

עו"ד שלומי יפה – שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

אילן עדני, שמאי מקרקעין

לנה וולובץ, שמאית מקרקעין

27.06.2016

מספר מינוי: 419-2016

מספרנו: 002 חוות הדעת

לכבוד
המשיבה, הועדה המקומית לתו"ב יהוד-נווה אפרים
באמצעות השמאית
גב' איריס ישראלי - דרור
בדוא"ל israeli@gmail.com

לכבוד
המבקשים, ה"ה ניצן ויעקב בן מאיר
באמצעות השמאי
מר ניצן מקובר
בדוא"ל makovem@gmail.com

א.ג.ג.,

**הנדון: שומה מכרעת להיטל השבחה
גוש 6727, חלקה 254, רחוב אלפרט 9, יהוד**

1. מטרת השומה:

- 1.1. בהתאם להוראות ס' 14 (ב) (1) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965 מוניתי כשמאי מכריע כדי לאמוד את היטל השבחה כתוצאה מאישורן של תוכניות ממ/865/א, יד/10004/1, יד/2/10004, יד/מק/2113.
- 1.2. היטל השבחה נדרש עקב מימוש בדרך של מכר.

2. פרטי הנכס:

- 2.1. כתובת: רחוב אלפרט 9, יהוד מונוסון.
- 2.2. גוש: 6727. חלקה: 254, מבנה¹: 2, תת"ח: 3.
- 2.3. שטח החלקה הרשום, (בשלמות): 1,225 מ"ר.
- 2.4. שטח הדירה הרשום (תת"ח 3): 82.81 מ"ר.
- 2.5. שטח הדירה ברוטו²: כ- 139 מ"ר (כולל כ- 17 מ"ר חניה מקורה).
- 2.6. שטח הדירה לפי היתר בניה: שטח עיקרי של 79.53 מ"ר + מרפסות בשטח של 24.24 מ"ר + מבנה עזר בשטח של 23.60 מ"ר.
- 2.7. הצמדות³: קרקע⁴ כולל מתחת לדירה, בשטח של 625 מ"ר.

¹ עפ"י העתק רישום מפנקס בתים משותפים (להלן: "נסח טאבור").

² כפי שנטען ע"י שמאי המבקשים, עפ"י מדידה לצרכי ארנונה, לא ראיתי סימוכין לכך.

³ בהתאם לנסח טאבור, מסומן בתשריט בית משותף באות ג' ובצבע תכלת.

⁴ עפ"י היתר בניה מס' 430 מיום 03.01.1972, מהווה את המגרש נשוא חוות הדעת.

עו"ד שלומי יפה – שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

אילן עדני, שמאי מקרקעין

לנה וולובץ, שמאית מקרקעין

- 2.8 הזכויות בנכס: חכירה מהוונת.
2.9 מהות הנכס: מגרש בשטח של 625 מ"ר, בצד הדרומי של החלקה, עליו ניצב בית מגורים.

3. מסמכים שהועברו לעיוני:

- 3.1 חוות דעת שמאית מטעם המשיבה, הועדה המקומית לתו"ב יהוד-נווה אפרים, אשר נערכה ונחתמה ע"י גב' איריס ישראלי, שמאית מקרקעין.
3.2 חוות דעת לעניין היטל השבחה, מטעם המבקש, ה"ה ניצן ויעקב מאיר, שנערכה ונחתמה ע"י מר ניצן מקובר, שמאי מקרקעין.
3.3 התייחסות שמאית המשיבה לחוות דעת שמאי המבקשים.
3.4 העתק תשריט חלוקה חמ/1476 מאושר ע"י מינהל מקרקעי ישראל מיום 10.10.1983.
3.5 העתק היתר בניה מס' 430 מתאריך 03.01.1972.
3.6 העתק מהסכם מכר מתאריך 12.01.2016 בין ניצן מאיר ויעקב לבין יעקב ואיזיק אשר.
3.7 העתק רישום מפנקס בתים משותפים הרשום בלשכת רישום המקרקעין בפ"ת, אשר הופק באמצעות האינטרנט בתאריך 12.01.2016.
3.8 העתק מדרישת תשלום היטל השבחה מהוועדה המקומית לתכנון ובניה יהוד-מונוסון מתאריך 10.02.2016.
3.9 העתק מתקנון מוסכם בהתאם לסעיפים 62 ו-63 לחוק המקרקעין תשכ"ט-1969 המתייחס לחלקה 254 בגוש 6727.
3.10 העתק מהיתר בניה מס' 20110257 לבניית בריכת שחיה בגוש 6727 חלקה 2940 ברחוב רם כהן 12 יהוד.
3.11 התייחסות מטעם שמאית המשיבה לפרוטוקול הישיבה מתאריך 17.05.2016.

4. המועדים הקובעים בחוות הדעת:

- 4.1 המועדים הקובעים לחישוב ההשבחה:
– 18.06.1982 - יום כניסתה לתוקף של תכנית ממ/865/א.
– 18.05.1985 - יום כניסתה לתוקף של תכנית ממ/10004/1.
– 09.01.1990 - יום כניסתה לתוקף של תכנית ממ/10004/2.
– 19.11.1997 - יום כניסתה לתוקף של תכנית יד/מק/2113.

5. דיון וביקור בנכס:

- 5.1 נערך סיור בסביבת הנכס ע"י הח"מ ביום 13.04.2016, ללא נוכחות שמאי הצדדים.
5.2 ביום 09.05.2016 התקיים דיון בהשתתפות שמאי הצדדים.

עו"ד שלומי יפה – שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

אילן עדני, שמאי מקרקעין

לנה וולובץ, שמאית מקרקעין

5.3. פרוטוקול הדיון הועבר לצדדים וניתנה להם האפשרות להגיב.
התקבלה תגובה משמאית המשיבה בלבד.

6. תאור הסביבה והנכס:

- 6.1. הנכס הנדון ממוקם ברחוב אלפרט 9 ביהוד בין רחובות חזנוביץ לרחוב האצ"ל.
- 6.2. סביבת הנכס מאופיינת במבני מגורים צמודי קרקע ותיקים לצד בניה חדשה.
- 6.3. בקרבת הנכס מבני ציבור, מחנה הצופים ואתר הנצחה לחללי הקשר.
- 6.4. הפיתוח הסביבתי מלא וכולל בין היתר כבישים, מדרכות, גינות ציבוריות ותאורת רחוב.
- 6.5. החלקה בשלמות בצורה מלבנית ושטחה כ- 1,225 מ"ר, כאשר החזית הדרומית פונה לרחוב אלפרט, והחזית הצפונית לרחוב האצ"ל.
- 6.6. רחוב האצ"ל הינו רחוב ללא מוצא המתפצל מרחוב אלפרט ובחלקו מרוצף באבנים משתלבות.
- 6.7. רחוב אלפרט הינו רחוב דו מסלולי המתחיל ברחוב קדושי מצרים ממערב ומסתיים ברחוב מוהליבר במזרח.
- 6.8. הרחוב מאופיין בבתי מגורים צמודי קרקע, חד ודו משפחתיים.
- 6.9. המגרש הנדון בעל חזית דרומית הפונה לחזית רחוב אלפרט ועליו ניצב בית מגורים חד משפחתי בן קומה אחת בבניה קונבנציונאלית עם גג רעפים.
- 6.10. המגרש בשטח של כ- 625 מ"ר וצורתו רגולרית. פני שטח המגרש משופעים קלות מדרום לצפון.
- 6.11. אורך חזיתו הצרה של המגרש (פונה לרחוב אלפרט) כ- 23 מ' ואורך חזיתו הארוכה כ- 27 מ'.
- 6.12. הבית נבנה בהתאם היתר בניה מס' 430 מיום 03.01.1972, בשטח עיקרי של 79.53 מ"ר + מרפסות בשטח של 24.24 מ"ר + מבנה עזר בשטח של 23.60 מ"ר.
- 6.13. להלן תאור הבית מתוך היתר הבניה: מרפסת כניסה לבית, העלייה למרפסת באמצעות שתי מדרגות, לבית שתי כניסות מהמרפסת, (האחת דרך הול כניסה והשניה דרך כניסה לסלון), מטבח, חדר אמבטיה ושירותים ושני חדרי שינה. בחצר הבית סככה המיועדת לחניה ומחסן מפח.
- 6.14. שטח החצר תחום בגדר, שערים ושביל כניסה להולכי רגל.

