17 באוקטובר, 2010

מספרנו: 15079/10

לכבוד
יעקב מזרחי
באמצעות השמאי ספי רביב
sepi@zahav.net.il

לכבוד
הועדה המקומית לתו"ב רמת השרון
באמצעות השמאית דברת אולפינר
dovrat@agdo.co.il

א.נ.,

ג.נ.,

"שומה מכרעת" להיטל השבחה
גוש 6415, חלקה 395/1,
רח' הגבעה 2, רמת-השרון

1. מטרת השומה:

מטרת השומה היא הכרעה במחלוקת בין שמאית הועדה המקומית רמת השרון לבין שמאי הבעלים בנכס, באשר לגובה ההשבחה הנובעת מאישור תכניות רש/521, רש/443, רש/541, רש/555, רש/521 א', רש/679 ו – רש/900 בנכס הנדון.

2. המועדים הקובעים:

תכנית	מועד קובע
רש/521	16/2/1980
רש/443	7/3/1980
רש/541	5/6/1981
רש/555	17/12/1984
רש/521 א'	13/3/1987
רש/679	11/2/1994
רש/900	9/7/2003

מלוכנא שמאות מקרקעין בע"מ
רח' קרליבך 10, תל-אביב 67132 טל: 03-5626230 פקס: 03-5626231 shamaut@melochna.co.il

3. <u>מועד הדיון:</u>

הדיון בנוכחות הצדדים נערך במשרד השמאי המכריע בתאריך 21/4/2010.

4. <u>מועד הביקור בנכס:</u>

הביקור בנכס נערך בנוכחות שמאי הצדדים ביום 29/4/2010.
הביקור נערך ע"י: מנחם מלוכנא, שמאי מכריע.

5. <u>עיקר המסמכים שהוגשו:</u>

עמדת הועדה המקומית מפורטת בחוות דעת שהוכנה ע"י השמאית דברת אולפינר מיום 22/12/2009.

עיקר המסמכים שהוגשו ע"י שמאית הועדה המקומית:

- מסמך הערות, מידע ותחשיבים מתאריך 22/2/2010.
- מסמך תגובה לפרוטוקול ישיבת השמאות המכרעת מתאריך 6/5/2010.
- צו רישום הבית בפנקס הבתים המשותפים.
- שומה מכרעת שנערכה ע"י אמנון ניזרי בתאריך 11/6/2009 לנכס ברחוב עצמון 2, רמת השרון.
- שמאות מכרעת שנערכה ע"י בצלאל קציר בתאריך 4/6/2009 לנכס ברחוב הירדן 18 ברמת השרון.
- שמאות מכרעת שנערכה ע"י השמאי יעקב פז בתאריך 1/12/2009 לנכס ברחוב הפלמ"ח 20, רמת השרון.
- שומה מכרעת שנערכה ע"י השמאי ארז אבירן בתאריך 22/4/2009 לנכס ברחוב אילון 2, רמת השרון.
- שומה מכרעת שנערכה ע"י השמאי משה נדם בתאריך 28/7/2009 לנכס ברחוב אז"ר 35, רמת השרון.

מלוכנא שמאות מקרקעין בע"מ
רח' קרליבך 10, תל-אביב 67132 טל: 03-5626230 פקס: 03-5626231 shamaut@melochna.co.il

עמדת המבקשים מפורטת בחוות דעת שהוכנה ע"י השמאי ספי רביב מיום 20/1/2010.

עיקר המסמכים שהוגשו ע"י שמאי המבקשים:

- נסח טאבו.
- תגובה לפרוטוקול שומה מכרעת מתאריך 29/4/2010.
- שומה מכרעת שנערכה ע"י השמאי אמנון ניזרי בתאריך 25/3/2010 לנכס ברחוב כ"ט בנובמבר 14, רמת השרון.
- שמאות מכרעת שנערכה ע"י השמאי יעקב פז בתאריך 7/6/2009 לנכס ברחוב הגבעה 4, רמת השרון.

6. <u>פרטי המקרקעין:</u>

גוש:	6415
חלקה:	395
תת חלקה:	1
שטח חלקה:	3,877 מ"ר
שטח קרקע נישום:	240 מ"ר (שטח מוצמד של 175 מ"ר + 65 מ"ר חלק יחסי בדרך משותפת)
סוג הנכס:	בית צמוד קרקע דו משפחתי
כתובת:	הגבעה 2, רמת השרון

7. <u>תאור הנכס והסביבה:</u>

הנכס הנישום ממוקם בצידה המערבי של רמת השרון.
הסביבה מאופיינת בבניה צמודת קרקע בת 2 קומות ברובה, בניה ותיקה וחדשה.
באזור פיתוח סביבתי מלא.

רחוב הגבעה הינו רחוב דו סיטרי, ללא מוצא, מתחבר במזרח לרחוב זלמן שניאור.

מלוכנא שמאות מקרקעין בע"מ
רח' קרליבך 10, תל-אביב 67132 טל: 03-5626230 פקס: 03-5626231 shamaut@melochna.co.il

החלקה הנדונה בשטח רשום של 3,877 מ״ר, גבולותיה כדלקמן:
ממזרח – רחוב זלמן שניאור.
ממערב – רחוב כהן יעקב.
מדרום – רחוב הגבעה.
מצפון – רחוב קדושי סטרומה ושורת בניינים צמודי קרקע.
רחוב הגבעה מהווה חלק מהחלקה ומשמש דרך גישה לבתים הבנויים לאורכו.

על החלקה בנויים 7 בתים דו משפחתיים, סה״כ 14 יח״ד.
הנכס הנדון, תת חלקה 1, מהווה את היחידה הדרומית של הבית הדו משפחתי הפונה לרחוב זלמן שניאור.
הבית בן 2 קומות עם גג בטון שטוח מוגבה ממפלס הרחוב בכ – 8 מדרגות.
בהתאם למדידה שנעשתה לצורך חיוב ארנונה, שטחו הבנוי - 148.69 מ״ר + מחסן בחצר בשטח של 6 מ״ר.
הבית כולל: בקומת קרקע – חדר מגורים, מטבח, פינת אוכל וחדר שירותים. מחדר המגורים יציאה לחצר. בקומה א׳ – 3 חדרים, מרפסת סגורה וחדר רחצה.
רמת המפרט של הבית טובה.

8. <u>זכויות משפטיות:</u>

בהתאם למידע שהופק באמצעות האינטרנט מלשכת רישום המקרקעין עולים הפרטים הבאים:

- חלקה 395 בגוש 6415 בשטח כולל של 3,877 מ״ר.
- הבית המשותף כולל 15 תתי חלקות, 7 מבנים, קיים תקנון מוסכם.
- תת חלקה 1, מהווה דירת קוטג׳ בשטח של 114 מ״ר.
- החלק ברכוש המשותף – 71/936 מ״ר.
- רשומות הצמדות של קרקע בשטח של 175 מ״ר וקרקע בשטח של 520 מ״ר ביחד עם תתי חלקות 1, 3-9.
- הבעלות רשומה ע״ש מזרחי חנה ויעקב.
- רשומה משכנתא לטובת בנק דיסקונט.

מלוכנא שמאות מקרקעין בע״מ
רח׳ קרליבך 10, תל-אביב 67132 טל: 03-5626230 פקס: 03-5626231 shamaut@melochna.co.il

9. <u>המצב התכנוני:</u>

<u>להלן התכניות החלות במצב התכנוני הקודם:</u>

תכנית רש/296 - פורסמה למתן תוקף בי.פ 1333 מתאריך 26/1/1969:

התכנית מחלקת את החלקה לשטח של 3,880 מ״ר בייעוד מגורים ב׳ ו – 272 מ״ר ביעוד דרך.
שטח הבניה המותר – 20%, 14 יח״ד ב - 7 בתים דו משפחתיים בני 2 קומות.
על שטח התכנית תחולנה כל הוראות תכנית המתאר של רמת השרון.

תכנית רש/210 א׳ – פורסמה למתן תוקף בי.פ 1708 מתאריך 18/3/1971:

התכנית קובעת כי באזור מגורים ב׳ הוראות הבניה יהיו כדלקמן:
<u>שטח מגרש מינימאלי</u> – 750 מ״ר.
<u>מס׳ קומות</u> - 2 , או 2 מעל קומת עמודים מפולשת.
<u>זכויות בניה</u> - 20% X 2 = 40%.
<u>מס׳ יח״ד למגרש מינימאלי</u> – 4.
<u>קווי בנין</u> - צדדי – 3 מ׳
אחורי – 6 מ׳
חזית – 10 מ׳
<u>נספחים</u> – שטח הנספחים אינו נכלל בשטח הבית הראשי.
<u>מרפסות</u> – שטח המרפסות, אם פתוחות ואם מכוסות גג, אינו נכלל בשטח הבית, אלא בשיעור שעולה על 25% משטח הבית.
<u>מרתפים</u> – סע׳ 5 (16) בהגדרות התכנית – ״קומת מרתף – פירושה קומת בנין שמתחת לקומת קרקע או קומת עמודים שהשטח העליון של התקרה נמצא לא יותר גבוה מ – 80 ס״מ מעל פני המפלס הבינוני המאוזן והמאושר של הכביש הגובל עם המגרש או בסמוך לו. סדור דירות בקומת מרתף אסורה״.
סע׳ 57 ג׳ 5 – ״מרתפים תת קרקעיים מותר להבליטם מעבר לקו הבניין (פרט לקו בנין בחזית), כדי מרחק שייקבע על ידי המהנדס, אבל לא יותר מכדי מטר אחד״.

מלוכנא שמאות מקרקעין בע״מ
רח׳ קרליבך 10, תל-אביב 67132 טל: 03-5626230 פקס: 03-5626231 shamaut@melochna.co.il

<u>להלן התכניות החלות על המקרקעין במצב התכנוני החדש:</u>

תכנית רש/521 - פורסמה למתן תוקף בי.פ 2604 מתאריך 1/2/1980:

התכנית מאפשרת בנית חדר על הגג בשטח של 15 מ״ר.
היתר הבניה יינתן לפי תכנית עיצוב אחידה שתבטיח פיתוח כל הגג.

תכנית רש/ 443 – פורסמה למתן תוקף בי.פ 2606 מתאריך 21/2/1980:

התכנית מתירה בנית מרפסות עד 30% משטח הבניה המותר.
תותר סגירת 3 מרפסות בקווי בניה חוקיים מתוך שטח המרפסות הנ״ל.
הסגירה אחידה לא מבנייה קשה, אלא מחומרים שיאושרו ע״י הועדה המקומית.

תכנית רש/ 541 – פורסמה למתן תוקף בי.פ 2713 מתאריך 21/5/1981:

התכנית קובעת אחוזי בניה הכוללים את שטח המרפסות.
באזור מגורים ב׳ תותר בניה של 2 קומות X 25% = 50%.
תורשה בנית מרתף מתחת לבניין. במקרה זה המקלט ייבנה במרתף. גובה המרתף בהתאם לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאיו ואגרות) תש״ל, 1970.
בכל מקרה תיבנה מרפסת שירותים בשטח 4 מ״ר לפחות לכל יח״ד.
תותר בנית מבנה עזר פרט למוסך, רק במקרים שלא נבנה מרתף. שטח מבנה העזר לא יעלה על 10 מ״ר וגובהו 2.2 מ׳ נטו, או 2.4 ברוטו לכל יח״ד.
תותר בנית מוסך בתנאי שישמר קו בנין חזיתי של 2 מ׳ לפחות.

תכנית רש/555 – פורסמה למתן תוקף בי.פ 3130 מתאריך 2/12/1984:

התכנית מסמנת רצועה ברוחב של 0.5 מ׳ בחזית המזרחית של החלקה המיועדת להפקעה לצורך הרחבת רחוב זלמן שניאור.
בהתאם לטבלת השטחים המופיע על גבי תשריט התכנית שטח הקרקע המסומן להפקעה – 12 מ״ר. שטח הקרקע המסומן כמגורים ב׳ – 3,865 מ״ר.
קו הבנין לרחוב זלמן שניאור יהיה 5 מ׳ במקום 7 מ׳.

מלוכנא שמאות מקרקעין בע״מ
רח׳ קרליבך 10, תל-אביב 67132 טל: 03-5626230 פקס: 03-5626231 shamaut@melochna.co.il

תכנית רש/521 א' – פורסמה למתן תוקף בי.פ 3431 מתאריך 26/2/1987:

הועדה המקומית תהיה רשאית באישור מיוחד לתת היתר לבניית חדרי יציאה לגג מדירות עליונות בשטח מרבי של 23 מ"ר לכל דירה עליונה כולל שטח ההיטל האופקי של המדרגות הפנימיות. סה"כ שטח מבונה כולל מתקנים טכניים לא יעלה על 40% משטח הגג.
הועדה המקומית תהיה רשאית בתנאי שעשתה זאת ע"י אישור מיוחד ומפורש לתת היתר יציאות לחלקי גג מתחת לגגות רעפים באזור מגורים א' – א'1 בלבד.
בכל דירה אשר מעל תקרתה גג רעפים תותר יציאה לחלל גג הרעפים ובלבד שרום גג הרעפים לא יעלה על 5.5 מ' מדוד מרצפת המפלס שמתחת למפלס רצפת חדר היציאה לגג ושיפוע הגג לא יעלה על 33%.

תכנית רש/ 679 – פורסמה למתן תוקף בי.פ 4186 מתאריך 27/1/1994:

התכנית קובעת הנחיות למתן היתרים לבניית בריכות שחיה, מחסנים, סוכות (פרגולות) ומרתפים כדלקמן:
<u>בריכת שחיה</u> - בשטח שלא יעלה על 10% משטח המגרש ולא יותר מ – 70 מ"ר.
<u>מחסנים דירתיים</u> - במבנה בו הותרה קומת מרתף יבנו המחסנים בקומת המרתף, אלא אם כן לא ניתן להקימם בקומת המרתף עודף השטחים יוכלו להיבנות בקומת הקרקע או בקומה המפולשת.
גודלו המרבי של מחסן דירתי כולל מעברים וקירות יהיה:
13 מ"ר לכל יח"ד בבניינים צמודי קרקע בני עד 2 דירות במגרש.
6 מ"ר לכל יח"ד בבניינים צמודי קרקע בני 3-6 דירות במגרש.
4 מ"ר לכל יח"ד בבניינים בני 7 דירות ומעלה שאינם צמודי קרקע.
<u>פרגולות</u> – בשטח שלא יעלה על 10% משטח המגרש, גובה הפרגולה – 2.2 מ'.
<u>מרתפים</u> – בסמכות הועדה המקומית להתיר הקמת מרתפים למקלטים לחניה למתקנים הנדסיים, לאחסנה כשטחי שירות.
המרתפים לא ישמשו למסחר, משרדים ומגורים. גובה לא יעלה על – 2.2 מ'.
במבנה מגורים לא יחרוג המרתף מקונטור המבנה שמעליו.
במקום בו הותרה בניית מרתף לא תותר בנית מחסנים או שטחי שרות במפלסים העליונים למעט סככות חניה, אלא אם לא ניתן להקימם בשטח המרתף, עודף השטחים יוכלו להבנות בקומת הקרקע או בקומה המפולשת.

מלוכנא שמאות מקרקעין בע"מ
רח' קרליבך 10, תל-אביב 67132 טל: 03-5626230 פקס: 03-5626231 shamaut@melochna.co.il

תכנית רש/900 – פורסמה למתן תוקף בי.פ 5196 מתאריך 24/6/2003:

התכנית קובעת הוראות בניה באזורי מגורים ב' כדלקמן:

<u>שטח עיקרי מרבי מעל הקרקע</u> – 80% כולל חדר יציאה לגג ששטחו 23 מ"ר.

<u>שטח שירות על קרקעי</u> – 15 מ"ר.

<u>תכסית מרבית</u> – 35% משטח המגרש.בסמכות הועדה המקומית לנייד 3% בין הקומות בתנאי שתכסית הקרקע לא תעלה על 35% (לא כולל 15 מ"ר לחניות קלות)

<u>מרתפים</u> – תכסית מרבית תת קרקעית של 35% או ע"פ קונטור הבניין, הקטן מביניהם. השימושים המותרים: שטחי שירות, שימושים נלווים למגורים כגון: משרד לבעל מקצוע חופשי, חדר משחקים, חדר כושר לשימוש הדייר בבניין. לא תותר כניסה נפרדת למרתף, אלא מדירת המגורים. גובה מרבי – 2.4 מ'. במבנה בו הותרה בניית מרתף לא תותר בנית מחסנים וחניה שלא בקומת המרתף. גודלו המרבי של מחסן דירתי יהיה 6 מ"ר לכל יח"ד.

<u>קווי בניין</u> - צדדי – 3 מ'.

אחורי – 5 מ'.

קדמי – ע"פ תכנית המתאר ו/או המפורטת שחלה.

<u>חדר על הגג</u> - באישור מיוחד תותר הקמת חדר יציאה לגג עד 23 מ"ר בתנאי שהגג איננו גג רעפים משופע ובתנאי שבמרווחים שסביב הבניין לא יהיה כל מבנה נוסף בין לצרכי חניה ובין לכל צורך אחר.

<u>חניה</u>- בבניה חדשה יותקנו מקומות החניה במרתף. לא תותר חניה מקורה בתחום קווי הבניין.

<u>גובה הבנייה</u> – 2 קומות, או 2 קומות על עמודים. (גובה זה אינו כולל חדר יציאה לגג במידה ויאושר.

<u>היתר בניה:</u>

היתר בניה מס' 1599 מיום 30/12/64 להקמת 14 יח"ד בשבעה בתי מגורים דו משפחתיים בשטח בניה כולל של כ – 1,816 מ"ר.

מלוכנא שמאות מקרקעין בע"מ
רח' קרליבך 10, תל-אביב 67132 טל: 03-5626230 פקס: 03-5626231 shamaut@melochna.co.il

10. <u>להלן עיקרי ההסכמות וחילוקי דעות בין שמאי הצדדים:</u>

הנושא	שמאי המבקש	שמאית המשיבה
פרטי המקרקעין	אין מחלוקת כי הנכס הינו מבנה מגורים בשטח בנוי של כ – 148 מ״ר + מחסן בשטח של 6 מ״ר. שטח הקרקע לחישוב זכויות הבניה 240 מ״ר.	
מועדים קובעים	אין מחלוקת	
תכנית רש/521, המועד הקובע – 16/2/1980		
שימוש מיטבי	אין מחלוקת כי השימוש המיטבי הינו בניין המגורים במצבו	
השבחה	לא חלה השבחה. בהתייחס לדחייה ארוכה, העדר ניצול בפועל, הצורך בתכנית ארכיטקטונית ועלויות בניה אין כדאיות כלכלית לנצל את זכויות הבניה ע״פ התכנית. השטח כלול בפטור עד 140 מ״ר.	אפשרות לבניית חדרי יציאה לגג בשטח של 15 מ״ר. מקדם שווי – 1.3 תוספת שטח אקו׳ במעוגל – 20 מ״ר שווי מ״ר מבונה אקו׳ - 1,200 שקל השבחה – 24,000 שקל (הערה שלי מ.מ - צ״ל 23,400 שקל) תוספת השטח הינה מעבר ל – 140 מ״ר הפטורים מהיטל השבחה. במועד הקובע היו בנויים 118 מ״ר + זכויות בניה של 24 מ״ר למרפסות ו – 20 מ״ר נספח.
תכנית רש/ 443, המועד הקובע – 7/3/1980		
שימוש מיטבי	אין מחלוקת כי השימוש המיטבי הינו בניין המגורים במצבו	
השבחה	לא חלה השבחה מהסיבות הבאות: - במצב הקודם היה נוהג של סגירת מרפסות. - העדר מימוש של התכנית במשך השנים. - בבית אין מרפסות הניתנות לקירוי.	תוספת מרפסות בקירוי קל בשיעור של 30% משטח הבניה. שטח מרפסות סגורות במצב חדש – 28.8 מ״ר לפי מקדם 0.7 שטח מרפסות לפי ההיתר – 11 מ״ר לפי מקדם 0.5. תוספת שטח אקו׳ במעוגל – 15 מ״ר שווי מ״ר מבונה אקו׳ – 1,200 שקל השבחה – 18,000 שקל (הערה שלי מ.מ - צ״ל 17,592 שקל)

מלוכנא שמאות מקרקעין בע״מ
רח׳ קרליבך 10, תל-אביב 67132 טל: 03-5626230 פקס: 03-5626231 shamaut@melochna.co.il

הנושא	שמאי המבקש	שמאית המשיבה
תכנית ר/541, המועד הקובע – 5/6/1981		
השבחה	אין מחלוקת בין הצדדים כי אין השבחה בגין אישור התכנית. שטחי הבניה לפי ההיתר בצירוף שטח המרפסות המקורות עולים על זכויות הבניה ע"פ תכנית זו.	
תכנית ר/ 555 , המועד הקובע – 17/12/1984		
השבחה	אין מחלוקת בין הצדדים כי התכנית איננה משביחה.	
תכנית ר/ 521 א, המועד הקובע – 13/3/1987		
שימוש מיטבי	אין מחלוקת כי השימוש המיטבי הינו בניין המגורים במצבו	
השבחה	לא חלה השבחה בהתייחס לדחייה ארוכה, העדר ניצול בפועל, הצורך בתכנית ארכיטקטונית ועלויות בניה אין כדאיות כלכלית לנצל את זכויות הבניה ע"פ התכנית. השטח כלול בפטור עד 140 מ"ר.	התכנית מאפשרת הגדלת חדר יציאה לגג מ – 15 מ"ר ל – 23 מ"ר. מקדם שווי – 1.3 תוספת שטח אקו' במעוגל – 10 מ"ר שווי מ"ר מבונה אקו' – 1,100 ₪ השבחה – 11,000 ₪ (הערה שלי מ.מ - צ"ל 11,440 ₪)
תכנית ר/679, המועד הקובע – 11/2/1994		
שימוש מיטבי	אין מחלוקת כי השימוש המיטבי הינו בניין המגורים במצבו	
השבחה	לא חלה השבחה. לאור שטחו הקטן של המגרש וקווי הבניין, לא נוצרה השבחה עקב העדר אפשרות להקמת פרגולה וחוסר כדאיות כלכלית.	בריכה – לאור צורתו של המגרש אין השבחה בגין הזכויות להקמת בריכה. פרגולה מקורה – 10% משטח המגרש – 24 מ"ר מקדם שווי – 0.2 (תוספת למרכיב החצר) שווי מ"ר מבונה אקו' – 3,200 ₪ תוספת שטח אקו' במעוגל – 4 מ"ר השבחה – 12,800 ₪ (הערה שלי מ.מ – צ"ל 15,360 ₪)

מלוכנא שמאות מקרקעין בע"מ
רח' קרליבך 10, תל-אביב 67132 טל: 03-5626230 פקס: 03-5626231 shamaut@melochna.co.il

הנושא	שמאי המבקש	שמאית המשיבה
תכנית ר/900, המועד הקובע – 9/7/2003		
שימוש מיטבי	בית המגורים במצבו	קרקע ריקה – הריסת בית המגורים ומימוש זכויות הבניה כזמינות.
השבחה	מצב חדש: מגורים בהיתר – 130 מ״ר תוספת מגורים במגבלה תכנונית – 20 מ״ר (מקדם אקו׳ - 0.8, מקדם דחייה – 0.442 14 שנים) מרתף – 86 מ״ר (מקדם אקו׳ 0.5, מקדם דחייה – 0.442 14 שנים) יתרת חצר (ללא חלק בדרך משותפת) – 63.5 מ״ר, (מקדם 0.25) שטח שירות עילי – 15 מ״ר (מקדם 0.8) חדר יציאה לגג – 23 מ״ר (מקדם 1.25) סה״כ שטח אקו׳ – 212.65 מ״ר מצב קודם: מגורים בהיתר – 130 מ״ר מרתף – 61 מ״ר (מקדם אקו׳ – 0.4, מקדם דחיה – 0.442 14 שנים) מרפסת שירות – 4 מ״ר (מקדם 0.5) יתרת חצר (ללא חלק בדרך משותפת) – 63.5 מ״ר, (מקדם 0.25) מוסך – 18 מ״ר (מקדם 0.6) חדר יציאה לגג – 23 מ״ר (מקדם 1.25) סה״כ שטח אקו׳ – 201.45 מ״ר תוספת שטח אקו׳ – 11.2 מ״ר שווי מ״ר מבונה אקו׳ – 4,200 ₪ השבחה- 47,040 ₪	מצב חדש: מגורים- 169 מ״ר אקו׳ חדר יציאה לגג– 23 מ״ר (מקדם 1.3) שירות עילי – 15 מ״ר (מקדם 0.6) מרתף – 84 מ״ר (מקדם 0.5) יתרת חצר – 156 מ״ר (מקדם 0.25) פרגולות – 24 מ״ר (מקדם 0.2) סה״כ שטח אקו׳ במעוגל – 289 מ״ר מצב קודם: מגורים- 120 מ״ר אקו׳ חדר יציאה לגג– 23 מ״ר (מקדם 1.3) מרתף – 60 מ״ר (מקדם 0.5) מרפסת שירות – 4 מ״ר (מקדם 0.7) יתרת חצר – 178 מ״ר (מקדם 0.25) פרגולות – 24 מ״ר (מקדם 0.2) סה״כ שטח אקו׳ במעוגל – 232 מ״ר תוספת שטח אקו׳ – 57 מ״ר שווי מ״ר מבונה אקו׳ - 4,600 ₪ השבחה – 262,200 ₪

מלוכנא שמאות מקרקעין בע״מ
רח׳ קרליבך 10, תל-אביב 67132 טל: 03-5626230 פקס: 03-5626231 shamaut@melochna.co.il

11. <u>נתונים לאומדן השווי:</u>

שמאית הועדה המקומית:

תכנית רש/521, מועד קובע – 16/2/1980:

קביעת שמאית הועדה – 1,200 שקל למ״ר מבונה אקו׳

גו״ח	כתובת	שמאי מכריע	תאריך השומה	שווי מ״ר מבונה
6417/158	עצמון 7	נאוה סירקיס	10/11/2009	1,200 ש׳
6417/550	עצמון 2	אמנון ניזרי	11/6/2009	1,000 ש׳
6415/395	הגבעה 4	יעקב פז	7/7/2009	1,200 ש׳
6416/316	אז״ר 35	משה נדם	28/7/2009	1,000 ש׳
6416/216	ירדן 18	בצלאל קציר	4/6/2009	1,000 ש׳

תכנית רש/ 443, מועד קובע – 7/3/1980:

קביעת שמאית הועדה – 1,200 שקל למ״ר מבונה אקו׳

גו״ח	כתובת	שמאי מכריע	תאריך השומה	שווי מ״ר מבונה
6417/158	עצמון 7	נאוה סירקיס	10/11/2009	1,200 ש׳
6417/550	עצמון 2	אמנון ניזרי	11/6/2009	1,000 ש׳

תכנית רש/521 א׳, מועד קובע – 13/3/1987:

קביעת שמאית הועדה – 1,100 ₪ למ״ר מבונה אקו׳

גו״ח	כתובת	שמאי מכריע	תאריך השומה	שווי מ״ר מבונה
6415/395	הגבעה 4	יעקב פז	7/7/2009	1,000 ₪
6417/158	עצמון 7	נאוה סירקיס	10/11/2009	1,000 ₪
6415/316	אלי כהן 33	יצחק ברמן	26/11/2009	1,100 ₪
6417/550	עצמון 2	אמנון ניזרי	11/6/2009	1,100 ₪

מלוכנא שמאות מקרקעין בע״מ
רח׳ קרליבך 10, תל-אביב 67132 טל: 03-5626230 פקס: 03-5626231 shamaut@melochna.co.il

תכנית רש/679, מועד קובע – 11/2/1994:

קביעת שמאית הועדה – 3,200 ש"ח למ"ר מבונה אקו'

גו"ח	כתובת	שמאי מכריע	תאריך השומה	שווי מ"ר מבונה
6417/158	עצמון 7	נאוה סירקיס	10/11/2009	3,200 ₪
6415/316	אלי כהן 33	יצחק ברמן	26/11/2009	4,000 ₪
6416/316	אז"ר 35	משה נדם	28/7/2009	3,000 ₪
6416/87	הפלמ"ח 20	יעקב פז	1/12/2009	3,200 ₪
6417/550	עצמון 2	אמנון ניזרי	11/6/2009	3,200 ₪

תכנית רש/900, מועד קובע – 9/7/2003:

קביעת שמאית הועדה – 4,600 ₪ למ"ר מבונה אקו'

גו"ח	כתובת	שמאי מכריע	תאריך השומה	שווי מ"ר מבונה
6415/395	הגבעה 4	יעקב פז	7/7/2009	4,200 ₪
6417/158	עצמון 7	נאוה סירקיס	10/11/2009	5,000 ₪
6415/316	אלי כהן 33	יצחק ברמן	26/11/2009	4,500 ₪
6416/316	אז"ר 35	משה נדם	28/7/2009	4,500 ₪
6416/216	ירדן 18	בצלאל קציר	4/6/2009	4,630 ₪
6416/358	אילון 2	ארז אבירן	22/4/2009	4,500 ₪
6416/87	הפלמ"ח 20	יעקב פז	1/12/2009	4,600 ₪
6417/550	עצמון 2	אמנון ניזרי	11/6/2009	5,000 ₪

מלוכנא שמאות מקרקעין בע"מ
רח' קרליבך 10, תל-אביב 67132 טל: 03-5626230 פקס: 03-5626231 shamaut@melochna.co.il

שמאי המבקשים:

תכנית רש/443 :

- מפנה לשומה מכרעת שנערכה ע"י אמנון ניזרי ברחוב עצמון 2 בה קיבל את הטענה שנוהג לסגירת מרפסות רווח טרם אישור תכנית רש/443.
- שומה מכרעת שנערכה ע"י לבנה אשד ברחוב התומר 6, בה קיבלה את דעתם של שני הצדדים כי עלויות ההתאמה המתחייבות מתוספת 5% עבור מרפסות מאיינות את ההשבחה.
- שומה מכרעת שנערכה ע"י יצחק ברמן ברחוב זרובבל 4, קבע שווי למ"ר מבונה אקו' של 840 שקל.

תכנית רש/521 א':

- שומה מכרעת שנערכה ע"י יצחק ברמן לנכס ברחוב זרובבל 4, נקבע שווי למ"ר מבונה של 700 שקל.
- שומה מכרעת שנערכה ע"י רן וירניק בנכס ברחוב למרחב 12, נקבע שווי למ"ר מבונה אקו' של 900 שקל.

תכנית רש/900:

- שומה מכרעת שנערכה ע"י יעקב פז לנכס ברחוב הגבעה 4, נקבע שווי מ"ר מבונה אקו' של 4,200 ₪. תחשיב השומה של שמאי המבקשים מתבסס על התחשיב שעשה השמאי המכריע בנכס זה.

מלוכנא שמאות מקרקעין בע"מ
רח' קרליבך 10, תל-אביב 67132 טל: 03-5626230 פקס: 03-5626231 shamaut@melochna.co.il

12. <u>עקרונות גורמים ושיקולים / ההכרעה:</u>

קוים דיון במשרדי לשמיעת טענות הצדדים, נערך ביקור בנכס, עיינתי בתכניות השונות במסמכים ובחוות הדעת שהוגשו לעיוני, בהסתמך על כך הגעתי לכלל דעה ולמסקנות כדלקמן:

12.1 חוות הדעת מושתתת על הנחיות בית המשפט העליון – פס"ד ציון פמיני נגד הוועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים (רע"א 4217/04) אשר קבע ב- 22/10/2006 כי "שיטת המדרגות" המחשבת את ההשבחה לכל תכנית בנפרד לעומת התכנית הקודמת לה, היא השיטה הנכונה לקבוע את ההשבחה.

12.2 **<u>תכנית רש/521, המועד הקובע – 16/2/1980</u>:**

התכנית מאפשרת בנית חדר על הגג בשטח של 15 מ"ר.

שמאית הוועדה:

מצב קודם:

הבית בן 2 קומות, מוגבה ממפלס הרחוב בכ – 8 מדרגות , כולל: בקומת קרקע – חדר מגורים, מטבח, פינת אוכל וחדר שירותים. מחדר המגורים יציאה לחצר. בקומה א' – 3 חדרים, מרפסת סגורה וחדר רחצה. רמת המפרט של הבית טובה. במועד הקובע היו בנויים 118 מ"ר + זכויות בניה של 24 מ"ר למרפסות ו – 20 מ"ר נספח.

מצב חדש:

אפשרות לבניית חדר יציאה לגג בשטח של 15 מ"ר.

מקדם שווי – 1.3

תוספת שטח אקו' במעוגל – 20 מ"ר.

שווי מ"ר מבונה אקו' - 1,200 שקל

השבחה – 24,000 שקל

תוספת השטח הינה מעבר ל – 140 מ"ר הפטורים מהיטל השבחה.

מלוכנא שמאות מקרקעין בע"מ
רח' קרליבך 10, תל-אביב 67132 טל: 03-5626230 פקס: 03-5626231 shamaut@melochna.co.il

שמאי המבקשים:

אין מחלוקת לעניין המצב הקודם.

מצב חדש:

לא חלה השבחה.

בהתייחס לדחייה ארוכה, העדר ניצול בפועל, הצורך בתכנית ארכיטקטונית ועלויות התאמה, אין כדאיות כלכלית לנצל את זכויות הבניה ע"פ התכנית.

השטח כלול בפטור עד 140 מ"ר. כמו כן מבקש להתחשב בכך שהבית עבר שיפוץ לפני שלוש שנים ומצבו טוב בלי שנבנתה התוספת על הגג.

הכרעה:

שטח המגרש האפקטיבי הוא – 175 מ"ר, השטח הבנוי כ- 118 מ"ר +מרפסות.

בבנייה צמודת קרקע יש ביקוש לשטח בנוי גדול יותר מאותם 118 מ"ר קיימים.

במגרשי בנייה גדולים עתירי זכויות בנייה, חדר על הגג פחות אטרקטיבי.

הנכס נשוא השומה בנוי על מגרש בשטח של 175 מ"ר הנחשב לקטן ביחס למגרשים אחרים בסביבה הרחבה של רמת השרון. בשל אפשרויות הניצול המוגבלות בקומת הקרקע, הניצול של בניית חדר של 15 מ"ר על הגג מהווה פיתרון טוב לתוספת שטח. אני קובע כי במקרה זה התכנית משביחה.

בהערכת השווי הבאתי בחשבון כי כדי ליצור יציאה לגג יש להקצות שטח למדרגות בקומה מתחת, בשטח של כ- 4 מ"ר. לאחר הפחתה של היטל שטח המדרגות בקומה מתחת, ההשבחה מתייחסת ל- 11 מ"ר.

הבאתי בחשבון דחייה של שנתיים עד למימוש, בשל צורך תיאום אופי תוספת הבנייה עם יתר הדירות במתחם.

לעניין הטענה כי הבנייה היא במסגרת 140 מ"ר ולכן יש פטור לתוספת השטח, עניין הפטור איננו אוטומטי. התוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה מאפשרת לא לראות בקבלת היתר הבנייה מימוש, ורק במידה ומתמלאים התנאים הנדרשים יכול להתקבל הפטור.

בנוסף, יש להביא בחשבון כי לצורך חישוב סה"כ השטחים יובא בחשבון גם שטח הגג המוצמד.

טענה דומה נדונה בבית המשפט - ע"ר 09- 20 יוסי סופר נ' הוועדה לתכנון ובנייה כפר סבא בפני כבוד השופט דוד גדול.

מלוכנא שמאות מקרקעין בע"מ
רח' קרליבך 10, תל-אביב 67132 טל: 03-5626230 פקס: 03-5626231 shamaut@melochna.co.il

בפסק הדין מאמץ כבוד השופט פסק דין קודם שלו שלא פורסם – פינקרט – מרקוביץ דליה נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה כפ"ס שם קבע : "....כי מרפסת גג תחשב כחלק משטחה של דירה אם היא מחוברת חבור פיזי לדירה שמתחתיה, וכן כי אותה מרפסת גג תופרד באמצעות מעקה שיפריד אותה מיתר שטחו של הגג .." לעניינו הוספת שטח הגג לחישוב 140 מ"ר בוודאי מונעת אפשרות לפטור.

לעניין הטענה כי הבית שופץ לפני שלוש שנים, לא ראיתי כיצד זה משפיע על שיקולי ניצול זכויות בנייה נכון למועד קובע שלפני – כ- 30 שנה.

לעניין ערכי הקרקע, קבעה שמאית הוועדה שווי של – 1,200 שקל/מ"ר מבונה קרקע, בהסתמך על 5 שמאים מכריעים אשר קבעו שווי למ"ר מבונה קרקע נכון לאותו מועד קובע ברמת השרון בתחום של בין 1,000 שקל/מ"ר ל- 1,200 שקל /מ"ר מבונה.
וכן קבעה מקדם חדר על הגג של 1.3.
שמאי המבקשים טען כי, בשומה מכרעת שנערכה ע"י יצחק ברמן ברחוב זרובבל 4, נכון למועד קובע של תכנית רש/443 , קבע שווי למ"ר מבונה אקו' של 840 שקל.

לאחר ששקלתי את ערכי השווי השונים, את שטח המגרש הקטן יחסית לעומת זכויות הבנייה המוקצות, אני קובע לעניין נכס זה שווי של – 1,000 שקל/מ"ר מבונה.
מקדם שווי של 1.3 מהווה מעין מקדם כללי המשקף את תרומת שטח מרפסת הגג לחדר על הגג. שטח הגג כולו כ- 59 מ"ר, יתרת שטח למרפסת גג כ- 44 מ"ר.
חלק מהשטח מוקצה לדודי שמש ושימושי גג אחרים.
במקרה זה אני מקבל את המקדם של 1.3.
תוספת הבנייה על הגג לא שינתה את המצב הקודם למעט היטל חדר המדרגות שנלקח בחשבון, לא חישבתי את ההשבחה כפער בין שני המצבים.

תחשיב ההשבחה:

11 מ"ר X 1.3 X 1,000 ₪/מ"ר X 0.907 (מקדם דחייה, 5%, שנתיים) = 12,970 שקל

ההשבחה – 12,970 שקל

מלוכנא שמאות מקרקעין בע"מ
רח' קרליבך 10, תל-אביב 67132 טל: 03-5626230 פקס: 03-5626231 shamaut@melochna.co.il

12.3 <u>תכנית רש/ 443, המועד הקובע – 7/3/1980:</u>

התכנית מתירה בנית מרפסות עד 30% משטח הבניה המותר.
תותר סגירת 3 מרפסות בקווי בניה חוקיים מתוך שטח המרפסות הנ"ל.

שמאית הוועדה:
התכנית מאפשרת תוספת מרפסות בקירוי קל בשיעור של 30% משטח הבניה.
שטח מרפסות סגורות במצב חדש – 28.8 מ"ר לפי מקדם 0.7= 20.16 מ"ר אקו'
שטח מרפסות קיימות לפי ההיתר -11 מ"ר לפי מקדם 0.5 = 5.5 מ"ר אקו'
תוספת שטח אקו' במעוגל -15 מ"ר
שווי מ"ר מבונה אקו' – 1,200 שקל
השבחה – 18,000 שקל

שמאי המבקשים:
לא חלה השבחה מהסיבות הבאות:
במצב הקודם היה נוהג של סגירת מרפסות. העדר מימוש של התכנית במשך השנים. בבית אין מרפסות הניתנות לקירוי.

הכרעה:
על פי תכנית רש/210 א' משנת 1971 ניתן היה לנצל בבניין שטח בנוי של 40% בשתי קומות + נספחים + שטח מרפסות של עד – 25% משטח הבית. שטח בניה מותר ע"פ תב"ע – 96 מ"ר. על פי זה ניתן היה לנצל כ- 24 מ"ר מרפסות.
לפי ההיתר נוצלו שתי מרפסות בשטח של כ- 11 מ"ר. בשל שטח המגרש הקטן כ- 175 מ"ר ובשל כך שהבית מנצל את מרבית זכויות הבנייה אין השבחה בגין הגדלת שטח המרפסות מעבר לשטח שממילא הותר.
באשר לאפשרות לקרות את המרפסות, בעיקרון אפשרות כזו משביחה. טוען שמאי המבקשים כי יש להביא בחשבון העדר מימוש במשך השנים.
חזקה עלינו כי שומת השבחה מושתתת על ערכי שווי אובייקטיביים ולא על התנהגות ספציפית של בעל הנכס. לכן לא ניתן לקבל טענה זו.

מלוכנא שמאות מקרקעין בע"מ
רח' קרליבך 10, תל-אביב 67132 טל: 03-5626230 פקס: 03-5626231 shamaut@melochna.co.il

לעניין הטענה כי במצב הקודם היה נוהג של סגירת מרפסות, הופניתי לשומה מכרעת של השמאי המכריע אמנון ניזרי ברחוב עצמון 2 רמת השרון, שם קבע כי:
"... נוהג סגירת המרפסות רווח באותה תקופה".
אינני מכיר את מכלול פרטי המקרקעין שנדונו על ידי השמאי המכריע ואני משוכנע כי בדק את העניין בצורה יסודית.
השאלה האם נוהג סגירת המרפסות רווח באותה תקופה נדון גם בבית המשפט בנושא דומה של מתן היתר לבנות תוספת של מרפסות.

בע"א 3450/94 צביה רבאון ואח' נגד הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה אונו, שנדון בפני כבוד השופטים: הנשיא א' ברק, ת' ארו י' קדמי, הועלתה על ידי המערערים טענה כי במועד הקובע של תכנית מפורטת תמ"מ/209 הותרה תוספת של מרפסות בשיעור של 30% מהבנייה המותרת על החלקה. אולם לטענת המערערים כבר בתכנית קודמת מתאריך 17/4/75 חויבו בהיטל השבחה אשר בין היתר הביא בחשבון את הנוהג של הוועדה לאפשר תוספת אחוזי בנייה של 30% לצורך בניית מרפסות.
בית המשפט קבע כי יש חשיבות לתאריך הקובע לעניין השווי שלפני התכנית המשביחה. ערב אישור התכנית המשביחה ניתן פסק דין בבג"צ 640/78 בוריס קצאן את יוסף הרשטיג , חברה לבניה והנדסה בע"מ נ. יו"ר הועדה המקומית לתכנון עיר נתניה (פ"ד לד (2) 1), בו נקבע כי "היתרי בניה, המאשרים בנית תוספת מרפסות מעבר לאחוזי הבניה הקבועים בתוכנית הם בניגוד לחוק, בחריגה מסמכות הועדה המקומית, ובית המשפט לא ייתן תוקף לנוהג פסול כזה בדבר חישוב אחוזי הבנייה הנוגד את החוק. התוצאה של פסק דין זה הייתה שועדות מקומיות לתכנון ובניה, והמשיבה בכלל זה, פסקו לתת היתרי בניה לבניית תוספת מרפסות מעבר לאחוזי הבניה הקבועים בתכנית. כתוצאת לוואי לכך שוויה של החלקה קטן, וערב התכנית השנייה היה שוויה נמוך מזה שהיה במועד קבלת התכנית הראשונה, ...".
פסק דין קצאן פורסם ב- 9/12/1979 לפני מועד אישורה של תכנית רש/443.
בהסתמך על כך אני קובע כי הנוהג שהיה רווח שנים רבות פסק לפני תכנית רש/ 443.
ההשבחה מתייחסת רק לאותם 11 מ"ר שטחי מרפסות פתוחות שכבר היו בנויות קודם.

מלוכנא שמאות מקרקעין בע"מ
רח' קרליבך 10, תל-אביב 67132 טל: 03-5626230 פקס: 03-5626231 shamaut@melochna.co.il

לעניין ערכי הקרקע , שמאית הוועדה קבעה שווי של 1,200 שקל/מ״ר מבונה .
שמאי המבקשים טען כי, בשומה מכרעת שנערכה ע״י יצחק ברמן ברחוב זרובבל 4, נכון למועד קובע של תכנית רש/443 , קבע שווי למ״ר מבונה אקו׳ של 840 שקל.

בשל הקרבה לתכנית הקודמת אני קובע גם לעניין תכנית זו את השווי למ״ר מבונה לפי 1,000 שקל/מ״ר. מקדם מרפסת פתוחה וקטנה – 0.5 . מקדם מרפסת קטנה מקורה – 0.8

תחשיב ההשבחה:

מצב הקודם:

11 מ״ר מרפסת X 1,000 ₪ X 0.5 = 5,500 שקל /מ״ר

מצב חדש:

11 מ״ר מרפסת X 1,000 ₪ X 0.8 = 8,800 שקל/מ״ר

השבחה – 3,300 שקל

12.4 <u>תכנית רש/541, המועד הקובע – 5/6/1981:</u>

התכנית קובעת אחוזי בניה הכוללים את שטח המרפסות.
באזור מגורים ב׳ תותר בניה של 2 קומות X 25% = 50%.
תורשה בנית מרתף מתחת לבניין. במקרה זה המקלט ייבנה במרתף. גובה המרתף בהתאם לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאיו ואגרות) תש״ל, 1970.
בכל מקרה תיבנה מרפסת שירותים בשטח 4 מ״ר לפחות לכל יח״ד.

אין מחלוקת בין הצדדים כי אין השבחה בגין אישור התכנית.
שווי שטחי הבניה לפי ההיתר בצירוף שטח המרפסות עולה על שווי זכויות הבניה ע״פ תכנית זו.
גם לדעתי השימוש המיטבי של הנכס במועד הקובע לתכנית הוא השארת המבנה במצבו. אין כדאיות להרוס את המבנה כדי לנצל שטחי המרתף.

מלוכנא שמאות מקרקעין בע״מ
רח׳ קרליבך 10, תל-אביב 67132 טל: 03-5626230 פקס: 03-5626231 shamaut@melochna.co.il

הרחבת המבנה ב- 12 מ״ר לקומה מחייבת עלויות התאמה גבוהות ותכנון מחדש של הבית אני קובע כי במקרה זה התכנית לא משביחה.

12.5 **<u>תכנית רש/ 555 , המועד הקובע – 17/12/1984:</u>**

התכנית מסמנת רצועה ברוחב של 0.5 מ׳ בחזית המזרחית של החלקה המיועדת להפקעה לצורך הרחבת רחוב זלמן שניאור.
קו הבניין לרחוב זלמן שניאור יהיה 5 מ׳ במקום 7 מ׳.
אין מחלוקת בין הצדדים כי אין השבחה בגין אישור התכנית. גם לדעתי התכנית לא משביחה.

12.6 **<u>תכנית רש/ 521 א, המועד הקובע – 13/3/1987</u>**:

התכנית מאפשרת הגדלת חדר יציאה לגג לשטח מרבי של 23 מ״ר כולל ההיטל האופקי של המדרגות הפנימיות. סה״כ שטח מבונה כולל מתקנים טכניים לא יעלה על 40% משטח הגג.

שמאית הוועדה:
התכנית מאפשרת הגדלת חדר יציאה לגג מ – 15 מ״ר ל - 23 מ״ר.
מקדם שווי – 1.3. תוספת שטח אקו׳ במעוגל – 10 מ״ר
שווי מ״ר מבונה אקו׳ – 1,100 ₪
השבחה – 11,000 ₪

שמאי המבקשים:
בהתייחס לדחייה ארוכה, העדר ניצול בפועל, הצורך בתכנית ארכיטקטונית ועלויות בניה אין כדאיות כלכלית לנצל את זכויות הבניה ע״פ התכנית.
השטח כלול בפטור עד 140 מ״ר. לא חלה השבחה.

הכרעה:
שני השמאים העלו במסגרת תכנית זו את אותן טענות שהעלו לעניין תכנית רש/ 521. העקרונות הבסיסיים דומים ורלוונטיים גם לתכנית זו.

מלוכנא שמאות מקרקעין בע״מ
רח׳ קרליבך 10, תל-אביב 67132 טל: 03-5626230 פקס: 03-5626231 shamaut@melochna.co.il

באשר להשבחה, תוספת השטח היא 8 מ״ר, היא על חשבון הקטנת חלק הגג המשמש כחצר.
שמאית הוועדה מייחסת לחדר על הגג מקדם של 1.3 המהווה מעין מקדם משוקלל המביא בחשבון את שווי החדר על הגג יחד עם שטח מרפסת הגג. לא סביר שאותו מקדם נכון גם ליחס שנקבע במסגרת תכנית רש/521, וגם ליחס שונה בין שטח החדר שגדל לשטח מרפסת הגג שקטנה, כפי שנקבע על ידה במסגרת תכנית 521 א׳.

תרומת חדר על הגג לשווי, נובעת בעיקר מהצורך והזמינות להרחיב את שטח הבית ללא הריסת המבנה. תרומת שטח מרפסת הגג אינטנסיבית פחות בשל החצר בקומת הקרקע המרכזת אליה את עיקר פעילות הפנאי.

לעניין זה אני קובע כי המקדם המיוחס לתוספת השטח הבנוי על הגג – 0.8 ביחס לשווי של מ״ר אקו׳ , כאשר מקדם הפחתה לכל מ״ר מרפסת גג - 0.2 .
הבאתי בחשבון דחייה בגין זמינות והצורך בתיאום של כ-שנתיים.
באשר לשווי הבסיסי למ״ר מבונה, שמאית הוועדה קבעה שווי של 1,100 ₪/מ״ר בהסתמך על ערכי שווי שקבעו שני שמאים מכריעים, כאשר שני שמאים מכריעים אחרים קבעו שווי של 1,000 ₪/מ״ר.
שמאי המבקשים טוען כי השווי נמוך יותר בהתבסס על :
שומה מכרעת שנערכה ע״י יצחק ברמן לנכס ברחוב זרובבל 4, שם נקבע שווי למ״ר מבונה של 700 שקל.
שומה מכרעת שנערכה ע״י רן וירניק בנכס ברחוב למרחב 12, שם נקבע שווי למ״ר מבונה אקו׳ של 900 שקל.
לאחר ששקלתי את ערכי השווי השונים, אני קובע כי השווי הבסיסי למ״ר הוא 1,100 ₪/מ״ר

תחשיב השומה:

8 מ״ר תוספת לחדר גג X 1,100 ₪ /מ״ר X 0.8 (מקדם חדר גג)	=	7,040 ₪
8 מ״ר מרפסת גג X 1,100 ₪ /מ״ר X 0.2 (מקדם מרפסת)	=	(-) 1,760 ₪
השבחה לפני דחייה		5,280 ₪
השבחה לאחר דחייה - 5,280 ₪ X 0.907 (מקדם דחייה)	=	**4,789** ₪

מלוכנא שמאות מקרקעין בע״מ
רח׳ קרליבך 10, תל-אביב 67132 טל: 03-5626230 פקס: 03-5626231 shamaut@melochna.co.il

12.7 <u>תכנית רש/679, המועד הקובע – 11/2/1994</u>:

התכנית קובעת הנחיות למתן היתרים לבניית בריכות שחיה, מחסנים, סוכות (פרגולות) ומרתפים.

שמאית הוועדה:

בריכה – לאור צורתו של המגרש אין השבחה בגין הזכויות להקמת בריכה.
פרגולה מקורה – 10% משטח המגרש – 24 מ״ר. מקדם שווי– 0.2 (תוספת למרכיב החצר)
שווי מ״ר מבונה אקו׳ – 3,200 ₪ . תוספת שטח אקו׳ במעוגל – 4 מ״ר.
השבחה – 12,800 ₪

שמאי המבקשים:

לאור שטחו הקטן של המגרש וקווי הבניין, לא נוצרה השבחה עקב העדר אפשרות להקמת פרגולה וחוסר כדאיות כלכלית.
לא חלה השבחה.

הכרעה:

אין מחלוקת כי במועד הקובע המבנה עדיין תורם לשווי המקרקעין ואין כדאיות להרוס אותו. הבית עצמו ממוקם על מגרש קטן של כ-175 מ״ר, אין כדאיות לנצל בריכת שחייה, וגם לא מרתף. אני מקבל את טענת שמאית הוועדה כי ההשבחה מתמקדת רק בניצול מרכיב הפרגולות. ניתן לנצל שטח פרגולות של 10% משטח המגרש, כ- 24 מ״ר.
לעניין ערכי השווי שמאית הוועדה מצביעה על 5 חוות דעת של שמאים מכריעים אשר קבעו ערכי קרקע נכון למועד הקובע של תכנית רש/679 בטווח של 3,000 ₪ /מ״ר מבונה לנכס ברח׳ אז״ר 35 , ועד 4,000 ₪ /מ״ר מבונה לנכס ברח׳ אלי כהן 33 . שמאית הוועדה קבעה כשווי את השווי של 3,200 ₪ /מ״ר המהווה את השכיח.

שמאי המבקשים טען טענה עקרונית שאין השבחה.
זכויות הבנייה של הנכס נשוא השומה, נגזרות משטח של 240 מ״ר כאשר בפועל שטח המגרש רק 175 מ״ר. לדעתי הפער משפיע על ערכי הקרקע ולכן אני קובע כי השווי למ״ר מבונה קרקע יהיה לפי – 3,000 ₪/מ״ר.

מלוכנא שמאות מקרקעין בע״מ
רח׳ קרליבך 10, תל-אביב 67132 טל: 03-5626230 פקס: 03-5626231 shamaut@melochna.co.il

לעניין הפרגולה אני קובע כי מקדם שווי של פרגולה במקרה זה הוא 0.1 מעבר לשווי של מרכיב הקרקע לחצר.

תחשיב ההשבחה:

24 מ״ר X 3,000 ₪ /מ״ר X 0.1 = 7,200 ₪

12.8 <u>תכנית רש/900, מועד קובע – 9/7/2003:</u>

התכנית מאפשרת בנית שטח עיקרי מרבי מעל הקרקע – 80% כולל חדר יציאה לגג ששטחו 23 מ״ר + שטח שירות על קרקעי – 15 מ״ר + מרתפים בשטח תכסית מרבית של 35% או ע״פ קונטור הבניין, לפי הקטן.
בסמכות הועדה המקומית לנייד 3% בין הקומות בתנאי שתכסית הקרקע לא תעלה על 35% (לא כולל 15 מ״ר לחניות קלות)
השימושים המותרים במרתף: שטחי שירות, שימושים נלווים למגורים כגון: משרד לבעל מקצוע חופשי, חדר משחקים, חדר כושר לשימוש הדייר בבניין. לא תותר כניסה נפרדת למרתף, אלא מדירת המגורים. גובה מרבי – 2.4 מ׳. במבנה בו הותרה בניית מרתף לא תותר בנית מחסנים וחניה שלא בקומת המרתף. גודלו המרבי של מחסן דירתי יהיה 6 מ״ר לכל יח״ד.

שמאית הוועדה:
השימוש המיטבי - הריסת המבנה וניצול מרכיב הקרקע לבנייה מחדש.

מצב חדש:

מגורים-	169 מ״ר X 1	=	169 מ״ר
חדר יציאה לגג–	23 מ״ר X 1.3	=	29.9 מ״ר
שטח שירות עילי –	15 מ״ר X 0.6	=	9 מ״ר
מרתף –	84 מ״ר X 0.5	=	42 מ״ר
יתרת חצר –	156 מ״ר X 0.25	=	39 מ״ר
פרגולות –	24 מ״ר X 0.2	=	4.8 מ״ר
סה״כ שטח אקוי במעוגל –			289 מ״ר

מלוכנא שמאות מקרקעין בע״מ
רח׳ קרליבך 10, תל-אביב 67132 טל: 03-5626230 פקס: 03-5626231 shamaut@melochna.co.il

מצב קודם:

מגורים-	120 מ״ר X 1 =	120 מ״ר
חדר יציאה לגג–	23 מ״ר X 1.3 =	29.9 מ״ר
מרתף –	60 מ״ר X 0.5 =	30 מ״ר
מרפסת שירות –	4 מ״ר X 0.7 =	2.8 מ״ר
יתרת חצר –	178 מ״ר X 0.25 =	44.5 מ״ר
פרגולות –	24 מ״ר X 0.2 =	4.8 מ״ר
סה״כ שטח אקו׳ במעוגל –		232 מ״ר

תוספת שטח אקו׳ –	57 מ״ר
שווי מ״ר מבונה אקו׳ -	₪ 4,600
השבחה –	₪ 262,200

שמאי המבקשים:

מצב חדש:

מגורים בהיתר – 130 מ״ר X 1 = 130 מ״ר

מגורים במגבלה תכנונית– 20 מ״ר X 0.8 X מקדם דחיה 0.442 (14 שנים) = 7 מ״ר

מרתף – 86 מ״ר X 0.5 X מקדם דחיה 0.442 (14 שנים)= 19 מ״ר

יתרת חצר (ללא חלק בדרך משותפת) – 63.5 מ״ר X 0.25 = 15.9 מ״ר

שטח שירות עילי – 15 מ״ר (מקדם 0.8) = 12 מ״ר

חדר יציאה לגג – 23 מ״ר (מקדם 1.25) = 28.75 מ״ר

סה״כ שטח אקו׳ – 212.65 מ״ר

מצב קודם:

מגורים בהיתר – 130 מ״ר X 1 = 130 מ״ר

מרתף – 61 מ״ר X 0.4 X מקדם דחיה – 0.442 (14 שנים) = 10.8 מ״ר

מרפסת שירות – 4 מ״ר X 0.5 = 2 מ״ר

יתרת חצר (ללא חלק בדרך משותפת) – 63.5 מ״ר X 0.25 = 15.9 מ״ר

מוסך – 18 מ״ר X 0.6 = 11 מ״ר

חדר יציאה לגג – 23 מ״ר X 1.25 = 28.75 מ״ר

מלוכנא שמאות מקרקעין בע״מ
רח׳ קרליבך 10, תל-אביב 67132 טל: 03-5626230 פקס: 03-5626231 shamaut@melochna.co.il

סה"כ שטח אקו' –	201.45 מ"ר
תוספת שטח אקו' –	11.2 מ"ר
שווי מ"ר מבונה אקו' –	4,200 ₪
השבחה-	47,040 ₪

הכרעה:

במסגרת הערות לשומת שמאי המבקשים, מנתחת שמאית הוועדה את המשמעות הכלכלית של תום החיים הכלכליים.

במסגרת זו היא קובעת כי: " הכוונה בדחייה עד תום החיים הכלכליים של הנכס אינה כמובן לתום החיים הפיזיים. מבחינה כלכלית ברמת השרון כמו בשכונות יוקרתיות אחרות, אורך חיי הבתים קצר יותר וזאת בעיקר לאור הפחת הפונקציונאלי".

אני מסכים עם ניתוח זה, ובכוונתי להרחיב אותו. לצורך כך אתייחס לשני מושגים כלכליים ידועים . "עלות אלטרנטיבית" ו "הפסד אלטרנטיבי".

כל החלטה אותה מקבל יזם, מהווה ויתור (עלות אלטרנטיבית) על החלטה אחרת אותה יכול היה לקבל לאותו עניין. ההחלטה טובה כאשר מתברר שהיא מהווה את השימוש המיטבי. כאשר מתברר כי ההחלטה שהיזם יכול היה לקבל (ויתר עליה) טובה יותר מההחלטה אותה קיבל, ה"עלות האלטרנטיבית" היא גם "הפסד אלטרנטיבי".

שני המושגים רלוונטיים לעניין ההחלטה האם נוצרה השבחה, ואם כן, מה עוצמתה.

נושא נוסף בעל חשיבות היא המגבלה של ניצול הבנייה במסגרת של 35% משטח המגרש. זכויות הבנייה נקבעות לפי שטח תיאורטי הכולל את החלק היחסי בדרך המשותפת, דהיינו 240 מ"ר.

תכנית רש/900 קובעת כי תכסית מרבית – 35% משטח המגרש. לא ברור לאיזה מגרש הכוונה, התיאורטי או בפועל. מאחר וגם היום השטח הבנוי לפי מפת מודד מ 29/10/2009, הוא – 78.4 מ"ר בקומת הקרקע (45% משטח המגרש בפועל) ו-70.05 מ"ר בקומה ב' + 6 מ"ר מחסן הנחתי כי אין מניעה לנצל את כל השטח המתוכנן, הנובע מתכנית רש/900.

כיום קיים על המגרש מבנה בנוי בשטח של כ- 148 מ"ר + מחסן בשטח של – 6 מ"ר, עליו ניתן לבנות חדר על הגג של 23 מ"ר ללא הריסת הבית.

מלוכנא שמאות מקרקעין בע"מ
רח' קרליבך 10, תל-אביב 67132 טל: 03-5626230 פקס: 03-5626231 shamaut@melochna.co.il

אינני יודע אם המבנה היה בשטח זה גם במועד הקובע לשומה. גם אם היה סביר כי נבנה ללא היתר. לצורך החישוב הבאתי בחשבון – 120 מ״ר שטח בנוי שגם שמאית הוועדה מסכימה לו.

תכנית רש/900 מאפשרת לנצל 80% מהשטח התיאורטי של המגרש (240 מ״ר), כולל 23 מ״ר של החדר על הגג. זכויות בנייה עיקריות לניצול ללא החדר על הגג, 169 מ״ר.

בנוסף מאפשרת התכנית לנצל מרתף בתכסית קומת הקרקע, גובה 2.4 מ׳ השימושים, משרד לבעל מקצוע חופשי, חדר משחקים, חדר כושר לשימוש הדייר בבניין. לא תותר כניסה נפרדת למרתף, אלא מדירת המגורים. במבנה בו הותרה בניית מרתף לא תותר בנית מחסנים וחניה שלא בקומת המרתף.

שטח מותר למרתף – 84 מ״ר. בשל הגידול באינטנסיביות השימושים וגובה המרתף, ייחסתי לו מקדם של 0.6.

השארת המבנה במצבו ללא ניצול יתרת השטחים שניצולם מחייב את הריסת המבנה ,יוצרים ״עלות אלטרנטיבית״

יתרת השטח העיקרי הלא מנוצל:

עיקרי - 169 מ״ר – 120 מ״ר =49 מ״ר.

מרתף – 84 מ״ר X 0.6 = 50.4 מ״ר.

שטח שירות מעל הקרקע - 15 מ״ר X 0.5 =7.5 מ״ר

השטח המתוכנן לחדר על הגג יכול להבנות גם ללא הריסת המבנה ולכן לא נפגע מהמשך קיום המבנה.

סה״כ שטחים אקו׳ שאי ניצולם יכול ליצור ״ הפסד אלטרנטיבי״ – 106.9 מ״ר

גם כאשר מגיעים למסקנה כי יש כדאיות להרוס את המבנה , למבנה במצב הקודם יש שווי שצריך להביא אותו בחשבון. ללא התכנית המשביחה בגינה כדאי להרוס את המבנה, השימוש המיטבי היה הנכס כולל המבנה.

לעניין ערכי הקרקע, שמאית הוועדה קובעת כי השווי למ״ר מבונה קרקע הוא – 4,600 ₪ /מ״ר.

לצורך זה הסתמכה על 8 שומות מכריעות שנעשו לנכסים צמודי קרקע בסביבה.

ב- 5 שומות נקבע שווי שבין 4,500 ₪ /מ״ר מבונה קרקע לבין 4,600 ₪ /מ״ר.

בשתי שומות נקבע שווי של – 5,000 ₪ /מ״ר מבונה.

בשומה אחת נקבע שווי של – 4,200 ₪ /מ״ר מבונה.

מלוכנא שמאות מקרקעין בע״מ
רח׳ קרליבך 10, תל-אביב 67132 טל: 03-5626230 פקס: 03-5626231 shamaut@melochna.co.il

שמאי המבקשים הסתמך על אותה שומה מכרעת בודדת שקבע שווי של 4,200 ₪ /מ״ר מבונה.
לאחר בדיקה קיבלתי את השווי שקבעה שמאית הוועדה – 4,600 ₪ /מ״ר מבונה.

אומדן שווי ההפסד האלטרנטיבי הפוטנציאלי – 106.9 מ״ר X 4,600 ₪/מ״ר= 491,740 ₪ .
כדי לנצל את מרכיב שווי הזכויות בקרקע הבלתי מנוצלות יש צורך להרוס את המבנה.
שטח המבנה הוא - 120 מ״ר עיקרי + (6 מ״ר מחסן X 0.4)= 122.4 מ״ר. ובעיגול 122 מ״ר.
לאורך השנים המבנה נשמר במצב סביר וגם שמאית הוועדה הסכימה כי לעניין תכנית קודמת רש/679 מ-1994 המבנה תרם לשווי המקרקעין.
למרות זאת המבנה צבר במשך 39 שנותיו פחתים פיזיים ותכנוניים. שמאי המבקשים הביא לידיעתנו כי כ-3 שנים לפני המכירה המבנה שופץ.
אני מעריך את שווי המבנה נכון למועד הקובע של תכנית רש/900 לפי:
2,000 ₪ /מ״ר X 122 מ״ר= 244,000 ₪ .
במבחן של השארת המבנה תוך ויתור על זכויות בנייה בלתי מנוצלות לעומת הריסת המבנה וניצול מלוא הזכויות האפשריות על פי התכניות השונות, מתקבל כי יש כדאיות כלכלית להרוס את המבנה.
המבחן הוא רק לעניין התוצאה ולא לעניין קביעת ההשבחה. לעניין קביעת השבחה השומה המכרעת מתבססת על פסק דין של בית המשפט העליון – פס״ד ציון פמיני נגד הוועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים (רע״א 4217/04) אשר קבע ב-22/10/2006 כי ״שיטת המדרגות״ המחשבת את ההשבחה לכל תכנית בנפרד לעומת התכנית הקודמת לה, היא השיטה הנכונה לקבוע את ההשבחה. המשמעות הכלכלית של השיטה היא כי כל תכנית עומדת בפני עצמה.
במסגרת פסק הדין סוקרת כבוד השופטת י. חיות את יתרונות גישת המדרגות:
״נראה כי מבין שלוש השיטות שסקרנו – שיטת המקפצה, שיטת ״המקפצה המנטרלת״ ושיטת המדרגות – שיטת המקפצה כפשוטה היא השיטה המגשימה פחות מכולן את היסוד הכללי הטבוע בהסדר הסטטוטורי הנוגע להטלת היטל השבחה והוא יסוד הקשר הסיבתי הישיר הצריך להתקיים בין הפעילות התכנונית ובין ההשבחה נשואו של היטל השבחה. אכן, כפי שהודגם, שיטה זו חושפת את בעל המקרקעין לתשלום היטל השבחה אשר סכומו נקבע במידה רבה על פי תנודות

מלוכנא שמאות מקרקעין בע״מ
רח׳ קרליבך 10, תל-אביב 67132 טל: 03-5626230 פקס: 03-5626231 shamaut@melochna.co.il

בשווי המקרקעין שאין להן קשר כלשהו לפעילות התכנונית המצדיקה את הטלת היטל השבחה.
בכך סוטה שיטת המקפצה באופן בולט מעקרון הקשר הסיבתי שיש לקיים בין הפעילות התכנונית לבין ההשבחה. סטייה זו יוצרת פגיעה בלתי מוצדקת בקניינו של הנישום וחוטאת לרעיון הצדק החברתי המונח ביסודו של היטל השבחה. עיקרו של רעיון זה, כפי שכבר נפסק, הוא בחלוקה צודקת ושוויונית יותר של התועלות הצומחות לנישום מפעילותה התכנונית של הרשות, באמצעות השבת חלק מהתעשרותו אל קופת הקהילה. תנאי יסוד לחיובו של הנישום בתשלום היטל השבחה הוא כי אותה התעשרות אכן נובעת ישירות מן הפעילות התכנונית ולא מגורמים אחרים אשר בינם ובין הפעילות התכנונית אין ולא כלום (ראו עניין נוה, 129)."

במסגרת פסק הדין דורש בית המשפט כי יהיה קשר סיבתי שיש לקיים בין הפעילות התכנונית לבין ההשבחה.
קשר זה, גורם לכך שזכויות בנייה שנקבעו במהלך התכניות השונות (למשל שטחי מרתף) ובמועד הקובע של אותה תכנית לא הושבחו נכנסים לתכנית הבאה כאשר הם כלולים במצב הקודם למרות שבגינם לא חושב היטל השבחה. בסופו של דבר שטחים אלו יוצרים תרומה לשווי, אך הקשר הסיבתי שבניהם לבין התכנית שאישרה אותם לראשונה קלושים. הגורם האמיתי להשבחה של אותם שטחים טמון בעליית ערכי הקרקע בסביבה אשר הקטינה את משקל השווי היחסי המיוחס למבנה לטובת השווי היחסי המיוחס לקרקע והגדילה את ההפסד האלטרנטיבי בגין אי ניצול מרכיב הקרקע.
לכן ההשבחה בגין תכנית רש/900 תתייחס אך ורק לאותם מרכיבי שווי משביחים המיוחסים לתכנית רש/900. הם האחראיים האמיתיים במקרה זה להשבחה שנוצרה לאותם שטחים שלא השביחו במועד אישורם.

מלוכנא שמאות מקרקעין בע"מ
רח' קרליבך 10, תל-אביב 67132 טל: 03-5626230 פקס: 03-5626231 shamaut@melochna.co.il

תחשיב ההשבחה:

שווי מצב קודם:

שווי מבנה קיים - השטח הבנוי המדוד כיום גבוה יותר, לא ברור אם היה במועד הקובע ואין היתר לתוספת) - 2,000 ₪/מ״ר X 122 מ״ר = 244,000 ₪ .

שווי מרכיב הקרקע:

מבנה -	122 מ״ר X 1 =	122 מ״ר
חדר על הגג -	23 מ״ר X 0.8 + 37 מ״ר מרפסת גג X 0.2 =	25.8 מ״ר
מחסן בחצר –	6 מ״ר X 0.4 =	2.4 מ״ר
מרפסות שירות –	11 מ״ר X 0.4 =	4.4 מ״ר
פרגולות –	24 מ״ר X 0.1 =	2.4 מ״ר
יתרת חצר –	78.5 מ״ר X 0.25 =	19.63 מ״ר
מרתף- זכות קנויה, במועד הקובע לא הייתה כדאיות לנצל מרתף		
סה״כ מ״ר אקו׳ -		176.63 מ״ר
שווי מ״ר מבונה אקו׳ - 4,600 ₪		
שווי הקרקע (ללא זכות קנויה במרתף) –	812,498 ₪	
סה״כ שווי במצב קודם -	1,056,498 ₪	

מצב חדש:

שטח עיקרי –	169 מ״ר X 1 =	169 מ״ר
חדר על הגג -	23 מ״ר X 0.8 + 61 מ״ר מרפסת גג X 0.2 =	30.6 מ״ר
שירות עילי –	15 מ״ר X 0.5 =	7.5 מ״ר
תוספת שטח למרתף – (84.5 מ״ר – 60 מ״ר זכות קנויה) X 0.6=		14.7 מ״ר
הרחבת שימושים לזכות קנויה במרתף – 60 מ״ר X 0.2 =		12 מ״ר
פרגולות-	24 מ״ר X 0.1 =	2.4 מ״ר
יתרת חצר-	51.5 מ״ר X 0.25 =	12.88 מ״ר
סה״כ שטח אקו׳ -		249.08 מ״ר
שווי מ״ר מבונה אקו׳ - 4,600 ₪		
סה״כ שווי במצב חדש –	1,145,768 ₪	

השבחה – 89,270₪

מלוכנא שמאות מקרקעין בע״מ
רח׳ קרליבך 10, תל-אביב 67132 טל: 03-5626230 פקס: 03-5626231 shamaut@melochna.co.il

13. <u>השומה:</u>

לאור כל האמור לעיל הגעתי לכלל דעה כי ההשבחה שנוצרה בנכס נשוא חוות הדעת, גוש 6415, חלקה 395, רח' הגבעה 2, רמת-השרון, הינה כדלקמן:

תכנית	מועד קובע	השבחה	היטל השבחה
רש/521	16/2/1980	12,970 שקל	6,485 שקל
רש/443	7/3/1980	3,300 שקל	1,650 שקל
רש/541	5/6/1981	----------	----------
רש/555	17/12/1984	----------	----------
רש/521 א'	13/3/1987	4,789 ₪	2,384 ₪
רש/679	11/2/1994	7,200 ₪	3,600 ₪
רש/900	9/7/2003	₪89,270	44,635 ₪

ב ב ר כ ה,

מנחם מלוכנא
שמאי מקרקעין וכלכלן
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

מלוכנא שמאות מקרקעין בע"מ
רח' קרליבך 10, תל-אביב 67132 טל: 03-5626230 פקס: 03-5626231 shamaut@melochna.co.il