נתלי הוכטייל – שמאית מקרקעין

שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

תאריך לועזי	02/02/2026
תאריך עברי	ט״ו שבט תשפ״ו
מספר מינוי	899-2025
מספרנו	222-04-2025

לכבוד,

מר ישראל רוזן- המבקש	הועדה המקומית חדרה- המשיבה
ע״י גב׳ גיה רול-כהן - שמאית מקרקעין	ע״י מר אריק בן שימול - שמאי מקרקעין
דוא״ל: gaya231@gmail.com	דוא״ל: office@arik-shamaut.co.il

א.ג.נ.,

החלטת שמאית מכריעה לעניין היטל השבחה

גוש 10016 חלקה 111

אוסישקין 24, חדרה

בהתאם להוראות סעיף 14(ב) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, התשכ״ה -1965, מוניתי כשמאית מכריעה לעניין שבנדון.

1. **מטרת ההחלטה:**

נתבקשתי להכריע במחלוקת בין הועדה המקומית חדרה (להלן: ״המשיבה״), לבין מר ישראל רוזן (להלן: ״המבקש״), לעניין ההשבחה שחלה בנכס הנדון עקב אישור תוכנית בנין עיר, מימוש מלא, במסגרת בקשה למידע מוקדם (טרום מימוש).

מטעם המשיבה הוגשה שומתו של מר אריק בן שימול, שמאי מקרקעין, מיום 12/02/2025.

מטעם המבקש הוגשה שומתה של גב׳ גיה רול-כהן, שמאית מקרקעין, מיום 08/06/2025.

2. **המועד הקובע:**

תוכנית	מועד קובע
חד/947	17/12/1993
חד/במ/900	15/05/1994
חד/450 ה׳	26/07/1999
חד/450/ח׳	20/01/2006
302-0583542	23/10/2019

3. **פרטי הנכס:**

גוש	10016:
חלקה	111:
שטח רשום	1,454: מ״ר
מהות הנכס	חלקה ועליה בית מגורים חד קומתי מבניה ותיקה.:
כתובת	אוסישקין 24, חדרה.:

4. **ביקור בנכס:**

ביקור בנכס נערך ביום 16/01/2026 ע״י הח״מ, שמאי הצדדים ויתרו על השתתפותם בביקור.

5. **<u>מסמכים שהוצגו ודיון מקצועי</u>:**

הצדדים הציגו בפני את המסמכים הבאים:

ביום 22/04/2025 נתקבלה שומת שמאית המבקש, בצרוף המסמכים הבאים:

- שומת המשיבה, מיום 12/02/2025.
- דרישת תשלום, נושאת תאריך 03/03/2025.
- העתק רישום מפנקס הזכויות, הופק באמצעות האינטרנט, נושא תאריך 17/02/2025.
- ייפוי כח.

ביום 14/07/2025 נתקבלה תגובת שמאי המשיבה.

ביום 10/09/2025, נערך דיון באמצעות אפליקציית "zoom" בהשתתפות שמאי הצדדים, תקציר עיקרי הדברים נשלח ביום 11/09/2025, לצדדים ניתנה הזדמנות נאותה לטעון את טיעוניהם.

6. **<u>תיאור הנכס והסביבה</u>:**

6.1. מיקום הנכס שבנדון ברח' אוסישקין, בשכונת נווה חיים, הממוקמת ממערב לכביש ארצי מס' 4 וממזרח לכביש ארצי מס' 2, בחלק הצפוני מערבי של העיר חדרה.

6.2. סביבת הנכס מאופיינת בבנייה נמוכה צמודת קרקע, בבניה ותיקה וחדשה.

6.3. הפיתוח בסביבת הנכס מלא.

6.4. הנכס ידוע כחלקה 111 בגוש 10016, בשטח רשום של 1,454 מ"ר בשלמות.

6.5. לחלקה צורת מלבן, עם חזית דרומית מערבית באורך של כ-31 מ'[1] לרח' אוסישקין.

6.6. על החלקה, בית מגורים צמוד קרקע חד משפחתי, חד קומתי מבניה ותיקה, בשטח בנוי ברישוי של 108.82 מ"ר + מבנה עזר בשטח של 40.02 מ"ר[2].

7. **<u>מצב תכנוני</u>:**

על הנכס שבנדון, חלות, בין היתר, התוכניות הרלוונטיות הבאות:

מצב קודם:

7.1. <u>תכנית מנדטורית חד/35 פורסמה למתן תוקף ביום 04/02/1941.</u>

בהתאם לתשריט התוכנית, החלקה שבנדון סווגה בייעוד מעון א'.

זכויות בניה

מגרש מינימלי : 1,000 מ"ר

אחוזי בניה : 15%

מבנה עזר : 20 מ"ר

[1] עפ"י מדידה גראפית של החי"מ מאתר ה-**Govmap**.

[2] בהתאם להיתר בניה מס' 83/88.

מצב חדש:

7.2. <u>תוכנית חד/850 פורסמה למתן תוקף בי.פ. 3507 מיום 10/12/1987</u>

תנאים להקמת בריכות שחיה פרטיות באזורי מגורים.

גודל מגרש מינימלי

אזור מגורים א'	:	700 מ"ר
אזור מגורים ב'	:	1,000 מ"ר
אזור מגורים ג', ד' ומיוחד	:	1,500 מ"ר

הוראות בניה[3]:

- קווי הבניין והמרווחים למבנה הבריכה יהיו בהתאם למותר באזור.
- שטח הבריכה יהיה 10 מ"ר לפחות ולא יותר מ-100 מ"ר.
- שטח הבריכה תרוצף ברצועה ברוחב של 1.00 מ' לפחות.

שטח הבניה, חישוב שטחים:

- שטחן של בריכות שחייה פרטיות בלתי מקורות בחצר המגרש או על גגות הבתים, לא יחושב כשטח בניה.
- בריכות שחייה מקורות תכללנה בחישוב שטח הבניה.

7.3. <u>תוכנית חד/947 פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4172 מיום 02/12/1993</u>

קביעת הוראות בניה למרתפים.

עפ"י הוראות התוכנית, בנוסף להוראות הבניה שנקבעו בכל תוכנית, מותר יהיה לבנות מרתפים כדלקמן:

אזור מגורים צמודי קרקע

- שטח בניה מקסימלי 50 מ"ר ליח"ד כשטחי שירות.
- שימושים מותרים: מקלט, חדרי מכונות והסקה, חניה ומחסן.
- גובה המרתף לא יעלה על 2.2 מ'.
- המרתף יבנה בקווי הבניין ותהיה אליו כניסה מיחידת המגורים אליה הוא משתייך.
- כל בניה בשטח שמעל 50 מ"ר תיחשב כשימוש עיקרי ותהיה חלק מאחוזי הבניה המותרים באזור.

7.4. <u>תוכנית חד/במ/900 פורסמה למתן תוקף בי.פ 4211 מיום 30/04/1994</u>

עפ"י תשריט התוכנית, חלקה 111 שבנדון, מסווגת בייעוד אזור מגורים א'.

הוראות בניה באזור מגורים א':

מגרש מינימאלי	:	500 מ"ר	800 מ"ר
מס' יח"ד	:	1	2
זכויות בניה	:	40%	
תכסית	:	30%	
מס' קומות	:	2	
שטחי שירות	:	25 מ"ר לחניה	

[3] עיקרי הדברים.

הוראות נוספות

- באזורי מגורים צמודי קרקע מותר יהיה להקים מבנים נפרדים מהמבנה הראשי לחניה בלבד, בהתאם ובכפוף לקוי הבניין ואחוזי הבניה בתוכנית.

7.5. <u>תוכנית חד/450/ו' פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4706 מיום 01/12/1998.</u>

קביעת הוראות בניה בדבר מחסנים, חניה וביתני אשפה באזורי מגורים בכל שטח העיר

הוראות בניה לחניות באזורי מגורים א', א'1, ב' ב'1

- בקווי הבניין המותרים למבנה העיקרי, תותר בניית מבנה חניה סגור.
- בסטייה מקווי הבניין המותרים למבנה העיקרי, תותר הקמת מבנה חניה פתוח בקווי בנין עד 0, הכולל גג להצללה וסגירה של עד 60% משטח הקירות התוחמים את החניה. יותר מבנה חניה צמוד או נפרד מהמבנה העיקרי.
- גובה מירבי פנימי עד 2.2 מ', כאשר החניה אינה ממוקמת בקו הבניין של המבנה העיקרי.
- שטח החניה יקבע עפ"י התוכניות הראשיות על תיקוניהן החלות באותו אזור.

הוראות בניה למחסנים ביחידות צמודות קרקע – בכל אזורי המגורים

- יותרו מחסנים בתחום קווי הבניין המותרים למבנה העיקרי, או בקווי בנין צידי ואחורי עד "0".
- יותר מבנה מחסן צמוד או נפרד מהמבנה העיקרי.
- גובה מירבי פנימי עד 2.2 מ'.
- שטח המחסן יקבע עפ"י התוכניות הראשיות על תיקוניהן החלות באותו אזור.
- יותר מחסן אחד בלבד לכל יח"ד.

7.6. <u>תוכנית חד/450/ה' פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4783 מיום 11/07/1999.</u>

שינוי הוראות בניה באזורי מגורים א' ו- ב' וקביעת שטחי שירות למבנים בכל שטח העיר, בהתאם לשימושים.

מס' יח"ד באזור מגורים א'

מגרש מינימאלי באזור מגורים א' 500 מ"ר ליח"ד אחת ו- 800 מ"ר לשתי יח"ד.

במגרשים אשר שטחם גדול מ- 800 מ"ר, תהיה כל יחידה על 400 מ"ר. במידה והשטח שיישאר ליחידה האחרונה (השלישית ומעלה והקטנה מ- 400 מ"ר), תותר הקמת יחידה נוספת זו, במידה וגודלה יהיה מעל 300 מ"ר שהם 75% משטח היחידה המינימאלית[4].

שטחי שירות מגורים צמודי קרקע – מגורים א' ו-ב'

<u>מעל למפלס הכניסה הקובעת</u>

חניה 25 מ"ר ליח"ד.

יציאה לגג – 15 מ"ר ליח"ד.

מרחב מוגן.

חדרי מכונות, מחסן עד 10% מהשטח העיקרי.

תותר קומת עמודים עד לשטח הקומה שמעליה.

[4] שינוי זה יחול בכל שטח העיר, למעט בתחום תוכנית חד/701.

מתחת למפלס הכניסה הקובעת

50 מ״ר ליח״ד לפונקציות שלא יוקמו מעל למפלס הכניסה הקובעת.

7.7. תוכנית חד/מק/450 ח׳ פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5477 מיום 05/01/2006[5]

עיגול מס׳ יחידות דיור למגורים.

מס׳ יח״ד באזור מגורים א׳

- הקמת יחידת מגורים אחרונה בכל מגרש אשר שטחו מעל 800 מ״ר, תהיה בהתאם להוראות תוכנית חד/450 ה׳.
- במגרשים אשר שטחם הוא בין 500 מ״ר ל-800 מ״ר, תותר הקמת היחידה השנייה, במקרים בהם מס׳ היחידות על פי הוראות התב״ע החלה במקום ובהתחשב בגודל המגרש, הינו 1.75 יחידות ומעלה.

7.8. תוכנית כוללנית חד/2020 פורסמה למתן תוקף בי.פ. 6798 מיום 11/05/2014.

התוכנית הינה תוכנית כוללנית, הכוללת הוראות והנחיות להכנת תוכניות מפורטות ולא ניתן להוציא היתרי בניה מכוחה.

בהתאם לתשריט התוכנית, החלקה שבנדון מסווגת בייעוד ע״פ תוכנית מאושרת אחרת.

הוראות בינוי ייעוד עפ״י תוכנית מאושרת אחרת

בתוכניות חדשות ביעוד זה, יחולו הוראות בינוי כקבוע ביעוד מגורים (סעיף 4.2 להוראות התוכנית).

בכל תכנית חדשה, הכוללת הגדלת זכויות בניה, תוספת יח״ד, שינוי גובה בניינים וכד׳, יקבעו הוראות לשילוב אופי הבניה בסביבתה האורבנית, תוך התייחסות לצפיפות ולאופי הבינוי באזור.

7.9. תוכנית מס׳ 302-0583542 פורסמה לאישור בעיתונים מיום 08/10/2019.

עדכון הוראות בניה במרחב חדרה.

הוראות בניה באזור מגורים צמודי קרקע[6]

מחסנים

- לא יותר מחסן בקומות שמעל קומת הכניסה הקובעת.
- הכניסה למחסן תהיה מחוץ לדירה.
- זכויות בניה : עד 10% מהשטח העיקרי (לפי חד/450 ה׳).
- קווי בניין : ניתן לבנות מחסן בתחום קווי הבניין המותרים ובקו בניין צידי או אחורי ״0״. לא תותר בניית מחסן בקו בניין קדמי ״0״.
- גובה פנימי מירבי עד 2.2 מ׳. גובה חיצוני סופי לא יעלה על 2.6 מ׳.
- יותר מבנה מחסן צמוד או נפרד מהמבנה העיקרי.
- יותר מבנה מחסן אחד לכל יח״ד.
- לא יותרו פתחים או חלונות בקו בניין ״0״.

[5] פרסום זה מבטל פרסום קודם של התוכנית בי.פ. 5358 מיום 09/01/2005 ומטרתו תיקון טעות סופר בסעיפים 9.1 ו-9.3 בהוראות התוכנית.

[6] עיקרי הדברים.

בריכות שחייה

- בוטל שטח מגרש מינימלי שנקבע בתוכנית חד/850[7].
- תותר הקמת בריכת שחייה בקווי בניין אפס בכיוון אחד ובשאר הכיוונים – 1 מ׳.
- שפת הבריכה תרוצף ברצועה ברוחב של 1.00 מ׳ לפחות.
- בריכות שחייה מקורות תיכללנה בחישוב שטח הבניה.

חניות

- חניה תיחשב כחניה מקורה, כך שלפחות 50% מהצדדים יהיו פתוחים וללא קירות.
- תותר הקמת חניות מקורות לכל יח״ד בשטח של עד 30 מ״ר ליח״ד.
- קו בניין צידי ו/או קדמי ״0״.
- גובה פנימי מירבי עד 2.2 מ׳. גובה חיצוני סופי לא יעלה על 2.6 מ׳.

מרתף

- בנוסף ל-50 מ״ר שטחי שרות המאושרים למרתפים, תתאפשר הרחבת המרתף כשטח עיקרי עד לקונטור המבנה.
- הסיווג לשטח עיקרי/שרות יקבע על פי השימוש.
- לא תתאפשר כניסה נפרדת למרתף.

חדר יציאה לגג

- תותר בקומת הגג בניה למגורים בשטח של עד 15 מ״ר שטח שירות או חדר יציאה לגג בשטח עיקרי של 40 מ״ר הכולל גם את מהלך המדרגות שיהיה חלק מדירת המגורים שמתחת לגג.
- סה״כ שטח הבניה בקומת הגג לא יעלה על 40% משטח קומת הגג, כולל כל החלקים והמבנים הטכניים (עיקרי ושרות).
- שטח הבניה יהיה בנוסף לזכויות המאושרות.
- במבנה המשלב גג רעפים וגג שטוח, לא תותר תוספת חדר יציאה לגג.
- גובה החלל הפנימי לא יעלה על 2.5 מ׳.

חלל גג רעפים

- שטח מירבי מותר לבניה לא יעלה על 60% מהשטח העיקרי של קומת המגורים העליונה. שטח עליית הגג יהיה שטח עיקרי בלבד או שירות לפי השימוש המבוקש.
- הגובה המירבי הפנימי של חלל גג הרעפים לא יעלה על 2.6 מ׳ מעל רצפת חלל הגג.

8. **<u>רישוי:</u>**

בהתאם להיתר בניה מס׳ 83/88 מיום 14/06/1988, הותרה הוספת חדר ושינויים פנימיים במבנה קיים.

עפ״י תוכנית ההיתר, שטח בית המגורים הינו 108.82 מ״ר + מבנה עזר בשטח של 40.02 מ״ר.

לא אותר היתר הבניה המקורי של בית המגורים.

[7] תוכנית זו מהווה שינוי לתוכנית חד/850 ומחליפה אותה בגל הנוגע להוראות לבריכות שחיה.

9. **<u>זכויות במקרקעין:</u>**

9.1. <u>נסח רישום</u>:

עפ"י העתק רישום מפנקס הזכויות, שהופק באמצעות האינטרנט ביום 17/02/2025, חלקה 111 בגוש 10016, בשטח של 1,454 מ"ר בשלמות, רשומה בבעלות כדלקמן:

בעלויות:

קרן קיימת לישראל בשלמות.

חכירות:

שם החוכר	מהות הפעולה	תאריך	חלק בנכס
רוזן שרי	העברת שכירות בצוואה	17/02/2025	3/10
רוזן ישראל			3/10
רוזנבאום אלעד שמואל			1/10
רוזנבאום מאור			1/10
גורביץ' שירה שלומית			1/10
מצליח גלעד			1/20
הראל נעמה			1/20

חכירה מהוונת ברמת חכירה ראשית, עד יום 01/10/2036, על כל הבעלים.

10. **<u>שומות הצדדים</u>:**

<u>ההשבחה</u> שנקבעה בשומות הצדדים, בגין אישור תוכניות בניין עיר – מימוש מלא, בדרך של בקשה למידע מוקדם (טרום מימוש), כמפורט להלן:

תוכנית	מועד קובע	השבחה בשומת המשיבה	השבחה בשומת המבקש
חד/947	17/12/1993	0	0
חד/במ/900	15/05/1994	₪ 215,803	₪ 147,962
חד/450 ה'	26/07/1999	₪ 40,913	₪ 35,698
חד/מק/450 ח'	20/01/2006	0	0
302-0583542	23/10/2019	₪ 610,541	₪ 366,973

10.1. **<u>תמצית עמדת שמאי המשיבה- הועדה המקומית</u>:**

בשומת הועדה המקומית, הובאו בחשבון שיקולים ועקרונות כדלקמן:

תוכנית חד/850 (בריכות שחייה):

לדעת שמאי המשיבה, במועד הקובע של התוכנית (25/12/1987), אין כדאיות כלכלית לבניית בריכות שחייה ולכן, לא נוצרה השבחה בנכס הנדון, עם אישור תוכנית זו.

תוכנית חד/947 (מרתפים):

שמאי המשיבה מציין, כי בהתאם להיתר בניה ולבינוי הקיים, לא נוצרה השבחה בחלקה שבנדון, עם אישור תוכנית זו.

תוכנית חד/מק/450 ח' (עיגול יח"ד):

שמאי המשיבה מציין, כי לא נוצרה השבחה עם אישור תוכנית זו.

תוכנית חד/במ/900:

- בחישוב שווי המצב הקודם, הביא בחשבון שמאי המשיבה את השטח הבנוי בחלקה בהיתר. יתרת הזכויות המותרות מכח תוכנית מנדטורית חד/35 (15%[8]), הובאו בחשבון על ידו, במקדם התאמה בשיעור של 0.8.
- בחישוב שווי המצב החדש, הביא בחשבון שמאי המשיבה, תוספת שטחים לבית הקיים, בהתחשב במקדם התאמה בשיעור של 0.8. בהתייחס ליחידות החדשות העורפיות, הביא בחשבון שמאי המשיבה מקדם שווי של 0.95.
- שמאי המשיבה קבע שווי מ"ר מבונה בנכס הנדון ונכון למועד הקובע, בגובה של 480 ₪, בהתאם להחלטות שמאים מכריעים בסביבה, כמפורט להלן:

שמאי מכריע	גו"ח	כתובת	שווי מ"ר מבונה
נורית ג'רבי	10016/296	בילינסון 2	160$
מוטי דיאמנט	10016/225	סידקוב 3	160$
אבישי זיו	10016/73	גורדון 12	480 ₪
דנה שיחור	10016/223	יגאל אלון 12	480 ₪
לילך בן פורת	10013/115	המגינים 3	470 ₪

[8] במסגרת תשובתו לטענות שמאית המבקש, ציין שמאי המשיבה, כי בניגוד לאמור בשומתו, הזכויות הן 15% משטח המגרש, ללא מגבלה עד 150 מ"ר.

תחשיב ההשבחה – משיבה[9]:

שווי מצב קודם - חד/35 + היתר בניה				
שטח החלקה	1,454			
תיאור/שימוש	**שטח**	**מקדם שימוש**	**מקדם התאמה**	**שטח אקוו'**
שטח עיקרי בהיתר	108	1	1	108
יתרת זכויות עפ"י חד/35	42	1	0.8	33.6
מחסן קיים בהיתר	40	0.4	1	16
חצר עד 600 מ"ר	410	0.25	1	102.5
חצר שולית	854	0.2	1	170.8
שטח אקוו' מצב קודם				430.9
שווי מצב חדש - חד/900				
שטח המגרש	1,454			
שטח עיקרי/זכויות בניה	40%	581.6		
מס' יח"ד למגרש/שטח עיקרי ליח"ד	3	194		
תיאור/שימוש	**שטח**	**מקדם שימוש**	**מקדם התאמה**	**שטח אקוו'**
שטח עיקרי בהיתר	108	1	1	108.0
שטח עיקרי - תוספת ליחידה קיימת	86	1	0.8	68.7
מחסן קיים עפ"י היתר	40	0.4	1	16.0
שטח עיקרי ליח"ד חדשות עורפיות	387.7	0.95	1	368.3
ש"ש מבנה עזר חניה	75	0.4	1	30.0
מרתפים ליח"ד חדשות	100	0.35	1	35.0
חצר	1,017.8	0.25	1	254.5
סה"כ				880.5
סיכום				
שטח התוספת למגרש				449.6
ההשבחה ב-₪		**480** ₪		**215,803** ₪

תוכנית חד/450 ה':

- שמאי המשיבה בחן את ההשבחה במדרגה זו בשיטת ה"דלתא" והביא בחשבון תוספת חדרי יציאה לגג ומחסנים (מעבר למחסן בהיתר).
- בהתייחס לחדר יציאה לגג ביחידה הקיימת, הביא בחשבון שמאי המשיבה מקדם התאמה בשיעור של 0.7.
- שמאי המשיבה קבע שווי מ"ר מבונה בנכס הנדון ונכון למועד הקובע, בגובה של $270, בהתאם להחלטות שמאים מכריעים בסביבה, כמפורט להלן:

שמאי מכריע	גו"ח	כתובת	שווי מ"ר מבונה
נורית ג'רבי	10016/296	בילינסון 2	$230
מוטי דיאמנט	10016/225	סידקוב 3	$300
אבישי זיו	10016/73	גורדון 12	$293
עאטף עאלם	10013/64	בר אילן 10	$268
דנה שיחור	10016/223	יגאל אלון 12	$293

[9] במסגרת תשובתו לטענות שמאית המבקש, הציג שמאי המשיבה תחשיב השבחה מתוקן (לעניין זכויות הבניה במצב הקודם), כמפורט בסעיף 10.3 להלן.

נתלי הוכטייל – שמאית מקרקעין

שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

תחשיב ההשבחה – משיבה:

תיאור/שימוש	שטח	מקדם שימוש	מקדם התאמה	שטח אקוו'
חדר יציאה לגג - יחידה קיימת	15	0.8	0.7	8.4
חדרי יציאה לגג - יחידות חדשות	30	0.8	1	24
תוספת מחסנים (בניכוי 40 מ"ר קיים)	18.16	0.25	1	4.54
סה"כ לחלקה				**36.94**
סה"כ ההשבחה ב-₪		**$270**	**4.102**	**40,913 ₪**

תוכנית 302-0583542:

- שמאי המשיבה בחן את ההשבחה במדרגה זו, כקרקע ריקה ובהתחשב באפשרויות הרחבת הניצול במצב החדש, למול המצב הקודם ובהתחשב במקדם הפחתה לשוליות בשיעור של 0.85.
- שמאי המשיבה קבע שווי מ"ר מבונה בנכס הנדון ונכון למועד הקובע, בגובה של 4,281 ₪, בהתבסס על ניתוח נתוני השוואה במגרשי מגורים בסביבה, כמפורט להלן:

תאריך	כתובת	גו"ח	מס' מגרש	שטח נמכר	שווי מוערך	שווי מ"ר קרקע
17/09/2018	המגינים 15	10013/124		443	1,350,000 ₪	3,047 ₪
31/12/2018	הבקעה	10012/15	3	370	1,150,000 ₪	3,108 ₪
05/03/2019	הגר"א	10013/96		719	2,725,000 ₪	3,790 ₪
18/09/2019	הבקעה	10012/15	4	342	1,141,000 ₪	3,336 ₪
18/09/2019	הבקעה	10012/15	5	350	1,150,000 ₪	3,286 ₪
27/09/2019	הבקעה	10012/15	7	444	1,450,000 ₪	3,266 ₪
סה"כ בממוצע						**3,357 ₪**

ניתוח שווי מ"ר מבונה אקוו'

שטח מגרש טיפוסי	400		מקדם שימוש	מ"ר אקוו'
שטח עיקרי	40%	160	1	160
מחסן	10%	16	0.5	8
מרתף		50	0.5	25
חניה		25	0.4	10
חדר יציאה לגג		15	0.8	12
מרפסת גג		65	0.2	13
חצר		280	0.25	70
סה"כ למגרש				**298**
שווי מגרש טיפוסי				1,342,867 ₪
שווי מ"ר אקוו'				4,506 ₪
התאמה לבינוי/שטח			0.95	**4,281 ₪**

תחשיב ההשבחה – משיבה:

שווי מצב קודם			
תיאור/שימוש	**שטח במ"ר**	**מקדם שימוש**	**שטח אקוו'**
שטח עיקרי	581.6	1	581.6
חדרי יציאה לגג	45	0.8	36
מרפסת גג	245.8	0.2	49.16
מרתפים	150	0.5	75
מחסנים	58.16	0.5	29.08
חניות	75	0.4	30
חצר	1030.04	0.25	257.51
סה"כ			**1,058.4**
שווי מצב חדש			
תיאור/שימוש	**שטח במ"ר**	**מקדם שימוש**	**שטח אקוו'**
שטח עיקרי	581.6	1	581.6
חדרי יציאה לגג	116.32	1	116.32
מרפסת גג	174.48	0.2	34.896
מרתפים	290.8	0.6	174.48
מחסנים	58.16	0.5	29.08
חניות	90	0.4	36
חצר	1015.04	0.25	253.76
סה"כ			**1,226.1**
סיכום			
סה"כ שטח אקוו' נוסף			167.8
התאמה לשוליות		0.85	142.6
סה"כ השבחה		₪ 4,281	**₪ 610,541**

10.2. **<u>תמצית עמדת שמאית המבקש</u>:**

בשומת שמאית המבקש, הובאו בחשבון שיקולים ועקרונות כדלקמן:

- מוסכם עם שמאי המשיבה, כי נכון למועד הקובע לתוכנית חד/850, אין כדאיות כלכלית בבניית בריכה ולכן, לא נוצרה השבחה בנכס הנדון, עם אישור תוכנית זו.
- מוסכם עם שמאי המשיבה, כי לאור המבנה הקיים והעובדה שהורחב בהיתר בשנת 1987, לא נוצרה השבחה בנכס הנדון, עם אישור תוכנית חד/947 (מרתפים).
- עוד מוסכם עם שמאי המשיבה, כי לא נוצרה השבחה בנכס הנדון, עם אישור תוכנית חד/מק/450 ח'.

תוכנית חד/במ/900:

- בחישוב שווי המצב הקודם, הביאה בחשבון שמאית המבקש, את הוראות כלל התוכניות שאושרו ערב אישור תוכנית חד/במ/900, הכוללות שטחים בהיקף 15% עיקרי + 150 מ"ר ש"ש[10] (מכח תוכנית מנדטורית חד/35) ובתוספת 50 מ"ר מרתף, מכח תוכנית חד/947.
לעניין שטח המרתף, הביאה בחשבון שמאית המבקש מקדם דחייה של 30 שנה, בשיעור היוון 6%, בשל בית המגורים הקיים וההיתר שניתן להרחבת הבית בשנת 1988.
כמו כן, הביאה בחשבון שמאית המבקש, מקדם לשטח נוסף בבניה בקומה אחת של 0.9.

[10] בהתאם לניתוח זכויות חד/35 של השמאי המכריע יעקב פז בעניין 10013/221 והשמאי המכריע אלי כהן בעניין 10016/175.

לעניין שטח החצר, הביאה בחשבון שמאית המבקש שוליות לשטח שמעבר ל-600 מ״ר הראשונים.

- בחישוב שווי המצב החדש, הביאה בחשבון שמאית המבקש, מקדם סככת חניה של 0.3 ומקדם מרתף ומבנה עזר של 0.4, בהתאם לקביעות שמאים מכריעים וכמפורט בהחלטת השמאי המכריע אלי כהן בגו״ח 10016/175.
- שמאית המבקש קבעה שווי מ״ר מבונה בנכס הנדון ונכון למועד הקובע, בגובה של 450 ₪, בהתאם לשומות אחרות של שמאי המשיבה בענייננו, החלטות שמאים מכריעים[11] בנכסים דומים בשכונה למועד הקובע וניתוח עסקת מכר בגו״ח 10013/35 מיום 30/05/1994[12].

תחשיב ההשבחה – מבקש:

מצב קודם - חד/35 + חד/947				
מגרש מינימלי	1,000			
זכויות בניה	15%			
מבנה עזר במ״ר	150			
מהות	**שטח**	**מקדם שימוש**	**מקדם התאמה**	**שטח אקוו׳**
שטח עיקרי קיים	108	1	1	108
יתרת זכויות	110.1	1	0.9	99.1
מחסן קיים בהיתר	40	0.4	1	16
יתרת שטח למבני עזר	110	0.4	1	44
מרתף כשטח שירות	50	0.4	0.17	3.5
חצר עד 600 מ״ר	600	0.25	1	150
חצר מעל 600 מ״ר	485.9	0.2	1	97.2
סה״כ שטח אקוו׳ מצב קודם				**517.8**
מצב חדש				
מגרש מינימלי	800	2		
	500	1		
זכויות לשטח עיקרי	40%			
יח״ד		3		
מהות	**שטח**	**מקדם שימוש**	**מקדם התאמה**	**שטח אקוו׳**
שטח עיקרי קיים	108	1	1	108.0
יתרת זכויות	85.9	1	0.8	68.7
מחסן קיים בהיתר	40	0.4	1	16.0
מרתף כשטח שירות	50	0.4	0.17	3.4
חצר ליח״ד קיימת	352	0.25	1	88.0
שטח עיקרי ל-2 יח״ד	387.7	0.95	1	368.3
חניה ל-2 יח״ד	50	0.3	1	15.0
מרתף יח״ד עורפית	100	0.4	1	40.0
חצר	556.1	0.25	1	139.0
סה״כ שטח אקוו׳ מצב חדש				**846.5**
שטח לחישוב השבחה במ״ר אקוו׳				328.7
שווי מ״ר מבונה				450 ₪
סה״כ השבחה למועד קובע				**147,962 ₪**

[11] החלטת השמאי המכריע עאטף עאלם בגו״ח 10013/64 והחלטת השמאי המכריע ארז כהן בגו״ח 10013/30.
[12] מפורטת בהחלטת השמאי המכריע ארז כהן בגו״ח 10013/30. לא אותרה ע״י שמאית המבקש באתר רשות המיסים.

תוכנית חד/450 ה':

- בחישוב שווי המצב הקודם, הביאה בחשבון שמאית המבקש, את השטחים המותרים בהתאם לתוכנית חד/במ/900. כמו כן ובהתחשב בבניה הקיימת, הובאה בחשבון דחיה לשטחי המרתף של היחידה הקיימת, של 25 שנה בשיעור היוון של 6%.
- בחישוב שווי המצב החדש, שמאית המבקש אינה חולקת על חישוב השטח האקוו' של חדרי היציאה לגג בשומת המשיבה. לעניין המחסנים, הביאה בחשבון שמאית המבקש את השטח שמעבר לשטח הקיים בהיתר, במקדם אקוו' 0.4, בהתאם לקביעות שמאים מכריעים.
- שמאית המבקש קבעה שווי מ"ר מבונה בנכס הנדון ונכון למועד הקובע, בגובה של 900 ₪, בהתאם להחלטות שמאים מכריעים[13] וניתוח עסקאות מכר למגרשים בגו"ח 10013/34, כמפורט להלן:

יום מכירה	שווי מכירה ב-₪	שטח נמכר	שטח עיקרי[14]	מרתף	מבנה עזר	חצר	שטח אקוו'[15]	שווי מ"ר מבונה אקוו'
26/01/1998	₪ 267,975	435	181.5	50	25	319.25	307.3	₪ 872
02/02/1998	₪ 278,047	418	174.7	50	25	305.65	296.4	₪ 938
06/05/1998	₪ 269,443	419	175.1	50	25	306.45	297.0	₪ 907
21/08/1998	₪ 282,492	418	174.7	50	25	305.65	296.4	₪ 953
23/12/1998	₪ 210,000	348	146.7	50	25	249.65	251.6	₪ 835
ממוצע שווי למ"ר מבונה אקוו'								**901** ₪

תחשיב ההשבחה – מבקש:

מצב קודם				
מגרש מינימלי	800	2		
	500	1		
זכויות לשטח עיקרי	40%			
יח"ד		3		
מהות	**שטח**	**מקדם שימוש**	**מקדם התאמה**	**שטח אקוו'**
שטח עיקרי קיים	108	1	1	108.0
יתרת זכויות	85.9	1	0.8	68.7
מחסן קיים בהיתר	40	0.4	1	16.0
מרתף כשטח שירות	50	0.4	0.23	4.7
חצר ליח"ד קיימת	352	0.25	1	88.0
שטח עיקרי ל-2 יח"ד	387.7	0.95	1	368.3
חניה ל-2 יח"ד	50	0.3	1	15.0
מרתף יח"ד עורפיות	100	0.4	1	40.0
חצר	556.1	0.25	1	139.0
סה"כ שטח אקוו' מצב קודם				**847.7**
מצב חדש				
מחסנים ליח"ד	25			
חדר יציאה לגג ליח"ד	15			
מחסנים	10%	משטח עיקרי		
זכויות לשטח עיקרי	40%			
יח"ד	3			

[13] החלטת השמאי המכריע עאטף עאלם בגו"ח 10013/64, החלטת השמאי המכריע ארז כהן בגו"ח 10013/30 והחלטת השמאי המכריע אמנון נזרי בגו"ח 10009/248.

[14] כולל 7.5 מ"ר ממ"ד ליח"ד.

[15] מקדמים 0.3 לחצר, 0.4 למבנה עזר ו-0.4 למרתף.

שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

מהות	שטח	מקדם שימוש	מקדם התאמה	שטח אקוו'
שטח עיקרי קיים	108	1	1	108.0
יתרת זכויות	85.9	1	0.8	68.7
מחסן קיים בהיתר	40	0.4	1	16.0
חדר יציאה לגג	**15**	**0.8**	**0.7**	**8.4**
מרתף כשטח שירות	50	0.4	0.23	4.7
חצר ליח"ד קיימת	352	0.25	1	88.0
שטח עיקרי ל-2 יח"ד	387.7	0.95	1	368.3
חניה ל-2 יח"ד	50	0.3	1	15.0
יציאה לגג ל-2 יח"ד	**30**	**0.8**	**1**	**24.0**
מחסנים (יתרת שטח)	**18.2**	**0.4**	**1**	**7.3**
מרתף יח"ד עורפיות	100	0.4	1	40.0
חצר	556.1	0.25	1	139.0
סה"כ שטח אקוו' מצב חדש				**887.4**
שטח לחישוב השבחה במ"ר אקוו'				39.7
שווי מ"ר מבונה				₪ 900
סה"כ השבחה למועד קובע				**₪ 35,698**

תוכנית 302-0583542:

- בתחשיב שווי המצב הקודם, הביאה בחשבון שמאית המבקש, את השטחים המותרים בהתאם לתוכנית חד/450 ה', כאשר מרפסת הגג, הובאה בחשבון במקדם אקוו' של 0.16, המגלם מקדם מרפסת 0.2 ומקדם שווי חדר יציאה לגג של 0.8.
- בתחשיב שווי המצב החדש, הביאה בחשבון שמאית המבקש, מקדם מרפסת גג של 0.18, המגלם מקדם מרפסת 0.2 ומקדם שווי חדר יציאה לגג של 0.9. כמו כן הובא בחשבון על ידה, מקדם מרתף של 0.5, המשקף שימושים מעורבים של שירות ועיקרי.
- שמאית המבקש מסכימה עם שמאי המשיבה, כי יש להביא בחשבון מקדם ההפחתה לשוליות, אך לדעתה יש להביא בחשבון מקדם בשיעור של 0.8.
- שמאית המבקש קבעה שווי מ"ר מבונה בנכס הנדון ונכון למועד הקובע, של 3,400 ₪, בהתבסס על החלטות שמאים מכריעים[16] וניתוח עסקאות מכר בקרקע, כמפורט להלן:

גו"ח	כתובת	יום מכירה	שווי מכירה	שטח נמכר	שטח אקוו'	שווי מ"ר מבונה אקוו'
10016/230	סידקוב 5	13/02/2019	₪ 3,700,000	1,460	1,100.3	₪ 3,363
10016/286	בילינסון 3	31/07/2018	₪ 3,699,000	1,423	1,075.0	₪ 3,441

חילוץ מ"ר אקוו'

מס"ד	שטח עיקרי כולל ממ"ד	מרתף	מבנה עזר	חניה	חדר יציאה לגג	מרפסת גג	חצר	שטח אקוו'[17]
1	591.5	150	59.15	75	45	250.75	1,030	1,100.3
2	576.7	150	57.67	75	45	243.35	1,002	1,075.0

[16] החלטת השמאי המכריע אלי כהן בגו"ח 10016/175, החלטת השמאית המכריעה חגית רבינסון בגו"ח 10016/114, החלטת השמאי המכריע בועז קוט בגו"ח 10016/151, החלטת השמאית המכריעה דנה שיחור בגו"ח 10016/223, החלטת השמאית המכריעה אורית גלן בגו"ח 10016/306 והחלטת השמאי המכריע עומר סרחאן בגו"ח 10016/59.

[17] מקדמים 0.3 לחצר, 0.4 למבנה עזר, 0.4 למרתף, 0.8 לחדר יציאה לגג ו-0.2 למרפסת גג.

תחשיב ההשבחה – מבקש:

מצב קודם			
מהות	**שטח**	**מקדם שימוש**	**שטח אקוו'**
שטח עיקרי	581.6	1	581.6
חדרי יציאה לגג	45.0	0.8	36.0
מרפסות גג	245.8	0.16	39.3
מרתפים	150	0.4	60.0
מחסנים	58.2	0.4	23.3
חניות	75	0.4	30.0
חצר	1,030.0	0.25	257.5
סה"כ שטח אקוו' מצב קודם			**1,027.7**
מצב חדש			
מהות	**שטח**	**מקדם שימוש**	**שטח אקוו'**
שטח עיקרי	581.6	1	581.6
חדרי יציאה לגג	101.3	0.9	91.2
מרפסות גג	174.5	0.18	31.4
מרתפים	290.8	0.5	145.4
מחסנים	58.2	0.4	23.3
חניות	90	0.4	36.0
חצר	1,015.0	0.25	253.8
סה"כ שטח אקוו' מצב חדש			**1,162.6**
הפרש שטח אקוו'			134.9
מקדם שוליות			0.8
שטח אקוו' לחישוב השבחה לאחר מקדם שוליות			107.93
שווי מ"ר מבונה			₪ 3,400
סה"כ השבחה למועד קובע			**₪ 366,973**

10.3. **<u>תשובת שמאי המשיבה מיום 14/07/2025 לטענות שמאית המבקש:</u>**

- **לעניין תוכנית חד/947 (מרתפים):**

שמאי המשיבה מציין, כי שמאית המבקש הסכימה עם קביעתו, כי בשל המבנה הקיים בחלקה, נכון למועד הקובע, לא נוצרה השבחה עם אישור הקמת מרתף. יחד עם זאת, במדרגת ההשבחה לתוכנית חד/במ/900, אשר אושרה כחצי שנה בלבד לאחר המועד הקובע לתוכנית חד/947, הביאה בחשבון שמאית המבקש את שווי המרתף כדחוי. לדעת שמאי המשיבה, ככל ושמאית המבקש סבורה, כי יש להביא בחשבון את תרומת המרתף בדחייה, אזי יש להביאה בחשבון גם במדרגת ההשבחה לתוכנית חד/947.

- **לעניין תוכנית חד/במ/900:**

<u>ערכי השווי</u>

לטענת שמאי המשיבה, שמאית המבקש מתבססת לצורך קביעת השווי, על החלטות שמאים מכריעים בשכונת "יצחק", אשר לדבריו נחשבת נחותה ביחס לשכ' "נווה חיים". כמו כן ובנוסף, בהחלטת השמאי המכריע עאטף עאלם בגו"ח 10013/64, נקבע שווי מ"ר מבונה של 450 ₪, בהתחשב במיקום הנכס בסמיכות לשב"צ נרחב בשטח של כ-25 דונם ובהחלטת השמאי המכריע ארז כהן בגו"ח 10013/30, נקבע שווי מ"ר מבונה של 450 ₪, בהתאם להסכמת הצדדים ומבלי שהשמאי המכריע דן בסוגיה זו. כל זאת מעבר לעובדה,

כי גם במקרה שם, הנכס ממוקם בקרבת גני ילדים ושטחים ציבוריים ובסמיכות לכביש ארצי מס׳ 4.

<u>לעניין תחשיב שווי המצב הקודם</u>

שמאי המשיבה מציין, כי בחישוב שווי המצב הקודם במדרגה זו, הביא בחשבון בטעות, זכויות בניה בהתאם לייעוד חקלאי בתוכנית חד/35 ולא מעון א׳.

שמאי המשיבה מציג תחשיב מתוקן, כדלהלן:

שווי מצב קודם - חד/35 + היתר בניה				
שטח החלקה	1,454			
תיאור/שימוש	**שטח**	**מקדם שימוש**	**מקדם התאמה**	**שטח אקוו׳**
שטח עיקרי בהיתר	108	1	1	108
יתרת זכויות עפ״י חד/35	110.1	1	0.8	88.08
מחסן קיים בהיתר	40	0.4	1	16
חצר עד 600 מ״ר	341.9	0.25	1	85.475
חצר שולית	854	0.2	1	170.8
שטח אקוו׳ מצב קודם				468.4
שווי מצב חדש - חד/900				
שטח המגרש	1,454			
שטח עיקרי/זכויות בניה	40%	581.6		
מס׳ יח״ד למגרש/שטח עיקרי ליח״ד	3	194		
תיאור/שימוש	**שטח**	**מקדם שימוש**	**מקדם התאמה**	**שטח אקוו׳**
שטח עיקרי בהיתר	108	1	1	108.0
שטח עיקרי - תוספת ליחידה קיימת	86	1	0.8	68.7
מחסן קיים עפ״י היתר	40	0.4	1	16.0
שטח עיקרי ליח״ד חדשות עורפיות	387.7	0.95	1	368.3
ש״ש מבנה עזר חניה	75	0.4	1	30.0
מרתפים ליח״ד חדשות	100	0.35	1	35.0
חצר	1,017.8	0.25	1	254.5
סה״כ				880.5
סיכום				
שטח התוספת למגרש				412.1
ההשבחה ב-₪		**480** ₪		**197,825** ₪

<u>התייחסות שמאי המשיבה לתחשיב שמאית המבקש</u>

לעניין מבני העזר, מציין שמאי המשיבה, כי בהתאם להוראות התוכנית והחלטות שמאים מכריעים, בגוש שבנדון ובייעוד מעון א׳, זכויות הבניה למבנה עזר הן 20 מ״ר בלבד.

שמאי המשיבה מציין כי בשומתו, הביא בחשבון את שטח המחסן בהיתר, בשטח של 40 מ״ר.

לעניין המרתפים, לדעת שמאי המשיבה, בהתחשב בבינוי הקיים, אין מקום להביא בחשבון זכויות אלה ובכל מקרה, ככל ושמאית המבקש סבורה, כי יש להביא בחשבון את זכויות הבניה למרתף כדחויות, הרי שיש להביאן בחשבון גם במדרגת ההשבחה לתוכנית חד/947.

שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

שוליות חצר, שמאית המבקש קבעה שוליות לשטח מגרש העולה על 968 מ״ר. לדעתו וכפי שהביא בחשבון בשומתו, יש לקבוע את שטח המגרש הראשוני על 600 מ״ר ויתרת החצר כשולית (מקדם 0.2).

שטח עיקרי, שמאית המבקש קבעה מקדם התאמה לבינוי ושוליות מעבר להיתר קיים של 0.9 בלבד, כאשר לדעתו, רכיבים אלה צריכים לבוא בחשבון במקדם התאמה של 0.8.

לעניין תחשיב שווי המצב החדש, עיקר השוני בין הצדדים הינו במקדמים האקוו׳ ובאופן חישוב שטח החצר.
לעניין שטח החצר, מפנה שמאי המשיבה להוראות תוכנית חד/במ/900, לפיה נקבע, כי תכסית הקרקע הינה 30% ומכאן בהתאם, יש לקבוע את שטח החצר.

- **לעניין תוכנית חד/450 ה׳**:

שמאי המשיבה מציין, כי במדרגה זו, אין מחלוקת בין הצדדים לגבי השטחים הנוספים, כאשר שמאית המבקש אף קבעה שטח אקוו׳ לחיוב גבוה מכפי שנקבע בשומתו (39.7 מ״ר בשומת שמאית המבקש למול 36.94 מ״ר בשומתו), הנובע מהשטח האקוו׳ בחישוב המחסנים.
עיקר המחלוקת במדרגה זו נובעת מערכי השווי, כאשר שמאית המבקש קבעה, בהתבסס על החלטות שמאים מכריעים שווי מ״ר מבונה של 900 ₪, למול שווי מ״ר מבונה של 1,107 ₪ ($270), אשר נקבע בשומתו, בהתבסס על החלטות שמאים מכריעים משכ׳ נווה חיים ובמיקום דומה לנכס הנדון.
מעבר לטענותיו לעיל לעניין החלטות השמאים המכריעים עאטף עאלם וארז כהן, אשר דנו בנכסים הממוקמים במיקום נחות ובסמיכות לשטחים ציבוריים, מציין שמאי המשיבה, כי לעניין החלטת השמאי המכריע אמנון נזרי בגו״ח 10009/248, אשר צוינה בשומת שמאית המבקש, החלטה זו לא אותרה על ידו.
מנגד, איתר שמאי המשיבה החלטה של השמאית המכריעה נורית ג׳רבי בגו״ח 10009/248, אשר קבעה שווי מ״ר מבונה בסך של 805 ₪, בהתאם להסכמת הצדדים.
לדעת שמאי המשיבה, יש להתבסס על החלטות לנכסים הממוקמים בסמיכות לנכס הנדון ולא משכונות אחרות, או לכל הפחות, יש להביא בחשבון התאמת מיקום.

לעניין עסקאות ההשוואה בשומת שמאית המבקש מציין, כי עסקאות אלה נערכו בנכסים הממוקמים בחלק הצפון מזרחי של השכונה, בסמיכות לרחוב הכניסה לשכונה ובסמיכות מיידית לאזור התעשייה ולכביש ארצי מס׳ 4, כך שככל ומתבססים על נתונים אלה, הרי שגם במקרה זה, יש להביא בחשבון התאמת מיקום.
בנוסף, המקדמים והשטחים שהובאו ע״י שמאית המבקש בחילוץ שווי מ״ר מבונה, אינם תואמים לשטחים ולמקדמים שהובאו בחשבון על ידה בתחשיב ההשבחה (לדוגמא ממ״דים ומקדם חצר 0.3).

שמאי המשיבה מפנה להחלטות שמאים מכריעים נוספות בסביבת הנכס הנדון, כמפורט להלן:

שמאי מכריע	גו"ח	כתובת	שווי מ"ר מבונה
אלי כהן	100016/175	התחיה	1,100 ₪[18]
עומר סרחאן	10016/59	אוסקר כהן 8	1,200 ₪[19]
לילך בן פורת	10013/115	המגינים 3	1,070 ₪[20]

- **לעניין תוכנית 302-0583542:**

<u>ערכי השווי</u>

לטענת שמאי המשיבה, עסקאות המכר שהוצגו בשומת שמאית המבקש, הן למגרשים בשטח של 1.4 דונם ובבעלות מדינה. לדבריו, המכר לרוב הינו לזכויות חכירה מסוימות ולכן להבנתו, יש להביא בחשבון בתאמה לבעלות/עלות הקניית בעלות.

ככל ויוצגו ע"י שמאית המבקש הסכמי המכר, ניתן יהיה לנתח נתונים אלה.

עוד מציין שמאי המשיבה, כי גם בניתוח עסקאות אלה, הובאו בחשבון ע"י שמאית המבקש, שטחים/מקדמים שונים מאופן עריכת תחשיב ההשבחה על ידה.

שמאי המשיבה מפנה להחלטות שמאים מכריעים בסביבה, לעניין קביעת השווי:

שמאי מכריע	גו"ח	כתובת	שווי מ"ר מבונה
ארז כהן	10013/109	החיד"א 21	4,300 ₪[21]
אלדד חיימי	10013/157	האח"ו/הגר"א	4,500 ₪[22]
ארז כהן	10013/30	אופירה 14	4,300 ₪
אורית גלן	10012/92	בר אילן מאיר 5	4,000 ₪[23]
יעקב פז	10013/92	הגר"א	4,300 ₪[24]
אוולין דודזון	10013/70	עליית הנוער 18	4,300 ₪[25]

מנתונים אלה, סבור שמאי המשיבה, כי שווי מ"ר מבונה של 4,280 ₪, כפי שנקבע על ידו, הינו על הצד הזהיר ובתחום הסביר.

<u>מקדם התאמה לשוליות</u>

לדעת שמאי המשיבה, יש לנקוט במקדם בשיעור של 0.85. שמאית המבקש נקטה במקדם 0.8.

[18] קיבל את עמדת המשיבה שם.
[19] קיבל את הסכמת הצדדים שם.
[20] קיבלה את עמדת המשיבה שם.
[21] השמאי המכריע שם הציג מסד נתוני שווי בסביבה הקרובה. קיבל את עמדת המשיבה.
[22] השמאי המכריע שם הציג מס' מכרזי רמ"י בעיר חדרה וכן התבסס על החלטת השמאי המכריע ארז כהן בגו"ח 10013/109.
[23] הנכס בשכ' יצחק הנחותה ביחס למיקום הנכס הנדון. השמאית המכריעה שם הציגה מסד נתונים מגושים 10013-10012.
[24] השמאי המכריע שם קיבל את הסכמת הצדדים.
[25] השמאית המכריעה שם, קיבלה את הסכמת הצדדים.

<u>לעניין חדרי יציאה לגג</u>

לדעת שמאי המשיבה ובהתאם אף להחלטות שמאים מכריעים, אין מקום להפחית את שטח חדר המדרגות, אשר מהווה חלק בלתי נפרד מקומת הגג.

לדבריו, ככל ולדעת שמאית המבקש יש לנכות שטחים אלה, אזי יש לנכותם גם במצב הקודם.

<u>מקדם לשטח המרתף</u>

שמאי המשיבה מציין ראשית, כי בשומתו הביא בחשבון מקדם 0.5 למרתף במצב הקודם ומקדם 0.6 למרתף במצב החדש. בנוסף, הובאה בחשבון על ידו הפחתה לשוליות במקדם 0.85, על כלל השטחים הנוספים, כך שהמקדם המשוקלל שמתקבל לשטחים העיקריים במרתף הינו 0.51.

מנגד, שמאית המבקש, הביאה בחשבון מקדם 0.4 למרתף במצב הקודם, מקדם 0.5 במצב החדש ומקדם 0.8 לשוליות על השטחים הנוספים, כך שמתקבל מקדם משוקלל לשטחים עיקריים במרתף של 0.4 בלבד.

שמאי המשיבה מפנה להחלטות שמאים מכריעים לנכסים בסביבה, בהן ניתן לראות כי המקדם הממוצע שניתן למרתף במצב הקודם הינו 0.43 והמקדם הממוצע במצב החדש, הינו 0.5 (מגלם שוליות):

פרטים		מצב קודם			מצב חדש				
שמאי מכריע	גו"ח	מהות	שטח במ"ר	מקדם אקוו'	מהות	שטח במ"ר	מקדם אקוו'	מקדם שוליות	מקדם משוקלל
אלי כהן	10016/286	מרתף שירות	100	0.5	מרתף עד 50 מ"ר	100	0.6	1	0.56
					מרתף שולי	60	0.6	0.8	
לילך בן פורת	10016/115	מרתף שירות	150	0.4	מרתף עיקרי	234	0.45	1	0.46
					מרתף שולי	42	1	0.5	
אלדד חיימי	10013/157	מרתף שירות	50	0.35	מרתף עד 50 מ"ר	50	0.55	1	0.51
					מרתף שולי	30	0.55	0.8	
ארז כהן	10013/30	מרתף שירות	50	0.5	מרתף עד 50 מ"ר	50	0.5		0.54
					מרתף שולי	32	0.6		
אורית גלן	10012/92	מרתף שירות	50	0.4	מרתף עד 50 מ"ר	50	0.5	1	0.43
					מרתף שולי	20.4	0.5	0.5	
סה"כ בממוצע				0.43	סה"כ בממוצע				0.5

כל זאת מציין שמאי המשיבה, מעבר לעובדה, כי המקדמים בניתוח נתוני ההשוואה, צריכים להיות זהים למקדמים בתחשיב ההשבחה ותוך ביצוע התאמות ככל ונדרש להיקף השטחים.

10.4. **<u>עיקרי טענות שמאי הצדדים שעלו בדיון בתיק שבנדון מיום 10/09/2025:</u>**

10.4.1. **טענות שמאית המבקש:**

לעניין תוכנית חד/במ/900

<u>לעניין התחשבות בשטח המרתף</u>

ראשית מציינת שמאית המבקש, כי בהתאם להלכת פמיני, יש לחשב את ההשבחה נכון למועד אישור התוכנית. שמאית המבקש לא חולקת על מסקנת שמאי המשיבה, כי נכון לשנת 93' (מועד תוכנית חד/947), אין השבחה בגין אישור תוספת 50 מ"ר מרתף לבית המגורים הקיים ועל אחת כמה וכמה לאור העובדה שבית המגורים הורחב ושופץ בשנת 87'. יחד עם זאת, סבורה שמאית המבקש, כי נכון להביא בחשבון את שטח המרתף במדרגת השבחה זו, כאשר כפי שניתן לראות בתחשיב בשומתה, שטח המרתף כדחוי, הובא בחשבון על ידה בשני המצבים התכנוניים, כך שהם מתקזזים ולא נוצרה השבחה בגין רכיב זה, גם בתוכנית חד/במ/900.

<u>לעניין שטח מבנה עזר במצב הקודם</u>

לדעת שמאית המבקש, יש להביא בחשבון במצב הקודם, שטח שירות של 150 מ"ר, בהתאם לאמור בהוראות תוכנית חד/35 וכפי שאף נקבע ע"י שמאים מכריעים ושמאי הועדה המקומית במקרים אחרים (מפורטים בשומתה).

שמאית המבקש מפנה להוראות תוכנית חד/35 ומציינת, כי מה שקובע הן הוראות התוכנית ולא פרשנות זו או אחרת.

<u>לעניין מצב חדש</u>

ראשית מציינת שמאית המבקש, כי התוכנית מגדילה את הצפיפות בחלקה.

לעניין המקדמים, מקדם סככת חניה, מרתף ומבנה עזר, שהובאו בחשבון על ידה, הינם בהתאם לקביעות שמאים מכריעים.

<u>לעניין ערכי השווי</u>

שמאית המבקש מציינת, כי שווי של 450 ₪/מ"ר, הינו בהתאם לקביעות של שמאי הועדה המקומית ושמאים מכריעים במקרים אחרים, אשר פורטו בשומתה ובהתבסס על עסקת מכר בגו"ח 10013/35 משנת 94'.

לעניין טענת שמאי המשיבה, כי חלקה 64 בגוש 10013 (מושא החלטת השמאי המכריע עאטף עאלם), מצויה בסמיכות לשב"צ, מציינת שמאית המבקש, כי היא מצויה גם בסמיכות לשטח ציבורי רחב ידיים, כך שצריך לשקלל גם נתון זה.

<u>לעניין השוליות</u>

שמאית המבקש מסבירה, כי במצב הקודם, הובאה בחשבון על ידה שוליות לשטח החצר מעל 600 מ"ר, בדומה לתחשיב שמאי המשיבה ואילו במצב החדש, יש לייחס חצר בשטח שבין 360 מ"ר ל-278 מ"ר, לכל יח"ד ולכן, בשל שטח החצר שקטן, אין להביא בחשבון לדעתה מקדם הפחתה לשוליות.

<u>לעניין מקדם התאמה לבינוי קיים</u>

שמאית המבקש מציינת, כי במצב הקודם הובא בחשבון על ידה, כי בין היתר בשל שטח המגרש, התוספת תוכל להתבצע בצד הבית ולכן מקדם ההתאמה נמוך יותר (0.9) ואילו במצב החדש, כאשר יש לבנות את התוספת מעל הבית הקיים, נקטה במקדם גבוה יותר (0.8).

לעניין תוכנית חד/450 ה'

שמאית המבקש מציינת, כי שווי של 900 ₪/מ"ר במדרגה זו, נקבע על ידה, בהתבסס על החלטות שמאים מכריעים. מפנה לנאמר על ידה במדרגה הקודמת, בהתייחס למיקום חלקה 64 בסמיכות לשצ"פ ואשר רלוונטי גם לכאן.

לעניין טענת שמאי המשיבה לאי התאמה בין המקדמים האקוו' בניתוח נתוני ההשוואה למקדמים בתחשיב, מציינת שמאית המבקש, כי לעניין שטח החצר, מאחר ומדובר על שטח מגרשים קטן וחצר קטנה יותר מהנכס הנדון, הובא בחשבון על ידה מקדם אקוו' של 0.3 ולכן השוני במקדמים. המקדמים לשטח המרתף (0.4) ומבנה העזר (0.4) זהים.

לעניין תוכנית 302-0583542

שמאית המבקש מציינת, כי גם במדרגה זו, השווי שנקבע על ידה (3,400 ₪/מ"ר), הינו בהתאם להחלטות של לפחות 6 שמאים מכריעים לנכסים בסביבה וניתוח שתי עסקאות מכר.

לעניין טענת שמאי המשיבה, כי השווי בעסקאות המכר הינו נמוך, מאחר שמדובר בחכירה. אין בידי שמאית המבקש את הסכמי המכר. ייתכן שניתן לאתר אותם אצל המשיבה.
בעניין זה, מפנה שמאית המבקש לניתוח שערכה השמאית המכריעה חגית רבינסון, בהחלטתה בנכס בגו"ח 10016/114. השמאית המכריעה שם ניתחה את כל ערכי השווי למ"ר אקוו' אשר נקבעו בהחלטות שמאים מכריעים בסביבה.

<u>לגבי מקדם הפחתה לשוליות השטחים הנוספים</u>

אין מחלוקת עם שמאי המשיבה כי יש להביא בחשבון הפחתה זו, יחד עם זאת סבורה שמאית המבקש, כי יש להביא בחשבון הפחתה בשיעור של 20% ולא 15%, כפי שהביא בחשבון שמאי המשיבה.

<u>לעניין שטח חדר המדרגות בחדרי יציאה לגג</u>

שמאית המבקש מפנה להוראות התוכנית, אשר מציינות במפורש כי שטח החדר על הגג, כולל את שטח חדר המדרגות.
לדבריה, אם נרצה לדייק, אז צריך לגרוע את השטח הזה גם משטח הקומה מתחת.
לגבי המצב הקודם מציינת שמאית המבקש, כי עפ"י תוכנית חד/450 ה', הותרה יציאה לגג בשטח של 15 מ"ר. התוכנית לא מתייחסת לשטח חדר המדרגות ולא סתם. מדובר על שטח קטן מאד, כך שאין מקום להפחית ממנו את שטח חדר המדרגות ואף לא היתה לכך התייחסות ספציפית בתוכנית, כפי שיש בתוכנית החדשה.

<u>לעניין המרתפים</u>

שמאית המבקש מציינת, כי מקדמי השווי שהובאו על ידה, הינם בהתאם וכפי שעולה מהחלטות שמאים מכריעים בסביבה. לדבריה וכפי שאף צוין בתשובת שמאי המשיבה, מדובר בשטחים

עודפים ולא לחינם יש תוכניות רבות חדשות להגדלת צפיפות ללא הגדלת השטח ולכן, יש לדעתה להביא בחשבון מקדם שוליות לשטח הנוסף בתוכנית.

10.4.2. **תשובת וטענות שמאי המשיבה:**

לעניין המרתפים

שמאי המשיבה מציין, כי ככל ושמאית המבקש סבורה, כי במדרגת ההשבחה לתוכנית חד/במ/900, יש לזכות עבור שטח מרתף דחוי, אזי יש להביא זאת בחשבון ולחייב גם במדרגת ההשבחה לתוכנית חד/947, שאושרה רק כמה חודשים קודם לכן.

לעניין ערכי השווי

שמאי המשיבה מציין, כי קיימות החלטות רבות של שמאים מכריעים בשכ' נווה חיים ובשכ' יצחק. לדעתו, יש להתמקד באזור הספציפי הרלוונטי. כתושב המקום מציין, כי יש הבדל בין השכונות.

החלטות השמאים המכריעים אשר פורטו בשומתו, הן היותר רלוונטיות לענייננו. לדעתו, יש להתמקד בהחלטות אשר סמוכות לנכס. יש משמעות לדבריו, בין שכ' יצחק לבין שכ' נווה חיים ולמיקום מעבר לרח' מסוים בשכ' נווה חיים. כל הבדל ברמה של מטרים, משנה את הערכים. שמאי המשיבה מבהיר, כי אין פערים משמעותיים בין הצדדים במדרגות הראשונות. לדעתו, מדובר באזור מצוין בנווה חיים והערכים בהם נקט, משקפים את מיקום הנכס.

עוד מציין שמאי המשיבה, כי קביעת שמאי מכריע לעניין שווי, אשר מאמצת את הסכמת הצדדים, אינה מהווה הכרעה לעניין השווי, אלא קבלת השווי המוסכם כסביר.

לעניין שטח החצר בתוכנית חד/במ/900 והתכסית המותרת

לעניין זה מציין שמאי המשיבה, כי עפ"י הוראות התוכנית, התכסית המותרת היא 30% וכך הובא בחשבון על ידו. ייתכן שניתן לפרש את זה אחרת, כך שהתכסית לא כוללת את שטח החניות והמחסנים, אולם לדעתו המקצועית, יש להביא בחשבון ניצול של 20% שטח עיקרי בכל קומה ועוד 10% לשטחי השירות.

לעניין מבנה העזר בתוכנית חד/35

שמאי המשיבה מציין, כי הובא בחשבון על ידו שטח המחסן בהיתר (40 מ"ר), אשר גבוה מכפי שהותר בתב"ע. מפנה להחלטות שמאים מכריעים אשר פירט בשומתו. לדבריו, מרבית השמאים המכריעים, הביאו בחשבון מבנה עזר בשטח של 20 מ"ר, כאשר כאמור, בשומתו הובא בחשבון שטח גבוה מכך.

לעניין הפחתת המדרגות לחדר יציאה לגג

ראשית מציין שמאי המשיבה, כי ככל ומפחיתים את חדר המדרגות, אזי יש להפחית משני המצבים התכנוניים ואז גם המצב הקודם יקטן.

שנית, מהיכרותו המקצועית, "סופרים" מדרגות פעם אחת. לא מורידים בכל קומה מדרגות אלא עד 1.8 מ'.

לדבריו, בשטחים העיקריים, "סופרים" את הכל כקופסא אחת. לצורך העניין, אם יש 160 מ"ר (40% בניה), יש מדרגות ואף אחד לא גורע אותן. בונים 20% x 2 ולא מורידים את חדר המדרגות

משטחי הבניה. לכן, לדעת שמאי המשיבה, גם במקרה זה, אין מקום להפחית את המדרגות, הן חלק מהבית.

לעניין עסקאות המכר לתוכנית 302-0583542

שמאי המשיבה מציין, כי ניתן לראות שכאשר מוכרים קרקע בשטח של דונם ומעלה, מעבר לגודל ומאחר שזו קרקע מוחכרת, הרי שהזכויות הן זכויות חכירה מסוימות ולא בעלות. בזכויות חכירה, יש "סל זכויות" מרמ"י שהתקבל ליח"ד אחת ולכן, לדעת שמאי המשיבה, נכון יותר לבחון את ניתוח העסקאות של המגרשים החדשים של 400-500 מ"ר ליח"ד.

בניתוח עסקת קרקע בשטח של 1.4 ד', כאשר אין וודאות לעניין הזכויות החוזיות, מהיכרותו המקצועית, במרבית עסקאות אלה, השטח נמכר לפני הקניית בעלות ולכן לכל הפחות, יש להביא בחשבון את הקניית הבעלות, שהינה תוספת של כ-31% מעורך הקרקע, עם זיכוי של כמה אחוזים. לכן לדעתו, נכון יותר להיצמד לעסקאות של המגרשים הקטנים. לדבריו, ניתן אולי למצוא בהשגות לרמ"י נתונים לגבי נכסים אלה.

בנוסף מציין שמאי המשיבה, כי השווי שנקבע על ידו, בגובה של 4,300 ₪/מ"ר מבונה, הוצדק ע"י לא מעט שמאים מכריעים. כפי שצוין על ידו, שכ' נווה חיים, נחשבת שכונה טובה בחדרה ולכן סבור שמאי המשיבה, כי ערך זה סביר למיקום הנכס.

לעניין מקדם השוליות ושטח המרתף

שמאי המשיבה מציין, כי כיום כולם מנצלים את זכויות הבניה למרתף. לדבריו, כל עוד הותר מרתף בשטח של 50 מ"ר, המימושים היו מועטים יחסית בשל כדאיות נמוכה. מאז שאושרה בניית מרתף בקונטור בית המגורים, מעבר לכך שזה הוזיל את עלויות הבניה, רמת המימושים כיום, ביחס למימושים של ה-50 מ"ר, הרבה יותר גבוהה. למרות היקף השטחים והשוליות.

לדבריו זה קורה בכל השכונות בחדרה. יש ניצול גבוה של הזכויות ולכן לדעתו, מקדם שוליות של 0.85, משקף נכונה את תרומת השטחים בנכס הנדון. שמאי המשיבה מפנה להחלטות שמאים מכריעים שפירט בתשובתו.

10.4.3. **תשובת שמאית המבקש:**

לעניין חדר המדרגות בחדר הגג

שמאית המבקש מציינת, כי בהחלטות רבות של שמאים מכריעים, לא רק בעיר חדרה, נקבע כי יש להפחית את שטח חדר המדרגות.

לדבריה, כאשר בהוראות התוכנית מצוין במפורש, שהשטח כולל את שטח חדר המדרגות, אז יש להפחית אותו. השימוש וההנאה מהשטח הזה הוא ללא המדרגות. לעומת התוכנית במצב הקודם, שאינה אומרת את זה במפורש, כך שניתן לפרש את זה שמעבר ל-15 מ"ר האפקטיביים ניתן להוסיף עוד חדר מדרגות.

לעניין הסכמי המכר וחוזי החכירה

שמאית המבקש מציינת, כי למיטב ידיעתה כאשר מוכרים את הזכויות, מוכרים אותן במלואן, כאשר הקניית הבעלות חלה על המוכר.

שמאית המבקש מציינת, כי בדומה לטענת שמאי המשיבה, כי שמאים מכריעים רבים קבעו שווי בסביבות של 4,000 ₪/מ"ר, יש החלטות שמאים מכריעים רבות נוספות, בהן נקבע שווי של 3,400 ₪/מ"ר. יש לכאן ולכאן.

שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

לעניין המרתף

שמאית המבקש מציינת, כי אין מחלוקת עם שמאי המשיבה, שפחות משתלם להתחיל בחפירה של מרתפים בשטח של 50 מ״ר ואילו כיום, כאשר מדובר בשטח גדול יותר, זה משתלם יותר. מצד שני לדעתה, השטחים העודפים האלה, ביחס לשאר שטח הבית, יש בהם שוליות. לדבריה, הם לא שווים כמו מטרים ״רגילים״ בבית, מעבר לזה שהם במרתף.

11. **<u>עיקרי הנושאים השנויים במחלוקת:</u>**

- **תוכנית חד/במ/900**

התחשבות בזכויות בניה למרתף.
שטח מבנה עזר במצב הקודם.
שטח חצר גרעינית במצב הקודם.
מקדם התאמה לתוספת שטח עיקרי.
חישוב תכסית הקרקע במצב החדש לעניין שטח החצר.
ערכי שווי.

- **תוכנית חד/450 ה'**

ערכי שווי.

- **תוכנית 302-0583542**

הפחתת שטח חדר מדרגות לחדרי יציאה לגג ומקדם אקוו'.
מקדם התאמה לשוליות.
מקדמים אקוו' לשטח המרתף.
ערכי שווי.

12. **עקרונות, שיקולים והחלטה:**

ראשית אציין, כי מניסיוני המקצועי ולאור מאפייני הנכס ואפשרויות הרחבת הניצול, אני מקבלת את הסכמת הצדדים, כי לא נוצרה השבחה בנכס הנדון עם אישור תוכנית חד/850 (בריכות שחייה), חד/947 (מרתפים) וחד/450 ח' (עיגול יח"ד).

12.1. **<u>תוכנית חד/במ/900:</u>**

<u>התחשבות בזכויות בניה למרתף</u>

שמאית המבקש הביאה בחשבון בתחשיב ההשבחה במדרגה זו, את שטח המרתף ובהתחשב בדחייה ל-30 שנה.

בעניין זה ציין שמאי המשיבה, כי מאחר ובמדרגת ההשבחה לתוכנית חד/947, אשר אושרה פחות מחצי שנה קודם לאישור תוכנית חד/במ/900, קיבלה שמאית המבקש את עמדתו, כי תוכנית זו אינה משביחה, הרי שאין כל מקום להתחשב בשטחים אלה במדרגה זו.

החלטה

אני מקבלת את טענת שמאי המשיבה בעניין זה. לאור פער של פחות מחצי שנה בין שתי התוכניות, הרי שלא סביר לטעון מחד, כי תוכנית חד/947 המאפשרת את תוספת המרתף, אינה משביחה ומנגד, כחמישה חודשים לאחר מכן, להביא בחשבון זכויות אלה (גם אם בדחייה).

אבהיר, כי שמאית המבקש, הביאה בחשבון את שטח המרתף בשני המצבים התכנוניים, כך ששטח זה מתקזז ממילא ולא משפיע על גובה ההשבחה, אולם אני סבורה, כי גם אם לצורך האחידות והנראות, אין כל מקום בהתחשבות בשטחים אלה.

<u>שטח מבנה עזר במצב קודם</u>

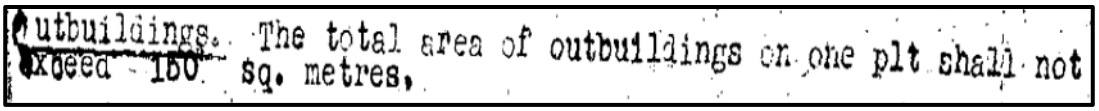
המחלוקת בין הצדדים בעניין זה נובעת מפרשנות הוראות תוכנית חד/35 המנדטורית, לעניין השטח המותר למבני עזר.

שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

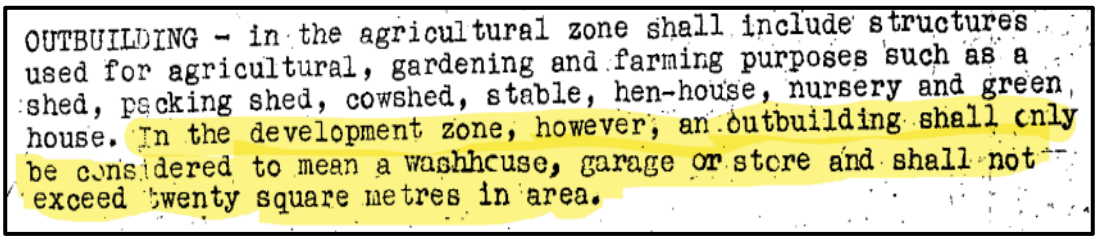
בעוד ששמאי המשיבה הביא בחשבון כי עפ"י הוראות התוכנית מותר מבנה עזר בשטח של 20 מ"ר, שמאית המבקשת טוענת לשטח מבנה עזר מותר של 150 מ"ר.
שמאי הצדדים מבססים את עמדותיהם על הוראות תוכנית חד/35 והחלטות שמאים מכריעים.

החלטה

להלן חלקים רלוונטיים מהוראות תוכנית חד/35 :


utbuildings. The total area of outbuildings on one plt shall not
xceed 150 sq. metres,

ובתרגום חופשי, השטח המקסימלי למבני עזר בחלקה, לא יעלה על 150 מ"ר.


OUTBUILDING - in the agricultural zone shall include structures used for agricultural, gardening and farming purposes such as a shed, packing shed, cowshed, stable, hen-house, nursery and green house. In the development zone, however, an outbuilding shall only be considered to mean a washhouse, garage or store and shall not exceed twenty square metres in area.

ובתרגום חופשי (החלק המודגש בצהוב), באזור לפיתוח, מבני העזר ישמשו כחדרי כביסה, חניה ומחסן ושטחם לא יעלה על 20 מ"ר.

מכאן ולמיטב הבנתי ודעתי המקצועית, ההוראה הקובעת עד 150 מ"ר מבני עזר בחלקה, הינה כללית וככל הנראה מתייחסת גם למבנים לשימוש חקלאי ו/או אחר ואילו ההוראה השנייה, קובעת הוראות ספציפיות בשטחים לפיתוח, כך שבהתייחס לשימוש למגורים, שטח מבני העזר הינו עד 20 מ"ר ולשימושי חניה/מחסן/חדר כביסה בלבד.

לאור האמור, אני מקבלת את טענות שמאי המשיבה במקרה זה, כאשר לאור היתר הבניה, יובא בחשבון על ידי שטח המחסן הבנוי בהיתר (40 מ"ר).

<u>שטח חצר גרעינית במצב קודם</u>

המחלוקת בין הצדדים בעניין זה נובעת משטח החצר הגרעינית המיוחסת לבית המגורים.
בעוד ששמאי המשיבה הביא בחשבון שטח מגרש צמוד (כולל מתחת לבנוי) של 600 מ"ר, כך שבניכוי תכסית מתקבלת חצר גרעינית בשטח של 410 מ"ר, שמאית המבקשת הביאה בחשבון שטח חצר גרעינית צמודה של 600 מ"ר, כך ששטח המגרש הצמוד שמתקבל הינו כ-970 מ"ר.

החלטה

בהתאם לצפיפות ולשטח קרקע ליח"ד במצב החדש **ולצורך אחידות בין ניתוח נתוני ההשוואה לחישוב שווי כ"א מהמצבים התכנוניים** ועל מנת להימנע ככל הניתן מעיוותים בחילוץ השווי, אביא בחשבון, בדומה לקביעות קודמות של הח"מ, שטח מגרש צמוד ליח"ד של 500 מ"ר (כולל מתחת לבנוי), <u>בניכוי תכסית</u> ובמקדם אקווי של 0.3. יתרת שטח החצר תובא בחשבון על ידי במקדם אקווי של 0.25.

<u>מקדם התאמה לתוספת שטח עיקרי</u>

שמאי המשיבה הביא בחשבון מקדם התאמה לתוספת שטח עיקרי בשיעור של 0.8, בשני המצבים התכנוניים.

שמאית המבקשת מצידה, הביאה בחשבון במצב הקודם מקדם התאמה בשיעור של 0.9 ואילו במצב החדש, בהתחשב בבינוי דו קומתי, הביאה בחשבון מקדם התאמה בשיעור של 0.8.

החלטה

ראשית אציין, כי אני מקבלת את הטענה העקרונית של שמאית המבקש, לפיה לאור אופי הבינוי בכ״א מהמצבים התכנוניים, יש להביא בחשבון הפחתה שונה לעניין ההתאמות.

לצורך העניין, במצב הקודם, כפי שאף הובא בחשבון בשומת המשיבה, תוספת הבינוי הינה בק״ק **ולצד** בית המגורים ולכן, סביר להניח כי מדובר בעלויות התאמה פחותות.

מנגד, במצב החדש, בהתחשב בצפיפות והתכסית המותרת, התוספת תיבנה בקומה השנייה, כך שתידרשנה התאמות מהותיות יותר.

בשלב זה אבהיר, כי לדעתי המקצועית, שטח שבגינו הובאו בחשבון התאמות במצב הקודם, **לא יכול לקבל שוב הפחתה להתאמות במצב החדש**.

יחד עם זאת, ומאחר ובמצב הקודם, הובא בחשבון בינוי חד קומתי, לעומת דו קומתי במצב החדש, אביא בחשבון במצב החדש, מקדם מופחת, <u>מעבר</u> להתאמות שהובאו בחשבון במצב הקודם.

לאור האמור, אביא בחשבון מקדם הפחתה בשיעור של 0.9 במצב הקודם ומקדם הפחתה בשיעור של 0.9 במצב החדש.

<u>חישוב תכסית הקרקע במצב החדש לעניין שטח החצר</u>

המחלוקת בעניין זה נובעת מפרשנות הוראות התוכנית לעניין השטח הכלול בתכסית המותרת.

בעוד שלטענת שמאי המשיבה, התכסית המותרת מתייחסת לכלל שטחי הבנייה (עיקרי ושירות), לטענת שמאית המבקש, מגבלת התכסית מתייחסת לשטח העיקרי בלבד.

שמאי הצדדים לא תמכו את טענותיהם בהיתרי בניה ו/או אסמכתאות כלשהן.

החלטה

ככלל, תכסית קרקע, מהווה את שטח הקרקע המכוסה ע״י מבנה ומבוטא כאחוז משטח המגרש הכולל.

כמו כן, מניסיוני המקצועי, ייחוס התכסית לכלל שטחי הבניה, או לחילופין, לשטח העיקרי בלבד, נתון לעיתים לפרשנות הועדה המקומית ובפרט כאשר שטחי השירות, כדוגמת מחסן וחניה, נבנים שלא בצמוד לבית המגורים ובנפרד ממנו.

בענייננו ומאחר שהמחלוקת נוגעת לשטח המחסן הבנוי בהיתר ושהינו <u>נפרד</u> מבית המגורים <u>ולמבני העזר</u> לחניה (כאמור בהוראות התוכנית), אשר גם הם, אינם חלק מבית המגורים, סקרתי באתר הועדה המקומית, את היתרי הבניה שהוצאו בסביבת הנכס ובסמיכות למועד הקובע.

שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

מסקירת הח״מ, אותרו 5 היתרי בניה, בסמיכות לנכס הנדון ולמועד הקובע, בהם הותרה תכסית עיקרית של כ-30% (ולעיתים אף גבוה מכך), ללא פרסום הקלה וכמפורט להלן:

מס׳ בקשה	תאריך פתיחה	גו״ח	תכסית עיקרי	תכסית שירות	סה״כ
940830	**06/11/1994**	**10016/338**	**29.50%**		**31.76%**
950280	03/04/1995	10016/70	**27.89%**	1.73%	29.62%
960440	**04/07/1996**	**10016/164**	**32.82%**		**32.82%**
970367	**29/06/1997**	**10016/278**	**26.78%**	**4.70%**	**31.48%**
980045	**27/01/1998**	**10016/164**	**34.22%**		**34.22%**

מהנתונים שלעיל ובהתחשב בעובדה כי בנכס הנדון, מדובר ממילא במבני עזר, אשר אינם חלק מבית המגורים, אני מקבלת במקרה זה את טענת שמאית המבקש, כי תכסית מותרת של 30%, מיוחסת לשטח העיקרי.

ערכי שווי

שמאי המשיבה קבע למועד קובע לתוכנית חד/במ/900, שווי קרקע למ״ר מבונה של 480 ₪, בעוד ששמאית המבקש קבעה שווי קרקע למ״ר מבונה של 450 ₪.

שמאי הצדדים קבעו את השווי, על בסיס החלטות שמאים מכריעים לנכסים בסביבה ונתוני ההשוואה פורטו שם.

החלטה

בחנתי את כלל נתוני ההשוואה בשומות הצדדים, עיינתי בהחלטות שמאים מכריעים ובנתוני ההשוואה שפורטו שם.

ראשית אציין, כי מהיכרותי האישית והמקצועית, בהתייחס למועד הקובע בשנת 94׳, אני מקבלת את טענת שמאי המשיבה, כי הנכסים בגוש 10013, הינם במיקום נחות ממיקום הנכס הנדון, בין היתר לאור פיתוח חלקי (בחלק מהמקרים גם ללא כבישים סלולים ומדרכות). אמנם, עם השנים והתקדמות הפיתוח והבניה, צומצמו ההבדלים וייתכן אף שבחלק מהמקרים ניתן יהיה כיום לטעון, כי אותם נכסים עדיפים על הנכס הנדון, אולם לא במועד הקובע.

לאור מחסור בנתוני השוואה ישירה, להלן פירוט קביעות שמאים מכריעים לעניין שווי מ״ר מבונה לתוכנית חד/במ/900, בסביבת הנכס ואשר מצאתי כרלוונטיות ביותר לענייננו:

שמאי מכריע	גו״ח	כתובת	שווי מ״ר מבונה
נורית ג׳רבי	10016/296	בילינסון 2[26]	478 ₪
מוטי דיאמנט	10016/225	סידקוב 3	480 ₪
אבישי זיו	10016/73	גורדון 12	480 ₪
דנה שיחור	10016/223	יגאל אלון 12	480 ₪
אלי כהן	10016/175	התחיה	450 ₪
עומר סרחאן	10016/59	אוסקר כהן	480 ₪

מהמקובץ לעיל, אני קובעת שווי מ״ר מבונה בנכס הנדון ובמועד הקובע לתוכנית חד/במ/900, בגובה של 480 ₪.

[26] בשולי השכונה ובסמיכות למסילת הברזל.

12.2. **<u>תוכנית חד/450 ה':</u>**

<u>ערכי שווי</u>

במדרגת ההשבחה לתוכנית חד/450 ה', המחלוקת בין הצדדים הינה לעניין השווי.
בעוד ששמאי המשיבה קבע שווי קרקע למ"ר מבונה של כ- 1,100 ₪ ($270), על בסיס החלטות שמאים מכריעים בסביבה, שמאית המבקש קבעה שווי קרקע למ"ר מבונה של 900 ₪, בהתבסס על ניתוח עסקאות מכר בגו"ח 10013/34 בסמיכות למועד הקובע.

החלטה

בחנתי את כלל נתוני ההשוואה בשומות הצדדים, עיינתי בהחלטות שמאים מכריעים ובנתוני ההשוואה שפורטו שם.

בדומה לקביעת הח"מ בסעיף 12.1 לעיל, לעניין ערכי השווי במדרגת ההשבחה לתוכנית חד/במ/900, גם במקרה זה, אני סבורה, כי נכון למועד הקובע בשנת 99', נכון יותר להתבסס על נתוני השוואה מסביבת הנכס המיידית ולא בגוש 10013.

להלן ניתוח עסקאות מכר, אשר מצאתי כרלוונטיות יותר לענייננו וכפי שאותרו על ידי באתר רשות המיסים (מידע נדל"ן):

תאריך עסקה	גו"ח	שטח נמכר במ"ר	שווי מכירה	מ"ר אקוו'	שווי מ"ר מבונה
10016/98	**06/06/1999**	**1,429**	**1,065,480**	**971.44**	**1,097 ₪**
10016/178	02/06/1999	406	437,309	280.91	1,557 ₪
10016/69	10/02/1999	363	326,000	254.68	1,280 ₪
10016/180	27/10/1998	378	262,168	263.83	994 ₪

חישוב מ"ר אקוו'

עסקה מס' 1			
מהות	**שטח במ"ר**	**מקדם**	**מ"ר אקוו'**
שטח עיקרי	571.6	1	571.6
ממ"ד	36	1	36
חניה מקורה	75	0.35	26.25
מרתף	150	0.4	60
חצר	925.3	0.3	277.59
סה"כ			**971.44**
עסקה מס' 2			
מהות	**שטח במ"ר**	**מקדם**	**מ"ר אקוו'**
שטח עיקרי	162.4	1	162.4
ממ"ד	12	1	12
חניה מקורה	25	0.35	8.75
מרתף	50	0.4	20
חצר	259.2	0.3	77.76
סה"כ			**280.91**
עסקה מס' 3			
מהות	**שטח במ"ר**	**מקדם**	**מ"ר אקוו'**
שטח עיקרי	145.2	1	145.2

ממ"ד	12	1	12
חניה מקורה	25	0.35	8.75
מרתף	50	0.4	20
חצר	229.1	0.3	68.73
סה"כ			**254.68**
עסקה מס' 4			
מהות	**שטח במ"ר**	**מקדם**	**מ"ר אקוו'**
שטח עיקרי	151.2	1	151.2
ממ"ד	12	1	12
חניה מקורה	25	0.35	8.75
מרתף	50	0.4	20
חצר	239.6	0.3	71.88
סה"כ			**263.83**

כמו כן, להלן קביעות שמאים מכריעים, לנכסים בסביבת הנכס הנדון:

שמאי מכריע	גו"ח	כתובת	שווי מ"ר מבונה
מוטי דיאמנט	10016/225	סידקוב 3	1,231 ₪
מוטי דיאמנט	10016/56	אוסקר כהן	1,200 ₪
אבישי זיו	10016/73	גורדון 12	1,200 ₪
דנה שיחור	10016/223	יגאל אלון 12	1,200 ₪
אלי כהן	10016/175	התחיה	1,100 ₪
עומר סרחאן	10016/59	אוסקר כהן	1,200 ₪

משקלול כלל הנתונים ותוך מתן משקל גבוה לעסקת ההשוואה בגו"ח 10016/98, אשר דומה במאפייניה לנכס הנדון, אני קובעת שווי מ"ר מבונה בנכס הנדון ונכון למועד הקובע לתוכנית חד/450 ה', בגובה של 1,100 ₪. בדומה לקביעת שמאי המשיבה.

12.3. **<u>תוכנית 302-0583542:</u>**

<u>הפחתת שטח חדר מדרגות לחדרי יציאה לגג ומקדם אקוו'</u>

לטענת שמאית המבקש, יש להפחית בחישוב שווי המצב החדש, שטח של 5 מ"ר לחדר מדרגות ליח"ד ובסה"כ 15 מ"ר.

במענה לטענה זו, השיב שמאי המשיבה, כי חדר המדרגות מהווה חלק בלתי נפרד מקומת הגג ולכן אין מקום להפחית שטח זה. לחילופין וככל ויקבע שיש להפחית שטח זה, הרי שיש לנכותו גם במצב הקודם.

לעניין המקדם האקוו' לחדרי היציאה לגג, שמאי המשיבה הביא בחשבון מקדם אקוו' של 0.8 כשטח שירות ובגובה של עד 2.2 מ' במצב הקודם ומקדם אקוו' 1 כשטח עיקרי במצב החדש.

שמאית המבקש לא חולקת על המקדם האקוו' במצב הקודם, במצב החדש, הביאה בחשבון מקדם אקוו' של 0.9 בשל גובה חלל פנימי של 2.5 מ'.

נתלי הוכטייל – שמאית מקרקעין

שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

החלטה

אין מחלוקת, כי עפ"י הוראות תוכנית 302-0583542, הותרה הקמת חדר יציאה לגג בשטח עיקרי של 40 מ"ר **הכולל גם את מהלך המדרגות**. המחלוקת הינה, האם יש להפחית שטח זה בתחשיב ההשבחה ובאיזה שלב.

אציין, כי אין קביעה ברורה בעניין זה והמחלוקת קיימת, גם בין השמאים המכריעים.

להלן ריכוז קביעות שמאים מכריעים בסביבת הנכס, לעניין ניכוי חדר מדרגות:

שמאי מכריע	גו"ח	גישת השמאי המכריע לעניין חדר המדרגות לחדרי יציאה לגג
בועז קוט	10016/151	ללא הפחתת חדר מדרגות.
חגית רבינסון	10016/114	ללא הפחתת חדר מדרגות.
לילך בן פורת	10013/115	ללא הפחתת חדר מדרגות.
יעקב פז	10013/93	ללא הפחתת חדר מדרגות.
אלדד חיימי	10013/157	ללא הפחתת חדר מדרגות.
יהודה פלד	10016/105	ללא הפחתת חדר מדרגות.
אורית גלן	10016/306	ללא הפחתת חדר מדרגות.
דוד דדון	10016/463	הפחית 3 מ"ר לחדר מדרגות ליח"ד, בשני המצבים התכנוניים.
אלי כהן	10016/175	הפחית 4 מ"ר לחדר מדרגות. במצב הקודם, הביא בחשבון כי חדר המדרגות הינו מעבר ל-15 מ"ר ולכן שטח זה יורד ממרפסת הגג.

* לעניין קביעת השמאי המכריע אלי כהן במצב הקודם שטח חדר המדרגות הינו מעבר ל-15 מ"ר המותרים, מעיון בהחלטתו עולה, כי לאחר סקירת קביעות שמאים מכריעים בעיר חדרה ולאור העדר הוראה מפורשת, מצא לנכון להביא פרשנות מקלה לשטח נטו, בדומה לקביעות חלק מהשמאים המכריעים.

להלן סקירת קביעות השמאים המכריעים, כפי שפורטה ע"י השמאי המכריע אלי כהן (מעבר לקביעות השמאים המכריעים שפורטו על ידי בטבלה לעיל):

שמאי מכריע	גו"ח	שטח יציאה לגג במ"ר	חדר מדרגות במ"ר
עאטף עאלם	10013/64	10	5
עאטף עאלם	10034/13	11	4
יצחק ברמן	10013/155	12	3
אבישי זיו	10036/110	11	4
אריה אריאל	10036/337	15	0
משה נדם	10036/232	15	0
יגאל יוסף	10036/146	11	4
ניקי פרימו	10036/271	15	0
גיל הרצברג	7727/39	15	0

בשלב זה, ערכתי סקירה נרחבת בתיקי הבניין הסרוקים באתר הוועדה המקומית ונמצאו על ידי היתרי בניה בודדים לבנית חדר על הגג (קודם למועד אישור תוכנית 302-0583542), כאשר **בכולם** הובא בחשבון חדר המדרגות, **מעבר** לשטח יציאה לגג של 15 מ"ר. כמפורט להלן:

מס' בקשה	תאריך הגשה	גו"ח
20190280	18/07/2019	10009/110
20190203	19/05/2019	10034/278
20180167/1	24/06/2018	10008/285/1
20180166/1	24/06/2018	10008/285/4

רח' ארזי הלבנון 18, חדרה | טל. 052-2476969 | nhochteil@gmail.com

שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

לאור האמור ולצורך שמירה על אחידות ברצף התכנוני, אני מקבלת במקרה זה את טענות שמאית המבקשת לניכוי שטח חדר המדרגות, כאשר בחישוב שווי המצב הקודם במדרגת ההשבחה לתוכנית 302-0583542, יופחת שטח חדר המדרגות משטח מרפסת הגג ואילו במצב החדש, יופחת חדר המדרגות מהשטח העיקרי.

לעניין שטח חדר המדרגות לניכוי ומאחר ולא קיים עדיין תכנון מפורט לחלקה, אביא בחשבון בהתאם לתחשיב שמאית המבקש, שטח מקובל של 5 מ״ר ליח״ד.

לעניין מקדם השווי לחדר היציאה לגג

במצב הקודם, כשטח שירות (ללא חדר מדרגות) ובגובה של עד 2.2 מ', אני מקבלת את הסכמת שמאי הצדדים למקדם 0.8.

במצב החדש, כשטח עיקרי ולאחר ניכוי חדר המדרגות, אני מקבלת את קביעת שמאי המשיבה למקדם אקווי 1 וללא כל הפחתה (למעט לשוליות ככל וקיימת).

מקדם התאמה לשוליות

אין מחלוקת בין הצדדים כי יש להביא בחשבון מקדם הפחתה לשוליות לתוספת השטחים, כאשר לגישת שמאי המשיבה, יש להביא בחשבון מקדם הפחתה בשיעור 0.85 ואילו לגישת שמאית המבקש ולאור היקף שטחי הבניה ליח״ד, יש להביא בחשבון מקדם הפחתה לשוליות בשיעור של 0.8.

החלטה

להלן ריכוז קביעות שמאים מכריעים לעניין מקדם השוליות הראוי, בנכסים בסביבה:

תאריך החלטה	שמאי מכריע	גו״ח	שוליות
20/08/2025	דוד דדון	10016/463	0.8[27]
20/01/2025	אלי כהן	10016/175	0.8-0.85[28]
27/06/2024	בועז קוט	10016/151	0.85-0.9[29]
27/03/2023	לילך בן פורת	10013/115	0.5[30]
12/12/2022	חגית רבינסון	10016/114	-
04/04/2022	יעקב פז	10013/93	0.8[31]
09/05/2021	עומר סרחאן	10016/59	0.8[32]
14/02/2021	יהודה פלד	10016/105	0.5[33]
09/02/2021	אורית גלן	10016/306	0.5[34]
29/01/2021	אלדד חיימי	10013/157	0.8[35]
12/01/2021	ארז כהן	10013/30	-
10/01/2022	דנה שיחור	10016/223	0.5-0.8[36]

[27] לשטח התוספת במרתף בלבד.
[28] מקדם 0.8 לשטח התוספת במרתף ומקדם 0.85 לחדרי הגג.
[29] מקדם 0.9 לשטח התוספת במרתף ומקדם 0.85 לחדרי הגג.
[30] לחדרי הגג ולשטח התוספת במרתף.
[31] לחדרי הגג. לא חויב בגין מרתף.
[32] לחדרי הגג. לא חויב בגין מרתף.
[33] לשטח התוספת במרתף. חדרי הגג והחניות ללא שוליות.
[34] לשטח התוספת במרתף. חדרי הגג והחניות ללא שוליות.
[35] לחדרי הגג ולשטח התוספת במרתף.
[36] מקדם 0.5 לשטח התוספת במרתף ומקדם 0.8 לחדרי הגג.

שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

בשלב זה, סקרתי באתר הוועדה המקומית, את היתרי הבנייה שהוצאו בגוש 10016 בסמיכות ולאחר המועד הקובע.

בסקירה וכפי שיפורט להלן, מימוש הזכויות לחדרים על הגג, כמו גם לחניות ומחסנים, הינו שכיח ובניצול כמעט מלא.

יחד עם זאת, **באף אחד מהמקרים, לא בוקש מרתף.**

להלן היתרי הבניה שאותרו על ידי בתיקי הבניין הסרוקים באתר הועדה המקומית:

מס' בקשה	תאריך הגשה	גו"ח	שטח עיקרי לא כולל חדרי גג	שטח חדר על הגג	חניה מקורה	מחסן
[37]20210290	02/12/2021	10016/433/4	37.61%	39.98	28.00	12.44
[38]20210287	30/11/2021	10016/105	46.73%	40%		
[39]20210284	28/11/2021	10016/59	30.88%	40%		13.30
[40]20200253	13/09/2020	10016/40	22.25%	40%	29.90	19.16
[41]20190352	[42]10/09/2019	10016/225	39.16%	39.98		8.67

משקלול כלל הנתונים שלעיל ובהתייחס <u>לאופי הביקושים בסביבת הנכס</u> ובסמיכות למועד הקובע, אביא בחשבון מקדם הפחתה לשוליות בשיעור של 0.8, על כלל שטח המרתף במצב החדש.

לשטח חדרי היציאה לגג והחניות, <u>לא</u> יובא בחשבון על ידי מקדם הפחתה לשוליות.

<u>מקדמים אקוו' לשטח המרתף</u>

שמאי המשיבה קבע מקדם אקוו' למרתף במצב הקודם של 0.5 ומקדם אקוו' למרתף עיקרי במצב החדש של 0.6.

שמאית המבקש קבעה מקדם אקוו' למרתף במצב הקודם של 0.4 ומקדם אקוו' למרתף שירות ועיקרי במצב החדש של 0.5.

החלטה

ככלל, לדעתי המקצועית ובהתאם אף לקביעות אחרות של הח"מ, אני מקבלת את המקדמים בהם נקט שמאי המשיבה, בשיעור של 0.5 למרתף כשטח שירות ובשיעור של 0.6 למרתף כשטח עיקרי.

כמו כן, אני לא מקבלת את טענת שמאית המבקש לשימושים מעורבים. כפי שצוין בסעיף ט'1 ס"ק ג' בהוראות התוכנית, **הסיווג לשטח עיקרי/שרות יקבע על פי השימוש**. מכאן ובהתחשב במימוש המיטבי, יש לדעתי המקצועית, להביא בחשבון את שטח המרתף בכללותו כשטח עיקרי.

יחד עם זאת ועל אף האמור, כפי שעלה מסקירת היתרי הבניה כפי שפורטה לעיל, רמת הביקושים להקמת מרתף **<u>בסביבת הנכס ובסמיכות למועד הקובע</u>**, הינה אפסית, כך שתרומת שטחים אלה במועד הקובע, הינה נמוכה ו/או דחויה בצורה משמעותית.

---

[37] שינויים בבית קיים.
[38] שינויים להיתר.
[39] שינויים בבית קיים.
[40] בניה חדשה.
[41] בניה חדשה.
[42] ההיתר ניתן לאחר אישור תוכנית 302-0583542 ומכוחה.

בשלב זה, אבחן את קביעות השמאים המכריעים לעניין המקדמים הראויים למרתף, בנכסים בסביבה:

תאריך החלטה	שמאי מכריע	גו"ח	מקדם מרתף מצב קודם	מקדם מרתף מצב חדש
20/08/2025	דוד דדון	10016/463	0.4	0.5
20/01/2025	אלי כהן	10016/175	0.5	0.6
27/06/2024	בועז קוט	10016/151	0.4	0.5
27/03/2023	לילך בן פורת	10013/115	0.4	0.5
12/12/2022	חגית רבינסון	10016/114	-	
04/04/2022	יעקב פז	10013/93	-	
09/05/2021	עומר סרחאן	10016/59	-	
14/02/2021	יהודה פלד	10016/105	0.4	0.5
09/02/2021	אורית גלן	10016/306	0.4	0.5
29/01/2021	אלדד חיימי	10013/157	0.35	0.55
12/01/2021	ארז כהן	10013/30	0.5	0.5-0.6[43]
10/01/2022	דנה שיחור	10016/223	0.4	0.5

משקלול כלל הנתונים ובהתייחס לנכס הנדון, אביא בחשבון מקדם אקוו' למרתף במצב הקודם כשטח שירות של 0.4 ומקדם אקוו' למרתף במצב החדש כשטח עיקרי של 0.5 (לפני התאמה לשוליות).

למען הסר ספק, אין בקביעתי זו, כדי ללמד על אופי הביקושים ותרומת שטחי המרתף באזורים אחרים בעיר חדרה ויש לבחון כל מקרה לגופו.

<u>ערכי שווי</u>

שמאי המשיבה קבע שווי מ"ר מבונה אקוו' בגובה של 4,281 ₪, בעוד ששמאית המבקש קבעה שווי קרקע למ"ר מבונה אקוו' של 3,400 ₪.

שמאי הצדדים התבססו על ניתוח עסקאות מכר והחלטות שמאים מכריעים.

החלטה

בחנתי את כלל נתוני ההשוואה בשומות הצדדים, עיינתי בהחלטות שמאים מכריעים ובנתוני ההשוואה שפורטו שם.

להלן ניתוח עסקאות מכר בסביבת הנכס, אשר מצאתי כרלוונטיות ביותר לענייננו:

מס"ד	גו"ח	כתובת	יום מכירה	שווי מכירה	שטח נמכר	שטח אקוו'	שווי מ"ר מבונה אקוו'
1	10016/105	אוסישקין 18	02/02/2020	4,470,000 ₪	1,424	1,415.9	3,157 ₪[44]
2	10016/230	סידקוב 5	13/02/2019	3,700,000₪	1,460	1,126.43	3,285 ₪
3	10016/286	בילינסון 3	31/07/2018	3,699,000 ₪	1,423	1,100.97	3,360 ₪

[43] מקדם 0.5 לשטח המרתף המותר במצב הקודם כשטח שירות ומקדם 0.6 לתוספת השטח במרתף.

[44] 5 יח"ד בחלקה. זכויות הבניה בהתאם לתוכנית מפורטת נקודתית 302-0442889 ותוכנית 302-0583542. מושא החלטת השמאי המכריע יהודה פלד.

חישוב מ״ר אקוו׳

עסקה מס׳ 1			5
מהות	**שטח במ״ר**	**מקדם**	**מ״ר אקוו׳**
שטח עיקרי	670	1	670
ממ״ד	60	1	60
חדרי יציאה לגג	121	1	121
מרפסת גג	219	0.2	43.8
חניה מקורה	150	0.35	52.5
מרתף	365	0.5[45]	182.5
מחסן	67	0.5	33.5
חצר	842	0.3	252.6
סה״כ			**1,415.9**

עסקה מס׳ 2			3
מהות	**שטח במ״ר**	**מקדם**	**מ״ר אקוו׳**
שטח עיקרי	584	1	584
ממ״ד	36	1	36
חדרי יציאה לגג	45	0.8	36
מרפסת גג	250	0.2	50
חניה מקורה	75	0.35	26.25
מרתף	150	0.4	60
מחסן	58.4	0.5	29.2
חצר	1,016.6	0.3	304.98
סה״כ			**1,126.43**

עסקה מס׳ 3			3
מהות	**שטח במ״ר**	**מקדם**	**מ״ר אקוו׳**
שטח עיקרי	569.2	1	569.2
ממ״ד	36	1	36
חדרי יציאה לגג	45	0.8	36
מרפסת גג	242.6	0.2	48.52
חניה מקורה	75	0.35	26.25
מרתף	150	0.4	60
מחסן	56.92	0.5	28.46
חצר	988.5	0.3	296.544
סה״כ			**1,100.97**

כמו כן, להלן החלטות שמאים מכריעים מסביבת הנכס ואשר מצאתי כרלוונטיות יותר לענייננו:

שמאי מכריע	**גו״ח**	**שווי קרקע למ״ר מבונה**
אלי כהן	10016/175	₪ 3,400
בועז קוט	10016/151	₪ 3,400
חגית רבינסון	**10016/114**	**₪ 3,400**
עומר סרחאן	10016/59	₪ 3,700
יהודה פלד	10016/105	₪ 3,250[46]
דנה שיחור	10016/223	₪ 3,250

[45] מתקבל שטח מרתף ליח״ד של 73 מ״ר. לא הובא בחשבון מקדם הפחתה לשוליות.

[46] 5 יח״ד בחלקה. זכויות הבניה בהתאם לתוכנית מפורטת נקודתית 302-0442889 ותוכנית 302-0583542.

משקלול כלל הנתונים, אני קובעת שווי קרקע למ"ר מבונה של 3,400 ₪, בדומה לקביעת שמאית המבקש ולהחלטות שמאים מכריעים בסביבת הנכס.

13. **<u>תחשיב ההשבחה:</u>**

13.1. **<u>תוכנית חד/במ/900:</u>**

שווי מצב קודם - חד/35 + היתר בניה				
שטח החלקה	1,454			
מהות	**שטח**	**מקדם שימוש**	**מקדם התאמה**	**שטח אקוו'**
שטח עיקרי בהיתר	108.82	1	1	108.82
יתרת זכויות עפ"י חד/35	69.26	1	0.9	62.33
מחסן קיים בהיתר	40.02	0.5	1	20.01
חצר עד 500 מ"ר	281.9	0.3	1	84.57
חצר שולית	954	0.25	1	238.50
שטח אקוו' מצב קודם			[47]**1.1**	**565.66**
שווי מצב חדש - חד/900				
שטח המגרש	1,454			
שטח עיקרי/זכויות בניה	40%	581.6		
מס' יח"ד למגרש/שטח עיקרי ליח"ד	3	194		
מהות	**שטח**	**מקדם שימוש**	**מקדם התאמה**	**שטח אקוו'**
שטח עיקרי בהיתר	108.82	1	1	108.8
שטח עיקרי - תוספת ליחידה קיימת	85	1	0.9	76.5
מחסן קיים עפ"י היתר	40.02	0.5	1	20.0
שטח עיקרי ליח"ד חדשות עורפיות	387.7	0.95	1	368.3
ש"ש מבנה עזר חניה	75	0.35	1	26.3
מרתפים ליח"ד חדשות	100	0.4	1	40.0
חצר	902.8	0.3	1	270.8
שטח אקוו' מצב חדש				**910.8**
השבחה				
שטח התוספת למגרש				345.1
שווי קרקע למ"ר מבונה				₪ 480.0
סה"כ השבחה				**165,670** ₪

13.2. **<u>תוכנית חד/450 ה':</u>**

מהות	**שטח**	**מקדם שימוש**	**מקדם התאמה**	**שטח אקוו'**
חדר יציאה לגג - יחידה קיימת	15	0.8	[48]0.7	8.4
חדרי יציאה לגג - יחידות חדשות	30	0.8	1	24
תוספת מחסנים (בניכוי 40 מ"ר קיים)	18.14	[49]0.2	1	3.628
סה"כ מ"ר אקוו' לחיוב				**36.028**
שווי קרקע למ"ר מבונה				₪ 1,100
סה"כ ההשבחה				**39,631** ₪

[47] מקדם תוספת לצפיפות נמוכה ופרטיות.
[48] בהתאם להסכמת הצדדים.
[49] מקדם מחסן 0.5 בניכוי חצר 0.3.

13.3. **<u>תוכנית 302-0583542:</u>**

שווי מצב קודם			
מהות	**שטח במ"ר**	**מקדם שימוש**	**שטח אקוו'**
שטח עיקרי	581.6	1	581.6
חדרי יציאה לגג	45	0.8	36
מרפסת גג	230.8[50]	0.2	46.16
מרתפים	150	0.4	60
מחסנים	58.16	0.5	29.08
חניות	75	0.35	26.25
חצר	1,030.04	0.3	309.012
סה"כ			**1,088.1**
שווי מצב חדש			
מהות	**שטח במ"ר**	**מקדם שימוש**	**שטח אקוו'**
שטח עיקרי	581.6	1	581.6
חדרי יציאה לגג	101.32[51]	1	101.32
מרפסת גג	174.48[52]	0.2	34.896
מרתפים	290.8	0.4[53]	116.32
מחסנים	58.16	0.5	29.08
חניות	90	0.35	31.5
חצר	1,015.04	0.3	304.512
סה"כ			**1,199.2**
השבחה			
סה"כ שטח אקוו' לחיוב			111.1
שווי קרקע למ"ר מבונה			₪ 3,400
סה"כ השבחה			**₪ 377,828**

[50] בהפחתת חדר מדרגות 15 מ"ר.
[51] בהפחתת חדר מדרגות 15 מ"ר.
[52] בהפחתת חדרי יציאה לגג כולל חדר מדרגות 15 מ"ר.
[53] מקדם מרתף 0.5 **x** 0.8 שוליות.

14. **<u>החלטה</u>:**

לאור כל האמור לעיל, הנני מעריכה את ההשבחה שחלה במקרקעין בנדון, עם אישור תוכניות בניין עיר, מימוש מלא, בדרך של בקשה למידע (טרום מימוש), כדלקמן:

תוכנית	מועד קובע	השבחה	היטל השבחה - 50%
חד/במ/900	15/05/1994	₪ 165,670	₪ 82,835
חד/450 ה'	26/07/1999	₪ 39,631	₪ 19,815
302-0583542	23/10/2019	₪ 377,828	₪ 188,914

היטל ההשבחה יוצמד כחוק ולא יישא ריבית פיגורים בתקופה בה התנהל ההליך.

הנני מצהירה כי החלטה זו נערכה לפי מיטב הבנתי וניסיוני המקצועי, בהתאם לנתונים שהוצגו בפני וכי אין לי כל חלק או עניין בנכס מושא ההחלטה.

ולראיה באתי על החתום,

נתלי הוכטייל

שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבנייה