תאריך: 31/03/2026
מספר מינוי: 1167-2025
מספרנו: 275-1167-2025

לכבוד

המבקשים	:	**אסתר ויצחק מאיר זדה**	המשיבה	:	**הוועדה המקומית לתו"ב אזור**
באמצעות	:	מורן אטיאס, שמאית מקרקעין	באמצעות	:	רחל פרנקו, שמאית מקרקעין
בדוא"ל	:	moranatias.r.e@gmail.com	בדוא"ל	:	rafranco@walla.com

א.ג.נ.,

החלטת שמאי מכריע בעניין גובה החיוב בהיטל השבחה
גוש: 6840 חלקה: 52 תת חלקה: 8
רח' כצנלסון 36
אזור

1. מבוא ומטרת ההחלטה:

בהתאם להוראות ס' 14 (ב)(1) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965 מוניתי על ידי יו"ר מועצת שמאי המקרקעין, כשמאית מכריעה בכדי לחוות דעתי בעניין גובה ההשבחה בנכס הנדון וזאת, לצורך הכרעה במחלוקת שבין הצדדים ככל שעולה מהשומות שהוצגו בפניי.

1.1. גורם ההשבחה: אישור תכניות כמפורט בהמשך.

1.2. גורם המימוש: הסכם מכר מיום 13/11/2024.

1.3. הצדדים למחלוקת:

שומה מטעם הוועדה המקומית אזור (להלן: "**המשיבה**"), נערכה ע"י שמאית המקרקעין גברת רחל פרנקו והיא נושאת תאריך 10/4/2025 וכן הוגשה תגובה לשומה מטעם המבקשים ביום 06/07/2025.
כמו כן ביום 28/08/2025 הוגשה תגובה במייל לתגובת שמאית המבקשים.
שומה מטעם הגב' אסתר ומר יצחק מאיר זדה (להלן: "**המבקשים**") נערכה ע"י שמאית המקרקעין הגב' מורן אטיאס והיא נושאת תאריך 16/06/2025.

1.4. דיון:

ביום 26/8/2025 נערך דיון מקוון בנושא שבנדון בהשתתפות שמאי הצדדים והח"מ.
הצדדים קיבלו את סיכום הדיון וקיבלו אפשרות להגיש הערות לסיכום הדיון.
הצדדים קיבלו הזדמנות נאותה לטעון טיעוניהם, להציג ראיות ולהגיב על טיעוני הצד שכנגד.

1.5. הביקור בנכס:

ביום 29/7/2025 נערך ביקור חיצוני בנכס וסביבתו ע"י הח"מ ללא נוכחות הצדדים.

2. פרטי המקרקעין:

גוש	:	6840
חלקה	:	52
תת חלקה	:	8
שטח החלקה הרשום	:	2,794 מ״ר.
שטח תת חלקה רשום	:	292.35 מ״ר[1], החלק ברכוש המשותף - 27/247 (שטח הקרקע 268 מ״ר)
מהות הנכס	:	בית מגורים דו משפחתי, דו קומתי וקומת גג חלקית.
כתובת הנכס	:	רח׳ כצנלסון 36, אזור.
הזכויות בנכס	:	בעלות.

3. המועד הקובע לחישוב ההשבחה:

לא קיימת מחלוקת בין הצדדים באשר למועד הקובע לחישוב ההשבחה.

בהתאם לס׳ 4(7) לתוספת השלישית לחוק התו״ב, שומת ההשבחה תיערך ליום תחילת התכנית, או ליום אישור ההקלה או השימוש החורג, לפי העניין.

בהתאם לס׳ 119(א) לחוק התו״ב, מועד תחילתה של תכנית הינו בתום 15 ימים מיום פרסום ההודעה בדבר אישורה ברשומות או בעיתון, לפי המאוחר.

מספר תכנית	מועד פרסום לתוקף	י.פ	המועד הקובע
מאא/במ/20 (165)	17/06/1993	4123	02/07/1993
מאא/221	21/08/2002	5104	05/09/2002
מאא/254 (552-0273292)	06/03/2016	7221	21/03/2016

4. תמצית תאור הסביבה והנכס:

לא קיימת מחלוקת בין הצדדים באשר לזיהוי הנכס ומאפייניו.

להלן תיאור תמציתי של הנכס וסביבתו (תיאור נרחב מפורט בשומות הצדדים).

- ✓ הנכס ממוקם ברחוב כצנלסון מס׳ 36 באזור. היישוב אזור הוא מועצה מקומית מדרום מזרח לתל אביב, מצפון לעיר חולון ומדרום מערב לעיר אור יהודה. רח׳ כצנלסון הוא רח׳ דו סטרי המחבר בין רח׳ קפלן במערב ורח׳ בן גוריון במזרח. סביבת הנכס, מאופיינת בבנייה נמוכה חדשה לצד ותיקה.
- ✓ חלקה 52 היא חלקה רגולרית דמוית מלבן עם פינה צפון מערבית מעוגלת. החלקה פינתית עם חזיתות לרח׳ כצנלסון והשלום, ועליה בנויים 5 בתי מגורים דו משפחתיים. הנכס שבנדון ממוקם בעורף המבנה המזרחי שבחלקה.
- ✓ הנכס הנדון מהווה בית מגורים צמוד קרקע בן 2 קומות ובנייה חלקית בגג הרעפים. שטחו עפ״י נסח רישום מקרקעין הינו 292.35 מ״ר ולו צמודה קרקע בשטח 268 מ״ר.

[1] דירת קוטג׳ (קרקע, ראשונה, שניה) מבנה IV. שטחים נוספים : מרפסות לא מקורות 5.58 מ״ר + מחסן שאינו הצמדה 13.32 מ״ר.

להלן תצ"א עם סימון חלקה 52 בגוש 6840 (מסומן בכחול) מתוך GIS של הוועדה המקומית:



5. הזכויות בנכס:

הצדדים אינם חלוקים באשר למצב המשפטי והזכויות בנכס.

חוות דעת זו היא הכרעה במחלוקת ואינה מהווה חוות דעת משפטית. מצב הזכויות והחלק היחסי הינו בהתאם להסכמות הצדדים, ואין בהחלטה זו לקבוע את הזכויות הקנייניות ו/או החוזיות במקרקעין נשוא ההחלטה.

5.1. נסח רישום:

הוצג בפניי (ע"י שמאית המבקשים) העתק נסח רישום מס' 144300 המתנהל בלשכת רישום המקרקעין חולון, ושהופק באמצעות האינטרנט[2] ביום 01/10/2024, ממנו עולים עיקרי הפרטים הבאים:

גוש: 6840.

חלקה: 52 (מס' ישן 6840/1).

תת חלקה: 8.

מבנה: IV.

שטח תת חלקה: 292.35 מ"ר.

החלק ברכוש המשותף: 27/247.

שטחים נוספים: מרפסות לא מקורות – 5.58 מ"ר, מחסן שאינו הצמדה – 13.32 מ"ר.

הצמדות: 268 מ"ר קרקע כולל מתחת למבנה וכל הבנוי עליה. 325 מ"ר קרקע משותפת עם תתי חלקה 10-5.

הבעלות: נרשמה ביום 3/7/2016 (מכר) ע"ש מאיר זדה יצחק (1/2) ומאיר זדה אסתר (1/2).

שטח החלקה: 2,794 מ"ר.

מס' מבנים בחלקה: 5.

מס' תתי חלקה: 11, קיים תקנון מוסכם.

5.2. מסמכי הבית המשותף:

הוצג תשריט וצו הבית המשותף ולפיו על חלקה 52 קיימים 5 מבנים בני 3 קומות ובכל מבנה 2 תתי חלקה, סה"כ 10 תתי חלקה.

[2] הפלט הנ"ל הופק למטרת צפייה בלבד ואיננו נסח רישום מאושר או העתק רישום כמשמעותו בחוק המקרקעין תשכ"ט - 1969.

תת חלקה 8 ממוקמת בעורף מבנה מס׳ IV ומהווה דירת קוטג׳ + 2 מרפסות לא מקורות בשטח כולל של 5.58 מ״ר ומחסן שאינו הצמדה בשטח 13.32 מ״ר.

שטח תת החלקה: 90.18 מ״ר בק״ק, 104.38 מ״ר בקומה א׳ ו-84.47 מ״ר בקומה ב׳, סה״כ 292.35 מ״ר.

הצמדות: קרקע כולל מתחת לדירה ולמחסן וכל הבנוי עליה המסומנת בתשריט בצבע אדום: 268 מ״ר.

הצמדות משותפות: קרקע המסומנת בתשריט באות יא ובצבע תכלת, ירוק, צהוב, אדום, חום וורוד בשטח של 325 מ״ר הצמודה לתתי חלקות 10-5 בחלקים שווים.

5.3. <u>חוזה מכר / רכישה</u>:

בהתאם להסכם מיום 13/11/2024 הנכס נמכר תמורת סך 4,500,000 ₪.

בהתאם לחוזה הרכישה מיום 02/12/1991 נרכשו הזכויות בנכס, הידוע כחלק ממגרש זמני מס׳ 8 בגוש 6023, תמורת סך 270,000 $ אליו מצורף הסכם להעברת זכויות בממ״י של 1/9 חלקים מחלקה 6023/64 ששטחו כ-3,100 מ״ר כחלק מ״ההסכם העיקרי״.

6. <u>מצב תכנוני[3] ורישוי</u>:

לא קיימת מחלוקת בין הצדדים באשר למצב התכנוני והתכניות החלות על הנכס. להלן התוכניות העיקריות הרלוונטיות להשבחה שבמחלוקת:

מס׳ תכנית	מהות	פרסום למתן תוקף	י.פ.
תג״פ 370	תכנית מפורטת לכפר אזור	29/08/1957	553
מאא/76	המשך לתכנית מאא/73 שינוי לתכנית תג״פ/370	27/04/1980	2623
מאא/במ/20 (165)	קביעת תנאים לתוספת יח״ד, שינוי ייעוד באזור	[4]17/06/1993	4123
מאא/221	בריכות שחייה ומחסנים	21/08/2002	5104
מאא/254	מפלס הגג	06/03/2016	7221
מאא/256	מרתפים במגורים צמודי קרקע	11/09/2016	7338
מאא/260	שינוי הוראות בינוי למפלס הגג	18/12/2018	8044

6.1. <u>תג״פ 370</u>:

תכנית מפורטת לכפר אזור ביוזמת רשות הפיתוח, החלה על שטח כ-1,140 דונם.

מטרת התכנית, בין היתר, לחלק את הקרקע למגרשי מגורים וחקלאות.

בהתאם לתשריט התכנית הנכס מסווג בייעוד **״חקלאי״.**

- מינימום גודל מגרש – 5,000 מ״ר.
- שטח בניין מקסימלי – 180 מ״ר.
- מס׳ קומות – 1.
- בנייני עזר – 30 מ״ר.
- רוחב חזית מינימלי – 30 מ״ר.
- קווי בניין - קדמי בהתאם לתשריט, צדדי - 4 מ׳, אחורי - 6 מ׳.

[3] חוות דעת זו אינה מהווה חוות דעת אדריכל ו/או מתכנן. המידע התכנוני מובא כרקע אינפורמטיבי בלבד וכהנחה לצורך הכרעה במחלוקת. לצורך קבלת מידע תכנוני רשמי ועדכני לרבות מידע לצורכי תכנון ורישוי, יש לפנות לוועדה המקומית לתו״ב הרלוונטית ולקבל את המידע הדרוש בכתב.

[4] לתוכנית פרסום מאוחר בדבר אישור תיקון טעות סופר מיום 10/05/2022 במס׳ י.פ 10504.

6.2. <u>תכנית מס' מאא/76:</u>

תכנית מפורטת ביוזמת משרד השיכון, החלה על שטח כ-44.4 דונם, המהווה שינוי לתג"פ/370 והיא מסווגת את הנכס (חלק מחלקה 45 בגוש 6023) בייעוד **"אזור משקי עזר"** (מגרש מס' 8), לבנייה של יח"ד אחת, חד קומתית בשטח 180 מ"ר או דו קומתית בשטח 210 מ"ר (קומה א'-120 מ"ר וקומה ב'-90 מ"ר). בנוסף, מותר 50 מ"ר לבנייני עזר בכל מגרש שאינו כולל בניני שרות לחקלאות וחממות.

6.3. <u>תכנית מס' מאא/במ/20 (165)</u>

תכנית מפורטת ביוזמת המועצה המקומית אזור, החלה על החלק הדרום מזרחי של אזור, על שטח כ-320 דונם. מטרת התכנית, בין היתר, לקבוע תנאים ואפשרויות לתוספת יח"ד לאזור מגורים א' בצפיפות של עד 4 יח"ד לדונם נטו.

התכנית מסווגת את הנכס בייעוד "**אזור מגורים א'**".

- שטח מגרש מינימלי - 500 מ"ר.
- חזית מינימלית - 18 מ' או לפי הקיים.
- מספר קומות מקס' - 2.
- גובה בניין – 9 מ' מגובה הכניסה הקובעת.
- צפיפות – עד 4 יח"ד לדונם נטו.
- זכויות בנייה לכל יחידת קרקע בשטח בסיסי של 250 מ"ר - עד 100 מ"ר בקומת הקרקע, עד 80 מ"ר בקומה א' ולא יותר מ-160 מ"ר בשתי הקומות; חלל גג רעפים – 23 מ"ר; מרתף כשטח שירות[5] – 50 מ"ר; 2 חניות מקורות[6] – 30 מ"ר. סה"כ שטח עיקרי 183 מ"ר ושטח שירות 80 מ"ר.
  המבקש להגדיל את שטח הקרקע ליח"ד יזוכה בתוספת שטח בנייה לזה שפורט לעיל כדי 30% משיעור שטח הגדלת המגרש והתוספת תחולק בין קומת הקרקע לקומה א' שווה בשווה.
- גגות – גובה שיא הרכס של הגג יהיה 5.50 מ' מעל מפלס רצפת הקומה שמתחת לרצפת חדר הגג, שיפוע הגגות לא יקטן מ-25%, החדר בחלל הגג יהיה קשור במדרגות פנימיות לקומה שמתחת, כיחידת דיור אחת.
- מרחב מוגן דירתי יהיה בקומת הקרקע בתחום קווי הבניין.
- מרווחי בנייה – לרחוב לפי תשריט, צד – 3 מ', לאחור – 5 מ'.

6.4. <u>תכנית מאא/221</u>

- מטרת התוכנית לקבוע הנחיות להקמת בריכות שחייה פרטיות, מחסנים, פרגולות וגדרות בחזית המגרש.
- בריכות: תותר הקמת בריכת שחייה בשטח שלא יעלה על 30 מ"ר ובעומק של עד 1.5 מ' ומבנה עזר תת קרקעי בשטח שלא יעלה על 10 מ"ר.
- מחסנים (מבנה עזר): שטח המחסן לא יעלה על 10 מ"ר ובגובה פנימי של עד 2.20 מ'. תותר הקמת מחסן עד קו בניין 0 צדדי ואחורי בלבד ללא חריגה מקו בניין קדמי.

[5] בתחום קווי הבניין.
[6] בתחום קווי הבניין.

- פרגולות: גודלה המרבי של הפרגולה לא יעלה על השטחים המפורטים בתקנה מס' 4 לתקנון התכנון והבנייה (חישוב שטחים ואחוזי בנייה בתוכניות ובהיתרים) (תיקון) התשנ"ז 1997. הקמת הפרגולה בחצר במרחק של לא פחות מ-2 מ' מגבול קדמי של המגרש ובצדדים ולאחור עד קו בניין 0. לא יותרו קירוי ודפנות לפרגולה.

6.5. <u>תכנית מאא/254 (552-0273292)</u>

מטרת התכנית לקבוע כללים, הנחיות ומגבלות לבנייה במפלס הגג.

- שטח הבנייה במפלס הגג מהווה תוספת לשטחי הבנייה המותרים לכל אחת מהדירות בקומה העליונה. לא תותר העברת שטחים לא מנוצלים בין מפלסי הקומות לבין מפלס הגג.
- לא תותר בניית עליית גג וחדר יציאה לגג באותו בניין וכן בבניינים טוריים ובבניינים בעלי קיר משותף.
- שטח עליית הגג יהיה עפ"י השטח הנוצר מהגבלת גובה רום הגג והשיפוע ובהתאם לתקנות התו"ב (חישוב שטחים ואחוזי בנייה בתכניות והיתרים) התשנ"ב 1992.
- רום הגג לא יעלה על 6.5 מ' מרצפת המפלס הנמוך של הקומה העליונה ועד לנקודה הגבוהה ביותר של שיפוע הגג ו-10.5 מ' ממפלס הכניסה הקובעת.
- שיפוע הגג יהיה 40%-50% והמתקנים הטכניים ישולבו בחלל הגג המשופע.
- מרפסות בעליית הגג יפנו לחזית אחורית בלבד, למעט במבנים בעלי קיר משותף וללא חזית אחורית.

6.6. <u>תכנית מאא/256 (552-0310219)</u>

מטרת התוכנית לקבוע הוראות לבניית מרתפים בבנייה צמודת קרקע.

- שטח המרתף יהיה עד קונטור המבנה אך לא יותר מ-40% משטח המגרש, הקטן ביניהם.
- שטחי הבנייה למרתפים ייקבעו ביחס של 70% עיקרי ו-30% שירות מתוך השטחים הכלולים בהיתר בקומת המרתף, אך ניתן בשלב הבקשה להיתר בנייה לקבוע יחס אחר.
- אסורה הקמת מטבחון או הכנה למטבחון בקומת המרתף.
- הגישה למרתף תהיה מתוך דירת המגורים בקומת הקרקע ואסורה כניסה חיצונית.
- תותרנה חצרות אנגליות בעומק עד 150 ס"מ מגובה תקרת המרתף ושטחן לא יעלה יחדיו על 12 מ"ר לדירה. החצרות תהיינה מקורות בשבכה.
- לא ניתן לנייד זכויות בנייה מהמרתף לקומות מעל הקרקע.

6.7. <u>תכנית מאא/260 (554-0478115)</u>

מטרת התוכנית לקבוע כללים לבנייה במפלסי הגג.

- הקמת גג שטוח ועליו חדר יציאה לגג תותר בכל סוגי מבני המגורים. הקמת גג משופע ועליית גג תותר במבנים צמודי קרקע בלבד.
- בניית עליית גג וחדרי יציאה לגג בבניינים טוריים ובבניינים בעלי קיר משותף תחייב בפתרון זהה לבניינים הצמודים.
- שטח הבנייה במפלס הגג מהווה תוספת לשטחי הבנייה המותרים לכל אחת מהדירות בקומה העליונה. לא תותר העברת שטחים לא מנוצלים בין מפלסי הקומות לבין מפלס הגג.
- בגגות משופעים 80% לפחות מתכסית הגג תהיה בקירוי משופע.

הוראות בינוי לעליות גג:

- שטח עליית הגג יהיה עפ"י השטח הנוצר מקביעת רום הגג והשיפוע ובהתאם לתקנות התו"ב (חישוב שטחים ואחוזי בנייה בתוכניות והיתרים) התשנ"ב 1992.
- רום הגג לא יעלה על 6.5 מ' מדוד מרצפת המפלס הנמוך של הקומה העליונה ועד לנקודת הגבוהה ביותר של שיפוע הגג ו-10.5 מ' ממפלס הכניסה הקובעת.
- שיפוע הגג יהיה בין 40%-50% ובהתאם לחוק התו"ב. תותר חריגה במקרים שבהם לא ניתן לבצע את השיפוע הנ"ל.
- תותר פתיחת חלונות בגמלון הגג ובמישור הגג. לא תותר פתיחת חלונות בבליטה ממישור הגג.
- דוד השמש יונח בחלל הגג במקום מוסתר והקולטים בצמוד לגג ככל האפשר ובכיוון שיפוע הגג.
- מרפסות בעליית הגג יפנו לחזית אחורית למעט במבנה בעלי קיר משותף ללא חזית אחורית.

הוראות לבנייה על גגות שטוחים:

- תותר הקמת חדר יציאה לגג עד 40 מ"ר ליח"ד ובגובה 2.50 מ' מדוד מרצפת הגג ועד לתקרת הבטון.
- בבית צמוד קרקע -חדר היציאה לגג ייבנה בשטח הגג של יחידת המגורים שמתחתיו ויירשם כחלק בלתי נפרד מהדירה שאליה יצורף.
- לא תותר הקמת דירה נפרדת על הגג.
- קווי נסיגה של חדר היציאה לגג מהחזית כולל מעקה: 2 מ' מהחזית הקדמית, 1.4 מ' מיתר החזיתות.
- חדרי היציאה לגג ייבנו צמודים זה לזה ו/או לשאר החלקים הבנויים של הבניין.

מצללות (פרגולות)

- שטח המצללה לא יעלה על 10 מ"ר או 1/3 מהשטח הבנוי לפי הגדול ביותר וגובהה עד 2.5 מ'. לא תותר בניית קירות לפרגולה.

מתקנים טכניים

- שטח של 30% לפחות משטחו הכללי של הגג יישמר לשירותים משותפים ולמתקנים טכניים של כל דיירי הבית.

6.8. רישוי:

בתיק הבניין המקוון מס' 229 אותר היתר בנייה מס' 2102 להקמת קוטג' דו משפחתי.

ההיתר ניתן בהתאם לבקשה להיתר מס' 897113 שאושרה ביום 25/07/1989.

להלן שטחי הבנייה שאושרו:

קומה	סה"כ	יח"ד
קרקע	139.44	69.72
א'	178.8	89.4
סה"כ	318.24	159.12

בהתאם למפורט בתחשיב השטחים ע"ג תשריט ההיתר בכל יח"ד בקומה א' 87.4 מ"ר, מתקבל לכל יח"ד 157.12 מ"ר וסה"כ במבנה 314.24 מ"ר.

7. עמדות וטיעוני הצדדים למחלוקת:

להלן טבלה המרכזת את גובה ההשבחה לנכס הנדון כפי שמופיעה בשומות הצדדים:

התכנית	מועד קובע	שומת הוועדה	שומת המבקשים
מאא/במ/20 (165)	02/07/1993	₪ 16,192	₪ 210
מאא/221	05/09/2002	₪ 7,000	₪ 5,000
מאא/254	21/03/2016	₪ 118,400	₪ 22,081

בין הצדדים לא קיימת מחלוקת בנוגע לפרטי זיהוי הנכס, התיאור והמצב הפיזי של הנכס, המועד הקובע, מצב הזכויות והמצב התכנוני.

