תאריך : 28/04/2022
מספר מינוי : 523-2021
מספרנו : 151

לכבוד

גב' אילנה מאשטי
באמצעות שמאי המקרקעין,
מר מאור ברקו
בדוא"ל berko.maor@gmail.com
(להלן, "המבקשת")

ועדה מקומית לתו"ב הרצליה
באמצעות שמאי המקרקעין,
מר שאול לב ומר שלמה מרקוביץ
בדוא"ל shaul-lev@barak.net.il
(להלן, "המשיבה")

א.ג.נ

החלטת שמאי מכריע - היטל השבחה

גוש 6558 חלקה 321 תת חלקה 1 (מחצית מערבית)
רחוב יצחק שדה 44, שכונת נווה עמל, הרצליה

1. <u>מטרת ההחלטה</u>

1.1. בהתאם להוראות סעיף 14 (ב)(1) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965 (להלן, "החוק"), מוניתי בתאריך 22/03/2021 כשמאית מכריעה לעניין ההשבחה שחלה במקרקעין שבנדון.

1.2. מטרת ההחלטה הינה הכרעה במחלוקת בעניין השבחה, כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק, הנובעת מאישור התוכניות שתפורטנה להלן ומימושן בדרך של העברת זכויות (מכר).

2. <u>מסמכים שהוצגו ע"י הצדדים</u>

2.1. עמדת הוועדה המקומית מפורטת בחוות דעת מיום 19/01/2021 שנערכה ע"י שמאי המקרקעין מר שאול לב ומר שלמה מרקוביץ ובתגובתם[1] מיום 11/05/2021 לחוות דעת שמאי המבקשת.

כמו כן, הוצגו ע"י שמאי המשיבה המסמכים הבאים :

- התייחסות מיום 21/06/2021 לפסיקות לעניין הנוהג שהוצגו ע"י שמאי המבקשת.
- החלטת הוועדה מיום 01/05/2005 לעניין תוספת שטחי חנייה מקורה לצמודי קרקע.

2.2. עמדת שמאי המבקשת מפורטת בחוות דעת מיום 07/04/2021 שנערכה ע"י שמאי המקרקעין מר מאור ברקו.

[1] מסמך התגובה חתום ע"י השמאי שלמה מרקוביץ בלבד.

כמו כן, הוצגו ע"י שמאי המבקשת המסמכים הבאים:

- תוכנית בקשה לפי היתר בניה מס' 2857 מיום 03/07/1959 לנכס הנדון.
- דף מידע לפי סעיף 119 לחוק התו"ב מיום 08/04/2021 לנכס הנדון.
- הסכם המסדיר את היחסים שבין חוכרי הדירות שבאותו בית משותף (ללא ציון תאריך).
- צו בית משותף מיום משנת 1958 לנכס הנדון.
- תשריט בית משותף מיום 30/01/1958 לנכס הנדון.
- הסכם מכר מיום 31/08/202 לנכס הנדון.
- נסח רישום מפנקס בתים משותפים מיום 14/01/2021 לנכס הנדון.
- שומה מכריעה של השמאי מרדכי דדון בגו"ח 6558/69/2 מיום 10/11/2020.
- מסמך המאגד פסיקות לעניין פרשנות הוועדה המקומית.
- החלטת וועדה מחוזית בישיבתה 259 מיום 05/07/1976.

3. <u>מועדים</u>

3.1. המועדים הקובעים לחישוב ההשבחה הינם[2]:

גורם ההשבחה	מועד קובע
הר/2000/מ	09/11/1990
הר/2000/ב	27/12/1997
הר/1635/א	06/03/2000
הר/מק/1635/ב	29/10/2001
הר/2000/א	24/04/2002
הר/2000/א/1	07/02/2003
הר/2000/א/3	23/01/2004
החלטת ועדה מקומית בישיבה מס' 30	01/05/2005
הר/מק/2000/מב	20/08/2008
הר/2029	30/04/2015
הר/מק/2302	18/02/2016

3.2. סיור בנכס ובסביבתו נערך ע"י הח"מ וגב' חן ארביב בוגרת התמחות ממשרדי, ביום 09/06/2021, ללא נוכחות שמאי הצדדים.

3.3. בתאריך 06/06/2021 נערך דיון[3] בהשתתפות שמאי הצדדים, גב' חן ארביב בוגרת התמחות ממשרדי והח"מ.

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

סיכום הדיון הועבר לשמאי הצדדים וניתנה להם אפשרות להגיש הערות.

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

[3] הדיון התקיים בהסכמת הצדדים באופן מקוון.

4. פרטי הנכס

גוש	**6558**
חלקה/תת חלקה	**321/1**
שטח חלקה רשום	**866 מ"ר**
חלק יחסי בחלקה (1/2)	**מחצית מהחלקה בשטח של 433 מ"ר.**
שטח תת חלקה	**23.75 מ"ר, לה 1/2 חלקים מהרכוש המשותף.**
מהות הנכס	**מגרש בייעוד מגורים עליו בנוי בית מגורים ותיק צמוד קרקע כחלק מדו משפחתי, הממוקם במחצית המערבית בחלקה.**
כתובת	**רחוב יצחק שדה 44, שכונת נווה עמל, הרצליה**

5. תיאור הסביבה והנכס

5.1. תיאור הסביבה

נשוא ההחלטה ממוקם ברחוב יצחק שדה 44, בשכונת נווה עמל, במזרח העיר הרצליה.

שכונת נווה עמל ממוקמת במזרח העיר, מזרחית לרח' דרך ירושלים, למרכז העיר ושכונת הרצלייה הירוקה, דרומית לשכונת יד התשעה וכביש 531 וצפונית לשטח מפעל התעשייה הצבאית ברמת השרון.

השכונה מאופיינת בבתים צמודי קרקע חד ודו משפחתיים, שנבנו בתקופות שונות , חלקם שופצו והורחבו במהלך השנים.

בשכונה מבני ציבור שונים בניהם בתי ספר, גני ילדים, בתי כנסת וקופות חולים.

רחוב יצחק שדה הינו רחוב חצי מעגלי המסתעף מרחוב פנקס בדרום מתעקל מזרחה, דרומה ומסתיים ברחוב גיל. הנכס נשוא ההחלטה ממוקם בעברו הדרומי של הרחוב בקטע שבין רחוב כצנלסון במערב ורחוב סנהדרין במזרח.

הפיתוח הסביבתי באזור מלא וכולל , בין היתר, כבישים, מדרכות ,תאורת רחוב ותשתיות.

5.2. תיאור הנכס

נשוא ההחלטה ממוקם במחצית המערבית של חלקה 321 בגוש 6558 המהווה מגרש לבניה צמודת קרקע בשטח של כ-433 מ"ר.

שטחה הרשום של החלקה הינו 866 מ"ר וצורתה רגולרית דמוית טרפז. לחלקה חזית צפונית הפונה לרח' יצחק שדה באורך של כ-24 מ', עומקה כ-40 מ'.

על החלקה ניצב בית דו משפחתי חד קומתי הבנוי בבנייה קונבנציונאלית עם גג רעפים, כאשר נשוא ההחלטה מהווה את חלקו המערבי בשטח של כ-68 מ"ר + מרפסת בשטח של כ- 10 מ"ר.

6. המצב הקנייני

6.1. נסח רישום מקרקעין

בהתאם להעתק רישום מפנקס הזכויות לבתים משותפים מיום 14/01/2021, רשומה זכות הבעלות בגו"ח 6558/321 תת חלקה 1 ששטחו הרשום 866 מ"ר, ע"ש קרן קיימת לישראל, בשלמות.

נרשמה חכירה מיום 22/03/2020 (תיקון תנאים השכירות) לטובת בוטה-סאז אילנה (החלק בזכות 1/2) ומאשטי אילנה (החלק בזכות 1/2). החכירה מהוונת ומועד סיומה ביום 02/10/2049.

כמו כן נרשמו הערות הבאות:

- הערת אזהרה לפי סעיף 126 מיום 31/08/2020 לטובת סגרון ישראל וסגרון תמר, על כל החוכרים.
- הערת אזהרה לפי סעיף 126 מיום 07/01/2021 לטובת בנק אגוד לישראל בע"מ. הלווים: סגרון ישראל וסגרון תמר בסכום 1,560,000 ₪, על החכירה של בוטה-סאז אילנה.

6.2. הסכם מכר

בהתאם להסכם מכר שהועבר לעיוני שנערך ונחתם ביום 31/08/2020 בין גב' משאטי (בוטה-סוז) אילנה (להלן – "המוכר") לבין מר ישראל סיגרון ומר תמר סיגרון (להלן – "הקונים"), הועברו זכויות החכירה במקרקעין בחלקת משנה 1 בגו"ח 6558/321, המהווה דירה בשטח רשום 23.75 מ"ר הממוקמת ברחוב יצחק שדה 44, הרצליה.

תמורת הממכר שולמו 2,600,000 ₪.

מיסים ותשלומים יחולו על כל אחד מהצדדים, כחוק.

7. מצב תכנוני

להלן פירוט עיקרי המצב התכנוני, הרלוונטי להכרעה:

מצב קודם

7.1. תוכנית הר/253/א'

א. דבר אישור התוכנית פורסם למתן תוקף בי.פ 852 מיום 08/06/1961.

ב. בהתאם לתוכנית הנ"ל המקרקעין שבנדון מסווגים בייעוד "אזור מגורים א' מוגבל" וקובעת את זכויות הבניה כדלקמן:

שטח מגרש מינימלי - 1,000 מ"ר
חזית מינימלית - 18 מ'
אחוזי בנייה - 20% או עד 200 מ"ר בקומה אחת או 15% עד 150 מ"ר בתי קומות
צפיפות - 2 יח"ד לדונם או יחידה אחת על מגרש קיים פחות מ-750 מ"ר
נספח - 25 מ"ר, גובה 2.4 מ'
קווי בניין - צדדי – 4, אחורי – 5 מ', קידמי- בהתאם לתשריט.
מרפסות - מקורה או לא מקורה בשיעור 25% משטח הבית (אינן נכללות באחוזי הבנייה המותרים).

כמו כן, שטח קומת המרתף או קומת העמודים, אם לדעת הועדה המקומית יש אפשרות להקימה, לא יעלה על 65% מהשטח המותר (עפ"י שיקול דעת הוועדה המקומית) וגובהה לא יעלה על 2.8 מ'.

ג. בהתאם לתוכנית התכליות המותרות הינן: בתים חד/דו משפחתיים, בתי קוטג', משרד, סטודיו או חדר עבודה לבעלי מקצועות חופשיים הגרים באותו בית, מוסך למכונית פרטית של דיירי הבית, בתי מלון בתנאים מסוימים, מועדון פרטי חברתי ללא תזמורת.

7.2. תוכנית הר/688

א. דבר אישור התוכנית פורסם למתן תוקף בי.פ 1579 מיום 20/11/1969.

ב. התוכנית משנה את הוראות תוכנית המתאר הר/253/א' וקובעת כי באזור מגורים א' מוגבל תותר הקמת שני בניינים על המגרש בתנאים הנזכרים בלוח החלוקה לאזורים ובתנאי שהמרחק בין הבניינים יהיה לפחות 8 מ' ובתנאי ששטח מגרש מינימלי יהיה לפחות דונם אחד.

כמו כן, שטח המרפסות אם פתוחות ואם מכוסות גג אינו נכלל בשטח הבית אלא בשיעור שעולה על 30% משטח הבית.

7.3. <u>החלטת ועדה מחוזית מס' 259 מיום 05/07/1976</u>

בהתאם להחלטה זו רשאית הועדה המקומית לאשר היתר בניה לפי סעיף 78 לחוק התו"ב.

להלן פירוט זכויות הבניה באזור מגורים א' מוגבל:

בקומה אחת - 25%

בשתי קומות - 18% בקומה, סה"כ 36%

במבנה מדורג - 30%

<u>מצב חדש</u>

7.4. <u>תוכנית הר/2000/מ</u>

א. דבר אישור התוכנית פורסם למתן תוקף בי.פ 3807 מיום 25/10/1990.

ב. התוכנית קובעת הוראות בדבר מרתפים באזור מגורים, כדלקמן:

- שטח המרתף יהיה עד 100% מקונטור קומת הקרקע.
- שטח המרתף יהיה בנוסף לשטחי הבניה המותרות באותו בניין, חדרי המדרגות, המעליות וחדרי מכונות המובילים והמשרתים את השימושים במרתף, יכללו באחוזי הבניה למרתפים.
- תורשה קומת מרתף אחת בלבד בגובה 2.2 מ', הכניסה למרתף מתוך יחידת המגורים ולא תותר בנית והתקנת מטבח במרתף.
- היתר לבניית מרתף יכלול את כל השימושים והשטחים המיועדים למבנה עזר, מקלטים, חדרי מכונות, מחסנים. לא יותרו שטחים לשימושים אלו מחוץ למרתף.

7.5. <u>תוכנית הר/2000/ב</u>

א. דבר אישור התוכנית פורסם למתן תוקף בי.פ 4587 מיום 16/11/1997. לתוכנית מועד פרסום מאוחר יותר בעיתונות מיום 12/12/1997.

ב. התוכנית קובעת הוראות בדבר בריכות שחיה באזורי מגורים – וילות וקוטג'ים, כדלקמן:

- קווי הבניין לבריכה יהיה 4 מ' לכל הצדדים.
- שטח הבריכה יהיה בתוספת לאחוזי הבניה המותרים.
- בסמוך לברכה יבנה מבנה עזר תת קרקעי עבור מתקנים טכניים הדרושים להפעלת הבריכה, בשטח שלא יעלה על 12 מ"ר בגובה מינימלי 2 מ'.

7.6. <u>תוכנית הר/1635/א</u>

א. דבר אישור התוכנית פורסם למתן תוקף בי.פ 4856 מיום 20/02/2000[4].

ב. התוכנית קובעת הוראות בדבר בניה בחלל גג הרעפים באזורי מגורים, כדלקמן:

- גג הרעפים יהיה בעל שני שיפועים לפחות.
- גובה בסיס משטחי הרעפים לא יעלה על 50 ס״מ מעל רצפת חלל גג הרעפים.
- רום גג הרעפים לא יעלה על 9 מ׳ מעל מפלס 0.00.
- הכניסה לחלל גג הרעפים תהיה באמצעות מדרגות פנימיות מתוך הדירה שמתחתיו.
- חלל גג הרעפים יהווה חלק אינטגרלי של בית המגורים אליו הוא קשור. חלל גג הרעפים לא יהווה יחידת דיור נוספת.
- השטח המירבי לשימוש בחלל הגג לא יעלה על 60% משטח קומת המגורים העליונה בשטחים עיקריים. זכויות אלו בנוסף לזכויות הבניה המותרות.

7.7. <u>תוכנית הר/מק/1635/ב</u>

א. דבר אישור התוכנית פורסם למתן תוקף בי.פ 5022 מיום 14/10/2001.

ב. התוכנית קובעת כי שיפוע גג הרעפים לא יעלה על 45 מעלות בכל חתך.

7.8. <u>תוכנית הר/2000/א</u>

א. דבר אישור התוכנית פורסם למתן תוקף בי.פ 5065 מיום 09/04/2002.

ב. התוכנית קובעת זכויות בניה כדלקמן:

בקומה אחת - 25%

קוטג׳ - 18% לקומה, סה״כ 36%

מדורג - 30%

ג. התוכנית קובעת כי מס׳ יח״ד יחושבו באופן יחסי לגודל המגרש. במקרה שבו תהא יח״ד חלקית מעל 0.6 יעוגל מס׳ יח״ד כלפי מעלה ליחידה שלמה, בכל זאת מלבד באזורי מגורים א׳ מוגבל ו-א׳ 2 מוגבל בהם יעשה עיגול היחידות מ-0.8 ומעלה. בכל מקרה יעוגל מס׳ היח״ד כלפי מטה.

ד. בהתאם לתקנון התוכנית, ראשית הועדה המקומית לאשר תוספת אחוזי בניה בשיעור 6% לשיפור תכנוני, 5% בגין התקנת מעלית ו- 2.5% לכל קומה נוספת שתאושר.
אישור תוספת אחוזי הבניה אלא יהיה מותנה בנקיטת הליך כקבוע בסעיף 149 לחוק ובאישור הועדה המקומית.

[4] בשל טעות דפוס התוכנית פורסמה פעם נוספת בי.פ. מס׳ 5276 מיום 29/02/2004.

7.9. <u>תוכנית הר/2000/א/1</u>

א. דבר אישור התוכנית פורסם למתן תוקף בי.פ 5150 מיום 23/01/2003.

ב. התוכנית משנה את ייעוד החלקה לאזור ל"מגורים א' מוגבל מיוחד" וקובעת הוראות בדבר אחוזי בניה כדלקמן:

שטח עיקרי - 25% לקומה, בסה"כ 50%.

חלל גג רעפים- בהתאם להוראות תוכנית הר/1635א'.

על תוכנית זו יחולו הוראות תוכניות הר/2000/מ' והר/2000/ב'.

7.10. <u>תוכנית הר/2000/א/3</u>

א. דבר אישור התוכנית פורסם למתן תוקף בי.פ 5263 מיום 08/01/2004.

ב. בהתאם לתוכנית נקבע כי באזור מגורים א' מוגבל, מספר יח"ד יהיו כדלקמן:

- במגרש קטן מ-750 מ"ר – 1 יח"ד.
- מגרש שגודלו בין 750 מ"ר ל-1,000 מ"ר – 2 יח"ד
- במגרש שגודלו מעל 1,000 מ"ר – מס' יח"ד יחושב באופן יחסי לגודל המגרש, לפי 2 יח"ד לדונם. בכל מקרה בו יתקבל מספר חלקי יעוגל מס' יח"ד כלפי מעלה ליחידה שלמה מ-0.8 ומעלה. בכל מקרה אחר יעוגל מס' היח"ד למטה.

7.11. <u>החלטת ועדה מקומית בישיבה מס' 30 מיום 01/05/2005</u>

בהתאם לסעיף 13(ב) לתקנות התו"ב (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתוכניות והיתרים – תשנ"ב 1992), אישרה הועדה המקומית תוספת שטחי שירות לחניה בתוכנית הר/253א. בהתאם להחלטת הוועדה בכל מגרש בו מבוקשת יח"ד צמודות קרקע עפ"י תוכנית תקפה שאושרה או הופקדה לפני 23/02/1992, תותר תוספת של עד 21 מ"ר לכל תא חניה מקורה ובכל מקרה לא יותר מ-39 מ"ר ליח"ד. שטח זה יהיה בנוסף לשטחי שירות עיליים ותת קרקעיים שהיו מותרים (כגון: ממ"ד, נספחים, מרתפים, בריכות וכיוצ"ב).

7.12. <u>תוכנית הר/מק/2000/מב</u>

א. דבר אישור התוכנית פורסם למתן תוקף בי.פ 5837 מיום 05/08/2008.

ב. בהתאם לתוכנית בבנייה צמודת קרקע אושרה הקמת גגון מעל שער הכניסה לבית בשטח מקורה של עד 6 מ"ר. גובה המבואה לא יעלה על 6 מ'.

7.13. <u>תוכנית הר/2029</u>

א. דבר אישור התוכנית פורסם למתן תוקף בי.פ 7019 מיום 15/04/2015.

ב. התוכנית מסווגת את המקרקעין בייעוד מגורים א' כתא שטח 452, בטיפוס בינוי B.

ג. התוכנית קובעת כי בבינוי טיפוס B מותרת בניה של ארבע יחידות דיור בכל תא שטח, כדלהלן:

- ניתן לבנות את ארבע היחידות בצמידות זו לזו, או בנפרד במרווח מינימאלי של 4 מ' בין היחידות.
- נדרשים בתוך שטח המגרש 2 מקומות חניה לכל יחידת דיור הגדולה מ-120 מ"ר ובכל מקרה לא פחות ממקום חניה אחד ליח"ד.
- בכל מקרה לא יגדל אורך החזית המוקצה לחניה על 5 מ'.

ד. התוכנית קובעת זכויות הבניה כדלקמן:

שטח עיקרי - מעל הכניסה הקובעת 70% .

שטחי שירות - מעל הכניסה הקובעת 15 מ"ר ליח"ד, 21 מ"ר לחניה מקורה לכל תא חניה ובכל מקורה לא יותר מ-39 מ"ר ליח"ד, הכל ע"פ תקן חניה.
מתחת לכניסה הקובעת לפי תוכנית הר/2000מ'.

צפיפות - 4 יח"ד לתא שטח.

גובה מבנה - חלל גג + 7 מ' רעפים

מס' קומות - מעל הכניסה הקובעת 2 קומות + גג רעפים וקומה אחת מתחת לכניסה הקובעת.

קווי בניין - חזית לרח' יצחק שדה – 5 מ', צידי – 3 מ', אחורי – 6 מ'.

ה. התוכנית קובעת את ההוראות, כדלהלן:

<u>בינוי בחלקות המגורים</u>

- ניתן אך אין הכרח להצמיד את הבניה במגרש לקו המגרש השכן של אותה חלקה. ניתן לפתוח פתחים לכיוון המגרש השכן באותה חלקה, רק בבנייה הנמצאת של 3 מ' ומעלה מגבול המגרש.
- בכל בנייה המהווה תוספת של עד 12 מ"ר מעבר להיקף הבניה המאושר בהיתר קודם, יחויב שיפוץ החזית החיצונית של כל בניה קיימת במגרש של מבקש ההיתר, על פי הנחיות מהנדס העיר וכן זכויות בניה למבנה העזר אם קיימות, יישארו בתוקפן.
- במקרה של תוספת מעל היקף של 12 מ"ר מעבר להיקף הבניה המאושר בהיתר קודם, תחויב הריסתה של כל בניה קיימת שלא כדין החורגת מקווי הבניה המותרית בתוכנית זו, לרבות מבני עזר. כמו כן, תחויב הסדרתה בהיתר (למגורים או שטחי שירות) של כל בניה קיימת במגרד, לרבות מבני עזר, שאינה חורגת מקווי הבניין, לרבות עמידה בכל תקן מחייב לעת הוצאת ההיתר.

- יש להסתיר מערכות חיצוניות למבנה כגון: מתקני מזוג אוויר, דודי מים, צנרת, מרזבים, קולטי שמש, צלחות לקליטת שידורי לווין, אנטנות וכו'. מיקום המתקנים באופן הסתרתם יפורטו בהיתר הבניה.
- בכל מקרה לא יהוו הוראות התוכנית משום פגיעה בזכויות בניה קיימות לפי תוכנית והיתרים תקפים.

<u>חניה</u>

- לכל יח"ד יוקצו שני מקומות חניה, או על פי התקן המחייב התקף לעת היתר הבניה – הגבוה מבניהם. אלא אם מצוין אחרת בהוראות אלה. מקומות החניה ימוקמו בתוך תחום המגרש.
- שטחי חניה מקורה במגרשי מגורים צמודי קרקע, יהיו בנוסף לכלל שטח השירות המותר, בין שהם על פני הקרקע ובין אם בתת הקרקע. חניה עפ"י התקן התקף, ניתן שתוסדר בקומת מרתף מחוץ לקווי בניין בשטח אשר לא יעלה על 39 מ"ר ל-2 מקומות חניה ואשר תתווסף לזכויות המרתפים בקיימות. גובה מרתף לא יפחת מ-2.5 מ'.
- אורך חזית של מגרש למגורים לכיוון הדרך הסמוכה המוקצה לצרכי חניה או נגישות לחניה שבתוך המגרש, לא יעלה על 5.5 מ'.
- ניתן ליצור כניסות ויציאות לכלי רכב, המשותפות לשני מגרשים סמוכים, או לשני תאי שטח. במקרה זה יש לרשום זיקת הנאה הדדית בין שני תאי השטח.
- משטחי החניה בתוך תחום המגרש, יחופו בריצוף או חומר כיסוי המאפשר חילחול מי הנגר לתת הקרקע.

7.14. <u>תוכנית הר/מק/2302 (504-0273037)</u>

א. דבר אישור התוכנית פורסם למתן תוקף בי.פ 7198 מיום 03/02/2016.

ב. התוכנית קובעת הוראות לסגירת מרפסות בבניינים משותפים וקוטג'ים. בקוטג'ים קיימים בהיתר שניתן היתר לבנייתם לפני ה- 01/01/1993, ניתן לאשר סגירת מרפסות קיימות בהיתר בהתאם להנחיות הבאות:

- המרפסות הקיימות שנבנו עפ"י ההיתר אינן בולטות מתחום קווי הבניין התב"עיים החלים על המגרש.
- למרות האמור לעיל בליטת מרפסות מעבר לתחום קווי הבניין התב"עיים תאושר ככל שבליטה זו מופיעה בהיתר הבנייה המקורי. כל הבלטה נוספת מעבר להבלטה זו תהווה סטייה ניכרת.
- למעט האמור לעיל לכל עניין אחר קו הבניין ייחשב כקו הבניין של התוכנית החלה.
- מיקומם וגודלם של פתחי המרפסות יהיו במידות כפי שהופיעו בהיתר הבנייה המקורי. ככל שקיימת מרפסת מקורה שטרם נסגרה, אופן סגירתה יהיה בתיאום ובאישור מהנדס העיר.
- שטח המרפסות יהיה לפי ההיתר המקורי שניתן לבניין.

8. <u>רישוי</u>

מעיון בתיק בניין מס׳ 2238 המצוי באתר ההנדסי של עיריית רמת השרון, נמצאו לנכס הנדון ההיתרים הבאים:

- היתר בניה מס׳ 1740 מיום 25/05/1954, ניתן עבור מחסן בשטח 8.96 מ״ר וחדר כביסה בשטח 5.86 מ״ר.
- היתר בניה מס׳ 2857 מיום 03/07/1959, ניתן עבור בית מגורים, כדלהלן:

קרקע קיים	- 28 מ״ר
קרקע מוצע	- 40.56 מ״ר
<u>מרפסות</u>	<u>- 10.08 מ״ר</u>
סה״כ	**- 78.64 מ״ר**

9. טענות הצדדים

9.1. ההשבחה עפ"י שומות הצדדים

תוכנית	מועד קובע בשומות הצדדים	השבחה לפי שומת שמאי המשיבה	השבחה לפי שומת שמאי המבקשת
הר/2000/מ'	09/11/1990	₪ 2,024	₪ 146
הר/2000/ב'	[5]01/12/1997	₪ 3,600	₪ 3,420
הר/1635/א'	06/03/2000	₪ 43,841	₪ 43,054
הר/2000/א/1	[6]07/02/2003	₪ 147,204	אין השבחה
החלטת ועדה מקומית בישיבתה מס' 30	01/05/2005	₪ 7,020	אין השבחה
הר/2029	30/04/2015	₪ 390,390	₪ 84,924

9.2. עיקרי טיעוני הצדדים

טענות הצדדים יוצגו בתמציתיות כפי שבאו לידי ביטוי בשומותיהם, במסמכים שהוגשו על ידם ובדיון שנערך.

תוכנית הר/2000/מ', מועד קובע 09/11/1990

עמדת שמאי המשיבה

התוכנית הנדונה אפשרה מחד הגדלת שטח קומת המרתף ומאידך הנמיכה את גובה קומת המרתף.

שווי מ"ר מבונה

שמאי המשיבה קובע שווי מ"ר מבונה בסך 220 ₪ בהתבסס על שומות מכריעות, כדלהלן:

שמאי מכריע	גו"ח	כתובת	שווי מ"ר מבונה
ארז כהן	6558/211	שח"ל 22	220
ארז כהן	6558/201	דוד רמז 45א'	220
מוטי דיאמנט	6558/295	יצחק שדה 71	220
ניקי פרימו	6558/53	בורוכוב 66	220
יעקב פז	6558/331	גיל 3	220

[5] התוכנית פורסמה למתן תוקף ברשומות ביום 16/11/1997. פרסום אחרון בעיתונות היה ביום 12/12/1997 לפיכך, המועד הקובע 15 יום לאחר הפרסום האחרון הינו 27/12/1997 ולא כפי שקבעו הצדדים.

[6] התוכנית פורסמה למתן תוקף ברשומות ביום 23/01/2003, לפיכך המועד הקובע 15 יום לאחר הפרסום האחרון הינו 07/02/2003 ולא 08/02/2003 כפי שקבעו שמאי המשיבה.

תחשיב

שטח קומה טיפוסית	64.95 מ"ר[7]			
תיאור	זכויות	שטח במ"ר	מקדם אקו'	שטח אקו'
מרתף מצב קודם בגובה 2.8 מ'	65%	42.22	0.55	23.2
מרתף מצב חדש בגובה 2.2 מ'	100%	64.95	0.5[8]	32.4
תוספת שטח בקומת מרתף				**9.2**
שווי מ"ר מבונה				**220**
השבחה בש"ח				**2,024**

עמדת שמאי המבקשת

שמאי המבקשת הביא בחשבון כי חייו הכלכליים של המבנה הינם 50 שנה וכי בית המגורים נבנה בשנת 1955 בהסתמך על חוזה החכירה, על כן הביא בחשבון דחייה עד לתום חיים כלכליים של הנכס המוערך לפי 19 שנים.

פחת תכנוני- צורת המגרש

שמאי המבקשת סבור כי לאור כך שהמגרש כלוא בין מס' חלקות סמוכות הכוללות בתים פרטיים, ישנו פחת תכנוני בגין צורת המגרש ופרטיות. על כן, הביא בחשבון הפחתה של כ-5% בכל אחת ממדרגות ההשבחה.

לעניין זה ציין כי המגרש הינו צר וארוך וככל שמתקרבים לעורף רוחבו מצטמצם. בנוסף, ציין כי מחיר המכירה בחוזה המכר לנכס הנדון נמוך ממחירים בשכונה וזאת מהסיבה שהמגרש כלוא.

שווי מ"ר מבונה

שמאי המבקשת קובע שווי מ"ר מבונה בסך 220 ₪ בהתבסס על שומות מכריעות, כדלהלן:

שמאי מכריע	גו"ח	כתובת	שווי מ"ר מבונה
ארז כהן	6558/211	שח"ל 22	220
ארז כהן	6558/201	דוד רמז 45א'	220
יעקב פז	6558/433	מורדי הגטאות 119	220
יעקב פז	6558/331	גיל 3	220
בועז קוט	6558/566/1	המלקוש 8	220
אייל יצחקי	6558/449	ישראל שוחט 14	220

[7] מחושב לפי 433 מ"ר * 15%.
[8] מקדם האקו' משקף שוליות.

תחשיב

מצב קודם			
תיאור	**שטח במ"ר**	**מקדם אקו'**	**שטח אקו'**
שטח בניה מותר למרתף גובה 2.8 מ'	70.4	0.6	42.2
מבנה עזר בחצר	12.5	0.6	7.5
סה"כ שטח אקו' מצב קודם			**49.7**
מצב חדש			
תיאור	**שטח במ"ר**	**מקדם אקו'**	**שטח אקו'**
שטח בניה מותר למרתף בגובה 2.2 מ'	108.3	0.45	48.7
תוספת שטח בחצר במקום מבנה עזר	12.5	0.25	3.1
סה"כ שטח אקו' מצב חדש			**51.8**
השבחה במ"ר			**2.1**
מקדם דחיה (19 שנה, היוון 6%)			0.3305
שווי מ"ר מבונה			220
מקדם הפחתה בגין צורת מגרש ופרטיות			0.95
השבחה בש"ח			**146.44**

תוכנית הר/2000/ב', מועד קובע 27/12/1997

עמדת שמאי המשיבה

התוכנית הנדונה מאפשרת הקמת בריכת שחייה.

שמאי המשיבה הביא בחשבון בהתאם להשתרעות המבנה ושטח החצר כי ניתן להקים בריכה בשטח של כ-30 מ"ר.

שווי מ"ר מבונה

שמאי המשיבה קובע שווי מ"ר מבונה בסך 1,200 ₪ בהתבסס על שומות מכריעות, כדלהלן:

שמאי מכריע	גו"ח	כתובת	שווי מ"ר מבונה
ארז כהן	6558/211	שח"ל 22	1,100
ארז כהן	6558/201	דוד רמז 45א'	1,100
מוטי דיאמנט	6558/295	יצחק שדה 71	1,100
מנחם מלוכנא	6558/624	קיבוץ גלויות 95	1,350
יעקב פז	6558/331	גיל 3	1,200

תחשיב

שטח בריכה במ"ר	30
מקדם השבחה	0.1
שווי מ"ר מבונה	1,200
השבחה בש"ח	**3,600**

עמדת שמאי המבקשת

שמאי המבקשת אינו חולק על קביעת שמאי המשיבה לעניין שטח הבריכה וקובע אף הוא שווי מ״ר מבונה בסך 1,200 ₪ בהתבסס על שומות מכריעות.

עם זאת, בדומה למדרגת ההשבחה הקודמת, הוא מביא בחשבון הפחתה בגין צורת המגרש ופרטיות.

תחשיב

שטח בריכה במ״ר	30
מקדם השבחה	10%
שטח אקו׳	3
שווי מ״ר מבונה	1,200
מקדם הפחתה בגין צורת מגרש ופרטיות	0.95
השבחה בש״ח	**3,420**

תוכנית הר/1635/א׳, מועד קובע 06/03/2000

עמדת שמאי המשיבה

התוכנית הנדונה מאפשרת תוספת זכויות לעליית גג.

שטח עליית הגג חושבה לפי 60% משטח התכסית של 15% ולפי מקדם שווי אקו׳ בגובה 0.75.

שווי מ״ר מבונה

שמאי המשיבה קובע שווי מ״ר מבונה בסך 1,500 ₪ בהתבסס על שומות מכריעות, כדלהלן:

שמאי מכריע	גו״ח	כתובת	שווי מ״ר מבונה
ארז כהן	6558/211	שח״ל 22	1,400
ארז כהן	6558/201	דוד רמז 45א׳	1,400
מנחם מלוכנא	6558/624	קיבוץ גלויות 95	1,500
יעקב פז	6558/331	גיל 3	1,500
אלי כהן	6558/567	המעגל 5	1,450

תחשיב

שטח מותר קומה במ״ר (15%)	64.95
שטח הבניה בגג לפי 60% משטח קומה	38.97
מקדם אקו׳ לעליית הגג	0.75
שווי מ״ר מבונה	1,500
השבחה בש״ח	**43,841**

עמדת שמאי המבקשת

שמאי המבקשת חישב את שטח עליית הגג לפי 60% משטח תכסית של 25% ולפי מקדם שווי אקווי בגובה 0.7 , אשר לו הוסיף מקדם שוליות בגובה 0.8.

שמאי המבקשת קובע שווי מ״ר מבונה בסך 1,400 ₪ בהתבסס על שומות מכריעות, כדלהלן:

שמאי מכריע	גו״ח	כתובת	שווי מ״ר מבונה
ארז כהן	6558/211	שח״ל 22	1,400
ארז כהן	6558/201	דוד רמז 45א׳	1,400
יעקב פז	6558/433	מורדי הגטאות 119	1,500
יעקב פז	6558/331	גיל 3	1,500
אלי כהן	6558/497	מורדי הגטאות 36	1,400
בועז קוט	6558/566/1	המלקוש 8	1,500
אייל יצחקי	6558/449	ישראל שוחט 14	1,500

תחשיב

שטח חלל הגג במ״ר	64.95
מקדם אקו׳	0.7
מקדם שוליות	0.8
מקדם דחייה	0.89
שטח אקו׳	32.37
שווי מ״ר מבונה	1,400
מקדם הפחתה בגין צורת מגרש ופרטיות	0.95
השבחה בש״ח	**43,053**

תוכנית הר/2000/א/1, מועד קובע 07/02/2003

עמדת שמאי המשיבה

שמאי המשיבה הביאו בחשבון כי התוכנית הנדונה אפשרה זכויות בניה בהיקף של 25% משטח המגרש לקומה. כמו כן, הביאו בחשבון כי הגדלת שטח הקומה מאפשרת תוספת זכויות בעליית הגג ובקומת המרתף.

שווי מ״ר מבונה

שמאי המשיבה קובע שווי מ״ר מבונה בסך 1,800 ₪ בהתחשב בשוליות ובהתבסס על עסקאות השוואה לקרקע ריקה, כדלהלן:

תאריך	גו״ח	שטח מגרש במ״ר	תמורה בש״ח	שווי מ״ר קרקע
19/10/2003	6557/338	634.5	1,196,910	1,886
06/07/2004	6558/322	490	941,010	1,920

שמאי המשיבה ערך ניתוח למגרש בשטח 500 מ״ר, כדלהלן:

קומה	זכויות	שטח במ״ר	מקדם אקו׳	שטח מ״ר אקו׳
מרתף	100%	125	0.5	62.5
שטח עיקרי	25%	125	1	125
	25%	125	1	125
עליית גג	60%	75	0.75	56.25
חצר		375	0.25	93.75
סה״כ שטח אקו׳				**462.5**
תמורה בש״ח				**950,000**
שווי מ״ר מבונה				**2,054**

<u>תחשיב</u>

מצב קודם				
תיאור	**זכויות**	**שטח**	**מקדם אקו׳**	**שטח מ״ר אקו׳**
שטח מרתף	18%	77.94	0.5	38.97
שטח עיקרי	36%	155.88	1	155.88
שטח עליית הגג	18%	46.764	0.75	35.07
שטח חצר	82%	355.06	0.25	88.80
סה״כ שטח אקו׳ מצב קודם				**318.72**
מצב חדש				
תיאור	**זכויות**	**שטח**	**מקדם אקו׳**	**שטח אקו׳**
שטח מרתף	25%	108.25	0.5	54.1
שטח עיקרי	50%	216.5	1	216.5
שטח עליית הגג	25%	64.95	0.75	48.7
שטח חצר	75%	324.75	0.25	81.2
סה״כ שטח אקו׳ מצב קודם				**400.5**
השבחה במ״ר				**81.78**
שווי מ״ר מבונה				**1,800**
השבחה בש״ח				**147,204**

עמדת שמאי המבקשת

שמאי המבקשת מציין כי נכון למחצית שנת 2020 עמדת הועדה המקומית הייתה כי זכויות הבניה הינם 50% בשתי קומות וכך אף אושרו היתרי בנייה, על אף שהתוכנית הקודמת אפשרה, כביכול, 36% בשתי קומות.

כמו כן, בהתאם לשומות וועדה ושומות מכריעות, מעולם לא גבו היטל השבחה. לראיה, ציין שומות מכריעות ושומת ועדה כדלהלן:

1) שומה מכרעת ברח' ישראל שוחט 14 בגו"ח 6558/449[9], שם נרשם במצב התכנוני לתוכנית הר/253/א' כי פרשנות הוועדה היא שבמצב התכנוני הקודם זכויות הבניה הן 50% לפי החלטת הוועדה המחוזית מיום 17/06/1976, אשר עוגנה מאוחר יותר בתוכנית הר/2000/א'.

2) שומה מכרעת של השמאי יהודה פלד מיום 30/09/2020, רח' רמז 45 בגו"ח 6558/201/1, שם ציין השמאי המכריע, בהתייחס לתוכניות הר/2000/א' והר/2000/א'/1, כי בהתאם למדיניות הועדה המקומית זכויות הבניה שנקבעו בתוכניות אלה מהוות את הזכויות במצב הקודם ולכן לא יחולו בגינן חיוב בהיטל השבחה.

3) שומה מכרעת של השמאי דוד דדון ברח' אחווה 6 בגו"ח 6558/69/2, בו ניתן פירוט מנומק וכוללני לרבות דוגמאות לשומות מכריעות אשר קובעות כי התוכנית הנדונה אינה משביחה, כדלקמן:
   - שומה מכרעת של ארז כהן ברח' קיבוץ גלויות 159, בגו"ח 6558/578.
   - שומה מכרעת של מוטי דיאמנט ברח' קיבוץ גלויות 130, בגו"ח 6558/592.
   - שומה מכרעת של תמיר שדה ברח' מורדי הגטאות 111, בגו"ח 6558/431/1.
   - שומה מכרעת של יעקב פז ברח' בורוכוב 59 א', בגו"ח 6558/34.

   בנוסף, צוינו היתרי בניה אשר ניתנו לפי זכויות בניה של 50% לפני שנים 2002-2003, כדלקמן:
   - היתר בניה מס' 43 מיום 16/02/1997 בגו"ח 6558/214 לצורך הגדלת תוספת בניה לבית מגורים חד קומתי, סה"כ שטח קיים ומוצע עיקרי לקומה אחת 25% +7.5 מ"ר מקלט.
   - היתר בניה מס' 253 מיום 09/12/1998 בגו"ח 6558/250 לצורך תוספת בניה לבית מגורים קיים חד קומתי, סה"כ שטח קיים ומוצע עיקרי לקומה אחת 24.7% + 7.5 מ"ר מקלט +17.5 מ"ר חניה.
   - היתר בניה מס' 31 מיום 03/03/1993 בגו"ח 6558/346 לצורך תוספת בניה לבית מגורים קיים חד קומתי, סה"כ שטח קיים ומוצע עיקרי לקומה 23.37% + 7.5 מ"ר מקלט + 10.69 מ"ר מחסן.

4) שומת ועדה מיום 06/05/2020 לנכס בקרבת הנכס הנדון, ברח' יצחק שדה 11 בגו"ח 6558/314, בה ניתן לראות כי לא נדרשה השבחה בגין תוכנית הר/2000/א'1 והחלטת ועדה לעניין חניות מיום 01/05/2005. לראיה, הועדה הנפיקה היתרי בניה לפי זכויות הבניה של 50% עוד לפני שנים 2002-2003, לרבות המועד הקובע.

[9] קיימת טעות סופר במס' החלקה בשומת המבקשת, מס' החלקה הנכון הינו 264.

ככל שישנה השבחה הינה מחושבת לכל תוכנית בנפרד בשיטת המדרגות בהתאם לרע"א 04/4217 ציון פמיני נ' הועדה המקומית לתו"ב ירושלים. נכון למועד הקובע "בראיי" של שנים 2002-2003 ו-2005 (הר/2000/א/1 והחלטת הועדה), האדם הסביר המסתמך על מדיניות הועדה המקומית לרבות שומות הועדה המקומית, אנשי מקצוע וכיוצ"ב, רואה כי בגין תוכניות אלו אין חבות בהיטל השבחה ויתרה מכך יודע כי זכויות הבניה אותם מתירה הועדה המקומית הינם 50%. על כן נכון למועד הקובע, לא נוצרה כל עליית שווי מקרקעין בהתאם להוראות התוספת השלישית.

בנוסף, שמאי המבקשת הציג מסמך בו ציין מס' פס"ד התומכים בעמדתו, כדלהלן:

- בבג"ץ 142/89 תנועת לאו"ר - לב אחד ורוח חדשה נ' ראש הכנסת ואח', נקבע כי כאשר בעבר פירשה הרשות את סמכויותיה באופן מסוים, על הרשות השיפוטית ליתן משקל לדרך הפרשנות הזו.
- בג"ץ 547/84 עוף העמק אגודה חקלאית שיתופית נ' המועצה המקומית רמת ישי.
- עע"ם 9654/06 החברה להגנת הטבע נ' ועדת המשנה לעררים של המועצה הארצית לתו"ב.
- עת"ם (ת"א) 1317/06 בראט ואח' נ' הועדה המקומית לתו"ב תל-אביב.
- ערר (ת"א) 5175/08 השבתאים בע"מ נ' ועדה מקומית לתו"ב ובניה הרצליה, נקבע כי יש לקבל את הפרשנות שנתנה הועדה המקומית הרצליה במרוצת השנים לתב"ע.

<u>תגובת שמאי המשיבה לטענות שמאי המבקשת</u>

ביחס לטענת שמאית המבקשים כי יש להשתית את המצב התכנוני במצב קודם בהתאם למדיניות הוועדה דאז ובהתאם להיתרי בנייה שניתנו בעבר ושומות מכריעות נכסים בסביבה, מציין שמאי המשיבה את החלטת ועדת הערר **רה/85036/09 הועדה המקומית לתו"ב רמת השרון נ' חיים וחוה שנפלד**, שם נקבע כי אין להתחשב בנוהג של ועדה מקומית אם אין לנוהג ביסוס בהוראות התוכנית שכן נכתב *"כפי שכבר ציינו בהחלטות קודמות, פעמים מצינו כי רשומת מקומית טעתה בפרשנות תוכנית. קבענו אז, כי לא ניתן להסתמך על ה"נוהג" של רשות מקומית, יכול להיות מוטעה. תפקידנו הוא לא להנציח טעות זו,... כך נקבע למשל, ע"י ועדת ערר במחוז מרכז בערר 8011-8013/09 קיבוץ עינת נ' הועדה המקומית לתו"ב דרום השרון"*.

משעה שאין חילוקי דעות בין הצדדים כי עפ"י תנאי הביניים לפי סעיף 78 זכויות הבניה בחלקה הנדונה היו 18% * 2 ובסה"כ 36% וכי תוכנית הר/2000/א/1 הגדילה את זכויות הבניה ל-25% * 2, הרי שאין לשמאי המכריע סמכות לקבוע כי תוכנית הר/2000/א/1 לא הרחיבה את זכויות הבניה בחלקה הנדונה וכי אינה משביחה. אין זה רלוונטי כי שומות ועדה שנערכו לנכסים בסביבה בעבר וקביעת שמאים מכריעים שפסקו בעבר בהתבסס על שומות ועדה כי התוכנית אינה משביחה וזאת לאור עיקרון העל לפיו אין להנציח טעות אלא יש לעקור אותה מהשורש.

לטענתו, שמאי המבקשת מצטט את החלטת השמאי המכריע דוד דדון מיום 10/11/2020 לנכס ברח' אחווה 6 בגו"ח 6558/69, כאילו מדובר בהחלטה שיפוטית מחייבת או מנחה. ראשית לא ברור אם שמאי הבעלים מחשיב את דעתו המשפטית של מר דוד דדון, מדוע אינו מקבל את דעתו השמאית לגבי ערכי שווי הקרקע למגורים בשכ' נווה עמל ובמקום להעריך שווי מ"ר מבונה אקו' למגורים למועד אישורה של תוכנית הר/2029 בסך של 6,500 ₪ קובע כי שווי מ"ר מבונה אקו' הינו 5,600 ₪.

לטענתו, קביעת השמאי המכריע שגויה ראוי כי לא הייתה ניתנת מאחר וקביעה זו מהווה חריגה מסמכות השמאי המכריע שצריך להעריך את גובה ההשבחה בהתאם להוראות החוק והפסיקה ולא להתייחס לטענות משפטיות לגבי שומות שנערכו בעבר ולפרשנות ולהתנהגות הועדה המקומית בעבר (שנים לפני המועד הקובע). לדעת השמאי המכריע ומאחר והועדה הכירה ערב אישורה של התוכנית בזכויות בניה של 50% על החלקה הנדונה.

במכתב התייחסות מיום 21/06/2021 התייחס שמאי המשיבה לפסיקות שמאים מכריעים שצוינו ע"י שמאי המבקשת. לטענת שמאי הבעלים הפסיקות תומכות בטענתו כי ראוי לייחס משקל לפירוש הוועדה המקומית בעבר ואין לפרש תוכניות כיום בצורה אחרת מזו שהוועדה המקומית פירשה בעבר.

אולם, שמאי המשיבה סבור כי הפסיקות תומכות דווקא בטענת הוועדה לפיה אין דרך לפרש את התוכניות אלא ע"פ ניסוחן. במקרה הנדון, התוכניות הינן ברורות ויעוד החלקה ע"פ תשריט התוכנית הר/253א' הינו אזור מגורים א' מוגבל ועל כך אין מחלוקת.

זכויות הבניה בתוכנית הר/253א' ובהחלטת הוועדה המחוזית למתן היתר בניה ע"פ סע' 78-77 באזור מגורים א' מוגבלת, גם הן הינן זכויות ברורות ואין כל אפשרות לפרש את זכויות הבניה באזור מגורים א' מוגבל המצוינות במסמכי התוכניות כמאפשרות בניה של 25% בשתי קומות ובסה"כ 50%. לפיכך, ע"פ הפסיקה שצורפה ע"י שמאי הבעלים וע"פ הפסיקה שהוצגה בדיון, חובה על השמאית המכריעה לקבוע את היטל ההשבחה בהתבסס על זכויות בניה במצב קודם המפורטות במסמכי התוכניות ולא לפי פרשנות העבר של הוועדה המקומית.

לעניין זה ציין קביעות המחזקות את טענתו, כדלקמן:

- פס"ד בג"ץ 347/84 שם נקבע כי *"לא כן כאשר הנוהג, שעל פיו נהגו בעבר, מבוסס על פירוש אפשרי וחוקי של החוק"*.
- בג"ץ 142/89 קבע בית המשפט *"עם זאת, לאחר שבית המשפט עיין בפירושן של הרשויות השונות, עליו להכריע בפירוש הראוי, תוך שעליו לראות עצמו חופשי בבחירת הפירוש שנראה לו כפירוש הנותן ללשון החוק"*.
- עע"מ 06/9564 שם קבע בית המשפט כי *"הלכה היא, כי לדרך בה גוף מפרש את סמכותו יש ליתן משקל מסוים בפרשנות הוראת החוק, אם היא בגדר פירוש אפשרי"*.

- פרופ' יצחק זמיר קובע בספרו "הסמכות המנהלית" עליו מסתמך בית המשפט בפס"ד עת"מ 06/1317 כי *"כך היא קובעת כי על בית המשפט לייחס משקל ראוי לפירוש שניתן ע"י הרשות המנהלית לפי הבנתה, אם הוא בדר[10] פירוש אפשרי"*.

<u>החלטת וועדה מקומית בישיבה מס' 30, מועד קובע 01/05/2005</u>

<u>עמדת שמאי המשיבה</u>

החלטת הוועדה המקומית לתוספת שטחי שירות אפשרה תוספת 39 מ"ר לחניה מקורה.

ההשבחה חושבה לשטח חנייה מקסימלי של 39 מ"ר ליח"ד אחת ולפי מקדם השבחה של 0.1 מעבר לשווי חצר.

<u>תחשיב</u>

שטח לחניה מקורה	39
שווי מ"ר מבונה אקו' בהתחשב בשוליות[11]	1,800
מקדם השבחה	0.1
השבחה בש"ח	**7,020**

<u>עמדת שמאי המבקשת</u>

לעמדת שמאי המבקשת נכון למועד הקובע "בראי" של שנת 2005, האדם הסביר המסתמך על מדיניות הועדה המקומית לרבות שומות הועדה המקומית, אנשי מקצוע וכיוצ"ב, רואה כי בגין תוכניות אלו אין חבות בהיטל השבחה. על כן נכון למועד הקובע, לא נוצרה כל עליית שווי מקרקעין בהתאם להוראות התוספת השלישית.

<u>תוכנית הר/2029, מועד קובע 30/04/2015</u>

<u>עמדת שמאי המשיבה</u>

התוכנית הנדונה מאפשרת תוספת שטח עיקרי בנכס הנדון.

שמאי המשיבה הביא בחשבון הפחתה בגין שוליות במצב הקודם. בנוסף, במצב החדש, הובאה על ידו הפחתה במצב בשיעור 5% בגין הגדלת הצפיפות והצורך בשביל גישה.

<u>שווי מ"ר מבונה</u>

שמאי המשיבה קובע שווי מ"ר מבונה בסך 6,500 ₪ בהתבסס על שומות מכריעות, כדלהלן:

שמאי מכריע	גו"ח	כתובת	שווי מ"ר מבונה
ארז כהן	6558/211	שח"ל 22	7,000
ארז כהן	6558/201	דוד רמז 45א'	7,000

[10] כך נרשם במסמך שמאי המשיבה.
[11] ניתוח ערכי השווי נערך במאוחד עם מדרגת ההשבחה לתוכנית הר/2000/א/1.

שמאי מכריע	גו"ח	כתובת	שווי מ"ר מבונה
יעקב פז	6558/331	גיל 3	6,400
יעקב פז	6558/433	מורדי הגטאות 119	6,400
אייל יצחקי	6558/264	שוחט ישראל 14	6,400

<u>תחשיב</u>

מצב קודם				
תיאור	**זכויות**	**שטח במ"ר**	**מקדם אקו'**	**שטח מ"ר אקו'**
מרתף	100%	108.25	0.5	54.125
שטח עיקרי	25%	108.25	1	108.25
	25%	108.25	1	108.25
עליית גג	60%	64.95	0.75	48.71
חניה		39	0.35	13.65
סה"כ				332.99
הפחתה בגין שוליות 10%				299.68
בריכה		30	0.35	10.5
חצר		255.75	0.25	63.93
סה"כ שטח אקו' מצב קודם				374.11
מצב חדש				
תיאור	**זכויות**	**שטח במ"ר**	**מקדם אקו'**	**שטח מ"ר אקו'**
מרתף	35%	151.55	0.5	75.77
שטח עיקרי	70%	303.1	1	303.1
חניה		78	0.35	27.3
חצר		203.45	0.25	50.86
סה"כ שטח אקו' מצב חדש				**457.03**
הפחתה בגין צפיפות/ גישה 5%				**434.17**
תוספת שטח אקו'				**60.06**
שווי מ"ר מבונה				**6,500**
השבחה בש"ח				**390,390**

<u>עמדת שמאי מבקשת</u>

שמאי המבקשת הביא בחשבון בתחשיב ההשבחה כי על המגרש ניתן להקים 2 יח"ד, בכפוף לדרישות הועדה לעניין מיקום חניות וכיוצ"ב, נתון אשר מגדיל את הצפיפות במגרש ומצריך פעולה משפטית ותכנונית. מבחינה תכנונית יש צורך בזכות מעבר ויצירת שביל גישה, שלמעשה מותיר שטח חצר קטן מאוד לכל יח"ד. לפיכך בתחשיב ההשבחה הביא בחשבון מקדם הפחתה אקו' משוקלל של כ-10% המבטא מושעא, צפיפות, בינוי וכו'.

לצורך קביעת שווי מ״ר מבונה הביא בחשבון שמאי המבקשת עסקאות לבתי מגורים אשר חייהם הכלכליים הסתיימו, כדלקמן:

תאריך חוזה	גו״ח	כתובת	שטח מגרש במ״ר	תמורה בש״ח	שטח אקו׳ [12]	שווי מ״ר מבונה
11/12/2014	6558/345	גיל 10	477	2,550,000	434.69	5,866
09/02/2015	6557/49	אר״י 18	477	2,550,000	434.69	5,866
31/12/2014	6558/51	יצחק שדה 51	446.5	2,350,000	407.08	5,773
23/03/2015	6558/261	שוחט ישראל	492	2,650,000	448.26	5,912

בהתאם לנתוני ההשוואה מתקבל שווי מ״ר מבונה בסיסי בגובה 5,900 ₪, לאחר הפחתה לצורת המגרש ופרטיות בשיעור 5% מתקבל שווי מ״ר מבונה בגובה 5,600 ₪.

<u>תחשיב</u>

מצב קודם				
תיאור	**שטח במ״ר**	**מקדם אקו׳**	**מקדם שוליות**	**סה״כ שטח מ״ר אקו׳**
שטח עיקרי - קומת קרקע	108.3	1	1	108.3
שטח עיקרי - קומה א׳	108.3	1	1	108.3
מרתף (2.2 מ׳)	108.3	0.45	1	48.735
חלל גג	65	0.7	0.8	36.4
בריכה	30	0.35	1	10.5
חצר	294.8	0.25	1	73.7
סה״כ שטח אקו׳ מצב קודם				**385.8**
מצב חדש				
תיאור	**שטח במ״ר**	**מקדם אקו׳**	**מקדם שוליות**	**סה״כ שטח מ״ר אקו׳**
שטח עיקרי - קומת קרקע	151.6	1	1	151.6
שטח עיקרי - קומה א׳	151.6	1	1	151.6
מרתף (2.5 מ׳)	151.6	0.5	1	75.8
שטח שירות	15	0.6	1	9
חצר	206.5	0.25	1	51.6
חצר שולית	60[13]	0.1	1	6
סה״כ שטח אקו׳ מצב חדש				**445.5**
מקדם הפחתה בגין הגדלת צפיפות, בינוי, זכות מעבר, חניה, הסכם שיתוף				**0.9**
סה״כ שטח אקו׳				**400.9**
תוספת שטח אקו׳				**15.2**
שווי מ״ר מבונה				**5,600**
השבחה בש״ח				**84,934**

[12] הובאו בחשבון המקדמים הבאים: שטח עיקרי – 1, מרתף – 0.45, חלל גג – 0.7, בריכה – 0.35, חצר -0.25.

[13] לטענת שמאי המבקשת החצר השולית מהווה את שטח המעבר לרכב מהחזית למגרש העורפי ולכן נקט במקדם 0.1.

<u>תגובת שמאי המשיבה לטענות שמאי המבקשת</u>

לטענת שמאי המשיבה הפער בהשבחת המבקשת להשבחת המשיבה נובע ממס׳ טעויות בשומה האחרת על פי הפירוט הבא.

לטענתו, שמאי הבעלים הפחית את תרומת שטח החצר ממקדם 0.25 לחצר בשטח של כ- 295 מ״ר במצב קודם ליח״ד אחת למקדם של 0.25 עבור חצר של כ- 103 מ״ר ליח״ד ומקדם של 0.1 ליתרת חצר של 30 מ״ר ליח״ד כאשר, לטענת שמאי הבעלים במצב חדש יש להביא בחשבון כי מדובר בחצר שולית.

שמאי המשיבה סובר כי שמאי הבעלים טועה מאחר ושטח החצר ליח״ד קטנה במצב חדש לעומת מצב קודם ולפיכך לא יתכן כי במצב חדש יש חצר שולית, אלא ההיפך הוא הנכון- החצר במצב קודם כולל חצר של כ- 100 מ״ר ליח״ד כמו במצב חדש והיתרה בסך של כ- 195 מ״ר היא חצר שולית שיש להביא בחשבון שוליות ולקבוע מקדם נמוך מ-0.25.

בנוסף, שמאי המבקשת נקט בשווי מ״ר מבונה אקו׳ בסך 5,600 ₪ וזאת בהתחשב בנתוני 4 עסקאות בשכ׳ נווה עמל. שמאי המשיבה סבור כי ראוי לדחות את הניתוח שעורך שמאי הבעלים לעסקאות ההשוואה ולקבוע כי שווי מ״ר מבונה אקו׳ הינו 6,500 ₪ ומנמק זאת בשומות המכריעות הבאות:

- שומה מכרעת של השמאי אייל יצחקי מיום 26/06/2018 ברח׳ שוחט ישראל 14 בגו״ח 6558/264, שם נקבע כי שווי מ״ר מבונה אקו׳ הינו 6,400 ₪, זאת בהתבסס על אותן עסקאות שנקט שמאי המבקשת ועסקה נוספת מיום 11/03/2015 ברח׳ סמטת ניסנוב בגו״ח 6558/644/4.
- שומה מכרעת של השמאי יעקב פז מיום 05/10/2016 ברח׳ גיל 3 בגו״ח 6558/331, שם נקבע כי שווי מ״ר מבונה אקו׳ הינו 6,400 ₪, זאת בהתבסס על אותן עסקאות ו- 3 עסקאות נוספות.
- שומה מכרעת של השמאי ארז כהן מיום 10/01/2016 ברח׳ שח״ל 22 בגו״ח 6558/211, שם נקבע כי שווי מ״ר מבונה אקו׳ בסך 7,000 ₪, זאת בהתבסס על ניתוח 5 עסקאות.

10.<u>דיון והכרעה</u>

הנכס נשוא ההחלטה מהווה מגרש בשטח 433 מ״ר, עליו בנוי בית מגורים צמוד קרקע חד קומתי כחלק מדו משפחתי, המצוי בחלקה המערבי של חלקה 321 בגוש 6558.

המימוש הנדון הינו מימוש מלא בדרך של מכר עפ״י חוזה שנערך ונחתם ביום 31/08/2020.

להלן פירוט סוגיות המחלוקת לגבי כל אחת מהתוכניות:

10.1. <u>תוכנית הר/2000/מ׳, מועד קובע 09/11/1990</u>

התוכנית קובעת הוראות להגדלת שטח המרתף בהתאם לתכסית קומת הקרקע תוך הגבלת גובה המרתף ל- 2.2 מ׳ בלבד ומחייבת את הכללת מבנה העזר, למעט חנייה, בתחום המרתף.

<u>תכסית המבנה לחישוב זכויות הבנייה</u>
שמאי המשיבה הביאו בחשבון בחישוב שטח מרתף את שטח קומת הקרקע לפי 15% משטח המגרש בהתאם לתוכנית הר/253 (ללא שטח המרפסות), דהיינו 64.95 מ״ר.

מנגד, שמאי המבקשת הביא בחשבון בחישוב שטח מרתף את שטח קומת הקרקע לפי 25% משטח המגרש, דהיינו 108.3 מ״ר, בהתאם לנוהג הוועדה המקומית למתן היתרי בנייה.

בהתאם להוראות תוכנית הר/253/א׳, במגרש נשוא ההחלטה, המסווג ב״אזור מגורים א׳ מוגבל״ השטח המותר הינו 20% משטח המגרש ולא יותר מ-200 מ״ר בקומה אחת, או 15% לקומה משטח המגרש ולא יותר מ-150 מ״ר כאשר הבנייה בשתי קומות בתוספת מרפסות בשיעור 25%.
תוכנית הר/688 הרחיבה את שטח המרפסות ל- 30%.

בהחלטת הועדה המחוזית משנת 1976 הוסמכה הועדה המקומית ליתן היתר בניה לפי התנאים שבתוכנית הר/2000/א׳, זאת בהתאם להוראות סעיף 78 לחוק התכנון והבנייה, המאפשר לוועדה המחוזית לאחר שפורסמה הודעה על הכנת תוכנית, לקבוע תנאים שלפיהם יינתנו היתרי בניה עד לקבלת התוכנית או דחייתה או עד ביטול התנאים, המוקדם מבניהם.

בהתאם לטבלת אחוזי הבנייה בעמ׳ 2 של המכתב מיום 17/06/1976 המוזכר בהחלטת הוועדה המחוזית מיום 05/07/1976, מפורטות זכויות הבנייה בייעודי הקרקע השונים ומהן עולה כי באזור מגורים א׳ מוגבל הוסמכה הוועדה המקומית לתת זכויות לפי 25% בקומה אחת או 18% X 2 קומות ובסה״כ 36% או במקרה של בנייה מדורגת 30%. זכויות אלו כוללות את שטחי המרפסות.

מן האמור לעיל עולה כי עובר לאישורה של תוכנית הר/2000/א׳1 ובהתאם למסמך התנאים משנת 1976 ותוכנית הר/2000א׳, הוועדה המקומית לא הייתה רשאית להתיר באזור ״מגורים א׳ מוגבל״ בנייה בשיעור 50%.

עם זאת, אין חולק כי לאורך שנים רבות אישרה הוועדה המקומית בנייה בייעוד זה לפי 50% משטח המגרש ועל כך אף מעידים ההיתרים אליהם הפנה שמאי המבקשת. עוד יצוין כי בשומות מכריעות רבות בשכונת נווה עמל נקבעה התכסית לפי חישוב של 25% בהתאם לנוהג הוועדה, כאשר לא עמדה בפניהם המחלוקת לעניין חוקיות הנוהג[14].

משכך המחלוקת עניינה בשאלה האם יש לקבוע את התכסית בהתאם להחלטת הוועדה המחוזית במסמך התנאים משנת 1976 או בהתאם לנוהג מוטעה שנקבע על ידי הוועדה המקומית ואשר לפיו אושרו היתרי בנייה עם אחוזי בנייה גבוהים מאלו שתואמים את החלטת הוועדה המחוזית.

בהחלטת **וועדת ערר (ת"א) 85036/09 הוועדה המקומית לתכנון ובנייה רמת השרון נ' חיים וחווה שנפלד** דנה וועדת הערר בהרחבה בנפקותו ובמעמדו של נוהג וקבעה כי אין להתחשב בנוהג של וועדה מקומית אם אין לנוהג ביסוס בהוראות החוק.

משכך העמדה המשפטית לפיה אין בכוחו של נוהג להכשיר פירוש מוטעה של החוק, חלה גם רטרואקטיבית לעניין תחשיב ההשבחה גם במועד הקובע דנן. אשר על כן, תחושב ההשבחה לפי תכסית של 18% בהתאם להחלטת הוועדה המחוזית במסמך התנאים.

יחד עם זאת, מאחר ומדובר בסוגייה משפטית, תחושב ההשבחה גם למקרה שעמדתי לעיל תידחה וייקבע שיש להתחשב בנוהג שהיה קיים במועד הקובע.

<u>גובה קומת מרתף במצב קודם ובמצב חדש</u>

שמאי המשיבה הביא בחשבון מקדם שווי 0.55 למרתף בגובה 2.8 מ' ומקדם שווי 0.5 למרתף בגובה 2.2 מ'. לטענתו, כפי שהציג במכתב התגובה, תרומת גובה קומת המרתף מעבר לגובה של 2.5 מ' הינה שולית אם בכלל קיימת וזאת לאור השימושים המוגבלים המותרים בקומת המרתף, לפיכך אין לייחס לקומת המרתף בגובה של 2.5 מ' ומעלה מקדם אקו' העולה ב-10% משווי מרתף בגובה 2.2 מ'.

שמאי המבקשת הביא בחשבון מקדם שווי למרתף בגובה 2.8 מ' של 0.6 ולמרתף בגובה 2.2 מ' מקדם 0.45.

במצב החדש, גובה קומת המרתף הנמדד בין הרצפה לתחתית התקרה הוא 2.2 מ'.
במצב הקודם, תוכנית הר/253/א', קובעת בין היתר את גובה המרתף לפי 2.8 מ'. לפי הגדרותיה של התוכנית, כשמדובר בבית, הגובה נמדד *"עד למפלס טפחות הקיר החיצוני....."* וכך אף צוין באופן מפורש לגבי גובה קומת העמודים ומבנה העזר. לפיכך, סבורה אני שמדובר על גובה ברוטו.

[14] סוגיית נוהג הוועדה אמנם מקורה בתוכנית הר/2000/א'1, אולם השלכותיה רלוונטיות גם לתוכנית הנדונה שכן שטח המרתף נגזר מתכסית קומת הקרקע. ראה התייחסות בהרחבה לעניין הנוהג בסעיף 10.4 להלן.

לצורך קביעת מקדמי תועלת למרתף בחנתי מספר שומות מכריעות בסביבה לעניין תוכנית הר/2000/מ', כדלקמן:

שמאי מכריע	תאריך שומה	גו"ח	כתובת	מקדם מרתף- מצב קודם	מקדם מרתף- מצב חדש
מרדכי דדון	10/11/2020	6558/69	אחווה 6	0.52	0.46
יהודה פלד	30/09/2020	6558/201	רמז 45	0.55	0.4
מרדכי דדון	22/09/2020	6558/45	בורוכוב 79	0.52	0.46
מוטי דיאמנט	25/11/2019	6558/592	קיבוץ גלויות 130	0.55	0.45
יעקב פז	17/11/2019	6558/185	רכב ישראל 4 פינת רח' רמז	0.57	0.5
בועז קוט	15/02/2017	6558/255	ישראל שוחט 38	0.6	0.4
יעקב פז	05/10/2016	6558/331	גיל 3	0.57	0.5
ניקי פרימו	20/03/2016	6558/53	בורוכוב 66	0.56	0.5
ארז כהן	10/01/2016	6558/201	דוד רמז 45	0.6	0.4
ארז כהן	10/01/2016	6558/211	שח"ל 22	0.6	0.4
מוטי דיאמנט	10/07/2011	6558/295	יצחק שדה 71	0.55	0.45

תרומת תוספת הגובה למרתף במצב קודם הינה תרומה שולית פוחתת ואינה ביחס ישר לתוספת הגובה. בשקלול מקדמי תוספת הגובה למרתף ובהתייחס להכרעות לעיל, יובאו על ידי בחשבון המקדמים הבאים:

מקדם שווי למרתף במצב קודם – 0.55.

מקדם שווי למרתף במצב חדש – 0.45.

הערה – בתחשיב חלופת ההשבחה למקרה שייקבע כי את ההשבחה יש לחשב לפי תכסית קומת קרקע בשיעור של 25% משטח המגרש, הובאה בחשבון בנוסף שוליות לשטחים שמעל 100 מ"ר.

<u>מבנה עזר</u>

שמאי המבקשת סבור כי במצב הקודם יש להביא בחשבון שטח מבנה עזר וכן ניכוי שטח זה משטח החצר. בעוד במצב החדש לא הביא בחשבון שטח זה שכן בהתאם להוראות התוכנית שטח המרתף יכלול בין היתר את מבנה העזר.

מאידך בשומת שמאי המשיבה לא היה ביטוי למבנה העזר בתחשיב.

בתוכנית הר/253/א' הוגדר נספח כ*"מחסן, חדר כביסה, מוסך למכונית וכל בניין עזר וכיוצא בזה שיאושר כנספח ע"י הועדה המקומית"*. בסעיף 36 להוראות התוכנית נקבע כי על כל מגרש יורשה לבנות נספח אחד *"בתנאי שמוסך פרטי לדיירי אותו בית יוכל להיות יוצא מהכלל לצורך פסקה זו, כנספח נוסף על הנספח הרגיל"*. כך שעובר לאישורה של תוכנית הר/2000/מ', ניתן היה לבנות על המגרש מבנה עזר בשטח 12.5 מ"ר (מחצית מהזכויות לחלקה כולה) וכן מקום חנייה מקורה בשטח דומה.

בהתאם להוראות תוכנית הר/2000/מ', היתר לבניית מרתף יכלול את כל השימושים והשטחים המיועדים לפי תוכניות מאושרות למבני עזר, מקלטים, חדרי מכונות ומחסנים בתחום המרתף בלבד ולא יותרו שטחים לשימושים הנ"ל מחוץ למרתף.

לאור האמור, קיבלתי את עמדת שמאי המבקשת כי יש להביא בחשבון בתחשיב ההשבחה את שטח מבנה העזר. על כן, הובא בחשבון במצב הקודם את שטח מבנה העזר בסך 12.5 מ"ר ובמצב החדש את אותו שטח אשר חזר לחצר.

אינני מקבלת את מקדם התועלת למבנה עזר בשיעור 0.6 שניתן ע"י שמאי המבקשת וקובעת מקדם 0.5.

<u>יתרת החיים הכלכליים של המבנה</u>

שמאי המשיבה הביא בחשבון כי השימוש היעיל והטוב הינו הריסת בית המגורים וניצול זכויות הבניה למרתף במועד הקובע. לטענת שמאי המשיבה, כפי שהציג במכתב התגובה, לאור כך שבשנת 1990 חייו הכלכליים של המבנה אשר נבנה בשנות ה-50 הינו למעלה מ- 30 שנה ולאור שטחו של המבנה כ-68 מ"ר המנצל כמחצית מהשטח העילי, השימוש המיטבי בנכס הינו הריסת המבנה אשר תרומתו לשווי נמוכה.

מנגד, שמאי המבקשת סבור כי למבנה קיימת תרומה לשווי ועל כן דחה את הזכויות למרתף עד לתום חייו הכלכליים של המבנה.

במועד הקובע לתוכנית הנדונה קיים על המגרש בית מגורים צמוד קרקע ששטחו הכולל הינו כ-78 מ"ר. בהתאם לתשריט בית משותף הבית המקורי נבנה בתחילת שנות ה-50, אשר בוצעה בו תוספת בניה בשנת 1959.

לאור גילו הכרונולוגי של בית המגורים הקיים, מועד והיקף תוספות הבנייה שניתנו בו תוך התייחסות לשטח הבנוי הכולל ביחס למגרש ואופי הסביבה במועד הקובע , הבאתי בחשבון דחייה של כ-14 שנה ממועד אישורה של התוכנית הנדונה. מקדם הדחייה ייבחן לפי שיעור היוון 5%, המשקף מקדם דחייה בגובה של כ- 0.51.

<u>מקדם הפחתה בגין צורת המגרש ופרטיות</u>

שמאי המבקשת סבור כי יש להביא בחשבון הפחתה בגין צורת החלקה ובשל צמידות למס' חלקות הפוגעת בפרטיות.

לא קיבלתי את עמדת שמאי המבקשת.

מעיון בתצ"א והן מביקור בנכס ובסביבתו לא מצאתי כי צורת המגרש מונעת את ניצול זכויות הבנייה בנכס בצורה פונקציונאלית וצורתה אינה שונה באופן מהותי מחלקות אחרות שהבינוי בהן הינו לעומק החלקה וכל שכן שהן מוקפות במגרשים בבינוי דומה.

שווי מ״ר מבונה

שמאי הצדדים מסכימים לשווי מ״ר מבונה בסיסי בגובה 220 ₪, בהתבסס על שומות מכריעות.

לאחר שבחנתי שומות מכריעות בסביבה קיבלתי את הסכמת הצדדים.

תחשיב

מצב קודם			
תיאור	**שטח במ״ר**	**מקדם אקו׳**	**שטח אקו׳**
שטח בניה מותר למרתף גובה 2.8 מ׳ ברוטו	50.7	0.55	27.9
מבנה עזר בחצר	12.5	0.5	6.3
סה״כ שטח אקו׳ מצב קודם			**34.1**
מצב חדש			
תיאור	**שטח במ״ר**	**מקדם אקו׳**	**שטח אקו׳**
שטח בניה מותר למרתף בגובה 2.2 מ׳ נטו	77.9	0.45	35.1
תוספת שטח בחצר במקום מבנה עזר	12.5	0.25	3.1
סה״כ שטח אקו׳ מצב קודם			**38.2**
השבחה במ״ר			**4.1**
מקדם דחיה (14 שנה, היוון 5%)			0.51
שווי מ״ר מבונה			220
השבחה בש״ח			**454**

להלן תחשיב חלופי למקרה שייקבע כי את ההשבחה יש לחשב לפי תכסית קומת קרקע שהיא בשיעור של 25% משטח המגרש:

מצב קודם			
תיאור	**שטח במ״ר**	**מקדם אקו׳**	**שטח אקו׳**
שטח בניה מותר למרתף גובה 2.8 מ׳ ברוטו	70.4	0.55	38.7
מבנה עזר בחצר	12.5	0.5	6.3
סה״כ שטח אקו׳ מצב קודם			**44.9**
מצב חדש			
תיאור	**שטח במ״ר**	**מקדם אקו׳**	**שטח אקו׳**
שטח בניה מותר למרתף בגובה 2.2 מ׳- עד 100 מ״ר	100.0	0.45	45.0
מרתף שולי מעל 100 מ״ר	8.3	0.315[15]	2.6
תוספת שטח בחצר במקום מבנה עזר	12.5	0.25	3.1
סה״כ שטח אקו׳ מצב קודם			**50.7**
השבחה במ״ר			**5.8**
מקדם דחיה (14 שנה, היוון 5%)			0.51
שווי מ״ר מבונה			220
השבחה בש״ח			**642**

[15] מקדם אקו 0.45 * מקדם שוליות 0.7.

10.2. <u>תוכנית הר/2000/ב', מועד קובע 27/12/1997</u>

התוכנית הנדונה מאפשרת הקמת בריכת שחייה ומבנה עזר לבריכה בשטח 12 מ"ר שגובהו המינימלי 2 מ'.

שמאי הצדדים מסכימים לגבי שטח הבריכה בסך 30 מ"ר, מקדם השבחה 10% וכן בשווי מ"ר מבונה בגובה 1,200 ₪. אולם, שמאי המבקשת סבור כי יש להביא בחשבון מקדם הפחתה בגן צורה המגרש בשיעור 0.95.

לאחר שבחנתי את תחשיבי הצדדים אני מצטרפת להסכמתם בעניין שטח הבריכה ומקדם ההשבחה וכן שווי מ"ר מבונה.

לעניין מקדם ההפחתה בגין צורת המגרש ופרטיות, ראה את קביעתי בסעיף 10.1 לעיל.

להלן ערכי שווי שנקבעו בשומות מכריעות בסביבה, לרבות אלו שהוצגו ע"י הצדדים:

שמאי מכריע	תאריך שומה	גו"ח	כתובת	שווי מ"ר מבונה
יגאל יוסף	28/12/2021	6558/318	סנהדרין 25	1,200
יהודה פלד	30/09/2020	6558/201	רמז 45	1,200
עומר סרחאן	04/07/2020	6558/55	פועלי ציון 15	1,200
יעקב פז	17/11/2019	6558/185	רכב ישראל 4 פינת רח' רמז	1,200
אלי כהן	28/08/2019	6558/567	חוני המעגל 5	1,200
אייל יצחקי	26/06/2018	6558/264	שוחט ישראל 14	1,200
בועז קוט	03/01/2018	6558/566	המלקוש 8	1,200
בועז קוט	15/02/2017	6558/255	ישראל שוחט 38	1,200
יעקב פז	05/10/2016	6558/331	גיל 3	1,200
ארז כהן	10/01/2016	6558/211	שח"ל 22	1,100
ארז כהן	10/01/2016	6558/201	דוד רמז 45א'	1,100
מנחם מלוכנא	12/06/2012	6558/624	קיבוץ גלויות 95	1,350
מוטי דיאמנט	10/07/2011	6558/295	יצחק שדה 71	1,100

לאחר בחינת הנתונים שעמדו בפני כמפורט לעיל ובהתאמה למיקום המגרש הנדון, קבעתי שווי מ"ר מבונה בגבולות 1,150 ₪ למ"ר.

<u>תחשיב</u>

שטח בריכה במ"ר	30
מקדם השבחה	10%
שווי מ"ר מבונה	1,150
השבחה בש"ח	**3,450**

10.3. <u>תוכנית הר/1635/א', מועד קובע 06/03/2000</u>

התוכנית מתירה בנייה בחלל גג רעפים בהיקף שלא יעלה על 60% משטח הקומה העליונה, כתוספת לשטחי הבנייה המותרים על פי תוכניות מאושרות.

<u>שטח חדר הגג</u>

שמאי המשיבה מביאים בחשבון שטח חדר גג בסך 38.97 מ"ר, המהווה 60% משטח קומה טיפוסית בסך 64.95 מ"ר לפי 15% משטח המגרש.

מנגד, שמאי המבקשים מביא בחשבון שטח חדר גג בסך 64.952 מ"ר המהווים 60% משטח קומה טיפוסית בסך 108.25 מ"ר לפי 25% משטח המגרש.

כאמור, בהכרעתי לתוכנית הר/2000/מ' זכויות הבניה תחושבנה לפי תכסית של 18% בהתאם להחלטת הוועדה המחוזית במסמך התנאים.

<u>יתרת החיים הכלכליים של המבנה</u>

שמאי המבקשת נקט במקדם דחייה בשיעור 0.89 המשקף שנתיים בשיעור היוון 6%.

מנגד, מתחשיב שמאי המשיבה עולה כי השימוש היעיל והטוב הינו הריסת בית המגורים.

לאור גילו הכרונולוגי של בית המגורים הקיים, מועד והיקף תוספות הבנייה שניתנו בו תוך התייחסות לשטח המגרש, השטח הבנוי ואופי הסביבה במועד הקובע, הבאתי בחשבון דחייה של כ-4 שנים. מקדם הדחייה ייבחן לפי שיעור היוון 5%, המשקף מקדם דחייה בגובה של כ- 0.51.

<u>מקדמים וערכי שווי מ"ר מבונה</u>

שמאי המשיבה נקטו במקדם תועלת בשיעור 0.75, בעוד שמאי המבקשת נקט במקדם 0.7 ובנוסף מקדם שוליות בגובה 0.8.

בנוסף חלוקים שמאי הצדדים על שווי למ"ר מבונה בסיסי, בעוד שמאי המשיבה נקטו בשווי של 1,500 ₪ למ"ר, נקט שמאי המבקשת בשווי של 1,400 ₪ למ"ר.

לצורך קביעת שווי מ"ר מבונה בחנתי שומות מכריעות כדלהלן:

שמאי מכריע	גו"ח	כתובת	שטח מגרש	שווי מ"ר מבונה	מקדם אקו'	מקדם שוליות
מרדכי דדון	6558/69	אחווה 6	526.5	1,550	0.75	0.7
יהודה פלד	6558/201	רמז 45	553	1,500	0.7	0.8
מרדכי דדון	6558/45	בורוכוב 79	494.5	1,500	0.75	0.7
עומר סרחאן	6558/55	פועלי ציון 15	498	1,500	0.7	0.7
מוטי דיאמנט	6558/592	קיבוץ גלויות 130	351	1,500	0.7	0.8
יעקב פז	6558/185	רכב ישראל 4 פינת רח' רמז	703	1,500	0.7	0.8
אלי כהן	6558/567	חוני המעגל 5	402	1,450	0.7	0.8

שמאי מכריע	גו"ח	כתובת	שטח מגרש	שווי מ"ר מבונה	מקדם אקו'	מקדם שוליות
אייל יצחקי	6558/264	שוחט ישראל 14	403.5	1,500	0.6	
בועז קוט	6558/566	המלקוש 8	354.5	1,500	0.75	
אלי כהן	6558/497	מורדי הגטאות 36	354	1,400	0.75	0.8
בועז קוט	6558/255	ישראל שוחט 38	628.5	1,500	0.75	0.6
יעקב פז	6558/331	גיל 3	537	1,500	0.7	0.8
ניקי פרימו	6558/53	בורוכוב 66	537	1,600	0.75	
ארז כהן	6558/201	דוד רמז 45	553	1,400	0.75	0.8
ארז כהן	6558/211	שח"ל 22	512	1,400	0.75	0.8
מוטי דיאמנט	6558/295	יצחק שדה 71	1,121.5	2,000	0.7	0.7
יגאל יוסף	6558/318	סנהדרין 25	419.5	1,500	0.6	

לאור הנתונים לעיל, ובהתחשב במיקום הנכס קבעתי שווי מ"ר מבונה בסך 1,400 ₪.

מקדם עליית הגג נקבע על ידי בשיעור 0.7, בדומה לשמאי המבקשת.

לעניין מקדם השוליות- בשל שטח המגרש והיקפי הבנייה אני סבורה כי אין מקום להפחתה בגין שוליות. עם זאת, בחלופת בנייה בשיעור 25% לקומה, ניתן מקדם שוליות בגובה 0.85.

<u>תחשיב</u>

שטח מותר בקומה במ"ר (18%)	77.94
שטח הבניה בגג לפי 60% משטח הקומה שמתחת	46.76
מקדם אקו' לעליית הגג	0.7
מקדם דחיה (4 שנים, היוון 5%)	0.82
שווי מ"ר מבונה	1,400
השבחה בש"ח	**37,703**

להלן תחשיב חלופי למקרה שייקבע כי את ההשבחה יש לחשב לפי תכסית קומה שהיא בשיעור של 25% משטח המגרש:

שטח מותר בקומה במ"ר (25%)	108.25
שטח הבניה בגג לפי 60% משטח הקומה שמתחת	64.95
מקדם אקו' לעליית הגג	0.7
מקדם שוליות	0.85
מקדם דחיה (4 שנים, היוון 5%)	0.82
שווי מ"ר מבונה	1,400
השבחה בש"ח	**44,511**

10.4. <u>תוכנית הר/2000/א/1, מועד קובע 07/02/2003</u>

התוכנית קובעת זכויות בניה בהיקף של 25% לקומה וסה"כ 50%. הזכויות משפיעות באופן ישיר על שטח המרתף ושטח עליית הגג.

שמאי המשיבה סבורים כי חלה השבחה בגין התוכנית הנדונה וכי אין להתחשב בנוהג של הוועדה מקומית. לחיזוק טענותיהם ציינו את החלטת ועדת הערר **רה/85036/09 הועדה המקומית לתו"ב רמת השרון נ' חיים וחווה שנפלד**.

לטענתם, העובדה שבעריכת שומות ועדה לנכסים בסביבה וקביעות שמאים מכריעים בעבר התבססו על שומות ועדה אשר קבעו כי התוכנית הנדונה אינה משביחה, אינה רלוונטית וזאת לאור עיקרון העל לפיו אין להנציח טעות אלא יש לעקרה מהשורש.

מנגד, שמאי המבקשת סבור כי לא חלה השבחה בגין התוכנית הנדונה. בטענתו התבסס על היתרי בניה שהופקו לפי זכויות של 50% טרם אישור התוכנית וההחלטת הועדה המחוזית, שומות מכריעות בסביבה אשר קבעו כי לא חלה השבחה בגין התוכנית הנדונה וכן העובדה כי הועדה המקומית הכירה בזכויות בניה בשיעור 25% * 2 קומות.

תוכנית הר/2000/א'/1 נכנסה לתוקף בתאריך 07/02/2003. קדמה לתוכנית זו תוכנית הר/2000/א' משנת 2002, אשר קובעת כי זכויות הבנייה באזור מגורים א' מוגבל הינם 36% בשתי קומות.

בהתאם לפרוטוקול וועדת משנה מס' 263 מיום 02/01/2002 להפקדת תוכנית הר/2000/א'/1, עולה באזור המוגדר כ"מגורים א' מוגבל" בשכונות: נווה ישראל , נווה עמל, נחלת עדה, גן רשל ונוף ים, זכויות הבנייה המקובלות מזה שנים הן 50% בשתי קומות ומצב זה על אף היותו סותר את תוכנית המתאר, מצא את ביטויו בהיתרי בנייה, שומות קרקע ובמידע השוטף שנמסר לאזרחים במשך עשרות שנים. על מנת להסדיר את המצב הקיים בפועל ולמנוע פגיעה קשה בתושבים, אשר פעלו על סמך המידע התכנוני הנ"ל, מתבקשת הוועדה המקומית להמליץ בפני הוועדה המחוזית על תוכנית זו, שמטרתה העיקרית היא לקבוע את אחוזי הבנייה המותרים לפי 50%.

בהתאם לפרוטוקול וועדת משנה מס' 279 מיום 11/09/2002 להתנגדויות לתוכנית, עולה כי התוכנית הופקדה ביום 15/03/2002 ומטרתה לקבוע אחוזי בנייה באזור מגורים א' מוגבל, בהתאם לנוהג מזה עשרות שנים.

יצוין שדברים אלו תואמים, ועל כך אין מחלוקת בין הצדדים, להיתרי הבנייה הרבים שניתנו ברחבי השכונה. כלומר, במקרה הנדון קיים נוהג לפיו הופקו היתרי בניה בשיעור של 50% משטח המגרש, כאשר לא הייתה תוכנית שהסדירה את הזכויות הנ"ל במסגרת תוכנית עד לתוכנית הנדונה, הר/2000/א/1.

עוד יצוין כי מעבר לנוהג להפיק היתרי בנייה, נוספה מוסכמה שבאה לידי ביטוי בשומות וועדה רבות, אשר לא חייבו בהיטל השבחה בגין אישור התוכנית. דבר זה גרר החלטות שמאים מכריעים רבים, אשר הצטרפו לעמדות הצדדים ולא חייבו בהיטל השבחה בגין תוכנית זו בין היתר מהנימוק כי מבחינה שמאית, תוכנית זו לא השפיעה על עליית שווי השוק של המקרקעין מאחר והוועדה עצמה הכירה במצב קודם בזכויות אלו.

מוסכמה זו בדבר אי גביית היטלי השבחה בגין תוכנית זו פסקה לפני כשנה וחצי כפי שעולה מפרוטוקול מס׳ 294007 מישיבה שהתקיימה בלשכת ראש העיר בתאריך 08/07/2020 בה הוחלט כי יתחילו לגבות היטל השבחה בגין תוכניות הר/2000/א׳ והר/2000/א׳/1.

בעמ״נ (ת״א) 36607-09-19 מונטיפיורי בי״ר לקרח ומחסני קירור בע״מ נ׳ הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה תל אביב יפו, קבע בית המשפט כי אין בכוחו של נוהג להכשיר פירוש מוטעה של חוק ובמקרה של נוהג הסותר מפורשות חוק, חובתו של בית המשפט לשרש את הטעות. עוד עולה מפסק הדין כי במקרים מסוימים יכול נוהג בעבר להשפיע על הפירוש שיש לתת להוראות החוק, אבל לא כאשר ישנן הוראת חוק ברורה, שאינה ניתנת לשני פירושים.

בהחלטת **וועדת הערר בערר (ת״א) 85167/12 וועדה מקומית לתכנון ובנייה חולון נ׳ משה חג׳ג** הדנה בדבר קיומו של נוהג בוועדה המקומית חולון למתן היתרי בנייה למרפסות בלא זכויות בנייה מאושרות טרם תיקון 7, נקבע בהישען על פסיקת בית המשפט בעניין קצאן, כי לא ניתן להסתמך על נוהג לא חוקי בקביעת שווי הנכס במצב שלפני אישורה של תוכנית וגם אם שיקף הנוהג את שוק המקרקעין בפועל, הרי שמדובר ב״שיקוף״ שאין להביאו בחשבון לשם הפחתת היטל ההשבחה או איונה.

דברים דומים נקבעו גם **בערר (ת״א) 85036/09 הוועדה המקומית לתכנון ובנייה רמת השרון נ׳ שנפלד**, במסגרתו דנה וועדת הערר בהרחבה בנפקותו ומעמדו של נוהג וקבעה כי ככל שיימצא כי ״נוהג״ הוועדה המקומית והפרשנות שניתנה על ידה, אינם עולים בקנה אחד, הרי שיש לבטל נוהג זה ולא להנציחו.

מהמפורט לעיל עולה, כי במקום בו הוראותיה של תוכנית מאפשרות מספר פרשנויות, נוהג שהתקיים לפי אחת מהפרשנויות יכול להשפיע על הפירוש הנכון שיש להקנות להוראות התוכנית. עם זאת, נוהג, לכשעצמו, לא יכול ליתן תוקף לפרשנות שאינה אפשרית לפי הוראותיה של התוכנית.

המחלוקת בין הצדדים מהווה סוגייה משפטית שראוי שתעמוד בפני וועדת הערר זאת לאור שינוי מדיניות הוועדה והתחלת גביית היטל השבחה בגין התוכנית לאחר שנים רבות בהם הכירה בזכויות הבנייה עוד במצב הקודם מכוח נוהג.

המקרה שלפנינו הינו מקרה ברור בו קיים נוהג מוטעה של הוועדה המקומית אשר לפיו אושרו היתרי בנייה עם אחוזי בנייה גבוהים מאלו התואמים את החלטת הוועדה המחוזית משנת 1976 ותוכנית הר/2000/א'.

במקרה דנן מאחר ואין מדובר על פרשנות הוראת תוכנית מאושרת שהשתרשה עם השנים, אלא בזכויות בנייה שניתנו מכוח נוהג מוטעה ולראייה כי הוועדה המקומית באופן מעשי הודתה בטעות בכך שהכינה ואישרה את תוכנית הר/2000/א1 כדי ל"רפא" טעות זו.

משכך, ברור כי מדובר בטעות שהשתרשה ועל כן אני מקבלת את עמדת שמאי המשיבה. אשר על כן, במצב הקודם הובא בחשבון על ידי זכויות הבניה עפ"י תוכנית הר/2000/א בהיקף של 18% לקומה, סה"כ 36%. במצב החדש הובאו בחשבון זכויות הבניה לפי תוכנית הר/2000/א/1 בהיקף של 25% לקומה, סה"כ 50%.

יובהר כי אין בהחלטה זו לחסום את דרכה של הנישומה לערור בעניין זה לוועדת ערר וככל שיוחלט כי יש להביא בחשבון את השפעתו של הנוהג המוטעה על שווי המקרקעין במצב קודם, תחושב ההשבחה בחלופה נוספת גם למקרה זה.

<u>שוליות</u>

מבחינת היתרי בנייה בסביבת הנכס אני סבורה כי הבינוי הרווח הינו בגבולות של כ- 200 מ"ר וככל שנבנה מרתף, שטחו אינו גדול מ- 100 מ"ר. לפיכך, אני סבורה כי מקדמי השוליות הינם כדלקמן:

שטח מרתף שולי מעל 100 מ"ר – 0.7

שטח עיקרי שולי מעל 200 מ"ר ועד 250 מ"ר – 0.9.

שטח עיקרי מעל 250 מ"ר – 0.8.

<u>שווי מ"ר מבונה</u>

שמאי המשיבה קבעו שווי מ"ר מבונה בגובה 1,800 ₪ בהתבסס על עסקאות השוואה.

שמאי המבקש לא הציגה ערכי שווי ואף לא חלק על קביעת שמאי המשיבה.

אינני מקבלת את קביעת שמאי המשיבה.

לצורך קביעת השווי למ"ר אקו', נבחנו על ידי עסקאות שנערכו במגרשים בסביבה בסמוך למועד הקובע ואשר השטח הבנוי בהם קטן, כך שסביר שהתמורה ששולמה הינה בגין זכויות בנייה.

מאחר והמגרשים בסביבת הנכס הינם בחכירה, ניתוח העסקאות נעשה תחת ההנחה לפיה בשיקולי הקונים הובא בחשבון שלצורך מימוש מלוא זכויות הבנייה המותרים יידרש תשלום דמי היתר בשיעור 31% לשטחים מעל 160 מ"ר.

לאור עמדת הוועדה המקומית באותה התקופה, שטחי הבנייה שהובאו בחשבון הינם בהתאם לאלו שבתוכנית הר/2000/א1.

להלן ניתוח העסקאות הרלוונטיות שאותרו בסביבה בסמוך למועד הקובע:

תאריך עסקה	גו"ח	כתובת	שטח מגרש במ"ר	תמורה בש"ח	שטח מ"ר אקו'(1) (2)	שווי מ"ר מבונה	שווי למ"ר מבונה בשקלול דמי היתר
19/10/2003	6558/338	גיל 23	634.5	1,196,910	506.93	2,361	2,615
25/05/2003	6560/68	גיל 20	472.5	999,999	419.95	2,381	2,629
26/03/2003	6558/260	שוחט ישראל 9	487.5	1,024,109	431.88	2,371	2,624
15/01/2003	6558/625	קיבוץ גלויות 89	636	1,059,084	506.24	2,092	2,344
31/12/2002	6558/62	צעירי ציון 17	534	1,089,510	426.36	2,555	2,775
18/11/2002	6558/286	יצחק שדה 59	453.5	1,099,800	409.61	2,685	2,931
				ממוצע במעוגל		**2,400**	**2,700**

הערות:

(1) הובאו בחשבון המקדמים הבאים: שטח עיקרי עד 200 מ"ר -1, שטח עיקרי בין 201 מ"ר ועד 250 מ"ר- 0.9, שטח עיקרי מעל 251 מ"ר- 0.8, ממ"ד- מקדם 0.9 , מרתף עד 100 מ"ר- 0.45, מרתף מעל 100 מ"ר- 0.45 במקדם שוליות 0.7, עליית גג- 0.7 - מקדם השוליות נקבע בהתאם להיקף השטחים העיקריים, חנייה מקורה- 0.35, בריכה – 0.35, חצר -0.25.

(2) דמי ההיתר חושבו ללא פיתוח. בחישוב דמי ההיתר הופחתו משטח האקו' הכולל שטח עיקרי של עד 160 מ"ר ויתרה לחצר.

מטעמי זהירות ובהתייחס למיקום הנכס קבעתי שווי מ"ר מבונה בגבולות 2,400 ₪ למ"ר.

<u>תחשיב</u>

מצב קודם				
תיאור	**שטח**	**מקדם אקו'**	**שוליות**	**שטח אקו'**
שטח עיקרי	155.88	1	1	155.88
ממ"ד	7.5	0.9	1	6.75
עליית גג	46.764	0.7	1	32.73
מרתף	85.44	0.45	1	38.45
בריכה	30	0.35	1	10.50
חנייה מקורה	12.5	0.35	1	4.38
חצר	305.06	0.25	1	76.27
סה"כ שטח אקו' מצב קודם				**324.95**

מצב חדש				
תיאור	**שטח**	**מקדם אקו'**	**שוליות**	**שטח אקו'**
שטח עיקרי עד 200 מ"ר	200	1	1	200.00
שטח עיקרי בין 201 מ"ר - 250 מ"ר	16.5	1	0.9	14.85
ממ"ד	7.5	0.9	0.9	6.08
עליית גג	64.95	0.7	0.85	38.65
מרתף עד 100 מ"ר	100	0.45	1	45.00
מרתף שולי מעל 100 מ"ר	15.75	0.45	0.7	4.96
בריכה	30	0.35	1	10.50
חנייה מקורה	12.5	0.35	1	4.38
חצר	274.75	0.25	1	68.69
סה"כ שטח אקו' מצב חדש				**393.09**
השבחה במ"ר				**68.14**
שווי מ"ר מבונה				**2,400**
השבחה בש"ח				**163,540**

ככל ויקבע בערכאה המשפטית הרלוונטית לאחר החלטה זו, כי יש להתחשב בקיומו של נוהג, אין משמעותה איון לחלוטין של ההשבחה עקב אישורה של התוכנית החדשה, ובכך אפנה **לע"א 161/07 למדן נ' הוועדה המקומית לתכנון ובנייה יהוד**, אשר לפיו נקבע כי תוכנית ההופכת נוהג לכלל יוצרת השבחה שכן:

> *" 'נוהג' בכלל, ונוהג בלתי חוקי וחורג מסמכות בפרט, אינו דבר שניתן להסתמך עליו לעתיד לבוא. מדיניות בכלל, וכזו שאינה נאותה ותקינה בפרט, עלולים להשתנות לפחות ביחס לכל מי שלא מיהר וקיבל היתר בנייה כל עוד אותה מדיניות הייתה בתוקף. מי שרוכש נכס שתוספת בנייה בו אפשרית רק מכוח 'נוהג' אינו יכול להיות בטוח שבעתיד, בבואו לבקש היתר לבניית התוספת, יהיה הנוהג עדיין בתוקף. לעומתו, מי שרוכש נכס שבו מותר לבנות תוספת מסוימת ע"פ תכנית בתוקף, יודע שבבואו בעתיד לממש את האפשרות הזו לא יהיה תלוי במדיניות הנתונה לשינויים ויוכל לקבל היתר ללא תשלום היטל השבחה וכעניין שבזכות. לכן, לדעתי, תכנית הנותנת תוקף ל'נוהג' שקדם לה היא תכנית היוצרת השבחה והשאלה היא רק אם קיום ה'נוהג' משפיע על שיעור ההשבחה (להבדיל מעצם קיומה וזו שאלה שמאית גרידא). לאור האמור לעיל, דין טענת 'נוהג' המאיין, כביכול, את ההשבחה – להידחות".*

לפיכך, במקרה בו יוחלט כי הנוהג במקרה הנדון הינו מקרה ייחודי ויש להתחשב בקיומו, הרי שהוודאות שהקנתה התוכנית לזכויות שניתנו עובר לאישורה בשל נוהג מוטעה שנמשך שנים רבות, השביחה לעמדתי את המקרקעין בשיעור של כ- 20%, דהיינו ההשבחה הינה **32,700** ₪.

10.5. <u>החלטת וועדה מקומית בישיבה מס' 30, מועד קובע 01/05/2005</u>

לפי החלטת הוועדה המקומית מיום 01/0/2005, הותרה בבנייה צמודת קרקע מכוח תוכנית תקיפה שאושרה או הופקדה לפני 13/02/1992, תוספת של עד 21 מ"ר לכל תא חנייה מקורה ובכל מקרה לא יותר מ- 39 מ"ר ליח"ד, וזאת בנוסף לשטחי השירות המאושרים.

שמאי המשיבה סבורים כי חלה השבחה בגין החלטת הוועדה, בעוד שמאי המבקשת סבור כי לא חלה השבחה מאחר ו"בראי" של שנת 2005, האדם הסביר המסתמך על מדיניות הועדה המקומית לרבות שומות הועדה המקומית, אנשי מקצוע וכיוצ"ב, רואה כי בגין תוכניות אלו אין חבות בהיטל השבחה. על כן נכון למועד הקובע, לא נוצרה כל עליית שווי מקרקעין בהתאם להוראות התוספת השלישית.

החלטת הוועדה המקומית לתוספת שטחי חניה הינה לפי סעיף 13 לתקנות חישוב שטחים. על - אף שתוספת השטח הינה מכוח תקנות, ולא מכוח תכנית, בהחלטת בית המשפט העליון ברע"א 8538/99 סמפלסט בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה קריית גת, הכיר בית המשפט באפשרות להטיל היטל השבחה בגין שטחים שהתווספו מכוח תקנה 13 לתקנות חישוב שטחים.

לפי החלטת הוועדה המקומית, תוספת שטחי השירות עבור מקומות חניה הינה לבניה צמודת קרקע מכוח תכנית שהופקדה או אושרה לפני שנת 1992.

במועד אישורה של החלטת הוועדה המקומית, הבניה במגרש הנכס, הינה לפי הוראותיה של תכנית הר/2000/א' משנת 2002 והתוכניות הנוספות שאושרו אחריה הר/2000/א'-1 ו- הר/מק/2000/א'-3. עם זאת, התוכניות שלעיל עניינן בקביעת השטחים העיקריים המותרים, ואילו בשאר ההוראות הפנו להוראותיה של תכנית הר/253/א, כך שבמועד החלטת הוועדה המקומית, השטחים העיקריים המותרים במגרש הנכס הינם מכוח תוכניות שאושרו לאחר שנת 1992, ושטחי השירות הם מכוח תכנית שאושרה לפני שנת 1992.

תוכנית הר/253/א' התירה בניית נספח בשטח 25 מ"ר (12.5 מ"ר למגרש נשוא ההחלטה) ובסעיף 36א' לתקנון התוכנית נקבע, שמוסך פרטי עבור דיירי הבית יותר כנספח נוסף על הנספח הרגיל. אחוזי הבנייה לנספחים נקבעו בסעיף 36 ה' לתוכנית, בהם נקבע כי *"אחוזי הבנייה המקסימלי של הנספחים באחד מן האזורים השונים המפורטים בטור הראשון של לוח החלוקה לאזורים לא יעלה על האחוז הרשום בטור השלישי של הלוח בצד אותו אזור".*

כך שלמעשה עובר לאישורה של החלטת הוועדה המקומית ניתן היה לבנות נספח רגיל בשטח 12.5 מ"ר (אשר הועבר במסגרת תוכנית הר/2000/מ' במקרה של בניית מרתף לקומה זו) ונספח נוסף לחניה.

לפיכך החלטת הוועדה המקומית אפשרה את הגדלת שטחי החנייה בלא יותר מ- 26.5 מ"ר, על חשבון שטחי החצר.

לא קיבלתי את עמדת שמאי המבקשת לקיומו של נוהג, וככל שהוא קיים, הרי שמדובר בנוהג מוטעה שאינו עומד עם הפרשנות הסבירה של התב"ע, ראה **ערר (ת"א) 85036/09 הוועדה המקומית לתכנון ובנייה רמת השרון נ' שנפלד**, המוזכר לעניין תוכנית הר/2000/א'/1 לעיל.

אשר על כן, תחושב ההשבחה בגין תוספת השטחים שבין 12.5 מ"ר ל 39 מ"ר.

שווי מ"ר מבונה

שמאי המשיבה קבעו שווי מ"ר מבונה בגובה 1,800 ₪ בהתבסס על עסקאות השוואה.
שמאי המבקשת לא הציגה ערכי שווי ואף לא חלק על קביעת שמאי המשיבה.

אינני מקבלת את קביעת שמאי המשיבה.

להלן העסקאות הרלוונטיות שאותרו בסביבה בסמוך למועד הקובע:

תאריך עסקה	גו"ח	כתובת	שטח מגרש במ"ר	תמורה בש"ח	שטח מ"ר אקו' (1) (2)	שווי מ"ר מבונה	שווי למ"ר מבונה בשקלול דמי היתר
30/12/2005	6558/47	בורוכוב 83	530	966,630	431.42	2,241	2,480
11/12/2005	6558/84	בורוכוב 20	518	1,273,525	421.82	3,019	3,253
16/11/2005	6558/338	גיל 23	634.5	1,408,662	507.71	2,775	3,042
21/07/2005	6558/521	יחיעם 3	344	664,999	322.86	2,060	2,265
01/03/2005	6558/551	חוני המעגל 17	540	1,151,204	436.77	2,636	2,875
21/02/2005	6558/420	מורדי הגטאות 67	384.5	952,006	355.95	2,675	2,904
16/01/2005	6558/464	קיבוץ גלויות 44	345	781,693	321.10	2,434	2,636
12/10/2004	6557/138	גיל 81	504	1,139,713	407.96	2,794	3,018
06/07/2004	6558/322	יצחק שדה 42	490	941,010	436.77	2,154	2,427
04/03/2004	6558/589	קיבוץ גלויות 118	466.75	833,240	355.95	2,341	2,652
02/02/2004	6558/405	מורדי הגטאות 13	367.5	835,698	341.23	2,449	2,668
				ממוצע במעוגל		**2,500**	**2,750**

הערות:

(1) ניתוח העסקאות נערך בדומה לעקרונות הניתוח של מדרגת ההשבחה לתוכנית הר/2000/א'/1.

(2) בניתוח עסקאות שבוצעו טרם החלטת הועדה הובא בחשבון שטח חנייה בסך 12.5 מ"ר ובעסקאות שבוצעו לאחר ההחלטה הובא בחשבון חנייה בשטח 39 מ"ר.

מטעמי זהירות ובהתייחס למיקום הנכס קבעתי שווי מ"ר מבונה בגבולות 2,500 ₪ למ"ר.

תחשיב

נספח חניה לפי תוכנית הר/253/א'	12.5
שטח לחניה מקורה עפ"י החלטת ועדה	39
השבחה במ"ר	26.5
שווי מ"ר מבונה אקו' בהתחשב בשוליות	2,500
מקדם השבחה	0.1
השבחה בש"ח	**6,625**

10.6. <u>תוכנית הר/2029, מועד קובע 30/04/2015</u>

תוכנית הר/2029 הגדילה את השטח העיקרי מ- 50% בנייה + בנייה בחלל הגג ל-70% בנייה, הגדילה את הצפיפות (תוספת יח״ד במגרש), הוסיפה 15 מ״ר שטחי שירות לכל יח״ד וכן כפועל יוצא של הגדלת תכסית קומת הקרקע, הרחיבה את שטח קומת המרתף.

להלן דיון בנקודות המחלוקת-

<u>מקדמי שוליות</u>

שמאי הצדדים חלוקים לעניין מהם השטחים השוליים ומהו מקדם ההפחתה הראוי לאותם השטחים.

שמאי המבקשת לא הביא בחשבון מקדמי שוליות למעט מקדם 0.8 לעליית הגג במצב קודם.
שמאי המשיבה הביא בחשבון מקדם שוליות כללי במצב קודם בגובה 0.9.

לאחר שבחנתי היתרי בנייה ושומות מכריעות בסביבת הנכס אני סבורה כי הבינוי הרווח הינו בגבולות של כ- 200 מ״ר וככל שנבנה מרתף, שטחו אינו גדול מ- 100 מ״ר. לפיכך, בהתאם לנקבע בשומות מכריעות בסביבת הנכס, אני סבורה כי מקדמי השוליות הינם כדלקמן:
שטח מרתף שולי מעל 100 מ״ר – 0.7
שטח עיקרי שולי מעל 200 מ״ר ועד 250 מ״ר – 0.9
שטח עיקרי מעל 250 מ״ר – 0.8

<u>צפיפות</u>

במצב חדש ניתן לבנות בכלל החלקה 4 יח״ד לעומת 2 יח״ד במצב הקודם, דהיינו הגדלת צפיפות מיח״ד אחת לשתי יח״ד בכל תת חלקה. לאור הגדלת הצפיפות במצב החדש הובא בחשבון מקדם הפחתה בשיעור של 10% (מקדם 0.9).
כמו כן, ניתן מקדם הפחתה בגין עורפיות ליחידה העורפית בשיעור 0.95.

<u>בריכה</u>

שמאי הצדדים לא הביאו בחשבון זכויות לבריכה בשני מצבי התכנון.

במצב הקודם בו קיימת חצר נרחבת שטח הבריכה תורם לשווי. לעומת זאת, במצב החדש לאור הגדלת הצפיפות ודרישת מקומות החנייה, שטח החצר הנותר פנוי הינו מצומצם ומכיוון שאין מדובר באזור יוקרתי, אני סבורה כי אין כדאיות כלכלית בבניית בריכת שחייה.

<u>שביל גישה</u>

שמאי המשיבה הביא בחשבון מקדם הפחתה כללי במצב חדש בגובה 5% בגין הגדלת הצפיפות והצורך בשביל גישה.

שמאי המבקשת הביא בחשבון כי נדרש ליצור שביל גישה ע"ח שטח החצר לצרכי נגישות ליח"ד הנוספת ולפיכך מביא בחשבון שביל גישה בשטח של 60 מ"ר במקדם שווי אקו' 0.1.

קיבלתי את עמדת שמאי המבקשת, לרבות המקדם שנקט לשביל הגישה.

<u>שטח המרתף</u>

שמאי משיבה נקט במקדם אקו' למרתף הן במצב הקודם והן במצב החדש בשיעור 0.5, בעוד שמאי המבקשת נקט במקדם אקו' למרתף במצב הקודם בגובה 2.2 מ' בשיעור 0.45 ובמצב החדש למרתף בגובה 2.5 מ' בשיעור 0.5.

בהוראות התוכנית נקבע בסעיף 5 הדן בטבלת זכויות והוראות הבנייה כי הבנייה מתחת לכניסה הקובעת הינה בהתאם להוראות תוכנית הר/2000/מ', במסגרתן נקבע כי גובה המרתף יהא 2.2 מ'. בהמשך הוראות התוכנית נקבע בסעיף 6.2 העוסק בהוראות לחנייה כי ניתן לבנות חניות בשטח שלא יעלה על 39 מ"ר לשתי מקומות חנייה במרתף, שטח זה יתווסף לזכויות המרתפים הקיימות וגובהן לא יפחת מ- 2.5 מ'.

אני סבורה כי הוראה זו בדבר גובה מרתף שלא יפחת מ- 2.5 מ' מתייחסת רק לשטח חניות תת קרקעיות, ככל שייבנו, ולא ניתן ללמוד ממנה על כלל שטח המרתף לגביו נקבע מפורשות בטבלת זכויות והוראות הבנייה כי המרתף ייבנה בהתאם להוראות תוכנית הר/2000/מ'.

עיינתי בהיתרי בנייה שניתנו בנכס לאחר אישרה של התוכנית, מהם עולה כי הבינוי הרווח, ככל שהוא כולל הקמת מרתף, הוא אינו כולל שטחי חנייה. לפיכך, לאור מיקומו של הנכס אני סבורה כי במועד הקובע לא קיימת כדאיות כלכלית להקמת מרתף לצורך חנייה ונראה כי קיימת העדפה ברורה לחנייה עילית.

שטח המרתף חושב במצב קודם לפי תכסית 25% בתוספת שטח הממ"ד ובמצב חדש לפי תכסית קומת הקרקע לפי בנייה סימטרית הכוללת את שטחי השירות והממ"ד.

מאחר ומדובר במימוש בדרך של מכר ולא בדרך של הוצאת היתר בנייה, הובאו בחשבון שטחי הממ"דים בהתאם להחלטת וועדת הערר בעניין חשדר[16].

<u>חניה מקורה</u>

הובא ע"י שמאי המשיבה 39 מ"ר למקום במקדם 0.35 במצב הקודם והחדש, בעוד שמאי המבקשת לא הביא בחשבון את שטח החניה.

קיבלתי את עמדת שמאי המשיבה, לרבות גובה המקדם.

[16] ערר (י-ם) 417/11 חשדר מגדלי שליטה בע"מ נ' הוועדה המקומית לתו"ב ירושלים.

שטח שירות

שמאי המבקשת הביא בחשבון שטח שירות בסך 15 מ״ר במקדם אקו׳ 0.6, בעוד שמאי המשיבה לא הביא בחשבון שטח זה.

התוכנית מקנה זכויות בניה לשטח שירות בסך 15 מ״ר ליח״ד, על כן אני מקבלת את טענת שמאית המבקשים כי יש להביא בחשבון שטח זה בתחשיב ההשבחה. הובא בחשבון מקדם אקו׳ לשטח שירות בשיעור 0.5.

שווי מ״ר מבונה

שמאי המשיבה הביא בחשבון שווי מ״ר מבונה בסך 6,500 ₪ בהתבסס על שומות מכריעות, בעוד שמאי המבקשת הביא בחשבון שווי מ״ר מבונה בסך 5,600 ₪ בהתבסס על עסקאות השוואה.

להלן עסקאות שאותרו בסביבת הנכס ואשר נערכו לאחר המועד הקובע:

תאריך עסקה	תאריך עסקה	גו״ח	כתובת	שטח מגרש במ״ר	תמורה בש״ח	שטח מ״ר אקו׳
29/12/2015	29/12/2015	6558/331	גיל	536.5	3,300,000	538.23
28/12/2015	28/12/2015	6558/323	כצנלסון	445.5	2,750,000	435.42
11/11/2015	11/11/2015	6558/269	כצנלסון	420	2,350,000	428
24/09/2015	24/09/2015	6558/53	בורוכוב	537	3,300,000	517.32
08/09/2015	08/09/2015	6558/211	השח״ל	512	3,450,000	494.95
23/08/2015	23/08/2015	6558/201	דוד רמז	553	3,550,000	536.77
29/07/2015	29/07/2015	6558/87	צעירי ציון	507	3,150,000	490.47
			שווי מ״ר מבונה מצב חדש			**6,300**

הערות-

1. חישוב השווי מ״ר אקו׳ חושב בהתאם לזכויות הבנייה בתוכנית הר/2029 בהתאם לטיפוס הבינוי ובהתחשב בצורת המגרש ובתוספת הצפיפות שיצרה התוכנית בחלק מהאזורים בשכונה.
2. מקדמי השווי האקוי׳ הובאו בהתאם לנקבע בעקרונות מדרגה זו כפי שפורט לעיל.
3. הובא מקדם התאמה לבעלות במגרשים הכפופים לחכירה מקק״ל.

כמו כן, להלן ערכי שווי נוספים משומות מכריעות בסביבה[17]:

שמאי מכריע	תאריך שומה	גו"ח	כתובת	שווי מ"ר מבונה
מרדכי דדון	10/11/2020	6558/69	אחווה 6	6,500
גיא צדיק	07/10/2020	6558/248	יצחק שדה 41	6,000
יהודה פלד	30/09/2020	6558/201	רמז 45	6,500
מרדכי דדון	22/09/2020	6558/45	בורוכוב 79	6,300
עומר סרחאן	04/07/2020	6558/55	פועלי ציון 15	6,200
רמה מאור	17/06/2020	6558/17	בורוכוב 13	6,100
מוטי דיאמנט	25/11/2019	6558/592	קיבוץ גלויות 130	6,500
יעקב פז	17/11/2019	6558/185	רכב ישראל 4 פינת רח' רמז	6,400
אלי כהן	28/08/2019	6558/567	חוני המעגל 5	6,000
אייל יצחקי	26/06/2018	6558/264	שוחט ישראל 14	6,400
אייל יצחקי	12/06/2018	6558/264	שוחט ישראל 16	6,250
בועז קוט	03/01/2018	6558/566	המלקוש 8	6,500
אלי כהן	26/11/2017	6558/497	מורדי הגטאות 36	5,700
בועז קוט	15/02/2017	6558/255	ישראל שוחט 38	6,500
יעקב פז	05/10/2016	6558/331	גיל 3	6,400
ארז כהן	22/08/2016	6558/147	פועלי ציון 11	7,000
ניקי פרימו	20/03/2016	6558/53	בורוכוב 66	6,000
ארז כהן	10/01/2016	6558/201	דוד רמז 45	6,926
ארז כהן	10/01/2016	6558/211	שח"ל 22	7,000
יעקב פז	27/12/2015	6558/433	מורדי הגטאות 119	6,400

בהתאם למתקבל מניתוח עסקאות ההשוואה לאחר המועד הקובע המגלמות את סוגיית הצפיפות, לרבות התחשבות בנקבע במסגרת השומות המכריעות בסביבת הנכס, אני סבורה כי שווי מ"ר מבונה במצב קודם הינו בגבולות 6,200 ₪ למ"ר.

[17] שמאי המשיבה הביא בחשבון בקביעת השווי שומות מכריעות אשר אינן רלוונטיות בקביעת השווי בנכס נשוא ההחלטה. האחת, שומת ארז כהן לנכס ברח' שח"ל 22 אשר הינו רח' פנימי חד סטרי הסמוך לבית ספר גורדון והשנייה שומת ארז כהן לנכס ברח' דוד רמז 45, אשר מצוי בסמוך לשצ"פ.

תחשיב

מצב קודם				
תיאור	**שטח**	**מקדם אקו'**	**שוליות**	**שטח אקו'**
שטח עיקרי עד 200 מ"ר	200	1	1	200.00
שטח עיקרי בין 201 מ"ר - 250 מ"ר	16.5	1	0.9	14.85
ממ"ד	12.5	0.9	0.9	10.13
עליית גג	64.95	0.7	0.85	38.65
מרתף עד 100 מ"ר	100	0.45	1	45.00
מרתף שולי מעל 100 מ"ר	20.75	0.45	0.7	6.54
בריכה	30	0.35	1	10.50
חנייה מקורה	39	0.35	1	13.65
חצר	243.25	0.25	1	60.81
סה"כ שטח אקו' מצב קודם				**400.12**
מצב חדש				
יחידה חזיתית				
תיאור	**שטח**	**מקדם אקו'**	**שוליות**	**שטח אקו'**
עיקרי	151.55	1	1	151.55
שירות	15.00	0.5	1	7.50
ממ"ד	12.5	0.9	1	11.25
מרתף	89.53	0.45	1	40.29
חניה מקורה	39.00	0.35	1	13.65
חצר (בניכוי מחצית משביל הגישה)	57.98	0.25	1	14.49
שביל גישה	30.00	0.1	1	3.00
סה"כ שטח אקו' יחידה חזיתית				**241.73**
יחידה עורפית				
עיקרי	151.55	1	1	151.55
שירות	15.00	0.5	1	7.50
ממ"ד	12.5	0.9	1	11.25
מרתף	89.53	0.45	1	40.29
חניה מקורה	39.00	0.35	1	13.65
חצר (בניכוי מחצית משביל הגישה)	57.98	0.25	1	14.49
שביל גישה	30.00	0.1	1	3.00
סה"כ				241.73
הפחתה לעורפיות				**0.95**
סה"כ שטח אקו' יחידה עורפית				**229.64**
סה"כ לשתי היחידות				**471.37**
הפחתה לצפיפות				**0.90**
סה"כ שטח אקו' מצב חדש				**424.24**
השבחה במ"ר				**24.12**
שווי מ"ר מבונה				**6,200**
השבחה בש"ח				**149,526**

10.7. <u>תוכניות שאינן משביחות</u>

שמאי הצדדים אינם קובעים השבחה לתוכניות הבאות:

תוכנית הר/מק/1635ב', מועד קובע 29/10/2001, הקובעת הוראת לעניין שיפוע גג רעפים.

תוכנית הר/2000/א', מועד קובע 24/04/2002, הקובעת זכויות בנייה בהיקף 25% לקומה ו- 36% בשתי קומות.

תוכנית הר/2000/א'/3, מועד קובע 23/01/2004, הדנה בעניין מספר יח"ד המותר באזור מגורים א' מוגבל.

תוכנית הר/מק/2000/מב', מועד קובע 20/08/2008, הדנה בהוראות הקמת גגון מעל שער הכולל כניסת הולכי רגל הממוקם בחזית המגרש.

תוכנית הר/מק/2302, מועד קובע 18/02/2016 הקובעת הוראות לעניין סגירת מרפסות קיימות בהיתר במבנים שניתן היתר לבנייתם לפני ה-01/01/1993[18].

לאחר שבחנתי את הוראות התוכניות אני מצטרפת להסכמת הצדדים וקובעת שהתוכניות אינן משביחות.

[18] התוכנית לא צוינה כלל על ידי שמאי המשיבה כחלק מהתוכניות במצב חדש.

11.<u>החלטה</u>

לאור האמור והמפורט לעיל ולאחר שבחנתי את מאפייני הנכס, שומות הצדדים ואת טיעוניהם כפי שבאו לידי ביטוי במסמכי התגובה ובדיון שהתקיים, הגעתי לכלל דעה כי במקרקעין שבנדון המזוהים **כגוש 6558 מחצית מחלקה 321 (מחצית מערבית), רחוב יצחק שדה 44, הרצליה,** חלה השבחה עקב אישור התוכניות להלן ומימושן בדרך של מימוש מלא (מכר) , כדלקמן:

גורם ההשבחה	מועד קובע	ההשבחה	היטל השבחה
הר/2000/מ	09/11/1990	₪ 454	₪ 227
הר/2000/ב	27/12/1997	₪ 3,450	₪ 1,725
הר/1635/א	06/03/2000	₪ 37,703	₪ 18,852
הר/מק/1635/ב	29/10/2001	אין השבחה	אין השבחה
הר/2000/א	24/04/2002	אין השבחה	אין השבחה
הר/2000/א/1	07/02/2003	₪ 163,540	₪ 81,770
הר/2000/א/3	23/01/2004	אין השבחה	אין השבחה
החלטת ועדה מקומית בישיבתה מס' 30	21/05/2005	₪ 6,625	₪ 3,313
הר/מק/2000/מב	20/08/2008	אין השבחה	אין השבחה
הר/2029	30/04/2015	₪ 149,526	₪ 74,763
הר/מק/2302	18/02/2016	אין השבחה	אין השבחה

ככל שייקבע , בערכאה משפטית כי לצורך היטל השבחה, יש להתחשב בהשפעת הנוהג על שווי המקרקעין, אזי ההשבחה והיטל ההשבחה יהיו כדלהלן:

גורם ההשבחה	מועד קובע	ההשבחה	היטל השבחה
הר/2000/מ	09/11/1990	₪ 642	₪ 321
הר/2000/ב	27/12/1997	₪ 3,450	₪ 1,725
הר/1635/א	06/03/2000	₪ 44,511	₪ 22,255
הר/מק/1635/ב	29/10/2001	אין השבחה	אין השבחה
הר/2000/א	24/04/2002	אין השבחה	אין השבחה
הר/2000/א/1	07/02/2003	₪ 32,700	₪ 16,354
הר/2000/א/3	23/01/2004	אין השבחה	אין השבחה
החלטת ועדה מקומית בישיבתה מס' 30	21/05/2005	₪ 6,625	₪ 3,313
הר/מק/2000/מב	20/08/2008	אין השבחה	אין השבחה
הר/2029	30/04/2015	₪ 149,526	₪ 74,763
הר/מק/2302	18/02/2016	אין השבחה	אין השבחה

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

12.<u>תצהיר</u>

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

ובאתי על החתום

דודזון שמאמה אוולין

שמאית מכריעה עפ"י חוק התכנון והבנייה

