יעקב פז – שמאי מקרקעין ומשפטן
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

תאריך: 25 ספטמבר, 2024
מספר מינוי: 2024-1101
מספרנו: 1162.שומה מכרעת

לכבוד:

המבקשים, ברטוב אבירם ואבנר צילה מיכל	**המשיבה, ועדה מקומית לתו"ב רעננה**
באמצעות השמאי	**באמצעות השמאי**
מר שער שגיא	**מר גדעון קרול**
בדוא"ל: shaar-s@zahav.net.il	gideoncarol.co.il

שומה מכרעת להיטל השבחה,
גוש 6586 חלקה 820,
רחוב לוי אשכול 37, רעננה

בהתאם להוראות ס' 14 (ב) (1) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965 מוניתי כשמאי מכריע לעניין שבנדון.
בתאריך 30/07/2024 קיימתי דיון בנוכחות שמאי הצדדים. סיכום הדיון הועבר לצדדים.

1. מטרת השומה:

אומדן ההשבחה למקרקעין שבנדון כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה-1965.

2. מהות ההשבחה:

אומדן ההשבחה עקב אישור תכניות בנין עיר כמפורט להלן, וזאת בגין מימוש מלא במכר.

3. מועדים קובעים לשומה[1]:

תכנית	י.פ.	פרסום לאישור ברשומות	מועד קובע
רע/284/1	3368	03/08/1986	18/08/1986
רע/284/1/א'	3613	16/01/1989	31/01/1989
רע/181/1	3709	22/10/1989	06/11/1989
רע/292/1/א'	4719	06/01/1999	21/01/1999
רע/מק/400/1	5098	30/07/2002	14/08/2002
רע/מק/284/1/ב	5119	14/10/2002	29/10/2002

4. ביקור בנכס:

ביקור חיצוני בנכס וסביבתו נערך ע"י החי"מ ביום 21/06/2024.

[1] בהתאם לסעיף 119 (א) לחוק התו"ב, התשכ"ה – 1965, תחילתה של תכנית, היא בתום חמישה עשר ימים מיום פרסום הודעה ברשומות או בעתון על דבר אישורה, לפי המועד שבו פורסמה ההודעה האחרונה מבין ההודעות ברשומות או בעיתון.

5. <u>פרטי הנכס:</u>

מהות הנכס	בית מגורים צמוד קרקע חד משפחתי חד קומתי וותיק
גוש	6586
חלקה	820
שטח החלקה הרשום בשלמות	507 מ״ר
זכויות	בעלות
כתובת הנכס	לוי אשכול 37, החורשה 40 ו-42, רעננה

6. <u>תיאור הנכס והסביבה:</u>

6.1. המקרקעין נשוא חוות הדעת (הידועים כחלקה 820 בגוש 6586), ממוקמים בקרן הצפון מזרחית של מפגש הרחובות לוי אשכול והחורשה, בדרום-מזרח העיר רעננה.

6.2. רחובות לוי אשכול והחורשה הינם רחובות דו-סיטריים שקטים. לוי אשכול מתחיל מצפון ברחוב אחוזה ומסתיים בדרום בקטע ללא מוצא בסמוך למפגש הרחוב עם רחוב החורשה. רחוב החורשה מתחיל במזרח ברחוב המייסדים ומסתיים במערב ברחוב רמב״ם.

6.3. סביבת הנכס מאופיינת בבתי מגורים צמודי-קרקע חד ודו-משפחתיים, חלקם בבניה ותיקה וחלקם שופצו והורחבו או נבנו בשנים האחרונות. באזור פיתוח עירוני מלא.

6.4. שטח החלקה הרשום הינו 507 מ״ר. החלקה בעלת צורה אי-רגולרית דמוית מלבן קטום במעוגל (בפינה הדרום-מערבית). חזית החלקה הצפונית הינה[2] כ-26 מ׳, עומקה בממוצע כ-19.5 מ׳.

6.5. בתחום החלקה בית צמוד קרקע חד-משפחתי חד-קומתי וותיק[3], הבנוי בחלקו מחוץ לגבולות החלקה. בעת הביקור בנכס, ניכר כי מצבו הפיסי והתחזוקתי תואם את גילו.

[2] המידות בהתאם למדידה גראפית מאתר ״גובמאפ״; יתכנו אי-דיוקים.
[3] ראה פרק הרישוי.

7. <u>המצב התכנוני:</u>

<u>מצב קודם</u>

7.1. <u>תכנית רע/1/1/א' פורסמה למתן תוקף בי.פ. 1482 מיום 31/10/1968</u>

התכנית מסווגת את החלקה[4] כאזור מגורים ב'. בחזית המערבית של החלקה מסומנת דרך חדשה. בעורף החלקה (המזרחי) רצועת דרך לביטול.

להלן עיקרי הוראות התכנית:

שטח מגרש מינימלי:	750 מ"ר
רוחב חזית מינימלי:	20 מ'
שטח מותר לבניין[5]:	25% בכל קומה
שטח מותר לבנייני עזר:	מוסך משפחתי ומחסן בשטח של 25 מ"ר כל אחד
מס' קומות[6]:	2 קומות מעל לקומת עמודים מפולשת בגובה 2.20 מ' ובתני אשפה וגז בקומה המפולשת
מס' יח"ד:	4 יח"ד למגרש מינימלי
קווי בנין[7]:	קדמי- 5 מ' כמסומן בתשריט; צדדי – 4; אחורי – 6 מ'

7.2. <u>תכנית רע/1/22 פורסמה למתן תוקף ביום 29/06/1972</u>

מטרת התכנית שינוי רוחב דרכים, שינוי יעוד מגרשים, וקביעת שטחים לפרצלציה. כל תקנות תכנית המתאר רע/1/א' תחולנה על תכנית זו.

בחלק הדרומי של החלקה[8] מסומנת רצועה להרחבת רחוב החורשה.

7.3. <u>תכנית רע/1/32 פורסמה למתן תוקף בי.פ. 1986 מיום 31/01/1974</u>

מטרת התכנית פתיחת דרכים חדשות, ביטול שביל ויעוד מגרש לשטח ציבורי. כל יתר הוראות תכנית המתאר חלות על תכנית זו.

החלקה[9] מסווגת ביעוד מגורים ב'. בעורפה דרך לביטול. הרחבת דרך מסומנת בחזיתות הדרומית והמערבית. קווי הבניין דרומי ומערבי – 5 מ'.

---

[4] מס' 254.

[5] שטח בנין מוגדר כשטח כל הרצפות בבניין לפי מידותיו החיצוניות כולל יציעים, מרפסות וגזוזטראות, פרט לשטח ביתני האשפה, מחצית שטח מדרגות ומרפסת פתוחה המוגדרת כאותו חלק ממרפסת סגורה מצד אחד, משני צדדים ומשלושה צדדים שעומקו אינו עולה על 2.00 מ'.

[6] ראה עמודת הערות בטבלת זכויות הבניה ביחס למגרשים גדולים בשטח שבין 7-3 ד' לפיה הועדה תהיה רשאית לאשר בינוי של 3 קומות.

[7] בסעיף 5 הדן בהוראות הבניה וחריגות, נקבע ב-ס.ק. ב' כי הועדה המקומית רשאית להתיר חריגות במרווחים לגבי מרפסות וגזוזטראות.

[8] מס' 254.

[9] מס' 254.

מצב חדש

7.4. <u>תכנית רע/284/1 פורסמה למתן תוקף בי.פ. 3368 מיום 03/08/1986</u>

התכנית חלה על אזורי מגורים א' ו-ב' דמוי א' (גוש 6586 נכלל ברשימת הגושים והחלקות). בהתאם להוראות התכנית, תותר הקמת מרתף לכל יח"ד בשטח מרבי של 50 מ"ר ובגובה 2.2 מ', ובמקרה שהמרתף לא ישמש לחניה יוקטן גודלו ל-35 מ"ר. המרתף יכול לשמש: לחדרי משחקים, חניה, פינת הובי למשפחה או חדרי מכונות והסקה וכיו"ב.

7.5. <u>תכנית רע/284/1/א' פורסמה למתן תוקף בי.פ. 3613 מיום 16/01/1989</u>

התכנית חלה על אזורי מגורים א' ו-ב' דמוי א'. בהתאם להוראות התכנית, תותר הקמת מרתף לכל יח"ד בקונטור הבניין בקומת הכניסה ובגובה 2.2 מ'. השימושים המותרים במרתף, כל שימוש הכרוך והקשור במישרין בשימוש למגורים ובצרכי המשפחה, והשימוש המיועד למבני עזר. בבניינים חדשים לא יותרו מבני עזר נוספים, למעט חניה.

7.6. <u>תכנית רע/181/1 פורסמה[10] למתן תוקף בי.פ. 3709 מיום 22/10/1989</u>

בהתאם[11] לטבלת איחוד וחלוקה, חלקה 254 הינה בשטח רשום 722 מ"ר; מגרש מוצע 2197 הינו בשטח 516 מ"ר ביעוד מגורים ב' – בניה בקיר משותף עם חלקה 2198 (מצפון).

המבנה מסומן להריסה: לא יינתן היתר במגרש בו מסומן בנין להריסה כל עוד לא הובטחה הריסתו ע"י המבקש ועל חשבונו.

להלן הוראות הבניה: סה"כ אחוזי בניה: 60% (30% תכסית * 2 קומות) מהשטח נטו, ויכללו בהם מרפסות, חדרי מדרגות, מבני עזר וכיו"ב, למעט מקלטים וחניה ולמעט השטח הבנוי בקומת עמודים.

קווי בניין: חזית – 5 מ'; צד – 4 מ'; אחור – 6 מ'.