הצדדים מסכימים כי חישוב ההשבחה נערך בהתחשב בכך שלא נמצא היתר לקומת הגג הקיימת בנכס הנדון. כמו כן שמאי המשיבה סבור כי לאור המבנה הקיים על הנכס אין לחשב את ההשבחה בגין תכנית מאא/256, המאפשרת את הגדלת המרתף. עמדתם מקובלת עליי.

הצדדים התייחסו בהרחבה לטענות ולסוגיות שהועלו ע"י הצד שכנגד.

בהחלטתי זו אציג את עיקרי הטענות שהעלו הצדדים, עם זאת אבהיר כי לצורך הכרעתי בחנתי את כלל הטיעונים הרלוונטיים שהעלו הצדדים בסוגיות השונות.

להלן תמצית עיקרי טיעוני הצדדים בסוגיות שבמחלוקת כפי העולה מהשומות, המסמכים שהועברו והדיון.

7.1 תמצית טיעוני שמאית הוועדה הגב' רחל פרנקו:

<u>תכנית מאא/במ/20</u>:

7.1.1 **מהות ההשבחה:** התכנית מאפשרת תוספת עליית גג בשטח של 23 מ"ר.

7.1.2 **מקדם שווי שטח בעליית הגג:** הובא בחשבון מקדם שווי 0.80 לבנייה בחלל גג רעפים.

7.1.3 **הוצאות התאמה:** הובא בחשבון מקדם 0.8 בגין הוצאות התאמה.

7.1.4 **ערכי שווי:** נקבע שווי לחישוב ההשבחה לפי 1,100 ₪ /למ"ר מבונה אקו' בהתבסס על הנתונים הבאים:

<u>בנייה צמודת קרקע</u>

- ניתוח מגרשים בשטח של 250 מ"ר שבמועד הקובע נמכרו בגבולות 500,000 ₪[7]:

מהות	שטח במ"ר	מקדם	שטח אקו'
שטח עיקרי	160	1.00	160
מרתף	50	0.40	20
חלל גג	23	0.80	18.4
חצר	170	0.25	42.5
סך שטח אקו'			241
שווי מגרש			₪ 500,000
שווי מ"ר מבונה במעוגל			₪ 2,000

[7] שמאית הוועדה ציינה כי בחוברת מגרשים צוינו מס' מגרשים שבשנת 1993 ובתחילת 1994 נמכרו לפי שווי מגרש ליחידת דיור בגבולות 100,000 $. בין המגרשים גם מגרשים ברחוב חנה סנש, בגוש 6025 באזור מגורים א'2 שבו מותרת בניית 2 יח"ד לדונם בהתאם לתב"ע מאא/במ/26, בהשוואה ל- 4 יח"ד באזור מגורים א', שבו מותרת בניית 4 יח"ד לדונם.

- מכרז מס' תא/144/97 מיום 18/08/1997 לבניית 7 קוטג'ים טוריים ברח' דרך השלום באזור, גו"ח 6840/53, מגרש מס' 1037 בשטח של 1,932 מ"ר, שווק תמורת 2,294,302 ₪. המחיר מהווה 91% מהשווי המלא. לאחר העברה לבעלות ובתוספת מע"מ ופיתוח מתקבל שווי של 3,289,614 ₪ וליח"ד במבנה טורי במעוגל: 470,000 ₪.
- הסכם מכר מיום 05/05/1993 ברח' הצנחנים 5, גו"ח 6003/108. המגרש בשטח 555 מ"ר נמכר תמורת 200,000 $ ובהתאמה לבעלות 240,000 $ - 635,000 ₪ לשתי יח"ד. דמי היתר מחויבים מעל 160 מ"ר.

להלן ניתוח העסקה:

מהות	שטח במ"ר	מקדם	שטח אקו'
שטח עיקרי	160	1	160
מרתף	50	0.4	20
חלל גג	23	0.8	18.4
חצר	170	0.25	42.5
סך שטח אקו'			241
שווי מגרש (1/2)			326,500 ₪
שוו מ"ר מבונה במעוגל			1,300 ₪

- עסקאות ממידע נדל"ן:

קוטג' ברחוב כצנלסון בשטח בנוי של 185 מ"ר על מגרש של 250 מ"ר נמכר ביום 02/07/1995 תמורת 360,000 $.

קוטג' ברחוב ההגנה בשטח בנוי של 220 מ"ר על מגרש של 250 מ"ר נמכר ביום 26/07/1996 תמורת 370,000 $.

קוטג' ברחוב כצנלסון בשטח בנוי של 210 מ"ר על מגרש של 305 מ"ר נמכר ביום 28/11/1996 תמורת 400,000 $.

- החלטות שמאים מכריעים[8]:

השמאי המכריע	כתובת	גו"ח	שווי למ"ר	הערות
שאול אושרת	קפלן 2	6024/111	1,100 ₪	רחוב ראשי
אלדד חיימי		6024/220	1,250 ₪	למועד קובע ב-1996.לא הייתה עליית ערכי קרקע משמעותית בין המועדים
משה נדם	אחד העם 31	6024/83	1,300 ₪	צורף ניתוח נתונים מההחלטה
אייל יצחקי	מניה שוחט 5	6025/82	1,400 ₪[9]	צורף ניתוח נתונים מההחלטה
בועז ברזילי	קפלן 12	6024/131	1,200 ₪	למועד הקובע ב-1996

[8] כולל אלו שהוצגו בתגובה.
[9] 1,500 ₪ במצב קודם ו-1,400 ₪ במצב חדש.

<u>בנייה רוויה</u>

- מכרזים ממ"י מ-1/1994 לבנייה רוויה ברח' העלייה השנייה, גוש 6039, חלק מחלקה 100[10]:

מס' מכרז	מס' מגרש	שטח המגרש במ"ר	זכויות	מחיר למ"ר לזכויות חכירה לא כולל מע"מ ופיתוח
תא/326/93	301	1,812	בניית 18 יח"ד ב-3 קומות, שטח יח"ד 95 מ"ר	₪ 1,512
תא/327/93	302	1,966	בניית 18 יח"ד ב-3 קומות, שטח יח"ד 95 מ"ר	₪ 1,580
תא/328/93	303	1,815	בניית 18 יח"ד ב-3 קומות, שטח יח"ד 95 מ"ר	₪ 1,580
תא/329/93	306	3,890	בניית 30 יח"ד ב-3 קומות, שטח יח"ד 95 מ"ר	₪ 1,300

- **מכרז מס' תא/38/95 מיום 29/05/1995** להחכרת 2 מגרשים לבניית 36 יח"ד, 18 יח"ד בכל מגרש, תמורת 3,649,780 ₪ ובהתאמה לבעלות 4,010,747 ₪ וליח"ד לאחר תוספת מע"מ ופיתוח 322,198 ₪. בהתאם לשטח יח"ד ממוצע של 95 מ"ר מתקבל 3,000 ₪ למ"ר קרקע מבונה.
- **שווי מ"ר בנוי לבנייה רוויה**: בגבולות 1,700 $ למ"ר בהתאם לנתוני נדל"ן מבוקשים, ובחילוץ שווי מ"ר מבונה ברווח יזמי מופחת מתקבל שווי בגבולות: 720 $ למ"ר כ- 2,300 ₪ למ"ר קרקע (שער דולר במועד הקובע 3.245 ₪/$).

7.1.5 <u>תחשיב ההשבחה בשומת הוועדה לתכנית מאא/במ/20 (165)</u>:

שטח עליית גג	23
מקדם שווי	0.8
שטח עליית גג אקו'	18.4
שווי מ"ר מבונה	₪ 1,100
מקדם התאמה	0.8
השבחה	**₪ 16,192**
היטל השבחה	₪ 8,096

<u>תכנית מאא/221</u>:

7.1.6 **מהות ההשבחה:** התכנית מאפשרת תוספת מחסן במבנה בשטח של 10 מ"ר.

7.1.7 **מקדם שווי מחסן:** הובא בחשבון מקדם שווי 0.35 בהתחשב בשטח חצר.

7.1.8 **ערכי שווי:** נקבע שווי לפי 2,000 ₪ /למ"ר מבונה אקו' בהתבסס על הנתונים, כדלקמן:

מכרז תא/280/1999 מיום 21/11/1999:

שטח המגרש במ"ר:	1,414
זכויות:	5 יח"ד
מחיר זכייה	₪ 2,835,000
בהתאמה לבעלות	₪ 3,115,384
בתוספת מע"מ	₪ 3,645,000
שווי ליח"ד כולל הוצאות פיתוח	₪ 729,000
שטח במ"ר אקו'	241
שווי מ"ר אקו' במעוגל	₪ 2,900

[10] יש להתאים לבנייה נמוכה ולהוסיף מע"מ ופיתוח.

עסקת מכר מיום 28/10/2001, גו"ח 6024/101, מגרש בשטח 560 מ"ר:

שטח עיקרי עד 500 מ"ר	160	2	320
שטח מעבר ל-500 מ"ר	60	30%	18
סה"כ שטח בקומות אקו' במ"ר			338
מרתף	100	0.40	40
חלל גג	46	0.80	36.8
חצר	391	0.25	97.75
סה"כ שטח במ"ר אקו'			513
מחיר העסקה			$ 290,000
שווי מ"ר מבונה			$ 565
שווי מ"ר מבונה בש"ח (4.296)			₪ 2,427

החלטות שמאים מכריעים:

השמאי/ת המכריע/ה	כתובת	גו"ח	שווי למ"ר
אריה אריאל	מניה שוחט 5	6025/82	₪ 2,400
משה נדם	אחד העם 18	6024/83	₪ 2,000

7.1.9 <u>תחשיב ההשבחה בשומת הוועדה לתכנית מאא/221</u>:

שטח מחסן במ"ר	10
מקדם מחסן בהתחשב בהפסד חצר	0.35
שווי מ"ר מבונה	₪ 2,000
השבחה	₪ **7,000**
היטל השבחה	₪ 3,500

<u>תכנית מאא/254</u>:

7.1.10 **מהות ההשבחה:** התכנית מאפשרת הגדלת הבנייה בחלל הגג ללא מגבלת שטח אלא במגבלות גובה של 6.5 מ' ממפלס הקומה העליונה ועד לנקודה הגבוהה בשיפוע הגג ו-10.5 מ' ממפלס הכניסה הקובעת.

7.1.11 **שטח הבנייה**: הובא בחשבון על הצד הזהיר שטח של 60 מ"ר, המהווה לטענתה 70% משטח הקומה העליונה, שהינו 89.40 מ"ר + חדר מדרגות כ-5 מ"ר. בהתאם לחישובי הארנונה השטח הקיים בקומת הגג הינו כ-73 מ"ר. ההשבחה חושבה בגין תוספת שטח של 37 מ"ר ביחס למצב הקודם (23 מ"ר – 60 מ"ר).

7.1.12 **מקדם שווי עליית גג:** הובא בחשבון מקדם שווי 0.8.

7.1.13 **מקדם שוליות:** הובא בחשבון מקדם 0.8.

7.1.14 **ערכי שווי:** נקבע שווי לחישוב ההשבחה לפי ₪ 5,000 /למ"ר מבונה בהתבסס על הנתונים, כדלקמן:

<u>הסכמי מכר</u>

עסקה מיום 10/01/2011 בגו"ח 6001/74, רח' פרץ 1, מגרש בשטח 260 מ"ר, זכויות בהתאם לתב"ע מאא/במ/26. המגרש נמכר תמורת ₪ 1,338,000 לא כולל פיתוח. מתקבל שווי מ"ר מבונה 5,200 ₪.

