נ י ק י פ ר י מ ו — מתכנן ערים ושמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

03 מאי 2015

שומה מכרעת

בעניין שבין:

יעקב פרצוב ואח' – "המבקשים"

ע"י שמאי המקרקעין מר מוטי זוטא

לבין:

הוועדה המקומית לתכנון ובניה רמת השרון - "המשיבה"

ע"י שמאי המקרקעין מר טל נייר

הנדון: המקרקעין בגוש 6614, חלק מחלקה 432
רחוב התלמים 13, רמת השרון
השבחה בגין אישור תכניות ומימוש זכויות במכר

1. מטרת השומה

מטרת השומה היא הכרעה במחלוקת בין הוועדה המקומית לתכנון ובניה רמת השרון (המשיבה), לבין מר יעקב פרצוב ואח' (המבקשים), לעניין עליית שווים של המקרקעין הנובעת מאישורן של התכניות שסימנן: רש/443, רש/541, רש/521 א', רש/679 ו-רש/754, ומימוש זכויות במכר.

- "**עמדת המשיבה**" מפורטת בשומתו של שמאי המקרקעין מר טל נייר מיום 23 ספטמבר 2014.

- "**עמדת המבקשים**" מפורטת בשומתו של שמאי המקרקעין מר מוטי זוטא מיום 4 פברואר 2015.

לצורך עריכת שומתי המכרעת ביצעתי הפעולות הבאות:

1. ביום 5.2.2015 קיבלתי משמאי המבקשים את המסמכים הבאים: שומות הצדדים והעתק של נסח הרישום.
2. ביום 4.3.2015 קיבלתי את תגובת שמאי המשיבה בכתב הכוללת התייחסות לנושאים שונים בשומת שמאי המבקשים, ואליה צורפו: (1) הסכם המכר של המקרקעין ברחוב למרחב 102, (2) שומות מכריעות שנערכו ע"י השמאים המכריעים הה' בצלאל קציר (הלבונה 16) וגבע בלטר (התלמים 3).
3. ביום 11.3.2015 קיימתי דיון מקצועי בהשתתפות שמאי הצדדים ופרסמתי פרוטוקול.
4. לאחר הדיון קיבלתי את חוות דעתו של ב"כ המשיבה לעניין תחולה של תכנית רש/754.

פרוטוקול הדיון המקצועי וכל המסמכים הנלווים מהווים חלק בלתי נפרד משומתי המכרעת.

ניקי פרימו תכנון ערים ושמאות מקרקעין (2000) בע"מ
מוסינזון 21 ת"א 62965 # טל. 6047737 # פקס. 6044183
דואר אלקטרוני nikprimo@zahav.net.il

2. מועדי הביקורים בנכס

ביקור במקרקעין ובסביבתם נערך ביום 15.2.2015 ע״י שמאי המקרקעין מר מאיר רפאלין ממשרדי.
לא נערך ביקור בתוך הבית. ביקור חיצוני נוסף נערך ע״י החת״מ ביום 21.2.2015.

3. המועדים הקובעים

לתכנית רש/443 - 7.3.1980.
לתכנית רש/541 - 5.6.1981.
לתכנית רש/521 א׳ - 13.3.1987.
לתכנית רש/679 - 11.2.1994.
לתכנית רש/754 - 26.7.1999 (ראה בהמשך החלטה בדבר תחולתה).

4. פרטי המקרקעין

גוש : 6614.
חלקה : 432 (חלק)
שטח חלקה רשום : 605 מ״ר.
מהות המקרקעין : מגרש בשטח 543 מ״ר נטו ועליו בית מגורים צמוד קרקע חד קומתי ותיק.
בעלות רשומה : קרן קיימת בישראל בחכירה (ראה סעיף 7).
כתובת : רחוב התלמים 13, רמת השרון.

5. תאור הנכס והסביבה

נשוא השומה מהווה מגרש (חלק מחלקה רשומה) ועליו בנוי בית מגורים צמוד קרקע חד קומתי ותיק, שכתובתו רחוב התלמים 13, בדרום-מערב רמת השרון.

הסביבה : אזור מגורים המאופיין בבנייה צמודת קרקע, הממוקם בשולי תחום השיפוט של רמת השרון, בסמיכות מיידית לצומת בכפר הירוק ולמפגש של כביש ארצי מס׳ 5 עם רחוב משה סנה.
בתי המגורים מוקפים בשטחים המאופיינים בשימושי קרקע חקלאיים.
מתוחמת כדלקמן: כביש ארצי מס׳ 5 בדרום, רחוב משה סנה במזרח, רחוב השרף בצפון, שטחים חקלאיים במערב (משתלות ושימושים נוספים).
רחוב התלמים דו סטרי לתנועת כלי רכב. צורתו מתפתלת. מסתעף מרחוב חטיבת הנגב ומסתיים ללא מוצא. משני צידי הרחוב בנויים בתי מגורים צמודי קרקע שמספרם אינו רב.
הסביבה שקטה ובעלת אופי מעין כפרי בתוך המרחב העירוני.
נשוא השומה ממוקם בצידו המזרחי של הרחוב, בסמוך לסיומו ללא המוצא.

ניקי פרימו תכנון ערים ושמאות מקרקעין (2000) בע״מ
מוסינזון 21 ת״א 62965 # טל. 6047737 # פקס. 6044183
דואר אלקטרוני nikprimo@zahav.net.il

החלקה : חלקה 432 בגוש 6614 בשטח רשום של 605 מ״ר. צורתה כטרפז שבסיסו הרחב פונה לרחוב התלמים, ובסיסו הצר לכיוון מזרח. פני הקרקע מישוריים.
שטח המגרש נטו לחישוב זכויות הבנייה : 543 מ״ר (62 מ״ר מהשטח הרשום מוגדרים בייעוד שצ״פ).
בין המגרש לבין כביש ארצי מס׳ 5 מפריד מגרש נוסף, ומעברו מחסום אקוסטי.
בין המגרש לבין רחוב משה סנה נבנה מחסום אקוסטי.
על המגרש בנוי בית מגורים צמוד קרקע חד קומתי ותיק.
תאור הבית : לא התאפשר ביקור בתוך הבית. שטחו כ-125 מ״ר + מחסן בשטח כ-15 מ״ר הממוקם בעורף החלקה + חנייה המקורה בגג אסבסט.
השלד מבטון. קירות החוץ בלוקים מחופים טיח השלכה. הגג מחופה רעפים (התיאור מבוסס על התרשמות חיצונית בלבד).

גבולות המגרש נשוא השומה כדלקמן :
צפון – בית מגורים חד קומתי ותיק ששופץ.
דרום – בית מגורים חד קומתי מעל קומת מרתף, ומעברו מחסום אקוסטי החוצץ עם כביש 5.
מערב – רחוב התלמים ומעברו בתי מגורים צמודי קרקע חד ודו-קומתיים.
מזרח – מחסום אקוסטי ומעברו רחוב משה סנה.
בסביבה פיתוח ותשתיות עירוניות מלאות.

6. המצב התכנוני

6.1 תכניות ב״מצב קודם״

- **תכנית רש/202,** פורסמה למתן תוקף בי.פ. 827 מיום 29.6.1961.

הייעוד : אזור מגורים א׳.
מגרש מינימאלי : 500 מ״ר לבניית יח״ד אחת על המגרש.
זכויות הבנייה : 20% בקומה אחת + 5% מבני עזר.
קווי בניין : 5 מ׳ לחזית, 3 מ׳ לצדדים, 8 מ׳ לאחור.

- **תכנית רש/210 א׳,** פורסמה למתן תוקף בי.פ. 1708 מיום 18.3.1971.

הייעוד : אזור חקלאי.
יחס לתכניות קודמות : ישארו בתוקפן.
ייעוד לשצ״פ : 62 מ״ר משטח החלקה הוגדרו בייעוד זה. שטח המגרש נטו 543 מ״ר.

ניקי פרימו תכנון ערים ושמאות מקרקעין (2000) בע״מ
מוסינזון 21 ת״א 62965 # טל. 6047737 # פקס. 6044183
דואר אלקטרוני nikprimo@zahav.net.il

6.2 תכניות ב"מצב חדש"

- **תכנית ר"ש/443/,** פורסמה למתן תוקף בי.פ. 2606 מיום 21.2.1980.

בהוראות התכנית נקבע שבאזורי מגורים א', ב' ו-ג' תותר בניית מרפסות בקירוי קל בשטח 30% מהשטח הבנוי. תותר סגירת 3 מרפסות בקווי הבניה החוקיים, בסגירה אחידה ולא בבניה קשה.

- **תכנית ר"ש/541/,** פורסמה למתן תוקף בי.פ. 2713 מיום 25.5.1981.

הייעוד : אזור מגורים א'.

זכויות בנייה : 18% לקומה * 2 קומות, סה"כ 36%, או 25% בקומה אחת.
שטח המרפסות יכלל בסך אחוזי הבנייה המותרים.
מרתף בשטח תכסית קומת הקרקע, או לחילופין מבנה עזר בשטח 10 מ"ר.

- **תכנית ר"ש/521 א',** פורסמה למתן תוקף בי.פ. 3431 מיום 26.2.1987.

לא תותר הקמת חדר יציאה לגג באזור מגורים א' בעלי גג שטוח, למעט יציאת שירות לשם גישה למתקנים טכניים בלבד. הוועדה המקומית תהיה רשאית באישור מיוחד לתת היתר ליציאות גג מתחת לגג רעפים באזור מגורים א' ו-א1, ובלבד שרום גג הרעפים לא יעלה על 5.5 מ' מדוד מרצפת המפלס שמתחת למפלס רצפת חדר היציאה לגג. שיפוע הגג לא יפחת מ-33%.

- **תכנית ר"ש/679/,** פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4188 מיום 27.1.1994.

הוראות התכנית חלות על כל מרחב התכנון המקומי, פרט לאזורים המיועדים לחקלאות.
תכולת התכנית - הוראות התכנית לא יחולו על מקרקעין לגביהם הוכנה תכנית עם בינוי מיוחד ומפורט לרבות תכניות נקודתיות.
הוראות התכנית מאפשרות, בין היתר, את הבנייה והשימושים הבאים:
בריכות שחייה – בסמכות הוועדה המקומית להתיר הקמת בריכת שחייה שלא לשימוש מסחרי בבתים צמוד קרקע, ששטחה המרבי לא יעלה על 10% מגודל מגרש הבנייה ולא יותר מ-70 מ"ר.
מחסנים דירתיים – בסמכות הועדה המקומית להתיר הקמת מחסנים דירתיים, בשטח של 13 מ"ר לכל יח"ד.
פרגולות – בסמכות הועדה המקומית להתיר הקמת פרגולות בשטח שלא יעלה על 10% משטח המגרש בבתים חד ודו משפחתיים.
מרתפים – בסמכות הועדה המקומית להתיר הקמת מרתפים שישמשו למקלט, לחניה, למתקנים הנדסיים ולאחסנה. המרתפים לא ישמשו לצרכי מסחר, משרדים, מגורים או כל הפקת רווחים, ויהוו שטחים למטרות שירות. גובה המרתף לא יעלה על 2.20 מ'. שטח המרתפים יהיה בתוספת לאחוזי הבניה שנקבעו בתוכניות בכפוף לאמור בסעיף 3.7 (סעיף הקובע את תכולת התכנית).

ניקי פרימו תכנון ערים ושמאות מקרקעין (2000) בע"מ
מוסינזון 21 ת"א 62965 # טל. 6047737 # פקס. 6044183
דואר אלקטרוני nikprimo@zahav.net.il

- **תכנית רש/754,** פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4783 מיום 11.7.1999.

הייעוד : אזור מגורים א'.
שטח מגרש מינימאלי : 750 מ"ר (2 יח"ד על מגרש).
זכויות הבנייה : 60% בשתי קומות, כולל 23 מ"ר חדר יציאה לגג.
15 מ"ר שטחי שירות מעל לקרקע + 30 מ"ר מבנה חנייה בבניה קלה לכל יח"ד.
מרתף בתכסית קומת הקרקע, ולא יותר מ-40% משטח המגרש לשימוש כמשרד לבעלי מקצועות חופשיים, ו/או חדר משחקים.
תחולת התכנית על המקרקעין דנן : ראה התייחסות מפורטת בהמשך.

6.3 תיק בניין והבנוי בפועל

בתיק הבניין במשרדי הוועדה המקומית לתכנון ובנייה רמת השרון נמצאו מספר היתרי בנייה ישנים ולהלן פרטיהם:

מס' היתר	תאריך	מהות
392	24.3.58	הקמת מחסן בבית קיים.
558	20.4.59	כיסוי מרפסת גג בשטח 17.6 מ"ר שתשמש למגורים.
826	19.7.60	הוספה לבית קיים של 2 חדרים בשטח 22.20 מ"ר, מעבר ל-79.33 מ"ר הקיימים בהיתר קודם. סך השטח הבנוי בכל היתרי הבנייה כ-101.5 מ"ר ללא מחסן.

על פי מדידה, שנערכה לצרכי חיוב בארנונה בשנת 2008, שטח הבית הוא כ-125 מ"ר + 15 מ"ר מחסן.
אין התאמה בין המדידה האחרונה לבין שטחו של הבית כפי שהוגדר בהיתרי הבנייה.

7. הזכויות במקרקעין

מהעתק נסח רישום מידע מפנקס הזכויות, שהופק באמצעות האינטרנט לצפייה בלבד שאינו נושא תאריך ושהועבר אלי ע"י שמאי המבקשים, עולים הפרטים הבאים:

גוש : 6614.
חלקה : 432.
שטח חלקה רשום : 605 מ"ר.
בעלות רשומה **:** קרן קיימת לישראל בחכירה עד ליום 31.3.2052.
זכויות חכירה : ע"ש שטרנשוס פינשאו חנה ויעקב פרצוב בחלקים שווים.
הערות : משכנתא לטובת בנק הפועלים בע"מ.

ניקי פרימו תכנון ערים ושמאות מקרקעין (2000) בע"מ
מוסינזון 21 ת"א 62965 # טל. 6047737 # פקס. 6044183
דואר אלקטרוני nikprimo@zahav.net.il

8. עקרונות גורמים ושיקולים/ההכרעה

לאחר ששמעתי ולמדתי את עמדות הצדדים, לאחר שנערכו ביקורים במקרקעין ובסביבתם, ולאחר שעיינתי בתכניות השונות ובמסמכים שהוגשו לי, הגעתי לכלל הדעה והמסקנות כדלקמן:

8.1 ערכי שווי

שמאי המשיבה ערך את שומתו תוך שהוא מתבסס בעיקר על ערכי שווי בשומות מכריעות שונות שנערכו לכל אחד מהמועדים הקובעים. בוצעה התאמה (הפחתה) למיקום המקרקעין שבנדון.
להלן השווי של מ״ר מבונה כהערכתו של שמאי המשיבה, וכנקודת ייחוס השווי הממוצע של מ״ר מבונה כפי שהוערך על ידי שמאים מכריעים שונים:

התכנית	מועד קובע	מס׳ השמאים המכריעים ושווי ממוצע	שווי מ״ר מבונה שמאי המשיבה	יחס
רש/443	6.3.1980	6 שמאים, 0.83 ₪/מ״ר בממוצע	0.5 ₪	60%
רש/541	5.6.1981	6 שמאים, 2.5 ₪/מ״ר בממוצע	1.7 ₪	68%
רש/521 א	13.3.1987	6 שמאים, 995 ₪/מ״ר בממוצע	650 ₪	65%
רש/679	11.2.1994	6 שמאים, 3,900 ₪/מ״ר בממוצע	2,700 ₪	69%
רש/754	26.7.1999	6 שמאים, 4,808 ₪/מ״ר בממוצע	3,600 ₪	75%

הוא סבור שמקדם ההתאמה למיקום אצל שמאי המבקשים (הפחתה של 50%) אינו סביר ואינו משקף את השתנות המחירים ברחבי העיר. הוא תומך את עמדתו בניתוח עסקות ההשוואה הבאות:

גו״ח	כתובת	תאריך	שטח קרקע	שטח אקווי.	מחיר	שווי מ״ר	יחס מיקום
7271/24	הלבונה 16	16.7.09	804 מ״ר	744 מ״ר	6,454,170 ₪	8,675 ₪	65%
6614/431	תלמים 14	2.3.09	470 מ״ר	426 מ״ר	2,410,000 ₪	5,657 ₪	
6599/497	למרחב 102	12.13	592 מ״ר	----	5,800,000 ₪	9,797 ₪	70%
6614/432	תלמים 13	26.6.14	543 מ״ר	----	3,700,000 ₪	6,814 ₪	

מקדם ההתאמה למיקום אינו קבוע, והוא השתנה במהלך השנים. הוא היה נמוך יותר לפני מספר עשורים בתקופות בה התנועה בכביש מס׳ 5 לא היתה כה ערה וצומת הכפר הירוק טרם הורחב.
השווי של מ״ר מבונה במערב העיר עמד בשנת 2014 על כ-13,000 ₪. השומה מכרעת שערך מר שמואל רוזנברג למגרש במערב העיר תומכת באומדן זה.
המקרקעין שבנדון נמכרו בשנת 2014, ובעת הזאת המחוברים לא תרמו לשווי. גם אם ההסתמכות היא על השטח האקווי. בתכנית האחרונה (426.3 מ״ר כפי הערכתו של שמאי המבקשים), אזי המחיר ששולם עומד על 8,679 ₪/מ״ר/מבונה, המהווה 66.7% מזה ששולם בעבור מגרשים במערב בעיר.
ההסתמכות על המחיר ששולם בעסקה ברחוב התלמים 3 אינה ראויה. מדובר במחיר ולא בשווי.

לאחר ששמאי המשיבה ערך את שומתו, ערכה השמאית המכריעה גב׳ גבע בלטר שומה מכרעת למקרקעין ברחוב התלמים 3, ושם היא קבעה את ערכי השווי הבאים:

ניקי פרימו תכנון ערים ושמאות מקרקעין (2000) בע״מ
מוסינזון 21 ת״א 62965 # טל. 6047737 # פקס. 6044183
דואר אלקטרוני nikprimo@zahav.net.il

התכנית	שווי מ״ר מבונה
רש/521 א׳	640 ₪
רש/679	2,400 ₪
רש/754	4,000 ₪

שמאי המבקשים הסתמך אף הוא על ערכי שווי דומים, ובחן את השפעת מערכת הכבישים הסמוכה (כביש מס׳ 5 ודרך משה סנה) על שווי המקרקעין. הוא סקר את ערכי השווי בשומות מכריעות שונות, והשווה בין כאלו שנערכו למגרשים פנימיים במזרח העיר, לבין אחרות שנערכו למגרשים הסמוכים לכביש מס׳ 5. נתוני ההסתמכות מוצגים בנספח ב׳ לשומתו, וכמפורט:

השמאי המכריע		שווי מ״ר מבונה לכל תכנית במועדה			
	גו״ח	רש/521 א	רש/679	רש/745	רש/967
מגרשים פנימיים במזרח רמת השרון					
גבע בלטר	6333/18	800 ₪		4,300 ₪	
רן וירניק	6333/44	900 ₪	3,300 ₪	4,000 ₪	
משה נדם	6794/74	793 ₪	2,775 ₪	3,775 ₪	
אייל יצחקי	6794/45	800 ₪		4,375 ₪	
בצלאל קציר	6794/92	800 ₪	3,000 ₪	3,800 ₪	
רן וירניק	6794/9	750 ₪	2,700 ₪	3,900 ₪	
ממוצעים		807 ₪	2,944 ₪	4,025 ₪	0
מגרשים הסמוכים לכביש 5 במזרח רמת השרון					
תמיר שדה	6334/39	720 ₪	2,400 ₪	3,200 ₪	
תמיר שדה	6334/43	720 ₪	2,400 ₪	3,200 ₪	
הח״מ	6341/164		2,050 ₪	2,700 ₪	
מנחם מלוכנא	6547/92		2,000 ₪	3,500 ₪	
נורית ג׳רבי	6793/71			3,000 ₪	
ממוצעים		720 ₪	2,213 ₪	3,120 ₪	0
הפרש ב-%		89.20%	75.16%	77.52%	
ממוצע		**81%**			

הכרעת השמאי המכריע – אני מסכים עם שמאיי הצדדים שמיקום המקרקעין דנן הוא מיוחד בעיר. מחד גיסא הוא מוקף במערכת כבישים סואנת למדי. מאידך גיסא מדובר באזור מגורים בעל אופי כפרי המצוי בתחומי השיפוט של עיר גדולה, ובמיקום מרכזי מאוד בגוש דן.

למאפייני המיקום השפעה הן לחיוב והן לשלילה.

לאחר ששמאי המבקשים ערך ניתוח כה מעמיק של ערכי השווי במספר רב של שומות מכריעות, והגיע למסקנות המפורטות לעיל, הצפי היה שהוא יבסס את שומתו על מסקנותיו שלו.

אלא מאי? למקרא שומתו של שמאי המבקשים אנו למדים שהוא זנח את מסקנותיו שלו, ומקדם ההפחתה למיקום אצלו הוא של 50%. משנתבקשה במהלך הדיון בע״פ הבהרה בנושא זה הוא טען שעצמת מטרד הרעש הלכה וגברה בחלוף השנים, וההפחתה בגין משתנה זה לא אמורה להיות זהה בכל המועדים הקובעים. הובהר שבתחילת שנות ה-80 של המאה הקודמת עצמת המטרד היתה נמוכה יותר משבשנים מאוחרות יותר. קיבלתי את התיקון האמור.

ניקי פרימו תכנון ערים ושמאות מקרקעין (2000) בע״מ
מוסינזון 21 ת״א 62965 # טל. 6047737 # פקס. 6044183
דואר אלקטרוני nikprimo@zahav.net.il

בשומתו, שמאי המבקשים נסמך גם על עסקת המכר שבה נמכר נשוא השומה ביום 26.6.2014 תמורת 3,700,000 ₪. דעתו שהמחוברים תרמו 375,000 ₪ (3,000 ₪/מ״ר * 125 מ״ר) למחיר ששולם, ומשכך השווי של מ״ר קרקע עומד על 6,120 ₪. לדעתו, הרוכש הוא ״קונה מיוחד״ בשל היותו הבעלים של מגרשים סמוכים. משכך השווי הסביר הוא 5,000 ₪/מ״ר.
כאמור, שמאי המשיבה ניתח אף הוא את העסקה ולדעתו למחוברים לא היתה כל תרומה למחיר ששולם. בנושא זה דעתי כדעתו של שמאי המשיבה. משכך, העסקה אינה תומכת בדעתו של שמאי המבקשים שמקדם ההתאמה למיקום הוא קבוע ועמד על 50% בכל השנים (כאמור הטענה תוקנה).
האופן בו ניתח שמאי המשיבה את העסקה תומך במקדם ההתאמה למיקום אצלו.

עוד נסמך שמאי המבקשים על העסקה שנכרתה ביום 7.5.2014 במקרקעין ברחוב התלמים 3. לגרסתו, מגרש בשטח 600 מ״ר – ובמיקום עדיף – נמכר תמורת 5,000 ₪/מ״ר.
דעתי שהמחיר ששולם בעסקה זו אינו משקף שווי שוק אלא מחיר. גם כאן דעתי כדעת שמאי המשיבה.

גם אם אקבל את עמדת שמאי המבקשים (וכאמור אינני מקבלה), וגם אם מחירי המכירה בשנת 2014 במערב העיר עמדו על מחיר כפול למ״ר, הרי שמקדם ההתאמה למיקום שהובא על ידו בחשבון מגלם הפחתה של 50% בשווי של מ״ר מבונה בהשוואה למזרח העיר. אלא מאי? ערכי השווי בשומות המכריעות השונות מצביעים על הפחתה של 20% בלבד בגין מיקום נחות (סמיכות לכביש 5 בהשוואה למגרשים פנימיים במזרח העיר), וכמפורט להלן :

התכנית	מועד קובע	ממוצע שמאים מכריעים		מ״ר מבונה שמאי המבקשים	ב-% בהשוואה בין :	
		רחוב פנימי	השפעת כביש 5		רחוב פנימי	כביש 5
רש/443	6.3.1980	----	----	0.4 ₪		
רש/541	5.6.1981	----	----	1.5 ₪		
רש/521 א	13.3.1987	800 ₪	720 ₪	500 ₪	62.5%	69%
רש/679	11.2.1994	3,000 ₪	2,200 ₪	1,800 ₪	60%	82%
רש/754	26.7.1999	4,000 ₪	3,120 ₪	2,350 ₪	59%	75%

להלן השוואה בשווי של מ״ר מבונה אצל שמאיי הצדדים :

התכנית	מועד קובע	שווי מ״ר מבונה שמאי המשיבה	שווי מ״ר מבונה שמאי המבקש	יחס
רש/443	6.3.1980	0.5 ₪	0.4 ₪ (50% מ-0.8)	80%
רש/541	5.6.1981	1.7 ₪	1.5 ₪ (50% מ-3)	88%
רש/521 א	13.3.1987	650 ₪	500 ₪ (59% מ-850 בממוצע)	77%
רש/679	11.2.1994	2,700 ₪	1,800 ₪(55% מ-3,250 בממוצע)	67%
רש/754	26.7.1999	3,600 ₪	2,350 ₪ (50% מ-4,700 בממוצע)	65%

מהמפורט לעיל עולה המסקנה שבכל מקרה גם שמאי המבקשים אינו סבור שההפחתה של 50% בשווי היא קבועה וזהה בכל אחד מהמועדים הקובעים. ולכך כאמור הוא התייחס בדיון בע״פ.
בנושא זה, זו גם דעתו של שמאי המשיבה (ראה לעיל).

ניקי פרימו תכנון ערים ושמאות מקרקעין (2000) בע״מ
מוסינזון 21 ת״א 62965 # טל. 6047737 # פקס. 6044183
דואר אלקטרוני nikprimo@zahav.net.il

הנחות העבודה של שמאי המבקשים אינן עומדות ביחס ישר לבסיס הנתונים עליו הוא נסמך.

ואוסיף. ערכתי ביקור במקרקעין שבנדון, ולא התרשמתי שהם מושפעים כה מהותית ממטרד רעש הנובע מכלי הרכב החולפים בכבישים הסמוכים עד כדי הפחתה של 50% בשווי.
אני סבור שהאוירה הכפרית המאפיינת את רחוב התלמים אף מוסיפה לו ייחוד.
דעתי שמסקנותיו של שמאי המשיבה הן היותר סבירות.
ולראיה, זה אך לאחרונה (ביום 17.2.2015) ערכה עמיתתי השמאית המכריעה גב׳ גבע בלטר שומה מכרעת למקרקעין שכתובתם רחוב התלמים 3 (להלן ״**שומת בלטר**״), ולאחר שעיינתי בפרטיה אני מסיק כדלקמן:
- אין פערים של ממש בין ערכי השווי בשומתו של שמאי המשיבה לבין אלה שב״**שומת בלטר**״.
- אין בין ערכי השווי אצל שמאי המבקשים לבין אלה שב״**שומת בלטר**״ ולא כלום.
אני סבור שערכי השווי ב״**שומת בלטר**״ נקבעו לאחר שעמיתתי הביאה בחשבון את כל המאפיינים של מיקום רחוב התלמים במרחב העירוני של רמת השרון. גם אם מסקנותיה נוטות לצד הזהיר והשמרני, הרי שבשל מיקומם הייחודי של המקרקעין החלטתי לאמץ את ערכי השווי אצל עמיתתי.
מכיוון ש״**שומת בלטר**״ לא נערכה לשתי התכניות הראשונות, ולאחר שגם שמאי המבקשים הסכים שבמועד תחילתן ההפחתה למיקום היתה נמוכה מזו שבעשורים האחרונים, החלטתי לאמץ את ערכי השווי לשתי התכניות הראשונות אצל שמאי המשיבה, וכמפורט להלן:

התכנית	תאריך קובע	שווי מ״ר מבונה
רש/443	7.3.1980	0.5 ₪ כמו אצל שמאי המשיבה.
רש/541	5.6.1981	1.7 ₪ כמו אצל שמאי המשיבה.
רש/521 א׳	13.3.1987	640 ₪ כמו ב״**שומת בלטר**״.
רש/679	11.2.1994	2,400 ₪ כמו ב״**שומת בלטר**״.
רש/754	26.7.1999	**לא רלוונטי. ראה להלן.**

8.2 השבחה לתכנית רש/443

8.2.1 עמדת המשיבה – הוראות התכנית מאפשרות להוסיף מרפסות סגורות בשיעור של 30% מעבר לשטח המותר. על פי הוראות תכנית 210 א׳ ניתן היה לבנות 25% מרפסות פתוחות.
תוספת המרפסות יביא להקטנת שטח החצר.
תוספת השטח האקווי. במצב החדש בגין המרפסות: 543 מ״ר * 30% * 30% מרפסות = 48.8 מ״ר – (8.15 מ״ר חצר * 0.25) = 46.75 מ״ר.
השטח האקווי. במצב הקודם: 543 מ״ר * 30% * 25% מרפסות פתוחות * מקדם 0.7 = 28.5 מ״ר.

ההשבחה – (46.75 מ״ר – 28.5 מ״ר) * 0.5 ₪/מ״ר = **9.125 ₪.**

ניקי פרימו תכנון ערים ושמאות מקרקעין (2000) בע״מ
מוסינזון 21 ת״א 62965 # טל. 6047737 # פקס. 6044183
דואר אלקטרוני nikprimo@zahav.net.il

8.2.2 עמדת המבקשים – גם שמאי המבקשים סבור שניתן היה לבנות מרפסות פתוחות במצב הקודם על פי הוראות תכנית 210 א', ומשכך אמד את שטחי הבנייה האקווי. כמפורט :

	מצב חדש לפי רש/443					מצב קודם לפי רש/210 א'				
	% בנייה	שטח במ"ר	מקדם	מקדם שוליות	שטח אקווי.	% בנייה	שטח במ"ר	מקדם	מקדם שוליות	שטח אקווי.
מגורים	25	135.75	1	1	135.75	25	135.75	1	1	135.75
נספח		20	0.5	0.8 (*)	8		20	0.8	0.8 (*)	8
מרפסת סגורה/ פתוחה	30	40.7	0.75	0.8 (*)	24.4	25	33.9	0.8	0.8 (*)	13.6
חניה		15	0.3	1	4.5		15	0.3	1	4.5
חצר		351.9	0.25	1	88		355.3	0.25	1	89
סה"כ					260.7					250.6

(*) דעתו של שמאי המבקשים היא שבשל גודלו של המגרש יש ליחס לחלק מזכויות הבניה תועלת שולית פוחתת.
ההשבחה – (260.7 מ"ר – 250.6 מ"ר) * 0.4 ₪/מ"ר = **4.04** ₪.

8.2.3 הכרעת השמאי המכריע – דעתי שאופן עריכת התחשיב אצל שמאי המבקשים שגוי מן היסוד. הוראות התכנית הגדילו את שטח המרפסות ואפשרו סגירתן בהשוואה להוראות תכנית המתאר רש/210 א'. אינני מקבל את העמדה שמגרש בשטח כ-500 מ"ר ברמת השרון מהווה חריג, ויש ליחס לחלק מזכויות הבנייה תועלת שולית פוחתת. משכך, דעתי ששמאי המשיבה נהג נכונה עת אמד את ההשבחה תוך שהביא בחשבון אך ורק את השינויים הרלוונטיים שבין ההוראות של שתי התכניות. הן גישתו והן ערכי השווי אצלו הם על דעתי, ואני **מאמץ** את אומדן ההשבחה אצלו.

8.3 ההשבחה לתכנית רש/541

8.3.1 עמדת המשיבה – שמאי המשיבה, בתגובתו בכתב, מציין שאין רציפות בעקרונות השומה אצל שמאי המבקשים (בין תכניות רש/443 ו-רש/541). במועד הקובע שטח הבית בהיתר עמד על 101.5 מ"ר. השימוש הטוב והיעיל היה הריסתו ומיצוי מלוא זכויות הבנייה מתכנית רש/541. ולראיה, ביום 21.1.1980 הונפק היתר בנייה למקרקעין ברחוב התלמים 3, בו נתבקשה בניית בית מגורים חדש הכולל : מרתף, קומות קרקע + א' וכן עליית גג בהיתר מאוחר יותר מחודש מאי 1980.
מטעם זה אין להביא בחשבון כל דחייה במימוש זכויות הבנייה בהיותן זמינות, וכמפורט בתחשיב הבא :

	מצב חדש לפי רש/541			מצב קודם לפי רש/443		
	שטח מ"ר	מקדם	שטח אקווי.	שטח מ"ר	מקדם	שטח אקווי.
קרקע	97.74	1	97.74	81.45	1	81.45
ראשונה	97.74	0.9	87.97	81.45	1	81.45
מרפסת מקורה				48.87	1	48.87
מרתף	97.74	0.45	43.98			
חניה	30	0.35	10.5	30	0.35	10.5
נספח				20	0.4	8
חצר	415.26	0.25	103.83	407.12	0.25	101.78
			344			332.05

ההשבחה – (344 מ"ר – 332.05 מ"ר) * 1.7 ₪/מ"ר = **20.32** ₪.

ניקי פרימו תכנון ערים ושמאות מקרקעין (2000) בע"מ
מוסינזון 21 ת"א 62965 # טל. 6047737 # פקס. 6044183
דואר אלקטרוני nikprimo@zahav.net.il

8.3.2 עמדת המבקשים – במועד הקובע הבית הוא בן כ-20 שנה, ומשכך ההנחה היא שהוא ייהרס כ-15 שנים מאוחר יותר. להלן שטחי הבנייה האקווי. בשני מצבי התכנון לגישתו של שמאי המבקשים :

	מצב קודם לפי רש/443					**מצב חדש לפי רש/541**				
	% בנייה	שטח במ״ר	מקדם	מקדם שוליות	שטח אקווי.	% בנייה	שטח במ״ר	מקדם	מקדם שוליות	שטח אקווי.
מרתף						24% * 0.417 דחייה = 130.3			0.8	15.21616
מגורים	30	162.9	1	1	162.9	24	130.3	1	1	130.3
						12	65.2	1	0.7	45.6
נספח		20	0.5	0.8	8		10	0.5	0.8	4
מרפסות	30	48.9	0.5	0.8	19.548					
חניה		15	0.3	1	4.5		15	0.3	1	4.5
חצר		402.1	0.25	1	100.5		397.7	0.25	1	99.4
סה״כ					295.5					299.1

עוד הוא סבור שבשל ההיקף הגדול של זכויות הבנייה שלא היתה כדאיות לבנות מרתף במועד הקובע. מספר המקרים בהם בנו מרתפים הוא נמוך מאוד, והמסקנה נסמכת על סקר של היתרי בנייה ברחוב התלמים. גם בנשוא השומה כבר חלפו 36 שנים וטרם בנו מרתף, ומשכך יתכן שתקופת הדחייה של 15 שנה היא קצרה מידי בנסיבות המקרה.

<u>ההשבחה</u> – (299.1 מ״ר – 295.5 מ״ר) * 1.5 ₪/מ״ר = **5.387 ₪.**

8.3.3 הכרעת השמאי המכריע – גם במקרה זה לא מצאתי ממש בעקרונות שומתו של שמאי המבקשים, מהטעם שאין בהם רציפות באופן מימוש זכויות הבנייה. מהן משתמע גם שהוא סבור שחלק מהמרתף ייבנה מתחת לבית הקיים, וחלק אחר שלו ייבנה בשטח שבו יורחב הבית הקיים (יוער שגם נושא זה תוקן על ידו בדיון בע״פ).

אם במצב הקודם הוא סבור שהבית יתוכנן בקומה אחת, הרי שבמצב החדש הוא סבור שהוא יתוכנן בשתי קומות שאינן שוות שטח, ולזכויות הבנייה בקומה א׳ הוא מייחס תועלת שולית פוחתת.

דעתי שתורת התועלת לא יושמה נכונה. במצב הקודם התועלת מ-30% בנייה היא מלאה (מקדם 1). במצב החדש הוא ״מנייד״ 6% מקומת הקרקע לקומה א׳, ומייחס לכל 12% הבנייה בקומה א׳ תועלת שולית פוחתת (מקדם 0.7). לא מצאתי בכך ממש.

כך גם אני סבור שכבר במועד הקובע למחוברים לא היתה כל תרומה לשווי.

השטח הבנוי בפועל גדול יותר מזה שאושר בהיתרי הבנייה השונים. אם בשנת 1960 הבית הורחב בכ-22 מ״ר, יותר מסביר להניח שבמועד זה גילו היה כבר בן מספר שנים, כך שאין זה סביר שבמועד הקובע גילו הפיזי היה כ-20 שנה (כפי דעתו של שמאי המבקשים). רק ממשנת 1960, שבה בוצעה הרחבתו, חלפו כבר 21 שנים.

העובדה שהוא לא נהרס גם שנים רבות מאוחר יותר אינה מעידה שזהו השימוש הטוב והיעיל במקרקעין. משעה שזכויות הבנייה גדלו באופן משמעותי (כולל האפשרות לבנות מרתף), הריסת הבית היתה מתחייבת במועד הקובע. זה היה השימוש הטוב והיעיל במקרקעין.

ניקי פרימו תכנון ערים ושמאות מקרקעין (2000) בע״מ
מוסינזון 21 ת״א 62965 # טל. 6047737 # פקס. 6044183
דואר אלקטרוני nikprimo@zahav.net.il

ובנושא זה אוסיף, שאם דעתי היא שכבר בשנת 1981 השימוש הטוב והיעיל היווה את הריסת הבית הקיים, הרי שכל ניסיון ליחס למחוברים תרומה לשווי בשנת 2014 אינו סביר, ולכן האופן בה ניתח שמאי המבקשים את העסקה במקרקעין שבנדון אינו על דעתי (ראה לעיל). ההגינות מחייבת להזכיר שבמהלך הדיון בע"פ גם שמאי המבקשים הטיל ספק באשר לתרומת המחוברים לשווי בשנת 2014.

גם חלק מעקרונות השומה אצל שמאי המשיבה אינם על דעתי: (1) אני סבור שמקדם התועלת מהמרתף במועד הקובע עמד על 40% (ולא 45% כדעתו), (2) אינני סבור שלקומה א' יש ליחס תועלת שולית (90% תועלת אצל שמאי המשיבה), (3) הוא טעה בשטח החצר עת לא הפחית ממנה את שטח הנספח.
תיקון כל המשתנים מביא אותי לשטחי בנייה אקווי. כדלקמן:
במצב הקודם: 327.04 מ"ר, ובמצב החדש: 348.9 מ"ר.

<u>ההשבחה</u> – (348.9 מ"ר – 327.04 מ"ר) * 1.7 ₪/מ"ר/מבונה = **37.16 ₪.**

8.4 ההשבחה לתכנית רש/521 א'

8.4.1 עמדת המשיבה – מהטעם ששמאי המשיבה סבור שהריסת הבית התחייבה כבר לאחר אישור התכנית הקודמת, דעתו שבמועד הקובע היתה כדאיות לממש את זכויות הבנייה בחלל גג הרעפים.
בתגובתו בכתב הוא טוען ששמאי המבקשים לא הרים את נטל הראיה שהתכנית לא תרמה לשוויים של המקרקעין, ובמיוחד משאין רציפות בעקרונות שומתו בהשוואה בין מצבי התכנון השונים.

להלן אומדן ההשבחה כפי הערכתו של שמאי המשיבה:

	מצב קודם לפי רש/541			**מצב חדש לפי רש/521 א'**		
	שטח מ"ר	מקדם	שטח אקווי.	שטח מ"ר	מקדם	שטח אקווי.
קרקע	97.74	1	97.74	97.74	1	97.74
ראשונה	97.74	0.9	87.97	97.74	0.9	87.97
עליית גג	----	----	----	34.21	0.7	23.95
מרתף	97.74	0.45	43.98	97.74	0.45	43.98
חניה	30	0.35	10.5	30	0.35	10.5
חצר	366.39	0.25	91.60	415.26	0.25	103.82
			331.79			367.95

<u>ההשבחה</u> – (367.95 מ"ר – 331.79 מ"ר) * 650 ₪/מ"ר = **23,506 ₪.**

8.4.2 עמדת המבקשים – התכנית לא הוסיפה לשווי המקרקעין במועד הקובע, זאת לאור ההיקף הגדול של זכויות הבנייה עוד טרם אישורה. נטען שברחוב התלמים לא נהגו לבנות בחלל גג הרעפים. גם בהיתר הבנייה שהונפק למקרקעין סמוכים חלל הרעפים משמש אך ורק לשם הצבת דוודים.

ניקי פרימו תכנון ערים ושמאות מקרקעין (2000) בע"מ
מוסינזון 21 ת"א 62965 # טל. 6047737 # פקס. 6044183
דואר אלקטרוני nikprimo@zahav.net.il

בשל הקרבה לצומת והחשיפה למטרד רעש, גובה רום גג הרעפים יעלה על גובהם של המחסומים האקוסטיים.
גם הסמיכות של כ-22 מ׳ בקו אווירי לקו הולכה עילי, והמגבלות הנובעות מכך, מגדילה את הספק האם זכויות הבנייה בחלל גג הרעפים היו מנוצלות. הוצגו בנספח היתרי בנייה שונים ברחוב התלמים.
מהוראות התכנית משתמע שזכויות הבנייה הן מותנות ולא מוקנות, ונדרשת הסכמה של 2/3 של חברי ועדת המשנה להיתרים. להתניה זו יוחסה הפחתה של 20%.
ההשבחה – **אין השבחה.**

8.4.3 הכרעת השמאי המכריע – לא מצאתי בהוראות התכנית את ההתניה, עליה נסמך שמאי המבקשים, לפיה לצורך מתן היתר לבנייה במפלס הגג דרושה הסכמה של 2/3 מחברי וועדת המשנה, ומשכך דין הטענה להדחות.
ככל וסברתי כבר בתכנית הקודמת שהשימוש הטוב והיעיל היווה את הריסת הבית הקיים, הרי שהדבר נכון על אחת כמה וכמה גם בתכנית דנן.
דעתי כדעתו של שמאי המשיבה שבאזורי יוקרה אין ליחס תועלת שולית פוחתת לזכויות בנייה נוספות, ואת הנמקותיי כתבתי כבר לא אחת בשומות מכריעות רבות שערכתי.
גם במקרה זה חלק מעקרונות השומה אצל שמאי המשיבה אינם על דעתי: (1) אני סבור שמקדם התועלת מהמרתף במועד הקובע עמד על 40% (ולא 45% כדעתו), (2) אינני סבור שלקומה א׳ יש ליחס תועלת שולית (90% תועלת אצל שמאי המשיבה), (3) הוא טעה בשטח החצר.
לאחר שתוקנו מקדמי התועלת, שטחי הבנייה האקווי. בשני מצבי התכנון הם כדלקמן:
במצב הקודם: 348.9 מ״ר (כמו המצב החדש בתכנית הקודמת), ובמצב החדש : 372.85 מ״ר.
השווי של מ״ר מבונה הוא כפי שב״**שומת בלטר״.**
ההשבחה – (372.85 מ״ר – 348.9 מ״ר) * 640 ₪/מ״ר = **15,328** ₪.

8.5 ההשבחה לתכנית רש/679

8.5.1 עמדת המשיבה – להלן אומדן ההשבחה כפי הערכתו של שמאי המשיבה:
(40 מ״ר פרגולה + 40 מ״ר בריכת שחייה) * מקדם 10% = 8 מ״ר אקווי. * 2,700 ₪/מ״ר = **21,600** ₪.

8.5.2 עמדת המבקשים – לאור המיקום המיוחד הסמוך לעורקי תחבורה ראשיים, הגורמים למפגעי רעש וזיהום אויר, בריכות שחייה לא הוקמו בסביבת המקרקעין, ולכן אין להן כל השפעה על השווי.
השטח האפקטיבי של פרגולה ליח״ד הינו 25 מ״ר וזאת בהתאם לפסיקת שמאים מכריעים במרחב העיר רמת השרון.
ההשבחה – 25 מ״ר פרגולה * 10% * 2,400 ₪/מ״ר = **6,000** ₪.

ניקי פרימו תכנון ערים ושמאות מקרקעין (2000) בע״מ
מוסינזון 21 ת״א 62965 # טל. 6047737 # פקס. 6044183
דואר אלקטרוני nikprimo@zahav.net.il

8.5.3 הכרעת השמאי המכריע – בשומות מכריעות קודמות שערכתי לתכנית רש/679, יוחסה לאפשרות לבנות בריכת שחייה תרומה לשווי (לדוגמא השומות המכריעות למקרקעין ברחובות שבטי ישראל 25 וברנשטיין כהן 16). בשל הספק האם יוקמו בריכות שחייה במיקום דנן החלטתי שלא ליחס לבריכת השחייה תרומה לשווי.
שטח הפרגולה - שמאי המבקשים מציין בשומתו כי שמאים מכריעים נוהגים לחשב את ההשבחה לפרגולה ששטחה 25 מ״ר. לא ידוע לי מי הם אותם השמאים המכריעים. בשומות מכריעות שנערכו על ידי שטח הפרגולה אינו קבוע והוא משתנה בין כל מקרה ומקרה. כך קובעות הוראות התכנית, ושטח הפרגולה אינו יכול לעלות על 10% משטח המגרש. אצל שמאי המשיבה שטחה נמוך מזה המותר.
במגרש ששטחו נטו 543 מ״ר, אין כל מניעה לבנות פרגולה בשטח כ-50 מ״ר שתהווה קירוי נאות לחצר.
השווי של מ״ר מבונה 2,400 ₪ כמו ב״**שומת בלטר**״.

<u>ההשבחה</u> - 50 מ״ר פרגולה * 10% תועלת נוספת * 2,400 ₪ = **12,000** ₪.

8.6 ההשבחה לתכנית רש/754

8.6.1 עמדת המשיבה – שומתו של שמאי המשיבה כוללת תחשיב מפורט של אומדן ההשבחה, ולפיו זו עומדת על 353,623 ₪ במועד הקובע. מהאמור להלן יובן מדוע עקרונות שומתו לא יפורטו.

8.6.2 עמדת המבקשים – גם שומתו של שמאי המבקשים כוללת תחשיב מפורט של אומדן ההשבחה, ולפיו זו עומדת על 177,346 ₪ במועד הקובע. מהאמור להלן יובן מדוע עקרונות שומתו לא יפורטו.

8.6.3 הכרעת השמאי המכריע – בסעיף 3 להוראות התכנית מוגדרת מטרתה ובין היתר: *״לשנות הוראות תכניות המתאר ביחס לאזור מגורים א׳ ולקבוע הוראות כדלקמן.....״*.
בסעיף 4.ב.3. להוראותיה נקבע שגודל המגרש המינימאלי יהיה 750 מ״ר.
בסעיף יד. להוראות נקבע: *״על תכנית זו תחולנה הוראות תכנית רש/210 א׳ על תיקוניה. במידה של סתירה תכרענה הוראות של תכנית זו״*.
במהלך הדיון הסבתי את תשומת ליבו של שמאי המשיבה לכך שבהוראות התכנית נקבע שגודל המגרש המינימאלי יהא 750 מ״ר, וביקשתי עמדתה של המשיבה מדוע לדעתה הוראות התכנית חלות גם על מגרש ששטחו קטן יותר, ובמקרה זה כ-**543 מ״ר בלבד.**
ביום 27.4.2015 קיבלתי חוות דעת משפטית שנערכה ע״י ב״כ המשיבה, שם נטען שהגישה הנהוגה אצל המשיבה היא שההוראה החלה במקרה זה היא סעיף 71 להוראות תכנית המתאר רש/210 א׳ המאפשר הנפקת היתרי בנייה גם על מגרש פחות גודל, וכי הוראות תכנית המתאר הן שגוברות. למשיבה יש שיקול דעת לאשר היתרי בניה גם במקרה של שטח מגרש הנמוך מ-750 מ״ר, ולראיה הוצגו היתרי בנייה למקרקעין הבאים: (1) גו״ח 6415/411 רחוב יצהר 13 למגרש ששטחו 731 מ״ר, (2) גו״ח 6415/419 רחוב הדגן 18 למגרש ששטחו 691 מ״ר, (3) למגרש בשטח 656 מ״ר ברחוב האחיות 11.

ניקי פרימו תכנון ערים ושמאות מקרקעין (2000) בע״מ
מוסינזון 21 ת״א 62965 # טל. 6047737 # פקס. 6044183
דואר אלקטרוני nikprimo@zahav.net.il

עוד נטען כי על מנת לבחון את הפרשנות הנכונה לתכנית יש לבחון את לשונה ואת התכליות העולות ממנה, ואשר אותם היא נועדה להגשים. העמדה נתמכת בעמם 8411/07 *מעוז דניאל בע"מ נ' אדם טבע ודין*, כמו גם בבגצ 142/89 *תנועת לאו"ר לב אחד ורוח חדשה נ' יושב ראש הכנסת*, ו/או עתמ 1317/06 *ג'יימס בראט נ' הוועדה המקומית לתכנון ובנייה ת"א-יפו*.

ב"כ המשיבה סבור שאילו יקבע כי אין תחולה לתכנית רש/754, על מגרשים מינימאליים, הרי שקביעה זו תשליך לכאורה על היתרי בניה רבים שהוצאו ע"י המשיבה, ותביא לפגיעה אנושה באופן מתן היתרים מכוח תכנית רש/754, וכמובן פגיעה בקופה הציבורית ללא הצדקה של ממש.

עם כל הכבוד, דעתי שונה מזו של המשיבה.

דעתי שהוראות תכנית רש/754 גוברות על אלו של תכנית רש/210 א' ככל וקיימת ביניהן סתירה, ובכל הקשור לגודל המגרש המינימאלי אכן קיימת סתירה. אילו כוונת המשיבה היתה שהוראות תכנית רש/754 יחולו גם על מגרשים ששטחם קטן מ-750 מ"ר הדברים היו אמורים להיכתב בצורה מפורשת.

בסעיף 4.ב.3. להוראותיה נוסח באופן שונה, ונכתב בו שגודל המגרש המינימאלי יהיה 750 מ"ר.

ואם המשיבה סברה בעבר שנתון בידה שיקול הדעת להנפיק היתרי בנייה למגרשים ששטחם 656 מ"ר – 731 מ"ר, הרי שלא הוכח לי שהיתרי בנייה שכאלה הונפקו גם למגרשים ששטחם 543 מ"ר.

למשיבה ניתן די והותר זמן לתמוך את טענתה, אך היא בחרה להציג רק הדוגמאות שהוצגו על ידה.

ובעניין זה אוסיף, גם אם המשיבה הנפיקה היתרי בנייה על מגרשים פחותי גודל, הרי שאין בכך בכדי לחייב שמאי מכריע הדן בחבות בהיטל השבחה.

הסמכות - לקבוע ולהחליט האם היתרי הבנייה שהונפקו עולים בקנה אחד עם הוראות התכנית - היא של ועדת הערר לתכנון ובנייה, ולא ניתנה לשמאי המכריע.

ובעניין זה אפנה להחלטת ועדת הערר לפיצויים והיטלי השבחה מחוז ת"א (עו"ד כרמית פנטון) בערר רה/85036/09 *הוועדה המקומית לתכנון ובניה רמת רמת השרון נ' חיים וחוה שנפלד*, שם, בין היתר, נתנה הוועדה את דעתה לעניין נוהג, ואצטט מתוך החלטתה:

> *"אם הוכח קיומו של "נוהג", יש לבדוק האם איננו סותר את הדין ואת הפרשנות שניתנה לו. אם עולה כי "נוהג" של ועדה מקומית איננו נכון, הרי שלא ניתן ליתן לו תוקף על סמך היתרים או רשיונות שהוצאו, אפילו רבים הם, אלא יש לבטלו, הכל כפי שפרטנו בהרחבה לעיל".*

וגם אם המשיבה מנסה להסתמך על שומות מכריעות קודמות, הרי שאם נפלה שגגה אצל שמאי מכריע זה או אחר כלום אותה שגגה אמורה לחזור על עצמה?

דעתי שהוראות תכנית רש/754 אינו חלות על המקרקעין שבנדון, **ומשכך לא חלה בגינה השבחה.**

מסקנתי מייתרת את הדיון בכל נקודות המחלוקת בין שמאיי הצדדים.

ניקי פרימו תכנון ערים ושמאות מקרקעין (2000) בע"מ
מוסינזון 21 ת"א 62965 # טל. 6047737 # פקס. 6044183
דואר אלקטרוני nikprimo@zahav.net.il

9. השומה

בהתבסס על העקרונות, השיקולים והתחשיבים שלעיל, הגעתי לכלל דעה כי ההשבחה שחלה במקרקעין שבנדון בגין אישור התכניות המפורטות להלן, ומימוש זכויות במכר, היא כדלקמן:

התכנית	תאריך קובע	ההשבחה	היטל ההשבחה
רש/443	7.3.1980	**9.125** ₪	**4.56** ₪ ארבעה שקלים חדשים + 56 אג'
רש/541	5.6.1981	**37.16** ₪	**18.58** ₪ שמונה עשר שקלים חדשים + 58 אג'
רש/521 א'	13.3.1987	**15,328** ₪	**7,664** ₪ שבעת אלפים שש מאות שישים וארבעה ₪
רש/679	11.2.1994	**12,000** ₪	**6,000** ₪ ששת אלפים ₪
רש/754	26.7.1999	**הוראות התכנית אינן חלות ומשכך היא אינה משביחה בהגדרה.**	

היטל ההשבחה צמוד כקבוע בחוק ובפסיקה.

השומה נערכה על פי תקנות שמאי המקרקעין (אתיקה מיקצועית) התשכ"ו – 1966 ועל פי תקני מועצת שמאי המקרקעין בישראל.

ניקי פרימו

מתכנן ערים ושמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

(-)

ניקי פרימו תכנון ערים ושמאות מקרקעין (2000) בע"מ
מוסינזון 21 ת"א 62965 # טל. 6047737 # פקס. 6044183
דואר אלקטרוני nikprimo@zahav.net.il