה של 2.2 מ׳. על כן אני סבורה כי מקדם התועלת הראוי למרתף במקרה הנדון הינו 0.4. עם זאת, מאחר ומדובר בשטח מרתף גדול יחסית ובהתחשב באופי הנכס והסביבה, יינתן עבור תוספת שטח המרתף מקדם שוליות של 0.5.

תחשיב

מהות	שטח במ״ר	מקדם שימוש	מקדם שוליות	סה״כ מ״ר אקוו׳
תוספת שטח במרתף	50	0.4	0.5	10
מקדם הפחתה לדחייה				0.38
שווי מ״ר מבונה אקוו׳ בש״ח				**150**
סה״כ השבחה בש״ח				**570**

11. <u>החלטה</u>

לאור האמור והמפורט לעיל, ולאחר שבחנתי את מאפייני הנכס, שומות הצדדים ואת טיעוניהם כפי שבאו לידי ביטוי במסמכי התגובה ובדיון שהתקיים, הגעתי לכלל דעה כי במקרקעין שבנדון המזוהים כ**חלק מחלקה 13 בגוש 4544, רחוב קרן היסוד 39, באר יעקב,** חלה השבחה עקב אישור התוכניות המפורטות להלן , כדלקמן:

גורם השבחה	מועד קובע	השבחה	היטל השבחה
ממ/825	18/06/1982	**אין השבחה**	**-**
ממ/825א'	16/03/1984	**אין השבחה**	**-**
ממ/1/10004	19/05/1985	**אין השבחה**	**-**
ממ/1016	07/07/1985	**4,030 ₪**	**2,015 ₪**
		3,040 ₪ בחלופת פטור עד 140 מ"ר	**1,520 ₪ בחלופת פטור עד 140 מ"ר**
ממ/2/10004	19/05/1989	**570 ₪**	**285 ₪**
ממ/1488	19/02/1993	**אין השבחה**	**-**

הערכים הנקובים לעיל יוצמדו כחוק מהמועדים הקובעים ולא יישאו ריבית פיגורים בגין התקופה בה התנהל ההליך בפני.

12.<u>תצהיר</u>

הנני מצהירה כי חוות דעת זו נערכה לפי מיטב הבנתי וניסיוני המקצועי ואין לי כל חלק או עניין בנכס נשוא חוות הדעת.

ובאתי על החתום

דודזון שמאמה אוולין

שמאית מכריעה עפ"י חוק התכנון והבנייה