עסקה מיום 10/04/2014 בגו"ח 6001/84, רח' העלייה השנייה 15, זכויות חכירה במגרש בשטח 306 מ"ר עם מבנה להריסה. המגרש נמכר תמורת 1,300,000 ₪. מתקבל שווי מ"ר מבונה בהתאמה לבעלות של 5,500 ₪.

עסקה מיום 30/12/2014 בגו"ח 6003/112, רח' אחד במאי 8, מגרש בשטח של 642 מ"ר. המגרש נמכר תמורת 2,825,000 ₪. לא הוצג ניתוח.

עסקה מיום 10/09/2015 בגו"ח 6025/82, רח' מניה שוחט 3, למגרש בשטח 710 מ"ר. המגרש נמכר תמורת 3,260,000 ₪. מתקבל שווי מ"ר מבונה בהתאמה לבעלות של 5,600 ₪.

עסקה מיום 16/03/20216 ברח' יצחק שדה 4 פינת בורוכוב, מגרש בשטח 300 מ"ר כולל מבנה להריסה. המגרש נמכר תמורת 1,520,000 ₪. מתקבל שווי מ"ר מבונה של 5,448 ₪.

עסקה מיום 16/10/2016 בגו"ח 6025/92, רח' ארלוזורוב 2, שטח מגרש 756 מ"ר ל-3 יח"ד. המגרש נמכר תמורת 4,400,000 ₪. מתקבל שווי מ"ר מבונה של 5,176 ₪.

עסקה מיום 26/09/2017 בגו"ח 6003/144 ברח' הרצל 22, שטח מגרש 518 מ"ר. המגרש נמכר תמורת 3,090,000 ₪. מתקבל שווי מ"ר מבונה 5,400 ₪.

<u>החלטות שמאים מכריעים</u>[11]

שמאי/ת מכריע/ה	גו"ח	כתובת	מועד קובע/תוכנית	שווי מ"ר מבונה
נורית ג'רבי	6024/239,240	ז'בוטינסקי	30/05/2014	5,500 ₪ [12]
משה נדם	6024/83	אחד העם 31		5,000 ₪
רינת וויס רביב	6024/227			5,000 ₪
משה נדם	6026/47			5,000 ₪
עאטף עאלם	6003/144		מאא/256	5,000 ₪
שלומי יפה	6001/58	העלייה השנייה 25	מאא/254, מאא/256	5,000 ₪
ארז כהן	6001/70	י.ל פרץ 4	מאא/254, מאא/256	5,000 ₪
ארז כהן	6001/71	ביאליק 4	מאא/254, מאא/256	5,000 ₪
בועז קוט	6001/64	בילי"ו 4	מאא/254, מאא/256	5,000 ₪
שלומי יפה	6001/63	בילו" 2	מאא/254, מאא/256	5,000 ₪
גד נתן	6001/92	העלייה השנייה 10	מאא/254, מאא/256	5,000 ₪

החלטת ועדת השגות בגו"ח 6003/173, רח' ד"ר ליכט 33, אזור, שבה נקבע שווי של 5,500 ₪ לא כולל מע"מ ופיתוח למועד 21/09/2015 לבנייה רוויה. (מספר אופק 29003).

7.1.15 <u>תחשיב ההשבחה בשומת הוועדה לתכנית מאא/254</u>:

תוספת שטח לעליית הגג	37
מקדם שווי	0.8
שווי מ"ר מבונה	5,000 ₪
מקדם שוליות	0.8
השבחה	**118,400 ₪**
היטל השבחה	59,200 ₪

[11] כולל אלו שהוצגו בתגובה.
[12] בהתחשב בעלות מרתפי חניה.

7.2 **<u>תמצית טיעוני שמאית המבקשים הגב' מורן אטיאס</u>**:

<u>תכנית מאא/במ/20 (165)</u>

7.2.1 **מהות ההשבחה:** התוכנית מאפשרת עליית גג בשטח של 23 מ"ר.

7.2.2 **מקדם שווי**: יש לקבוע מקדם שטח בגג 0.7, בהתאם להחלטות שמאים מכריעים: יהודה פלד (גו"ח 6840/16,88), יעקב הלוי (גו"ח 6840/12), מישל אשור (גו"ח 6840/98), רינת וויס רביב (גו"ח 6840/67,8).

7.2.3 **עלויות התאמה:** יש להביא בחשבון עלויות התאמה בשיעור 25% מעלות הבנייה הישירה לפי מחירון דקל לחודש ספטמבר 1993 (1,310 ₪), ובתוספת מע"מ (17%) בגין בנייה במגזר הפרטי, וזאת עבור שטח של 23 מ"ר.

7.2.4 **מקדם דחייה:** יש להביא בחשבון מקדם דחייה של 0.75, לכל הפחות, המשקף דחייה לתקופה של 5 שנים בשיעור היוון של 6%, שכן במועד הקובע בית המגורים בן 4 שנים ופירוק גג הרעפים והתאמת חלל חדר המדרגות לא כדאי כלכלית, ביחס לשטח השולי ועלויות ההתאמה הגבוהות.
גם כיום, 32 שנה אחרי אישור התוכנית, במרבית בתי המגורים בסביבה לא נוצלו הזכויות לבנייה בגג.

7.2.5 **ערכי שווי:** הובא בחשבון שווי מ"ר מבונה בסך 750 ₪, בהתאם להחלטות שמאים מכריעים כדלקמן:

גו"ח	השמאי/ת המכריע/ה	שווי מ"ר מבונה מצב חדש
6840/16,88	יהודה פלד	790 ₪
6840/12	יעקב הלוי	750 ₪
6840/98	מישל אשור	750 ₪
6024/89	דורית פריאל	400 ₪
6840/8,67	רינת וויס רביב	750 ₪

7.2.6 <u>תחשיב ההשבחה בשומת המבקשים לתכנית מאא/במ/20 (165)</u>:

שטח עליית גג	23
מקדם שווי	0.7
עלות בינוי חדש על ישן	8,813 ₪ [13]
מקדם דחייה	0.75
שווי מ"ר מבונה	750 ₪
השבחה במועד הקובע	**210** ₪
היטל השבחה	105 ₪

[13] 23 מ"ר * 1.17 * 0.25 * 1,310 ₪.

תכנית מאא/221:

7.1.1 **מהות ההשבחה:** התוכנית מאפשרת הקמת שטח מחסן בשטח 10 מ״ר.

7.1.2 **מקדם שווי**: יש להביא בחשבון מקדם שווי של 0.25, בהתחשב בהפסד חצר, בהתאם להחלטות שמאים מכריעים כדלקמן:

גו״ח	שמאי מכריע	מקדם השבחה בהתחשב בהפסד חצר
6840/16,88	יהודה פלד	0.15
6840/12	יעקב הלוי	0.25
6840/8,67	רינת וויס רביב	0.25
6024/87	ג׳קי פז	0.25
6024/238	אורית גלן	0.30
6840/33	עומר סרחאן	0.25

7.1.3 **ערכי שווי**: שווי מ״ר מבונה למועד הקובע הינו 2,000 ₪.

7.1.4 תחשיב ההשבחה בשומת המבקשים לתכנית מאא/221:

שטח מחסן	10.0 מ״ר
מקדם השבחה בהתחשב בהפסד חצר	0.25
שווי מ״ר מבונה	2,000 ₪
השבחה במועד הקובע	**5,000** ₪
היטל השבחה	2,500 ₪

לעניין תכנית מאא/254:

7.1.5 **מהות ההשבחה:** התוכנית אפשרה הקמת עליית גג בתנאים, וביניהם כי רום הגג לא יעלה על 6.5 מ׳ מדוד מרצפת המפלס הנמוך של הקומה העליונה ועד לנקודה הגבוהה ביותר של שיפוע הגג ו-10.5 מ׳ ממפלס הכניסה הקובעת, וכי שיפוע הגג יהיה בין 40% ל-50% ובהתאם לתקן.

7.1.6 **שטח עליית גג:** יש להביא בחשבון שטח עליית גג של 40% משטח הקומה שמתחת, זאת בדומה לאופן החישוב לתוכנית ג׳ בתל אביב, בהתחשב בגובה התקרה של הקומה השנייה המצוינת בתוכנית, במגבלת רום הגג, בצורת קומה א׳ וכן בעובדה כי שטח אפקטיבי נמדד מעל גובה של 1.80 מ׳.
נטען כי שיעור דומה לשטח עליית גג נקבע בין היתר גם בשומות מכריעות בגו״ח 6623/203 ו-6335/163 ביחס לתכנית ג׳. עוד נטען כי השטח שנמדד לצורך הארנונה (שהציגה שמאית הוועדה) הינו שטח הגבוה מ-1.5 מ׳ ולא מעל 1.8 מ׳. לאור האמור הובא בחשבון כי ניתן לבנות עליית גג בשטח 37.76 מ״ר (40% משטח קומה א׳, כולל חדר מדרגות) והחישוב נעשה לגבי תוספת של 14.8 מ״ר (23 מ״ר - 37.76 מ״ר).

7.1.7 **מקדמי שווי ושוליות:** הובא בחשבון מקדם שווי 0.7 לעליית הגג, מקדם הפסד מרפסת גג 0.15 ומקדם שוליות 0.8. לביסוס טענתה הפנתה שמאית המבקשים להחלטות שמאים מכריעים לשומות כדלקמן:

גו״ח	השמאי/ת המכריע/ה	מקדם שווי עליית גג	מקדם שוליות	הפסד מרפסת גג
6840/12	יעקב הלוי	0.7	0.9	0.15
6840/8,67	רינת וויס רביב	0.48		

גו"ח	השמאי/ת המכריע/ה	מקדם שווי עליית גג	מקדם שוליות	הפסד מרפסת גג
6024/87	ג'קי פז	0.7	0.9	במצב הקודם הביא בחשבון מרפסת גג במקדם שווי 0.25 ובמצב החדש לא הובאה בחשבון מרפסת גג
6024/238	אורית גלן	0.70	0.8	
6840/33	עומר סרחאן	0.595		
6840/98	מישל אשור		0.48	

7.1.8 **ערכי שווי:** הובא בחשבון שווי מ"ר מבונה של 3,400 ₪ בהתבסס על החלטות שמאין מכריעין בסביבה הקרובה, כדלקמן:

גו"ח	השמאי/ת המכריע/ה	שווי מ"ר מבונה
6840/12	יעקב הלוי	3,400 ₪
6840/8,67	רינת וויס רביב	3,400 ₪
6024/87	ג'קי פז	4,650 ₪
6024/238	אורית גלן	5,000 ₪
6840/33	עומר סרחאן	3,400 ₪
6840/98	מישל אשור	3,400 ₪

7.1.9 <u>תחשיב ההשבחה בשומת המבקשים לתכנית מאא/254</u>

תוספת שטח עליית גג אפקטיבי	14.8 מ"ר
מקדם שווי בהתחשב בהפסד מרפסת גג (0.7-0.15)	0.55
מקדם שוליות	0.8
שווי מ"ר מבונה	3,400 ₪
השבחה במועד הקובע	**22,081 ₪**
היטל השבחה	11,040 ₪

7.2 **<u>תגובת המשיבה לשומת המבקשים</u>**:

<u>תכנית מאא/במ/20 (165)</u>

7.2.1 **לעניין עלויות התאמה**: במבנה קיימת עליית גג ללא היתר ולפיכך אין להביא בחשבון עלויות התאמה למועד הקובע. הפחתה לעלויות התאמה בשומת הוועדה חושבה בטעות.