צפיפות: 4 יח"ד לדונם.

7.7. <u>תכנית המתאר רע/2000 פורסמה[12] למתן תוקף בי.פ. 3813 מיום 08/11/1990 ובעיתונות ביום 06/12/1990</u>

נספח א' לתכנית מפרט את רשימת התכניות המפורטות ומעמדן. תכנית רע/181/1 לא צוינה בנספח. לגבי תכניות שלא צוינו, נקבע כי תכנית המתאר תהיה עדיפה עליהן בכל העניינים הכלולים בהן ובה.

התכנית מסווגת את החלקה שבנדון ביעוד אזור מגורים ב' דמוי ג'. להלן עיקרי טבלת הוראות הבניה לאזור:

ממדי מגרש מינ': שטח – 750 מ"ר; אורך חזית מינ' – 18 מ'[13].

אחוזי בניה מרביים בשטח המגרש: 30% בקומה; 70% סה"כ [*] + 5% בק. קרקע

---

[10] פרסום הודעה על הפקדת התכנית ביום 21/03/1985 מס' 3177.

[11] חישובי השטחים נעשו ע"י מדידה גראפית. השטחים המדויקים יקבעו בתצ"ר.

[12] פורסמה להפקדה 12/05/1983.

[13] הועדה המקומית רשאית להתיר או לדרוש הקמת בניינים בעלי קירות משותפים בגבול מגרש משותף, בתנאי שאורך חזית אחד המגרשים פחותה מ-18 מ' או שטחם קטן משטח מגרש מינ' ובתנאי שלדעת הועדה, הבניה בקיר משותף, מאפשרת ניצול הוגן של שני המגרשים ואינה יוצרת הפרעה לסביבה גם כאשר יבנה מבנה אחד בלבד בשלב ראשון, עפ"י תב"ע מפורטת.

	[*] במגרשים בהם הופקע שטח לצרכי ציבור עפ"י החוק עד 25% תותר בניה של 8 יח"ד לדונם נטו
מס' קומות מירבי מותר:	3 ע"ג קומת עמודים [**]
מס' דירות מקסימלי למגרש:	4 [**]
צפיפות מס' דירות לדונם:	6 [**]
	[**] **באזור מגורים ב' דמוי ג' ניתן יהיה לבנות בנייני דירות כקוטג'ים ע"ג או בלי עמודים.** במקרה זה תפחת צפיפות המגורים ל-4 יח"ד לדונם או 3 יח"ד למגרש מינמאלי. בניה במקרה זה מותנית באישור מראש של הוועדה המקומית.
מרווחים מינ':	קו בניין צדדי – 4; אחורי – 6

7.8. <u>תכנית רע/292/1/א' פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4719 מיום 06/01/1999</u>

בניה בחללי גגות רעפים: באזור מגורים א' ו-ב' דמוי א' יעוצבו המבנים עם גגות רעפים. שטח מבונה בחלל הגג אשר גובהו ממפלס רצפת החלל ועד התקרה עולה על 1.8 מ' יחושב כש"ע בנוסף לש"ע המותרים בכל תכנית, ולא יעלה על 10% משטח המגרש באזור מגורים א' וב' דמוי א'. באזורים אחרים ש"ע מרבי של חלל הגג יהיה עד 40 מ"ר/לדירה.

חדרי יציאה לגג: הוועדה המקומית רשאית לאשר חדרי יציאה לגג באזורים למגורים בהם מותרת הבנייה ואין חובת התקנת גגות רעפים (באזור מגורים ב', ב' דמוי ג', ג', מסחר + מגורים ואזור מגורים מיוחד). שטח מרבי של חדר יציאה לגג הוא 25 מ"ר, יחשב כש"ע בנוסף לש"ע המותרים בתכניות קיימות. שטח המדרגות המובילות לחדר היציאה לגג יחשב כש"ש נוסף, בנוסף לש"ש המותרים בתכניות קיימות. מצללות תהינה צמודות לחדרי העלייה לגג.

7.9. <u>תכנית רע/מק/400/1 פורסמה למתן תוקף בי.פ 5098 מיום 30/07/2002</u>

התכנית חלה באזור מגורים א' ואזור מגורים ב' דמוי א'. בהתאם להוראות התכנית, הקמת בריכת שחיה תאושר במגרש או בחלק מהמגרש ששטחו המינימלי 300 מ"ר ליח"ד. שטח הבריכה עד 10% משטח המגרש ולא יותר מ-50 מ"ר (הנמוך מבין השניים). קווי הבניין לבריכה הינם כדלקמן: קדמי – 3 מ'; צדדי – 2 מ'; אחורי – 2 מ'; לשצ"פ – 1 מ'; בחלקות במושע (בבעלות משותפת) תהיה בריכת השחיה מרוחקת מגבולות של החלוקה הפנימית בין בעלי הזכויות במגרש - 1 מ' (ניתן לקבוע קו בניין פחות מ-1 מ' בהסכמת הבעלים).

7.10. <u>תכנית רע/מק/284/1/ב פורסמה למתן תוקף בי.פ 5119 מיום 14/10/2002</u>

התכנית חלה באזורי מגורים א' ו-ב' דמוי א'. בהתאם להוראות התכנית גובה המרתף לא יעלה על 2.5 מ'. ניתן לבנות חצרות אנגליות סביב החלונות, מפלס רצפת החצר תהיה גבוהה לפחות ב-0.5 מ' ממפלס רצפת המרתף. המרתף ישמש לשטחי שירות בלבד.

7.11. <u>תכנית רע/3000 פורסמה למתן תוקף בי.פ 7237 מיום 30/03/2016 (לידיעה בלבד)</u>

התכנית היא תכנית מתאר כוללנית מקומית בסמכות הועדה המחוזית, ולא ניתן להוציא היתרי בניה מכוחה.

8. <u>רישוי (בהתאם לשומות הצדדים):</u>

8.1. רישיון בניה מס׳ 1060 משנת 1951 ניתן לבניית בית בן 3 חדרים ומרפסות.

8.2. לא נמצאה תכנית ההיתר.

8.3. שטח מבנה המגורים שאינו שנוי במחלוקת מסתכם ב-132.35 מ״ר עפ״י מדידה לצרכי ארנונה (הכולל: שטח לחיוב ארנונה - 97.81 מ״ר + שטחים מקורים הצמודים למבנה: 23.28 מ״ר+ 5.26 מ״ר + 6 כ. מקורה)

9. <u>המצב הקנייני:</u>

9.1. בהתאם להעתק רישום מפנקס הזכויות, מיום 07/04/2024, המתנהל בלשכת רישום מקרקעין פתח תקווה, עולים עיקרי הפרטים הבאים:

גוש:	6586
חלקה:	820
שטח במ״ר:	507 מ״ר
בעלויות:	ברטוב אבירם – 1/2 ; אבנר צילה מיכל – 1/2

9.2. הוצג בפני העתק הסכם מכר מיום 19/04/2024, ממנו עולה כי הנכס הנדון נמכר תמורת 7.5 מש״ח. מיסוי כדין.

10. <u>עיקרי עמדות הצדדים והכרעה בנקודות השנויות במחלוקת:</u>

להלן עיקרי עמדות הצדדים כפי שבאו לידי ביטוי בשומותיהם, במסמכי התגובה ובדיון שהתקיים בפני, וכן הכרעה בנקודות השנויות במחלוקת.

10.1. <u>שומות הצדדים</u>

תכנית	מועד קובע	ההשבחה בשומת המשיבה ב-₪	ההשבחה בשומת המבקשים ב-₪
רע/284/1	18/08/1986	5,773	2,976
רע/284/1/א'	31/01/1989	21,858	1,725
רע/181/1	06/11/1989	28,420	לא חלה השבחה
רע/292/1/א'	21/01/1999	106,470	71,515
רע/מק/400/1	14/08/2002	[*]לא חלה השבחה	
רע/מק/284/1/ב	29/10/2002	68,445	34,223

[*] בשומת המשיבה נקבע כי בהתחשב בשטח החלקה של 507 מ"ר והנתון כי החלקה מיועדת, עפ"י הצפיפות המותרת ל-2 יח"ד, עולה כי שטח מגרש יחסי לכל יח"ד אינו עומד במסגרת מגרש מינימאלי שנקבעה בתקנון התכנית. לאור האמור, לא קיימת חבות בהיטל השבחה בגין התכנית הנדונה. אימצתי את קביעתו.

10.2. <u>השבחה בגין תכנית רע/284/1 למועד הקובע 18/08/1986</u>

10.2.1. <u>עיקרי עמדת שמאית המשיבה:</u>

ההשבחה מתכנית זו הינה בגין האפשרות להקמת קומת מרתף, אשר לא משמש לחניה, בשטח של 35 מ"ר. באומדן ההשבחה הובאו בחשבון, השיקולים הבאים:

- **השימוש המיטבי הינו כקרקע ריקה בשני מצבי התכנון:** בשנת 1951 התקבל היתר להקמת בית מגורים בשטח 89 מ"ר. לא אותרו היתרי בניה נוספים. עפ"י נתוני הארנונה שטח בית המגורים, כולל שטחים מקורים הינו כ-132 מ"ר. חלק מהנכס בנוי בשטח שייעודו דרך (עפ"י תכניות מצב קודם). בהתחשב בשטח המבנה, גילו הכרונולוגי והפחתים הפיסיים אשר נצברו במרוצת השנים, היקף זכויות הבניה הבלתי מנוצלות, וכן העובדה כי חלק מהנכס בנוי על רצועת קרקע ביעוד דרך, המבנה סיים את חייו הכלכליים וקיימת כדאיות כלכלית להריסת המבנה בשני מצבי התכנון.
- **דחייה למימוש:** הוראות תכנית רע/1/1א' קבעו גודל מגרש מינימאלי של 750 מ"ר. במרוצת השנים סומנו חלקים מהחלקה כשטחים ביעוד דרך, כך ששטח החלקה נטו הינו 507 מ"ר, שטח שאינו עומד במגבלת מגרש מינימאלי, ועל כן קיים ספק באם ניתן היה לנצל את זכויות הבניה.

  תכנית רע/181/1 (משנת 1989), הגדירה זכויות בניה וקבעה גודל מגרש מינימאלי עפ"י תשריט ובעצם "שיחררה" את האפשרת לניצול זכויות הבניה. פרסום הפקדתה היה ביום 11/03/1985. בהתחשב באמור, כל רוכש "פוטנציאלי" היה מביא בחשבון, במועד הקובע, ובהתחשב בהפקדתה של תכנית רע/181/1 דחייה לאישור התכנית של 1.5 שנה.

  הובא בחשבון מקדם דחייה 0.9163 (המבטא דחייה של 1.5 שנה בשיעור היוון של 6%), עד לאישור התכנית ה"משחררת" את מגבלת המגרש המינימאלי.

ערכי שווי בשומת המשיבה:

לטענת שמאי המשיבה, שווי למ״ר מבונה אקווי׳, הינו בסך של 450 ₪/למ״ר בהתאמה לנשוא חוות הדעת, וזאת בהתבסס על שומות מכריעות, כדלקמן:

שמאי מכריע	גו״ח	כתובת	שווי מ״ר מבונה במרתף ב-₪
אבישי זיו	6581/442	דוד אלעזר 56	440
אבישי זיו	6586/978	סולד 28	440
נורית ג׳רבי	6587/82	הנרייטה סולד 7	450
גבע בלטר	6587/103	המייסדים 16	450

תחשיב ההשבחה בשומת המשיבה:

שטח מרתף במ״ר	35
מקדם אקווי׳	0.4
שווי מ״ר מבונה אקווי׳ ב-₪	450
מקדם דחייה להריסת המבנה (1.5 שנים ; ש.ה. 6%)	0.9163
ההשבחה ב-₪	**5,773**

להלן עיקרי התייחסות שמאית המשיבה לטיעוני שמאי המבקשים:

- **תחולת התכנית (רלוונטי לתכנית רע/284/1, רע/284/1 א׳ ו-רע/284/1 ב׳):** שמאי המבקשים טען כי התכניות הנ״ל אינן חלות באזור בו יעוד הקרקע הינו מגורים ב׳. לפיכך, כטענת סף, טען כי לא קיימת השבחה בגין התכניות הנדונות. בניגוד לנטען, פרשנות הוועדה הינה כי ככל והנכס מהווה צמוד קרקע, ועל אף שיעוד הקרקע הינו מגורים ב׳, ניתן לנצל זכויות עבור מרתף עפ״י התכניות הנדונות. לחיזוק עמדתו ציין כי בדף מידע תכנוני אשר מופק ממערכת GIS של הוועדה המקומית וכן מדף המידע התכנוני אשר הונפק ע״י הוועדה המקומית, ניתן לראות כי תכניות[14] אלה כלולות במסגרת היקף זכויות הבניה המותרות בנכס שבנדון. עוד ציין כי בשומה מכרעת של השמאית המכריעה, גב׳ גבע בלטר, לנכס ברחוב המייסדים 16 (גו״ח 6587/103) נקבע מרכיב ההשבחה בגין תכניות רע/284/1, רע/284/1 א׳ ו-רע/284/1 ב׳ על אף שהנכס סווג ביעוד מגורים ב׳.
- **מקדם שוליות ביחס לתכניות רע/284/1 ו-רע/284/1א׳:** היקף זכויות הבניה נכון למועד אישורן של תכניות אלה הינו עפ״י תב״ע רע/1/1א׳ אשר קבעה זכויות בשיעור 25% לקומה, סה״כ 50% (253.5 מ״ר) בתוספת 25 מ״ר מבנה עזר. בהתחשב בצפיפות המותרת (2 יח״ד), סך השטח ליח״ד הינו 126 מ״ר. מדובר בהיקף שטח קטן לכל יח״ד. לפיכך, המסקנה הנובעת כי אין להביא בחשבון מקדם שוליות נוסף מעבר למקדם האקווי׳ אשר הובא בחשבון בשומת המשיבה. בעניין מפנה להכרעות שמאים מכריעים[15] התומכים בעמדתו. יש

[14] צירף לתגובתו דף מידע מיום 04/09/2022 בו מפורטת תכנית מק/284/1/ב וציין כי תכנית זו מהווה תכנית תוספת ותיקונים לתכניות רע/284/1 ו-רע/284/1 א׳.

[15] *שומה מכרעת של דנה שיחור, ברחוב הרצל 55 (גו״ח 6583/91) – בה נקבע כי השוליות מגולמת בערכי השווי, ונקיטה במקדם שוליות יהווה כפל הפחתה ; שומתו של אבישי זיו לנכס ברח׳ קזן 39 ב׳ (גו״ח 6586/418) – בה נקבע כי מקדם השווי 0.4 מביא בחשבון, בין היתר, את גודל המרתף. וכן פירט רשימת הכרעות בהן טענה זו לא הועלתה ע״י מי מהצדדים ועדיין נקבע ע״י השמאים המכריעים כי לא קיימת שוליות (הכרעות לנכסים בגו״ח: 6581/442 ; 6579/516 ; 6586/418 ; 6586/978 ; 6587/103 ; 6587/82).*

לבחון כל מקרה לגופו ולא ניתן לקבוע שכל תכנית המוסיפה שטח מעבר לזכויות המוקנות, היא בהכרח מוסיפה שטח שהוא שולי.

- **מקדם דחייה:** כבר במדרגת ההשבחה הנדונה, קיימת כדאיות כלכלית להריסת המבנה וניצול זכויות הבניה. במועד הקובע, גילו הכרונולוגי של הנכס 35 שנה. שטח בית המגורים עפ"י היתר הינו כ-89 מ"ר. בשומת המשיבה, בגישה זהירה ושמרנית הובא שטח של כ-132 מ"ר עפ"י נתוני הארנונה וזאת על אף שלא נמצא היתר לשטח זה. חלק מבית המגורים אשר נבנה בחלק המסומן לדרך[16] הינו בשטח של כ-65 מ"ר[17], המהווה כ-49% מכלל השטח שנלקח בחשבון בשומת הוועדה. בית המגורים הקיים מונע ניצול זכויות בניה בלתי מנוצלות, רק נתון זה לכשעצמו מקצר באופן משמעותי את תקופת החיים הכלכליים של הנכס. בהתחשב במכלול הנתונים לעיל, הנתון כי הנכס צבר פחתים פיסיים במרוצת השנים, היקף השטח שיש להרוס בתחום הדרך ויתרת השטח הנותר, אפשרויות ניצול זכויות לצד יתרת הקיים אל מול הריסת המבנה והקמת בית מגורים חדש עם שטחים אפקטיביים וכן יתרת זכויות הבניה הבלתי מנוצלות, עוד במצב הקודם קיימת כדאיות כלכלית להריסת המבנה. לחיזוק עמדתו הפנה ל-3 שומות מכריעות: בשתיים מהן (גו"ח 6582/113 ו-6583/91) נקבע מקדם דחייה המבטא אורך חיים כלכלי של 40 ו-35 שנים (בהתאמה), ובאחת, נקבע מקדם דחייה של 5 שנים עד לניצול הזכויות (גו"ח 6587/103). כטענה חלופית, בהתחשב במיקום הנכס בצידו המערבי של החלקה, לא קיימת מניעה לנצל את זכויות הבניה עבור המרתף מכוח תב"ע רע/284/1 ו-רע/284/1 א' לצד הבינוי הקיים.

---

[16] הדרך סומנה עפ"י תכניות רע/1/1א', רע/22/1 ו-רע/32/1, תכניות החלות במצב התכנוני הקודם.
[17] עפ"י מדידה גראפית שערך מאתר GIS של הוועדה המקומית.

10.2.2. <u>עיקרי עמדת שמאי המבקשים:</u>

כטענת סף, נטען שהתכנית אינה חלה בייעוד מגורים ב' ולכן אינה משביחה[18]. לחילופין, הוצג תחשיב בגישת המשיבה, בשים לב כי במועד הקובע, ניתן היה לבנות 2 יח"ד. ההשבחה חושבה בכפוף למקדם שוליות 0.8 ומקדם דחייה עד לשנת 2002, וזאת בשים לב למאפייני הבינוי הקיים[19] ולדחייה נורמטיבית של 50 שנה מיום בניית הבית בשנת 1952.

<u>ערכי שווי בשומת המבקשים:</u>

בבחינת שומות מכריעות במרכז העיר רעננה בכלל ובגוש 6586 בפרט, השווי למ"ר מבונה שנקבע בשומת המשיבה למגרשים נורמטיביים הינו סביר ועל כן אומץ בשומת המבקשים.