7. המצב המשפטי:

- 7.1. מעיון מהעתק רישום מפנקס בתים משותפים הרשום בלשכת רישום המקרקעין בפ"ת, אשר הופק באמצעות האינטרנט בתאריך 12.01.2016, עולים הפרטים הרלוונטיים הבאים:

עו"ד שלומי יפה – שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

אילן עדני, שמאי מקרקעין

לנה וולובץ, שמאית מקרקעין

• בעלויות:

- רשות הפיתוח. החלק בנכס: בשלמות.

• חכירות:

- ניצן מאיר ת.ז. 059525202, החלק בזכות: 1/2.

- ניצן יעקב ת.ז. 050550813, החלק בזכות: 1/2.

חכירה מהוונת, תאריך סיום: 30.03.2049.

• הרכוש המשותף

- שטח החלקה בשלמותה: 1,225 מ"ר.

- החלק ברכוש המשותף: 63/123.

- קיים תקנון מוסכם ובו 4 תתי חלקות בשני מבנים.

• הערות רשם המקרקעין

- הבית המשותף מורכב מ- 2 מבנים:

מבנה 1: שתי דירות ב- 3 קומות.

מבנה 2: דירה אחת בקומה אחת.

- הנכס הוכרז בעבר כשיכון ציבורי.

7.2. הובא לעיוני העתק מהסכם מכר שנערך ונחתם בתאריך 12.01.2016 בין ניצן מאיר וניצן יעקב (להלן: "המוכרים"), לבין יעקב אשר ואיציק אשר (להלן: "הקונים"), ממנו עולה כי המוכרים ירשו את זכויותיהם בנכס מאביהם המנוח וכי תמורת כל התחייבויות המוכרים ישלמו הקונים למוכרים סכום של 3,060,000 ₪. מועד קבלת החזקה: 02.06.2016.

8. המצב התכנוני:

8.1 מצב קודם:

תוכנית מ/מ/865 אשר דבר אישורה פורסם למתן תוקף בי.פ. 1782 מיום 02.12.1971:

- מטרת התכנית: תכנית מפורטת המהווה קומפילציה של כל התכניות המפורטות שאושרו (או לפחות הופקדו) ביהוד, כולל פתיחת דרכים חדשות ובטול דרכים.

- הנכס נכלל בתחום אזור מגורים א'.

- להלן הוראות הבניה באזור מגורים א':

שטח מגרש מינימאלי: 500 מ"ר.

מס' יח"ד: 2

מס' קומות: 1 או קוטג'.

עו"ד שלומי יפה – שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

אילן עדני, שמאי מקרקעין

לנה וולובץ, שמאית מקרקעין

אחוזי בניה : 30%.

בנייני עזר : 30 מ"ר כולל סככה למכונית בשטח עד 15 מ"ר.

קווי בניין : קדמי : כמסומן בתשריט. צידי : 3 מ'. אחורי : 5 מ', 3 מ' או 0 למבני עזר באישור הועדה המקומית.

תוכנית ממ/916 אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 1939 מיום 19.08.1973 :

מטרת התכנית : ביטול, פתיחה והרחבת דרכים חדשות.

התוכנית הפקיעה בחלק הצפוני של החלקה שטח לדרך חדשה (רחוב האצ"ל).

מס' החלקה הישנה בתב"ע : 196.

8.2 "מצב חדש" :

תוכנית ממ/1125 אשר דבר אישורה פורסם למתן תוקף בי.פ. 2555 מיום 26.07.1979 :

- מטרת התכנית : ביטול דרכים והמרתם לאזורי מגורים, שטח לבנייני ציבור, שטח ציבורי פתוח וצירופם למגרשים הגובלים בדרך, קביעת חניה ציבורית לאורך רחוב אלפרט.

- התכנית אינה משנה את זכויות הבניה וקובעת זכויות בניה בהתאם לתכנית ממ/865 למעט אפשרות קבלת הקלה להבלטת מרפסות.

- בתשריט התכנית מסומנת הפקעה לדרך בהתאם לתכנית ממ/916.

תוכנית ממ/865 א' אשר דבר אישורה פורסם למתן תוקף בי.פ. 2820 מיום 03.06.1982 :

- מטרת התכנית : הגדרה מדויקת של הוראות בניה, תכסית קרקע של 30%, ואחוזי בניה מירבים 60% בשתי קומות.

- התכנית משנה את אחוזי הבניה מתוכנית ממ/865 ל- 60% בשתי קומות ותכסית של 30%. על תכנית זו יחולו יתר הוראות של תכנית ממ/865.

תשריט חלוקה חמ/1476 מאושר ע"י מינהל מקרקעי ישראל מיום 10.10.1983.

- בהתאם לתשריט החלוקה, החלקה חולקה לשני מגרשים (מגרש א' ומגרש ב') : מגרש א' נמצא בחלק הצפוני של החלקה ומגרש ב' (נשוא השומה) נמצא בחלק הדרומי.

- שטח מגרש א' : 600 מ"ר ושטח מגרש ב' : 625 מ"ר.

תוכנית ממ/1/10004 אשר דבר אישורה פורסם למתן תוקף בי.פ. 3193 מיום 03.05.1985 :

- מטרת התכנית : קביעת הוראות בניה למרתפים באזורי מגורים.

- עפ"י הוראות התכנית, באזור מגורים א' בבתיים חד משפחתיים, דו משפחתיים, טוריים, דו קומתיים צמודי קרקע, ניתן יהיה, בנוסף לאחוזי בניה שנקבעו בתכניות השונות, תותר בנית מרתף בשטח של 50 מ"ר במקום מחסן חיצוני לכל יח"ד.

עו"ד שלומי יפה – שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

אילן עדני, שמאי מקרקעין

לנה וולובץ, שמאית מקרקעין

- השימושים המותרים במרתף: מקלט, חדר מכונות והסקה, חניה פרטית, חדרי משחקים ופינת הובי למשפחה.

תוכנית מ/מ/2/10004 אשר דבר אישורה פורסם למתן תוקף בי.פ. 3729 מיום 25.12.1989:

- מטרת התכנית: קביעת הוראות בניה למרתפים בבנייני מגורים צמודי קרקע.
- באזור מגורים א' בבתים חד משפחתיים, דו משפחתיים, טוריים, דו קומתיים צמודי קרקע, בנוסף לאחוזי בניה שנקבעו בתכניות השונות ובמקום מחסן חיצוני לכל יח"ד תותר בנית מרתף בשטח קונטור המבנה העיקרי בקומת כניסה לשימושים הבאים: מקלט, חדר מכונות והסקה, חניה פרטית, חדרי משחקים ופינת הובי למשפחה.
- גובה קומת המרתף לא יעלה על 2.2 מ'. במידה והגובה יעלה על כך, יש לכלול שטח זה במניין האחוזים.
- מפלס קומת הכניסה לא יעלה על 1.00 מ' מעל פני הקרקע.
- לא תהיה דלת כניסה חיצונית מחוץ למרתף, ככל שתהיה דלת כניסה מחוץ למרתף יכלול שטח מרתף זה במנין אחוזי הבניה.
- הכניסה למרתף של הדירה תהיה מתוך אותה דירה, ולא בחדר מדרגות נפרד.
- חלונות יותרו בגובה של עד 40 ס"מ.
- קווי הקונטור של הבניין בקומת הכניסה יקבע את מקסימום שטח המרתף.
- הקמת מטבח בקומת מרתף.
- השימושים השונים יהיו לצרכים שונים של המשפחה, וביניהם מה שמוגדר היום כמבני עזר.
- במבנים חדשים שיבנו עפ"י הוראות אלו לא יותרו מבני עזר נוספים גם אם עפ"י תוכניות תקפות ניתן להקים, וזאת למעט סככת חניה פרטית.

תוכנית יד/מק/2113 אשר דבר אישורה פורסם למתן תוקף בי.פ. 4581 מיום 04.11.1997:

- מטרת התכנית: קביעת הנחיות להקמת בריכה לשימוש פרטי בלבד באזור מגורים א'.
- עומק הבריכה לא יעלה על 1.80 מ'.
- קווי בניין: צידי "0" בהסכמת שכן גובל או במרחק 3 מ'. קו קדמי ואחורי בהתאם לתכנית הפיתוח שתאושר ע"י הועדה המקומית.

9. היתר בניה:

- 9.1. הבית נבנה בהתאם היתר בניה מס' 430 מיום 03.01.1972, בשטח עיקרי של 79.53 מ"ר + מרפסות בשטח של 24.24 מ"ר + מבנה עזר בשטח של 23.60 מ"ר.

