יהודה פלד – שמאי מקרקעין ומשפטן
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

יפית בנג'ו אלחדד- שמאית מקרקעין **רפאל פרל- שמאי מקרקעין וכלכלן**

תאריך: 19 יוני, 2024
מספר מינוי: 2659-2023
מספרנו: 504 מכרעת

לכבוד
יעד וקנין (המבקש)
באמצעות זוהר ברניר, שמאי מקרקעין
בדוא"ל- zohar@barnir.net

לכבוד
הוועדה המקומית לתו"ב רמלה (המשיבה)
באמצעות מרדכי כהן, שמאי מקרקעין
בדוא"ל-cohen001@012.net.il

א.ג.נ.,

שומה מכרעת להיטל השבחה
גוש 5807 חלקה 26 תת חלקה 2, רחוב גטו ורשה 7, שכונת אשכול, רמלה

בהתאם להוראות ס' 14 (ב)(1) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965, מוניתי כשמאי מכריע לעניין ההשבחה החלה בנכס שבנדון.

בתאריך 28.2.2024 קיימתי דיון בהיוועדות חזותית בהשתתפות שמאי הצדדים. סיכום הדיון הועבר לצדדים.

1. מטרת השומה

1.1. אומדן ההשבחה במקרקעין שבנדון כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965 כתוצאה מאישורן של תוכניות לה/3/1000, לה/147, לה/1004, לה/43/1000 והחלטות הוועדה המקומית לשטחי שירות.

1.2. מהות ההשבחה: מימוש בדרך של מכר.

2. מועד קובע לשומה

גורם ההשבחה	מועד קובע
תוכנית לה/3/1000	20.7.1981
תוכנית לה/147	29.6.1987
תוכנית לה/1004	3.4.1998
החלטת ועדה לשטחי שירות	מועד אישור ההחלטה- 13.3.2002
החלטת ועדה לשטחי שירות	מועד אישור ההחלטה- 26.12.2012
תוכנית לה/43/1000	3.9.2016

3. ביקור בנכס

ביקור חיצוני בנכס נערך ע"י החת"מ בתאריך 12.3.2024.

4. פרטי הנכס

גוש:	5807
חלקה:	26
תת חלקה:	2
שטח המגרש:	406 מ"ר
חלק נישום:	0.9798 חלקים מתת חלקה 2
מהות הנכס:	מגורים צמוד קרקע
מיקום:	רחוב גטו ורשה 7, שכונת אשכול, רמלה

5. <u>תיאור הנכס והסביבה</u>

הנכס מושא השומה, תת חלקה 2 בחלקה 26 שבגוש 5807, ממוקם ברחוב גטו ורשה 7 בשכונת אשכול שברמלה.

רחוב גטו ורשה הינו רחוב חד סטרי שצורתו דמוית האות "ח". תחילתו וסופו של הרחוב ברחוב לוי אשכול.

שטח החלקה הרשום הינו 812 מ"ר.

שטח תת חלקה 2 הנדונה המהווה את המחצית הדרומית של חלקה 26- 406 מ"ר. למגרש חזית מערבית לרחוב גטו ורשה 7. על המגרש בנוי מבנה חד קומתי ותיק בשטח רשום של 87 מ"ר.

הסביבה מאופיינת בבניה צמודת קרקע בבניה ותיקה וחדשה.

מצפון לחלקה שביל מעבר להולכי רגל ומעברו בית ספר רחב ידיים.

בסביבת הנכס קיים פיתוח סביבתי מלא.

6. <u>מצב תכנוני</u>

6.1. <u>תוכנית לה/140</u>

התוכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 1820 מיום 5.5.1972.

התוכנית מסמנת את המגרש באזור מגורים א'.

6.2. <u>תוכנית לה/1000</u>

התוכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 1943 מיום 13.9.1973.

להלן הוראות הבניה באזור מגורים א':

שטח מגרש מינימלי-	700 מ"ר
מס' קומות-	1
אחוזי בניה בקומה-	30%
אחוז בניה מקסימלי-	30%
מס' דירות במגרש-	2 דירות עם קיר משותף
מרפסות-	25% משטח הבניה המותר בכל קומה
מחסן-	בשטח של עד 15 מ"ר לדירה ובמרווח צדדי ואחורי של 0.
סככות לרכב-	25 מ"ר בגובה 2.20 מ'

6.3. <u>תוכנית לה/3/1000</u>

התוכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 2725 מיום 5.7.1981.

מטרת התוכנית הינה לבטל את סעיף 15 בתוכנית לה/1000 המתיר הקמת מרפסות בכל קומה בשיעור של 25% משטח הבניה המותר לבניה ובמקומו לקבוע אחוזי בניה כוללים.

להלן הוראות הבינוי ביחס לאזור מגורים א':

שטח מגרש מינימלי-	700 מ"ר	
מס' קומות-	1	קוטג' (2 קומות)
אחוז בניה בקומה-	35%	22.5% (כולל מרפסות וח' מדרגות)
אחוז בניה מקסימלי-	35%	45%
מס' דירות במגרש-	2 יח"ד בקיר משותף	
מחסן ליח"ד-	10 מ"ר	
סככה למכונית ליח"ד-	15 מ"ר	

6.4. <u>תוכנית לה/147</u>

התוכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 3459 מיום 14.6.1987.

התוכנית מסמנת את החלקה באזור מגורים א'.

להלן הוראות הבינוי ביחס לאזור מגורים א':

מס' קומות-	1	קוטג' (2 קומות)
אחוז בניה -	40%	50%
מס' דירות במגרש-	2	
חניה-	14 מ"ר	

תותר בניית קוטג' או בנין בן קומה אחת או תוספת למבנה קיים, הכל בגבולות קווי בניין שבתשריט. אחוזי בניה מקסימליים יכללו שטחי מחסן וחדר מדרגות.

גובה גג מקסימלי הינו 8.5 מ'. בבנית קוטג' הגג יהיה רעפים.

6.5. <u>תוכנית לה/1004</u>

התוכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4629 מיום 19.3.1998.

מטרת התוכנית הינה קביעת הוראות לבניה על גגות.

הוראות בדבר חדרי יציאה לגג בגגות שטוחים:

חדרי יציאה לגג יותרו כתוספת לדירות בקומה העליונה, תוספת אחת בלבד לכל דירה ובקומה אחת. בכל מקרה לא תותר תוספת יחידת דיור נפרדת בשטח שיוסף לגג.

בניית חדרי היציאה לגג תותר בתנאים הבאים:

1. היציאה לגג תהיה במדרגות פנימיות מדירת המבקש ולא ממגדל המדרגות במידה וקיימת יציאה לגג לא תתאפשר ממנה כניסה לתוספת בגג.
2. חדר היציאה לגג ימוקם בשטח הגג הצמוד לדירה כרשום בלשכת רישום המקרקעין, או בהעדר רישום כנ"ל, עפ"י הסכמה של כל בעלי הזכויות במקרקעין, וירשם כחלק בלתי נפרד מהדירה.
3. שטח:

- שטחו הבנוי של חדר היציאה לגג לא יעלה על 30 מ"ר (כולל שטח ההיטל של המדרגות הפנימיות). שטח זה יהיה בנוסף לשטחי הבניה העיקריים המותרים עפ"י הוראות התוכניות החלות על הבנין.
- בבניינים קיימים ועפ"י דרישת הג"א, תותר במסגרת השטח האמור, בניית מרחב דירתי מוגן. המרחב המוגן יהיה בכפוף לכל המגבלות המפורטות בתוכנית זו לגבי חדר יציאה לגג.

4. גובה חדר היציאה לגג לא יעלה על 2.5 מ' (גובה מדוד בחלל הפנימי).

התוכנית אוסרת בניית חדרי יציאה לגג בבניינים חד קומתיים ובקוטג'ים צמודי קרקע למעט הבניינים עליהם חלות הוראות בדבר עליות גג בגגות משופעים.

הוראות בדבר עליות גג בגגות משופעים:

בחלל גג משופע מותר יהיה לבנות עליית גג ששטחה יהיה בנוסף להוראות התוכניות החלות על הבנין, בתנאים הבאים:

- הגג לא יעלה על 6 מ' מדוד מרצפת הקומה העליונה ועד לנק' הגבוהה ביותר של שיפוע הגג.

- שיפוע הגג מדוד מכל צד לא יעלה על 50% ולא יקטן מ-40%.
- פתיחת חלונות הבולטים ממישור שיפוע הגג תותר, בתנאים.
- עליית הגג תמוקם בשטח הגג הצמוד לדירה.

6.6. <u>החלטת ועדה מיום 13.3.2002</u>

בתאריך 13.3.2002 אישרה הוועדה המקומית תוספת שטחי שירות בתוכניות שונות ובהן תוכנית לה/147.

עפ"י ההחלטה בשימושי מגורים אושרה תוספת של 20% מהשטח העיקרי.

6.7. <u>החלטת ועדה לשטחי שירות מס' 2012008</u>

החלטת הוועדה אושרה בישיבה מס' 2012003 מיום 26.12.2012 ופורסמה למתן תוקף בי.פ. 6797 מיום 5.5.2014.

עפ"י ההחלטה שטחי השירות באזור מגורים א' + ב' (2 ק"ר 2 על עמודים) יהיו בשיעור של 15% משטח המגרש מעל לכניסה הקובעת ומתחת לכניסה הקובעת בקונטור קומת קרקע.

6.8. <u>תוכנית לה/43/1000</u>

התוכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 7318 מיום 9.8.2016 ובעיתונות מיום 19.8.2016.

מטרת התוכנית קביעת הנחיות לקביעת תוספת שטחי שירות מרביים לשימושי הקרקע השונים וקביעת הנחיות להקמת מרתפים.

להלן הוראות הבינוי לשטחי שירות באזור מגורים א':

מעל לכניסה הקובעת-	15% משטח המגרש.
מתחת לכניסה הקובעת-	בשטח קונטור קומת הקרקע. במגרשים צמודי קרקע יותרו שטחים עיקריים או שטחי שירות בהתאם לשימוש במסגרת תכסית זו. לא ניתן יהיה לנייד שטחים אלו אל מעל לקרקע.
בניית מחסן-	עפ"י הוראות הבניה של תוכנית מפורטת שחלה במקום. שטח המחסנים מהווה חלק בלתי נפרד משטחי השירות העל קרקעיים.
חניה (מגורים א' ו-ב')-	בצמודי קרקע שטח חניה מקורה יהיה בין 15 מ"ר- 18 מ"ר למקום חניה.
בבניני מגורים צ"ק-	יותרו שטחים עיקריים במרתף בהתאם לשימוש, במסגרת התכסית, בנוסף לשטחים העיקריים שמעל לקרקע.

ביעודי המגורים, מחסנים עפ"י תוכנית זו יותרו בקומת הלובי או במרתפים בלבד.

7. <u>רישוי</u>

7.1. לא אותר היתר הבניה המקורי לבניין.

7.2. היתר בניה מס' 295 אושר בתאריך 9.1.1973 לסגירת חצר המשק בתריסים וכיסוי גג מפיברגלס ובנית מעקה למרפסת קדמית וכיסוי בפיברגלס, בשטח כולל של 11.74 מ"ר.

7.3. תוכנית בניה מס' 391 אושרה בתאריך 17.3.1974 להרחבת מרפסת קיימת.

8. <u>הזכויות בנכס</u>

8.1. בהתאם להעתק רישום מפנקס הבתים המשותפים מיום 16.11.2023 תת חלקה 2 בחלקה 26 שבגוש 5807 רשומה על שם רשות הפיתוח, בשלמות. שטח הדירה הממוקמת בתת חלקה 2 הינו 87.40 מ״ר, החלק ברכוש המשותף הינו 1/2.
שטח חלקה 26 הינו 812 מ״ר.
רשומה הערה מתאריך 17.12.2003 לפיה הנכס הוכרז כשיכון ציבורי.

8.2. בהתאם לאישור זכויות של חברת עמידר מיום 28.12.2022 הנכס ברחוב גטו ורשה 7/2 ברמלה (גו״ח 5807/26/2) רשום ע״ש בעלים רבים ובהם יעד וקנין.

8.3. בהתאם לאישור זכויות של רמ״י מיום 28.12.2022 תת חלקה 2 בחלקה 26 שבגוש 5807 רשומה ע״ש בעלים רבים ובהם יעד וקנין.
שטח העסקה- 406 מ״ר.

8.4. חלקה 26 שבגוש 5807 נרשמה בפנקס הבתים המשותפים ביום 9.12.2003. הבית בחלקה מורכב משתי דירות, תת חלקה 1 בשטח של 79.10 מ״ר ותת חלקה 2 בשטח של 87.40 מ״ר.
החלק ברכוש המשותף מחולק באופן שווה.

8.5. בהתאם לחוזה מכר מיום 31.1.2023 שהוצג בפני, המהווה את המימוש הנדון, נמכרו 0.9798 חלקים מתת חלקה 2 בחלקה 26 שבגוש 5807, למבקש לו 4/198 חלקים בנכס.
היטל ההשבחה, לרבות בגין תוכניות שאושרו עד למועד ההסכם, חל על הקונה.

9. עמדות הצדדים והכרעה

9.1. ההשבחה עפ"י שומות הצדדים

גורם ההשבחה	מועד קובע	ההשבחה למימוש מלא עפ"י שומת המשיבה (*)	ההשבחה למימוש מלא עפ"י שומת המבקש (*)(**)
תוכנית לה/3/1000	20.7.1981	₪ 19.76	₪ 15.18
תוכנית לה/147	29.6.1987	₪ 1,301	₪ 1,301
תוכנית לה/1004	3.4.1998	₪ 23,014	₪ 8,288
החלטת ועדה לשטחי שירות	מועד אישור ההחלטה- 13.3.2002	₪ 17,237	₪ 5,075
החלטת ועדה לשטחי שירות	מועד אישור ההחלטה- 26.12.2012	₪ 16,302	₪ 5,024
תוכנית לה/43/1000	3.9.2016	₪ 112,848	לא חלה השבחה

(*) המימוש הינו לכ-98%.

(**) כטענת סף, שמאי המבקש סבור כי הנכס הנדון פטור מהיטל השבחה בגין שיקום שכונות.

9.2. פטור מהיטל השבחה לשיקום שכונות

9.2.1. עמדת שמאי המבקש

בעיר רמלה היו מספר הכרזות על שכונת שיקום לכלל העיר.

שמאי המבקש ציין כי למיטב ידיעתו, הנושא נמצא בבית המשפט העליון, אך הטענה נטענת על מנת לשמור את הזכות לאמץ את פסיקת בית המשפט העליון, ככל שהפסיקה תחליט כי הפטור להיטל השבחה חל גם בעת מכר.

9.2.2. עמדת שמאי המשיבה

פטור שיקום שכונות הינו נושא משפטי גרידא, שנמצא בפתחו של ביהמ"ש.

9.2.3. הכרעה

הצדדים חלוקים באשר לתחולת הפטור מהיטל השבחה הקבוע בסעיף 19(ב)(1) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, הקובע פטור מהיטל השבחה למקרקעין למגורים המצויים בישוב או בחלק ממנו, שהוכרז כשכונת שיקום.

מדובר בטענה משפטית על עצם החיוב שראוי היה שתתברר בוועדת הערר. אולם, לשם יעילות הדיון, אני מוצא לנכון לדון ולהכריע בה.

בהתאם לאתר משרד הבינוי והשיכון ולפי "רשימת שכונות השיקום משנת 1978 ואילך" כל העיר רמלה הוכרזה כשכונת שיקום חברתי משנת 1987 ושכונת שיקום פיזי משנת 1991.

בעמ"נ (ת"א) 13830-10-19 ועדה מקומית לתכנון ובניה תל אביב נ' שלמה שרעבי ואח'[1] נקבע, בין היתר, כי:

> **"מעבר לנדרש, שהרי לא קיים לטעמי עיגון לשוני לפרשנות המבוקשת על ידי הוועדה המקומית, אני סבורה כי מתן הפטור גם במקרה של מכר מבנה קיים למגורים, מגשים את תכלית הפטור. מתן הפטור במקרים כאלו יעודד וימשוך אוכלוסייה מבוססת, יעודד מימוש הזכויות ושיפור המבנים הקיימים, יעודד את שיפור השכונה ויגשים את השבחתה. במקרה זה הגשמת התכלית תהיה בעיקר באמצעות שיפור המבנים אך אין בכך כדי לגרוע מתכלית הפטור. לעומת זאת, שלילת הפטור תפגע באוכלוסייה החלשה המתגוררת כיום בשכונה אשר ידה אינה משגת כיום לבצע עבודות בניה והרחבה ומעדיפה למכור הנכס לאחרים שיבצעו עבודות הבניה".**

על החלטה זו הוגשה עתירה לבית המשפט העליון, **בר"מ 2041/21 הוועדה המקומית לתכנון ובניה ת"א נ' שושנה מדמוני**, עד למועד עריכת שומה מכרעת זו טרם התקבלה החלטה.

בערר (מרכז) 8036-10-22 הוועדה המקומית לתכנון ובניה ראש העין נ' מזל כהן אשר הוגש לעניין תחולת הפטור הוחלט כי:

> **"בשלב זה, והואיל והעניין העקרוני תלוי בפני בית המשפט העליון להכרעה במסגרת בר"ם 2041/21 אשר נדרשה בו גם עמדת היועץ המשפטי לממשלה, התיק יוקפא ויובא לתזכורת פנימית בתאריך 26/6/23".**

בהתאם לאמור לעיל ומאחר שהנכס הנדון מצוי בתחום שכונת שיכון, יובא בחשבון כי חל פטור מהיטל השבחה.
על אף האמור לעיל, ומאחר שבסוגיה זו מתנהלים הליכים נוספים, כמפורט לעיל, תיערך חלופה בהנחה כי הנכס אינו זכאי לפטור מהיטל השבחה.

[1] עתירה מנהלית משותפת ל**עמ"נ 13830-10-19 ועדה מקומית לתכנון ובניה תל אביב נ' שרעבי ואח' ועמ"נ 13921-10-19 ועדה מקומית לתכנון ובניה תל אביב נ' שושנה ואח'**.

9.3. **<u>תוכנית לה/3/1000 (מועד קובע 20.7.1981)</u>**

9.3.1. **<u>עמדת שמאי המשיבה</u>**

שווי מ״ר מבונה בסיסי הינו 0.5 ₪ ובהתאמה לקירבה לשב״צ (0.95) 0.48 ₪.

<u>תחשיב ההשבחה</u>

מצב קודם- תוכנית לה/140:

מרכיב	שטח	אחוז	מקדם שוליות	סה״כ מר״א
קרקע	122	30%	1	122
קומה א׳	0		0.85	0
מרפסות 25% מהשטח המותר לבניה		37	0.3	11
מרתף	0		0.4	0
עליית גג	0		0.7	0
מחסן	15		0.4	6
חניה	25		0.4	10
חצר	244		0.25	61.1
סה״כ מר״א מצב קודם				**209.8**

מצב חדש-תוכנית לה/3/1000:

מרכיב	שטח	אחוז	מקדם שוליות	סה״כ מר״א
קרקע	91	22.5%	1	91
קומה א׳	91	22.5%	0.85	78
מרתף	0		0.4	0
עליית גג	0		0.7	0
מחסן	10		0.4	4
חניה	15		0.4	6
חצר	290		0.25	72.4
סה״כ מר״א מצב חדש				**251.4**

ההשבחה:

תוספת מר״א		41.6
שווי מר״א		₪0.50
שווי מר״א בשקלול קירבה לשב״צ	0.95	₪0.48
השבחה		₪19.76
היטל השבחה		₪9.88
היטל ההשבחה למימוש חלקי (0.98)		₪ 9.68

9.3.2. **<u>עמדת שמאי המבקש</u>**

<u>מקדם למרפסת סגורה</u>

לעמדת שמאי המבקש מדובר במרפסות מקורות שהיו סגורות מכל הכיוונים למעט בחזיתן, אשר בד״כ נסגרה בחלונות ו/או תריסים.

שמאי המבקש ציין כי בשנות השבעים, היה מקובל ברוב הערים בישראל להוסיף זכויות למרפסת פתוחה, מעבר לשטח העיקרי. הגדרת המהות/ הבינוי של המרפסת הפתוחה היתה שונה בכל עיר, אך הפרשנות שננקטה בערים המוכרות לשמאי המבקש היתה של מרפסת מקורה, סגורה בצדדים ופתוחה כלפי חוץ[2].

[2] שמאי המבקש הציג את הגדרת מרפסת פתוחה בתוכנית המתאר של נס ציונה נס/1/1 משנת 1972, שם הותרו מרפסות פתוחות בשיעור של 30% משטח הקומה. בהגדרת המרפסת צוין כי היא סגורה משלושת צדדיה.

לימים, נהגו לסגור את חזית המרפסת בתריס ובבניה קלה אחרת והוועדות המקומיות לא תבעו להסיר את הסגירה הקלה.
צוין כי השמאי המכריע בועז קוט בשומה מכרעת בנס ציונה בגו"ח 3637/381, קבע מקדם למרפסת הפתוחה של 0.85 וכך קבע גם השמאי המכריע משה נדם בגו"ח 3637/216.

זאת ועוד, בתקנון תוכנית רצ/1/1 בראשון לציון, בהגדרת המרפסת הפתוחה, חסרות המילים "אותו חלק ממרפסת סגורה" המופיעות בהגדרת המרפסת בנס ציונה, אך הכלל הידוע הוא כי יש עדיפות לוועדה המקומית בפרשנות התקנון, ופרשנות הוועדה המקומית בראשון לציון בשנות השבעים, באזורים בהם חלה תוכנית רצ/1/1, היתה כי מדובר במרפסת מקורה.
השמאי המכריע דוד טיגרמן בשומתו בגו"ח 3929/478 מיום 6/11/16 קבע מקדם למרפסת פתוחה בתוכנית זו בשיעור של 0.8.

בהתאם לאמור, שמאי המבקש הביא בחשבון מקדם למרפסת של 0.8.

שמאי המבקש אינו חולק על השווי בשומת המשיבה, 0.5 ₪ למ"ר מבונה בסיסי.

<u>תחשיב ההשבחה</u>

מצב קודם				
מהות	**שטח**	**זכויות**	**מקדם**	**סה"כ**
שטח מגרש	406			
עיקרי ק. קרקע	121.8	30%	1	121.8
מרפסת	30.45	25%	0.8	24.4
מחסן	15		0.5	7.5
חניה	25		0.35	8.8
חצר	213.8		0.25	53.4
סה"כ שטח אקוי'				**215.8**

מצב חדש				
מהות	**שטח**	**זכויות**	**מקדם**	**סה"כ**
שטח מגרש	406			
עיקרי ק. קרקע	89 [3]	25%	1	89.0
מרפסת	89[3]	25%	0.85	75.7
מחסן	10		0.5	5.0
חניה	14		0.35	4.9
חצר	293.0		0.25	73.3
סה"כ שטח אקוי'				**247.8**
תוספת שטח אקוי'				32.0
שווי מ"ר מבוה				0.5
ההשבחה הגולמית				15.98
הפחתה לקרבה למבני ציבור (0.95)				15.18
ההשבחה למימוש חלקי (0.98)				14.87
היטל ההשבחה				7.44

[3] כך במקור

9.3.3. **<u>הכרעה</u>**

במצב הקודם, בהתאם לתוכנית לה/1000 ניתן להקים בחלקה בית דו משפחתי בן קומה אחת בשיעור של 30% משטח המגרש בתוספת מרפסות בשיעור של 25% משטח הבניה בכל קומה. כמו כן, ניתן לבנות מחסן בשטח של עד 15 מ״ר וסככה לרכב בשטח של 25 מ״ר.

במצב החדש, תוכנית לה/3/1000 מאפשרת הקמת קוטג׳ דו משפחתי בן 2 קומות בשיעור של 45%[4] (22.5% בכל קומה) ובנוסף, מחסן בשטח של 10 מ״ר ליח״ד וסככה למכונית בשטח של 15 מ״ר ליח״ד.

<u>מקדם אקוי׳ למרפסות</u>

כאמור לעיל, שמאי המבקש בדעה כי המרפסות בתוכנית לה/1000 הינן מרפסות מקורות הפתוחות בחזית בלבד אשר בד״כ נסגרו בחלונות ו/או תריסים ולכן הובא בחשבון מקדם אקוי׳ של 0.85 למרפסות אלו.
שמאי המשיבה לא התייחס לסוגיה זו.

בחלק ה׳ סעיף 15 (מרפסות בבניני מגורים) שבתוכנית לה/1000 נקבע כי ״בבניני מגורים תותר הקמת מרפסות בכל קומה בשיעור של 25% משטח הבניה המותר״.
בתוכנית לה/1000 לא נמצאה הגדרה לאופן הבינוי של המרפסות (מקורות/ פתוחות). כמו כן, שטחי הבניה למרפסות הוגדרו באופן זהה לכלל אזורי המגורים.

בהתחשב במאפייני הסביבה, לאור התקופה בה אושרה תוכנית לה/1000 ומאחר שמדובר בבית צמוד קרקע קיבלתי את עמדת שמאי המבקש לעניין אופיין של המרפסות.
לאור האמור לעיל ובהתחשב באופי המרפסות הנני בדעה כי מקדם השווי הראוי במצב הקודם לשטחי המרפסות הינו 0.85.

<u>בינוי חדש על ישן</u>

בשומות הצדדים לא ניתן ביטוי לכך שבניית חלק מקומה א׳ המהווה קומה חדשה מעל למבנה הקיים תגרור עלות התאמה בין החלק החדש לשטח הבנוי.
למבנה הנדון גג ישר מבטון ובהתאם למדידה גראפית מהיתרי הבניה השטח הבנוי במועד הקובע הינו כ-68 מ״ר.
עלות בניה מעל למבנה קיים יקרה מאשר בניה חדשה אשר מוערכת ע״י במקרה הנדון בשיעור של כ-10% מעלות בניה חדשה.
בהתאם למחירון של חשב לשנת 1981 עלות בניה ברמה בינונית מעל לשטח של 85 מ״ר הינה 2.8 ₪/ למ״ר.
לפיכך, בתחשיב ההשבחה תובא בחשבון עלות התאמה כוללת בגין בינוי חדש על ישן בסך של כ-19 ₪[5].

[4] יוער כי התוכנית מאפשרת גם בינוי בקומה אחת בשיעור של 35%.
[5] 68 מ״ר X 0.28 ₪ = 19.04 ₪ עלות התאמה.

ערכי שווי

במקרה הנדון, בהיעדר מחלוקת בין הצדדים ובהיעדר נתונים נוספים קיבלתי את השווי למ״ר מבונה המוסכם על הצדדים בסך של 0.5 ₪.

קיבלתי את הסכמת הצדדים למקדם הפחתה בשיעור של 5% בשל הקרבה למבני ציבור.

תחשיב ההשבחה

מצב קודם			
מהות	**שטח**	**מקדם**	**סה״כ**
מגורים	121.8	1	121.8
מרפסות מקורות	30.45	0.85	25.88
מחסן	15	0.4	6
סככה למכונית	25	0.3	7.5
חצר	213.75	0.25	53.44
סה״כ שטח אקוי׳			**214.62**

מצב חדש			
מהות	**שטח**	**מקדם**	**סה״כ**
מגורים קומת קרקע	91.35	1	91.35
מגורים קומה א׳	91.35	1	91.35
מחסן	10	0.4	4
סככה למכונית	15	0.3	4.5
חצר	289.65	0.25	72.41
סה״כ שטח אקוי׳			**263.61**

תוספת שטח אקוי׳-	48.99 מ״ר
שווי מ״ר מבונה בסיסי-	0.5 ₪
הפחתה לקרבה למבני ציבור-	0.95
ההשבחה הגולמית-	23.27 ₪
בינוי חדש על ישן-	(19.04 ₪)
ההשבחה המלאה-	4.23 ₪
שיעור המימוש-	0.9798
ההשבחה למימוש חלקי-	4.15 ₪
היטל ההשבחה-	2.07 ₪

9.4. **תוכנית לה/147 (מועד קובע 29.6.1987)**

9.4.1. **עמדת שמאי המשיבה**

שווי מ״ר מבונה בסיסי הינו 150 ₪ ובהתאמה לקירבה לשב״צ (0.95) 143 ₪.

תחשיב ההשבחה

מצב קודם- תוכנית לה/3/1000 :

סה״כ שטח אקוי׳ מצב קודם (כמפורט לעיל)-251.4 מ״ר

מצב חדש- תוכנית לה/147 :

מרכיב	שטח	אחוז	מקדם שוליות	סה״כ מר״א
קרקע	142	35%	1	142
קומה א׳	61	15%	0.85	52
מרתף	0		0.4	0
עליית גג	0		0.7	0
חניה	14		0.3	4.2
ממ״ד	0		0	0
חצר	249.9		0.25	62.5
סה״כ מר״א מצב חדש				**260.5**

תוספת מר״א		9.1
שווי מר״א		150 ₪
שווי מר״א בשקלול קירבה לשב״צ	0.95	₪143
השבחה		₪1,301
היטל השבחה		₪651
היטל ההשבחה למימוש חלקי (0.98)		637.37 ₪

9.4.2. **עמדת שמאי המבקש**

שמאי המבקש אינו חולק על ההשבחה שנקבעה בשומת המשיבה.

9.4.3. **הכרעה**

תוכנית לה/147 מאפשרת בינוי בשיעור של 50% ב-2 קומות ובינוי בשיעור של 40% בקומה אחת, שיעור הבניה המקסימלי כולל את המחסן וחדר המדרגות.

התוכנית אינה קובעת את אופן חלוקת שטחי הבניה בין הקומות. בשונה מעמדת שמאי המשיבה אשר הביא בחשבון תכסית בינוי של 35%, אני סבור כי הבינוי הינו בחלוקה שווה בין הקומות.

ערכי שווי

במקרה הנדון, בהיעדר מחלוקת בין הצדדים ובהיעדר נתונים נוספים קיבלתי את השווי למ״ר מבונה שנקבע ע״י המשיבה בסך של 150 ₪.

קיבלתי את הסכמת הצדדים למקדם הפחתה בשיעור של 5% בשל הקרבה למבני ציבור.

תחשיב ההשבחה

מצב קודם:

מהות	שטח	מקדם	סה"כ
מגורים קומת קרקע	91.35	1	91.35
מגורים קומה א'	91.35	1	91.35
מחסן	10	0.4	4
סככה למכונית	15	0.3	4.5
חצר	289.65	0.25	72.41
סה"כ שטח אקוי'			**263.61**

מצב חדש:

מהות	שטח	מקדם	סה"כ
מגורים קומת קרקע	101.5	1	101.5
מגורים קומה א'	101.5	1	101.5
חניה	14	0.3	4.2
חצר	290.5	0.25	72.625
סה"כ שטח אקוי'			**279.825**

תוספת שטח אקוי'-	16.21 מ"ר
שווי מ"ר מבונה בסיסי-	150
הפחתה לקרבה למבני ציבור-	0.95
ההשבחה המלאה-	2,310 ₪
שיעור המימוש-	0.9798
ההשבחה למימוש חלקי-	2,264 ₪
היטל ההשבחה-	1,132 ₪

9.5. **תוכנית לה/1004 (מועד קובע 3.4.1998)**

9.5.1. **עמדת שמאי המשיבה**

שמאי המשיבה הביא בחשבון שטח לניצול בעליית הגג של 30 מ"ר.

שווי מ"ר מבונה בסיסי לפי הכרעות שמאים מכריעים[6] ובהתאמה לזמן ומיקום הינו 1,615 ₪ ובהתאמה לקירבה לשב"צ (0.95) 1,534 ₪.

תחשיב ההשבחה

מרכיב	שטח	מקדם שוליות/התאמה	סה"כ מר"א
עליית גג	30	0.5	15
סה"כ מר"א			15.0
שווי מר"א			1,615
הפחתה קירבה לשב"צ - 0.95			1,534
השבחה			23,014
היטל השבחה			11,507
היטל ההשבחה למימוש חלקי (0.98)			11,274.41

[6] לא צוינו אלו הכרעות.

9.5.2. **<u>עמדת שמאי המבקש</u>**

התוכנית מאפשרת בניית חדר על הגג בשטח של 30 מ״ר, במגבלות קווי בנין.

<u>שטח החדר בעליית הגג</u>

לעמדת שמאי המבקש, השטח הסביר בעליית הגג הינו בשיעור של 42% משטח הקומה. בשומת המשיבה לתוכנית לה/147 נקבע שטח של 61 מ״ר בקומה העליונה, לפיכך יש להביא בחשבון שטח לעליית גג של 25.6 מ״ר (61 מ״ר X 42%).

<u>ערכי שווי</u>

- בשומה מכרעת של השמאית רינת וויס רביב בגו״ח 5806/57 נקבע שווי של 1,534 ₪/מ״ר מבונה בהתחשב בקרבה למבני ציבור, ולאור הסכמת הצדדים ובהתחשב בקביעת השווי בשומות מכריעות אחרות בגו״ח 5806/161 ובגו״ח 5808/48.
- בשומה מכרעת של בועז קוט בגו״ח 5806/161 אומצה הסכמת הצדדים לשווי של 1,615 ₪/מ״ר מבונה.
- בשומה מכרעת של השמאית נורית ג׳רבי בגו״ח 5808/48 התבססה השמאית המכריעה על עסקאות משומה מכרעת של השמאי אמנון נזרי בגו״ח 4347/17. חלקה 17 ממוקמת בשכונת נווה דוד שהיתה במועד הקובע השכונה היוקרתית ברמלה.

  בשומת נזרי נקבע למועד קובע 14/9/98 שווי של 450 $/מר״מ. שער הדולר במועד הקובע של התוכנית הנדונה הינו 3.576 ₪, ומכאן כי שווי מר״מ לפי שומת נזרי הינו 1,609 ₪.
- השמאי המכריע אלי כהן בגו״ח 5851/13 אימץ את השווי שקבע שמאי המשיבה של 1,500 ₪/מר״מ.

בהתאם לאמור לעיל, ובהתחשב במיקומו הנחות של מושא השומה לעומת שכונת נווה דוד, שמאי המבקש קבע שווי למ״ר מבונה בסך של 1,370 ₪, המבטא הפחתה של 15% בהשוואה לקביעתו של השמאי המכריע אמנון נזרי בשכונת נווה דוד.

<u>תחשיב ההשבחה</u>

שטח עליית גג-	25.6 מ״ר
ניכוי שטח מדרגות-	<u>5- מ״ר</u>
שטח התורם לשווי-	20.6 מ״ר
מקדם תועלת-	0.7
מקדם בינוי חדש על ישן-	0.7
מקדם שוליות-	0.6
שווי מ״ר מבונה-	1,370 ₪
ההשבחה-	8,288 ₪
ההשבחה למימוש חלקי (0.98)-	8,123 ₪
היטל ההשבחה-	4,061.3 ₪

9.5.1. **<u>עיקרי התייחסות שמאי המשיבה לעמדת שמאי המבקש</u>**

כתימוכין לשווי למ״ר מבונה שקבע, שמאי המשיבה הפנה לשומות מכריעות לתוכנית, כדלקמן:

שמאי מכריע	גוש/רחוב	חלקה/מס׳	שווי מ״ר מבונה	מקדמים
שלומי יפה	קפלן	28	1,500	0.7
גיל הרצברג			1,500	0.7
משה נדם	4349	112	1,800	0.7

9.5.2. **<u>הכרעה</u>**

<u>שטח חלל הגג</u>

שמאי המשיבה הביא בחשבון בשומתו תוספת שטח בעליית הגג של 30 מ״ר. מנגד, שמאי המבקש סבור כי השטח הסביר בעליית הגג הינו בשיעור של 42% ובהתייחס לחלוקת השטחים שנקבעה בשומת המשיבה לתוכנית להי147 (35% קומת קרקע ו-15% קומה א׳) מתקבל שטח של 25.6 מ״ר בעליית הגג.

תוכנית להי1004 קבעה תנאים להקמת חלל גג רעפים, ללא מגבלת שטח, ובהם כי גובה הגג בנק׳ הגבוהה ביותר לא יעלה על 6 מ׳ מרצפת הקומה העליונה ועד לנק׳ הגבוהה ביותר של שיפוע הגג ושיפוע הגג יהיה בטווח שבין 40%-50%.

בהתאם לאמור לעיל, אני סבור כי יש להביא בחשבון בינוי אפקטיבי סביר בעליית הגג בשיעור של כ-40% משטח הקומה העליונה, וזאת כפי שאף נקבע בשומתה המכרעת של השמאית המכריעה רינת וויס רביב ברחוב ברזילי 7 (גו״ח 5806/57) בשכונת אשכול.
כאמור לעיל, אני סבור כי הבינוי המיטבי הינו חלוקה שווה של שטחי הבניה בין הקומות.
קרי, 105.25 מ״ר בכל קומה[7]. לפיכך, ההשבחה תחושב לתוספת שטח בעליית גג של 42.1 מ״ר, במקדם אקוי׳ של 0.7.

<u>מדרגות פנימיות</u>

שמאי המבקש גרע מהשטח העיקרי לעליית גג את שטח המדרגות.
אני סבור כי שטח המדרגות הפנימיות הינו חלק אינטגרלי משטח בית המגורים[8].
בנוסף, בחישוב השטחים, שטחי הבניה האלכסוניים מחושבים פעם אחת ונגרעים משטח הקומה הנוספת ובמקרים רבים חלק ניכר משטח זה מנוצל למטרות נוספות.
לכן, איני סבור כי יש להביא בחשבון הפחתה בגין שטח המדרגות הפנימיות.

<u>בינוי חדש על ישן</u>

שמאי המבקש הביא בחשבון הפחתה בגין בינוי חדש על ישן לעליית הגג של 0.7.
במועד הקובע בנוי במגרש בית מגורים חד קומתי.
מקור ההשבחה הינו בגין תוספת של עליית גג מעל ל- 2 קומות הניתנות למימוש בהתאם לזכויות הבניה הקיימות.

[7] (406 מ״ר X 50% + 7.5 מ״ר ממ״ד במועד הקובע) / 2 קומות = 105.25
[8] ר׳ החלטת ועדת **ערר 058/16/48 הוועדה מקומית לתו״ב דרום השרון נ׳ אורי ובת חן וינהבר.**

אני בדעה כי ככל שישנה עלות התאמה יש לייחס אותה לקומה א'[9], אשר ניתנת למימוש כבר במצב הקודם, שכן ההתאמה הינה בין הבינוי הקיים (קומת הקרקע) לבינוי שנוסף (קומה א') וכי החדר על הגג שהתווסף בתוכנית הנדונה הינו בבחינת בניה ע"ג הקומה השניה שטרם נבנתה ולכן אין להביא בגינה עלות התאמה.

<u>ערכי שווי</u>

שמאי המשיבה קבע שווי למ"ר מבונה בסיסי של 1,615 ₪. מנגד, שמאי המבקש מבסס את השווי שקבע על השווי למ"ר מבונה שנקבע בשומתו המכרעת של השמאי אמנון נזרי בגו"ח 4347/17 בשכונת נווה דוד למועד קובע 14.9.1998 בסך של 450 $ למ"ר מבונה תוך התאמה לשע"ח ולמיקום הנכס הנדון בשיעור של 15% ובסה"כ קבע שווי של 1,370 ₪ למ"ר מבונה.

להלן ניתוח העסקאות שהוצגו בשומה המכרעת של אמנון נזרי בגו"ח 4347/17 בבינוי דומה לנכס הנדון:

תאריך	מגרש [10]	תמורה ב- $	שטח	סה"כ שטח אקוי' (*)	שווי מ"ר מבונה ב-$
26/01/1997	81	118,608	291	262	452.10
21/05/1997	103	86,000	240	223	385.05
15/06/1997	130	112,000	283	234	478.43
29/06/1997	23	90,000	250	226	398.49
08/07/1997	50	97,000	240	223	434.30
10/07/1997	23	93,000	250	226	411.78
04/08/1997	103	96,000	250	226	425.06
26/09/1997	98	102,000	267	230	443.29
26/09/1997	98	104,000	267	230	451.98

(*) בעת ניתוח העסקאות הובאו בחשבון זכויות הבניה מתוכנית לה/במ/17/1000/1א', וכן המקדמים הבאים: מרתף בשטח של 40 מ"ר- 0.4, מגורים -1, עליית גג בשטח של 23 מ"ר ליח"ד- 0.7 וחצר במקדם של 0.25.

להלן עסקאות נוספות למגרשים בתחום תוכנית לה/במ/17/1000/1א' כפי שדווחו באתר רשות המיסים:

תאריך	גו"ח	תמורה $	שטח רשום	סה"כ שטח אקוי' (*)	שווי מ"ר מבונה ב-$
10/05/1998	4349/7/34/2	137,000	240	236	581
31/08/1998	4349/7/98/2	135,000	267	243	555

(*) בעת ניתוח העסקאות הובאו בחשבון זכויות הבניה מתוכנית לה/במ/17/1000/1א', זכויות הבניה מתוכנית לה/1004, זכויות הבניה מתוכנית לה/1003[11] וכן המקדמים הבאים: מרתף בשטח של 40 מ"ר- 0.4, מגורים בשטח של 150 מ"ר ליח"ד ו-6% מתוכנית לה/1003 מקדם 1, עליית גג - 0.7 וחצר במקדם של 0.25.

בהתאם לנתונים שלעיל תוך התאמה לזמן ולשע"ח במועד הקובע (3.635 ₪/$) ובהתאמה למיקום הנכס, יובא בחשבון שווי למ"ר מבונה של כ-1,500 ₪ למ"ר.

[9] כפי שהובאה בחשבון בתוכנית לה/3/1000.
[10] מגרשי הקצאה לחלקה 7 בגוש 4349
[11] התוכנית הופקדה בתאריך 16.1.1998 ואושרה בתאריך 1.9.1998. לכן בעת ניתוח עסקאות אלו שנערכו בין המועדים הובא בחשבון מקדם להיטל השבחה צפוי של 0.5.

מקדם שוליות

שמאי המבקש הביא בחשבון מקדם הפחתה לשוליות של 0.6 לתוספת השטח בעליית גג.
בשומת המשיבה הובא בחשבון מקדם של 0.5 בגין שוליות/התאמה, ללא הבחנה.

במצב הקודם ניתן לבנות בית מגורים בשטח של כ-203 מ״ר ב-2 קומות. לפיכך, ולאור בסיס השווי המפורט לעיל, מצאתי לנכון להביא בחשבון מקדם שוליות של 0.7 לתוספת השטח בעליית הגג.

תחשיב ההשבחה

תוספת שטח בעליית גג-	42.1 מ״ר
מקדם אקוי׳-	0.7
מקדם שוליות-	0.7
סה״כ תוספת שטח אקוי׳-	20.63 מ״ר
שווי מ״ר מבונה-	₪ 1,500
הפחתה בגין קרבה למבני ציבור-	0.95
ההשבחה המלאה-	₪ 29,396
שיעור המימוש-	0.9798
ההשבחה למימוש החלקי-	₪ 28,802
היטל ההשבחה-	₪ 14,401

9.6. **החלטת ועדה לשטחי שירות (מועד קובע 13.3.2002)**

9.6.1. **עמדת שמאי המשיבה**

החלטת המליאה מאפשרת תוספת שטחי שירות עיליים של 20% מהשטח העיקרי.

ערכי שווי

שמאי המשיבה קבע שווי למ״ר מבונה בנכס הנדון בסך של 2,100 ₪ בהתבסס על העסקאות שלהלן:

גו״ח	תאריך	מחיר מוערך	שטח נטו	שווי קרקע	סה״כ מ״ר אקוי׳	שווי מ״ר מבונה
4349/7/31	30/04/2001	509,097	291	1,749.5	247.4	2,058
4349/7/17	18/06/2001	500,520	390	1,283.4	272.1	1,839
4349/341/2	19/07/2001	599,213	391	1,532.5	272.4	2,200

תחשיב ההשבחה

שטח עיקרי כולל	233
שטח שירות מצב קודם	25
שטח שרות לפי החלטת מליאה 2002001	46.6
תוספת שטח שרות	21.6
שווי מר״א	2,100
מקדם שוליות	0.4
הפחתה קירבה לשב״צ - 0.95	1,995
השבחה	17,237
היטל השבחה	8,618
היטל ההשבחה למימוש חלקי (0.98)	8,444.29

9.6.2. **<u>עמדת שמאי המבקש</u>**

שמאי המבקש אימץ את השווי למר"מ שנקבע בשומת המשיבה, אך לעמדתו יש להביא בחשבון מקדם שוליות בגלל היקף השטחים העיקריים בסך של כ- 230 מ"ר (תלוי בחלוקת השטחים בין הקומות) בתוספת ממ"ד, ובסה"כ כ- 242 מ"ר + מחסן.

לעמדתו, היקף השטחים יוצא דופן ברמלה. לפיכך, נקבע מקדם שוליות של 0.6 לתוספת השטח.

שמאי המבקש הביא בחשבון שטחי שירות במצב הקודם בסך של 36 מ"ר (מחסן-10 מ"ר, חניה-14 מ"ר וממ"ד- 12.5 מ"ר).

<u>תחשיב ההשבחה</u>

שטחי שירות מצב קודם-		36 מ"ר
שטחי שירות מצב חדש-	233 מ"ר (שטח עיקרי כולל עליית גג) X 20% =	46.6 מ"ר
תוספת שטחי שירות-		10.6 מ"ר
מקדם אקוי'-		0.4
מקדם שוליות-		0.6
תוספת שטח אקוי'-		2.54 מ"ר
שווי מ"ר מבונה-		2,100 ₪
מקדם הפחתה לקרבה לשב"צ-		0.95
ההשבחה הגולמית-		5,075 ₪
ההשבחה למימוש הנדון (0.98)-		4,974 ₪
היטל ההשבחה-		2,487 ₪

9.6.3. **<u>עיקרי התייחסות שמאי המשיבה לעמדת שמאי המבקש</u>**

שמאי המשיבה ציין כי לא הביא בחשבון את שטח הממ"ד במצב הקודם מאחר שהוא מוקנה מכוח התקנות.

9.6.4. **<u>הכרעה</u>**

בתאריך 13.3.2002 אושרה החלטת הוועדה המקומית לתוספת שטחי שירות למספר תוכניות בעיר רמלה ובהן תוכנית לה/147 אשר חלה על הנכס שבנדון.

בהחלטה זו אושרה תוספת שטחי שירות לשימושי מגורים בשיעור של 20% מהשטח העיקרי.

<u>שטחי שירות מצב קודם</u>

שמאי המשיבה הביא בחשבון שטח שירות במצב הקודם של 25 מ"ר. מנגד, שמאי המבקש בדעה כי יש להביא בחשבון שטחי שירות במצב הקודם בשטח של 36 מ"ר בגין מחסן, חניה וממ"ד.

בתוכנית לה/147 נקבע כי אחוזי הבניה המקסימליים (50%) יכללו את שטחי המחסן וחדר המדרגות. בנוסף, התוכנית מאפשרת הקמת חניה בשטח של 14 מ"ר.

בתוכנית לה/147, סעיף 14 (מקלוט), נקבע כי מקלטים הינם בהתאם להוראות רשות הג"א. לפיכך, ומאחר שהתוכנית לא קבעה כי שטח המקלט נכלל באחוזי הבניה, בשונה ממחסן וחדר מדרגות, קיבלתי את עמדת שמאי המבקש לממ"ד כשטח שירות במצב הקודם בנוסף לאחוזי הבניה. שטח הממ"ד במועד הקובע הינו 7.5 מ"ר.

בהתאם לאמור לעיל, ההשבחה תחושב לתוספת שטחי שירות של 27.52 מ״ר[12].

בנוסף, יובא בחשבון הפסד שטח החצר כתוצאה מתוספת שטחי השירות.

<u>ערכי שווי</u>

להלן עסקאות מכר למגרשים בשכונת נווה דוד בתחום תוכנית להי/במ/17/1000/1א׳ כפי שדווחו באתר רשות המיסים:

תאריך	גו״ח	כתובת	תמורה $	שטח נטו	סה״כ שטח אקוי׳ (*)	שווי מ״ר מבונה ב-$
30/04/2001	4349/327/2/1	הדס	123,000	291	281	438
18/06/2001	4349/7/17/2	הדודאים	120,000	390	311	385
19/07/2001	4349/341/2	האלה	142,500	391	312	457
11/10/2001	4349/349/1	הדודאים	110,000	291	281	392
14/05/2002	4349/349/2	ציפור גן עדן	103,000	291	281	367
21/09/2003	4349/7/39/2		95,000	290	281	339

(*) בעת ניתוח העסקאות הובאו בחשבון זכויות הבניה מתוכנית להי/במ/17/1000/1א׳, זכויות הבניה מתוכנית להי/1004, זכויות הבניה מתוכנית להי/1003 וכן המקדמים הבאים: מרתף בשטח של 40 מ״ר- 0.4, מגורים בשטח של 180 מ״ר ליח״ד ו-6% מתוכנית להי/1003 במקדם 1, עליית גג - 0.7 ומקדם שוליות לעליית גג של 0.7 וחצר במקדם של 0.25.

יוער כי עסקאות אלו הינן בנכסים הגובלים בשצ״פ ובקרבת מסילת רכבת.

בהתאם לנתונים שלעיל תוך התאמה לשע״ח במועד הקובע (4.676 ₪/$) ומיקום יובא בחשבון שווי למ״ר מבונה בסיסי בשכונת אשכול בגבולות של כ-1,750 ₪.

<u>מקדם שוליות</u>

שמאי המבקש הביא בחשבון מקדם הפחתה לשוליות של 0.6 לתוספת שטחי השירות.

לאור בסיס השווי המפורט לעיל, לא מצאתי לנכון להביא בחשבון מקדם שוליות לתוספת שטחי השירות.

<u>תחשיב ההשבחה</u>

תוספת שטחי שירות-	27.52 מ״ר X 0.4 =	11.01 מ״ר
הפסד שטח חצר-	(27.52 מ״ר / 2 קומות) X 0.25=	<u>-3.44 מ״ר</u>
תוספת שטח אקוי׳=		7.57 מ״ר
שווי מ״ר מבונה-		1,750 ₪
הפחתה בגין קרבה למבני ציבור-		0.95
ההשבחה המלאה-		12,582 ₪
שיעור המימוש-		0.9798
ההשבחה למימוש חלקי-		12,328 ₪
היטל ההשבחה-		6,164 ₪

[12] (203 מ״ר עיקרי + 42.1 מ״ר עליית גג) X 20% - 7.5 מ״ר ממ״ד במועד הקובע – 14 מ״ר חניה = 27.52 מ״ר

9.7. **<u>החלטת ועדה לשטחי שירות (מועד קובע 26.12.2012)</u>**

9.7.1. **<u>עמדת שמאי המשיבה</u>**

ההשבחה חושבה לתוספת שטחי שירות עיליים בשיעור של 15%.

שווי מ״ר מבונה לפי החלטת השמאי המכריע תמיר שדה הינו 3,000 ₪.

ההשבחה בגין שטחי השירות במרתף חושבה למועד אישורה של תוכנית להי/43/1000.

<u>תחשיב ההשבחה</u>

שטח שירות	15%
שטח שירות עילי	61
מצב קודם	46.6
תוספת שטח שרות	14
שווי מר״א	3,000
מקדם שוליות	0.4
הפחתה קירבה לשב״צ - 0.95	2,850
השבחה	16,302
היטל השבחה	8,151
היטל ההשבחה למימוש חלקי (0.98)	7,986.33

9.7.2. **<u>עמדת שמאי המבקש</u>**

ההחלטה קובעת היקף שטחי שרות ומוסיפה זכויות למרתף בקונטור קומת הקרקע.

לעמדת שמאי המבקש, ההחלטה אפשרה תוספת שטח במרתף כקומה נוספת.

כתימוכין לעמדתו כי החלטת הוועדה היא המעניקה זכויות למרתף, הפנה והציג מספר שומות מכריעות, כמפורט להלן:

- בשומתו המכרעת של השמאי המכריע מרדכי דדון בגו״ח 5846/21, נקבע כי החלטת הוועדה מעניקה זכויות למרתף (בניה רוויה).
- בשומה מכרעת של השמאי המכריע אלי כהן בגו״ח 5851/13 קיבל השמאי המכריע את הסכמת שמאי הצדדים כי החלטת הוועדה לשטחי שרות מעניקה את הזכויות למרתף ולפיכך, תכנית להי/43/1000 איננה משביחה.
- בשומתו המכרעת של השמאי המכריע יהודה פלד בגו״ח 5801/75, לא היתה מחלוקת בין שמאי המשיבה לשמאי המבקשת, והמחלוקת ביניהם היתה לגבי התאריך הקובע לחישוב ההשבחה, ובהתייחס לתוכנית להי/43/1000 נקבע כי התוכנית אינה משביחה.
- בשומתה המכרעת של השמאית המכריעה רינת וויס רביב בגו״ח 5806/57, נטען ע״י שמאי המשיבה כי החלטת הוועדה איננה מעניקה זכויות למרתף אך השמאית המכריעה לא קיבלה את עמדתו וקבעה כי המועד לחיוב בגין שטח המרתף הינו למועד ההחלטה.

בנוסף שמאי המבקש ציין כי שמאים אחרים של המשיבה מחייבים על תוספת מרתף למועד החלטת הועדה ולא לתוכנית להי/43/1000 וכי לגבי תכנית להי/43/1000 לא הוצגה חוות דעת משפטית, באם קיימת, מטעם המשיבה. ולכן, כל אחד משמאי הוועדה מפרש אותה לפי הבנתו.

זאת ועוד, לאור ערר **רה/85224/12 רן מגן מייצגר נ' הוועדה המקומית לתו"ב רמת השרון** שמאי המבקש סבור כי משהזכויות למרתף הוענקו בהחלטת הוועדה לשטחי שרות אל לה לשנות היום את עמדתה בהינף יד, ללא החלטה שיפוטית הקובעת כי עמדתה היתה שגויה.

כ"כ עמדת שמאי המשיבה שונה מעמדותיהם של שמאי וועדה אחרים הטוענים כי הזכויות למרתפים נובעות מהחלטת ועדה משנת 2012, מביאה לתוצאה עליה התריע השופט סוקול **בעמ"נ 12834-07-16 שלמה לדלסקי נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה קרית אתא**, לפיה, הערכת השווי הינה הערכה סובייקטיבית המותנית בתפיסות השמאיות והמשפטיות של כל שמאי ואין לקבל גישה זו.

<u>אורך חיי המבנה</u>

שמאי המבקש ציין כי מניסיונו הרב בעריכת שומות ברמלה, לא הורסים בית לאחר הגיעו לגיל 55 שנה[13].

הוצגו מס' דוגמאות לאורך חיים של בתים כדלקמן:

- ברחוב בורוכוב 10 גו"ח 4349/86/2 ערך שמאי המבקש שומה בתאריך 20/3/12 לפיה גיל הבניין במועד הביקור (החלק הראשון שנבנה) היה 60 שנים והשטח הבנוי הינו 90 מ"ר. שטח המגרש הינו 299 מ"ר.
  עוד צוין כי 5 שנים לפני מועד הביקור, בעת שגיל הבנין היה 55 שנים, נערך בבית שיפוץ מקיף המעיד על כוונת הבעלים להמשיך להתגורר בבית.
- ברחוב ברנר 1, בשנת 2014 (גיל הבניין 61 שנים) הורחב בית קיים בשטח 93.8 מ"ר כאשר כל ההרחבה בקומת הקרקע. הבניה ללא עליית גג ומרתף.
- ברחוב ברנר 1, בשנת 2010 הורחב בית קיים בשטח של 34.5 מ"ר ב-68.44 מ"ר בתוספת 10.5 מ"ר לממ"ד ובסה"כ 114.2 מ"ר, גיל הבניין המקורי במועד הבקשה להיתר הינו 57 שנים.
- לעמדת שמאי המבקש בשומה מכרעת של השמאי המכריע שלומי יפה גו"ח 4349/121 העוסקת במבנה שהורחב בשנת 1954 קיבל השמאי המכריע את הסכמת הצדדים לאורך חיי מבנה של 76 שנים.
- בשומה המכרעת של רינת וויס רביב בגו"ח 5806/57 העוסקת במגרש ששטחו 271 מ"ר נכתב כי שמאי המשיבה קבע כי שטח המרתף הינו 80 מ"ר ושמאי המבקשת הסכים עימו.
  בנוסף, צוינה תוכנית להריסה ובניה הכוללת הקלה של 6%, בה השטח העיקרי הינו 81 מ"ר בקומת הקרקע, 70 מ"ר בקומה א' וזאת ללא מרתף וללא חדר בגג.
  גיל הבניין בשומת וויס רביב למועד הקובע של תוכנית להי/1004 (1987) הינו 27 שנים. בשנת 2023 (מועד השומה המכרעת) הוגשה בקשה להריסה ובניה חדשה. לכן, לעמדת שמאי המבקש גיל הבנין במועד זה הינו 63 שנים.

[13] שמאי המבקש ציין כי בשומת המשיבה לא צוין מהו אורך החיים שננקט אך קרוב לוודאי כי הערך עליו התבסס שמאי המשיבה הינו 55 שנים.

שמאי המבקש ציין כי המבקש במקרה הנדון לא הגיש בקשה להריסה ובניה ומתכוון להשתמש בבית למגוריו.

מהאמור לעיל שמאי המבקש הסיק כי אורך החיים הממוצע של בית ברמלה הינו לא פחות מ- 65 שנים וסביר לקבוע אותו ל- 75 שנים.

<u>שטח המרתף הראוי ומקדם ההשבחה למרתף</u>

בתוכנית לה/147, לא נקבע שטח עיקרי לקומת הקרקע בשיעור 35% כבשומת המשיבה אלא שטח כולל של 50% בבניית קוטג' ומדובר בשטח ברוטו, כולל מדרגות ומחסן.

שמאי המבקש הפנה לשומת הרצברג בגו"ח 4349/171, בשכונת נווה דוד שהיתה אז השכונה היוקרתית ברמלה, העוסקת במגרש בשטח של 421.5 מ"ר עם זכויות בניה עיקריות בהיקף 45% (190 מ"ר) מתוכן עד 30% בקומת הקרקע כ- 126 מ"ר.
בשומת הרצברג נקבע כי מרתף מעל 100 מ"ר איננו משביח. כמו כן, נקבע מרתף גרעיני בשטח של 50 מ"ר במקדם 0.4 ומקדם שולי עד למקסימום של 100 מ"ר בשיעור 0.3.

בנוסף, שמאי המבקש ציין כי בשומה המכרעת של רינת וויס רביב בגו"ח 5806/57 נקבע מקדם מרתף של 0.4 לשטח של עד 50 מ"ר ומקדם 0.2 ליתרת שטח המרתף ששטחו 30 מ"ר.
צוין כי מדובר במגרש קטן יחסית בשטח 271 מ"ר.

הוצגו הכרעות שמאים מכריעים באשר לשטח ומקדמי השווי למרתף:

שמאי מכריע	גו"ח	שטח מגרש	שטח עיקרי	שטח מרתף	מרתף גרעיני		מרתף שולי	
					שטח	מקדם	שטח	מקדם
רינת וויס רביב	5806/57	270.9	136	80	50	0.4	30	0.2
נורית ג'רבי	5808/48	253.7	155	77.35	50	0.4		0.15
גיל הרצברג	4349/171	421.5	190	126	50	0.4	50	0.3
שלומי יפה	4349/121	401.5	181	120.5	50	0.4		0.32
שלומי יפה	5806/34	370.5	185	166	50	0.4		0.15

זאת ועוד, שמאי המבקש ציין דוגמאות לבניית מרתפים בצמודי קרקע ברמלה, כמפורט להלן:

- ברחוב א.ס. לוי בגו"ח 4358/86/1 במגרש של 416 מ"ר ניתן היתר בתאריך 28/12/14 לתוספות בניה בבית ברמה גבוהה, כולל הרחבת המרתף ל- 69 מ"ר, השטח העילי הינו 275 מ"ר.
שמאי המבקש ציין כי בשומה שערך לנכס הגיע לכלל דעה כי השוק לא ישלם את תרומת המחוברים.
- ברחוב שייקה אופיר 16 בגו"ח 5932/23/2, במגרש בשטח של 250 מ"ר, ניתן לבית המגורים טופס 4 בשנת 2009 והוא נבנה ללא מרתף.

- ברחוב התשעה 12 בגו"ח 5801/75 במגרש בשטח של 254.5 מ"ר אושר בתאריך 23/1/22 היתר לבנית 48.27 מ"ר מרתף, 86.44 מ"ר קומת קרקע כולל ממ"ד ומחסן, 92.05 מ"ר ק"א ו- 30 מ"ר קומת גג .
- ברחוב ברנר 20 בגו"ח 4349/169/1 בשכונת נווה דוד היוקרתית, בנוי לפי היתר מיום 18/10/20 במגרש בשטח של 427 מ"ר, 39 מ"ר מרתף ו- 258 מ"ר עיקרי. תוך כדי הבניה המרתף הורחב ובשנת 2021 ניתן היתר לתוכנית שינויים בו שטח המרתף, כולל הממ"ד, הוגדל ל- 118.7 מ"ר.
- ברחוב צה"ל 25, גו"ח 5806/129, במגרש בשטח 255.5 מ"ר, אושרה בישיבת ועדה מתאריך 13/11/17 בניה חדשה ללא מרתף, הכוללת 177 מ"ר עיקרי (כולל 29.6 מ"ר עליית גג) בתוספת 12 מ"ר ממ"ד ו- 10.6 מ"ר אחסנה.

מהאמור לעיל שמאי המבקש בדעה כי במקום בו זכויות הבניה העיקריות נרחבות, שטח המרתף אינו עולה על 100 מ"ר וכי רק בשנת 2021, במיקום יקר בהרבה ממיקומו של מושא השומה, נבנה מרתף ששטחו גדול במעט מ- 100 מ"ר.

לעמדת שמאי המבקש המרתף אינו משביח, ומי שיחפוץ בשטחי בניה גדולים יותר, עדיף לו לבקש הקלה בשיעור של עד 6% משטח הקרקע.
לחילופין, השוליות המתקיימת במרתף העתידי מביאה למקדמים של 0.3 עד 50 מ"ר ולמרתף השולי בהיקף של 50 מ"ר נוספים במקדם של 0.15.

<u>ערכי שווי</u>

הוצגו נתוני עסקאות שנערכו בסביבה, שמאי המבקש ציין כי לרוב הנכסים נערכו במשרדו שומות:

כתובת	גו"ח	שטח בנוי	שנת בניה	שטח מגרש	פרטי החוזה		רמת המבנה	תרומת המחוברים	יתרה לקרקע	שווי למ"ר קרקע
					תאריך	מחיר				
גטו ורשה 13	5807/29	91	1980	303	03/03/2013	1,100,000	משופרת	409,500	690,500	2,279
גטו ורשה 21	5807/33	100	1970	259	25/10/2012	1,050,000		450,000	600,000	2,317
לוי אשכול 6/1	5806/35/2	79	1970	329	01/12/2012	750,000	ירודה	0	750,000	2,280
גטו ורשה 10/1	5807/23	75	1970	257	24/01/2012	800,000	ירודה	225,000	575,000	2,237
גטו ורשה 7	5807/26/1	76	1970	406	03/05/2013	1,300,000	פשוטה	288,800	1,011,200	2,491
ממוצע				**310.8**						**2,321**

שמאי המבקש ציין כי ממוצע השווי למ"ר קרקע בעסקאות בגו"ח 5807/29 ובגו"ח 5807/26/1 שנערכו לאחר המועד הקובע וכוללים את הזכויות למרתף, הינו 2,384 ₪/מ"ר קרקע ולא ניתן לאבחן מובהקות לפיה קיימת תוספת שווי בגין תוספת המרתף מהחלטת הוועדה.

ניתוח שווי למ״ר מבונה:

מהות	שטח	מקדם	סה״כ
שטח מגרש	310.8		
שטח עיקרי	155.4		
עיקרי ק. קרקע	75	1	75.0
ממ״ד	12	0.9	10.8
קומה א׳	80.4	1	80.4
עליית גג	30	0.7	21.0
מחסן	10	0.6	6
חניה	14	0.4	5.6
חצר	199.8	0.3	59.9
סה״כ שטח אקוי׳			**258.7**
שווי המגרש			721,249
שווי מ״ר מבונה			2,790

<u>תחשיב ההשבחה</u>

מהות	שטח	מקדם	סה״כ
מרתף גרעיני	50	0.3	15
מרתף שולי	30	0.15	4.5
סה״כ			19.5
מקדם דחיה			0.097
שווי מ״ר מבונה			2,790
הפחתה בגין קרבה לשטחי ציבור			0.95
ההשבחה			5,024
ההשבחה למימוש הנדון (0.98)			4,923
היטל ההשבחה			2,462

9.7.3. **<u>עיקרי התייחסות שמאי המשיבה לעמדת שמאי המבקש</u>**

שמאי המשיבה בדעה כי החלטת המליאה מיום 26.12.2012 לתוספת שטחי שירות אינה יכולה להקנות תוספת קומה וכי תוספת הקומה הינה מכוח תוכנית להּ43/1000 שכן סמכות הוועדה לפי הוראות המעבר לתיקון 33 אינה כוללת אפשרות להתיר תוספת קומה. עמדתו מבוססת על השומה המכרעת של השמאית המכריעה נורית ג׳רבי מיום 4.9.2018 בגו״ח 5808/48.

שמאי המשיבה ביצע הבחנה בין אזורים בהם הוקנו זכויות במרתף במצב הקודם לבין אזורים בהם לא ניתן לבנות מרתף במצב הקודם. לעמדתו, ישיבת המליאה מיום 26/12/2012 אפשרה הגדלת שטח המרתף בבתים שהוקנו להם זכויות למרתף לפי תוכניות קודמות.

בנוסף, שמאי המשיבה ציין כי ככל שהמבקש חולק על האמור, ומאחר שמדובר בסוגיה משפטית, היה עליו לפנות לוועדת הערר.

כתימוכין לשווי למ״ר מבונה שקבע, שמאי המשיבה הפנה לשומה המכרעת של שלומי יפה מיום 20.7.2020 למועד קובע 26.12.2012 אשר קבע שווי למ״ר מבונה בסך של 3,000 ₪.

9.7.4. **<u>הכרעה</u>**

בהחלטת ועדה לשטחי שירות מס׳ 2012008 אושרה תוספת שטחי שירות עיליים באזורי מגורים א׳ ו-ב׳ בשיעור של 15% משטח המגרש וכן שטחי שירות תת קרקעיים בקונטור קומת הקרקע.

<u>שטחי שירות עיליים</u>

כמפורט לעיל, בהתאם להחלטת הוועדה לשטחי שירות מיום 13.3.2002, שטחי השירות במצב הקודם הינם 49.02 מ״ר.

במצב החדש, החלטת הוועדה מס׳ 2012008 אפשרה שטחי שירות בהיקף של 60.9 מ״ר.

לפיכך, ההשבחה תחושב לתוספת שטחי שירות על קרקעיים של 11.88 מ״ר.

בנוסף, יובא בחשבון הפסד שטח החצר כתוצאה מתוספת שטחי השירות.

<u>שטחי שירות תת קרקעיים</u>

שמאי הצדדים חלוקים באשר למועד בו התגבשו זכויות הבניה למרתף.

לעמדת שמאי המשיבה החלטת הוועדה הרחיבה את הזכויות במקרקעין בהם במצב הקודם נכללו זכויות בניה למרתפים, ובהם המועד הקובע לענין שטחי שירות תת קרקעיים הינו מועד החלטת הוועדה ואילו במקרקעין שבמצב הקודם לא נכללו זכויות בניה למרתפים, תוכנית לה/43/1000 היא זו שאפשרה את תוספת קומת המרתף וזאת מאחר שלעמדתו סמכות הוועדה לפי הוראות המעבר לתיקון 33 אינה כוללת אפשרות להתיר תוספת קומה. עמדתו זו מבוססת על שומתה המכרעת של נורית ג׳רבי ברחוב מבצע יהונתן 27 (גו״ח 5808/48).

מדובר בטענה משפטית שראוי היה שתתברר בוועדת הערר. אולם, לשם יעילות הדיון, אני מוצא לנכון לדון ולהכריע בה.

בהחלטת הוועדה לשטחי שירות מס׳ 2012008 נכתב כדלקמן:

״בימים אלה מקדמת הועדה המקומית **<u>תכנית לה/43/1000 לקביעת שטחי שירות</u>** לשימושי הקרקע השונים מעל ומתחת לפני הקרקע בכל העיר התוכנית הומלצה להפקדה ע״י ועדת המשנה המקומית מס׳ 2012002 מיום 22/2/2012, ונמצאת בהליכי אישור סטטוטורי בוועדה המחוזית.

בהתאם לכך, ובהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתוכניות ובהיתרים), תשנ״ב- 1992 (עד לאישור התב״ע שלעיל), ממליצים לקבוע שטחי שירות לשימושים השונים כמפורט בטבלה להלן והתואמים לתכנית שלעיל במקביל, היטל השבחה יגבה כחוק״.

להלן החלק הרלוונטי מטבלת הזכויות:

שימושי הקרקע	**קביעת שטחי שירות**	
	מעל הכניסה הקובעת	**מתחת הכניסה הקובעת**
	אחוזי בניה	**אחוזי בניה**
מגורים א׳+ב׳ (2 ק׳/ 2 ק׳ על עמודים)	משטח המגרש 15%	בשטח קונטור קומת קרקע

בהחלטת הוועדה לא נערכה הבחנה בין תוכניות בהן ניתן להקים מרתף לבין תוכניות בהן לא ניתן להקים מרתף, אלא רק ביחס למס' הקומות העיליות.

ההחלטה האמורה באה לאפשר את בניית שטחי השירות אשר ייקבעו בתוכנית לה/43/1000 עד לאישורה.
לפיכך, אני סבור כי ככל שהיתה מתבקשת הקמת מרתף במסגרת בקשה להיתר בניה, הוועדה המקומית היתה מאפשרת זאת.

בהתאם לאמור לעיל, אני בדעה כי קונה סביר היה מביא בחשבון כי ניתן יהיה להקים בנכס הנדון מרתף בשטח קונטור קומת הקרקע בהתאם להחלטת הוועדה, ולכן, ההשבחה במקרקעין בגין שטח שירות במרתף תחושב למועד החלטת הוועדה.

למעלה מן הצורך אציין כי לא הוצגה עמדה משפטית של המשיבה לעניין סוגיה זו וכי עמדת שמאי המשיבה נסמכת על שומה מכרעת אחת בעוד ששומות מכריעות אחרות בסביבה[14] ושומות שונות של המשיבה הביאו בחשבון את הקמת קומת המרתף למועד החלטת הוועדה.

<u>שטח המרתף ומקדמים אקוי'</u>

שמאי המבקש בדעה כי יש להביא בחשבון שטח מרתף מקסימלי של 100 מ"ר (50 מ"ר ראשונים במקדם של 0.3 ו-50 מ"ר שוליים במקדם של 0.15) בהתבסס על 5 היתרי בניה[15] וכן שומות מכריעות, בדגש על שומתו המכרעת של השמאי המכריע גיל הרצברג בגו"ח 4349/171.
שמאי המשיבה הביא בחשבון בשומתו (לתוכנית לה/43/1000) מרתף בשטח של 142 מ"ר בהתאם לתכסית קומת הקרקע תוך חלוקת השטח ל-50 מ"ר ראשונים במקדם של 0.4 ויתרת השטח במקדם של 0.32 (0.8 X 0.4).
איני מקבל את עמדת שמאי המבקש להגבלת שטח המרתף. אני סבור כי גם אם מימוש שטחי הבניה במרתף בסביבה הינו בשיעור נמוך הוא עדיין שווה ערך, ערך אשר מקבל ביטוי במקדם האקוי'.
להלן שומות מכריעות מסביבת הנכס והמקדמים למרתף שנקבעו בהם:

שמאי מכריע	גו"ח	כתובת	מועד קובע	שטח מרתף בסיסי	מקדם אקוי' בסיסי	מקדם למרתף שולי
רינת וויס רביב	5806/57	ברזילי 7	26.12.2012	50	0.4	0.2
בועז קוט	5806/161/1	אבו חצירה 15	26.12.2012	50	0.4	0.2
שלומי יפה	5806/34	לוי אשכול 8	20.5.2014	50	0.4	0.15
נורית ג'רבי	5808/48	מבצע יהונתן 27	3.9.2016	50	0.4	0.15

בהתאם לאמור לעיל, ולאחר שבחנתי את הנתונים שהוצגו ע"י שמאי המבקש, יובא בחשבון שטח בסיסי במרתף של 50 מ"ר במקדם אקוי' של 0.4 ויתרת השטח במקדם של 0.15 המשקף את שוליות השטחים.

[14] ר' לדוג' שומות מכריעות בגו"ח 5806/57 ו- 5806/34.
[15] בחמש שכונות שונות.

<u>אורך חיים כלכלי</u>

הצדדים חלוקים בדבר תרומת המבנה הקיים בחלקה.

לעמדת שמאי המבקש בהתאם לניסיונו הרב בעריכת שומות בעיר רמלה ובהתאם לבחינת אורך חיים של בתים בסביבה העולה מהיתרי בניה, אורך החיים הכלכליים של המבנה הוא לא פחות מ-65 שנים וסביר לקבוע לכ-75 שנים.

בהתאם לנתונים בשומת המשיבה, שמאי המבקש הביא בחשבון דחיה ל-40 שנים.

שמאי המשיבה הביא בחשבון אורך חיים כלכליים של 55 שנים.

קיימים מספר גורמים המשפיעים על אורך החיים הכלכליים של מבנה ובהם:

א. היחס בין השטח הבנוי לשטח הניתן לבניה עפ"י זכויות הבניה המאושרות.

ב. רמת הבניה ומצבו הפיזי של המבנה.

ג. פחת תכנוני בנכס הבנוי.

ד. רמת המחירים לקרקע בסביבת הנכס.

על הנכס מושא השומה בנוי מבנה מגורים חד קומתי ישן עם גג בטון בשטח רשום של כ-87 מ"ר, כולל מרפסות[16].

ככל הנראה, הנכס מושא השומה הוקם בסוף שנות ה-60 או בתחילת שנות ה-70. בנכס אושרה סגירת מרפסות והרחבת מרפסת בשנים 1972-1974.

בשומה שערך שמאי המבקש למחצית החלקה הנוספת, תת חלקה 1 בחלקה 26 בגוש 5807, מיום 16.6.2013 צוין כי גיל המבנה הינו 43 שנים.

בהתאם לאמור לעיל יובא בחשבון כי המבנה הוקם בשנת 1970, ובמועד הקובע הוא כבן 43 שנים.

במועד הקובע בית המגורים מנצל כ-22% משטח המגרש למגורים, זאת לעומת זכויות בניה של 50%, עליית גג ושטחי שירות המאפשרות ניצול של כ-257 מ"ר למגורים וכ-36 מ"ר לשירות, עוד במצב הקודם. במצב החדש בתוספת זכויות למרתף של 119 מ"ר ושטחי שירות של כ-11 מ"ר.

מכאן כי במועד הקובע הבינוי הקיים בחלקה מנצל שיעור קטן יחסית של הזכויות במגרש.

לפיכך, בהתחשב באופי המבנה, שיעור ניצול זכויות הבניה, ואופי הסביבה הנדונה במועד הקובע קיבלתי את עמדת שמאי המשיבה לאורך חיים כלכליים של כ-55 שנים, המשקף דחיה של 12 שנים. קרי, מקדם דחיה של 0.497.

בהתייחס לעמדת שמאי המבקש כי יש להסתמך על אורך חיים של בתים בסביבה, איני סבור שהעדר מימוש זכויות הבניה, אף בשנים 2023-2024, מעיד על השימוש היעיל והטוב במקרקעין אלא מהווה שימוש סובייקטיבי של המבקש.

כמו כן, אני בדעה כי יש להביא בחשבון, במכלול השיקולים, את אורך החיים בפועל של בתים בסביבה. אולם, היתרים אלו אינם משקפים בצורה מוחלטת את אורך החיים הכלכליים שכן במרבית המקרים הנכס נהרס רק לאחר מכירתו ותחלופת הבעלים.

[16] בהתאם למסמכי הבית המשותף.

בנוסף, להלן אורך החיים הכלכליים כפי שנקבע בשומות מכריעות מסביבת הנכס הקרובה:

שמאי מכריע	גו"ח	כתובת	אורך חיים כלכליים
רינת וויס רביב	5806/57	ברזילי 7	50
בועז קוט	5806/161/1	אבו חצירה 15	40 (*)
שלומי יפה	5806/34	לוי אשכול 8	50

(*) נקבע ביחס לתוכנית לד/1/147 משנת 1993.

<u>ערכי שווי</u>

שמאי המשיבה קבע שווי למ"ר מבונה בסך של 3,000 בהתבסס על שומות מכריעות. מנגד, שמאי המבקש קבע שווי מ"ר מבונה בסך של 2,790 ₪ בהתבסס על עסקאות לבתים מהסביבה הקרובה בהם ערך שומות בעבר תוך חילוץ שווי הקרקע.

קיבלתי את נתוני העסקאות כפי שהוצגו בשומת המבקש לרבות תרומת המחוברים שהובאו בחשבון.

להלן ניתוח העסקאות:

תאריך	גו"ח	כתובת	שטח מגרש	יתרה לקרקע (*)	שטח אקוי' (**)	שווי מ"ר מבונה
24/01/2012	5807/23	גטו ורשה 10/1	257	575,000	203.474	2,826
01/12/2012	5806/35/2	לוי אשכול 6/1	329	750,000	258.878	2,897
25/10/2012	5807/33	גטו ורשה 21	259	600,000	205.013	2,927
03/03/2013	5807/29	גטו ורשה 13	303	690,500	269.31	2,564
03/05/2013	5807/26/1	גטו ורשה 7	406	1,011,200	355.96	2,841
ממוצע						**2,811**

(*) בהתאם לשומת המבקש, סעיף 9.7.2 לעיל.

(**) בניתוח העסקאות שנערכו לאחר 26.12.2012 (מועד החלטת הוועדה) הובאו בחשבון שטחי שירות בהתאם להחלטה מס' 2012008 ובאלו שנערכו קודם להחלטה הנ"ל, הובאו בחשבון שטחי שירות בהתאם להחלטת הוועדה מיום 13.3.2002.

כמו כן, הובאו בחשבון המקדמים הבאים: מרתף בסיסי 50 מ"ר- 0.5, יתרת מרתף שולי- 0.15, עיקרי+ ממ"ד- 1, חניה- 0.3, יתרת שטחי שירות- 0.4, עליית גג-0.7, מקדם שוליות לעליית הגג- 0.7 וחצר- 0.25.

בהתאם לנתונים שלעיל יובא בחשבון שווי למ"ר מבונה בנכס הנדון בסך של כ-2,800 ₪.

<u>תחשיב ההשבחה</u>

מהות	שטח	מקדם אקוי'	מקדם דחיה	סה"כ
תוספת שטחי שירות מעל לקרקע	11.88	0.4	1	4.75
הפסד חצר	-5.94	0.25	1	-1.49
תוספת שטח שירות במרתף	119.01			
שטח מרתף בסיסי	50	0.4	0.4970	9.94
שטח מרתף שולי	69.01	0.15	0.4970	5.14
סה"כ תוספת שטח אקוי'				**18.35**
שווי מ"ר מבונה				2,800
ההשבחה המלאה				51,382
שיעור המימוש				0.9798
ההשבחה				**50,344**
היטל ההשבחה				**25,172**

9.8. **<u>תוכנית לה/43/1000 (מועד קובע 3.9.2016)</u>**

9.8.1. **<u>עמדת שמאי המשיבה</u>**

ההשבחה חושבה לתוספת שטח במרתף בהיקף קונטור קומת הקרקע.

שווי מ״ר מבונה בסיסי לפי הכרעות שמאים מכריעים[17] הינו 4,300 ₪.

<u>תחשיב ההשבחה</u>

מרכיב	שטח במצב הקודם במ״ר	שטח במצב החדש במ״ר	מקדם שוליות/שווי ודחייה	סה״כ מר״א
מרתף עד 50	0.0	50	0.22	11.17
מרתף שולי	50.0	142	0.18	16.46
סה״כ				27.6
שווי למ״ר מבונה				4,300
הפחתה לקירבה לשב״צ - 0.95				4,085
השבחה				112,848
היטל השבחה				56,424
היטל ההשבחה למימוש חלקי (0.98)				55,284

9.8.2. **<u>עמדת שמאי המבקש</u>**

התוכנית לא מוסיפה שטחי שרות מעבר להחלטת הוועדה ולפיכך איננה משביחה.

9.8.3. **<u>עיקרי התייחסות שמאי המשיבה לעמדת שמאי המבקש</u>**

כתימוכין לשווי למ״ר מבונה שקבע, שמאי המשיבה הפנה בתגובתו לשומות מכריעות שנערכו לתוכנית, כדלקמן:

שמאי מכריע	גוש	חלקה	שווי מ״ר מבונה
גיל הרצברג	4354	149	4,700
ג׳קי פז	5149	112	3,800
ארז כהן	4349	293	4,900

<u>אורך חיים כלכליים</u>

שמאי המשיבה ציין כי יתרת השנים שהובאה בחשבון הינה 10 שנים, וזאת לאור היתרי הבניה שניתנו בנכס מהשנים 1972 ו-1974 וכי אורך החיים הכלכליים הינו 55 שנים.

<u>שוליות</u>

מקדם השוליות למרתף שהובא בחשבון הינו 0.4 עבור 50 מ״ר ראשונים ויתרת שטח המרתף הובאה בחשבון לפי מקדם שוליות 0.32.

9.8.4. **<u>הכרעה</u>**

לאור עמדתי לגבי חיוב שטח המרתף למועד החלטת הוועדה לשנת 2012, הרי שתוכנית לה/43/1000 לא הוסיפה שטחי שירות ביחס להחלטת הועדה לשטחי שירות מס׳ 2012008 ולפיכך לא מצאתי אותה כמשביחה.

[17] לא צוינו אלו הכרעות.

9.9. **<u>חלוקת שכר הטרחה</u>**

שמאי המבקש ביקש כי שכר הטרחה המיוחס לתוכנית לה/43/1000 יושת על המשיבה בלבד וזאת מהטעמים הבאים:

- טרם הבקשה למינוי שמאי מכריע פנה שמאי המבקש למשיבה בבקשה לתיקון השומה לעניין המועד הקובע להקמת המרתף ולתיקון שטח המרתף השולי שחושב בשומת המשיבה. לעמדתו, ככל שהיתה מתקבל התיקון לא היתה מוגשת בקשה למינוי שמאי מכריע.
- אין בשומת המשיבה עסקאות וניתוחן.
- נתוני השווי שצוינו מתבססים על הפניות (חלקן שגויות) לערכי השווי שקבעו שמאים מכריעים.

במענה לעמדת שמאי המשיבה כי היה עליו לפנות לוועדת ערר, ציין שמאי המבקש כי הגיש בקשה לתיקון שומה בסמוך, אך לא מיד, לקבלת השומה ע"י המבקש וכי התשובה האחרונה לבקשה לתיקון שומה התקבלה כ-5 ימים לפני המועד להגשת הערר או לבקשה למינוי שמאי מכריע, פרק זמן שאינו מציאותי להגשת ערר בנקודה משפטית ובפרט לאור היקף התיק.
המסלול החלופי שמאפשר החוק הוא הגשת בקשה למינוי שמאי מכריע כפי שנעשה.

במענה לבקשת שמאי המבקש, ציין שמאי המשיבה כי לאחר מתן מענה לשתי הבקשות לתיקון השומה ולאחר שהובהר בתשובות אלו שככל שהמבקש חלוק על העמדה המשפטית, היה עליו לפנות לוועדת הערר ולהביא מחלוקת זו להחלטתה. עוד צוין כי שמאי הוועדה משתדלים לערוך שומותיהם בהתאם למתודולוגיה ולערכי השווי שנקבעו בשומות המכריעות, כפי שבמקרה הנדון התבסס על הכרעתה של השמאית המכריעה נורית ג'רבי.
בנוסף ציין כי המענה לשתי הבקשות לתיקון שומה ניתן בתוך ה-45 ימים וכי במקרים של סעד של זמנים ניתן לפנות לוועדת הערר בבקשה לפטור מהגשת שומה ולאור התקופה והמלחמה ניתן היה להגיש בקשות לארכה להגשת ערר.

<u>החלטה</u>

בסעיף 5 לתקנות התכנון והבניה (שכרו של שמאי מכריע ושמאי מייעץ), תשס"ט- 2009 נקבע שיעור ההשתתפות בשכרו של השמאי המכריע כדלקמן:

"5. (א) המבקש והמשיב יישאו, כל אחד, במחצית שכרו של השמאי המכריע; היו כמה מבקשים או כמה משיבים, יישאו הם, בינם לבין עצמם, במחצית השכר כאמור, בחלקים שווים.

(ב) השמאי המכריע רשאי להטיל את מלוא תשלום השכר על צד אחד, או להורות על חלוקה אחרת מזו המפורטת בתקנת משנה (א), בהתקיים הנסיבות האלה, כולן או חלקן:

(1) סכום התביעה או ההשבחה, לפי העניין, אינו סביר לאור הכרעות קודמות, הנחיות מקצועיות מקובלות וכיוצא באלה;

(2) הבקשה היא טורדנית או קנטרנית;

(3) תוצאות ההכרעה במחלוקת הן באופן מובהק לטובת אחד הצדדים;

(4) נוכח מצבו הכלכלי, מתקשה המבקש לשלם את שכרו של השמאי המכריע, כולו או חלקו; לעניין בחינת הקושי בתשלום כאמור, יבחן השמאי המכריע את זכאותו של המבקש להנחה מסכום הארנונה הכללית, לפי תקנה 2(8) לתקנות ההסדרים במשק המדינה (הנחה מארנונה), התשנ"ג-1993".

כאמור לעיל, הצדדים מבססים בעיקר את עמדתם לעניין מועד החיוב בגין שטחי המרתפים על שומות מכריעות שנערכו לאותן תוכניות, כל צד בהתאם לעמדתו.
מחלוקות אלו הינן לגיטימיות בנסיבות העניין.
לפיכך לא מצאתי להיעתר לבקשת שמאי המבקש, ושכר הטרחה יחול בחלקים שווים על הצדדים.

בשולי הדברים אך לא בשולי חשיבותם אציין כי קיים קושי עם העובדה שלמשיבה אין עמדה סדורה באשר למועד הקובע וזכויות הבניה מכוח החלטות הוועדה לשטחי השירות והעדר אחידות בסוגיה זו בין שמאי המשיבה השונים.

10. <u>שומה</u>

10.1.לאור סעיף 19 (ב)(1) לתוספת השלישית ובהתאם להכרעתי בסעיף 9.2 שלעיל, לא חלה חבות בהיטל ההשבחה.

10.2.לחילופין, הריני מעריך את ההשבחה שחלה בשווי הנכס שבנדון, במימוש בדרך של מכר, כדלקמן:

גורם ההשבחה	מועד קובע	ההשבחה המלאה	ההשבחה למימוש חלקי	היטל ההשבחה למימוש חלקי
תוכנית לה/3/1000	20.7.1981	₪ 4.23	₪ 4.15	₪ 2.07
תוכנית לה/147	29.6.1987	₪ 2,310	₪ 2,264	₪ 1,132
תוכנית לה/1004	3.4.1998	₪ 29,396	₪ 28,802	₪ 14,401
החלטת ועדה לשטחי שירות	13.3.2002	₪ 12,582	₪ 12,328	₪ 6,164
החלטת ועדה לשטחי שירות	26.12.2012	₪ 51,382	₪ 50,344	₪ 25,172
תוכנית לה/43/1000	3.9.2016	לא חלה השבחה		

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

ובאתי על החתום,

_____

יהודה פלד, שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התו"ב