מוטי דיאמנט, כלכלן חקלאי ושמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

תאריך: **22/11/2012**
מספר תיק: **14995**

חוות דעת שמאי מכריע לעניין:
היטל השבחה
גוש 6550 חלקה 71 (חלק)
החלוץ 40,
רמת השרון

משרד: קיבוץ עין השופט, (בנין "**MAG**")
מען למשלוח דואר: קיבוץ שניר, ד.נ. גליל עליון, 12250
טל: 04-6667726 פקס: 04-6802030 נייד: 052-3657797
דוא"ל: dmmsns@gmail.com

מוטי דיאמנט, כלכלן חקלאי ושמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

לכבוד:
ה"ה פרסיאדו אריאלה, יהודה יוסף ואח'
ע"י מר גיא עמית, שמאי מקרקעין
שמאי בעלי הזכויות (המבקש)
בדוא"ל

הועדה המקומית לתו"ב רמת השרון,
ע"י מר עמיר סיון, שמאי מקרקעין
שמאי הועדה (המשיבה)
בדוא"ל

ג.א.נ.,

שומה מכרעת להיטל השבחה
גוש 6550 חלקה 71 (חלק)
החלוץ 40, רמת השרון

בהתאם להוראות סעיף 14 (ב) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, מוניתי כשמאי מכריע לענין ההשבחה שחלה בשווי הנכס שבנדון עקב אישור תכניות בנין עיר, כפי שיפורט בחוות דעתי להלן, ומימוש זכויות בדרך של מכר.

הוצגו בפני שומות הצדדים:

חוות דעתו[1] של מר עמיר סיון, שמאי מקרקעין מטעם הועדה המקומית לתכנון ולבניה רמת השרון מיום 10.05.2012 (להלן: שמאי הועדה").

חוות דעתו של מר גיא עמית, שמאי מקרקעין מטעם בעלי הזכויות במקרקעין מיום 20.05.2012 (להלן: "שמאי המבקש").

להלן פירוט המסמכים הנוספים שהוצגו ע"י הצדדים:

המסמכים שהוגשו ע"י שמאי המבקש ובא כוחו

1. פלט מידע מפנקס הזכויות.
2. צילום מכתב פניה לועדה המקומית לענין אישור פטור מהיטל השבחה ואישור עיריה, מיום 11.11.07 בנכס הנדון.
3. צילום מכתב חתום ע"י הועדה המקומית רמת השרון, "בקשה לחתימה על תצהיר לתשלום היטל השבחה", גו"ח 6550/71,
4. מסמך תגובה ע"י בא כוח המבקשים, מיום 16.10.12.

[1] "תיקון שומת השבחה"

משרד: קיבוץ עין השופט, (בנין "MAG")
מען למשלוח דואר: קיבוץ שניר, ד.נ. גליל עליון, 12250
טל: 04-6667726 פקס: 04-6802030 נייד: 052-3657797
דוא"ל: dmmsns@gmail.com

<u>המסמכים שהוגשו ע"י שמאי המשיבה ובא כוחה</u>

1. דרישת תשלום היטל השבחה של הועדה המקומית מיום 28.05.12.
2. תגובת המשיבה לשומת המבקשים, ע"י שמאי המשיבה מיום 8.6.12 בצירוף מסמכים רלוונטים.
3. תגובת שמאי העיריה מר זהר רטנר מיום 15.10.12 בצירוף נספחים:
   - חלק מהסכם מכר מיום 20.7.05.
   - העתק נסח רישום מיום 30.8.05.
   - העתק טופס "טיולית" מיום 18.9.05.
   - שומת השבחה מקורית של הועדה המקומית בנכס הנדון, מ-30.10.05.

בתאריך 19.06.2012 נערך דיון בנושא שבנדון בהשתתפות שמאי הצדדים והח"מ.

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

שמאי הצדדים קיבלו את פרוטוקול הישיבה וקיבלו אפשרות להגיש תגובות והערות לפרוטוקול.

לצורך מתן חוות הדעת ביקרתי בנכס ובסביבתו ביום 21.11.2012 בנוכחות הרוכשים ה"ה אמיגה ניסים וסאלי. ביקור נוסף בסביבת הנכס נערך לבקשת שמאי המשיבה ובהשתתפותו ביום 26.11.2012.

להלן חוות דעתי:

1. **<u>מטרת ההערכה</u>**

הכרעה במחלוקת שבין הועדה המקומית לתכנון ולבניה רמת השרון (להלן: "המשיבה") לבין בעלי הזכויות בנכס (להלן: "המבקש") לענין גובה ההשבחה החלה בשווי הנכס שבנדון, עקב אישור תכניות בנין עיר רש/443, רש/541, רש/521א', רש/695/במ/5, רש/679, רש781, ו-רש/990 ואישור החלטות ועדה ומימוש זכויות בדרך של מכר.

2. **<u>תאריך ביקור בנכס</u>**

ביקור בנכס ובסביבתו נערך על ידי בתאריך 21.11.2012 וב- 26.11.2012.

משרד: קיבוץ עין השופט, (בנין "**MAG**")
מען למשלוח דואר: קיבוץ שניר, ד.נ. גליל עליון, 12250
טל: 04-6667726 פקס: 04-6802030 נייד: 052-3657797
דוא"ל: dmmsns@gmail.com

3. **<u>המועדים הקובעים</u>**

מועדי תחילתן של התכניות[2], כדלקמן:

<u>תכנית</u>	**<u>מועד קובע</u>**
רש443	06.03.1980
רש/541	05.06.1981
רש/521 א'	13.03.1987
רש/695 (במ/5)	24.01.1992
רש/679	11.02.1994
רש/781	26.03.1999
תוספת ש"ש	04.04.2001
רש/990	21.07.2004

4. **<u>פרטי הנכס</u>**

מהות הנכס:	בית מגורים צמוד קרקע
גוש:	6550
חלקה:	71
שטח בנוי:	כ- 42 מ"ר[3]
שטח חלקה רשום:	944 מ"ר
שטח מחצית החלקה:	472 מ"ר (מחצית דרומית)
השטח הנישום:	458 מ"ר[4]
הזכויות בנכס:	חכירה
כתובת הנכס:	החלוץ 40, רמת השרון.

[2] לחלק מהתכניות אין השפעה לענין ההשבחה, כפי שיפורט בהמשך חוות הדעת
[3] ע"פ שומות הצדדים
[4] שטח נטו בהתאם למפה טופוגראפית

משרד: קיבוץ עין השופט, (בנין "**MAG**")
מען למשלוח דואר: קיבוץ שניר, ד.נ. גליל עליון, 12250
טל: 04-6667726 פקס: 04-6802030 נייד: 052-3657797
דוא"ל: dmmsns@gmail.com

5. **<u>תאור הסביבה והנכס</u>**

5.1 הנכס הנדון ממוקם מעברו המערבי של רחוב החלוץ, בסמוך לפינת רחוב אלחריזי, בחלק המזרחי של רמת השרון.
רחוב החלוץ מהווה רחוב מרכזי, דו סיטרי, המשכו של רחוב שבי ציון מצפון עד רחוב יגאל אלון בדרום.

5.2 הסביבה מהווה שכונת "מורשה", שכונה וותיקה (היתה מוכרזת בעבר כ"שכונת שיקום") המאופיינת בבתי מגורים צמודי קרקע, בבינוי חד ודו משפחתי לצד בניה רוויה.

5.3 הפיתוח הסביבתי מלא וכולל כבישים סלולים, מדרכות מרוצפות, תאורת רחוב, תשתיות חשמל, מים, ביוב וכיו"ב.

5.4 חלקה 71 בגוש 6550 בשטח רשום של 944 מ"ר, הינה חלקה פינתית, בעלת צורה רגולארית דמויית מלבן, עם חזית מזרחית באורך כ-23.3 מ' לרחוב החלוץ, ועומק ממוצע של כ- 41 מ'.

5.5 על החלקה קיים בית מגורים חד קומתי ישן בבינוי דו משפחתי, המהווה את היחידה הבנויה על החלק הדרומי של החלקה. בית המגורים בנוי שלד בטון, קירות בלוקים וגג רעפים. הקירות החיצוניים בחיפוי טיח.
בעורף הבית קיים מוסך/בית מלאכה פעיל.

6. **<u>מצב תכנוני</u>**

להלן פירוט התכניות החלות על הנכס הנדון:

6.1 תכנית רש/210א' פורסמה למתן תוקף ב-י.פ. 1708 מיום 18.03.1971.

בהתאם לתכנית, החלקה הנדונה מסווגת ביעוד "אזור מגורים א'".
להלן הוראות הבניה שנקבעו לאזור:

-שטח מגרש מינימלי:	750 מ"ר
-אחוזי הבניה:	20% בקומה אחת, או 2*15% בשתי קומות
-צפיפות:	2 יח"ד

התכנית מתירה הקמת מרפסות פתוחות או מקורות בשיעור של 25% משטח הבניה המותר וכן, 20 מ"ר נספח (מבנה עזר).

משרד: קיבוץ עין השופט, (בנין "**MAG**")
מען למשלוח דואר: קיבוץ שניר, ד.נ. גליל עליון, 12250
טל: 04-6667726 פקס: 04-6802030 נייד: 052-3657797
דוא"ל: dmmsns@gmail.com

6.2 **תכנית רש/443** פורסמה למתן תוקף ב-י.פ. 2606 מיום 21.02.1980.
התכנית הגדילה את שטח המרפסות לשיעור של עד 30% משטח הבניה המותר.
תותר סגירת שליש מרפסות בקוי בניה חוקיים מתוך שטח המרפסות המאושרות. הסגירה תהיה אחידה, לא מבניה קשיחה אלא מחומרים שיאושרו ע"י הועדה המקומית.

6.3 **תכנית רש/541** פורסמה למתן תוקף ב-י.פ. 2713 מיום 21.05.1981.
התכנית קובעת סה"כ אחוזי בניה הכוללים מרפסות.
זכויות הבניה באזור מגורים א' כלהלן:
בבניה בקומה אחת - 25%
בבניה בשתי קומות – 36% (2*18%)
כמו כן:
- תותר הקמת מרתף ומוסך.
- מרפסת שירות בשטח מינימלי של 4 מ"ר ליח"ד.
- במידה ולא יבנה מרתף, תותר הקמת מבנה עזר בשטח של עד 10 מ"ר ליח"ד.

6.4 **תכנית רש/521 א'** פורסמה למתן תוקף ב-י.פ. 3431 מיום 26.02.1987.
התכנית קובעת הוראות לבניה על גגות באזורי המגורים.
בחלל גג רעפים - הועדה המקומית תהיה רשאית לתת היתר יציאה לחלל מתחת לגג רעפים באזור מגורים א' ו-א'1.
היציאה לחלל הגג תותר בתנאי שרום הגג לא יעלה על 5.5 מ' ושיפוע הגג לא יפחת מ- 33%.
חדר יציאה לגג – בשטח של 23 מ"ר מירבי מתוך הדירות העליונות.

6.5 תכנית **רש/695 (במ/5)** פורסמה למתן תוקף ב-י.פ. 3961 מיום 09.01.92.
התכנית קובעת שינוי ייעוד אזור מגורים א' לאזור מגורים ג' כלהלן:
-שטח מגרש מינימלי: 750 מ"ר
-מס' קומות: 3
-אחוזי הבניה: 32.5% לקומה X 3, סה"כ 97.5%.
-צפיפות: 9 יח"ד למגרש מינימלי.
-בהתאם לתשריט התכנית, מסומנת הפקעה בחזית המגרש להרחבת רחוב החלוץ, סה"כ רצועה של 24 מ"ר (שטח נטו לאחר הפקעה – 920 מ"ר).

6.6 **תכנית רש/679** פורסמה למתן תוקף ב-י.פ.4186 מיום 27.01.1994.
התכנית חלה על כל מרחב התכנון המקומי רמה"ש, וקובעת הוראות ותנאים לבניית בריכות שחייה, מחסנים דירתיים, פרגולות ומרתפים.
הוראות התכנית קובעות כי בסמכות הועדה המקומית להתיר:

- בריכות שחיה – באזורי בניה צמודת קרקע. גודל הבריכה לא יעלה על 10% משטח המגרש ולא יותר מ- 70 מ"ר.
- מחסנים דירתיים – כשטחי שירות בבתים צמודים קרקע הכוללים עד 2 יח"ד במגרש-עד 13 מ"ר ליח"ד. במידה ויבנה מרתף, המחסנים ימוקמו בקומת המרתף.
- מרתפים – בקונטור קומת הקרקע כשטחי שירות למקלטים, לחניה מחסנים, למתקנים הנדסיים ולאחסנה. שטח המרתפים הינו תוספת לאחוזי הבניה המותרים. גובה המרתף עד 2.2 מ'.
- פרגולות – בשטח שלא יעלה על 10% משטח המגרש, כתוספת לאחוזי הבניה המותרים, ולא יותר מ-10% משטח הגג הצמוד לחדר יציאה לגג כאשר מדובר בפרגולות בגגות בבתי דירות.

6.7 **תכנית רש/781** פורסמה למתן תוקף ב-י.פ. 4736 מיום 11.03.1999.
התכנית חלה על כל מרחב התכנון המקומי רמה"ש, (למעט אזורי בניה צמודת קרקע כמפורט בסע' 9-א').
תותר בניית שתי קומות מרתף. שטח קומת המרתף לא יעלה על 90% משטח המגרש.
גובה קומת המרתף העליונה לא יעלה על 3.5 מ' נטו וגובה קומת המרתף התחתונה לא יעלה על 3 מ' נטו.

6.8 **תכנית רש/990**[5] פורסמה למתן תוקף ב-י.פ. 5311 מיום 06.07.2004.
התכנית חלה על כל מרחב התכנון המקומי רמה"ש במקום בו קיימת בניה רוויה הכוללת בניה של שלוש קומות ומעלה.
בהתאם להוראות התכנית, תותר הקמת מועדון ובריכת שחיה במבנה קיים או במבנה חדש אשר בו מעל 30 יח"ד.
שטח המועדון לא יעלה על 150 מ"ר ויחשב כשטח עיקרי.

6.9 **<u>החלטות ועדה - שטחי שירות</u>**
- פרוטוקול ישיבת ועדה מקומית רמה"ש מס' 2006007 מיום 29.10.2006:
הועדה דנה בהגבלת הוצאת היתרי בניה בתנאים במתחם "יוספטל" עקב תכנית פינוי בינוי – מתחם תכנית רש/991.
החלטת הועדה – לאשר הגבלת היתרי לפי סעיפים 77 ו-78 לחוק התו"ב בהתאם לתנאים הבאים:
- לא יוצאו היתרי בניה למתחם למעט היתרים הנוגעים לבטיחות המבנים ולתשתיות במתחם.
- תקופת היתרי הבניה תהיה לשנתיים או עד למועד הפקדת תכנית רש/991, המוקדם מביניהם.

[5] לתכנית אין השפעה לנושא ההשבחה

7. <u>הזכויות בנכס</u>

7.1. עפ"י פלט[6] מידע מפנקס הזכויות, המתנהל בלשכת רישום המקרקעין תל אביב-יפו, שהופק באמצעות האינטרנט בתאריך 20.05.2012, הזכויות בנכס רשומות כדלקמן:

גוש	6550
חלקה	71
שטח רשום	944.00 מ"ר
בעלות	קרן קיימת לישראל, בשלמות
זכויות חכירה	21.11.1972- לטובת אדוארד אלעזר (חלק במקרקעין)
	10.10.2005 - פרסיאדו אריאלה -1/3 אבידני אסתר – 1/3 יהודה יוסף – 1/3 (חלק במקרקעין – עד ליום 31.3.2051)
הערות	21.7.2005- – הערת אזהרה לפי סעיף 126 לטובת אמיגה נסים וסאלי, על החכירה של פרסיאדו אריאלה, אבידני אסתר, יהודה יוסף 16.10.2005- – הערת אזהרה לטובת בנק הפועלים (הערות: אמיגה נסים וסאלי). 22.10.2007- – צו הריסה, בימ"ש לעניינים מקומיים רמת השרון-(על ההערה של אמיגה נסים)

7.2 בהתאם להעתק מהסכם מכר שנערך ביום 20.07.2005 בין פרסיאדו אריאלה, יהודה יוסף ואבידני אסתר (להלן: "המוכרים") לבין נסים אמיגה וסאלי אמיגה (להלן: "הקונים"), הועברו זכויות החכירה במחצית חלקה 71, גוש 6550 - בית מגורים שלו צמוד שטח קרקע של 472 מ"ר.
התמורה מהווה סך של 216,000 $. כ"כ, נקבע כי תשלום היטל השבחה ככל שיחול יישולם ע"י הצדדים בחלקים שווים.

[6] פלט מידע זה אינו נסח רישום מאושר כמשמעותו בחוק המקרקעין, תשכ"ט 1969.

8. **<u>שומות הצדדים</u>**

הוצגו בפני שומות הצדדים, שעיקרן מובא להלן:

8.1 **<u>שומת הועדה המקומית (המשיבה)</u>**

מר עמיר סיון, שמאי מקרקעין מטעם הועדה המקומית, העריך את ההשבחה שחלה בשווי הנכס, כדלקמן:

א. השבחה עקב אישור רש/695 (במ/5) למועד הקובע 24.11.1992:

<u>מצב חדש</u>	
מרתף - 145.60 מ"ר * 0.4:	0.00 מ"ר
קומה א' (32.5%) 145 מ"ר*1.0:	145.60 מ"ר
קומה ב' (32.5%) 145 מ"ר*1.0:	145.60 מ"ר
קומה ג' (32.5%) 145 מ"ר*1.0:	145.60 מ"ר
חדרי יציאה גג -23 מ"ר*2*1.3:	59.80 מ"ר
מרפסות שירות-5 * 4 מ"ר*0.5:	<u>10.00 מ"ר</u>
סה"כ שטחו אקו':	506.60 מ"ר אקו'
שווי למ"ר מבונה:	990 ₪/מ"ר אקו'
סה"כ שווי במצב חדש:	501,534 מ"ר
לאחר הפחתה למושע (15%-):	426,304 ₪
<u>מצב קודם</u> (רש/521 א'):	
מרתף – 80.64 מ"ר * 0.4:	32.26 מ"ר
קומת קרקע (18%) 80.64 מ"ר*1.0:	80.64 מ"ר
קומה א' - (18%) 80.64 מ"ר*1.0:	80.64 מ"ר
עליות גג – 1 * 28.22 מ"ר * 0.7:	19.76 מ"ר
חניה - 1 *15.0 מ"ר * 0.3:	4.50 מ"ר
חצר – 352.36 מ"ר * 0.25:	<u>88.09 מ"ר</u>
סה"כ	305.88 מ"ר אקו'
שווי למ"ר מבונה:	1,100 ₪/למ"ר
סה"כ שווי במצב קודם:	336,471 ₪
סה"כ השבחה:	89,833 ₪
היטל השבחה:	**44,916** ₪

משרד: קיבוץ עין השופט, (בנין "**MAG**")
מען למשלוח דואר: קיבוץ שניר, ד.נ. גליל עליון, 12250
טל: 04-6667726 פקס: 04-6802030 נייד: 052-3657797
דוא"ל: dmmsns@gmail.com

ב. השבחה עקב אישור רש/679 למועד הקובע 11.02.1994:

<u>מצב חדש</u>	
מרתף 145.60 מ"ר * 0.4:	0.00 מ"ר
קומה א' (32.5%) 145 מ"ר*1.0:	145.60 מ"ר
קומה ב' (32.5%) 145 מ"ר*1.0:	145.60 מ"ר
קומה ג' (32.5%) 145 מ"ר*1.0:	145.60 מ"ר
חדרי יציאה גג -23 מ"ר*2*1.3:	59.80 מ"ר
מרפסות שירות-5 * 4 מ"ר*0.5:	10.00 מ"ר
פרגולה – 2* 20 מ"ר* 0.10:	<u>4.00 מ"ר</u>
סה"כ	510.60 מ"ר אקו'
<u>מצב קודם</u> (רש/695 (במ/5):	
מרתף 145.60 מ"ר * 0.4:	0.00 מ"ר
קומה א' (32.5%) 145 מ"ר*1.0:	145.60 מ"ר
קומה ב' (32.5%) 145 מ"ר*1.0:	145.60 מ"ר
קומה ג' (32.5%) 145 מ"ר*1.0:	145.60 מ"ר
חדרי יציאה גג -23 מ"ר*2*1.3:	59.80 מ"ר
מרפסות שירות-5 * 4 מ"ר*0.5:	<u>10.00 מ"ר</u>
סה"כ	506.60 מ"ר אקו'
תוספת שטח אקו':	4.00 מ"ר
שווי למ"ר מבונה:	1,300 ₪/למ"ר
סה"כ השבחה:	5,200 ₪
היטל השבחה:	**2,600** ₪

משרד: קיבוץ עין השופט, (בנין "**MAG**")
מען למשלוח דואר: קיבוץ שניר, ד.נ. גליל עליון, 12250
טל: 04-6667726 פקס: 04-6802030 נייד: 052-3657797
דוא"ל: dmmsns@gmail.com

8.2 שומת בעלי הזכויות בנכס (המבקשים)

מר גיא עמית, שמאי מקרקעין מטעם בעלי הזכויות בנכס, העריך את ההשבחה שחלה בשווי הנכס, כדלקמן:

א. השבחה עקב אישור רש/695 (במ/5) למועד הקובע 24.11.1992:

מצב חדש

מגרש בשטח –	**920 מ"ר**	
שווי למ"ר מבונה:	855 ₪/מ"ר	
קומה א' (32.5%) 299 מ"ר*1.0:		255,645 ₪
קומה ב' (32.5%) 299 מ"ר*1.0:		255,645 ₪
קומה ג' (32.5%) 299 מ"ר*1.0:		255,645 ₪
חדרי יציאה גג -69 מ"ר * 1.3:		76,693 ₪
מרפסות שירות-44 מ"ר * 0.5:		18,810 ₪
סה"כ שווי החלקה כזמינה:		862,438 ₪
בדחיה של 3 שנים בשיעור הוון 6%:		724,448 ₪
החלק היחסי המשויך לנכס – 50%:		362,224 ₪
לאחר הפחתה למושע (20%-):		289,779 ₪

מצב קודם

מגרש בשטח –	**472 מ"ר**	
שווי למ"ר מבונה:	1,200 ₪/מ"ר	
מרתף – 113.3 מ"ר * 0.5:		67,980 ₪
קומת קרקע (24%) 113.3 מ"ר*1.0:		135,960 ₪
קומה א' (12%) 56.6 מ"ר*1.0:		67,920 ₪
גג – 19.8 מ"ר * 0.7:		16,632 ₪
חניה – 15 מ"ר * 0.3:		5,400 ₪
מרפסות שירות -4 מ"ר * 0.5:		2,400 ₪
חצר – 339.7 מ"ר * 0.25:		101,910 ₪
סה"כ שווי במצב קודם:		398,202 ₪

השבחה: אין השבחה

ב. השבחה עקב אישור רש/679 למועד הקובע 11.02.1994:

מאחר ותכנית רש/695 אינה משביחה - התכנית מגלמת את האפשרות לבניית פרגולות בבתים צמודי קרקע בשטח שלא יעלה על 10% משטח המגרש.

תחשיב ההשבחה:

46 מ"ר X 0.1 X 1,430 ₪/מ"ר = 6,578 ₪

היטל השבחה: 2,600 ₪

משרד: קיבוץ עין השופט, (בנין "**MAG**")
מען למשלוח דואר: קיבוץ שניר, ד.נ. גליל עליון, 12250
טל: 04-6667726 פקס: 04-6802030 נייד: 052-3657797
דוא"ל: dmmsns@gmail.com

להלן ריכוז נתונים/השבחה על-פי שומות הצדדים:

תכנית	שמאי הועדה	שמאי המבקש
ר/695 (במ/5) (24.11.1992)	89,833 ₪	אין השבחה
רש/679 (11.2.1994)	5,200 ₪	6,578 ₪

9. עיקרי טיעוני הצדדים והכרעה

9.1 הנושאים השנויים במחלוקת:

שמאי המשיבה קובע כי קיים פטור מהיטל השבחה לתכניות רש/443, רש/541 ו-רש/521א' על פי סעיף 19 (ב)(1). כ"כ, כי לא חלה השבחה עקב אישור תכניות רש/781, רש/990 והחלטת הועדה לתוספת שטחי שירות. קביעה זו מקובלת על שמאי המבקשים ומקובלת אף עלי.

בין הצדדים קיימות מחלוקות בנושאים הבאים:

- ההשבחה עקב אישור תכנית ר/695 (במ/5).
- מהות ההשבחה עקב אישור תכנית רש/679.
- סוגיית ריבית הפיגורים.

9.2 פירוט עיקרי טיעוני הצדדים והכרעה בנושאים השנויים במחלוקת:

9.2.1 ההשבחה עקב אישור תכנית רש/695 (במ/5)

היקף הזכויות במצב קודם, מקדמי שווי וערכי שווי

שמאי הועדה מחשב במצב קודם זכויות למחצית החלקה נטו המהווה 448 מ"ר ביעוד מגורים א'.
כ"כ השמאי מביא בחשבון ניצול של 28.22 מ"ר שטח בעליית הגג המהווה כ-35% משטח הקומה (פירוט התחשיב בסעיף 8.1 לעיל).
שווי למ"ר מבונה אקו' – לפי 1,100 ₪ למ"ר מבונה, זאת בהתבסס על שומה מכרעת ברח' שבי ציון 36[7].

שמאי המבקש מחשב זכויות במצב קודם למחצית השטח הרשום של החלקה המהווה 472 מ"ר (טרם ההפקעה) ביעוד מגורים א'.
כ"כ השמאי מביא בחשבון ניצול של 19.8 מ"ר בעליית גג (35% משטח קומה א' של 56.6 מ"ר) בתוספת מרפסת שירות של 4 מ"ר ליח"ד (פירוט התחשיב בסעיף 8.2 לעיל).

[7] של השמאי ניקי פרימו, גו"ח 6550/50

שווי למ״ר מבונה אקו׳ - לפי 1,200 ₪ למ״ר מבונה, בהתבסס על שומה מכרעת ברח׳ שבי ציון 36 בה נקבע 1,100 ₪ למ״ר מבונה, בתוספת שיעור כ-9% עבור מגרש פינתי ושטח מגרש קטן יותר.

<u>היקף הזכויות במצב חדש, מקדמי שווי וערכי שווי</u>
שמאי הועדה מחשב במצב חדש זכויות למחצית החלקה נטו המהווה 448 מ״ר ביעוד מגורים ג׳. כ״כ השמאי מביא בחשבון ניצול שני חדרי יציאה לגג ומרפסות שירות – 5 יח״ד*4 מ״ר/ליח״ד, סה״כ שטח אקו׳ במצב חדש – 506.60 מ״ר.
כ״כ השמאי מביא בחשבון הפחתה למושאע בשיעור של 15% המבטא דחיה במימוש בשל הצורך בהסכמת בעלי יתרת החלקה. (פירוט התחשיב בסעיף 8.1 לעיל).
שווי למ״ר מבונה אקו׳–לפי 990 ₪/למ״ר מבונה.

שמאי המבקש מחשב זכויות במצב קודם לשטח כלל החלקה נטו המהווה 920 מ״ר (לאחר הפקעה) ביעוד מגורים ג׳׳. כ״כ השמאי מביא בחשבון ניצול 3 חדרי יציאה לגג, ומרפסות שירות לפי 11 יח״ד*4 מ״ר/ליח״ד.
השמאי מביא בחשבון מקדם דחיה בשל הצורך בהריסת 2 יח״ד ובניה משותפת של 2 הבעלים בחלקה (מאחר ושטח מגרש מינימאלי הינו 750 מ״ר), סה״כ דחיה של 3 שנים בשיעור הוון 6%, וכן הפחתה למושאע בשיעור 15% (התחשיב כמפורט בסעיף 8.2 לעיל).
שווי למ״ר מבונה אקו׳ - לפי 855 ₪ למ״ר מבונה בבניה רוויה, בהתבסס על נתוני שווי בחוברת ״מקרקעין וערכם״, יולי 1991: שווי קרקע לחדר בשכונות ברמה״ש נע בין $8,000-$10,000 ובבמוצע – 9,000 $, המשקף סך של 21,393 ₪ - כ-855 מ״ר למ״ר מבונה לפי שטח חדר ממוצע של 25 מ״ר.

לדבריו, היחס למ״ר מבונה בין בניה צמודת קרקע לבניה רוויה כפי שהביא בחשבון שמאי הועדה לפי 1.11 אינו סביר. ואילו, לפי התחשיב שלו היחס הינו 1.4 שהינו יחס סביר במעבר בין בניה צמודת קרקע לבניה רוויה.

משרד: קיבוץ עין השופט, (בנין ״**MAG**״)
מען למשלוח דואר: קיבוץ שניר, ד.נ. גליל עליון, 12250
טל: 04-6667726 פקס: 04-6802030 נייד: 052-3657797
דוא״ל: dmmsns@gmail.com

הכרעה:
שטח המגרש במצב קודם – ייחושב למחצית השטח הרשום של החלקה – סה"כ 472 מ"ר.
שווי במצב קודם – לאחר שעיינתי בשומת השמאי המכריע ניקי פרימו, המהווה בסיס לערכי השווי בחוות הדעת של הצדדים, ולאחר התאמה למגרש הנדון (לשטח המגרש, מיקומו וצורתו), אני מחליט כי השווי הסביר הינו בגבולות 1,150 ₪ למ"ר מבונה.

היקף הזכויות במצב חדש – הזכויות ייגזרו משטח המגרש המלא – 920 מ"ר ע"פ התשריט, מאחר וקיימת מגבלת שטח מגרש מינימלי של 750 מ"ר.
תובא בחשבון דחיה בניצול הזכויות, (עד להשגת הסכמה עם הבעלים המשותפים בחלקה), ומשווי הזכויות המלא ייגזר החלק היחסי של המבקש, שיעור של 50%.

סה"כ מספר יחידות אפשרי – הינו 11 יח"ד (לפי 9 יח"ד למגרש של 750 מ"ר).
יובא בחשבון בינוי של 3 יח"ד בקומה עליונה, סה"כ 3 חדרי יציאה לגג.
מקובלת עלי הסכמת שמאי הצדדים כי לשטח המרתף במצב חדש אין תרומה כלכלית לשווי.

מקדם דחיה ומושאע – מוערך על ידי בשיעור הפחתה של 20% בשל הצורך להתאחד לצורך מימוש הבניה, הריסה ופינוי הקיים.

שווי למ"ר מבונה במצב חדש – בהתבסס על הנתונים שהוצגו לעיל, ולאחר ביצוע התאמות לבינוי, לזמן ולמיקום, השווי הראוי למ"ר מבונה ובהתאמה לנכס הנדון – הינו 900 ₪/למ"ר מבונה.

9.2.2 <u>מהות ההשבחה עקב אישור תכנית רש/679</u>

<u>מהות ההשבחה</u>
שמאי הועדה מחשב השבחה בגין תוספת זכויות לפרגולות, סה"כ 2 פרגולות במרפסות גג, לפי מקדם 0.1. (פירוט התחשיב בסעיף 8.1 לעיל).
שווי למ"ר מבונה אקו' – 1,300 ₪/למ"ר מבונה.

משרד : קיבוץ עין השופט, (בנין "**MAG**")
מען למשלוח דואר : קיבוץ שניר, ד.נ. גליל עליון, 12250
טל: 04-6667726 פקס: 04-6802030 נייד: 052-3657797
דוא"ל: dmmsns@gmail.com

שמאי המבקש טוען כי מאחר ותכנית רש/695 (במ/5) אינה משביחה, יש להביא בחשבון השבחה בגין זכויות להקמת פרגולות בבתים צמודי קרקע – לפי שיעור של 10% משטח המגרש הנדון, סה"כ 46 מ"ר לפי מקדם שווי -0.1.
שווי למ"ר מבונה אקו' – 1,430 ₪/מ"ר.

הכרעה:
במועד הקובע מדובר ביעוד אזור מגורים ג'.
התכנית מקנה תוספת זכויות באזור כלהלן:
פרגולות – לפי 10% משטח הגג הצמוד הכולל, סה"כ כ-28 מ"ר.
חלק המבקש–50% -סה"כ 14 מ"ר X 0.1 (מקדם שווי) = 1.4 מ"ר מבונה אקו'.
מחסנים – לפי 4 מ"ר/ליח"ד X 11 יח"ד, סה"כ כ-44 מ"ר.
חלק המבקש – 50% - 22 מ"ר X 0.3 = 6.6 מ"ר מבונה אקו'.

שווי למ"ר מבונה במצב חדש – בהתבסס על הנתונים שהוצגו לעיל, ולאחר ביצוע התאמות לבינוי, לזמן ולמיקום, השווי הראוי למ"ר מבונה ובהתאמה לנכס הנדון – הינו 1,200 ₪/למ"ר מבונה.
ההשבחה – 8 מ"ר X 1,200 ₪ = 9,600 ₪.

9.2.3 <u>סוגיית ריבית הפיגורים</u>

<u>הקדמה</u>
הצמדה על סכום היטל ההשבחה תחול מהמועד הקובע לתכנית ועד ליום התשלום בפועל, בהתאם להוראות סעיף 9 לתוספת השלישית לחוק התו"ב.

סעיף 15 לתוספת השלישית ("הצמדה") קובע:
"על תשלום ההיטל יחול חוק הרשויות המקומיות (ריבית והפרשי הצמדה על תשלומי חובה, התש"ם-1980 (להלן-חוק ההצמדה), ויראו לענין זה ועדה מקומית כאילו היתה רשות מקומית כמשמעותה בחוק ההצמדה ואת ההיטל כאילו היה כלול בתוספת לחוק האמור".

משרד: קיבוץ עין השופט, (בנין "**MAG**")
מען למשלוח דואר: קיבוץ שניר, ד.נ. גליל עליון, 12250
טל: 04-6667726 פקס: 04-6802030 נייד: 052-3657797
דוא"ל: dmmsns@gmail.com

בהתאם לדרישת תשלום היטל השבחה של הועדה המקומית מיום 28.5.2012 ("תיקון שומת ועדה"), עולה כי תאריך המימוש הינו **20.07.2005**, דהיינו, סכום ההיטל כולל בחובו ריבית פיגורים מיום המימוש (20.07.2005) ועד ליום עריכת החשבון (14.05.2012).

עמדת המשיבה:

- בתאריך 20.07.2005 נערך הסכם מכר לפיו הקונים (נסים וסאלי אמיגה) רכשו את מחצית זכויות החכירה בחלקה שבנדון.
- בנסח הרישום נרשמה ביום 21.07.2005 הערת אזהרה לטובת אמיגה ניסים וסאלי.

- בתאריך 18.9.2005 פתחו המוכרים טופס "טיולית" בעיריה על מנת לקבל אישור לרשם המקרקעין. נערכה שומת השבחה, וביום 30.10.2005 הוצאה שומה לפיה גובה היטל ההשבחה על מחצית החלקה הינו בסך 459,995 ₪ למועד הקובע 26.3.99.

- לאחר מכירת הנכס, התגלעה מחלוקת בין המוכרים לקונים בשאלה מי החייב בתשלום היטל ההשבחה ומאז ועד היום תשלום ההיטל לא הוסדר. הנושא התגלגל לפתחו של בית המשפט ורק לאחרונה, ביום 26.12.11, פנו הרוכשים לעיריה בבקשה לקבלת אישור לרשם המקרקעין.

- בארכיב הנכס לא נמצאה הדרישה המקורית להיטל השבחה ולא נמצא כל תיעוד או אסמכתא לשליחת הדרישה. (העיריה לא עבדה בזמנו בצורה ממוחשבת אלא ידנית ולכן לדבריה קיים קושי לאתר מסמכים שהופקו לפי כ-8 שנים).

- מעיון במסמכים ניתן ללמוד כי הצדדים ידעו על קיומו של חוב היטל השבחה לעיריה ואלה פנו לעיריה בבקשה לחתום על תשלום **דחוי** של היטל השבחה, שישולם בעת הגשת בקשה להיתר ע"י הקונים ואף ועדת המשנה לענייני היטל השבחה דנה בבקשה ביום 23.1.06 והחליטה לקיים דיון נוסף בנושא.

- כאמור לעיל, ביום 26.12.11 פנו הקונים לעיריה בבקשה לפתיחת טופס "טיולית" וקבלת אישור לטאבו ונערכה שומת השבחה ע"י שמאי המשיבה מר עמיר סיון אשר ערך את השומה למימוש במכר למועד 20.07.2005.

משרד: קיבוץ עין השופט, (בנין "**MAG**")
מען למשלוח דואר: קיבוץ שניר, ד.נ. גליל עליון, 12250
טל: 04-6667726 פקס: 04-6802030 נייד: 052-3657797
דוא"ל: dmmsns@gmail.com

- הועדה המקומית מציינת כי פעלה בצורה מקלה ולא השתמשה בשומת ההשבחה המקורית שנערכה לנכס (בשיטת "המקפצה") אלא ערכה שומה חדשה בהתאם להלכת "פמיני" וליתר השינויים המהותיים שחלו בשומות השבחה ברמת השרון, לרבות מתן פטורים בשכונת "מורשה" הנדונה.

לפיכך, ובהתאם להוראות החוק, יש לחייב את הנישומים בתשלום היטל השבחה הכולל הפרשי הצמדה וריבית פיגורים החלט ממועד המימוש – 20.07.2005 ועד יום התשלום (עד היום).

עמדת שמאי המבקשים ובא כוחם:

- מוגש העתק תצהירים של פרקליט המוכרים ופרקליט הקונים המעידים כי לא נמסרה להם באופן ידני שומת היטל השבחה או כל הודעה על דרישת תשלום היטל השבחה.
- הסכמת הצדדים על חלוקת ההיטל בהתאם להסכם אינה רלוונטית ואינה פוטרת את הועדה מהמצאת שומה ודרישה לתשלום.
- סעיף 2(א) לחוק הרשויות המקומית קובע כי "תשלום חובה שלא שולם תוך 30 ימים מהמועד שנקבע לשילומו ישולם בתוספת תשלומי פיגורים".
כדי שהוראה זו תחול חייב המוכר לדעת את סכום ההיטל ואת המועד לתשלומו. במקרה הנדון לא נמסרה הודעת תשלום ו/או שומה ולכן לא החל מרוץ הריבית.
- לפיכך, לטענתו, יש לחייב את הנישום בהפרשי הצמדה בלבד (ע"פ סעיף 9 לתוספת השלישית לחוק התו"ב).

הכרעה:

בתוקף סמכותי כשמאי מכריע לדון בסוגיה. להלן הסעיף הרלוונטי בחוק לענין הסמכות שניתנה לי:

סעיף 16 לתוספת השלישית ("הפחתת תשלומי פיגורים") קובע:
"בית משפט לעניינים מנהליים או ועדת ערר לפיצויים ולהיטל השבחה הדנים בערעור או בערר בעניין היטל השבחה, או שמאי מכריע בהחלטתו כאמור, רשאים להפחית את תשלומי הפיגורים שבעל המקרקעין חייב בהם לפי הוראות חוק ההצמדה, בשל התקופה שבה התנהל ההליך לפניהם; וכן רשאים הם, מנימוקים מיוחדים שיירשמו, להפחית תשלומי פיגורים שבעל המקרקעין חייב בהם לפי הוראות חוק ההצמדה, כולם או חלקם, בשל תקופה מסויימת".

משרד: קיבוץ עין השופט, (בנין "**MAG**")
מען למשלוח דואר: קיבוץ שניר, ד.נ. גליל עליון, 12250
טל: 04-6667726 פקס: 04-6802030 נייד: 052-3657797
דוא"ל: dmmsns@gmail.com

ריבית פיגורים תחול כאמור על סכום ההיטל מהמועד שבו הועדה המקומית מוציאה שומה אליה מצורפת דרישת תשלום, לאחר שהעסקה מדווחת לה.

במידה והמוכרים דווחו על העסקה והועדה מצידה לא פעלה להוצאת שומה ודרישת תשלום, הרי שלא תחול ריבית פיגורים מיום הדווח על העסקה ועד יום התשלום.

במקרה הנדון, וכפי שעולה מהמסמכים שנמסרו לעיוני, הצדדים מסכימים כי פעולת הדווח על עסקת המכר לועדה המקומית נעשתה ע"י המוכרים ביום 18.09.2005.

מאחר ולא הוצגה בפני ע"י המשיבה כל אסמכתא או כל הוכחה אחרת על הוצאת דרישה לתשלום היטל השבחה על ידי הועדה המקומית, הרי שלטעמי מועד הדיווח (כחודשיים לאחר החוזה) הינו סביר ואינו מחייב תשלום ריבית.

אם היתה סבורה המשיבה כי קיימת חובת תשלום ריבית הרי שסך ההיטל הינו חלוט וגמור, והיה עליה לפעול לאכיפת התשלום. כמו כן, לא היתה אמורה לערוך שומת השבחה חדשה וכן, לא היתה מאפשרת הגשת השגה על הודעת תשלום שעבר מועד העירעור עליה על פי חוק.

לסיכום, על סכום היטל ההשבחה בשומה המכרעת תחול הצמדה בלבד כאמור בחוק, ללא חיוב בריבית פיגורים.

משרד : קיבוץ עין השופט, (בנין "**MAG**")
מען למשלוח דואר : קיבוץ שניר, ד.נ. גליל עליון, 12250
טל: 04-6667726 פקס: 04-6802030 נייד: 052-3657797
דוא"ל: dmmsns@gmail.com

10 **<u>עקרונות ושיקולים בהערכה</u>**

בהערכת ההשבחה בשווי המקרקעין שבנדון כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965, עקב אישור תכניות מתאר מקומית כמפורט בסעיף 3 לעיל, הבאתי בחשבון, בנוסף לאמור לעיל, את העקרונות והשיקולים הבאים:

10.1 עפ"י התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965, ההשבחה הינה "עליית שווים של מקרקעין עקב אישור תכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג". לפיכך, כדי לבודד את מרכיב ההשבחה, יש להפחית את שווי המקרקעין עפ"י המצב התכנוני ב"מצב הקודם" משווי המקרקעין עפ"י המצב התכנוני ב"מצב החדש", בכל אחד מהמועדים הקובעים (עפ"י הלכת "פמיני").

10.2 בחישוב ההשבחה לתכניות שבמהותן מדובר בתוספת זכויות מסוימות לנכס, בודדתי את רכיבי הנכס שהושבחו וחישבתי את ההשבחה בגין כל אחד מהם בנפרד.

10.3 הבאתי בחשבון את מצבו התכנוני של הנכס במצב קודם ובמצב חדש לכל תכנית ותכנית.

10.4 הבאתי בחשבון את הבינוי הקיים בנכס כאשר השימוש המיטבי הינו כמגרש ריק ופנוי נכון למועד הקובע לתכניות המשביחות.

10.5 הבאתי בחשבון את שטח החלקה, ומאפייניה הפיסיים ממנה נגזר שטח הנכס הנדון.

10.6 הנחת העבודה הינה כי מימוש הזכויות בנכס הינו בדרך של מכר והזכויות בנכס הינן זכויות בעלות.

10.7 המועדים הקובעים להערכה זו הינם מועדי תחילתן של התכניות המשביחות, כמפורט בסעיף 3 לעיל.

10.8 הבאתי בחשבון את מיקומו של הנכס בשכונת "מורשה" בחלק המזרחי של רמת השרון.

10.9 הבאתי בחשבון נתוני שוק רלוונטיים של נכסים ברי השוואה בסביבת הנכס סמוך לתאריך הקובע להערכה.

משרד: קיבוץ עין השופט, (בנין "**MAG**")
מען למשלוח דואר: קיבוץ שניר, ד.נ. גליל עליון, 12250
טל: 04-6667726 פקס: 04-6802030 נייד: 052-3657797
דוא"ל: dmmsns@gmail.com

11. <u>תחשיבי שומה</u>

א. ההשבחה עקב אישור תכנית רש/695 (במ/5):

<u>שווי במצב קודם</u>

<u>מגרש בשטח 472 מ"ר</u>

מהות	שטח מ"ר	מקדם	שטח אקו' במ"ר
מרתף	113.3	0.4	45.0
קומת קרקע	113.3	1.0	113.3
קומה א'	56.6	1.0	56.6
עליית גג	20.0[8]	0.7	14.0
מרפסת שירות	4.0	0.5	2.0
חניה	15.0	0.3	4.5
שטח חצר	340.0	0.25	85.0
סה"כ שטח אקו'			320.4
סה"כ שווי לפי 1,150 ₪/מ"ר מבונה			368,000 ₪

<u>שווי במצב חדש</u>

<u>מגרש בשטח – 920 מ"ר</u>

מהות	שטח מ"ר	מקדם	שטח אקו' במ"ר
קומה א' (32.5%)	299.0	1.0	299.0
קומה ב'	299.0	1.0	299.0
קומה ג'	299.0	1.0	299.0
חדרי יציאה לגג	69.0	1.3	89.7
מרפסת שירות	44.0	0.5	22.0
סה"כ שטח אקו'			1,008.7
סה"כ שווי לפי 900 ₪/מ"ר מבונה			907,830 ₪
הפחתה בגין דחיה ומושאע– מקדם 0.8			726,264 ₪
סה"כ שווי מחצית (50%) הזכויות			363,132 ₪
מסקנה			אין השבחה

[8] כ-35% משטח קומה א'

משרד : קיבוץ עין השופט, (בנין "**MAG**")
מען למשלוח דואר : קיבוץ שניר, ד.נ. גליל עליון, 12250
טל: 04-6667726 פקס: 04-6802030 נייד: 052-3657797
דוא"ל: dmmsns@gmail.com

ב. ההשבחה עקב אישור תכנית רש/679:

השבחה (ראה סעיף 9.2.2 לעיל): 9,600 ₪

היטל השבחה: 4,800 ₪

נכון לתאריך הקובע **11.02.1994**

12. <u>סיכום שומה</u>

לאור כל האמור לעיל, הנני מעריך את ההשבחה שחלה בשווי הנכס שבנדון ואת היטל ההשבחה כדלקמן:

תכנית	מועד קובע	השבחה	היטל השבחה 50%
רש695 (במ/5)	24.01.1992	-----	-----
רש/679	11.02.1994	₪9,600	₪ 4,800

הנני מצהיר כי חוות דעת זו נערכה לפי מיטב הבנתי וניסיוני המקצועי, בהתאם לנתונים שהוצגו בפני וכי אין לי כל חלק או ענין בנכס נשוא חוות הדעת.

יש לראות את הכרעתי בסעיף 9.2.3 לנושא ריבית פיגורים.

ועל זאת באתי על החתום,

מוטי דיאמנט

שמאי מקרקעין, כלכלן ושמאי חקלאי

משרד: קיבוץ עין השופט, (בנין "**MAG**")
מען למשלוח דואר: קיבוץ שניר, ד.נ. גליל עליון, 12250
טל: 04-6667726 פקס: 04-6802030 נייד: 052-3657797
דוא"ל: dmmsns@gmail.com