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

18 בפברואר 2021
מספרנו: 30/468
מספר בקשה: 2543-2020

לכבוד,

המבקשת:
גב' דורית עצמון
ע"י טובי גרש, שמאי מקרקעין
Toby@gersh-toby.com

המשיבה:
הועדה המקומית לתכנון ולבניה יהוד-נווה אפרים
ע"י יעקב צפריר, שמאי מקרקעין
y@tsafrir.com

א.ג.נ.,

הנדון: שומה מכרעת – מוהליבר 102, יהוד מונסון

גוש 6727 חלקה 361 (חלק) מגרשים א', ג' ו-ד' – תיקון שומה

ביום 21/01/2021 ערכתי שומה מכרעת בנכס שבנדון.

ביום 09/02/2021 הוגשה ע"י שמאי המבקשת בקשה לתיקון השומה המכרעת ב-3 סוגיות כדלקמן:

א. תכנית 411-0117440 התירה ש"ש עיליים בסך של 55 מ"ר עבור 2 יח"ד בכל תא שטח, בעוד בשומה המכרעת הובא בחשבון ש"ש עילי של 55 מ"ר בכל אחת מיחה"ד.

ב. בתחשיב ההשבחה לתכנית 411-0117440 לא נגרע שטח הבריכות משטח החצר, כך שהמבקשת חויבה בכפל עבור אותו שטח – פעם אחת כשווי בריכה ופעם נוספת כשווי חצר.

ג. היות והשומה נערכה בגין מידע מוקדם להיטל השבחה, הרי שאין לחייב בהיטל השבחה בגין הממ"דים.

ביום 17/02/2021 נתקבלה תגובת המשיבה בנוגע לכל אחת מהטענות כמפורט להלן:

א. פרשנות הועדה המקומית הינה כי זכויות הבניה לש"ש שנקבעו בתכנית 411-0117440 הן 55 מ"ר לשתי יח"ד.

ב. לא נמצאה טעות בחישוב שטח החצר המשמש כבריכה.

ג. השומה המכרעת נערכה לפי סעיף 4(4) לתוספת השלישית ולכן אין לפטור מתשלום היטל השבחה את שטחי הממ"דים.

<u>החלטה:</u>

א. מעיון חוזר בהוראות התכנית, קיבלתי את עמדת הצדדים לעניין שטחי השירות העיליים. מדובר בטעות שניתן לתקנה במסגרת תיקון שומה.

ב. בבחינה מחדש של שטח החצר במצב החדש, נמצא כי שטח החצר במגרשים א' ו-ג' אינו מביא בחשבון את העובדה כי בכ"א מהמגרשים ישנה בריכת שחיה בשטח של 20 מ"ר. יודגש כי במגרש ד' שטח החצר חושב כראוי ובהתחשב בקיומה של בריכת השחיה. לפיכך, מדובר בטעות סופר אשר יש לתקנה.

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

ג. בהתאם להחלטת ועדת ערר 471/11 חשדר מגדלי שליטה בע"מ נ' ועדה מקומית לתכנון ובניה ירושלים, הפטור מהיטל השבחה לממ"דים הקבוע בסעיף 9 לתוספת השלישית חל רק כאשר מדובר במימוש בדרך של היתר בנייה. יתרה מכך, בשומת המבקשת הובאו בחשבון שטחי ממ"דים באופן דומה להכרעתי בשומה זו. לפיכך, בכל הנוגע לשטחי הממ"דים נותרה ההכרעה ללא שינוי.

לאור האמור לעיל, טענות א' ו-ב' שהועלו ע"י שמאי המבקשת נמצאו כנכונות. מדובר בטעות סופר ולכן תחשיב ההשבחה לעניין תכנית 411-0117440 תוקן בהתאם. יתר הנושאים נותרו ללא שינוי.

1. <u>מטרת השומה:</u>

בהתאם לסעיף 14(ב)(2) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, מוניתי כשמאי מכריע לעניין ההשבחה הנובעת מאישורן של תכניות בניין עיר במסגרת הבקשה למידע מוקדם.

2. <u>הצדדים למחלוקת:</u>

עמדת הועדה המקומית מפורטת בשומה מיום 29/09/2020 שנערכה ע"י השמאי יעקב צפריר ובתגובתו מיום 06/01/2021.

עמדת המבקשת מפורטת בשומה מיום 07/12/2020 שנערכה ע"י השמאי טובי גרש, על כל נספחיה המצורפים.

3. <u>המועדים הקובעים:</u>

1. המועד הקובע להערכת ההשבחה עקב אישור תכנית ממ/865/א הינו 18/06/1982.
2. המועד הקובע להערכת ההשבחה עקב אישור תכנית ממ/1/10004 הינו 18/05/1985.
3. המועד הקובע להערכת ההשבחה עקב אישור תכנית יד/2/10004 הינו 09/01/1990.
4. המועד הקובע להערכת ההשבחה עקב אישור תכנית יד/מק/2113 הינו 19/11/1997.
5. המועד הקובע להערכת ההשבחה עקב אישור תכנית 411-0117440 הינו 08/12/2016.
6. סיור בנכס ובסביבתו נערך ע"י הח"מ בתאריך 29/11/2020.
7. לאור מגפת הקורונה, הנחיות משרד הבריאות ובהסכמת הצדדים, נערך דיון מקצועי ביום 11/01/2021 באמצעות יישום ה ZOOM כאשר הצדדים צופים ומגיבים בזמן אמת. סיכום הדיון הועבר לנציגי הצדדים וניתנה להם אפשרות להגיב.

4. פרטי הנכס:

גוש	:	6727
חלקה	:	361 (חלק)
שטח חלקה (רשום)	:	962 מ״ר (החלק הנישום בשטח של 721 מ״ר בלבד)
כתובת הנכס	:	מוהליבר 102, יהוד-מונסון
תיאור הנכס	:	מגרש א׳ – כולל בית מגורים חד קומתי ותיק, מגרשים ג׳ ו-ד׳ – פנויים וריקים מבניה.

5. המצב המשפטי:

5.1. נסח רישום:

הוצג בפני העתק רישום מפנקס הזכויות, המתנהל בלשכת רישום המקרקעין ירושלים מיום 26/08/2020 וממנו עולים בין היתר הנתונים הבאים:

- שטחה הרשום של חלקה 361 בגוש 6727 הינו 962 מ״ר.
- זכות הבעלות רשומה ע״ש עצמון דורית, בשלמות.
- רשומה הערה בדבר העברה לזרים – סעיף 4 י״ט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש״ך-1960, וסעיף 2 א לחוק מקרקעי ישראל תש״ך-1960.

6. <u>תיאור הנכס והסביבה:</u>

הביקור בסביבת הנכס נערך ע"י החי"מ ביום 29/11/2020 ולהלן תיאורו:

הנכס הנדון ידוע כחלק מחלקה 361 בגוש 6727, ששטחה 962 מ"ר.

הנכס ממוקם ברח' מוהליבר 102 בחלקה הצפון מזרחי של העיר יהוד, שכונת קריית ביאליסטוק.

נשוא השומה מהווה 3 מגרשים א', ג' ו-ד' לפי תכנית 411-0117440 בשטח כולל של כ-721 מ"ר.

מגרשים ג' ו-ד' הינם עורפיים ופנויים מבניה. במגרש א' בחזית החלקה קיים בית מגורים ותיק שהוקם לכל המאוחר באמצע שנות ה-50 לערך.

יצוין כי <u>מגרש ב' לפי תכנית 411-0117440 אינו מהווה חלק משומה זו</u>. על מגרש ב' בנוי בית מגורים צמוד קרקע בן 2 קומות הבנוי בקיר משותף עם הבית הוותיק הבנוי על מגרש א.

סביבת הנכס מאופיינת בבתים צמודי קרקע בני 1-2 קומות.

רח' מוהליבר הינו רחוב דו סיטרי המחבר בין רחוב רם כהן בתחום שכונת המגורים מצפון לרחוב שבזי מדרום המהווה רחוב ראשי באזור התעשייה.

המגרשים העורפיים כאמור, פנויים ואילו על מגרש א' בנוי בית ווותיק חד קומתי המהווה חלק מבית דו משפחתי. הבית מקורה בגג רעפים וכולל בין היתר מרפסת סגורה, מבואת כניסה, מטבח, חדר רחצה, חדר מגורים וחדר שינה. הבית במצב תחזוקתי ירוד.

סביבת הנכס פיתוח סביבתי מלא.

7. <u>המצב התכנוני:</u>

על הנכס חלות בין היתר התכניות הבאות:

7.1. <u>מצב קודם:</u>

7.1.1. <u>ממ/865:</u>

התכנית פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 1782 מיום 02/12/1971.

מטרת התכנית הינה, בין היתר, להוות קומפילציה לכל התכניות המפורטות המאושרות ביהוד.

עפ"י התכנית סווג הנכס ביעוד לאזור משקי עזר, בו נקבעו ההוראות שלהלן:

שטח מגרש מינימלי	:	2,000-2,300 מ"ר או בהתאם לתשריט
שטח בניה כולל	:	300 מ"ר בשני המפלסים ביחד.
בנייני עזר	:	30 מ"ר פרט לבנייני עזר חקלאיים אשר יהיו באישור הועדה המקומית.
מס' יח"ד	:	2
מס' קומות	:	1 או קוטג'
קווי בניין	:	חזית – כמסומן בתשריט, צד – 3 מ', אחורי – 6 מ'
הערות	:	הועדה המקומית רשאית להתיר הבלטת מרפסות בשיעור של 10% לקווי בניין צידי ואחורי.

7.1.2. <u>ממ/916:</u>

התכנית פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 1939 מיום 19/08/1973.

מטרת התכנית הינה, בין היתר, פתיחת דרכים חדשות, ביטול דרכים קיימות לשטח ציבורי פתוח, הרחבת דרכים, ביטול ופתיחת שבילים ציבוריים פתוחים, והפיכת שביל ציבורי פתוח לבנייני ציבור למגורים.

כל ההוראות והתקנות של תכנית המתאר ממ/865, חלות על תכנית זו כולל הוראות לשימוש האזורים השונים.

7.1.3. <u>ממ/1022:</u>

התכנית פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 2093 מיום 02/03/1975.

מטרת התכנית הינה שינוי יעוד מאזור משקי עזר לאזור מגורים א'.

התכנית מסווגת את הנכס הנדון ביעוד לאזור מגורים א', בו נקבעו ההוראות שלהלן:

שטח מגרש מינימלי	:	500 מ"ר או בהתאם לתשריט
שטח בניה	:	30%
בנייני עזר	:	30 מ"ר – כולל סככה למכונית בשטח עד 15 מ"ר
מס' יח"ד	:	2
מס' קומות	:	1 או קוטג'
קווי בניין	:	חזית – כמסומן בתשריט, צד – 3 מ', אחורי – 5 מ'
הערות	:	הועדה המקומית רשאית להתיר הבלטת מרפסות בשיעור של 10% לקווי בניין צידי ואחורי.

7.2. <u>מצב חדש:</u>

7.2.1. <u>ממ/865/א:</u>

התכנית פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 2820 מיום 03/06/1982.

מטרת התכנית הינה הגדרה מדויקת של הוראת בניה – תכסית קרקע 30%, אחוזי בניה מירבים 60% בשתי קומות.

כל ההוראות של התכנית ממ/865 חלות על תכנית זו.

7.2.2. <u>ממ/1/10004:</u>

התכנית פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 3193 מיום 03/05/1985.

מטרת התכנית הינה קביעת הוראות בניה למרתפים באזורי המגורים.

באזור מגורים א' לבתים חד משפחתיים, דו משפחתיים ובתים טורים נקבע כדלקמן:

בנוסף לאחוזי הבניה שנקבעו בתכניות השונות ובמקום מחסן חיצוני לכל יחידות דיור תותר בנית מרתף בשטח 50 מ"ר לשימושים הבאים: מקלט, חדר מכונות והסקה, חניה פרטית, חדרי משחקים ופינת הובי למשפחה.

7.2.3. <u>יד/10004/2:</u>

התכנית פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 3729 מיום 25/12/1989.

מטרת התכנית הינה קביעת הוראות בניה למרתפים, בבנייני מגורים צמודי קרקע.

באזור מגורים א' נקבע כי בנוסף לאחוזי הבניה שנקבעו בתכניות השונות ובמקום מחסן חיצוני לכל יחידת דיור תותר מרתף בשטח קונטור המבנה העיקרי בקומת הכניסה לשימושים הבאים: מקלט, חדר מכונות והסקה, חניה פרטית, חדרי משחקים ופינת הובי למשפחה.

גובה חלל המרתף בין רצפתו לתחתית תקרתו לא יעלה על 2.20 מ'. באם הגובה יעלה על כך יש לכלול שטח זה במניין האחוזים.

מפלס קומת הכניסה לא יעלה על 1.00 מ' מפני הקרקע.

לא תהיה דלת כניסה נפרדת מהחוץ למרתף. ככל שתכלל דלת כניסה מהחוץ יובא שטח המרתף במניין אחוזי הבניה.

הכניסה למרתף של דירה תהיה מתוך אותה הדירה ולא בחדר מדרגות נפרד.

חלונות יותרו רק בגובה של עד 40 ס"מ.

קווי הקונטור של הבניין בקומת הכניסה יקבע את מקסימום שטח המרתף ולא תתאפשרנה בליטות מעבר לכך.

לא תורשה התקנת מטבח בתוך המרתף.

השימושים השונים יהיו לצרכים אישיים של המשפחה וביניהם מה שמוגדר כיום כמבני עזר. בבניינים חדשים שייבנו עפ"י הוראות אלו לא יותרו מבני עזר נוספים גם אם עפ"י תכניות תקפות ניתן להקימם. זאת למעט סככת חניה פרטית.

7.2.4. <u>יד/מק/5001:</u>

התכנית פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 4493 מיום 20/02/1997.

מטרת התכנית הינה שינוי התנאים לקבלת היתרי בניה בכל הנוגע לתכנית הפיתוח בתכנית יד/865 ב' וקביעת הנחיות בינוי למחסנים וגדרות.

באזור מגורים א' נקבע כדלקמן:

גובה מחסן לא יעלה על 2.2 מ' בין הרצפה לתחתית התקרה.

שטח החלונות לא יעלה על 0.20 מ"ר לכל חלון.

עיצוב המחסן עבודות גימור חיצוניות כולל טיח וצבע או בניה מחומרים קלים.

קווי בניין למחסנים צדד ואחורי 3.0 מ' או 0 מ'.

גדרות – בחזית המבנים יהיו עד לגובה של 1.2 מ' מעל פני הקרקע הגבוה תותר הגבהה נוספת של עד 0.6- מ' בחומרים קלים כגון: עץ או מתכת. גובה הגדרות בין המגרשים ובתוך המגרשים לא יעלה על 1.80 מ'.

7.2.5. <u>יד/מק/2113:</u>

התכנית פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 4581 מיום 04/11/1997.

מטרת התכנית הינה הקמת בריכת שחיה לשימוש פרטי בלבד על מגרש המיועד באזור מגורים א' ושאינה מיועדת להפקת רווחים, וכ"כ קביעת קווי בניין לבריכה.

היתר בניה עפ"י תכנית פיתוח לכל המגרש כולל העמדת הבריכה במגרש ובאישור הועדה המקומית.

הבריכה לא תהיה מקורה.

תנאי למתן היתר בניה – אישור משרד הבריאות וקיום הוראות הנוגעות לבטיחות עפ"י כל דין, יהיו תנאי למתן היתרי בניה לבריכות שחיה.

קו בניין צידי 0.00 בהסכמת שכן גובל או במרחק 3.0 מ'. קו בניין קדמי ואחורי בהתאם לתכנית הפיתוח שתאשר הועדה המקומית.

עומק הבריכה לא יעלה על 1.80 מ'.

7.2.6. 411-0117440:

התכנית פורסמה למתן תוקף בילקוט הפרסומים מס' 7384 מיום 23/11/2016.

התכנית הינה תכנית נקודתית החלה על הנכס הנדון ומטרתה להוסיף 2 יחידות דיור על המגרש, חלוקה ל-2 חלקות בהסכמה, ומתן זיקת הנאה למעבר להולכי רגל וכלי רכב ליחידות האחוריות.

התכנית מסווגת את הנכס הנדון ביעוד לאזור מגורים ב', בו נקבע זכויות הבניה שלהלן:

תא שטח	גודל מגרש	שטחי בניה			תכסית	מס' יח"ד	מס' קומות	קווי בניין			
		מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת			מעל הכניסה הקובעת	צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי	קדמי
		עיקרי	שירות	שירות							
1	481	317.46	55 (1)	173.16	36%	2	2	3	3 (3)	4.5	4
2	480	316.8	55 (1)	172.8	36%	2	2	(2)	3 (3)	4	5

הערות לטבלת זכויות הבניה:

(1) בכל יחידת דיור, שטחי השירות כוללים שטח ממ"ד עפ"י דרישות הג"א, סככה לרכב בשטח 15 מ"ר. בכל מקרה שלא תיבנה קומת מרתף, שטחי השירות העיליים כמוגדרים בתקנות התו"ב יוגדלו ב-15 מ"ר לכל יחידת דיור. במקרה של מרתף, שטח של ממ"ד עילי עדיין יחשב כשטח שירות.

(2) קו הבניין לאורך המבנה (בצד ימין) לפי הבנייה הקיימת כמפורט בתשריט. במקרה של בניה מחדש קו הבניין יהיה 3 מ'.

(3) בקומת הקרקע קו הבניין יהיה 3.1 מ'.

מקומות החניה יהיו בתחום המגרש. 2 מקומות החניה לכל יחידת דיור עפ"י נספח חניה מצורף.

תנאים למתן היתרי בניה:

(1) הכנת תכנית פיתוח וניקוז לתחום התכנית כולה.

(2) הכנת תשריט חלוקה לצרכי רישום.

(3) היתר בניה יוצא בכפוף לעמידה בהוראות התכנית הנמצאת באזור רגישות א' בהתאם לתמ"א 34/ב/א המתייחס לבניית משמרת מים בהתאם למפורט בתמ"א 34/ב/4.

נספח בינוי:

בהתאם לנספח הבינוי הנילווה לתכנית סומנו בתים א+ב כשתי יחידות בנויות על מגרש מספר 2 בחזית החלקה. יחידות ג+ד על מגרש מספר 1 בעורף החלקה.

תכנית מדידה – לאחר אישורה של התכנית, נערכה מפת מדידה ולפיה כ"א מ-4 המגרשים על החלקה הינו בשטח של 240.50 מ"ר.

7.3. היתרי בניה:

מעיון בתיק הבניין עולים בין היתר הפרטים הבאים:

7.3.1. רישיון בניה מס' 2978 מיום 30/06/1958:

רישיון להקמת מחסן בשטח של 20 מ"ר.

7.3.2. היתר בניה מס' 2002008 מיום 17/11/2002:

היתר לתוספת בניה למבנה קיים. להלן שטחי הבניה עפ"י ההיתר:

מפלס	עיקרי			שירות			סה"כ הבניין
	קיים	מוצע	סה"כ	מקלט	אחסנה	סה"כ	
0.00	50.45	60.11	110.56	7.5	29.98	37.48	148.04
		48.97	48.97				48.97
סה"כ	50.45	109.08	159.53	7.5	29.98	37.48	197.01

7.3.3. היתר בניה מס' 20160114 מיום 07/09/2017:

היתר לאישור מצב קיים. להלן שטחי הבניה עפ"י ההיתר:

מפלס	עיקרי			שירות				סה"כ הבניין
	קיים	מוצע	סה"כ	מקלט	אחסנה	בניה קיימת	סה"כ	
0.00	60.11	-2.23	57.88	2.27	-15	22.5	9.77	67.65
	48.97	1.31	50.28				0	50.28
סה"כ	109.08	-0.92	108.16	2.27	-15	22.5	9.77	117.93

8. עמדות הצדדים:

8.1 עמדת המשיבה:

8.1.1 ממ/865/א:

ההשבחה בגין התכנית לשיטת שמאי המשיבה נובעת מתוספת שטחי בניה והוודאות לכך דהיינו 60% בניה במצב החדש לעומת 30% במצב הקודם.

לעניין המצב הקודם סבור שמאי המשיבה כי בהחלטת ועדת ערר 8026/14 גור שושנה ויעקב נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה יהוד-מונסון, נקבע כי זכויות הבניה שמתירה תכנית ממ/865 הן 60% ב-2 קומות וכי תכנית 865א תרמה לשווי המקרקעין לאור רכיב הודאות.

תכנית ממ/1022 אמנם קובעת זכויות בניה בשיעור של 30% בלבד אך נקבע בהוראותיה כי כל הוראות ותקנות תכנית ממ/865 חלות על תכנית זו.

לכן, בשומת המשיבה הובאו החשבון במצב קודם זכויות בניה של 30% לפי מקדם שווי 1.00 כאשר יתרת זכויות הבניה עד 60% בניה חושבו לפי מקדם 0.50 המשקף אי ודאות.

לצורך חישוב ההשבחה נקבע בשומת המשיבה שווי של 3.21 ₪/מ"ר מבונה בהתבסס בין היתר על נתוני השווי שלהלן:

(1) עפ"י חוברת "מקרקעין וערכם" לחודש יוני 1982, שווי קרקע ליח"ד צמוד קרקע הינו 700,000 שקל במגרש של 400-250 מ"ר ליחידת מגורים אחת.

(2) עפ"י חוברת "מקרקעין וערכם" לחודש מרץ 1983, שווי קרקע ליח"ד צמוד קרקע הינו 33,000 $ במגרש של 400-250 מ"ר ליחידת מגורים אחת.

(3) עפ"י חוברת "מקרקעין וערכם" לחודש אוקטובר 1983, לא חלו שינויים במחירי המקרקעין ביחס לחודש מרץ 1983.

(4) בשומת אמנון נזרי בגו"ח 6685/145 נקבע שווי של 3.29 ₪/מ"ר מבונה.

(5) בשומת אייל יצחקי בגו"ח 6727/189 נקבע שווי של 3.29 ₪/מ"ר מבונה.

(6) בשומת בצלאל קציר בגו"ח 6694/116 נקבע שווי של 3.18 ₪/מ"ר מבונה.

(7) בשומת שאול אשרת בגו"ח 6727/250 נקבע שווי של 3.29 ₪/מ"ר מבונה.

להלן תחשיב ההשבחה עפ"י שומת המשיבה:

מצב חדש			
מהות	**שטח**	**מקדם**	**שטח אקו'**
שטח עיקרי	288.6	1.00	288.6
שטח עיקרי נוסף	288.6	0.80	230.9
מחסן	30.0	0.35	10.5
סככת חניה	30.0	0.30	9.0
חצר	613.4	0.25	153.4
סה"כ			692.3
מצב קודם			
מהות	**שטח**	**מקדם**	**שטח אקו'**
שטח עיקרי שנוצל	159.5	1.00	159.5
שטח עיקרי ליח"ד שניה	129.1	1.00	129.1
עיקרי נוסף	288.6	0.50	144.3
מחסן	30.0	0.35	10.5
סככת חניה	30.0	0.30	9.0
חצר	613.4	0.25	153.4
סה"כ			605.7
השבחה			
מצב חדש			692.3
מצב קודם			605.7
תוספת שווי במ"ר אקו'			86.6
שווי מ"ר מבונה			3.21 ₪
חלק יחסי			0.75
השבחה			**208** ₪

.8.1.2 <u>ממ/1/10004:</u>

מהות ההשבחה עפ"י שומת המשיבה הינה לאור האפשרות להקמת מרתף בשטח של 50 מ"ר/יח"ד.

בשומת המשיבה הובא בחשבון כי נכון למועד הקובע כל אחד מהמגרשים הנדונים פנויים ממחוברים ולכן תוספת השטח הוערכה כזמינה לבניה.

לצורך חישוב ההשבחה נקבע בשומת המשיבה שווי של 160 ₪/מ"ר מבונה בהתבסס בין היתר על נתוני השווי שלהלן:

(1) עפ"י חוברת "מקרקעין וערכם" לחודש דצמבר 1984, שווי קרקע ליח"ד צמוד קרקע הינו -35,000 40,000 $ במגרש של 400-250 מ"ר ליחידת מגורים אחת. משקף כ-38,400 ₪/יח"ד.

(2) בשומת אמנון נזרי בגו"ח 6685/145 נקבע שווי של 162 ₪/מ"ר מבונה.

(3) בשומת אלי כהן בגו"ח 6711/207 נקבע שווי של 160 ₪/מ"ר מבונה.

להלן תחשיב ההשבחה עפ"י שומת המשיבה:

השבחה			
מהות	**שטח**	**מקדם**	**שטח אקו'**
מרתף ליח"ד עתידית	50	0.40	20
סה"כ			20
שווי מ"ר מבונה			160 ₪
השבחה			**3,200** ₪

8.1.3. יד/10004/2:

מהות ההשבחה עפ"י שומת המשיבה הינה לאור האפשרות להקמת מרתף בקונטור קומת הקרקע.

בשומת המשיבה הובא בחשבון כי נכון למועד הקובע כל אחד מהמגרשים הנדונים פנויים ממחוברים ולכן תוספת השטח הוערכה כזמינה לבניה.

לצורך חישוב ההשבחה נקבע בשומת המשיבה שווי של 670 ₪/מ"ר מבונה בהתבסס בין היתר על נתוני השווי שלהלן:

(1) עפ"י חוברת "מקרקעין וערכם" לחודש יוני 1988, שווי קרקע ליח"ד צמוד קרקע הינו 60,000-80,000 $ במגרש של 400-250 מ"ר ליחידת מגורים אחת. בהתאמה לנכס הנדון סביר לאמוד שווי של 84,000 $ המשקף כ-162,000 ₪/יח"ד.

(2) בשומת אמנון נזרי בגו"ח 6685/145 נקבע שווי של 675 ₪/מ"ר מבונה.

(3) בשומת אלי כהן בגו"ח 6711/207 נקבע שווי של 675 ₪/מ"ר מבונה.

להלן תחשיב ההשבחה עפ"י שומת המשיבה:

השבחה			
מהות	**שטח**	**מקדם**	**שטח אקו'**
מרתף ליח"ד עתידית	14.8[1]	0.30	4.44
סה"כ			4.44
שווי מ"ר מבונה			670 ₪
השבחה			**3,000** ₪

[1] 14.8 = 50 מ"ר (לפי ממ/10004/1) – 0.3 X 216 מ"ר מגרש.

8.1.4. <u>יד/מק/2113:</u>

ההשבחה בגין תכנית זו נובעת לשיטת שמאי המשיבה בשל האפשרות להקמת בריכת שחיה פרטית בחצר המגרש.

בשומת המשיבה הובאה בחשבון בריכה בשטח של 24 מ״ר ומקדם השבחה של 0.15.

לצורת חישוב ההשבחה נקבע בשומתו שווי של 2,100 ₪/מ״ר מבונה בהתבסס על נתוני השווי שלהלן:

(1) עסקאות השוואה:

תאריך	גו״ח	רחוב	שטח מגרש	תמורה	שווי מ״ר קרקע
13/05/1998	6727/194	ויצמן	500	₪ 783,118	₪ 1,566
05/01/1998	6727/27	קרית בליסטוק	417	₪ 625,181	₪ 1,499
25/01/1998	6727/334	קפלינסקי	266	₪ 738,256	₪ 2,775

עסקאות אלה משקפות בממוצע שווי של 715,500 ₪/קרקע/יח״ד, ובהתאמה למיקום הנכס הנדון מתקבל שווי של כ-2,100 ₪/מ״ר מבונה.

(2) בשומת מנחם מלוכנא בגו״ח 6692/63 נקבע שווי של 2,150 ₪/מ״ר מבונה.

(3) בשומת עטאף עאלם בגו״ח 6694/82 נקבע שווי של 2,150 ₪/מ״ר מבונה.

<u>להלן תחשיב ההשבחה עפ״י שומת המשיבה:</u>

השבחה			
מהות	**שטח**	**מקדם**	**שטח אקו׳**
בריכת שחיה	24	0.15	3.6
סה״כ			3.6
שווי מ״ר מבונה			₪ 2,100
השבחה			₪ **7,600**

8.1.5. <u>411-0117440:</u>

מהות ההשבחה עפ"י שומת המשיבה הינה לאור תוספת שטחי בניה בשיעור של 6% בכל אחד מהמגרשים וכן הגדלת תכסית קומת קרקע ל-36% במצב החדש לעומת 30% במצב הקודם.

בשומת המשיבה נקבע שווי של 5,900 ₪/מ"ר מבונה בהתבסס על עסקאות ההשוואה שלהלן:

תאריך	גו"ח	רחוב	שטח מגרש	תמורה	שווי מ"ר קרקע
27/07/2015	6684/134	זלמן שז"ר	250	₪ 1,350,000	₪ 5,400
05/12/2016	6684/85	קפלן	419	₪ 2,500,001	₪ 5,967
09/03/2016	6684/147	קפלן	676	₪ 3,000,000	₪ 4,438
21/02/2016	6727/66	מרכז העיר	643	₪ 3,480,000	₪ 5,412
12/01/2016	6727/254	אפלרט	625	₪ 3,060,001	₪ 4,896
23/08/2016	6727/130	מוהליבר	277	₪ 1,599,998	₪ 5,776
17/08/2016	6727/264	קפלינסקי	600	₪ 2,850,000	₪ 4,750
11/06/2015	6727/135	מוהליבר	463	₪ 2,450,000	₪ 5,292

לגישת שמאי המשיבה, ערכי שווי אלו משקפים בממוצע שווי של 2,600,000 ₪ למגרש של 500 מ"ר.

לאור זאת, הובאה בחשבון השבחה לפי שווי של 5,900 ₪/מ"ר מבונה כדלקמן:

מצב חדש				
מגרשים ג' + ד'	**מהות**	**שטח**	**מקדם**	**שטח אקו'**
	עיקרי	173.2	1.00	173.2
	עיקרי שולי	144.3	0.90	129.9
	ממ"ד	25.0	0.90	22.5
	סככת חניה	30.0	0.30	9.0
	מרתף	173.2	0.35	60.6
	בריכה	24.0	0.15	3.6
	חצר	277.8	0.25	69.5
	סה"כ			468.2
מגרש א'	**מהות**	**שטח**	**מקדם**	**שטח אקו'**
	עיקרי	158.4	1.00	158.4
	ממ"ד	12.5	0.90	11.3
	שטחי שירות	15	0.35	5.3
	סככת חניה	15	0.30	4.5
	מרתף	86.4	0.35	30.2
	חצר	123.6	0.18	21.6
	סה"כ			231.2
סה"כ מצב חדש				**699.5**

מצב קודם				
	מהות	**שטח**	**מקדם**	**שטח אקו'**
מגרשים ג' + ד'	עיקרי	144.3	1.00	144.3
	עיקרי שולי	144.3	0.90	129.9
	שטחי שירות	15	0.35	5.3
	סככת חניה	15	0.30	4.5
	חצר	306.7	0.25	76.7
	סה"כ			360.6
	מהות	**שטח**	**מקדם**	**שטח אקו'**
מגרש א'	עיקרי	144.0	1.00	144.0
	שטחי שירות	15.0	0.35	5.3
	סככת חניה	15.0	0.30	4.5
	מרתף	72.0	0.35	25.2
	חצר	138	0.25	34.5
	סה"כ			213.5
סה"כ מצב קודם				**574.0**
השבחה				
מצב חדש				699.5
מצב קודם				574.0
תוספת שווי במ"ר אקו'				125.4
שווי מ"ר מבונה				₪ 5,900
השבחה בש"ח				**₪ 740,067**

8.2. <u>עמדת המבקשת:</u>

8.2.1. <u>ממ/865/א:</u>

אין מחלוקת לעניין מהות ההשבחה הנובעת מהתכנית.

לטענת שמאי המבקשת נשוא השומה מהווה מגרש בשטח כולל של 721 מ״ר ולכן יש לערוך את התחשיב בהתאם לשטח המגרש ולא גזירת חלק יחסי מההשבחה הכוללת בחלקה. לטענת המבקשת, תחשיב המשיבה נעשה בהתעלם בשוני בין יחידות עורפיות ליחידה שבחזית. לעניין זה הובא בחשבון בשומת המבקשת מקדם של 0.95 ליחידות העורפיות וזאת בהתאם לשומת החי״מ בגו״ח 4247/174.

