תאריך: 15/01/2024
מספר מינוי: 2049-2023
מספרנו: 418

לכבוד

מר ויקטור דיין ומר איתי ברדה
באמצעות שמאי המקרקעין
מר שי סקיף
בדוא"ל shayskif@gmail.com
(להלן, "המבקשים")

ועדה מקומית לתו"ב הדרים הוד השרון
באמצעות שמאי המקרקעין
מר גדעון קרול ומר אלכס בסקין
בדוא"ל gideon@gcarol.co.il
(להלן, "המשיבה")

א.ג.נ,

<u>החלטת שמאי מכריע - היטל השבחה</u>
גוש 6442 חלקה 807
רח' הבנים 33, הוד השרון

1. <u>מטרת ההחלטה</u>

1.1. בהתאם להוראות סעיף 14(ב)(1) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965 (להלן, "**חוק התו"ב**"), מוניתי בתאריך 13/09/2023 כשמאית מכריעה לעניין ההשבחה שחלה במקרקעין שבנדון.

1.2. מטרת ההחלטה הינה הכרעה במחלוקת בעניין ההשבחה, כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק, הנובעת מאישור תוכניות והקלות שתפורטנה להלן ומימושן בדרך של בקשה להיתר מס' 20220260.

2. <u>מסמכים שהוצגו ע"י הצדדים</u>

2.1. עמדת הוועדה המקומית מפורטת בחוות דעת מיום 23/07/2023 שנערכה ע"י שמאי המקרקעין מר גדעון קרול ומר אלכס בסקין, בתגובתם מיום 30/11/2023 לחוות דעת שמאי המבקשים, ובמסמך התייחסות נוסף מיום 01/01/2024.

בנוסף, הוצגו על ידם, לבקשתי, המסמכים הבאים:

- החלטת ועדת ערר מס' 8089/12 ועדכון שומתו המכרעת של מר אבישי זיו מיום 01/09/2014.
- תוכנית הבקשה להיתר הנדונה ופרוטוקול ישיבת הוועדה.

2.2. עמדת המבקשים מפורטת בחוות דעת מיום 09/11/2023 שנערכה ע"י שמאי המקרקעין שי סקיף, על צרופותיה.

בנוסף, הוצגה על ידו ביום 10/12/2023, לבקשתי, תוכנית הבקשה להיתר והחלטת הועדה עליה התבסס בשומתו.

3. מועדים

3.1. להלן המועדים הקובעים לחישוב ההשבחה[1]:

גורם ההשבחה	מועד קובע
הר/מק/13/163	12/11/2010
הר/מק/16/163 (423-0642736)	05/07/2020
הקלות	23/04/2023

3.2. סיור בנכס ובסביבתו נערך ע"י החי"מ, ביום 30/10/2023, ללא נוכחות שמאי הצדדים.

3.3. ביום 20/12/2023 נערך דיון[2] בהשתתפות שמאי הצדדים, שמאי מקרקעין מר עידו מקדסי וגב' ויקי גולדשטיין מתמחה ממשרדי והחי"מ.

הצדדים קיבלו הזדמנות נאותה לטעון טיעוניהם, להציג ראיות ולהגיב על טיעוני הצד שכנגד.

סיכום הדיון הועבר לשמאי הצדדים וניתנה להם אפשרות להגיש הערות.

4. פרטי הנכס

גוש	**6442**
חלקה	**807**
שטח חלקה רשום	**847 מ"ר**
מהות הנכס	**מגרש ריק בייעוד למגורים, עליו עתיד להיבנות בית מגורים בבינוי דו-משפחתי.**
כתובת	**רח' הבנים 33, הוד השרון.**

[1] המועד הקובע הינו – יום תחילת תוכנית או יום מתן אישור להקלה או לשימוש חורג, לפי העניין. בהתאם לסעיף 119 (א) לחוק התו"ב התשכ"ה-1965 "תחילתה של תוכנית, היא בתום חמישה עשר ימים מיום פרסום הודעה ברשומות או בעיתון על דבר אישורה, לפי המועד שבו פורסמה ההודעה האחרונה מבין ההודעות ברשומות או בעיתון".

[2] הדיון התקיים בהסכמת הצדדים, באופן מקוון.

5. תיאור הסביבה[3]

5.1. תיאור הסביבה

הנכס מושא ההכרעה ממוקם ברח' הבנים 33, בהוד השרון.

רחוב הבנים מהווה ציר תנועה מרכזי המשתרע מדרך רמתיים במזרח ועד רח' הנרייטה סולד במערב.

סביבת הנכס מאופיינת בשימושים מעורבים הכוללים, בין היתר, בתי מגורים צמודי קרקע לצד בניה רוויה ותיקה וחדשה, שימושי מסחר ומוסדות ציבור כגון: קופות חולים, גני ילדים, תחנת משטרה וכד'.

בסביבת הנכס קיים פיתוח סביבתי מלא, הכולל: כבישים סלולים אספלט, תיעול וניקוז, תאורת רחוב ומדרכות וכד'.

5.2. תיאור הנכס

חלקה 807 בגוש 6442 הינה בשטח רשום של 847 מ"ר וצורתה מלבנית רגולרית עם חזית צפונית לרח' הבנים ברוחב כ- 25 מ' ועומק ממוצע של כ- 34 מ'.

בהתאם לתוכנית הבקשה להיתר, על המגרש מתוכנן הקמת בית מגורים דו-משפחתי עם קיר משותף, בבינוי עד שתי קומות עם חדרי גג + מרתפים.

נכון ליום הביקור בנכס, הקרקע ריקה ובתחומה אין בינוי.

6. המצב הקנייני

6.1. נסח רישום מקרקעין

בהתאם להעתק רישום מפנקס הזכויות מיום 09/11/2023, שהונפק בלשכת רישום מקרקעין – פתח תקווה, עולים הפרטים הבאים:

גוש	:	6442
חלקה	:	807
שטח חלקה	:	847.00 מ"ר
בעלויות	:	דיין (ויקטור) ויטורין (1/4), דיין דינה (1/4), לוי שלמה (1/2)
חלקות ישנות	:	גוש 6442, חלקה 147
הערות	:	הערה בגין הסכם שיתוף בין כל הבעלים מיום 25/08/2015. הערת אזהרה לפי סעיף 126 לטובת ברדה איתי ודרור ברדה שרון על הבעלות של לוי שלמה.

[3] אין מחלוקת בין הצדדים באשר לנתוני הנכס הפיזיים. התיאור הינו תמציתי. תיאור נרחב מפורט בשומות הצדדים.

6.2. <u>הסכם רכישה</u>

בתאריך 28/07/2003 נחתם הסכם מכר בין יהודה הלוי (להלן: "**המוכר**") לבין ויטוריו דיין, דינה דיין ושלמה לוי (להלן: "**הקונים**") ממנו עולים הפרטים כדלקמן:

הממכר	:	מחצית מזכויות הבעלות הנמצאת ברחוב בארי 4 בהוד השרון, הגובל עם רחוב הבנים והידוע כחלק מחלקה 147 בגוש 6442 ששטחה ברוטו 2,017 מ"ר עליה ניצב בית מגורים. זכויות המוכר הינן לכיוון החזית הצפונית של החלקה (קרי המחצית הפונה לכיוון רחוב הבנים שאין עליה בית מגורים).
התמורה	:	$ 490,000

6.3. <u>הסכם שיתוף במקרקעין</u>[4]

בתאריך 20/10/2003 נחתם הסכם שיתוף בין פאניה ושמחה בוימוביץ' (להלן: "**צד א'**") לבין ויטוריו (ויקטור) דיין, דינה דיין ושלמה לוי (להלן: "**צד ב'**"), בנוגע לחלקה 147 בגוש 6442, ברח' בארי בהוד השרון, על פיו נקבע כי המחצית הדרומית בשטח 935 מ"ר תהא חלקתו הבלעדית של צד א', והמחצית הצפונית בשטח 935 מ"ר תהא חלקתו הבלעדית של צד ב'.

"חלקה משנה ג'" הממוקמת בחלק הצפוני של המקרקעין והמיועדת להפקעה (בשטח של 147 מ"ר) תהא בבעלות משותפת לשני הצדדים.

6.4. <u>הסכם מכר</u>

בתאריך 04/05/2020 נחתם הסכם מכר בין שלמה לוי (להלן: "**המוכר**") לבין שרון ואיתי ברדה (להלן: "**הקונים**"), ממנו עולים הפרטים כדלקמן:

הממכר	:	זכות הבעלות במחצית משטח החלקה בשטח רשום של 847 מ"ר והידוע כגוש 6442 חלקה 807.
הסכם שיתוף	:	ביום 04/03/2020 נחתם הסכם שיתוף וחלוקה בעין בין הבעלים המשותפים על פיו המחצית המערבית של החלקה שייכת למוכר והמחצית המזרחית של החלקה שייכת ליתר הבעלים המשותפים דינה וויקטור דיין.
התמורה	:	₪ 1,800,000 .

[4] הסכם זה נרשם בלשכת רישום מקרקעין ביום 03/01/2005.

7. <u>מצב תכנוני</u>

להלן פירוט עיקרי המצב התכנוני:

<u>מצב קודם</u>

7.1. <u>תוכנית הר/2/163</u>

א. דבר אישור התוכנית פורסם למתן תוקף בי.פ 1438 בתאריך 23/03/1968.

ב. עפ"י תשריט התוכנית, החלקה מהווה חלק ממגרש מס' 147 ומסווגת באזור מגורים א'. בצדה הצפוני מסומנת רצועת דרך להרחבת רח' הבנים בשטח כ- 235 מ"ר.

ג. <u>התוכנית קובעת הוראות בניה באזור א' כדלקמן</u>:

שטח חלקה מינ'	:	750 מ"ר
מגורים	:	25% בשני מפלסים יחד
צפיפות	:	מותר שהמבנה יכלול שתי יח"ד
קומות	:	קומה אחת או קוטג'
מבני עזר	:	10%, בקו בנין צדדי – 2 מ' ואחורי – 4 מ'[5].
סככה לרכב	:	בקו בניין צדדי - 2 מ' ולחזית - 2 מ'[6].
קווי בנין	:	קדמי – 5 מ', צדי – 4 מ', אחורי – 6 מ'.

7.2. <u>תכנית הר/מק/160/ת/4</u>

א. דבר אישור התוכנית פורסם למתן תוקף בי.פ 3578 מיום 21/08/1988.

ב. התוכנית מתירה באזור מגורים א' וסמכות הוועדה המקומית לאשר לכל יחידת דיור מרתף בשטח של עד 50 מ"ר, בנוסף לאחוזי הבניה.

ג. יעוד המרתף לחדרי מכונות, הסקה, חנייה, חדר משחקים או פינת הובי.

7.3. <u>תכנית הר/160/ת/8</u>

א. דבר אישור התוכנית פורסם למתן תוקף בי.פ 3683 מיום 30/07/1989.

ב. מטרת התוכנית היא הקמת בריכות שחייה פרטיות באזורי מגורים א' ובאזורי מגורים ב' בבנייה צמודת קרקע.

ג. במסגרת הוראות התוכנית נקבע כי הקמת בריכת שחיה תותר על מגרש מינימלי בשטח של 750 מ"ר. שטח הבריכה לא יעלה על 12% משטח המגרש הפנוי ונפחה לא יעלה על 150 מ"ק.

[5] בגבול צדדי ואחורי ניתן לאשר קו בנין אפס, בהסכמת השכן בכתב.
[6] הועדה רשאית לאשר קו בניין צדדי 0, בהסכמת השכן בכתב.

עוד נקבע כי ניתן להקים מבנה עזר + שירותים מינימליים בשטח שלא יעלה על 5 מ״ר. ניתן להקימו בקו בניין קיים או בקו בניין 0 בכפוף להסכמת השכן.