7.2.2 **לעניין השווי:** בסיס הנתונים בשומת המבקשים מתייחס לנכסים בצדו המזרחי של שדרות בן גוריון בשטח של 2 דונם במקור ובייעוד משקי עזר עם גידולים חקלאיים לפי תוכנית מאא/73. החלקות פונות לרחוב שבזי שהינו ללא פיתוח במועד הקובע, צרות וארוכות, ולפיכך השווי שחושב נמוך באופן ניכר ביחס לחלקות אחרות ביישוב. החלקה הנדונה במיקום טוב יותר, צורתה רגולרית והשווי שנקבע בשומת הועדה הוא על הצד הנמוך.

7.2.3 **לעניין מקדם עליית הגג**: בהתחשב בשטח הבנייה המצומצם – 23 מ"ר במרכז חלל הגג - מקדם 0.8 סביר וראוי.

7.2.4 **לעניין הדחייה:** יש לדחות את הטענה למקדם דחייה, שכן במועד הקובע הייתה קיימת בפועל עליית גג בנכס הנדון.

תוכנית מאא/221

7.2.5 **לעניין מקדם מחסן:** נטען כי מדובר במחסן שניתן להקים בתוך מבנה המגורים בשונה ממבנה עזר לא צמוד, לפיכך מקדם השווי הוא 0.6, ובניכוי חצר מתקבל מקדם 0.35 .
לביסוס טענתה הפנתה שמאית הוועדה להכרעות של בועז ברזילי ברח' קפלן 12, גו"ח 6024/131, אריה אריאל ברח' מניה שוחט 5, גו"ח 6025/82[14] ואלדד חיימי בגו"ח 6024/220, שקבעו מקדם דומה. לגבי הכרעת חיימי ציינה כי הוא קיבל את שומתה במלואה.

7.2.6 **לעניין השווי:** שמאית המשיבה הפנתה להחלטות השמאים המכריעים בועז ברזילי ואריה אריאל, שצוינו לעיל, ובהן נקבע שווי מ"ר מבונה של 2,200 ₪ ו-2,400 ₪ בהתאמה למועד הקובע 11/09/2002, תוכנית מאא/223.

תוכנית מאא/254

7.2.7 **לעניין שטח הבנייה בעליית הגג:** נטען כי ניתן לבנות בשיעור 80% משטח הקומה שמתחתיה.
להוכחת טענתה הפנתה שמאית הועדה לבקשה להיתר ולשני היתרי בנייה לפי התוכנית: בקשה מס' 2017003 במגרש מס' 3, חלק מחלקה 256 בגוש 6024 ברח' השלום 135 להגדלת שטח עליית הגג לשיעור של 80% משטח הקומה; היתר בנייה מס' 2023008 מיום 03/04/2023 בחלק מחלקה 102 בגוש 6026, רח' איכרים 37, שבו מבוקשת הגדלת עליית הגג לשטח המהווה 75% משטח הקומה שמתחת; היתר מס' 2023007 מיום 13/03/2023 שבו התבקשה עליית גג בשיעור 60% משטח הקומה שמתחתיה.

7.2.8 **לעניין מקדם שווי ושוליות:** לטענתה התוכנית ענתה על הביקוש להגדלת שטחי עליות הגג והגבהתן, ועם אישורה הוגשו לוועדה בקשות רבות להכשרה בדיעבד של שטחים. נטען כי מאחר ששטח היח"ד הנדונה הינו 159 מ"ר בקומות, ללא מרתף, השטח אינו שולי כלל, בשונה משומות מכרעות שבהן חישבו שוליות ביחס לנכסים הכוללים מרתף. מקדמי עליית גג בשומות מכרעות באזור (כולל השבחה למרתף) הם בגבולות 0.7-0.8 ומקדמי שוליות של 0.8-0.9, כדלקמן:

השמאי/ת המכריע/ה	גו"ח	מקדם שווי	מקדם שוליות	מקדם משוקלל
יעקב פז	6024/87	0.7	0.9	0.63
אלדד חיימי	6024/220	0.8	0.8	0.64
אוולין דודזון שמאמה	6001/106	0.7	0.8	[15]0.58
ארז כהן	6001/70	0.75	0.9	0.675

7.2.9 **לעניין מרפסת גג במצב קודם:** במצב קודם עפ"י תכנית מאא/במ/20 לא ניתן להקים מרפסת אלא רק במצב החדש לפי תכנית מאא/256[16] שבה קיימת הוראה מפורשת בעניין.

7.2.10 **לעניין ערכי השווי:** בעניין ערכי השווי אין רלוונטיות לחלקות בצידו המזרחי של בן גוריון כפי שפורט.

[14] ככל הנראה התכוונה להכרעת אייל יצחקי.
[15] כך במקור.
[16] כך במקור.

7.3 **<u>טיעונים נוספים שעלו בדיון ולאחריו:</u>**

<u>המבקשים:</u>

<u>תכנית מאא/במ/20 (165)</u>

7.3.1 **לעניין עלויות ההתאמה והדחייה**: לא הוכח כי במועד הקובע של התוכנית ב-1993 הנכס היה בנוי. הבקשה להיתר אושרה בשנת 1989 ואין תעודת גמר או תצ"א מהמועד הקובע שיוכיחו כי המבנה היה בנוי וגם מועד הרכישה מהקבלן אינו ידוע. לפיכך לעמדתה יש להביא עלויות בנייה של חדש על ישן וכן מקדם דחייה.

7.3.2 **לעניין מקדם שווי עליית גג**: המקדם שננקט תואם שומות מכרעות המתייחסות לאותו שטח חלל גג.

7.3.3 **לעניין ערכי השווי**: הפער בערכי השווי ביחס לשומת הועדה עומד על 40% ואינו סביר. בהתאם להחלטת השמאית המכריעה דורית פריאל, הקרובה ביותר למועד הקובע, לנכס המצוין ברח' השלום הסמוך, שווי מ"ר מבונה הינו 400 ₪ על בסיס הסכמות הצדדים. בנוסף, בהחלטת השמאית המכריעה רינת וויס רביב בגו"ח 6840/8,67 קיימת התייחסות לכל נתוני ההשוואה שהציגה המשיבה וניתן בה מקדם דחייה להיעדר פיתוח של רח' שבזי. שמאית המבקשים הדגישה כי השווי שנקבע בשד' בן גוריון אינו בגלל העדר פיתוח והמקדם היעדר הפיתוח שנקבע אינו קשור לקביעת השווי.

לאחר הדיון שלחה שמאית המבקשים את העתק הסכם הרכישה בצירוף ניתוח העסקה בנכס, כדלקמן:

מועד ההסכם	02/12/1991
תמורה לפי הסכם	$ 270,000
שער חליפין למועד ההסכם	2.336
תמורה בש"ח למועד ההסכם	₪ 630,720
שטח במ"ר אקו' ללא עליית גג	208.68
שווי מ"ר בנוי אקו	₪ 3,022
בניכוי מע"מ (18%)	₪ 2,561
בניכוי רווח יזמי (15%)	₪ 2,227
עלות בנייה למגורים לפי מחירון דקל מעודכן לספטמבר 1992	₪ 1,500
שווי מ"ר מבונה	**₪ 727**

<u>חישוב שטח אקו'</u>

תיאור	שטח במ"ר	מקדם שווי	סה"כ שטח במ"ר אקו'
שטח בקומת קרקע לפי היתר	69.72	1.00	69.72
שטח בקומה א' לפי היתר	89.4	1.00	89.4
שטח חצר	198.28	0.25	49.57
סה"כ במ"ר אקו' ללא עליית גג			208.69

<u>תכנית מאא/221</u>

7.3.4 **לעניין מקדם השווי**: נטען כי במרבית השומות המכריעות נקבע מקדם 0.25.

<u>תכנית מאא/254</u>

7.3.5 **לעניין שטח הבנייה בגג**: נטען כי בשל צורת המבנה השטח האפקטיבי אינו גדול. שתי הדוגמאות שהציגה שמאית הוועדה נוגעות לבנייה מלבנית רגולרית ובשלישית לא צוין גו"ח ולכן אין אפשרות לבדוק את שטח הקומה.

7.3.6 **לעניין מקדם שוליות**: בהכרעות בגו"ח 6024/87 ו-6024/238 אין חיוב למרתף כטענת שמאית הוועדה והובאה בחשבון שוליות.

7.3.7 **לעניין ערכי השווי**: השווי שנקטה שמאית הוועדה מבוסס על מרכז אזור ולא על הסביבה הקרובה. בהכרעת רינת וויס רביב נטען כי יש פערים בין האזור המזרחי לאזור המרכזי ביישוב.

<u>הועדה:</u>

<u>תכנית מאא/במ/20 (165)</u>

7.3.8 **לעניין מועד הבנייה**: הנכס בנוי מתחילת שנות ה-90' עם עליית גג בנויה בשטח 73 מ"ר לפי מדידה לארנונה (שצורפה בשומה), לא כולל מדרגות בשטח 5 מ"ר ולא כולל שטח נמוך, מעל קומת קרקע השטח 83 מ"ר וקומה א' בשטח 100 מ"ר. נטען כי, המבקש אמר שקנה את הנכס במצבו וככל הנראה מדובר בחריגת בנייה שלא הוסדרה. המועד הקובע הינו 4 שנים לאחר ההיתר ואין ספק שבמועד הקובע הנכס בנוי, שכן בנייה אורכת לכל היותר שנתיים. לאחר הדיון שלחה שמאית הועדה מייל עם מדידת המבנים הקיימים לארנונה מיום 15/12/1991 וטענה כי המבנים אוכלסו בשנת 1991.

7.3.9 **לעניין ערכי השווי**: נטען כי החלקות בשד' בן גוריון אינן ברות השוואה והן נחותות ביחס לנכס הנדון באופן ניכר. הנכס הנדון ברח' כצנלסון, במיקום מעולה וחלקה רגולרית, ולכן יש לגזור את השווי מעסקאות קרקע רלוונטיות כמו מכרזים, עסקאות מכר ושומות מכריעות שהוצגו שלפיהן השווי נע בין 1,100 ₪ ל-1,300 ₪ למ"ר. ישנן שומות מכריעות גם למועד הקובע של תכנית מאא/במ/26 מ-1996. נטען שישנם שני אזורים ביישוב הנחותים ביחס לנכס הנדון: בצד המזרחי של רח' בן גוריון בחלקות שפונות לשבזי שהוא לא מפותח וחלקן סמוכות יחסית לכביש 4 וחלקות שגובלות בכביש 1 כמו רח' חנה סנש. ביתר המגרשים באזור ערכי השווי מאוד דומים. תחשיה ההשבחה נערך על הצד המקל לשווי הקרקע ולא לשווי המקרקעין אף שהנכס היה בנוי, והתכניות מאפשרות את הכשרת הבנוי. נטען כי ביחס להכרעת דורית פריאל מדובר בהכרעה חריגה, שבתקופה שפורסמה לא התבססו על חוזים ועסקאות ושמאי הוועדה פרש לאחר כניסה לתוקף של תיקון 84.

ביחס לניתוח עסקת הרכישה שהציגה שמאית המבקשים לאחר הדיון, נטען כי יש להביא בחשבון את השווי הבנוי. לפי הניתוח שערכה, שטח בנוי בהיתר הינו 159.12 מ"ר בשתי קומות + 70 מ"ר בעליית גג. ככל שמביאים בחשבון שטח של 70 מ"ר במקדם 0.4 (0.8 עליית גג והפחתה לבנייה ללא היתר 0.5), מתקבל 187 מ"ר אקוי ו-3,373 למ"ר בנוי. בבנייה צמודת קרקע רווח יזמי הינו לכל היותר 5% לפי הקווים המנחים ולפיכך שווי הקרקע המתקבל הינו 2,200 ₪.

<u>תכנית מאא/221</u>

7.3.10 **לעניין מקדם המחסן**: מאחר שמדובר במחסן שניתן לבנות בתוך המבנה המקדם הראוי הוא 0.7 ובהפסד חצר, אף שניתן לבנות אותו גם בקומה א'.

<u>תכנית מאא/254</u>

7.3.11 **לעניין שטח עליית הגג**: בפועל קיימים 73 מ"ר + מדרגות - אך ההשבחה חושבה בגין 60 מ"ר על הצד הנמוך. אין להפחית מהשטח הקיים בפועל לפי מדידת הארנונה, ובנוסף יש להעריך את השטח הבנוי המהווה את שווי המקרקעין ולא את שווי הקרקע בלבד. בעניין הדוגמה השלישית לעליית הגג ציינה במייל לאחר הדיון כי מדובר בהיתר מס' 20220007 בגו"ח 6024/127 ברח' אחד העם 2.

8. דיון והכרעה במחלוקת:

8.1 הנכס הנדון הינו חלק מחלקה 52 בגוש 6480, ששטחה הרשום 2,794 מ״ר ועליה בנויים 5 בתי מגורים צמודי קרקע דו משפחתיים וסה״כ 10 יח״ד. הממכר מהווה את תת חלקה 8 הממוקמת בעורף המבנה הצפון מזרחי בחלקה. שטח רשום של תת חלקה 8 הוא 292.35 מ״ר ובנוסף מרפסות לא מקורות 5.58 מ״ר ומחסן שאינו הצמדה 13.32 מ״ר. הקרקע הצמודה לתת חלקה 8 הינה בשטח 268 מ״ר (כולל השטח שמתחת למבנה) וכן קרקע בשטח 325 מ״ר משותפת לתתי חלקות 1-5.

8.2 היתר להקמת הבית ניתן בשנת 1989 ורק בשנת 1993 אושרה התכנית הראשונה אשר שינתה את ייעוד הקרקע מחקלאי למגורים. הנכס נרכש ביום 2/12/1991 ובהתאם למדידה מיום 15/12/1991 שהציגה שמאית הועדה (כמדידה לארנונה לפני איכלוס) השטח הבנוי הכולל הוא 222 מ״ר (ק״ק- 90 מ״ר, קומה 1- 82 מ״ר, קומה 2- 50 מ״ר).

8.3 הועדה ערכה שומת השבחה בגין 3 תכניות כדלקמן:

- תכנית מאא/במ/20 (1965) משנת 1993 ההשבחה בגין האפשרות לשטח 23 מ״ר בעליית גג.
- תכנית מאא/221 משנת 2002 ההשבחה בגין תוספת מחסן בשטח 10 מ״ר ובגובה 2.2 מ׳.
- תכנית מאא/254 משנת 2016 ההשבחה בגין האפשרות להגדלת השטח בעליית הגג ל-60 מ״ר.

הכרעה לעניין תכנית מאא/במ/20 (165):

8.4 התכנית שינתה את ייעוד החלקה מ״משקי עזר״ לבניית יח״ד אחת ל״מגורים א״ לבנייה בצפיפות של 4 יח״ד לדונם נטו. הותרה בנייה לכל יח״ד 160 מ״ר עיקרי+ 23 מ״ר בחלל גג רעפים+ 50 מ״ר מרתף + 30 מ״ר חניות.

על החלקה שבנדון ניתנו היתרים לבניית מס׳ יח״ד עוד לפני אישורה של תכנית זו[17] והנכס הנדון גם אוכלס עוד לפני אישורה של התכנית, לפיכך סביר להניח כי ההיתר להקמת הבתים ניתן על סמך תכנית זו שהייתה בהליכים מתקדמים ולא ברור האם שולם היטל השבחה.
השטח הקיים בעליית הגג מאז האכלוס (כפי שהוצג במדידה לארנונה לפני אכלוס משנת 1991) לא מופיע בהיתר הבנייה, ולפיכך מקובלת עליי הסכמת הצדדים לבחון את החיוב בגין מלוא השטח המותר בעליית הגג בהיקף 23 מ״ר ליח״ד.

8.5 להלן טבלת סיכום לרכיבי ההשבחה בשומות הצדדים:

	ועדה	מבקשים
שטח התוספת לחיוב	23 מ״ר	23 מ״ר
מקדם שווי לעליית הגג	0.8	0.7
שווי לחישוב ההשבחה	₪ 1,100	₪ 750
עלויות/מקדם התאמה	0.80 [18]	₪ 8,813 -
מקדם דחייה	-	0.75
ההשבחה	**₪ 16,192**	**₪ 210**

[17] בהתאם למפורט בתיק בניין הסרוק מס׳ 229.
[18] משקף כ 4,048 ₪.

8.6 ההשבחה מתכנית זו נבחנה כבר במספר החלטות שמאים מכריעים. להלן טבלת סיכום של לרכיבי ההשבחה שנקבעו בהחלטות:

השמאי/ת המכריע/ה	כתובת	גו"ח	שווי למ"ר	מקדם גג	מקדם לדחייה לפיתוח	התאמות
יהודה פלד	בן גוריון 85	6840/16/88	750 ₪	0.70	0.75	
רינת וויס רביב	בן גוריון 69	6840/8,67	750 ₪	0.70	0.75	
יעקב הלוי	בן גוריון 77	6840/12	750 ₪	0.70	0.75	
מישל אשור	שבזי 46	6840/98	750 ₪	0.70	0.75	מגרש ריק
עומר סרחאן	בן גוריון 52	6840/33	750 ₪	0.70		
דורית פריאל	השלום (נכס עורפי לכצנלסון 24)	6024/89	320 ₪	0.80		מגרש ריק לפני התאמה למיקום **400** ₪
בועז קוט	כצנלסון 13	6024/107	935 ₪	0.70		עלויות הריסה
אמנון נזרי	כצנלסון 11	6024/106	850 ₪	0.75		מגרש ריק
שאול אשרת	קפלן 2 פינת כצנלסון	6772/23/5	1,100₪	0.70		
דנה שיחור	קפלן 8	6840/108	950 ₪	0.70		0.85

מקדם שווי לשטח בעליית הגג:

8.7 מקובלת עליי עמדת שמאית המבקשים למקדם 0.7 לשטח בעליית הגג המביא בחשבון את כלל מאפייני השטח ומגבלות הבנייה בעליית הגג, ותואם גם את מרבית החלטות השמאים המכריעים בסביבה.

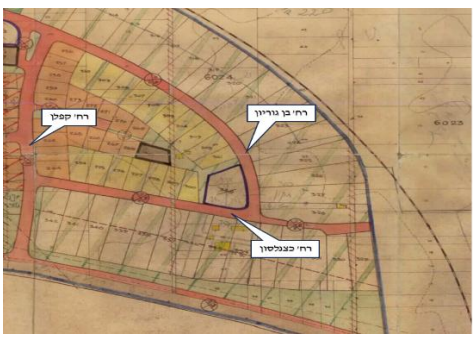
הפחתה בגין עלויות התאמה ו/או הפחתה לדחייה למימוש:

8.8 כאמור, בנייתו של הנכס הושלמה לפני אישורה של תכנית זו ובהתאם למדידה לארנונה לפני איכלוס השטח המדוד בעליית הגג הוא 50 מ"ר, וכן נמסר בביקור ע"י הבעלים כי עליית הגג הייתה קיימת מאז רכישת הדירה. לפיכך, מקובלת עליי עמדת הוועדה לפיה אין להביא בחשבון עלויות התאמה וכן כי אין מקום להביא בחשבון דחייה למימוש כאשר בפועל הנכס "נהנה" מההשבחה.

ערכי שווי:

8.9 בין הצדדים קיים פער משמעותי לעניין ערכי השווי לחישוב ההשבחה. שמאית הוועדה קבעה שווי לחישוב ההשבחה לפי 1,100 ₪/למ"ר מבונה ושמאית המבקשים קבעה שווי של 750 ₪/למ"ר מבונה בדומה לקביעת מרבית השמאים המכריעים לחלקות ברח' בן גוריון.

8.10 לטענת שמאית הועדה ערכי השווי שנקבעו בהחלטות שמאים מכריעים לנכסים ברח' בן גוריון (לפי 750 ₪ /למ"ר) מושפעים מצורת החלקות (צרות וארוכות) ומהעובדה שבמועד זה החזית העורפית לרח' שבזי לא נסללה עדיין (העדר פיתוח). קיבלתי באופן חלקי את טענת המשיבה ואסביר.
החלקות ברח' בן גוריון מסווגות בתפ"ג/370 כחקלאיות והן דומות בצורתן לחלקות <u>בחלק הדרומי של רח' כצנלסון</u> שגם הן סווגו בייעוד חקלאי לפי תפ"ג/370 בדומה למושא המחלוקת.
להלן קטע מתשריט התכנית תפ"ג/340:



8.11 בשנת 1980 אושרו תכניות מאא/73 ומאא/76 אשר שינו את ייעוד החלקות בבן גוריון וכן בנכס הנדון ל"אזור משקי עזר" ורק עם אישורה של תכנית זו (מאא/במ/20 (165)) סומן רח' שבזי כ"דרך" המאפשר גישה לעורף החלקות בבן גוריון וכן סומן רח' השלום כ"דרך" שתאפשר גישה לעורף החלקות בכצנלסון.

8.12 כמפורט לעיל, במרבית החלטות השמאים המכריעים למגרשים ברח' בן גוריון נקבע שווי בסיס 750 ₪ /למ"ר מבונה ובנוסף הובאה בחשבון הפחתה 0.75 לדחייה לפיתוח עד לסלילת רח' שבזי (ללא קשר לערכי השווי שנקבעו) קרי, סה"כ השווי לחישוב ההשבחה לחלקות ברח' בן גוריון הוא **כ-560** ₪ /**למ"ר**.

8.13 עיון בהחלטתה של השמאית המכריעה דורית פריאל ברח' השלום בחלקה 6024/89 (המהווה חלק מחלקה אשר לה חזית לרח' כצנלסון 24) מלמד כי שומת הועדה לתכנית זו שנערכה ב 11/2009 התבססה על **לוח שומה לתכנית זו**[19] מיום 26/10/1994, לפיו נקבע שווי קרקע ליח"ד 90,000 ₪ ושווי למ"ר תוספת **492** ₪ (183 / 90,000 ₪).

כלומר, ללא קשר לתקינות "לוח השומה" לפי התוספת השלישית, הועדה בחנה את נתוני השווי בסמוך למועד הקובע (**"בזמן אמת"**) וקבעה כי השווי הוא כ-500 ₪ /למ"ר מבונה (מגלם חצר) לחלקות דומות אשר בהן לצורך מימוש הבנייה בעורף נדרשת סלילת דרך גישה.

השמאית המכריעה פריאל, בחנה את מכלול הנתונים שעמדו בפניה בשנת 2010, והיא קבעה שווי בסיס לחלקה 6024/89 אשר לה חזית לרח' כצנלסון 24 **לפי 400** ₪ /**למ"ר** ולמגרש העורפי אשר לו חזית לרח' השלום נקבע שווי 320 ₪ (מקדם 0.8 למיקום).

8.14 לאור האמור, לא מצאתי את הנתונים אליהם הפנתה שמאית הועדה כרלוונטיים לנכס הנדון, הן לאור מיקומם בסמוך לחלק המרכזי של היישוב והן לאור המועדים של העסקאות שנערכו לאחר שנת 1995 בה הייתה עליית מחירים משמעותית[20] בשווי המגורים בשל גלי העלייה מבריה"מ.

אציין כי נתונים אלו שהציגה שמאית הועדה נבחנו גם ע"י השמאית המכריעה רינת וייס רביב אשר לא מצאה אותם כרלוונטיים לשווי בהתייחס לנכס ברח' בן גוריון (בהחלטתה בגו"ח 6840/8,67 מיום 21/10/2018).

8.15 באשר לעסקת המכר מ-5/1993 ברח' הצנחנים 5 (פינת רח' ויצמן) בגו"ח 6003/108, מדובר במכר של דירת מגורים בת 4 חד' על מחצית חלקה ששטח 553 מ"ר תמורת סכום של 200,000 $. במועד העסקה התכנית הרלוונטית החלה על החלקה היא תג"פ/370, אשר סיווגה את החלקה בייעוד "אזור מגורים א'", וזכויות הבניה 180 מ"ר או 15% משטח החלקה ובנייני עזר, ולפיכך נתון זה לכל היותר דומה במאפיינים ל"שווי מצב קודם". נוסיף, כי חלקה זו היא בשטח רשום 1,103 מ"ר ובתיק הבניין הסרוק של החלקה קיימים מס' היתרים למבנים שונים, ולא ברור מחוזה המכר איזו יחידה נמכרה. ההיתר הראשון בחלקה לאחר המכר ניתן בשנת 2005 כך שבמידה ומדובר בנכס זה סביר שהרוכש נתן משקל רב לתרומת הבנוי עת רכש אותו בשנת 1993, ולפיכך בהיעדר נתונים קונקרטיים למועד הקובע ובהינתן התב"ע שבתוקף במועד זה, לא ניתן להתבסס על נתון זה.

[19] בהחלטת ועדת ערר בעניין עורקבי רחל ואח' נ' הועדה המרחבית לתו"ב אור יהודה אזור בעררים 85189/14 ו-85322/16 נקבע כי מסמך זה לא מהווה "לוח שומה" כהגדרתו בתוספת השלישית.

[20] בהקשר זה אפנה להחלטתה של השמאית המכריעה רינת וייס בה הציגה שמאית הועדה נתון ממערכת מידע נדלן לפיה בית דו-משפחתי חדש ברח' כצנלסון בשטח 185 מ"ר בנוי על מגרש בשטח 250 מ"ר נמכר ביום 2/7/1950 תמורה 360,000 $ פער של כ-35% ביחס לנכס הנדון ששטחו 220 מ"ר (כולל ע. גג) ונרכש ב 12/1991 תמורת 270,000 $.

8.16 באשר לעסקה בנכס הנדון, חוזה מיום 2/12/1991 הדירה נרכשה תמורה סך כ-270,000 $ כדירה חדשה. בהתאם למידע שהתקבל מהוועדה מדובר בדירה שאוכלסה בסוף שנת 1991 ובהתאם למדידה לארנונה מיום 15/12/1991 השטח הבנוי ברוטו 222 מ״ר (172 מ״ר + 50 מ״ר עליית גג).

בהתאם לחוברת חשב 9/1991, עלות בנייה בסיסית (<u>בבנייה מרוכזת של 96-32 יח״ד באתר</u>) היא 1,118 ₪ /למ״ר (כ-465 $/למ״ר) לדירות בשטח 75 מ״ר בבתים בני 4 קומות על עמודים, לא כולל מע״מ, תכנון, פיתוח וחניות. בהינתן שמדובר בבנייה פרטית, ובסטנדרט גבוה משמעותית מסטנדרט משרד השיכון, ובתוספת פיתוח, חניות ותכנון תובא בחשבון עלות בנייה לפי 800 $/למ״ר, ובהתאמה עבור שטח בנוי ברוטו כ-220 מ״ר מתקבלת יתרה לקרקע כ- 51,200 $/ליח״ד כולל מע״מ.

מחיר מכירה	$ 270,000
בניכוי מע״מ (17%)	$ 230,800
בניכוי יזמות (5%)	$ 220,000
ע. בנייה (לפי $800/מ״ר במעוגל)	$ 176,000
יתרה לקרקע	$ 44,000
יתרה לקרקע + 17% מע״מ	$ 51,200
השווי בש״ח במעוגל (2.336 ₪ = 1$)	120,000 ₪

מהות	**שטח במ״ר**	**מקדם**	**סה״כ**
עיקרי	160	1.00	160
ע. גג	23	0.70	35
חצר	188	0.25	45
שטח אקו׳			223
שווי קרקע			$ 51,200
שווי למ״ר אקו׳			**$ 230**
שער ה- $	02/07/1993	2.802 ₪	650 ₪

לפיכך, בהילקח בחשבון מיקומה של החלקה בקצה המזרחי של רח׳ כצנלסון בקרבה פיזית לרח׳ בן גוריון המרוחק ממרכז היישוב, ייקבע השווי לחישוב ההשבחה בדומה לשווי הבסיס שנקבע למגרשים ברח׳ בן גוריון לפי 750 ₪ /למ״ר מבונה, וזאת מבלי שיובא בחשבון מקדם הפחתה 0.75 לדחייה לפיתוח שכן קיימת אפשרות למימוש הבנייה באופן מיידי לאור הצורה שנקבעה בתכנית מאא/76 (בניגוד לחלקות בבן גוריון הכלולות במאא/73).

8.17 **<u>חישוב ההשבחה מאא/במ/20 (165)</u>:**

שטח עליית גג	23
מקדם שווי	0.7
שטח עליית גג אקו׳	16.1
שווי מ״ר מבונה	750 ₪
ההשבחה	**12,075 ₪**
היטל השבחה	6,037 ₪

<u>הכרעה לעניין ההשבחה מאישור תכנית מאא/221:</u>

8.18 התכנית מאפשרת בניית מחסן בתחומי המגרש בשטח 10 מ״ר ובגובה 2.2 מ׳.הצדדים מסכימים לעניין השטח לחיוב והשווי למ״ר, הסכמתם מקובלת עליי. המחלוקת במדרגה זו היא לעניין גובה מקדם ההשבחה.
בשומת הועדה נקבע מקדם שווי מחסן 0.6 ובניכוי חצר מקדם השבחה 0.35 ובשומת המבקשים נקבע מקדם השבחה 0.25. בהילקח בחשבון כי ההשבחה מחושבת בנכס עבור תוספת מחסן חיצוני לבית המגורים, מקובל עליי מקדם ההשבחה בשומת המבקשים 0.25.

8.19 להלן טבלה המסכמת את רכיבי ההשבחה שנקבעו בהחלטות השמאים המכריעים להשבחה מתכנית מאא/221 בסביבת הנכס למגרשים דומים:

השמאי/ת המכריע/ה	כתובת	גו״ח	מקדם השבחה	שווי למ״ר
יעקב הלוי	בן גוריון 77	6840/12	0.25	₪ 2,000
יהודה פלד	בן גוריון 85	6840/16/88	0.15	₪ 2,000
עומר סרחאן	בן גוריון 52	6840/33	0.25	₪ 2,000
אורית גלן	ז׳בוטינסקי פינת כצנלסון	6024/238	0.30	₪ 2,150
אלדד חיימי	אחד העם 5	6024/220	0.35	₪ 2,000
יעקב פז	כצנלסון 28	6024/87	0.25	₪ 2,200
רינת וויס רביב	בן גוריון 69	6840/8,67	0.25	₪ 2,000
דנה שיחור	קפלן 8	6840/108	0.35	₪ 2,200
שאול אשרת	קפלן 2 פינת כצנלסון	6024/111	0.30	₪ 1,600
אמנון נזרי	כצנלסון 11	6024/106	0.40	₪ 2,000
דורית פריאל	השלום	6024/89	0.20	₪ 2,200

8.20 **<u>חישוב ההשבחה מתכנית מאא/221:</u>**

שטח מחסן במ״ר	10
מקדם השבחה בהתחשב בהפסד חצר	0.25
שווי מ״ר מבונה	₪ 2,000
השבחה	**₪ 5,000**
היטל השבחה	₪ 2,500

<u>הכרעה לעניין ההשבחה מאישור תכנית מאא/254:</u>

8.21 **מהות ההשבחה:** הצדדים מסכימים כי התכנית מאפשרת את הגדלת השטח בעליית הגג מעבר ל-23 מ״ר שהותר בתכנית מאא/במ/20(165), והמחלוקת העיקרית היא לעניין השטח לחיוב וערכי השווי.

להלן טבלת סיכום רכיבי ההשבחה בשומות הצדדים:

	ועדה	**מבקשים**
השטח לבנייה בגג	60 מ״ר	37.76 מ״ר[21]
מקדם שווי לעליית גג	0.8	0.7
תוספת השטח לחיוב	37 מ״ר	14.8 מ״ר
מקדם מרפסת גג	לא הובאה בחשבון	0.15
שווי לחישוב ההשבחה	₪ 5,000	₪ 3,400
ההשבחה	₪ 118,400	₪ 22,081

8.22 התכנית היא תכנית מתאר שמטרתה לקבוע כללים הנחיות ומגבלות לבנייה במפלס הגג באזור.
התכנית מאפשרת בניית חדרי יציאה לגג בשטח עד 40 מ״ר/ליח״ד או בנייה בעליית גג (ניצול חלל גג) במגבלת הגובה המותר עד 6.5 מ׳ מרצפת המפלס הנמוך של הקומה העליונה ועד 10.5 מ׳ ממפלס הכניסה הקובעת ובשיפוע גג40%-50%.

8.23 להלן טבלה המסכמת את רכיבי ההשבחה מתכנית מאא/254 כפי שנקבעו בהחלטות השמאים המכריעים למגרשים דומים בסביבה:

השמאי/ת המכריע/ה	**כתובת**	**גו״ח**	**שטח עיקרי בעליית הגג**	**מקדם שווי לע.הגג**	**מקדם אובדן מ.גג**	**שוליות**	**שווי למ״ר מבונה**
יעקב הלוי	בן גוריון 77	6840/12	62 מ״ר (65%)	0.7	0.15	0.90	₪ 3,400
מישל אשור	שבזי 46	6840/98	51 מ״ר (65%)	0.7	0.15	0.90	₪ 3,400
עומר סרחאן	בן גוריון 52	6840/33	56.64 מ״ר (60%)	0.7		0.85	₪ 3,400
רינת וויס רביב	בן גוריון 69	6840/8,67	55 מ״ר (65%)[22]	0.7	0.15	0.90	₪ 3,400
דנה שיחור	השלום 62	6024/97	50.21 מ״ר [23]	0.7	0.20	0.80	₪ 4,400
יעקב פז	כצנלסון 28	6024/87	60 מ״ר (65%)	0.7	0.25	0.90	₪ 4,650
אורית גלן	ז׳בוטינסקי פינת כצנלסון 21	6024/238	54.66 מ״ר (60%)	0.7		0.80	₪ 5,000
אלדד חיימי	אחד העם 5	6024/220	50 מ״ר [24]	0.8		0.80	₪ 5,000
משה נדם	אחד העם 31	6024/83	35 מ״ר[25]	0.7	0.10		₪ 5,000
רינת וויס רביב	ז׳בוטינסקי 14	6024/227	63 מ״ר (60%)[26]	0.7	0.15	0.90	₪ 5,000
דנה שיחור	קפלן 8	6840/108	43 מ״ר (60%)[27]	0.7		0.80	₪ 5,000
בועז ברזילי	קפלן 12	6024/131	55.25 מ״ר (65%)	0.75[28]		0.90	₪ 5,000

[21] 40% משטח הקומה העליונה בתוספת שטח חדר מדרגות.
[22] אימצה את הסכמת הצדדים ביחס לשטח עליית הגג לניצול.
[23] בהתאם לשטח המבוקש בהיתר.
[24] לאחר אימוץ קביעת המשיבה ובהתחשב שלא קיים היתר. שמאית הוועדה ציינה כי הבנייה המקובלת הינה 70% משטח הקומה העליונה.
[25] הובא בחשבון גם מרפסת גג בשטח 17.2 מ״ר.
[26] 60% משטח קומה א׳ כולל מרפסת פתוחה, אימצה את עמדת המשיבה.
[27] בהתאם לבינוי א-סימטרי שבו שטח קומת הקרקע נרחב יותר.
[28] מקדם שווי עליית גג במצב קודם 0.7.

<u>שטח הבנייה לחיוב בעליית הגג</u>:

8.24 לטענת שמאית הוועדה במצב החדש השטח שניתן לבנות בעליית הגג הוא בהיקף 60 מ״ר, המהווה כ-67% משטח הקומה העליונה בהיתר (89.4 מ״ר) ומביא בחשבון גם את השטח המדוד לארנונה משנת 2024 העומד על 73 מ״ר.

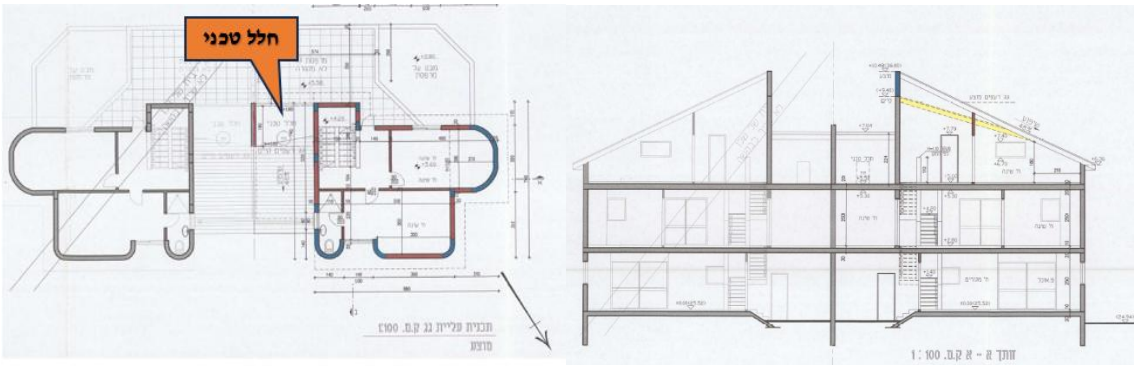
מנגד, לטענת שמאית המבקשים השטח האפשרי בעליית הגג הוא 37.76 מ״ר המהווה כ-40% משטח הקומה העליונה בהיתר + שטח המדרגות (5+89.4) וזאת בהתבסס על השיעור הנהוג בתוכנית הגגות ג׳ בתל אביב.

8.25 ראשית, קיבלתי את עמדת שמאית המבקשים כי השטח המדוד לארנונה אינו זהה לשטח האפקטיבי בגג לצורך חישוב ההשבחה, שכן אין במדידה שהוצגה כל התייחסות לשטח האפקטיבי שמעל ל-1.8 מ׳.

מסקירת החלטות שמאים מכריעים בסביבה, כמפורט לעיל, עולה כי השטח האפקטיבי הממוצע שחושב במצב החדש עמד על כ-53 מ״ר (בטווח של 60%-65% מהשטח העיקרי בקומה העליונה).

8.26 מעיון בהיתר בניה מס׳ 2017008 בחלקה הנדונה 6840/52 (ברח׳ כצנלסון 34) שניתן ביום 4/6/2017 לתוספת שטח בעליית הגג <u>לבית זהה למושא המחלוקת</u>, עולה כי השטח שאושר **הוא 43.45 מ״ר עיקרי** ו-5.51 מ״ר למתקנים טכניים, וזאת התאפשר הודות להגבהת הגג **מגובה של 9.40 מ׳ ל-10.48 מ׳.**

<u>להלן קטע חתך א-א ותכנית עליית הגג מתשריט ההיתר</u>:



לאור האמור, ובהילקח בחשבון שמושא המחלוקת הינו בעל צורת בינוי ייחודית הזהה למבנה זה, יובא בחשבון שטח אפקטיבי מעל 1.8 מ׳ לפי כ-43 מ״ר במעוגל.

מרפסת גג במצב הקודם:

8.27 לטענת שמאית המבקשים יש להביא בחשבון כי במצב החדש הגדלת השטח בעליית הגג כרוכה בהפסד שטח מרפסת גג במצב הקודם. לטענת שמאית הוועדה במצב הקודם (לפי תכנית מאא/במ/20/165) לא ניתן היה להקים מרפסת גג.

מעיון בהיתר הבנייה בחלקה 2017008 ניתן ללמוד שהגדלת השטח בעליית הגג התאפשרה הודות להגבהת הגג ולא על חשבון מרפסת גג, שאגב קיימת ונותרה ללא שינוי. לאור האמור מקובלת עליי עמדת המשיבה כי במקרה הנדון, לאור צורת הבינוי, אין להביא בחשבון אובדן שטח מרפסת.

יחד עם זאת, יש להביא בחשבון הפחתה לעלויות התאמה הנדרשות לצורך הגבהת הגג, יובא בחשבון מקדם 0.8 לעלויות ההתאמה הנדרשות

8.28 **מקדם שווי עליית גג:** בהתאם להכרעתי לעיל הובא בחשבון מקדם שווי בעליית גג של 0.7.

8.29 **מקדם שוליות:** בשומת הועדה הובא בחשבון מקדם שוליות 0.8 בהתייחס לשטח כולל בעליית הגג 60 מ״ר. בהילקח בחשבון השטח הכולל האפקטיבי לחישוב בעליית הגג לפי 43 מ״ר יובא בחשבון מקדם שוליות 0.9.

8.30 **ערכי שווי:** בין הצדדים פערים ניכרים בעמדתם לגבי ערכי השווי לחישוב ההשבחה. בשומת הועדה נקבע שווי לחישוב ההשבחה לפי 5,000 ₪ /למ״ר מבונה ומנגד לטענת המבקשים השווי הוא 3,400 ₪.

מסקירת החלטות שמאים מכריעים בסביבה עולה כי, לנכסים ברח׳ בן גוריון וברח׳ שבזי נקבע שווי מ״ר מבונה של 3,400 ₪ (כטענת המבקשים) ובנכסים מצפון מערב, ברחובות קפלן, אחד העם וז׳בוטינסקי נקבע שווי מ״ר מבונה של 5,000 ₪ (כטענת הועדה). בתווך בנכסים הקרובים יותר לנכס הנדון נקבע שווי לפי 4,400 ₪ -4,650 ₪/למ״ר מבונה.

להלן עסקאות רלוונטיות בסביבת הנכס :

מועד העסקה	גו״ח	כתובת	שטח המגרש	מחיר העסקה	שטח במ״ר אקו'[29]	שווי מ״ר מבונה
29/01/2014	6024/89	השלום	349	₪ 1,280,000	309.2	₪ 4,140
29/01/2015	6024/256	כצנלסון 26	250	₪ 1,000,000	258.5	₪ 3,869
02/08/2015	6024/97	השלום 62	267	₪ 1,165,000	267.2	₪ 4,360
25/10/2015	6024/256/3	כצנלסון 26	250	₪ 1,200,000	258.5	₪ 4,643

לאור האמור ובהילקח בחשבון המועד הקובע ייקבע שווי לחישוב ההשבחה בנכס הנדון לפי 4,500 ₪ /למ״ר מבונה.

8.31 **<u>חישוב ההשבחה תכנית מאא/254:</u>**

הפרש תוספת שטח בעליית הגג (23-43)	20
מקדם שווי בגג	0.7
מקדם שוליות	0.9
שווי מ״ר מבונה	₪ 4,500
ההשבחה הגולמית	₪ 56,700
הפחתה ע. התאמה להגבהת הגג	0.8
ההשבחה	**₪ 45,360**
היטל השבחה	₪ 22,680

[29] שטח עיקרי של 160 מ״ר ושטח עיקרי נוסף בשיעור 30% משטח המגרש מעבר ל-250 מ״ר ; ממ״ד בשטח 12 מ״ר במקדם 1, מרתף בשטח 50 מ״ר במקדם 0.5, חלל גג בשטח 23 מ״ר במקדם 0.7 ; מחסן בשטח 10 מ״ר במקדם 0.5, חניות בשטח 30 מ״ר במקדם 0.35, חצר במקדם 0.25.

9. ההחלטה:

לאור האמור והמפורט לעיל, ולאחר שבחנתי את מאפייני הנכס, שומות הצדדים וכלל הטיעונים, הגעתי לכלל דעה כי אומדן ההשבחה, כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, שחלה במקרקעין שבנדון הידועים כתת חלקה 8 בגו"ח 6840/52, ברח' כצנלסון 36 באזור, למימוש מלא במסגרת הסכם מכר מיום 13/11/2024, הינו כדלקמן:

תכנית	מועד קובע	ההשבחה	היטל השבחה
מאא/במ/20 (165)	02/07/1993	₪ 12,075	₪ 6,037
מאא/221	05/09/2002	₪ 5,000	₪ 2,500
מאא/254	21/03/2016	₪ 45,360	₪ 22,680

הערה:

בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965, סכום היטל ההשבחה יוצמד למדד המחירים לצרכן או מדד הבניה הנמוך מבין השניים, וזאת מיום גורם ההשבחה ועד ליום מימוש הזכויות ומיום זה ואילך צמוד בתוספת ריבית לפי חוק רשויות מקומיות.

בהתאם לסמכותי לפי ס' 16 לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965, בתקופה בה התנהל הדיון בפני, סכום היטל ההשבחה יוצמד כאמור לעיל ולא יישא תשלומי פיגורים.

הנני מצהירה כי החלטה זו נערכה לפי מיטב ידיעותיי, ניסיוני והבנתי המקצועית, בהתאם לנתונים שהוצגו בפניי וכי אין לי כל חלק או עניין אישי בנכס נשוא ההחלטה.

ולראיה באתי על החתום,

חגית רבינסון

שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה