נתלי הוכטייל – שמאית מקרקעין

שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

תאריך לועזי	14/01/2024
תאריך עברי	ד' שבט תשפ"ד
מספר מינוי	192-2023
מספרנו	142-04-2023

לכבוד,

מר אהרון חיים- המבקש	הועדה המקומית עכו- המשיבה
ע"י מר אלעד משה חזיזה- שמאי מקרקעין	ע"י מר דותן דרעי -שמאי מקרקעין
דוא"ל: elad@emh.co.il	דוא"ל: dn99@017.net.il

א.ג.נ.,

החלטת שמאית מכריעה לעניין היטל השבחה

גוש 18108 חלקה 184 חלקת משנה 1 (מחצית צפונית)

רח' בילי"ו 6, עכו

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 עכו (להלן: "המשיבה"), לבין מר אהרון חיים (להלן: "המבקש"), לעניין ההשבחה שחלה בנכס הנדון עקב אישור תוכנית בנין עיר, מימוש מלא, בדרך של העברת זכויות (מכר).

מטעם המשיבה הוגשה שומתו של מר דותן דרעי, שמאי מקרקעין, מיום 16/11/2022.

מטעם המבקשים הוגשה שומתו של מר אלעד משה, שמאי מקרקעין, מיום 19/01/2023.

2. **המועד הקובע:**

תוכנית	מועד קובע
ג/3658	17/08/1988
הס/3658 (*)	06/01/2009
הס/1/3658 (*)	21/08/2014
הס/2/3658 (*)	17/04/2016
ג/21608	01/10/2016
213-0876383 (ג/1/21608)	15/10/2021

(*) החלטת וועדה מקומית לפי תקנה 13 להוספת שטחי שירות.

3. **פרטי הנכס:**

גוש	: 18108
חלקה	: 184
חלקת משנה	: 1
שטח חלקה רשום	: 1,203 מ"ר
חלק יחסי בחלקה	: 601.5 מ"ר (מחצית צפונית).
מהות הנכס	: בית מגורים צמוד קרקע חד קומתי, מחצית מדו-משפחתי.
כתובת	: בילי"ו 6, עכו.

4. **<u>ביקור בנכס</u>:**

ביקור בנכס נערך ביום 12/01/2024 ע"י החו"מ, בנוכחות מר יובל מוצפי. שמאי הצדדים ויתרו על השתתפותם בביקור.

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

הצדדים הציגו בפני את המסמכים הבאים:

ביום 07/04/2023 נתקבלה שומתו של שמאי המבקשים מר אלעד משה חזיזה, בצרוף פרוטוקול החלטת ועדה לבקשה להיתר בנכס הנדון[1].

ביום 30/04/2023 נתקבלו שומת ותגובת שמאי המשיבה מר דותן דרעי, בצירוף המסמכים הבאים:

- החלטת השמאי המכריע ארז כהן מיום 20/09/2022 בגו"ח 18107/41.
- פרוטוקול החלטת ועדה בישיבה מס' 201708 מיום 13/07/2017.

ביום 01/05/2023 נתקבלה התייחסות שמאי המבקשים לתגובת שמאי משיבה, בצירוף היתר בניה לנכס סמוך ברח' ביל"ו 4.

ביום 09/08/2023, נערך דיון באמצעות אפליקציית "zoom" בהשתתפות שמאי הצדדים, תקציר עיקרי הדברים נשלח ביום 09/08/2023, לצדדים ניתנה הזדמנות נאותה לטעון את טיעוניהם.

ביום 09/08/2023 נתקבלו השלמות שמאי המבקש, כדלהלן:

- הסכם מכר לנכס שבנדון מיום 02/01/2022.
- העתק רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים בגוש 18108 חלקה 184, הופק באמצעות האינטרנט ביום 27/10/2022.
- העתק רישום מפנקס בתים משותפים בגוש 18108 חלקה 184 תת חלקה 1, הופק באמצעות האינטרנט ביום 16/08/2022.
- תקנון מוסכם, תשריט וצו רישום בית בפנקס הבתים המשותפים, מאושרים מיום 06/09/2006.
- דף מידע תכנוני חתום לבקשה 2021121-1 בנכס הנדון, נושא תאריך 10/01/2022.

ביום 10/08/2023 נתקבלו השלמות שמאי המשיבה, כדלהלן:

- החלטת השמאית המכריעה נאוה סירקיס לנכס בגו"ח 18017/135 מיום 23/10/2023.
- החלטת השמאי המכריע רן וירניק לנכס בגו"ח 18050/44 מיום 04/10/2009.
- תוכניות היתר לדוגמה לניצול שטחי שרות במסגרת בקשות לתוספת יח"ד מכח תמ"א 38[2].

ביום 10/08/2023 נתקבלה התייחסות שמאי המבקש להיתרי הבניה שהציג שמאי המשיבה.

[1] החלטת ועדה בישיבה מס' 201708 מיום 13/07/2017 לבקשה להיתר מס' 20160184.
[2] לנכסים ברח' ברנר 7 ופינסקר 1, בעכו.

6. <u>תיאור הנכס והסביבה</u>:

6.1 הנכס ממוקם ברח' ביל"ו 6, בשכונת אברהם דנינו בן-גוריון, בחלק המזרחי של העיר עכו. עורף החלקה גובל ברח' רמח"ל.

6.2 רח' ביל"ו מסתעף מצומת הרחובות העלייה והרמב"ם, בצפון, עד לרח' סמולנסקין בדרום.

6.3 הסביבה – מאופיינת בבניה צמודת קרקע ותיקה וחדשה, לצד בניה רוויה ותיקה ומבני ציבור.

6.4 הפיתוח בסביבת הנכס מלא וכולל בין היתר, כבישים, מדרכות, תאורת רחוב וכדומה.

6.5 הנכס- מחצית צפונית מחלקה ועליה בית מגורים צמוד קרקע חד קומתי כחלק מדו-משפחתי (יחידה צפונית), הרשומה כחלקת משנה 1 חלקה 184 בגוש 18108, בשטח קרקע של 601.5 מ"ר.

6.6 לחלקה צורת דמוי מרובע עם חזית מערבית באורך של 32.8 מ' לרח' ביל"ו, חזית מזרחית לרח' רמח"ל ועומק ממוצע של 36.5 מ'.

6.7 על החלקה בית מגורים צמוד קרקע דו-משפחתי מבניה ותיקה, כאשר מושא החלטה זו מהווה את היחידה הצפונית, בשטח בנוי ברישוי של 49.84[3] מ"ר. בעורף בית המגורים, מבנה במצב שלד ללא היתר.

6.8 במועד הביקור בנכס, בית המגורים המקורי במצב פיזי סביר התואם את גילו. בעורף בית המגורים, מבנה בנוי שלד בלוקים וחיפוי גג פח גלי.

[3] בהתאם לשטח קיים בתוכנית בקשה להיתר מס' 20080106. לא אותר היתר בניה.

7. **<u>מצב תכנוני</u>:**

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

מצב קודם:

7.1. <u>תוכנית ג/1619 פורסמה למתן תוקף בי.פ. מס' 1933 מיום 12/07/1973</u>

עפ"י מסמכי התוכנית, החלקה מסומנת כחלקה ישנה 69 ומסווגת ביעוד "מגורים א'".

הוראות בניה:

אחוזי בניה	: 27.5%
מס' קומות	: 2
קווי בנין	: קדמי - 3 מ', אחורי - 5 וצידי – 4 מ'

שימושים:

בתי דיור בני קומה אחת או שתי קומות. מוסכים לחניה פרטית וקומת עמודים בגובה של 2.2 מ' יותרו רק במקומות שיקבעו בתוכניות ב.ע. מפורטות.

מצב חדש:

7.2. <u>תוכנית מתאר עכו ג/849 פורסמה למתן תוקף בי.פ. 3527 מיום 01/03/1988[4]</u>

עפ"י מסמכי התוכנית, החלקה כלולה בתחום אזור מגורים א' (קבוצת שימוש 1).

הוראות בניה:

מגרש מינימלי	: 500 מ"ר
אחוזי בניה	: 40%
מס' קומות	: 2
קווי בנין	: קדמי – 5 מ', צידי – 4 מ', אחורי – 6 מ'.

עפ"י הוראות התוכנית, שטחי הבניה הבאים לא יכללו בחישוב צפיפות הבניה המותרת באזורי מגורים א' לבניינים חד ודו משפחתיים:

א. מחסן בשטח של 6 מ"ר ובגובה של 2.2 מ', בתנאי שיהיה חלק מבית המגורים.

ב. מוסך למכונית ברוחב פנימי של 2.8 מ', אורך פנימי של 7.0 מ' ובגובה של 2.2 מ'.

ג. שטח מקלט לפי התקן.

ד. שטחי מרפסות וגזוזטראות פטורים עד לשיעור של 20% מצפיפות הבניה המותרת באזור מגורים ובעומק של עד 2.2 מ'.

הערה:

אין התייחסות לתוכנית ג/1619 המהווה את המצב הקודם בעניינו, בסעיף 6.1 (תוכניות מפורטות שמתבטלות עם אישור תוכנית זו) ו/או בסעיף 6.2 (תוכניות מפורטות שיותאמו לתנאי תוכנית זו).

7.3. <u>תוכנית ג/3658 פורסמה למתן תוקף בי.פ. מס' 3575 מיום 02/08/1988</u>

"הטבת תנאי הדיור ברובע דבורה". שינוי לתוכנית ג/1619.

מטרת התוכנית:

תכנון של השטח הכלול בה לשכונות מגורים בחלקן לבניה חדשה ובחלקן לשיקום שכונות קיימות. עפ"י מסמכי התוכנית, חלקה ישנה 69 מסווגת ביעוד "מגורים א'".

[4] קיים פרסום מאוחר יותר בי.פ. 4392 מיום 17/03/1996.

הוראות בניה:

אחוזי בניה מירבי : 70%

מס' קומות : 2

קווי בנין : קדמי וצידי – 3 מ', אחורי – 4.

7.4. <u>החלטת ועדה מקומית הס/3658 – ישיבה 200810 מיום 06/01/2009</u>

תוספת שטחי שרות לתוכנית מפורטת ג/3658, בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתוכניות ובהיתרים), התשנ"ב 1992, סעיף 13. באזור מגורים א' יתווספו שטחי שירות בשיעור 30%. תוספת שטחי השירות מתייחסת לממ"ד, אחסנה, חדרי מדרגות משותפים ומבואות משותפים, ומערכות טכניות. שטחי השירות אינם מיועדים לקומת עמודים ולחניה פרטית.

7.5. <u>החלטת ועדה מקומית הס/3658 תיקון 1– ישיבה 201409 מיום 21/08/2014</u>

שינוי החלטה בדבר תוספת שטחי שרות הס/3658 בהתייחס ליעוד מגורים א', במטרה להגביל שטח מחסן דירתי, שלא יעלה על 10 מ"ר נטו לכל יח"ד.

7.6. <u>החלטת ועדה מקומית הס/3658 תיקון 2– ישיבה 201604 מיום 17/04/2016</u>

שינוי החלטה בדבר תוספת שטחי שרות הס/3658 בהתייחס ליעוד מגורים א' ו-א' מיוחד, כך שבשטחי השרות יותר גם שימוש לשטחים עודפים עבור פרגולה, ובלבד ששטח הפרגולה לא יעלה על 40 מ"ר ליח"ד.

7.7. <u>תוכנית ג/21608 – פורסמה למתן תוקף בי.פ. מס' 7338 מיום 11/09/2016</u>

"התחדשות אזור המגורים בין הרחובות העלייה, רמח"ל יוסף גרשון ובן שושן", תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

מטרת התוכנית: עידוד פיתוח והתחדשות של המרקם העירוני והסדרת המערך התנועתי ופתרונות החניה תוך שמירה וטיפוח הסביבה בשכונה.

התוכנית מסמנת את החלקה הנדונה בתחום תא שטח מס' 2022[5] ביעוד "אזור מגורים ב'".

להלן הוראות הבניה באזור מגורים ב', תא שטח מס' 2022 (2 יח"ד קיים):

שטח מגרש מינימלי: 1,000 מ"ר

שטח עיקרי עילי : 85% בתגבור מותנה בשיקום או 110% בהריסת חלקי מבנה שנבנו לפני 1980.

שטח שירות עילי : 30%

מס' יח"ד למגרש : 4 יח"ד ללא הריסת מבנה קיים ו- 8 יח"ד בהריסה ובניית מבנה חדש.

תכסית : 60%

מס' קומות : 4 + עליית גג.

קווי בניין : בתוספת בניה – קידמי וצידי - 3 מ', אחורי 4 מ'. בהריסה ובניה חדש – קדמי ואחורי – 5 מ', צידי - 3 מ'.

הערות:

- תותר הוספת פרגולות וחניות מקורות, בנוסף לשטחי השרות המותרים, ללא הגדלת התכסית.

[5] כולל את חלקות 186-183 בגוש 10108.

- במבנים בהם תבנה עליית גג, תינתן תוספת של 20 מ״ר ליח״ד לניצול בעליית הגג מעבר לזכויות הבניה.
- הועדה המקומית תוכל לאשר תוספת שטחי שירות לצורך הקמת מרתף חניה תת קרקעי ולמחסנים דירתיים ולשטחים טכניים, עד לתוספת של 85% משטח המגרש ובתנאי שיישארו לפחות 15% משטח המגרש להחדרת מי נגר עילי. קו בניין מינימלי לקומה התת קרקעית יהיה 0.50 מ׳.
- גגוני רעפים יחושבו כחלק מזכויות הבניה לשטחי שירות.

7.8. <u>תוכנית מתאר כוללנית ג/21535 – פורסמה למתן תוקף בעיתונים ביום 03/03/2017</u>
עפ״י מסמכי התוכנית, החלקה שבנדון כלולה במתחם תכנון ה׳ – שכונות מזרחיות. עפ״י הוראות התוכנית, בתוכניות מפורטות חדשות, תותר במתחם תוספת זכויות למגורים (עיקרי + שרות) של 230,000 מ״ר ל-400 יח״ד, בצפיפות ממוצעת של 10 יח״ד לדונם.

7.9. <u>תוכנית 213-0876383 (ג/1/21608) – פורסמה למתן תוקף בי.פ. מס׳ 9887 מיום 30/09/2021</u>[6]
התחדשות אזור המגורים, שינוי מס׳ 1 לתוכנית ג/21608.
מטרת התוכנית שינוי בהוראות תוכנית ג/21608 לעניין זכויות בניה למגרשי המגורים, הגדלת זכויות הבניה לצרכי שירות, מתן זכויות בניה לצרכי הקמת גזוזטראות ומתן אפשרות לשימוש מסחר, במפלסי הקרקע של מבני מגורים, הפונים לרחוב בן שושן.
התוכנית קובעת בין היתר, כי במקרה של תוספת יח״ד על המצב הקיים, בעקבות שיקום או הריסה ובניית מבנה חדש עפ״י תכנית ג/21608, תינתן תוספת במצטבר של 20% משטח המגרש או 500 מ״ר (לפי הקטן מבניהם), לטובת מרפסות זיזיות ושטחי שירות הנדרשים לדעת מהנדס העיר, לצורך יח״ד נוספות. שטח המרפסות הזיזיות לא יעלה על 14 מ״ר ליח״ד.

8. **<u>רישוי:</u>**

8.1. <u>היתרי בניה בנכס הנדון:</u>
בתיק הבניין הסרוק באתר הועדה המקומית עכו לא אותרו היתרי בנייה למחצית החלקה שבנדון ולבית המגורים המקורי[7].

8.2. <u>בקשות להיתר</u>
בתיק הבניין הסרוק באתר הועדה המקומית, אותרו <u>בקשות</u> להיתר (לא מאושרות) כדלקמן:

- בקשה להיתר מס׳ 20080106, הוגשה ביום 04/05/2008, לתוספת לקיים. בקומה ״0״ (יח׳ א׳) ומעליה קומה 1 (יח׳ ב׳) + שני מחסנים וחניה.
- הועדה המקומית לתכנון ובניה אישרה בישיבה מס׳ 201708 מיום 13/07/2017, בקשה להיתר מס׳ 20160184 הכוללת לגיטימציה לתוספת יחידת דיור ופרגולה קיימת בחזית קדמית, ומוצעת פרגולה בין הדירות.

[6] לתוכנית פרסום מאוחר יותר בי.פ. 10554 מיום 26/05/2022.
[7] אותרו מס׳ היתרי בניה למגרש השכן (המחצית הדרומית של החלקה), שאינם רלוונטיים להחלטה זו.

בכפוף לתיקונים הבאים:[8]

1. יש לחבר בין היחידות במגרש למבנה אחד, בהתאם לתוכנית ג/21608. החיבור באמצעות קירוי.
2. יש להקטין שטח פרגולה מחוץ לקו בניין ל-20 מ״ר עפ״י הוראות התוכנית. שטח פרגולה בתחום קו בניין, מעבר ל-20 מ״ר סה״כ ליח״ד, יש לחשב כשטח עיקרי.
3. יש להתייחס בבקשה לחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה – הצהרת מהנדס שלד לעמידה בתקן.
4. יש לתקן נספחי הבינוי לעמידה בתקנים ונתאמת תכנון לזכויות בניה ולהוראות התוכנית.
5. תותר כניסת חניה מכיוון רמח״ל לפתרון בינוי לתוספות. כניסה ברוחב 3.0 מ׳ מהפינה הצפון מזרחית של המגרש.
6. יש לפרט פיתוח שטח – פרישת גדרות, פרט גדר, מפלסים, ניקוז, סוגי נטיעות וגינון, פרטי פיתוח, פתרון תברואה, פחי אשפה בתחום המגרש בתיאום עם אדריכל העיר ומחלקת תברואה.

9. **<u>זכויות במקרקעין:</u>**

9.1 <u>נסח רישום:</u>

עפ״י העתק רישום מפנקס הזכויות, שהופק באמצעות האינטרנט ביום 16/08/2022, חלקה 184 בגוש 18108 הינה בשטח רשום של 1,203 מ״ר.

תת חלקה 1 מהווה דירה בקומת קרקע בשטח רשום של 45.6 מ״ר, לה צמודים 1/2 חלקים ברכוש המשותף ורשומה ע״ש:

חיים תקוה – 1/2 חלקים

חיים אהרון – 1/2 חלקים

קיימים תקנון מוסכם ותשריט מאושרים מיום 06/09/2006.

9.2 <u>הסכם מכר</u>

בהתאם להסכם מכר מותנה שנערך ונחתם ביום 02/01/2022, עולה כי נמכרו מלוא הזכויות בנכס הנדון (תת חלקה 1 חלקה 184 בגוש 10108), תמורת 2,025,000 ₪.
הסכם זה מותנה בקבלת מידע להיתר מהועדה לתכנון ולבניה בעיריית עכו, אשר לפיו תתיר העירייה כניסה למגרש בו מצויה הדירה מ-2 כיוונים (בילי״ו ורמח״ל) וזאת עד ליום 10/01/2022. ככל שעד למועד זה לא יתקבל האישור כאמור, או שלא יתקיים תנאי הכניסה מ-2 כיוונים למגרש, כי אז יהא הקונה רשאי לבטל הסכם זה ללא תשלום פיצוי כלשהו למוכר.

[8] לא אותרה בקשה מתוקנת.

10. **<u>שומות הצדדים</u>:**

<u>ההשבחה</u> שנקבעה בשומות הצדדים בגין מימוש בדרך של העברת זכויות (מכר), בגין אישור תוכניות בניין עיר והחלטת וועדה לתוספת שטחי שירות – מימוש מלא, כמפורט להלן:

מקור ההשבחה	מועד קובע	השבחה בשומת המשיבה	השבחה בשומת המבקש
תוכנית ג/3658	17/08/1988	1,654 ₪	1,654 ₪
החלטת ועדה הס/3658	06/01/2009	23,368 ₪	7,274 ₪
החלטת ועדה הס/1/3658	21/08/2014	אין השבחה	אין התייחסות
החלטת ועדה הס/2/3658	17/04/2016	אין השבחה	אין התייחסות
תוכנית ג/21608	26/09/2016[9]	256,985 ₪	אין השבחה
תוכנית ג/1/21608	15/10/2021	46,410 ₪	אין השבחה

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

בשומת הועדה המקומית שנערכה ע"י שמאי המקרקעין מר דותן דרעי, הובאו בחשבון שיקולים ועקרונות כדלקמן:

- ניתנה התייחסות למהות ההשבחה - תב"ע + החלטת וועדה מקומית לפי תקנה 13 (ב) לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בנייה בתוכניות ובהיתרים). מפנה לפס"ד ברע"א 99/8538 סמפלסט בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ובנייה קריית-גת וכן פסיקה עדכנית.
- ערכי השווי מביאים בחשבון את היקף זכויות הבנייה המאושרות, שוליות ורנטביליות שטחי השירות שהתווספו.
- תוכנית ג/849 אושרה מס' חודשים לפני תוכנית ג/3658 ובהתאם למידע התכנוני שהתקבל, תוכנית ג/3658 גוברת.
- תיקון מספר 1 ותיקון מספר 2 להס/3658, אינם מוסיפים שטחי שירות נוספים, אם כי מחדדים ומבהירים את אופן ניצול סל שטחי השירות ולפיכך ההשבחה הינה זניחה.
- תוכנית ג/3658 – החיוב בוצע בהתאם לשטח אקונומי "במצב חדש" של 200 מ"ר זכויות בניה, הגם שהתוכנית אפשרה תוספת משמעותית גבוהה יותר. באופן שמרני ולאור טעמי הצרכנים במועד הקובע (שנות ה-80), ההשבחה בגין יתרת זכויות הבניה (מעבר ל-200 מ"ר) הינה זניחה יחסית במונחי מועד זה.
- תוכנית ג/21608 - התוכנית מאפשרת בינוי בשתי חלופות – הריסה (110% עיקרי) או עיבוי (85% עיקרי). במקרה זה, לאור היקף שטח המבנה הקיים בהיתר ומועד הקמתו, הובא בחשבון כי "השימוש היעיל והטוב" בחלקה במועד אישור התוכנית (בשני מצבי התכנון), הינו הריסת המבנה הקיים.
- תוכנית ג/1/21608 - התוכנית מאפשרת תוספת של שטחי שירות ומרפסות (עד 14 מ"ר למרפסת) לרבות אפשרות להקלות בקווי בניין לטובת מרפסות כמפורט בתקנון התוכנית. יוער, כי מקובל לחייב חיוב מלא בגין תוכנית המוסיפה זכויות בניה. יחד עם זאת ובשים לב

[9] התוכנית פורסמה למתן תוקף ברשומות ביום 11/09/2016. לתוכנית פרסום מאוחר יותר בעיתונים מיום 16/09/2016, לפיכך המועד הקובע 15 יום לאחר הפרסום האחרון הינו 01/10/2016 ולא כפי שקבעו שמאי הצדדים.

לכלים השלובים של תוכנית ג/21608 ותוכנית ג/1/21608 בנושא זה, חויב בגין "זמינות" זכויות המרפסות בלבד.

- הובא בחשבון פטור עד 140 מ"ר, בהתאם לסעיף 19(ג)(1) ו-19(ג)(2) לתוספת השלישית לחוק התו"ב.
- אין באמור בכדי לגרוע מחבות (עתידית) אפשרית בהיטל השבחה הנובע בגין תוכנית ג/21535 (תוכנית מתאר כוללנית), אשר תבחן במסגרת המימוש הרלוונטי (ככל ויהיה) של תוכנית זו, בכפוף להוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

10.1.1. ערכי שווי:

<u>תוכנית ג/3658</u>

שמאי המשיבה קבע שווי קרקע למ"ר מבונה של 220 ₪, על בסיס נתוני השוואה למגורים, מחוברת "מקרקעין וערכם".

בהתאם לחוברת "מקרקעין וערכם" (גיליון 98 דצמבר 1987), עולה כי שווי קרקע לחדר בעכו (מרכז), נסחר בטווח של 3,000-3,500$ קרקע לחדר. להלן ניתוח מ"ר מבונה:

קרקע לחדר	$3,000
שטח מקובל לחדר במ"ר	25
שווי מ"ר מבונה	$120
מקדם צפיפות נמוכה	1.2
סה"כ שווי מ"ר מבונה בנכס הנדון	$144
שער הדולר	1.6449
סה"כ שווי מ"ר מבונה בנכס הנדון	237 ₪
סה"כ במעוגל, לאחר הפחתה בשיעור 5% באופן זהיר	**220 ₪**

<u>החלטת ועדה הס/3658</u>

שמאי המשיבה קבע שווי קרקע למ"ר מבונה מתואם של 800 ₪, על בסיס נתוני השוואה מהחלטות שמאים מכריעים ותוצאות מכרז של רמ"י, כדלהלן:

- במכרז רמ"י מספר חי/212/2007, מתאריך 09/12/2007, נמכר מגרש בשטח קרקע של כ- 726 מ"ר, ל – 1 יח"ד ברובע דבורה, במחיר זכייה של 420,000 ₪ + מע"מ.
- בהחלטה של השמאית המכריעה גב' נאוה סירקיס מיום 23/10/2013, ברח' חיים בר לב 5, גוש 18017 חלקה 135, נקבע שווי מ"ר מבונה של 897 ₪ למ"ר, למועד קובע 26/11/2012.
- בהחלטה של השמאי המכריע מר יצחק ברמן מיום 14/11/2011, בשכונת הכרם ב' (גוש 18050 חלקה 44), נקבע שווי מ"ר מבונה של 500 ₪ למ"ר, למועד קובע 09/01/2011.
- בהחלטה של השמאי המכריע מר רן וירניק מיום 04/10/2009, בשכונת הכרם ב' (גוש 18050 חלקה 44), נקבע שווי מ"ר מבונה של 400 ₪ מ"ר, למועד קובע 06/01/2009.

הובאה בחשבון התאמת תקופה ואפיון (בנייה רוויה בנכסים דלעיל לעומת הנכס הנדון שהינו במבנה בצפיפות נמוכה יחסית).

<u>תוכנית ג/21608</u>

שמאי המשיבה קבע שווי קרקע למ״ר מבונה של 2,100 ₪, על בסיס נתוני השוואה מהחלטות שמאים מכריעים, נתוני מכר לדירות מגורים חדשות ותוצאות מכרז של רמ״י.

החלטות שמאים מכריעים ומכרז רמ״י:

- בהחלטת השמאי המכריע מר אבישי זיו מיום 27/08/2017, למגרש 200 בגוש 18042, חלק מחלקות 125-124, נקבע שווי מ״ר מבונה אקו׳ של 1,235 ₪, למועד קובע 08/09/2016.
  הערה: ערך זה מגלם חניונים תת קרקעיים ובצפיפות גבוהה למגדלים ולפיכך נדרשת תוספת משמעותית ביחס לנכס הנדון.
- במכרז רמ״י מס׳ חי/52/2014 מיום 13/07/2014, נמכרו זכויות עפ״י חוזה פיתוח שבעקבותיו ייחתם חוזה חכירה ל - 98 שנים עם אופציה להערכה לעוד 98 שנים, במקרקעין המצויים בשכונת ה״כרם״ בעכו, והידועים כמגרשים מס׳ 3193 ו- 4194 עפ״י תוכנית ג/18579, בשטח קרקע של כ- 8,834 מ״ר. סכום הזכייה לרבות הפיתוח הנו בסך של 15,214,855 ₪ + מע״מ.
  מחיר הזכייה ללא פיתוח: 9,100,000 ₪ כולל מע״מ.
  הערה: נדרשת התאמת לתקופה, צפיפות, גודל ומקום.

נתוני מכר לדירות מגורים ״יד ראשונה״ (לצורך בקרה בגישת החילוץ, הנתונים מרח׳ בת שבע, הגובל בכביש 4 הראשי וצפיפות גבוהה יותר ולפיכך נדרשות התאמות לנכס הנדון):

גו״ח	יום מכירה	תמורה מוצהרת בש״ח	שנת בניה	שטח	חדרים	מחיר למ״ר
18111/56/21	4/1/2015	1,355,000	2014	127	5	10,669 ₪
18111/56/21	26/2/2015	1,395,000	2015	135	5	10,333 ₪
18111/57/22	2/7/2015	1,395,000	2015	134	5	₪10,410
18111/55	16/12/2015	1,175,000	2014	94	4	12,500 ₪
18111/54/28	5/2/2016	1,160,000	2011	103	4	11,262 ₪
18111/59/13	22/12/2015	1,000,000	2014	104	4	9,615 ₪
18111/56/16	5/5/2016	1,230,000	2014	118	5	10,424 ₪
18111/54	23/8/2016	1,200,000	2014	103	4	11,650 ₪
18111/57/9	12/12/2016	1,380,000	2013	107	5	12,897 ₪
18111/58/20	26/12/2016	1,200,000	2015	104	4	11,538 ₪
18111/58/11	28/3/2017	1,380,000	2014	125	5	11,040 ₪
18111/56/20	28/5/2017	1,300,000	2014	118	5	11,017 ₪
שווי למ״ר ״פלדלת״ בממוצע (אחרי התאמת מיקום וצפיפות) בש״ח						**12,224** ₪
הפחתת יזמות ומע״מ בש״ח						**9,085** ₪
הפחתת עלות בנייה למ״ר ״פלדלת״ (מגלם שטחי שירות ועלויות עקיפות) בש״ח						**6,500** ₪ -
סה״כ יתרה למ״ר מבונה ״פלדלת״ בש״ח						**2,585** ₪

נתוני השוואה מהסביבה הקרובה:

לפני אישור התוכנית –

- בתאריך 03/12/2013 נמכרה יחידה בשטח של כ- 85 מ״ר במבנה הכולל 2 יח״ד ברחוב פינסקר 7 (גוש 18107 חלקה 37). המחיר החוזי: 700,000 ₪.
- בתאריך 21/02/2014, נמכרה יחידה בשטח של כ- 48 מ״ר במבנה הכולל 4 יח״ד ברחוב אברהם בן שושן 22 א׳ (גוש 18107, חלקה 23). המחיר החוזי: 430,000 ₪.

- בתאריך 16/12/2013 נמכרה יחידה בשטח של כ- 30 מ״ר במבנה הכולל 4 יח״ד ברחוב בן יהודה 1 (גוש 18107, חלקה 45). המחיר החוזי: 415,000 ₪.
- בתאריך 28/10/2014 נמכר חלק מחלקה ברחוב ביל״ו 22 (גוש 18107, חלקה 79) המהווה זכות להקמת יחידת דיור אחת (כ- 270 מ״ר קרקע מיוחסים). המחיר החוזי: 525,000 ₪.
- בתאריך 07/05/2013 נמכר נכס ברחוב פינסקר 3, מחצית מחלקה 41, במחיר חוזי מוצהר: 1,050,000 ₪.

אחרי אישור התוכנית -

- בתאריך 10/10/2016, נמכרה מחצית מחלקה 60 בגוש 18107 (רחוב ברנר). שטח החלקה בשלמות: כ- 697 מ״ר קרקע ובעלת נתוני תכנון דומים (6 יח״ד). המחיר החוזי: 1,150,000 ₪, המבטאים שווי של כ- 2.3 מיליון ₪ לחלקה בשלמות, זמן קצר לאחר אישור תכנית ג/21608.
- בתאריך 18/6/2018 נמכרה יחידה בשטח של כ - 25 מ״ר במבנה הכולל 4 יח״ד ברחוב ברנר 8 (גוש 18107 חלקה 52). המחיר החוזי: 810,000 ₪ (המגרש מיועד בהנחת הריסה ל – 6 יח״ד).
- בתאריך 7/11/2017 נמכרה יחידה בשטח של כ - 48 מ״ר במבנה הכולל 4 יח״ד ברחוב ברנר 4 (גוש 18107 חלקה 54). המחיר החוזי: 815,000 ₪ (המגרש מיועד בהנחת הריסה ל – 6 יח״ד).
- חלקה 40 נמכרה בשנת 2020 במחיר חוזי – 2.7 מיליון ₪ (לאור מועד העסקה, הנתון הובא בעיקר לבקרה)
- בשנת 2019 נמכרה חלקה 42 (ב – 2 חוזים נפרדים) בגוש 18107, בשטח נטו של כ- 808 מ״ר קרקע ובנתוני תכנון דומים (6 יח״ד) במחיר חוזי – 2.68 מיליון ₪ (2 החוזים יחדיו). החלקה נמכרה לחברה יזמית.

<u>הערת שמאי המשיבה:</u> חלק מנתוני ההשוואה מגלמים זכויות חכירה מרמ״י, ולפיכך מגלמים הפחתה בגין תשלום עתידי לרמ״י לרכישת מלוא הזכויות. מאחר והשומה נערכה לזכויות בעלות, לא הובאה בחשבון תוספת תשלום עתידי לרמ״י.

<u>תוכנית ג/21608/1</u>

שמאי המשיבה קבע שווי קרקע למ״ר מבונה של 2,900 ₪, על בסיס נתוני עסקאות מכר בסביבה, כדלהלן:

- בתאריך 20/06/2021 נמכרה מחצית מחלקה 67 בגוש 18107, ברחוב העלייה, בשטח של כ- 431 מ״ר קרקע. המחיר החוזי: 1,800,000 ₪.
- בתאריך 20/12/2020 נמכרה מחצית מחלקה 32 בגוש 18107 ברחוב בן יהודה 10, בשטח של כ-339 מ״ר קרקע. המחיר החוזי: 1,090,000 ₪.
- מחצית מהחלקה ברחוב פינסקר 3, נמכרה בתאריך 18/01/2022 ב- 2.5 מיליון ₪.
- הנכס הנדון, המהווה מחצית מחלקה 184 בגוש 18018 (ביל״ו 6), נמכר בתחילת שנת 2022 במחיר חוזי של 2.025 מיליון ₪.

10.1.2. מקדמים:

שטח עיקרי שולי – 0.9.

שטח שירות גרעיני – 0.35.

שטח שירות שולי – 0.2.

חצר גרעינית – 0.25-0.3.

חצר שולית – 0.2.

עליית גג – 0.7.

מרפסת – 0.35.

10.1.3.תחשיב ההשבחה - משיבה:

<u>תוכנית ג/3658</u>

מצב קודם				
מרכיב בנכס	**הנכס הנישום**	**מקדם**	**סה"כ**	**הערה**
שטח עיקרי לזיכוי (27.5%)	165	1	165	
חצר גרעינית	200	0.3	60	
חצר שולית	319	0.2	63.76	
סה"כ שטח מבונה מתואם במצב הקודם במ"ר			**289.171**	
מצב חדש				
מרכיב בנכס	**הנכס הנישום**	**מקדם**	**סה"כ**	**הערה**
שטח גרעיני	165	1	165	
זכויות להרחבה שולי	35	0.68	23.8	הרחבה עד לשטח אקונומי של 200 מ"ר ליח"ד. מקדם 0.8 המגלם התאמות לבינוי קיים X מקדם 0.85 לשוליות
חצר גרעינית	200	0.25	50	
חצר שולית	302	0.2	60	בהנחה של בינוי זהה בכל קומה
סה"כ שטח מבונה מתואם במצב החדש במ"ר			**299.232**	
סה"כ השבחה במ"ר מבונה			**10.06075**	
דחיה בזמן למימוש והתאמות			**0.75**	
שווי למ"ר מבונה מתואם בש"ח			**220** ₪	
סה"כ השבחה בש"ח			**1,654** ₪	

<u>החלטת ועדה הס/3658</u>

מצב קודם				
מרכיב בנכס	**הנכס הנישום**	**מקדם**	**סה"כ**	**הערה**
עיקרי	421.05	1	421.05	
חצר גרעינית	200	0.25	50	
חצר שולית	190.975	0.2	38.195	לפי בינוי של 2 קומות
סה"כ שטח מבונה מתואם במצב הקודם במ"ר			**509.245**	
מצב חדש				
מרכיב בנכס	**הנכס הנישום**	**מקדם**	**סה"כ**	**הערה**
עיקרי	421.05	1	421.05	תרומת השטח העיקרי זהה למצב קודם
שירות - גרעיני	60	0.35	21	
שירות - שולי	120.45	0.2	24.09	
חצר גרעינית	200	0.25	50	
חצר שולית	160.975	0.2	32.195	לפי בינוי של 2 קומות
סה"כ שטח מבונה מתואם במצב החדש במ"ר			**548.335**	
סה"כ השבחה במ"ר מבונה			**39.09**	
דחיה בזמן למימוש והתאמות			**0.75**	המבנה אינו תורם באופן מובהק בשני מצבי התכנון.
שווי למ"ר מבונה מתואם בש"ח			**800** ₪	השווי מגלם את הצפיפות האפשרית הדומה בשני מצבי התכנון
סה"כ השבחה בש"ח			**23,368** ₪	

תוכנית ג/21608

מצב קודם				
מרכיב בנכס	**הנכס הנישום**	**מקדם**	**סה"כ**	**הערה**
עיקרי	421	1	421	
שירות - גרעיני	60	0.35	21	
שירות - שולי	120	0.2	24	
חצר גרעינית	200	0.25	50	
חצר שולית	161	0.2	32	לפי בינוי של 2 קומות
סה"כ שטח מבונה מתואם במצב קודם במ"ר			**548**	
מצב חדש				
מרכיב בנכס	**הנכס הנישום**	**מקדם**	**סה"כ**	**הערה**
עיקרי גרעיני	480	1	480	
עיקרי שולי	182	0.9	163	
עליית גג	20	0.7	14	
שירות - גרעיני	120	0.35	42	
שירות - שולי	60	0.2	12	
חצר גרעינית	150	0.25	38	
חצר שולית	151	0.2	30	בהנחת בינוי מקסימלי בתכסית של 50%. בחלוקה סימטרית ב- 4 קומות, תגדל החצר השולית ותגדל ההשבחה
סה"כ שטח מבונה אקוו' במצב החדש במ"ר			**779**	
סה"כ שטח מבונה מתואם במצב החדש במ"ר			**701**	בהפחתה של 10% בשל הגדלת צפיפות
סה"כ השבחה במ"ר מבונה			**153**	
דחיה בזמן למימוש כולל שיתוף (המקדם הינו בשים לב להיקף השטח הבנוי בחלקה)			**0.8**	הגם שהמבנה אינו תורם באופן מובהק בשני מצבי התכנון, באופן שמרני הובאה בחשבון דחיה בזמן
שווי למ"ר מבונה מתואם בש"ח			**2,100** ₪	
סה"כ השבחה בש"ח			**256,985** ₪	

תוכנית 213-0876383 (ג/1/21608)

מהות	שטח במ"ר	מקדם	מקדם זמינות	שווי מ"ר מבונה	סה"כ השבחה
תוספת שטח למרפסות	56	0.35	0.16[10]	2,900	**9,116** ₪
תוספת שטחי שירות	64	0.2	1	2,900	**37,294** ₪
סה"כ השבחה					**46,410** ₪

הערות שמאי המשיבה לתחשיב:

(1) שטח מרפסות חושב לפי 14 מ"ר לדירה כפול 4 יח"ד המיוחסות לחלק הנישום.

(2) תוספת שטחי השרות כוללת את סה"כ הזכויות המתווספות בניכוי שטחי מרפסות.

[10] דחיה של 3 שנים בשיעור היוון 6%.

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

בשומת שמאי המבקש שנערכה ע"י שמאי המקרקעין מר אלעד משה, הובאו בחשבון שיקולים ועקרונות כדלקמן:

- מיקומו של הנכס הנישום ברחוב בילי"ו, שכונת גוריון, עכו. שכונה המאופיינת בבניה נמוכה, שיכוני עמידר לשעבר ובאוכלוסייה מוחלשת.
- בערף החלקה, הידועה גם כחזית המזרחית הפונה לרח' רמח"ל, בנויה יחידה נוספת, במצב שלד מצוין, לאחר עבודות חשמל חלקיות וללא גג.
- השימוש היעיל והטוב הינו אפשרות מימוש זכויות הבנייה בשיעור של 85%, תוספת לבנייה קיימת ולא הריסה ובנייה מחדש. את אלו ניתן ללמוד מהבקשות להיתר בנייה שהוגשו לוועדה לתכנון ובנייה ובפרט שמדובר באזור מוחלש בעכו.
- שטחי הממ"ד ללא חיוב, בהתאם לערר (ים) 417/11 חשדר מגדלי שליטה.
- אין מחלוקת עם שמאי המשיבה לעניין ההשבחה בגין תוכנית ג/3658.
- לעניין תוכנית ג/21608

(1) היות והמצב הפיזי של השלד הקיים תורם לשווי, לא נמצא מקום להרוס את הבנייה הקיימת, ובהתאם לכך במצב החדש שטח עיקרי הינו בשיעור 85% ולא 110%.

(2) עלות תרומת המחוברים מוערכת בגבולות של 4,580 ₪/מ"ר x 130.96 מ"ר x 1/3 = 197,932 ₪, בניכוי עלות הגג להשלמת השלד 30%, מתקבל שווי שלד 138,553 ₪, אותו יש לקזז מההשבחה נכון ליום 26/09/2016, שנת הבנייה בפועל (טרם היתר בנייה).

- לעניין תוכנית 213-0876383 (ג/1/21608)

לא נמצא מקום לשיפור תכנון ותוספת שטחי שרות, עקב עודף שטחי שרות מרובים. קיימת אי וודאות לעניין תוספת זכויות הנ"ל, תלוי לדעת מהנדס העיר לצורך יח"ד הנוספות. בהתאם לכך לא נמצא מקום להשבחה.

- התייחסות לשומת המשיבה

(1) בשומת המשיבה, לא ניתנה התייחסות לתיאור המחוברים הקיימים בערף בית המגורים ומצבם הפיזי. כמו כן, לא ניתנה התייחסות לכך שהנכס הנישום ממוקם בגבול שכונת שיקום.

(2) לא ניתנה התייחסות לבקשות להיתר בנכס הנדון, אשר יש בהן בכדי להבין את הלכי השוק נכון למועד הבקשות.

(3) לא ניתנה התייחסות לתרומת המחוברים הקיימים בערף בית המגורים, לאור העובדה כי הנישומים היו פסע מאישור היתר בניה, לאחר החלטת וועדה שהתקבלה פה אחד וטרם תשלום אגרות והיטלים.

(4) לא בוצע בפועל קיזוז עלויות לתרומת הכלכלית למחוברים.

(5) עסקאות ההשוואה בשומת המשיבה נמצאות במיקומים טובים יותר מהנכס הנישום ומאופיינות ע"י אוכלוסייה בעלת מצב סוציואקונומי גבוה יותר לאורך כל המועדים הקובעים לפיהם הוצגה ההשבחה לעומת הנכס הנישום הנושק לשכונת שיקום.

10.2.1. מקדמים:

שטח עיקרי שולי – 0.95.

שטח עיקרי לקומה א' – 0.95.

חצר עד 200 מ״ר – 0.2.

חצר עודפת – 0.1.

שטח שירות בסיסי – 0.4.

שטח שירות שולי – 0.15.

10.2.2.ערכי שווי:

<u>החלטת ועדה הס/3658</u>

עסקאות ההשוואה שהובאו בחשבון בשומת המשיבה, עוסקות במיקומים אטרקטיביים ובבניה רוויה, לעומת הנכס הנישום שהינו בבניה נמוכה.

להלן תחשיב אלטרנטיבי בהתאם לנתונים שהוצגו בשומת המשיבה:

שווי מ״ר מבונה בשכונת הכרם[11] - 500 ₪.

התאמה לצפיפות בניה נמוכה (15%+)- 575 ₪.

בהתאמה למיקום (30%-)- 403 ₪.

<u>תוכנית ג/21608</u>

עסקאות ההשוואה שהובאו בחשבון בשומת המשיבה, הינן במיקומים אטרקטיביים ובבניה רוויה, לעומת הנכס הנישום שהינו בבניה נמוכה.

להלן עסקאות השוואה מדירות בבית קומות, הממוקמות בקרבת הנכס הנישום, ובעלות מאפיינים דומים:

מס״ד	תאריך עסקה	גו״ח	כתובת	קומה	שנת בניה	שטח ארנונה	שטח רשום	מחיר מוצהר בש״ח	שווי למ״ר בש״ח
1	13/11/2017	18108/170/4	המנדרינה	1	1980	80	78	800,000	10,256
2	04/09/2017	18108/27/1	בילו״ו 19	1	1980	85	85	750,000	8,824
3	23/08/2017	18108/167/3	האתרוג 3	1	1970	101	97	1,000,000	10,309
4	27/11/2016	18108/176/13	רמח״ל 4	1	1960	90	73	655,000	8,973
5	15/11/2016	18108/209	אברהם בן שושן 14	2	1980	75	75	690,000	9,200
6	26/10/2016	18108/215/9	בילו״ו 19	2	2012	75	75	710,000	9,467
7	27/06/2016	18108/176/7	רמח״ל 4	1	1975	73	73	650,000	8,904
8	13/06/2016	18108/168/3	האתרוג 1	1	1970	77	77	649,999	8,442
9	18/03/2016	18108/215/10	בילו״ו 19	2	1970	75	75	680,000	9,067
10	02/03/2016	18108/151/3	אשכולית	1	2006	100	100	949,999	9,500
11	23/02/2016	18108/181/6	רמח״ל 1	2	1970	60	60	595,000	9,917
12	08/01/2016	18108/188/5	בילו 12	2	1980	61	61	600,000	9,836
בממוצע									**9,391**
הפחתה למע״מ ויזמות שחוקה									7,297
עלות בנייה למ״ר בש״ח									5,800
שווי מ״ר קרקע מבונה בש״ח									**1,497**
תוספת מקדם תכנון (15%)									1,721
שווי מ״ר קרקע מבונה מותאם בש״ח									**1,720**

[11] שמאי המבקשים ציין כי שכונת הכרם הינה השכונה הטובה ביותר בעכו, נכון למועדים הקובעים.

10.2.3.תחשיב ההשבחה - מבקש :

החלטת ועדה הס/3658

מצב קודם			
מהות	**שטח במ"ר**	**מקדם**	**סה"כ**
עיקרי - קרקע	210.50	1	210.53
עיקרי - קומה א'	210.50	0.95	200
חצר עד 200 מ"ר	200	0.2	40
יתרת חצר עודפת	191	0.1	19.10
סה"כ שטח מבונה מתואם במצב הקודם במ"ר			**469.62**
מצב חדש			
מרכיב בנכס	**הנכס הנישום**	**מקדם**	**סה"כ**
עיקרי - קרקע	210.50	1	210.53
עיקרי - קומה א'	210.50	0.95	200
ממ"ד	12.5	0	0
שירות - בסיסי	50	0.4	20.00
שירות - שולי	118	0.15	17.69
חצר עד 200 מ"ר	200	0.2	40
יתרת חצר עודפת	100.8	0.1	10.08
סה"כ שטח מבונה מתואם במצב החדש במ"ר			**498.29**
סה"כ השבחה במ"ר מבונה			**28.67**
דחיה לזמן (I=5.5%, N=30)			18.07
שווי למ"ר מבונה בש"ח			**403** ₪
סה"כ השבחה בש"ח			**7,274** ₪

תוכנית ג/21608

מצב קודם			
מהות	**שטח במ"ר**	**מקדם**	**סה"כ**
עיקרי - קרקע	210.50	1	210.53
עיקרי - קומה א'	210.50	0.95	200
ממ"ד	12.5	0	0
שירות - בסיסי	50	0.4	20
שירות - שולי	118	0.15	17.69
חצר עד 200 מ"ר	200	0.2	40
יתרת חצר עודפת	100.8	0.1	10.08
סה"כ שטח מבונה מתואם במצב הקודם במ"ר			**498.29**
מצב חדש			
מרכיב בנכס	**הנכס הנישום**	**מקדם**	**סה"כ**
עיקרי - קרקע	210.50	1	210.53
עיקרי - קרקע שולי	45.1	0.95	42.86
עיקרי - קומה א'	255.60	0.95	242.86
ממ"ד	12.5	0	0
שירות - בסיסי	50	0.4	20
שירות - שולי	118	0.15	17.69
חצר עד 200 מ"ר	200	0.2	40
יתרת חצר עודפת	100.8	0.1	10.08
סה"כ שטח מבונה מתואם במצב החדש במ"ר			**584.01**
סה"כ השבחה במ"ר מבונה			**85.71**
דחיה לזמן (I=5.5%, N=30)			54.03

שווי למ"ר מבונה בש"ח	1,720
סה"כ השבחה גולמית בש"ח	**92,935**
קיזוז תרומת שלד המחוברים	138,553
סה"כ השבחה לאחר קיזוז	**שלילית**

10.3. **<u>תגובת שמאי המשיבה מיום 30/04/2023 לטענות שמאי המבקש</u>:**

תרומת הבינוי הקיים:

- תוכניות ג/21608 ו- ג/21608/1 הוסיפו מאות מ"ר של זכויות בניה ליחידה הנישומה שהינה במקור יחידה במבנה דו-משפחתי בחלקה, הפונה לשני רחובות. היקף תוספת זכויות הבניה משתנה כתלות בחלופת שיקום (85% עיקרי) או חלופת הריסה (110% עיקרי).
- שמאי המבקש קובע, כי חרף תוספת זכויות הבניה (בין אם בחלופת שיקום ובין אם בחלופת הריסה ובניה), תוכניות אלו הובילו לירידת ערך, לאור "תרומת המצב הפיסי של השלד הקיים...".

ההסתמכות של שמאי המבקש על השלד הקיים בעורף הבית המקורי, הינה הסתמכות על מבנה לא חוקי ושלא התקבל בגינו היתר בניה עד עצם היום הזה. שמאי המשיבה מפנה לפירוט דוח ביקורת מפקח מיום 26/10/2016 (מתוך פרוטוקול החלטת הוועדה המקומית עליו הסתמך שמאי המבקש), בו מצוין כי תיק הפיקוח כולל: צו הפסקת עבודה שיפוטי שנמסר מתאריך 06/06/2016 וצו הריסה שיפוטי שהודבק בתאריך 09/06/2016.

- גם אם תיאורטית היינו מסתמכים על מבנה לא חוקי בעת בחינת "השימוש המיטבי", שהרי נראה כי השלד המדובר החלה בנייתו בסמוך למועד הקובע דנן (מועד הקובע דנן הינו 10/2016), כך שהשפעתו אינה צריכה לבוא לידי ביטוי בשומה. לא מדובר על מקרה קלאסי של מבנה וותיק שנבנה בתקופה שאין את התב"ע החדשה ועלינו לבדוק כיצד הוא משפיע על "השימוש המיטבי". מדובר על מבנה שנבנה באופן לא חוקי, בסמוך למתן תוקף של התב"ע החדשה. אם החליט בעל הזכויות לבנות מבנה שלשיטתו "מפריע" לשימוש המיטבי, הוועדה המקומית לא צריכה להינזק מכך, קל וחומר שמדובר במבנה ללא היתר בניה.
- שמאי המשיבה מציג תצלום אוויר משנת 2015 ללא מבנה השלד (לפני המועד הקובע) לפיו טרם החלו עבודות הבניה, ובנוסף תצלום אוויר משנת 2017 הכולל את מבנה השלד שלכאורה לא חוקי (אחרי המועד הקובע).
- לסיכום, לטענת שמאי המשיבה, אין להביא בחשבון בקביעת ההשבחה והשימוש המיטבי את שלד המבנה הלא חוקי. ניצול סובייקטיבי של זכויות הבניה (גם אם היה היתר בניה) אינו יכול להוות טיעון לבחינת השימוש המיטבי.

מצב תכנוני:

שמאי המבקש לא היה ער לעובדה, כי במצב החדש של תוכנית ג/21608, על פי תקנון התוכנית תינתן תוספת של 20 מ"ר ליח"ד לניצול בעליית הגג, כמפורט בהערת שוליים מס' 3 לטבלת זכויות הבניה.

פטור ממ"ד:

החלטת ועדת ערר (ים) 417/11 בעניין חשדר מגדלי שליטה, קובעת כי העדר החיוב הינו רק במסגרת היתר בניה. המימוש הנדון הינו בדרך של מכר ולכן אין פטור לממ"ד.

מתודולוגיה/"שימוש מיטבי" בתוכנית ג/21608:

- התוכנית הוסיפה זכויות בניה בהיקף משמעותי, עד כדי 110% עיקרי (פלוס עליות גג) בחלופת הריסת הקיים.
- בחלקה בשטח כזה הכוללת 2 יח"ד, השימוש המיטבי הינו הריסת הקיים וניצול מלוא זכויות הבנייה החדשות.
- ה"שימוש המיטבי" הינו הריסת בית המגורים הוותיק (בשטח לרישוי של כ - 50 מ"ר) וניצול מלוא זכויות הבניה שמציעה התב"ע החדשה (כ- 660 מ"ר עיקרי + 20 מ"ר לכל עליית גג+ שטחי שירות). אין זה סביר לשקם בית מגורים קטן וותיק של 50 מ"ר (על כל האילוצים הפיסיים/תכנוניים הכרוכים בדבר) ולהפסיד בגין מהלך זה כ- 150 מ"ר עיקרי זכויות בניה (ההפרש שבין 85% ל- 110%).
- שמאי המשיבה מפנה להחלטה של השמאי המכריע ארז כהן מיום 20/09/2022, גו"ח 18108/41, ברח' פינסקר 3, שם נקבע כי "השימוש המיטבי" הינו חלופת הריסה ובניה מחדש. המקרה בשומת ארז כהן מתייחס למבנה דו משפחתי על חלקה בשטח של 836 מ"ר בלבד. המקרה הנדון ברחוב ביל"ו 6 עוד יותר מובהק, הואיל ושטח החלקה הינו כ - 1,206 מ"ר, החלקה פונה לשני רחובות והמבנה הקיים תרומתו זניחה (שטחו קטן מאוד).
- אפילו בחלופת "שיקום" (85% עיקרי בלבד) וללא הכללת עליית הגג, הגיע שמאי המבקש להשבחה גולמית של 92,000 ₪. כלומר, אפילו לשיטתו בחלופת הריסה ובניה צפויה השבחה גולמית גבוהה יותר משמעותית. רק עקב קיזוז של השלד הקיים (שנבנה ללא היתר), הגיע השמאי למסקנה כי ההשבחה שלילית.

תוכנית ג/1/21608:

- תוכנית זו הוסיפה שטחי מרפסות ושטחי שירות נדרשים. כיום קיימים פרויקטים בסביבה אשר מנצלים בפועל זכויות בניה אלו (פרויקט חדש ברחוב פינסקר 1, ברנר 7).
- שמאי המשיבה מפנה להחלטת השמאי המכריע ארז כהן מיום 20/09/2022, גו"ח 18108/41, ברח' פינסקר 3, שם קבע כי יש השבחה בגין תוכנית זו. למעשה השומה המכרעת מבטאת השבחה גבוהה יותר בגין תוכנית זו מאשר נקבע בשומת המשיבה.
- הטענה הכללית של שמאי המבקש כי לכאורה אין השבחה, אינה תואמת את המציאות ואת קביעות שמאים מכריעים בסביבה הקרובה.

10.4. **<u>תגובת שמאי המבקש מיום 01/05/2023 לתגובת שמאי המשיבה</u>:**

תרומת הבינוי הקיים:

- המקרה הנדון עוסק במבנה ותיק + שלד של מבנה שנבנה בהתאם לבקשה להיתר שבגינה הונפקה בין היתר דרישת תשלום.
- לצורך אומדן ההשבחה, יש לבחון האם קיימת תרומה כלכלית למבנים הקיימים ולאמוד את גובה התרומה.

- ניתן להבחין כי תרומת המחוברים מאיינת את ההשבחה ולכן לא חלה השבחה במקרה הנדון. שמאי המבקש מדגיש כי אין מדובר בירידת ערך, אלא במקרה מיוחד בו קיימת תרומה כלכלית של שלד מבנה תקין ושמיש.

מצב תכנוני:

לאור ריבוי השטחים הקיימים ולאור העובדה שמדובר בתנאי "אם תבנה עליית גג אז תינתן תוספת 20 מ"ר", במקרה הנ"ל לא נכון להביא בחשבון תוספת השבחה לתנאי מעורפל שתרומתו הכלכלית לא מוחלטת.

פטור ממ"ד:

לטענת שמאי המבקש, נושא פטור ממ"ד הינו נושא בו קיימת התנגשות בין השמאים המכריעים לבין ועדות ערר כמפורט בהחלטת חשדר. כך או כך, נכון לקזז ממ"ד במצב החדש מהסיבה שהממ"ד נבנה ברמת שלד ובהתאם לבקשה להיתר שהונפקה לכן יש לראותו "כהונפק".

מתודולוגיה שימוש מיטבי + תוכנית ג/1/21608:

שמאי המבקש מצרף היתר בנייה חדש מיום 7/2020, ברח' ביל"ו 4, לשטח חלקה יחסי של כ- 600 מ"ר. במקרה הנ"ל, בחרו בעלי הזכויות לבצע תוספת בנייה לבנייה קיימת מאשר להרוס את המבנה הקיים (בית סוכנות ישן), חרף העובדה כי ניתן לבנות במקומו 2 יח"ד.

10.5. **<u>עיקרי טענות שמאי הצדדים שעלו בדיון בתיק שבנדון מיום 09/08/2023:</u>**

10.5.1. **טענות שמאי המבקש:**

היסטורית, מדובר בשכונת מצוקה. במקור שכונת עמידר. גובלת בשכונת בן גוריון שהינה שכונה לשיקום. הנכס גובל בשכונת השיקום בן גוריון. היסטורית ועד היום, השכונה נחשבת לשכונה הכי נחותה בעכו. עכו העתיקה נחשבת ליותר מפותחת ממנה. עם הזמן הייתה מטרה לעירייה לקדם את האזור יחד עם תמיכת משרד השיכון. התוכניות מושא ההליך, הן תולדה למהלך שהובילה הוועדה יחד עם משרד השיכון.

זכויות הבניה שניתנו והוקנו בשטח, הן לא פרופורציונליות ולא רלוונטיות, מאחר ורוב הקרקעות היו של עמידר, עם בעיות משפטיות מאד מורכבות בתוך תחומי החלקה. בפלישות של שכנים, לא ידעו להגיד של מי הזכויות. מי שמכיר את השטח יודע שזו שכונה מורכבת עם בעיות משפטיות. בהנחה שאנחנו מצליחים לנטרל את הבעיות המשפטיות ונדבר רק על הסוגיות התכנוניות. יש פה הצפה של מטרים, שהם לא רלוונטיים. בסיבוב בשכונה ניתן לראות ולהבין, שעד היום, לא קם בחלק המזרחי של רח' ביל"ו ולו בניין אחד של יותר משתי יח"ד. כל זכויות הבניה הקיימות הן מעוקרות ולא מיושמות. לראיה, בנכס השכן מדרום, בכתובת ביל"ו 4, בוצעה תוספת בניה כיום לבניה הקיימת. בגלל המצב הסוציו-אקונומי, אנשים לא מסוגלים לבוא, להרוס ולבנות כפי שאנחנו חושבים. בתיאוריה זה יפה, בפרקטיקה המציאות שונה. אנחנו מדברים על בניה נמוכה ולא רוויה. 4 יח"ד לדונם, במקרה הטוב ביותר. שטח המגרש שלנו 600 מ"ר. גם אם נבצע פעולים תכנוניים, בבניה נמוכה, במקסימום אצליח להכניס כאן 3 יח"ד ונצטרך למצוא פתרון חניה סביר לכניסה ויציאה.

לאור העובדה שהבית גובל בקיר משותף מדרום, יש קושי ביישום הבניה ויש קושי ביתרת זכויות הבניה הקיימות, לעניין ההצמדות.

שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

לעניין הבניה הקיימת

המקרה שלנו הוא מקרה מורכב אנושית ותכנונית. המבקש בנה את בית המגורים שלו וקיבל צו הריסה. פנה לבית המשפט ובית המשפט אישר לצאת ללגליזציה וכך המבקש פעל. מפנה לעמ' 20-23 בשומה, שם מפורט כל נושא החלטות הוועדה, לרבות הבקשה לתשלום היטלים. ז"א הוא היה פסע מקבלת ההיתר. עד היום לא בוצעה הריסה. יש לנו מצד אחד גיבוי מבית המשפט להליך הלגליזציה. יש לנו את כל המכתבים הרלוונטיים לתשלום האגרות והיטלים. האם אנחנו יכולים לראות בבניה כחוקית או לא? אני לא יודע. מה שאני כן יודע להגיד, שהתרומה הכלכלית של המבנים הקיימים היא כבר בפועל, היא קיימת. ויש להביא אותה במקרה הספציפי המיוחד הזה, גם לעניין היטל השבחה וגם לקיזוז מהיטל ההשבחה, מהסיבה הפשוטה שזה שווי השוק של הקרקע.

יש יחידה נוספת ואנחנו צריכים לעשות את ההפחתות הרלוונטיות, אבל בד בבד, יש צורך להתייחס אליה, כיוון שזה מנוע של השבחה. מפנה להחלטת השמאי המכריע מוטי דיאמנט, לנכס ברח' אח"י אילת 60 בחיפה, שקיזז את עלויות הבניה הקיימות שהיו לצורך ההשבחה. המקרה שלנו הוא דומה אבל שונה, כיוון שאין לנו את החותמת של הוועדה, אבל הנישום עשה את כל התהליכים עד כה וההשפעה כבר בשטח מגולמת ויש להביא את זה בחשבון. האם הוועדה נהנית או עלולה להנות מההשבחה הקיימת, כתוצאה מהמעשים או המחדלים של הנישום, כתוצאה מכך שהוא בנה את יח"ד הזו שלא בהיתר? האם הרשויות נהנות מזה? אני אומר שהתשובה חד משמעית היא כן. המחיר שהקונה רכש גבוה, לאור הבניה הקיימת. זה מגולם במחיר, הפוטנציאל כבר הובא לידי מימוש, מס הרכישה גבוה יותר ולכן גם פה, הקיזוז בעלויות הבניה צריך לבוא לידי ביטוי. עובדתית זה מגולם.

לעניין הדחייה

אם נלך לתוכנית הראשונה משנת 88' ועד היום, לא בוצע שום דבר בשטח. אין כל שינוי. השטח הוא שטח עקר. לאחרונה, בשנה האחרונה, אנחנו רואים תזוזה קלה של תוספות בניה. אין הריסה ובניה מחדש, אין בינוי של גן, אמצע וגג. זה לא בינוי מקובל באזור זה של רח' ביל"ו. הבניינים היחידים הם בניינים ותיקים (פונים לרח' הרמח"ל). ייקח לפחות 15 שנה, כדי שנראה איזה שינוי תכנוני. באותם מקרים בהם בוצעו תוספות כמו ברח' ביל"ו 4, או במקרה שלנו, זה לא שמחר בבוקר או בעוד 5 שנים הם יהרסו. צריך ללכת למקום ולהבין על מה מדובר.

לעניין ערכי השווי

לעניין ההשוואה בין שכונת הכרם לשכ' בן גוריון, זה לא ריאלי. שכ' הכרם היא אחת השכונות הכי חזקות בעכו. שכונה במקור של יוצאי צבא קבע ואנשי בטחון. שכונה שהייתה בעברה ממודרת עם ערכי קרקע מאד גבוהים. סמוכה למושב בוסתן הגליל, במרחק של 50 מ' מחוף הים. צמודה לבית חולים מזרע לשעבר. אין מה להשוות אותה בין שכונת בן גוריון לבין שכונת הכרם. גם אם ניקח את ערכי הקרקע משכונת הכרם, נצטרך לעשות התאמות מאד משמעותיות.

לעניין יתרת זכויות הבניה הקיימות ותוספות עודפות של מטרים

שמאי המבקש מפנה שוב להיתר הבניה משנת 2020, בכתובת ביל"ו 4, לשטח חלקה זהה. מלמד על אופי הביקושים והבניה באזור.

10.5.2. **טענות שמאי המשיבה:**

לעניין תוכנית ג/3658:

מקדם החצר הגרעינית צריך להיות זהה בשני המצבים התכנוניים. מבחינה שמאית, ייתכן שהתחשיב יותר מדי על הצד הזהיר, אבל בשומות האלה, אני משתדל להיות מאד זהיר. אני יודע שבשנת 88' עכו הייתה בחולשה כללית. אני הסתובבתי בשטח בשנות ה-90, עכו הייתה חלשה וכשיש חולשה, בעיקר זכויות הבניה חלשות. אני לא רוצה להכביד על אף נישום ואני מבין את גודל האחריות כשמאי ועדה. מבחינה שמאית ככה אני מבטא את העדינות הנדרשת.

אופי הבינוי בצמודי קרקע הוא ארבע משפחתי, גן-גג. לא הייתה הגבלת יחידות בתב"ע. טעמי הצרכנים, חלק בנו דו משפחתי וחלק ארבע משפחתי. מבחינתנו, ניתן היה לבנות 2 יח"ד במחצית החלקה ובתוכנית ג/21608 הותרו במחצית 4 יח"ד. במצב הקיים של תוכנית ג/21608, הם הביאו בחשבון את הקיים בפועל ולא את המצב הסטטוטורי.

לטעמנו, הבינוי הוא של 4 יח"ד בקיר משותף בחלקה, זה לא בינוי דו משפחתי. ניתן לראות את זה בביקור בנכס, זו בניה מאפיינת בשכונה.

לעניין הס/3658:

בתחשיב שטח החצר, לא הופחתו שטחי השרות השולי בק"ק. ייתכן ואין מקום במקדם הפחתה להתאמות, מאחר והובאו בחשבון כבר במצב הקודם שטחים בהיקף של למעלה מ-400 מ"ר, להם כבר נדרשו ההתאמות.

לעניין תוכנית ג/21608:

לעניין בניה בקיר משותף. מדובר על תת חלקה, כך שרואים את פירוק השיתוף. על אף האמור הבאנו בחשבון הפחתה לשיתוף. לא ראינו הגבלה על חובה לבנות בקיר משותף, אבל ככל שמתרחקים, היכולת תמרון מבחינה תכנונית היא פחות טובה. לא בטוח שניתן היה להכניס את כל הזכויות. בפועל, בנו שם ארבע משפחתי בקיר משותף. לדעתי, לא היו חייבים לחכות למחצית השנייה. לא ראיתי שיש חובה לבניין אחד ומה שלא כתוב, לא קיים. אבל מבחינת אופטימום תכנוני, ההתרחקות לטעמי פוגמת.

לעניין היקף שטחי השרות:

בפועל מנצלים אותם. ניתן לראות זאת בבדיקה מדגמית של היתרי בניה. משתמשים בשטחים לחדר מדרגות, מחסן, חניה. תמיד יש אדריכל יצירתי שיודע להשתמש בשטחים ובכל מקרה, הבאנו בחשבון מקדם הפחתה לשוליות לשטחים אלה.

מדובר על 45 מ"ר לדירה, 32.5 מ"ר לא כולל ממ"ד. נביא בחשבון מחסן 6.5 מ"ר וחניה 20 מ"ר, חדר מדרגות של כ-5-6 מ"ר לדירה ולובי. זה מבלי להביא בחשבון חדר הסקה וכדומה. גם אם לא נביא בחשבון את שטחי החניה, יש פה אולי מטרים ספורים "מיותרים" לכל דירה.

לעניין חצר ברוויה:

זו לא ממש בניה רוויה "טיפוסית" שאנחנו מכירים היום. זה משמש כחצר משותפת של דיירי הבניין, כמו באופי הבניה של פעם. הבניה היא בסגנון יותר כפרי, "שכונתי". הבינוי שם מותאם ליותר רמה של פרטיות וזה בסה"כ 4 יח"ד.

האוכלוסייה שם היא של משפחות מרובות ילדים. יש צורך בדירות גדולות.

לעניין תוכנית ג/1/21608:

השטח הגיב. הגיעו אדריכלים וביקשו תוכנית מתארית לתוספת שטחים. להגיד שכולם מנצלים את הזכויות האלה? כנראה שלא, אבל זה ענה על דרישה מסוימת שקיימת. לכן אבל הבאנו בחשבון מקדמי התאמה, בעדינות המתבקשת ועדיין, נותנים פה מטרים. אנחנו בבניה רוויה, יש יכולת תמרון ולשטחים השוליים מביאים בחשבון מקדמי הפחתה. בסופו של דבר, השטח ביקש את השטחים האלה.

בדר"כ כשאומרים שתוספת שטח כפופה לאישור הוועדה המקומית, אז נדרשת הקלה. במקרה פה, לא נדרשת הקלה, אבל נתנו גמישות של שיקול דעת למהנדס העיר. לא מעבר לזה.

10.6. <u>השלמות שמאי הצדדים לדיון:</u>

במסגרת השלמות לדיון, העביר, בין היתר, שמאי המשיבה דוגמאות להיתרי בניה בפרויקטים ברח' ברנר 7 ופינסקר 1, בתחום תוכנית ג/21608 ולתוספת יח"ד מכח תמ"א 38, מהן עולה, כי שטח שירות ליח"ד הוא כ-47-49 מ"ר, כולל ממ"ד.

בהתייחסות שמאי המבקש לדוגמאות אלה ציין, כי הבקשה בנכס ברח' ברנר 7 לא רלוונטית, עוסקת בתוספת בנייה מרפסת זיזית. לעניין הנכס ברח' פינסקר טען שמאי המבקש, כי הנכס ממוקם על ציר תנועה ראשי ובמיקום פינתי עם גישה נוחה לכניסת כלי רכב והינו בעל מיקום חזיתי אטרקטיבי וטוב יותר. ציר בן שושן המזרחי היה מוקפא לבניה ולאחרונה אושרה בו בנייה מחודשת.

עוד צירף שמאי המבקש היתר בניה לנכס צמוד ברח' בילי"ו 4, לתוספת בניה לבית מגורים וותיק.

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

- התחשבות בבינוי קיים ללא היתר ובתרומתו לשווי.
- המימוש המיטבי בחלקה ותום החיים הכלכליים של בית המגורים הקיים.
- דחייה למימוש הזכויות.
- חיוב בגין ממ"דים.
- חיוב בגין תוספת שטח לעליית גג במדרגת ההשבחה לתוכנית ג/21608.
- השבחה בגין אישור תוכנית 213-0876383 (ג/1/21608).
- ערכי שווי בכ"א מהמועדים הקובעים.

12. **עקרונות, שיקולים והחלטה:**

12.1. <u>התחשבות בבינוי קיים ללא היתר ובתרומתו לשווי:</u>

שמאי המבקש טוען, כי יש להביא בחשבון את תרומת שלד בית המגורים העורפי, שהוקם ללא היתר. לטענתו, בית המגורים המצוי בשלב שלד, לאחר עבודות חשמל חלקיות, הינו "פסע" לפני היתר ואף שולמו אגרות הבניה בגינו.

שמאי המשיבה השיב מצידו, כי אין להסתמך על מבנה לא חוקי, שלא התקבל בגינו היתר בניה עד עצם היום הזה ושהוצא לו צו הריסה. כמו כן, בניית השלד החלה בשנת 2016, כך שבכל מקרה, אינו רלוונטי למועד הקובע.

החלטה

אני לא יכולה לקבל את טענת שמאי המבקש להתחשב במבנה ללא היתר. בהתאם לפסיקה הנרחבת הקיימת[12], אין להתחשב בבנייה לא חוקית, גם אם המבקש היה "פסע" לפני היתר.

לאור האמור, יובא בחשבון על ידי, בית המגורים המקורי בלבד.

12.2. <u>המימוש המיטבי בחלקה ותום החיים הכלכליים של בית המגורים הקיים:</u>

שמאי המבקש טוען, כי לאור הבינוי בחלקה (כולל המבנה ללא היתר), המימוש המיטבי הינו השארת הבינוי הקיים ומימוש זכויות הבניה לתוספות בניה.

שמאי המשיבה השיב מצידו, כי מעבר לעובדה, שאין להסתמך על מבנה לא חוקי, שלא התקבל בגינו היתר בניה, היקף זכויות הבניה המותרות בכ"א ממדרגות ההשבחה, ביחס לבינוי קיים ותיק, בשטח של כ-50 מ"ר בלבד, מביא למסקנה, כי המימוש המיטבי הינו הריסת הבינוי הקיים ובניה מחדש. כמו כן ציין, כי עצם המימוש בפועל של המבקש הינו סובייקטיבי ואין בו כדי ללמד על המימוש המיטבי.

החלטה

אני סבורה, כי טענות שמאי המבקש, הן תולדה של התחשבות בשלד בית המגורים שהוקם ללא היתר. בהמשך להחלטת הח"מ בסעיף 12.1 לעיל ובהתחשב בהיקף זכויות בניה של מאות מטרים (כ-420 מ"ר עיקרי במדרגת ההשבחה לתוכנית ג/3658 ותוספת של כ-180 מ"ר ש"ש במסגרת הס/3658 וכ-660 מ"ר עיקרי + 180 מ"ר שירות במדרגת ההשבחה לתוכנית ג/21608), <u>למול הבינוי הקיים בשטח של כ-50 מ"ר, בבניה ותיקה</u>, אני סבורה, כי לא יכולה להיות מחלוקת, שהמימוש המיטבי הינו הריסת בית המגורים הקיים.

מניסיוני ולדעתי המקצועית, לא סביר להשאיר בית מגורים מבניה ותיקה, בשטח של כ-50 מ"ר בלבד, <u>אשר מחייב התאמות לבינוי החדש ואף ייתכן שימנע בינוי מיטבי</u> ו"לוותר", על זכויות בניה נוספות בהיקף של 25%[13] לשטח העיקרי (כ-150 מ"ר).

כמו כן, מהיתרי בניה במחצית הדרומית בחלקה עולה[14], כי בית המגורים נבנה ככל הנראה בתחילת שנות ה-60' וייתכן כי אף קודם לכך. דהיינו, בשנת 2009, במועד הקובע להסבה לתוכנית 3658, גיל בית המגורים קרוב ל-50 שנה ובשנת 2016, במועד הקובע לתוכנית ג/21608, גיל בית המגורים הינו למעלה כ-56 שנה.

לאור האמור לעיל ובהתחשב בשטח בית המגורים המקורי, גילו ומצבו הפיזי, לדעתי המקצועית, המימוש המיטבי בנכס הנדון בכ"א מהמצבים התכנוניים, הינו, הריסת בית המגורים ובניה מחדש.

לעניין טענת שמאי המבקש כי המימוש בפועל בנכס, מלמד על המימוש המיטבי, אני מסכימה עם טענת שמאי המשיבה, כי מימוש זה הינו סובייקטיבי ואינו מלמד בהכרח על המימוש המיטבי.

---

[12] ראה בין היתר פס"ד בית המשפט המחוזי ת"א בעמ"נ 52035-12-16 הועדה המקומית לתכנון ובניה רמת השרון נ' בלורי בע"מ, המנתח בין היתר את פסקי הדין בעניין נהור, נקר ואקרו.

[13] 110% בהריסה למול 85% בתוספת בניה.

[14] לא אותר היתר הבניה של בית המגורים המקורי.

12.3. <u>דחייה למימוש הזכויות:</u>

שמאי המבקש טוען, כי לאור הבינוי בחלקה (כולל המבנה ללא היתר), אופי הביקושים והבינוי בסביבה, יש להביא בחשבון בכ"א ממדרגות ההשבחה[15], דחייה למימוש הזכויות, אשר מוערכת על ידו במועדים הקובעים, בכ-30 שנה.

שמאי המשיבה השיב מצידו, כי בהתחשב במימוש המיטבי של הריסת הבינוי הקיים ובעובדה, כי קיימת חלוקה מאושרת ורשומה בין בעלי הזכויות בחלקה, אין כל מקום לדחייה. יחד עם זאת, לאור בינוי מיטבי שיתקבל בבינוי במשותף בכלל החלקה, הביא בחשבון שמאי המשיבה, הפחתה בגין דחייה למימוש, בשיעור של 25%, במדרגות ההשבחה לתוכנית ג/3658 ולהסבה והפחתה לדחייה בשיעור של 20%, במדרגת ההשבחה לתוכנית ג/21608.

החלטה

בהמשך להחלטות הח"מ לעיל, לעניין התחשבות במבנה ללא היתר ולעניין המימוש המיטבי והריסת בית המגורים הקיים, אני סבורה, כי אין מקום לדחייה למימוש הזכויות במחצית החלקה שבנדון. יחד עם זאת, אני מקבלת את טענת שמאי המשיבה, כי מימוש זכויות הבניה מכח תוכנית ג/21608 <u>בחלקה בשלמות</u>, יאפשר בינוי ומימוש מיטבי.

לאור האמור, במדרגות ההשבחה לתוכנית ג/3658 ול-הס/3658, לא תובא בחשבון על יד דחייה למימוש הזכויות. במדרגת ההשבחה לתוכנית ג/21608 יובא בחשבון מקדם הפחתה בשיעור של 0.89, המשקף דחייה של כשנתיים למימוש בשיתוף בחלקה בשלמות, כאשר בהתחשב במימוש מיטבי, בכ"א מהמצבים התכנוניים, להריסה ובניה מחדש, מקדם זה יובא בחשבון על שווי כלל הזכויות במצב החדש ולא על ה"דלתא", כפי שנעשה בשומת המשיבה.

12.4. <u>חיוב בגין ממ"דים</u>

שמאי המבקש טוען שיש להביא בחשבון פטור לממ"ד, או לכל הפחות, להביא בחשבון כי הממ"ד ביחידה העורפית כבר אושר להיתר.

שמאי המשיבה הפנה להחלטה בעניין חשדר, כאשר לאור העובדה, כי המימוש מושא ההליך הינו במכר ולא להיתר בניה, אין לטענתו להביא בחשבון פטור לממ"ד ובוודאי שאין להביא בחשבון את המבנה ללא היתר.

החלטה

בהתאם להחלטת ועדת ערר (י-ם) 417/11 בעניין חשדר מגדלי שליטה בע"מ נ' ועדה מקומית לתכנון ובניה ירושלים, פטור לפי סעיף 19 (ב) (9) (א), "לא חל על מימוש בדרך של מכר, אלא רק כאשר נבנה בפועל מרחב מוגן".

לאור האמור ובהמשך להחלטת הח"מ בסעיף 12.1 לעיל, לעניין המבנה ללא היתר, לא יובא בחשבון על ידי פטור לממ"דים.

12.5. <u>חיוב בגין תוספת שטח לעליית גג במדרגת ההשבחה לתוכנית ג/21608</u>

שמאי המשיבה מביא בחשבון במסגרת שטחי הבניה במצב החדש בתוכנית ג/21608, עליית גג לדירה העליונה, בשטח של 20 מ"ר.

[15] למעט במדרגת ההשבחה לתוכנית ג/3658.

שמאי המבקש לעומתו טען, כי לאור ריבוי השטחים הקיימים ולאור העובדה שמדובר בתנאי "אם תבנה עליית גג אז תינתן תוספת 20 מ"ר", במקרה הנ"ל לא נכון להביא בחשבון תוספת השבחה לתנאי מעורפל שתרומתו הכלכלית לא מוחלטת.

החלטה

אני לא מסכימה עם טענת שמאי המבקש ל"תנאי מעורפל". בהערה 3 לטבלה 5 (טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע) מצוין, כי "במבנים בהם תבנה עליית גג, תינתן תוספת של 20 מ"ר ליח"ד לניצול בעליית הגג, מעבר לזכויות הבניה". דהיינו, לא נקבע כל תנאי לקבלת הזכויות, למעט רצון המבקש.

לאור האמור, בתחשיב שווי המצב החדש בתוכנית ג/21608, יובא בחשבון על ידי שטח של 20 מ"ר לעליית גג לדירה העליונה. כמו כן, אני מקבלת את המקדם האקוו' בו נקט שמאי המשיבה (0.7), אשר אף הובא בחשבון על ידי בהחלטות אחרות[16].

12.6. <u>השבחה בגין אישור תוכנית 213-0876383 (ג/21608/1)</u>

שמאי המשיבה מביא בחשבון תוספת של 64 מ"ר שטחי שירות, במקדם אקוו' של 0.2 והשבחה בגין זמינות לשטח של 56 מ"ר למרפסות זיזיות, במקדם אקוו' של 0.35 ובמקדם השבחה לזמינות של 0.15. שמאי המשיבה הפנה להחלטת השמאי המכריע ארז כהן בגו"ח 18107/41, לעניין תוכנית זו וכן הציג דוגמאות להיתרי בניה בפרויקטים חדשים, בהם ניתן לראות ניצול מלא של שטחי השרות.

שמאי המבקש לעומתו טען, כי לאור עודף שטחי שרות ובשל אי הוודאות לעניין תוספת הזכויות, לא נוצרה השבחה עם אישור תוכנית זו.

החלטה

בהערה (3)3. לטבלה 5 (טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע), בתקנון תוכנית 213-0876383 מצוין, "במקרה של תוספת יח"ד על המצב הקיים בעקבות שיקום או הריסה ובניית מבנה חדש עפ"י תוכנית ג/21608, תוספת במצטבר, של 20% משטח המגרש או 500 מ"ר לפי הקטן מבניהם, לטובת מרפסות זיזיות ושטחי שירות הנדרשים לדעת מהנדס העיר, לצורך יחה"ד הנוספות". להבנתי המקצועית, גם במקרה זה, לא נקבע תנאי לקבלת הזכויות, למעט צורך אובייקטיבי בתוספת שטחי שרות לצורך מימוש הבינוי המבוקש. לאור האמור, אני לא מסכימה עם טענת שמאי המבקש לעניין אי הוודאות בדבר הזכויות.

[16] ראה בין היתר, החלטה בגו"ח 14170/53 ובגו"ח 6551/459.

בשלב זה, בחנתי את שטחי הבניה בתוכניות ההיתר שהוצגו ע"י שמאי המשיבה, למול שטחי הבניה בנכס הנדון, ערב אישור תוכנית 213-0876383:

ברנר 7			
מס' יח"ד	9		
שטח עיקרי	1,325.13	שטח עיקרי ליח"ד	147.24
שטח שירות	425.22	שטח שירות ליח"ד	47.25
סה"כ שטח ליח"ד			**194.48**
פינסקר 1			
מס' יח"ד	11		
שטח עיקרי	1,208.14	שטח עיקרי ליח"ד	109.83
שטח שירות	537.36	שטח שירות ליח"ד	48.85
סה"כ שטח ליח"ד			**158.68**
שטחי הבניה בנכס הנדון, לא כולל זכויות הבניה מכח תוכנית 213-0876383			
מס' יח"ד	4		
שטח עיקרי	661.65	שטח עיקרי ליח"ד	165.41
שטח שירות	180.45	שטח שירות ליח"ד	45.11
סה"כ שטח ליח"ד			**210.53**

מנתונים אלה עולה, כי היקף שטחי הבניה בנכס הנדון, ערב אישור תוכנית 213-0876383, גבוה בכ-16 מ"ר ועד למעלה מ-50 מ"ר ליח"ד, מפרויקטים אחרים בסביבה. יחד עם זאת, מדובר בפרויקטים לבניה רוויה, הכוללים הקלות ותוספת קומות ויח"ד מכח תמ"א 38, אשר שונים במהותם מאפשרויות הניצול עפ"י המצב התכנוני התקף בנכס הנדון, כך שאינם מהווים בהכרח מקור להשוואה ישירה.

מפרוטוקול החלטת הועדה המקומית בבקשה להיתר במחצית החלקה שבנדון, מיום 21/12/2023, עולה, כי בוקש מימוש של כלל השטח העיקרי המותר ושל מרבית שטח השרות המותר, כולל תוספת 20%. יחד עם זאת, גם במקרה זה בוקשו הקלות בקווי בניין ובתכסית, לצורך מימוש הבינוי המבוקש.

אני סבורה, כי לא ניתן לטעון שתוספת זכויות בניה אינה משביחה ובפרט בשנים האחרונות ובמועד הקובע . יחד עם זאת ובהתחשב בהיקף שטחי הבניה בנכס, אביא בחשבון מעבר למקדם אקוו' לשטח שירות כללי של 0.3, מקדם הפחתה לשוליות גבוה מהמקובל, בשיעור של 0.5, כך שמתקבל מקדם אקוו' משוקלל של 0.15 לשטחים אלה.

12.7. ערכי שווי בכ"א מהמועדים הקובעים:

12.7.1 תוכנית ג/3658 – מועד קובע 17/08/1988

שמאי המשיבה קובע שווי קרקע למ"ר מבונה של 220 ₪, בהתבסס על ניתוח נתונים מגיליון מקרקעין וערכם (מס' 98 מדצמבר 1987).

שמאי המבקש, לא חולק על תחשיב המשיבה במדרגת השבחה זו.

החלטה

עקב מחסור בנתוני השוואה למועד הקובע, בחנתי את הנתונים בגיליון מקרקעין וערכם ואת ניתוח שמאי המשיבה ואני מקבלת אותו.

לאור האמור ובהתחשב אף בהסכמת הצדדים, שווי מ״ר מבונה במועד הקובע לתוכנית ג/3658 הינו 220 ₪.

12.7.2. הס/3658 – מועד קובע 06/01/2009

שמאי המשיבה קובע שווי קרקע למ״ר מבונה של 800 ₪, בהתבסס על ניתוח מכרז רמ״י והחלטות שמאים מכריעים בסביבה.

שמאי המבקש מצידו טען, כי נתוני ההשוואה בשומת המשיבה הינם במיקומים אטרקטיביים ובבניה רוויה וערך תחשיב אלטרנטיבי, בהתבסס על ערכי השווי בשומת המשיבה ובהתחשב בהתאמות לבניה נמוכה (+15%) ומיקום (-30%), כך שמתקבל שווי קרקע למ״ר מבונה של 403 ₪.

החלטה

בחנתי את נתוני ההשוואה שהוצגו בשומת המשיבה ועיינתי בהחלטות שמאים מכריעים ובנתוני ההשוואה שם.

להלן ניתוח מכרז רמ״י 212/2007 רובע דבורה, עכו. לבניה צמודת קרקע מיום 09/12/2007:

מס׳ מגרש	גו״ח	תוכנית	שטח מגרש	הצעה זוכה	הצעה זוכה כולל מע״מ	שווי מ״ר קרקע	שווי קרקע למ״ר מבונה כולל מע״מ
159	21165/83	ג/4574	726	₪ 420,000	₪ 485,100	₪ 668	**₪ 862**

חישוב מ״ר מבונה אקוו׳

שטח חלקה		**726**		
תאור	**אחוזי בניה**	**שטח במ״ר**	**מקדם אקוו׳**	**סה״כ מ״ר אקוו׳**
קומת קרקע	30%	217.8	1	217.8
קומה א׳	30%	217.8	1	217.8
חצר		508.2	0.25	127.05
סה״כ מ״ר אקוו׳				**562.65**

להלן ניתוח עסקת מכר לבית מגורים צמוד קרקע מחצית מדו משפחתי (מקור: אתר מידע נדל״ן של רשות המיסים):

תאריך	גו״ח	שטח קרקע במ״ר	שטח בנוי	שנת בניה	מחיר עסקה בש״ח	יתרה לקרקע[17]	מחיר למ״ר מבונה אקוו׳
06/11/2008	18108/168/1	299.5	69	1980	₪ 430,000	₪ 188,500	₪ 777

חישוב מ״ר מבונה אקוו׳

שטח מחצית חלקה		**299.5**	תוכנית	ג/3967
תאור	**אחוזי בניה**	**שטח במ״ר**	**מקדם אקוו׳**	**סה״כ מ״ר אקוו׳**
קומת קרקע	30%	89.85	1	89.85
קומה א׳	30%	89.85	1	89.85
חצר		209.65	0.3	62.895
סה״כ מ״ר אקוו׳				**242.60**

[17] לאור שנת בנית בית המגורים, הובאה בחשבון הפחתת הבנוי, לפי 3,500 ₪/מ״ר (בהתחשב בפחת).

משקלול כלל הנתונים ובהתחשב במיקום הנכס, אני מקבלת את השווי המבונה שקבע שמאי המשיבה, על סך 800 ₪/מ"ר.

12.7.3. תוכנית ג/21608 – מועד קובע 01/10/2016

שמאי המשיבה קובע שווי קרקע למ"ר מבונה של 2,100 ₪ בהתבסס על ניתוח מכרז רמ"י, החלטות שמאים מכריעים בסביבה, ניתוח עסקאות מכר לנכסים דומים ולדירות מגורים.

שמאי המבקש קובע שווי קרקע למ"ר מבונה של 1,720 ₪, בהתבסס על ניתוח עסקאות מכר לדירות מגורים ובהתאמה לבניה צמודת קרקע.

החלטה

בחנתי את נתוני ההשוואה שפורטו בשומות הצדדים ועיינתי בהחלטות שמאים מכריעים ובנתוני ההשוואה שם.

בשלב זה אציין, כי לא איתרתי עסקאות מכר רלוונטיות נוספות.

להלן ניתוח עסקת המכר שצוינה ע"י שמאי המשיבה ואשר מצאתי כרלוונטית וכבעלת מאפיינים דומים, ככל הניתן, לנכס הנדון, לה אתן משקל גבוה ביחס לנתוני ההשוואה האחרים:

תאריך	גו"ח	שטח קרקע במ"ר	שטח בנוי	שנת בניה	מחיר עסקה בש"ח	יתרה לקרקע	שטח מבונה אקוו'	מחיר למ"ר מבונה אקוו'
10/10/2016	18107/60	348.5	70	1956	₪ 1,150,000	₪ 1,150,000	499.3	₪ 2,303

חישוב מ"ר מבונה אקוו'

שטח קרקע	**348.5**		מס' יח"ד	3
תאור	**אחוזי בניה**	**שטח במ"ר**	**מקדם אקוו'**	**סה"כ מ"ר אקוו'**
עיקרי	110%	383.35	1	383.35
עליית גג		20	0.7	14
ממ"ד		36	1	36
מחסן		18	0.5	9
שרות שונות	30%	50.55	0.3	15.165
חצר		139.4	0.3	41.82
סה"כ מ"ר אקוו'				**499.34**

משקלול כלל הנתונים ובהתחשב במיקום הנכס, אני מקבלת את השווי המבונה שקבע שמאי המשיבה, על סך 2,100 ₪/מ"ר.

12.7.4. תוכנית 213-0876383 (ג/1/21608) – מועד קובע 15/10/2021

שמאי המשיבה קובע שווי קרקע למ״ר מבונה של 2,900 ₪ בהתבסס על ניתוח עסקאות מכר לנכסים בסביבה ובנכס הנדון.

שמאי המבקש טען כי תוכנית זו אינה משביחה ולכן לא נדרש לשווי מ״ר מבונה.

החלטה

בחנתי את נתוני ההשוואה שפורטו בשומת המשיבה ועיינתי בהחלטת השמאי המכריע ארז כהן לנכס בגו״ח 18107/41.

להלן ניתוח עסקאות מכר שמצאתי כרלוונטיות וכבעלות מאפיינים דומים, כולל עסקת המכר בנכס הנדון (מקור: אתר מידע נדל״ן - רשות המיסים):

תאריך	גו״ח	שטח קרקע במ״ר	שטח בנוי[18]	שנת בניה	מחיר עסקה בש״ח	יתרה לקרקע	מחיר למ״ר מבונה אקוו׳
02/01/2022	18108/184[19]	601.5	49.84	1960	2,025,000	2,025,000	2,489 ₪
28/12/2021	18107/32	339	176.69	1983	1,800,000[20]	1,181,585	2,464 ₪
20/06/2021	18107/67	431	152.5	1993	1,800,000[21]	1,266,250	2,213 ₪
20/12/2020	18107/32	339	44	1970	1,090,000	1,090,000	2,348 ₪

חישוב מ״ר מבונה אקוו׳

שטח קרקע	**601.5**		מס׳ יח״ד	4
תאור	**אחוזי בניה**	**שטח במ״ר**	**מקדם אקוו׳**	**סה״כ מ״ר אקוו׳**
עיקרי	110%	661.65	1	661.65
עליית גג		20	0.7	14
ממ״ד		48	1	48
מחסן		24	0.5	12
שרות שונות		80	0.3	24
יתרת ש״ש		28	0.21	5.97
ש״ש מכח ג/1/21608		120	0.15	18
חצר דירות גן		100	0.3	30
סה״כ מ״ר אקוו׳				**813.62**

שטח קרקע	**339**		מס׳ יח״ד	3
תאור	**אחוזי בניה**	**שטח במ״ר**	**מקדם אקוו׳**	**סה״כ מ״ר אקוו׳**
עיקרי	110%	372.9	1	372.9
עליית גג		20	0.7	14
ממ״ד		36	1	36
מחסן		18	0.5	9
שרות שונות		60	0.3	18
יתרת ש״ש		55.5	0.21	11.655
חצר דירות גן		60	0.3	18
סה״כ מ״ר אקוו׳				**479.56**

[18] בהתאם להיתרי בניה מאתר הוולת״ב.

[19] מושא ההליך.

[20] לאור שנת בניית בית המגורים, הובאה בחשבון הפחתת הבינוי, לפי 3,500 ₪/מ״ר (בהתחשב בפחת).

[21] לאור שנת בניית בית המגורים, הובאה בחשבון הפחתת הבינוי, לפי 3,500 ₪/מ״ר (בהתחשב בפחת).

נתלי הוכטייל – שמאית מקרקעין

שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

שטח קרקע	431		מס' יח"ד	3
תאור	**אחוזי בניה**	**שטח במ"ר**	**מקדם אקוו'**	**סה"כ מ"ר אקוו'**
עיקרי	110%	474.1	1	474.1
עליית גג		20	0.7	14
ממ"ד		36	1	36
מחסן		18	0.5	9
שרות שונות		60	0.3	18
יתרת ש"ש	30%	15.3	0.21	3.213
חצר דירות גן		60	0.3	18
סה"כ מ"ר אקוו'				**572.31**

שטח קרקע	339		מס' יח"ד	3
תאור	**אחוזי בניה**	**שטח במ"ר**	**מקדם אקוו'**	**סה"כ מ"ר אקוו'**
עיקרי	110%	372.9	1	372.9
עליית גג		20	0.7	14
ממ"ד		36	1	36
מחסן		18	0.5	9
שרות שונות	30%	47.7	0.3	14.31
חצר דירות גן		60	0.3	18
סה"כ מ"ר אקוו'				**464.21**

משקלול כלל הנתונים ותוך מתן משקל גבוה לעסקה בנכס שבנדון, אני קובעת שווי קרקע למ"ר מבונה בנכס שבנדון, לפי 2,500 ₪/מ"ר.

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

13. עקרונות ותחשיב ההשבחה:

13.1. תוכנית ג/3658:

אני מקבלת את תחשיב שמאי המשיבה, לעניין שווי המצב החדש, בו הביא בחשבון שטח בניה בהיקף נמוך מהזכויות המותרות, לאור המצב הסוציואקונומי בעכו במועד הקובע (שנת 88') ואופי הבינוי.

בהתאם להחלטת הח"מ בסעיף 12.7.1 לעיל, שווי קרקע למ"ר מבונה הינו 220 ₪.

הובא בחשבון מקדם הפחתה לשוליות בשיעור של 0.7 לזכויות הנוספות, בדומה להסכמות הצדדים ולהחלטות אחרות של הח"מ.

שטח מגרש	1,203		
שטח נישום	601.5		
שטח עיקרי מצב קודם	165	27.50%	
שטח עיקרי מצב חדש	421	70.00%	
מצב קודם			
מהות	**שטח במ"ר**	**מקדם אקוו'**	**סה"כ**
שטח עיקרי (27.5%)	165	1	165
חצר	519	0.25	130
סה"כ שטח מבונה אקוו' במצב הקודם במ"ר			**295.111**
מצב חדש			
מהות	**שטח במ"ר**	**מקדם אקוו'**	**סה"כ**
שטח גרעיני	165	1	165
זכויות להרחבה עד 200 מ"ר	35	0.7	24.5
חצר	501.5	0.25	125
סה"כ שטח מבונה אקוו' מצב חדש במ"ר			**315**
סה"כ שטח לחיוב			**19.76**
שווי למ"ר מבונה			220 ₪
סה"כ השבחה בש"ח			**4,348 ₪**

13.2. הס/3658:

בהתחשב בשטח החלקה ואפשרויות הניצול ולאור העובדה, כי בתוכנית ג/3658 לא נקבעה צפיפות, אני סבורה כי במועד הקובע (שנת 2009), המימוש המיטבי הינו לארבע יח"ד בחלקה ושתי יח"ד במחצית (בדומה גם להחלטת השמאי המכריע ארז כהן בנכס בגו"ח 18107/41).

בהתחשב בשטח קרקע ליח"ד של כ-300 מ"ר, יובא בחשבון מקדם חצר ללא שוליות של 0.3.

בהתאם להחלטת הח"מ בסעיף 12.7.2 לעיל, שווי קרקע למ"ר מבונה הינו 800 ₪.

מצב קודם			
מהות	**שטח במ"ר**	**מקדם אקוו'**	**סה"כ**
עיקרי	421.05	1	421.05
חצר	390.98	0.3	117
סה"כ שטח מבונה אקוו' במצב הקודם במ"ר			**538.343**
מצב חדש			
מהות	**שטח במ"ר**	**מקדם אקוו'**	**סה"כ**
עיקרי	421.05	1	421.05
ממ"ד	24.00	1	24.00
מחסן	12.00	0.5	6.00
שרות שונות (20 מ"ר ליח"ד)	40	0.3	12

יתרת שטח שירות שולי	104	0.21	22
חצר	300.75	0.3	90
סה"כ שטח מבונה אקוו' מצב חדש במ"ר			**575.210**
סה"כ שטח לחיוב			**36.87**
שווי למ"ר מבונה			₪ 800
סה"כ השבחה בש"ח			**₪29,494**

13.3. <u>תוכנית ג/21608</u>:

בהתאם להחלטת הח"מ בסעיף 12.7.3 לעיל, שווי קרקע למ"ר מבונה הינו 2,100 ₪.

בהתחשב בעובדה, כי השווי מתבסס על עסקאות מכר <u>המשקפות את שווי המצב החדש</u>, הובאה בחשבון תוספת לבניה דו משפחתית במצב הקודם, בשיעור של 10%.

בהתחשב בבינוי של גן-גג, הכולל דירות "מיוחדות" (קוטג'ים ודירת גג), אני סבורה, כי אין מקום למקדם הפחתה לשוליות לשטח העיקרי במצב החדש.

שטח מגרש	1,203		
שטח נישום	601.5		
מס' יח"ד מצב קודם	2		
מס' יח"ד מצב חדש	4		
שטח עיקרי - מצב קודם	421.05	70%	
שטח שירות - מצב קודם	180.45	30.00%	
שטח עיקרי - מצב חדש	661.65	110%	
שטח שירות - מצב חדש	180.45	30.00%	
עליית גג	20	20 מ"ר לדירה עליונה	
מצב קודם			
מהות	**שטח במ"ר**	**מקדם אקוו'**	**סה"כ**
עיקרי	421.05	1	421.05
ממ"ד	24.00	1	24.00
מחסן	12.00	0.5	6.00
שרות שונות	40	0.3	12
יתרת שטח שירות שולי	104	0.21	22
חצר	300.75	0.3	90
סה"כ שטח מבונה אקוו' במצב הקודם במ"ר			**575**
התאמה לבינוי צמוד קרקע		1.1	**633**
מצב חדש			
מהות	**שטח במ"ר**	**מקדם אקוו'**	**סה"כ**
עיקרי	661.65	1	662
עליית גג	20	0.7	14
ממ"ד	48	1	48
מחסן	24	0.5	12
שרות שונות	80	0.3	24
יתרת שטח שירות שולי	28	0.21	6
חצר דירות גן (50 מ"ר ליח"ד)	100	0.3	30
סה"כ שטח מבונה אקוו'			**796**
הפחתה לדחייה בגין בניה בחלקה בשלמות			0.89
סה"כ שטח מבונה אקוו' מצב חדש במ"ר			**708.10**
סה"כ שטח לחיוב			**75**
שווי למ"ר מבונה			₪ 2,100
סה"כ השבחה בש"ח			**₪ 158,282**

13.4. <u>תוכנית 213-0876383 (ג/1/21608)</u>:

עפ"י הוראות התוכנית, הותרה תוספת 20% או 500 מ"ר לפי הנמוך, כך שמתקבלת תוספת של 120.3 מ"ר בנכס הנדון.

בהתאם להחלטת הח"מ בסעיף 12.6 לעיל, יובא בחשבון מקדם אקווי משוקלל של 0.15, המשקף הפחתה לשוליות <u>במקרה זה</u>, בשיעור של 50%.

בהתאם להחלטת הח"מ בסעיף 12.7.4 לעיל, שווי קרקע למ"ר מבונה הינו 2,500 ₪.

מהות	שטח במ"ר	מקדם	שווי מ"ר מבונה	סה"כ השבחה
תוספת שטחי שירות	120	0.15	₪ 2,500	**₪ 45,000**

14. **<u>החלטה</u>:**

לאור כל האמור לעיל, הנני מעריכה את ההשבחה שחלה במקרקעין שבנדון, עם אישור תוכניות בניין עיר, מימוש מלא בדרך של מכר, כדלקמן:

תוכנית	מועד קובע	השבחה	היטל השבחה - 50%
ג/3658	17/08/1988	₪ 4,348	₪ 2,174
הס/3658	06/01/2009	₪ 29,494	₪14,747
הס/1/3658	21/08/2014	0 ₪[22]	₪ 0
הס/2/3658	17/04/2016	0 ₪[23]	₪ 0
ג/21608	01/10/2016	₪ 158,282	₪ 79,141
213-0876383 (ג/1/21608)	15/10/2021	₪ 45,000	₪ 22,500

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

הנני מצהירה כי חוות דעת זו נערכה לפי מיטב הבנתי וניסיוני המקצועי, בהתאם לנתונים שהוצגו בפני וכי אין לי כל חלק או עניין בנכס נשוא חוות הדעת.

ולראיה באתי על החתום,



נתלי הוכטייל

שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבנייה

[22] בהתאם לשומות הצדדים.

[23] בהתאם לשומות הצדדים.