7.4. <u>תכנית הר/160/ת/8/ב</u>

א. דבר אישור התוכנית פורסם למתן תוקף בי.פ 4798 מיום 26/08/1999.

ב. התוכנית הקטינה את גודל המגרש המינימלי שניתן להקים עליו בריכה ל – 500 מ״ר. המרחק המינימלי בין בית המגורים והבריכה יהא 3 מ׳.

7.5. <u>תכנית הר/1002</u>

א. דבר אישור התוכנית פורסם למתן תוקף בי.פ 5189 מיום 27/05/2003.

ב. תוכנית זו הינה כלל עירונית ומבין מטרותיה, לרכז ולאחד הוראות בניה לחדרי יציאה לגג, עליות גג, פרגולות, מבני שירות עיליים למטרות אחסנה וחניה למרתפים.

ג. תוכנית זו באה להוסיף על זכויות הבניה המוקנות בתוכניות תקפות ולא לגרוע מזכויות כאמור בתוכניות קיימות. התוכנית אינה גורעת זכויות בניה לבניית מרתפים או שטחי שירות עפ״י תוכניות תקפות או תוכניות בהליכי אישור בעת מתן תוקף לתוכנית זו.

ד. התוכנית קובעת, בין השאר, הוראות בניה כדלקמן:

<u>בניה על קומת הגג בקוטג׳ים ובתים פרטיים</u>

בחלל גג משופע מותר יהיה לבנות עליית גג ששטחה לא יעלה על 30 מ״ר ליח״ד (כולל היטל מדרגות), כשטח עיקרי בנוסף על השטח העיקרי המותר בתנאים כגון: רום הגג לא יעלה על 9 מ׳, שיפוע הגג יהיה בין 40% ל – 50%.

בגגות שטוחים תותר עלייה לחדר על הגג בשטח עד 30 מ״ר ליח״ד (כולל היטל מדרגות) בנוסף לשטחי הבניה העיקריים המותרים. גובה חדר יציאה לגג לא יעלה על 2.7 מ׳. נדרשת נסיגה של 2 מ׳ מהקו הפנימי של מעקות הבניין. שוכנעה הועדה המקומית שנסיבות המקרה מצדיקות הקטנה מ- 2.0 מ׳, תהא הוועדה רשאית להתיר זאת לאחר פרסום במתכונת של הקלה.

<u>שטחי שירות עיליים</u>

תותר הקמת מבנים עיליים בייעוד שטחי שרות למטרת חניה, אחסנה וממ״ד כדלקמן:
מחסנים במגורים צמודי קרקע – תותר הקמת מבנה אחד למטרת אחסנה בשטח מרבי ברוטו של 10 מ״ר ליח״ד למגורים מעל 400 מ״ר בתנאים כגון: הצמדה למבנה הראשי, גובה עד 2.2 מ׳, השטח יהיה בנוסף לשטח ממ״ד וחניה, אך לא בנוסף לשטחי שרות נוספים.

<u>חניה</u>

תותר הקמת מבנה חניה עילי בתחום המגרש בשטח שלא יפחת מ- 15 מ״ר לחניה אחת ועד 36 מ״ר ל- 2 חניות ליח״ד. גובה החניה המרבי לא יעלה על 2.4 מ׳.

מרתף

בבתים צמודי קרקע, בנית קומת מרתף אחת בקונטור קומת קרקע בגובה 2.3 מ' נטו, לשימושים הבאים: שטחי שרות ושטחים נלווים כגון חניה, ממ"ד, מחסן, מערכות טכניות וכיוצ"ב. חדרי עבודה לשימוש דיירי הבית (כגון חדר כושר, בריכת שחיה וכדי) שטחים אלו יהיו שטחים עיקריים בנוסף לשטחים העיקריים הקבועים בתוכניות תקפות. לא יותרו מגורים במרתף.

פרגולה

תותר בחצר, בגג ובמרפסות פתוחות בשטח של עד 50 מ"ר או 30% משטח התכסית הפנויה – הקטן מהשניים.

מצב חדש

7.6. תכנית הר/מק/13/163

א. דבר אישור התוכנית פורסם למתן תוקף בי.פ 6153 מיום 28/10/2010.

ב. מטרת התוכנית הינה, בין היתר, חלוקת מגרשים ללא הסכמת בעלים, הרחבת דרך, שינוי קווי בנין, הגדלת מספר יחידות הדיור ותוספת שטחים עיקריים.

ג. התוכנית מהווה שינוי לתוכניות הר/2/163 ו- הר/1002 וכפופה לתוכניות הר/מק/160/ת/8/ב ו- הר/160/ת/4.

ד. עפ"י תשריט התוכנית ובהתאם לטבלת ההקצאה ואיזון, החלקה מושא ההכרעה מסווגת כמגרש מס' 101 בייעוד ל"מגורים א'".

ה. להלן הוראות הבניה והשימושים המותרים למגרש שבנדון:

שימושים –

מגורים, מרתפי מגורים, מרחבים מוגנים ושטחי שירות.

הוראות –

- גובה המרתף יהא עד 2.4 מ' נטו ולשימוש ביתי.
- יותרו 2 חניות לכל יחידת דיור. יותר להקים חניות עוקבות בתחום המגרש.
- יותרו עד 30% בלבד לגגות שטוחים למטרה של מרפסות גג פתוחות שלא יפנו לכיוון מזרח. יתר הגג ייקורה בגגות רעפים.

טבלת זכויות והוראות בניה –

תא שטח	:	101
גודל מגרש	:	847 מ"ר
מס' יח"ד	:	2

תכסית	:	40%
מס' קומות	:	2 קומות וחדר גג + מרתף
עיקרי עילי	:	211.75 מ"ר + חדרי גג (עפ"י תוכנית הר/1002)
שירות עילי[7]	:	84.70 מ"ר
עיקרי ת"ק	:	מרתף לפי קונטור הקומה שמעל.
קווי בניין	:	דרומי – 3 מ', יתר הכיוונים – 5 מ'.

7.7. <u>מסמך מדיניות לחצרות אנגליות מיום 19/05/2019</u>

א. המסמך אושר ע"י מליאת הועדה המקומית בישיבה מס' 2019003 מיום 28/04/2019.

ב. במסמך המדיניות נקבעו, בין היתר, הנחיות מרחביות לחצר אנגלית, כדלקמן:

- תקנות התו"ב אינן מגבילות הקמת חצר אנגלית במסגרת קווי הבניין של המגרש הן מבחינת רוחב החצר והן מבחינת גובה חצר.
- ניתן לבנות חצר אנגלית במרווח שבין קו הבניין לגבול המגרש, ברוחב של 1.5 מ' ובגובה של 1.5 מ' עפ"י תקנות התו"ב.
- ניתן לבקש הנמכת מפלס החצר האנגלית לגובה מפלס רצפת המרתף בהליך של הקלה, בכפוף לשיקול דעת הועדה ולאישורה כדין.

7.8. <u>תוכנית הר/מק/16/163 (423-0642736)</u>

א. דבר אישור התוכנית פורסם למתן תוקף בי.פ 8926 מיום 18/06/2020 ופרסום לתוקף בעיתונים מיום 19/06/2020.

ב. מטרת התוכנית הינה תוספת שטח עיקרי, שינוי בקווי בניה, ביטול זיקת הנאה וקביעת זיקת הנאה חדשה.

ג. התוכנית קובעת הוראות בניה כדלקמן:

גודל מגרש	:	847 מ"ר
תכסית	:	40%
מס' יח"ד	:	2
מס' קומות	:	2 + חדר על הגג לפי הר/מק/13/163 לכל יח"ד.
עיקרי	:	331.04 מ"ר[8]

[7] שטח שירות יכלול חצר משק, מחסן, מזווה, מרפסת שירות וחניה מקורה.
[8] 32% משטח המגרש + 60 מ"ר חדרי יציאה לגג (30 מ"ר לכל יח"ד) עפ"י תכנית הר/1002.

שירות	:	92 מ״ר[9] + ממ״דים
עיקרי ושירות ת״ק	:	בקונטור קומת הקרקע
קווי בניין	:	צדי – 4 מ׳, אחורי – 3 מ׳, קדמי – 5 מ׳

<u>הערה</u> : האמור בטבלה אינו גורע מתחולתה של הר/1002 על מכלול הוראותיה.

8. <u>רישוי</u>

בתאריך 23/04/2023 אושרה בישיבת ועדת משנה מס׳ 2023006 בקשה להיתר מס׳ 20220260 אשר מהותה : בית מגורים חדש, שתי יח״ד בקיר משותף, הכולל : שתי קומות מעל מרתף, חניה אחת מקורה לכל יח״ד, פיתוח גדרות. בריכת שחייה בתחום יח״ד מערבית. אישור תוכנית בינוי ופיתוח.

<u>הבקשה כוללת הקלות מאושרות כדלקמן :</u>

<u>בית 1 – יח״ד מערבית</u>

- ניוד 1.37 מ״ר שטחים עיקריים מקומת קרקע וקומה א׳ לחדר יציאה לגג בנוסף ל-30 מ״ר המותרים בתוכנית.
- העמקת גובה חצר אנגלית מ – 1.5 מ׳ מתחת ל – 0.00 עפ״י התקנות עד למפלס רצפת המרתף.
- הקלה לגובה מרתף – מבוקש 2.45 מ׳ במקום 2.3 מ׳.
- הקלה בבליטת פרגולה קלה מקו בניין (צד 4 מ׳) – מבוקש 2.2 מ׳ המהווה 55% מהמרווח במקום 1.6 מ׳ המהווה 40% מהמרווח המותר עפ״י התקנות.
- הקלות לבריכה שחייה :
  - מבוקשת בריכה על מגרש בגודל 423.5 מ״ר במקום 500 מ״ר.
  - מבוקשת בריכה במרחק של 1.04 מ׳ מגבול מגרש במקום 2.00 מ׳ המותר בתוכנית.
- הקלות לחדר יציאה לגג :
  - מבוקש חדר יציאה לגג במפלס 4.61 + מ׳ במקום על הגג העליון של הבניין עפ״י הוראות תוכנית הר/1002.
  - הקלה להקטנת מרחק חדר יציאה לגג מהקו הפנימי של המעקה מצד מערב – מבוקש 0 מ׳ בחזית מערבית במקום 2 מ׳.
  - הקלה להקטנת מרחק חדר יציאה לגג מהקו הפנימי של המעקה מצד דרום – מבוקש 1.47 מ׳ במקום 2 מ׳.

[9] 10 מ״ר מחסן ו- 36 מ״ר ל-2 חניות, לפחות אחת מקורה לכל יח״ד עפ״י הר/1002.

בית 2 – יח״ד מזרחית

- ניוד 4.54 מ״ר שטחים עיקריים מקומת קרקע לחדר יציאה לגג בנוסף ל- 30 מ״ר המותרים בתוכנית.
- העמקת גובה חצר אנגלית בחזית מזרחית מ- 1.5 מ׳ מתחת ל- 0.00 עפ״י התקנות עד למפלס רצפת המרתף.
- הקלה לגובה מרתף ה- מבוקש 2.45 מ׳ במקום 2.3 מ׳.
- הקלה להקטנת נסיגה חדר יציאה לגג מצד הצפוני ומזרחי – מבוקש 0 מ׳ במקום 2 מ׳.

להלן תמצית טבלה שטחי הבניה עפ״י בקשה להיתר

	קומה	עיקרי מוצע במ״ר	למטרות שירות – מוצע במ״ר					סה״כ שירות מוצע במ״ר	סה״כ הבניין במ״ר	מרפסות לא מקורות במ״ר	פרגולות לא מקורות במ״ר	בריכה במ״ר
			מרתף	מקלט	חניה מקורה	אחסנה	חדר מכונות					
בית 1	מרתף		109.23					109.23	109.23			
	קרקע	76.36		12.25	16.96	5.00	5.00	39.21	115.57			33.60
	1	56.44				5.00		5	61.44	16.26	39.61	
	גג	31.37						0	31.37			
	סה״כ	164.17	109.23	12.25	16.96	10.00	5.00	153.44	317.61	16.26	39.61	33.60
בית 2	מרתף		131.18	12.40				143.58	143.58			
	קרקע	129.36			16.17	6.84		23	152.37			
	1							0	0.00		31.59	
	גג	34.54						0	34.54	5.78		
	סה״כ	163.90	131.18	12.40	16.17	6.84	0.00	166.59	330.49	5.78	31.59	0.00
סה״כ		**328.07**	**240.41**	**24.65**	**33.13**	**16.84**	**5.00**	**320.03**	**648.10**	**22.04**	**71.20**	**33.60**

9. טענות הצדדים

9.1. ההשבחה עפ"י שומות הצדדים

גורם ההשבחה	מועד קובע	ההשבחה עפ"י שומת המשיבה		ההשבחה עפ"י שומת המבקשים	
הר/מק/13/163	12/11/2010	₪	228,068	₪	11,267[10]
הר/מק/16/163	03/07/2020[11]	₪	506,880	₪	322,519
הקלות	23/04/2023	₪	97,675	₪	48,365

9.2. עיקרי טיעוני הצדדים בשומתם

תכנית הר/מק/13/163 (מועד קובע 12/11/2010)

עמדת שמאי המשיבה

מהות ההשבחה

הנישומים ברדה שרון ואיתי (בית מס' 1) רכשו את מחצית הזכויות בנכס ביום 04/05/2020. על כן, החבות בהיטל ההשבחה בחוות דעת זו, ביחס לתב"ע הר/מק/13/163 המאושרת משנת 2010, תושת בגין מחצית מההשבחה.

הובאו בחשבון טבלאות האיזון שנערכו ללא הסכמת בעלים, לפיהם שטח הקרקע המיוחס לנישומים, המהווה את החלק הצפוני בחלקה, הינו 847 מ"ר בשני מצבי התכנון.

תוכנית הר/13/163 מגדילה את מס' יח"ד ל-2 (ללא תוספת שטח עיקרי למגרש מושא ההכרעה) ומתירה את הגבהת גובה המרתף מ-2.3 מ' ל-2.4 מ'. ההשבחה חושבה בגין השטח המיוחס לעליית הגג ושטח מרתף אפקטיבי עבור יחידת דיור נוספת אשר הותרה במסגרת התב"ע.

ערכי השווי והתחשיב

שווי מ"ר מבונה אקו' בבניה חד-משפחתית הינו בסך 6,500 ₪, בהסתמך על שומתו המכרעת של אבישי זיו מיום 28/02/2012, גו"ח 6442/147 (חלקות חדשות 808 ו- 809), לנכס ברח' בארי בהוד השרון.

בהפחתה לבינוי דו-משפחתי של 10%, שמאי המשיבה מתבססים על שווי מ"ר מבונה אקו' בסך של 5,850 ₪.

[10] יוער, כי בתחשיב ההשבחה בגוף שומת המבקשים צוין כי אין השבחה עקב אישור התוכנית הנדונה.
[11] פרסום אחרון לתוקף בעיתונות מיום 19/06/2020. לפיכך, המועד הקובע הרלוונטי לתוכנית הינו – 05/07/2020.

מהות	שטח	מקדם	שטח אקו'
תוספת יח"ד			
עליית גג	30	0.75	22.5
מרתף אפקטיבי	109.23	0.4	43.692
תוספת שטח אקו'		A	66.19
הגבהת גובה מרתף			
בית 1 - שטח מרתף מבוקש			109.23
בית 2 - שטח מרתף מבוקש (ללא ממ"ד)			131.18
סה"כ שטח מרתף לחישוב			240.41
מקדם שיפור תכנון			4.90%
תוספת שטח אקו'		B	11.78
השבחה			
סה"כ תוספת שטח אקו'		A+B	77.972
שווי מ"ר מבונה אקו'			₪ 5,850
השבחה מלאה			₪ **456,136**
השבחה המיוחסת לנישומים (דיין ויטוריו ודנה)			₪ **228,068**

<u>עמדת שמאי המבקשים</u>

<u>מהות ההשבחה</u>

תוכנית הר/2/163 המהווה את המצב הקודם, אינה כוללת בהוראותיה חלוקה למגרשים, ולכן בהתאם לפרק ד' סעיף 137 לחוק התו"ב, ניתן היה לבצע חלוקה של חלקת מקור 147 לשני מגרשים בגודל של 750 מ"ר כ"א.

לאור האמור, הובא בחשבון כי גם במצב הקודם ניתן היה לבנות על החלק הנישום 2 יח"ד, ועל כן לא חלה השבחה בגין תוספת מרתף אפקטיבי ועליית גג בגין אישור התוכנית. הנחה זו, תואמת את החלטת השמאי המכריע אבישי זיו מיום 28/02/2012, בגו"ח 6442/147, לנכס ברח' בארי 4 (חלקה 147 הינה חלקת המקור בה נכללת חלקה 807 הנדונה).

תוכנית הר/מק/13/163 הפקיעה שטח של 50 מ"ר (הרחבת רח' בארי בחלקה 811 גוש 6442). לאור הפקעה זו, יש לקזז מהשבחת החלקה עקב הגבהת גובה המרתף מגובה של 2.3 מ' ל- 2.4 מ' את הפסד השטח העיקרי והחצר המגולמים בהפקעה.

<u>ערכי השווי והתחשיב</u>

בהתאם להחלטת השמאי המכריע אבישי זיו בחלקה הנדונה מיום 28/02/2012, נקבע שווי מ"ר מבונה לבניה חד-משפחתית בחזית לרח' בארי בסך 6,500 ₪. בהפחתה לבינוי דו-משפחתי 10%, ובהפחתה נוספת של 10% בגין סמיכות הנכס הנדון לעורק תחבורה ראשי (רח' הבנים), שמאי המבקשים מתבסס על שווי מ"ר מבונה בסך 5,265 ₪.

הגבהת מרתף מ2.3 מ' ל-2.4 מ'	שטח במ"ר
בית מס' 2	128.43
תוספת שווי	4.9%
מקדם שווי מרתף	40%
תוספת שטח אקו'	2.517
שווי מ"ר מבונה אקו'	₪ 5,265
השבחה	**₪ 13,253**

גריעת שטח עיקרי וחצר בעקבות ההפקעה המסומנת ברח' בארי המיוחסת למחצית החלקה הנדונה:

שטח עיקרי – 38 מ"ר * 25%	=	9.5 מ"ר
שטח חצר – (38 מ"ר – 9.5 מ"ר) * 25% מקדם חצר	=	7.1 מ"ר
סה"כ שטח אקו' נגרע	=	16.6 מ"ר
שווי מ"ר מבונה	=	₪ 5,265
סה"כ שווי נגרע	=	(-) ₪ 87,399
שווי נגרע המיוחס לדיין ויקטור ודינה	=	(-) ₪ 43,700

שמאי המבקשים טוען כי התוצאה המעשית המתקבלת בתחשיב השווי, הינה איון ההשבחה הנובעת מהגבהת המרתף. **לאור האמור לעיל, שמאי המבקשים סבור כי לא חלה השבחה עקב אישור התוכנית הנדונה.**

<u>תכנית הר/מק/16/163 (מועד קובע 05/07/2020)</u>

<u>שמאי המשיבה</u>

<u>מהות ההשבחה</u>

תוכנית זו הינה נקודתית לחלקה 807 אשר מהותה תוספת שטח עיקרי, שינוי בקווי בניה, ביטול זיקת הנאה וקביעת זיקת הנאה חדשה. הובא בחשבון כי תוספת השטח הינה מ- 25% עיקרי במצב הקודם (211.75 מ״ר) ל – 32% עיקרי במצב חדש (331.04 מתוכם 60 מ״ר חדרי גג, דהיינו 271.04 מ״ר).

הובא בחשבון כי סך השטח העיקרי המבוקש עפ״י תכנית הבקשה להיתר הינו 268.07 מ״ר. בהתחשב בכך, קיימת יתרת שטח עיקרי אשר מרכיב ההשבחה בגינה יחושב במימוש הרלוונטי הבא (מכר/בניה).

<u>להלן ערכי השווי שהוצגו בשומת המשיבה עבור תב״ע הר/מק/13/163</u>

<u>הכרעות שמאי מכריע</u>:

- שומה מכרעת מיום 25/02/2019 של השמאית המכריעה, גב׳ גבע בלטר, גו״ח 6442/541, לנכס ברח׳ העבודה 9 הוד השרון, נקבע שווי מ״ר מבונה אקו׳ 9,000 ₪ למועד קובע 24/09/2017.
- שומה מכרעת מיום 21/03/2019 של השמאי המכריע, מר גד נתן, גו״ח 6442/417, לנכס ברח׳ בן יוסף שלמה 11 הוד השרון, נקבע שווי מ״ר מבונה אקו׳ 10,000 ₪ למועד קובע 20/07/2018.
- שומה מכרעת מיום 13/02/2022 של השמאי המכריע, מר אלי כהן, גו״ח 6442/316, לנכס ברח׳ בארי 6 הוד השרון, נקבע שווי מ״ר מבונה אקו׳ 10,000 ₪ למועד קובע 18/07/2021.

<u>להלן עסקאות ההשוואה עבור בתי מגורים צמודי קרקע</u>:

- בתאריך 12/03/2020 גו״ח 6442/316, לנכס ברח׳ בארי 6, נמכרה קרקע בשטח 963 מ״ר עליה בנויות 2 יחידות דיור חד קומתיות וותיקות בשטח כולל של 266.08 מ״ר עיקרי + 40.57 מ״ר מבני עזר, תמורת 6,200,000 ₪.
  מעיון באתר האינטרנט של הוועדה המקומית עולה כי נתבקשה בקשה להריסת המבנים הקיימים והקמת בית מגורים חדש הכוללת הקלות.
- בתאריך 02/08/2020 גו״ח 6442/808, לנכס ברח׳ בארי 2, נמכר בית מגורים חד משפחתי בשטח עיקרי 244.78 מ״ר תמורת 6,600,000 ₪.

בהתבסס על עסקאות ההשוואה שצוינו לעיל, בהתאמה למועד הקובע, מיקום הנכס ומאפייניו, שווי קרקע למ״ר מבונה אקו׳ מוערך בסך של 9,000 ₪/למ״ר.

תחשיב השווי

מהות	שטח / שווי
מצב קודם - שטח עיקרי	211.75
מצב חדש - שטח עיקרי מבוקש	268.07
תוספת שטח עיקרי	56.32
שווי מ״ר מבונה אקו׳	₪ 9,000
השבחה מלאה	₪ 506,880

שמאי המבקשים

שמאי המבקשים מביא בחשבון במצב הקודם שטח עיקרי זהה לתחשיב שמאי המשיבה בשטח כולל של 211.75 מ״ר.

במצב החדש, השמאי אינו מביא בחשבון את השטח העיקרי המיוחס לניוד בהקלה של חדרי הגג, ומתבסס על שטח עיקרי מבוקש כולל בהיקף של 260.22 מ״ר.

ערכי השווי

שמאי המבקשים חולק על ערכי השווי שנקבעו בשומת המשיבה, ומציג את נתוני השווי כדלקמן:

- בשומתו המכרעת של דוד דדון מיום 21/12/2021, גו״ח 6442/107, לנכס ברח׳ התכלת פינת רח׳ הגשר, כפר הדר, הובא בחשבון שווי מ״ר מבונה בסך 7,807 ₪ - נכון למועד 08/12/2019.
- ניתוח עסקת מכר מיום 04/05/2020 (טרם אישור תוכנית הר/מק/163/16), שבוצעה בנכס הנדון בגו״ח 6442/807:

תמורה בש״ח	1,800,000		
שטח מגרש	423.5		
מהות	**שטח**	**מקדם**	**סה״כ**
שטח עיקרי (25%)	106	1	105.9
ע. גג	30	0.8	24.0
מרתף	100	0.4	40.0
מבני עזר (10%)	42	0.5	21.2
חצר	318	0.25	79.5
סה״כ שטח אקו׳			270.5
שווי מ״ר מבונה אקו׳			₪ 6,654

כמו כן, מבהיר כי בהתאם להחלטת ועדת ערר **8061/10 רמי לוי נ׳ הוועדה המקומית לתכנון ובניה שומרון**, יש לתת עדיפות מובהקת לעסקת מכר שמתבצעת בנכס נשוא חוות הדעת.

שמאי המבקשים סבור כי שווי מ״ר מבונה אקו׳ בהתאמה למועד קובע ולמיקום הנכס הינו בסך 6,654 ₪.

הקלות (מועד קובע 23/04/2023)

שמאי המשיבה

הקלה בגין הקמת בריכה על מגרש בגודל קטן מ - 500 מ״ר

שמאי המשיבה מבהירים כי אלמלא הקלה זו, לא ניתן היה לבנות את בריכת השחייה.

השמאי הביא בחשבון את שטח הבריכה לבית מס׳ 1 בהיקף של 33.6 מ״ר עפ״י הבקשה להיתר ובמקדם השבחה המגלם את אובדן חצר בשיעור של 10%.

הקלה להקטנת מרחק הנמוך מ- 2 מ׳ ממעקה פנימי בחדרי יציאה לגג

הקלה זו מאפשרת גמישות תכנונית וניצול שטח למרפסת טובה יותר. לפיכך, לשטח חדרי הגג בתחום הנסיגה הובא בחשבון מקדם שיפור תכנון בשיעור 10%.

ביחס לבית מס׳ 1 (יח״ד מערבית), הובא בחשבון שטח בתחום הנסיגה בהיקף של 26.69 מ״ר.

ביחס לבית מס׳ 2 (יח״ד מזרחית), הובא בחשבון שטח בתחום הנסיגה בהיקף של 9.71 מ״ר.

הקלה להעמקת חצרות אנגליות

ההקלה מאפשרת את שיפור כניסת האוויר ותאורה טבעית למרתף, מרכיב זה רלוונטי לשטחי המרתף הסמוכים לדלת היציאה לחצר האנגלית.

ביחס לבית מס׳ 1 (יח״ד מערבית), הובא בחשבון שטח מרתף מושפע של 17.21 מ״ר ובמקדם שיפור תכנון 10%.

ערכי שווי

שמאי המשיבה מתבסס על עסקת מכר מיום 24/12/2021 בגו״ח 6442/657, לנכס ברח׳ שבתאי 25 בהוד השרון, בה נמכר קוטג׳ דו-משפחתי בשטח בנוי של כ- 215 מ״ר המצוי על מחצית מהחלקה בשטח של כ- 250 מ״ר, תמורת 5,800,000 ₪.

בהתבסס על עסקאות השווי שהוצגו במדרגת תוכנית הר/מק/16/163, ובהתאמה למועד קובע, מיקום הנכס ומאפייניו, שווי קרקע למ״ר מבונה אקוו׳ מוערך בסך של 11,200 ₪/למ״ר.

שמאי המבקשים

הקלה בגין הקמת בריכה על מגרש בגודל קטן מ – 500 מ״ר

שמאי המבקשים אינו חולק על שטח הבריכה ומקדם ההשבחה שנקבעו בשומת המשיבה.

הקלה להקטנת מרחק הנמוך מ- 2 מ׳ ממעקה פנימי בחדרי יציאה לגג

שמאי המבקשים חולק על מניין השטחים בתחום הנסיגה ומתבסס על מקדם שיפור תכנון בשיעור 5%, במקדם שווי חדר גג של 0.8.

ביחס לבית מס׳ 1 (יח״ד מערבית), הובא בחשבון שטח בתחום הנסיגה בהיקף של 18 מ״ר.

ביחס לבית מס׳ 2 (יח״ד מזרחית), הובא בחשבון שטח בתחום הנסיגה בהיקף של 8 מ״ר.

הקלה להעמקת חצרות אנגליות

שמאי המבקשים מביא בחשבון מרתף מושפע לבית מס׳ 1 (יח״ד מערבית) בשטח זהה של 17.21 מ״ר, בתוספת שווי בשיעור 7% ובמקדם שווי מרתף של 40%.

ערכי שווי

שמאי המבקשים מסתמך על ניתוח עסקת המכר מתאריך 04/05/2020 שחלה בנכס שבנדון, לפי עליית שווי של 5% לשנה, ומתבסס על שווי מ״ר מבונה אקו׳ בסך 7,700 ₪.

9.3. תגובת שמאי המשיבה לטענות שמאי המבקשים

התייחסות לתוכנית הר/מק/13/163

מס׳ יח״ד במצב הקודם

תוכנית הר/מק/13/163 אושרה בשנת 2010 וקובעת באופן מפורש גם במטרות התוכנית וגם בפירוט מס׳ יח״ד במצב הקודם כי עפ״י תב״ע הר/2/163 מס׳ יח״ד המותר על כל חלקת מקור 147 הינו 2 יח״ד בלבד.

לעניין זה, יצוין כי כנגד קביעתו של השמאי המכריע אבישי זיו מיום 28/02/2012, בגו״ח 6442/147, הוגש ערר שמספרו **8089/12 הוועדה המקומית לתו״ב הוד השרון נ׳ אלי ודניאל כהן, נורית ויעקב כהן**, בו התקבלה ההחלטה כדלקמן:

> **״במקרה שלפנינו ישנה תכנית הכוללת חלוקת קרקע, ומדובר כאמור, בחלקות דומות בנות כ- 2 דונם כל אחת. סעיף 137 לחוק לו נטען בשומה מכרעת איננו חל, והמקרה איננו דומה למקרה שעמד בפני ועדת הערר בערר ברצלהיימר, שצוטט גם הוא בשומה המכרעת״.**
>
> **״אשר על כן, אנו מחזירים את השומה המכרעת לשמאי המכריע על מנת שישום מחדש את ההשבחה לפי תכנית הר/13/163, בהינתן 4 יח״ד לעומת 2 יח״ד במצב התכנוני הקודם ובהתאם לכך יערוך את התחשיב ויתקן את שומתו המכרעת״.**

שמאי המשיבה צירפו בהתייחסותם עדכון לשומתו המכרעת של מר אבישי זיו מיום 01/09/2014, בו יושמה החלטת וועדת הערר לשום את המצב הקודם בהתייחס ל-2 יח״ד ע״י נקיטת מקדמי שוליות ביחס לשטח העיקרי, שירות, מרתף וחצר.

בהתחשב בכל האמור לעיל, יש לדחות את עמדת שמאי המבקשים לעניין הטענה לפיה היה מותר במצב התכנוני הקודם 4 יח״ד וכיוצ״ב לא קיימת השבחה מכוח תב״ע הר/מק/13/163.

<u>הגבהת קומת מרתף מ - 2.3 מ׳ ל -2.4 מ׳</u>

שמאי המשיבה סבורים כי יש לדחות את עמדת שמאי המבקשים לעניין שטחי הבניה ומקדמי שווי המרתף.

כעולה מטבלת השטחים, שטח מרתף בבית מס׳ 2 הינו 131.18 מ״ר + 12.4 מ״ר ממ״ד. לפיכך, קיימת טעות בשטח אשר הובא בחשבון ע״י שמאי המבקשים.

בנוסף, שמאי המשיבה סבורים כי אין להביא בחשבון מקדם אקו׳ נוסף למרתף מעבר למקדם ההשבחה. מקדם השבחה בשיעור 4.9% מהווה את ההפרש בין מקדם מרתף במצב הקודם 0.4 לבין מצב חדש 0.449.

לעניין מקדם זה, שמאי המשיבה מפנה להכרעתו של השמאי המכריע, עו״ד שלומי יפה, מתאריך 25/01/2018 גו״ח 6443/305 לנכס ברח׳ כוכבן בהוד השרון, שם נקבע מקדם השבחה בגין הגבהת גובה המרתף מ- 2.3 מ׳ ל- 2.4 מ׳ בשיעור 5%.

<u>גריעת שטח עיקרי וחצר בגין הפקעת 50 מ״ר במצב חדש</u>

שמאי המשיבה מבהירים כי הגבהת גובה קומת המרתף מהווה ״השבחה איכותית״ ולא תוספת בניה. היקף השטחים שהובא בחשבון בתחשיב שומת המשיבה, הושת בגין שטחי המרתף אשר אושרו במסגרת הבקשה להיתר.

לאור האמור, לא קיים קשר סיבתי בין ההפקעה המסומנת מכוח תב״ע הר/מק/13/163 לבין מרכיב ההשבחה הנובע מהגבהת קומת המרתף. חיזוק לעמדת השמאים מוצע בהחלטתו של ביהמ״ש המחוזי בתל אביב – יפו **עמ״נ (ת״א) 3657-10-19 קארן אברמסון נ׳ הוועדה המקומית לתכנון ובניה הרצליה.**

<u>ערכי שווי</u>

שמאי המשיבה סבורים כי אין להביא בחשבון הפחתה נוספת בשיעור 10% בגין סמיכות הנכס הנדון לעורק תחבורה ראשי (רח׳ הבנים).

מעיון בשומתו המכרעת של אבישי זיו מיום 28/02/2012, גו״ח 6442/147, עליה התבססו הצדדים בקביעת ערכי השווי, ניתן ללמוד כי השווי שהוערך ע״י השמאי המכריע התבסס על שתי העסקאות שלהלן:

- עסקת מכר מיום 15/02/2009 בגו״ח 6455/341, לנכס ברח׳ העמל 4, הממוקם כ- 109 מ׳ קו אווירי צפונית לרח׳ הבנים.
- עסקת מכר מיום 06/02/2011, בגו״ח 6455/361, לנכס ברח׳ הבנים 34, הממוקמת בסמיכות מיידית לנכס נשוא חוות הדעת ונמצאת מעברו הצפוני של רח׳ הבנים.

להלן ניתוח לעסקה שבנדון בגו״ח 6455/361 :

תאריך	06/02/2011	מהות	שטח	מקדם	שטח אקו׳
גו״ח	6455/361	עיקרי	172.75	1	173
כתובת	הבנים 34	מבני עזר אפקטיבי	40	0.4	16
שטח בנוי	137.85	מבנה עזר שולי	29	0.3	9
שטח מגרש	691	ממ״ד	12	1	12
תמורה	3,200,000	ע. גג	30	0.8	24
יזמות		מרתף אפקטיבי	100	0.4	40
ע. בניה לפי 4,000 ₪	551,400	בריכת שחייה	50	0.35	18
יתרה לקרקע	2,648,600	חצר	387	0.25	97
		סה״כ אקו׳			388
		שווי מ״ר מבונה אקו׳ (במעוגל)			6,830 ₪

בהתחשב בעובדה שקיימת הסכמה בין הצדדים כי השווי למ״ר מוערך בהתאם להכרעתו של אבישי זיו, אין מקום להביא בחשבון מקדם הפחתה נוסף, שכן השווי שנקבע ע״י השמאי המכריע התבסס על 2 עסקאות כפי שפורט לעיל מבלי להביא בחשבון מקדם התאמה כלשהוא.

יתרה מכך, ניתוח העסקה ברח׳ הבנים, כפי שמוצג לעיל, הינה הלכה למעשה הוכחה דה פקטו כי הטענה של שמאי המבקשים להפחתה בגין סמיכות הנכס לעורק תחבורה ראשי, נטענה בעלמא ללא כל אסמכתאות והוכחות התומכות בטענה זו.

<u>התייחסות לתוכנית הר/מק/16/163</u>

<u>שטחים עיקריים לחיוב</u>

שמאי המשיבה מדגישים כי בשונה מתחשיב השווי בשומת המבקשים למדרגת תוכנית זו, יש להביא בחשבון את השטח העיקרי שנויד מקומת קרקע וקומה א׳ לחדרי הגג, ורק בשלב השני תיבחן השפעת ההקלה לניוד מקומת הקרקע לעליית הגג.

<u>ערכי שווי</u>

שמאי המשיבה סבור כי לא ניתן להתבסס על שומתו המכרעת של מר דוד דדון מיום 21/12/2021, גו״ח 6442/107, זאת בשל מספר פגמים שנפלו בניתוח עסקאות ההשוואה, הכוללים בין היתר, ניכוי מרכיב המע״מ בשוק של פרטיים, מתן מקדמי שווי ושטחי בניה שגויים וניתוח עסקאות מכר שאינם ברי השוואה לנכס נשוא חוות הדעת.

בנוסף, השמאים סבורים כי העסקה שבוצעה בנכס הנדון מתאריך 04/05/2020, מהווה עסקה חריגה אותה אין להביא בחשבון במסגרת עסקאות ההשוואה. חיזוק לטענה זו מוצע **בערר 85033/10 סובול גדיש ענבל נ' הוועדה המקומית לתו"ב תל אביב.**

כחיזוק למסקנת השווי לתוכנית הר/מק/16/163 (מועד קובע 05/07/2020), שמאי המשיבה מציגים סקירות נוספות לשומות מכריעות של גב' אורית גלן בגו"ח 6442/242 ומר בועז קוט בגו"ח 6442/222, בהן נקבע שווי מ"ר מבונה אקו' בסך 9,300 ₪ - נכון למועד קובע 08/12/2019.

בנוסף, שמאי המשיבה הציגו ניתוח לעסקת מכר מיום 12/03/2020 בגו"ח 6442/316, לנכס ברח' בארי 6 בהוד השרון, המשקף שווי מ"ר מבונה בסך כ- 9,690 ₪, וניתוח לעסקת מכר מיום 02/08/2020, גו"ח 6442/808, לנכס ברח' בארי 2 בהוד השרון, המשקף שווי מ"ר מבונה בסך כ- 10,500 ₪.

<u>התייחסות להקלות</u>

<u>ערכי שווי</u>

שמאי המשיבה מציגים ניתוח לעסקת מכר מיום 24/12/2021 בגו"ח 6442/657, לנכס ברח' שבתאי 25 בהוד השרון, המגלם שווי מ"ר מבונה אקו' בסך כ- 10,900 ₪.

בהתאמה למועד קובע, ובהתחשב בשומות המכריעות שציינו מבהירים כי השווי שהוערך ע"י שמאי המבקשים ע"ס 7,700 ₪ אינו ריאלי ואינו משקף את רמת המחירים נכון למועד הקובע.

9.4. <u>נקודות נוספות שהועלו במהלך הדיון ומסמכים משלימים שצורפו ע"י שמאי הצדדים</u>

<u>התייחסות להחלטת ועדת ערר 8089/12</u>

<u>שמאי המבקשים</u>

שמאי המבקשים מציין כי במועד עריכת שומתו, לא הייתה מונחת לפניו החלטת ועדת הערר שחלה על המחצית הדרומית של חלקת המקור מושא ההכרעה.

השמאי סבור כי קביעת וועדת הערר לפיה תוכנית הר/2/163 כוללת חלוקת קרקע, היא קביעה שגויה. בנוסף, השמאי סבור כי תוכנית הר/מק/13/163, אינה משמשת כראיה לכך שבמצב הקודם היה ניתן לנצל 2 יח"ד בלבד.

מאחר ותוכנית הר/2/163 מגדירה כי שטח מגרש מינימלי הינו 750 מ"ר, מטרתה של תוכנית הר/13/163 הייתה לבצע חלוקה למגרשים הקטנים משטח המגרש המינימלי המאושר. לפיכך, במקרה הנדון היה ניתן לנצל בחלקת המקור, בהתאם להוראות תב"ע הר/2/163 ובכפוף לתשריט חלוקה לפי סעיף 137 – שני מגרשים בשטח שגדול מ-750 מ"ר לכל מגרש.

מאחר והזכויות ליח"ד נוספות מגולמות בהוראות תכנית הר/2/163, תשריט החלוקה אינו מבצע שכפול של זכויות הבניה.

שמאי המשיבה

מדובר בסוגייה משפטית שהוכרעה במסגרת וועדת ערר. ההכרעה מיוחסת לנכס הנדון והיא מנומקת וברורה. שמאי המבקשים נסמך על הכרעתו של אבישי זיו, בהכרעתו הוא שגה ובסופו של יום נקבע על ידי וועדת הערר כי יש לתקן את ההכרעה.

שטח המגרש לחישוב הזכויות מתוכנית הר/מק/13/163

שמאי המבקשים

שטח ברוטו של חלקת המקור הינו 2,017 מ״ר.

במצב הקודם, תוכנית הר/2/163 הפקיעה שטח של 235 מ״ר לרח׳ הבנים, ובנקודה זו, הסכם השיתוף קובע ששטח הנטו יתחלק בחלקים שווים. בחלוקה שוויונית לשניים מתקבל במצב הקודם שטח מגרש נטו מיוחס לנשוא ההכרעה של 891 מ״ר.

במצב החדש עפ״י תוכנית הר/מק/13/163, נקבעה הפקעה נוספת ברח׳ בארי בשטח של 50 מ״ר. מכאן ששטח הנטו של החלקה במצב החדש נרשם כ- 847 מ״ר, ולכן ההפחתה בשטח החלקה הנדונה מתוך אותה הפקעה נוספת היא 44 מ״ר. זאת אומרת שמרבית השטח שהופקע לטובת הרחבת רח׳ בארי נגרע מהחלקה הנדונה.

שמאי המשיבה

לעניין שטח המגרש במצב הקודם, יש להיצמד לטבלת הקצאה ולוח איזון, בה נרשם בשני מצבי התכנון שטח מגרש של 847 מ״ר. יוער, כי גישה זו מיישרת קו עם הכרעתו של אבישי זיו במחצית הדרומית של חלקה המקור, שם הובא בחשבון שטח מגרש במצב הקודם של 935 מ״ר.

לעניין שטח המגרש במצב החדש, שמאי המשיבה חולקים על העובדה שרצועת הדרך שסומנה לרח׳ בארי בשטח 50 מ״ר מיוחסת למגרש 101 (המחצית הצפונית נשוא חוות הדעת). בהתאם לטבלת ההקצאה ולוח האיזון שונו שטחי המגרשים 102 ו – 103 (המחצית הדרומית שאינה כלולה בנשוא חוות הדעת) מ- 935 מ״ר במצב הקודם ל- 885 מ״ר במצב החדש, הפרש זה מהווה בדיוק את ההפרש המיוחס לדרך שסומנה.

מטלות ציבוריות עפ״י תוכנית הר/מק/13/163

שמאי המבקשים

בשומתו המכרעת של אבישי זיו בחלקת המקור, הובאו בחשבון עלויות למטרות ציבוריות בסך של כ-40,000 ₪ עבור המחצית הדרומית של החלקה. לאור העובדה שההפקעה לרח׳ בארי גרעה גם משטחו של הנכס הנדון, חזקה שצריך להפחית את עלות המטרה הציבורית מההשבחה.

<u>שמאי המשיבה</u>

מטלות הציבור לחיוב במדרגת תוכנית זו, משולמות בגין השלמת הפיתוח והדרך המסומנת לרח' בארי.

מעיון בחיובים קודמים של היטלי הפיתוח מהשנים 1979 ו – 2023, הנישומים לא חויבו בהיטלי פיתוח עבור הרחבת רח' בארי, וככלל, לא נגבו היטלי פיתוח או חיובים נוספים מעבר לתשלומים הסטנדרטיים הכרוכים בהוצאת הבקשה להיתר הנדונה.

מאחר ושמאי המבקשים לא הציג אסמכתאות או הוכחות לכך שהמשיבים חויבו בהיטלי פיתוח מעבר לחיובים הסטנדרטיים, הרי שאין לקבל את עמדתו.

חיזוק לעמדה זו מפורט בסעיף 6 להסכם השיתוף שנחתם בשנת 2003, בו נקבע כי "ככל והרשות המקומית תפקיע חלק מהמקרקעין לכל מטרה שהיא, מעבר לשטח המתוכנן להפקעה והמסומן ע"ג התשריט באות ג', <u>יקטן שטחה של חלקת המשנה אשר בה בוצעה ההפקעה עפ"י דין, ואותו צד בלבד יישא בתוצאות ההפקעה</u>".

לאור העובדה שההפקעה שסומנה לרח' בארי מכוח תב"ע הר/מק/13/163, מאוחרת להסכם השיתוף, יש לייחס את השטח שהופקע למחצית הדרומית בלבד וכי בתוצאות ההפקעה יישאו בעלי הזכויות בחלק הדרומי בלבד.

10. דיון והכרעה

10.1. פתח דבר

מושא ההכרעה מהווה מגרש להקמת בית מגורים דו-משפחתי, הידוע כחלקה 807 בגוש 6442, הממוקם ברח' הבנים 33, הוד השרון.

המימוש הנדון הינו מימוש חלקי בבקשה להיתר בניה מס' 20220260, שנדונה בישיבת וועדת המשנה לתכנון ולבניה מס' 2023006 מתאריך 23/04/2023.

כפי שעולה מחוזי המכר, הנכס נרכש בשלמותו ביום 28/07/2003 ומחציתו המערבית נרכשה בשנית ביום 04/05/2020.

לאור האמור, החיוב במסגרת המימוש הנדון בהיתר, יהא עבור מחצית ההשבחה מתב"ע הר/מק/13/163 ועבור מלוא ההשבחה עקב אישורן של תב"ע הר/מק/16/163 והקלות.

10.2. דיון והכרעה בסוגיות המחלוקת

תוכנית הר/מק/13/163 (מועד קובע 12/11/2010)

תכנית זו מתירה הקמת בית מגורים דו-משפחתי, בבינוי עד 2 קומות עם חדרי גג + מרתפים.

קיימת מחלוקת בין הצדדים על עצם החבות בהשבחה שחלה על המקרקעין מושא ההכרעה, כאשר מחלוקת זו נובעת בבסיסה מהמרכיבים הבאים:

א. מספר יח"ד במצב קודם.
ב. שטח המגרש לחישוב הזכויות בשני מצבי התכנון.
ג. גישת אומדן ההשבחה.
ד. ערכי השווי בשני מצבי התכנון.
ה. הגבהת קומת מרתף מ- 2.3 מ' ל- 2.4.
ו. מטלות ציבוריות בגין הרחבת רח' בארי.

מספר יח"ד במצב הקודם

שמאי הצדדים חלוקים באשר למס' יח"ד המותר במצב הקודם, כאשר שמאי המשיבה סבורים כי תב"ע הר/2/163 התירה יח"ד אחת ושמאי המבקשים טוען כי, בהתאם לפרק ד' בסעיף 137 לחוק התו"ב, ניתן היה לבצע חלוקה של חלקת המקור, אשר תקנה ניצול של 2 יח"ד במושא ההכרעה.

הכרעה:

במצב הקודם עפ"י תוכנית הר/2/163 ובכפוף להסכם השיתוף מיום 20/10/2003, מושא ההכרעה היווה את המחצית הצפונית של חלקת מקור 6442/147.

בשומתו המכרעת של מר אבישי זיו מיום 28/02/2012, בה נכללה המחצית הדרומית של חלקת המקור, הובאו בחשבון 2 יח״ד לניצול במצב הקודם. לאור הנחה זו, הוועדה המקומית לתו״ב הוד השרון השיגה על שומתו המכרעת ופנתה להליך ערר.

הכרעה באשר למחלוקת זו נתנה בערר **8089/12 הוועדה המקומית לתו״ב הוד השרון נ׳ אלי ודניאל כהן, נורית ויעקב כהן**, בה הוועדה קיבלה את טענת העוררת והכריעה כי במקרה הנדון, אין לאפשר באמצעות תשריט חלוקה ״שכפול״ של יחידות הדיור או זכויות בניה בחלקה.

לאור החלטה זו, ועדת הערר החזירה לתיקון את שומתו המכרעת של אבישי זיו מיום 28/02/2012 בגו״ח 6442/147, תוך דרישה לעריכת תחשיב מחודש המגלם במצב הקודם אפשרות להקמת יח״ד אחת בלבד המיוחסת למחצית הדרומית של חלקת המקור.

איני מסכימה עם גישת שמאי המבקשים באשר להנחה כי החלוקה הייתה אפשרית בכפוף להוראות תוכנית הר/2/163. יוער כי טיעון זה עמד לנגד עיניה של וועדת הערר עוד אז ועל אף זאת היא החליטה לדחות אותו.

כחיזוק להחלטת ועדת ערר 8089/12 שחלה בחלקת המקור הנדונה, ב**ערר (ת״א) 8139-12-20 הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל אביב נ׳ משה סלעי ואח׳**, שניתן ביום 12/12/2023, בו ועדת הערר ביטלה שומה מכרעת שבה נקבע כי אין לגבות היטל השבחה בגין תוכנית שעיקרה איחוד חלקות.

במסגרת הערר, נדונה השאלה אם שגה השמאי המכריע בקביעתו כי אין לגבות היטל השבחה בגין איחוד חלקות, משום שניתן היה תיאורטית לאחדן בתשריט איחוד שאינו בר חיוב לפי הלכת אקרו[12].

על כך ועדת הערר קבעה:

> **״המשיבים הם אלה שהגישו את תכנית האיחוד וממילא לא התנגדו לה. מושכלות יסוד הם כי היטל ההשבחה הולך בעקבות ההליך התכנוני ואין הוא שדה המתאים לנהל לראשונה בוודאי לא תוך התעלמות מהליכים קודמים – מחלוקות ביחס לנפקותם של הליכי התכנון והרישוי. אין המדובר בעניין פרוצדורלי, אלא מהותי.״**

כמו כן,

> **״גם אם איחוד המגרשים היה נעשה בתשריט איחוד, היה זה כפוף לשיקול דעת הוועדה המקומית לאחר הליכי פרסום ושמיעת התנגדויות מכוח סעיף 149 לחוק.**

[12] בר״ם 61-09-02 הוועדה המקומית לתכנון ולבניה הרצליה נ׳ אקרו בע״מ (פורסם בנבו, 15/03/2018).

צודקת הוועדה המקומית כי לא מדובר בעניין טכני, ולא ניתן לומר כי אישור איחוד המגרשים מצוי כבר 'בידיים של המשיבים'.

בהתחשב בהחלטות וועדת הערר שהוצגו לעיל, הגעתי לכלל דעה כי במקרה הנדון, יש לייחס למושא ההכרעה, המהווה את המחצית הצפונית של חלקת המקור יח"ד אחת בלבד במצב הקודם.

<u>שטח המגרש לחישוב הזכויות בשני מצבי התכנון</u>

שמאי המשיבה הביאו בחשבון שטח מגרש של 847 מ"ר בשני מצבי התכנון (עפ"י טבלת ההקצאה והאיזון). שמאי המבקשים סבור כי במצב החדש יש לגרוע שטח קרקע יחסי של 38 מ"ר, בעקבות ההפקעה המסומנת ברח' בארי.

<u>שטח המגרש במצב הקודם עפ"י תוכנית הר/2/163</u>

במצב הקודם, יש לחשב את שטח המגרש של מושא ההכרעה מחלקת מקור 147 ובהתחשב בחלקו היחסי בהסכם השיתוף שנערך ביום 20/10/2003.

בשלב זה חשוב להדגיש כי, אמנם אין בכוחו של הסכם שיתוף ליצור חלוקה תכנונית לשני מגרשים, אך בכוחו לקבוע חלוקה קניינית בין השותפים והזכויות בקרקע.

חלקת מקור 147 (ישנה) הינה בשטח ברוטו של 2,017 מ"ר. עפ"י מפת המדידה שצורפה להסכם השיתוף, שטח ההפקעה המדוד בחזית לרח' הבנים הינו 147 מ"ר ומסומן באות ג', ואילו יתרת החלקה חולקה לשני מגרשים שווים בשטח 935 מ"ר כ"א.

עפ"י סעיף 4.1 להסכם השיתוף צוין כי: *"זכויות הבניה במקרקעין בהתאם לכל תכנית בת תוקף... תתחלקנה בין הצדדים בחלקים שווים באופן שלחלקת משנה א' תהיינה מחצית מזכויות הבניה ולחלקת משנה ב' תהיינה מחצית מזכויות הבניה, והכל בכפוף לאמור בסעיף 4.8 להלן".*

עוד הודגש עפ"י סעיף 6 להסכם כי: *"במידה והרשות המקומית הפקיע חלק מהמקרקעין לכל מטרה שהיא, <u>מעבר לשטח המתוכנן להפקעה והמסומן ע"ג התשריט באות ג'</u>, יקטן שטחה של חלקת המשנה אשר בה בוצעה ההפקעה עפ"י דין, ואותו צד יישא בתוצאות ההפקעה".*

לימים נרשמה ההפקעה בחזית לרח' הבנים (מסומנת באות ג') כחלקה מס' 810 בגוש 6442, בשטח רשום ועדכני של 235 מ"ר (בשונה משטח ההפקעה המדוד של 147 מ"ר כמצוין בהסכם השיתוף).

לאור העובדה כי סימון דרך זו אינה <u>מעבר לשטח המתוכנן להפקעה</u>, אלא מהווה רק עדכון מדידה של שטח הפקעה קיים, הובא בחשבון כי יש לגרוע את שטח הדרך המתוקן משני מגרשי המגורים בחלקים שווים.

מכאן, שהשטח המיוחס למושא ההכרעה במצב הקודם מהווה את מחצית משטחה של חלקת המקור בניכוי שטח ההפקעה העדכני, קרי - שטח מגרש של 891 מ״ר[13].

<u>שטח המגרש במצב החדש עפ״י תוכנית הר/מק/13/163</u>

במצב החדש, שטח המגרש המיוחס למושא ההכרעה הובא בחשבון עפ״י טבלת ההקצאה במצב היוצא, קרי – שטח מגרש של 847 מ״ר.

איני מסכימה עם גישת שמאי המבקשים הטוען כי יש לגרוע משטח המגרש את ההפקעה שבוצעה בחזית לרח׳ בארי. שטח זה סומן לדרך בשנת 2010 ולאחר מועד עריכת הסכם השיתוף, ולכן, עפ״י סעיף 6 להסכם ובהתאם לטבלת ההקצאה ולוח האיזון במצב החדש, ההפקעה הנ״ל נגרעה במלואה מהמחצית הדרומית של חלקת המקור שאינה מהווה חלק ממושא ההכרעה.

<u>גישת אומדן ההשבחה</u>

לא קיבלתי את עמדת שמאי הצדדים לחישוב ההשבחה מתב״ע הר/מק/13/163 בשיטת ה״דלתא״. במדרגת תוכנית זו קיימים בין שני מצבי התכנון הבדלים מהותיים של משתנים כמותיים ואיכותיים, הכוללים בין היתר: בריכת שחייה שהותרה רק במצב קודם, אופי הבינוי, שטחי בניה ושטחי חצרות שוליים, מעבר מבינוי חד לדו משפחתי, גודל מגרש, מס׳ יח״ד ועוד.

לפיכך, יש לבצע אומדן נפרד לכל מצב תכנוני.

בבחינת השימוש הטוב והיעיל במצב הקודם, הובא בחשבון כי הבינוי המיטבי לנכס שבנדון הינו בבינוי סימטרי בן 2 קומות.

במצב החדש, לאור העובדה כי היקף השטחים המיוחס לכל יח״ד הוא מצומצם, מתקבל בינוי דו-קומתי שאינו פונקציונאלי. לפיכך, בבחינת השימוש הטוב והיעיל במצב החדש מתקבלת המסקנה כי הבינוי המיטבי הינו חד-קומתי, אשר גם מתאפשר במגבלות התכסית וקווי הבניין.

<u>ערכי שווי בשני מצבי התכנון</u>

שמאי הצדדים התבססו על ערכי השווי שהובאו בשומתו המכרעת של מר אבישי זיו מתאריך 28/02/2012, גו״ח 6442/147, כאשר שמאי המבקשים סבור כי יש לבצע הפחתה נוספת בשיעור של 10% בשל סמיכותו של הנכס הנדון לרח׳ הבנים המהווה עורק תחבורה ראשי.

<u>הכרעה</u>:

לאחר סקירת נתוני השווי שהובאו בשומתו המכרעת של מר אבישי זיו, אני דוחה את טענת שמאי המבקשים לביצוע הפחתה נוספת בגין סמיכות מושא ההכרעה לציר תנועה מרכזי.

[13] 891 מ״ר = מחצית משטח המגורים / (הפקעה עדכנית ברח׳ הבנים 235 מ״ר – שטח חלקת מקור 2,017 מ״ר)

ערכי השווי שעליהם הסתמך מר אבישי זיו בשומתו המכרעת, מגלמים את ההפחתה בגין סמיכות לרח' הבנים (ככל וישנה). עם זאת, אני מסכימה עם שמאי הצדדים להפחתה בשיעור 10% בגין מעבר לבינוי דו-משפחתי במצב החדש.

לפיכך, הובא בחשבון שווי מ"ר מבונה אקו' בבינוי חד-משפחתי בסך 6,500 ₪, ובינוי דו-משפחתי בסך 5,850 ₪.

<u>הגבהת מרתף מ - 2.3 מ' ל - 2.4 מ'</u>

שמאי המשיבה הביאו בחשבון מקדם השבחה בשיעור 4.9% עבור כל שטח המרתף בהיתר בגין הגבהתו מ - 2.3 מ' ל -2.4 מ'. שמאי המבקשים סבור כי יש להביא בחשבון השבחה לשטח מרתף של 128.43 מ"ר בלבד, המוכפל במקדם תוספת של 4.9% ובמקדם אקו' של 0.4.

<u>לעניין מקדם ההשבחה</u> – להלן סקירת שומות מכריעות בסביבה להשבחה בגין הגבהת המרתף:

שמאי/ת מכריע/ה	גו"ח	כתובת	מהות ההקלה	מקדם
אלי כהן	6442/316	בארי 6	מרתף בגובה 2.45 מ' במקום 2.3 מ'	5%
נורית ג'רבי	6453/66/1	השלום 17ב'	מרתף בגובה 2.66 מ' במקום 2.3 מ'	6%
מוטי דדון	6454/107	בורוכוב א'2	מרתף בגובה 2.45 מ' במקום 2.3 מ'	10%
שלומי יפה	6443/305	כוכבן	מרתף בגובה 2.4 מ' במקום 2.3 מ'	5%

בהתחשב במאפייני הנכס, לרבות שטחו והשימושים במרתף, הובא בחשבון מקדם השבחה בשיעור של 5% בגין הגבהת המרתף.

לעניין מקדם ההשבחה בתוספת מקדם שווי - לא קיבלתי את עמדת המבקשים ולפיה יש לבחון את ההשבחה ע"י מכפלת שטח המרתף במקדם שווי ובמקדם השבחה.

חישוב ההשבחה הינו ביחס למצב הקודם. ככל ובמצב הקודם מדובר במרתף בשווי מקדם 0.4 (לדוגמא) ובמצב החדש 0.45, הרי שההשבחה משקפת את מכפלת השטח לחיוב במקדם ההשבחה המלא של 5%.

<u>לעניין השטח לחיוב</u> – במצב הקודם הותרה הקמת יח"ד אחת בלבד. אני מסכימה עם גישת שמאי המשיבה כי במצב הקודם ובהתחשב במועד הקובע יש להביא בחשבון שטח מרתף של עד 131.18 מ"ר (שטח מרתף של בית מס' 2 עפ"י הבקשה להיתר).

במצב החדש, הגבהת המרתף תורמת לשווי כלל שטח המרתף. יחד עם זאת, אין להביא בחשבון השבחה בגין מקלט בשטח 12.4 מ"ר. לפיכך, ההשבחה במצב החדש חושבה בגין מרתפים בשטח כולל של 240.4 מ"ר[14].

[14] עפ"י בקשה להיתר 240.41 מ"ר = מרתף לבית מס' 1 109.23 מ"ר + מרתף לבית מס' 2 131.18 מ"ר.

<u>מטלות ציבורית בגין הרחבת רח' בארי</u>

תוכנית הר/מק/13/163 אושרה בשנת 2010 ומסמנת רצועת דרך בשטח כ- 50 מ"ר לרח' בארי (בחזית למחצית הדרומית של חלקת מקור 147).

בסעיף 6 להסכם השיתוף שנחתם בשנת 2003, נקבע כי: "ככל והרשות המקומית תפקיע חלק מהמקרקעין לכל מטרה שהיא, מעבר לשטח המתוכנן להפקעה והמסומן ע"ג התשריט באות ג', יקטן שטחה של חלקת המשנה אשר בה בוצעה ההפקעה עפ"י דין, <u>ואותו צד בלבד יישא בתוצאות ההפקעה</u>".

לאור העובדה שההפקעה שסומנה לרח' בארי מכוח תב"ע הר/מק/13/163 מאוחרת להסכם השיתוף, בהוצאות ההפקעה (ככל וישנן) יישאו בעלי הזכויות בחלק הדרומי בלבד. על כן, לא הובאו בחשבון עלויות עבור מטלות ציבוריות בגין המימוש שבנדון.

חיזוק לעמדתי מתקבל מעיון בחיובים קודמים של היטלי הפיתוח משנת 1979 ומשנת 2023 (הבקשה להיתר שבנדון), בהן הנישומים לא חויבו בפועל בהיטלי פיתוח עבור הרחבת רח' בארי.

<u>תוכנית הר/מק/16/163 (מועד קובע 05/07/2020)</u>

<u>שטחים עיקריים לחיוב</u>

במצב הקודם, אין מחלוקת בין שמאי הצדדים על השטח העיקרי אותו יש להביא בחשבון.

במצב החדש, שמאי המשיבה הביא בחשבון במניין השטחים את השטח העיקרי שנויד בהקלה לחדרי הגג, בעוד ששמאי המבקשים חישב את ההשבחה רק בעבור תוספת השטח העיקרי בקומת קרקע ובקומה א'.

<u>הכרעה</u> :

מקובלת עליי עמדת הצדדים לעניין היקף השטח העיקרי שהובא בתחשיב השווי במצב הקודם.

לעניין השטח העיקרי לחיוב במצב החדש, אני מסכימה עם שמאי המשיבה כי במקרה הנ"ל חיוב השטח החורג בחדרי הגג יבוצע בשני שלבים. בשלב הראשון יש לחייב אותו במקדם שווי מלא כשטח עיקרי לניצול בקומת קרקע ובקומה א', ובשלב השני יש לבחון את השפעתה של ההקלה לניוד השטח לחדרי הגג.

לאור האמור, הובא בחשבון שטח עיקרי של 211.75 מ"ר[15] במצב הקודם, ושטח עיקרי מבוקש בהיתר של 268.07 מ"ר[16] במצב החדש.

[15] 211.75 מ"ר = 25% * שטח חלקה רשום 847 מ"ר.
[16] 268.07 מ"ר = חדרי גג 60 מ"ר – שטח עיקרי כולל עפ"י בקשה להיתר 328.07 מ"ר.

ערכי שווי

שמאי המשיבה מתבססים על שווי מ״ר מבונה אקו׳ בסך 9,000 ₪, ושמאי המבקשים מתבסס על שווי מ״ר מבונה אקו׳ בסך 6,654 ₪.

הכרעה :

עסקת המכר מתאריך 04/05/2020, שבוצעה עבור מחצית מהזכויות בנכס שבנדון, תמורת 1,800,000 ₪ עבור שטח קרקע מיוחס של 423.5 מ״ר, מהווה עסקה חריגה, ועל כן לא הובאה בחשבון בנתוני השווי.

להלן ניתוח עסקאות מכר רלוונטיות שהובאו בשומות הצדדים (אתר מידע נדלן)

- עסקת מכר מיום 12/03/2020, בגו״ח 6442/316 לנכס חד-משפחתי ברח׳ בארי 6 בהוד השרון, בשטח רשום של 963 מ״ר, שנמכר תמורת 6,200,000 ₪. בהפחתת תרומת המחוברים, עלויות הריסה ואגרות בסך 200,000 ₪[17], מתקבלת יתרה לקרקע של 6,000,000 ₪.

מהות	שטח במ״ר	מקדם	שטח אקו׳
עיקרי עד 220 מ״ר	220	1	220
עיקרי שולי	20.75	0.9	19
ממ״ד	12.5	0.9	11
ח. יציאה לגג	30	1.2	36
מבני עזר עד 50 מ״ר	50	0.5	25
שירות שולי	46.3	0.35	16
מרתף עד 100 מ״ר	100	0.4	40
מרתף שולי	74.8	0.34	25
בריכה אפקטיבית עד 50 מ״ר	50	0.35	18
חצר גרעינית עד 500 מ״ר	275	0.25	69
חצר שולית	463	0.15	69
סה״כ אקו׳			548
שווי מ״ר מבונה אקו׳			₪ 10,944
מקדם התאמה לבינוי דו-משפחתי			0.9
שווי מ״ר מבונה אקו׳ (במעוגל)			₪ **9,800**

- עסקת מכר מיום 02/08/2020, בגו״ח 6442/808 לנכס חד-משפחתי ברח׳ בארי 2 בהוד השרון, בשטח רשום של 443 מ״ר ובשטח בנוי של 289 מ״ר, שנמכר תמורת 6,600,000 ₪.

[17] בהתאם לשומתו המכרעת של מר אלי כהן מתאריך 13/02/2022, בחלקה נשוא ההשוואה בגו״ח 6442/316, הובא בחשבון כי השווי המיטבי בנכס הינו קרקע כריקה ופנויה.

בהפחתת רווח יזמי (5%) ובניכוי מחוברים לפי 9,000 ₪/למ״ר[18], מתקבלת יתרה לקרקע של כ- 3,685,000 ₪.

מהות	שטח	מקדם	שטח אקו׳
עיקרי	144.93	1	145
ממ״ד	12.5	0.9	11
ח. יציאה לגג	30	1.2	36
מבני עזר (10%)	44.3	0.5	22
מרתף עד 100 מ״ר	100	0.45	45
חצר	343.0	0.25	86
סה״כ אקו׳			345
שווי מ״ר מבונה אקו׳			₪ 10,679
מקדם התאמה לבינוי דו-משפחתי			0.9
שווי מ״ר מבונה אקו׳ (במעוגל)			₪ **9,600**

להלן סקירת הכרעות שמאים מכריעים רלוונטיות בסביבת הנכס ובסמיכות למועד קובע

שמאי/ת מכריע/ה	גו״ח	כתובת	מועד קובע	שווי מ״ר מבונה
אייל יצחקי	6454/202	הרצפלד 8א׳	23/02/2020	₪ 9,200
אוריית גלן	6442/242	התכלת 3	08/12/2019	₪ 9,300
בועז קוט	6442/222	סמטת הירק 9	08/12/2019	₪ 9,300
יעקב פז	6454/204	הרצפלד 12	13/11/2019	₪ 9,500
גד נתן	6442/217	בן יוסף 11	20/07/2018	₪ 10,000
גבע בלטר	6442/541	העבודה 9	24/09/2017	₪ 9,000

לאור כל המוצג לעיל, ובהתאמה למאפייני הנכס ולמועד קובע, הובא בחשבון שווי מ״ר מבונה אקו׳ על הצד הזהיר בסך 9,200 ₪.

<u>הקלות (מועד קובע 23/04/2023)</u>

<u>הקלה בגין הקמת בריכה על מגרש בגודל קטן מ – 500 מ״ר</u>

מקובלת עליי עמדת שמאי הצדדים כי טרם אישור הקלה זו, לא היה ניתן לנצל בריכת שחיה בבית מס׳ 1 (מערבי). על כן, ההשבחה חושבה עבור שטח בריכה של 33.6 מ״ר עפ״י הבקשה להיתר, ובמקדם השבחה בשיעור 10%.

[18] עפ״י מחירון דקל לחודש יולי 2020, עלות בסיסית 5,650 ₪ * ע. עקיפות 35% * מע״מ 17%.

<u>הקלה להקטנת מרחק הנמוך מ- 2 מ׳ ממעקה פנימי בחדרי יציאה לגג</u>

שמאי הצדדים חלוקים באשר למניין שטחי הבניה החורגים מקווי הבניין, מקדמי השווי לחדרי הגג ומקדם ההשבחה לשיפור תכנון.

<u>לעניין מניין השטחים בתחום הנסיגה</u> - ממדידה גראפית מתוכנית העדכנית של הבקשה להיתר נמצא כי ביחס לבית מס׳ 1 (מערבי) קיים שטח חדר גג בתחום הנסיגה בהיקף של כ- 11 מ״ר, וביחס לבית מס׳ 2 (מזרחי) קיים שטח חדר גג בתחום הנסיגה בהיקף של כ- 17.5 מ״ר.

<u>לעניין מקדמי השווי של חדרי הגג</u> – בשומת המשיבה הובא בחשבון מקדם שווי מלא לחדרי הגג לעומת מקדם 80% בשומת המבקשים.

אני מסכימה עם שמאי המשיבה למתן מקדם שווי 1 לחדרי הגג. בהתחשב במניין השטחים העיקריים המיוחסים לכל יח״ד ובהתחשב בעובדה כי למבקשים עצמם הייתה עדיפות לנייד שטחים עיקריים מקומת קרקע ומקומה א׳ אל חדרי הגג, אין הצדקה למתן מקדם שווי חלקי לשטח הנ״ל.

<u>לעניין מקדם ההשבחה להקלה בקווי בניין</u> - בשומת המשיבה הובא בחשבון מקדם השבחה בשיעור של 10% לעומת 5% בשומת המבקשים.

