תאריך : 31.05.2022
מספר מינוי : 2548-2021
מספרנו : 194

לכבוד,

המבקשת, ציונה נהרי

באמצעות השמאי גלעד נדיבי

בדוא"ל: gnedivi@gmail.com

המשיבה, הוועדה מקומית רמת השרון

באמצעות השמאי טל נייר

בדוא"ל: tal@dassa-nayer.co.il

שומה מכרעת היטל השבחה
מחצית מזרחית של חלקה 380 בגוש 6551
רחוב הרב קוק 22, רמת השרון

בהתאם להוראות ס' 14 (ב) (1) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965 מוניתי כשמאית מכריעה לעניין ההשבחה שחלה במקרקעין שבנדון.

1. **<u>מטרת השומה</u>**

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

גורם ההשבחה: אישור תכניות בנין עיר רש/443, רש/541, רש/521א', רש/679, רש/754, רש/1/754.

אופן מימוש הזכויות: עסקת מכר מיום 10.05.2021.

2. **<u>מועדים</u>**

המועדים הקובעים לשומה:

רש/443	-	07.03.1980
רש/541	-	05.06.1981
רש/521א'	-	13.03.1987
רש/679	-	11.02.1994
רש/754	-	26.07.1999
רש/1/754	-	27.07.2017

מועד ועורך הביקור בנכס: נערך ע"י החת"מ ביום 06.05.2022.

מועד הדיון: ביום 14.02.2022 קיימתי דיון בנוכחות שמאי הצדדים באופן מקוון באמצעות תוכנת ZOOM. סיכום הדיון הועבר לצדדים.

3. **<u>מסמכים שהוצגו</u>**

להלן פירוט המסמכים שהוגשו ע"י שמאי הצדדים:

<u>מטעם המבקשת:</u>

- שומה אחרת מטעם המבקשת מיום 02.12.2021 שנערכה ע"י השמאי גלעד נדיבי.
- הסכם מכר לנכס הנדון מיום 10.05.2021.
- העתק רישום מפנקס הזכויות מיום 10.05.2021.
- חוזה חכירה מרשות מקרקעי ישראל.
- הארכת חוזה חכירה מרשות מקרקעי ישראל מיום 14.10.2005.
- תשריט מדידה לחלקה מיום 14.04.2021 חתום ע"י מודד יהודה פרוינד.

<u>מטעם המשיבה:</u>

- שומה מטעם המשיבה מיום 14.09.2021 שנערכה ע"י השמאים טל נייר ואלי קריסטל.
- מסמך תגובה לשומה אחרת מיום 11.01.2022.
- היתר מס' 141 לנכס הנדון.

4. **<u>פרטי המקרקעין</u>**

מהות הנכס	:	צמוד קרקע דו משפחתי ותיק חד קומתי.
גוש	:	6551
חלק מחלקה	:	380
שטח חלקה רשום	:	786 מ"ר
שטח מגרש	:	413 מ"ר[1]
זכויות משפטיות	:	חכירה
כתובת	:	רחוב הרב קוק 22 פינת רחוב נורית, שכונת מורשה, רמת השרון.

5. **<u>תיאור הנכס והסביבה</u>**

הנכס הנדון הינו בית מגורים ותיק, צמוד קרקע, חד קומתי הממוקם ברחוב הרב קוק 22 פינת רחוב נורית 3, שכונת מורשה רמת השרון.

רחוב נורית הינו רחוב חד-סטרי, המסתעף מרחוב השח"ל ממזרח וסיומו במערב במפגש עם רחוב הרב קוק המהווה את הגבול בין שכונת מורשה ונווה מגן, במזרח העיר רמת השרון.

סביבת הנכס מאופיינת בבניה צמודת קרקע לצד בניה רוויה נמוכה ולצד מבני דת וקהילה. הפיתוח בסביבת הנכס מלא.

[1] בהתאם להסכמת הצדדים.

גבולות הנכס כדלקמן :

מצפון - בית מגורים צמוד קרקע ומזרחית אליו מבנה רווי וותיק למגורים בן שלוש קומות.

ממזרח - בית מגורים צמוד קרקע חד קומתי.

ממערב - מבנה צמוד קרקע חד קומתי הבנוי בקיר משותף ומעברו רחוב הרב קוק ומעברו חלקה ביעוד מבנה ציבור עליו בנוי גן ילדים וחלקה ביעוד שצ"פ עליו בנוי בית כנסת.

מדרום - רחוב נורית ומעברו מבנה מגורים צמוד קרקע.

החלקה הנדונה בעלת צורה הנדסית דמוית מלבן ומעוגלת בחזית דרום מערבית, בשטח רשום 786 מ"ר. החלקה פונה בחזית מערבית לרחוב הרב קוק וחזיתה הדרומית לרחוב נורית. הטופוגרפיה בתחום החלקה מישורית יחסית.

בתחום החלקה בנויים 2 מבני מגורים דו משפחתיים חד קומתיים הבנויים בקיר משותף עם גג רעפים.

דירת המגורים שבנדון בנויה על המגרש המזרחי ששטחו 413 מ"ר ופונה בחזית דרומית בת כ- 20 מ' לרחוב נורית ועומק ממוצע של כ- 20.5 מ'. על המגרש בנוי מבנה חד קומתי וותיק, שנבנה באמצע שנות ה-50 של המאה הקודמת ובחצר לצד צפון בנוי מחסן בשטח 13.76 מ"ר.

בהתאם להיתר 141 מבנה המגורים בנוי קירות בלוקים, עמודי בטון, תקרת רביץ מחופה רעפים ושטחו 32 מ"ר[2].

מצב המבנה תואם את גילו.

במועד הביקור בנכס נראה שהורחבה יח"ד הקיימת בצמוד אליה ועבודות הבניה הסתיימו למעט פיתוח החצר.

תצלום אוויר של החלקה וסביבתה (החלקה תחומה בקו אדום) :



[2] שטח המבנה כפי שמופיע בתכנית היתר הבניה הנו כ- 64 מ"ר (11.58 מ' X 5.54 מ') לחלק ל- 2 יחידות = 32 מ"ר

6. מצב תכנוני

מצב קודם

6.1 תכנית מתאר מקומית רש/210/א'

התכנית אושרה למתן תוקף פורסמה בי.פ. 1708 ביום 18.03.1971.

התכנית מסווגת את החלקה ביעוד "**אזור מגורים א'** " וקובעת זכויות בניה כדלקמן :

שטח מגרש מינימלי	:	750 מ"ר
רוחב חזית מינימלי	:	18 מ'.
צפיפות	:	2 יח"ד למגרש מינימלי.
אחוזי בניה	:	20% בקומה אחת או 30% (15% X 2 קומות) במבנה דו קומתי.
מרפסת[3]	:	25% משטח הבניה המותר. שטח המרפסות לא ייכלל בשטחי הבניה המותרים, אם פתוחות ואם מכוסות גג.
קווי בנין	:	קדמי-לפי המסומן בתשריט (5 מ'), צדדי 3 מ', אחורי 6 מ'.
נספח	:	מבנה עזר בשטח 20 מ"ר בגובה 2.4 מ'.

מצב חדש

6.2 תכנית רש/443

התכנית אושרה למתן תוקף פורסמה בי.פ. 2606 ביום 21.02.1980.

שינוי לתכנית מתאר רש/210/ א' ומטרתה כדלקמן:

1. אחוזי שטחי המרפסות באזורי מגורים א,ב,ג וחזית מסחרית יהיו עד 30% משטח הבניה המותר בהתאם לתכנית בניין עיר הקיימת בכל אזור.
2. תותר סגירת שלוש מרפסות בקווי בניה חוקיים מתוך שטח המרפסות הנ"ל וזאת בכל אזורי המגורים, כאשר הסגירה אחידה לא מבניה קשה אלא מחומרים שיאושרו ע"י הועדה המקומית.
3. באזור מגורים א' בבתים שנבנו עד למתן תוקף לתכנית המתאר (18.03.1971) תאפשר הועדה תוספות בניה כדלקמן :

א. לגבי קוטג'- באם שטח הבניה הקיים 20% ניתן יהיה להוסיף 10% בקומה העליונה (עד 30%).

ב. לגבי בניה בקומה התחתונה בלבד עד לשטח של 25%.

ג. על אף האמור לעיל לגבי מבנים חדשים, הוראות תכנית מתאר 210א' תשארנה בתוקפם.

ד. לא תהיה הגדלת צפיפות לעומת הצפיפויות המותרות עפ"י תכניות בנין עיר קיימות בכל האזור.

[3] לפי סע' 57 בהוראות התכנית מרפסת פתוחה פירושה- מרפסת במגרעת סגורה מ- 3 צדדים, שעומקה לא עולה על 1.5 מ'.

6.3. **<u>תכנית רש/541</u>**

התכנית אושרה למתן תוקף פורסמה בי.פ. 2713 ביום 21.05.1981.

התכנית קובעת זכויות בניה באזור מגורים א' כדלקמן:

אחוזי בניה	:	במגרשים ריקים: קומה אחת- 25%, בקוטג' -36% (18%X2ק'). למבנים קיימים[4]: קומה אחת- 30%, בקוטג'-36% (24%ק'+12%א').
מרתפים	:	בקונטור קומת הקרקע. במבנה קוטג', במידה ולא יוקם מרתף, תותר הקמת מבנה עזר בשטח של 10 מ"ר ובגובה 2.2 מ' נטו.
מרפסת שירות	:	תותר הקמת מרפסת שירות בשטח 4 מ"ר ליח"ד.
חניה	:	תותר חניה בתחום המגרש בצמוד לקו בניין צדדי, עד גבול חזית המגרש.

6.4. **<u>תכנית רש/521א'</u>**

התכנית אושרה למתן תוקף פורסמה בי.פ. 3431 ביום 26.02.1987.

התכנית אוסרת על הקמת חדר יציאה לגג בבתים באזורי מגורים א' בעלי גג שטוח.

הועדה המקומית רשאית להתיר באישור מיוחד ומפורש הקמת יציאה לחלל גג מתחת לגג רעפים וזאת בתנאי שרום הגג לא יעלה על 5.5 מ' מדוד מרצפת המפלס שמתחת למפלס רצפת חדר היציאה לגג ושיפוע הגג לא יפחת מ- 33%.

6.5. **<u>תכנית רש/679</u>**

התכנית אושרה למתן תוקף פורסמה בי. פ. 4186 ביום 27.01.1994.

מטרת התכנית קביעת הנחיות לבניית בריכות שחיה, מחסנים דירתיים, פרגולות ומרתפים כדלקמן:

ברכות שחיה	:	בשטח 10% משטח המגרש ולא יותר מ-70 מ"ר. שטחי בריכות השחייה לא יחושבו כשטח בניה לצורך חישוב זכויות הבניה המותרים באותו מגרש, ובתנאי שהבריכות אינן מקורות בקירוי קל עונתי. קווי בניה לבריכה יהיו לא פחות מקווי הבניה המותרים בתכנית. בסמכות הוועדה במסגרת הקלה להתיר בנית בריכה מחוץ לקווי הבניין ובלבד שהבריכה לא תהא במרחק פחות מ-2 מ' מגבול המגרש.
מחסנים	:	13 מ"ר ליח"ד בקומת המרתף.
מרתפים	:	יהוו שטח שירות בתוספת לזכויות הבניה המותרים ובתנאי שלא ישמשו לצרכי מסחר, משרדים מגורים או כל הפקת רווחים. המרתף בקונטור ק"ק ובגובה 2.2 מ' נטו.
פרגולות	:	בתוספת לזכויות הבניה ושטח שלא יעלה על 10% משטח המגרש.

[4] שנבנו עד לשנת 1971 מתן תוקף לתכנית מתאר

6.6. **<u>תכנית רש/754</u>**

התכנית אושרה למתן תוקף פורסמה בי.פ. 4783 ביום 11.07.1999.

התכנית קובעת הוראות בדבר זכויות בניה באזור מגורים א' כדלקמן:

גודל מגרש מינימלי	:	750 מ"ר
תכסית	:	40% משטח המגרש
אחוזי בניה	:	60% משטח המגרש הכולל 23 מ"ר חדר יציאה לגג שטוח.
שטחי שירות על קרקעי	:	15 מ"ר ליח"ד וחניה בשטח 30 מ"ר בבניה קלה.
מרתף	:	קומת המרתף תבנה בקונטור הבניין ולא תעלה על 40% משטח המגרש. גובה מרתף לא יעלה על 2.4 מ'. השימושים המותרים, ש"ש ושטחים נלווים למגורים, כגון משרד לבעלי מקצוע חופשי, חדר משחקים או חדר כושר. במבנה בו הותר בנית מרתף לא תותר בנית מחסנים וחניה שלא בקומת מרתף.
מחסן דירתי	:	בבניינים צמודי קרקע בני עד 2 דירות במגרש הוא 13 מ"ר ליח"ז
צפיפות	:	2 דירות לכל 750 מ"ר
קווי בנין	:	קדמי- עפ"י תכנית המתאר, צדדי- 3 מ', אחורי-5 מ'.

6.7. **תכנית מתאר מקומית 553-0466508 (רש1/754)**

התכנית אושרה למתן תוקף ופורסמה בי.פ. 7544 ביום 12.07.2017.

מטרת התכנית היא שינוי ופירוט הוראות מגורים א' בנושאי גודל מגרש מינימאלי, מרתפים, חניה, גובה בניה ושטח פאטיו, כמפורט להלן:

גודל מגרש	:	מגרש מינימלי 750 מ"ר. בסמכות הועדה המקומית להתיר בניה על מגרשים ששטחם קטן מ- 750 מ"ר, ובלבד שגודל המגרש לא יפחת מ-500 מ"ר. מקרים חריגים תותר בניה במגרש הקטן מ- 500 מ"ר ובלבד שהדבר לא יעמוד בסתירה לצפיפות שנקבעה וכן שפורסמה על כך הודעה עפ"י סע' 149 לחוק התו"ב.
צפיפות	:	2 יח"ד למגרש מינימלי.
תכסית	:	40% משטח המגרש.
אחוזי בניה	:	60% משטח המגרש (כולל 23 מ"ר חדר יציאה לגג בגג שטוח).
שטחי שירות מעל הקרקע	:	15 מ"ר ליח"ד

מרתפים	:	בקונטור קומת הקרקע, גובה מרתף 3 מ'. השימושים המותרים: שטחי שירות, ושימושים נלווים למגורים כגון משרד לבעל מקצוע חופשי, חדר משחקים וחדר כושר. לא יותר ניוד שטחים מתת הקרקע לקומות העליונות. במבנה בו הותרה בנית מרתף, לא תותר בנית מחסנים שלא בקומת המרתף.
חניה	:	תותר מבנה קל לחניה עילית בשטח 30 מ"ר ליחידת דיור, או חניה תת קרקעית עם דרכי גישה שניתן שיחרגו מקונטור הבניין.
פטיו	:	תותר חצר פנימית-פטיו, בשטח שלא עולה על 6 מ"ר ליחידה.
פרגולות	:	בשטח שלא יעלה על 10% משטח המגרש.
קווי בניין	:	חזית קדמית לפי תכנית בתוקף החלה על החלקה, צדדי 3 מ', אחורי 5 מ'.

7. <u>רישוי</u>

7.1 <u>היתר בניה מספר 141 מיום 10.01.1954</u>

הוצג לעיוני היתר מילולי ל "משכנות בע"מ" המאשר בקשה להקמת 8 בנינים דו-משפחתיים לשיכון עולים, גוש 6551 חלקות 862, 861, 860, 857, 856, 854, 753, 852. שטח יח"ד 32.07 מ"ר, חדר אחד, מטבח ונוחיות בהתאם לתרשימים החתומים והמאושרים המצורפים. קווי בניין יהיו 7 מ'.

בהתאם לתכנית ההיתר על החלקה מושא השומה המסומנת כחלקה 861, מתוכנן מבנה דו משפחתי בשטח כולל של כ- 64 מ"ר (11.58 מ' X 5.54 מ') הבנוי בקו בניין 5 מ' לרחוב נורית.

7.2 <u>היתר בניה מספר 1270 מיום 05.05.1963 (מיוחס לשכן הצמוד)</u>

מעיון בהיתר בניה מספר 1270 בתיק מספר 2/1458 אשר הופק ביום 05.05.1963 עולה כי ברחוב הרב קוק גו"ח 6551/861 הותרה תוספת בניה בשטח 40.64 מ"ר מגורים ו- 27 מ"ר מרפסת.

7.3 <u>היתר בניה מספר 20210688 מיום 24.01.2022</u>

מעיון בהיתר בניה מספר 20210688 בתיק מספר 1458 אשר הופק ביום 24.01.2022 עולה כי בגו"ח 6551/380 הותרה תוספת של 90 מ"ר מגורים וממ"ד לבית קיים.

מעיון בבקשה להיתר עולה כי התוספת נבנתה בצמוד למבנה הקיים בחלקו האחורי.

8. <u>מצב משפטי</u>

8.1 <u>העתק רישום מפנקס הזכויות</u>

בהתאם להעתק רישום מפנקס הזכויות המתנהל בלשכת רישום מקרקעין ת"א-יפו, מיום 10.5.2021 עולים הפרטים הבאים:

גוש	:	6551
חלקה	:	380
שטח חלקה	:	786 מ"ר
בעלויות	:	קרן קיימת לישראל
חכירה	:	נהרי ציונה

הוצג לעיוני העתק חוזה חכירה[5] שנערך בין מנהל מקרקעי ישראל לבין ציונה נהרי, ממנו עולה כי החוכרת ציונה נהרי מאשרת כי קיבלה את המוחכר לחזקתה מיום 01.04.1961.

מתרשים חכירה המצורף לחוזה החכירה עולה, כי המגרש המיוחס לציונה נהרי מסומן באות ב' ופונה לצד מזרח, עליו מבנה בשטח של כ- 32 מ"ר (6 מ' X 5.35 מ') עם קיר משותף למבנה במגרש א' שבצד מערב ומבנה עזר בחצר, בשטח 13.74 מ"ר (4.15 מ' X 3.31 מ').

הוצג לעיוני בקשה למתן פסק דין בבית משפט המחוזי בת"א יפו, תיק 24126-09-19, ממנו עולה כי ביום 10.9.2019 הוגשה תביעה ע"י המבקשת לפירוק הסכם שיתוף בנכס (עם טיירי זכריה ומשה"ב חברה לבניין) וביום 26.12.2019 נפסק על פירוק הסכם השיתוף המורה לנתבע (טיירי זכריה), לחתום על טיוטת הסכם שיתוף.

הוצג לעיוני טיוטת הסכם שיתוף לא חתום המצורף לפסיקת בית המשפט דלעיל ותשריט מצב קיים לחלקה מתאריך 14.04.2021 החתום ע"י מודד יהודה פרוינד, ממנו עולה כי חלקת משנה 2, מושא השומה, הפונה למזרח, מסומנת בוורוד, בשטח 413 מ"ר ועליה מבנה מגורים בשטח 32 מ"ר ומחסן בשטח 13.76 מ"ר.

8.2. **<u>הסכם מכר</u>**

הוצג לעיוני הסכם מכר מיום 10.05.2021 ממנו עולה כי זכויות החכירה בגוש 6551, בחלק מחלקה 380 המסומן באות ב', נמכרו בתמורה לסך 2,900,000 ₪. מיסים יחולו כחוק.

9. **<u>מהות ההשבחה</u>**

בתוספת השלישית, לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965 מוגדרת השבחה כ"עליית שווים של מקרקעין עקב אישור תכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג". בעניינו, הדרישה לתשלום היטל השבחה היא כתוצאה מאישור אישור תכניות בנין עיר רש/443, רש/541, רש/521א', רש/679, רש/754, רש/1/754 ומימוש הזכויות במכר מיום 10.05.2021.

10. **<u>השבחה עפ"י שומות הצדדים</u>**

תכנית	השבחה לפי שומת המבקשת	השבחה לפי שומת המשיבה
רש/443	לא חלה השבחה	7.32 ₪
רש/541	16.3 ₪	68.86 ₪
רש/521 א'	6,180 ₪	15,611 ₪
רש/679	לא חלה השבחה	9,100 ₪
רש/754	80,070 ₪	332,706 ₪
רש/1/754	45,600 ₪	111,510 ₪

[5] ללא תאריך ולא חתום ע"י המנהל.

11. **<u>ריכוז עיקרי המחלוקת בין שמאי הצדדים שעולות משומותיהם, המסמכים שהועברו ומהדיון</u>**

נושא	עמדת שמאי המבקשת	עמדת שמאי המשיבה
מושע	הפחתה 5% בכל המועדים	ללא הפחתה
מיקום	הפחתה לקרבה לבית כנסת ובנייני רכבת	ללא הפחתה
אורך חיים כלכלי	45 שנה- עד לשנת 1999	26 שנה- עד לשנת 1980
תכנית ר/443 (07.03.1980)		
שטח אקו' לחיוב	אין השבחה	9.76 מ"ר אקו'
מקדם שווי		מקדם מרפסת פתוחה - 0.5 מקדם מרפסת סגורה - 0.7
שווי מ"ר מבונה		0.75 ₪
השבחה		7.32₪
תכנית ר/541 (05.06.1981)		
שטח אקו' לחיוב	27.24 מ"ר אקו'	27.55 מ"ר אקו'
דחיה	18 שנה במקדם דחייה 0.35	ריק ופנוי, קרקע זמינה
שווי מ"ר מבונה	1.8 ₪	2.5 ₪
השבחה	16.31 ₪	68.86 ₪
תכנית ר/521 א' (13.03.1987)		
שטח לחיוב	29.74	29.74
מקדם שווי	0.7	0.7
דחיה	12 שנה במקדם דחייה 0.5	ללא דחייה
שווי מ"ר מבונה	625 ₪	750 ₪
השבחה	6,180 ₪	15,611 ₪
תכנית ר/679 (11.02.1994)		
שטח לחיוב	אין השבחה	פרגולה - 30 מ"ר במקדם 0.05, בריכה -20 מ"ר במקדם 0.1
שווי מ"ר מבונה		2,600 ₪
השבחה		9,100 ₪
תכנית ר/754 (26.07.1999)		
שטח אקווי לחיוב	60.95 מ"ר אקו'	95.06 מ"ר אקו'
שוליות	0.9 לכל השטח העיקרי	ללא שוליות
שווי מ"ר מבונה	3,250 ₪	3,500 ₪
קיזוז שווי הבנוי	108,100 ₪	ללא קיזוז
השבחה	80,071 ₪	332,706 ₪
תכנית ר/754/1 (27.07.2017)		
שטח לחיוב	120	123.9
מקדם שווי	0.05	0.1
שווי מ"ר מבונה	8,000 ₪	9,000 ₪
השבחה	45,600 ₪	111,510 ₪

<u>עמדות וטיעוני הצדדים למחלוקת והכרעה בהם:</u>

להלן עיקרי המחלוקת שבין הצדדים כפי שעולות משומותיהם ומהדיון והכרעה בהם:

12. **<u>השימוש המיטבי ותום החיים הכלכליים</u>**

12.1. **<u>תמצית טיעוני שמאי המבקשת</u>**

לטענת שמאי המבקשת, לאור מצבו של בית המגורים, ניצול זכויות הבניה בשכונה והיותה של השכונה בעבר שכונת שיקום, תום החיים הכלכליים של הנכס הנדון חל בשנת 1999 במועד אישורה של תכנית רש/754. לפיכך, בכל מדרגות ההשבחה, חושבו זכויות הבניה בדחיה עד לשנת 1999 למועד אישורה של תכנית רש/754.

12.2. **<u>תמצית טיעוני שמאי המשיבה</u>**

לטענת שמאי המשיבה במועד אישור תכנית רש/443 השימוש המיטבי הנו הריסת המבנה הקיים וניצול מלוא זכויות הבניה לאור השטח הבנוי הקיים, שנת הקמת המבנה, שטח המגרש והיקף זכויות הבניה הבלתי מנוצלות. כתימוכין מפנה לשומות מכריעות שהגיעו למסקנה דומה[6]. במסמך התגובה ציין כי תום החיים הכלכליים של הנכס חל בשנת 1981 ומנמק את השיקולים המשפיעים על יתרת החיים הכלכליים של הנכס כדלקמן:

- שטח בנוי קיים של 32 מ״ר בלבד, ביחס להיקף השטח המותר לבניה בשנת 1981 כדלקמן: 148.68 שטח עיקרי, מרתף בשטח 74.34 מ״ר, מרפסת שירותים 4 מ״ר וסה״כ 227 מ״ר. דהיינו בשנת 1981 בית המגורים מנצל רק 14% מהזכויות הניתנות לניצול.
- בית המגורים הקיים נבנה בסטנדרט נמוך ורמתו הפיזית נמוכה, ומונעת את ניצול זכויות הבניה.
- רמת השרון הינה אחת מהערים היקרות בארץ, גם אם מדובר בשכונה החלשה בעיר, עדיין מחירי הקרקעות בה גבוהים ביחס למרבית הערים בסביבה.
- במועד הקובע הנכס הנדון צבר פחתים תכנוניים רבים הנובעים בין היתר משינוי טעמים בשוק נכון לאותו מועד.

השמאי מציג 4 נכסים משכונת מורשה שהרסו את הבינוי הקיים בשנות ה-80 וניצלו את זכויות הבניה:

- גו״ח 6551/98 ברחוב יהודה הנשיא 11- ניתן היתר בשנת 1979 להריסת הבית הקיים ובניה ב- 2 קומות מעל קומת מרתף.
- גו״ח 6551/122 ברחוב בית שמאי 31- ניתן היתר בשנת 1984 להריסת הבית הקיים ובניה ב- 2 קומות.

[6] ד״ר גד נתן בגו״ח 6552/227 רח׳ הרב קוק 35, אלי כהן בגו״ח 6793/41 רח׳ מודיעין 29.

- גו"ח 6551/114 ברחוב יהודה הנשיא 51- ניתן היתר בשנת 1987 להריסת הבית הקיים ובניה ב- 2 קומות מעל קומת מרתף.
- גו"ח 6341/119 ברחוב ניצנה 6- ניתן היתר בשנת 1989 להריסת הבית הקיים ובניה ב 2 קומות מעל קומת מרתף.

לאור האמור לעיל, סבור שמאי המשיבה כי יש לערוך את תחשיב ההשבחה לפי קרקע ריקה בכל אחד מהמועדים הקובעים.

12.3. **<u>הכרעה</u>**

קיימת מחלוקת בין הצדדים באשר לשימוש המיטבי בנכס הנדון ומועד תום החיים הכלכליים של הנכס מושא השומה. שמאי המשיבה טוען כי השימוש המיטבי הוא הריסת המבנה לניצול זכויות הבניה במועד אישורה של תכנית רש/443 ואילו שמאי המבקשת טוען כי תום החיים הכלכליים של הנכס הוא במועד אישורה של תכנית רש/754.

אקדים ואומר כי אני מסכימה עם קביעתו של שמאי המשיבה. לא קיימת מחלוקת שהיתר הבניה על פיו הוקם המבנה הנדון הופק בשנת 1954. מדובר בבית מגורים בשטח של כ- 32 מ"ר, מבנה חד קומתי, בנוי בלוקים, תקרת רביץ וגג רעפים. במועד אישורה של תכנית רש/443 גילו הפיזי של המבנה הנו 26 שנה. עוד בטרם אושרה תכנית רש/443, בית המגורים מנצל כרבע מסך השטח העיקרי המותר לבניה ועל מנת לנצל את מלוא זכויות הבניה קיים הכרח בהריסת המבנה.

גם בבחינת אומדן שווי המחוברים בהשוואה לשווי תוספת הזכויות עולה כי במועד אישורה של תכנית רש/443 קיים יתרון של "שווי תוספת הזכויות" לעומת "שווי רכיב המבנה" ולכן השימוש המיטבי הוא הריסת הבנוי וניצול מלא זכויות הבניה.

לפיכך, השימוש המיטבי בכל מדרגות ההשבחה הנו לקרקע ריקה ופנויה.

13. **<u>הפחתה בגין העדר הסכם שיתוף</u>**

13.1. **<u>תמצית טיעוני שמאי המבקשת</u>**

לטענת שמאי המבקשת, נכון ליום עריכת השומה, אין הסכם שיתוף והוחלט בעבר על פירוק השיתוף לצורך רישום החלקה וכי קיימת טיוטת הסכם שיתוף המצ"ב להסכם המכר. לפיכך, בכל אחד מהמועדים הפחית 5% בגין מושע וזאת לדבריו בניגוד לשמאי הוועדה שאינם נוהגים להפחית בגין מושע. במענה לשאלתי על מציאת שונות בשווי מ"ר מבונה למגרש עם הסכם/בהעדר הסכם, טען שמאי המבקשת כי קיים קושי במציאת שונות בשווי מ"ר מבונה והתבססותו היא על החלטתו של השמאי המכריע בועז קוט ברח' רזיאל 5[7] בשכונת "המחתרות" ברמת השרון, שהביא בחשבון הפחתה למושע בגין העדר הסכם שיתוף ובשל כך נקט בהפחתה מינימלית של 5% בגין אלמנט החיכוך.

13.2. **<u>תמצית טיעוני שמאי המשיבה</u>**

לטענת שמאי המשיבה, בעבר לא היה נהוג במגרשים בשכונת מורשה לערוך הסכם שיתוף או לקבוע חלוקת זכויות בחוזה החכירה, לפיכך כל המגרשים היו בסטטוס זהה, כלומר העסקות מגלמות את מרכיב המושע. עוד טוען שבשומות מכריעות לא בוצעה הפחתה למושע. לטענתו אם ישנה פגיעה בשווי במגרש בשל העדר הסכם שיתוף, על בעלי הזכויות היה לפעול במשך כל עשרות השנים להכנת הסכם שיתוף או רישום בפנקס הבתים המשותפים, שהרי כעת בעת חיוב היטל השבחה לא נכון לדרוש מהציבור להשתתף איתם באי הפעולות, לתיקון המצב הקיים.

במקרה הנדון הייתה אפשרות למבקשת להקטין את הנזק, ככל שנוצר באמצעים סבירים, אולם בחרו שלא לעשות זאת במשך השנים. השמאי מסתמך על פס"ד ע"א 1188/92 הוועדה המקומית ירושלים נ' ברעלי ואחרים לעניין הפיצויים הנדרשים בגין נזק שנגרם למקרקעין. בפס"ד זה נקבע כי קודם יש לקחת בחשבון את האפשרות להקטין את הנזק למקרקעין באמצעים סבירים, קרי במקרה שלנו הכנת הסכם שיתוף עוד בשנות השמונים. לטענתו הואיל ושמאי המבקשת מבסס את שומתו על הנזק המירבי הרי שמדובר בשגיאה.

בנוסף טוען כי רכיב המושע, מבטא את הדחיה של המימוש שנוצר עקב החיכוך ורצונות שונים עם יתר בעלי החלקה, החלקה הנדונה בבעלות משותפת של 2 שותפים בלבד המבטא חיכוך מזערי.

13.3. **<u>הכרעה</u>**

מדובר בחלקה הרשומה בחכירה משותפת של שני שותפים. לאור הסכם החכירה המגדיר את חלקו של כל אחד מהשותפים ובהתחשב בעובדה כי במהלך השנים השכן הרחיב את דירתו ללא קושי למרות העדר הסכם שיתוף ובהתחשב בפרק הזמן שנדרש לפירוק השיתוף בחלקה הלכה למעשה, ולאור העובדה כי שמאי המבקשת לא הוכיח טענתו ורובן של החלקות רשומות באופן דומה כך שערכי השווי שנקבעו משקפות מגבלה זו, אני מקבלת את עמדת המשיבה כי אין להביא בחשבון הפחתה נוספת עבור העדר הסכם שיתוף.

[7] גו"ח 6599/490.

14. **<u>הפחתה למיקום</u>**

14.1. **<u>תמצית טיעוני שמאי המבקשת</u>**

לטענת שמאי המבקשת הנכס ממוקם בקרבת בית כנסת ובמורד הרחוב ישנו מקווה. עוד טוען השמאי שלצד מזרח בעורף החלקה קיים מבנה רכבת בן 3 קומות המהווה פגיעה בפרטיות ומחצר החלקה ניתן להשקיף על מבנה הרכבת. עוד טוען השמאי כי רחוב הרב קוק סואן וכולל תנועת אוטובוסים. בשומתו שקלל הפחתה לקרבת בית כנסת, מבנה רכבת ומקווה טהרה, המגולמים בערכי השווי לכל התכניות. לפיכך, ערכי השווי לשיטתו מבוססים על ערכי השווי שנקבעו בשומתו המכרעת של אייל יצחקי ברחוב הרב קוק 18.

14.2. **<u>תמצית טיעוני שמאי המשיבה</u>**

לטענת שמאי המשיבה בית הכנסת אינו סמוך לנכס הנדון, מפריד ביניהם הבית הצמוד ומעברו רחוב הרב קוק. הקרבה לבניין רכבת אינה משמעותית בשל כך שבנייני הרכבת בני 3 קומות והנכס הנדון יכול להגיע ל-2 קומות כך שבסה"כ ישנו הפרש גבהים של קומה אחת בלבד. הטענה של שמאי המבקשת שרחוב קוק הינו רחוב סואן הכולל תנועת אוטובוסים לא רלוונטית היות והנכס הנדון ממוקם ברחוב נורית ולא חולק חזית לרחוב קוק.

14.3. **<u>הכרעה</u>**

הצדדים חלוקים לענין המטרדים הקיימים בקרבת הנכס המשפיעים על השווי הבסיסי בכל מדרגות ההשבחה. אני מקבלת את טענת שמאי המשיבה שבית הכנסת ממוקם מערבית למגרש הצמוד החולק את אותה חלקה ומעבר לרחוב הרב קוק. לפיכך, איני רואה פגיעה בנכס בשל הקרבה לבית הכנסת. כמו כן לא קיימת פגיעה בשל קרבה לרחוב הרב קוק שהרי המגרש שבנדון פונה לרחוב הנורית.

לעניין קירבה לבניין רכבת וותיק בן 3 קומות, הבניין ממוקם צפונית מזרחית לנכס בעורף החלקה ומביקורי בנכס התרשמתי מסמיכות הבניה הרוויה לנכס. פגיעה דומה נדונה בשומה מכרעת של יהודה פלד ברחוב אילת 20 ובה נקבע ששיעור הפגיעה הראוי לנכס בגין סמיכות לבניה רוויה יעמוד על 5%, אני מאמצת קביעה זו לכל מועדי התכניות החלות על הנכס.

לעניין קרבה למקווה טהרה שטען במסגרת הדיון, איני מקבלת את טענת שמאי המבקשת, מביקורי בשטח עולה כי המקווה נמצא בסוף רחוב נורית ואינו מהווה פגיעה.

15. **<u>ערכי שווי למ"ר מבונה</u>**

15.1. **<u>תמצית טיעוני שמאי המבקשת</u>**

לטענת שמאי המבקשת בשל מיקום הנכס כמתואר בסע"ק 14.1 התבסס שמאי המבקשת על ערכי השווי שנקבעו בשומתו המכרעת של אלי כהן ברחוב מודיעין גו"ח 6793/41 ושומתו המכרעת של אייל יצחקי ברחוב הרב קוק 18, גו"ח 6551/397, הסמוך למגרש שבנדון.

להלן ערכי השווי שנקבעו בשומתו:

תכנית	מועד קובע	שווי
רש/443	7.3.1980	0.65 ₪
רש/541	5.6.1981	1.80 ₪
רש/521א'	13.3.1987	625 ₪
רש/679	11.2.1994	2,300 ₪
רש/754	26.7.1999	3,250 ₪
רש/1/754	27.7.2017	8,000 ₪

15.2. **<u>תמצית טיעוני שמאי המשיבה:</u>**

ערכי השווי בשומת המשיבה נקבעו בהתאם לשומה המכרעת של ד"ר גד נתן ברחוב הרב קוק 35, גו"ח 6552/227, המשקפים לטענתו נכונה את השווי הראוי גם בנכס הנדון כדלקמן:

תכנית	מועד קובע	שווי
רש/443	7.3.1980	0.75 ₪
רש/541	5.6.1981	2.50 ₪
רש/521א'	13.3.1987	750 ₪
רש/679	11.2.1994	2,600 ₪
רש/754	26.7.1999	3,500 ₪
רש/1/754	27.7.2017	9,000 ₪

לגבי אומדן השווי לתכנית רש/1/754 התבסס גם על עסקאות השוואה לקרקע עם מבנים להריסה מהם עולה שווי ממוצע למ"ר מבונה בגבולות של כ- 9,550 ₪ כדלקמן:

כתובת	ניצנה 6	אלחריזי 5-3	בית השואבה 28	מודיעין 51	מסדה 14	בן זכאי 3
גוש	6341	6551	6341	6793	6341	6551
חלקה	122/1	44	182	53	104/2	180
תאריך עסקה	30.3.2016	30.9.2016	9.4.2017	16.8.2017	21.6.2017	26.9.2018
מחיר	2,750,000 ₪	4,900,000 ₪	3,380,000 ₪	3,090,000 ₪	3,490,000 ₪	3,800,000 ₪
בניכוי הריסה ופינוי	100,000 ₪	0 ₪	100,000 ₪	100,000 ₪	100,000 ₪	100,000 ₪
יתרה לקרקע	2,650,000 ₪	4,900,000 ₪	3,280,000 ₪	2,990,000 ₪	3,390,000 ₪	3,700,000 ₪
שטח מגרש לחישוב זכויות במ"ר	333.00	641.00	394.00	344.00	362.00	346.50[8]
שטח מבונה ק. קרקע	99.90	192.30	118.20	103.20	108.60	103.95
מקדם	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
שטח מבונה ק. א'	99.90	192.30	118.20	103.20	108.60	103.95
מקדם	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
שטח מרתף כולל חניה ומחסן	99.90	192.30	118.20	103.20	108.60	103.95
מקדם	0.45	0.45	0.45	0.55	0.55	0.55
שטח בריכה	33.30	0.00	20.00	35.00	30.00	25.00
מקדם	0.35	0.35	0.35	0.35	0.35	0.35
שטח יתרת חצר	199.80	448.70	255.80	205.80	223.40	225.05
מקדם	0.25	0.25	0.25	0.25	0.25	0.25
סה"כ שטח קרקע מבונה אקו'	306.36	583.31	360.54	294.17	343.28	330.09
שווי למ"ר קרקע מבונה אקו'-	**8,650**[9] ₪	**8,400**[10] ₪	**9,097** ₪	**10,164** ₪	**9,875** ₪	**11,209** ₪

15.3. **<u>הכרעה</u>**

הצדדים חלוקים ביחס לערכי השווי לגבי כל מדרגות ההשבחה. פערי השווי נובעים מהתייחסות שונה לגבי מיקומו של הנכס והתבססות על ערכי שווי שנקבעו בשומות מכריעות.

שמאי המבקשת מתבסס על ערכי השווי שנקבעו בשומתו של אייל יצחקי ברחוב הרב קוק 22 הממוקם דרומית לנכס שבנדון בשכונת מורשה בעוד שמאי המשיבה מתבסס על ערכי הקרקע שנקבעו בשומתו המכרעת של ד"ר גד נתן ברחוב הרב קוק 35 הממוקם בשכונת נווה מגן על גבול שכונת מורשה.

לא קיימת מחלוקת כי בעבר ערכי השווי בשכונת מורשה היו נחותים מערכי השווי בשכונת נווה מגן כאשר כיום הפער הולך ומצטמצם. הנכס שבנדון ממוקם בחלק המערבי של השכונה ובסמוך לשכונת נווה מגן. לפיכך, בקביעת ערכי השווי ובהעדר עסקאות השוואה למועדים הקובעים נבחנו על ידי קביעות שמאים מכריעים מהסביבה הקרובה ובהתייחס למועדי התכניות המשביחות, כדלהלן:

[8] שטח המגרש לחישוב זכויות מחצית ע"פ היתרי בניה. בפועל ע"פ מדידה מהסכם השיתוף שטח המגרש 354 מ"ר.
[9] מגרש דמוי משולש.
[10] מגרש קטן מהגודל המינימלי.

מיקום	שכונה	מכריע	כתובת	גו״ח	רש/443	רש/541	רש/521א	רש/679	רש/754	רש/1/754
מרכז השכונה, מגלם מבנה טורי ובקרבה לבניה רוויה	מורשה	דוד דדון	שמאי 9	6551/457	₪ 0.70	₪ 1.80	₪ 650	₪ 2,200	₪ 3,000	₪ 8,000
בקרבת הגבול ממערב	מורשה	אייל יצחקי	הרב קוק 18	6551/397	₪ 0.65	₪ 1.80	₪ 625	₪ 2,300	₪ 3,500	₪ 8,500
בקרבת הגבול מדרום	מורשה	אלי כהן	עין גדי 14	6341/82	₪ 0.60		₪ 650	₪ 2,000	₪ 3,000	₪ 8,300
בצפון השכונה קרוב לגבול	מורשה	קציר	יהודה הנשיא 35	6551/93					₪ 3,700	
בגבול לצד מערב	מורשה נוה מגן	מלוכנא	הרב קוק 9	6334/65				₪ 2,600	₪ 3,700	
בגבול לצד מערב	מורשה נוה מגן	גד נתן	הרב קוק 35	6552/227	₪ 0.75	₪ 2.50	₪ 750		₪ 3,500	₪ 9,000

בנוסף, נותחו על ידי עסקות השוואה ביחס לתכנית רש/754, כדלהלן:

תאריך	גו״ח	כתובת	מהות	שטח מגרש/חלקה	תמורה	סך שטח אקו'[11]	שווי מ״ר מבונה
08.03.1999	6793/76	מודיעין 26	דו משפחתי	404	₪ 1,216,400	283.66	₪ 4,288
02.05.1999	6793/75	מודיעין 28	דו משפחתי	442	₪ 1,153,000	309.78	₪ 3,722
02.06.1998	[12]6551/117	בית שמאי 21	טורי	365.67	₪ 546,650	257.31	₪ 2,337
17.08.1998			טורי	365.67	₪ 626,110	257.31	₪ 2,677
08.09.1998			טורי	365.67	₪ 655,690	257.31	₪ 2,803
09.02.1999	6551/243	בית הלל 33	דו משפחתי	636	₪ 1,600,000	443.14	₪ 3,611
17.04.2000	6793/4	מודיעין 1	דו משפחתי	400	₪ 1,547,360	372.13	₪ 4,158
ממוצע שווי מ״ר מבונה							₪ 3,371

וכן נותחו על ידי עסקאות ההשוואה שהציג שמאי המשיבה ביחס לתכנית רש/1/754 כדלהלן המגלמים את שוליות השטחים:

מיקום	כתובת	גו״ח	תאריך	תמורה	בניכוי מחוברים	שטח אקו'[13]	התאמה למגרש מינימאלי	מיקום	שווי למ״ר מבונה
בדרום מרכז	ניצנה 6	6341/122/1	30/03/2016	₪ 2,750,000	₪ 2,650,000	310.53	0.95	1	₪ 8,983
מזרח	אלחריזי 1	6551/44	30/09/2016	₪ 4,900,000	₪ 4,900,000	595.43	1.00	0.95	₪ 8,663
דרום מערב	בית השואבה 28	6341/182	09/04/2017	₪ 3,380,000	₪ 3,280,000	366.95	1.00	0.95	₪ 9,409
דרום מערב	מסדה 14	6341/104/2	21/06/2017	₪ 3,490,000	₪ 3,390,000	337.35	0.95	1	₪ 10,578
מזרח	מודיעין 51	6793//53	16/08/2017	₪ 3,090,000	₪ 2,990,000	332.52	1.00	1	₪ 8,992
צפון מערב	בן זכאי 3	6551/180	26/09/2018	₪ 3,800,000	₪ 3,515,000	334.91	1.00	1	₪ 10,495
ממוצע									**₪ 9,520**

[11] עיקרי 1, מרתף 0.4, חניה 0.3, בריכה 0.3, פרגולה 0.3, עליית גג 0.7, מרפסת שירות 0.8, חצר 0.25

[12] חושבה תוספת בשיעור 10% עבור מבנה טורי.

[13] עיקרי-1, שירות- 0.5 מרתף בגובה 2.4 מ׳ – 0.5, מרתף בגובה 3 מ׳ – 0.6, חניה עילית-0.3, בריכה-0.3, חצר- 0.25.

לפיכך, ובהסתמך על נתוני ההשוואה שפורטו לעיל, קביעות שמאים מכריעים ועסקאות ההשוואה, ובהתחשב במיקום הנכס, הגעתי למסקנה כי במקרה הנדון, ערכי השווי לתכניות המשביחות נשוא חוות הדעת הם כמפורט להלן:

תכנית	מועד קובע	שווי
רש/443	7.3.1980	0.70 ₪
רש/541	5.6.1981	2.00 ₪
רש/521א'	13.3.1987	650 ₪
רש/679	11.2.1994	2,300 ₪
רש/754	26.7.1999	3,500 ₪
רש/1/754	27.7.2017	9,000 ₪

16. **<u>רש/443</u>**

16.1. **<u>תמצית טיעוני שמאי המבקשת</u>**

לטענת שמאי המבקשת התכנית מאפשרת תוספת מרפסות בשטח מצומצם בלבד עם סגירה בבניה קלה המבטא שווי נמוך עם הפסד שטח החצר, לאור זאת לטענתו, התכנית אינה משביחה.

שמאי המבקשת לא הציג תחשיב.

16.2. **<u>תמצית טיעוני שמאי המשיבה</u>**

שמאי המשיבה קבע כי מקדם מרפסות פתוחות במצב הקודם הינו 0.5, ומקדם מרפסות סגורות במצב החדש הינו 0.7.

כאמור בס"ק 15.2, שווי מ"ר מבונה נקבע בסך 0.75 ₪.

בתגובה לטענת שמאי המבקשת לפיה התכנית אינה משביחה, טען כי לא ניתן לקבוע שהתכנית אינה משביחה ע"פ טיעון מילולי בלבד והיה על שמאי המבקשת להוכיח את טענותיו בתחשיב. שמאי המשיבה מצטט ממכתב שנערך ע"י שרית דנה, משנה היועץ המשפטי לממשלה כי "יש צורך לפרט את התחשיב לפיו נעשתה השומה, הכולל פירוט בסיס הנתונים והעסקאות שעמדו בבסיס התחשיב, כמו גם המסמכים שהם בעלי חשיבות לעניין קביעת השווי. ללא פירוט הולם של בסיס הנתונים והעסקאות, תפגע אפשרות הנישום להשיג או לחלוק על שומת הוועדה". לפיכך לא ראוי לקבל את טענתו של שמאי המבקשת. שמאי המשיבה מציין שבכל רחבי רמת השרון חושבה השבחה לתכנית זו ע"י שמאים מכריעים.

<u>תחשיב שמאי המשיבה</u>

מצב חדש			
מהות	שטח	מקדם שווי	שטח אקו'
ק"ק 15%	61.95	1	61.95
ק"א 15%	61.95	1	61.95
מרפסות סגורות 30%	37.17	0.7	26.02
נספח	20	0.5	10.00
חניה	15	0.3	4.50
יתרת חצר	297.47	0.25	74.37
סה"כ			238.79

מצב קודם			
מהות	**שטח**	**מקדם שווי**	**שטח אקו'**
ק"ק 15%	61.95	1	61.95
ק"א 15%	61.95	1	61.95
מרפסות פתוחות 25%	30.98	0.5	15.49
נספח	20	0.5	10.00
חניה	15	0.3	4.50
יתרת חצר	300.56	0.25	75.14
סה"כ			229.03
סה"כ תוספת שטח אקו'			9.76
שווי מ"ר מבונה			0.75 ₪
השבחה			7.32 ₪

16.3. **<u>הכרעה</u>**

הצדדים חלוקים בטענת סף אם התכנית משביחה. תכנית רש/443 מרחיבה את שטח המרפסות מ-25% משטח הבניה המותר ל-30% משטח הבניה המותר ומתירה את סגירתם בבניה שאינה קשיחה. לפיכך אני דוחה את טענת שמאי המבקשת בטענה כי לא חלה השבחה עקב אישור התכנית.

במצב הקודם הותרה בניית מרפסות פתוחות או מקורות בגג <u>ואף עד ל- 3 צדדים (במגבלת עומק)</u>[14].

במצב החדש, הותרה בניית מרפסות סגורות (מבניה קלה) באופן שתרומתם קרובה יותר לתרומת שטח עיקרי, אך לא באופן מלא.

תרומת המרפסות במצב החדש לעומת המצב הקודם חושבה בהכרעות בשכונת מורשה בגבולות שבין 20% - 30%, כדלקמן:

שמאי מכריע	גו"ח	כתובת	מקדם מרפסת מצב קודם	מקדם מרפסת מצב חדש
אוולין דודזון	6551/85	יהודה הנשיא 6	0.5	0.7
איל יצחקי	6551/397	הרב קוק 18	0.65	0.85
אלי כהן	6341/82	עין גדי 14	0.5	0.8
אלי כהן	6550/44	שבי ציון 16	0.5	0.8
אלי כהן	6551/58	בר יוחאי 2	0.5	0.8
אלי כהן	6793-41	מודיעין 29	0.5	0.8
ארז כהן	6550/29	שאר ישוב 6	0.8	1
גיל הרצברג	6550-79	עזרא 49	0.5	0.8
דוד דדון	6551/457/5	בית שמאי 9	0.5	0.7
יגאל יוסף	6550-49	שבי ציון 32	0.5	0.8
יהודה פלד	6793/28	אילת 20	0.5	0.8
יעקב פז	6551-94	יהודה הנשיא 27	0.5	0.8
רינת וויס רביב	6550/31	אגרת תימן 7	0.5	0.8

[14] לעניין זה ראה סעיף 57 לתקנון תכנית רש/210/א'.

לפיכך, מקדם השווי הראוי לטעמי לשטח מרפסות מקורות אלו במצב הקודם הינו 0.6, ובמצב החדש 0.8.

כפי שצוין לעיל, בהתחשב במועד הקובע ובמיקומו של הנכס, השווי הראוי הנו 0.7 ₪ כפי שנקבע בס״ק 15.3.

בהתאמה למיקום הנכס מושא השומה בסמוך למבנה שיכון מתקבל שווי בסך של 0.67 ₪ [15], ראה התייחסותי בס״ק 14.3.

<u>תחשיב ההשבחה</u>

מצב חדש			
מהות	**שטח**	**מקדם שווי**	**שטח אקו׳**
ק״ק 15%	61.95	1	61.95
ק״א 15%	61.95	1	61.95
מרפסות סגורות 30%	37.17	0.8	29.74
נספח	20	0.5	10
חניה	15	0.3	4.5
יתרת חצר	297.47	0.25	74.37
סה״כ			242.50
מצב קודם			
מהות	**שטח**	**מקדם שווי**	**שטח אקו׳**
ק״ק 15%	61.95	1	61.95
ק״א 15%	61.95	1	61.95
מרפסות פתוחות 25%	30.98	0.6	18.59
נספח	20	0.5	10
חניה	15	0.3	4.5
יתרת חצר	300.56	0.25	75.14
סה״כ			232.13
סה״כ תוספת שטח אקו׳			10.37
שווי מ״ר מבונה			0.67 ₪
השבחה			**6.90** ₪

[15] 0.7 ₪ X 0.95 =0.67 ₪ במעוגל.

17. **<u>תכנית רש/541</u>**

17.1. **<u>תמצית טיעוני שמאי המבקשת</u>**

כאמור בס"ק 12.1, שמאי המבקשת סבור כי תום החיים הכלכליים של המבנה בשנת 1999, מועד אישורה של תכנית רש/754. לפיכך חישב את יתרת זכויות הבניה בדחיה למשך 18 שנים, המהווה מקדם של 0.35.

<u>תחשיב שמאי המבקשת</u>

מצב חדש			
מהות	**שטח**	**מקדם שווי**	**שטח אקו'**
מרתף	74.34	0.4	29.74
עיקרי	148.68	1	148.68
מרפסת שירותים	4	0.8	3.20
חניה	15	0.3	4.50
יתרת חצר	319.66	0.25	79.92
סה"כ			266.03
מצב קודם			
מהות	**שטח**	**מקדם שווי**	**שטח אקו'**
קרקע	61.95	1	61.95
א'	61.95	1	61.95
מרפסות סגורות	37.17	0.7	26.02
נספח	20	0.5	10.00
חניה	15	0.3	4.50
יתרת חצר	297.47	0.25	74.37
סה"כ			238.79
השבחה			27.24
הפחתה למושע			0.95
מקדם דחיה עד 1999			0.35
השבחה במ"ר			9.06
שווי מ"ר מבונה			₪ 1.80
השבחה בש"ח			₪ **16.31**

17.2. **<u>תמצית טיעוני שמאי המשיבה</u>**

כאמור בס"ק 12.2, שמאי המשיבה טוען כי השווי המיטבי במועד תכנית רש/541, בשנת 1981, הינו מגרש ריק ופנוי עם ניצול מלוא זכויות הבניה מתכנית רש/541, לפיכך לא הביא בתחשיבו דחיה לניצול הזכויות.

כמור בס"ק 15.2, שווי מ"ר מבונה נקבע בסך 2.5 ₪.

תחשיב שמאי המשיבה

מצב חדש			
מהות	**שטח**	**מקדם שווי**	**שטח אקו'**
ק"ק 15%	61.95	1	61.95
ק"א 15%	61.95	1	61.95
השלמה ל 36%	24.78	1	24.78
מרתף 18% גובה 2.2מ'	74.34	0.4	29.74
מרפסת שירותים	4	0.75	3.00
חניה	15	0.3	4.50
יתרת חצר	321.66	0.25	80.42
סה"כ			266.33
מצב קודם			
מהות	**שטח**	**מקדם שווי**	**שטח אקו'**
ק"ק 15%	61.95	1	61.95
ק"א 15%	61.95	1	61.95
מרפסות סגורות 30%	37.17	0.7	26.02
נספח	20	0.5	10.00
חניה	15	0.3	4.50
יתרת חצר	297.47	0.25	74.37
סה"כ			238.79
סה"כ שטח אקו'			27.54
שווי מ"ר מבונה			₪ 2.50
השבחה			₪ 68.86

17.3. **<u>הכרעה</u>**

התכנית מתירה בניה בשיעור 36% בשתי קומות או 25% בקומה אחת, הקמת מרתף בתכסית קומת הקרקע, מרפסת שירות בשטח 4 מ"ר ומבנה עזר בשטח 10 מ"ר במידה ולא יוקם מרתף.

הצדדים חלוקים על מועד סיום חייו הכלכליים של הנכס וכפי שהתייחסתי לכך בס"ק 12.3, אני סבורה שבמועד התכנית הנדונה, שנת 1981, השווי המיטבי הינו מגרש ריק ופנוי עם ניצול מלוא זכויות הבניה, לאור זאת איני מקבלת את תחשיב שמאי המבקשת לדחיית זכויות הבניה עד לשנת 1999.

הצדדים מסכימים שהתכנית מאפשרת תוספת של 24.78 מ"ר שטח עיקרי ומרתף בשטח 74.34 מ"ר בתכסית קומת הקרקע, במקדם תועלת 0.4. בהתחשב בשימושים המוגבלים יחסית ובגובה המרתף אני מסכימה עם הצדדים למקדם השווי למרתף בשיעור של 0.4. כמו כן אני מקבלת את עמדת המבקשת למקדם 0.8 למרפסת השירות.

כפי שצוין לעיל, בהתחשב במועד הקובע ובמיקומו של הנכס, השווי הראוי הנו 2.00 ₪ כפי שנקבע בס"ק 15.3.

בהתאמה למיקום הנכס מושא השומה בסמוך למבנה שיכון מתקבל שווי בסך של 1.9 ₪[16], ראה התייחסותי בס"ק 14.3.

[16] 2 ₪ X 0.95 =1.9 ₪ במעוגל.

תחשיב ההשבחה

מצב חדש			
מהות	**שטח**	**מקדם שווי**	**שטח אקו'**
מרתף 18% גובה 2.2 מ'	74.34	0.4	29.736
ק"ק 18%	74.34	1	74.34
ק"א 18%	74.34	1	74.34
מרפסת שירותים	4	0.8	3.2
חניה	15	0.3	4.5
יתרת חצר	321.66	0.25	80.415
סה"כ	266.531		
מצב קודם			
מהות	**שטח**	**מקדם שווי**	**שטח אקו'**
ק"ק 15%	61.95	1	61.95
ק"א 15%	61.95	1	61.95
מרפסות סגורות 30%	37.17	0.8	29.74
נספח	20	0.5	10
חניה	15	0.3	4.5
יתרת חצר	297.47	0.25	74.37
סה"כ	242.50		
סה"כ תוספת שטח אקו'	24.03		
שווי מ"ר מבונה	₪ 1.90		
השבחה	**₪ 45.65**		

18. **תכנית רש/521 א'**

18.1. **תמצית טעוני שמאי המבקשת**

שמאי המבקשת טוען כי לא חלה השבחה עקב אישורה של התכנית. לטענתו, במועד אישור התכנית השימוש הטוב והיעיל הינו השארת בית המגורים הקיים, כאשר מימוש הזכויות בסביבה לעליית הגג כמעט ולא נוצלו. לאור עלויות ההתאמה, מצבו הפיזי של המבנה ומגבלות עקב אישור הוועדה הכרוכה באישור מיוחד לא חלה השבחה.

לחילופין, במידה וטענתו לא תתקבל, שמאי המבקשת חישב את זכויות הבניה בחלל הגג בדחיה למשך 12 שנים, עד לשנת 1999, עת ייהרס הבית הקיים.

כאמור בס"ק 15.1, שווי מ"ר מבונה נקבע בסך 625 ₪.

תחשיב שמאי המבקשת

מהות	שטח	מקדם שווי	שטח אקו'
שטח בחלל הגג	29.74	0.7	20.82
הפחתה למושע			0.95
מקדם דחיה עד 1999			0.50
השבחה			9.89
שווי מ"ר מבונה			625 ₪
השבחה			6,180 ₪

18.2. **<u>תמצית טיעוני שמאי המשיבה</u>**

שמאי המשיבה טוען שלמימוש הזכויות בחלל הגג, אין צורך באישור מיוחד מהוועדה המקומית ומצטט מתקנון התכנית שאישור מיוחד פירושו, "החלטה שנתקבלה בישיבת הוועדה המקומית על ידי רוב של 2/3 קולות הנוכחים בישיבה זו". עוד טוען השמאי שכל החלטה להיתר מתקבלת על ידי רוב. מדובר בזכות שכיחה שאינה מהווה שינוי במרקם הסביבתי וניתנת כמו כל זכויות בניה מתכניות אחרות. השמאי מתבסס בהחלטתו על שומה מכרעת של ד"ר גד נתן, שטענה דומה עלתה ברחוב הרב קוק 35 בגו"ח 6552/227 ונדחתה על הסף על ידי השמאי מכריע.

כאמור בס"ק 15.2, שווי מ"ר מבונה נקבע בסך 750 ₪.

תחשיב שמאי המשיבה

מהות	שטח	מקדם שווי	שטח אק'
שטח מבונה חלל הגג	29.74	0.7	20.82
שווי מ"ר מבונה			750 ₪
סה"כ שטח אקו'			15,611 ₪

18.3. **<u>הכרעה</u>**

התכנית מתירה עליית גג בחלל הרעפים, כאשר רום הגג לא יעלה על 5.5 מ' מדוד מרצפת המפלס שמתחת למפלס רצפת חדר היציאה לגג ושיפוע הגג לא יפחת מ- 33%.

אני מקבלת את הסכמת הצדדים לשטח אפקטיבי של 29.74 מ"ר בחלל הגג, המבטא 40% משטח הקומה שמתחת ובמקדם תועלת 0.7, כפי המקובל בהכרעות בסביבה.

הצדדים חלוקים על מועד סיום חייו הכלכליים של הנכס, וכפי שהתייחסתי לכך לעיל אני סבורה שבמועד התכנית הנדונה, שנת 1987, השווי המיטבי הינו, מגרש ריק ופנוי עם ניצול מלוא זכויות הבניה, לאור זאת איני מקבלת את תחשיב שמאי המבקשת לדחיית זכויות הבניה עד לשנת 1999.

כפי שצוין לעיל, בהתחשב במועד הקובע ובמיקומו של הנכס, השווי הראוי הנו 650 ₪ כפי שנקבע בס"ק 15.3.

בהתאמה למיקום הנכס מושא השומה בסמוך למבנה שיכון מתקבל שווי בסך של 617.5 ₪[17], ראה התייחסותי בס"ק 14.3.

[17] 650 ₪ X 0.95 =617.5 ₪ במעוגל.

תחשיב ההשבחה

מהות	שטח	מקדם שווי	שטח אקו'
שטח אפק' חלל הגג (40% משטח הקומה מתחת)	29.74	0.7	20.8152
שווי מ"ר מבונה			₪ 617.5
השבחה			₪ **12,853**

19. **<u>תכנית רש/679</u>**

19.1. **<u>תמצית טיעוני שמאי המבקשת</u>**

שמאי המבקשת טוען שהתכנית אינה משביחה וכחלופה לפרגולה ניתן ליצור הצללה ע"י שמשיות, צלונים חשמליים וכדומה שאינן מצריכים הפקת היתר והאפקט שלהן דומה.

לעניין בריכת שחיה השמאי טוען כי אין כדאיות כלכלית לחפירת בריכה בשכונת מורשה, ובהתאם לכך אין השבחה בגין התכנית הנדונה.

כאמור בס"ק 15.1, שווי מ"ר מבונה נקבע בסך 2,300 ₪.

שמאי המבקשת לא הציג תחשיב.

19.2. **<u>תמצית טיעוני שמאי המשיבה</u>**

לעניין הפרגולה, שמאי המשיבה טוען שבמועד הקובע לתכנית הנדונה, ניתן היה להקים פרגולות בהיתר רק באמצעותה של תכנית זו.

לעניין בריכת השחייה, שמאי המשיבה טוען שעצם העובדה שבאמצע שנות ה-90' יזמו תכנית המאפשרת בריכות שחיה מצביעה על כך שבמועד הקובע היה ביקוש לבריכות, שכן הכנת התכנית הינה תולדה של רצונות התושבים ואישור התכנית מחוללת השבחה.

השמאי טוען שלבריכות שחייה במקום יוקרתי כמו רמת השרון תרומה רבה לשווי ואף השפעה על חלקים נוספים בבית המגורים, שכן הן מסמלות יוקרתיות וממתגות את בית המגורים. לטענתו, קונה סביר יעדיף לשלם יותר לנכס עם בריכה מאשר לנכס ללא בריכה.

כאמור בס"ק 15.2, שווי מ"ר מבונה נקבע בסך 2,600 ₪.

<u>תחשיב שמאי המשיבה</u>

מהות	שטח	מקדם שווי	שטח אקו'
שטח פרגולה אפקטיבי	30	0.05	1.50
שטח בריכה אפקטיבי	20	0.1	2.00
סה"כ שטח אקו'			3.50
שווי מ"ר מבונה			₪ 2,600
השבחה			₪ 9,100

19.3. **<u>הכרעה</u>**

התכנית מתירה הקמת בריכת שחיה ופרגולה בשטח עד 10% משטח המגרש.

הצדדים חלוקים בטענת סף האם קיימת השבחה בגין התכנית, אני מקבלת את טענת שמאי המשיבה שבמועד הקובע ניתן היה להקים פרגולות בהיתר, רק באמצעות אישורה של התכנית הנדונה ודוחה את טענת שמאי המבקשת, לפתרון הצללה אחר שאינו מצריך היתר. בתחשיב שמאי המשיבה הובא בחשבון שטח אפקטיבי של 30 מ״ר לפרגולות במקדם שווי של 5% בניכוי חצר, כמקובל בשומות מכריעות, אלו ערכים סבירים ביחס לגודל המגרש הנדון.

לעניין זכויות לבריכת שחיה, התכנית מתירה הקמת בריכה בגבולות קווי בניין בשטח של 10% משטח המגרש, אני מקבלת טענת המשיבה לשטח אפקטיבי של 20 מ״ר לבריכת שחיה ביחס לגודל המגרש, אולם מאחר ובשכונת מורשה קיים ביקוש נמוך לניצול הזכויות להקמת בריכות שחיה, אני סבורה כי תרומת בריכת שחיה ביחס לשטח החצר הינה 5%, כפי שנקבע בהכרעות בסביבת הנכס.

כפי שצוין לעיל, בהתחשב במועד הקובע ובמיקומו של הנכס, השווי הראוי הנו 2,300 ₪ כפי שנקבע בס״ק 15.3.

בהתאמה למיקום הנכס מושא השומה בסמוך למבנה שיכון מתקבל שווי בסך של 2,185 ₪[18], ראה התייחסותי בס״ק 14.3.

<u>תחשיב ההשבחה</u>

מהות	שטח	מקדם שווי	שטח אקו׳
פרגולה	30	0.05	1.5
בריכת שחיה	20	0.05	1
סך שטח אקו׳			2.5
שווי מ״א מבונה			2,185 ₪
השבחה			**5,463** ₪

[18] 2,300 ₪ X 0.95 =2,185 ₪ במעוגל.

20. **<u>תכנית רש/754</u>**

20.1 **<u>תמצית טיעוני שמאי המבקשת</u>**

<u>תרומת הגבהת המרתף</u>

שמאי המבקשת חישב את שטח המרתף במקדם 0.4 בשני מצבי התכנון.

<u>שוליות</u>

שמאי המבקשת הביא בתחשיבו מקדם שוליות לשטח העיקרי במצב החדש בשיעור 0.9.

<u>תרומת מחוברים</u>

שמאי המבקשת טוען שמועד אישורה של תכנית רש/754 בשנת 1999, המאפשרת בניה בשיעור של 60% מגודל המגרש, הינו תום החיים הכלכליים של הנכס והמצב הטוב והיעיל הינו הריסת הקיים. אי לכך נדרש לתת שווי לבינוי הקיים או לחילופין עלויות הריסה. השמאי מתבסס על שומה מכרעת של השמאי המכריע בועז קוט ברחוב רזיאל 5 שהביא בחשבון שווי פיזי של בית מגורים.

<u>שווי מ"ר מבונה</u>

כאמור בס"ק 15.1, שווי מ"ר מבונה נקבע בסך 3,250 ₪.

<u>תחשיב שמאי המבקשת</u>

מצב חדש			
מהות	**שטח**	**מקדם שווי**	**שטח אקו'**
מרתף אופטימלי	120	0.4	48.00
עיקרי	247.8	0.9	223.02
שטח שירות	15	0.3	4.50
חניה	15	0.5	7.50
יתרת חצר	259.1	0.25	64.78
סה"כ			347.80
מצב קודם			
מהות	**שטח**	**מקדם שווי**	**שטח אקו'**
מרתף	74.34	0.4	29.74
עיקרי	148.68	1	148.68
מרפסת שרותים	4	0.8	3.20
עליית גג	29.74	0.7	20.82
חניה	15	0.3	4.50
יתרת חצר	319.66	0.25	79.92
סה"כ			286.85
השבחה			60.95
הפחתה למושע			0.95
סה"כ			57.90
שווי מ"ר מבונה			₪ 3,250
השבחה			₪188,171
בקיזוז שווי הבנוי	47	₪ 2,300	₪ 108,100
השבחה			**₪ 80,071**

20.2. **<u>תמצית טעוני שמאי המשיבה</u>**

<u>שוליות</u>

שמאי המשיבה טוען שרמת השרון הינה אחת הערים המבוקשות בישראל וזכויות הבניה העיקריות בה בעלות ביקוש מאוד גבוה, בעלי נכסים משלמים תמורתן מחיר גבוה למ״ר ומנצלים את מלוא זכויות הבניה. זהו מוצר במחסור ובסביבת הנכס הנדון ככל שהנכס גדול יותר, הוא אטרקטיבי יותר, במיוחד במגרשים בגודל המגרש הנדון. עוד טוען השמאי שעסקאות בסביבה כבר מגלמות את השוליות. השמאי מסתמך על דבריה של השמאית מכריעה נורית ג׳רבי ברחוב המלכים 44, גו״ח 6552/295 ״ככל שקיימת שוליות בסך השטחים המיועדים לבניה, הרי ששוליות זו באה לידי ביטוי במחירי המקרקעין בסביבה ומבוטאת בשווי מ״ר מבונה״. לצורך חיזוק דבריו הציג 16 היתרים המנצלים את מלוא זכויות הבניה העיליות במגרשים ברמת השרון, חלקן משכונת מורשה.

<u>תרומת הגבהת המרתף</u>

לעניין הגבהת מרתף מ-2.2 מ׳ ל 2.4 מ׳ והרחבת השימושים, טוען שמאי המשיבה שיש לתת תוספת שווי של 5%. השמאי התבסס על מחקר דלפי של האקדמיה למחקר ויישום שמאות המקרקעין בישראל חלק ד׳-אוגוסט 2016 ממנו עולה כי מקדם השווי של מרתף בגובה 2.2 מ׳ לעומת 2.5 מ׳ הינו בן 15%-21%.השמאי מציג 11 הכרעות של שמאים מכריעים הקובעים תוספת שווי של 5%-10%.

<u>תרומת מחוברים</u>

שמאי המשיבה טוען שתחשיב שמאי המבקשת שגוי, באם נקבע כי השימוש המיטבי הינו קרקע ריקה וניצול מלוא זכויות הבניה למועד התכנית, הרי שלא ניתן לייחס בנוסף גם תרומה לשווי של הבנוי הקיים ובטח שלא לקזז אותו מההשבחה. קונה פוטנציאלי במועד הקובע ישלם על זכויות הבניה ולא על הבנוי הקיים, שכן המחוברים אינם תורמים לשווי, אלא מהווים עול בגין הריסתם. שמאי המשיבה מפנה לשומה מכרעת שהציג שמאי המבקשת, שומתו של שמאי מכריע בועז קוט ברחוב רזיאל 5 ברמת השרון. בשומה מכרעת זו עולה כי תכנית רש/754 אשר מוסיפה סל זכויות נרחב מהווה תכנית פוגעת. לתכנית ניתנו מעל 100 הכרעות שונות ברחבי העיר שבכולן מלבד הכרעתו של בועז קוט נקבעה השבחה גבוה מאוד, כך שקביעתו שנויה במחלוקת.

<u>שווי מ״ר מבונה</u>

כאמור בס״ק 15.2, שווי מ״ר מבונה נקבע בסך 3,500 ₪.

תחשיב שמאי המשיבה

מצב חדש			
מהות	**שטח**	**מקדם שווי**	**שטח אקו'**
ק"ק 18%+ק"א 18%	148.68	1	148.68
תוספת זכויות 24%	99.12	1	99.12
מרתף 18% גובה 2.4 מ'	74.34	0.45	33.45
תוספת זכויות במרתף 12% גובה 2.4 מ'	49.56	0.45	22.30
שטח שירות	15	0.5	7.50
פרגולה	30	0.3	9.00
בריכת שחיה	20	0.35	7.00
חניה	15	0.3	4.50
יתרת חצר	216.6	0.25	54.15
סה"כ			385.71
מצב קודם			
מהות	**שטח**	**מקדם שווי**	**שטח אקו'**
ק"ק 18%+ק"א 18%	148.68	1	148.68
מרתף 18% גובה 2.2 מ'	74.34	0.4	29.74
מרפסת שרותים	4	0.75	3.00
עליית גג	29.74	0.7	20.82
פרגולה	30	0.3	9.00
בריכת שחיה	20	0.35	7.00
חניה	15	0.3	4.50
יתרת חצר	271.66	0.25	67.92
סה"כ			290.65
השבחה			95.06
שווי מ"ר מבונה			₪ 3,500
השבחה			**₪ 332,706**

20.3. **<u>הכרעה</u>**

התכנית מרחיבה את זכויות הבניה ל- 60% ומתירה הרחבת המרתף לתכסית קומת הקרקע, בנוסף התכנית מתירה הגבהת המרתף מגובה 2.2 מ' לגובה 2.4 מ' והרחבת השימושים לשימושים עיקריים כגון משרד לבעלי מקצוע חופשי, חדר משחקים וכיו"ב.

<u>מקדם השבחה לגובה המרתף</u>

אני סבורה שמקדם השווי הראוי למרתף במצב החדש, לאור הגבהת המרתף לגובה 2.4 מ' והרחבת השימושים הינו 0.5 לעומת 0.4 במצב הקודם.

<u>שוליות</u>

שמאי המבקשת הביא בתחשיבו מקדם 0.9 לכל השטח העיקרי במצב החדש, בעוד ששמאי המשיבה אינו הביא בחשבון הפחתה זו.

עסקות ההשוואה עליהן התבסס שווי מ״ר מבונה בוצעו לפני המועד הקובע[19], המגלמות שטחים בהיקף של 36% מ״ר עיקרי ומרתף בשיעור 18% משטח המגרש. לפיכך, לתוספת השטחים העיקריים שמעבר ל-36% תינתן הפחתה לשוליות בשיעור 0.8, ולתוספת שטח המרתף בשיעור 12% תינתן הפחתה לשוליות בשיעור 0.7.

<u>תרומת מחוברים</u>

אינני מקבלת את טענת שמאי המבקשת שתום החיים הכלכליים של הנכס הינו בשנת 1999, במועד אישור תכנית רש/754, כפי שהכרעתי בס״ק 12.3, לפיכך תרומת המחוברים לא חושבה בהכרעתי הואיל והשימוש המיטבי הוא בהריסת המבנה הקיים בשני מצבי התכנון.

<u>שטח חניה</u>

במצב חדש, בהתאם להוראות תכנית רש/754 נקבע כ *״במבנה בו הותר בנית מרתף לא תותר בנית מחסנים וחניה שלא בקומת מרתף״* בעוד במצב קודם לא קיימת הוראה לחניה בקומת המרתף.

לפיכך, במצב חדש שטח המרתף כולל את שטח החניה.

<u>שווי מ״ר מבונה</u>

כפי שצוין לעיל, בהתחשב במועד הקובע ובמיקומו של הנכס, השווי הראוי הנו 3,500 ₪ כפי שנקבע בס״ק 15.3.

בהתאמה למיקום הנכס מושא השומה בסמוך למבנה שיכון מתקבל שווי בסך של 3,325 ₪[20], ראה התייחסותי בס״ק 14.3.

<u>תחשיב ההשבחה</u>

מצב חדש				
מהות	**שטח**	**מקדם שווי**	**שוליות**	**שטח אקו׳**
מרתף (18%)	74.34	0.5	1	37.17
תוספת זכויות במרתף (12%)	49.56	0.5	0.7	17.34
עיקרי(36%)	148.68	1	1	148.68
עיקרי (תוספת 24%)	99.12	1	0.8	79.30
ש״ש	15	0.5	1	7.5
פרגולה	30	0.3	1	9
בריכת שחיה	20	0.3	1	6
יתרת חצר	231.6	0.25	1	57.9
סה״כ				362.89

[19] פרט לעסקה ברחוב מודיעין 1.
[20] 3,500 ₪ X 0.95 =3,325 ₪ במעוגל.

מצב קודם				
מהות	**שטח**	**מקדם שווי**	**שוליות**	**שטח אקו'**
מרתף (18%)	74.34	0.4	1	29.74
עיקרי (36%)	148.68	1	1	148.68
שטח אפק' עליית גג	29.74	0.7	1	20.82
מרפסת שירותים	4	0.8	1	3.2
פרגולה	30	0.3	1	9
בריכת שחיה	20	0.3	1	6
חניה	15	0.3	1	4.5
יתרת חצר	271.66	0.25	1	67.92
סה"כ				289.85
סה"כ תוספת שטח אקו'				73.00
שווי מ"ר מבונה				₪ 3,325
השבחה				**₪ 242,877**

21. **<u>תכנית רש/1/754</u>**

21.1 **<u>תמצית טיעוני שמאי המבקשת</u>**

שמאי המבקשת טוען כי קיימת שוליות משמעותית לגובה המרתף העולה על 2.6 מ' ובשל כך קבע מקדם שיפור תכנון עבור הגבהת המרתף בשיעור 5% ושטח אפקטיבי של 120 מ"ר למרתף המגלם שוליות. לטענתו, אין כמעט הבדל בעין ובתחושת הרווחה, בין גובה של 2.6 מ' לגובה של 3 מ', וכי יידרשו מספר רב יותר של מדרגות בגין הגבהת המרתף.

את טענתו מבסס על פסיקות שמאים מכריעים, כדלקמן:

השמאי המכריע אייל יצחקי קבע בשומתו ברחוב הרב קוק 18 ברמת השרון כי יש להביא שוליות לגובה מרתף וקבע מקדם משוקלל של 5.8%.

השמאי המכריע עומר סרחאן קבע בשומתו ברחוב קהילת וילנה 34 מקדם בשיעור של 5%.

השמאי המכריע מרדכי דדון קבע בשומתו ברחוב התומר 10 מקדם שיפור תכנוני בשיעור 6%.

כאמור בס"ק 15.1, שווי מ"ר מבונה נקבע בסך 8,000 ₪.

<u>תחשיב שמאי המבקשת</u>

שטח מרתף אפק'	120
מקדם שיפור תכנון	5%
שטח אקו'	6
הפחתה למושע	0.95
שווי מ"ר מבונה	₪ 8,000
השבחה	₪ 45,600

21.2. **<u>תמצית טיעוני שמאי המשיבה</u>**

שמאי המשיבה טוען ששטח מרתף אפקטיבי הנלקח בחשבון הינו 30% משטח המגרש המהווה 123.9 מ״ר, בעוד שניתן לבנות את קומת המרתף בתכסית 40%, כך שחיוב 30% הינו על הצד הזהיר והמקל.

כתימוכין, שמאי המשיבה מציג 11 היתרים מרמת השרון מהם עולה ששטח מרתף ממוצע מבוקש בהיתרים הינו 161 מ״ר ובגובה 3 מ׳.

שמאי המשיבה טוען שמקדם תוספת השווי בגין תוספת גובה למרתף צריך להיות מחושב באופן לינארי ולא באופן של תוספת שולית פוחתת. קרי, לא כל תוספת 10 ס״מ בגובה שווה לתוספת שקדמה לה. השמאי הציג גרף לתועלת שולית פוחתת לגובה מרתף, ממנו עולה שהתוספת המצרפית לתועלת מרתף בגובה 3 מ׳ לעומת גובה 2.5 מ׳ הינו 10%.

עוד מציג שמאי המשיבה 18 פסיקות של שמאים מכריעים מרמת השרון כאשר בהכרעות אלו נקבעה תוספת שווי של 10% למרתף בגובה 3 מ׳ לעומת מרתף בגובה 2.4 מ׳. השמאי אינו מקבל את טענת שמאי המשיבה שתוספת מספר מדרגות פוגעת בשווי המרתף ומנמק בכך שתוספת 4 מדרגות הינה זניחה.

כאמור בס״ק 15.2, שמאי המשיבה סבור כי שווי מ״ר מבונה לנכס הנדון תוך בהתאמה למיקומו וגודלו הינו 9,000 ₪. תחשיב שמאי המשיבה.

מהות	שטח	מקדם שווי	שטח אקו׳
שטח מרתף 30%	123.9	0.1	12.39
שווי מ״ר מבונה			9,000 ₪
השבחה			111,510 ₪

21.3. **<u>הכרעה</u>**

תכנית רש/1/754 אינה משנה את שיעור זכויות הבניה לעומת המצב הקודם ומתירה עיקרי בשיעור 60% ומרתף בשטח קונטור קומת הקרקע.

התכנית מתירה הגבהת המרתף מגובה 2.4 מ׳ לגובה 3 מ׳ בשטח קונטור קומת הקרקע ובנוסף מתירה חניה עילית בשטח של 30 מ״ר או חניה תת קרקעית בעוד תכנית רש/754 קובעת כי במבנה בו הותרה בניית מרתף, לא תותר בניית חניה שלא בקומת המרתף.

שמאי המבקשת קבע מקדם תרומה להגבהת גובה המרתף בשיעור 5% ושטח מרתף אפק׳ 120 מ״ר, בעוד שמאי המשיבה הביא בתחשיבו מקדם תרומה בשיעור 10% ושטח מרתף אפקטיבי 30% משטח המגרש.

אני מקבלת את עמדת המשיבה לפיה שטח מרתף הינו 30% משטח המגרש. ככל שקיימת שוליות או אפקטיביות לשטח קומת המרתף הרי שזו מגולמת בעסקאות ההשוואה המשקפות מרתף בקונטור של 30% משטח מגרש ממוצע, הדומה בהיקפו לשטח המגרש מושא השומה.

בהתחשב בשימושים המותרים ובגובה המרתף, מקדם השווי הראוי לשטח המרתף במצב החדש הינו 0.6, דהיינו תוספת שווי של 10% בגין הגבהת המרתף בדומה להכרעתי ברחוב החשמונאים 31 בגו"ח 6551/153, כפי שקבע שמאי המשיבה ותואם הכרעות בסביבה.

אציין כי אני מקבלת את עמדת המשיבה לפיה תוספת מספר מדרגות אינה פוגעת בשווי המרתף וכי תוספת 4 מדרגות הינה זניחה.

כפי שצוין לעיל, בהתחשב במועד הקובע ובמיקומו של הנכס, השווי הראוי הנו 9,000 ₪ כפי שנקבע בס"ק 15.3.

בהתאמה למיקום הנכס מושא השומה בסמוך למבנה שיכון מתקבל שווי בסך של 8,550 ₪[21], ראה התייחסותי בס"ק 14.3.

<u>תחשיב ההשבחה</u>

הכרעה-תכנית רש/1/754			
מצב חדש			
מהות	**שטח**	**מקדם שווי**	**שטח אקו'**
מרתף (30%)	123.9	0.6	74.34
עיקרי (60%)	247.8	1	247.8
ש"ש	15	0.5	7.5
פרגולה	30	0.3	9
בריכת שחיה	20	0.3	6
חניה	30	0.3	9
יתרת חצר	201.6	0.25	50.4
סה"כ			404.04
מצב קודם			
מהות	**שטח**	**מקדם שווי**	**שטח אקו'**
מרתף (30%)	123.9	0.5	61.95
עיקרי (60%)	247.8	1	247.80
ש"ש	15	0.5	7.50
פרגולה	30	0.3	9.00
בריכת שחיה	20	0.3	6.00
יתרת חצר	231.6	0.25	57.90
סה"כ			390.15 ₪
סה"כ תוספת שטח אקו'			13.89
שווי מ"ר מבונה			8,550 ₪
השבחה			**118,760** ₪

[21] 9,000 ₪ X 0.95 =8,550 ₪.

22. **<u>השומה</u>**

לאור כל האמור לעיל, הגעתי לכלל דעה כי היטל ההשבחה במקרקעין הינו כדלקמן:

תכנית	מועד קובע	ההשבחה	היטל השבחה
רש/443	07.03.1980	₪ 6.9	₪ 3.45
רש/541	05.06.1981	₪ 45.65	₪ 22.83
רש/521 א'	13.03.1987	₪ 12,853	₪ 6,427
רש/679	11.02.1994	₪ 5,463	₪ 2,731
רש/754	26.07.1999	₪ 242,877	₪ 121,439
רש/1/754	27.07.2017	₪ 118,760	₪ 59,380

על סכום היטל ההשבחה תחול הצמדה כחוק.

ולראיה באתי על החתום,

רמה מאור, שמאית מקרקעין

שמאית מכריעה לפי חוק התו"ב