במצב הקודם, סבור שמאי המבקשת כי אכן קיימת אי ודאות לעניין היקף הזכויות במצב הקודם. לעניין זה מפנה להחלטת ועדת ערר 8026/14 גור שושנה ויעקב נ׳ הועדה המקומית לתכנון ובניה יהוד-מונסון, בה נקבע כי יש להעריך במצב הקודם זכויות בניה בשיעור של 60%, כאשר 30% הנוספים יחושבו לפי מקדם אי ודאות של 0.50. יחד עם זאת ציין שמאי המבקשת כי בשומת החי״מ בגו״ח 6727/119 נקבע מקדם אי ודאות של 0.74 לזכויות הבניה שמעבר ל-30% הראשונים.

לפיכך נקבע בשומת המבקשת מקדם של 0.74 לזכויות הבניה הנוספות שמעבר ל-30% במצב הקודם.

כ״כ, בשומת המשיבה הובא בחשבון שטח עיקרי של 159.5 מ״ר שנוצל עפ״י היתר בניה במגרש ב׳. לעניין זה ציין שמאי המבקשת כי מגרש ב׳ אינו כלול בשומה זו ומעבר לכך, נכון למועד הקובע טרם נבנה בית המגורים הקיים במגרש ב׳.

במסגרת חישוב ההשבחה הובאו בחשבון מקדמי שווי ושוליות בהתאם לשומת החי״מ בגו״ח 6727/119 כדלקמן:

(1) מקדם שוליות של 0.85 לשטח עיקרי שמעל 30%.

(2) מקדם שוליות 0.90 לשטח החצר.

(3) מקדם שוליות 0.90 למרתף בשטח 50 מ״ר.

(4) מקדם שוליות 0.80 למרתף בשטח שמעל 50 מ״ר.

(5) כ״כ הובא בחשבון מקדם שווי של 0.40 למבנה עזר.

בנוסף, סבור שמאי המבקשת כי סככת החניה כלולה בשטח מבנה העזר ומאחר ואין חובה לבניית סככת החניה, הרי שיש להעריך את מלוא שטח מבנה העזר (כולל סככת החניה) במקדם שווי של 0.40 כאמור.

באשר לשווי למ״ר מבונה נטען כי אין מחלוקת עם שמאי המשיבה, ולכן הובא בחשבון שווי של 3.21 ₪/מ״ר מבונה.

להלן תחשיב ההשבחה עפ"י שומת המבקשת:

מצב חדש					
מהות	**שטח**	**מקדם**	**מקדם שוליות**	**מקדם דחיה**	**שטח אקו'**
עיקרי ק"ק	216.3	1.00	1.00	1.00	216.30
עיקרי ק"א	216.3	1.00	0.85	1.00	183.86
מבנה עזר לרבות סככת חניה	60.0	0.40	1.00	1.00	24.00
חצר	444.7	0.25	0.90	1.00	100.06
סה"כ					524.21
סה"כ מ"ר אקו'/יח"ד					262.11
מקדם יחידה חזיתית ועורפית					1.95
סה"כ מצב חדש					511.11
מצב קודם					
מהות	**שטח**	**מקדם**	**מקדם שוליות**	**מקדם דחיה**	**שטח אקו'**
עיקרי ק"ק	216.3	1.00	1.00	1.00	216.30
עיקרי ק"א	216.3	1.00	0.85	0.74	136.05
מבנה עזר לרבות סככת חניה	60.0	0.40	1.00	1.00	24.00
חצר	444.7	0.25	0.90	1.00	100.06
סה"כ					476.41
סה"כ מ"ר אקו'/יח"ד					238.21
מקדם יחידה חזיתית ועורפית					1.95
סה"כ מצב קודם					464.50
השבחה					
מצב חדש					511.1
מצב קודם					464.5
תוספת שווי במ"ר אקו'					46.6
שווי מ"ר מבונה					₪ 3.21
השבחה					**₪ 150**

8.2.2. <u>ממ/10004/1:</u>

ההשבחה לתכנית זו נובעת מתוספת זכויות למרתף בשטח של 50 מ"ר במקום מחסן חיצוני.

בשומת המבקשת נטען כי נכון למועד הקובע ניתן להקים 2 יח"ד בנכס הנדון ומכאן שיש לבחון הקמת שני מרתפים בהתאם. לטענת שמאי המבקשת במועד הקובע היה קיים בית מגורים ותיק בתחום מגרש א', ולכן המרתף במגרש זה חושב במקדם של 0.26 המשקף דחיה של 23 שנה בשיעור היוון 6%.

כמו כן, במצב החדש שטח המרתף הינו במקום מבנה העזר שהותר במצב הקודם, ולכן ככל וממשים את הזכויות להקמת המרתף נגרעת הזכות למבנה עזר. לפיכך ממדרגת השבחה זו ואילך סככת החניה תחושב לפי מקדם 0.30 ולא לפי מקדם 0.40, שכן היא אינה מהווה חלק ממבנה העזר.

באשר לשווי למ״ר מבונה נטען כי אין מחלוקת עם שמאי המשיבה, ולכן הובא בחשבון שווי של 160 ₪/מ״ר מבונה.

<u>להלן תחשיב ההשבחה עפ״י שומת המבקשת:</u>

מצב חדש					
מהות	**שטח**	**מקדם**	**מקדם שוליות**	**מקדם דחיה**	**שטח אקו׳**
מרתף 1	50.0	0.40	0.90	1.00	18.00
מרתף 2	50.0	0.40	0.90	0.26	4.71
עיקרי ק״ק	216.3	1.00	1.00	1.00	216.30
עיקרי ק״א	216.3	1.00	0.85	1.00	183.86
סככת חניה	30.0	0.30	1.00	1.00	9.00
חצר	474.7	0.25	0.90	1.00	106.81
סה״כ					538.67
סה״כ מ״ר אקו׳/יח״ד חזיתית	262.69		1.00		262.69
מקדם יחידה חזיתית ועורפית	275.98		0.95		262.18
סה״כ מצב חדש					524.88
מצב קודם					
מהות	**שטח**	**מקדם**	**מקדם שוליות**	**מקדם דחיה**	**שטח אקו׳**
עיקרי ק״ק	216.3	1.00	1.00	1.00	216.30
עיקרי ק״א	216.3	1.00	0.85	1.00	183.86
מבנה עזר לרבות סככת חניה	60.0	0.40	1.00	1.00	24.00
חצר	444.7	0.25	0.90	1.00	100.06
סה״כ					524.21
סה״כ מ״ר אקו׳/יח״ד					262.11
מקדם יחידה חזיתית ועורפית					1.95
סה״כ מצב קודם					511.11
השבחה					
מצב חדש					524.88
מצב קודם					511.1
תוספת שווי במ״ר אקו׳					13.8
שווי מ״ר מבונה					160 ₪
השבחה					**2,203** ₪

8.2.3. יד/10004/2:

מהות ההשבחה עפ"י שומת המבקשת הינה התרת מרתף בקונטור קומת הקרקע.

לגישת שמאי המבקשת קונטור קומת הקרקע הינו 108.15 מ"ר ומכאן ששטח המרתף הינו 108.15 מ"ר עבור יחידת דיור אחת. שטח זה הוערך במקדם שוליות של 0.90 ל-50 מ"ר הראשונים ומקדם שוליות של 0.80 ליתרת השטח.

שטח המרתף המיוחס ליחידת הדיור הקיימת על גבי החלקה במועד הקובע הוערך לפי מקדם שולי של 0.35 המשקף דחיה של 18 שנה בשיעור היוון 6%.

בשומת המבקשת הובא בחשבון שווי של 670 ₪/מ"ר מבונה בהתאם לשומת המשיבה.

להלן תחשיב ההשבחה עפ"י שומת המבקשת:

מצב חדש					
מהות	**שטח**	**מקדם**	**מקדם שוליות**	**מקדם דחיה**	**שטח אקו'**
מרתף יח"ד עורפית	50.0	0.40	0.90	1.00	18.00
יתרת מרתף יח"ד עורפית	58.15	0.40	0.80	1.00	18.61
מרתף יח"ד חזיתית	50.0	0.40	0.90	0.35	6.31
יתרת מרתף יח"ד חזיתית	58.15	0.40	0.80	0.35	6.52
עיקרי ק"ק	216.3	1.00	1.00	1.00	216.30
עיקרי ק"א	216.3	1.00	0.85	1.00	183.86
סככת חניה	30.0	0.30	1.00	1.00	9.00
חצר	474.7	0.25	0.90	1.00	106.81
סה"כ					565.40
סה"כ מ"ר אקו'/יח"ד חזיתית	270.81			1.00	270.81
מקדם יחידה חזיתית ועורפית	294.59			0.95	279.86
סה"כ מצב חדש					550.67
מצב קודם					
מהות	**שטח**	**מקדם**	**מקדם שוליות**	**מקדם דחיה**	**שטח אקו'**
מרתף 1	50.0	0.40	0.90	1.00	18.00
מרתף 2	50.0	0.40	0.90	0.35	6.31
עיקרי ק"ק	216.3	1.00	1.00	1.00	216.30
עיקרי ק"א	216.3	1.00	0.85	1.00	183.86
סככת חניה	30.0	0.30	1.00	1.00	9.00
חצר	474.7	0.25	0.90	1.00	106.81
סה"כ					540.27
סה"כ מ"ר אקו'/יח"ד חזיתית	264.29			1.00	264.29
מקדם יחידה חזיתית ועורפית	275.98			0.95	262.18
סה"כ מצב קודם					526.47

השבחה	
מצב חדש	550.67
מצב קודם	526.47
תוספת שווי במ"ר אקו'	24.2
שווי מ"ר מבונה	670 ₪
השבחה בש"ח	**16,212** ₪

8.2.4. <u>יד/מק/2113:</u>

לטענת שמאי המבקשת, אין מקום לדרישת השבחה בגין בריכות שחיה בבתי מגורים צמודי קרקע.

במגוון פסיקות והכרעות נקבע כי בריכת שחיה מהווה חלק אינטגרלי ממגורים צמודי-קרקע ולפיכך אין הכרח כי תכנית מתאר תקבע באופן מפורש את האפשרות להקים בריכת שחיה פרטית לצורך הוצאת היתר בניה לבריכה. כתימוכין, הפנה להחלטות ועדת ערר עררים (ת"א) 5107/08 + (ירושלים) הר/69/06 + 388/05 (מחוז מרכז).

לאור זאת, סבור שמאי המבקש כי בריכת השחיה מגולמת בשווי למגורים צמודי קרקע ומכאן שהתכנית אינה משביחה.

8.2.5. <u>411-0117440:</u>

ההשבחה עפ"י שומת המבקשת נובעת מקביעת זכויות עבור 4 יח"ד בחלקה והגדלת זכויות בניה מ-60% ל-66% ע"י הגדלת תכסית הקרקע לשימוש עיקרי עד ל-36%.

המצב הקודם הוערך על ידו בהתאם לשטח האקו' שהתקבל במצב החדש לתכנית יד/2/10004.

המצב החדש הוערך לפי חלוקת המגרשים בהתאם לתשריט התכנית, דהיינו מגרש א' בשטח 240 מ"ר ומגרשים ג' ו-ד' בשטח 240.5 מ"ר כ"א. בנוסף, ממגרש ג' נוכה שטח של 56 מ"ר המוקצה לזיקת הנאה וממגרש א' נוכה שטח של 76 מ"ר המוקצה לזיקת הנאה, זאת בהתאם למפת המדידה.

כ"כ, זיקות ההנאה מייצרות פגיעה בפרטיות למגרשים א' ו-ג'. לכן הובאה בחשבון פגיעה בפרטיות ע"י מתן מקדם של 0.90 למגרש א' הממוקם בחזית החלקה דרכו עוברים כלי רכב ל-2 יח"ד עורפיות ומקדם 0.925 למגרש ג' דרכו עוברים כלי רכב למגרש ד' בלבד.

בשומתו, קבע שמאי המבקשת שווי של 5,900 ₪/מ"ר מבונה בהתאם לשומת המשיבה.

בנוסף, ציין שמאי המבקשת כי אופן חישוב ההשבחה בשומת המשיבה נוגד את אופן חישוב ההשבחה בשומתו למדרגת ההשבחה של תכנית ממ/865/א, ובכך נוצר עיוות בגובה ההשבחה. במדרגת ההשבחה לתכנית ממ/865/א חושבה ההשבחה לפי מלוא הזכויות תוך גזירת החלק היחסי בעוד שבתכנית 411-0117440 חושבה ההשבחה לפי חלוקת המגרשים עפ"י התכנון החדש.

להלן תחשיב ההשבחה עפ"י שומת המבקשת:

מצב חדש					
מגרש ד'					
מהות	**שטח**	**מקדם**	**מקדם שוליות**	**מקדם דחיה**	**שטח אקו'**
מרתף	50.0	0.40	0.90	1.00	18.00
יתרת מרתף	36.58	0.40	0.80	1.00	11.71
עיקרי ק"ק	86.58	1.00	1.00	1.00	86.58
עיקרי ק"א	72.15	1.00	0.85	1.00	61.33
ממ"ד	12.5	0.90	1.00	1.00	11.25
סככת חניה	15.0	0.30	1.00	1.00	4.50
חצר	126.4	0.25	1.00	1.00	31.61
סה"כ					224.97
מקדם עורפיות					0.95
סה"כ מגרש ד'					213.72
מגרש ג'					
מהות	**שטח**	**מקדם**	**מקדם שוליות**	**מקדם דחיה**	**שטח אקו'**
מרתף	50.0	0.40	0.90	1.00	18.00
יתרת מרתף	36.58	0.40	0.80	1.00	11.71
עיקרי ק"ק	86.58	1.00	1.00	1.00	86.58
עיקרי ק"א	72.15	1.00	0.85	1.00	61.33
ממ"ד	12.5	0.90	1.00	1.00	11.25
סככת חניה	15.0	0.30	1.00	1.00	4.50
חצר	70.4	0.25	1.00	1.00	17.61
סה"כ					210.97
מקדם עורפיות					0.95
מקדם פגיעה בפרטיות					0.925
סה"כ מגרש ג'					185.39
מגרש א'					
מהות	**שטח**	**מקדם**	**מקדם שוליות**	**מקדם דחיה**	**שטח אקו'**
מרתף	50.0	0.40	0.90	1.00	18.00
יתרת מרתף	36.40	0.40	0.80	1.00	11.65
עיקרי ק"ק	86.40	1.00	1.00	1.00	86.40
עיקרי ק"א	72.00	1.00	0.85	1.00	61.20
ממ"ד	12.5	0.90	1.00	1.00	11.25
סככת חניה	15.0	0.30	1.00	1.00	4.50
חצר	50.1	0.25	1.00	1.00	12.53
סה"כ					205.52
מקדם פגיעה בפרטיות					0.90
סה"כ מגרש א'					184.97
סה"כ מצב חדש					584.08

מצב קודם					
מהות	**שטח**	**מקדם**	**מקדם שוליות**	**מקדם דחיה**	**שטח אקו'**
מרתף יח"ד עורפית	50.0	0.40	0.90	1.00	18.00
יתרת מרתף יח"ד עורפית	58.15	0.40	0.80	1.00	18.61
מרתף יח"ד חזיתית	50.0	0.40	0.90	1.00	18.00
יתרת מרתף יח"ד חזיתית	58.15	0.40	0.80	1.00	18.61
עיקרי ק"ק	216.3	1.00	1.00	1.00	216.30
עיקרי ק"א	216.3	1.00	0.85	1.00	183.86
סככת חניה	30.0	0.30	1.00	1.00	9.00
חצר	474.7	0.25	0.90	1.00	106.81
סה"כ					589.18
סה"כ מ"ר אקו'/יח"ד חזיתית	294.59		1.00		294.59
מקדם יחידה חזיתית ועורפית	294.59		0.95		279.86
סה"כ מצב חדש					574.45
השבחה					
מצב חדש					584.08
מצב קודם					574.45
תוספת שווי במ"ר אקו'					9.63
שווי מ"ר מבונה					₪ 5,900
השבחה					**₪ 56,814**

8.3 <u>תגובת המשיבה:</u>

בתגובת המשיבה נטען כי אין לקבל את טענת שמאי המבקשת ולפיה לא חלה השבחה בגין בריכת שחיה, שכן הזכות להקמת בריכת שחיה אינה מוקנית כל עוד לא הותר זאת במפורש בתכנית מאושרת. כתימוכין הפנה להחלטות ועדת הערר כדלקמן:

(1) 388/05 עו"ד יואל בורשטיין נ' הועדה המקומית רעננה.

(2) 85233/11 נציגת הפרויקט מגדל רוטשילד ת"א נ' הועדה המקומית לתו"ב ת"א.

(3) רח/8062/1218 ועדה מקומית לתו"ב רחובות נ' משה פינקל.

לעניין חישוב החלק היחסי במימוש, ציין שמאי המשיבה כי החלקה חולקה ל-4 מגרשים והתבקשה שומה למימוש 3/4 ולכן החלק היחסי במימוש הינו 75%. לטענת שמאי המשיבה אין כל פגם בגזירת החלק היחסי במימוש מההשבחה המלאה.

לעניין זיקת ההנאה, הובא בחשבון בשומת המשיבה מקדם אקו' מתאים במגרשים בהם קיימת זיקת הנאה.

לעניין תכנית ממ/865/א נטען כי על אף התחשיב בשומתו, סבור שמאי המשיבה כי במצב הקודם הותרו 30% בלבד. לטענת שמאי המשיבה החלטת ועדת הערר בעניין גור אינה מתיישבת עם פרשנות הוראות תכנית 865 ועם האופן בו פעלה הועדה המקומית לאורך השנים. הסכמת הועדה המקומית בעניין גור הייתה אך ורק בשל נסיבות המקרה הייחודיות ולא בשל הסכמה עקרונית. בענייננו המצב הקודם הינו תכנית 1022 אשר קבעה זכויות בניה בשיעור של 30% בלבד.

לעניין תכנית ממ/10004/1 נטען כי התחשיב נערך ליח"ד אחת שתיבנה בעתיד.

לעניין תכנית יד/10004/2 נטען כי התחשיב נערך ליח"ד אחת שתיבנה בעתיד וזאת מתוך הנחה שבמועד הקובע קיים בית מגורים. השטח של 14.6 מ"ר נקבע על בסיס מגרש של 216 מ"ר X 30% ובהפחתת 50 מ"ר שהותרו במצב הקודם. במסגרת הדיון המקצועי נטען ע"י שמאי המשיבה כי במסגרת שומתו הובא בחשבון בטעות מגרש בשטח של 216 מ"ר במקום 240 מ"ר.

לעניין תכנית 411-0117/440, ציין שמאי המשיבה כי לא ברורה טענת שמאי המבקשת לעניין אופן התחשיב ועיוות התוצאה כביכול. ההשבחה חלה לגבי כל מגרש באופן יחסי השומר על זכויותיו במצב הקודם. כ"כ נטען כי ביחס למגרשים ג' ו-ד' הובא בחשבון מקדם 0.90 למחצית הזכויות המשקף מיקום אחד המגרשים בעורף. זאת ועוד, צוין כי למגרשים ג' ו-ד' לא היו זכויות קודמות למרתפים ולכן גישת שמאי המבקשת לפיה זוקפו שטחי המרתף ליח"ד שאינה כלולה בשומה היא זו המעוותת את התוצאה.

8.4. סיכום עמדות הצדדים:

מהות	המועד הקובע	שמאי המשיבה	שמאי המבקשת
ממ/865/א	18/06/1982	208 ₪	150 ₪
ממ/10004/1	18/05/1985	3,200 ₪	2,203 ₪
יד/10004/2	09/01/1990	3,000 ₪	16,212 ₪
יד/מק/2113	19/11/1997	7,600 ₪	אין השבחה
411-0117440	08/12/2016	740,000 ₪	56,814 ₪

9. שיקולים ועקרונות לשומה:

9.1. בשומה זו הובאו בחשבון בין היתר הגורמים והשיקולים הבאים:

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

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

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

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 מוהליבר 102, יהוד מונוסון.
5. המועד הקובע להערכת ההשבחה עקב אישור תכנית ממ/865/א הינו 18/06/1982.
6. המועד הקובע להערכת ההשבחה עקב אישור תכנית ממ/10004/1 הינו 18/05/1985.
7. המועד הקובע להערכת ההשבחה עקב אישור תכנית יד/10004/2 הינו 09/01/1990.
8. המועד הקובע להערכת ההשבחה עקב אישור תכנית יד/מק/2113 הינו 19/11/1997.
9. המועד הקובע להערכת ההשבחה עקב אישור תכנית 411-0117440 הינו 08/12/2016.

9.2. נקודות שבהסכמה:

- המצב התכנוני.
- המצב המשפטי.
- המועד הקובע.
- ערכי שווי.

10. הכרעה בנושאים השנויים במחלוקת:

10.1 ממ/865/א:

10.1.1 שווי מ"ר מבונה:

בשומת המשיבה הובא בחשבון שווי של 3.21 ₪/מ"ר מבונה בהתבסס על גיליונות מקרקעין וערכם ושומות מכריעות.

בשומת המבקשת הובא בחשבון שווי של 3.21 ₪/מ"ר מבונה בהתאם לשומת המשיבה.

הכרעה:

שמאי הצדדים אינם חלוקים בנוגע לשווי למ"ר מבונה.

מעיון בשומות מכריעות לנכסים בסביבת הנכס עולה כדלקמן:

שמאי מכריע	תאריך	גו"ח	כתובת	מועד קובע	שווי מ"ר מבונה
דנה שיחור	16/02/2020	6727/231	טננבאום 18	18/06/1982	3.29 ₪
ארז כהן	04/06/2018	6727/69	ויצמן 75	18/06/1982	2.81 ₪
שלומי יפה	27/06/2016	6727/254	אלפרט 9	18/06/1982	3.29 ₪
אייל יצחקי	14/07/2013	6727/189	צוקרמן 27	18/06/1982	3.29 ₪
אמנון נזרי	21/04/2013	6684/145	צה"ל 40	18/06/1982	3.29 ₪
שאול אשרת	21/01/2013	6727/250	אלפרט 17	18/06/1982	3.29 ₪
בצלאל קציר	11/03/2012	6694/116	ז'בוטינסקי 10	18/06/1982	3.29 ₪
שושי שרביט שפירא	01/01/2012	6694/62	רמז 9	18/06/1982	3.29 ₪
ניקי פרימו	20/05/2010	6695/147	יצחק שדה 12א'	18/06/1982	3.99 ₪
יצחק ברמן	20/04/2010	6695/149	יצחק שדה 16	18/06/1982	3.525 ₪

בנוסף, בשומתי המכרעת לנכס ברח' מוהליבר 96 המצוי בגו"ח 6727/119 נקבע על ידי שווי של 3.29 ₪/מ"ר מבונה.

למרות הסכמת שמאי הצדדים ובשל סמיכות הנכס הנדון לנכס ברח' מוהליבר 96, ולאור ההכרעות הנ"ל הובא בחשבון בשומה זו שווי של 3.29 ₪/מ"ר מבונה.

10.1.2. <u>זכויות בניה במצב הקודם:</u>

בשומת המשיבה הובא בחשבון כי במצב הקודם הותרה בניה בשיעור של 60% בניה, כאשר 30% מתוכן חושבו לפי מקדם אי ודאות של 0.50, וזאת בהתבסס על החלטת ועדת ערר 8026/14 גור שושנה ויעקב נ' הועדה המקומית לתו"ב יהוד-מונסון.

על אף האמור לעיל, בתגובת המשיבה נטען כי זכויות הבניה במצב הקודם הן 30% בלבד בהתאם להוראות תכנית ממ/1022. לשיטת שמאי המשיבה, החלטת ועדת הערר רלוונטית רק לנסיבות המקרה שבערר, ואין הסכמה עקרונית של הועדה המקומית לטענה ולפיה הותרו 60% בניה במצב הקודם.

בשומת המבקשת נטען כי קיימת אי ודאות לעניין היקף הזכויות במצב הקודם, ולכן הוערכו זכויות הבניה שמעבר ל-30% הראשונים במקדם של 0.74. לחיזוק טענתו הפנה שמאי המבקשת להחלטת ועדת ערר 8026/14 גור שושנה ויעקב נ' הועדה המקומית לתו"ב יהוד-מונסון, ולשומת החי"מ בגו"ח 6727/119.

<u>הכרעה:</u>

אזכיר כי במצב הקודם חלה תכנית ממ/1022 אשר שינתה את יעוד הקרקע מאזור למשקי עזר לאזור מגורים א' בו הותרו זכויות בניה של 30% במגרש מינ' של 500 מ"ר עבור בינוי של 2 יח"ד בקומה אחת או קוטג'. עוד נקבע בתכנית זו כי כל ההוראות של תכנית המתאר ממ/865 חלות על תכנית זו.

יודגש, כי זכויות הבניה לאזור מגורים א' עפ"י תכנית ממ/865 זהות לאלו שנקבעו בתכנית ממ/1022.

סוגיית היקף זכויות הבניה בהתאם לתכנית 865 נדונה במספר שומות מכריעות כפי שהפנו שמאי הצדדים ואף הגיעה לפתחה של ועדת הערר.

בהחלטת ועדת הערר **8026/14 גור שושנה ויעקב נ' הועדה המקומית לתו"ב יהוד**, עליה הסתמכו שמאי הצדדים, נקבע בין היתר כדלקמן:

"לפי הבנתנו, מאחר ותכנית 865א' לא התייחסה לאיזור מסוים, הרי שמשמעות הדבר הוא כי היא חלה על כל אזורי הבניה שבתכנית 865, בהם שיעור הבניה שהותר עמד על 30% (הכוונה למגורים א', ב' ומסחר). כלומר, כל איזור בו התירה תכנית 865 הקמת 2 קומות, משמעות הדבר הוא שהשיעור 30% המצוין בטבלה מתייחס לתכסית וכי בקומה הנוספת ניתן לבנות 30% נוספים. בהתאם לאמור, באזור מגורים א', הובהר באופן שאינו משתמע לשני פנים, כי זכויות הבניה הן 60% מירבי ב-2 קומות.

ואולם, יש להדגיש – התכנית לא נתכוונה להקנות 60% אחוזי בניה משטח המגרש <u>לכל קוטג'</u>, אלא 60% לשתי היחידות גם יחד, שאם לא כן נגיע לתכסית של 60%, כאשר התכנית ברורות כי התכסית תעמוד על 30%....."

*באשר לתכנית 865א', הרי שזו קבעה באופן ברור את זכויות הבניה באיזורי הבינוי שנזכרו בתכנית 865, כאשר ביחס לאיזור מגורים א' שבעניינו, **היא עיגנה את הפרשנות על פיה נהגה המשיבה. קרי – 60% ב-2 קומות. (ד.ש.א.כ).***

משהגענו למסקנה לפיה, מטרת תכנית 865א' היתה לעגן סטטוטורית את הפרשנות הדחוקה (אך לא בלתי הגיונית) בה החזיקה וממשיכה להחזיק המשיבה ביחס לתכנית 865 (ד.ש. א.כ.), *ומשנוכחנו כי למצער ביחס למקרקעין הנדונים המשיבה אף פעלה על פי פרשנות זו, הרי שעלינו לשאול את עצמנו האם יש בעיגון זה כדי להשביח את שווי הקרקע ולהצדיק גביית היטל השבחה מהעוררים.*

מאחר והבענו דעתנו כי הפרשנות בה אחזה ואוחזת המשיבה ביחס לתכנית 865 הינה פרשנות דחוקה, שאינה מתיישבת באופן ברור עם לשון התכנית, הרי שחרף ההיגיון התכנוני העומד ביסודה, אין לדידנו ספק כי נכון היה לעגן פרשנות זו במסגרת תכנית סטטוטורית אשר לא תותיר עוד מקום לספיקות ולא תעורר ביקורת, כפי שנראה שהתעוררה בעניין מצד מבקר המדינה.

במצב דברים זה, סבורנו כי תכנית 865א תרמה לשווי המקרקעין בהשוואה למצב הקודם בגין מרכיב של וודאות.....

על רקע כל האמור, סברנו כי יש לקבוע את ההשבחה שחלה במקרקעין הנדונים על ***בסיס מרכיב של וודאות בלבד" (ד.ש. א.כ.)***.

מהחלטת ועדת הערר עולה כי מטרת תכנית ממ/865/א הייתה לעגן את פרשנות הועדה המקומית לפיה בכל האזורים בהם נקבעו זכויות של 30%, תכנית ממ/865 התירה למעשה בניה של 30% לקומה ובסה"כ 60% ב-2 קומות.

לפיכך אינני מוצא מקום לקבל את טענת שמאי המשיבה לפיה מדובר בהחלטה נקודתית החלה רק בנסיבות המקרה. יתרה מזאת, החלטת הועדה מעידה כי כל למרות טענת שמאי המשיבה, אכן הייתה הסכמה עקרונית להקנות בניה בשיעור של 60%.

באשר למקדם אי הודאות, אומר כי בשומת דורית פריאל בגו"ח 6727/141 ובשומת דנה שיחור בגו"ח 6727/231 נקבע מקדם של 0.50 לזכויות הבניה שמעבר ל-30% הראשונים. יחד עם זאת, בשומתי לנכס ברח' מוהליבר 96 המצוי בגו"ח 6727/119 נקבע על ידי מקדם של 0.74 בלבד המשקף פרק זמן של 5 שנים לאישור בינוי של 60%.

<u>לעניין מספר יחידות הדיור</u> – עפ"י שמאי המשיבה בסה"כ הותרה בניית 2 יח"ד בכל החלקה ובחלק נשוא השומה יחידה אחת בלבד. לטענת שמאי המבקש הותרה בניית 2 יח"ד על אותם 721 מ"ר מעבר לבית העיקרי הידוע כמגרש ב'.

בהתאם להוראות תכנית ממ/1022 הותרה בניית 2 יח"ד על מגרש ששטחו 500 מ"ר ובמקרה הנדון קרוב ל – 4 יח"ד על כל החלקה ולכל הפחות 3 יח"ד. בניכוי הבית על מגרש ב' מתקבל כי במתחם הקרקע נשוא השומה הותרה בנייתן של לפחות 2 יח"ד, דהיינו הבית הוותיק בחזית + יח"ד חדשה בעורף החלקה.

לאור האמור לעיל, הובאו בחשבון במצב קודם זכויות לבניית 2 יח"ד בזכויות של 30% במקדם 1.00 המשקף זמינות וודאות מלאה. יתרת 30% הבניה הנוספים חושבו לפי מקדם אי ודאות של 0.74.

10.1.3. <u>שטח המגרש לחישוב הזכויות ומקדם עורפיות:</u>

בשומת המשיבה חושבה ההשבחה במלואה לחלקה בשטח רשום של 962 מ״ר וממנה נגזר החלק היחסי של המבקשת לפי 0.75 חלקים מההשבחה, שכן לטענת שמאי המשיבה מדובר במימוש של 3 מגרשים מתוך 4 בחלקה.

לטענת שמאי המבקשת, נשוא השומה מהווה מתחם בשטח כולל של 721 מ״ר ולכן יש לערוך את התחשיב בהתאם לשטח הנותר ולא כנגזרת משטח החלקה הרשום. לטענת המבקשת, בשומת המשיבה אין הבחנה בין היחידות העורפיות ליחידה החזיתית.

<u>הכרעה:</u>

קיבלתי את עמדת שמאי המבקשת.

במקרה דנן המימוש מהווה בקשה למידע מוקדם עבור שלושת המגרשים הפנויים (א', ג' ו-ד') אשר נוצרו במסגרת תכנית 411-0117440 שפורסמה למתן תוקף מיום 23/11/2016. בהתאם למפת מדידה שהוכנה על בסיס תכנית זו, שטחו של כ״א מהמגרשים הינו 240.5 מ״ר ובסה״כ כ-721 מ״ר.

יצויין כי לא מצאתי פגם מהותי באופן חישוב ההשבחה בשומת המשיבה. יחד עם זאת לאור המימוש המבוקש, חושבה ההשבחה בגין מתחם קרקע ששטחו 721 מ״ר.

בכל אחת ממדרגות ההשבחה חושבה ההשבחה עפ״י זכויות הבניה הרלוונטיות לתא קרקע ששטחו 721 מ״ר.

10.1.4. <u>שטחי הבניה במצב הקודם:</u>

בשומת המשיבה הובא בחשבון שטח עיקרי של 288.6 מ״ר לפי מקדם שווי 1.00 + 288.6 מ״ר המהווים שטח עיקרי נוסף לפי מקדם 0.50 המשקף אי ודאות. כ״כ, מחסן בשטח של 30 מ״ר לפי מקדם שווי 0.35, סככת חניה בשטח של 30 מ״ר במקדם שווי 0.30, וחצר בשטח של 613.4 מ״ר במקדם שווי 0.25.

בשומת המבקשת הובא בחשבון שטח עיקרי בק״ק של 216.3 מ״ר במקדם שווי 1.00, שטח עיקרי בק״א של 216.3 מ״ר במקדם 0.85 המשקף שוליות בתוספת מקדם אי ודאות 0.74. כ״כ, מבנה עזר כולל סככת חניה בשטח של 60 מ״ר במקדם שווי 0.40 וחצר בשטח של 444.7 מ״ר במקדם שווי 0.25 ומקדם שוליות 0.90. בנוסף, הובא בחשבון ליחידת הדיור העורפית מקדם 0.95 המשקף הפחתה בגין עורפיות.

<u>הכרעה:</u>

אקדים ואומר לא קיבלתי את עמדות שמאי הצדדים והכל כמפורט להלן.

<u>לעניין יחידת הדיור בחזית המגרש (להלן: הבית הוותיק):</u>

ההשבחה כאמור חושבה לקרקע בשטח של 721 מ״ר כאשר בחזית החלקה קיים מבנה ותיק חד קומתי הבנוי כחלק מבית דו משפחתי.

יצוין כי לא נמצא על ידי היתר הבניה לבית הוותיק. יחד עם זאת, שטחו הבנוי צויין ברישיון הבניה מס׳ 2978 מיום 30/06/1958 הדן בבית המגורים העיקרי בחלקה על מגרש הידוע כמגרש ב׳.

בהתאם להיתר בניה מס׳ 2002008 מיום 17/11/2002 שטח הבית הוותיק הינו 50.45 מ״ר. יודגש כי בית זה בנוי בקיר משותף לבית מגורים, אשר אינו מהווה חלק מנשוא השומה, ושטחו הכולל כ-120 מ״ר.

בהתאם לתכניות החלות על הנכס במצב הקודם ולאור הכרעתי בסעיף 10.1.2 דלעיל, הובאה בחשבון בשומה זו בניה בשיעור של 30% בק״ק לפי מקדם 1, בתוספת 30% בק״א במקדם אי ודאות של 0.74.

בבית הוותיק בחזית הובא בחשבון בינוי בדומה ליחידה הבנויה בקיר משותף, דהיינו בניה של 120 מ״ר בלבד בשתי קומות. הואיל ובמועד הקובע בנוי בבית הוותיק בק״ק 50.45 מ״ר ולאור מגבלת קווי בניה ותכסית, הובא בחשבון כי לבית הוותיק ניתן היה להוסיף 9.55 מ״ר שטח עיקרי בק״ק + 60 מ״ר בק״א ובסה״כ מתקבל בית מגורים בשטח של 120 מ״ר.

השטחים העיקריים הללו חושבו על ידי במקדם שווי 1.00, ואילו השטח בק״א חושב לפי מקדם שוליות וקומה של 0.90. יצוין כי על השטח בק״א הובא בחשבון מקדם אי הודאות של 0.74 כמפורט בסעיף 10.1.2 דלעיל.

יודגש כי תוספת הבניה מחייבת עבודות התאמה לבינוי על הקיים. מעיון בשומות מכריעות עולה כדלקמן:

שמאי מכריע	תאריך	גוש	חלקה	ישוב	כתובת	מקדם
גיל הרצברג	22/09/2019	6288	233	ראשון לציון	שרוני ברוך 18	0.85
אבישי זיו	08/08/2019	7091	118	תל אביב-יפו	פינסקר 53	0.90
מוטי דיאמנט	18/07/2019	6936	56	תל אביב-יפו	אחד העם 100	0.90
עומר סרחאן	19/03/2019	6959	59	תל אביב-יפו	סוקולוב 81	0.90
משה נדם	04/10/2018	4243	145	ראשון לציון	הנביאים 28	0.90
נורית ג׳רבי	20/08/2018	6110	153	תל אביב-יפו	הרימון 6	0.80
גד נתן	14/05/2018	4247	239	ראשון לציון	ישעיהו הנביא 22	0.90
דוד טיגרמן	29/04/2018	6624	796	תל אביב-יפו	פינקל שמעון 5	0.80
אמנון נזרי	04/04/2018	6667	201	הרצליה	קדושי השואה 28	0.80
יעקב פז	13/11/2019	30559	81	ירושלים	שועפט	0.80
משה נדם	26/12/2017	6668	1184	הרצליה	אצ״ל 39	0.90

לאור האמור לעיל, הובא בחשבון מקדם בינוי על הקיים של 0.90 עבור שטחי הבניה הנוספים ביחידת הדיור שבחזית, דהיינו עבור 9.55 מ״ר בק״ק + 60 מ״ר בק״א.

בנוסף, במצב הקודם הותרה בניית מבנה עזר בשטח של 30 מ״ר/יח״ד הכולל סככת חניה בשטח של עד 15 מ״ר. לפיכך, הובא בחשבון מחסן בשטח 15 מ״ר במקדם שווי 0.40 + סככת חניה בשטח 15 מ״ר במקדם שווי 0.30. מקדמים אלו נקבעו אף בשומתי לנכס בגו״ח 6727/119.

<u>באשר לשטח החצר המצורף לבית הוותיק:</u>

לצורך שומה זו, הובא בחשבון כי המגרש ששטחו 721 מ״ר מתחלק באופן שווה בין שתי יחידות הדיור המותרות לבניה במצב קודם. כך שלכל יחידה מיוחסת קרקע בשטח של 360.5 מ״ר. עולה מכך כי לבית הוותיק קיימת חצר בשטח של 270.5 מ״ר (360.5 מ״ר בניכוי 60 מ״ר עיקרי + 30 מ״ר ש״ש) אשר הוערכה על ידי במקדם שווי של 0.25.

<u>לעניין יחידת הדיור החדשה שבעורף המגרש:</u>

עבור 2 יחידות הדיור יחדיו הותרה בניה של 30% בכל קומה (כפוף למקדם אי וודאות), דהיינו 216.3 מ״ר לשתי היחידות. היות וביחידת הדיור שבחזית הובאה בחשבון בניה של 60 מ״ר בכל קומה, הרי שיתרת הזכויות של 156.30 מ״ר[2]/קומה מיוחסת לקומת הקרקע ביחידת הדיור החדשה שבעורף המגרש.

לפיכך, בתחשיב עבור יחידה זו הובא בחשבון שטח עיקרי של 156.3 מ״ר בק״ק לפי מקדם שווי 1.00 + שטח עיקרי של 156.3 מ״ר בק״א לפי מקדם שוליות/קומה 0.90.

יצוין לכל השטח העיקרי בק״א הובא בחשבון מקדם אי ודאות של 0.74 כמפורט בסעיף 10.1.2 דלעיל.

בנוסף, הובא בחשבון מחסן בשטח 15 מ״ר במקדם שווי 0.40 + סככת חניה בשטח 15 מ״ר במקדם שווי 0.30 כאמור לעיל.

באשר לחצר, ביחידה זו מתקבלת חצר בשטח של 174.20 מ״ר אשר הוערכה על ידי במקדם שווי 0.25.

באשר להפחתה בגין עורפיות – אקדים ואומר קיבלתי את עמדת שמאי המבקשת.

ליחידה העורפית כשמה היא, אין גישה ישירה למגרש והכניסה אליה הינה באמצעות שביל משותף העובר דרך היחידה החזיתית. לפיכך, הובא בחשבון מקדם עורפיות של 0.95 בהתאם לשומתי לנכס בגו״ח 4247/174.

לאור כל האמור לעיל, הובא בחשבון בשומה זו שטחי הבניה כדלקמן:

בבית הוותיק - שטח עיקרי קיים בק״ק של 50.45 מ״ר במקדם שווי 1.00, שטח עיקרי מוצע בק״ק של 9.55 מ״ר במקדם בינוי על הקיים של 0.90, שטח עיקרי מוצע בק״א של 60 מ״ר במקדם שוליות 0.90 ומקדם בינוי על הקיים 0.90, מחסן בשטח 15 מ״ר במקדם שווי 0.40, סככת חניה בשטח 15 מ״ר במקדם שווי 0.30 וחצר בשטח 270.5 מ״ר במקדם שווי 0.25.

ביחידת הדיור החדשה שבעורף המגרש - שטח עיקרי בק״ק של 156.3 מ״ר במקדם שווי 1.00, שטח עיקרי בק״א של 156.3 מ״ר במקדם שווי 0.9, מחסן בשטח 15 מ״ר במקדם שווי 0.40, סככת חניה בשטח 15 מ״ר במקדם שווי 0.30 וחצר של 174.20 מ״ר במקדם שווי 0.25.

כאמור לעיל ובסעיף 10.1.2, שטחי הבניה העיקריים בקומה א׳ הוערכו במקדם אי ודאות של 0.74.

[2] 156.3 מ״ר = 60 מ״ר – 216.3 מ״ר

10.1.5. <u>שטחי בניה במצב החדש:</u>

בשומת המשיבה הובאו בחשבון שטחי בניה זהים לשטחי הבניה שבמצב הקודם, כאשר ההבדל המהותי הינו ע"י ביטול מקדם אי הודאות שנקבע במצב הקודם.

בשומת המבקשת הובאו בחשבון שטחי בניה זהים לשטחי הבניה שבמצב הקודם, כאשר ההבדל היחידי בין המצבים הינו ביטול מקדם אי הודאות שנקבע במצב הקודם.

<u>הכרעה:</u>

לאור הכרעתי בסעיף 10.1.2 והחלטת ועדת הערר **8026/14 גור שושנה ויעקב נ' הועדה המקומית לתו"ב יהוד**, הרי שיש לקבוע את ההשבחה בגין אישור תכנית ממ/865/א בגין רכיב הודאות בלבד.

לפיכך בשומה זו הובא בחשבון מקדם ודאות של 1.00 לשטחי הבניה בקומה א', במקום מקדם של 0.74 במצב הקודם.

10.2. <u>ממ/1/10004:</u>

10.2.1. <u>שווי מ"ר מבונה:</u>

בשומת המשיבה הובא בחשבון שווי של 160 ₪/מ"ר מבונה בהתבסס על גיליונות מקרקעין וערכם ושומות מכריעות.

בשומת המבקשת הובא בחשבון שווי של 160 ₪/מ"ר מבונה בהתאם לשומת המשיבה.

<u>הכרעה:</u>

שמאי הצדדים אינם חלוקים ביחס לשווי למ"ר מבונה.

מעיון בשומות מכריעות לנכסים בסביבת הנכס עולה כדלקמן:

שמאי	תאריך	גו"ח	כתובת	מועד קובע	שווי מ"ר מבונה
דנה שיחור	16/02/2020	6727/231	טננבאום 18	18/05/1985	180 ₪
ארז כהן	04/06/2018	6727/69	ויצמן 75	18/05/1985	169.52 ₪
אייל יצחקי	14/07/2013	6727/189	צוקרמן 27	18/05/1985	181.94 ₪
אמנון נזרי	21/04/2013	6684/145	צה"ל 40	18/05/1985	161.6 ₪
שושי שרביט שפירא	01/01/2012	6694/62	רמז 9	18/05/1985	143.16 ₪

להלן שומות מכריעות נוספות:

שמאי מכריע	גו"ח	שווי מ"ר
שאול אשרת	6727/250	202 ₪
שלומי יפה	6727/254	170 ₪
משה נדם	6727/264	200 ₪
יצחק ברמן	6695/149	182 ₪
ניקי פרימו	6695/147	252 ₪

נתונים אלו משקפים בממוצע שווי בגבולות של 185 ₪/מ״ר מבונה.

בנוסף, בשומתי המכרעת לנכס ברח׳ מוהליבר 96 המצוי בגו״ח 6727/119 נקבע על ידי שווי של 200 ₪/מ״ר מבונה לאור הסכמת הצדדים שם.

במקרה הנדון, לאור האמור לעיל וסמיכות הנכס הנדון לנכס ברח׳ מוהליבר 96, הובא בחשבון שווי של 200 ₪/מ״ר מבונה.

לפיכך, בשומה זו הובא בחשבון שווי של 200 ₪/מ״ר מבונה.

10.2.2. <u>מהות ההשבחה:</u>

בשומת המשיבה הובאה בחשבון השבחה בגין מרתף בשטח של 50 מ״ר ליח״ד העתידית לפי מקדם שווי 0.40.

בשומת המבקשת חושבה ההשבחה בגין 2 מרתפים בשטח של 50 מ״ר כ״א לפי מקדם שווי 0.40, כאשר המרתף עבור הבית הוותיק חושב בדחיה של 23 שנה לפי מקדם 0.26 עד להריסת המבנה הקיים.

בנוסף, הובא בחשבון ע״י שמאי המבקשת כי הקמת המרתפים הינה על חשבון מבנה העזר שהותר במצב הקודם, ולכן במצב החדש קוזז שטח מבנה העזר, למעט סככות החניה בשטח 30 מ״ר אשר הוערכו לפי מקדם שווי 0.30. כ״כ הובא בחשבון תוספת שטח חצר עקב גריעת מבנה העזר לפי מקדם שווי 0.25 ומקדם שוליות 0.90.

<u>הכרעה:</u>

קיבלתי באופן חלקי את עמדת שמאי המבקשת.

בתכנית ממ/1/10004 נקבע כי *״בנוסף לאחוזי הבניה שנקבעו בתכניות השונות* ***ובמקום מחסן חיצוני***[3] *לכל יחידות דיור תותר בנית מרתף בשטח 50 מ״ר לשימושים הבאים: מקלט, חדר מכונות והסקה, חניה פרטית, חדרי משחקים ופינת הובי למשפחה״.*

לפיכך אני סבור, בדומה לשמאי המבקשת, כי בבחינת המצב החדש יש להביא בחשבון גריעת שטח המחסן/מבנה העזר בשטח של 15 מ״ר/יח״ד ובסה״כ 30 מ״ר ל-2 יח״ד, שכן בניית המרתף הינה במקום המחסן החיצוני.

בנוסף, הואיל ובחזית המגרש קיים כאמור מבנה ותיק, הרי שמימוש הזכויות לבניית מרתף ביחידה זו הינה בכפוף לדחיה עד תום חייו הכלכליים. יצויין, כי לא נמצא על ידי היתר הבניה המקורי לבית הותיק אלא רק היתר לתוספת מחסן עבור בית זה מיום 30/06/1958. לכן הונח כי המבנה הוקם לכל הפחות בשנת 1958 כך שבמועד הקובע גילו כ-27 שנה. בהתחשב באורך חיים כלכלי של 50 שנה מתקבלת דחיה למימוש הזכויות במרתף של 23 שנה, משקף מקדם דחיה של 0.2618.

[3] הדגש אינו במקור – א.כ.

כ״כ, בהתחשב במועד הקובע אני סבור כי יש לייחס לשטחי המרתפים הפחתה לשוליות. מקדם 0.90 כפי שנקבע בשומת המבקשת הינו בגבולות הסביר ולכן החלטתי לאמצו בשומה זו.

לפיכך, במצב חדש הובא בחשבון בבית הוותיק בחזית המגרש, מרתף בשטח של 50 מ״ר במקדם שווי 0.4, מקדם שוליות 0.90 ומקדם דחיה 0.2618. כ״כ, סככת חניה בשטח של 30 מ״ר לפי מקדם שווי 0.30, שטחים עיקריים בקומות כמפורט בסעיף 10.1.5 דלעיל, וחצר בשטח של 285.80 מ״ר במקדם שווי 0.25.

ביחידת הדיור העורפית הובא בחשבון מרתף של 50 מ״ר במקדם שווי 0.40 ומקדם שוליות 0.90, סככת חניה של 30 מ״ר במקדם שווי 0.30, שטחים עיקריים לפי המפורט בסעיף 10.1.5 לעיל וחצר בשטח של 189.20 מ״ר במקדם שווי 0.25. כאמור ביחידה זו הובא בחשבון מקדם עורפיות של 0.95.

במצב הקודם הובאו בחשבון שטחים ומקדמים בהתאם להכרעתי בסעיף 10.1.4 דלעיל.

10.3. יד/10004/2:

10.3.1. שווי מ״ר מבונה:

בשומת המשיבה הובא בחשבון שווי של 670 ₪/מ״ר מבונה בהתבסס על גיליונות מקרקעין וערכם ושומות מכריעות.

בשומת המבקשת הובא בחשבון שווי של 670 ₪/מ״ר מבונה בהתאם לשומת המשיבה.

הכרעה:

שמאי הצדדים אינם חלוקים ביחס לשווי למ״ר מבונה.

מעיון בשומות מכריעות לנכסים בסביבת הנכס עולה כדלקמן:

שמאי	תאריך	גו״ח	כתובת	מועד קובע	שווי מ״ר מבונה
דנה שיחור	16/02/2020	6727/231	טננבאום 18	09/01/1990	675 ₪
ארז כהן	04/06/2018	6727/69	ויצמן 75	09/01/1990	643.89 ₪
שלומי יפה	27/06/2016	6727/254	אלפרט 9	09/01/1990	675 ₪
אמנון נזרי	21/04/2013	6684/145	צה״ל 40	09/01/1990	674.8 ₪
שאול אשרת	21/01/2013	6727/250	אלפרט 17	09/01/1990	674.8 ₪
שושי שרביט שפירא	01/01/2012	6694/62	רמז 9	09/01/1990	694 ₪
ניקי פרימו	20/05/2010	6695/147	יצחק שדה 12א׳	09/01/1990	771 ₪
יצחק ברמן	20/04/2010	6695/149	יצחק שדה 16	09/01/1990	616.96 ₪

ערכי שווי אלו משקפים בממוצע כ-675 ₪/מ״ר מבונה.

כ״כ, בשומתי המכרעת לנכס ברח׳ מוהליבר 96 בגו״ח 6727/119 נקבע על ידי שווי של 675 ₪/מ״ר מבונה.

לאור האמור לעיל ובשל סמיכות הנכס הנדון לנכס ברח׳ מוהליבר 96 ולצורך אחידות ההיטל, הובא בחשבון שווי של 675 ₪/מ״ר מבונה. לפיכך, בשומה זו הובא בחשבון שווי של 675 ₪/מ״ר מבונה.

10.3.2. <u>מהות ההשבחה:</u>

בשומת המשיבה הובאה בחשבון תוספת שטח מרתף של 14.8 מ״ר עבור יחידת הדיור העתידית לפי מקדם שווי 0.30. במסגרת הדיון המקצועי נטען כי נפלה טעות בחישוב תוספת השטח, אולם לא הוצג תחשיב חלופי על ידו.

בשומת המבקשת הובא בחשבון כי תוספת השטח לכל יחידת דיור הינה 58.15 מ״ר אשר הוערכה במקדם שווי 0.40 ומקדם שוליות 0.80 (מקדם מתואם של 0.32). יתר שטחי הבניה ללא שינוי ביחס למצב החדש שנקבע בתכנית ממ/1/10004.

<u>הכרעה:</u>

התכנית התירה תוספת שטחי מרתף על פי קונטור קומת הקרקע.

ביחידת הדיור הקיימת בחזית המגרש הובא בחשבון כאמור בסעיף 10.1.4 כי השטח העיקרי בקומת הקרקע הינו 60 מ״ר. הואיל ובתכנית ממ/1/10004 הותר מרתף של 50 מ״ר בלבד, הרי שמתקבלת תוספת של 10 מ״ר אשר הוערכה על ידי במקדם שווי 0.40 ומקדם שוליות 0.80.

כמו כן, הובא בחשבון כי ביחידת דיור זו קיים מבנה מגורים בן כ-32 שנה במועד הקובע, ולאור הכרעתי בסעיף 10.2.2 לפיה אורך חייו הכלכליים הוערכו לפי 50 שנה, הרי שמתקבלת דחיה למימוש הזכויות במרתף של 18 שנה לפי מקדם 0.35.

ביחידת הדיור העורפית הובא בחשבון כאמור בסעיף 10.1.4 כי השטח העיקרי בקומת הקרקע הינו 156.30 מ״ר. מכאן שתוספת השטח במרתף הינה 106.3 מ״ר אשר הוערכה על ידי במקדם שווי 0.40 ומקדם שוליות 0.80. כאמור, ביחידה זו הובא בחשבון מקדם עורפיות של 0.95.

יצוין כי מקדמים אלו אף נקבעו בשומתי לנכס ברח׳ מוהליבר 96 המצוי בגו״ח 6727/119.

יתרת שטחי הבניה ללא שינוי ונותרו כאמור בסעיפים 10.2 ו-10.1.5.

לאור האמור לעיל, הובאה בחשבון בשומה זו תוספת לבית הוותיק בקומת המרתף בשטח של 10 מ״ר לפי מקדם שווי 0.40, מקדם שוליות 0.80 ומקדם דחיה 0.35. ביחידת הדיור העורפית הובאה בחשבון תוספת למרתף בשטח של 106.3 מ״ר לפי מקדם שווי 0.40 ומקדם שוליות של 0.80.

10.4. <u>יד/מק/2113:</u>

10.4.1. <u>מהות ההשבחה:</u>

בשומת המשיבה הובא בחשבון כי מהות ההשבחה הינה לאור האפשרות להקמת בריכת שחיה בחצר המגרש. לגישת שמאי המשיבה שטח הבריכה האפקטיבי הינו 24 מ״ר. ההשבחה הוערכה לפי מקדם של 0.15. בתגובת המשיבה נטען כי אין לקבל את טענת שמאי המבקשת ולפיה אין לחייב בהיטל השבחה בגין בריכת השחיה, שכן הזכות להקמת בריכת שחיה אינה מוקנית כל עוד לא הותר זאת במפורש בתכניות מאושרות. כתימוכין הפנה להחלטות ועדת הערר.

בשומת המבקשת הובא בחשבון כי לא חלה השבחה בגין תכנית זו, שכן בריכת שחיה מהווה חלק בלתי נפרד משימוש של מגורים צמודי-קרקע ולכן אין צורך בתכנית אשר תקבע את האפשרות להקמת בריכת שחיה. כתימוכין הפנה להחלטות ועדת ערר.

<u>הכרעה</u>:

אקדים ואומר – קיבלתי את עמדת שמאי המשיבה.

מעיון בהחלטות ועדת הערר אליהן הפנה שמאי המבקשת, ובפרט המעודכנת שבהן **רג/5107/08 זייגריך נילי ושלמה נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה רמת גן**, עולה בין היתר כדלקמן:

״עולה מהאמור לעיל כי לדעתנו בריכת שחייה פרטית הינה היום חלק אינטגרלי ממגורים צמודי קרקע ולפיכך שימוש זה <u>אינו</u> חורג לשימוש זה.

אין לדעתנו בהכרח צורך כי תוכנית מתאר תקבע באופן מפורש את האפשרות להקים בריכת שחייה פרטית על מנת לאפשר להוציא מכוחה היתר בנייה להקמתה ביעוד של מגורים, אלא יש לבחון כל תוכנית ותוכנית לגופה - ממתי התוכנית, מה מידת הפירוט של התוכנית והאם הקמת בריכות שחייה פרטיות סותרת את הוראות התוכנית.

*...**עם זאת האפשרות להקים בריכות שחייה בייעוד מגורים, מכח תוכניות בהן אין קביעה מפורשת וברורה המתירה הקמת בריכות כאמור, אין בה כדי לחייב את הועדה המקומית לתת היתר בנייה להקמת בריכה כאמור. על הועדה המקומית לבחון כל מקרה לגופו***[4]*, לעניין מידת המטרד אותו הקמת בריכת שחייה כאמור תגרום לסביבה הקרובה, ככל שצפוי מטרד כאמור, והיא יכולה לדעתנו לסרב לתת היתר כאמור, בין היתר במסגרת סמכויותיה לפי <u>סעיף 16</u> לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות) תש״ל 1970.״.*

[4] הדגש אינו במקור.

מהחלטת ועדת הערר עולה כי ישנם מצבים בהם ניתן לאשר בריכות שחיה כאשר לא קיימת הוראה מפורשת לכך בתכנית היות ובריכה שחיה מהווה חלק אינטגרלי מהשימוש למגורים. יחד עם זאת, נקבע כי במקום שאין קביעה מפורשת לכך בתכנית, הועדה המקומית רשאית לסרב ליתן היתר בניה לעניין זה, ולבחון כל מקרה לגופו.

נראה, כי גישת ועדת הערר ולפיה ניתן לאשר בריכות שחיה ללא הוראה מפורשת בתכנית מותנית בהוכחת קיומו של נוהג כזה ואשר אושר בסביבת הנכס הנדון. ככל ולא הוכח קיומו של נוהג בדבר הקמתן של בריכות שחיה ללא קיום הוראה מפורשת לכך בתכנית מאושרת, הרי שאין לקבל את טענת שמאי המבקשת ולפיה לא נדרשת תכנית ספציפית לבריכות שחיה.

במקרה דנן, לא הוכח קיומו של נוהג המתיר הקמתן של בריכות שחיה בטרם אושרה התכנית המשביחה. עולה מכאן שהקמת בריכת שחיה במקרה הנדון כפופה לתכנית לבריכות שחיה. לעניין זה אומר, כי לא נמצאו על ידי נכסים ו/או היתרי בניה בסביבת הנכס בהן הותרה בריכת שחיה בהיתר טרם אישורה של התכנית הנדונה.

יתרה מכך, ב**ע"א 98/1216 בעניין אסתר אבוטבול ואח' נ' ועדת ערר מחוז מרכז ואח'** נקבע כי על תכנית להתיר במפורש בהוראותיה שימוש מסוים כדי שיהיה מותר להקימו, וככל שזה אינו מצוין במפורש אזי הקמתו אסורה עפ"י התכנית כדלקמן:

"על התכנית להתיר במפורש שימוש מסוים כדי שזה יהיה מותר. כל שאינו מותר מפורשות – אסור. האיסור יכול שיהפוך להיתר – אולם זאת רק בכפוף להליך חוקי מפורש. אם קובעת התכנית רשימת שימושים מותרים לאזור מסוים, או אז על מטרת השימוש שלגביו מבקשים היתר לעלות בקנה אחד עם אחת מהפעילויות המותרות המפורטות באותה רשימה.".

לאור הנ"ל, לא קיבלתי את טענת שמאי המבקשת ולפיה ניתן היה לאשר הקמת בריכת שחיה גם לולא התכנית המשביחה.

לפיכך, אני סבור כי יש לבחון את ההשבחה הנובעת עקב אישור הקמתה של בריכת שחיה בנכס הנדון בהתאם להוראות תכנית יד/מק/2113.

בהתחשב במועד הקובע ובמאפייני הסביבה ולאור קביעת שמאי המשיבה, אני סבור כי בריכה משותפת לשתי יח"ד בשטח אפקטיבי כפי שנקבע בשומת המשיבה הינו בגבולות הסביר ועל כן החלטתי לאמצה.

לפיכך, בשומה זו הובאה בחשבון בריכת שחיה בשטח של 24 מ"ר במקדם השבחה של 0.10. מקדם זה משקף את תרומת הבריכה תוך התחשבות בהפסד שטח החצר ואף הובא בחשבון בשומתי לנכס בגו"ח 6727/119.

לאור כל האמור לעיל, בשומה זו הובאה בחשבון בריכת שחיה בשטח של 24 מ"ר במקדם 0.10.

10.4.2. שווי מ"ר מבונה:

בשומת המשיבה הובא בחשבון שווי של 2,100 ₪/מ"ר מבונה.

בשומת המבקשת לא הובא בחשבון שווי למועד הקובע, שכן לגישת שמאי המבקשת לא חלה השבחה.

הכרעה:

לצורך קביעת השווי, עיינתי במספר עסקאות השוואה כדלקמן:

עסקה מספר	גו"ח	מועד עסקה	שטח במ"ר	שווי	שווי מ"ר מבונה
1	6727/27	05/01/1998	417	625,181	1,654
2	6727/194	13/05/1998	500	783,118	1,732
3	6727/3	13/01/1999	1267	1,682,608	1,478
				שווי ממוצע	1,621

מהעסקאות הנ"ל מתקבל שווי למועד הקובע בגבולות של 1,500 ₪/מ"ר מבונה.

שומות מכריעות:

שמאי	תאריך	גו"ח	כתובת	מועד קובע	שווי מ"ר מבונה
ארז כהן	04/06/2018	6727/69	ויצמן 75	19/11/1997	2,115.6
שלומי יפה	27/06/2016	6727/254	אלפרט 9	19/11/1997	2,115.6
שאול אשרת	21/01/2013	6727/250	אלפרט 17	19/11/1997	2,115.6

יצויין כי בשומתי לנכס ברח' מוהליבר 96 נקבע שווי של 1,700 ₪/מ"ר מבונה בהתאם להסכמת הצדדים.

לאור האמור לעיל, הובא בחשבון בשומה זו שווי של 1,700 ₪/מ"ר מבונה.

10.5. <u>411-0117440:</u>

10.5.1. <u>שווי מ"ר מבונה:</u>

בשומת המשיבה הובא בחשבון שווי של 5,900 ₪/מ"ר מבונה בהתבסס על עסקאות ההשוואה.

בשומת המבקשת הובא בחשבון שווי של 5,900 ₪/מ"ר מבונה בהתאם לשומת המשיבה.

<u>הכרעה:</u>

שמאי הצדדים אינם חלוקים ביחס לשווי למ"ר מבונה.

יצוין תחילה כי לא נמצאו על ידי שומות מכריעות רלוונטיות למועד הקובע.

לצורך קביעת השווי נבחנו על ידי עסקאות השוואה למגרשים בגוש 6727 בו מצוי הנכס הנדון, כמפורט להלן:

(1) ביום 11/06/2015 נמכר מגרש בשטח של 436 מ"ר המצוי בגו"ח 6727/135 תמורת 2,450,000 ₪. מניתוח העסקה מתקבל כי התמורה משקפת שווי בגבולות של 6,200 ₪/מ"ר מבונה.

(2) ביום 21/02/2016 נמכר מגרש בשטח של 643 מ"ר המצוי בגו"ח 6727/66 תמורת 3,480,000 ₪. מניתוח העסקה מתקבל כי התמורה משקפת שווי בגבולות של 6,000 ₪/מ"ר מבונה.

(3) ביום 12/01/2016 נמכר מגרש בשטח של 625 מ"ר המצוי בגו"ח 6727/254 תמורת 3,060,001 ₪. מניתוח העסקה מתקבל כי תמורה משקפת שווי בגבולות של 5,400 ₪/מ"ר מבונה.

(4) ביום 23/08/2016 נמכר מגרש בשטח של 277 מ"ר המצוי בגו"ח 6727/130 תמורת 1,599,998 ₪. מניתוח העסקה מתקבל כי התמורה משקפת שווי בגבולות של 6,300 ₪/מ"ר מבונה.

(5) ביום 17/08/2016 נמכר מגרש בשטח של 600 מ"ר המצוי בגו"ח 6727/264 תמורת 2,850,000 ₪. מניתוח העסקה מתקבל כי התמורה משקפת שווי בגבולות של 5,300 ₪/מ"ר מבונה.

עסקאות אלו משקפות בממוצע שווי של כ-5,840 ₪/מ"ר מבונה.

לאור האמור לעיל, קיבלתי את הסכמת שמאי הצדדים. לפיכך, בשומה זו הובא בחשבון שווי של 5,900 ₪/מ"ר מבונה.

10.5.2. <u>מגרש א' במצב החדש:</u>

בשומת המשיבה הובא בחשבון שטח עיקרי של 158.4 מ"ר בקומות לפי מקדם שווי 1.00, שטח ממ"ד של 12.5 מ"ר במקדם שווי 0.90, ש"ש של 15 מ"ר במקדם שווי 0.35, סככת חניה של 15 מ"ר במקדם שווי 0.30, מרתף בשטח של 86.4 מ"ר במקדם שווי 0.35, וחצר בשטח של 123.6 מ"ר במקדם שווי 0.18 המשקף את ההפחתה הנדרשת בגין זיקת ההנאה במגרש.

בשומת המבקשת הובא בחשבון שטח עיקרי של 86.4 מ"ר בק"ק לפי מקדם שווי 1.00, שטח עיקרי של 72 מ"ר בק"א במקדם שווי 1.00 ומקדם שוליות 0.85, ממ"ד בשטח של 12.5 מ"ר במקדם שווי 0.90, מרתף בשטח כולל של 86.4 מ"ר במקדם שווי 0.40, כאשר ל-50 מ"ר הראשונים הובא בחשבון מקדם שוליות של 0.90 וליתרת השטח מקדם שוליות של 0.80, סככת חניה בשטח 15 מ"ר לפי מקדם שווי 0.30 וחצר בשטח של 50.1 מ"ר[5] במקדם שווי 0.25. כ"כ, שווי המגרש הוערך במקדם של 0.90 המשקף פגיעה בפרטיות עקב זיקת ההנאה.

<u>הכרעה:</u>

שמאי הצדדים חלוקים ביחס לשטחי הבניה ומקדמי השווי הראויים במגרש.

בהתאם לנספח הבינוי ולמפת המדידה שהוצגה בפניי, מגרש א' מהווה מחצית מתא שטח 2 עפ"י התכנית הנדונה ובסה"כ מגרש בשטח של 240.5 מ"ר. מכאן שיש לייחס למגרש א' מחצית מזכויות הבניה שהוקנו לתא שטח 2. לאור זאת במגרש זה מתקבל שטח עיקרי של 158.4 מ"ר + ש"ש עילי של 27.5 מ"ר (הכוללים ממ"ד וסככת חניה בשטח של 15 מ"ר) + ש"ש מתחת לכניסה הקובעת בשטח של 86.4 מ"ר.

<u>לעניין השטח העיקרי</u> - בהתאם לעמדת שמאי המבקשת, אני סבור כי יש לייחס לקומת הקרקע שטח עיקרי רב יותר ובמקרה דנן 86.4 מ"ר בהתאם לשטח המרתף. נובע מכך כי יש לייחס את יתרת השטח העיקרי בסך של 72 מ"ר לקומה א'. שטחים עיקריים אלו הוערכו על ידי במקדם שווי 1.00 כאשר בקומה א' הובא בחשבון מקדם נוסף של 0.90 המשקף הפחתה לשוליות.

<u>לעניין שטחי השירות העיליים</u> – כאמור לעיל למגרש זה מיוחס בסה"כ 27.5 מ"ר שטחי השירות העיליים. מתוך שטח זה 15 מ"ר משמשים לסככת חניה אשר הוערכה על ידי במקדם שווי 0.30 בהתאם למדרגות ההשבחה הקודמות המפורטות לעיל. כ"כ ממ"ד נכלל בתוך שטחי השירות ובמקרה דנן הובא בחשבון על ידי שטח של 12.5 מ"ר בהתאם לעמדת שמאי הצדדים אשר הוערך על ידי במקדם שווי 1.00, שכן השימוש השוטף של הממ"ד זהה בעיקרו לשימוש של שטח עיקרי.

<u>לעניין שטח המרתף</u> – כאמור לעיל במגרש זה מתקבל שטח מרתף של 86.4 מ"ר אשר הוערך על ידי במקדם שווי 0.40. יצוין כי בהתחשב במועד הקובע אינני סבור כי יש מקום להביא בחשבון הפחתה לשוליות בגין שטח המרתף.

[5] לאחר ניכוי רצועת הקרקע המסומנת לזיקת הנאה.

<u>לעניין הבריכה</u> – מעיון בסעיף 1.6 להוראות התכנית עולה כי התכנית המשביחה כפופה להוראות תכנית יד/מק/2113 אשר קבעה הוראות בניה לבריכה. בהתחשב במועד הקובע ולאור העובדה כי במצב הקודם הובאה בחשבון בריכת שחיה, אני סבור כי יש לייחס לכל אחד מהמגרשים בריכה בשטח אפקטיבי של 20 מ״ר. שטח זה הוערך על ידי במקדם שווי 0.35.

<u>לעניין זיקת ההנאה</u> – מעיון בתשריט התכנית ובנספח הבינוי עולה כי קיימת רצועת הקרקע בחלק הצפוני של המגרש המסומנת לזיקת הנאה לטובת מעבר כלי רכב ליחידות העורפיות. זיקת הנאה זו מייצרת מטרד עבור המגרש הנדון, היות ומעבר כלי רכב בחלק זה עלול ליצור מטרד מסוים של רעש ופגיעה בפרטיות. יודגש לעניין זה אומר כי סביר להניח שהיקף תנועת כלי הרכב הפוטנציאלית בזיקת ההנאה הינה נמוכה היות והיא משמשת את 2 יחידות הדיור העורפיות בלבד. מעיון בשומות מכריעות בהן נקבעה הפחתה בגין פגיעה בפרטיות נקבע כדלקמן:

שמאי	תאריך	גו״ח	מועד קובע	מקדם פגיעה בפרטיות
נורית ג׳רבי	27/12/2015	3703/424	05/02/2004	0.96
דוד טיגרמן	28/06/2017	6381/189	02/02/2012	0.9769
מוטי דיאמנט	30/04/2014	11018/37	30/05/2010	[6]0.95

לפיכך, במקרה הנדון הובאה בחשבון פגיעה בפרטיות במקדם של 0.97.

<u>לעניין שטח החצר</u> – שטח המגרש כאמור הינו 240 מ״ר, ובהתחשב בשטחי הבניה בקומת הקרקע (עיקרי בק״ק + ממ״ד + סככת חניה + בריכה) הרי שמתקבל שטח חצר של 106.10 מ״ר אשר הוערך על ידי במקדם שווי 0.25. יודגש כי אינני סבור שיש מקום להפחית משטח החצר את החלק המיוחס לזיקת ההנאה, שכן מדובר במעבר לכלי רכב עבור 2 יח״ד עורפיות בלבד כך שברוב שעות היום מדובר בשטח פנוי שאינו גורע משטח החצר.

לאור כל האמור לעיל, בשומה זו הובא בחשבון שטח עיקרי בק״ק של 86.4 במקדם שווי 1.00, שטח עיקרי בק״א של 72 מ״ר במקדם שווי 0.90 המשקף הפחתה לשוליות, ממ״ד בשטח של 12.5 מ״ר במקדם שווי 1.00, סככת חניה של 15 מ״ר במקדם שווי 0.30, מרתף בשטח של 86.4 מ״ר במקדם שווי 0.40, בריכת שחיה בשטח של 20 מ״ר במקדם שווי 0.35 וחצר בשטח של 106.10 מ״ר במקדם שווי 0.25. כ״כ הובא בחשבון מקדם פגיעה בפרטיות של 0.97 לאור זיקת ההנאה במגרש.

[6] מגלם גם פגיעה בגין הגדלת מטרדי רעש.

10.5.3. <u>מגרשים ג' ו-ד' במצב החדש:</u>

בשומת המשיבה הוערך המצב החדש עבור שני המגרשים שכן הם מהווים תא שטח שלם עפ"י הוראות התכנית. בשומתו הובא בחשבון שטח עיקרי של 173.2 מ"ר במקדם שווי 1.00, שטח עיקרי שולי של 144.3 מ"ר במקדם שווי 0.90, ממ"דים בשטח 25 במקדם שווי 0.90, סככות חניה של 30 מ"ר במקדם שווי 0.30, מרתפים בשטח של 173.2 מ"ר במקדם שווי 0.35, בריכה בשטח 24 מ"ר במקדם שווי 0.15 וחצר בשטח של 277.8 מ"ר במקדם שווי 0.25.

בשומת המבקשת הובא בחשבון כי בכ"א מהמגרשים שטח עיקרי של 86.58 מ"ר בק"ק לפי מקדם שווי 1.00, שטח עיקרי של 72.15 מ"ר בק"א במקדם שווי 1.00 ומקדם שוליות 0.85, ממ"ד בשטח של 12.5 מ"ר במקדם שווי 0.90, מרתף בשטח כולל של 86.58 מ"ר במקדם שווי 0.40, כאשר ל-50 מ"ר הראשונים הובא בחשבון מקדם שוליות של 0.90 וליתרת השטח מקדם שוליות של 0.80, סככת חניה בשטח 15 מ"ר לפי מקדם שווי 0.30. במגרש ד' הובא בחשבון חצר של 126.4 מ"ר במקדם שווי 0.25 ובמגרש ג' הובא בחשבון חצר בשטח של 70.4 מ"ר המשקף קיזוז החלק המיוחס לזיקת ההנאה לפי מקדם שווי 0.25. בנוסף, במגרש ד' הובא בחשבון מקדם עורפיות של 0.95 ובמגרש ג' הובא בחשבון מקדם עורפיות של 0.95 וכן מקדם של 0.925 המשקף פגיעה פחות יותר בפרטיות בהשוואה למגרש א' כמפורט בסעיף 10.5.2 לעיל.

<u>הכרעה:</u>

בהתאם לנספח הבינוי ולמפת המדידה שהוצגה בפניי, מגרשים ג' ו-ד' מהווים את תא שטח מס' 1 ששטחו 481 מ"ר, כך ששטח כל אחד מהמגרשים 240.5 מ"ר. מכאן שיש לייחס מחצית מזכויות הבניה בכל מגרש, כך שבכל אחד מהם מתקבל שטח עיקרי של 158.73 מ"ר + ש"ש עילי של 27.5 מ"ר (הכוללים ממ"ד וסככת חניה בשטח של 15 מ"ר) + ש"ש מתחת לכניסה הקובעת של 86.58 מ"ר.

<u>לעניין השטח העיקרי</u> - בהתאם לעמדת שמאי המבקשת, אני סבור כי יש לייחס לקומת הקרקע שטח עיקרי רב יותר ובמקרה דנן 86.58 מ"ר בהתאם לשטח המרתף. נובע מכך כי יש לייחס את יתרת השטח העיקרי בסך של 72.15 מ"ר לקומה א'. שטחים עיקריים אלו הוערכו על ידי במקדם שווי 1.00 כאשר בקומה א' הובא בחשבון מקדם נוסף של 0.90 המשקף הפחתה לשוליות.

<u>לעניין שטחי השירות העיליים</u> – כאמור לעיל לכל אחד מהמגרשים מיוחס בסה"כ 27.5 מ"ר שטחי שירות עיליים. מתוך שטח זה 15 מ"ר משמשים לסככת חניה אשר הוערכה על ידי במקדם שווי 0.30 בהתאם למדרגות ההשבחה הקודמות המפורטות לעיל. כ"כ ממ"ד נכלל בתוך שטחי השירות ובמקרה דנן הובא בחשבון על ידי שטח של 12.5 מ"ר בהתאם לעמדת שמאי הצדדים אשר הוערך על ידי במקדם שווי 1.00, שכן השימוש השוטף של הממ"ד זהה בעיקרו לשימוש של שטח עיקרי.

<u>לעניין שטח המרתף</u> – כאמור לעיל במגרש זה מתקבל שטח מרתף של 86.58 מ"ר אשר הוערך על ידי במקדם שווי 0.40. יצוין כי בהתחשב במועד הקובע אינני סבור כי יש מקום להביא בחשבון הפחתה לשוליות בגין שטח המרתף.

<u>לעניין הבריכה</u> – מעיון בסעיף 1.6 להוראות התכנית עולה כי התכנית המשביחה כפופה להוראות תכנית יד/מק/2113 אשר קבעה הוראות בניה לבריכה. בהתחשב במועד הקובע ולאור העובדה כי במצב הקודם הובאה בחשבון בריכת שחיה, אני סבור כי יש לייחס לכל אחד מהמגרשים בריכה בשטח אפקטיבי של 20 מ״ר. שטח זה הוערך על ידי במקדם שווי 0.35.

<u>לעניין זיקת ההנאה</u> – מעיון בנספח הבינוי עולה כי בחלק המערבי של מגרש ג׳ קיים שביל לטובת מעבר כלי רכב למגרש ד׳. יודגש כי לעומת קביעתי במגרש א׳ כאמור בסעיף 10.5.2 לעיל, אינני סבור כי במקרה הנדון יש להביא בחשבון מקדם פגיעה מעבר למקדם העורפיות של 0.95 אשר נקבע בהכרעתי בסעיף 10.1.4 ורלוונטי גם למגרשים אלו במצב החדש. מקדם העורפיות משקף הן את מיקום הנכס בעורף החלקה והן את כל המטרדים הנובעים מכך. לאור זאת אינני סבור כי יש מקום להביא בחשבון מקדם הפחתה נוסף.

<u>לעניין שטח החצר</u> – שטח כל אחד מהמגרשים הינו 240.5 מ״ר, ובהתחשב בשטחי הבניה בקומת הקרקע (עיקרי בק״ק + ממ״ד + סככת חניה + בריכה) הרי שמתקבל שטח חצר של 106.42 מ״ר אשר הוערך על ידי במקדם שווי 0.25. יודגש כי אינני סבור שיש מקום להפחית משטח החצר את החלק המיוחס לזיקת ההנאה, שכן מדובר במעבר לכלי רכב עבור 2 יח״ד עורפיות בלבד כך שברוב שעות היום מדובר בשטח פנוי שאינו גורע משטח החצר.

לאור כל האמור לעיל, הובא בחשבון בשומה זו בכ״א מהמגרשים שטח עיקרי בק״ק של 86.58 במקדם שווי 1.00, שטח עיקרי בק״א של 72.15 מ״ר במקדם שווי 0.90 המשקף הפחתה לשוליות, ממ״ד בשטח של 12.5 מ״ר במקדם שווי 1.00, סככת חניה של 15 מ״ר במקדם שווי 0.30, מרתף בשטח של 86.58 מ״ר במקדם שווי 0.40, בריכה בשטח של 20 מ״ר במקדם שווי 0.35 וחצר בשטח של 106.42 מ״ר במקדם שווי 0.25. כ״כ הובא בחשבון מקדם עורפיות של 0.95.

10.5.4. <u>שטחי הבניה במצב הקודם:</u>

בשומת המשיבה הובא בחשבון במגרש א׳ שטח עיקרי של 144 מ״ר במקדם שווי 1.00, ש״ש של 15 מ״ר במקדם שווי 0.35, סככת חניה של 15 מ״ר במקדם שווי 0.30, מרתף של 72 מ״ר במקדם שווי 0.35 וחצר בשטח של 138 מ״ר במקדם שווי 0.25.

במגרשים ג׳ ו-ד׳ הובא בחשבון שטח עיקרי של 144.3 מ״ר במקדם שווי 1.00, שטח עיקרי שולי של 144.3 מ״ר במקדם שווי 0.90, ש״ש של 15 מ״ר במקדם שווי 0.35, סככת חניה של 15 מ״ר במקדם שווי 0.30, וחצר בשטח של 306.7 מ״ר במקדם שווי 0.25.

בשומת המבקשת הובא בחשבון במצב הקודם מגרש בשטח של 721 מ״ר ובו שטח עיקרי בק״ק של 216.3 מ״ר במקדם שווי 1.00, שטח עיקרי בק״א של 216.3 מ״ר במקדם 0.85 המשקף הפחתה לשוליות, שני מרתפים בשטח של 108.2 מ״ר כ״א במקדם שווי 0.40 כאשר ל-50 מ״ר הראשונים הובא בחשבון מקדם 0.90 לשוליות וליתרת השטח מקדם 0.80 לשוליות.

כ״כ, סככות חניה בשטח של 30 מ״ר במקדם שווי 0.30, וחצר בשטח של 474.7 מ״ר במקדם שווי 0.25 ומקדם שוליות 0.90. כ״כ ליחידה העורפיות ניתן מקדם נוסף של 0.95 בגין עורפיות.

הכרעה:

כאמור בהכרעתי בסעיף 10.1.3 דלעיל, שטח המגרש במצב הקודם הינו 721 מ״ר ועל בסיס שטח זה יש לחשב את הזכויות במצב הקודם.

המצב הקודם צריך לשקף את מלוא זכויות הבניה לפי תכניות ממ/865/א, יד/2/10004 ויד/מק/2113. לפיכך ולאור הכרעתי בסעיפים 10.1, 10.3 ו-10.4 לעיל, להלן שטחי הבניה במצב קודם:

ביחידת הדיור שבחזית/בית וותיק:

60 מ״ר שטח עיקרי בק״ק במקדם שווי 1.00 בתוספת שטח עיקרי בק״א של 60 מ״ר במקדם 0.90 המשקף הפחתה לשוליות/קומה.

מרתף בשטח של 60 מ״ר במקדם שווי 0.40.

סככת חניה של 15 מ״ר במקדם שווי 0.30.

בריכת שחיה המשותפת ל-2 יח״ד בשטח של 24 מ״ר ובמקדם שווי 0.35.

חצר בשטח של 261.50 מ״ר במקדם שווי 0.25.

ביחידת הדיור שבעורף:

שטח עיקרי בק״ק של 156.30 מ״ר במקדם שווי 1.00 בתוספת שטח עיקרי בק״א של 156.30 מ״ר במקדם 0.90 המשקף הפחתה לשוליות.

מרתף בשטח של 156.30 מ״ר במקדם שווי 0.40 בתוספת מקדם של 0.90 המשקף הפחתה לשוליות בשל גודל המרתף.

סככת חניה של 15 מ״ר במקדם שווי 0.30.

חצר בשטח של 189.20 מ״ר במקדם שווי 0.25.

כ״כ ביחידה זו הובא בחשבון מקדם עורפיות של 0.95.

לאור כל האמור לעיל, הובא בחשבון בשומה זו במצב קודם מגרש בשטח של 721 מ״ר עבור 2 יח״ד ושטחי בניה כאמור לעיל ובהתאם להכרעתי בסעיפים 10.1, 10.3 ו-10.4 לעיל.

11. תחשיב ההשבחה:

11.1. ממ/865/א:

מצב חדש						
יח"ד ותיקה בחזית						
מהות	**שטח**	**מקדם**	**מקדם שוליות**	**מקדם בינוי על הקיים**	**מקדם ודאות**	**שטח אקו'**
עיקרי ק"ק קיים	50.45	1.00	1.00	1.00	1.00	50.45
עיקרי ק"ק מוצע	9.55	1.00	1.00	0.90	1.00	8.60
עיקרי ק"א	60.00	1.00	0.90	0.90	1.00	48.60
מחסן	15.00	0.40	1.00	1.00	1.00	6.00
סככת חניה	15.00	0.30	1.00	1.00	1.00	4.50
חצר	270.50	0.25	1.00	1.00	1.00	67.63
סה"כ מ"ר אקו' - יח"ד בחזית						185.77
יח"ד חדשה עורפית						
מהות	**שטח**	**מקדם**	**מקדם שוליות**	**מקדם בינוי על הקיים**	**מקדם ודאות**	**שטח אקו'**
עיקרי ק"ק	156.30	1.00	1.00	1.00	1.00	156.30
עיקרי ק"א	156.30	1.00	0.90	1.00	1.00	140.67
מחסן	15.00	0.40	1.00	1.00	1.00	6.00
סככת חניה	15.00	0.30	1.00	1.00	1.00	4.50
חצר	174.20	0.25	1.00	1.00	1.00	43.55
סה"כ						351.02
מקדם עורפיות						0.95
סה"כ מ"ר אקו' - יח"ד עורפית						333.47
סה"כ מ"ר אקו' במצב החדש						**519.24**

מצב קודם						
יח״ד ותיקה בחזית						
מהות	**שטח**	**מקדם**	**מקדם שוליות**	**מקדם בינוי על הקיים**	**מקדם ודאות**	**שטח אקו׳**
עיקרי ק״ק קיים	50.45	1.00	1.00	1.00	1.00	50.45
עיקרי ק״ק מוצע	9.55	1.00	1.00	0.90	1.00	8.60
עיקרי ק״א	60.00	1.00	0.90	0.90	0.747	36.32
מחסן	15.00	0.40	1.00	1.00	1.00	6.00
סככת חניה	15.00	0.30	1.00	1.00	1.00	4.50
חצר	270.50	0.25	1.00	1.00	1.00	67.63
סה״כ מ״ר אקו׳ - יח״ד בחזית						173.49
יח״ד חדשה עורפית						
מהות	**שטח**	**מקדם**	**מקדם שוליות**	**מקדם בינוי על הקיים**	**מקדם ודאות**	**שטח אקו׳**
עיקרי ק״ק	156.30	1.00	1.00	1.00	1.00	156.30
עיקרי ק״א	156.30	1.00	0.90	1.00	0.747	105.12
מחסן	15.00	0.40	1.00	1.00	1.00	6.00
סככת חניה	15.00	0.30	1.00	1.00	1.00	4.50
חצר	174.20	0.25	1.00	1.00	1.00	43.55
סה״כ						315.47
מקדם עורפיות						0.95
סה״כ מ״ר אקו׳ - יח״ד עורפית						299.69
סה״כ מ״ר אקו׳ במצב הקודם						**473.18**
השבחה						
סה״כ מ״ר אקו׳ במצב החדש						519.24
סה״כ מ״ר אקו׳ במצב הקודם						473.18
תוספת מ״ר אקו׳						46.06
שווי מ״ר מבונה						3.29 ₪
ההשבחה בש״ח במעוגל						**152** ₪

11.2. <u>ממ/1/10004:</u>

מצב חדש					
יח"ד ותיקה בחזית					
מהות	**שטח**	**מקדם**	**מקדם שוליות**	**מקדם דחיה**	**שטח אקו'**
מרתף	50.00	0.40	0.90	0.26	4.71
עיקרי ק"ק	60.00	1.00	1.00	1.00	60.00
עיקרי ק"א	60.00	1.00	0.90	1.00	54.00
סככת חניה	15.00	0.30	1.00	1.00	4.50
חצר	285.50	0.25	1.00	1.00	71.38
סה"כ מ"ר אקו' - יח"ד בחזית					194.59
יח"ד חדשה עורפית					
מהות	**שטח**	**מקדם**	**מקדם שוליות**	**מקדם דחיה**	**שטח אקו'**
מרתף	50.00	0.40	0.90	1.00	18.00
עיקרי ק"ק	156.30	1.00	1.00	1.00	156.30
עיקרי ק"א	156.30	1.00	0.90	1.00	140.67
סככת חניה	15.00	0.30	1.00	1.00	4.50
חצר	189.20	0.25	1.00	1.00	47.30
סה"כ					366.77
מקדם עורפיות					0.95
סה"כ מ"ר אקו' - יח"ד עורפית					348.43
סה"כ מ"ר אקו' במצב החדש					**543.02**

מצב קודם					
יח"ד ותיקה בחזית					
מהות	**שטח**	**מקדם**	**מקדם שוליות**	**מקדם דחיה**	**שטח אקו'**
עיקרי ק"ק	60.00	1.00	1.00	1.00	60.00
עיקרי ק"א	60.00	1.00	0.90	1.00	54.00
מחסן	15.00	0.40	1.00	1.00	6.00
סככת חניה	15.00	0.30	1.00	1.00	4.50
חצר	270.50	0.25	1.00	1.00	67.63
סה"כ מ"ר אקו' - יח"ד בחזית					192.13
יח"ד חדשה עורפית					
מהות	**שטח**	**מקדם**	**מקדם שוליות**	**מקדם דחיה**	**שטח אקו'**
עיקרי ק"ק	156.30	1.00	1.00	1.00	156.30
עיקרי ק"א	156.30	1.00	0.90	1.00	140.67
מחסן	15.00	0.40	1.00	1.00	6.00
סככת חניה	15.00	0.30	1.00	1.00	4.50
חצר	174.20	0.25	1.00	1.00	43.55
סה"כ					351.02
מקדם עורפיות					0.95
סה"כ מ"ר אקו' - יח"ד עורפית					333.47
סה"כ מ"ר אקו' במצב הקודם					**525.59**
השבחה					
סה"כ מ"ר אקו' במצב החדש					543.02
סה"כ מ"ר אקו' במצב הקודם					525.59
תוספת מ"ר אקו'					17.42
שווי מ"ר מבונה					₪ 200
ההשבחה בש"ח במעוגל					**₪ 3,480**

11.3. יד/10004/2:

מצב חדש					
יח"ד ותיקה בחזית					
מהות	**שטח**	**מקדם**	**מקדם שוליות**	**מקדם דחיה**	**שטח אקו'**
מרתף	50.00	0.40	0.90	0.35	6.31
תוספת שטח במרתף	10.00	0.40	0.80	0.35	1.12
עיקרי ק"ק	60.00	1.00	1.00	1.00	60.00
עיקרי ק"א	60.00	1.00	0.90	1.00	54.00
סככת חניה	15.00	0.30	1.00	1.00	4.50
חצר	285.50	0.25	1.00	1.00	71.38
סה"כ מ"ר אקו' - יח"ד בחזית					197.30
יח"ד חדשה עורפית					
מהות	**שטח**	**מקדם**	**מקדם שוליות**	**מקדם דחיה**	**שטח אקו'**
מרתף	50.00	0.40	0.90	1.00	18.00
תוספת שטח במרתף	106.30	0.40	0.80	1.00	34.02
עיקרי ק"ק	156.30	1.00	1.00	1.00	156.30
עיקרי ק"א	156.30	1.00	0.90	1.00	140.67
סככת חניה	15.00	0.30	1.00	1.00	4.50
חצר	189.20	0.25	1.00	1.00	47.30
סה"כ					400.79
מקדם עורפיות					0.95
סה"כ מ"ר אקו' - יח"ד עורפית					380.75
סה"כ מ"ר אקו' במצב החדש					**578.05**

מצב קודם					
יח"ד ותיקה בחזית					
מהות	**שטח**	**מקדם**	**מקדם שוליות**	**מקדם דחיה**	**שטח אקו'**
מרתף	50.00	0.40	0.90	0.35	6.31
עיקרי ק"ק	60.00	1.00	1.00	1.00	60.00
עיקרי ק"א	60.00	1.00	0.90	1.00	54.00
סככת חניה	15.00	0.30	1.00	1.00	4.50
חצר	285.50	0.25	1.00	1.00	71.38
סה"כ מ"ר אקו' - יח"ד בחזית					196.18
יח"ד חדשה עורפית					
מהות	**שטח**	**מקדם**	**מקדם שוליות**	**מקדם דחיה**	**שטח אקו'**
מרתף	50.00	0.40	0.90	1.00	18.00
עיקרי ק"ק	156.30	1.00	1.00	1.00	156.30
עיקרי ק"א	156.30	1.00	0.90	1.00	140.67
סככת חניה	15.00	0.30	1.00	1.00	4.50
חצר	189.20	0.25	1.00	1.00	47.30
סה"כ					366.77
מקדם עורפיות					0.95
סה"כ מ"ר אקו' - יח"ד עורפית					348.43
סה"כ מ"ר אקו' במצב הקודם					**544.61**
השבחה					
סה"כ מ"ר אקו' במצב החדש					578.05
סה"כ מ"ר אקו' במצב הקודם					544.61
תוספת מ"ר אקו'					33.44
שווי מ"ר מבונה					₪ 675
ההשבחה בש"ח במעוגל					**₪ 22,500**

11.4. יד/מק/2113:

השבחה			
מהות	**שטח**	**מקדם**	**שטח אקו'**
בריכת שחיה	24	0.10	2.4
סה"כ			2.4
שווי מ"ר מבונה			₪ 1,700
ההשבחה בש"ח במעוגל			**₪ 4,080**

11.5. 411-0117440:

מצב חדש					
מגרש ד'					
מהות	**שטח**	**מקדם**	**מקדם שוליות**	**מקדם דחיה**	**שטח אקו'**
מרתף	86.58	0.40	1.00	1.00	34.63
עיקרי ק"ק	86.58	1.00	1.00	1.00	86.58
עיקרי ק"א	72.15	1.00	0.90	1.00	64.94
ממ"ד	12.50	1.00	1.00	1.00	12.50
סככת חניה	15.00	0.30	1.00	1.00	4.50
בריכת שחיה	20.00	0.35	1.00	1.00	7.00
חצר	106.42	0.25	1.00	1.00	26.61
סה"כ					236.75
מקדם עורפיות					0.95
סה"כ מגרש ד'					224.91
מגרש ג'					
מהות	**שטח**	**מקדם**	**מקדם שוליות**	**מקדם דחיה**	**שטח אקו'**
מרתף	86.58	0.40	1.00	1.00	34.63
עיקרי ק"ק	86.58	1.00	1.00	1.00	86.58
עיקרי ק"א	72.15	1.00	0.90	1.00	64.94
ממ"ד	12.50	1.00	1.00	1.00	12.50
סככת חניה	15.00	0.30	1.00	1.00	4.50
בריכת שחיה	20.00	0.35	1.00	1.00	7.00
חצר	106.42	0.25	1.00	1.00	26.61
סה"כ					236.75
מקדם עורפיות					0.95
סה"כ מגרש ג'					224.91

מגרש א'					
מהות	**שטח**	**מקדם**	**מקדם שוליות**	**מקדם דחיה**	**שטח אקו'**
מרתף	86.40	0.40	1.00	1.00	34.56
עיקרי ק"ק	86.40	1.00	1.00	1.00	86.40
עיקרי ק"א	72.00	1.00	0.90	1.00	64.80
ממ"ד	12.50	1.00	1.00	1.00	12.50
סככת חניה	15.00	0.30	1.00	1.00	4.50
בריכת שחיה	20.00	0.35	1.00	1.00	7.00
חצר	106.10	0.25	1.00	1.00	26.53
סה"כ					236.29
מקדם פגיעה בפרטיות					0.97
סה"כ מגרש א'					229.20
סה"כ מצב חדש					**679.03**
מצב קודם					
יח"ד בחזית					
מהות	**שטח**	**מקדם**	**מקדם שוליות**	**מקדם דחיה**	**שטח אקו'**
מרתף	60.00	0.40	1.00	1.00	24.00
עיקרי ק"ק	60.00	1.00	1.00	1.00	60.00
עיקרי ק"א	60.00	1.00	0.90	1.00	54.00
סככת חניה	15.00	0.30	1.00	1.00	4.50
בריכה משותפת ל-2 היחידות	24.00	0.35	1.00	1.00	8.40
חצר	261.50	0.25	1.00	1.00	65.38
סה"כ מ"ר אקו' - יח"ד בחזית					216.28
יח"ד חדשה עורפית					
מהות	**שטח**	**מקדם**	**מקדם שוליות**	**מקדם דחיה**	**שטח אקו'**
מרתף	156.30	0.40	0.90	1.00	56.27
עיקרי ק"ק	156.30	1.00	1.00	1.00	156.30
עיקרי ק"א	156.30	1.00	0.90	1.00	140.67
סככת חניה	15.00	0.30	1.00	1.00	4.50
חצר	189.20	0.25	1.00	1.00	47.30
סה"כ					405.04
מקדם עורפיות					0.95
סה"כ מ"ר אקו' - יח"ד עורפית					384.79
סה"כ מצב קודם					**601.06**
השבחה					
מצב חדש					679.03
מצב קודם					601.06
תוספת שווי במ"ר אקו'					77.96
שווי מ"ר מבונה					₪ 5,900
ההשבחה במעוגל					**₪ 460,000**

12. ההשבחה והיטל ההשבחה:

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

מהות ההשבחה	התאריך הקובע	ההשבחה	היטל ההשבחה
ממ/865/א	18/06/1982	₪ 152	₪ 76
ממ/10004/1	18/05/1985	₪ 3,480	₪ 1,740
יד/10004/2	09/01/1990	₪ 22,500	₪ 11,250
יד/מק/2113	19/11/1997	₪ 4,080	₪ 2,040
411-0117440	08/12/2016	₪ 460,000	₪ 230,000

היטל ההשבחה ישא הצמדה כחוק.

היטל ההשבחה לא ישא תשלום ריבית פיגורים ככל וחל, בגין התקופה בה התנהל ההליך בפני.

ולראיה באתי על החתום,

אלי כהן, שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה