דנה שיחור

שמאית מקרקעין ומשפטנית

שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

תאריך: 13/02/2019

מספר מינוי: 1873-2018

לכבוד

מר אורי פלום

ע"י מר אברהם שעיו, שמאי מקרקעין

(להלן: "המבקש")

ועדה מקומית לתו"ב ראשון לציון

ע"י מר שחר מדינה, שמאי מקרקעין

(להלן: "המשיבה")

<u>שומה מכרעת – היטל השבחה</u>

גוש 3945 חלקה 418

רח' כצנלסון 73

ראשון לציון

1. **<u>המינוי</u>**

ביום 03/10/2018 מוניתי על ידי יו"ר מועצת שמאי המקרקעין כשמאית מכריעה בהתאם להוראות תיקון 84 לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965 (להלן: "החוק").

2. **<u>מטרת השומה</u>**

אומדן ההשבחה הנובעת מאישורן של התכניות, כמפורט בסעיף 4 להלן, בעקבות מימוש בדרך של מכר.

3. **<u>פרטי הנכס</u>**

גוש	-	3945
חלקה	-	418
שטח חלקה רשום	-	504 מ"ר
מהות הנכס	-	מגרש ועליו בית מגורים צמוד קרקע ותיק
כתובת	-	רח' כצנלסון 73, שכונת כצנלסון, ראשון לציון

כתובת: החרש 8 רמת השרון 4726208 **טל:** 03-9223388 **פקס:** 03-9220811 **דוא"ל:** danashihor@gmail.com

4. **<u>מועדים קובעים לשומה</u>**

תכנית	מועד קובע
רצ/1/1/ו	26/09/1986
רצ/1/1/ז	14/05/1993
רצ/1/1/26	06/06/1998
רצ/1/1/30	25/12/2001
רצ/1/1/יג	24/03/2004
רצ/1/1/ו/5	14/10/2005
רצ/מק/ 2/25/1/1	30/04/2007
רצ/1/1/26/1	23/02/2010

5. **<u>דיון</u>**

ביום 06/12/2018 התקיים דיון במשרדי בנוכחות: מר שחר מדינה - שמאי המשיבה, מר אברהם שעיו - שמאי המבקש, ומר גיא גברא, בוגר התמחות בשמאות מקרקעין ממשרדי.

פרוטוקול הדיון נשלח אל הצדדים ביום הדיון.

6. **<u>מסמכים שהוצגו</u>**

עמדת המשיבה מפורטת בשומתו של מר שחר מדינה, מיום 30/11/2017 (מס' 17113.1), על נספחיה, ובתגובה לשומת המבקש, מיום 12/11/2018 (מס' 17113.2).

עמדת המבקש מפורטת בשומתו של מר אברהם שעיו, מיום 18/10/2018 (דוח 3945/418) על נספחיה, ובתכתובת מייל מיום 11/12/2018.

7. **<u>ביקור בנכס</u>**

ביקור בנכס נערך ע"י החו"מ ביום 13/02/2019.

8. **<u>תיאור הנכס והסביבה</u>**

הנכס הנדון מתייחס לחלקה 418 בגוש 3945, ברח' כצנלסון 73, שכונת כצנלסון, בראשון לציון (להלן: "הנכס").

סביבת הנכס מאופיינת בבניה צמודת קרקע, בבינוי חד ודו משפחתי, לצד בניה רוויה.

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

רחוב כצנלסון מהווה רחוב דו סטרי מרכזי, התחום בקטע הרלוונטי, בין רחוב הפרדס הראשון, ממערב, לבין רחוב י.ל. פרץ, ממזרח.

כתובת: החרש 8 רמת השרון 4726208 **טל:** 03-9223388 **פקס:** 03-9220811 **דוא"ל:** danashihor@gmail.com

החלקה הנדונה בשטח רשום של 504 מ״ר, בעלת צורת הנדסית דמוית מלבן, ופונה בחזיתה הצפונית לרחוב כצנלסון. רוחב חזית החלקה הינו כ- 18.50 מ׳ ועומקה כ- 27 מ׳.

עד לאחרונה, היה בנוי במרכז החלקה בית מגורים ותיק, חד קומתי, בשטח בנוי של כ- 114 מ״ר עיקרי, אשר אושרה הריסתו לטובת הקמת בית מגורים דו קומתי, מעל קומת מרתף, בבינוי דו משפחתי.

במועד הביקור, החלו בנכס עבודות חפירה ודיפון.

9. <u>המצב המשפטי</u>

9.1. להלן פרטי הרישום של הנכס בהתאם להעתק רישום מפנקס הזכויות, אשר הופק באמצעות האינטרנט ביום 03/10/2018:

- גוש: 3945, חלקה: 418
- שטח רשום: 504 מ״ר
- בעלות: קרן קיימת לישראל, בשלמות
- חוכרים: פלום אורי – 1/3 חלקים; פלום שלומית – 1/3 חלקים; פלום יואב – 1/3 חלקים.

חכירה מהוונת לתקופה של 49 שנים, עד ליום 30/09/2048.

9.2. ביום 19/06/2018 נחתם הסכם בין ה״ה פלום אורי, פלום יואב ופלום שלומית לבין ה״ה סתיו אלמקיאס ועדן אלמקיאס, תמורת הסך של 3,900,000 ₪.

בהתאם להוראות ההסכם, הקונה מקבל על עצמו את תשלום כל המיסים, ארנונות, היטלים ותשלומים אחרים מכל סוג שהוא, לרבות מס שבח, היטל השבחה והיטל פיתוח, שיגיעו בקשר עם הממכר, לצורך העברת הזכויות משם המוכר לשם הקונה.

10. <u>המצב התכנוני</u>

להלן פירוט המצב התכנוני הרלוונטי להכרעה:

10.1 <u>מצב קודם</u>

10.1.1 <u>**תכנית רצ/1/1** - פורסמה למתן תוקף בי.פ. מס׳ 1646 מיום 30/07/1970</u>

התכנית סיווגה את החלקה ביעוד ״**אזור מגורים ב**״. הוראות התכנית הרלוונטיות לנכס הנדון הינן כדלקמן:

- שטח מגרש מינימאלי: 750 מ״ר.
- זכויות בניה: 25% בקומה, ובסה״כ 50%.
- גובה מקסימאלי: 2 קומות.
- צפיפות: 4 יח״ד במגרש.

- מרפסות פתוחות: 25% משטח הבניה המותר.
- הותרה הקמת קומת עמודים, בה ירוכזו בנייני עזר, כגון: חדר מדרגות, מקלט, ביתן סניטרי, מחסן וכו', בסה"כ 10% משטח המגרש.

10.1.2 **<u>תכנית רצ/1/1/ג</u>** - פורסמה למתן תוקף בי.פ. מס' 2461 מיום 10/08/1978

התכנית סיווגה את החלקה ביעוד "**אזור מגורים ב**'". הוראות התכנית הרלוונטיות לנכס הנדון הינן כדלקמן:

- שטח מגרש מינימאלי: 750 מ"ר - 1000 מ"ר.
- זכויות בניה: 29% בקומה, כולל מרפסות, ובסה"כ 58%.
- גובה מקסימאלי: 2 קומות.
- צפיפות: 4 יח"ד לדונם.
- מרפסות פתוחות: 25% משטח הבניה המותר.
- מותר לבנות גם קומת עמודים בגובה 2.20 מ' ובה ניתן לרכז מבני עזר, כגון: חדר מדרגות, מקלט, בניין סניטרי, מחסן, כל אלה בשטח כולל מירבי של 10% משטח המגרש נטו.

10.2 **<u>מצב חדש</u>**

10.2.1 **<u>תכנית רצ/1/1/ו</u>**- פורסמה למתן תוקף בי.פ. 3378 מיום 11/09/1986

התכנית חלה על כל תחום מרחב התכנון המקומי ראשון לציון וקובעת, בין היתר, הוראות בדבר בניית חדרי יציאה לגג.

השטח הבנוי של חדר היציאה לגג, כולל שטח ההיטל של המדרגות הפנימיות וסככות וגגונים הצמודים לחדר הגג, לא יעלה על 23 מ"ר ליח"ד, וגובהו לא יעלה על 2.5 מ'.

היציאה לחדרים על הגג תהיה ממדרגות פנימיות מהדירה שבקומה העליונה ולא מחדר המדרגות הכללי של הבניין, לא תותר יציאה פרטית לגג מעל לקומה חלקית. המרווח מהמעקה לא יפחת מ- 2 מ', בבניינים צרים שרוחבם פחות מ- 8 מ' תהיה הוועדה המקומית רשאית לאשר מרווח של 1.5 מ'.

בבניינים חדשים, אשר בנייתם תאושר אחרי מתן תוקף לתכנית זו, ייכלל השטח הבנוי של חדרי היציאה לגג כחלק מזכויות הבניה המותרות על פי תקנות תכנית המתאר.

בשטח הגג תותר בניית פרגולות.
המרחק המינימאלי בין קורות הפרגולה יהיה 60 ס"מ וללא כל כיסוי, לפי אישור ארכיטקטוני של העירייה.

כתובת: החרש 8 רמת השרון 4726208 **טל:** 03-9223388 **פקס:** 03-9220811 **דוא"ל:** danashihor@gmail.com

10.2.2 **<u>תכנית רצ/1/1/ז</u>** - <u>פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4106 מיום 29/04/1993</u>

הותרה הקמת גזוזטראות בכל אזורי המגורים שבתחום מרחב התכנון המקומי, אשר שטחן לא יחשב באחוזי הבניה, ובלבד שכל שטח הגזוזטרה ימצא בגבול קווי הבניין, למעט הבלטה של 1.5 מ', ושטחה לא יעלה על 15% משטח הבניה המותר במגרש.

10.2.3 **<u>תכנית רצ/מק/1/1/26-</u>** <u>פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4647 מיום 22/05/1998</u>

התכנית מתירה בניית מרתפים בבתים צמודי קרקע מתחת לכל שטח קונטור הבית. שטח זה ייכלל במסגרת שטחי השירות.
לא תותר כניסה חיצונית כלשהי למרתף.
לא תותר חצר אנגלית אלא לאוורור ולתאורה בלבד.

10.2.4 **<u>תכנית רצ/1/1/30 -</u>** <u>פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5038 מיום 10/12/2001</u>

התכנית קובעת הוראות בדבר בניית גגונים ותוספת שטח עיקרי למטרת קירוי פרגולות. להלן ההוראות הרלוונטיות בתכנית:

- בבתים צמודי קרקע, בחצר פרטית של דירות גן בבניינים הבנויים בבניה רוויה ובמרפסת גג עליונה של מבנים הבנויים בבניה רוויה בהם מותרת בנייתה של "מצללה" (פרגולה), תותר לפי בחירתו של המבקש, קירוי המצללה במשטח ומעליו רעפים (להלן: גגון) במקום "מצללה", ובלבד שהגגון האמור יענה וימלא אחר כל התנאים, הדרישות והמגבלות לעניין שטח "המצללות" על פי הקבוע בתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים) (תיקון) התשנ"ז–1997 ובתקנות התכנון והבניה (היתר לעבודה מצומצמת) (תיקון) התשנ"ז–1997.
- לא תותר כל סגירת קירות הגגון, מצדדיו או חזיתו, בכל צורה שהיא, בין קשיחה לבין פריקה.
- שטח הגגון עפ"י תכנית זו יהווה תוספת לשטח העיקרי המותר על עפ"י תכנית, אך שטח זה לא יהא ניתן לניצול בכל דרך אחרת זולת עפ"י הוראות תכנית זו.

10.2.5 **<u>תכנית רצ/1/1/יג</u>** - <u>פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5280 מיום 09/03/2004</u>

התכנית חלה על כל תחום מרחב התכנון המקומי ראשון לציון ומטרתה קביעת שטחי שירות מרביים לייעודי הקרקע השונים בעיר. להלן זכויות הבניה באזור מגורים ב', במגרשים בשטח של 500 מ"ר – 1,000 מ"ר:

זכויות בניה עיקריות עפ"י תכניות תקפות	שטחי שרות לפי שטח מגרש נטו (מצב מוצע)				שטחי שירות לפי רצ/1/1 (מצב קיים)
	מעל פני הקרקע		מתחת לפני הקרקע		מעל פני הקרקע
	אחוזים	שימושים	אחוזים	שימושים	
58% ב- 2 קומות, דירות צמודות קרקע, 4 יח"ד לדונם נטו	40% בבית על עמודים ו- 15% בבית צמוד קרקע	ממ"ד, מחסן, גגון מעל הכניסה לבניין, חניה מקורה. בקומת עמודים ירוכזו ממ"ד, מחסן וחניה.	עפ"י שטח קונטור קומת הקרקע	לשימושים שלא תוכננו מעל פני הקרקע ללא כניסה חיצונית וללא מטבחון	מותר לבנות גם קומת עמודים בגובה 2.20 מ' ובה ניתן לרכז מבני עזר, כגון: חדר מדרגות, מקלט, בניין סניטרי, מחסן, כל אלה בשטח מירבי של 10% משטח המגרש נטו

10.2.6 **<u>תכנית רצ/1/1/5</u>** - <u>פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5442 מיום 29/09/2005</u>

התכנית קבעה הוראות בניה בחלל גג רעפים, כמפורט להלן:

- חישוב שטח עליית הגג בתוך חלל גג הרעפים, הנוצר עקב השיפועים, יחושב לפי הקבוע בתקנה 2.03 לתקנות חישוב שטחים בתכניות והיתרים, תשנ"ב–1992.
- בבניין בו קיימת או נבנית עליית גג כדין יתווסף שטח עליית הגג לזכויות המוקנות למגרש למטרה עיקרית.
- גג הרעפים יהיה בעל שני שיפועים לפחות.
- בבניה חדשה גובה בסיס משטחי הרעפים לא יעלה על 0.4 מ' מעל ריצפת עליית הגג.

10.2.7 **<u>תכנית רצ/מק/2/25/1/1</u>** - <u>פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5649 מיום 15/04/2007</u>

התכנית משנה את הוראות הבינוי למחסנים באזורי מגורים א' ו- ב', וקובעת כי בהוראות סעיף 7.ג בתכנית רצ/מק/25/1/1 יירשם "אין האמור גורע מאפשרות הקמת מחסן כחלק מהמבנה עצמו ובגובה הקומה", ויימחק המשפט "בשטח שלא יעלה על 7.5 מ"ר לדירה".

10.2.8 **<u>תכנית רצ/1/26/1/1</u>**- <u>פורסמה למתן תוקף בי.פ. 6061 מיום 08/02/2010</u>

התכנית מתירה תוספת שימוש במרתף של מבנים צמודי קרקע באזורי מגורים א' ו- ב', כמקום עסק של בעל מקצוע חופשי שהינו אחד מדיירי המבנה. להלן הוראות הבניה שנקבעו בתכנית:

כתובת: החרש 8 רמת השרון 4726208 **טל:** 03-9223388 **פקס:** 03-9220811 **דוא"ל:** danashihor@gmail.com

- יותר במרתף משרד לבעל מקצוע חופשי לשימושי דיירי הבית בלבד. המשרד לא יכלול שימוש שיש בו קבלת קהל מרובה או שימוש היוצר מפגע סביבתי או תברואתי אחר.
- תותר כניסה חיצונית אחת לקומת המרתף בנוסף לחיבור הפנימי לקומה שמעל.
- קיימת חובה לקשור בין חלל המרתף לשטח המגורים מעל, במדרגות פיזיות המקנות גישה למרתף מתוך מפלס הקרקע של הבית. לא תותר חסימת הגישה מהמרתף לשטח שמעליו.
- לא תותר כניסה נוספת למגרש מלבד הכניסה הראשית.
- התכנית קובעת תנאים להוצאת היתר בניה, ובין היתר: הצהרת מבקש ההיתר על זהותו של בעל המקצוע החופשי המבקש את מיקום משרדו בקומת המרתף והוכחת בעלות; רישום הערה עפ"י תקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום) לפיה הכניסה החיצונית תותר כל עוד מתגורר בבית כולו בעל המקצוע החופשי, ועם הפסקת השימוש על ידו בטל ההיתר לכניסה החיצונית למרתף; ההיתר לכניסה החיצונית למרתף יהיה לתקופת השימוש במרתף כמשרד לבעל מקצוע חופשי המתגורר בבית עצמו ולתקופה זו בלבד. עם הפסקת השימוש במרתף כמשרד/ ו/או העברת החזקה בדירה למי שאינו עונה על תנאי תכנית זו, יהא ההיתר בטל ומבוטל והכניסה החיצונית תיסגר באופן קשיח להנחת דעתו של מהנדס העיר.

11. **<u>רישוי</u>**

11.1. לא אותרו היתרי הבניה לבית שהיה קיים על החלקה.

11.2. ביום 16/01/2019 הונפק היתר בניה מס' 201900010 להריסת הבית הקיים בהיתר ובניית 2 יח"ד חדשות, הכוללות קומת מרתף, קומת כניסה וקומה א', בריכת שחיה בחצר וחדר מכונות במסגרת הקלה של 10% בקווי בניין צדדיים.

12. **<u>טיעוני הצדדים, דיון והכרעה</u>**

12.1. ההשבחה נבחנה בהתאם להלכת פמיני (רע"א 4217/04) למועד תחילתן של כ"א מהתכניות המפורטות בסעיף 13 להלן.

12.2. המימוש הינו מלא, בדרך של מכר מיום 19/06/2018.

<u>מושע</u>

12.3. הצדדים חלוקים בנוגע לצורך במתן הפחתה בגין מושע בנכס.

12.4. שמאי המבקש טען כי היות ומדובר בבעלות פרטית משותפת ל- 3 בעלים, יש ליתן הפחתה בגין מושע בשיעור של 25%.

כתובת: החרש 8 רמת השרון 4726208 **טל:** 03-9223388 **פקס:** 03-9220811 **דוא"ל:** danashihor@gmail.com

12.5. מאידך, טען שמאי המשיבה כי אין מקום להפחתה בגין מושע, שכן שומת ההשבחה מתייחסת לנכס בשלמותו ולא לחלקים ממנו, וכן כי שלושת יורשי המנוחה מכרו את הנכס בשלמותו.

<u>הכרעה</u>

12.6. קיומה של מושע בנכס והשפעתה על השווי אמורה להבחן ביחס למועדים הקובעים בגין התכניות הרלוונטיות.

12.7. שלושת בעלי הזכויות בנכס, במועד המימוש, הינם יורשיה של אמם המנוחה, הגב' שרה פלום, מכוח צו קיום צוואה מיום 19/02/2018.

12.8. עולה אם כן, ובהעדר ראיה אחרת אשר הוצגה בפניי, כי במועדים הקובעים, בין השנים 1986 – 2010, המנוחה הייתה בעלת הזכויות היחידה בנכס. בנסיבות כאמור, איני מקבלת את ההפחתה הנטענת ע"י שמאי המבקש בגין ריבוי בעלים בנכס.

<u>התאמה למיקום ועורפיות</u>

12.9. הצדדים חלוקים בנוגע לצורך בהתאמה בגין מיקום הנכס וצורת החלקה.

12.10. להלן תמצית טיעוני שמאי המבקש:

- שמאי המבקש טען כי הנכס ממוקם באזור נחות בהשוואה לנכסים אחרים בסביבה, וזאת בשל קרבתו לבנייני מגורים בבניה רוויה, בשל מיקומו על ציר כצנלסון המהווה עורק תנועה מרכזי בשכונה, והקרבה לתחנת אוטובוס ועמוד חשמל. לאור האמור, נטען כי יש מקום להפחתה בגין מיקום בשיעור של 20% - 25%.
- כמו כן, נטען כי היות והחלקה מלבנית, סביר להניח כי יח"ד אחת תבנה בחזית והאחרת תיבנה בעורף. לפיכך, יש להביא בחשבון הפחתה בגין מיקום נחות של יחה"ד העורפית.
- שמאי המבקש טען להפחתה בשיעור של כ- 25% בגין יח"ד עורפית בחישוב ההשבחה בגין תכנית רצ/מק/26/1/1 ולהפחתה בשיעור של 5% בגין התכניות האחרות.

12.11. להלן תמצית טיעוני שמאי המשיבה:

- אין מקום לביצוע הפחתה בגין מיקום החלקה שהינו סביר וממוצע בשכונה. ערכי השווי חושבו על הצד הזהיר ומתייחסים למגרשים ממוצעים בשכונה.
- אין פגיעה בערכי השווי בגין קרבה לבניה רוויה.
- מידות החלקה מאפשרות הקמת 2 יח"ד עם חזית לרחוב. יחד עם זאת, ועל הצד הזהיר, הובאה בחשבון הפחתה בשיעור של 5% - 10% בגין יח"ד עורפית.

<u>הכרעה</u>

12.12. **עורפיות** - לאחר שבחנתי את מאפייני החלקה, לרבות צורתה ומידותיה, אני בדעה כי לא קיימת מניעה להקמת 2 יח״ד בשטחה, הן בבינוי הכולל 2 יח״ד עם חזית לרחוב (כפי שניתן להיווכח בבינוי המבוקש והמאושר במסגרת הבקשה להיתר בניה בנכס) והן בבינוי הכולל יח״ד חזיתית ויח״ד עורפית.

12.13. יחד עם זאת, ובהינתן כי במועדים הקובעים לא קיימת בנכס העדפה חד משמעית לבינוי אחד על פני האחר, ומטעמי זהירות בלבד, מקובלת עליי הנחת העבודה של הצדדים לפיהן ההשבחה בנכס נבחנה בהתחשב בבינוי הכולל יח״ד חזיתית ויח״ד עורפית.

12.14. בהתחשב במאפייני הנכס והצורך בהקמת דרך גישה ליח״ד העורפית, אני בדעה כי מקדם ההפחתה הראוי בגין עורפיות הינו בשיעור של 5%.

12.15. **מיקום** – בהתחשב במיקומו של הנכס על רחוב כצנלסון שהינו רחוב מרכזי, הסמיכות לתחנת אוטובוס פעילה, המשרתת קו אוטובוס אחד בלבד, ועמוד החשמל, הובאה בחשבון הפחתה נוספת בשיעור של 5% בגין מיקום הנכס ביחס לנכסי ההשוואה אשר היוו בסיס לקביעת השווי. שיעור הפחתה זה זהה להפחתה אשר ניתנה בהכרעת אשרת לחלקה הצמודה לנכס הנדון (חלקה 417 בגוש 3945).

<u>תקופת החיים הכלכליים של הבית הקיים</u>

12.16. בין הצדדים ישנה הסכמה כי הבית הקיים תורם לשווי הנכס, אולם קיימת מחלוקת בנוגע לתקופת החיים הכלכליים של הבית הקיים והדחייה הנדרשת לצורך ניצול זכויות הבניה במועדים הקובעים של התכניות השונות.

12.17. להלן תמצית טיעוני שמאי המשיבה:

- זכויות הבניה בחלקה מאפשרות הקמת 2 יח״ד.
- על החלקה בנוי בית מגורים ותיק, אשר אינו מאפשר הקמת יח״ד נוספת באופן מיטבי, אלא לאחר הריסת הבית הקיים.
- הובאה בחשבון דחייה לניצול זכויות הבניה עד לתום חייו הכלכליים של הנכס בשנת 2007, בשיעור היוון של 5%, עת קיימות זכויות בניה נרחבות, הכוללות שטחי שירות, עליית גג ומרתפים ועת חלה עלייה משמעותית במחירי הנדל״ן.
- מאחר והבית הקיים ״מפריע״ במידה מסוימת למימוש יח״ד נוספת, הרי יתכן כי במקרה זה יש לקחת אף דחייה קצרה יותר.

12.18. להלן תמצית טיעוני שמאי המבקש:

- הנכס הנדון משתרע על תכסית גדולה יחסית ולא קיימת כדאיות כלכלית בהריסת הבית וניצול זכויות הבניה, במועדים הקובעים.
- הובא בחשבון, כי תקופת החיים הכלכליים של הנכס הנדון מסתיימת בשנת 2018.

כתובת: החרש 8 רמת השרון 4726208 **טל:** 03-9223388 **פקס:** 03-9220811 **דוא״ל:** danashihor@gmail.com

הכרעה

12.19. במועד הקובע בגין תכנית רצ/1/1/ו, המהווה את התכנית המשביחה הראשונה, היה בנוי במרכז החלקה מבנה מגורים חד קומתי, אשר נבנה בשנות השישים.

12.20. בהתחשב בגילו של הבית הקיים במועדים הקובעים, מצבו הפיזי והיקף זכויות הבניה, מקובלת עליי הדחייה שניתנה ע"י שמאי המשיבה עד לתום חייו הכלכליים של המבנה בשנת 2007, לפי שיעור היוון של 6% לשנה, עת מצבת זכויות הבניה בנכס גדלה בצורה משמעותית.

ערכי השווי

12.21. בין הצדדים קיימת הסכמה בנוגע לערכי השווי הבסיסיים בגין 5 תכניות, כאשר ביחס ל-3 התכניות הנותרות, נטען ע"י שמאי המבקש לאי חבות בהיטל השבחה, ללא הצגת התייחסות לערכי השווי.

12.22. בחנתי את נתוני השווי, אשר הוצגו ע"י הצדדים, המבוססים על נתוני שווי שפורסמו בחוברות מקרקעין וערכם, עסקאות השוואה ממערכת שע"מ ופסיקות של שמאים מכריעים, תוך ביצוע התאמות לנכס הנדון.

12.23. שמאי המבקש הציג בשומתו בתמיכה לערכי השווי 5 הכרעות של שמאים מכריעים בגושים 4241 ו-4242. איני מקבלת את נתוני ההשוואה דנן. ראשית, הגושים הנ"ל ממוקמים הרחק מהנכס הנדון, בשכונת "שיכון המזרח", אשר מיקומה נחות יותר ביחס לנכס נשוא ההכרעה. שנית, אין כל מניעה באיתור הכרעות של שמאים מכריעים בתוך השכונה הנדונה, כך שאין צורך להידרש לשכונות אחרות. שלישית, לא ברור לי מקדם ההתאמה שביצע שמאי המבקש לגבי ערכי השווי בין השכונות השונות, באופן המביא אותו להסכמה על השווי עם שמאי המשיבה, בהתבסס על נתוני השוואה אלה.

12.24. לצורך בחינת השווי הבסיסי בנכס הסתמכתי על הכרעות של שמאים מכריעים בשכונה הנדונה כמוצג להלן:

שמאי מכריע	יצחק ברמן	בועז קוט	יצחק ברמן	שאול אשרת
גו"ח	3945/325	3945/81	3945/314	3945/417
כתובת	שלום עליכם 6	גורדון 5	קפלן 8	י.ל. פרץ 2
רצ/1/1/ו	310 ש"ח	310 ₪	310 ₪	310 ₪
רצ/1/1/ז	1,580 ₪	1,760 ₪	1,580 ₪	1,700 ₪
רצ/מק/26/1/1	2,400 ₪	2,700 ₪	2,285 ₪	2,625 ₪
רצ/30/1/1	2,800 ₪	3,000 ₪	2,800 ₪	אין השבחה
רצ/1/1/יג	3,000 ₪	3,000 ₪	3,000 ₪	אין השבחה
רצ/5/ו/1/1	3,380 ₪	3,380 ₪	3,400 ₪	3,430 ₪
רצ/מק/2/25/1/1	3,380 ₪	3,700 ₪	3,380 ₪	3,550 ₪
רצ/1/26/1/1	אין השבחה	4,520 ₪	4,645 ₪	4,400 ₪

12.25. לאור נתוני ההשוואה לעיל, ובהתחשב במאפייני הנכס הנדון, תוך ביצוע ההתאמות הנדרשות, לרבות התאמה למיקום הנכס בשיעור הפחתה של 5%, כאמור בסעיף 12.15 לעיל, להלן הכרעתי בדבר ערכי השווי במועדים הקובעים בגין התכניות הרלוונטיות:

תכנית	הכרעה
רצ/1/1/ו	295 ₪
רצ/1/1/ז	1,500 ₪
רצ/מק/26/1/1	2,470 ₪
רצ/30/1/1	2,660 ₪
רצ/1/1/יג	2,850 ₪
רצ/5/ו/1/1	3,250 ₪
רצ/מק/2/25/1/1	3,250 ₪
רצ/1/26/1/1	4,180 ₪

<u>תכנית רצ/1/1/ו - מועד קובע 26/09/1986</u>

12.26. תמצית טיעוני שמאי המשיבה:

- מהות ההשבחה הינה תוספת חדרי יציאה לגג בשטח של עד 23 מ״ר לכל יח״ד.
- הובא בחשבון כי במועד הקובע השימוש המיטבי הינו בית המגורים הקיים. לפיכך ההשבחה חושבה לזכויות לחדר על הגג בבית הקיים וכן לזכויות לחדר על הגג ביח״ד השנייה, בדחייה עד לתום החיים הכלכליים של הבית הקיים.
- הובא בחשבון מקדם שווי לחדר על הגג של 1.20.
- הובאה בחשבון הפחתה בגין יח״ד עורפית לפי מקדם 0.90.
- בבניה חדשה תוספת חדר על הגג כלולה בזכויות הבניה המותרות, ולפיכך הובא בחשבון מקדם שווי של 0.2 לזכויות לחדר על הגג ביח״ד החדשה.
- הובאה בחשבון דחייה לניצול זכויות הבניה ביחה״ד החדשה עד לשנת 2007, לתקופה של 21 שנים בשיעור היוון של 5% לשנה, לפי מקדם 0.35.
- **ערכי שווי** - שמאי המשיבה טען לשווי של 200 $ למ״ר מבונה, המהווה כ- 300 ₪ למ״ר מבונה, בהתבסס על נתונים כדלקמן:
  - עפ״י חוברת מקרקעין וערכם מס׳ 94, דצמבר 1985, שווי קרקע בבנייה רוויה בראשון לציון, במקום מעולה, נע בגבולות של 4,000 $ - 4,500 $, באזור בינוני, נע בגבולות 3,000 $ - 3,500 $, ובשכונות נע בגבולות של כ- 2,000 $.
  - עפ״י חוברת מקרקעין וערכם מס׳ 97, יוני 1987, שווי קרקע בבנייה רוויה בראשון לציון, במקום מעולה, נע בגבולות של 7,000 $ - 8,500 $, באזור בינוני, נע בגבולות 4,000 $ - 5,500 $, ובשכונות נע בגבולות 2,000 $ - 3,000 $.
  - הכרעת שאול אשרת, ברחי י.ל. פרץ 2 פינת כצנלסון, בגו״ח 3945/417 (להלן: ״הכרעת אשרת״), שם נקבע שווי של 310 ₪ למ״ר מבונה.

- הכרעת יצחק ברמן, ברח' שלום עליכם 6, בגו"ח 3945/325 (להלן: "הכרעת ברמן"), שם נקבע שווי של 310 ₪ למ"ר מבונה.
- הכרעת שמואל רוזנברג, ברח' בורוכוב 11, בגו"ח 3945/292 (להלן: "הכרעת רוזנברג"), שם נקבע שווי של 400 ₪ למ"ר מבונה.
- להלן תחשיב ההשבחה של שמאי המשיבה:

	שטח	**מקדם שווי**	**מקדם יח"ד עורפית**	**מקדם דחייה**	**שטח אקו'**
בית קיים	23 מ"ר	1.2			27.60 מ"ר
בית חדש	23 מ"ר	0.2	0.9	0.35	1.45 מ"ר
סה"כ שטח אקו'					29.05 מ"ר
שווי מ"ר מבונה					300 ₪
השבחה					8,700 ₪

12.27. תמצית טיעוני שמאי המבקש:

- הובא בחשבון כי במועד הקובע השימוש המיטבי הינו בית המגורים הקיים. לפיכך, ההשבחה חושבה לזכויות לחדר על הגג בשטח של 23 מ"ר, בבית הקיים בלבד.
- הובא בחשבון מקדם שווי לחדר על הגג של 1.20.
- הובא בחשבון מקדם דחייה בגין מיקום נחות (קרבה לתחנת אוטובוס ועמוד חשמל) של 0.80.
- הובא בחשבון מקדם בגין מושע של 0.75.
- **ערכי שווי** - שמאי המבקש טען לשווי של 300 ₪ למ"ר מבונה, כנטען ע"י שמאי המשיבה, בהתבסס על הכרעת שושי שרביט שפירא, בגוש 4242 חלקה 451 (להלן: "הכרעת שרביט שפירא").
- להלן תחשיב ההשבחה של שמאי המבקש:

שטח לחדר על הגג בבית הקיים	23.00 מ"ר
מקדם שווי	1.20
מקדם מושע	0.75
מקדם מיקום נחות	0.80
שווי מ"ר מבונה	300 ₪
השבחה	4,968 ₪[1]

[1] בתחשיב שמאי המבקש ככל הנראה נפלה טעות סופר שכן התקבלה השבחה של 144 ₪.

כתובת: החרש 8 רמת השרון 4726208 **טל:** 03-9223388 **פקס:** 03-9220811 **דוא"ל:** danashihor@gmail.com

<u>הכרעה</u>

12.28. תכנית רצ/1/1/ו התירה הקמת חדרי יציאה לגג בשטח של 23 מ״ר ליח״ד, תוך שנקבע כי בבניה חדשה זכויות הבניה לחדר על הגג יהוו חלק מזכויות הבניה המותרות.

12.29. **מקדם השווי לחדר על הגג** - בהתחשב כי עסקינן בבניה צמודת קרקע, תרומת מרפסת הגג לשווי של הנכס הינה מופחתת ביחס לתרומת החצר, לפיכך אני בדעה כי מקדם השווי הראוי לחדר על הגג, המגלם בתוכו את המרפסת, הינו 1.15.

12.30. **עורפיות** - כאמור בהכרעתי בסעיף 12.14 לעיל, הובאה בחשבון הפחתה בגין עורפיות לפי מקדם 0.95.

12.31. הצדדים חלוקים בנוגע לתרומתה של התכנית בבניה חדשה. בהקשר זה יובהר, כי אמנם התכנית קובעת כי בבניית יח״ד חדשה זכויות הבניה על הגג יהוו חלק מהזכויות המותרות באותו מועד, אולם במסגרתה הותר לראשונה בינוי הכולל יציאה אל הגג ושימוש במרפסת הגג. לאור האמור, ההשבחה ליח״ד החדשה נבחנה ביחס לתרומת מרפסת הגג לשווי.

12.32. **דחייה לניצול זכויות** – כמוסכם על הצדדים, אין מניעה לניצול זכויות הבניה מעל יח״ד הקיימת. מאידך, לגבי יחה״ד הנוספת, ניתנה דחייה למימוש הזכויות, כאמור בהכרעתי בסעיף 12.20 לעיל, עד לתום חייו הכלכליים של הנכס הנדון בשנת 2007, לתקופה של 21 שנים, בשיעור היוון של 6%, לפי מקדם דחייה 0.29.

12.33. **ערכי שווי** – כאמור בהכרעתי בסעיף 12.25 לעיל, השווי הראוי בנכס, במועד הקובע, ולאחר ביצוע התאמה בשיעור של 5% בגין מיקום, הינו 295 ₪ למ״ר מבונה.

12.34. **תחשיב ההשבחה:**

	שטח	מקדם שווי	מקדם יח״ד עורפית	מקדם דחייה	שטח אקו׳
יח״ד קיימת	23 מ״ר	1.15	1.00	1.00	26.45 מ״ר
יח״ד חדשה	23 מ״ר	0.15	0.95	0.29	0.95 מ״ר
סה״כ שטח אקו׳					27.40 מ״ר
שווי מ״ר מבונה					295 ₪
השבחה					**8,083** ₪

רצ/1/1/ז' - מועד קובע 14/05/1993

12.35. תמצית טיעוני שמאי המשיבה:

- מהות ההשבחה הינה תוספת זכויות בניה למרפסות פתוחות בשיעור של עד 15% משטח הבניה המותר במגרש, שהינה 43.8 מ"ר (504 מ"ר X 58% X 15%).
- נכון למועד הקובע השימוש המיטבי הינו בית המגורים הקיים. לפיכך ההשבחה חושבה לזכויות למרפסות בבית הקיים (זמינות לבניה) ולזכויות למרפסות ביח"ד שנייה, דחויות עד לתום חייו הכלכליים של הבית.
- התכנית מאפשרת הקמת מרפסות הן בקומת הקרקע והן בקומה העליונה. נכון למועד אישורה של התכנית היקפי הבניה אינם גבוהים ולפיכך תרומת המרפסות לשווי משמעותית.
- במועד הקובע ניצלו ובנו מרפסות פתוחות בבתים צמודי קרקע ובמקרים רבים בעיר נתקלים בבניה ותיקה הכוללת מרפסות.
- בהחלטת ועדת ערר מחוז מרכז בתיקים 8139/12 + 8162/12 + 8147/12 + 8016/12 **ועדה מקומית לתו"ב ראשל"צ נ' אושדי יצחק ועדנה ואח'**, מיום 19/01/2017 (להלן: "ערר אושדי") נדחתה באופן גורף הטענה בדבר הקניית זכויות בניה על סמך תקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים), תשנ"ב–1992 (להלן: "תקנות חישוב שטחים") בעיר ראשון לציון. נקבע כי תכניות המרפסות משביחות לכל שטחי הבניה.
- מרפסות בקומת הקרקע הינן על חשבון שטח חצר ולפיכך הובא בחשבון מקדם שווי למרפסת פתוחה של 0.20.
- הובאה בחשבון הפחתה בגין יח"ד עורפית לפי מקדם 0.90.
- הובאה בחשבון דחייה לניצול זכויות הבניה ביחה"ד החדשה עד לשנת 2007, לתקופה של 14 שנים בשיעור היוון של 5% לשנה, לפי מקדם 0.50.
- **ערכי שווי** - שמאי המשיבה טען לשווי של 1,500 ₪ למ"ר מבונה, בהתבסס על נתוני השוואה כדלקמן:
  - עפ"י חוברת מקרקעין וערכם מס' 105, יולי 1991, שווי קרקע בבנייה רוויה בראשון לציון, במקום מעולה, נע בגבולות של 13,000 $ - 15,000 $, באזור בינוני, נע בגבולות 8,000 $ - 10,000 $, ובשכונות נע בגבולות 5,000 $ - 7,000 $.
  - בהכרעת אשרת נקבע שווי של 1,700 ₪ למ"ר מבונה.
  - בהכרעת ברמן נקבע שווי של 1,580 ₪ למ"ר מבונה.
  - בהכרעת רוזנברג נקבע שווי של 1,750 ₪ למ"ר מבונה.

כתובת: החרש 8 רמת השרון 4726208 **טל:** 03-9223388 **פקס:** 03-9220811 **דוא"ל:** danashihor@gmail.com

- להלן תחשיב ההשבחה של שמאי המשיבה:

שטח חלקה	504.00 מ״ר
זכויות בניה	58%
זכויות בניה למרפסות	15%
תוספת שטח למרפסות	43.85 מ״ר

	שטח	מקדם שווי	מקדם יח״ד עורפית	מקדם דחייה	שטח אקו׳
בית קיים	21.92 מ״ר	0.2			4.38 מ״ר
בית חדש	21.92 מ״ר	0.2	0.9	0.5	1.97 מ״ר
סה״כ שטח אקו׳					6.35 מ״ר
שווי מ״ר מבונה					1,500 ₪
השבחה					9,525 ₪

12.36. תמצית טיעוני שמאי המבקש:

- לא חלה השבחה עקב אישורה של תכנית רצ/1/1/ז, שכן התכנית אינה תורמת לשווי הנכס.
- מרפסות ניתן היה לבנות בהתאם לתקנות התו״ב מאחר ושטחים בלתי מקורים אינם נחשבים כשטח כהגדרתו בחוק התו״ב, זאת בהתבסס על פסיקות של שמאים מכריעים והחלטות ועדות ערר.
- שמאי המבקש הפנה בתמיכה להכרעת ארז כהן, ברח׳ מבצע קדש 18, בגוש 36945 חלקה 527, מיום 08/09/2016 (להלן: הכרעת כהן״), אשר קבע כי ניתן לבנות מרפסות פתוחות מכוחן של תקנות חישוב שטחים.

<u>הכרעה</u>

12.37. תכנית רצ1/1/ז התירה תוספת זכויות בניה למרפסות פתוחות, בשיעור של עד 15% משטח הבניה המותר, המהווה 43.85 מ״ר (504 מ״ר X 58% X 15%). הצדדים חלוקים בנוגע לקיומה של השבחה בנכס עקב אישורה של התכנית, לאור טיעונו של שמאי המבקש לפיו זכויות הבניה למרפסות הוקנו עוד מכוחן של תקנות חישוב שטחים.

12.38. טיעונו העיקרי של המבקש נדון ע״י ועדת הערר במסגרת ערר אושדי, אשר הוצג ע״י שמאי המשיבה, תוך שנקבע שם כי תכנית רצ/1/1/ז הינה תכנית משביחה למלוא השטח שאושר בה לבניית מרפסות פתוחות.

12.39. הניסיון של שמאי המבקש לאבחן לצורך ההחלטה בערר אושדי בין בניה רוויה לבין בניה צמודת קרקע, הינו ניסיון עקר, מן הטעם כי ההיגיון המשפטי מאחורי הפרשנות שנקבעה הינו זהה לכל סוגי הבינוי. בהקשר זה יפים דבריה של ועדת הערר בתיק מס׳ 8069/14 **ועדה מקומית לתו״ב רחובות נ׳ אבי ניסים בובליל בע״מ**, מיום 27/03/2017, פורסם בנבו, שם נקבע:

"לפיכך, וכאמור בהחלטתנו בערר אושדי, כאשר לפני התקנת התקנות קיימת במרחב תכנון מסוים תכנית תקפה שכללה הוראות מפורשות בדבר הכללת שטחי מרפסות בחישוב השטחים (בין שיכללו באחוזי הבניה ובין שיינתנו מעבר לשטחי הבניה), שיטת חישוב השטחים שנקבעה בתקנות לא נועדה ואף לא יכולה לחול בשל התפיסה העקרונית שזכויות בניה נקבעות בתכנית ובלא שניתנה בחוק לשר הסמכות להקנות לראשונה זכויות בניה מעין אלה בתקנות. הרי ככל שתכנית קובעת במפורש כיצד להתייחס לשטח המרפסות, בעליל לא ניתן לומר שמשתמע מהתכנית הסדר שונה בניגוד לאמור בה. לפיכך, יש הכרח לדעתנו להחיל לעניין חישוב שטחי הבניה (ולרבות ההתחשבות בשטחי המרפסות לסוגיהן) את הוראותיה המפורשות של התכנית שבתוקף וכפי שקבע מוסד התכנון המוסמך" (ההדגשה אינה במקור, ד.ש.).

12.40. **מקדם מרפסת פתוחה** – כמקובל בשומות מכריעות בסביבת הנכס, הובא בחשבון מקדם שווי למרפסת פתוחה של 0.2.

12.41. **עורפיות** - כאמור בהכרעתי בסעיף 12.14 לעיל, הובאה בחשבון הפחתה בגין עורפיות לפי מקדם 0.95.

12.42. **דחייה לניצול זכויות** – אין מניעה לניצול זכויות הבניה מעל יחה"ד הקיימת. מאידך, לגבי יחה"ד הנוספת, ניתנה דחייה למימוש הזכויות, כאמור בהכרעתי בסעיף 12.20 לעיל, עד לתום חייו הכלכליים של הנכס הנדון בשנת 2007, לתקופה של 14 שנים, בשיעור היוון של 6%, לפי מקדם דחייה 0.44.

12.43. **ערכי שווי** – כאמור בהכרעתי בסעיף 12.25 לעיל, השווי הראוי בנכס, במועד הקובע, ולאחר ביצוע התאמה בשיעור של 5% בגין מיקום, הינו 1,500 ₪ למ"ר מבונה.

12.44. **להלן תחשיב ההשבחה:**

שטח חלקה	504.00 מ"ר
זכויות בניה	58%
זכויות בניה למרפסות	15%
תוספת שטח למרפסות	43.85 מ"ר

	שטח	**מקדם שווי**	**מקדם יח"ד עורפית**	**מקדם דחייה**	**שטח אקו'**
יח"ד קיימת	21.92 מ"ר	0.20	1.00	1.00	4.38 מ"ר
יח"ד חדשה	21.92 מ"ר	0.20	0.95	0.44	1.84 מ"ר
סה"כ שטח אקו'					6.22 מ"ר
שווי מ"ר מבונה					1,500 ₪
השבחה					**9,330** ₪

רצ/26/1/1 - מועד קובע 06/06/1998

12.45. תמצית טיעוני שמאי המשיבה:

- התכנית התירה בניית מרתפים בבתים צמודי קרקע מתחת לכל שטח קונטור הבית.
- נכון למועד הקובע השימוש המיטבי הינו בית המגורים הקיים, לפיכך ההשבחה חושבה לזכויות למרתף בדחייה עד לתום החיים הכלכליים של הבית.
- הובא בחשבון שטח מרתף של 146.20 מ״ר (29% תכסית X 504 מ״ר).
- הובא בחשבון מקדם שווי למרתף של 0.4.
- הובאה בחשבון הפחתה בגין יח״ד עורפית לפי מקדם 0.95.
- הובאה בחשבון דחייה לניצול זכויות הבניה ביחה״ד החדשה עד לשנת 2007, לתקופה של 9 שנים בשיעור היוון של 5% לשנה, לפי מקדם 0.64.
- **ערכי שווי** - שמאי המשיבה טען לשווי של 2,400 ₪ למ״ר מבונה, בהתבסס על נתוני השוואה כדלקמן:
  - עסקת מכר מיום 22/02/1998, בגו״ח 3927/37, למכירת מגרש בשטח של 600 מ״ר, תמורת 225,000 $.
  - בהכרעת אשרת נקבע שווי של 2,625 ₪ למ״ר מבונה.
  - בהכרעת ברמן נקבע שווי של 2,400 ₪ למ״ר מבונה.
  - בהכרעת רוזנברג נקבע שווי של 2,460 ₪ למ״ר מבונה.
- להלן תחשיב ההשבחה של שמאי המשיבה:

שטח חלקה	504.00 מ״ר
תכסית	29%
תוספת שטח למרתף	146.16 מ״ר
מקדם שווי למרתף	0.40
מקדם יח״ד עורפית	0.95
מקדם דחייה	0.64
שווי מ״ר מבונה	2,400 ₪
השבחה	85,200 ₪

12.46. תמצית טיעוני שמאי המבקש:

- ההשבחה חושבה בגין תוספת שטח במרתף של 146.16 מ״ר, בדחייה עד לתום החיים הכלכליים של הנכס.
- הובא בחשבון מקדם שווי למרתף של 0.4.
- הובאה בחשבון הפחתה בגין יח״ד עורפית לפי מקדם של כ- 0.75.

כתובת: החרש 8 רמת השרון 4726208 **טל:** 03-9223388 **פקס:** 03-9220811 **דוא״ל:** danashihor@gmail.com

- הובאה בחשבון דחייה לניצול זכויות הבניה ביחה״ד החדשה עד לשנת 2007, לתקופה של 9 שנים בשיעור היוון של 5% לשנה, לפי מקדם 0.64, כנטען ע״י שמאי המשיבה.
- הובא בחשבון מקדם דחייה בגין מיקום נחות (קרבה לתחנת אוטובוס ועמוד חשמל) של 0.75.
- הובא בחשבון מקדם בגין מושע של 0.75.
- **ערכי שווי** - שמאי המבקש טען לשווי של 2,400 ₪ למ״ר מבונה, כנטען ע״י שמאי המשיבה, בהתבסס על הכרעת שרביט שפירא, והכרעת יצחק ברמן בגו״ח 4241/255 (להלן: ״הכרעת ברמן״).
- להלן תחשיב ההשבחה של שמאי המבקש:

שטח חלקה	504.00 מ״ר
תכסית	29%
תוספת שטח למרתף	146.16 מ״ר
מקדם שווי למרתף	0.40
מקדם יח״ד עורפית	0.75
מקדם דחייה	0.64
מקדם מושע	0.75
מקדם מיקום נחות	0.75
שווי מ״ר מבונה	2,400 ₪
השבחה	38,348 ₪

<u>הכרעה</u>

12.47. תכנית רצ/26/1/1 התירה הקמת מרתף בבית צמוד קרקע מתחת לכל שטח קונטור הבית.

12.48. לצורך בחינת ההשבחה, הובא בחשבון מרתף בשטח של 146.16 מ״ר, המהווה את שטח תכסית קומת הקרקע (29% X 504 מ״ר), כמוסכם על הצדדים

12.49. **מקדם השווי למרתף** – מקדם השווי הראוי למרתף הינו 0.4, כמוסכם על הצדדים ובהתאם להכרעות של שמאים מכריעים.

12.50. **עורפיות** - כאמור בהכרעתי בסעיף 12.14 לעיל, הובאה בחשבון הפחתה בגין עורפיות לפי מקדם 0.95.

12.51. **דחייה לניצול זכויות** – לאור הכרעתי בסעיף 12.20 לעיל, הובאה בחשבון דחייה עד לניצול זכויות הבניה במרתף, לשתי יחידות הדיור, עד לתום חייו הכלכליים של הנכס הנדון בשנת 2007, לתקופה של 9 שנים, בשיעור היוון של 6%, לפי מקדם דחייה 0.59.

12.52. **שוליות** – בהתחשב בהיקף זכויות הבניה במועד הקובע, המשקף כ- 240 מ״ר בניה ליח״ד, הובאה בחשבון הפחתה בגין שוליות שטחי הבניה במרתף, לפי מקדם 0.9.

12.53. **ערכי שווי** – כאמור בהכרעתי בסעיף 12.25 לעיל, השווי הראוי בנכס, במועד הקובע, ולאחר ביצוע התאמה בשיעור של 5% בגין מיקום, הינו 2,470 ₪ למ״ר מבונה.

12.54. **תחשיב ההשבחה:**

שטח חלקה	504.00 מ״ר
תכסית	29%
תוספת שטח למרתף	146.16 מ״ר

	שטח	מקדם שווי	מקדם יח״ד עורפית	מקדם דחייה	שטח אקו׳
יח״ד קיימת	73.08 מ״ר	0.40	1.00	0.59	17.25 מ״ר
יח״ד חדשה	73.08 מ״ר	0.40	0.95	0.59	16.38 מ״ר
סה״כ שטח אקו׳					33.63 מ״ר
מקדם הפחתה לשוליות					0.90
שווי מ״ר מבונה					2,470 ₪
השבחה					**74,759** ₪

<u>רצ/30/1/1 - מועד קובע 25/12/2001</u>

12.55. תמצית טיעוני שמאי המשיבה:

- מהות ההשבחה הינה קירוי הפרגולות במשטח ומעליו רעפים.
- עפ״י תקנות חישוב שטחים ניתן להקים מצללה בשטח של עד 20% משטח החצר הפנויה. חרף האמור, הובאה בחשבון מצללה בשטח אפקטיבי של 20 מ״ר ליח״ד, ובסה״כ 40 מ״ר לשתי יח״ד.
- הובא בחשבון מקדם קירוי לפרגולה של 0.1.
- הובא בחשבון מקדם ליח״ד עורפית של 0.95.
- ערכי שווי - שמאי המשיבה טען לשווי של 2,500 ₪ למ״ר מבונה, בהתבסס על נתוני השוואה כדלקמן:
- עסקאות מכר ממערכת שע״מ:

תאריך עסקה	גוש/חלקה	שטח קרקע (מ״ר)	מחיר מכירה
16/02/2001	3927/45	242	$ 121,000
05/04/2001	3927/21	300	$ 169,500
30/04/2001	3927/46	263	$ 114,155
12/06/2001	3927/36	253	$ 140,000
17/10/2001	3927/6	300	$ 150,000
14/11/2001	3927/245	600	$ 327,000

- בשומת הוועדה שהוצגה בהכרעת אשרת נטען לשווי של 2,350 ₪ למ״ר מבונה.
- בהכרעת ברמן נקבע שווי של 2,800 ₪ למ״ר מבונה.
- בהכרעת רוזנברג נקבע שווי של 2,745 ₪ למ״ר מבונה.
- להלן תחשיב ההשבחה של שמאי המשיבה:

שטח 2 מצללות	40.00 מ״ר
מקדם קירוי פרגולה	0.10
מקדם יח״ד עורפית	0.95
שווי מ״ר מבונה	2,500 ₪
השבחה	9,500 ₪

12.56. תמצית טיעוני שמאי המבקש:

- ההשבחה נבחנה בגין קירוי פרגולות בשטח של 40 מ״ר, לשתי יח״ד.
- הובא בחשבון מקדם קירוי לפרגולה של 0.1.
- הובא בחשבון מקדם ליח״ד עורפית של 0.95.
- הובא בחשבון מקדם דחייה בגין מיקום נחות (קרבה לתחנת אוטובוס ועמוד חשמל) של 0.75.
- הובא בחשבון מקדם בגין מושע של 0.75.
- **ערכי שווי** - שמאי המבקש טען לשווי של 2,500 ₪ למ״ר מבונה, כנטען ע״י שמאי המשיבה, בהתבסס על הכרעות של שמאים מכריעים, כדלקמן:
  - בהכרעת ברמן נקבע שווי של 1,747 ₪ למ״ר מבונה.
  - בהכרעת גבע בלטר, בגוש 4241 חלקה 272/2 (להלן: ״הכרעת בלטר״) נקבע שווי של 1,700 ₪ למ״ר מבונה.
  - בהכרעת שרביט שפירא נקבע שווי של 1,734 ₪ למ״ר מבונה.
  - בהכרעת יצחק ברמן, בגוש 4241 חלקה 272, נקבע שווי של 1,700 ₪ למ״ר מבונה.
- להלן תחשיב ההשבחה של שמאי המבקש:

שטח 2 מצללות	40.00 מ״ר
מקדם קירוי פרגולה	0.10
מקדם יח״ד עורפית	0.95
מקדם מושע	0.75
מקדם מיקום נחות	0.75
שווי מ״ר מבונה	2,500 ₪
השבחה	5,344 ₪

<u>הכרעה</u>

12.57. תכנית רצ/30/1/1 התירה קירוי הפרגולה בבתים צמודי קרקע במשטח ומעליו רעפים. הצדדים מסכימים בנוגע לקיומה של השבחה עקב אישורה של התכנית אולם חלוקים בנוגע לגובהה.

12.58. **שטח הפרגולות לקירוי** – מקובלת עליי הסכמת הצדדים לפיה בהתחשב בשטח החלקה והבינוי צמוד הקרקע, השטח האפקטיבי לבניית הפרגולה בחצר הינו 20 מ״ר ליח״ד, ובסה״כ 40 מ״ר לשתי יח״ד.

12.59. **מקדם ההשבחה בגין קירוי** - ההשבחה עקב אפשרות קירוי הפרגולה באמצעות משטח מתבטאת בהרחבת השימושים בחצר ואיכות השימוש בה. לאור האמור, אני בדעה כי מקדם ההשבחה הראוי, המשקף את השיפור בפונקציונליות של הפרגולה, הינו 0.10, כמוסכם על הצדדים.

12.60. **עורפיות** - כאמור בהכרעתי בסעיף 12.14 לעיל, הובאה בחשבון הפחתה בגין עורפיות לפי מקדם 0.95.

12.61. **דחייה לניצול זכויות** - אין מניעה לניצול זכויות הבניה ביחה״ד הקיימת. מאידך, לגבי יחה״ד הנוספת, ניתנה דחייה למימוש הזכויות כאמור בהכרעתי בסעיף 12.20 לעיל, עד לתום חייו הכלכליים של הנכס הנדון בשנת 2007, לתקופה של 6 שנים, בשיעור היוון של 6%, לפי מקדם דחייה 0.70.

12.62. **ערכי שווי** – כאמור בהכרעתי בסעיף 12.25 לעיל, השווי הראוי בנכס, במועד הקובע, ולאחר ביצוע התאמה בשיעור של 5% בגין מיקום, הינו 2,660 ₪ למ״ר מבונה.

12.63. **תחשיב ההשבחה:**

	שטח	**מקדם קירוי פרגולה**	**מקדם יח״ד עורפית**	**מקדם דחייה**	**שטח אקו׳**
יח״ד קיימת	20 מ״ר	0.10	1.00	1.00	2.00 מ״ר
יח״ד חדשה	20 מ״ר	0.10	0.95	0.70	1.33 מ״ר
סה״כ שטח אקו׳					3.33 מ״ר
שווי מ״ר מבונה					2,660 ₪
השבחה					**8,858** ₪

<u>רצ/1/1/יג - מועד קובע 24/03/2004</u>

12.64. תמצית טיעוני שמאי המשיבה:

- ההשבחה נבחנה בגין תוספת שטחי שירות. במצב קודם, הותרו שטחי שירות בשיעור של 10% לטובת מבני עזר. במצב חדש, הותרו שטחי שירות בשיעור של 15%.

- ההשבחה נבחנה בגין תוספת שטחי שירות בשיעור של 5%, שהינם 25.2 מ״ר (504 מ״ר X 5%).
- הובא בחשבון מקדם שווי לשטחי שירות של 0.40.
- הובא בחשבון מקדם שווי בגין יח״ד העורפית של 0.95.
- **ערכי שווי** - שמאי המשיבה טען לשווי של 3,000 ₪ למ״ר מבונה, בהתבסס על נתוני השוואה כדלקמן:
  - עסקאות מכר ממערכת שע״מ:

תאריך עסקה	גוש/חלקה	שטח קרקע (מ״ר)	מחיר מכירה
04/08/2004	3927/236	299	$ 155,500
26/10/2005	3927/364	587	$ 510,000
26/10/2005	3927/200	600	$ 365,000

- בשומת הוועדה שהוצגה בהכרעת אשרת נטען לשווי של 2,250 ₪ למ״ר מבונה.
- בהכרעת ברמן נקבע שווי של 3,000 ₪ למ״ר מבונה.
- בהכרעת רוזנברג נקבע שווי של 2,920 ₪ למ״ר מבונה.
- להלן תחשיב ההשבחה של שמאי המשיבה:

שטח חלקה	504.00 מ״ר
תוספת זכויות בניה	5%
תוספת שטחי שירות	25.20 מ״ר
מקדם שטחי שירות	0.40
מקדם יח״ד עורפית	0.95
שווי מ״ר מבונה	3,000 ₪
השבחה	28,500 ₪

12.65. תמצית טיעוני שמאי המבקש:

- שמאי המבקש טען כי התכנית לא השביחה את הנכס.
- במצב הקודם שטחי השירות היו בשיעור של 10%, דהיינו כ- 50 מ״ר למגרש וכ- 25 מ״ר ליח״ד. אין תרומה לשטחי שירות נוספים אשר אינם מנוצלים בפועל בבתים חדשים בסביבת הנכס. שמאי המבקש הפנה בתמיכה להכרעת אשרת בגין תכנית זו.
- לחילופין, וככל שהטיעון העיקרי לא יתקבל, הוצג תחשיב השבחה.

- הובא בחשבון מקדם שווי לשטחי שירות של 0.40.
- הובא בחשבון מקדם שווי בגין יח״ד עורפית של 0.95.
- הובא בחשבון מקדם דחייה בגין מיקום נחות (קרבה לתחנת אוטובוס ועמוד חשמל) של 0.75.
- הובא בחשבון מקדם בגין מושע של 0.75.
- **ערכי שווי** - שמאי המבקש טען לשווי של 3,000 ₪ למ״ר מבונה, כנטען ע״י שמאי המשיבה, בהתבסס על הכרעות של שמאים מכריעים, כדלקמן:
  - בהכרעת ברמן נקבע שווי של 1,750 ₪ למ״ר מבונה.
  - בהכרעת בלטר נקבע שווי של 2,000 ₪ למ״ר מבונה.
  - בהכרעת שרביט שפירא נקבע שווי של 1,500 ₪ למ״ר מבונה.
  - בהכרעת ארז כהן, בגוש 4241 חלקה 135, נקבע שווי של 1,500 ₪ למ״ר מבונה.
  - בהכרעת יצחק ברמן, בגוש 4241 חלקה 272, נקבע שווי של 1,500 ₪ למ״ר מבונה.
- תחשיב ההשבחה החלופי של שמאי המבקש:

שטח חלקה	504.00 מ״ר
תוספת זכויות בניה	5%
תוספת שטחי שירות	25.20 מ״ר
מקדם שווי למרתף	0.40
מקדם יח״ד עורפית	0.95
מקדם מושע	0.75
מקדם מיקום נחות	0.75
שווי מ״ר מבונה	3,000 ₪
השבחה	16,160 ₪

<u>הכרעה</u>

12.66. תכנית רצ/1/1/יג הגדילה את שטחי השירות העיליים בבתים צמודי קרקע משיעור של 10%, במצב קודם, לשיעור של 15%, במצב חדש. הצדדים חלוקים בנוגע לקיומה של השבחה בנכס עקב אישורה של התכנית, נוכח העדר הצורך, לשיטת שמאי המבקש, בתוספת שטחי השירות על פי התכנית.

12.67. אפתח ואומר, כי איני מקבלת את הטיעון העיקרי של שמאי המבקש לפיו תוספת שטחי השירות לא השביחה את הנכס. במצב קודם, בהתאם להוראות תכנית רצ/1/1/ג הותרו שטחי שירות בשיעור של 10% משטח החלקה, המהווים סה״כ 50.4 מ״ר, לשתי יח״ד, ו- 25.2 מ״ר ליח״ד אחת.

12.68. בחינת שטחי השירות המינימליים הנדרשים בבניה צמודת קרקע, שהינם מחסן בשטח של 7.5 מ״ר, ממ״ד בשטח של 7.5 מ״ר וחניה מקורה בשטח שבין 15 מ״ר – 18 מ״ר, מביאני למסקנה כי אלה מגיעים בנקל לשטח כולל מינימלי של 30 מ״ר – 33 מ״ר ליח״ד, ועולים על השטח המותר במצב קודם, כאמור לעיל.

12.69. ההסתמכות של שמאי המבקש על הכרעת אשרת אין בה כדי להועיל במקרה הנדון, מן הטעם כי בנכס הנדון בהכרעת אשרת, שטחי השירות הקיימים מכוח היתר הבניה עלו על השטח המותר בתכנית רצ/1/1/יג, ולכן נקבע שם כי לא חלה השבחה. לא זהו המקרה הנדון בפנייי.

12.70. לאור האמור לעיל, ההשבחה בגין אישורה של תכנית רצ/1/1/יג נבחנה בגין תוספת שטחי שירות בשיעור של 5%, המהווים 25.2 מ״ר, לשתי יח״ד, ו- 12.6 מ״ר ליח״ד אחת.

12.71. **מקדם השווי לשטחי שירות** – מקובלת עליי הסכמת הצדדים לפיה מקדם השווי הראוי לשטחי שירות עיליים הינו 0.4.

12.72. **עורפיות** - כאמור בהכרעתי בסעיף 12.14 לעיל, הובאה בחשבון הפחתה בגין עורפיות לפי מקדם 0.95.

12.73. **דחייה לניצול זכויות** - אין מניעה לניצול זכויות הבניה ביחה״ד הקיימת. מאידך, לגבי יח״ד הנוספת, ניתנה דחייה למימוש הזכויות כאמור בהכרעתי בסעיף 12.20 לעיל, עד לתום חייו הכלכליים של הנכס הנדון בשנת 2007, לתקופה של 3 שנים, בשיעור היוון של 6%, לפי מקדם דחייה 0.84.

12.74. **ערכי שווי** – כאמור בהכרעתי בסעיף 12.25 לעיל, השווי הראוי בנכס, במועד הקובע, ולאחר ביצוע התאמה בשיעור של 5% בגין מיקום, הינו 2,850 ₪ למ״ר מבונה.

12.75. **תחשיב ההשבחה:**

שטח חלקה	504.00 מ״ר
תוספת זכויות בניה	5%
תוספת שטחי שירות	25.20 מ״ר

	שטח	**מקדם שווי לשטחי שירות**	**מקדם יח״ד עורפית**	**מקדם דחייה**	**שטח אקו׳**
יח״ד קיימת	12.60 מ״ר	0.40	1.00	1.00	5.04 מ״ר
יח״ד חדשה	12.60 מ״ר	0.40	0.95	0.84	4.02 מ״ר
סה״כ שטח אקו׳					9.06 מ״ר
שווי מ״ר מבונה					2,850 ₪
השבחה					**25,821** ₪

<u>רצ/1/1/ו/5 - מועד קובע 14/10/2005</u>

12.76. תמצית טיעוני שמאי המשיבה:

- מהות ההשבחה הינה תוספת שטח עליית גג בנוסף לזכויות המוקנות למגרש למטרה עיקרית.
- במצב החדש הובא בחשבון שטח אפקטיבי בחלל הגג של 82 מ״ר, שהינו כ- 45% משטח קומה א׳. השטח המותר לבניה בקומה א׳ הינו כ- 184 מ״ר (504 מ״ר X 7.5% + 29.5%).
- במצב קודם הותרו חדרי יציאה לגג בשטח של 46 מ״ר, כמפורט בתחשיב ההשבחה בגין תכנית רצ/1/1/ו.
- במצב קודם הותר חדר על הגג בשטח של 23 מ״ר, כאשר בקשר עם בניה חדשה נקבע כי שטח זה כלול בסך הזכויות המותרות. לפיכך, תוספת הזכויות לבית החדש הינה משמעותית יותר.
- במצב החדש הובא בחשבון מקדם שווי לעליית גג של 0.70.
- במצב הקודם הובא בחשבון מקדם שווי לחדר על הגג של 1.20, ואילו לזכויות הבניה על הגג ליחה״ד החדשה הובא בחשבון מקדם שווי של 0.2.
- הובא בחשבון מקדם בגין יח״ד העורפית של 0.90, ליח״ד החדשה.
- הובאה בחשבון דחייה לניצול זכויות הבניה ביחה״ד החדשה עד לשנת 2007, לתקופה של שנתיים בשיעור היוון של 5% לשנה, לפי מקדם 0.90.
- שמאי המשיבה טען לשווי של 3,400 ₪ למ״ר מבונה, בהתבסס על נתוני השוואה כדלקמן:
  - עסקאות מכר ממערכת שע״מ:

תאריך עסקה	גוש/חלקה	שטח קרקע (מ״ר)	מחיר מכירה
26/10/2005	3927/364	587	$ 510,000
26/10/2005	3927/200	600	$ 365,000
03/07/2006	3945/320	255	$ 180,000
30/10/2006	3945/289	458	$ 370,000
12/11/2006	3945/302	308	$ 233,334

  - בהכרעת אשרת נקבע שווי של 3,430 ₪ למ״ר מבונה.
  - בהכרעת ברמן נקבע שווי של 3,380 ₪ למ״ר מבונה.

כתובת: החרש 8 רמת השרון 4726208 **טל:** 03-9223388 **פקס:** 03-9220811 **דוא״ל:** danashihor@gmail.com

- בהכרעת רוזנברג נקבע שווי של 3,490 ₪ למ״ר מבונה.

- להלן תחשיב ההשבחה של שמאי המשיבה:

שווי מצב קודם					
	שטח	מקדם שווי	מקדם יח״ד עורפית	מקדם דחייה	שטח אקו׳
בית קיים	23 מ״ר	1.2			27.60 מ״ר
בית חדש	23 מ״ר	0.2	0.9	0.9	3.73 מ״ר
סה״כ שטח אקו׳					31.33 מ״ר

שווי מצב חדש					
	שטח	מקדם שווי	מקדם יח״ד עורפית	מקדם דחייה	שטח אקו׳
בית קיים	41 מ״ר	0.7			28.70 מ״ר
בית חדש	41 מ״ר	0.7	0.9	0.9	23.25 מ״ר
סה״כ שטח אקו׳ במצב חדש					51.95 מ״ר
סה״כ שטח אקו׳ במצב קודם					31.33 מ״ר
תוספת שטח לחיוב					20.62 מ״ר
שווי מ״ר מבונה					3,400 ₪
השבחה					70,040 ₪

12.77. תמצית טיעוני שמאי המבקש:

- לא חלה השבחה בנכס עקב אישורה של התכנית, היות ושטחי הבניה בגג, בשני מצבי התכנון הינם זהים.

- הובא בחשבון כי שטח קומה א׳ הינו כ- 146 מ״ר, ובסה״כ כ- 73 מ״ר לכל יח״ד.

- מידות הקומה הינן כ – 9 מ׳ X 8 מ׳. בהתחשב בשיפוע של 40%, הדורש הפחתה של כ- 2 מ׳ כדי להגיע לגובה מינימלי של 1.80 מ׳, מתקבל שהמידות לאחר ניכוי השיפוע הינן כ- 5 מ׳ (4 מ׳ – 9 מ׳) X כ- 6 מ׳ (2 מ׳ – 8 מ׳), ובסה״כ שטח של כ- 30 מ׳, כולל פתח חדר המדרגות.

- לאחר הפחתת הפתח לחדר מדרגות והשטח המיועד להעמדת דוד שמש מתקבל כי אין שינוי בשטח הגג בין תכנית זו לבין תכנית רצ/1/1/ו.

<u>הכרעה</u>

12.78. תכנית רצ/1/1/ו/5 התירה בניה בחלל גג רעפים. הצדדים חלוקים בנוגע לשטח הבניה המותר על הגג, במצב החדש, ובהתאמה, לגבי קיומה של השבחה בנכס עקב אישורה של התכנית.

12.79. **שטח עליית הגג** – בהתאם להוראות תכנית רצ/1/1/5 שטח עליית הגג יחושב לפי הקבוע בתקנות התו"ב (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות), תש"ל–1970, הקובעות הוראות בנוגע לגובה מינימלי של חלקי בניין, ובתקנות התו"ב (חישוב שטחים בתכניות ובהיתרים), תשנ"ב–1992, הקובעות כי שטח עליית הגג יחושב לפי ההשלכה האופקית על הרצפה של אותו חלק בעליית הגג הגבוה מ- 1.80 מ'. מן הסקירה דנן, עולה כי בשום מקום, בתכנית ו/או בתקנות, אין התייחסות לשיפוע הגג הנדרש, לשיטת שמאי המבקש.

12.80. לאור האמור לעיל, ובהתאם להכרעות של שמאים מכריעים בסביבת הנכס, אני בדעה כי השטח האפקטיבי לניצול בחלל הגג, בנכס הנדון, הינו בשיעור של 45%, משטח הקומה העליונה.

12.81. בניגוד לנטען ע"י שמאי המשיבה, אני בדעה כי מרביתם המוחלט של שטחי השירות המאושרים (מחסן, ממ"ד, חניה מקורה), ראויים לניצול בקומת הקרקע. לפיכך, לצורך חישוב שטח הקומה העליונה הובאו בחשבון זכויות הבניה העיקריות בלבד, בשטח של 29% משטח החלקה, שהינם 146 מ"ר.

12.82. בהתאם לאמור לעיל, הובאה בחשבון האפשרות לבניית עליית גג בשטח כולל של כ- 66 מ"ר (146 מ"ר X45%), וכ- 33 מ"ר ליח"ד.

12.83. **מקדם השווי לעליית הגג** – אני בדעה כי מקדם השווי הראוי לשטח בעליית הגג הינו 0.70, כנטען ע"י שמאי המשיבה.

12.84. **שטח הבניה על הגג במצב קודם** – הובא בחשבון כי בהתאם להוראות תכנית רצ/1/1/ו הותרה במצב קודם הקמת 2 חדרי יציאה לגג, בשטח של 23 מ"ר כ"א.

12.85. בהתאם להכרעתי בסעיף 12.29 הובא בחשבון מקדם שווי לחדרי היציאה לגג של 1.15, המגלמים את תרומת המרפסת בבניה צמודת קרקע.

12.86. **עורפיות** - כאמור בהכרעתי בסעיף 12.14 לעיל, הובאה בחשבון הפחתה בגין עורפיות לפי מקדם 0.95.

12.87. **שוליות** – בהתחשב בהיקף זכויות הבניה במועד הקובע, הובאה בחשבון הפחתה בגין שוליות שטחי הבניה בגג, לפי מקדם 0.9.

12.88. **דחייה לניצול זכויות** - אין מניעה לניצול זכויות הבניה ביחה"ד הקיימת. מאידך, לגבי יחה"ד הנוספת, ניתנה דחייה למימוש הזכויות כאמור בהכרעתי בסעיף 12.20 לעיל, עד לתום חייו הכלכליים של הנכס הנדון בשנת 2007, לתקופה של שנתיים, בשיעור היוון של 6%, לפי מקדם דחייה 0.89.

12.89. **ערכי שווי** – בהתחשב בתוצאה המתקבלת בתחשיב ההשבחה, מתאיין הצורך לדון בערכי השווי.

כתובת: החרש 8 רמת השרון 4726208 **טל:** 03-9223388 **פקס:** 03-9220811 **דוא"ל:** danashihor@gmail.com

12.90. **תחשיב ההשבחה:**

שווי מצב קודם						
	שטח בניה	מקדם שווי	מקדם יח"ד עורפית	מקדם שוליות	מקדם דחיי ה	שטח אקו'
יח"ד קיימת	23 מ"ר	1.15	1.00	0.9	1.00	23.81 מ"ר
יח"ד חדשה	23 מ"ר	1.15	0.95	0.9	0.89	20.13 מ"ר
סה"כ שטח אקו' במצב קודם						43.93 מ"ר

שווי מצב חדש						
	שטח	מקדם שווי	מקדם יח"ד עורפית	מקדם שוליות	מקדם דחייה	שטח אקו'
יח"ד קיימת	33 מ"ר	0.70	1.00	0.9	1.00	20.79 מ"ר
יח"ד חדשה	33 מ"ר	0.70	0.95	0.9	0.89	17.58 מ"ר
סה"כ שטח אקו' במצב חדש						38.37 מ"ר
סה"כ שטח אקו' במצב קודם						43.93 מ"ר
תוספת שטח לחיוב						5.56 מ"ר -
אין השבחה						

<u>רצ/1/1/25/2- מועד קובע 30/04/2007</u>

12.91. תמצית טיעוני שמאי המשיבה:

- מהות ההשבחה הינה הקמת מחסן כחלק מהמבנה עצמו ובגובה הקומה. כמו כן, בוטלה המגבלה ששטח מחסן לא יעלה על 7.5 מ"ר.
- השבחה בגין הסבה למחסן - בהתאם לתכנית רצ/1/1/יג הותרו שטחי שירות בשיעור של 15%, שהינם 37.8 מ"ר ליח"ד. בניכוי מחסן בשטח של 7.5 מ"ר, ממ"ד בשטח של 7.5 מ"ר וחניה מקורה בשטח של 18 מ"ר לכל יח"ד, מתקבלת יתרת שטחי שירות של 4.8 מ"ר לכל יח"ד, הניתנת להסבה למחסן/מזווה, ובסה"כ 9.6 מ"ר, לשתי יח"ד.
- השבחה בגין תוספת גובה – חושבה השבחה בגין תוספת גובה של 12.3 מ"ר לכל יח"ד (מחסן בשטח של 7.5 מ"ר + הסבה למחסן בשטח של 4.8 מ"ר), ובסה"כ 24.6 מ"ר לשתי יח"ד.
- בתכנית רצ/1/1/יג נקבע מפורשות כי יותרו מבני עזר, לרבות מחסן, בגובה של 2.2 מ'.
- הובא בחשבון מקדם השבחה בגין הסבה למחסן של 0.2.
- הובא בחשבון מקדם השבחה בגין תוספת גובה של 0.1.

- הובאה בחשבון הפחתה בגין יח"ד עורפית של 0.95.
- **ערכי שווי** - שמאי המשיבה טען לשווי של 3,500 ₪ למ"ר מבונה, בהתבסס על נתוני השוואה כדלקמן:
  - עסקאות מכר ממערכת שע"מ:

תאריך עסקה	גוש/חלקה	שטח קרקע (מ"ר)	מחיר מכירה
26/07/2007	3945/423	504	1,540,000 ש"ח
06/01/2008	3945/400	510	1,600,000 ש"ח
05/02/2008	3945/209	509	1,701,500 ש"ח
17/07/2008	3945/397	464	1,775,000 ש"ח
17/07/2008	3945/321	540	2,200,000 ש"ח
19/08/2008	3945/293	503	2,000,000 ש"ח
01/09/2008	3945/281	470	2,150,000 ש"ח
28/09/2008	3945/374	327	1,450,000 ש"ח

  - בהכרעת אשרת נקבע שווי של 3,550 ₪ למ"ר מבונה.
  - בהכרעת ברמן נקבע שווי של 3,380 ₪ למ"ר מבונה.
  - בהכרעת רוזנברג נקבע שווי של 3,690 ₪ למ"ר מבונה.
  - להלן תחשיב ההשבחה של שמאי המשיבה:

	שטח	מקדם הסבה/ גובה	מקדם יח"ד עורפית	שטח אקו'
הסבה למחסן	9.60 מ"ר	0.2	0.95	1.82 מ"ר
תוספת גובה	24.60 מ"ר	0.1	0.95	2.34 מ"ר
סה"כ שטח אקו'				4.16 מ"ר
שווי מ"ר מבונה				3,500 ₪
השבחה				14,350 ₪

12.92. תמצית טיעוני שמאי המבקש:

- תכנית רצ/1/1/יג לא הגבילה את גובה המחסן, ולפיכך ההשבחה נבחנה בגין הצמדת המחסן למבנה המגורים בלבד.
- ההשבחה נבחנה בגין שטח של 9.6 מ"ר, לשתי יח"ד, כמוצג בשומת המשיבה.

- הובא בחשבון מקדם השבחה בגין הסבה למחסן של 0.2.
- הובאה בחשבון הפחתה בגין יח״ד עורפית של 0.95.
- הובא בחשבון מקדם דחייה בגין מיקום נחות (קרבה לתחנת אוטובוס ועמוד חשמל) של 0.75.
- הובא בחשבון מקדם בגין מושע של 0.75.
- **ערכי שווי** - שמאי המבקש טען לשווי של 3,500 ₪ למ״ר מבונה, כנטען ע״י שמאי המשיבה, בהתבסס על הכרעות של שמאים מכריעים, כדלקמן:
  - בהכרעת ברמן נקבע שווי של 1,800 ₪ למ״ר מבונה.
  - בהכרעת שרביט שפירא נקבע שווי של 1,800 ₪ למ״ר מבונה.
  - בהכרעת ארז כהן, בגוש 4241 חלקה 135, נקבע שווי של 1,750 ₪ למ״ר מבונה.
- להלן תחשיב ההשבחה של שמאי המבקש:

	שטח	**מקדם הסבה/גובה**	**מקדם יח״ד עורפית**	**שטח אקו׳**
הסבה למחסן	9.60 מ״ר	0.2	0.95	1.82 מ״ר
שווי מ״ר מבונה				3,500 ₪
מקדם מושע				0.75
מקדם מיקום נחות				0.75
השבחה				3,544 ₪

<u>הכרעה</u>

12.93. תכנית רצ/2/25/1/1 התירה הגדלת שטח המחסן ללא מגבלה והקמתו בגובה הקומה.

12.94. **תוספת גובה** - הצדדים חלוקים בנוגע לקיומה של מגבלת גובה למחסן במצב קודם. מעיון בתכנית רצ/25/1/1, הקובעת הוראות בניה למחסנים, עולה כי השטח למחסנים ייכלל במסגרת <u>שטחי השירות</u> המותרים (מבני עזר או נספחים), אולם לא צוין הגובה המותר.

12.95. בהתחשב כי עסקינן בשטחי שירות, ובהעדר הוראה מפורשת הקובעת אחרת, מקובלת עליי עמדת שמאי המשיבה כי גובה המחסן היה מוגבל, ככל הנראה לגובה של 2.20 מ׳.

12.96. במסגרת תכנית רצ/2/25/1/1 הוסרה מגבלת הגובה, תוך שנקבע כי תותר הקמת מחסן בגובה הקומה. בנסיבות כאמור, אני בדעה כי מקדם ההשבחה הראוי בגין הגבהת המחסן הינו 0.1, כנטען ע״י שמאי המשיבה.

12.97. ההשבחה בגין תוספת הגובה למחסן נבחנה בגין שטח כולל של 24.60 מ״ר, שהינם 12.30 מ״ר ליח״ד, לאחר הפחתת שטחי הממ״דים והחניות המקורות מכלל שטחי השירות המותרים, כמוצג בתחשיב המשיבה.

12.98. **הסבת שטח למחסן** – בעקבות הוראות התכנית, הוסרה מגבלת שטח המחסן של 7.5 מ״ר ליח״ד. לפיכך, הובאה בחשבון תוספת שטח למחסנים של 9.60 מ״ר (15 מ״ר – 24.60 מ״ר), שהינם 4.80 מ״ר ליח״ד.

12.99. בהתחשב בהיקף שטחי הבניה המותרים, אני בדעה כי מקדם ההשבחה הראוי בגין הגדלת שטח המחסנים הינו 0.20, כמוסכם על הצדדים.

12.100. **עורפיות** - כאמור בהכרעתי בסעיף 12.14 לעיל, הובאה בחשבון הפחתה בגין עורפיות לפי מקדם 0.95.

12.101. **דחייה לניצול זכויות** - אין מניעה לניצול זכויות הבניה ביחה״ד הקיימת. מאידך, לגבי יחה״ד הנוספת, ניתנה דחייה למימוש הזכויות כאמור בהכרעתי בסעיף 12.20 לעיל, עד לתום חייו הכלכליים של הנכס הנדון בשנת 2007, לתקופה של 3 שנים, בשיעור היוון של 6%, לפי מקדם דחייה 0.84.

12.102. **ערכי שווי** – כאמור בהכרעתי בסעיף 12.25 לעיל, השווי הראוי בנכס, במועד הקובע, ולאחר ביצוע התאמה בשיעור של 5% בגין מיקום, הינו 3,250 ₪ למ״ר מבונה.

12.103. **תחשיב ההשבחה:**

	שטח	מקדם הסבה /גובה	מקדם יח״ד עורפית	שטח אקו׳
הסבה למחסן - יח״ד קיימת	4.80 מ״ר	0.20	1.00	0.96 מ״ר
הסבה למחסן - יח״ד חדשה	4.80 מ״ר	0.20	0.95	0.91 מ״ר
תוספת גובה- יח״ד קיימת	12.30 מ״ר	0.10	1.00	1.23 מ״ר
תוספת גובה - יח״ד חדשה	12.30 מ״ר	0.10	0.95	1.17 מ״ר
סה״כ שטח אקו׳				4.27 מ״ר
שווי מ״ר מבונה				3,250 ₪
השבחה				**13,878** ₪

<u>רצ/1/26/1/1 - מועד קובע 23/02/2010</u>

12.104. תמצית טיעוני שמאי המשיבה:

- מהות ההשבחה הינה התרת כניסה חיצונית למרתף למשרד לבעל מקצוע חופשי.
- השטח הניתן לבניה במרתף, לפי שטח הקונטור, הינו כ- 184 מ״ר (504 מ״ר X 29% + 7.5%). בניכוי ממ״ד בשטח של כ- 12.5 מ״ר ליח״ד ומדרגות בשטח של כ- 10 מ״ר ליח״ד, מתקבל שטח מרתף הניתן לשימוש למשרד של כ- 139 מ״ר, לשתי יח״ד.
- אין ספק כי שווי המרתף גדל כתוצאה מהרחבת השימושים ומתן אפשרות לכניסה נפרדת. בסביבה מתגוררים אנשים ממעמד סוציו אקונומי גבוה וקיימת סבירות

גבוהה למימוש למשרדים. אמנם קיימות מגבלות במסגרת התכנית לצורך הסדרת השימוש למשרד, אך בהתאם נלקח בחשבון מקדם השבחה מופחת.

- הובא בחשבון מקדם שווי למרתף של 0.4.
- הובא בחשבון מקדם השבחה של 0.20.
- הובא בחשבון מקדם הפחתה בגין יח״ד עורפית של 0.95.
- שמאי המשיבה הפנה להכרעות של שמאים מכריעים אשר קבעו כי חלה השבחה בגין תכנית זו:
  - הכרעת אשרת.
  - הכרעת שושי שרביט שפירא, ברח׳ אהרונוביץ 19, בגוש 3945 חלקה 343.
  - הכרעת לבנה אשד, ברח׳ הגננת הראשונה 11, בגוש 3927 חלקה 208.
  - הכרעת גבע בלטר, ברח׳ שמעון אבידן 1-3, בגוש 6286 חלקה 214.
- **ערכי שווי** - שמאי המשיבה טען לשווי של 4,300 ₪ למ״ר מבונה, בהתבסס על נתוני השוואה כדלקמן:
  - עסקאות מכר ממערכת שע״מ:

תאריך עסקה	גוש/חלקה	שטח קרקע (מ״ר)	מחיר מכירה
19/06/2009	3945/409	466	2,100,000 ש״ח
27/04/2010	3945/367	327	1,900,000 ש״ח
15/07/2010	3927/65	503	3,160,000 ש״ח

  - בהכרעת אשרת נקבע שווי של 4,400 ₪ למ״ר מבונה.
  - בשומת הוועדה בהכרעת ברמן נטען לשווי של 4,250 ₪ למ״ר מבונה.
  - להלן תחשיב ההשבחה של שמאי המשיבה:

שטח מרתף לשימוש למשרד	139.00 מ״ר
מקדם שווי למרתף	0.40
מקדם יח״ד עורפית	0.95
מקדם השבחה	0.20
שווי מ״ר מבונה	4,300 ₪
השבחה	45,150 ₪

12.105. תמצית טיעוני שמאי המבקש:

- לא חלה השבחה בנכס עקב אישורה של תכנית רצ/1/1/26/1.
- השמאי הפנה בתמיכה לטיעונו להכרעת יצחק ברמן, בגוש 3945 חלקה 325, אשר קבע כי לא חלה השבחה לאור הסבירות הנמוכה כי במועד הקובע ימצא הדייר המתאים מתוך אוכלוסייה פוטנציאלית מצומצמת ביותר לניצול השימוש המותר, לצד תנאים ומגבלות למכביר שנקבעו בתכנית לצורך המימוש.
- כמו כן הפנה שמאי המבקש לפסיקה דומה בהכרעת שמואל רוזנברג, בגוש 3945 חלקה 292.

<u>הכרעה</u>

12.106. תכנית רצ/1/1/26/1 התירה שימוש במרתף בבתים צמודי קרקע כמשרד לבעל מקצוע חופשי המתגורר באותו הבית וכניסה חיצונית למרתף, בכפוף למגבלות והתנאים הקבועים בה. הצדדים חלוקים בנוגע לקיומה של השבחה בנכס עקב אישורה של התכנית.

12.107. סוגיית קיומה של השבחה עקב אישורה של התכנית דנן נדונה ע"י ועדת הערר בתיק ערר 8085/13 **יריב בר דיין נ' הועדה המקומית לתו"ב ראשל"צ**, מיום 09/03/2014 (פורסם בנבו) תוך שנקבע שם כדלקמן:

"החייב בהיטל השבחה הינו מי שהיה בעל זכויות במקרקעין במועד אישור התכנית. לא ניתן להטיל היטל השבחה במועד מתן היתר הבניה בגין אישור תכנית, אם מבקש ההיתר לא היה החייב בהיטל השבחה במועד אישורה, היינו, לא היה בעל הזכויות במקרקעין במועד אישור התכנית. אשר על כן, אופן ניסוח הוראות התכנית מעורר קשיים כאמור, לעניין היטל השבחה לעת מימוש זכויות בדרך של מכר. <u>יחד עם זאת, תוצאה לפיה לא ישולם כלל היטל השבחה בגין אישור התכנית, אשר אין מחלוקת כי משביחה היא, גם היא תוצאה בלתי סבירה.</u>

בהינתן כל האמור לעיל, נראה כי בסופו של דבר, הדרך בה נהגה המשיבה במקרה בעייתי זה, הגם שאיננה מספקות, סבירה היא בנסיבות העניין, <u>שכן מתן מקדם הפחתה בשיעור מאוד גבוה - 80 אחוז - (עמ' 5 לשומת המשיבה), מביא לידי ביטוי את אי הוודאות במימוש התכנית עקב התנאי האמור ונותן מענה סביר גם לקושי ביישום הוראות התכנית כך שבאופן זה גם לא יווצר מצב לפיו לא ישולם כלל היטל השבחה בגין אישור התכנית, אשר אין מחלוקת כי משביחה היא</u>" (ההדגשה אינה במקור, ד.ש.).

12.108. לאור האמור לעיל, ולמרות המגבלות שמטילה התכנית לאפשרות השימוש במרתף לצורכי משרד, אני בדעה כי קיימת תרומה לשווי המקרקעין.

12.109. הובא בחשבון מקדם השבחה בגין הרחבת השימושים במרתף של 0.2. כמו כן, הובא בחשבון מקדם אי ודאות למימוש הוראות התכנית לאור המגבלות הקבועות בה לפי מקדם 0.2.

12.110. שטח המרתף – על הצד הזהיר, הובא בחשבון שטח מרתף של 139 מ״ר, שהינו 69.5 מ״ר ליח״ד.

12.111. מקדם השווי הראוי למרתף הינו 0.4, כאמור בהכרעתי לעיל.

12.112. **עורפיות** - כאמור בהכרעתי בסעיף 12.14 לעיל, הובאה בחשבון הפחתה בגין עורפיות לפי מקדם 0.95.

12.113. **ערכי שווי** – כאמור בהכרעתי בסעיף 12.25 לעיל, השווי הראוי בנכס, במועד הקובע, ולאחר ביצוע התאמה בשיעור של 5% בגין מיקום, הינו 4,180 ₪ למ״ר מבונה.

12.114. **תחשיב השבחה:**

	שטח	**מקדם שווי**	**מקדם יח״ד עורפית**	**שטח אקו׳**
יח״ד קיימת	69.5 מ״ר	0.40	1.00	27.80 מ״ר
יח״ד חדשה	69.5 מ״ר	0.40	0.95	26.41 מ״ר
סה״כ שטח אקו׳				54.21 מ״ר
מקדם השבחה בגין כניסה חיצונית והרחבת שימושים				0.20
מקדם בגין אי ודאות לניצול הזכויות				0.20
שווי מ״ר מבונה				4,180 ₪
השבחה				**9,064** ₪

13. **<u>הכרעה</u>**

לאור האמור לעיל, להלן הכרעתי בדבר גובה ההשבחה בנכס הנדון, בגין המימוש המבוקש:

תכנית	מועד קובע	השבחה
רצ/1/1/ו	26/09/1986	8,083 ₪
רצ/1/1/ז	14/05/1993	9,330 ₪
רצ/1/1/26	06/06/1998	74,759 ₪
רצ/1/1/30	25/12/2001	8,858 ₪
רצ/1/1/יג	24/03/2004	25,821 ₪
רצ/1/1/ו/5	14/10/2005	אין השבחה
רצ/מק/1/1/25/2	30/04/2007	13,878 ₪
רצ/1/1/26/1	23/02/2010	9,064 ₪

הערכים הנקובים לעיל יוצמדו כחוק ולא יישאו ריבית פיגורים בגין התקופה בה התנהל הדיון.

דנה שיחור

שמאית מכריעה עפ"י חוק התכנון והבניה

כתובת: החרש 8 רמת השרון 4726208 **טל:** 03-9223388 **פקס:** 03-9220811 **דוא"ל:** danashihor@gmail.com