בס"ד

יעקב הלוי – שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

יעקב מטרי - שמאי מקרקעין
גיל ברבלק - שמאי מקרקעין (עו"ד)
דור עפגין - שמאי מקרקעין

תאריך עברי	:	א' אייר תשפ"ו
תאריך לועזי	:	18/04/2026
מס' מינוי	:	2410-2025

לכבוד,

מר פטל יעקב ואח'

ע"י גב' מיכל וייס - שמאית מקרקעין. דוא"ל: michal@mweiss.co.il

להלן "המבקשים"

לכבוד,

הוועדה המקומית לתכנון ובניה מגדל העמק

ע"י מר יוסף מור - שמאי מקרקעין. דוא"ל: yosefm31@orange.net.il

להלן "המשיבה"

החלטת שמאי מכריע להיטל השבחה

גוש 17806 חלקה 40

שכונת "שלום עליכם"

רחוב האלה 15/1

מגדל העמק

1. מטרת ההחלטה:

1.1. בהתאם להוראות ס' 14 (ב) (1) (2) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965 (להלן: "החוק") מוניתי כשמאי מכריע לעניין גובה ההשבחה שחלה במקרקעין שבנדון.

1.2. נתבקשתי להכריע במחלוקת בין הועדה המקומית מגדל העמק (להלן: "המשיבה"), לבין מר פטל יעקב ואח' (להלן: "המבקשים"), לעניין ההשבחה שחלה בשווי הנכס הנדון עקב מימוש מלא, בדרך של מכר.

2. מסמכים שהוצגו על ידי הצדדים:

2.1. עמדת המשיבה מפורטת בחוות דעת מיום 11/02/2025, נערכה ע"י שמאי המקרקעין מר יוסף מור, על צרופותיה.

2.2. עמדת המבקשים מפורטת בחוות דעת מיום 01/12/2025, נערכה ע"י שמאית המקרקעין הגב' מיכל וייס, על צרופותיה.

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

3. המועד הקובע לשומה:

מהות	מועד קובע
תכנית ג/4818	14/08/1987
תכנית ג/במ/160	21/02/1994

4. פרטי המקרקעין:

מהות הנכס	:	בית מגורים צמוד קרקע דו משפחתי (יחידה מזרחית).
גוש	:	17806.
חלקה	:	40.
שטח חלקה רשום	:	373 מ"ר.
כתובת	:	רח' האלה 15/1, שכונת שלום עליכם, מגדל העמק.

5. ביקור בנכס:

ביקור בנכס נערך על ידי הח"מ בתאריך 23/01/2026, שמאי הצדדים לא נכחו בביקור.

6. דיון מקצועי:

בתאריך 23/03/2026 התקיים דיון שמאי, בהשתתפות שמאי הצדדים, תקציר עיקרי הדברים נשלח לצדדים.

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

7. תיאור הנכס והסביבה:

7.1. הנכס- בית מגורים צמוד קרקע דו משפחתי ותיק המהווה את היחידה המזרחית, ממוקם בחלקה

השילוח 4 בניין B, פתח תקווה | נייד: 050-445-5315 | מייל משרד: office@yhalevi.com

40 בגוש 17806. הגישה לנכס הינה באמצעות שביל גישה הן מרחוב האלה והן מרחוב הראשונים.
הבית חד קומתי בשטח כולל של כ- 88 מ״ר[1], בנוי בניה קונבנציונאלית, שלד בטון, קירות בלוקים מחופים ומעל גג רעפים.

7.2. חלקה 40 בגוש 17806 צורתה רגולרית דמוית מלבן. רוחב החזית הצפונית, הפונה לרחוב הראשונים, הינו כ- 15 מ׳, אורכה כ- 25 מ׳ ורוחב החזית הדרומית, פונה לרוב האלה, באורך של כ- 15 מ׳. שטחה הרשום 373 מ״ר.
פני הקרקע מישוריים. בתחום החלקה בית מגורים צמוד קרקע דו משפחתי ותיק הבנוי בקיר משותף עם חלקה מס׳ 39.

7.3. הסביבה - מגדל העמק היא עיר במחוז צפון השוכנת דרום מערבית לעיר נצרת. הסביבה מאופיינת בבתי מגורים צמודי קרקע ותיקים לצד חדשים. ממזרח לנכס צמוד קרקע דו משפחתי ומעברו פארק ציבורי, מצפון שטח המשמש לחניה ומעברו מגרש משחקים, מדרום צמודי קרקע ומעברם מבני ציבור ושטחי מסחר. הפיתוח הסביבתי מלא כולל תשתיות עירוניות.

8. <u>זכויות במקרקעין - מצב משפטי</u>:

8.1. <u>נסח רישום מקרקעין</u>:

בהתאם להעתק רישום מפנקס הזכויות שהופק ביום 07/09/2025 עולים הפרטים, כדלקמן:

גוש	:	17806.
חלקה	:	40 (מס׳ ישן - 1).
שטח	:	373 מ״ר.
בעלות	:	פטל יעקב 1/4, פטל דוד 1/4, פישמן דליה 1/4, לסטמן רחל 1/4.
משכנתאות	:	נרשם תיקון טעות סופר (פעולה מקורית - הערת אזהרה לרישום משכנתה) לטובת בנק מזרחי טפחות בע״מ ח.פ. 520000522 על שם סיטבון לב מעין ודרור, על סך 1,120,000 ₪.
הערות	:	הערה בדבר אתר עתיקות מתאריך 03/07/2000. הערה בדבר העברה לזרים לפי סעיף יט׳ לחוק רשות מקרקעי ישראל תש״ך-1960 מיום 19/02/2024. על כל הבעלים רשומה הערת אזהרה לטובת סיטבון לב מעין וסיטבון לב דרור מיום 24/09/2024, בהתאם להסכם.

8.2. <u>הסכם מכר</u>:

הוצג בפניי הסכם מיום 23/09/2024, שנערך בין פטל יעקב, פטל דוד, פישמן דליה, לסטמן רחל (להלן: ״המוכר״) ובין סיטבון לב מעין וסיטבון לב דרור (להלן: ״הקונה״), לפיו נמכרו המקרקעין, בית מגורים צמוד קרקע (דו-משפחתי) בן 3 חדרים בגודל של כ- 88.86 מ״ר הבנוי על קרקע בגודל של כ- 373 מ״ר, חלקה 40 בגוש 17806 ברחוב האלה 15/1, מגדל העמק, תמורת 1,600,000 ₪.

1. **בהתאם להסכם המכר מיום 23/09/24 ולמוסכם בין שמאי הצדדים.**

השילוח 4 בניין B, פתח תקווה | נייד: 050-445-5315 | מייל משרד: office@yhalevi.com

9. <u>מצב תכנוני</u>[2]:

<u>להלן פירוט תמציתי לתוכניות נבחרות</u>:

9.1. <u>תרש"צ 1/15/11</u>, אושרה בוועדת תיאום לשיכונים ציבוריים בתאריך 28/09/1982, מסווגת את הנכס ביעוד "אזור מגורים קומה 1".
מטרת התכנית קביעת תכנית ברת תוקף לשיכון ציבורי, לביצוע פעולות, מדידה ורישום בפנקסי המקרקעין בהתאם לחוק.

9.2. <u>תכנית ג/4818</u>, פורסמה למתן תוקף בי.פ. 3471 מיום 30/07/1987, מסווגת את הנכס ביעוד "אזור מגורים 2 קומות".
<u>להלן הוראות הבנייה</u>:
קומות : 2, 7 מ' גובה.
גודל מגרש מינימלי : 330 מ"ר.
שטחי בנייה : 200 מ"ר בשתי קומות לכל דירה.
קווי בניין : קדמי - כמסומן בתשריט, אחורי - 5 מ' לפחות, צידי - 3 מ'.
הערות: המרתף אינו כלול באחוזי הבניין.

9.3. <u>תכנית ג/במ/160</u>, פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4190 מיום 06/02/1994, מסווגת את הנכס ביעוד "אזור מגורים א'".
<u>להלן הוראות הבנייה</u>:
גודל מגרש מינימלי : 400 מ"ר.
קווי בניין : קדמי- 5 מ', צידי ואחורי- 3 מ'.
אחוזי בנייה : מעל מפלס הכניסה 70% ולא יותר מ- 260 מ"ר.
עיקרי 60% לא יותר מ- 220 מ"ר. שרות 10% לא יותר מ- 40 מ"ר.
תכסית : 40%.
קומות : 2 קומות, 8 מ' גובה.
צפיפות : 2 יח"ד למגרש.
תותר בניית מבני חניה בתוך שטח המגרש בשטח של עד 25 מ"ר ליח"ד. ניתן להצמיד מבנים אלה לגבול המגרש.
לפי החלטת הועדה אפשר להעביר במסגרת הבניין בין מעל ומתחת מפלס הכניסה בתנאי שלא יעבור את המקסימום המותר.

10. <u>רישוי</u>:

מבדיקה שערכנו בארכיב הוועדה המקומית מגדל העמק, באמצעות האתר האינטרנטי של עיריית מגדל העמק לא אותרו היתר בנייה לנכס הנדון.

2. התכניות המצוינות ורמת פירוט המפורט חלקיים בלבד ובהתאם לצורך בהכרעה שבמחלוקת בין הצדדים, לצורך בירור מלוא היקף התוכנית יש לעיין בתוכנית חתומה בלבד. החלטה זו אינה קובעת מסמרות לעניין זכויות הבניה והתוכניות החלות.

השילוח 4 בניין B, פתח תקווה נייד: 050-445-5315 מייל משרד: office@yhalevi.com

11. <u>שומות הצדדים</u>:

ההשבחה שנקבעה בשומות הצדדים, כדלקמן:

תכנית	מועד קובע	משיבה	מבקשים (ללא התחשבות בפטור 140 מ"ר)
תכנית ג/4818	14/08/1987	אין השבחה	3,580 ₪
תכנית ג/במ/160	24/02/1994	54,000 ₪	אין השבחה

12. <u>עיקרי טיעוני הצדדים</u>:

הצדדים התייחסו בהרחבה לשומות, לתגובות וכן לטענות שהועלו על ידי הצד שכנגד, בהחלטה זו יוצגו עיקרי הטענות שעלו במסגרת שומות הצדדים, התגובות והדיון.

עם זאת, יובהר כי לצורך הכרעתי בחנתי את כלל הטיעונים שהעלו הצדדים.

12.1. <u>עמדת המשיבה</u>:

<u>להלן עיקרי עמדת שמאי המשיבה, מר יוסף מור</u>:

- ההשבחה הוערכה בהתאם להיקף הבניה המותר בתכנית ג/במ/160.
- תחולת הפטורים ככל שיהיו תיבחן משפטית ע"י הוועדה.
- נתוני השוואה:

להלן ערכי שווי בהחלטות שמאים מכריעים:

תאריך	גוש וחלקה	שטח במ"ר	מחיר מוערך	מקדם זמן	מחיר מתואם למ"ר
27/12/1998	17446/123	58	355,385 ₪	0.65	3,983 ₪
27/12/1998	17804/38	79	355,385 ₪	0.65	2,924 ₪
22/12/1998	17445/1158	66	330,773 ₪	0.65	3,258 ₪
10/12/1998	17804/38	94	400,000 ₪	0.65	2,766 ₪
13/12/1998	17450/5	90	507,398 ₪	0.65	3,665 ₪
30/11/1998	17446/33	66	264,600 ₪	0.65	2,606 ₪
ממוצע					**3,200** ₪

בניכוי יזמות 10% ועלויות בנייה בסך 2,500 ₪, מתקבל שווי מ"ר מבונה בסך 380 ₪.

<u>תחשיב ההשבחה</u>:

עפ"י תכנית ג/במ/160 נוספו זכויות בניה בחלקה באופן שניתן להרחיב את הדירה עד לשטח של 220 מ"ר שטחים עיקריים + 40 מ"ר שטחי שרות.

שטח אקוי': 240 מ"ר = (0.5 X 40) + 220 מ"ר.

שטח הדירה עפ"י חוזה המכר הינו 88.86 מ"ר.

שטח לחיוב: 151.14 מ"ר = 88.86 מ"ר - 240 מ"ר.

בהתחשב במקדם חדש מעל ישן 0.95 (המדובר במבנה ותיק שיחייב הריסת חלקים ממנו לצורך תוספת בניה) מתקבל השבחה של כ- 54,000 ₪.

12.2. <u>עמדת המבקשים</u>:

<u>להלן עיקרי עמדת שמאית המבקשים, גב' מיכל וייס</u>:

החיוב בהיטל השבחה הושת בגין ההשבחה הנובעת מאישורה של תכנית ג/במ/160, בעוד שמניתוח

השילוח 4 בניין B, פתח תקווה | נייד: 050-445-5315 | מייל משרד: office@yhalevi.com

תכנוני אותרה תכנית ג/4818 המגדירה את היקף זכויות הבניה ומסווגת את הנכס שבנדון ביעוד מגורים 2 קומות. בהתאם להלכת "פמיני" יש לבחון את מרכיב ההשבחה ב"שיטת המדרגות".

תכנית ג/4818

- התכנית משנת 1987 מסווגת את הנכס ביעוד מגורים 2 קומות כאשר החלקה שבנדון מהווה חלק ממגרש 33.
- בינוי על גבי קיים: היתר הבניה המקורי לנכס לא אותר, אולם מדובר במבנה ותיק אשר היה בנוי במועד הקובע לתכנית. תוספת הזכויות לצד בינוי קיים גוררת עלויות עודפות הכרוכות בבינוי לצד קיים, עלויות אשר אינן נדרשות כאשר בונים מבנה חדש בשלמותו. בהתאם לכך, הובא בחשבון מקדם התאמה של 0.8.
- שוליות: אף במועד הקובע לתכנית ג/במ/160 לא היה ביקוש לשטחים בסדר גודל של מעל 200 מ"ר, על כן היה נדרש להביא בחשבון את מרכיב השוליות. על אחת כמה וכמה בעת בחינת ההשבחה עבור תכנית ג/4818.

להלן סקירה תמציתית של היתרי בניה לחלקות הסמוכות:

מס' היתר	שנת היתר	גוש וחלקה	מהות ההיתר	שטח קיים	תוספת	סה"כ
6251	1978	17806/41	לבנות תוספת לבית מגורים	49.42	59.4	108.82
7203	1980	17806/37	תוספת בניה	82	83.3	135.3
225-84	1984	17806/35	תוספת בניה	52.7	45.8	98.5
20070049	2007	17806/35	תוספת לבית מגורים	93.7	83.34	177.04
201100118	2011	1806/39	תוספת בניה לבית קיים	78.1	82.65	160.75
20120018	2012	17806/38	תוספת בניה	62.8	81.74	144.54

מהנתונים ניתן ללמוד כי בשנים 1970-1984 סה"כ השטחים של בתי המגורים (לאחר תוספות) נע בין 98-135 מ"ר.

היתרים בשנים 2007-2012 סה"כ השטחים של בתי המגורים לאחר תוספות נע בין 144 - 177 מ"ר, כאשר עד לאותה שנים התבצע תוספת בניה, בתי המגורים היו בשטח קיים שנע בין 62-93 מ"ר.

המסקנה העולה מהאמור, כי נכון למועד הקובע וכן בשנים שלאחר מכן לא היה קיים ביקוש לשטחים העולים מעל ל- 100 מ"ר. בהתחשב במסקנה לעיל, הובא בחשבון במסגרת התחשיב מרכיב שוליות כדלקמן:

בגין זכויות עד 100 מ"ר- מקדם 1.

בגין זכויות מ- 100 מ"ר ועד ל- 150 מ"ר מקדם 0.85.

בגין זכויות מ- 150 מ"ר ועד ל- 200 מ"ר מקדם 0.75.

- הפסד חצר: למרכיב החצר תרומה לשווי הנכס ויש להביא בחשבון את מרכיב אובדן שטח החצר והתרומה של יתרת החצר בשני מצבי התכנון.
- השתתפות בביצוע מערכת כבישים, צמתים וכו': סעיף 18 לתקנון התכנית קובע כי היתר בניה יינתן רק לאחר שמגיש הבקשה לקבל היתר יתחייב על השתתפות בביצוע מערכות כבישים צמתים מדרכות וכד'. בהתאם להלכת אברמוביץ, עלויות הנובעות מהתכנית המשביחה ונדרשות

השילוח 4 בניין B, פתח תקווה נייד: 050-445-5315 מייל משרד: office@yhalevi.com

לשם מימושה, ניתן לקזז מההשבחה. בהתאם לתשריט התכנית, סה״כ השטחים הציבוריים מסתכם ל- 2,300 מ״ר (דרכים חדשות 100 מ״ר + שבילים 2,200 מ״ר).
בהתאם לעלויות חשב לשנת 1988, עלות למ״ר כביש אספלט כולל תשתית בעובי 45 ס״מ הינו בסך של 32 ₪ למ״ר.

סה״כ עלות מתקבלת של: 2,300 מ״ר X 32 ₪/מ״ר = 73,600 ₪

סה״כ שטח סחיר בתחום התכנית הינו 14,140 מ״ר, שטח החלקה הרשום הינו 373 מ״ר, לפיכך מתקבל כי החלקה מושא חוות הדעת מהווה 2.638% מסך השטח הסחיר בתחום התכנית. לאור האמור סך העלות היחסית המיוחסת לנכס שבנדון הינה כ- 1,942 ₪.

- שווי למ״ר מבונה אקוי׳:

נתוני השוואה: במועד הקובע קיים קושי לאתר עסקאות השוואה מתאימות וזאת לאור הדיווח ופרסום עסקאות השוואה החל משנת 1998 באתר רשות המיסים. על כן נבחנו נתוני ביטאון מקרקעין וערכם לדצמבר 1987 מהם עולה כי שווי מגרש לבניה נמוכה בשטח 1 דונם עם אפשרות לבניית 2 יח״ד (כולל פיתוח) הינו כ- 40,000 $ - 35,000 $.
נכון לשנת 1987 מגדל העמק הייתה מוגדרת כעיריית פיתוח, לפיכך בגישה הזהירה, רמת המחירים ברמת ישי ברי השוואה למגדל העמק.

שווי למ״ר קרקע: 35 $ = 1,000 מ״ר / 35,000 $

שע״ח דצמבר 1987: 1.5441 ₪

שווי למ״ר קרקע: 54.39 ₪

שווי למ״ר נכון למועד הקובע: 52.41 ₪.

שטח חלקה			373
שווי מגרש			19,549 ₪
מהות	**שטח**	**מקדם**	**שטח אקוי׳**
עד שטח 100 מ״ר	100	1	100
יתרת זכויות מ- 100 מ״ר עד 150 מ״ר	50	0.85	42.5
יתרת זכויות מ- 150 מ״ר עד 200 מ״ר	50	0.75	37.5
חצר (בינוי שווה בין קומות)	273	0.25	68.25
סה״כ שטח אקוי׳			248.25
שווי למ״ר מבונה אקוי׳			78.75 ₪

- תחשיב ללא פטור עד 140 מ״ר

מצב קודם				
מהות	**שטח**	**מקדם**	**בינוי ע״ג קיים**	**שטח אקוי׳**
שטח בנוי	88.86	1	1	88.86
חצר	284.14	0.25	1	71.035
סה״כ שטח אקוי׳				159.9
מצב חדש				
מהות	**שטח**	**מקדם**	**בינוי ע״ג קיים**	**שטח אקוי׳**
שטח בנוי	88.86	1	1	88.86
יתרת זכויות עד לשטח 100 מ״ר	11.14	1	0.8	8.912

השילוח 4 בניין B, פתח תקווה נייד: 050-445-5315 מייל משרד: office@yhalevi.com

יתרת זכויות מ- 100 מ״ר עד 150 מ״ר	50	0.85	0.8	34
יתרת זכויות מ- 150 מ״ר עד 200 מ״ר	50	0.75	0.8	30
חצר (בינוי שווה בין קומות)	273	0.25	1	68.25
סה״כ שטח אקוי׳				230.02
השבחה במ״ר אקוי׳				70.12
שווי למ״ר				78.75 ₪
השבחה גולמית				5,522 ₪
השתתפות בביצוע מערכת כבישים, צמתים וכו׳				- 1,942 ₪
השבחה לאחר הפחתה לביצוע מטלות				3,580 ₪
היטל השבחה				**1,790** ₪

- תחשיב כולל פטור עד 140 מ״ר

מצב קודם				
מהות	**שטח**	**מקדם**	**בינוי ע״ג קיים**	**שטח אקוי׳**
שטח בנוי	88.86	1	1	88.86
יתרת זכויות עד לשטח 100 מ״ר	11.14	1	0.8	8.912
יתרת זכויות מ- 100 מ״ר עד 140 מ״ר	40	1	0.8	27.2
חצר (בינוי שווה בין קומות)	303	0.25	1	75.75
סה״כ שטח אקוי׳				200.72
מצב חדש				
מהות	**שטח**	**מקדם**	**בינוי ע״ג קיים**	**שטח אקוי׳**
שטח בנוי	88.86	1	1	88.86
יתרת זכויות עד לשטח 100 מ״ר	11.14	1	0.8	8.912
יתרת זכויות מ- 100 מ״ר עד 150 מ״ר	50	0.85	0.8	34
יתרת זכויות מ- 150 מ״ר עד 200 מ״ר	50	0.75	0.8	30
חצר (בינוי שווה בין קומות)	273	0.25	1	68.25
סה״כ שטח אקוי׳				230.02
השבחה במ״ר אקוי׳				29.3
שווי למ״ר				78.75 ₪
השבחה גולמית				2,307 ₪
השתתפות בביצוע מערכת כבישים, צמתים וכו׳				- 1,942 ₪
השבחה לאחר הפחתה לביצוע מטלות				365 ₪
היטל השבחה				**183** ₪

- **תכנית ג/במ/160**

התכנית מגדירה גודל מגרש מינימלי של 400 מ״ר. החלקה שבנדון הינה בשטח רשום של 373 מ״ר, דהיינו החלקה אינה עומדת במגרש מינימאלי ועל כן לא ניתן לנצל את הזכויות מכח התכנית הנדונה מבלי לאשר הקלה ו/או תכנית נקודתית לפיכך התכנית אינה משביחה. יתרה מכך, ככל ונשקלל את סך תוספת הזכויות ביחס למצב התכנוני הקודם (בהתחשב במרכיב השוליות, מקדם בינוי ע״ג קיים, הפסד חצר) נקבל כי מרכיב ההשבחה זניח וזאת ככל ונתעלם ממגבלת המגרש המינימלי.

השילוח 4 בניין B, פתח תקווה | נייד: 050-445-5315 | מייל משרד: office@yhalevi.com

12.3. <u>התייחסות שמאי המשיבה לשומה 'אחרת':</u>

- אני מקבל את הטענה כי יש לחשב את ההשבחה בשיטת המדרגות, למרות שאיני חושב שיש חובה לעשות כך.

תכנית ג/4818

- יש להוסיף את שטח המרתף לתחשיב.
- השתתפות בהוצאות פיתוח רשומות כתנאי להיתר בניה. זה אינו שונה מכל היתר בכל מקום ולכן אין להביא מרכיב זה בחשבון.
- במצב החדש אין הפסד שטח חצר כי במצב קודם היה מותר קומה אחת ובמצב חדש ניתן להוסיף קומה מעל.
- שוליות: המסקנה שאליה הגיעה שמאית המבקשים לפיה בשנת 1987 אין דרישה של השוק לדירות גדולות אינה מקובלת. עצם אישור תכנית מצביע על ביקוש לשטחים גדולים יותר באזור. ניתן לראות שנבנו בתים בשתי קומות באזור בו מצוי הנכס, כולל בית המגורים הצמוד לנכס.

תכנית ג/במ/160

- בתכנית נקבע שטח מגרש מינימלי 400 מ״ר. שטח המגרש עליו בנוי הנכס הוא מגרש 33 עפ״י תכנית ג/4818 המהווה מצב קודם של תכנית ג/במ/160 ולכן אין מגבלה של שטח מינימלי. לפיכך, תכנית ג/במ/160 הינה תכנית משביחה ויש להביאה בחשבון.
- בתקופה שבין אישור תכנית ג/4818 לאישור תכנית ג/במ/160 נערכה חלוקה לחלקות באופן שמגרש 33 הפך לשתי חלקות באופן שכיום מגרש 33 כולל שתי חלקות. במצב הנכנס צוין ע״ג התשריט במצב נכנס ג/4818, זאת בגלל החלוקה למגרשים שהתבצעה.

<u>טענות והבהרות נוספות שהועלו במהלך הדיון:</u>

שמאית המבקשים:

- התבקשה המשיבה להגיע להסכמה ללא פניה לשמאי מכריע בהתאם לתיקון שומות מוסכמות לחוק התו״ב ומשלא נענתה הוגשה בקשה למינוי שמאי מכריע.
  ולכן אבקש לבחון את הטלת מלוא שכר טרחת השמאי המכריע על המשיבה.
- תוכנית ג/4818 - התוכנית לא מאפשרת שטחי מרתף. התוכנית מאפשרת 2 קומות בלבד. ביעוד אחר באותה תוכנית רשום מרתף + 3 קומות. לעומת זאת במגורים רשום רק 2 קומות וללא אזכור למרתף. הערה בתוכנית ששטח מרתף אינו חלק מזכויות הבניה. הכוונה לייעודים בהם מותר מרתף.
- לגופו של שווי המרתף - בשנת 1987 אין כדאיות כלכלית לשטחי מרתף.
- השתתפות בהוצאות הפיתוח - מוטל על מבקש ההיתר, יש להתייחס לכל תנאי התוכנית גם לדרישה זו.
- לגבי הפסד חצר, הבנייה קיימת בקומה אחת של 88 מ״ר. גם אם נקבל 2 קומות זהות יש הפסד חצר של 11 מ״ר. הבינוי בדרך כלל לא כולל 2 קומות זהות ולמען הזהירות נלקח רק 11 מ״ר.
- הדירה ששמאי המשיבה הציג נבנתה בשנת 2011.
- התאמת זמן נערכה לפי מדד מחירים לצרכן.

השילוח 4 בניין B, פתח תקווה **נייד:** 050-445-5315 **מייל משרד:** office@yhalevi.com

- המשיבה מעכבת היתר בניה עד להחלטת השמאי המכריע לגבי חיוב לתוכנית ג/במ/160 (בעניין מגרש מינימלי).
- שוליות – העובדה שהועדה המקומית אישרה תוכנית הכוללת שטחי בנהי גדולים מהדרישה בשוק אינה הוכחה לשטח מבוקש, או שבכלל יש שווי לזכויות אלו.
- לגבי זכויות במרתף ג/4818: א. הטענה שהמשיבה טענה שיש מרתף לא ברור בכלל כמה שטח מרתף מותר. ב. בתוכנית ג/במ/160 אין זכויות במרתף אלא בניוד משטח עיקרי ואם כך לגבי שטחי המרתף תוכנית ג/במ/160 היא תוכנית פוגעת.
- ג/במ/160 - מגרש מינמלי - יש כמה וכמה חלקות צמודות לנכס שהם מעל ל 400 מ״ר. ככל הנראה מתכנני התוכנית לא שמו לב שיש חלקות קטנות ממגרש מינימלי. אולם קביעת התכונית למגרש מינימלי מחייב תכנונית.
- גם אם המשיבה תביא היתרי בניה שיש נוהג להתיר למגרש קטן ממינימלי יש לבחון את השווי בראי אי הוודאות להפסקת הנוהג.

שמאי המשיבה:

- פטור 140 מ״ר - אין צורך לנכות כלל את השתתפות בהוצאות. תנאי זה אינו מחייב תשלומים שהם חלק מהתוכנית אלא תשלומים שחייבים בכל מקרה, אנחנו נאשר את ההיתר אלא בכפוף לתשלום שאינו מתוקף התוכנית.
- ככו ויוחלט שיש לנכות אזיי לשטחי פטור 140 מ״ר שכולל הוצאות, יש לבחון שלא יהיה ניכוי כפול.
- תוכנית 4818 - מדובר בתוכניות לא מספיק בהירות. וקשה מאד לפרשנות תכנונית, כתוב ששטח המרתף לא כלולים בזכויות הבניה ולכן יש שטחי מרתף.
- הפסד חצר הינו על מה שאפשר לבנות ומהווה את השימוש המיטבי. ולכן הפסד קטן של שטח חצר לא צריך להילקח בחשבון.
- שוליות - עצם העברת התוכנית מעידה שיש ביקוש בשוק לשטחים אלו.
- תוכנית ג/במ/160 - ראה בניה בחלקות הסמוכות אשר אין מגבלת מגרש מינמלי.
- הפרשנות אינה בדרך המלך משום שמדובר בתוכנית ישנה משנת 1987 והתוכנית עליה חל מגרש מינימלי אינו ברור. המשיבה מחכה להחלטת שמאי מכריע בכדי להכריע האם יש צורך בבקשת הקלה ממגרש מינמלי או לאפשר היתר על סמך שטח מגרש המאחד שתי חלקות.
- ג/במ/160 לא קבעה שטח מגרשים אלא יש להבחין בין חלקות ומגרשים. ולכן נרשם בתשריט שהמצב הקיים הוא מתוכנית ג/4818.

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

- תכנית ג/4818 - מהות ההשבחה, ערכי שווי, היקף שטחים, היטלי פיתוח, שוליות, מקדם בינוי חדש על ישן.
- תכנית ג/במ/160.
- חלוקת שכר הטרחה.
- פטור עד 140 מ״ר.

השילוח 4 בניין B, פתח תקווה | נייד: 050-445-5315 | מייל משרד: office@yhalevi.com

14. החלטות בעיקרי הנושאים השנויים במחלוקת:

תכנית ג/4818

14.1. מהות ההשבחה:

שמאי המשיבה מחייב את הנישום בגין אישור תכנית ג/במ/160 כאשר במצב הקודם חלה לטענתו תרש"צ 1/15/11. מנגד, לטענת שמאית המבקשים, אין לראות בתכנית ג/במ/160 כמדרגת ההשבחה הראשונה, שכן קודם לכן אושרה תכנית ג/4818, אשר שינתה את המצב התכנוני החל על הנכס.

החלטה:

במחלוקת זו מצאתי לקבל את עמדת שמאית המבקשים. לאחר שבחנתי את המצב התכנוני החל על הנכס ואת רצף התכניות שאושרו לגביו, מצאתי כי טרם אישורה של תכנית ג/במ/160 אושרה תכנית ג/4818. בהתאם להלכה שנקבעה ברע"א 4217/04 ציון פמיני נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה ירושלים, כאשר חלות על המקרקעין מספר תכניות משביחות שאושרו בזו אחר זו, יש לחשב את ההשבחה בשיטת המדרגות, דהיינו לבחון את תרומתה של כל תכנית בנפרד ביחס למצב התכנוני שקדם לה.

14.2. ערכי שווי:

שמאית המבקשים ביססה את ערכי השווי על נתוני ביטאון מקרקעין וערכם לדצמבר 1987, בהתאמה למועד הקובע התקבל שווי מ"ר קרקע בסך 52.41 ₪ ושווי מ"ר מבונה בסך 78.75 ₪.

החלטה:

בהתאם לניתוח שווי מ"ר מבונה שערכתי לנתוני ביטאון מקרקעין וערכם התקבל שווי מ"ר מבונה בסך כ- 78 ₪[3], בדומה לשומת המבקשים.

יצוין כי קיים קושי באיתור עסקאות השוואה בסביבת הנכס נכון למועד הקובע.

לצורך בחינת ערכי השווי סקרתי החלטות שמאים מכריעים כדלקמן:

- בהחלטת השמאי המכריע מר בועז קוט בגוש וחלקה 20786/51 לחלקת המגורים בנחלה למועד קובע 01/11/1985 נקבע שווי מ"ר מבונה בסך 41 ₪.
- בהחלטת השמאית המכריעה הגב' אורית גלן בגוש וחלקה 20786/150 לחלקת המגורים בנחלה למועד קובע 01/11/1985 נקבע שווי מ"ר מבונה בסך 45 ₪.
- בהחלטת השמאי המכריע מר דוד טיגרמן בגוש וחלקה 20782/8 לחלקת המגורים בנחלה למועד 01/11/1985 נקבע שווי מ"ר מבונה בסך 70 ₪.
- בהחלטת השמאי המכריע מר דוד טיגרמן ציין שמאי המבקש עסקת מכר ממגדל העמק בגוש וחלקה 17444/99 לשטח מגרש של 881 כאשר עליו בנוי בית מגורים בשטח 137 מ"ר מיום 26/05/1985, המגלם שווי מ"ר מבונה בסך 89$.

עוד צוינה עסקת מכר ממגדל העמק בגוש וחלקה 17451/19 ממועד 06/09/1990, המגלמת שווי מ"ר מבונה של 83$ לשטח מגרש של 436 מ"ר (העסקאות הנ"ל לא הוצגו לעיוני ולכן צוינו לבקרה בלבד).

3. מקדם אקוי' לקומה א' 0.9, מקדם אקוי' לחצר 0.25.

השילוח 4 בניין B, פתח תקווה | נייד: 050-445-5315 | מייל משרד: office@yhalevi.com

לאור האמור לעיל, מיקום הנכס, גודל המגרש ומאפייניו הייחודיים סבורני כי שווי מ״ר מבונה בסך 78 ₪, אשר קבעה שמאית המבקשים הינה סביר וראוי במקרה דנן ולכן אאמצו.

14.3. <u>היקף שטחים</u>:

שמאי המשיבה בתגובתו מציין כי יש להוסיף את שטח המרתף לתחשיב, ואין להתחשב בהפסד שטח חצר ששטחו זניח.

לדעת שמאית המבקשים אין זכויות לבניית מרתף ובכלל זה אין כדאיות לבניית שטחי מרתף.

כמו כן לעמדת שמאית המבקשים יש להביא בחשבון את הפסד שטח החצר.

החלטה:

בהתאם להוראות הבנייה של תכנית ג/4818, ניתן לבנות שטח עיקרי כולל של 200 מ״ר בשתי קומות. משכך, תוספת שטחי הבנייה תחושב בחלוקה שווה בין הקומות. בהתאם לכך, יש להביא בחשבון את השפעת התוספת בקומת הקרקע על שטח החצר הפנוי, שכן בנייה בקומת הקרקע גורעת משטח החצר ומהתועלת הנלווית לה בבית צמוד קרקע. שטחו של הפסד החצר אינה רלוונטית משום שלעובדה שמימוש הזכויות מכח התוכנית כרוכה בהפסד שטח החצר משליכות על התחשבות ברכיב זה.

באשר לזכויות הבנייה למרתף, הרי שבהתאם להוראות הבנייה מספר הקומות המותר למגורים הינו שתיים. אמנם בהערות לטבלת השטחים צוין כי ״המרתף אינו כלול באחוזי הבנייה״, אולם אין באמור כדי לקבוע את היקף זכויות הבנייה למרתף. משכך, אין לראות בהערה זו, כשלעצמה, כמקנה זכויות בנייה למרתף. מסקנה זו מתחזקת מהשוואה להוראות התכנית ביחס לייעוד המסחרי, שם צוין במפורש כי מספר הקומות המותר כולל מרתף ושלוש קומות. מכאן, שכאשר ביקשה התכנית להקנות זכות לבניית מרתף, הדבר נעשה בלשון מפורשת וברורה. לעומת זאת, ביחס למגרשי המגורים לא נקבעה הוראה דומה, ולא פורטו זכויות בנייה למרתף.

בעניין זה אצטט את קביעת כב׳ השופטת קובו בעת״מ (ת״א) 001048/00 נוימרק עודד נ׳ הועדה המקומית לתכנון ובניה רעננה:

> **״הנה כי כן, היתר בניה יינתן על-ידי הועדה המקומית רק אם הוא עולה בקנה אחד עם תוכנית המתאר. פשיטא, משמעות הדבר הינה כי כל בניה שאיננה תואמת את התכנית, לרבות בניה שאינה מצוינת בה, הינה אסורה על פי חוק״ (הדגשה אינה במקור).**

אשר על כן, בעניין זה דעתי כדעת שמאית המבקשים.

14.4. <u>היטלי פיתוח</u>:

לעמדת שמאית המבקשים יש להביא בחשבון הפחתה בגין הדרישה להשתתפות בביצוע מערכת כבישים, צמתים וכד׳ כפי שכתובה בהוראות התכנית. שמאי המשיבה אינו מסכים עם ההפחתה כאמור וטוען כי השתתפות בהוצאות פיתוח כפי שנדרשת בהוראות התכנית אינה חריגה מכל היתר בכל מקום ולכן אין להביא מרכיב זה בחשבון.

החלטה:

ערכי השווי שהובאו בחשבון משקפים את ההנחה כי בעת מימוש הזכויות והוצאת היתר בנייה יישא בעל הזכויות באגרות בנייה ובהיטלי פיתוח מקובלים. במקרה הנדון הוראות התכנית אינן מטילות על בעל הזכויות חיוב עודף בעת הוצאת היתר בנייה. לפיכך, מקום שבו מדובר בדרישה

השילוח 4 בניין B, פתח תקווה | נייד: 050-445-5315 | מייל משרד: office@yhalevi.com

שגרתית להשתתפות בהוצאות פיתוח, המגולמות בערכי השווי, אין הצדקה לבצע הפחתה נוספת, שכן הדבר עלול להביא לכפל הפחתה.
יוער, בהתאם לקווים המנחים היטלי פיתוח כלולים בעלויות עקיפות של עלויות הבניה. אמנם לא בוצע חילוץ גרידא. אמנם, באומדן שווי מ״ר מבונה התבססתי על מקרקעין וערכם והחלטות שמאים מכריעים אבל לעמדתי השווי מגלם את ההוצאות.

14.5. <u>שוליות</u>:

שמאית המבקשים טוענת כי במועד הקובע לא היה קיים ביקוש לשטחים העולים מעל ל- 100 מ״ר, על מנת לבסס את טענתה הציגה היתרי בניה, משכך הביאה בחשבון מקדם הפחתה לשוליות.
שמאי המשיבה בתגובתו מציין כי עצם אישור תכנית זו על שטחי הבניה ליח״ד מצביע על ביקוש לשטחים גדולים יותר באזור וכי נבנו בתי מגורים בשתי קומות באזור בו מצוי הנכס, כולל בית המגורים הצמוד לנכס.

החלטה:

אני מקבל את עמדת שמאי המשיבה בעניין זה.
מהנתונים שהוצגו בשומת המבקשים לא ניתן להסיק את המסקנה הנטענת. אמנם הוצגו מספר היתרי בנייה, אולם רק שלושה מהם רלוונטיים למועד הקובע. בהיתרים אלה התבקשו תוספות בנייה, כאשר שטחי הבנייה הכוללים (לאחר תוספות) עמדו על כ-108.82 מ״ר, כ-135.3 מ״ר וכ-98.5 מ״ר. מדובר במסד נתונים מצומצם, אשר אין בו כדי לבסס מסקנה מובהקת לפיה במועד הקובע לא התקיים ביקוש לשטחי מגורים העולים על 100 מ״ר. יתרה מכך, אף ביחס לחלקה 35, שבה התבקשה הבנייה בהיקף הנמוך ביותר מבין הבקשות שהוצגו, כ-98.5 מ״ר, הוגשה בהמשך בקשה להגדלת שטח הבנייה לכדי כ-177.04 מ״ר. אמנם נתון זה אינו רלוונטי למועד הקובע, אולם יש בו כדי לחזק את המסקנה כי סביבת הנכס אינה מוגבלת בהכרח לשטחי בנייה מצומצמים, כפי שנטען על ידי המבקשים. בנסיבות אלה, ובהיעדר תשתית מספקת המלמדת כי תוספת הבנייה שאושרה חורגת מן המקובל או מן המבוקש בבנייה צמודת קרקע בסביבת הנכס, איני סבור כי יש מקום להחיל מקדם הפחתה בגין שוליות.

14.6. <u>מקדם בינוי חדש על ישן</u>:

שמאית המבקשים הביאה בחשבון מקדם בינוי חדש על ישן של 0.8. במדרגת ההשבחה לתכנית ג/במ/160 הביא בחשבון שמאי המשיבה מקדם בינוי חדש על ישן של 0.95.

החלטה:

מבדיקה שערכנו בארכיב הוועדה המקומית מגדל העמק, באמצעות האתר האינטרנטי של עיריית מגדל העמק לא אותרו היתר בנייה לנכס הנדון. בהיתר הבנייה של חלקה 39 (הבנויה בקיר משותף עם הנכס הנדון) מיום 22/1/78 אותר מבנה הבנוי על החלקה שבנדון על גבי תרשים הסביבה.
בהתאם להסכמת הצדדים, במועד אישור התכנית היה הנכס בנוי ויש להביא בחשבון המצב הקודם שטח בנוי של 88.86, בהתאם לחוזה המכר והארנונה. אני מקבל את הסכמתם.
אציין כי שמאי המשיבה פועל כנציג הוועדה המקומית, ומשעה שגם לשיטתו יש להביא בחשבון את השטח הבנוי כאמור, ניתן ללמוד כי הוועדה המקומית מכירה בקיומו של הבנוי. על כן,

השילוח 4 בניין B, פתח תקווה **נייד:** 050-445-5315 **מייל משרד:** office@yhalevi.com

בבחינת השווי יובא בחשבון שטח בנוי של 88.86 מ״ר. באשר לטענת המבקשים בדבר הצורך בהפחתה בגין בינוי חדש על גבי קיים, אני מקבל את הטענה באופן חלקי. כאשר מדובר בתוספת בנייה מעל מבנה צמוד קרקע קיים, קיימים בדרך כלל אילוצים הנדסיים ותכנוניים שאינם מתקיימים בבנייה חדשה על מגרש ריק. בין היתר, עשוי להידרש חיזוק של שלד המבנה הקיים, התאמת יסודות ועמודים לנשיאת עומסים נוספים, התאמת גרעין מדרגות או פתרון גישה לקומה העליונה וכד׳. עם זאת, במקרה הנדון אין מקום להחיל מקדם זה על כלל תוספת הבנייה.
תוספת בנייה בקומת הקרקע, אינה מצריכה בדרך כלל את אותן התאמות הנדסיות המאפיינות בנייה של קומה נוספת מעל מבנה קיים. לפיכך, ההפחתה בגין בינוי חדש על ישן תובא בחשבון ביחס לשטח הנבנה בקומה העליונה בלבד. יובא בחשבון מקדם בינוי חדש על ישן בשיעור 0.9 ביחס לתוספת הבנייה בקומה העליונה בלבד.

14.7. <u>תכנית ג/במ/160</u>:

טוענת שמאית המבקשים כי כיוון והתכנית מגדירה גודל מגרש מינימלי של 400 מ״ר והחלקה שבנדון הינה בשטח רשום של 373 מ״ר, החלקה אינה עומדת בשטח במגרש מינימאלי ועל כן לא ניתן לנצל את הזכויות מכח התכנית הנדונה מבלי לאשר הקלה ו/או תכנית נקודתית.
לעמדת שמאי המשיבה שטח המגרש עליו בנוי הנכס הוא מגרש 33 עפ״י תכנית ג/4818 המהווה מצב קודם של תכנית ג/במ/160 ולכן אין מגבלה של שטח מינימלי. עוד ציין כי גם בחלקות סמוכות אושרה בנייה ללא מגבלת מגרש מינימלי.

החלטה:

את שטח המגרש יש לבחון בהתאם למצב המוצע בתשריט התכנית, ולא בהתאם למצב הקיים. שכן מטרתה של תכנית היא להסדיר ולקבוע את המצב התכנוני החדש החל בתחומה, ולא לשמר בהכרח את המצב שהיה קיים ערב אישורה. בהתאם להוראות תכנית ג/במ/160, התשריט המצורף לתכנית מהווה חלק בלתי נפרד ממנה ולכן לא ניתן להתעלם מהחלוקה למגרשים בתשריט המצב המוצע. אכן, יש להבחין בין ״חלקה״ לבין ״מגרש״, כפי שטען שמאי המשיבה במהלך הדיון, הוראות התכנית מתייחסות לשטח מגרש ולא לשטח החלקה. עם זאת, במקרה הנדון, מעיון בתשריט המצב המוצע עולה כי גבולות המגרש בנכס שבנדון חופפים לגבולות החלקה, כך ששטח המגרש תואם לשטח החלקה הרשום, קרי 373 מ״ר, שטח שאינו עומד ברף המינימלי הקבוע בתכנית.
כמו כן בהוראות התכנית פרק ב׳ – פרשנות, מצוין כדלקמן:

״הנספח הצבוע מיועד להגדיר יעודי השטחים וחלוקתם למגרשים ממוספרים (נספח א׳)״ (הדגשה אינה במקור).

בהתאם להוראות התכנית תשריט א׳ הינו תשריט תכנית מפורטת צבוע בקנה מידה 1:2500, המעיד כי גבולות המגרש בנכס שבנדון חופפים לגבולות החלקה וכן כי מדובר בשני מגרשים שונים.

זאת ועוד, לא הונחה בפניי תשתית עובדתית מספקת המעידה על קיומו של נוהג ועדה למתן היתרי בנייה למגרשים ששטחם קטן משטח המגרש המינימלי הקבוע בתכנית. יתרה מכך, ככל שניתנו בעבר היתרי בנייה במגרשים דומים, אין בכך כדי להכשיר בניה החורגת מהוראות

השילוח 4 בניין B, פתח תקווה | נייד: 050-445-5315 | מייל משרד: office@yhalevi.com

ההתכנית. לעניין זה נקבע בע"פ 586/94 מרכז הספורט אזור בע"מ נ' מדינת ישראל נקבע כדלקמן:

> **"הרשות המוסמכת על-פי החוק לתת היתר בנייה אינה רשאית לתת היתר כזה אלא אם ההיתר מתאים לתכנית המיתאר".**

מפסק הדין עולה כי עצם קיומו של היתר בנייה אינו מכשיר, כשלעצמו, בנייה או שימוש שאינם תואמים את הוראות התכנית החלה. אמנם, לא כל היתר שניתן שלא כדין בטל בהכרח ובאופן אוטומטי ויש לבחון את נפקות הפגם בהתאם לנסיבות העניין ולעקרון הבטלות היחסית, אולם, אין בעצם מתן ההיתר כדי להפוך חריגה מהוראות התכנית לזכות מוקנית, ואין בכך כדי לחייב את הוועדה המקומית להוסיף ולפעול בעתיד באופן שאינו תואם את הדין. ראה גם פס"ד בש"א (ת"א) 180937/08 ירון ליואי השקעות בע"מ נ' מועצה מקומית כפר - שמריהו בה נקבע כדלקמן:

> "מכל מקום, גם אם טעתה הועדה המקומית במספר מקרים בשנות ה- 80 למאה הקודמת, אין בכך להכשיר מסקנה מוטעית גם כיום. גם הפנייתו של ב"כ המערערת לשומת שמאים מכריעים במקרים אחרים שאימצו את פרשנות המערערת לסוגית המרתפים, שנותרו ללא ערעור הועדה המקומית לבית המשפט, אין בה כדי ללמד על הסכמת המשיבה לפרשנות שכזו, ובוודאי שאין בכך כדי לכבול את ידיה מאותו יום ואילך. **מסמכותה וגם מחובתה של ועדה מקומית, כגוף מנהלי, לחזור ולשקול את המצב החוקי ואף לשנות את פרשנותה לחיקוקים, התוכניות החלות באזור התכנון הרלוונטי, במקרה המתאים**" (הדגשה אינה במקור).

לפיכך, אני מקבל את עמדת שמאית המבקשים, שטח המגרש שבנדון אינו עומד בדרישת התכנית לשטח מגרש מינימלי, ומשכך לא ניתן לממש בחלקה שבנדון את זכויות הבנייה מכוח התכנית.

14.8. <u>חלוקת שכר הטרחה</u>:

לטענת שמאית המבקשים משלא נענתה המשיבה להגיע להסכמה בדבר גובה היטל ההשבחה נטענה הבקשה להטלת מלוא שכר טרחתי על המשיבה.

החלטה:

תיקון 157 לחוק התכנון ובנייה, התשפ"ה- 2024 מאפשר לנישום ולוועדה המקומית להגיע ל"שומה מוסכמת" חלף הליך התדיינות בפני שמאי מכריע או ועדת ערר, בהתאם לפרוצדורה המפורטת בסעיף 14(ב1) לתוספת השלישית לחוק. התיקון לחוק נועד לייעל ולקצר את תהליך קביעת היטלי ההשבחה בתיקים בעלי היקף כספי נמוך. התיקון אינו מטיל חובה על מי מהצדדים להגיע להסכמה, אלא יוצר מסלול דיוני חלופי, אשר הפעלתו מותנית בהסכמת הצדדים.

בהתאם לסעיף 5 לתקנות התכנון והבנייה (שכרו של השמאי המכריע ושמאי מייעץ), תשס"ט – 2009 נקבע כי שיעור ההשתתפות בשכרו של השמאי המכריע יהיה כדלקמן:

> **(1) "המבקש והמשיב יישאו, כל אחד, במחצית שכרו של השמאי המכריע; היו כמה מבקשים או כמה משיבים, יישאו הם, בינם לבין עצמם, במחצית השכר כאמור, בחלקים שווים. השמאי המכריע רשאי להטיל את מלוא תשלום השכר על צד אחד, או להורות על חלוקה אחרת מזו המפורטת בתקנת משנה (א) בהתקיים הנסיבות האלה, כולן או חלקן:**

השילוח 4 בניין B, פתח תקווה | נייד: 050-445-5315 | מייל משרד: office@yhalevi.com

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

(3) הבקשה היא טורדנית או קנטרנית;

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

(5) נוכח מצבו הכלכלי, מתקשה המבקש לשלם את שכרו של השמאי המכריע, כולו או חלקו; לעניין בחינת הקושי בתשלום כאמור, יבחן השמאי המכריע את זכאותו של המבקש להנחה מסכום הארנונה הכללית, לפי תקנה 3(8) לתקנות ההסדרים במשק המדינה (הנחה מארנונה), תשנ"ג-1993."

בענייננו, לא מצאתי כי מתקיימות נסיבות המצדיקות סטייה מברירת המחדל הקבועה בתקנות. לפיכך, ובהיעדר הצדקה להורות על חלוקה אחרת, שכר טרחת החו"מ ישולם על ידי הצדדים באופן שווה.

14.9. <u>פטור עד 140 מ"ר</u>:

שמאי הצדדים חלוקים ביניהם האם יש לחשב מצב קודם לפי פטור עד 140 מ"ר (פטור לפי ס' 49 ז').

החלטה:

בתחשיב להלן יוצג חישוב בשתי החלופות.

<u>תחשיב השבחה</u>:

חלופה א- כולל פטור עד 140 מ"ר

שטח המגרש				373
<u>מצב קודם</u>				
	שטח	**מקדם אקוי'**	**מקדם בינוי חדש על ישן**	**סה"כ**
שטח בנוי בהתאם למוסכם על הצדדים	88.86	1	1	88.86
שטח עד לפטור 140 מר	51.14	1	1	51.14
חצר	284.14	0.25	1	71.035
סה"כ שטח אקוי' במצב קודם				211.035
<u>מצב חדש</u>				
	שטח	**מקדם אקוי'**	**מקדם בינוי חדש על ישן**	**סה"כ**
שטח בנוי בהתאם למוסכם על הצדדים	88.86	1	1	88.86
תוספת בניה בקומת הקרקע	11.14	1	1	11.14
תוספת בניה בקומה א'	100	0.9	0.9	81
חצר	273	0.25	1	68.25
סה"כ שטח אקוי' במצב חדש				249.25
השבחה במ"ר אקוי'				38.215
שווי מ"ר מבונה				78 ₪
השבחה				2,981 ₪
היטל השבחה (50%)				1,490 ₪

השילוח 4 בניין B, פתח תקווה **נייד:** 050-445-5315 **מייל משרד:** office@yhalevi.com

חלופה ב- ללא פטור עד 140 מ"ר

שטח המגרש				373
מצב קודם				
	שטח	**מקדם אקוי'**	**מקדם בינוי חדש על ישן**	**סה"כ**
שטח בנוי בהתאם למוסכם על הצדדים	88.86	1	1	88.86
חצר	284.14	0.25	1	71.035
סה"כ שטח אקוי' במצב קודם				159.895
מצב חדש				
	שטח	**מקדם אקוי'**	**מקדם בינוי חדש על ישן**	**סה"כ**
שטח בנוי בהתאם למוסכם על הצדדים	88.86	1	1	88.86
תוספת בניה בקומת הקרקע	11.14	1	1	11.14
תוספת בניה בקומה א'	100	0.9	0.9	81
חצר	273	0.25	1	68.25
סה"כ שטח אקוי' במצב חדש				249.25
השבחה במ"ר אקוי'				89.355
שווי מ"ר מבונה				78 ₪
השבחה				6,970 ₪
היטל השבחה (50%)				3,485 ₪

15. החלטה:

לאור כל האמור לעיל, הנני מעריך את ההשבחה שחלה במקרקעין שבנדון, גוש 17806 חלקה 40, במימוש בדרך של מכר, כדלקמן:

מהות	מועד קובע	השבחה	היטל השבחה 50%
תכנית ג/4818 (חלופה א')	14/08/1987	2,981 ₪	1,490 ₪
תכנית ג/4818 (חלופה ב')	14/08/1987	6,970 ₪	3,485 ₪
תכנית ג/במ/160	24/02/1994	אין השבחה	

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

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

ולראיה באתי על החתום

יעקב הלוי

שמאי מקרקעין

השילוח 4 בניין B, פתח תקווה | נייד: 050-445-5315 | מייל משרד: office@yhalevi.com