נתלי הוכטייל – שמאית מקרקעין

שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

תאריך לועזי	06/06/2024
תאריך עברי	כ״ט אייר תשפ״ד
מספר מינוי	1245-2023
מספרנו	168-06-2023

לכבוד,

גב׳ בת שבע ברמץ - המבקשת	הועדה המקומית רמת השרון- המשיבה
ע״י גב׳ מיכל בר פרו - שמאית מקרקעין	ע״י מר אומיד-עודד סולימני -שמאי מקרקעין
דוא״ל: shammba@hotmail.com	דוא״ל: omid@app-land.co.il

ג.א.נ.,

החלטת שמאית מכריעה לעניין היטל השבחה

גוש 6598 חלק מחלקה 405

רחוב התקווה 7, רמת השרון

בהתאם להוראות סעיף 14(ב) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, התשכ״ה -1965, מוניתי כשמאית מכריעה לעניין שבנדון.

1. **מטרת השומה:**

נתבקשתי להכריע במחלוקת בין הועדה המקומית רמת השרון (להלן: ״המשיבה״), לבין גב׳ בת שבע ברמץ (להלן: ״המבקשת״), לעניין ההשבחה שחלה בנכס הנדון עקב אישור תוכניות בנין עיר, מימוש מלא, בדרך של העברת זכויות (מכר).

מטעם המשיבה הוגשה שומתם של מר אומיד עודד סולימני ומר הראל דוד חיות, שמאי מקרקעין, מיום 27/04/2023.

מטעם המבקשת הוגשה שומתה של גב׳ מיכל בר פרו, שמאית מקרקעין, מיום 29/06/2023.

2. **המועד הקובע:**

תכנית	מועד קובע
תוכנית רש/443	07/03/1980
תוכנית רש/541	05/06/1981
תוכנית רש/521 א׳	13/03/1987
תוכנית רש/679	11/02/1994
תוכנית רש/754	26/07/1999
תוכנית 553-0466508 (רש/1/754)	27/07/2017

3. **פרטי הנכס:**

גוש	6598 :
חלקה	405 :
שטח רשום	1,031 מ״ר :
חלק נישום	447 מ״ר (447/1031 חלקים) :
מהות הנכס	חלק עורפי (מערבי) לא מבונה, בחלקה שעליה בית מגורים צמוד קרקע חד-קומתי. :
כתובת	התקווה 7, רמת השרון. :

4. **<u>ביקור בנכס:</u>**

ביקור בנכס נערך ביום 29/03/2024 ע"י החו"מ. שמאי הצדדים ויתרו על השתתפותם.

5. **<u>מסמכים שהוצגו ודיון מקצועי:</u>**

הצדדים הציגו בפני את המסמכים הבאים:

ביום 29/06/2023 נתקבלה שומתה של שמאית המבקשת גב' מיכל בר פרו, בצרוף המסמכים הבאים:

- שומת המשיבה מיום 27/04/2023.
- שובר תשלום מיום 11/05/2023.
- העתק רישום מפנקס הזכויות לחלקה 405 בגוש 6598, הופק מהאינטרנט ביום 28/06/2023.
- הסכם מכר מיום 29/11/2022, על נספחיו.
- היתר בניה בגו"ח 6598/404, רח' התקווה 13.
- היתר בניה בגו"ח 6598/81.

ביום 14/08/2023 נתקבלה תגובת שמאי המשיבה.

ביום 31/12/2023, נערך דיון באמצעות אפליקציית "zoom" בהשתתפות שמאי הצדדים, תקציר עיקרי הדברים נשלח ביום 31/12/2023, לצדדים ניתנה הזדמנות נאותה לטעון את טיעוניהם.

במסגרת השלמות לדיון, העבירו שמאי המשיבה, מסמכים כדלקמן:

- תשריט ותקנון של תוכנית רש/476.
- החלטת השמאי המכריע אלי כהן בנכס נוסף של המבקשת, בגו"ח 6589/406 מיום 19/02/2024.

6. **<u>תיאור הנכס והסביבה:</u>**

6.1. הנכס ממוקם ברחוב התקווה 7, בשכונת קריית יערים, בחלק הצפון מערבי של העיר רמת השרון.

6.2. רח' התקווה, מסתעף ממפגש הרחובות הבנים וברנשטיין כהן, בדרום, עד לדרך ללא מוצא, בצפון.

6.3. הסביבה – מאופיינת בבניה צמודת קרקע ותיקה לצד חדשה.

6.4. הפיתוח בסביבת הנכס מלא וכולל בין היתר, כבישים, מדרכות, תאורת רחוב וכדומה.

6.5. הנכס- חלקה ועליה בית מגורים צמוד קרקע חד קומתי ותיק, רשומה כחלקה 405 בגוש 6598, בשטח של 1,031 מ"ר, כאשר מושא ההחלטה מהווה מגרש עורפי (מערבי) ריק ופנוי לו מיוחס שטח של 447 מ"ר, כולל חלק יחסי משביל הגישה המשותף (447/1031 חלקים בחלקה).

6.6. לחלקה צורת דמוי מלבן עם חזית מזרחית לרח' התקווה.

6.7. במגרש החזיתי (מזרחי) בחלקה, ממוקם בית מגורים צמוד קרקע, אשר אינו רלוונטי להליך שבנדון.

7. **מצב תכנוני:**

על הנכס שבנדון, חלות, בין היתר, התוכניות הרלוונטיות הבאות:

7.1. **תוכניות מצב קודם:**

תוכנית	י.פ.	תאריך פרסום	יעוד, זכויות בניה והוראות רלוונטיות
רש/103	538	23/05/1957	**התוכנית מסמנת את הנכס הנדון כחלק ממגרש מס' 10 ביעוד מגורים א'.** מגרש מינימלי: 1,000 מ"ר זכויות בניה: 15% או 180 מ"ר (הקטן מבניהם) מס' קומות: 2. מס' יח"ד: 2. מבנה עזר: 5%. קווי בנין: קדמי – 5 מ', צידי – 4 מ', אחורי – 9 מ'.
רש/210 א'	1708	18/03/1971	**אזור מגורים א'.** מגרש מינימלי: 750 מ"ר זכויות בניה: 20% בקומה אחת או 15% לקומה בשתי קומות, סה"כ 30%. מס' קומות: 2. מס' יח"ד: 2. מבנה עזר: 20 מ"ר בגובה של עד 2.4 מ'. מרפסות פתוחות/מכוסות בגג: עד 25% מהשטח הכללי לבניה ובעומק של עד 1.5 מ'. קווי בנין: קדמי – לפי המסומן בתשריט, צידי – 3.5 מ', אחורי – 6 מ'. רוחב חזית: 18 מ'.

7.2. **תוכניות מצב חדש:**

תוכנית	י.פ.	תאריך פרסום	יעוד, זכויות בניה והוראות רלוונטיות
רש/476	2287	13/01/1977	חלוקת חלקת מקור 359 ל- 4 מגרשי בניה ביעוד מגורים א' ומגרש שב"צ. קביעת שטח לדרך מוצעת בחזית החלקה וברוחב של 0.5 מ', להרחבת רח' התקווה.
רש/443	2606	21/02/1980	**שטח המרפסות יהיה עד 30% משטח הבניה המותר.** תותר סגירת מרפסות בשלוש פאות, בקווי בניה חוקיים מתוך שטח המרפסות הנ"ל בכל אזורי המגורים, כאשר הסגירה אחידה ולא מבניה קשיחה.

רש/541	2713	21/05/1981	**שינוי תקנות המתאר, קביעת סה"כ אחוזי בניה הכוללים מרפסות.** זכויות הבניה באזור מגורים א': 25% בקומה אחת או 18% לקומה x 2 קומות ובסה"כ 36% (כולל מרפסות). תותר הקמת מרתף מתחת לבניין, המקלט ימוקם במרתף. במידה ולא יבנה מרתף, תותר הקמת מבני עזר כאשר ייבנו קוטג'ים במקום בית משותף, בשטח של 10 מ"ר ליח"ד, בגובה נטו של 2.20 מ"ר או 2.40 מ' ברוטו ליח"ד. תיבנה מרפסת שירותים בשטח של 4 מ"ר לפחות ליח"ד. תותר בניית מוסך בצמוד לקו בנין צדדי.
רש/521 א'	3431	26/02/1987	**קביעת הוראות לבנייה על גגות באזורי מגורים.** הועדה המקומית תהיה רשאית באישור מיוחד לתת היתר לבנית יציאה לחלקי גג מתחת לגגות רעפים. תותר יציאה לחלל גג הרעפים ובלבד שרום גג הרעפים לא יעלה על 5.5 מ'.
רש/679	4186	27/01/1994	שינוי לתוכניות מתאר רש/541 ו-210 א' על תיקוניה. **בריכה:** בבניה צמודת קרקע לבתים חד ודו משפחתיים תותר הקמת בריכת שחייה בשטח של עד 10% משטח המגרש ולא יותר מ-70 מ"ר. שולי הבריכה ירוצפו ברוחב 1.0 מ' לפחות. תותר הקמת מבנה עזר תת קרקעי בגודל של עד 5 מ"ר. קווי בניה לבריכה יהיו לא פחות מקווי הבניה המותרים בתוכנית. **מחסנים דירתיים – כשטחי שירות:** במבנה בו הותרה הקמת מרתף, יבנו המחסנים בקומת המרתף, אלא אם לא ניתן להקימם בו. גודלו המירבי של מחסן דירתי בבניינים צמודי קרקע הכוללים עד 2 יח"ד – עד 13 מ"ר ליח"ד. שטח המחסנים יהוו תוספת לאחוזי הבניה שנקבע לשטחי שרות.

			פרגולות: תותר הקמת פרגולה בק״ק בשטח שלא יעלה על 10% משטח המגרש בבתים חד ודו משפחתיים ולא יותר מ-10% משטח הגג הצמוד לחדר יציאה לגג בבתי דירות. שטח זה יהווה תוספת לאחוזי הבניה שנקבעו לשטחים עיקריים. **מרתפים – כשטחי שירות:** המרתפים יבנו כשטחי שירות למקלטים, לחניה, למתקנים הנדסיים ולאחסנה, בהיקף קומת הקרקע ובגובה של 2.2 מ׳. המרתף יבנה בנוסף לאחוזי הבניה המותרים כשטח שירות.
רש/754	4783	11/07/1999	**שינוי הוראות תוכנית המתאר ביחס לאזור מגורים א׳.** מגרש מינימלי: 750 מ״ר. תכסית: 40%. קווי בניין: קדמי – עפ״י תוכנית שחלה באזור, צידי – 3 מ׳ ואחורי – 5 מ׳. זכויות בנייה עיקריות בשיעור 60% משטח המגרש (כולל שטחו של החדר שעל הגג אשר שטחו לא יעלה על 23 מ״ר), ושטח שירות של 15 מ״ר ליח״ד. בנוסף, הוועדה המקומית רשאית להתיר הקמת קומת מרתף (בקונטור קומת הקרקע) שגובהו הינו 2.40 מ׳.
553-0466508 (רש/1/754)	7544	12/07/2017	**שינוי ופרוט להוראות באזור מגורים א׳.** מגרש מינימלי: 750 מ״ר בסמכות הועדה המקומית להתיר בניה על מגרשים ששטחם קטן מ-750 מ״ר, ובלבד שגודל המגרש לא יפחת מ-500 מ״ר. במקרים חריגים תותר בניה במגרש הקטן מ-500 מ״ר בכפוף לעמידה בצפיפות המותרת ובפרסום הודעה עפ״י סעיף 149 לחוק התכנון והבניה. מרתף: בקונטור הבניין בגובה 3 מ׳. חניה עילית: 30 מ״ר ליח״ד ובגובה של 2.40 מ׳, או חניה תת קרקעית. פטיו: 6 מ״ר ליח״ד.

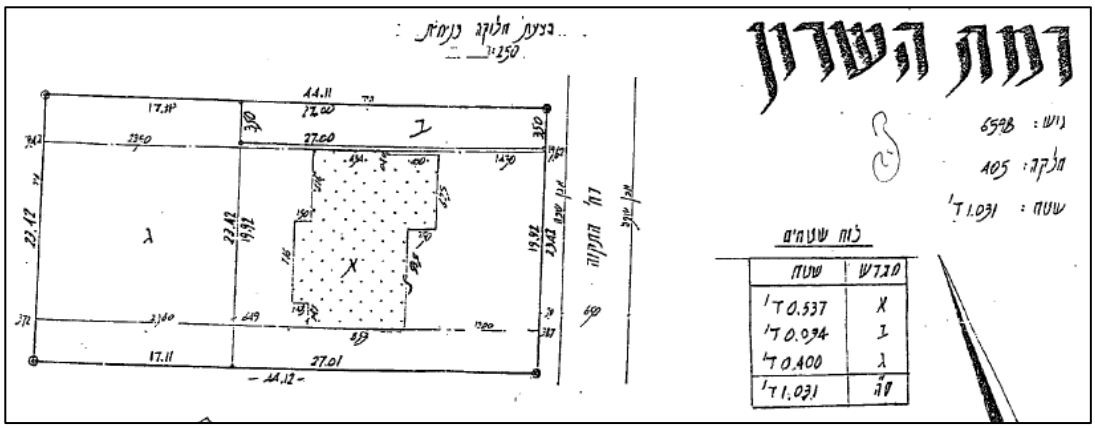
8. **<u>רישוי:</u>**

בתיק הבניין הסרוק באתר הוועדה המקומית אותרו היתרי בניה, כדלקמן:

8.1 <u>היתר בניה מס' 280 מיום 17/05/1956:</u>

היתר בניה להקמת בית מגורים (חזיתי) בשטח 104.36 מ"ר בקומה א' ו- 56.98 מ"ר מרתף.

8.2 <u>תשריט חלוקה מחודש אפריל 96'</u>



9. **<u>זכויות במקרקעין:</u>**

9.1 <u>נסח רישום:</u>

עפ"י העתק רישום מפנקס הזכויות, שהופק באמצעות האינטרנט ביום 28/06/2023, חלקה 405 בגוש 6598 הינה בשטח רשום של 1,031 מ"ר.

בעלויות:

ברמץ בת שבע - 447/1031 חלקים

הראל ניצה - 584/1031 חלקים.

רשומה הערה מיום 28/06/2010 בכפוף לתנאים שבצוואה ובהסכם החלוקה, על כל הבעלים.

רשומה הערת אזהרה לפי סעיף 126 לטובת שבע טטיאנה ושבע ששון, על הבעלות של ברמץ בת שבע.

9.2 <u>שטר מכר (מצוין בשומת המשיבה):</u>

בהתאם לחוזה רכישה מיום 04/12/1957, נמכרו זכויות הבעלות בגו"ח 6598/359, אשר כללו שטח של 4 דונם, בתמורה ל- 6,000 ל"י.

9.3 <u>צוואה:</u>

בהתאם להעתק צוואה מיום 07/12/2000, הועברו לבעלות המבקשת 400 מ"ר (מגרש ג') מהחלקה וכן בעלות משותפת לשטח של 94 מ"ר (47 מ"ר ממגרש ב') המשמש למעבר חופשי של הבעלים. בנוסף, המבקשת תהיה זכאית לנצל 44% מזכויות הבניה המוקנות למקרקעין.

9.4 <u>הסכם חלוקה בין יורשים:</u>

בהתאם להסכם חלוקה בין יורשים מיום 22/06/2010, הזכויות במקרקעין נרשמו בבעלות המבקשת בחלק בלתי מסוים של 447/1031 חלקים במקרקעין.

9.5 <u>הסכם מכר (מושא ההליך):</u>

בהתאם להסכם מכר מיום 29/11/2022, נמכרו הזכויות בנכס הנדון, בהתאם לצו קיום צוואה ולהסכם בין יורשים, בתמורה ל-8,300,000 ₪.

10. **<u>שומות הצדדים:</u>**

<u>ההשבחה</u> שנקבעה בשומות הצדדים בגין מימוש בדרך של העברת זכויות (מכר), בגין אישור תוכניות בניין עיר – מימוש מלא, כמפורט להלן:

תוכנית	מועד קובע	השבחה בשומת המשיבה	השבחה בשומת המבקשת
תוכנית רש/443	07/03/1980	₪ 19.16	אין השבחה
רש/541	05/06/1981	₪ 93.59	אין השבחה
תוכנית רש/521 א'	13/03/1987	₪ 20,276	אין השבחה
רש/679	11/02/1994	₪ 15,200	אין השבחה
רש/754	26/07/1999	₪ 460,922	₪ 339,412
רש/1/754	27/07/2017	₪ 181,035	₪ 34,615

10.1. **<u>תמצית עמדת שמאי המשיבה- הועדה המקומית:</u>**

בשומת הועדה המקומית, הובאו בחשבון שיקולים ועקרונות כדלקמן:

- השומה נערכה למימוש מלא מכח חוזה מכר מיום 29/11/2022.
- החלק היחסי של המבקשת בת שבע ברמץ מהווה 447/1031 חלקים מחלקה (43.36%), אשר מהווה שטח מגרש של 447 מ"ר לצורך חישוב זכויות הבניה המוקנות לנכס.
- בהתאם להעתק חוזה הרכישה, הובא בחשבון לצורך חיוב היטל השבחה, תאריך רכישת הזכויות המקורי בנכס, 04/12/1957.
- במצב החדש, הובאו בחשבון התוכניות הבאות שאושרו לאחר 01/07/1975: רש/443, רש/541, רש/521א', רש/679, רש/754 ורש/1/754.
- **תוכנית רש/476**: התוכנית מחלקת את חלקת המקור למגרשים, מפקיעה שטחים למטרות ציבור ואינה משנה את זכויות הבניה. לפיכך, קבעו שמאי המשיבה, כי התוכנית, במקרה זה, אינה משביחה.

10.1.1. <u>תוכנית רש/443</u>:

- שמאי המשיבה קבעו שווי קרקע למ"ר מבונה בסך 0.9 ₪, על בסיס החלטות שמאים מכריעים בסביבה, כמפורט להלן:

שמאי מכריע	גו"ח	כתובת	שווי מ"ר קרקע מבונה
בצלאל קציר	6597/66	אשל אברהם 36	0.9
אמנון נזרי	6598/347	אשל אברהם 23	0.97
אריה אריאל	6598/59	הגטאות 4	0.91
תמיר שדה	6599/489	למרחב 122	0.9
יעקב פז	6598/322	יצחק אלחנן 3	0.92
אורית גלן	6598/221	אני מאמין 13	0.9

- תחשיב ההשבחה:

מצב קודם - רש/210א'				
מהות	זכויות בניה	שטח במ"ר	מקדם אקוו'	סה"כ אקוו'
קומת קרקע	15%	67.05	1	67.05
קומה א'	15%	67.05	1	67.05
מרפסות פתוחות	25%	33.525	0.3	10.06
יתרת חצר		363.19	0.25	90.80
סה"כ מ"ר אקוו' מצב קודם				**234.95**
מצב חדש				
מהות	**זכויות בניה**	**שטח במ"ר**	**מקדם אקוו'**	**סה"כ אקוו'**
קומת קרקע	15%	67.05	1	67.05
קומה א'	15%	67.05	1	67.05
מרפסות סגורות	30%	40.23	0.8	32.18
יתרת חצר		359.84	0.25	89.96
סה"כ מ"ר אקוו' מצב חדש				**256.24**
תוספת שטח אקוי לחיוב				21.29
שווי קרקע למ"ר מבונה				0.9
סה"כ השבחה בש"ח				**19.16**

10.1.2. <u>תוכנית רש/541</u>:

- שמאי המשיבה קבעו שווי קרקע למ"ר מבונה בסך 3 ₪, על בסיס החלטות שמאים מכריעים בסביבה, כמפורט להלן:

שמאי מכריע	גו"ח	כתובת	שווי מ"ר קרקע מבונה
לבנה אשד	6598/288	בוסתנאי 2	3
שמואל רוזנברג	6598/148	למרחב 7	3.1
גבע בלטר	6598/163	למרחב 24	3.5
תמיר שדה	6599/489	למרחב 122	3
יעקב פז	6598/322	יצחק אלחנן 3	3

- תחשיב ההשבחה:

מצב קודם				
מהות	**זכויות בניה**	**שטח במ"ר**	**מקדם אקוו'**	**סה"כ אקוו'**
קומת קרקע	15%	67.05	1	67.05
קומה א'	15%	67.05	1	67.05
מרפסות סגורות	30%	40.23	0.8	32.18
יתרת חצר		359.84	0.25	89.96
סה"כ מ"ר אקוו' מצב קודם				**256.24**
מצב חדש				
מהות	**זכויות בניה**	**שטח במ"ר**	**מקדם אקוו'**	**סה"כ אקוו'**
קומת קרקע	18%	80.46	1	80.46
קומה א'	18%	80.46	1	80.46
מרפסות שירותים		4	0.8	3.2
מרתף (קונטור קרקע)	18%	80.46	0.4	32.18
יתרת חצר		364.54	0.25	91.14
סה"כ מ"ר אקוו' מצב חדש				**287.44**

תוספת שטח אקוו' לחיוב	31.20
שווי קרקע למ"ר מבונה	3.0
סה"כ השבחה בש"ח	**93.59**

10.1.3. <u>תוכנית רש/521א'</u>:

- שמאי המשיבה קבעו שווי קרקע למ"ר מבונה בסך 900 ₪, על בסיס החלטות שמאים מכריעים בסביבה, כמפורט להלן:

שמאי מכריע	גו"ח	כתובת	שווי מ"ר קרקע מבונה
בצלאל קציר	6597/66	אשל אברהם 36	1,000
אמנון נזרי	6598/347	אשל אברהם 23	960
דנה שיחור	6598/303	אשל אברהם 7	880
דוד טיגרמן	6598/425	הלפיד 10	1,100
רן וירניק	6598/427	נחשון 33	900
יעקב פז	6598/322	יצחק אלחנן 3	980
אורית גלן	6598/221	אני מאמין 13	900

- תחשיב ההשבחה:

מהות	שטח/מקדם
שטח קומה א' (18%)	80.46
שטח עליית גג (35% משטח קומה א')	28.16
מקדם אקו' לעליית גג	0.8
שווי קרקע למ"ר מבונה	900
סה"כ השבחה בש"ח	**20,276**

10.1.4. <u>תוכנית רש/679</u>:

- שמאי המשיבה קבעו שווי קרקע למ"ר מבונה בסך 3,800 ₪, על בסיס החלטות שמאים מכריעים בסביבה, כמפורט להלן:

שמאי מכריע	גו"ח	כתובת	שווי מ"ר קרקע מבונה
בצלאל קציר	6597/66	אשל אברהם 36	3,500
אמנון נזרי	6598/347	אשל אברהם 23	4,000
דנה שיחור	6598/303	אשל אברהם 7	3,450
דוד טיגרמן	6598/425	הלפיד 10	4,000
יעקב פז	6598/322	יצחק אלחנן 3	3,830
אורית גלן	6598/221	אני מאמין 13	3,800

- תחשיב ההשבחה:

מהות	שטח	מקדם	סה"כ אקו'
שטח פרגולה אפקטיבי	20	0.10	2.0
שטח בריכת שחיה אפקטיבי	20	0.10	2.0
תוספת שטח אקו'			4.0
שווי קרקע למ"ר מבונה			3,800
סה"כ השבחה בש"ח			**15,200**

10.1.5. תוכנית רש/754:

- שמאי המשיבה קבעו שווי קרקע למ"ר מבונה בסך 4,500 ₪, על בסיס החלטות שמאים מכריעים בסביבה, כמפורט להלן:

שמאי מכריע	גו"ח	כתובת	שווי מ"ר קרקע מבונה
בצלאל קציר	6597/66	אשל אברהם 36	4,700
אמנון נזרי	6598/347	אשל אברהם 23	5,000
דנה שיחור	6598/303	אשל אברהם 7	4,200
רן וירניק	6598/427	נחשון 33	4,550
רן וירניק	6598/429	נחשון 14	4,550
יעקב פז	6598/322	יצחק אלחנן 3	4,685
אורית גלן	6598/221	אני מאמין 13	4,500

- תחשיב ההשבחה:

מצב קודם				
מהות	**זכויות בניה**	**שטח במ"ר**	**מקדם אקוו'**	**סה"כ אקוו'**
קומת קרקע	18%	80.46	1	80.46
קומה א'	18%	80.46	1	80.46
מרתף (תכסית קומת קרקע - בגובה 2.20 מ')		80.46	0.4	32.18
חלל גג	35%	28.16	0.8	22.53
מרפסת שירותים		4	0.8	3.2
פרגולה		20	0.35	7
בריכת שחיה		20	0.35	7
יתרת חצר		324.54	0.25	81.14
סה"כ מ"ר אקוו' מצב קודם				**313.97**
מצב חדש				
מהות	**זכויות בניה**	**שטח במ"ר**	**מקדם אקוו'**	**סה"כ אקוו'**
קומת קרקע	30%	134.1	1	134.1
קומה א'	30%	134.1	1	134.1
מרתף (תכסית קומת קרקע - בגובה 2.40 מ')		134.1	0.45	60.35
שטח שירות		15	0.5	7.5
פרגולה		20	0.35	7
בריכת שחיה		20	0.35	7
יתרת חצר		265.4	0.25	66.35
סה"כ מ"ר אקוו' מצב חדש				**416.40**
תוספת שטח אקוו' לחיוב				102.43
שווי קרקע למ"ר מבונה				4,500
סה"כ השבחה בש"ח				**460,922**

10.1.6. <u>תוכנית 553-0466508 (רש/1/754)</u>:

- שמאי המשיבה קבעו שווי קרקע למ״ר מבונה בסך 13,500 ₪, על בסיס החלטות שמאים מכריעים בסביבה, כמפורט להלן:

שמאי מכריע	גו״ח	כתובת	שווי מ״ר קרקע מבונה
נורית ג׳רבי	7271/80	שניר 6	14,000
יעקב פז	6598/322	יצחק אלחנן 3	13,500
בועז קוט	6599/490	רזיאל 5	13,500
דוד טיגרמן	6598/425	הלפיד 5	15,000
יעקב פז	7271/46	חרמון 16	14,000
אורית גלן	6598/221	אני מאמין 13	13,500

- תחשיב ההשבחה:

מהות	שטח
שטח מרתף (תכסית 30%)	134.1
מקדם שיפור תכנוני (הגבהה מ- 2.40 מ׳ ל- 3 מ׳)	0.1
שווי קרקע למ״ר מבונה	13,500
סה״כ השבחה בש״ח	**181,035**

10.2. **<u>תמצית עמדת שמאית המבקשת:</u>**

בשומת שמאית המבקשת, הובאו בחשבון שיקולים ועקרונות כדלקמן:

- שטח המגרש לחישוב זכויות בניה, הינו 447 מ״ר, אולם שטח המגרש לבניה, הינו 400 מ״ר כמתואר בתשריט החלוקה.
- הובא בחשבון כי בכל המועדים הקובעים, עד לחתימתה של הצוואה בתאריך 07/12/2000, לא היה פיצול במגרש והמגרש היה ושימש כחלק מהחצר של בית המגורים הקיים בחזית החלקה. לפיכך, לצורך חישוב היטל ההשבחה, שמאית המבקשת סבורה כי יש לקחת בחשבון את שטח החלקה בשלמות, לרבות הבנוי בה ולחשב באופן יחסי את היטל ההשבחה בגין 447/1031 חלקים (הזכויות הנמכרות בהתאם לרישום בנסח הרישום).

10.2.1. <u>תוכנית רש/443</u>:

- התוכנית מאפשרת בניית מרפסות בשטח של 30% משטח בנוי, תותר סגירת שלוש מרפסות בקווי בניין חוקיים מתוך שטח המרפסות הנ״ל, כאשר הסגירה אחידה ולא מבניה קשה.
- לטענת שמאית המבקשת, התוכנית אינה משביחה בשים לב לעובדה כי קווי הבניין במצב קודם מאפשרים בניית שטח כל המרפסות כסגורות בבניה קשיחה ואילו במצב חדש התוכנית מאפשרת סגירת מרפסות מבניה קלה באישור הועדה המקומית.
שמאית המבקשת מפנה להחלטת השמאית המכריעה גב׳ לבנה אשד מיום 08/11/2009, ברח׳ התומר 6, בה נקבע שתוכנית רש/443 אינה תוכנית משביחה, כפי שגם נקבע ע״י שמאי הועדה שם.
בנוסף, מפנה להחלטת השמאי המכריע מר רן וירניק, בגו״ח 6598/157 לעניין מהות התוכנית.
- לאור מיקום הנכס, שמאית המבקשת, אינה חולקת על קביעת שמאי המשיבה לשווי קרקע למ״ר מבונה של 0.9 ₪.
- לחילופין, ככל ועמדת שמאית המבקשת לא תתקבל, הוצג על ידה, תחשיב כדלקמן:

מצב קודם (בית מגורים + חצר)				
מהות	**זכויות בניה**	**שטח במ"ר**	**מקדם אקוו'**	**סה"כ אקוו'**
זכויות בניה	30%	309.3	1	309.3
זכויות למרפסות סגורות	25%	77.325	0.8	61.86
מבנה עזר		20	0.75	15
יתרת חצר		817.6875	0.2	163.5375
סה"כ מ"ר אקוו' מצב קודם				**549.6975**
מצב חדש (בית מגורים + חצר)				
מהות	**זכויות בניה**	**שטח במ"ר**	**מקדם אקוו'**	**סה"כ אקוו'**
זכויות בניה	30%	309.3	1	309.3
זכויות למרפסות סגורות	30%	92.79	0.8	74.232
מבנה עזר		20	0.75	15
יתרת חצר		809.955	0.2	161.991
סה"כ מ"ר אקוו' מצב חדש				**560.523**
תוספת שטח אקוו' לחיוב				10.8
שווי קרקע למ"ר מבונה				0.9
השבחה ברוטו לחלקה				**9.74**
השבחה יחסית (447/1031)				**4.22**
סה"כ השבחה בש"ח (כולל דחיה עד לפיצול, N= 20, I=6%)				**1.32**

10.2.2. <u>תוכנית רש/541</u>:

- לטענת שמאית המבקשת, בהתאם לתוכנית המתאר רש/210א' ניתן היה להקים מרתף וכך נהגה הועדה המקומית במועד הקובע לשומה. שמאית המבקשת מפנה לפסיקות שמאים מכריעים ובעיקר של מר אמנון נזרי ברח' האחיות 9 גו"ח 6598/331, אשר אושרה בהחלטת ועדת ערר מיום 03/12/2017 בערר רה/85186/12, אשר קבעה(עמ' 5):

"מעבר לנדרש נציין כי גם לגופן של טענות הוועדה המקומית, לא היה מקום לקבלן ולהתערב בהחלטת השמאי המכריע. כפי שניתן לראות בשומה המכרעת, השמאי המכריע היה מודע היטב לפן המשפטי שבעניין שנפלד, אלא שהוא סבר שעקרונות אלה אינם סותרים את מסקנתו השמאית שלפיה תכנית רש/541 לא יצרה השבחה. עמדה זו מבוססת על כך שבמועד הקובע לבחינת ההשבחה מכוחה של תכנית זו, שנת 1981, עדיין לא פסק נוהגה של הוועדה המקומית ליתן היתרים למרתפים בהתאם לפרשנותה את תכנית רש/210א', ונוהג זה נפסק רק בשנת 1987 (קביעה שעולה מהחלטת ועדת הערר בעניין שנפלד, ראו בעמ' 65). אכן לו דובר בנוהג בלתי חוקי ברור, לא היה מקום להתחשב בהשפעתו על מחירי השוק. אלא שעל פני הדברים דומה כי האופן בו פרשה הוועדה המקומית את התוכנית לא היה בלתי אפשרי על פי הדין (השוו: ערר 86121/09 הוועדה המקומית לתכנון ובניה באר שבע נ' ג.ש. ארז שירותים כלליים בע"מ (פורסם בנבו, 23.05.2010)), ולפיכך לא היה מקום להתערב בעמדת השמאי המכריע גם אם הוועדה המקומית לא הייתה משנה את עמדותיה חליפות."

לאור זאת, לטענת שמאתי המבקשת, יש לקבוע את ההשבחה בין התוכניות, בגין הפרש השטח בין המצב הקודם 30% בשתי קומות + סגירת מרפסות, ביחס לבינוי הקיים ולעומת המצב החדש, 36% בשתי קומות כאשר קיימת זכות למרתף בשני מצבי התכנון. לאור זאת,

המצב הקודם משקף 39% בניה והמצב החדש 36% בניה בלבד, כך שבמקרה זה, לדעת שמאית המבקשת, לא נוצרה השבחה.

- שמאית המבקשת קבעה שווי קרקע למ״ר מבונה של 2.80 ₪, על בסיס החלטות שמאים מכריעים בסביבה, כמפורט להלן:

שמאי מכריע	גו״ח	כתובת	שווי מ״ר קרקע מבונה
לבנה אשד	6598/288	בוסתנאי 2	3
גבע בלטר	6598/163	למרחב 24	3.5
שמואל רוזנברג	6598/148	למרחב 7	3.1
תמיר שדה	6599/320	בוסתנאי 25	2.6
דוד טיגרמן	6415/425	יצהר 10	3.5

- לחילופין, ככל ועמדת שמאית המבקשת לא תתקבל, הוצג על ידה, תחשיב כדלקמן:

מצב קודם				
מהות	**זכויות בניה**	**שטח במ״ר**	**מקדם אקוו׳**	**סה״כ אקוו׳**
זכויות בניה	30%	309.3	1	309.3
זכויות למרפסות סגורות	30%	92.79	0.8	74.232
מבנה עזר		20	0.75	15
יתרת חצר		809.955	0.2	161.991
סה״כ מ״ר אקוו׳ מצב קודם				**560.523**
מצב חדש				
מהות	**זכויות בניה**	**שטח במ״ר**	**מקדם אקוו׳**	**סה״כ אקוו׳**
זכויות בניה	36%	371.16	1	371.16
מרפסת שרותים		4	0.8	3.2
מרתף		185.58	0.45	83.511
חצר		841.420	0.2	168.284
סה״כ מ״ר אקוו׳ מצב חדש				**626.155**
תוספת שטח אקוו׳ לחיוב				65.632
השבחה יחסית (447/1031)				**28.455387**
דחיה עד לפיצול (N= 19, I=6%)				**9.3902777**
שווי קרקע למ״ר מבונה				[1]2.3
סה״כ השבחה בש״ח				**21.60**

10.2.3. <u>תוכנית רש/521א׳</u>:

- התוכנית מתירה הגדלת שטח חדר הגג עד 23 מ״ר.
- תחשיב ההשבחה בשומת המבקשת:

מהות	שטח/מקדם
תוספת לתוכנית 521	23
מקדם אקו׳ לעליית גג	0.75
מקדם דחיה (N=13,I=6%)	0.468
סה״כ תוספת אקו׳	8.073
שווי קרקע למ״ר מבונה	1,000
סה״כ השבחה בש״ח	**8,073**

[1] שמאית המבקש קבעה בערכי השווי קרקע למ״ר מבונה מתואם של 2.80 ₪ למ״ר, אך בפועל התחשיב החלופים חושב לפי שווי קרקע למ״ר מבונה בסך 2.30 ₪.

10.2.4. <u>תוכנית רש/679</u>:

- לטענת שמאית המבקשת, ככלל, אין לגבות היטל השבחה למצללה, משום שניתן לבנות מצללה עפ"י תקנות התכנון - והבניה. לעניין זה, מפנה שמאית המבקשת לתוכנית ג' בתל אביב, אשר מאפשרת מצללה ולא גובים בגינה היטל השבחה.
- לעניין בריכת השחייה, מציינת שמאית המבקשת, כי קיימות החלטות של ועדות הערר השונות, בהן נקבע כי במגרשים המיועדים למגורים צמודי קרקע, האפשרות להקים בריכה, אינהרנטית לשימוש למגורים.

שמאית המבקשת מפנה למשל, לערר (ת"א) 5107/08 זייגריך נילי ושלמה נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה רמת גן ולהחלטה בערר (מרכז) 1178-11-18 תומס דיאמנט פטר נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה כפר יונה.

כמו כן, טוענת שמאית המבקשת, כי המצב הקודם לתוכנית רש/679 ברמת השרון שיקף מצב תכנוני בו ניתנו היתרים לבריכות גם עובר לאישור התוכנית. למשל ברח' התקווה 15[2] וכו'.

לעניין זה מפנה שמאית המבקשת לדברי ועדת ערר מחוז ת"א, בערר (ת"א) 81004-03-19 הועדה המקומית לתכנון ולבניה הרצליה נ' חיים גבע. באותו עניין וועדת הערר דחתה ערר על הכרעתו של שמאי מכריע בה נקבע שאין השבחה מתוכנית בריכות.

- שמאית המבקשת קבעה שווי קרקע למ"ר מבונה של 3,100 ₪, על בסיס החלטות שמאים מכריעים בסביבה, כמפורט להלן:

שמאי מכריע	גו"ח	כתובת	שווי מ"ר קרקע מבונה
לבנה אשד	6598/288	בוסתנאי 2	3,800
גבע בלטר	6598/163	למרחב 24	4,000
מנחם מלוכנא	6598/413	למרחב 30	3,500
אבישי זיו	6598/455	חטיבת הראל 5	3,800
דוד טיגרמן	6415/425	יצהר 10	3,500

- לחילופין, ככל ועמדת שמאית המבקשת לא תתקבל, הוצג על ידה, תחשיב כדלקמן:

מהות	שטח	מקדם שוליות בניכוי הפסד חצר	מקדם דחיה והתאמה לשוליות נוספת	סה"כ אקו'
שטח פרגולה זמין מיידית	63	0.05	1	3.15
שטח פרגולה דחוי	40	0.05	0.35	0.7
תוספת שטח אקו'				**3.85**
שווי קרקע למ"ר מבונה				3,100
השבחה בש"ח				11,935
סה"כ השבחה יחסית (447/1031)				**5,175**

[2] שמאית המבקשת צרפה לחוות דעתה, תוכנית היתר בניה הכוללת, בין היתר, בריכת שחיה.

10.2.5. תוכנית רש/754:

- שמאית המבקשת קבעה שווי קרקע למ"ר מבונה של 4,500 ₪, על בסיס החלטות שמאים מכריעים בסביבה, כמפורט להלן:

שמאי מכריע	גו"ח	כתובת	שווי מ"ר קרקע מבונה
יצחק ברמן	6599/320	בוסתנאי 25	4,800
גבע בלטר	6598/163	למרחב 24	4,500
אבישי זיו	6598/455	חטיבת הראל 5	4,700
דוד טיגרמן	6415/425	יצהר 10	4,500

- תחשיב ההשבחה:

מצב קודם				
מהות	**זכויות בניה**	**שטח במ"ר**	**מקדם אקוו'**	**סה"כ אקוו'**
שטח מותר	36%	160.92	1	160.92
מרפסות שירותים		4	0.8	3.2
עליית גג		23	0.75	17.25
מרתף	18%	80.46	0.4	32.18
פרגולה		40	0.1	4
יתרת חצר		323	0.3	96.76
סה"כ מ"ר אקוו' מצב קודם				**314.32**
מצב חדש				
מהות	**זכויות בניה**	**שטח במ"ר**	**מקדם אקוו'**	**סה"כ אקוו'**
שטח מותר	60%	268.2	0.95	254.79
מרתף	30%	134.1	0.4	53.64
פרגולה		40	0.1	4
יתרת חצר		273	0.3	81.87
סה"כ מ"ר אקוו' מצב חדש				**394.30**
תוספת שטח אקו'				**79.98**
שווי קרקע למ"ר מבונה				4,500
דחיה במימוש (N= 1, I=6%)				75.42
סה"כ השבחה בש"ח				**339,412.1**

10.2.6. תוכנית 553-0466508 (רש/754/1):

- שמאית המבקשת מפנה לסעיף 6.1 לתקנון התוכנית, שם נקבע, כי הוראות הבינוי לפי תוכנית זו הן עפ"י הנחיות המרחביות התקפות.
- בהתאם להנחיות המרחביות התקפות ברמה"ש, נכון למועד הקובע לשומה, נקבע ביחס למרתפים בבתים צמודי קרקע כדלקמן[3]:

גובה קומת מרתף לא יפחת מ- 2.2 מ' ולא יעלה על 2.4 מ'. גובה קומת המרתף לעניין זה יחושב לפי גובה עד תקרה תותבת ותנאי שמרווח עבור מערכות בתקרה תותבת לא יעלה על 0.4 מ'.

בכל מקרה של סתירה גוברות הוראות תוכנית מפורטת החלה על ההנחיות המרחביות (למעט במקרים בהם הוראות התוכנית קובעות כי ההנחיות המרחביות הן אלו

[3] עיקרי הדברים.

שגוברות). לעניין זה נספח בינוי הינו חלק ממסמכי תוכנית והוראותיו גוברות על ההנחיות המרחביות.

לטענת שמאית המבקשת, במקרה שבנדון, התוכנית עצמה קובעת ומכפיפה את עצמה להנחיות המרחביות בהתאם לסעיף 6.1 לתקנון ולפיכך, לא ניתן לבנות מרתף גבוה מ- 2.40 מ', בהתאם להנחיות המרחביות וזאת חרף הסעיף בתוכנית לפיו גובה המרתף יהיה עד 3.0 מטר.

עוד מציינת שמאית המבקשת, כי כבר בתקנון תכנית רש/754 ניתנה האפשרות לבנות מרתף בגובה 2.40 מ' ולפיכך, אין כל השבחה ריאלית בתוכנית זו ביחס למצב הקודם.

- לדעת שמאית המבקשת, ככל שקיימת השבחה, היא קיימת ביחס לפוטנציאל עתידי הכרוך בשינוי ההנחיות המרחביות ואשר יתיר לוועדה המקומית בעתיד אפשרות לאשר מרתף מעל גובה 2.40 מ' וזאת אף בדרך של הקלה או פרסום לפי ס' 149-151.
  לפיכך, בגין מרכיב זה בלבד, קיימת השבחה המגלמת כ- 5% משווי קרקע למרתף.
- שמאית המבקשת קבעה שווי קרקע למ"ר מבונה של 11,500 ₪, על בסיס החלטות שמאים מכריעים בסביבה, כמפורט להלן:

שמאי מכריע	גו"ח	כתובת	שווי מ"ר קרקע מבונה
יעקב פז	6598/322	יצחק אלחנן 3	13,500
עאטף עאלם	6415/330	האחיות 7	14,000
דוד טיגרמן	6598/425	הלפיד 10	15,000
דנה שיחור	6598/303	אשל אברהם 7	13,333
דר' גד נתן	6597/108	קהילת וילנה 6	14,000

- תחשיב השבחה:

מהות	שטח במ"ר	מקדם אקוו'	סה"כ אקוו'
מרתף 30%	134	0.45	60.34
תוספת שווי בגין פוטנציאל להרחבת סמכות הועדה המקומית 5%			**3.01**
שווי מ"ר מבונה אקו'			11,500
סה"כ השבחה בש"ח			**34,615**

10.3. **<u>תגובת המשיבה מיום 14/08/2023 לטענות שמאי המבקשת</u>[4]:**

10.3.1. **פיצול המגרש:**

בהתאם להוראות תוכנית רש/210/א אשר מגדירה שטח מגרש מינימלי של 750 מ"ר ל- 2 יח"ד ומניתוח הבינוי הקיים בחלקה, שמאי המשיבה סבורים, כי היה ניתן לנצל זכויות במגרש הנדון לשם בניית בית מגורים נוסף, עוד טרם התוכנית המשביחה הראשונה, ללא תלות בחתימת הצוואה משנת 2000. לפיכך, שמאי המשיבה סבורים כי יש לחשב את ההשבחה למגרש הנדון בנפרד כמגרש ריק, ללא התחשבות בבית הבנוי וללא דחייה למימוש הזכויות, עד לפיצול במועד הירושה.

10.3.2. **תוכנית רש/443 :**

שמאי המשיבה חולקים על דעת שמאית המבקשת וסבורים כי האפשרות לסגירת המרפסות מהווה אלמנט משביח באופן מהותי ואינה קיימת במצב הקודם.

[4] עיקרי הדברים.

לעניין המקדם האקו' של שטחי המרפסות במצב הקודם, שמאי המשיבה סבורים כי המקדם בו נקטו בחוות דעתם, בשיעור 0.30, הינו מקובל וסביר לשטחים אלו ואף נתמך בהכרעות שמאים מכריעים.

10.3.3. **תוכנית רש/541 (זכויות למרתפים במצב הקודם) :**

לעניין החלטת השמאי המכריע אמנון נזרי ברחוב האחיות 9, גו"ח 6415/331, שמאי המשיבה סבורים כי מדובר בדעת מיעוט, קיימות מספר רב של הכרעות בסביבה הקרובה, אשר ברובן המוחלט סברו השמאים המכריעים, כי האפשרות להקמת מרתף אינה קיימת במצב הקודם לתוכנית רש/541.

שמאי המשיבה מפנים להחלטות שמאים מכריעים בסביבה, בהן נקבע, כי לא קיימות זכויות למרתפים טרם תכנית רש/541 :

שמאי מכריע	גו"ח	כתובת
לבנה אשד	6598/288	בוסתנאי 2
גבע בלטר	6598/163	למרחב 24
תמיר שדה	6599/489	למרחב 122
דוד טיגרמן	6599/107	הבנים 61
דוד טיגרמן	6599/106	הבנים 63

בנוסף, מפנים שמאי המשיבה להחלטה בערר **רה/85036/09 הועדה המקומית לתכנון ובניה רמת השרון נ' חיים וחוה שנפלד**, בעניין נכס ברחוב למרחב 12/2 רמת השרון, גו"ח 6598/157, בה נקבע כי שטחי הבניה למרתפים טרם אישורה של תכנית רש/541 נכללו בזכויות הבניה המותרות מכוח רש/210 א' אשר קבעה אחוז בניה מקסימלי, ולא בנוסף להן.

10.3.4. **תוכנית רש/521א':**

גם בתוכנית זו שמאי המשיבה סבורים כי יש לחשב את ההשבחה למגרש בנפרד כמגרש ריק, זאת לאור מאפייניו במועד הקובע. וזאת ללא התחשבות בבית הבנוי וללא דחיה עד לפיצול במועד הירושה אשר מהווה גורם סובייקטיבי בלבד.

10.3.5. **תוכנית רש/679 – טענה להיעדר השבחה בגין זכויות בניה לפרגולות ולזכויות לבריכה מצב קודם:**

שמאי המשיבה סבורים, כי האפשרות לבניית פרגולות ובריכות שחיה מכוח התוכנית, אינה קיימת במצב הקודם ומהווה זכויות בניה אשר משביחות את המקרקעין. גישה זו נתמכת במספר רב של הכרעות שמאים מכריעים בסביבה הקרובה אשר סברו כי תכנית רש/ 679 מהווה תכנית משביחה.

שמאי המשיבה מפנים להחלטות שמאים מכריעים בהן נקבע כי התוכנית מאפשרת תוספת פרגולה ובריכת שחיה :

שמאי מכריע	גו"ח	כתובת
אמנון ניזרי	6598/347	אשל אברהם 23
דנה שיחור	6598/303	אשל אברהם 7
אוריית גלן	6598/221	אני מאמין 13

בנוסף, טוענים שמאי המשיבה, כי בהתאם לשטח המגרש הנדון (447 מ"ר) נלקחו בחשבון על הצד הזהיר והשמרני שטחים אפקטיביים בסך של 20 מ"ר לפרגולה ולבריכת שחיה.

10.3.6. **תוכנית רש/754:**

שמאי המשיבה סבורים, כי אין להביא בחשבון את השפעת השוליות על שטחי הבניה העיקריים מכוח התוכנית כפי שנלקח בחשבון בשומת המבקשת. סביבת הנכס מהווה סביבה יוקרתית אשר מאופיינת בביקושים ובשטחי בניה גדולים.

כמו כן, מניתוח עסקאות אשר נותחו ע"י שמאי המשיבה במסגרת עריכת תיק בעל מורכבות עולה כי השווי למ"ר שנקבע על ידם עומד בגבולות הזהיר וכי ניתוח נתוני מכר של מגרשים ריקים מעידים כי לא קיימת שוליות.

לעניין הגבהת שטח המרתף, התוכנית מתירה הגבהת המרתף מ- 2.20 מ' ל- 2.40 מ'. לשיטת שמאי המשיבה, יש לקחת בחשבון את שטח המרתף במצב החדש במקדם אקוו' של 0.45.

בנוסף, התוכנית מאפשרת תוספת שטחי שירות של 15 מ"ר ליח"ד, אשר לא נלקחו בחשבון בתחשיב המבקשת.

10.3.7. **תוכנית רש/1/754 – הנחיות מרחביות:**

שמאי המשיבה מפנים להתייחסות משפטית אשר נתקבלה מאת עו"ד אבי להם, יועמ"ש הועדה המקומית, לסוגיה הנדונה בעניין ההנחיות המרחביות אשר אושרו ע"י הועדה המקומית בתאריך 17/04/2016:

פרק 4 לתוכנית רש/754 א' עוסק בהוראות מפורטות לשימושי הקרקע השונים. סעיף 4.1 לפרק זה קובע הוראות בינוי ספציפיות לעניין מרתפים. ר' סעיף 4 לעניין גובה מרתף מירבי עד 3 מ'.

לעומת זאת, פרק 6 הינו כללי ומפנה להוראות ההנחיות המרחביות בנושאים נוספים שלא טופלו בפרקים אחרים בתוכנית. ברור שהוראות ההנחיות המרחביות בעיר הנוגעות לגובה מרתפים נסוגות מפני הוראות ההוראות הספציפיות במפורט לעיל בסעיף 4.1 לפרק 4 לתוכנית רש/1/754.

הנחיות מרחביות אינן גוברות על הוראות תוכנית, ואין גם כל סתירה פנימית בתוכנית. למען הסר ספק, מח' הרישוי בעיר פועלת כאמור לעיל ומאפשרת מרתפים עד 3 מ' בהתאם להוראות הספציפיות שקבועות בסעיף 4.1 באזור מגורים א', ולא לפי ההנחיות המרחביות הכלליות.

תחשיב:

שמאי המשיבה ציינו כי התבססו על מספר רב של הכרעות אשר ניתנו באזור, בהן קבעו השמאים המכריעים, כי יש לחייב את ההשבחה הנובעת מעצם הגבהת המרתף מ- 2.40 מ' ל- 3 מ' בשיעור 10%-12.5%.

להלן החלטות שמאים מכריעים ברמת השרון לעניין מקדם תוספת שווי להגבהת המרתף (מ- 2.40 מ' ל- 3 מ'):

שמאי מכריע	גו"ח	כתובת	מקדם תוספת שווי
אייל יצחקי	6417/165/1	מוריה 7	12.50%
דוד טיגרמן	6598/425	הלפיד 10	10%
נורית ג'רבי	7271/80	שניר 6	10%
ד"ר גד נתן	6333/98	הרימון 23	10%
ד"ר גד נתן	6552/227	הרב קוק 35	10%
עאטף עאלם	6415/330	האחיות 7	10%
ארז כהן	6416/79/1	אז"ר 32	10%
בועז קוט	6418/449/2	השופטים 18	10%

יעקב פז	6598/322	יצחק אלחנן 3	10%
יעקב פז	6416/167/3	ירדן 23	10%
יעקב פז	6794/137	טרומפלדור 34	10%
אלי כהן	6793/41	מודיעין 29	10%
אלי כהן	6341/82/1	עין גדי 14	10%

10.4. **<u>עיקרי טענות שמאי הצדדים שעלו בדיון בתיק שבנדון מיום 31/12/2023:</u>**

10.4.1. **טענות שמאית המבקשת:**

שווי מבונה במועד הקובע לתוכנית רש/541

השווי המבונה הממוצע שמתקבל מנתוני ההשוואה, הינו 2.8 ₪/מ״ר. יחד עם זאת, מאחר ומדובר במגרש עורפי, אשר נחשב נחות ביחס לסביבה, הובא בחשבון בשומת המבקשת, שווי מבונה מופחת של 2.3 ₪/מ״ר.

לעניין הדחייה בכ״א ממדרגות ההשבחה

מדובר בנכס אחד, חלקה אחת, ללא פיצול וללא שינוי קנייני. קיימת אחידות קניינית ותכנונית. עצם זה, שמבחינת הצפיפות המותרת, ניתן להקים שתי יח״ד, זה לא אומר שצריך לחשב לכל יח״ד, את היטל ההשבחה בנפרד.

מה שיצר את הבידול, זו אותה צוואה שבמסגרתה נקבעה החלוקה.

בעקרון, בהתאם לתוספת השלישית, השבחה היא מעליית שווי המקרקעין. מקרקעין במקרה הזה זה לא מגרש, זו כל החלקה. לכן, צריך להתחשב בבית המגורים הקיים בכ״א ממדרגות ההשבחה, עד בעצם לביצוע הפיצול במסגרת קניינית.

שמאית המבקשת מפנה לבקשה להיתר בניה שהגיש הקונה, בה ניתן לראות שהמימוש מינימלי. מתוכנן בית צמוד קרקע בשטח של כ-74 מ״ר ובריכת שחייה.

לטענת שמאית המבקשת, ביחס לממדי המגרש, לא ניתן כנראה לממש את מלוא זכויות הבניה ולכן זו הבניה המבוקשת.

לעניין המרתפים בתוכנית רש/541

יש פסיקה שהועדה המקומית נצמדת אליה (פס״ד שיינפלד). פסיקה זו, מוקדמת לפסיקה שפורטה בשומת המבקשת, אשר ניתנה לאחר פס״ד שיינפלד וחרף פס״ד זה ואשר מתייחסת להחלטה של ועדת ערר, בעניין שומה מכרעת של אמנון נזרי, בנושא המרתפים.

למרות פס״ד שיינפלד, ועדת הערר מצאה לנכון, כן לקחת בחשבון את הקביעה של השמאי המכריע, על פיה, ניתן היה לממש מרתפים, כבר במצב הקודם.

בנוסף, מפנה שמאית המבקשת לפס״ד בעתירה מנהלית, צארום נ׳ הועדה המקומית לתו״ב הרצליה, שם נקבע, שיש להתחשב בנוהג של הועדה המקומית לתת היתרי בניה, במצב תכנוני מסוים, חרף הפרשנות הנוכחית, ששוללת את אותה פרשנות שהייתה קיימת במועד הקובע. כל זאת, לדעתה, מתיישב עם פסיקת ועדת הערר, לעניין המרתפים.

לטענת שמאית המבקשת, התבססות על פס״ד ישן ולא אקטואלי, שלא מתיישב עם הפסיקה הנוכחית והסתמכות על פסיקות שהסתמכו על אותו פס״ד (שכבר אינו רלוונטי), היא לא נכונה במקרה הזה. שמאית המבקשת סבורה, כי צריך להתקדם ולהתיישב עם הפסיקה, גם בנושא הפרטני של התוכנית מושא ההליך (פסיקה משנת 2017) וגם ביחס לפסיקה העקרונית, שבעתירה המנהלית בעניין צארום.

שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

לעניין בריכות שחייה

בהמשך לטענות שמאית המבקשת לעניין המרתפים, כך לדעתה, גם לגבי תוכנית רש/679 לעניין בריכות השחייה. צריך להתנהל עפ"י הפסיקה הנהוגה כיום. יש להתחשב במתן היתרי בניה, חרף פרשנות הועדה המקומית, נכון להיום. ברח' התקווה ניתנו מספר היתרי בניה לבריכות שחייה. בשומת המבקשת הוצג למשל היתר בניה ברח' התקווה 13. ז"א, ניתנו היתרי בניה עוד לפני שהתוכנית נולדה. לטענתה, אי אפשר להגיע ממצב של 0 ל-100. זה לא המקרה.

בניגוד לנאמר ע"י שמאי המשיבה. טענות המבקשת לעניין המרתפים, הועלו בפעם הראשונה מול השמאי המכריע שדן בתיק החלקה הצמודה. טענות אלה לא הועלו בפני שמאים מכריעים אחרים ולכן גם לא הוכרעו ע"י מי מהשמאים המכריעים. באף אחת מהחלטות השמאים המכריעים, עליהן מתבסס בין היתר שמאי המשיבה, לא ציינו ולא הכריעו, לא בעניין פס"ד צארום ולא לעניין הפסיקה בהחלטת השמאי המכריע אמנון נזרי.

לעניין הנוהג

שמאית המבקשת מפנה לעמ' 14 בשומתה, ציטוט מהחלטת ועדת הערר. לא צריך להוכיח נוהג, ועדת הערר כבר הוכיחה את הנוהג. זה משהו שהיה קיים ומקובל על וועדת הערר, גם בתיק של שיינפלד. נוהג היה, לא צריכים להוכיח אותו.

לגבי הפיצול

אנחנו מדברים על עליית שווים של מקרקעין, לפי חוק התו"ב. מקרקעין לצורך העניין, הוא החלקה בשלמותה. אין יחידה אחרת מבחינת חוק התו"ב, התוספת השלישית, שמוכרת לצורך העניין. זו יחידה קניינית אחת וכל עוד אין חלוקה קניינית, מדובר באותה יחידה קניינית, חלקה אחת. וזה לא משנה אם בנוי מקדימה, או מאחורה.

שמאית המבקשת מפנה גם להיתרי הבניה שניתנו לחלקה בשלמותה ולא לחלקים מהחלקה. לכן, עד למועד הצוואה, צריך לדעתה, להתייחס לזה כאל יחידה קניינית אחת.

אם לא היה קושי לעשות את החלוקה, היו עושים את זה.

ברח' התקווה יש מגרשים מאד גדולים. במועדים הקובעים, השוק לא חיפש את המגרשים הקטנים. מרבית היתרי הבניה ברח' התקווה, הם למגרשים גדולים. לטענת שמאית המבקשת, לעשות את הפיצול באופן מלאכותי, בתקופה עד שנת 2000, זה לא נכון. השוק חיפש את המגרשים הגדולים.

לעניין טענת שמאי המשיבה להערכת שווי שוק

תצ"אות להיום לא רלוונטיות, צריך לבחון במועדים הקובעים ואנחנו רואים, שבמועדים הקובעים, התמונה אחרת לגמרי בשכונה הזו. אפשר לראות את זה בהיתרי הבניה.

גם כשעושים שווי שוק, יש צורך לבחון מה שווי הנכס עם שתי יח"ד ומה שווי הנכס עם יח"ד אחת ולקבוע מה המימוש המיטבי (HBU). במקרה הזה, טוענת שמאית המבקשת, היינו מגיעים למסקנה שהשווי ליח"ד אחת הרבה יותר גבוה מהשווי לשתי יח"ד ולכן, גם בחישוב ההשבחה, אנחנו בוחנים מה המימוש המיטבי.

לטענת שמאית המבקשת, שתי יח"ד מוריד את הערך. ברגע שלצורך הקמת יח"ד השנייה, צריך לקבוע שביל גישה שפוגע בשטח ובפרטיות של היחידה הקדמית, זה מוריד את הערך שלה.

נכון לשנת 2000, הצוואה רק נכתבה. לכן, מה שנאמר ע"י שמאי המשיבה, שצריך לחשב את הגיל של הבעלים ואורך החיים, זה לא רלוונטי. מועד הצוואה הוא מועד משפטי, זה לא מועד הפטירה של הבעלים וכך צריך להתייחס לזה.
צריך לבחון מה מניב לקרקע את השווי הטוב ביותר. לדעת שמאית המבקשת, במועדים הקובעים וגם היום, השימוש המיטבי בקרקע, הוא יח"ד דיור אחת על כל המגרש. לא מדובר פה על מגרש ענק. ביחס לאוכלוסייה שגרה באזור הזה, המאופיינת בחתך סוציו אקונומי גבוה, מחפשים מגרש אחד גדול ליח"ד אחת.
אף אחד לא רוצה שיעברו לו ליד הבית עם דרך גישה. יש פה ירידת ערך ליח"ד הקדמית, לכן הדיון צריך להיות לחלקה אחת בשלמות בכ"א מהמועדים הקובעים.

10.4.2. **תגובה וטענות שמאי המשיבה:**
מתנהל הליך מקביל של המוכרים, בחלקה צמודה של אותם נישומים, בפני שמאי מכריע אחר.
רוב הטענות דומות בשני התיקים[5].

מדובר בחלק חלקה פנוי וריק. אין כל קושי לבנות את שתי היחידות, בכ"א מהמועדים הקובעים, בצורה מיטבית. אין מגבלה.
מותר במגרש מינימלי של 750 מ"ר, הקמת 2 יח"ד. בית המגורים הקיים, אינו ממוקם במרכז החלקה, אין כל תלות בין המגרשים בצוואה ואין כל קושי לממש את הבניה בעורף. המגרש פנוי וריק. לטענת שמאי המשיבה, אין כל מגבלה (לא תכנונית, לא פלישה), שיכולה למנוע את מימוש הזכויות. כל מיני שיקולים סובייקטיביים של אדם פרטי, לא רלוונטי.

לעניין המימוש המבוקש כיום
מדובר בקונה סובייקטיבי שבונה בנייה סובייקטיבית.
קיימים היתרי בניה, שקנו בתים בנויים בשנת 2014 והרסו אותם לצורך בניית בית חדש. אנחנו ברמת השרון. הסוגייה היא סובייקטיבית.

לעניין המרתפים
לטענת שמאי המשיבה, רובם המוחלט של השמאים המכריעים, אם לא כולם, קיבלו את טענת הוועדה וחלק מהטענות עלו בפני השמאים המכריעים בתיקים שם. הטענה של שמאית המבקשת לעניין החלטת אמנון נזרי עלתה בפני השמאים המכריעים ולא התקבלה. הפסיקה שצוינה ע"י שמאית המבקשת, אינה מאוחרת וגם לא בערכאה גבוהה יותר.
ההליך שציינה שמאית המבקשת, התנהל בוועדת ערר. העירייה הגישה ערר על החלטת השמאי המכריע אמנון נזרי. זו אותה סמכות של ועדת ערר. שמאי המשיבה מפנים שוב להחלטה בעניין שיינפלד.

לטענת שמאי המשיבה, אם מדובר בנוהג צריך להוכיח נוהג. לא מוכיחים נוהג על בסיס החלטה אחת.

[5] ביום 31/03/2024, העבירה גב' לימור גרינברג, שמאית העירייה ומנהלת אגף השבחה, את החלטת השמאי המכריע אלי כהן בנכס בגו"ח 6598/406, מיום 19/02/2024. לטענת המשיבה, בהחלטה זו הוכרע בטענות העקרוניות, שהועלו ע"י שמאית המבקשת גם בהליך שבנדון.

גם לגבי טענת שמאית המבקשת שיש להתחשב במתן היתרי בניה. יש פסיקה רחבה ועקרונות מבוססים, איך לקבוע נוהג. היתר אחד לא עומד במבחן הפסיקה.

לעניין השווי

מדובר בנכס פנימי, עורפי, ללא חזית לכביש.

מדובר בשכונה ותיקה, יחידה עורפית עם זיקת הנאה מצפון. נכס עורפי לא פחות איכותי מיח"ד חזיתית שפונה לכביש.

ערכי השווי בשומת המשיבה הם ממוצע של השכונה, כאשר בשכונות הוותיקות קיים יתרון ליח"ד עורפית (שקט, פרטיות וכד'), לעומת יח"ד שחזיתית לכביש.

לעניין הדחייה

מדובר במגרש ריק ופנוי, בכ"א מהמועדים הקובעים. אין פה שום דחייה.

לטענת שמאי המשיבה, הפיצול יכול להתבצע בזמן מיידי, לא מדובר על פרצלציה, או על תוכנית מרובת בעלים. מדובר בחלקה אחת עם בעלים אחד. עושים תשריט חלוקה, כפי שגם נעשה בפועל. לא צריך פרצלציה. אין שום מניעה למימוש הזכויות במועדים הקובעים.

לטענת שמאי המשיבה, בהערכת שווי המגרש, במועד הקובע (לשווי שוק), לא היה מובא בחשבון מועד הצוואה, או גיל הבעלים. היה מוערך המימוש המיטבי בקרקע. לפי השווי האובייקטיבי ולא הסובייקטיבי.

לא סביר שהיו מביאים בחשבון דחייה לחלק מהזכויות בחלקה עד לחלוקה.

בתצ"א של האזור ניתן לראות, שלא מדובר בנחלות.

11. **<u>עיקרי הנושאים השנויים במחלוקת:</u>**

- המימוש המיטבי בנכס ואופן בחינת ההשבחה (חלקה בשלמות או לחלק המבקשת בלבד).
- דחייה למימוש עד לפיצול החלקה.
- התרת מרפסות סגורות במצב קודם ומקדם מרפסת פתוחה וסגורה.
- התחשבות בזכויות למרתף במצב הקודם במדרגת ההשבחה לתוכנית רש/541.
- השבחה לבריכה ופרגולה.
- שוליות לתוספת השטח העיקרי בתוכנית רש/754.
- מקדם השבחה להגבהת המרתף והתייחסות להנחיות מרחביות לעניין גובה מרתף.
- ערכי שווי בכ"א מהמועדים הקובעים.

12. **<u>עקרונות, שיקולים והחלטה:</u>**

12.1 **<u>המימוש המיטבי בנכס ואופן בחינת ההשבחה (חלקה בשלמות או לחלק המבקשת בלבד) :</u>**

שמאי המשיבה אמדו את ההשבחה, בכ"א מהמדרגות, ביחס לחלק החלקה הנישום וכקרקע ריקה.

שמאית המבקשת לעומתם טענה, כי מאחר והחלוקה קיבלה תוקף רק במועד עריכת הצוואה בשנת 2000, יש לערוך את התחשיב בכ"א ממדרגות ההשבחה, עד לביצוע הפיצול, בהתייחס לחלקה בשלמות ובהתחשב בבית המגורים הקיים, כאשר המימוש המיטבי לטענתה, בכ"א ממדרגות ההשבחה, הינו לבינוי חד משפחתי.

שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

החלטה

אני מקבלת את הטענה העקרונית של שמאית המבקשת, כי עד להסכם החלוקה, יש לבחון את ההשבחה ביחס לחלקה בשלמות. יחד עם זאת, בניגוד לדעת שמאית המבקשת, אשר קבעה את מועד הצוואה, כמועד שממנו יש לבחון את ההשבחה ביחס למגרש המבקשת, אני סבורה שיש להתייחס למועד רישום החלוקה בפנקס הזכויות, דהיינו 28/06/2010, כמועד ממנו יש להתחשב במגרש שיוחס למבקשת.

<u>בהתייחס לבית המגורים בחלקה</u>

במועד הקובע לתוכנית רש/443 (07/03/1980), בית המגורים מנצל חלק קטן מזכויות הבניה המותרות (בנוי בניצול של כ-15% בלבד) וגילו כ-24 שנה.

ככלל, ככל ששווי הקרקע גבוה יותר, תרומת המחוברים נמוכה יותר והיקף הבינוי הקיים, נמוך מהזכויות המותרות, קיימת היתכנות וכדאיות כלכלית להריסת המחוברים.

בהתחשב במיקום הנכס, אופי הבינוי בסביבה והיקף השטח הבנוי, אני סבורה, בדומה לקביעת הח"מ בנכס בגו"ח 6599/109, כי המימוש המיטבי <u>בשני המצבים התכנוניים במועד הקובע לתוכנית רש/443</u>, הינו הריסת בית המגורים הקיים ובחינת ההשבחה לקרקע כריקה.

<u>בהתייחס לטענת שמאית המבקשת למימוש מיטבי חד משפחתי</u>

ראשית אציין, כי טענה זו לא הוכחה ע"י שמאית המבקשת, למעט הפניה לתצ"א במועדים הרלוונטיים (לא הוצגו על ידה). יחד עם זאת ולמען הסר ספק, סקרתי היתרי בניה מתיקי הבניין באתר הוועדה המקומית, ב-25 חלקות, בסביבת הנכס המיידית ובייעוד מגורים א'[6].

מהסקירה עולה, כי משנות ה-70 ועד לתחילת שנות ה-90, מתוך סה"כ 25 חלקות שנסקרו, ב-17 מהן, בוקשה הקמת בית מגורים דו משפחתי, כמפורט להלן:

גו"ח	כתובת	מועד היתר	מהות הבקשה
6598/403	התקוה 17	20/04/1978	הקמת בית מגורים דו משפחתי
6598/217	הבנים 1	17/10/1950	הקמת בית מגורים
6598/217	הבנים 1	20/05/1951	תוספת מרתף ושינויים בבית קיים
6598/217	אני מאמין 4	14/06/1981	הקמת בית מגורים שני בחלקה צמוד לבית הקיים
6598/220	אני מאמין 9	09/02/1960	הקמת בית מגורים חד משפחתי
6598/220	אני מאמין 9	26/03/1973	הריסת בית מגורים קיים והקמת בית מגורים (צפוני)
6598/220	אני מאמין 7	04/07/1974	הקמת בית מגורים שני בחלקה צמוד לבית הקיים
6598/221	אני מאמין 13	21/07/1971	הקמת בית מגורים
6598/221	אני מאמין 11	11/03/1979	הקמת בית מגורים שני בחלקה צמוד לבית הקיים
6598/221	אני מאמין 13	12/09/2023	הריסת בית מגורים קיים והקמת בית מגורים מחצית מדו משפחתי
6598/223	אני מאמין 19	09/12/1970	הקמת בית מגורים
6598/223	אני מאמין 19	09/08/1993	הריסת בית מגורים קיים והקמת בית מגורים מחצית מדו משפחתי
6598/223	אני מאמין 19	14/10/1993	הריסת בית מגורים קיים והקמת בית מגורים מחצית מדו משפחתי
6598/224	אני מאמין 21	10/12/1951	הקמת בית מגורים
6598/224	אני מאמין 21	07/02/1952	תוספת מבנה עזר (מחסן)
6598/224	אני מאמין 21	28/02/1967	הגדלת בית מגורים קיים

[6] גוש 6598 חלקות 405-403, 234-217, 363-360.

6598/224	אני מאמין 21	13/07/1980	הקמת בית מגורים שני בחלקה צמוד לבית הקיים
6598/225	אני מאמין 18	12/08/1959	הקמת בית מגורים ומבנה עזר (מחסן) - כנראה לא מומש
6598/225	אני מאמין 18	23/06/1977	הקמת בית מגורים דו משפחתי
6598/227	אני מאמין 14	27/01/1953	הקמת בית מגורים
6598/227	אני מאמין 14	08/11/1955	תוספת לבית קיים
6598/227	אני מאמין 14	30/03/1978	הריסת בית מגורים קיים והקמת בית מגורים מחצית מדו משפחתי
6598/227	אני מאמין 14	31/03/1978	הריסת בית מגורים קיים והקמת בית מגורים מחצית מדו משפחתי
6598/228	אני מאמין 10	10/08/1978	הקמת בית מגורים מחצית מדו משפחתי
6598/228	אני מאמין 12	19/09/1978	הקמת בית מגורים מחצית מדו משפחתי
6598/229	אני מאמין 8-6	26/05/1971	הקמת בית מגורים דו משפחתי
6598/230	התקוה 3	07/01/1952	תוספת לבית מגורים קיים ראשון בחלקה
6598/230	התקוה 3	24/10/1954	תוספת לבית מגורים קיים ראשון בחלקה
6598/230	התקוה 3	06/01/1961	תוספת לבית מגורים קיים שני בחלקה
6598/230	התקוה 3	21/11/1983	הריסת בית קיים והקמת בית מגורים דו משפחתי
6598/231	אני מאמין 4	02/07/1952	הקמת מחסן לבית קיים
6598/231	אני מאמין 4	26/03/1984	הריסת בית מגורים והקמת בית מגורים דו משפחתי
6598/231	אני מאמין 4	24/06/1984	תוכנית שינויים
6598/232	אני מאמין 2	24/05/1955	בית מגורים
6598/232	אני מאמין 2	19/12/1960	תוספת לבית מגורים קיים
6598/232	אני מאמין 2	18/06/1992	הקמת בית מגורים מחצית מדו משפחתי
6598/232	אני מאמין 2	27/01/1993	הריסת חלק ממבנה והרחבת בית מגורים קיים מחצית מדו משפחתי
6598/233	הבנים 2	19/10/1966	בית מגורים דו משפחתי
6598/234	התקוה 2	08/07/1969	בית מגורים דו משפחתי
6598/360	התקוה 4	10/12/1979	הריסת מחסן קיים והקמת בית מגורים צמוד לבית מגורים קיים
6598/363	התקוה 12	25/03/1976	הקמת בית מגורים מחצית מדו משפחתי
6598/363	התקוה 14	29/03/1976	הקמת בית מגורים מחצית מדו משפחתי

מהמקובץ לעיל, אני לא מקבלת טענה זו של שמאית המבקשת, כאשר נראה בבירור, כי קיימת העדפה ואף מומשה בפועל בניה דו משפחתית, בסביבת הנכס המיידית.

למען הסר ספק אציין, כי בעשור האחרון (לערך), ניתן כן לראות, כי קיימת העדפה לבינוי חד משפחתי ובשטחי בניה גדולים, כך שטענה זו של שמאית המבקשת רלוונטית, למדרגת ההשבחה לתוכנית רש/1/754 בלבד.

12.2. **<u>דחייה למימוש עד לפיצול החלקה :</u>**

שמאית המבקשת מביאה בחשבון בכ"א ממדרגות ההשבחה, דחייה למימוש עד לביצוע הפיצול במסגרת קניינית.

שמאי המשיבה מצידם טוענים, כי עפ"י המצב התכנוני, הותרה הקמת שתי יח"ד ועל כן, אין מקום לדחייה.

החלטה

בהמשך להחלטת הח"מ בסעיף 12.1 לעיל, כי אומדן ההשבחה ייערך לקרקע כריקה ובהתחשב בעובדה, כי עפ"י המצב התכנוני החל על החלקה (בכ"א מהמדרגות והמצבים התכנוניים), הותרה הקמת שתי יח"ד, ללא צורך בחלוקה, אני לא מקבלת את טענת שמאית המבקשת בעניין זה.
מעבר לאמור לעיל ולמען הסר ספק, אישור תשריט חלוקה, הינו הליך פשוט וקצר, אשר חופף לצורך העניין להליך הוצאת היתר בניה, כך שלדעתי המקצועית, אין כל מקום להביא בחשבון בגינו כל דחייה שהיא, מה גם, שעד לרישום הצוואה בשנת 2010, הקרקע הינה בבעלות יחידה.

12.3. **<u>התרת מרפסות סגורות במצב קודם ומקדם מרפסת פתוחה וסגורה:</u>**

שמאית המבקשת טוענת, כי תוכנית רש/443 אינה משביחה וזאת מאחר שקווי הבניין במצב קודם מאפשרים בניית שטח כל המרפסות כסגורות בבניה קשיחה ואילו במצב החדש, התוכנית מאפשרת סגירת מרפסות בבניה קלה ובאישור הועדה המקומית. כתימוכין לטענה זו, מפנה שמאית המבקשת להחלטות שמאים מכריעים[7].
לחילופין, קובעת שמאית המבקשת השבחה, בשל הגדלת שטח המרפסות בלבד ובהתחשב במקדם אקוו' של 0.8 למרפסות סגורות, בשני המצבים התכנוניים.
שמאי המשיבה חולקים על טענה זו של שמאית המבקשת ומציינים, כי תוכנית רש/443 שינתה את אופי המרפסות, מעבר להגדלת השטח. שמאי המשיבה נוקטים במקדם אקוו' של 0.3 למרפסות פתוחות במצב הקודם ובמקדם אקוו' של 0.8 למרפסות סגורות במצב החדש.

החלטה

<u>לעניין טענת שמאית המבקשת למרפסות סגורות במצב הקודם</u>

בהתאם להוראות תוכנית רש/210 א' (במצב הקודם), "מרפסת פתוחה" פירושה, מרפסת במגרעת סגורה מ-3 צדדים, שעומקה לא עולה על 1.5 מ'. עוד מצוין, כי "מרפסת סגורה" מצד אחד או משני צדדים בלבד, שטחה נחשב כמרפסת פתוחה, באם עומקה לא עולה על 1.8 מ'.
לאור האמור ובהתחשב בפונקציונליות של מרפסת סגורה, אך ברוחב של 1.5 מ', או לחילופין, מרפסת ברוחב של עד 1.8 מ', אך סגורה בעד שני צדדים, למול, מרפסת סגורה, ללא התניות (למעט בניה קלה אליה אתייחס בהמשך) ובשיעור של 30% מהשטח העיקרי במצב החדש, אני לא מקבלת טענה זו של שמאית המבקשת ויש לדעתי המקצועית לאבחן בין המרפסות, בכ"א מהמצבים התכנוניים.

לעניין החלטות השמאים המכריעים אליהן הפנתה שמאית המבקשת, מעיון בהחלטות שצוינו, לא פורט הבסיס ו/או היתרי הבניה עליהם התבססו השמאים המכריעים בקביעתם זו, כאשר גם ההיתר בנכס מושא החלטת השמאי המכריע רן וירניק, אשר צוין על ידו כבסיס לקביעה, ניתן בשנת 65' ולדעתי המקצועית, אינו יכול להוות הוכחה לנוהג 15 שנה מאוחר יותר.

[7] לבנה אשד בנכס בגו"ח 6552/158 ורן וירניק בנכס בגו"ח 6598/157.

<u>לעניין המקדם האקווי הראוי</u>

בהתאם לאפשרויות הניצול שפורטו לעיל, אני סבורה, כי המקדם האקווי הראוי למרפסות פתוחות במצב הקודם, הינו 0.5. מקדם זה אף נקבע בהחלטות קודמות של הח"מ[8].

לעניין המקדם האקווי הראוי למרפסת סגורה במצב החדש ובפרט לאור ההוראה המחייבת בתוכנית כי הסגירה תהיה בבניה קלה, לדעתי המקצועית ובהתאם אף להחלטות קודמות של הח"מ[9], אני קובעת, כי המקדם הראוי למרפסת סגורה במצב החדש, הינו 0.7.

אין שינוי משומות הצדדים לעניין השטח הכולל המותר למרפסות בכ"א מהמצבים התכנוניים.

12.4. **<u>נוהג וועדה לזכויות בניה במרתף במצב הקודם לתוכנית רש/541:</u>**

שמאית המבקשת טוענת, כי בהתאם להוראות תוכנית רש/210 א' הותרה הקמת מרתף ולטענתה, הוועדה המקומית אף נהגה לאשר הקמת מרתף במועד הקובע. כתימוכין לטענה זו, מפנה שמאית המבקשת להחלטת ועדת הערר בעניין נחום פינגר (ערר רה/85186/12) מיום 03/12/2017, על החלטת השמאי המכריע אמנון נזרי ולפס"ד ביהמ"ש המחוזי בעניין צארום, לעניין התחשבות בנוהג וועדה.

שמאי המשיבה מצידם הפנו להחלטת ועדת הערר בעניין חיים וחוה שנפלד (ערר רה/85036/09), אשר קבעה, כי תוכנית רש/210 א' התירה הקמת קומת מרתף, אך ללא זכויות נוספות.

כתימוכין נוספים, הפנו שמאי המשיבה להחלטות שמאים מכריעים בסביבה, אשר לא הביאו בחשבון מרתפים בחישוב שווי המצב הקודם.

החלטה

על אף הפסיקה העדכנית שהוצגה ע"י שמאית המבקשת, אני לא יכולה להתעלם מהחלטת ועדת הערר בעניין חיים וחוה שנפלד (רה/85036/09), אשר דנה והכריעה בתוכנית **ובמחלוקת הספציפית בענייננו.**

<u>לעניין החלטת ועדת הערר בעניין נחום פינגר (הר/85186/12), עליה התבססה שמאית המבקשת</u>

כפי שעולה מהחלטה זו, טענת הועדה המקומית שם הינה, כי הזכויות למרתפים ניתנו לראשונה בתוכנית רש/679 ולא מכח תוכנית רש/541. טענה זו של הוועדה המקומית, נדחתה ע"י ועדת הערר, אשר אף קבעה בין היתר, כי מאחר שהתוצאה אליה הגיעה השמאי המכריע כי לא נוצרה השבחה מכח תוכנית רש/541, תואמת את עמדת הוועדה המקומית (שכאמור טענה שההשבחה למרתפים נוצרה מכח תוכנית רש/679), הרי שאין כלל מקום לערר זה.

לאור האמור, למיטב הבנתי המקצועית, ערר זה, לא דן כלל בתוכנית רש/541 ובטענת הנוהג במצב הקודם ולכן, לא ניתן להקיש ממנו, לעניין ההשבחה מכח תוכנית רש/541 בכלל ולטענת הנוהג בפרט.

[8] ראה בין היתר החלטת הח"מ בגו"ח 6551/459 ובגו"ח 6417/736.

[9] ראה בין היתר החלטת הח"מ בגו"ח 6551/459.

שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

בשלב זה אציין, כי טענת הנוהג, נבחנה על ידי בהחלטה בנכס בגו״ח 6599/109 (בוסתנאי 69, רמת השרון), כאשר לצורך קבלת החלטה, סקרתי היתרי בניה[10] ב-40 חלקות, בגוש 6599 (בסביבת הנכס שם) ובייעוד מגורים א׳[11].

להלן היתרי הבניה למרתפים אשר פורטו בהחלטת הח״מ שם:

גו״ח	כתובת	מס׳ היתר	מועד היתר	שטח מרתף	שטח עיקרי עילי	ניצול שטח עיקרי	ניצול עיקרי כולל מרתף
6599/100	בוסתנאי 58	3131	26/03/1974	23.68	221.66	20%	22%
6599/101	בוסתנאי 60	1451	08/03/1964	62.05	110.22	10%	16%
6599/102	בוסתנאי 62	4894	27/09/1979	112.16	321.63	30%	40%
6599/103	בוסתנאי 64	4760	15/12/1978	53.52	262.1	21%	26%
6599/105	הבנים 65	2722	02/06/1970	25.2	224.07	21%	23%
6599/112	בוסתנאי 63	2115	17/11/1966	7.14	179.16	17%	18%
6599/115	בוסתנאי 57	1801	16/08/1965	99	230.5	23%	33%
6599/117	בוסתנאי 53	4585	22/02/1978	112.76	221.89	19%	29%
6599/118	בוסתנאי 51	4661	01/02/1980	108	198.47	18%	28%
6599/136	למרחב 71	3569	24/08/1973	96.83	180.88	17%	26%
6599/137	למרחב 73	3039	29/07/1971	22.49	183.42	18%	20%
6599/138	למרחב 75	2996	23/04/1972	20.5	109.24	21%	25%
6599/163	הבנים 47	2488	08/11/1968	18.62	200.35	24%	26%
6599/167	הבנים 53	4653	29/05/1978	79.54	333.35	32%	40%
6599/168	הבנים 55	4511	03/11/1977	45.47	289.51	29%	33%

<u>ניתוח נתונים</u>:

- ב-40 החלקות שנסקרו, אותרו 15 היתרי בניה למרתפים.
- ב-11 היתרים, ניצול שטחי הבניה, **כולל** מרתף, **<u>נמוך</u>** מזכויות הבניה המותרות בחלקה (30%), כאשר ברובם, השטח במרתף כולל מקלט ומחסן בלבד (ע״ח השטח הייעודי העילי), כך שגם במקרים אלה, אין מדובר על זכויות <u>נוספות</u>.
- 9 היתרים ניתנו **7 ועד 17 שנים**, **<u>קודם</u>** למועד הקובע ולא יכולים ללמד על נוהג בסמיכות למועד הקובע (ניתנו בין השנים 1964-1974 וההיתר הבא ניתן רק בשנת 77׳).
- ב-3 מקרים בלבד (מסומנים בכתום), התירו הקמת מרתף, **<u>בנוסף/בחריגה</u>** מזכויות הבניה המותרות. כאשר גם במקרים אלה, מדובר על מרתף בניצול של כ-10% בלבד ובשטח מירבי של כ-112 מ״ר, כאשר ההיתר המאוחר ביותר, ניתן **<u>כשנתיים קודם</u>** למועד הקובע בעניינו.

[10] מתיקי הבניין הסרוקים באתר הוועדה המקומית.
[11] גוש 6599 חלקות 100-123, 135-139, 140-141, 161-169.

למען הסר ספק, ערכתי סקירה ב-25 חלקות **נוספות**, בסביבת הנכס המיידית **של הנכס שבנדון** ובייעוד מגורים א'[12].

בסקירה אותרו על ידי היתרי בניה למרתפים, כמפורט להלן:

גו"ח	כתובת	מס' היתר	מועד היתר	שטח מרתף	שטח עיקרי עילי	ניצול שטח עיקרי	ניצול עיקרי כולל מרתף
6598/403	התקוה 17	4613	20/04/1978	62.31	364.76	33%	39%
6598/405	התקוה 7	280	17/05/1956	56.98	104.36	10%	16%
6598/217	הבנים 1		20/05/1951	36.15	116.5	11%	15%
6598/219	אני מאמין 5	2308	19/01/1968	60.1	129.35	11%	15%
6598/221	אני מאמין 11	4795	11/03/1979	78.51	182.85	36%	51%
6598/225	אני מאמין 18	4413	23/06/1977	54.2	389.8	39%	44%
6598/225	המעפילים 2	4641	07/05/1978	107.92	389.8	39%	50%
6598/226	אני מאמין 16	2471	04/11/1968	8.72	115.98	11%	12%
6598/227	אני מאמין 14	4608	30/03/1978	113.85	166.18	33%	56%
6598/227	אני מאמין 14	4609	31/03/1978	106	165.21	33%	54%
6598/228	אני מאמין 12	4737	19/09/1978	45.08	178.5	35%	44%
6598/234	התקוה 2	2624	08/07/1969	12.57	232.59	20%	21%

<u>ניתוח נתונים:</u>

- ב-25 החלקות שנסקרו, אותרו 12 היתרי בניה למרתפים.
- 5 היתרים ניתנו **12 ועד 30 שנים**, **<u>קודם</u>** למועד הקובע ולא יכולים ללמד על נוהג בסמיכות למועד הקובע (ניתנו בין השנים 1951-1969 וההיתר הבא ניתן רק בשנת 77').
- ב-7 מקרים בלבד (מסומנים בכתום), התירו הקמת מרתף, **<u>בנוסף/בחריגה</u>** מזכויות הבניה המותרות. כאשר גם במקרים אלה, מדובר על מרתף בניצול ממוצע של כ-13% ובשטח מירבי של כ-113 מ"ר, כאשר ההיתר המאוחר ביותר, ניתן **<u>למעלה משנתיים קודם</u>** למועד הקובע.

דהיינו, מכלל היתרי הבניה שפורטו לעיל, היתר הבניה המאוחר ביותר למרתף ואשר חורג מזכויות הבניה המותרות, ניתן **כשנתיים קודם למועד הקובע בענייננו**.

מהמקובץ לעיל ובהתאם אף לפסיקה הקיימת, אני סבורה, כי לא ניתן ללמוד בצורה ברורה וחד משמעית על נוהג ועדה מתמשך ורצוף למתן היתרי בניה למרתפים, **<u>מעבר</u>** לזכויות הבניה המותרות **<u>ובסמיכות מיידית למועד הקובע</u>**.

לאור האמור ובהתחשב בהחלטת ועדת הערר בעניין שנפלד, אני מקבלת במקרה זה את פרשנות המשיבה.

12.5. **<u>השבחה לבריכה ופרגולה:</u>**

שמאי המשיבה הביאו בחשבון השבחה בשיעור של 10% מעבר למקדם החצר, להקמת פרגולה ובריכת שחייה, בשטח אפקטיבי של 20 מ"ר כ"א.

מנגד, שמאית המבקשת טוענת, כי אין לגבות היטל השבחה למצללה, לאור תקנות התכנון והבניה המתירות הקמת מצללות. לעניין בריכת שחייה, מפנה שמאית המבקשת להחלטות ועדות הערר, בהן נקבע ביחס לנכסים שלא חלה עליהן תוכנית ספציפית לבריכות, כי ניתן לאשר הקמת בריכות,

[12] גוש 6598 חלקות 403-405, 217-234, 360-363.

כחלק בלתי נפרד מהשימושים המותרים בבניה למגורים צמודת קרקע. כמו כן ובנוסף, טוענת שמאית המבקשת לנוהג להקמת בריכות שחייה ומפנה להחלטת ועדת ערר בת"א, בה נקבע, כי גם אם קיימים היתרים בודדים, יש להתחשב בהם באומדן שווי המצב הקודם.

החלטה

אני מקבלת את טענת שמאי המשיבה, כי אלמלא אישור תוכנית רש/679, לא ניתן היה להקים בריכות ופרגולות במועד הקובע.

אני סבורה, כי המקרים שנדונו בהחלטות ועדות הערר עליהן מתבססת שמאית המבקשת, שונים מהמקרה בענייננו. על הנכס שבנדון חלה תוכנית מפורטת אשר מאפשרת הקמת בריכות שחייה (בבתים חד ודו משפחתיים) ופרגולות (בבתי מגורים צמודי קרקע ובדירות) ומלמדת על מדיניות הועדה המקומית לעניין זה. לדעתי, אין המקרה דומה למקרה בו לא חלה כלל תוכנית המתירה שימושים אלה. ברמת השרון, הועדה המקומית נתנה את דעתה להקמת בריכות ופרגולות ע"י הכנת תוכנית מפורטת אשר קובעת את הוראות ומגבלות הבניה לשימושים אלה.

במאמר מוסגר אציין, כי עפ"י הוראות תוכנית רש/679, בבית מגורים טורי, הכולל יותר מ-2 יח"ד, על אף שהינו צמוד קרקע, לא מותרת בו הקמת בריכת שחייה וזאת בסתירה בעצם לטענת שמאית המבקשת, כי בכל בית מגורים צמוד קרקע תותר הקמת בריכה.

<u>לעניין התרת מצללות מכח התקנות</u>

בהתאם לסעיף 4 (י) בתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתוכניות ובהיתרים), התשנ"ב – 1992, הותרה הקמת מצללה בשטח מקסימלי של 50 מ"ר, כשטח שירות וזאת לעומת תוכנית רש/679, על פיה שטח הפרגולה מהווה **<u>תוספת לשטח העיקרי</u>**.

לאור האמור, יש לדעתי המקצועית להביא בחשבון מקדם השבחה בשיעור של 5%, בשל הסבת השטח משטח שירות לעיקרי, על כל המשתמע מכך.

<u>לעניין טענת הנוהג של שמאית המבקשת</u>

שמאית המבקשת לא הוכיחה טענה זו של נוהג, למעט הצגת היתר בניה בחלקה 404 הסמוכה, אשר ניתן ביום 04/04/1985, דהיינו, כ-9 שנים קודם למועד הקובע.

עיון בסקירת היתרי הבניה ב-25 חלקות בסמיכות מיידית, מלמדת על 8 היתרי בניה, מהם שניים ניתנו בשנת 1983 ו-1985[13] ועוד 6 היתרים שניתנו בין השנים 2004-2018, כדלקמן:

גו"ח	מס' היתר	מועד היתר	שטח בריכה	הערות
6598/404	7076	04/04/1985	60	תוספת בריכת שחייה (בית חד משפחתי)
6598/218	20030471	11/03/2004	55	הקמת בריכת שחייה (בית חד משפחתי)[14]
6598/222	20120118	12/08/2012	69.4	הקמת בריכות שחייה לבית דו משפחתי בבניה
6598/223	20170242	05/06/2018	33.81	תוכנית שינויים לבית קיים + בריכת שחייה
6598/225	20180191	06/08/2018	28.56	בריכת שחייה
6598/230	20120344	30/12/2012	35	הקמת בריכת שחייה
6598/360	20030417	09/02/2004	41.65	הקמת בית מגורים חד משפחתי + בריכה
6598/362	6290	01/04/1983	75	תוספת לבית מגורים והקמת בריכת שחיה

[13] היתר הבניה בחלקה 404 הסמוכה, שצוין ע"י שמאית המבקשת.

[14] קיים היתר מאוחר יותר להגדלת הבריכה ל-70 מ"ר.

מהנתונים שלעיל, לא ניתן ללמוד על נוהג לאישור בריכות שחייה בסמיכות למועד הקובע ולכן, לא קיבלתי טענה זו של שמאית המבקשת.

<u>לעניין מקדם ההשבחה</u>

בהמשך לאמור לעיל לעניין המצללות ובהתחשב באינטנסיביות השימוש ואופי הביקושים והשימושים במועד הקובע, אני קובעת מקדם השבחה לפרגולה, בשיעור של 5% מעבר למקדם החצר ומקדם השבחה לבריכה, בשיעור של 10% מעבר למקדם החצר. מקדמים אלה אף תואמים להחלטות שמאים מכריעים בסביבה ולהחלטות אחרות של הח"מ[15].

לעניין שטח הפרגולה והבריכה, בהתחשב בבחינת ההשבחה לחלקה בשלמות ולשתי יח"ד, כמו גם שטח החלקה ומגבלות קווי הבניין, אני קובעת שטח פרגולה אפקטיבי בשטח כולל של 50 מ"ר (25 מ"ר ליח"ד) ושטח בריכה כולל של 60 מ"ר (30 מ"ר ליח"ד).

יחד עם זאת, במדרגת ההשבחה לתוכנית רש/1/754, בה תיבחן ההשבחה בהתאם לחלק החלקה המיוחס למבקשת ובהתחשב בשטח שביל הגישה, יובאו בחשבון פרגולה ובריכת שחייה, בשטח של 20 מ"ר כ"א, בהתאם אף לתחשיב שמאי המשיבה.

12.6. **<u>שוליות לשטח העיקרי בתוכנית רש/754:</u>**

בתחשיב שווי המצב החדש, מביאים בחשבון שמאי המשיבה, את השטח העיקרי במקדם אקוו' 1. לעומתם, שמאית המבקשת נוקטת במקדם הפחתה לשוליות בשיעור של 0.95, על כלל השטח העיקרי.

החלטה

מסקירת היתרי הבניה שערכתי, ב-25 חלקות בסביבת הנכס המיידית עולה, כי שיעור ניצול השטח העיקרי בסמוך למועד הקובע, הינו בגבולות של 36%[16] ובהתחשב בבינוי דו משפחתי, מתקבל שטח עיקרי ממוצע מבוקש ליח"ד, של כ-180 מ"ר.

לאור האמור ובהתחשב בשטח המרתף ושטחי השירות הנוספים, כמו גם מיקום הנכס ואופי הביקושים והמימושים במועד הקובע, אני קובעת מקדם הפחתה לשוליות על השטח העיקרי שמעבר ל-36%, כאשר לדעתי המקצועית, המקדם הראוי במקרה זה הינו 0.7, כפי שאף נקבע ע"י הח"מ בהחלטות קודמות[17].

למען הסר ספק אציין, כי במועד הקובע לתוכנית רש/1/754, ניתן לראות שיעור ניצול גבוה משמעותית ובגבולות של 60% ולכן, במדרגת השבחה לתוכנית רש/1/754, אין מקום לדעתי המקצועית במתן מקדם הפחתה לשוליות[18].

12.7. **<u>מקדמי השבחה להגבהת המרתף וההנחיות המרחביות:</u>**

שמאי המשיבה קובעים מקדם תוספת בשיעור של 5% להגבהת המרתף לגובה של 2.4 מ' (תוכנית רש/754) ומקדם השבחה בשיעור של 10% להגבהת המרתף לגובה של 3 מ' (תוכנית רש/1/754).

---

[15] ראו בין היתר, החלטת הח"מ בגו"ח 6551/459/6 והחלטת הח"מ בגו"ח 6599/109.

[16] היתר 13125 מיום 10/01/2000 בגו"ח 6598/232 והיתר 13096 מיום 19/06/2000 בגו"ח 6598/362.

[17] ראה בין היתר, החלטת הח"מ בנכס בגו"ח 6551/459.

[18] היתר 20170242 מיום 05/06/2018 בגו"ח 6598/223, היתר 20100050 מיום 12/09/2010 בגו"ח 6598/232, היתר 20080678 מיום 17/03/2009 בגו"ח 6598/233.

מנגד, שמאית המבקשת לא מביאה בחשבון מקדם תוספת להגבהת המרתף לגובה של 2.4 מ׳ (במועד הקובע לתוכנית רש/754) ונוקטת במקדם אקוו׳ למרתף בשיעור של 0.4, בשני המצבים התכנוניים. במדרגת ההשבחה לתוכנית רש/1/754, מביאה בחשבון שמאית המבקשת, מקדם השבחה בשיעור של 5%, המשקף את ההשבחה ביחס לפוטנציאל עתידי הכרוך בשינוי ההנחיות המרחביות, אשר יאפשר לוועדה המקומית להתיר מרתף בגובה העולה על 2.4 מ׳.

החלטה

<u>לעניין ההנחיות המרחביות</u>

מעיון בהוראות תוכנית רש/1/754 ולדעתי ומניסיוני המקצועי, לא יכולה להיות מחלוקת, כי ההוראות הפרטניות בסעיף 4.1 לעניין המרתף וגובה המרתף, **<u>גוברות</u>** על ההוראות הכלליות בסעיף 6 לתוכנית. כפי שאף צוין בחו״ד המשפטית של יועמ״ש הועדה המקומית עו״ד אבי להם, ״פרק 6 הינו כללי ומפנה להוראות ההנחיות המרחביות בנושאים נוספים שלא טופלו בפרקים אחרים בתוכנית. ברור שהוראות ההנחיות המרחביות בעיר הנוגעות לגובה מרתפים נסוגות מפני הוראות ההוראות הספציפיות במפורט לעיל בסעיף 4.1 לפרק 4 לתוכנית רש/1/754״.

לאור האמור, אני לא מקבלת את טענת שמאית המבקשת לעניין ההנחיות המרחביות.

<u>לעניין מקדמי ההשבחה</u>

ראשית אציין, כי לדעתי המקצועית וכפי שאף קבעתי בהחלטות קודמות[19], המקדם האקוו׳ הראוי למרתף שירות, בגובה של עד 2.2 מ׳, הינו 0.5.

מקדם זה יהווה את הבסיס למקדם הראוי במדרגות ההשבחה הבאות, כאשר, בדומה לקביעת הח״מ בנכס בגו״ח 6551/459, אני מקבלת את הקביעה העקרונית של שמאי המשיבה, לתוספת שווי של 5% במדרגת ההשבחה לתוכנית רש/754, למרתף בגובה של 2.4 מ׳ ולתוספת של 10% במדרגת ההשבחה לתוכנית רש/1/754, למרתף בגובה של 3 מ׳.

יחד עם זאת, אני סבורה, כי יש לחשב את עליית השווי ״מלמטה״, כך שמתקבלים המקדמים האקוו׳ הבאים:

במדרגת ההשבחה לתוכנית רש/754, למרתף בגובה של 2.4 מ׳, מתקבל מקדם אקוו׳ של 0.53[20].

במדרגת ההשבחה לתוכנית רש/1/754, למרתף בגובה של 3 מ׳, מתקבל מקדם אקוו׳ של 0.58[21].

[19] ראה בין היתר, החלטת הח״מ בנכס בגו״ח 6551/459, המלכים 122, רמת השרון.

[20] 0.5 **X** 1.05.

[21] 0.53 **X** 1.1.

12.8. **<u>ערכי השווי</u>:**

שמאי הצדדים חלוקים ביחס לערכי השווי בכל אחד מהמועדים הקובעים, כמפורט להלן:

תוכנית	מועד קובע	שווי מ"ר שמאי המשיבה	שווי מ"ר שמאית המבקשת
רש/443	07/03/1980	0.90 ₪	0.90 ₪
רש/541	05/06/1981	3.00 ₪	2.30 ₪
רש/521 א'	13/03/1987	900 ₪	1,000 ₪
רש/679	11/02/1994	3,800 ₪	3,100 ₪
רש/754	26/07/1999	4,500 ₪	4,500 ₪
רש/1/754	27/07/2017	13,500 ₪	11,500 ₪

בשלב זה אציין, כי לאור הקושי באיתור נתוני השוואה במועדים הקובעים לתוכניות רש/443, רש/541, רש/521 א' ו-רש/679 ולאור כמות בלתי מבוטלת של החלטות שמאים מכריעים לנכסים בסביבה, בחנתי את ערכי השווי שנקבעו בהחלטות אלה, בהתייחס למאפייני הנכס שבנדון ומיקומו.

12.8.1. תוכנית רש/443 – מועד קובע 07/03/1980

כאמור לעיל, בחנתי את ערכי השווי שנקבעו בהחלטות שמאים מכריעים בסביבה הקרובה ובהתייחס למאפייני הנכס שבנדון ומיקומו, להלן פירוט ההחלטות שמצאתי כרלוונטיות לענייננו:

שמאי מכריע	גו"ח	כתובת	שווי קרקע למ"ר מבונה
אלי כהן	6589/406	התקווה 5	0.9 ₪
יעקב פז	6598/322	יצחק אלחנן 3	0.92 ₪
אורית גלן	6598/221	אני מאמין 13	0.9 ₪
דנה שיחור	6598/303	אשל אברהם 7	0.83 ₪
תמיר שדה	6598/284/2	בוסתנאי 10 א'	0.9 ₪
דוד טיגרמן	6598/326	ז' בחשון 15	0.95 ₪

משקלול הנתונים שלעיל, אני מקבלת את הסכמת הצדדים וקובעת שווי קרקע למ"ר מבונה בנכס הנדון של 0.9 ₪.

12.8.2. תוכנית רש/541 - מועד קובע 05/06/1981

כאמור לעיל, בחנתי את ערכי השווי שנקבעו בהחלטות שמאים מכריעים בסביבה הקרובה ובהתייחס למאפייני הנכס שבנדון, להלן פירוט ההחלטות שמצאתי כרלוונטיות לענייננו:

שמאי מכריע	גו"ח	כתובת	שווי קרקע למ"ר מבונה
אלי כהן	6598/406	התקווה 5	2.8 ₪
לבנה אשד	6598/288	בוסתנאי 2	3 ₪
אורית גלן	6598/221	אני מאמין 13	2.9 ₪
דנה שיחור	6598/303	אשל אברהם 7	2.67 ₪
דוד טיגרמן	6598/326	ז' בחשון 15	3.1 ₪
יעקב פז	6598/322	יצחק אלחנן 3	3 ₪

משקלול הנתונים שלעיל ובהתחשב במאפייני הנכס ומיקומו, אני קובעת שווי קרקע למ"ר מבונה בנכס הנדון של 3 ₪.

12.8.3.תוכנית רש/521 א' – מועד קובע 13/03/1987

כאמור לעיל, בחנתי את ערכי השווי שנקבעו בהחלטות שמאים מכריעים בסביבה הקרובה ובהתייחס למאפייני הנכס שבנדון, להלן פירוט ההחלטות שמצאתי כרלוונטיות לענייננו:

שמאי מכריע	גו"ח	כתובת	שווי קרקע למ"ר מבונה
אלי כהן	6598/406	התקווה 5	900 ₪
תמיר שדה	6598/284/2	בוסתנאי 10 א'	1,100 ₪
דנה שיחור	6598/303	אשל אברהם 7	880 ₪
נורית ג'רבי	6598/320	ז'בוטינסקי 16	900 ₪
יעקב פז	6598/322	יצחק אלחנן 3	980 ₪
אורית גלן	6598/221	אני מאמין 13	900 ₪

משקלול הנתונים שלעיל ובהתחשב במאפייני הנכס ומיקומו, אני קובעת שווי קרקע למ"ר מבונה בנכס הנדון של 950 ₪.

12.8.4.רש/679 – מועד קובע 11/02/1994

כאמור לעיל, בחנתי את ערכי השווי שנקבעו בהחלטות שמאים מכריעים בסביבה הקרובה ובהתייחס למאפייני הנכס שבנדון, להלן פירוט ההחלטות שמצאתי כרלוונטיות לענייננו:

שמאי מכריע	גו"ח	כתובת	שווי קרקע למ"ר מבונה
אלי כהן	6598/406	התקווה 5	3,800 ₪
תמיר שדה	6598/284/2	בוסתנאי 10 א'	4,000 ₪
לבנה אשד	6598/288	בוסתנאי 2	3,800 ₪
דנה שיחור	6598/303	אשל אברהם 7	₪3,450
נורית ג'רבי	6598/320	ז'בוטינסקי 16	₪3,900
יעקב פז	6598/322	יצחק אלחנן 3	3,830 ₪
אורית גלן	6598/221	אני מאמין 13	3,800 ₪
מנחם מלוכנא	6598/413	למרחב 30	3,500 ₪

משקלול הנתונים שלעיל ובהתחשב במאפייני הנכס ומיקומו, אני קובעת שווי קרקע למ"ר מבונה בנכס הנדון של 3,800 ₪.

נתלי הוכטייל – שמאית מקרקעין

שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

12.8.5.רש/754 – מועד קובע 26/07/1999

להלן ניתוח עסקאות מכר לבתי מגורים בסביבה, אשר אותרו על ידי באתר רשות המיסים, מידע נדל"ן[22]:

גו"ח	יום מכירה	תמורה	שטח קרקע במ"ר	שטח בנוי במ"ר[23]	שנת בניה
6599/324/2	16/04/1999	₪ 2,617,550	505	128.89	1969
6599/132/2	09/09/1999	₪ 2,707,200	502	154.21	1971
6599/517	24/10/1999	₪ 3,075,120	439	225.49	1976

שווי בנוי[24]	סה"כ שווי בהפחתת הבנוי	שטח אקוו'	שווי קרקע למ"ר מבונה
₪ 773,340	₪ 1,844,210	384.33	₪ 4,798
₪ 925,260	₪ 1,781,940	455.59	₪ 3,911
₪ 1,352,940	₪1,722,180	397.93	₪ 4,328
שווי מ"ר מבונה ממוצע			**₪ 4,346**

חילוץ מ"ר מבונה[25]:

שטח חלקה		**505**		
תאור	**אחוזי בניה**	**שטח במ"ר**	**מקדם אקוו'**	**סה"כ מ"ר אקוו'**
מרתף בגובה 2.2 מ'	18%	90.9	0.5	45.45
קומת קרקע	18%	90.9	1	90.90
קומה א'	18%	90.9	1	90.90
מרפסת שירותים		4	0.75	3.00
עליית גג	40%[26]	36.36	0.7	25.45
חניה		15	0.35	5.25
פרגולה		25	0.35	8.75
בריכה		30	0.4	12.00
חצר		342.1	0.3[27]	102.63
סה"כ מ"ר אקוו'				**384.33**

שטח חלקה		**502**		
תאור	**אחוזי בניה**	**שטח במ"ר**	**מקדם אקוו'**	**סה"כ מ"ר אקוו'**
מרתף אפקטיבי בגובה 2.4 מ'	18%	90.27	0.53	47.39
יתרת מרתף שולי	12%	60.18	0.26	15.80
קומת קרקע	18%	90.27	1	90.27
הרחבת קומת קרקע	12%	60.18	0.7	42.13
קומה א'	18%	90.27	1	90.27
הרחבת קומה א'	12%	60.18	0.7	42.13
ש"ש עילי (15 מ"ר ליח"ד)		15	0.30	4.50
פרגולה		25	0.35	8.75
בריכה		30	0.4	12.00

[22] עסקאות אלה אף צוינו בהחלטת השמאית המכריעה נאוה סירקיס בגו"ח 6599/591/2.

[23] שטחי הבניה עפ"י תוכניות היתר שאותרו בתיקי הבניין הסרוקים באתר הועדה המקומית.

[24] בהחלטת השמאית המכריעה נאוה סירקיס הובא בחשבון שווי בנוי של כ-6,000 ₪. בהתחשב בשווי בניה פרטית חדשה נכון להיום ופחת, מצאתי כי שווי זה הינו בתחום הסבירות.

[25] המקדמים האקוו' בהתאם לקביעות הח"מ ולתחשיב השבחה שיפורט בהמשך.

[26] בהתאם לקביעת הח"מ בנכס בגו"ח 6551/459.

[27] לשטח מגרש ליח"ד של עד 500 מ"ר.

רח' ארזי הלבנון 18, חדרה | טל. 052-2476969 | nhochteil@gmail.com

חצר		288.55	0.3	86.57
סה"כ מ"ר אקוו'				**439.80**

שטח חלקה		**439**		
תאור	**אחוזי בניה**	**שטח במ"ר**	**מקדם אקוו'**	**סה"כ מ"ר אקוו'**
מרתף אפקטיבי בגובה 2.4 מ'	18%	78.93	0.53	41.44
יתרת מרתף שולי	12%	52.62	0.26	13.81
קומת קרקע	18%	78.93	1	78.93
הרחבת קומת קרקע	12%	52.62	0.7	36.83
קומה א'	18%	78.93	1	78.93
הרחבת קומה א'	12%	52.62	0.7	36.83
ש"ש עילי (15 מ"ר ליח"ד)		15	0.30	4.50
פרגולה		20.00	0.35	7.00
בריכה		20	0.4	8.00
חצר		259	0.3	77.84
סה"כ מ"ר אקוו'				**384.11**

לאור השונות בערכי השווי שהתקבלו ובהתחשב ברגישות גישת החילוץ, בחנתי בנוסף את ערכי השווי שנקבעו בהחלטות שמאים מכריעים בסביבה הקרובה.

בהתייחס למאפייני הנכס שבנדון, להלן פירוט ההחלטות שמצאתי כרלוונטיות לענייננו:

שמאי מכריע	**גו"ח**	**כתובת**	**שווי קרקע למ"ר מבונה**
אלי כהן	6598/406	התקווה 5	₪ 4,500
תמיר שדה	6598/284/2	בוסתנאי 10 א'	₪ 4,800
דנה שיחור	6598/303	אשל אברהם 7	₪ 4,200
נורית ג'רבי	6598/320	ז'בוטינסקי 16	₪ 5,000
יעקב פז	6598/322	יצחק אלחנן 3	₪ 4,685
אורית גלן	6598/221	אני מאמין 13	₪ 4,500

משקלול כלל הנתונים שלעיל ובהתחשב במיקום ומאפייני הנכס, אני מקבלת במקרה זה את הסכמת הצדדים וקובעת שווי קרקע למ"ר מבונה בנכס הנדון של 4,500 ₪.

שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

12.8.6.רש/1/754 – מועד קובע 27/07/2017

להלן ניתוח עסקאות מכר לבתי מגורים בסביבה, אשר אותרו על ידי באתר רשות המיסים, מידע נדל"ן:

גו"ח	יום מכירה	תמורה	שטח קרקע במ"ר	שטח בנוי במ"ר[28]	שנת בניה	שווי בנוי
6599/102	24/09/2017	₪ 14,500,000	1,087	551.92	1979	0 ₪[29]
6599/166/2	30/11/2017	₪ 4,650,000	263	275.495	2004	1,652,970 ₪[30]
6599/162	07/05/2018	₪ 6,150,000	500	106.67	1975	426,680 ₪[31]
6598/303	28/10/2018	₪ 6,000,000	505	123.15	1953	0 ₪[32]

שווי בהפחתת הבנוי	שטח אקוו'	שווי קרקע למ"ר מבונה
₪14,500,000	1,042.25	₪ 13,912
₪ 2,997,030	264.48	₪ 11,332
₪ 5,723,320	497.38	₪ 11,507
₪ 6,000,000	502.29	₪ 11,945

חילוץ מ"ר מבונה:

שטח חלקה		1,087		
תאור	**אחוזי בניה**	**שטח במ"ר**	**מקדם אקוו'**	**סה"כ מ"ר אקוו'**
מרתף אפקטיבי	30%	326.1	0.58	188.32
קומת קרקע	30%	326.1	1	326.1
קומה א'	30%	326.1	1	326.1
חניה		30	0.35	10.5
פרגולה		50	0.3	15
בריכה		60	0.35	21
חצר		620.9	0.25[33]	155.23
סה"כ מ"ר אקוו'				**1,042.2**
שטח חלקה		**263**		
תאור	**אחוזי בניה**	**שטח במ"ר**	**מקדם אקוו'**	**סה"כ מ"ר אקוו'**
מרתף אפקטיבי	30%	78.75	0.58	45.48
קומת קרקע	30%	78.75	1	78.75
קומה א'	30%	78.75	1	78.75
חניה		15	0.35	5.25
פרגולה		20	0.35	7
בריכה		20	0.4	8
חצר[34]		137.5	0.3	41.25
סה"כ מ"ר אקוו'				**264.48**

[28] שטחי הבניה עפ"י תוכניות היתר שאותרו בתיקי הבניין הסרוקים באתר הועדה המקומית.
[29] בהתאם להיתר בניה מס' 20180195 מיום 22/04/2018, הבית להריסה.
[30] הובא בחשבון שווי מ"ר בנוי של 6,000 ₪.
[31] לאור היתר לתוספות ושינויים מיום 30/12/2018, הכולל בין היתר הריסת חלקים מבית המגורים, הובא בחשבון שווי מ"ר בנוי של 4,000 ₪.
[32] בהתאם להיתר בניה מס' 20190206 מיום 06/11/2019, הבית להריסה.
[33] בהתחשב בבינוי לחד משפחתי בחלקה.
[34] לפי תכסית 40%.

שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

שטח חלקה		500		
תאור	**אחוזי בניה**	**שטח במ"ר**	**מקדם אקוו'**	**סה"כ מ"ר אקוו'**
מרתף אפקטיבי	30%	150	0.58	86.63
קומת קרקע	30%	150	1	150
קומה א'	30%	150	1	150
חניה		30	0.35	10.5
פרגולה		25	0.35	8.75
בריכה		30	0.4	12
חצר		265	0.3	79.50
סה"כ מ"ר אקוו'				**497.38**

שטח חלקה		505		
תאור	**אחוזי בניה**	**שטח במ"ר**	**מקדם אקוו'**	**סה"כ מ"ר אקוו'**
מרתף אפקטיבי	30%	151.5	0.58	87.49
קומת קרקע	30%	151.5	1	151.5
קומה א'	30%	151.5	1	151.5
חניה		30	0.35	10.5
פרגולה		25	0.35	8.75
בריכה		30	0.4	12
חצר		268.5	0.3	80.55
סה"כ מ"ר אקוו'				**502.29**

משקלול כלל הנתונים שלעיל ובהתחשב ברגישות שיטת החילוץ, מיקום ומאפייני הנכס ועל הצד הזהיר, אני קובעת שווי קרקע למ"ר מבונה בנכס הנדון של 12,000 ₪.

13. תחשיב ההשבחה:

13.1. תוכנית רש/443:

שטח חלקה 405			1,031	
מצב קודם				
מהות	**זכויות בניה**	**שטח במ"ר**	**מקדם אקוו'**	**מ"ר אקוו'**
קומת קרקע	15%	154.65	1	154.65
קומה א'	15%	154.65	1	154.65
מרפסות פתוחות	25%	77.33	0.5	38.66
נספח		20	0.5	10
חניה (15 מ"ר ליח"ד)		30	0.35	10.5
חצר		797.69	0.3	239.31
סה"כ מ"ר אקוו' מצב קודם				**607.77**
מצב חדש				
מהות	**זכויות בניה**	**שטח במ"ר**	**מקדם אקוו'**	**מ"ר אקוו'**
קומת קרקע	15%	154.65	1	154.65
קומה א'	15%	154.65	1	154.65
מרפסות סגורות	30%	92.79	0.7	64.95
נספח		20	0.5	10.00
חניה (15 מ"ר ליח"ד)		30	0.35	10.50
חצר		789.96	0.3	236.99
סה"כ מ"ר אקוו' מצב חדש				**631.74**
תוספת שטח אקוו' לחיוב			23.97	
שווי קרקע למ"ר מבונה			₪ 0.90	
סה"כ השבחה ב- ₪ לחלקה			**₪ 21.57**	
חלק יחסי מבקשת			0.43356	
סה"כ השבחה למבקשת			**₪ 9.353475**	

13.2. תוכנית רש/541:

שטח חלקה 405			1,031	
מצב קודם				
מהות	**זכויות בניה**	**שטח במ"ר**	**מקדם אקוו'**	**מ"ר אקוו'**
קומת קרקע	15%	154.65	1	154.65
קומה א'	15%	154.65	1	154.65
מרפסות סגורות	30%	92.79	0.7	64.95
נספח		20	0.5	10
חניה (15 מ"ר ליח"ד)		30	0.35	10.50
חצר		789.96	0.3	236.99
סה"כ מ"ר אקוו' מצב קודם				**631.74**
מצב חדש				
מהות	**זכויות בניה**	**שטח במ"ר**	**מקדם אקוו'**	**מ"ר אקוו'**
קומת קרקע	18%	185.58	1	185.58
קומה א'	18%	185.58	1	185.58
מרתף בתכסית ובגובה 2.2 מ'	18%	185.58	0.5	92.79
מרפסת שירותים (4 מ"ר ליח"ד)		8	0.75	6
חניה (15 מ"ר ליח"ד)		30	0.35	10.5
חצר		811	0.3	243.426
סה"כ מ"ר אקוו' מצב חדש				**723.88**
תוספת שטח אקוו' לחיוב			92.14	

שווי קרקע למ״ר מבונה			₪ 3.00	
סה״כ השבחה ב- ₪ לחלקה			**₪ 276.41**	
חלק יחסי מבקשת			0.43356	
סה״כ השבחה למבקשת			**₪ 119.84**	

13.3. <u>תוכנית רש/521 א׳</u>:

שטח חלקה 405			1,031	
מצב קודם				
מהות	**זכויות בניה**	**שטח במ״ר**	**מקדם אקוו׳**	**מ״ר אקוו׳**
קומת קרקע	18%	185.58	1	185.58
קומה א׳	18%	185.58	1	185.58
מרתף בתכסית ובגובה 2.2 מ׳	18%	185.58	0.5	92.79
מרפסת שירותים (4 מ״ר ליח״ד)		8	0.75	6.00
חניה (15 מ״ר לחניה)		30	0.35	10.50
חצר		811	0.3	243.43
סה״כ מ״ר אקוו׳ מצב קודם				**723.88**
מצב חדש				
מהות	**זכויות בניה**	**שטח במ״ר**	**מקדם אקוו׳**	**מ״ר אקוו׳**
קומת קרקע	18%	185.58	1	185.58
קומה א׳	18%	185.58	1	185.58
מרתף בתכסית ובגובה 2.2 מ׳	18%	185.58	0.5	92.79
מרפסת שירותים (4 מ״ר ליח״ד)		8	0.75	6.00
עליית גג	40%[35]	74.23	0.7	51.96
חניה (15 מ״ר ליח״ד)		30	0.35	10.50
חצר		811	0.3	243.43
סה״כ מ״ר אקוו׳ מצב חדש				**775.84**
תוספת שטח אקוו׳ לחיוב			51.96	
שווי קרקע למ״ר מבונה			₪ 950	
סה״כ השבחה ב- ₪ לחלקה			**₪ 49,364**	
חלק יחסי מבקשת			0.43356	
סה״כ השבחה למבקשת			**₪ 21,402**	

13.4. <u>תוכנית רש/679</u>:

שטח חלקה 405			1,031	
מצב קודם				
מהות	**זכויות בניה**	**שטח במ״ר**	**מקדם אקוו׳**	**מ״ר אקוו׳**
קומת קרקע	18%	185.58	1	185.58
קומה א׳	18%	185.58	1	185.58
מרתף בתכסית ובגובה 2.2 מ׳	18%	185.58	0.5	92.79
מרפסת שירותים (4 מ״ר ליח״ד)		8	0.75	6.00
עליית גג	40%	74.23	0.7	51.96
חניה (15 מ״ר ליח״ד)		30	0.35	10.50
חצר		811	0.3	243.43
סה״כ מ״ר אקוו׳ מצב קודם				**775.84**

[35] בהתאם לקביעת החי״מ בנכס בגו״ח 6551/459.

מצב חדש				
מהות	**זכויות בניה**	**שטח במ"ר**	**מקדם אקוו'**	**מ"ר אקוו'**
קומת קרקע	18%	185.58	1	185.58
קומה א'	18%	185.58	1	185.58
מרתף בתכסית ובגובה 2.2 מ'	18%	185.58	0.5	92.79
מרפסת שירותים (4 מ"ר ליח"ד)		8	0.75	6.00
עליית גג	40%	74.232	0.7	51.96
חניה (15 מ"ר ליח"ד)		30	0.35	10.50
פרגולה		50	0.35	17.50
בריכה		60	0.4	24.00
חצר		701	0.3	210.43
סה"כ מ"ר אקוו' מצב חדש				**784.34**
תוספת שטח אקוו' לחיוב			8.50	
שווי קרקע למ"ר מבונה			₪ 3,800	
סה"כ השבחה ב- ₪ לחלקה			**₪ 32,300**	
חלק יחסי מבקשת			0.43356	
סה"כ השבחה למבקשת			**₪ 14,004**	

13.5. <u>תוכנית רש/754</u>:

שטח חלקה 405			1,031	
מצב קודם				
מהות	**זכויות בניה**	**שטח במ"ר**	**מקדם אקוו'**	**מ"ר אקוו'**
קומת קרקע	18%	185.58	1	185.58
קומה א'	18%	185.58	1	185.58
מרתף בתכסית ובגובה 2.2 מ'	18%	185.58	0.5	92.79
מרפסת שירותים (4 מ"ר ליח"ד)		8	0.75	6.00
עליית גג	40%	74.232	0.7	51.96
חניה (15 מ"ר ליח"ד)		30	0.35	10.50
פרגולה		50	0.35	17.50
בריכה		60	0.4	24.00
חצר		701	0.3	210.43
סה"כ מ"ר אקוו' מצב קודם				**784.34**
מצב חדש				
מהות	**זכויות בניה**	**שטח במ"ר**	**מקדם אקוו'**	**מ"ר אקוו'**
קומת קרקע	18%	185.58	1	185.58
הרחבת ק"ק (השלמה ל-30%)	12%	123.72	0.7	86.60
קומה א'	18%	185.58	1	185.58
הרחבת קמה א' (השלמה ל-30%)	12%	123.72	0.7	86.60
מרתף בגובה 2.4 מ'	30%	309.3	0.53	162.38
ש"ש עילי (15 מ"ר ליח"ד)		30	0.30[36]	9.00
פרגולה		50	0.35	17.50
בריכה		60	0.4	24.00
חצר		597	0.3	179.01
סה"כ מ"ר אקוו' מצב חדש				**936.26**
תוספת שטח אקוו' לחיוב			151.92	
שווי קרקע למ"ר מבונה			₪ 4,500	

[36] מקדם 0.3 לאור העובדה, כי שטח זה אינו כולל ממ"ד, חניה ומחסן (הכלולים במרתף).

סה"כ השבחה ב- ₪ לחלקה			**683,649 ₪**	
חלק יחסי מבקשת			0.43356	
סה"כ השבחה למבקשת			**296,403 ₪**	

13.6. תוכנית רש/1/754:

שטח חלק המבקשת (לחישוב הזכויות)			447	
שטח קרקע לחישוב שטח החצר			400	
מצב קודם				
מהות	**זכויות בניה**	**שטח במ"ר**	**מקדם אקוו'**	**מ"ר אקוו'**
קומת קרקע	30%	134.1	1	134.1
קומה א'	30%	134.1	1	134.1
מרתף בגובה 2.4 מ'	30%	134.1	0.53	70.40
ש"ש עילי (15 מ"ר ליח"ד)		15	0.30	4.50
פרגולה		20	0.35	7
בריכה		20	0.4	8.00
חצר		211	0.3	63.27
סה"כ מ"ר אקוו' מצב קודם				**421.37**
מצב חדש				
מהות	**זכויות בניה**	**שטח במ"ר**	**מקדם אקוו'**	**מ"ר אקוו'**
קומת קרקע	30%	134.1	1	134.1
קומה א'	30%	134.1	1	134.1
מרתף אפקטיבי בגובה 3 מ'		134.1	0.58	77.44
חניה		30	0.35	10.5
פרגולה		20	0.35	7
בריכה		20	0.4	8
חצר		196	0.3	58.77
סה"כ מ"ר אקוו' מצב חדש				**429.91**
תוספת שטח אקוו' לחיוב			8.54	
שווי קרקע למ"ר מבונה			12,000 ₪	
סה"כ השבחה בש"ח			**102,483 ₪**	

14. **<u>החלטה</u>:**

לאור כל האמור לעיל, הנני מעריכה את ההשבחה שחלה במקרקעין בנדון, בגין אישור תוכניות בניין עיר, מימוש מלא[37] (מכר), כדלקמן:

תוכנית	מועד קובע	השבחה	היטל השבחה - 50%
רש/443	07/03/1980	₪ 9.35	₪ 4.68
רש/541	05/06/1981	₪ 119.84	₪ 59.92
רש/521 א'	13/03/1987	₪ 21,402	₪ 10,701
רש/679	11/02/1994	₪ 14,004	₪ 7,002
רש/754	26/07/1999	₪ 296,403	₪ 148,201
רש/1/754	27/07/2017	₪ 102,483	₪ 51,242

היטל ההשבחה יוצמד כחוק ולא יישא ריבית פיגורים בתקופה בה התנהל ההליך.

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

ולראיה באתי על החתום,

נתלי הוכטייל

שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבנייה

[37] לחלק המבקשת.