<u>תחשיב ההשבחה בשומת המבקשים:</u>

שטח מרתף במ"ר (35 מ"ר * 2 יח"ד)	70
מקדם אקווי' (כבשומת המשיבה)	0.4
שוליות השטחים הנוספים	0.8
שווי מ"ר מבונה אקווי' ב-₪ (כבשומת המשיבה)	450
מקדם דחייה (עד לשנת 2002)	0.39
ההשבחה ב-₪	**2,976**

<u>להלן עיקרי עמדת שמאי המבקשים בהתייחס לעיקרי עמדת שמאי המשיבה:</u>

- מקובלת פרשנות הוועדה המקומית כי הנוהג הוא להחיל תכנית זו גם באזור מגורים ב'. על הוועדה לנהוג ביושר כלפי תושביה וככל וקיים נוהג בהיתרים, הרי שהוא יחול על כלל המרכיבים ולא לפי בחירת הוועדה המקומית.
- ככל והתכנית חלה על הנכס, הרי שבמועד הקובע לשומה, קיים בית מגורים בן כ-32 שנים, המאפשר לפי תכנית רע/1/1/ א', הרחבתו ללא מגבלה. לכן, יש להביא בחשבון דחיה של כ-50 שנה ממועד הבניה (1952) עד לשנת 2002. במועד זה תכנית רע/181 לא הייתה בתוקף.
- באשר לשוליות השטחים, כל תוספת שטח הניתנת מעבר לשטח מוקנה קיים, הינו שולי ביחס לשטח שהותר קודם לכן. ביטוי לכך, ניתן גם בשומות החי"מ וכן בשומות מכריעות רבות אחרות.

---

[18] הפנה לשומה מכרעת של עומר סרחאן בגו"ח 6583/219 שהוועדה קיבלה ולא הגישה ערעור על קביעתו בסוגיה דומה.

[19] וכפי שצוין בשומתו: "הבית הקיים על החלקה מהווה בית מגורים בסטנדרט טוב אשר נבנה לפי היתר משנת 1951. תכנית רע/181/1 מאפשרת מימוש הזכויות רק לאחר הריסת הקיים והסדרת הפקעות. בנסיבות רוח התקופה והבית הקיים ולאור העובדה כי לא ניתן לממש זכויות בחלקה ללא הריסה תובא בחשבון דחיה נורמטיבית למועדים הקובעים של 50 שנים מיום בניית הבית 1952 ועד לשנת 2002. סוגיה זו אומצה בשומות מכריעות שכן רק לאחרונה אנו עדים לבתים שנהרסים לאחר 40 שנים, בשנות ה – 90-80 לא היו מקרים בהם היו נהרסים בתים בני פחות מ – 50 שנים".

10.2.3. <u>הכרעה:</u>

במצב הקודם, החלקה שבנדון מסווגת ביעוד אזור מגורים ב', בו הצפיפות המותרת הינה 4 יח"ד לשטח מגרש מינימלי של 750 מ"ר, והבינוי המותר הינו של 2 קומות * 25% לקומה, מעל לקומת עמודים מפולשת בגובה 2.2 מ'.

במצב חדש, תכנית רע/284/1, החלה על אזורי מגורים א' ו-ב' דמוי א' (גוש 6586 נכלל ברשימת הגושים והחלקות), מתירה הקמת מרתף לכל יח"ד בשטח מרבי של 50 מ"ר ובגובה 2.2 מ', ובמקרה שהמרתף לא ישמש לחניה נקבע כי יוקטן גודלו ל-35 מ"ר.

שמאי המבקש העלה טענת סף משפטית באשר לאי-תחולתה של התכנית על המקרקעין שבנדון, זאת לאור אזורי המגורים עליהם חלה תכנית רע/284/1, כמו גם יעוד החלקה עפ"י תכנית רע/1/1א'. לחילופין, הציג תחשיב בגישת המשיבה, תוך הפעלת מקדמי הפחתה בגין שוליות ודחיה (עד תום החיים הכלכליים של המבנה), מקדמים אלה מצויים אף הם בלב המחלוקת.

באשר לטענת הסף, הרי שזו טענה משפטית מעיקרה, ונוגעת לפרשנות התכנונית של הוראות התכנית, שכן בתכנית רע/1/1א' לא קיימת הגדרה ליעוד מגורים "ב' דמוי א'", והמקרקעין שבנדון הינם, כאמור, מסווגים ביעוד ב'. מכאן שנדרשת פרשנות להוראות התכנית[20].

אציין כי במסגרת ההליך שהתקיים בפני, שמאי המבקש קיבל את עמדת שמאי הוועדה המקומית כי ניתן לבנות במקום קוטג'ים[21]. כך שהמחלוקת לכאורה התייתרה. לאחר שבחנתי את הוראות התכניות החלות, הנני סבור שלפחות עד למועד אישורה של תכנית רע/2000 משנת 1990 שם הוגדר לראשונה אזור מגורים ב' דמוי ג'[22], לא הייתה כל מניעה לבנות בתי מגורים צמודי קרקע מסוג קוטג', זאת כפי שעולה ממסמך ההתייחסות של יועמ"ש הוועדה המקומית (ראה ה.ש. 21) וכפי שאף קיימים בפועל למכביר בסביבת הנכס (ראה ה.ש. 22). משכך, אני מוצא לנכון לאמץ את עמדת הצדדים[23] בעניין היתכנות המרתפים ואופי הבינוי במקרקעין שבנדון.

לאור הכרעתי דלעיל, הרי שלאור הוראות הצפיפות בתכנית רע/1/1א', התכנית מאפשרת הקמת 2 מרתפים ל-2 יח"ד, כך שתרומתה מסתכמת ב-70 מ"ר.

בשים לב להוראות הבינוי בתכנית, המאפשרות בינוי של 2 קומות מעל קומת עמודים מפולשת לכאורה, תרומת המרתף נחותה מתרומת מרתף בבית צמוד קרקע. אולם, מסיור בסביבת הנכס, עולה כי באותם מגרשים המסומנים ביעוד מגורים ב' נבנו בתי מגורים צמודי קרקע ללא

---

[20] אציין כי, ביום 14/08/2024, התקבלה התייחסות היועצת המשפטית של הוועדה המקומית עו"ד איבשג חכם, לפיה: "מדיניות הוועדה בשנים האחרונות, בהתאם להנחיית היועצת המשפטית שקדמה לי, הינה כלהלן: באזורי מגורים א' ו-ב' דמוי א' תכניות המרתפים חלות. באזור מגורים ב' - אם הבינוי הקיים / המוצע הינו בינוי של קוטג'ים / צמוד אז תכניות המרתפים כן חלות. באזור מגורים ב' דמוי ג' התכניות כלל אינן חלות".

[21] יצוין כי מסיור בסביבת הנכס, עולה כי לאורך הגדה המזרחית של רח' לוי אשכול וכן לאורך רח' ביאליק המקביל, במגרשים המסומנים כאזור מגורים ב' דמוי ג' (<u>כפי שהוגדר לראשונה בתכנית רע/2000 משנת 1990</u>), נבנו לאורך השנים בתי מגורים צמודי קרקע רבים מסוג קוטג' עם קומת קרקע למגורים.

*[22] יצויין כי בהוראות תכנית רע/2000 נכתב כי **באזור מגורים ב' דמוי ג' ניתן יהיה לבנות בנייני דירות כקוטג'ים ע"ג או בלי עמודים.** במקרה זה תפחת צפיפות המגורים ל-4 יח"ד לדונם או 3 יח"ד למגרש מינ'. בניה במקרה זה מותנית באישור מראש של הוועדה המקומית.*

[23] עמדת שמאי המבקש כפי שבאה לידי דיון בדיון שהתקיים בפני, וכן בהתאם לחולפה ב' בשומתו.

קומת עמודים מפולשת, ורק במיעוט המקרים נבנו מבנים על קומת עמודים. מכאן, מתקבל כי יש אפשרות לבינוי בשתי החלופות, כשהחלופה המיטבית הינה בבינוי צמוד קרקע.
בהתאם למאפייני הבינוי המותר בקומת מרתף (שטח וגובה) בבית צמוד קרקע, אני סבור כי מקדם 0.4, כפי שנקבע ע"י שמאי הצדדים מצוי במתחם הסבירות ועל כן אאמצו.
בהתייחס למקדם הדחייה הראוי, בחנתי את מאפייני הבינוי הקיים. בית המגורים הינו מבנה צמוד קרקע חד קומתי ווותיק כבן 35 שנים, אשר הוקם בתחילת שנות ה-50' (היתר משנת 1951). שטח מבנה המגורים שאינו שנוי במחלוקת מסתכם ב-132.35 מ"ר עפ"י מדידה לצרכי ארנונה הכולל: 97.81 מ"ר, וכן שטחים מקורים הצמודים למבנה: 23.28 מ"ר+ 5.26 מ"ר + 6 כ. מקורה. חלק ניכר מהמבנה (כמחצית) מצוי בתחום דרך להפקעה עפ"י תכניות החלות במצב הקודם. בשים לב למאפייני הבינוי הקיים, היקף זכויות הבניה והצפיפות המותרת עפ"י תכניות מצב קיים, כמו גם לאור העובדה כי תכנית רע/181/1 פורסמה להפקדה ביום 21/03/1985, אני מוצא להביא בחשבון מקדם דחייה של 5 שנים, ביחס למרתף ליח"ד אחת[24]. מרתף נוסף יובא בחשבון כזמין לבניה.
בנוסף, בשים לב להיקף זכויות הבניה המיוחסות לכ"א מיחה"ד (126.75 מ"ר), איני מוצא להביא בחשבון מקדם שוליות.

<u>הכרעה לעניין ערכי השווי:</u>

הצדדים אינם חלוקים באשר לשווי מ"ר מבונה במועד הקובע. בהתאם לביטאון "מקרקעין וערכם", מחודש דצמבר 1985 [צ"ד (94)], עולה כי מחירי מגרשים בשטח של 350-400 מ"ר ברעננה במקומות מעולים נעו בין 50,000 $ - 70,000 $. מניתוח נתון זה[25], עולה כי שווי מ"ר מבונה במיקום מעולה נע בממוצע בגבולות של 305 $, שהם 453 ₪ לפי שע"ח 1.4863. לפיכך אימצתי את קביעתם באשר לשווי במועד הקובע בסך של 450 ₪.

[24] יצוין כי התכנית במתכונת שאושרה קובעת כי לא יינתן היתר במגרש בו מסומן בניין להריסה כל עוד לא הובאה הריסתו.
[25] הובא בחשבון שטח מגרש 375 ו-196.88 מ"ר מבונה אקוו"י (זכויות בניה 25% במקדם אקוו"י 1; מרפסות 30% מהבינוי במקדם 0.7; מוסך 25 מ"ר במקדם 0.4; מחסן 25 מ"ר במקדם 0.5; יתרת חצר במקדם 0.3).

תחשיב הכרעה:

מהות	שטח מגרש	מס' יח"ד	
זכויות בניה	50%	253.50	
בנוי בפועל (לא שנוי במחלוקת ; לפי ארנונה)		132.35	
שטח מרתף במ"ר	מ"ר	מקדם דחייה	סה"כ
יח"ד 1	35	1.00	35.00
יח"ד 2	35	0.75	26.15
סה"כ			61.15
מקדם אקווי'			0.4
שווי מ"ר מבונה אקווי' ב-₪			450
ההשבחה ב-₪			**11,008**

10.3. <u>השבחה בגין תכנית רע/284/1/א' למועד הקובע 31/01/1989</u>

10.3.1. <u>עיקרי עמדת שמאית המשיבה:</u>

בבחינת מרכיב ההשבחה מכוח התכנית הובא בחשבון כי מרכיב ההשבחה הינו האפשרות להקמת קומת מרתף בקונטור קומת הקרקע. במסגרת תחשיב ההשבחה הובאו בחשבון העקרונות שנקבעו לעיל במסגרת תכנית רע/284/1.

<u>ערכי שווי בשומת המשיבה:</u>

לטענת שמאי המשיבה, שווי למ"ר מבונה אקווי', במועד הקובע הינו בסך של 650 ₪/למ"ר בהתאמה לנשוא השומה, זאת בהתבסס על שומות מכריעות, כדלקמן:

שמאי מכריע	גו"ח	כתובת	שווי מ"ר מבונה ב-₪
מוטי דיאמנט	6581/611	רבוצקי 94	600
אריה אריאל	6581/492	רבוצקי 72 ב'	750
נורית ג'רבי	6581/470	אינשטיין 8	700
לבנה אשד	6581/479	איינשטיין 16	645
דורית פריאל	6583/383	שמריהו לוין 16	635
אבישי זיו	6586/978	סולד 28	650
נורית ג'רבי	6587/82	הנרייטה סולד 7	650
גבע בלטר	6587/103	המייסדים 16	$350

<u>תחשיב ההשבחה בשומת המשיבה:</u>

שטח מרתף בהתאם לתכסית (25% * 507 מ"ר) במ"ר	126.75
שטח מרתף עפ"י תכנית רע/284/1 במ"ר	35
שטח לחיוב במ"ר	91.75
מקדם שטח במרתף שגובהו 2.2 מ'	0.4
מקדם דחייה (1.5 שנים ; ש.ה. 6%)	0.9163
שווי מ"ר מבונה ב-₪	650
ההשבחה ב-₪	**21,858**

<u>עיקרי עמדת שמאי המשיבה בהתייחס לעיקרי עמדת שמאי המבקשים:</u>

בהתייחס לטענה כי מתן הזכויות למרתף מותנה בוויתור על מבנה עזר של 25 מ"ר על קרקעי ליחידה, הפנה להוראות ס' 6 (ג) לתקנון תכנית רע/284/1 א', הקובע כי: *"בבנינים חדשים שיבנו עפ"י הוראות אלו לא יותרו מבני עזר נוספים גם אם עפ"י תכניות תקפות ניתן להקימם, <u>זאת למעט חניה פרטית</u>"* (הדגשה שלו). תכנית רע/1/1/א הקובעת זכויות למבנה עזר של 25 מ"ר ליח"ד עבור שימושי מוסד משפחתי (חניה) ומחסן ("מוסד משפחתי ומחסן בשטח של 25 מ"ר כל אחד"). ככל ותתקבל עמדת שמאי המבקשים, הרי שעל פי פרשנות סעיף 6 (ג) השטח המיוחס לחניה פרטית יהיה בנוסף לשטחי המרתף ולא קיימת מגבלה כלשהי.

בהתחשב באמור, לטענתו, מסך השטח המותר למבנה עזר עפ"י רע/1/1/א' של 25 מ"ר, סביר להקצות כ-15 מ"ר עבור חניה ו-10 מ"ר מחסן. ככל ולא תתקבל עמדת המשיבה, הרי שלאור האמור לעיל, ההשבחה מסתכמת ב-10,542 ₪ (בהתאם לתחשיב חלופי המפורט בתגובת המשיבה[26]).

[26] *בתחשיב החלופי הובאו בחשבון חניות במקדם אקווי' 0.35, מחסנים במקדם 0.5, תוספת חצר מביטול מבנה עזר במקדם 0.25.*

10.3.2. <u>עיקרי עמדת שמאי המבקשים:</u>

התכנית אינה חלה בייעוד מגורים ב' ולכן כטענת סף תכנית זו לא מייצרת השבחה, יחד עם זאת ולאור העובדה כי שמאי המשיבה מייחס לה השבחה הוצג תחשיב חלופי. התכנית מאפשרת מרתף בתכסית קומת הקרקע. מתן הזכויות למרתף מותנה בוויתור על מבנה עזר של 25 מ"ר על קרקעי ליחידה. תוספת זכויות הבניה בקומת המרתף חושבו במקדם אקווי' 0.4 (כבשומת המשיבה), ובכפוף למקדמי הפחתה בגין שוליות, ולדחייה עד לגמר החיים הכלכליים (שנת 2002).

<u>ערכי שווי בשומת המבקשים:</u>

אין מחלוקת כי שווי מ"ר מבונה הינו בסך של 650 ₪ במועד הקובע

<u>תחשיב ההשבחה בשומת המבקשים:</u>

מהות	שטח לבניה	מקדם	סה"כ
מצב קודם			
מרתף לפי רע/284/1	70	0.4	28
מבנה עזר מצב קודם	50	0.5	25
סה"כ קודם			53
מצב חדש			
מרתף לפי רע/284/1/א	70	0.4	28
מרתף שולי	56.75	0.32	18.16
תוספת חצר מביטול עזר	50	0.25	12.5
סה"כ חדש			58.66
שטח אקוי' לחיוב			5.66
דחיה			0.47
שווי מבונה ב-₪			650
ההשבחה ב-₪			**1,725**

<u>עיקרי עמדת שמאי המבקשים בהתייחס לעיקרי עמדת שמאי המשיבה:</u>

- במשך עשרות שנים, שמאי המשיבה (אחיקם ביתן ואחרים), מצאו לנכון להכליל במצב קודם של תכנית רע/1/1 א', את נוהג הוועדה לתת מעבר לזכויות הכתובות בתכנית, גם 30% עבור מרפסות מקורות וסגורות. לוועדה המקומית קיימת זכות לפרש את התכניות והזכויות בחלקה, אולם ככל והפרשנות של הוועדה המקומית מתקבלת כנוהג למתן זכויות, הרי שנוהג זה מתקיים גם ליתר הרכיבים ובכלל זה גם ביחס לתוספת שטחי מרפסות[27] בשיעור של 30%, שניתנו מכח תכנית רע/1/1/א'. ביטוי לזכויות שניתנו, ניתן לראות בתכנית רע/1/180/1, שהיא המצב החדש לעניין תוספת הזכויות, אשר קובעת בס' 13 א' בהערות, כי אחוזי הבניה יהיו כוללים וסופיים ויכללו בהם מרפסות. היינו, אם לא היה קיים נוהג המרפסות ערב אישור התכנית, לא היה כל צורך בציון ההערה הנ"ל.
- בהתייחס למקדם הדחייה לגבי תכנית רע/284/1 א', אשר אושרה לפני כניסתה לתוקף של תכנית רע/181 : בתקופה זו לא מיהרו להרוס בתים מהסוג הקיים על החלקה, זאת לאור קיבולת הבניה הקיימת, גיל הבית והביקוש לשטחים גדולים יותר. לכן, כמקובל זכויות אלה נדחו עד שנת 2002, קרי 50 שנים מיום בניית הבית.

[27] *שהוטמע בשומות רבות של הוועדה המקומית ושומות מכריעות לרבות החי"מ.*

- במצב הקודם לכל יח״ד שטח למבנה עזר/מחסן/מוסך של 25 מ״ר. שטח זה מתבטל עם אישורה של התכנית ומכאן שיש לקזזו מההשבחה. סוגיית קיזוז שטח מחסן הוכרעה בשומות החי״מ.

10.3.3. <u>הכרעה:</u>

בחנתי את הוראות תכנית רע/284/1/ א׳ וכן את עמדות הצדדים. במצב התכנוני החדש, התכנית אפשרה הקמת מרתף בקונטור הבניין בקומת הכניסה ובגובה 2.2 מ׳. השימושים המותרים במרתף, כל שימוש הכרוך והקשור במישרין בשימוש למגורים ובצרכי המשפחה, והשימוש המיועד למבני עזר. בנוסף, יש להביא בחשבון כי בהתאם להוראות התכנית נקבע כי בבניינים חדשים לא יותרו מבני עזר נוספים, למעט חניה.

הצדדים אינם חלוקים כי במצב החדש היקף זכויות הבניה במרתף הינן בהיקף של 126.75 מ״ר (25% * 507 מ״ר). עם זאת, בדומה להכרעות קודמות שלי ברחבי העיר, אני סבור כי יש להביא בחשבון בינוי בקומת המרתף המגלם אפשרות לבינוי גם מתחת לשטחי מרפסות, דהיינו לפי תכסית[28] של 32.5%, בכפוף לשוליות השטחים.

בהתאם למאפייני הבינוי המותר בקומת המרתף (שטח וגובה), ומאפייני הבינוי של המבנה (כמפורט בהרחבה בהכרעתי לתכנית רע/284/1) יובא בחשבון מקדם 0.4 ל-50 מ״ר ראשונים. יתרת שטחי המרתף, יחושבו בכפוף למקדם 0.2 (המגלם שוליות).

בהתייחס למקדם הדחייה הראוי, יובא בחשבון מקדם דחייה לשנתיים עד לגמר החיים הכלכליים של המבנה (המגלם אורך חיים כלכלי של כ-40 שנה). יח״ד נוספת תובא בחשבון כזמינה.

<u>הכרעה לעניין ערכי השווי:</u>

הצדדים אינם חלוקים באשר לשווי מ״ר מבונה במועד הקובע. השווי נמצא סביר ועל כן אאמצו.

<u>תחשיב הכרעה</u>

מהות	שטח לבניה	מקדם אקווי׳	סה״כ
מרתף	35	0.4	14.00
מחסן	25	0.5	12.50
סה״כ ליח״ד 1 כזמין			26.50
סה״כ ליח״ד 2 בדחייה		0.89	23.58
סה״כ במצב קודם			**50.08**
מרתף	50	0.4	20.00
מרתף שולי	32.39	0.2	6.48
תוספת חצר מביטול מחסן	25	0.25	6.25
סה״כ ליח״ד 1 כזמין			32.73
סה״כ ליח״ד 2 בדחייה		0.89	29.13
סה״כ במצב חדש			**61.85**
שטח אקוי׳ לחיוב			11.77
שווי מבונה ב-₪			650
ההשבחה ב-₪			**7,650**

[28] $25\% X 1.3 = 32.5\%$.

10.4. <u>השבחה בגין תכנית רע/181/1 למועד הקובע 06/1/1989</u>

10.4.1. <u>עיקרי עמדת שמאית המשיבה:</u>

ההשבחה הנובעת מתכנית זו הינה בגין תגבור היקף זכויות הבניה מ-25% לקומה ובסה"כ 50% ב-2 קומות, ל-30% לקומה, סה"כ 60%. כאמור לעיל, המבנה סיים את חייו הכלכליים וקיימת כדאיות כלכלית להריסת המבנה בשני מצבי התכנון.

<u>ערכי שווי בשומת המשיבה:</u>

לאור סמיכות המועדים ובשים לב להכרעות שמאים מכריעים כמפורט למועד תכנית רע/284/1 א' שווי מ"ר מבונה מוערך בסך של 700 ₪/למ"ר.

<u>תחשיב ההשבחה בשומת המשיבה:</u>

שטח מגרש	507			
מהות	ז. בניה	מ"ר	מקדם	שטח אקווי'
מצב קודם				
עיקרי	50%	253.5	1	253.5
מוסך/ מחסן		25	0.4	10
חצר		355.25	0.25	88.8
סה"כ שטח אקווי' במצב קודם				352.3
מצב חדש				
עיקרי	60%	304.2	1	304.2
חצר	70%	354.9	0.25	88.7
סה"כ שטח אקווי' במצב חדש				392.9
השבחה במ"ר אקווי'				40.6
שווי מ"ר מבונה ב-₪				700
ההשבחה ב-₪				28,420

<u>עיקרי התייחסות שמאית המשיבה לטיעוני שמאי המבקשים:</u>

- בניגוד לעמדת שמאי המבקשים, מדובר בתכנית משביחה באופן משמעותי, ותחשיב ההשבחה בשומת הוועדה הינו בגישה זהירה ושמרנית.
- תב"ע רע/1/1א' קבעה מגבלת מגרש מינימאלי של 750 מ"ר באזור ביעוד מגורים ב'. עקב מגבלה זו לא ניתן היה לנצל את זכויות הבניה מבלי לאשר הקלה בגודל מגרש מינימאלי, או אישור תכנית המקטינה את מגבלת המגרש המינימאלי. כלומר, תכנית רע/1/181 מעבר לתגבור זכויות הבניה ביחס לחלקה שבנדון "משחררת" את האפשרות לנצל זכויות בניה כלשהן. בהתחשב בפס"ד "כהן" ו-"דייניש" הרי שתכנית רע/181/1 היא התכנית המאפשרת את ניצול הזכויות ובמצב הקודם יש לתת שווי "0".

  בית המגורים הינו בשטח של כ-132 מ"ר[29], כשמסך השטח הבנוי, רק 67 מ"ר[30] נמצאים בתחום החלק שאינו מיועד לדרך. בתגובת המשיבה הוצג תחשיב חליפי בהתאם לעקרונות שנקבעו בפס"ד "דייניש" ו-"כהן", המביא בחשבון במצב התכנוני הקודם שווי קרקע המגלם זכויות בניה בנויות של 67 מ"ר בתוספת שווי

[29] *כאמור עפ"י נתוני ארנונה שטח של 132 מ"ר אשר לגביו קיים ספק באם ניתן היתר או לא*
[30] *עפ"י מדידה גראפית ממערכת GIS של הועדה המקומית.*

פיסי, ובמצב חדש זכויות בניה זמינות. עפ"י תחשיב השבחה שהוצג בתגובת המשיבה (ס' 35) ההשבחה מסתכמת ב-118,082 ₪.

- שמאי המבקשים בתחשיבו, מוסיף במצב התכנוני הקודם שטח של 76.05 מ"ר עבור מרפסות מקורות (30% מהשטח העיקרי). אין הוראה כלשהי בתקנון התכנית עבור שטחי המרפסות. ככל ושמאי המבקשים יטען כי מדובר בנוהג שהיה קיים ועמדתו תתקבל, הרי שיש להביא בחשבון מקדם סיכון ואי-ודאות. בגישה זהירה ומטיבה עם הנישום לצורך עריכת התחשיב, הובא בחשבון מקדם של 0.5 המבטא, בין היתר, את אי-הודאות לעניין היקף השטח שיאושר בפועל והסיכון שנוהג זה יפסק בטרם ינוצלו הזכויות. כמו כן, מקדם אקווי' למרפסת המקורה 0.9, כפי שהוערך ע"י שמאי המבקשים הינו גבוה, ומקדם ראוי הינו 0.6.

  תכנית רע/1/1 א' קבעה גודל מגרש מינימאלי של 750 מ"ר. בהתחשב בכך, החלקה אינה עומדת במגבלת מגרש מינימאלי במצב התכנוני הקודם ויש להביא בחשבון מקדם דחייה עד לאישור תכנית המאפשרת ניצול זכויות בניה בהתאם לנתוני המגרש נטו.

  בהתחשב כי יש לנטרל את השפעות תכנית רע/181/1 בעת שמחשבים את שווי המקרקעין במצב הקודם, יש להביא בחשבון מקדם דחייה של 0.89 המבטא דחייה של שנתיים בשיעור היוון של 6%. צוין כי נתון זה לא הובא בחשבון במסגרת שומת הוועדה המקומית והשומה הנגדית, ואולם השמאי המכריע אינו כבול לעמדות הצדדים.

  עפ"י תחשיב מתוקן (שהוצג בס' 43 לתגובת המשיבה), ההשבחה מסתכמת ב-60,550 ₪.

- סימון חלק מהחלקה בייעוד דרך התבצע עוד במצב התכנוני הקודם (רע/1/1/ א', רע/22/1 וכן היתרה לפי תכנית רע/32/1). לכן, הטענה לפיה במצב הקודם לפי תכנית רע/1/1/ א', ניתן היה לממש את יתרת זכויות הבניה כתוספת לבית הקיים, אינה נכונה, מאחר והמגרש הנותר אינו עומד במגבלת שטח מגרש מינימאלי. בנוסף, גם אם לא נאמר מפורשות בתכנית כי יש להרוס, את חלק המבנה הממוקם על השטח שסומן כדרך, הוועדה המקומית לא הייתה מאשרת כל תוספת שטח נוסף, אלא רק לאחר הריסת חלק המבנה הממוקם על הדרך.
- לאור המפורט לעיל, בניגוד לעמדת שמאי המבקש, תכנית רע181/1, היא תכנית משביחה לא רק בשל העובדה שהיא הוסיפה זכויות בניה בשיעור 10%, אלא בשל העובדה שהיא משחררת את האפשרות להנפיק היתרי בניה בנכס הנדון ולממש בו זכויות בניה בפועל.

  באשר לטענה כי יש להביא בחשבון עלויות הריסה, במצב החדש, הרי שבתחשיב האלטרנטיבי הובאו בחשבון עלויות הריסה. עצם קיומו של הבית נכון למועד זה, הוא אך ורק בשל העובדה שטרם נתפסה חזקה בקרקע המיועדת להרחבת דרך.

10.4.2. <u>עיקרי עמדת שמאי המבקשים:</u>

התכנית משנה את הזכויות בחלקה מ-25% לכל קומה וסה"כ 50% ומרפסות מקורות של 30% על השטח הבנוי ושטחי שירות שאינם נכללים, לעומת 60% במצב החדש בשתי קומות. מכאן, שמדובר בתכנית מגבילה ופוגעת לעניין ניצול הזכויות ואף יוצרת הפחתת זכויות הבניה.

<u>ערכי שווי בשומת המבקשים:</u>

אין מחלוקת כי שווי מ"ר מבונה הינו בסך של 700 ₪ למ"ר.

<u>תחשיב שמאי המבקשים:</u>

מהות	שטח לבניה	מקדם	סה"כ
מצב קודם			
מרתף לפי רע/284/1/א	126.75	0.4	50.7
זכויות לפי רע/1/1/א'	253.5	1	253.5
מרפסות מקורות	76.05	0.9	68.445
חצר	342.225	0.25	85.55625
סה"כ אקוי' קודם			**458.20125**
מצב חדש			
מרתף לפי רע/284/1/א	126.75	0.4	50.7
הגדלת מרתף	25.35	0.32	8.112
זכויות בניה 60%	304.2	1	304.2
חצר	354.9	0.25	88.725
סה"כ חדש			**451.737**
שטח אקוי' לחיוב			-6.46425

<u>עיקרי עמדת שמאי המבקשים בהתייחס לעיקרי עמדת שמאי המשיבה:</u>

- התכנית שינתה את זכויות הבניה במגרש. הוכח כי אם מביאים בחשבון את אותם 30%, שטחי מרפסות מקורות, כפי שגם נקבע לגביהם שווי בשומות החי"מ המכריעות ברעננה, אזי ההפרש בין המצב הקודם שהוא 50% + מרפסות 30%, לבין 60% במצב חדש הכולל מרפסות, מביא לזכויות נמוכות יותר במצב החדש ולהעדר השבחה.
- בהטמעת שטחי המרפסות בתחשיב ההשבחה המקורי של שמאי המשיבה, מתקבל כי אין השבחה.
- התחשיבים החלופיים שהוצגו בתגובת המשיבה, שונים במהותם מהתחשיבים בשומה המקורית, תוך ניסיון לשפר עמדות לאור השומה האחרת, דבר שאינו מקובל ואינו ראוי.
- עפ"י תשריט תכנית רע/181/1, במצב הקודם ניתן לראות כי חלק מהבית גולש לדרך, אולם הבית אינו מסומן להריסה וניתן להשתמש בו כל עוד ההפקעה לא מומשה ואילו במצב החדש כל הבית מסומן להריסה. בנסיבות אלו היו אמורים להביא בחשבון במצב הקודם את שווי הבית כבנוי ובמצב החדש קרקע ריקה.
- מעבר להפחתת הזכויות, הרי שתוכנית זו קובעת בס' 16, כי לא יינתן היתר במגרש בו מסומן בניין להריסה, כל עוד לא הובטחה הריסתו ע"ח המבקש. כלומר במצב הקודם לא הייתה בעיה להרחיב את הבית הקיים ואילו במצב החדש, תוספת הזכויות מותנית בהריסה, זאת לאור ההפקעה הנדרשת להרחבת הכביש, עליה ממוקם בית המגורים. לכן ככל וימצא כי קיים הפרש בזכויות הרי שיש להביא דחיה עד לאותה הריסה ועד לתום החיים הכלכליים.

10.4.3. <u>הכרעה:</u>

בחנתי את הוראות תכנית רע/181/1 וכן את עמדות הצדדים החלוקים באם התכנית משביחה.
במצב חדש:

- המבנה סומן להריסה, ונקבע כי לא יינתן היתר במגרש בו מסומן בנין להריסה כל עוד לא הובטחה הריסתו ע"י המבקש ועל חשבונו.
- סה"כ אחוזי בניה[31] 60% מהשטח נטו כוללים מרפסות, חדרי מדרגות, מבני עזר וכיו"ב, למעט מקלטים וחניה ולמעט השטח הבנוי בקומת עמודים;
- המגרש המוצע מסומן לבניה בקיר משותף עם חלקה 2198 מצפון;

במצב קודם: סה"כ אחוזי הבנייה 50% (25% תכסית * 2 קומות). המבנה לא סומן להריסה, ואין כל מגבלה לבניה בקיר משותף עם החלקה מצפון.
באשר לסוגיית המרפסות, אציין כי בניגוד לטענת שמאי המשיבה כי אין הוראה כלשהי בתקנון התכנית עבור שטחי המרפסות, תכנית רע/1/1/א' מגדירה מהו שטח בניין - כשטח כל הרצפות בבניין לפי מידותיו החיצוניות כולל יציעים, מרפסות וגזוזטראות, **פרט ל**שטח ביתני האשפה, מחצית שטח מדרגות, **ומרפסת פתוחה** המוגדרת - כאותו חלק ממרפסת סגורה מצד אחד, משני צדדים ומשלושה צדדים שעומקו אינו עולה על 2.00 מ'.
מכאן, שבבחינת ההשבחה, יובאו בחשבון שטחי מרפסות בשיעור של 30% במצב הקודם, כפי שהכרעתי בעבר ברחבי העיר, ואין מדובר בנוהג כי אם בזכויות הנובעות מכח התכנית. בשים לב לאפשרויות הבינוי למרפסת (המאפשרות סגירה מ-3 צדדים), אני מוצא כי מקדם האקווי' הראוי בגין המרפסות הינו 0.9.
במצב קודם, תובא בחשבון דחייה של שנה ביחס לבינוי הקיים עד תום החיים הכלכליים, יח"ד השנייה תובא בחשבון כזמינה לבניה.
במצב חדש, בשים לב להוראה המחייבת הריסת המבנה כתנאי להיתר, הרי שהמימוש המיטבי הינו כקרקע ריקה ופנויה. על כן לא תובא בחשבון דחייה כלשהי בגין הבינוי הקיים.
בשל הצורך בבניה בקיר משותף עם החלקה מצפון (אילוץ תכנוני לבינוי טורי), תובא בחשבון הפחתה בשיעור של 5% (מקדם הפחתה 0.95).

<u>הכרעה לעניין ערכי השווי:</u>

הצדדים אינם חלוקים ביחס לשווי מ"ר מבונה במועד הקובע. לאור סבירות השווי והיעדר המחלוקת אאמצו.

[31] *30% תכסית * 2 קומות.*

<u>תחשיב השבחה:</u>

מהות	זכויות בניה ב-%	שטח לבניה	מקדם	סה"כ
מצב קודם				
מרתף		50	0.4	20.00
מרתף שולי		32.39	0.2	6.48
ש"ע ב-2 קומות	50%	126.75	1.00	126.75
מרפסות מקורות 30% מש"ע	30%	38.03	0.90	34.22
חצר		171.11	0.25	42.78
מ"ר אקווי' ליח"ד 1 כזמינה				230.2
מ"ר אקווי' ליח"ד 2 בדחייה (לשנה; 6%)			0.94	217.2
סה"כ מ"ר אקווי' מצב קודם				**447.4**
מצב חדש				
מרתף		100.00	0.4	40.00
מרתף שולי		52.10	0.2	10.42
ש"ע ב-2 קומות	60%	304.20	1.00	304.20
חצר		354.90	0.25	88.73
סיכום ביניים				443.35
סה"כ מ"ר אקווי' מצב קודם			**0.95**	**421.18**
סה"כ השבחה במ"ר מבונה אקווי'				**-26.25**
התכנית אינה משביחה את המקרקעין שבנדון				

10.5. השבחה בגין תכנית רע/292/1/א' למועד הקובע 21/01/1999

10.5.1. עיקרי עמדת שמאית המשיבה:

תכנית רע/292/1/א' מאפשרת בניה בחלל הגג בשטח בשיעור של 10% משטח המגרש. השימוש המיטבי במועד הקובע הינו כקרקע ריקה ופנויה בשני מצבי התכנון. באומדן ההשבחה הובא בחשבון מקדם שווי אקווי' 0.7.

ערכי שווי בשומת המשיבה:

לטענת שמאי המשיבה השווי למ"ר מבונה במועד הקובע הינו בסך של 3,000 ₪, זאת בהתבסס על שומות של שמאים מכריעים, כדלקמן:

שמאי מכריע	גו"ח	כתובת	שווי מ"ר מבונה ב-₪
שושוי שרביט שפירא	6581/640	אלתרמן נתן 25	3,700
מוטי דיאמנט	6581/611	רבוצקי 94	3,600
אריה אריאל	6581/492	רבוצקי 72 ב'	3'450
נורית ג'רבי	6581/470	איינשטיין 8	3,650
אבישי זיו	6581/442	דוד אלעזר 56	3,092
אבישי זיו	6586/978	סולד 28	3,000
נורית ג'רבי	6587/82	הנרייטה סולד 7	3,500
גבע בלטר	6587/103	המייסדים 16	4,000

תחשיב ההשבחה בשומת המשיבה:

שטח לבניה בחלל גג רעפים (10% משטח המגרש) במ"ר	50.7
מקדם שווי	0.7
שווי מ"ר מבונה ב-₪	3,000
ההשבחה ב-₪	**106,470**

עיקרי עמדת שמאי המשיבה בהתייחס לעיקרי עמדת שמאי המבקשים:

בהתייחס למקדם השוליות, נטען כי היקף זכויות הבניה הבסיסיות נכון למועד הקובע הינו בשיעור 60% (304.2 מ"ר). בהתחשב בצפיפות המותרת (2 יח"ד), סך השטח ליח"ד מסתכם ב-152 מ"ר, היקף קטן ליח"ד. לפיכך, אין להביא בחשבון מקדם שוליות נוסף מעבר למקדם האקווי' שהובא בחשבון. עמדה זו נתמכת בהכרעות שמאים מכריעים[32].

[32] *מפנה, לשומות מכריעות (כמפורט בה.ש. 15 לעיל).*

10.5.2. עיקרי עמדת שמאי המבקשים:

התכנית מאפשרת בנייה בחלל הגג, השטחים הנוספים שוליים ביחס לקיבולת הבניה במועד הקובע. באומדן ההשבחה הובא בחשבון מקדם אקווי' 0.7 (כבשומת המשיבה) בכפוף למקדם שוליות 0.8. כמו כן הובאה בחשבון דחייה עד לתום החיים הכלכליים של המבנה.

ערכי שווי בשומת המבקשים:

אין מחלוקת כי שווי מ"ר מבונה הינו בסך של 3,000 ₪.

תחשיב ההשבחה בשומת המבקשים:

מהות	שטח לבניה	מקדם	סה"כ
חלל גג	50.7	0.7	35.49
שוליות השטחים הנוספים			0.8
סה"כ אקוי' לחיוב			28.392
דחיה			0.84
שווי מבונה ב-₪			3,000
ההשבחה ב-₪			71,515

10.5.3. הכרעה:

בחנתי את הוראות תכנית רע/292/1/א' ואת עמדות הצדדים. אין מחלוקת באשר למהות ההשבחה הנובעת מתוספת שטח של 50.7 מ"ר בעליית גג, כמו גם ביחס למקדם השווי האקוויוולנטי בקומת הגג (0.7). תכנית רע/2000 שינתה את יעוד המקרקעין שבנדון ליעוד ב' דמוי ג', עם זאת, היא הותירה אפשרות של בניית קוטג'ים צמודי קרקע. משעה שמגרשים ביעוד דומה בסביבה הקרובה מאופיינים לרוב בבנייה צמודת קרקע, אני מאמץ את עמדת הצדדים כי במועד הקובע עפ"י התכנית חלות ההוראות המאפשרות עליית גג.

באומדן השווי יובא בחשבון מקדם אקווי' 0.7 לתוספת השטחים בכפוף למקדם שוליות 0.9. לא תובא בחשבון דחייה בשים לב לעובדה כי במועד הקובע המבנה סיים את חייו הכלכליים.

הכרעה לעניין ערכי השווי:

הצדדים אינם חלוקים ביחס לשווי מ"ר מבונה. לאור סבירות השווי והיעדר המחלוקת אימצתי את קביעתם.

תחשיב ההכרעה:

שטח לבניה בחלל גג רעפים (10% משטח המגרש) במ"ר	50.7
מקדם אקווי' בעליית הגג	0.7
מקדם שוליות	0.9
שווי מ"ר מבונה ב-₪	3,000
ההשבחה ב-₪	**95,823**

10.6. השבחה בגין תכנית רע/מק/284/1/ב' למועד הקובע 29/10/2002

10.6.1. עיקרי עמדת שמאית המשיבה:

ההשבחה בשומת המשיבה חושבה בגין האפשרות להגבהת גובה קומת המרתף מ-2.2 מ' ל-2.5 מ'. הובא בחשבון כי תוספת הגובה משפרת את נוחות השימוש ואת תחושת הרווחה, זאת בהתחשב שמדובר בשטח שירות. מקדם ההשבחה נקבע בשיעור של 10%.

ערכי שווי בשומת המשיבה:

שמאי המשיבה טען כי השווי במועד הקובע הינו בסך של 4,500 ₪/למ"ר מבונה. שווי זה נקבע בהתאם לשומות מכריעות כדלקמן:

שמאי מכריע	גו"ח	כתובת	שווי מ"ר מבונה אקווי' ב-₪	מקדם השבחה
מוטי דיאמנט	6581/611	רבוצקי 94	4,600	0.15
אריה אריאל	6581/492	רבוצקי 72 ב'	4,500	0.1
נורית ג'רבי	6581/470	איינשטיין 8	5,000	0.1
לבנה אשד	6581/479	איינשטיין 16	5,250	0.2
אבישי זיו	6581/442	דוד אלעזר 56	4,650	0.1
דורית פריאל	6583/383	שמריהו לוין 16	4,779	0.1
אבישי זיו	6583/93	הרצל 59	4,500	0.1
אבישי זיו	6586/978	סולד 28	4,500	0.1
נורית ג'רבי	6587/82	הנרייטה סולד 7	4,000	0.1
גבע בלטר	6587/103	המייסדים 16	4,800	0.15

תחשיב המשיבה:

שטח מרתף בהתאם לתכסית אפקטיבית (507 מ"ר * 30%)	152.1
מקדם שיפור תכנון	0.1
שווי מ"ר מבונה ב-₪	4,500
ההשבחה ב-₪	**68,445**

עיקרי עמדת שמאי המשיבה בהתייחס לעיקרי עמדת שמאי המבקשים:

שמאי המבקשים מביא בחשבון מקדם שיפור תכנון של 0.05 (10% משווי מרתף). תחשיב ההשבחה כפי שפורט בשומת הוועדה מביא בחשבון מקדם שיפור תכנון של 0.1. מקדם שיפור תכנון זה מבטא את ההפרש בין מקדם אקווי" למרתף מצב קודם 0.4 ומצב חדש 0.5. בתגובתו, מפרט סקירה של שומות מכריעות[33] מהן עולה כי יש לקבל את מקדם ההשבחה כפי שנקבע בשומתו.

[33] *כמפורט בערכי השווי, וכן מצטט את הסקירה שפורטה בשומתה המכרעת של נורית ג'רבי (גו"ח 6581/470).*

10.6.2. <u>עיקרי עמדת שמאי המבקשים:</u>

הועלתה טענת סף באשר לתחולת התכנית. לחילופין הוצג תחשיב חלופי ממנו עולה כי אין מחלוקת באשר למהות ההשבחה ובאשר להיקף שטחי המרתף (152.1 מ״ר). המחלוקת הינה באשר למקדם ההשבחה. שמאי המבקשים סבור כי מקדם התוספת לגובה הינו 0.05.

<u>ערכי שווי:</u>

אין מחלוקת לעניין שווי מ״ר מבונה.

<u>תחשיב שמאי המבקשים:</u>

שטח מרתף במ״ר	152.1
מקדם השבחה	0.05
שווי מ״ר מבונה ב-₪	4,500
ההשבחה ב-₪	**34,223**

10.6.3. <u>הכרעה:</u>

באשר לטענת הסף, ראה הכרעתי לעיל.

תכנית רע/מק/284/1/ב׳ מאפשרת גובה מרתף של 2.5 מ׳ אולם מגבילה את השימוש במרתף לשטחי שירות בלבד. בהתאם למגבלת השימושים אני סבור כי מקדם ההשבחה הראוי הינו 0.05 בלבד (כפי שהכרעתי בעבר ברחבי העיר). בשים לב למאפייני הבינוי והיקף זכויות הבניה הובא בחשבון כי הזכויות זמינות לבניה בשני מצבי התכנון.

<u>הכרעה לעניין ערכי השווי:</u>

הצדדים אינם חלוקים ביחס לשווי מ״ר מבונה. לאור סבירות השווי אימצתי את קביעתם.

<u>תחשיב הכרעה (כבשומת המבקשים):</u>

שטח מרתף (בהתאם לתכסית 30% משטח מגרש של 507 מ״ר) במ״ר	152.1
מקדם השבחה	0.05
שווי מ״ר מבונה ב-₪	4,500
ההשבחה ב-₪	**34,223**

11. <u>עקרונות, גורמים ושיקולים בשומה:</u>

בעת אומדן ההשבחה החלה בנכס המקרקעין שבנדון הובאו בחשבון, בין היתר, הגורמים והשיקולים הבאים:

11.1. מיקומו של הנכס ברעננה.

11.2. רמת הפיתוח הסביבתי.

11.3. מאפייני החלקה נשוא חוות הדעת ומאפייני הבינוי הקיים.

11.4. התוכניות החלות על הנכס נשוא חוות הדעת.

11.5. עפ"י סעיף 1 (א) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה נקבע כי "השבחה"- הינה עליית שווים של מקרקעין עקב אישור תכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג. לפיכך, העיקרון המרכזי בבחינת ההשבחה לנכס הינו עקרון התרומה, דהיינו, מהי תרומת אישור התכניות במצב החדש אל מול התוכניות במצב הקודם, לשווי הכולל של המקרקעין.

11.6. בהתאם לבר"ע 4217/04 ציון פמיני נ. הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים, נקבע המתווה לחישוב ההשבחה בגין אישורן של רצף תכניות בנין עיר וזאת בשיטת המדרגות. דהיינו, חישוב ההשבחה יתבצע לכל תכנית, ככל שזו משביחה, בנפרד.

11.7. המימוש המבוקש בנכס הינו בדרך של מכר.

11.8. זכויות בעלות.

11.9. המועדים הקובעים לאומדן ההשבחה הינם כמפורט בסעיף 3 לעיל.

12. <u>שומה:</u>

עפ"י הנתונים המפורטים בחוות דעתי זו שלעיל ולאחר שבחנתי את שומות הצדדים ואת טיעוניהם כפי שבאו לידי ביטוי במסמכי התגובה ובדיון שהתקיים בפני. הגעתי לכלל דעה כי, ההשבחה והיטל ההשבחה החלים במקרקעין שבנדון, הידועים כחלקה 820 בגוש 6586, ברחוב לוי אשכול 37, פינת החורשה 10 ו-42, ברעננה, הינם כדלקמן:

תכנית	מועד קובע	השבחה ב-₪	היטל השבחה ב-₪
רע/284/1	18/08/1986	11,008	5,504
רע/284/1/א'	31/01/1989	7,650	3,825
רע/181/1	06/11/1989	לא חלה השבחה	
רע/292/1/א'	21/01/1999	95,823	47,912
רע/מק/400/1	14/08/2002	לא חלה השבחה	
רע/מק/284/1/ב	29/10/2002	34,223	17,111

הערכים הנקובים לעיל יוצמדו כחוק ולא יישאו הפרשי ריבית פיגורים משך זמן ההליך שהתקיים בפניי.

ולראיה באתי על החתום,

יעקב פז, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התו"ב