עמוד 6 מתוך 23

חיים עוזר 30 פתח תקווה ת.ד. 9651

טל. 03-9319555, פקס 03-9308754 דואר אלקטרוני: sh.yaffe1@gmail.com

עו"ד שלומי יפה – שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

אילן עדני, שמאי מקרקעין

לנה וולובץ, שמאית מקרקעין

10. עקרונות גורמים ושיקולים בהערכה:

- באומדן הערכה הובאו, בין היתר, העקרונות, הגורמים והשיקולים הבאים:
- 10.1. היטל ההשבחה הנדרש הינו כתוצאה מאישורן של תכניות בנין עיר מס' מ/מ/1125, מ/מ/865א, יד/10004/1, יד/10004/2 ויד/מק/2113, עקב מימוש בדרך של מכר.
 - 10.2. הובאו בחשבון הוראות התוספת השלישית לחוק.
 - 10.3. התכלית שבהטלת היטל השבחה והמטרה המונחת ביסודו מבוססות על רעיון של צדק חברתי לפיו ראוי כי בעל המקרקעין אשר התעשר כתוצאה מפעולה תכנונית שביצעה רשות התכנון "ישתף את הציבור בהתעשרותו זו בדרך של תשלום היטל המשתלם לאותה רשות תכנון.
 - 10.4. הובא בחשבון מיקום הנכס במרקם הכללי של העיר ובמתחם נשוא חוות הדעת.
 - 10.5. הובא בחשבון המפורט בפרק המצב התכנוני והמצב המשפטי.
 - 10.6. הובאו בחשבון מחירי המקרקעין בסביבה בהתאמה לנכס ולמועד הקובע.
 - 10.7. ההשבחה מתייחסת לזכויות של ה"ה מאיר ויעקב ניצן.
 - 10.8. ההשבחה חושבה בהתאם לפס"ד "פמיני", כהפרש השווי בין המצב התכנוני החדש לבין המצב התכנוני הקודם לכל אחד מהמועדים הקובעים של כל תכנית ותוכנית במצב החדש.
 - 10.9. בחוות הדעת קיימת התייחסות, בין היתר לטענות הצדדים, לפס"ד, להכרעות שמאים מכריעים לאחר תיקון 84 לחוק ועוד.
 - 10.10. חוות הדעת אינה מהווה חוות דעת משפטית, אלא חוות דעת שמאית בלבד.

11. טיעוני הצדדים בסוגיות השנויות במחלוקת והכרעה:

11.1. השבחה לתוכנית מ/מ/1125:

עמדות הצדדים:

- הצדדים תמימי דעים ואינם חלוקים בכך שהתוכנית אינה משביחה.

הכרעה:

- מטרת התכנית היא ביטול דרכים והמרתם לאזורי מגורים, שטח לבנייני ציבור, שטח ציבורי פתוח וצירופם למגרשים הגובלים בדרך, קביעת חניה ציבורית לאורך רחוב אלפרט.
- מאחר והתכנית אינה משנה את זכויות הבניה וקובעת זכויות בניה בהתאם לתכנית מ/מ/865 למעט אפשרות קבלת הקלה להבלטת מרפסות.
- מאחר שבעת קבלת הקלה להבלטת מרפסות, הוועדה המקומית תחייב בהיטל השבחה, הנני מסכים עם עמדת הצדדים, כי התכנית לא יצרה השבחה.

עו"ד שלומי יפה – שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

אילן עדני, שמאי מקרקעין

לנה וולובץ, שמאית מקרקעין

11.2. השבחה לתוכנית ממ/865 א':

חישוב זכויות הבניה במצב קודם ופטור עבור הבית הקיים לשטח של 140 מ"ר לפי סעיף 19ג'(2) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה:
עמדת שמאי המבקש:

- שמאי המבקש הביא בחשבון פטור עבור בית קיים לשטח עיקרי של 140 מ"ר לפי סעיף 19 ג) לחוק התכנון והבניה.
- עקרונות חישוב הפטור התבססו על שומתו המכרעת של השמאי המכריע מר שאול אשרת בגוש 6727 חלקה 250 ברחוב אלפרט 17 יהוד (להלן: "שומתו של מר אשרת"), בה נקבע פטור לבית קיים בשטח של 140 מ"ר.
- להלן תחשיב הפטור וחישוב שטח ההשבחה:
מצב חדש:
 $625 \text{ מ"ר} \times 60\% = 375 \text{ מ"ר}$
מצב קודם:
בית קיים פטור ל- 140 מ"ר
בית נוסף- $625/2 \text{ מ"ר} \times 30\% = 93.75 \text{ מ"ר}$
ההשבחה:
 $375 \text{ מ"ר} - 140 \text{ מ"ר} - 93.75 \text{ מ"ר} = 141.25 \text{ מ"ר}$

עמדת שמאית המשיבה:

- שמאית המשיבה בחוות דעתה, בפרק מרכיבי השומה, טענה כי "הובא בחשבון פטור עבור הבית הקיים לשטח של מ"ר (לפי סעיף 19 ג' (1) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה)", בקביעה זו, התבססה על החלטת ועדת ערר לפיצויים והיטל השבחה במחוז ירושלים, שדנה ופסקה באשר ל- 3 סוגיות הקשורות בפטור מהיטל השבחה מכח סעיף 19ג'(1), ובין היתר קבעה כי השטח של 140 מ"ר מתייחס לשטח מקורה, ואין נפקא מינה אם מדובר בשטח עיקרי או שירות. אולם בתחשיבי השווי, הביאה בחשבון פטור עבור הבית הקיים לשטח עיקרי של 110 מ"ר בלבד.

עו"ד שלומי יפה – שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

אילן עדני, שמאי מקרקעין

לנה וולובץ, שמאית מקרקעין

- להלן תחשיב הפטור וחישוב שטח ההשבחה: כפי שעולה מחוות דעתה:
מצב חדש:
 $625 \text{ מ"ר} \times 60\% = 375 \text{ מ"ר}$
מצב קודם:
בית קיים פטור ל- 110 מ"ר
בית נוסף- $625/2 \text{ מ"ר} \times 30\% = 93.75 \text{ מ"ר}$
ההשבחה:
 $375 \text{ מ"ר} - 110 \text{ מ"ר} - 93.75 \text{ מ"ר} = 171.25 \text{ מ"ר}$
- בתגובתה של שמאית המשיבה לחוות דעתו של המבקש ובהתייחסותה לנושא הפטור לפי סעיף 19 ג(1), חזרה בה שמאית הוועדה מתחשיביה לעיל וטענה כי, זכויות הבניה במצב הקודם הינן 187.5 מ"ר (0.3×625) ובתוספת שטחי שירות. המשיגים לא זכאים לפטור המבוקש מכח סעיף 19(ג) מאחר וזכויות הבניה במצב התכנוני הקודם עולות על 140 מ"ר.
לחילופין, על הנכס הנדון קיים בית מגורים בשטח של 103.77 מ"ר עיקרי + 23.60 מ"ר מבנה עזר, כך שסה"כ השטח הבנוי הינו 127.37 מ"ר. ולכן הפטור כפי שניתן בשומת המשיבה הינו למעלה מן הצורך.

הכרעה:

- שמאי המבקש טוען לפטור מלא לשטח של 140 מ"ר ליח"ד אחת ומנגד מבקש לחייב באופן מלא בגין השטח ליח"ד שניה. שמאי המבקש סומך את ידו על התחשיבים לפטור עד 140 מ"ר כפי שהוצגו בשומתו של מר אשרת.
- הנני מכבד מאוד את חברי מר שאול אשרת ואת מקצועיותו הרבה, אולם הנני חולק על תחשיב זה משני היבטים, הן מבחינה שמאית והן מבחינת תכלית ומטרת התוספת השלישית לחוק.
- מבחינה שמאית, בדרך תחשיב זו יוצא כי במצב הקודם, השמאי מחשב זכויות נוספות, אשר התכנית כלל לא מקנה. במה דברים אמורים?
אין חולק כי התכנית מקנה במצב הקודם זכויות בניה בגובה של 30% משטח הבניה ובצפיפות של 2 יח"ד למגרש מינימלי של 500 מ"ר. הוזה אומר כי בשטח המגרש נשוא השומה ניתן לבנות שתי יחידות דיור בשטח כולל של 187.5 מ"ר ($625 \text{ מ"ר} \times 30\%$). לצורך העניין, התוכנית אינה קובעת כיצד התחלקו 187.5 מ"ר בין שתי יחידות. שמאי המבקש הניח כי האפשרות הסבירה לחלוקת זכויות הבניה בין שתי יחידות היא ע"י חלוקה שווה של זכויות הבניה, כך שכל יחיד תהיה בשטח של 93.75 מ"ר והניח כי ליחידות

עו"ד שלומי יפה – שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

אילן עדני, שמאי מקרקעין

לנה וולובץ, שמאית מקרקעין

הבנויה "מגיע" פטור עד 140 מ"ר, כאשר הפטור הזה "מנותק" מזכויות הבניה ביחה"ד השניה (שכאמור לעיל טרם נבנתה).

מדרך חישוב זו יוצא כי נגרם עוות בזכויות הבניה, יוצא כי במצב הקודם קיימות זכויות נוספות ולא מהוראות התב"ע ולמה הכוונה: במידה ונסכם את זכויות הבניה ליחה"ד הראשונה (הבנויה) יחד עם זכויות הבניה המוקנות ליחה"ד השניה (אשר טרם נבניתה), נקבל כי הזכויות במצב הקודם הן: 140 מ"ר + 93.75 מ"ר = 233.75 מ"ר. **סכום זה גבוה ב- 46.25 מ"ר מהשטח המותר במצב הקודם, לכן אינו סביר.**

למעלה מהצורך אטען כי גם ההנחה כי זכויות הבניה התחלקו שווה בשווה בין יחה"ד הוא שגוי ואף לא עובר את מבחן השוק. לצורך הוכחת קביעה זו יש להבין את הרקע להתיישבות בעיר יהוד-מונוסון ואת מבנה הבעלות בקרקעות.

בשנת 2003, במסגרת מדיניות משרד הפנים להשיג חסכון בעלויות השירותים המוניציפליים במרחב בקעת אונו, הוקמה לעיריית יהוד ולמועצה מקומית נוה מונוסון עיריית-גג משותפת, עיריית יהוד-מונוסון. הנכס נשוא השומה נכלל בתחום בו שכנה המועצה המקומית יהוד (להלן: "יהוד").

יהוד יושבה לראשונה על ידי אוכלוסייה יהודית על חורבותיו של הכפר הערבי יהודייה, לאחר בריחת תושביו הערבים של הכפר, בשלהי מלחמת העצמאות, דצמבר 1948. האוכלוסייה שיושבה במקום הייתה ברובה ממוצא תימני, טורקי (דוברי לאדינו) וניצולי שואה מפולין (ובעיקר ממחוז ביאליסטוק). העולים הראשונים התיישבו בבתי הכפר הנטוש המהווה את מרכז היישוב וסביבו נבנו השכונות החדשות.

הזכויות הוקנו למדינת ישראל מכח חוק נכסי נפקדים, התשי"א-1950 (החוק הקנה למדינת ישראל את נכסיהם של מי שעזבו אותה לשטחיהן של מדינות עוינות במהלך מלחמת העצמאות ש.י.) ומכח חוק יסוד: מקרקעי ישראל, תשי"ד - 1960, עברו לניהול רשות מקרקעי ישראל. כך שכלל, הקרקעות ביישוב בבעלות רשות מקרקעי ישראל, אשר מחכירה אותן לתושבים בהתאם לחוזי חכירה מקובלים.

הסכמי החכירה שהיו נהוגים באותם שנים הם הסכמי החכירה הישנים, בלתי מהוונים, אשר לפיהם בכל בקשה לתוספת זכויות יש לשלם לרמ"י דמי היתר. מאחר ומדובר היה בתושבים, שבעיקרם עולים חדשים, אשר יושבו במגרשים בשטח גדול עליהם ניצבו בתי מגורים בשטח קטן ביותר, כל תושב הרחיב את דירתו, אך ורק בהתאם לשטח אותו הוא היה צריך לצורך מגוריו ולא יותר.

לראיה, גם בעלי הזכויות בנכס הנדון נהגו כך, היתר בניה מס' 430 הופק בתאריך 03.01.1972, בהתבסס על תכנית מ/מ/865, לפיה ניתן היה לנצל את כל 30% הבניה לבניית שתי יח"ד ולמרות זאת בעל הנכס ביכר להוסיף זכויות בניה לבית הקיים בלבד בהתאם

עו"ד שלומי יפה – שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

אילן עדני, שמאי מקרקעין

לנה וולובץ, שמאית מקרקעין

לצרכיו אף מעבר ל- 93.75 מ"ר (שכביכול "הוקצו" ליחידת דיור זו) ולא ניצל בניה לבניית יחידת דיור נוספת.

- לענין תכלית ומטרת התוספת השלישית לחוק:

להלן הוראות החוק לענין סעיף 19 (ג) (1) ו- (ג) (2):

19 (ג) (1) 'בניה או הרחבה של דירת מגורים לא יראו כמימוש זכויות אם המחזיק במקרקעין או קרובו הגיש בקשה להיתר בניה על אותם מקרקעין שימשו למגוריו או למגורי קרובו ובלבד שהשטח הכולל של דירת המגורים האמורה לאחר בנייתה או הרחבתה אינו עולה על 140 מ"ר; עם כל בניה או הרחבה נוספת מעל השטח האמור ישולם היטל, בשיעור יחסי לגודל הבניה או ההרחבה הנוספת.'

19 (ג) (2) 'העברת הבעלות או החזקה בדירה שנבנתה או שהורחבה כאמור בפסקה (1) או שניתן להרחיבה לפי תכנית, לא יראו כמימוש זכויות ולא תחול בגינה חובת תשלום ההיטל, אם המחזיק במקרקעין או קרובו השתמשו בדירה למגוריהם או למגורי בני משפחתם הקרובים מגמר הבניה ועד מכירתה משך זמן שאינו פחות מארבע שנים; לענין זה, "גמר הבניה" – כמשמעותו בחוק מס רכוש וקרן פיצויים, תשכ"א-1961.'

הפטור המבוקש, במידה וחל, בענייננו הוא הפטור מכח סעיף 19 (ג) (2) ולא כפי שעולה מחוות דעת הצדדים.

פס"ד רעא 8907/13 דיבון שלום ירושלים נ' הועדה המקומית לתכנון ולבניה פתח תקווה עסק בשאלה דומה וניתן להשליך מפסה"ד למקרה שבפנינו (פסה"ד עסק בזכאות לפטור מתוקף סעיף 19 (ג) (1) ואילו ענייננו זכאות לפטור מתוקף סעיף 19 (ג) (2)).

אבקש לצטט מתוך פסק הדין, מקביעתו של כבוד השופט נ'. הנדל, לענין תכלית ומטרת התוספת השלישית:

"היטל השבחה חל במקום בו שווי מקרקעין עלה עקב אישור תכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג. גובה ההיטל – מחצית משווי ההשבחה (סעיף 196א, וסעיפים 1א), 2א) ו-3 לתוספת השלישית לחוק). ההצדקה להיטל היא פשוטה: עליית השווי נבעה מהחלטה תכנונית של רשויות השלטון. החלטה כזו מתקבלת בשם הציבור ומכוחו. ממילא ראוי שאלו אשר התעשרו במישרין מן ההחלטה התכנונית – ישתפו את יתר הציבור ולו במקצת מן הרווח שנוצר (דנ"א 3768/98 קריית בית הכרם בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים, פ"ד נו(5) 49, פסקאות 7-9 לפסק דינו של השופט מ' חשין (2002)). בהתאם לרציונאל זה, ההיטל משולם לוועדה המקומית לתכנון ובנייה ומיועד לצרכי הקהילה הקרובה – למשל הוצאת פיתוח ורכישת מקרקעין עבור הציבור (סעיף 13א) לתוספת השלישית לחוק)".

עמוד 11 מתוך 23

חיים עוזר 30 פתח תקווה ת.ד 9651

טל. 03-9319555, פקס 03-9308754 דואר אלקטרוני: sh.yaffe1@gmail.com

עו"ד שלומי יפה – שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

אילן עדני, שמאי מקרקעין

לנה וולובץ, שמאית מקרקעין

זהו הכלל ביחס להיטל השבחה. לצדו יש חריגים, ובהם הפטור בו עסקינן – סעיף 19(ג)(1). פטור זה, כאמור, חל על מחזיק במקרקעין שבנה דירה לשימוש האישי. הפטור נועד בראש ובראשונה להעניק תמריץ חיובי לאזרח שרוצה לשפר את תנאי מגוריו. תכלית זו משתקפת בתנאי הפטור: הוא חל רק על מי שמעוניין לשדרג את רמת מגוריו הנוכחית, וזאת לטובת שימוש האישי או לשימוש קרובי משפחתו, ולא לשם עשיית רווח מסחרי (ע"א 7417/01 צרי נ' הועדה המקומית גבעתיים, פ"ד נז(4) 879, פסקה 11 (2003), ובהפניות שם).

מתן פטור מהיטל השבחה כפוף אם כך לאיזון בין שני השיקולים: מן העבר האחד – שיתוף הקהילה המקומית ברווח שהופק כתוצאה מהחלטה של רשויות התכנון. מן העבר האחר – סיוע כלכלי למחזיק במקרקעין שמעוניין להשביח את איכות הדיור שלו או של קרובו. האיזון הראוי בין השיקולים מתבטא, ככלל, בפירוש מצמצם של הפטור. עיקרון זה אף צוין בפסקי הדין שעסקו בפרשנות הפטור של סעיף 19(ג)(1) (ראו ע"א 7417/01 צרי נ' הועדה המקומית גבעתיים, פ"ד נז(4) 879 (2003); רע"א 3626/06 חמאיסי נ' הועדה המקומית לתכנון מבוא העמקים [פורסם בנבו] (22.7.2008); בר"מ 6195/13 רביד נ' הועדה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים [פורסם בנבו] (8.6.2014); השוו לרע"א 8565/10 מעאש נ' הועדה לתכנון ובניה שומרון [פורסם בנבו] (27.9.2012)).

הדגש הוא, אם כן, על כך שאין לאמץ פרשנות מרחיבה של מרכיבי הפטור, באופן שיותיר רווחים כפולים אצל מחזיקי מקרקעין על חשבון הציבור. אף המחוקק קבע תנאים מצומצמים לתחולת הפטור: רק מי שמחזיק במקרקעין, ומעוניין להקים דירה שתשמש למגורים שלו או של קרוב משפחתו, ובתנאי ששטח הדירה לא יעלה על 140 מ"ר. זו, אפוא, "קריאת הכיוון" של המחוקק: פטור צר-ממדים לקבוצה מצומצמת. הכלל הוא חובת תשלום; פטור מתשלום הוא בגדר חריג ויוצא דופן, שיש לפרשו בצמצום בהתאם לתכליות החוק.

עו"ד שלומי יפה – שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

אילן עדני, שמאי מקרקעין

לנה וולובץ, שמאית מקרקעין

- לענייננו, שמאי המבקש, מבקש כי תנתן פרשנות המרחיבה את הזכויות לקבלת הפטור, באופן שיותר רווחים כפולים למבקש ע"ח הציבור. לא רק שבמצב הקודם הוא יכול לבנות מעל 140 מ"ר (יכול לבנות 187.5 מ"ר), אלא הוא מבקש שלצורך תחשיב היטל השבחה יוקנו לו עוד זכויות בניה בשטח של 46.25 מ"ר, כך שלצורך תחשיב היטל השבחה הוא ייחשב כמי שזכאי לבנות במצב הקודם 233.75 מ"ר.
- מהאמור לעיל הנני קובע כי בנסיבות העניין אין מקום לחשב את הפטור מהיטל השבחה עפ"י סעיף 19 (ג) (2).
- להלן התחשיב ההשבחה במ"ר:
מצב חדש:
 $625 \text{ מ"ר} \times 60\% = 375 \text{ מ"ר}$
מצב קודם:
 $625 \text{ מ"ר} \times 30\% = 187.5 \text{ מ"ר}$
ההשבחה:
 $375 \text{ מ"ר} - 187.5 \text{ מ"ר} = 187.5 \text{ מ"ר}$

שווי מ"ר למועד הקובע ומקדם השוליות :

עמדת שמאי המבקש :

- שמאי המבקש קבע שווי של \$140/מ"ר למועד הקובע ומקדם שוליות של 0.8. בקביעת ערכים אלו התבסס על שומתו של מר אשרת.

עמדת שמאית המשיבה :

- שמאית המשיבה קבעה שווי של \$150/מ"ר למועד הקובע ומקדם שוליות של 0.9. בדיון אשר נערך במשרדי נימקה את קביעתה:
- "קיימות מגוון שומות מכריעות ביהוד והשווי בהן נע בין \$120-\$170 תלוי בשמאי המכריע, בצורת המגרשים ומס' יח"ד".
- המגרש נשוא חוות הדעת בעל טופוגרפיה סבירה ביחס למגרשים ביהוד, כמו כן ניתן לנצל את זכויות הבניה של שתי יח"ד בחזית, בבניין דו משפחתי ללא צורך בזיקת הנאה, לכן המגרש נהנה מיתרון ביחס למגרשים דומים אחרים ביהוד, שלהם אין שתי חזיתות, לכן שווי הנכס חושב לקולא.

עו"ד שלומי יפה – שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

אילן עדני, שמאי מקרקעין

לנה וולובץ, שמאית מקרקעין

הכרעה:

שווי מ"ר מבונה קרקע:

- שמאי המבקש הפנה לשומתו המכרעת של מר אשרת. מעיון בשומתו של מר אשרת עולה כי מר אשרת ערך טבלה ובה פירט את כל השומות המכרעות אשר נערכו בעיר.
- הערכים אשר נקבעו בשומות הללו, נעו בין \$120 ל-\$170 למ"ר מבונה.
- שמאית המשיבה ציינה ומסכימה כי ערכי השווי למ"ר מבונה שנקבעו במספר שומות מכרעות לנכסים ביהוד נעים בטווח של \$120 ל-\$170.
- להלן הטבלה המועתקת משומתו המכרעת של מר אשרת:

התכנית				כתובת	חלקה	גוש	השמאי
יד/מק/2113	2/10004	1/10004	א865				
\$600	\$300	\$170	\$120	צה"ל 20	63	6684	עאטף עאלם
\$600				קדושי מצרים 4	63	6692	מנחם מלונא
	\$360	\$150	\$140	רמז 9	62	6694	שושי שרביט שפירא
			\$135	ז'בוטינסקי 10	116	6694	בצלאל קציר
	\$400	\$250	\$170	יצחק שדה 12 א'	147	6695	ניקי פרימו
	\$240	\$180	\$150	יצחק שדה 16	149,180	6695	יצחק ברמן
\$600	\$300	\$170	\$120	שז"ר 16	82	6694	עאטף עאלם
\$600	\$320	\$184	\$139				ממוצע

- לאחר שבחנתי את השומות מצאתי כי כל השומות המכרעות, פרט לשומתו של מר אשרת נמצאות מערבית לרחוב ויצמן, הרחוב המרכזי בעיר ואילו הנכס נשוא חוות הדעת והנכס נשוא שומתו המכרעת של מר אשרת נמצאים ממזרח לרחוב ויצמן. המאפיינים בנכס אותו העריך מר אשרת, הם אותם המאפיינים אשר בנכס נשוא השומה, לרבות שטח המגרש.
- מעיון בבטאון מקרקעין וערכם, בטאון אגודת שמאי המקרקעין בישראל (להלן: "בטאון") מחודש יולי 1982 עולה כי שווי קרקע (שטח מגרש בין 250-400 מ"ר) ליחידת דיור ביהוד הוא 700,000 שקלים (כ- \$27,667), המשקף שווי של כ- \$140 למ"ר מבונה קרקע.
- בהתייחס לנתונים שפרטו הצדדים ולמאפייני הנכס, הנני לקבוע כי שווי למ"ר מבונה בסך \$140 למ"ר, משקף נאמנה את שווי הזכויות בנכס נשוא חוות הדעת.

עו"ד שלומי יפה – שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

אילן עדני, שמאי מקרקעין

לנה וולובץ, שמאית מקרקעין

מקדם שוליות:

- המחלוקת בין הצדדים הינה לגבי שיעור מקדם השוליות בגין תוספת השטחים בתכנית החדשה. כאמור שמאי המבקש קבע מקדם 0.8, ושמאית המשיבה קבעה מקדם 0.9. כאשר אנו באים לבחון את ההבדל בין זכויות הבניה במצב החדש לעומת המצב הקודם עולה כי זכויות הבניה הוכפלו. המשמעות היא שזכויות הבניה בכל יח"ד במצב החדש הן של 187 מ"ר במקום כ- 94 מ"ר במצב הקודם. יחד עם זאת, כאשר אני סוקר את המחירים וההתייחסות לשטח המגרש, בבטאון מקרקעין וערכם, בטאון אגודת שמאי המקרקעין בישראל (להלן: "בטאון") מחודש יולי 1982 עולה כי שווי קרקע (שטח מגרש בין 250-400 מ"ר) ליח"ד ביהוד הוא 700,000 שקלים (כ- \$27,667), בבטאון מחודש מרץ 1983 עולה כי שווי קרקע (שטח מגרש בין 250-400 מ"ר) ליח"ד הוא \$33,000 ואילו בבטאון מחודש דצמבר 1984, שווי קרקע ליח"ד במגרש בשטח של 250-400 מ"ר נע בין \$35,000 ל-\$40,000.

- ניתן להבחין כי המחבר היה ער לשוליות הרבה בגין שטח המגרשים ביהוד, לכן תחם את שטח המגרשים בין שני טווחים, בעוד שבערים אחרות לא נהג כך. לא זו אף זו, המגרש נשוא חוות הדעת שטחו גדול ואף כמעט כפול מהנכסים אשר נסקרו בבטאון.

- לפיכך הנני מסכים עם שמאי המבקש וקובע כי מקדם שוליות של 0.8, מבטא נאמנה את מאפייני הנכס ובמיוחד לאור סקירת את הנוהג, בו כל תושב הרחיב את דירתו, אך ורק בהתאם לשטח אותו הוא היה צריך לצורך מגוריו ולא יותר.

- להלן תחשיב ההשבחה:

$$187.5 \text{ מ"ר} \times 0.8 \times 140\$ \times 0.0235 = 493 \text{ ₪}$$

11.3. השבחה לתוכנית יד/10004:

הסכמות הצדדים:

- שמאי הצדדים אינם חלוקים בדבר מקדם מרתף (0.4), מקדם שוליות (0.8) ומקדם דחיה ליחידה הבנויה ($I=6\%, N=37$) 0.1158.

- הצדדים חלוקים באשר לשווי למ"ר מבונה קרקע ולמקדם מחסן בניכוי חצר.

הכרעה:

- לאחר שבחנתי את מאפייני הקרקע והסביבה ולאור שטחו הבנוי של הבית הנני מקבל את הסכמות הצדדים בדבר מקדם מרתף (0.4), מקדם שוליות (0.8) ומקדם דחיה ליחידה הבנויה ($I=6\%, n=37$) 0.1158.

עו"ד שלומי יפה – שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

אילן עדני, שמאי מקרקעין

לנה וולובץ, שמאית מקרקעין

שווי מ"ר מבונה קרקע ומקדם מחסן בניכוי חצר:

עמדת שמאי המבקש:

- מתייחס לשומה מכרעת של השמאי המכריע מר עאטף עאלם, בגוש 6727 חלקה 271 ברחוב קפלינסקי 5 יהוד, ומציין כי הוא מאמץ את השווי של 170 ₪ למ"ר ולמקדם מחסן בניכוי חצר 0.2, שנקבע שם.
- להלן תחשיב ההשבחה כפי שהציג שמאי המבקש:
עבור יחידת דיור קיימת:
1 יח"ד X 50 מ"ר/יח"ד X 0.4 מקדם מרתף X 0.8 שוליות X 170 ₪/למ"ר = 2,720 ₪.
להפחתה:
1 יח"ד X 15 מ"ר מחסן X 0.2 מקדם מחסן בניכוי חצר X 170 ₪/מ"ר = 510 ₪.
ההפרש/ההשבחה: 2,210 ₪ X 0.1158 מקדם דחיה (N = 37 שנים, I = 6%) = 255.918 ₪.
עבור יח"ד נוספת:
1 יח"ד X 50 מ"ר/יח"ד X 0.4 מקדם מרתף X 0.8 שוליות X 170 ₪/למ"ר = 2,720 ₪.
להפחתה:
1 יח"ד X 15 מ"ר מחסן X 0.2 מקדם מחסן בניכוי חצר X 170 ₪/מ"ר = 510 ₪.
ההפרש/ההשבחה: 2,210 ₪.
סה"כ ההשבחה: 255.918 ₪ + 2,210 ₪ = 2,465 ₪.

עמדת שמאית המשיבה:

- שמאית המשיבה מתייחסת באופן כללי לכל השומות המכריעות שנעשו באזור ולאור מיקומו של הנכס ומאפייניו היא מוצאת כי שווי של 250 ₪ למ"ר ומקדם מחסן בניכוי חצר 0.1, משקף נאמנה את שווי הנכס מקדם מחסן בניכוי חצר.
- להלן תחשיב ההשבחה כפי שהציגה שמאית המשיבה:
עבור יחידת דיור קיימת:
1 יח"ד X 50 מ"ר/יח"ד X 0.4 מקדם מרתף X 0.8 שוליות X 250 ₪/למ"ר = 4,000 ₪.
להפחתה:
1 יח"ד X 15 מ"ר מחסן X 0.1 מקדם מחסן בניכוי חצר X 250 ₪/מ"ר = 375 ₪.
ההפרש/ההשבחה: 3,625 ₪ X 0.1158 מקדם דחיה (N = 37 שנים, I = 6%) = 419 ₪.
עבור יח"ד נוספת:
1 יח"ד X 50 מ"ר/יח"ד X 0.4 מקדם מרתף X 0.8 שוליות X 250 ₪/למ"ר = 4,000 ₪.
להפחתה:
1 יח"ד X 15 מ"ר מחסן X 0.1 מקדם מחסן בניכוי חצר X 250 ₪/מ"ר = 375 ₪.
ההפרש/ההשבחה: 3,625 ₪.

עמוד 16 מתוך 23

חיים עוזר 30 פתח תקווה ת.ד 9651

טל. 03-9319555, פקס 03-9308754 דואר אלקטרוני: sh.yaffe1@gmail.com

עו"ד שלומי יפה – שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

אילן עדני, שמאי מקרקעין

לנה וולובץ, שמאית מקרקעין

סה"כ ההשבחה: 419 ₪ + 3,625 ₪ = 4,044 ₪.

הכרעה:

- התכנית קובעת כי בנוסף לאחוזי הבניה המותרים ובמקום מחסן חיצוני לכל יח"ד תותר בניית מרתף בשטח 50 מ"ר. לפיכך הבאתי בחשבון תוספת של מרתף בשטח 50 מ"ר ליח"ד הנוספת, ומרתף נוסף בדחייה ליח"ד הקיימת.
- סלע המחלוקת בין הצדדים: שווי קרקע מבונה למ"ר למועד הקובע ומקדם שווי למחסן בניכוי חצר.
- לעניין מקדם שווי מחסן בניכוי חצר, אבחן את תרומתו של כל אחד מהמרכיבים לשווי וע"י כך, אקבע מהו המקדם הראוי. תרומתו של המחסן לשווי הוא על בסיס מקדם 0.45 ואילו תרומתה של החצר לשווי היא על בסיס מקדם 0.25. מכאן כי מקדם המחסן בניכוי חצר הינו 0.2.
- לעניין שווי מ"ר מבונה: בחוברת מקרקעין וערכם מס' 92 מדצמבר 84, שווי מגרש בשטח 250 מ"ר – 400 מ"ר ביהוד, בגבולות \$35,000 - \$40,000. בחוברת מקרקעין וערכם מחודש מאי 85 צוין כי הערכים לא השתנו. בחלוקה ל- 232 מ"ר אקו⁵ מתקבל שווי של כ-\$161 למ"ר אקו.
- בחוברת מקרקעין וערכם מס' 94 מדצמבר 85, שווי מגרש בשטח 250 מ"ר – 400 מ"ר ביהוד, בגבולות \$35,000 - \$50,000. בחלוקה ל- 262 מ"ר אקו⁶ מתקבל שווי של כ-\$162 למ"ר אקו.
- שומות מכריעות: מר שאול אשרת קבע בשומתו המכרעת ברחוב אלפרט 17, שווי של \$200 למ"ר מבונה אקו, גבי שושי שרביט קבעה בשומתה המכרעת ברחוב רמז 9, שווי של \$150 למ"ר מבונה אקו, מר עאטף עאלם בשומתו המכרעת ברחוב קפלינסקי 5, קבע שווי של \$170 למ"ר מבונה אקו.
- לאור האמור לעיל הנני מוצא כי עמדתו של שמאי המבקש סבירה וקובע כי שווי למ"ר מבונה אקו למועד הקובע הינו 170 ₪⁷.
- להלן תחשיב ההשבחה:
עבור יחידת דיור קיימת:
 $1 \text{ יח"ד} \times 50 \text{ מ"ר/יח"ד} \times 0.4 \text{ מקדם מרתף} \times 0.8 \text{ שוליות} \times 170 \text{ ₪/למ"ר} = 2,720 \text{ ₪}.$

⁵ 60% שטח עיקרי וחצר.

⁶ 60% שטח עיקרי, מרתף 50 מ"ר וחצר.
⁷ לפי שער יציג של \$0.9544/₪ למועד הקובע.

עו"ד שלומי יפה – שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

אילן עדני, שמאי מקרקעין

לנה וולובץ, שמאית מקרקעין

להפחתה:

1 יח"ד X 15 מ"ר מחסן X 0.2 מקדם מחסן בניכוי חצר X 170 מ"ר/מ"ר = 510 ₪.
ההפרש/ההשבחה: 2,210 ₪ X 0.1158 מקדם דחיה (N = 37 שנים, I = 6%) = 255.918 ₪.

עבור יח"ד נוספת:

1 יח"ד X 50 מ"ר/יח"ד X 0.4 מקדם מרתף X 0.8 שוליות X 170 מ"ר/מ"ר = 2,720 ₪.

להפחתה:

1 יח"ד X 15 מ"ר מחסן X 0.2 מקדם מחסן בניכוי חצר X 170 מ"ר/מ"ר = 510 ₪.
ההפרש/ההשבחה: 2,210 ₪.

סה"כ ההשבחה: 2,210 ₪ + 255.918 ₪ = 2,465 ₪.

11.4. השבחה לתכנית יד/10004/2:

הסכמות הצדדים:

- שמאי הצדדים אינם חלוקים בדבר מקדם מרתף (0.4) ומקדם דחיה ליחידה הבנויה
0.1150 (I=6%, N=32).

- הצדדים חלוקים באשר לשווי למ"ר מבונה קרקע ולמקדם שוליות.

הכרעה:

- לאחר שבחנתי את מאפייני הקרקע והסביבה ולאור שטחו הבנוי של הבית הנני מקבל את
הסכמות הצדדים בדבר מקדם מרתף (0.4) ומקדם דחיה ליחידה הבנויה (I=6%, N=32)
0.1150.

שווי מ"ר מבונה קרקע ומקדם שוליות:

עמדת שמאי המבקש:

- שמאי המבקש מאמץ את הערכים שנקבעו בשומתו המכריעה של השמאי מר עאטף עאלם
ברחוב קפלינסקי 5 ביהוד, בה קבע שווי למ"ר קרקע מבונה: 600 ₪ ומקדם שוליות 0.7.

- להלן תחשיב ההשבחה כפי שהציג שמאי המבקש:

עבור יחידת דיור קיימת:

שטח המרתף: 625 מ"ר X 0.5 X 30% = 93.75 מ"ר.

בניכוי שטח מרתף מותר מתכנית יד/10004/1, בשטח של 50 מ"ר = 43.75 מ"ר.

43.75 מ"ר X 0.4 מקדם מרתף X 0.7 שוליות X 600 מ"ר/מ"ר = 7,350 ₪.

ההפרש/ההשבחה: 7,350 ₪ X 0.1150 מקדם דחיה (N = 32 שנים, I = 6%) = 1,139.25 ₪.

עבור יחידת דיור נוספת:

שטח המרתף: 625 מ"ר X 0.5 X 30% = 93.75 מ"ר.

עו"ד שלומי יפה – שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

אילן עדני, שמאי מקרקעין

לנה וולובץ, שמאית מקרקעין

בניכוי שטח מרתף מותר מתכנית יד/10004, בשטח של 50 מ"ר = 43.75 מ"ר.
43.75 מ"ר X 0.4 מקדם מרתף X 0.7 שוליות X 600 נה/למ"ר = 7,350 נה.
סה"כ ההשבחה: 1,139.25 נה + 7,350 נה = 8,489.25 נה.

עמדת שמאית המשיבה:

- שמאית המשיבה מתייחסת באופן כללי לכל השומות המכריעות שנעשו באזור היא מוצאת כי בשומות מכריעות, הערכים הכספיים שנקבעו למועד הקובע נעים בין \$400 - \$300 ולאור מיקומו של הנכס ומאפייניו היא מוצאת כי בשומות מכריעות הערכים הכספיים שנקבעו למועד הקובע נעים בין \$400 - \$300 ובחוות דעתה קובעת שווי של 770 נה למ"ר מבונה, המבטא שווי דולרי של כ- \$400 למ"ר מבונה למועד הקובע.
- להלן תחשיב ההשבחה כפי שהציגה שמאית המשיבה:
עבור יחידת דיור קיימת:
שטח המרתף: 625 מ"ר X 0.5 X 30% = 93.75 מ"ר.
בניכוי שטח מרתף מותר מתכנית יד/10004, בשטח של 50 מ"ר = 43.75 מ"ר.
43.75 מ"ר X 0.4 מקדם מרתף X 0.8 שוליות X 770 נה/למ"ר = 10,780 נה.
ההפרש/ההשבחה: 10,780 נה X 0.1150 מקדם דחיה (N = 32 שנים, I = 6%) = 1,670 נה.
עבור יחידת דיור נוספת:
שטח המרתף: 625 מ"ר X 0.5 X 30% = 93.75 מ"ר.
בניכוי שטח מרתף מותר מתכנית יד/10004, בשטח של 50 מ"ר = 43.75 מ"ר.
43.75 מ"ר X 0.4 מקדם מרתף X 0.8 שוליות X 770 נה/למ"ר = 10,780 נה.
סה"כ ההשבחה: 1,670 נה + 10,780 נה = 12,450 נה.

הכרעה:

- התכנית קובעת כי בנוסף לאחוזי הבניה המותרים ובמקום מחסן חיצוני לכל יחיד תותר בניית מרתף בשטח של קונטור המבנה העיקרי בקומת כניסה. לפיכך הבאתי בחשבון ההשבחה אך ורק את שטח התוספת לשטח המרתף המותר בתכנית יד/10004.
- התכנית הגדילה את שטח המרתף מ-50 מ"ר לשטח קונטור קומת הקרקע. לפי 30% שטח בקומת הקרקע ליחיד דהיינו 625 X 0.5 X 30% = 93.75 מ"ר.
בניכוי שטח מרתף מותר לפי תכנית יד/10004 בשטח של 50 מ"ר, מתקבל שטח נוסף למימוש לכל יחיד: 43.75 מ"ר.
- לעניין מקדם השוליות לשטחי המרתפים הנוספים, התוכנית קובעת כי יתווסף שטח נוסף למרתף בשטח של כ- 44 מ"ר לכל יחיד, שטח זה כמעט כפול משטח המרתף במצב הקודם. במצב הקודם בו הייתה מותרת בניית מרתף בשטח של 50 מ"ר, נקבע בהסכמת הצדדים

עו"ד שלומי יפה – שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

אילן עדני, שמאי מקרקעין

לנה וולובץ, שמאית מקרקעין

- מקדם שוליות של 0.8. מאחר ומדובר על תוספת שטחים משמעותית, הנני מוצא כי יש לחשב את שטח המרתף הנוסף, לפי מקדם 0.7.
- לעניין שווי מ"ר מבונה: בחוברת מקרקעין וערכם מס' 105 מחודש יולי 1991, שווי מגרש בשטח 350 מ"ר – 400 מ"ר ביהוד, בגבולות \$100,000-\$120,000. בחלוקה ל- 305 מ"ר אקו⁸ מתקבל שווי של כ- \$360 למ"ר אקו.
- פסיקות שמאים מכריעים: כעולה משווי של \$320 למ"ר מבונה אקו שנקבע בטבלה אשר בעמוד 14 לעיל, המועתקת מחוות דעתו המכרעת של מר שאול אשרת ברחוב אלפרט 17, וכעולה מקביעתו של מר אשרת, באשר לשווי של \$350 למ"ר מבונה אקו למועד הקובע לתכנית זו, עולה כי שווי מ"ר אקו ממוצע בשומות המכריעות, נכון למועד הקובע הוא \$325 למ"ר מבונה אקו.
- לאור מיקומו של הנכס, צורת המגרש והיקף הבניה המותר, הנני קובע כי שווי מ"ר מבונה אקו למועד הקובע הינו \$350. המהווים 675 ₪⁹.
- להלן תחשיב ההשבחה:
עבור יחידת דיור קיימת:
שטח המרתף: 625 מ"ר X 0.5 X 30% = 93.75 מ"ר.
בניכוי שטח מרתף מותר מתכנית יד/10004, בשטח של 50 מ"ר = 43.75 מ"ר.
43.75 מ"ר X 0.4 מקדם מרתף X 0.7 שוליות X 675 ₪/למ"ר = 8,268.75 ₪.
ההפרש/ההשבחה: 8,268.75 ₪ X 0.1150 מקדם דחיה (N = 32 שנים, I = 6%) = 950.9 ₪.
עבור יחידת דיור נוספת:
שטח המרתף: 625 מ"ר X 0.5 X 30% = 93.75 מ"ר.
בניכוי שטח מרתף מותר מתכנית יד/10004, בשטח של 50 מ"ר = 43.75 מ"ר.
43.75 מ"ר X 0.4 מקדם מרתף X 0.7 שוליות X 675 ₪/למ"ר = 8,268.75 ₪.
סה"כ ההשבחה: 8,268.75 ₪ + 950.9 ₪ = 9,219.65 ₪. במעוגל 9,220 ₪.

⁸ 60% שטח עיקרי, מרתף בשטח קונטור המבנה העיקרי בקומת כניסה וחצר.

⁹ לפי שער יציג של \$1.928 / ₪ למועד הקובע.

עו"ד שלומי יפה – שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

אילן עדני, שמאי מקרקעין

לנה וולובץ, שמאית מקרקעין

11.5. השבחה לתוכנית יד/מק/2113:

הסכמות הצדדים:

- שמאי הצדדים אינם חלוקים בדבר שווי מ"ר מבונה שיש לחשב ובדבר שטח הבריכה אותה ניתן לנצל בכל יחיד.
- הצדדים חלוקים באשר למספר הבריכות אותן ניתן לנצל בחצר ובמקדם תוספת ערך לבריכה.

הכרעה:

- לאחר שבחנתי את מאפייני הקרקע והסביבה ולאור שטחו הבנוי של הבית הנני מקבל את הסכמות הצדדים בדבר שווי מ"ר מבונה למועד הקובע ובאשר לשטח בריכת השחיה.

ניצול שטח הבריכה ביחידת הדיור הקיימת ובמקדם תוספת ערך לבריכה:

עמדת שמאי המבקש:

- מציין כי הערכים מבוססים על שומתו של השמאי המכריע מר עאטף עאלם ברחוב קפלינסקי 5 יהוד, השווי שנקבע: \$ 600 למ"ר, (לפי שער יציג של 3.526 \$/ש), מקדם בריכה בניכוי חצר 0.05.
- שטח הבריכה שניתן להוסיף הוא רק במגרש הריק ובספק אם במועד הקובע הקימו בריכות שחיה. כמו כן מציין כי במגרשים קטנים לא כדאי להקים בריכות שחיה, וכי יש ועדות מקומיות שאינן מאפשרות בניית בריכות שחיה על מגרשים קטנים.
- למרות זאת קובע כי ניתן לבנות בריכה בשטח של 15 מ"ר, רק ביחידת הדיור הנוספת.
- להלן תחשיב ההשבחה כפי שהציג שמאי המבקש:
 $15 \text{ מ"ר} \times 0.05 \text{ מקדם בריכה} \times \$600 / \text{מ"ר} \times 3.526 \text{ \$} = 1,586.70 \text{ ש"ח}$

עמדת שמאית המשיבה:

- התוכנית מאפשרת הקמת בריכת שחיה בלתי מקורה.
- מציינת כי בשומה המכרעת ברחוב אלפרט נקבע שיש חיוב בגין הבריכה ומקדם הבריכה שנקבע זהה לחוות דעתה.
- ביהוד נבנו בריכות שחיה אבל לא הרבה, מקדם 0.1 לבריכה בניכוי חצר הינו סמלי וכי במקרה הנדון ניתן היה לבנות על המגרש הריק בריכת שחיה יפה.
- מציינת כי בשומה מכרעת של השמאי שאול אשרת בגו"ח 6727/250, ברחוב אלפרט 17 נקבע חיוב בבריכת שחיה לפי ערכי שומת המשיבה.

עו"ד שלומי יפה – שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

אילן עדני, שמאי מקרקעין

לנה וולובץ, שמאית מקרקעין

- כתימוכין, לניצול הקמת בריכות שחיה בקרבת הנכס הנדון ובין היתר, שלחה היתרי בניה להקמת בריכות שחיה ברח' אלפרט 24 (גו"ח 6711/450) וברחוב מוהליבר 21 (גו"ח 6711/433).

- להלן תחשיב ההשבחה כפי שהציגה שמאית המשיבה:
2 יח"ד X 15 מ"ר X 0.1 תוספת מקדם ערך לבריכה X 600 \$/מ"ר X 3.526 \$/מ"ר = 6,346 ₪.

הכרעה:

- סלע המחלוקת בין הצדדים הוא האם ניתן לממש שתי בריכות בחצר ומהו המקדם הראוי לשווי בריכה בניכוי חצר.

- שמאי המבקש טוען כי, במועד הקובע לתכנית זו, קיים ספק אם הוקמו בריכות שחיה בישוב ואילו שמאית המשיבה טוענת כי הוקמו בריכות שחיה אך מספרן מועט, להוכחת טענתה זו, שמאית המשיבה שלחה היתרי בניה משנים 2011, 2012.

- התכנית מאפשרת להקים בריכה בקו בניין 3.0 או בקו בניין 0.00 בהסכמת שכן.

- ההשבחה שקבעו שמאי הצדדים מבטאת הנחה תיאורטית לפיה קיימת השבחה, אולם יש קושי לזהות את ערך תוספת התועלת.

- הדרישה של "עליית שווים של מקרקעין" היא דרישה מהותית לעניין השאלה האם בניית בריכת שחיה, אמנם יוצרת שווי גבוה יותר למקרקעין.

- צודק שמאי המבקש בטענתו כי מבחינה כלכלית ככל שהמגרש קטן יותר, הכדאיות להקמת בריכת שחיה קטנה יותר.

- המגרש נשוא חוות הדעת בשטח של 625 מ"ר ומיועד לבניית שתי יח"ד. קווי הבניין עפ"י התב"ע הם: קדמי 3 מ', אחורי 5 מ' וצדדי, 3 מ' ותכסית 30%, כך שתשאר תכסית פנויה להקמת בריכת שחיה (שאינה ברצף) של כ- 68 מ"ר לכל יח"ד. מכאן כי הכדאיות לבנות על מגרש זה שתי בריכות שחיה היא קטנה ביותר. לא זו אף זו, בבואנו לבחון את מיקום יחידת הדיור הבנויה, נמצא כי היחידה בנויה בקו בניין צדדי לכוון מערב 4.96 מ' ולצד מזרח 11.47 מ', הרי שבמקרה זה ההתכנות להקמת בריכת שחיה אחת לכל יח"ד קטנה עוד יותר עד כדי אינה אפשרית, אלא אם כן יהרס הבית הקיים ויבנה בהתאם לקווי הבניין בתב"ע (הנחה בלתי סבירה למועד הקובע).

עו"ד שלומי יפה – שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

אילן עדני, שמאי מקרקעין

לנה וולובץ, שמאית מקרקעין

- הנני מסכים עם טענת שמאי המבקש שמצא כי סביר להניח שניתן להקים בריכת שחייה במבנה הנוסף בשטח של 15 מ"ר. כמו כן, הנני מסכים גם עם טענת שמאית המשיבה כי ניתן להקים בריכה אחת משותפת לשתי יחיד, אולם במקרה זה יש לבצע הפחתות בגין הסכם שיתוף לניהול הבריכה והוצאותיה והפחתה בגין השיתוף (דבר העשוי לאזן בין שתי האפשרויות).
- לפיכך הנני קובע כי נכון למועד הקובע, סביר להניח כי תוקם בריכת שחיה אחת במגרש בשטח של 15 מ"ר וכי מקדם השווי לבריכה הינו 0.1 המבטא אובדן חצר.
- להלן תחשיב ההשבחה:
15 מ"ר X 0.1 מקדם בריכה X \$ 600 /מ"ר X 3.526 \$/מ"ר = 3,173.4 ₪. במעוגל 3,173 ₪.

12. השומה:

לאור האמור לעיל אומדן ההשבחה שחלה על הנכס הנדון לתאריכים הקובעים הינה כמפורט:

מס' תכנית	מועד קובע	השבחה ב - ₪	היטל ההשבחה ב - ₪
ממ/865/א	18.06.1982	493	246.5
יד/10004/1	18.05.1985	2,465	1,232.5
יד/10004/2	09.01.1990	9,220	4,610
יד/מק/2113	19.11.1997	3,173	1,586.5

על סכומי היטל ההשבחה שצוינו לעיל חלה הצמדה בהתאם לחוק.

הנני מצהיר בזה כי אין לי כל חלק או עניין אישי בנכס וכי שומתי זו נעשתה לפי מיטב ידיעותי והבנתי המקצועית.

בברכה,

עו"ד שלומי יפה, שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התו"ב