אין חולק כי ההקלה המוצעת יוצרת שיפור תכנוני וכן גמישות תכנונית לניצול מיטבי של שטחי הבניה. לצורך קביעת המקדם הראוי עיינתי במספר שומות מכריעות כדלקמן:

שמאי/ת מכריע/ה	גו״ח	כתובת	מקדם
אלי כהן	6442/316	בארי 6	10%
מוטי דדון	6454/107	בורוכוב א׳2	10%
גבע בלטר	6442/541	העבודה 9	10%
אבישי זיו	6448/161	העובד הציוני 14	10%

לאור המוצג לעיל, קיבלתי את עמדת שמאי המשיבה למתן מקדם שיפור תכנון בשיעור של 10%.

לצורך חיוב בגין הקלה זו, הובא בחשבון שטח חורג מתחום הנסיגה בהיקף של כ- 28.5 מ״ר, ובמקדם שיפור תכנון בשיעור 10%.

<u>הקלה להעמקת חצרות אנגליות</u>

בשומת המשיבה הובא בחשבון מקדם השבחה 10% עבור מרתף מושפע בשטח של 17.21 מ״ר.

בשומת המבקשים הובא בחשבון מקדם השבחה 7% בלבד ובתוספת מקדם שווי של 0.4 עבור מרתף מושפע בשטח זהה.

<u>הכרעה</u>:

תקנות התכנון והבנייה אינן מגבילות הקמת חצר אנגלית בתחום קווי הבניין של המגרש הן מבחינת רוחבם והן מבחינת עומקם. לפיכך, קיבלתי את הסכמת הצדדים ביחס לשטח המרתף המושפע , אשר רובו ככולו משויך למבנה מס׳ 1 ומצוי בסמיכות לחצר האנגלית המערבית, בשטח הכלוא שבין החצר האנגלית למשרד והשירותים. כמו כן, קיבלתי את הסכמת הצדדים כי מרכיב ההשבחה ביחס למבנה מס׳ 2 זניח.

לצורך קביעת מקדם ההשבחה הראוי, עיינתי במספר שומות מכריעות שעסקו בסוגיה זהה:

שמאי/ת מכריע/ה	גו״ח	כתובת	מקדם
אלי כהן	6442/316	בארי 6	10%
מוטי דדון	6454/107	בורוכוב א׳2	10%
גיל הרצברג	6442/218	ארלוזורוב 10	10%
אמנון ניזרי	6442/218	סמטת ירק 4	10%
נורית ג׳רבי	6453/66/1	השלום 17ב׳	5%
גד נתן	6442/417	בן יוסף שלמה 11	10%

<u>לעניין מקדם ההשבחה</u> – קיבלתי את עמדת שמאי המשיבה לפיה יש להביא בחשבון מקדם השבחה בשיעור 10% לשטח המרתף המושפע.

<u>לעניין הפחתה נוספת למקדם שווי למרתף</u> – לא קיבלתי את עמדת המבקשים לפיה יש לבחון את ההשבחה ע״י מכפלת שטח המרתף במקדם שווי ובמקדם השבחה. מסקירת השומות המכריעות שלעיל, מקדם ההשבחה בהכרעות אלו היווה את ההפרש המלא של מקדמי השווי בין שני מצבי התכנון.

לאור האמור לעיל, קיבלתי את עמדת המשיבה. לפיכך, בשומה זו הובא בחשבון מקדם השבחה של 10%, עבור מרתף מושפע בשטח של 17.21 מ״ר.

<u>ערכי שווי</u>

בשומת המשיבה הובא בחשבון שווי מ״ר מבונה אקו׳ בסך 11,200 ₪, בהתבסס על ניתוח עסקת השוואה מיום 26/12/2021 בגו״ח 6442/657 לנכס ברח׳ שבתאי 25 בהוד השרון.

בשומת המבקשים הובא בחשבון שווי מ״ר מבונה אקו׳ בסך 7,700 ₪, בהתבסס על עסקת המכר למחצית הנכס שבנדון מיום 04/05/2020[19].

[19] אציין בשנית, כי עסקה זו מהווה עסקה חריגה (ראה פירוט לעיל בעמ׳ 26).

<u>הכרעה</u> :

לצורך קביעת שווי מ״ר מבונה אקוו׳, הבאתי בחשבון את נתוני השווי כדלקמן :

- עסקת מכר מיום 26/12/2021, בגו״ח 6442/657 לנכס דו-משפחתי ברח׳ שבתאי 25 בהוד השרון, בשטח קרקע של 250 מ״ר ובשטח בנוי של 239 מ״ר, שנמכר תמורת 5,800,000 ₪.

בהפחתת רווח יזמי (5%) ובניכוי מחוברים לפי 8,800 ₪/למ״ר[20], מתקבלת יתרה לקרקע של כ- 3,420,000 ₪.

מהות	שטח	מקדם	שטח אקו׳
עיקרי	150	1	150
ממ״ד	12.5	0.9	11
חלל גג	30	0.7	21
שטח שירות	55	0.5	28
מרתף	100	0.4	40
חצר	145	0.25	36
סה״כ אקו׳			286
שווי מ״ר מבונה אקו׳ (במעוגל)			11,958 ₪

- להלן סקירת שומות מכריעות בסביבת הנכס ובסמיכות למועד הקובע (23/04/2023) :

שמאי/ת מכריע/ה	גו״ח	כתובת	מועד קובע	שווי מ״ר מבונה
יעקב הלוי	6442/186	מנחם 8	28/08/2022	12,300 ₪
אלי כהן	6442/316	בארי 6	18/07/2021	10,000 ₪
מוטי דדון	6454/107	בורוכוב 2א׳	31/01/2021	9,240 ₪

בהתחשב במכלול הנתונים שהוצגו, ובהתאמה למאפייני הנכס ולמועד הקובע, הובא בחשבון שווי מ״ר מבונה אקו׳ מתואם בסך 11,500 ₪/למ״ר.

[20] עפ״י מחירון דקל לשנת 2021, בתוספת ע. עקיפות ומע״מ ובהתחשב בפחת בגין בניה משנת 1995.

11. <u>תחשיבים</u>

<u>תכנית הר/מק/13/163 (מועד קובע 12/11/2010)</u>

<u>מצב קודם</u>

שטח מגרש במ״ר	891		
תכסית במ״ר (בינוי סימטרי ב-2 ק׳)	162		
מהות השטח	**שטח במ״ר**	**מקדם אקו׳**	**סה״כ**
שטח עיקרי	200	1	200
שטח עיקרי שולי	22.75	0.9	20
ממ״ד	12.5	-	0
חלל גג	30	0.7	21
ש. שירות לאחסנה וחניה מקורה עפ״י היתר	50	0.5	25
יתרת ז. בניה לשטחי שירות	39	0.35	14
מרתף עד 100 מ״ר	100	0.4	40
יתרת מרתף שולי עד 120 מ״ר (בהתאם לבקשה להיתר)	20	0.36	7
בריכה אפקטיבית ליח״ד	50.0	0.35	18
שטח חצר גרעיני (מעגל 1 עד 500 מ״ר)	288	0.25	72
שטח חצר משני (מעגל 2 מעל 500 מ״ר)	391	0.15	59
סה״כ שטח אקו׳ במצב קודם			<u>475.5</u>
שווי מ״ר מבונה אקו׳ בבינוי חד-משפחתי			**6,500** ₪
סה״כ שווי מצב קודם			**3,090,501** ₪

מצב חדש

שטח מגרש במ"ר	847		
תכסית במ"ר (בינוי חד-קומתי)	321.5		
מהות השטח	**שטח במ"ר**	**מקדם אקו'**	**סה"כ**
שטח עיקרי ל-2 יח"ד	211.75	1	211.8
ממ"דים ל-2 יח"ד	25	-	0.0
חללי גג ל- 2 יח"ד	60	0.7	42.0
ש. שירות לאחסנה וחניה מקורה עפ"י היתר	50	0.5	25.0
יתרת ז. בניה שלא נוצלו לשטחי שירות	35	0.35	12.2
מרתף ל-2 יח"ד	200	0.45	90.0
מרתפים שוליים עפ"י היתר	40	0.41	16.4
חצר ל-2 יח"ד	526	0.25	131.4
סה"כ שטח אקו' במצב חדש			528.6
שווי מ"ר מבונה אקו' בבינוי דו-משפחתי			₪ **5,850**
סה"כ שווי מצב חדש			₪ **3,092,568**
אומדן השבחה עפ"י תוכנית הר/מק/13/163			
השבחה מלאה בש"ח			₪ **2,100**
השבחה חלקית למימוש הנדון (1/2)			₪ **1,050**

תכנית הר/מק/16/163 (מועד קובע 05/07/2020)

שטח מגרש במ"ר	847		
תכסית במ"ר (עפ"י בקשה להיתר)	262.9		
מהות השטח	**שטח במ"ר**	**מקדם אקו'**	**סה"כ**
שטח עיקרי עפ"י היתר	268.07	1	268.1
ממ"דים ל-2 יח"ד	25	-	0.0
חללי גג ל- 2 יח"ד	60	0.7	42
ש. שירות לאחסנה וחניה מקורה עפ"י היתר	50	0.5	25
יתרת ז. בניה שלא נוצלו לשטחי שירות	35	0.35	12
מרתף ל-2 יח"ד	200	0.45	90
מרתף שולי עפ"י היתר	40	0.41	16
חצר ל-2 יח"ד	584	0.25	146
שטח אקו' במצב חדש עפ"י תב"ע הר/מק/16/163			599.6
שטח אקו' במצב קודם עפ"י תב"ע הר/מק/13/163 (ראה לעיל)			528.6
הפרש שטח אקו'			70.9
שווי מ"ר מבונה אקו' בבינוי דו-משפחתי			₪ 9,200
השבחה מלאה בש"ח (במעוגל)			₪ **652,700**

הקלות (מועד קובע 23/04/2023)

מהות	שטח במ"ר	מקדם השבחה	סה"כ
הקלה בגין הקמת בריכה	33.6	10%	3.36
הקלה בחדרי גג בקו מעקה פנימי (*)	28.5	10%	2.85
הקלה להעמקת חצרות אנגליות	17.2	10%	1.72
סה"כ שטח אקו'			7.93
שווי מ"ר מבונה אקו'			₪ 11,500
השבחה בש"ח (במעוגל)			₪ **91,200**

(*) סה"כ 28.5 מ"ר בתחום הנסיגות = 11 מ"ר מיוחס לבית מס' 1 + 17.5 מ"ר מיוחס לבית מס' 2.

12.<u>החלטה</u>

לאור כל הנתונים המפורטים בחוות דעתי לעיל, ולאחר שבחנתי את שומות הצדדים ואת טיעוניהם כפי שבאו לידי ביטוי במסמכי התגובה ובדיון שהתקיים, הגעתי לכלל דעה כי במקרקעין שבנדון הממוקם **ברח' הבנים 33 בהוד השרון, הידוע כחלקה 807 בגוש 6442,** חלה השבחה עקב התוכניות וההקלות שתפורטנה להלן ומימושן בדרך של מימוש בהיתר, כדלקמן:

גורם ההשבחה	מועד קובע	השבחה		היטל השבחה	
הר/מק/13/163	12/11/2010	₪	1,050	₪	525
הר/מק/16/163	05/07/2020	₪	652,700	₪	326,350
הקלות	23/04/2023	₪	91,200	₪	45,600

הערכים הנקובים לעיל יוצמדו כחוק מהמועדים הקובעים ולא יישאו ריבית פיגורים בגין התקופה בה התנהל ההליך בפני.

13.<u>תצהיר</u>

הנני מצהירה כי חוות דעת זו נערכה לפי מיטב הבנתי וניסיוני המקצועי ואין לי כל חלק או עניין בנכס נשוא חוות הדעת.

ובאתי על החתום

דודזון שמאמה אוולין

שמאית מכריעה עפ"י חוק התכנון והבנייה

