אמנון נזרי, מהנדס בנין ושמאי מקרקעין
אלכס שנברגר, כלכלן ובוגר מינהל עסקים
עידו כהן, כלכלן ובוגר מינהל עסקים

תאריך: **28.06.2012**
מספר תיק: **14136**
מספרנו: **511419.3**

שומה מכרעת להיטל השבחה
גוש 6415, חלקה 331
רחוב האחיות 11, רמת-השרון

אמנון נזרי בע"מ, רחוב אבא הלל סילבר 12, רמת-גן 52506 (מגדל חוגי קומה 7)
טל. 03-6133388 פקס. 03-6133386 דוא"ל: amnon@nizry.com

תאריך: **28.06.2012**
מספר תיק: **14136**
מספרנו: **511419.3**

לכבוד:

מר נחום פינגר
(המבקש)
ע"י מר ספי רביב, שמאי מקרקעין

הועדה המקומית לתו"ב רמת השרון
(המשיבה)
ע"י מר עופר ניר, שמאי מקרקעין

א.נ.,

ג.א.נ.,

שומה מכרעת להיטל השבחה
גוש 6415, חלקה 331
רחוב האחיות 11, רמת-השרון

בהתאם להוראות סעיף 14 (ב) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, מונתי כשמאי מכריע לענין ההשבחה שחלה בשווי הנכס שבנדון עקב אישור תכניות מס' רש/443, רש/541, רש/521 א', רש/679 ו-רש/754.

מימוש הזכויות הינו בדרך של קבלת היתר בניה.

הוצגו בפני שומות הצדדים:
חוות דעתו של מר עופר ניר, שמאי מקרקעין מטעם הועדה המקומית לתכנון ולבניה רמת-השרון (המשיבה), מיום 13.09.2011.
חוות דעתו של מר ספי רביב, שמאי מקרקעין מטעם בעלי הזכויות במקרקעין (המבקש), מיום 12.12.2011.

בתאריך 23.01.2012 נערך דיון בנושא שבנדון בהשתתפות שמאי הצדדים, מר נחום פינגר, המבקש, מר שי פינגר, נציג המבקש, והח"מ.

שמאי הצדדים 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.

וזאת חוות דעתי:

1. **<u>מטרת ההערכה</u>**

הערכת ההשבחה שחלה בשווי הנכס שבנדון, כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, עקב אישור תכניות מס' רש/443, רש/541, רש/521 א', רש/679 ו-רש/754.

2. **<u>תאריך ביקור בנכס</u>**

ביקרתי בנכס ובסביבתו בתאריך 4.05.2012.

3. **<u>המועדים הקובעים להערכה</u>**

מועדי תחילתן של התכניות המשביחות, כמפורט להלן:

מועד תחילת תכנית רש/443	-	7.03.1980.
מועד תחילת תכנית רש/541	-	5.06.1981.
מועד תחילת תכנית רש/521 א'	-	13.03.1987.
מועד תחילת תכנית רש/679	-	11.02.1994.
מועד תחילת תכנית רש/754	-	26.07.1999.

4. **<u>פרטי הנכס</u>**

מהות הנכס:	קרקע בשלבי בניה למגורים.		
גוש:	6415		
חלקה:	331		
שטח חלקה רשום[1]:	656 מ"ר		
תת-חלקות:	1	;	2
שטח תת-חלקות רשום (בנוי)[1]:	43.45 מ"ר	;	43.45 מ"ר
החלק ברכוש המשותף:	1/2	;	1/2
כתובת הנכס:	רחוב האחיות 11, רמת-השרון.		

[1] עפ"י נסח רישום מקרקעין שהופק באמצעות האינטרנט.

5. <u>תאור הסביבה והנכס</u>

5.1 הנכס נשוא הערכה ממוקם בקרן הרחובות האחיות והמרי, בעברו הצפון-מזרחי של רחוב האחיות ובעברו הצפון-מערבי של רחוב המרי, ברמת-השרון.
רחוב האחיות הינו רחוב פנימי ללא מוצא מרוצף באבנים משתלבות עם תאורת רחוב וללא מדרכות.
רחוב המרי הינו רחוב פנימי ושקט סלול באספלט עם מדרכות מרוצפות באבנים משתלבות ותאורת רחוב.

5.2 הסביבה מאופיינת בבתי מגורים צמודי קרקע, מבניה ותיקה וחדשה.
בסמוך מצפון-מזרח לנכס, בית כנסת.
מדרום-מזרח לנכס, גן ילדים.

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

5.4 חלקה 331 בגוש 6415 הינה בעלת צורה הקרובה לריבוע.
לחלקה חזית דרום-מערבית הפונה לרחוב האחיות באורך של כ-25 מ', חזית דרום-מזרחית הפונה לרחוב המרי באורך של כ-25 מ' ושטח רשום של 656 מ"ר.

5.5 בעת הביקור נמצא המגרש שבנדון בשלב בניית השלד בקומת הקרקע.
המגרש נמצא מגודר בגדר פח טרפזי.

6. **<u>מצב תכנוני</u>**

על החלקה שבנדון חלות התכניות הבאות:

<u>מצב קודם (פורטה תכנית רלוונטית):</u>

6.1 **תכנית מתאר רמת השרון מס' רש/210 א'**, אשר פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 1708 מיום 18.03.1971.

בהתאם לתשריט התכנית כלול הנכס באזור מגורים א'.
באזור מגורים א' מותרת הקמת בתי מגורים חד משפחתיים, דו משפחתיים או בתי קוטג'.

להלן עיקרי זכויות הבניה:

- שטח מגרש מינימלי: 750 מ"ר
- אחוזי בניה ומס' קומות: 20% בקומה אחת או 30% ב-2 קומות
- מס' יח"ד: 2 יח"ד למגרש מינימלי

<u>מרפסות:</u>
שטח המרפסות, אם פתוחות ואם מכוסות גג, אינו נכלל בשטח הבית, אלא בשיעור שעולה על 25% משטח הבית.

<u>נספחים:</u>
על כל מגרש יורשה לבנות רק נספח אחד בשטח של עד 20 מ"ר, בתנאי שמוסך פרטי לדיירי אותו בית יוכל להיות יוצא מהכלל, כנספח נוסף על הנספח הרגיל. שטח הנספחים אינו נכלל בשטח הבית הראשי.

<u>מרתפים:</u>
לא נמצאו בתכנית הוראות מפורשות לענין בניית מרתפים באזור מגורים א'. עם זאת קיימות בתכנית הוראות כלליות הנוגעות לבניית מרתפים, ללא התייחסות לאזור מסוים, כמפורט להלן:

סעיף 5 (16) להגדרות תכנית רש/210 א' עוסק בקומת מרתף, כדלקמן:

> **"קומת מרתף - פירושה קומת בנין שמתחת לקומת קרקע או קומת עמודים שהשטח העליון של התקרה נמצא לא יותר גבוה מ-80 ס"מ מעל פני המפלס הבינוני המאוזן והמאושר של הכביש הגובל עם המגרש או בסמוך לו. סדור דירות בקומת מרתף אסורה."**

סעיף 57 ג' 5 לתכנית רש/210 א' עוסק בקונטור ובקווי הבנין, כדלקמן:

"מרתפים תת-קרקעיים מותר להבליטם מעבר לקו הבנין (פרט לקו בנין בחזית), כדי מרחק שייקבע על ידי המהנדס, אבל לא יותר מכדי מטר אחד."

<u>מצב חדש:</u>

6.2 **תכנית מתאר מס' רש/443**, אשר פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 2606 מיום 21.02.1980.

התכנית הגדילה את שטחי המרפסות עד ל-30% משטח הבניה המותר. תותר סגירת שלוש מרפסות בקווי בניה חוקיים מתוך שטח המרפסות הנ"ל, כאשר הסגירה אחידה לא מבניה קשה אלא מחומרים שיאושרו ע"י הועדה המקומית.

6.3 **תכנית מתאר מס' רש/541**, אשר הודעה על אישורה למתן תוקף פורסמה בילקוט פרסומים מס' 2713 מיום 21.05.1981.

התכנית קבעה באזור מגורים א' אחוזי בניה הכוללים מרפסות בשיעור של 25% לקומה אחת או 18% x 2 קומות ובסה"כ 36% (בקוטג').
בכל מקרה תוקם מרפסת שירות בשטח מינימלי של 4 מ"ר ליח"ד.
בנוסף מתירה התכנית הקמת מרתף מתחת לבנין וכן מוסד בקו בנין צדדי. במבני קוטג', במידה ולא יוקם מרתף, תותר הקמת מבנה עזר בשטח מירבי של 10 מ"ר לכל יח"ד.

6.4 **תכנית מתאר מס' רש/521 א'**, אשר פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 3431 מיום 26.02.1987.

התכנית קובעת הוראות לבניה על גגות באזורי מגורים.
בהתאם לתקנון התכנית תהיה הועדה המקומית רשאית לאשר באישור מיוחד ומפורש היתר להקמת יציאות לחלקי גג מתחת לגגות רעפים ובלבד שרום הגג לא יעלה על 5.5 מ' מרצפת המפלס שמתחת לחדר היציאה לגג. שיפוע הגג לא יפחת מ-33%.

6.5 **תכנית מתאר/מפורטת מס' רש/679**, אשר פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 4186 מיום 27.01.1994.

התכנית קבעה הנחיות למתן היתרים לבניה והקמה של בריכות שחיה, מחסנים דירתיים כשטחי שירות, סוכות (פרגולות), מרתפים וכן קבעה דרך לחישוב מספר יחידות הדיור בכל אזורי המגורים.
להלן עיקרי ההוראות:

- בריכות שחיה: בסמכות הועדה המקומית להתיר הקמת בריכות שחיה שלא לשימוש מסחרי בכל אחד מאזורי הבניה צמודת קרקע לבתים חד ודו משפחתי. גודלה המירבי של בריכת השחיה לא יעלה על 10% מגודל מגרש הבניה ולא יותר מ-70 מ"ר.

- מחסנים דירתיים: בסמכות הועדה המקומית להתיר הקמת מחסנים דירתיים כשטחי שירות בכל אחד מאזורי הבניה למגורים בתחום קומת קרקע או קומה מפולשת או בקומת המרתף.
גודלו המירבי של מחסן דירתי כולל מעברים וקירות יהיה 13 מ"ר לכל יח"ד – בבניינים צמודי קרקע בני עד שתי דירות במגרש.

- סוכות (פרגולות): בסמכות הועדה המקומית להתיר הקמת פרגולות בכל אחד מאזורי הבניה למגורים בשטח שלא יעלה על 10% משטח המגרש. שטחי הפרגולה יהוו תוספת לאחוזי הבניה שנקבעו לשטחים לשימושים עיקריים.

- מרתפים: בסמכות הועדה המקומית להתיר הקמת מרתפים כשטחי שירות למקלטים, לחניה, למתקנים הנדסיים ולאחסנה. באזורי המגורים לא יחרוג המרתף מקונטור המבנה שמעליו.

- חישוב כמות יחידות הדיור המותרת לבניה יבוצע תוך עיגול "חלקי הדירות" שמעל מחצית הדירה כלפי מעלה ומתחת למחצית הדירה כלפי מטה.

6.6 **תכנית מתאר מקומית מס' רש/754**, אשר פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 4783 מיום 11.07.1999.

בהתאם לתקנון התכנית שטח הרצפות המותר לבניה כשטח עיקרי יהיה בשיעור 60% משטח המגרש, כולל שטחו של חדר יציאה לגג בשטח מירבי של 23 מ"ר שתותר בנייתו בגגות שטוחים בלבד[2]. שטח שירות מעל הקרקע לא יעלה על 15 מ"ר ליח"ד בנוסף למבנה חניה קל בשטח 30 מ"ר ליח"ד.

שטח מגרש מינימלי 750 מ"ר, תכסית מקסימלית 40% משטח המגרש.
הצפיפות המותרת הינה 2 יח"ד לכל 750 מ"ר[3].

תקנון התכנית קובע הוראות נוספות, להלן עיקריהן:

א) תותר הקמת מרתף בגובה מירבי של 2.4 מ' בשטח שמתחת לקונטור הבנין ולא יותר מ-40% משטח המגרש.
המרתפים ישמשו לשטחי שירות ושימושים נלווים למגורים כגון: משרד לבעל מקצוע חופשי, חדר משחקים או חדר כושר המשמשים את דיירי הבנין.
במבנה בו הותרה בניית מרתף לא תותר בניית מחסנים וחניה שלא בקומת המרתף.
שטחו המירבי של מחסן יהיה 13 מ"ר ליח"ד.

ב) באישור מיוחד[4] תותר:
- הקמת חדר יציאה לגג עד 23 מ"ר בתנאי שהגג איננו גג רעפים משופע ובתנאי שבמרווחים שסביב הבנין לא יהיה כל מבנה נוסף בין לצרכי חניה ובין לכל צורך אחר.
- הקמת מבנים נפרדים על גבי מגרש בניה אחד במגבלות מרחק.
- הקמת מבנה חניה קל בשטח של 30 מ"ר מעל פני הקרקע כשטח שירות במקרים בהם שוכנעה הועדה המקומית שלא תתאפשר הקמת חניה תת קרקעית.

ג) בבניה חדשה יותקנו מקומות חניה במרתף.

[2] מבדיקה שערכתי במחלקת רישוי בועדה המקומית עולה כי אחוזי הבניה בשיעור 60% כוללים את כל השטחים העיקריים בכל המפלסים, כולל בעליית הגג אם תיבנה כזו. הועדה מאפשרת ניצול של 15 מ"ר המיועדים לשטחי שירות בעליית הגג, אם זו לא תוגדר כשטח למגורים.
[3] אם כתוצאה מחישוב הצפיפות יותרו "חלקי דירות" שמעל מחצית הדירה, תושלם הכמות לדירה השלמה הבאה אחרי המחצית. בכל שאר המקרים, החישוב יעוגל כלפי מטה.
[4] החלטה שתתקבל בועדה המקומית על ידי רוב של 2/3 מקולות מהנוכחים בישיבה.

אמנון נזרי בע"מ, רחוב אבא הלל סילבר 12, רמת-גן 52506 (מגדל חוגי קומה 7)
טל. 03-6133388 פקס. 03-6133386 דוא"ל: amnon@nizry.com

ד) הוראות תכנית רש/679 לענין פרגולות ובריכות שחיה תחולנה על הוראות תכנית זו.

ה) בתוספת בניה אין לחייב הריסת מבנה קיים. בבניה קיימת, תנאי לתוספת בניה על פי תכנית זו, כולל יציאות לגג, יהיה עמידה בהוראות התכנית כולל פינוי מבנים בתחום קווי הבנין.

7. <u>רישוי בניה</u>

7.1 רשות הרישוי המקומית אישרה בישיבתה מספר 2011005 בתאריך 6.04.2011 בקשה לבניית בית מגורים דו משפחתי חדש.

להלן פירוט שטחי הבניה מתוך טבלת השטחים בתכנית הבקשה:

קומה	שטח עיקרי במ"ר			שטחי שירות במ"ר				סה"כ הבנין במ"ר	פרגולות
	קיים	מוצע	סה"כ	אחסנה[5]	חניה	מזווה ח.כביסה	סה"כ		
מרתף	-	-	-	226.92	-	-	226.92	226.92	-
קרקע	106.40	91.64	198.04	-	30.30	30.00	60.30	258.34	63.30
ראשונה	-	194.04	194.04	-	-	-	-	194.04	-
סה"כ	106.40	285.68	392.08	226.92	30.30	30.00	287.22	679.30	63.30

7.2 לנכס שבנדון ניתן היתר בניה מס' 20110140 מתאריך 23.11.2011 להריסת בית דו משפחתי קיים ובניית בית מגורים דו משפחתי חדש הכולל: 392.08 מ"ר שטח למטרת מגורים + 287.22 מ"ר שטחי שירות + 63.30 מ"ר פרגולות.

8. <u>הזכויות בנכס</u>

עפ"י נסח רישום מקרקעין שהופק באמצעות האינטרנט רשומה חלקה 331 בגוש 6415 בפנקס הבתים המשותפים בלשכת רישום המקרקעין בתל אביב-יפו.

שטח החלקה הרשום:	656 מ"ר.
תת-חלקות:	1 ; 2
שטח תת-חלקות רשום (בנוי):	43.45 מ"ר ; 43.45 מ"ר
החלק ברכוש המשותף:	1/2 ; 1/2
הבעלים:	קרן קיימת לישראל (בשלמות).
החוכרים:	נחום פינגר (בשלמות), עד לתאריך 31.03.2050.

[5] כולל שטחי ממ"דים, מחסנים ומדרגות.

9. **שומות הצדדים**

הוצגו בפני שומות הצדדים, שעיקרן מובא להלן:

9.1 שומת הועדה המקומית (המשיבה)

מר עופר ניר, שמאי מקרקעין מטעם הועדה המקומית, אשר ערך את חוות דעתו ביום 13.09.2011, העריך את ההשבחה שחלה בשווי הנכס, כדלקמן:

השבחה עקב אישור תכנית רש/443:

מהות ההשבחה: הגדלת שטח מרפסות ואפשרות לסגירת 3 מרפסות.

מצב חדש:

	אחוזי בניה	שטח במ"ר	מקדם שווי	שטח אק' במ"ר
שטח עיקרי	30%	196.80	1.00	196.8
מרפסות סגורות	9%	59.04	0.60	35.4
נספח/מוסך		20.00	0.40	8.0
יתרת חצר		504.00	0.25	126.0
סה"כ שטח אק'				**366.2 מ"ר אק'**

מצב קודם:

	אחוזי בניה	שטח במ"ר	מקדם שווי	שטח אק' במ"ר
שטח עיקרי	30%	196.8	1.00	196.8
מרפסות	7.5%	49.2	0.4	19.7
נספח/מוסך		20.0	0.4	8.0
יתרת חצר		510.0	0.25	127.5
סה"כ שטח אק'				**352.0 מ"ר אק'**

השבחה:

סה"כ שטח אק' להשבחה: 14.2 מ"ר אק'

שווי קרקע למ"ר מבונה: 0.9 ₪

ההשבחה: **12.78** ₪, לתאריך הקובע 5.02.1980.

השבחה עקב אישור תכנית רש/541:

מהות ההשבחה: הגדלת שטח עיקרי ובניית מרתף.

מצב חדש:

	אחוזי בניה	שטח במ"ר	מקדם שווי	מקדם דחיה	שטח אק' במ"ר
קומת מרתף	18%	118.1	0.5	0.55	32.5
שטח עיקרי	36%	236.2	1.0	-	236.2
מבני עזר		20.0	0.4	-	8.0
יתרת חצר		510.0	0.25	-	127.5
סה"כ שטח אק'					**404.2 מ"ר אק'**

מצב קודם:
שטח אק' במצב הקודם: 366.2 מ"ר אק'

השבחה:
סה"כ שטח אק' להשבחה: 38.0 מ"ר אק'
שווי קרקע למ"ר מבונה: 3.2 ₪
ההשבחה: **121.6** ₪, לתאריך הקובע 5.06.1981.

השבחה עקב אישור תכנית רש/521 א':
שמאי המשיבה קבע כי לא חלה השבחה עקב אישור התכנית רש/521 א' היות והבקשה להיתר אינה כוללת מימוש בניה בחלל הגג.

השבחה עקב אישור תכנית רש/679:
מהות ההשבחה: הגדלת מחסן והקמת פרגולות.

מצב חדש:

	אחוזי בניה	שטח במ"ר	מקדם שווי	מקדם דחיה	שטח אק' במ"ר
קומת מרתף	18%	118.1	0.5	0.55	32.5
שטח עיקרי	36%	236.2	1.0		236.2
מבני עזר		26.0	0.4		10.4
פרגולה		63.3	0.1[6]		6.3
יתרת חצר		510.0	0.25		127.5
סה"כ שטח אק'					**412.9 מ"ר אק'**

מצב קודם:
שטח אק' במצב הקודם: 404.2 מ"ר אק'

השבחה:
סה"כ שטח אק' להשבחה: 8.7 מ"ר אק'
שווי קרקע למ"ר מבונה: 3,500 ₪
ההשבחה: **30,450** ₪, לתאריך הקובע 11.02.1994.

[6] מעל שווי חצר.

השבחה עקב אישור תכנית רש/754:

מהות ההשבחה: תוספת זכויות בניה בהתאם להיתר הבניה.

מצב חדש:

	אחוזי בניה	שטח במ"ר	מקדם שווי	שטח אק' במ"ר
קומת מרתף		200.0	0.5	100.0
שטח עיקרי		392.1	1.0	392.1
שטחי שירות		30.0	0.5	15.0
פרגולה		63.3	0.1[6]	6.3
יתרת חצר		428.0	0.25	107.0
סה"כ שטח אק'				**620.4 מ"ר אק'**

מצב קודם:

	אחוזי בניה	שטח במ"ר	מקדם שווי	שטח אק' במ"ר
קומת מרתף	18%	118.1	0.5	59.0
שטח עיקרי	36%	236.2	1.0	236.2
שטחי שירות		26.0	0.5	13.0
פרגולה		63.3	0.1[6]	6.3
יתרת חצר		510.0	0.25	127.5
סה"כ שטח אק'				**442.0 מ"ר אק'**

השבחה:

סה"כ שטח אק' להשבחה: 178.4 מ"ר אק'

שווי קרקע למ"ר מבונה: 4,500 ₪

ההשבחה: **802,800** ₪, לתאריך הקובע 26.07.1999.

9.2 שומת בעלי הזכויות בנכס (המבקש)

מר ספי רביב, שמאי מקרקעין מטעם בעלי הזכויות בנכס, אשר ערך את חוות דעתו ביום 12.12.2011, העריך את ההשבחה שחלה בשווי הנכס, כדלקמן:

השבחה עקב אישור תכניות רש/443 ו-רש/541:

שמאי המבקש קבע כי לא חלה השבחה עקב אישור התכניות הנ"ל, כמפורט בטיעוניו להלן.

השבחה עקב אישור תכנית רש/521 א':

שמאי המבקש קבע כי לא חלה השבחה עקב אישור התכנית רש/521 א' היות והבקשה להיתר אינה כוללת מימוש בניה בחלל הגג.

[6] בניכוי ממ"ד.

השבחה עקב אישור תכנית רש/679:

מהות ההשבחה: הקמת פרגולות.

שטח פרגולות ל-2 יח"ד: 40 מ"ר (שטח אפקטיבי של 20 מ"ר ליח"ד)
מקדם תוספת שווי: 0.1 (מעל שווי חצר)
יתרת שטח פרגולה: 23 מ"ר
מקדם תוספת שווי: 0.05 (מעל שווי חצר ובהתחשב בשוליות)
סה"כ שטח אק': 5.15 מ"ר אק'
שווי קרקע למ"ר מבונה: 3,500 ₪
ההשבחה: **18,025** ₪, לתאריך הקובע 11.02.1994.

השבחה עקב אישור תכנית רש/754:

מהות ההשבחה: תוספת זכויות בניה.

מצב חדש (ליח"ד):

	אחוזי בניה	שטח במ"ר	מקדם שווי	מקדם שוליות	שטח אק' במ"ר
קומת מרתף		100.0	0.4		40.00
שטח עיקרי		160.0	1.0		160.00
יתרת שטח עיקרי		36.8	1.0	0.85[8]	31.28
שטחי שירות		15.0	0.45		6.75
פרגולה		20.0	0.1°		2.00
יתרת שטח פרגולה		11.5	0.1°	0.5	0.57
יתרת חצר		214.6	0.3		64.38
סה"כ שטח אק'					**304.98 מ"ר אק'**

מצב קודם (ליח"ד):

	אחוזי בניה	שטח במ"ר	מקדם שווי	מקדם שוליות	שטח אק' במ"ר
קומת מרתף		59.04	0.5		29.52
שטח עיקרי		118.08	1.0		118.08
פוטנציאל הקלה[9]		6.88	1.0		6.88
שטח חלל גג		25.00	0.7	0.8[10]	14.00
מחסן		20.00	0.45		9.00
פרגולה		20.00	0.1°		2.00
יתרת שטח פרגולה		11.50	0.1°	0.5	0.57
יתרת חצר		246.00	0.3		73.80
סה"כ שטח אק'					**253.85 מ"ר אק'**

השבחה:

סה"כ שטח אק' להשבחה: 51.13 מ"ר אק'
כמות יח"ד: 2 יח"ד
שווי קרקע למ"ר מבונה: 4,300 ₪
ההשבחה: **439,718** ₪, לתאריך הקובע 26.07.1999.

[8] מקדם שטח שולי בהתחשב במועד הקובע ומיקום.
[9] פוטנציאל לקבלת הקלה בשיעור של 6% משטח של 328 מ"ר (19.68 מ"ר), בניכוי היטל השבחה (9.84 מ"ר) ולאחר הפחתה בשיעור של 30% לסיכון.
[10] בהתאם לפסיקתו של מר בצלאל קציר בשומתו המכרעת ברחוב האחיות 12 (כמפורט בהערת שוליים 11 להלן).

אמנון נזרי בע"מ, רחוב אבא הלל סילבר 12, רמת-גן 52506 (מגדל חוגי קומה 7)
טל. 03-6133388 פקס. 03-6133386 דוא"ל: amnon@nizry.com

10. **<u>עיקרי טיעוני הצדדים והכרעה</u>**

10.1 <u>הנושאים השנויים במחלוקת</u>:

בין הצדדים קיימות מחלוקות בנושאים הבאים:

- תרומת אישור תכניות רש/433 ו-רש/541 לשווי הנכס.
- תרומת אישור תכנית רש/679 לשווי הנכס.
- תרומת אישור תכנית רש/754 לשווי הנכס.
- ערכי שווי במועדים הקובעים.
- פטור ל-140 מ"ר לפי סעיף 19(ג)(1) לתוספת השלישית לחוק התו"ב.

10.2 <u>פירוט עיקרי טיעוני הצדדים והכרעה בנושאים השנויים במחלוקת</u>:

10.2.1 <u>תרומת אישור תכניות רש/433 ו-רש/541 לשווי הנכס</u>:

שמאי המשיבה:

שמאי המשיבה מציין כי שומתו נערכה בהתאם להחלטת ועדת הערר בערר מס' רה/85036/09 **הוועדה המקומית לתכנון ובניה רמת השרון נ' חיים וחוה שנפלד** (להלן: "החלטת ועדת הערר בענין שנפלד"), אשר קבעה עמדתה במספר נושאים הרלוונטים למקרה שבנדון, כדלקמן:

א. ועדת הערר קבעה כי תכנית רש/210 א' אינה מקנה זכויות בניה נוספות במרתף. זכויות בניה אלה נוצרו רק עקב אישורן של תכניות מאוחרות יותר (רש/541, רש/679 ו-רש/781) ועל כן יש לחשב את היטל ההשבחה במרתפים בהתאם לתכניות הרלוונטיות.

ב. ועדת הערר קבעה כי תכנית רש/443 משביחה את שווי הנכסים וקבעה הנחיות לשומה.

ג. ועדת הערר קבעה עמדה והלכה ברורה כיצד יש להתייחס לנושא נוהג: " **נוהג מוטעה ונוהג שנוצר בטעות <u>איננו</u> נוהג"** (<u>פ"ד שקדיאל</u>, <u>פ"ד מחלבות יוטבתה בע"מ</u>).

קל וחומר כאשר קיים ספק אם ניתן להוכיח קיומו של נוהג. לאור האמור בעת עריכת שומת היטל השבחה, יש לבחון את הוראות התכניות השונות ולהתייחס אך ורק אל אותן זכויות שהותרו במפורש בהוראות התכנית.

מכאן מציין שמאי המשיבה כי טענות שמאי המבקש לפיהן תכנית רש/433 אינה משביחה וכי זכויות הבניה בקומת המרתף אושרו עוד בתכנית רש/210 א', מנוגדות להחלטת ועדת הערר הנ"ל ויש לנהוג על-פיה.

שמאי המשיבה מדגיש כי החלטה זו קבעה באופן מפורש כי שתי התכניות, רש/433 ו-רש/541, הן תכניות משביחות לענין מרתפים ומרפסות.
לחילופין, מציין שמאי המשיבה כי ניתן לחייב בגין תכנית רש/679 על כל שטח המרתף, במידה ומסתמכים על האמור בהחלטת ועדת הערר בענין שנפלד כי תכנית רש/541 אינה מספיק ברורה.

בהתייחס להפניית שמאי המבקש לשומתו המכרעת של מר בצלאל קציר[11], משיב שמאי המשיבה כי שומתו נערכה לפני החלטת ועדת הערר בענין שנפלד.

שמאי המבקש:
לגישת שמאי המבקש לא חלה השבחה עקב אישור תכניות רש/433 ו-רש/541 מהסיבות המצטברות הבאות:

- האפשרות להקמת מרתף הותרה כבר במצב הקודם בהתאם לתכנית המתאר, להיתרי בניה ולפסיקות שמאים מכריעים.

- נכון למועדים הקובעים (1980 ו-1981) לא היה ביקוש לזכויות בניה נוספות ולא נבנו בתים בשטח הגדול מהשטח שהותר במצב הקודם.

- בהתחשב בדחיה ועלויות התאמה.
לענין זה הציג שמאי המבקש חוות דעת[12] של קונסטרוקטור הבנין שבנדון על-פיה: "**על מנת למנוע סכנה למבנה של השכנים בעת החפירה למרתף, הנמכת הקרקע וביצוע הגדר, יש צורך בביצוע כלונסאות דיפון לאורך של כ-20 מ' של החפירה, 40 כלונסאות כל 50 ס"מ, באורך 6 מ' כל כלונס.**

- בשומתה המכרעת של גב' לבנה אשד מיום 8.11.2009 לנכס ברחוב התומר 6, נקבע כי: "**תכנית רש/443 אינה תכנית משביחה, כפי שגם נקבע ע"י שמאי הועדה**".

בהתייחס להפניית שמאי המשיבה להחלטת ועדת הערר בענין שנפלד, משיב שמאי המבקש כי החלטת ועדת הערר אינה מחליפה את שיקול הדעת השמאי, שצריך לבחון כל נכס באופן פרטני. כמו כן, ועדת הערר גם אינה קובעת את עקרונות התחשיב.

[11] "שומה מכרעת" להיטל השבחה מיום 2.11.2010, בגוש 6415, חלקה 332, תת-חלקה 2 ברחוב האחיות 12 ברמת-השרון.
[12] חוות דעת הנדסית שנערכה לנכס שבנדון בתאריך 19.12.2011 ע"י מר ערן שילר, מהנדס בנין.

לענין זה מפנה שמאי המבקש לשומתו המכרעת של מר בצלאל קציר[11] בה הוא בחן את ההשבחה עקב אישור תכנית רש/541, ללא קשר להחלטת ועדת הערר, וקבע כי לא חלה השבחה עקב האפשרות להקמת מרתף במצב הקודם.
שמאי המבקש מציין כי למיטב ידיעתו המשיבה לא עירערה על שומתו המכרעת של מר קציר, ובאם היתה סבורה שנפלה טעות בשומתו סביר שהיתה מערערת.

בנוסף טוען שמאי המבקש כי בהתייחס למיקום הנכס ולשטחי הבניה המותרים, אין לחייב בגין מרתפים במועד הקובע של תכנית רש/541.

הכרעה:

- <u>תכנית רש/433</u>

טיעוני שמאי המבקש כי לא חלה השבחה עקב אישור תכנית רש/433, עקב היעדר ביקוש לזכויות בניה במועד הקובע ובהתחשב בדחיה ועלויות התאמה, לא הוכחו.

תכנית רש/433 הגדילה את שטחי המרפסות עד ל-30% משטח הבניה המותר וכן התירה סגירת שלוש מרפסות.

בהתאם לתכנית המתאר רש/210 א' (תכנית מצב קודם) לענין שטחי המרפסות נקבע כי:

"שטח המרפסות, אם פתוחות ואם מכוסות גג, אינו נכלל בשטח הבית, אלא בשעור שעולה על 25% משטח הבית".

מכאן שבניית מרפסות סגורות הותרה עוד במצב הקודם ותכנית רש/433 הגדילה את שטחן בלבד.

- <u>תכנית רש/541</u>

עיקר מחלוקת הצדדים הינה האם הוקנו זכויות בניה להקמת מרתפים טרם אישורה של תכנית רש/541.

דעתי לענין זה פורטה ונומקה בהרחבה בשומות מכרעות שערכתי[13], טרם החלטת ועדת הערר בסוגיה זו בערר "שנפלד", ואינני מוצא צורך לחזור עליהם כאן.

[13] שומה מכרעת מתאריך 25.03.2010, בגוש 6415, חלקה 564, תת-חלקה 1 ברחוב כ"ט בנובמבר 14, רמת-השרון
שומה מכרעת מתאריך 31.05.2010, בגוש 6598, חלקה 347 (מחצית) ברחוב אשל אברהם 23, רמת-השרון.

בהחלטת ועדת הערר בענין "שנפלד" נקבעו ארבעה עקרונות עיקריים הנוגעים לסוגיה זו, כדלקמן:

1. תכנית המתאר של רמת השרון רש/210 א' **התירה** הקמת מרתפים.

2. שטחי הבניה למרתפים, טרם אישורה של תכנית רש/541, **נכללו** בזכויות הבניה המותרות ולא הוסיפו עליהן.

3. ככל שנהגה הועדה המקומית לתכנון ולבניה רמת השרון לאשר בניית מרתפים מעבר לזכויות הבניה המותרות, נוהג זה **פסק** לאחר מועד מתן פסק הדין בענין "קלקא"[14], **19.11.1987**.

4. תכנית המתאר רש/210 א' **אסרה** שימוש למגורים במרתף. התכניות שבאו אחריה התירו שימוש כזה.

הנני סבור, בכל הכבוד הראוי, כי העקרונות הנ"ל שקבעה ועדת הערר הנכבדה אינם סותרים את מסקנתי **השמאית** כי תכנית רש/541 לא יצרה השבחה.

עובר לאישורה של תכנית רש/541 הועדה המקומית התירה בניית מרתפים **מעבר** לזכויות הבניה שנקבעו. הנני מבסס מסקנה זו הן על דוגמאות של היתרי בניה שפורטו, בין היתר בשומה מכרעת שערכתי[13], והן על תכנית **רש/354** שפורסמה למתן תוקף בתאריך **18.10.1987**, החלה על חלקות שונות בגוש 6417 **ברמת השרון**. זכויות הבניה שנקבעו בתכנית זו **<u>אינן כוללות מרתף</u>** אך נספח הבינוי של התכנית **<u>מחייב בניית מרתף</u>** בשטח דומה לשטח קומת הקרקע.
מהאמור ניתן ללמוד כי טרם אישורה של תכנית רש/541 התייחסה הועדה המקומית לתו"ב רמת השרון אל שטחי המרתפים כשטחים המתווספים לשטחי הבניה שהותרו בתכניות קודמות.

כלומר, במועד הקובע לתכנית רש/541, **5.06.1981**, שווי השוק הושפע ממדיניות הועדה המקומית, בין אם היתה חוקית ובין אם לאו.
מאחר וההשבחה נבחנת בהתאם להילכת "פמיני"[15] נכון למועד הקובע, 5.06.1981, הרי שלהפסקת הנוהג בשנת 1987, **לא היתה השפעה** על שווי השוק במועד הקובע, **שנת 1981**.

[14] ע"פ 377/87 קלקא נחום בע"מ ואח' נ' מדינת ישראל.
[15] רע"א 4217/04 ציון פמיני נגד הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים.

אמנון נזרי בע"מ, רחוב אבא הלל סילבר 12, רמת-גן 52506 (מגדל חוגי קומה 7)
טל. 03-6133388 פקס. 03-6133386 דוא"ל: amnon@nizry.com

אציין כי גם בתכנית רש/541 וגם בתכנית רש/679 לא הותר השימוש למגורים במרתף. כך שגם מהיבט זה לא נוצרה לדעתי השבחה.

עם זאת, בשל השונות הקיימת בין מסקנתי לבין החלטת ועדת הערר הנכבדה בענין "שנפלד", וכן למען היעילות (במקרה שדעתי לא תתקבל ע"י ועדת הערר הנכבדה באם יוגש ערר על שומה זו), כוללת חוות דעת זו חלופה תחשיבית להיטל ההשבחה בהתעלם ממסקנתי לעיל.

10.2.2 <u>תרומת אישור תכנית רש/679 לשווי הנכס</u>

שמאי המבקש:
שמאי המבקש טוען כי יש לקחת בחשבון שוליות לשטחי הפרגולה המבוקשים, נוכח שטחם הגדול, כ-31.5 מ"ר ליח"ד.
שמאי המבקש טוען כי אין לחייב בגין הגדלת שטח מחסנים.

שמאי המשיבה:
שמאי המשיבה טוען כי שטח פרגולה של כ-31.5 מ"ר ליח"ד אינו שטח החורג מהסביר ואין להפחית בגין שוליות.
שמאי המשיבה טוען כי תכנית רש/679 אפשרה הרחבת שטחי המחסנים וכי הרחבה זו טעונה תשלום היטל השבחה.

הכרעה:

<u>פרגולות</u>
קיבלתי את עמדת שמאי המשיבה כי שטח פרגולה של כ-31.5 מ"ר ליח"ד אינו שטח החורג מהסביר ואין להפחית בגין שוליות.

<u>מחסנים</u>
קיבלתי את עמדת שמאי המבקש כי אין לחייב את המבקש בהיטל השבחה בגין הרחבת שטחי המחסנים מהטעמים הבאים:

א. תכנית רש/679 קבעה כי המחסנים ייבנו בקומת המרתף ויהוו חלק ממנה.
היות והתכנית לא הגדילה את שטח המרתף, לא מצאתי כי נוצרה השבחה עקב הגדלת שטחי המחסנים.

ב. בהתאם למימוש המבוקש, נשוא שומה זו, שטחי המחסנים הינם כ-3.7 מ"ר ליח"ד בלבד.

10.2.3 <u>תרומת אישור תכנית רש/754 לשווי הנכס</u>

שמאי המבקש:
לגישת שמאי המבקש יש לקחת בחשבון את הפוטנציאל לקבלת הקלה כמותית במצב הקודם בשיעור של 6% משטח החלקה, לאחר הפחתה בגין היטל השבחה צפוי ובגין אי הוודאות לאישור ההקלה.

לטענת שמאי המבקש הועדה המקומית נהגה במשך שנים לאפשר תוספות בניה בשיעור של 6% בהליך של הקלה, כך שחלק גדול מהבתים שנבנו, בעיקר במהלך שנות ה-90, בנויים בשיעור של 42% (36%+6%). עובדה זו השפיעה על ערכי השווי בסביבה.

לחיזוק עמדתו מפנה שמאי המבקש לשומה מכרעת שנערכה ע"י מר שאול אשרת לנכס ברחוב שניר 26 ברמת-השרון ולשומות מכרעות שנערכו ע"י גב' נאוה סירקיס לנכסים ברחוב גורדון 58 וברחוב עצמון 7 ברמת-השרון.

שמאי המבקש כלל בתחשיבו את שטח חלל הגג במצב הקודם, למרות שמימושה לא התבקש, ולחיזוק עמדתו מפנה לשומתו המכרעת של מר בצלאל קציר[11].
לענין זה טוען שמאי המבקש כי גם אם שווי הנכס נשוא שומתו המכרעת של מר קציר כלל גם את זכויות הבניה בחלל הגג במצב הקודם, הרי שבהתאם לפס"ד פמיני - בבואנו לשום את ההשבחה בגין תכנית רש/754, בשנת 1999, ניתן בהחלט להביא בחשבון במצב הקודם זכויות בניה גם אם לא שולם בגינן היטל השבחה וגם אם לא מומשו.

לחילופין, סבור שמאי המבקש כי נכון יותר לחייב בגין זכויות הבניה בחלל הגג במועד תחילת תכנית רש/521 א' ולזכות בגינן במועד תחילת תכנית רש/754.

שמאי המבקש מציין כי מקדמי השווי שקבע לשטחי המרתף ולחצר תואמים את קביעותיו של מר קציר בשומתו המכרעת הנ"ל.
שמאי המבקש סבור כי מקדמי השווי למרתף בשומתו המכרעת של מר קציר אינם זהים עקב שוליות השטחים הנוספים במצבי התכנון השונים.

שמאי המבקש טוען כי יש לקחת בחשבון שוליות של שטחי הבניה שנוספו.

שמאי המשיבה:
בהתייחס לטענת שמאי המבקש כי יש לקחת בחשבון את הפוטנציאל לקבלת הקלה כמותית במצב הקודם, משיב שמאי המשיבה כי טענה זו אינה עולה בקנה אחד עם הוראות החוק, עם ההגיון ועם פסיקת ועדת הערר.
היטל השבחה עקב אישור הקלות נקבע נכון למועד אישורן. לא קיימת וודאות לגבי אישור ההקלות, שכן הן מותנות בהחלטת הועדה. כמו כן בהתאם לתיקון 26 לחוק התכנון והבניה נאסר לאשר הקלות כמותיות לתכניות שאושרו לאחר המועדים שפורטו בחוק.
לחיזוק עמדתו מפנה שמאי המשיבה לשומתו המכרעת של מר מנחם מלוכנא[16], בה נדחתה הטענה כי יש לקחת בחשבון במצב הקודם את האפשרות לקבלת הקלה בשיעור של 6%.

בהתייחס לתחשיב שמאי המבקש בו כלול שטח חלל הגג במצב הקודם, משיב שמאי המשיבה כי בבקשה להיתר שבנדון אין כלל מימוש של זכויות בניה בחלל גג הרעפים ועל כן המבקש גם לא חוייב בגין זכויות אלה בהיטל השבחה (מכח תכנית רש/521 א').

בהתייחס להפניית שמאי המבקש לשומתו המכרעת של מר קציר בנושא זה, משיב שמאי המשיבה כי שומתו מתייחסת למימוש בדרך של מכר, המהווה מימוש מלא. מאחר ובמקרה שבנדון מדובר במימוש חלקי בדרך של קבלת היתר בניה, יש לערוך את השומה בהתאם למימוש המבוקש.

שמאי המשיבה מציין כי אין היגיון בשונות מקדמי המרתף שקבע שמאי המבקש במצבי התכנון השונים – מקדם של 0.5 במצב הקודם ואילו מקדם של 0.4 בלבד במצב החדש.
שמאי המשיבה סבור כי נפלה טעות בתחשיבי השומה המכרעת של מר קציר, בענין שונות מקדמי השווי למרתף, היות ותוספת שטח המרתף הינה שולית ולא דרמטית המצדיקה הקטנת המקדם וכן חשיבותו של המרתף הולכת ועולה עם השנים.

הכרעה:
קיבלתי את עמדת שמאי המשיבה כי בחישוב שווי הנכס במצב הקודם אין להביא בחשבון את הפוטנציאל לקבלת הקלה כמותית. זכויות בניה המותנות באישור הקלה אינן בגדר זכויות מוקנות, אין וודאות שאכן יאושרו והן כפופות לתשלום היטל השבחה נפרד.

[16] "שומה מכרעת" להיטל השבחה מיום 6.10.2009, בגוש 6334, חלקה 65 (חלק) ברחוב הרב קוק 9 ברמת-השרון.

קבלת טיעון זה של שמאי המבקש תגרום לעיקור מהות ההשבחה ותרוקן אותה מתוכן.
בדומה לתכנית הנמצאת בהכנה, אשר יש לנטרל את השפעתה על שווי הנכס במצב הקודם לצורך חישוב היטל ההשבחה, כך לדעתי יש לנהוג לגבי הקלות, שאינן בגדר זכויות מוקנות.

לא קיבלתי את עמדת שמאי המבקש כי יש לכלול בחישוב שטחי הבניה במצב הקודם את שטחי הבניה בחלל הגג.
לענין זה הנני מסכים עם שמאי המשיבה כי מאחר ובמקרה שבנדון מדובר במימוש **חלקי** בדרך של קבלת היתר בניה, ללא בניית עליות גג, יש לערוך את השומה בהתאם למימוש המבוקש.

קיבלתי את מקדם השווי למרתף שקבע שמאי המשיבה, הן במצב הקודם והן במצב החדש, לאחר שמצאתי אותם סבירים.

קיבלתי את עמדת שמאי המבקש כי יש לקחת בחשבון הפחתה בגין שוליות השטחים שנוספו.

10.2.4 <u>ערכי שווי במועדים הקובעים</u>:

טיעוני המשיבה:
שמאי המשיבה מציין כי ערכי השווי שקבע הינם בהתאם לשומתו המכרעת של מר בצלאל קציר וזאת על מנת ליצור מדיניות מיסוי אחידה במידת האפשר.

טיעוני המבקש:
בקביעת השווי למועד תכנית רש/754 התבסס שמאי המבקש על השווי שקבע מר בצלאל קציר בשומתו המכרעת בסך של 4,500 ₪ וביצע הפחתה של כ-5% בשל מיקום הנכס בסמוך לבית כנסת.

מר נחום פינגר, המבקש, מציין כי שכונה זו מוכרת לו מזה עשרות שנים וסבור כי המגרש שבנדון נחשב למגרש הנחות ביותר בשכונה עקב מיקומו הטופוגרפי הנמוך ביותר בשכונה ועקב סמיכותו לבית הכנסת.

בנוסף מציין מר פינגר כי ביקש להגיש ערר על דרישת המשיבה עקב הפרש בלתי סביר בין החיוב שקיבל לבין החיוב שניתן בנכס הסמוך, עפ"י שומתו המכרעת של מר קציר.

הכרעה:
קיבלתי את טיעוני המבקש כי סמיכותו המיידית של הנכס לבית הכנסת הסמוך מצפון, משפיעה על שוויו.

להלן הכרעתי לענין ערכי השווי במועדים הקובעים:

<u>שווי במועד תכניות רש/433 (5.02.1980)</u>
בהתאם לנתונים העולים מסקרי מחירי מקרקעין שפורסמו בחוברות "מקרקעין וערכם" מחודשים אוגוסט 1979, אפריל 1980 ודצמבר 1980[17], מצאתי כי השווי הבסיסי שקבע שמאי המשיבה, בסך של 0.9 ₪ למ"ר מבונה, לאחר שמצאתיו סביר.

<u>שווי במועד תכניות רש/541 (5.06.1981)</u>
בהתאם לנתונים העולים מסקר מחירי מקרקעין שפורסם בבטאון "מקרקעין וערכם" מחודש אוקטובר 1981, שווי מגרש ברמת-השרון, בשטח של 400 מ"ר הינו 1,200,000 שקל (ישן). לאחר ביצוע התאמה למיקום הנכס שבנדון, קיבלתי את השווי שקבע שמאי המשיבה לנכס שבנדון, בסך של 3.2 ₪ למ"ר מבונה, לאחר שמצאתיו סביר.

<u>שווי במועד תכניות רש/679 (11.02.1994)</u>

תאריך	שטח מגרש (מ"ר)	כתובת	שטח מבונה אק' (מ"ר)[18]	שווי מכירה (₪)	שווי מ"ר מבונה (₪)
4.12.1994	1,000	מערב העיר	771	2,720,000	3,530
אפריל 1995	562	רחוב בוסתנאי	431	[19]2,307,240	4,180

מצאתי כי שווי הנכס שבנדון בהתייחס למיקומו, נכון למועדים הקובעים, כפי שקבעו שמאי הצדדים, הינו סביר ואימצתי את קביעתם.

[17] 800 ש"י באוגוסט 1979, 700 ש"י באפריל 1980 ו-1,400 ש"י בדצמבר 1980.
[18] זכויות הבניה בהתאם לתכניות החלות במועד העסקה. מרתף במקדם 0.5, עליית גג במקדם 0.75, חצר במקדם 0.25, חצר שולית במקדם 0.2.
[19] הממכר מהווה בית בשטח של כ-200 מ"ר. יתרה לקרקע לאחר הפחתת שווי פיזי של המבנה 1,800,000 ₪.

<u>שווי במועד הקובע של תכנית רש/754 (26.07.1999)</u>
להלן נתונים העולים מחוזי מכר שנערכו בסמוך למועד הקובע:

תאריך	שטח מגרש (מ"ר)	כתובת	שטח מבונה אק' (מ"ר)[20]	שווי מכירה (₪)	שווי מ"ר מבונה (₪)
14.4.1999	183.24	סיני 2	205	[21]1,471,315	4,730
28.04.1998	1,033	הנ"צ 4	711	[22]4,353,570	5,200

מצאתי כי שווי הנכס שבנדון בהתייחס למיקומו, נכון למועד הקובע, כפי שקבע שמאי המבקש, הינו סביר ואימצתי את קביעתו.

10.2.5 <u>פטור ל-140 מ"ר לפי סעיף 19(ג)(1) לתוספת השלישית לחוק התו"ב</u>:

שמאי המבקש:
שמאי המבקש הגיש בקשה כי חוות דעת זו תכלול חלופה תחשיבית בהתייחס לפטור מהיטל השבחה ל-140 מ"ר, בגין תת-חלקה 2.

לענין זה הציג שמאי המבקש תצהיר בקשה לפטור מהיטל השבחה מיום 23.09.2011, על-פיו הצהיר המבקש כי הוא מחזיק במקרקעין הרשומים בפנקסי המקרקעין בחלקה 331, תת-חלקה 2 אשר בגוש 6415, וכי הדירה שימשה למגוריו בלבד משנת 1990 ועד לשנת 2000, קרי למעלה מ-4 שנים.

הכרעה:
בחישוב שטח הדירה לצורך חישוב הפטור לפי סעיף 19(ג)(1) לתוספת השלישית חוק התו"ב יש לקחת בחשבון את מלוא שטח הדירה, לרבות שטחי השירות, כמפורט להלן:

להלן ההוראות הרלוונטיות מסעיף 19 (ג) לתוספת השלישית:

> **"(1) בניה או הרחבה של דירת מגורים לא ייראו כמימוש זכויות אם המחזיק במקרקעין או קרובו הגיש בקשה להיתר בניה על אותם מקרקעין שישמשו למגוריו או למגורי קרובו ובלבד <u>שהשטח הכולל</u> של דירת המגורים האמורה לאחר בנייתה או הרחבתה אינו עולה על 140 מ"ר; עם כל בניה או הרחבה נוספת מעל השטח האמור ישולם היטל, בשיעור יחסי לגודל הבניה או ההרחבה הנוספת.**

[20] מקדמי שווי: עיקרי 1.0, מרתף 0.5, עליית גג 0.75, חצר 0.25.
[21] הממכר מהווה בית בנוי בשטח של כ-200 מ"ר. יתרה לקרקע לאחר הפחתת שווי פיזי של המבנה 970,000 ₪.
[22] הממכר מהווה בית בנוי בשטח של כ-260 מ"ר. יתרה לקרקע לאחר הפחתת שווי פיזי של המבנה 3,700,000 ₪.

(2) העברת הבעלות או החזקה בדירה שנבנתה או שהורחבה כאמור בפסקה (1) או שניתן להרחיבה לפי תכנית, לא יראו כמימוש זכויות ולא תחול בגינה חובת תשלום ההיטל, אם המחזיק במקרקעין או קרובו השתמשו בדירה למגוריהם או למגורי בני משפחתם הקרובים מגמר הבניה ועד מכירתה משך זמן שאינו פחות מארבע שנים; לענין זה, "גמר הבניה" – כמשמעותו בחוק מס רכוש וקרן פיצויים, תשכ"א-1961.

...

(ג1) לענין סעיף זה, "מקרקעין למגורים" ו"דירת מגורים" – לרבות מחסן אחד לכל יחידת דיור, ששטחו אינו עולה על 20 מ"ר."

(ההדגשה אינה במקור – א.נ.)

בפרק הפרשנות לחוק התכנון והבניה, סעיף 1, הוגדר **השטח הכולל** המותר לבניה, כדלקמן:

"שטח כולל המותר לבניה - סך כל השטח המותר לבניה, הכולל הן שטחים למטרות עיקריות והן שטחים למטרות שירות."

מאחר ומרפסות השירות ושטחי המרתף נכללים בשטחים למטרות שירות, הרי שהם נכללים לדעתי גם בהגדרת **השטח הכולל של הדירה**. בהתייחס להכרעתי בסעיף 10.2.1 לעיל, שטח הדירה ברוטו עולה על שטח של 140 מ"ר עוד במצב הקודם. לפיכך מצאתי כי המבקש אינו זכאי לפטור בגין שטח של 140 מ"ר לפי סעיף 19(ג)(1) לתוספת השלשית לחוק התו"ב.

11. **<u>עקרונות ושיקולים בהערכה</u>**

בהערכת ההשבחה בשווי המקרקעין שבנדון כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, עקב אישור תכניות מס' רש/443, רש/541, רש/521 א', רש/679 ו-רש/754 הבאתי בחשבון, בנוסף לאמור לעיל, את העקרונות והשיקולים הבאים:

11.1 עפ"י התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, התשכ"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 הקודם משווי המקרקעין עפ"י המצב התכנוני החדש, בכל אחד מהמועדים הקובעים.

11.2 בחישוב ההשבחה במקרה שבנדון בודדתי את רכיבי הנכס שהושבחו וחישבתי את ההשבחה בגינם בנפרד.

11.3 הבאתי בחשבון כי הזכויות בנכס הינן זכויות חכירה ממינהל מקרקעי ישראל.

11.4 מימוש הזכויות בנכס מהווה מימוש חלקי בדרך של קבלת היתר בניה. במסגרת המימוש החלקי לא מבוקש ניצול של בניית עליית גג. לפיכך, לא חושבה השבחה בגין תכנית רש/521 א'.

11.5 הבאתי בחשבון את מצבו התכנוני של הנכס במצב הקודם ובמצב החדש בכל אחד מהמועדים הקובעים.

11.6 המועדים הקובעים להערכה זו הינם כמפורט בסעיף 3 לעיל.

11.7 הבאתי בחשבון את מיקומו של הנכס ברחוב האחיות ברמת השרון.

11.8 הבאתי בחשבון את נתוניו הפיזיים של המגרש, צורתו, מידותיו ושטחו.

11.9 הבאתי בחשבון נתוני שוק רלוונטיים של נכסים בני השוואה בסביבת הנכס סמוך לתאריך הקובע להערכה.

11.10 הערכים בחוות דעת זו כוללים מע"מ.

12. **<u>תחשיב</u>**

- **<u>השבחה עקב אישור תכנית רש/443:</u>**

מהות ההשבחה:	הגדלת שטחי מרפסות ל-30% מהשטח לבניה.
שטח עיקרי (30%):	196.8 מ"ר
שטח מרפסות קודם (25% מהשטח לבניה):	49.2 מ"ר
שטח מרפסות חדש (30% מהשטח לבניה):	59.0 מ"ר
הפרש שטח מרפסות:	9.8 מ"ר
מקדם שווי למרפסת (הניתנת לסגירה):	0.75
הפסד שטח חצר:	(4.9 מ"ר)
מקדם חצר:	0.25
סה"כ תוספת שטח אק':	6.13 מ"ר אק'
שווי קרקע למ"ר מבונה:	0.9 ₪ למ"ר
ההשבחה:	**5.52** ₪, לתאריך 7.03.1980

- **<u>השבחה עקב אישור תכנית רש/541:</u>**

בהתאם להכרעתי בסעיף 10.2.1 לעיל.

<u>מצב חדש:</u>

	אחוזי בניה	שטח במ"ר	מקדם שווי	מקדם דחיה	שטח אק' במ"ר
קומת מרתף	18%	118.1	0.50	0.55	32.5
קומת קרקע	18%	118.1	1.00		118.1
קומה א'	18%	118.1	1.00		118.1
מבני עזר		20.0	0.40	0.45[23]	3.6
יתרת חצר		528.9[24]	0.25		132.2
סה"כ שטח אק'					**404.5 מ"ר אק'**

<u>מצב קודם:</u>

	אחוזי בניה	שטח במ"ר	מקדם שווי	מקדם דחיה	שטח אק' במ"ר
קומת מרתף	19.5%[25]	127.9	0.50	0.55	35.2
קומת קרקע	15%	98.4	1.00		98.4
קומה א'	15%	98.4	1.00		98.4
מרפסות סגורות	9%	59.0	0.75		44.3
נספח		20.0	0.40		8.0
יתרת חצר		508.1	0.25		127.0
סה"כ שטח אק'					**411.3 מ"ר אק'**

ההשבחה: **אין השבחה.**

[23] שימוש ביניים עד להקמת מרתף (בהתאם לתכנית רש/541 לא תותר הקמת מבנה עזר במידה ויוקם מרתף).
[24] בהתחשב בשימוש ביניים למבנה עזר, כאמור בה"ש 23.
[25] 15% בקומה בתוספת 30% מהשטח הבנוי למרפסות הניתנות לסגירה.

כמפורט בהכרעתי בסעיף 10.2.1 לעיל, להלן **חלופה תחשיבית**, על-פיה שווי הנכס במצב הקודם אינו מושפע מהאפשרות להקמת מרתף:

מצב חדש:

	אחוזי בניה	שטח במ"ר	מקדם שווי	מקדם דחיה	שטח אק' במ"ר
קומת מרתף	18%	118.1	0.50	0.55	32.5
קומת קרקע	18%	118.1	1.00		118.1
קומה א'	18%	118.1	1.00		118.1
מבני עזר		20.0	0.40	0.45	3.6
יתרת חצר		528.9	0.25		132.2
סה"כ שטח אק'					**404.5 מ"ר אק'**

מצב קודם:

	אחוזי בניה	שטח במ"ר	מקדם שווי	שטח אק' במ"ר
קומת קרקע	15%	98.4	1.00	98.4
קומה א'	15%	98.4	1.00	98.4
מרפסות סגורות	9%	59.0	0.75	44.3
נספח		20.0	0.40	8.0
יתרת חצר		508.1	0.25	127.0
סה"כ שטח אק'				**376.1 מ"ר אק'**

השבחה:

סה"כ תוספת שטח אק': 28.4 מ"ר אק'

שווי למ"ר מבונה: 3.2 ₪

ההשבחה: **90.88** ₪, לתאריך 5.06.1981

- **<u>השבחה עקב אישור תכנית רש/679:</u>**

מהות ההשבחה: פרגולות.

שטח פרגולות: כ-63 מ"ר

מקדם שווי: 0.1 (מעל שווי חצר)

סה"כ תוספת שטח אק': 6.3 מ"ר אק'

שווי קרקע למ"ר מבונה: 3,500 ₪ למ"ר

ההשבחה: **22,050** ₪, לתאריך 11.02.1994

- **השבחה עקב אישור תכנית רש/754:**

מהות ההשבחה: הגדלת שטח עיקרי ומרתף.

מצב חדש[26]:

	שטח במ"ר	מקדם שווי	שטח אק' במ"ר
קומת מרתף[27]	201.9	0.50	101.0
קומת קרקע	198.0	1.00	198.0
קומה א'	194.0	1.00	194.0
שטחי שירות (בק"ק)	30.0	0.50	15.0
פרגולות	63.0	0.35	22.0
חניה מקורה	30.0	0.40	12.0
יתרת חצר	335.0	0.25	83.8
סה"כ שטח אק'			**625.8 מ"ר אק'**

מצב קודם:

	אחוזי בניה	שטח במ"ר	מקדם שווי	שטח אק' במ"ר
קומת מרתף	18%	118.1	0.50	59.1
קומת קרקע	18%	118.1	1.00	118.1
קומה א'	18%	118.1	1.00	118.1
שטחי שירות[28]		15.0	0.50	7.5
פרגולות		63.0	0.35	22.0
חניה מקורה		30.0	0.40	12.0
יתרת חצר		429.9	0.25	107.5
סה"כ שטח אק'				**444.3 מ"ר אק'**

השבחה:

סה"כ תוספת שטח אק': 181.5 מ"ר אק'

שווי למ"ר מבונה: 4,300 ₪

מקדם שוליות: 0.9

ההשבחה: 702,400 ₪, לתאריך 26.07.1999

[26] עפ"י היתר הבניה.

[27] לא כולל את שטחי הממ"דים; 25.0 מ"ר - 226.9 מ"ר.

[28] אומדן שטחי שירות בהתאם לשימושים המותרים בתכנית רש/679.

13. **<u>סיכום</u>**

לאור כל האמור לעיל, הנני מעריך את ההשבחה שחלה בשווי הנכס שבנדון ואת היטל ההשבחה, עקב אישור תכניות מס' רש/443, רש/541, רש/679 ו-רש/754, כדלקמן:

תכנית	מועד קובע	השבחה למועד הקובע	היטל השבחה למועד הקובע
רש/443	7.03.1980	₪ 5.52	₪ 2.76
רש/541	5.06.1981	אין השבחה	
רש/679	11.02.1994	₪ 22,050	₪ 11,025
רש/754	26.07.1999	₪ 702,400	₪ 351,200

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.

ולראיה באתי על החתום,

אמנון נזרי
מהנדס בנין ושמאי מקרקעין

