תאריך: 19.08.10
מס' תיק: 11209
מספרנו: 4118-10

בעניין: **פלד אראלה** omer@peledrori.co.il
השמאי מיכאל עין דור eindorm@013.net.il

המבקשת

נ ג ד

הועדה המקומית לתו"ב רמת השרון ayelet@ramat-hasharon.muni.il
השמאית דברת אולפינר Dovrat@AGDO.CO.IL

המשיבה

החלטת שמאי מכריע

תת חלקה 44/2 בגוש 6333
רחוב הדר 3, רמת השרון

בהתאם להוראות סעיף 14 (ב) (1) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה מוניתי כשמאי מכריע לעניין היטל השבחה לנכס הנדון, בגין מימוש זכות בדרך של מכירה.

מטעם המשיבה הוגשה שומתה של גב' דברת אולפינר מתאריך 03.02.2010 בסימוכין 6076.

מטעם המבקשת הוגשה שומתו של מר מיכאל עין דור מתאריך 27.04.2010 בסימוכין 10652.

בתאריך 23.05.2010 הוגשה תגובת שמאית המשיבה.

בתאריך 14.06.2010 נערכה ישיבה בהשתתפות שמאי הצדדים, פרוטוקול הישיבה הופץ לצדדים.

רן וירניק בע"מ, ז'בוטינסקי 33, רמת גן 52511, טל: 03-6133388 פקס: 03-6133386 wran@isdn.net.il

א. <u>תיאור הנכס והסביבה</u>

1. הנכס הנדון מהווה בית מגורים צמוד קרקע, ידוע כתת חלקה 44/2 בגוש 6333, שטחה הרשום של החלקה 1,126 מ״ר, כתובתו רחוב הדר 3 רמת השרון.

2. מיקום הנכס בשכונת נווה מגן, בחלק הדרום מזרחי של רמת השרון. השכונה מאופיינת בבניה צמודת קרקע. רחוב הדר הינו רחוב ללא מוצא, מסתעף מרחוב יהושע טהון, תנועת כלי הרכב דלילה ומקומית בעיקרה.

3. סביבת הנכס מאופיינת בבתי מגורים צמודי קרקע ותיקים וחדישים בני 1-2 קומות. הפיתוח הסביבתי והתשתית העירונית מלאים ובכלל זה מדרכות מרוצפות אבן משולבת, תאורת רחוב, וכו׳.

4. החלקה כאמור בשטח של 1,126 מ״ר, צורתה דמוית מלבן קטום בפינות הצפון מזרחית והדרום מערבית, אורך חזיתה כ-25 מ׳, עומקה הממוצע כ-47 מ׳, פני שטחה מישוריים. להלן גבולות החלקה:

<u>מצפון מזרח</u> - רחוב יהושע טהון, מעברו בית ספר ״עלומים״.
<u>מדרום מזרח</u> - רחוב הדר, מעברו בית מגורים צמוד קרקע.
<u>מדרום מערב</u> - בית מגורים צמוד קרקע.
<u>מצפון מערב</u> - עורף החלקה, רחוב נורדאו מעברו בית מגורים צמוד קרקע.

5. החלקה מבונה בשני בתים צמודי קרקע בקיר משותף, הנכס הינו יחידת הדיור הדרום מערבית.

6. הבית הוקם לפני כ-55 שנים, חד קומתי, בנוי בלוקים ובטון, גגו רעפים, גמר החוץ טיח.

7. מפלס הבית גבוה ממפלס הרוחב, שטחו הבנוי הכולל של הנכס (במדידה גרפית מתכנית הגשה שהוצגה) הינו כ-125 מ״ר וכן מרפסת מקורה בשטח של כ-25 מ״ר. החלוקה הפנימית לחדר מגורים עם יציאה למרפסת מקורה וממנה לחצר אחורית, מטבח, פינת אוכל,חדר הורים עם חדר רחצה ושירותים, 2 חדרי שינה וחדר רחצה ושירותים עם יציאה למחסן.

   בחזית ובעורף המבנה גינה מטופחת.

8. סטנדרט הבניה רגיל, תחזוקת המבנה ברמה טובה.

9. סיור בנכס נערך בתאריך 06.07.10 על ידי אסף גפן, סיור חיצוני נערך בתאריך 10.08.10 על ידי רן וירניק.

רן וירניק בע"מ, ז'בוטינסקי 33, רמת גן 52511, טל: 03-6133388 פקס: 03-6133386 wran@isdn.net.il

ב. <u>מצב תכנוני</u>

להלן המצב התכנוני הרלוונטי כפי שנמסר בועדה המקומית לתכנון ובניה רמת השרון:

מצב קודם

1. תכנית רש/210 א' פורסמה למתן תוקף בתאריך 18.03.71 (י.פ. 1708).

בהתאם לתשריט התכנית מסווג הנכס כאזור מגורים א' בו מותרת הקמת בתי מגורים חד משפחתיים, דו משפחתיים או בתי קוטג'.

תקנון התכנית מתיר הקמת שתי יח"ד בשטח מגרש מינימלי של 750 מ"ר.

זכויות הבניה הינן 20% משטח המגרש בקומה אחת או 15% משטח המגרש **X** 2 קומות, סה"כ 30% במבנה קוטג'.

בנוסף מתירה התכנית הקמת מרפסות פתוחות או מקורות בשטח מירבי של 25% מהשטח המותר לבניה ונספח בשטח 20 מ"ר.

נספח, בהתאם להגדרתו בתכנית, הינו מחסן, חדר כביסה, מוסך למכונית אחת וכל בנין עזר שיאושר כנספח ע"י הועדה המקומית.

תקנון התכנית מגדיר קומת מרתף כ"קומת בניין שמתחת לקומת קרקע או קומת עמודים שהשטח העליון של התקרה נמצא לא יותר גבוה מ-80 ס"מ מעל פני המפלס הבינוני המאוזן והמאושר של הכביש הגובל עם המגרש או סמוך לו. סידור דירות בקומת מרתף אסורה".

ס' 57 (ג) (5) לתקנון קובע כי "מרתפים תת-קרקעיים מותר להבליטם מעבר לקו הבניין (פרט לקו בניין בחזית), כדי מרחק שיקבע ע"י המהנדס, אבל לא יותר מכדי מטר אחר".

מצב חדש

2. תכנית רש/521 פורסמה למתן תוקף בתאריך 01.02.80 (י.פ. 2604).

עפ"י התכנית לא יאושר חדר יציאה לגג באיזור מגורים א'.

3. תכנית רש/443 פורסמה למתן תוקף בתאריך 21.02.80 (י.פ. 2606).

התכנית מתירה הקמת מרפסות בשיעור 30% מהשטח המותר לבניה. בנוסף, תותר סגירת שלוש מרפסות בבניה קלה במסגרת קוי הבנין.

רן וירניק בע"מ, ז'בוטינסקי 33, רמת גן 52511, טל: 03-6133388 פקס: 03-6133386 wran@isdn.net.il

4. תכנית רש/541 פורסמה למתן תוקף בתאריך 21.05.81 (י.פ. 2713).

התכנית מכלילה את המרפסות בזכויות הבניה וקובעת כי אחוזי הבניה המותרים הינם 25% בקומה אחת או 18% X 2 קומות ובסה"כ 36% בשתי קומות במבנה קוטג'.

בכל מקרה תוקם מרפסת שירות בשטח מינימלי של 4 מ"ר ליח"ד.

בנוסף מתירה התכנית הקמת מרתף ומוסך, במבני קוטג', במידה ולא יוקם מרתף, תותר הקמת מבנה עזר בשטח מירבי של 10 מ"ר.

5. תכנית רש/521 א' פורסמה למתן תוקף בתאריך 26.02.87 (י.פ. 3431).

התכנית מתירה יציאות לחלקי גג מתחת לגגות רעפים באזור מגורים א', ובלבד שרום הגג לא יעלה על 5.5 מ' מרצפת המפלס שמתחת לחדר היציאה לגג ושיפוע הגג לא יפחת מ-33%.

6. תכנית רש/679 פורסמה למתן תוקף בתאריך 27.01.94 (י.פ. 4186).

מטרת התכנית לקבוע הנחיות ותנאים למתן היתרים לבנית בריכות שחיה, מחסנים, פרגולות ומרתפים, בנוסף לאחוזי הבניה הקיימים.

לעניין פרגולה, מותרת בניתה בקומת הקרקע, בזכויות של 10% משטח המגרש ובגובה מירבי של 2.2 מ'.

7. תכנית רש/754 פורסמה למתן תוקף בתאריך 11.07.99 (י.פ. 4783).

בהתאם לתקנון התכנית שטח הרצפות המותר לבניה כשטח עיקרי יהיה בשיעור 60% משטח המגרש, כולל שטחו של חדר יציאה לגג בשטח מירבי של 23 מ"ר שתותר בנייתו בגגות שטוחים בלבד[1].

שטח שירות מעל הקרקע לא יעלה על 15 מ"ר ליח"ד בנוסף למבנה חניה קל בשטח 30 מ"ר ליח"ד.

שטח מגרש מינימלי נקבע ל-750 מ"ר בצפיפות של 2 יח"ד ובתכסית מקסימלית של 40% משטח המגרש.

כן תותר הקמת מרתף בגובה מירבי של 2.4 מ' בשטח שמתחת לקונטור הבנין ולא יותר מ-40% משטח המגרש. במבנה בו הותרה בנית מרתף לא תותר בנית מחסנים וחניה שלא בקומת המרתף. שטחו המירבי של מחסן יהיה 6 מ"ר ליח"ד.

באישור מיוחד תותר הקמת חדר יציאה לגג עד 23 מ"ר (בתנאי שהגג איננו גג רעפים משופע) והקמת מבנים נפרדים על גבי מגרש בניה אחד במגבלות מרחק.

[1] מבדיקה שערכתי במחלקת רישוי בועדה המקומית עולה כי אחוזי הבניה בשיעור 60% כוללים את כל השטחים העיקריים בכל המפלסים, כולל בעליית הגג אם תיבנה כזו. הועדה מאפשרת ניצול של 15 המ"ר המיועדים לשטחי שירות בעליית הגג, אם זו לא תוגדר כשטח למגורים.

רן וירניק בע"מ, ז'בוטינסקי 33, רמת גן 52511, טל: 03-6133388 פקס: 03-6133386 wran@isdn.net.il

ג. תיק בנין

בארכיב הועדה המקומית לתכנון ובניה רמת השרון לא נמצאו היתרי בניה ו/או תכניות מאושרות.

יצויין כי בעת הסיור בנכס הוצגה תכנית הגשה התואמת את הבינוי בפועל כמתואר לעיל.

ד. מצב משפטי

בהתאם להעתק מידע מפנקס בתים משותפים אשר הופק באמצעות האינטרנט[2].

1. שטח החלקה בשלמות הינו 1,126 מ״ר. הנכס מהווה דירה בקומת הקרקע בשטח של 104.8 מ״ר, עם הצמדה של קרקע (כולל מתחת למבנה) בשטח של 512 מ״ר וגג בשטח 149 מ״ר. החלק ברכוש המשותף הינו 1/2.

2. זכויות הבעלות רשומות על שם קרן קיימת לישראל. זכויות חכירה שמסתיימות בתאריך 31.03.2053 רשומות על שם פלד אריאלה.

בהתאם לתקנון רישום הבית המשותף כל אחד מבעלי ו/או חוכרי הדירות רשאי להוסיף בניה בשטח הידרה ובשטח הצמוד אליה, ובלבד שסך השטח הבנוי, הן הקיים והן הנוסף, לא יעלה יחדיו על מחצית מזכויות הבניה המוקנות לחלקה כולה.

ה. ההשבחה

ההשבחה מבוקשת כדלקמן:

1. בגין תכנית רש/443 המגדילה את שטח המרפסות ל-30% משטח הבניה. התאריך הקובע לחישוב 07.03.81.

2. בגין תכנית רש/541 המגדילה את אחוזי הבניה ל-36% ומתירה הקמת מרתף. התאריך הקובע לחישוב 05.06.81.

3. בגין תכנית רש/521 א׳ המתירה בניה בחלל גג רעפים. התאריך הקובע לחישוב 13.03.87.

4. בגין תכנית רש/679 המתירה בנית בריכה בשטח של כ-50 מ״ר ופרגולה בשטח של כ-51 מ״ר. התאריך הקובע לחישוב 11.02.94.

5. בגין תכנית רש/754 המתירה תוספת זכויות עד ל-60% וכן משנה את גובה המרתף והשימושים המותרים בו. התאריך הקובע לחישוב 26.07.99.

[2] פלט מידע זה אינו נסח רישום מאושר או העתק רישום, כמשמעותם בחוק המקרקעין, תשכ״ט - 1969.

רן וירניק בע"מ, ז'בוטינסקי 33, רמת גן 52511, טל: 03-6133388 פקס: 03-6133386 wran@isdn.net.il

ו. <u>הסכמות וחילוקי דעות בין הצדדים</u>

להלן עיקרי ההסכמות והמחלוקות בין שמאי הצדדים, כפי שעולה מן השומות, מהישיבה שנערכה והתגובות שהוגשו:

נושא		שמאית המשיבה	שמאי המבקשת
הרצף התכנוני		אין מחלוקת	
תכנית רש/443	מהות ההשבחה	חושבה השבחה בגין תוספת 7.5 מ״ר אקו׳, מצב חדש מרפסת סגורה בשטח 46.08 מ״ר במקדם 0.6, מצב קודם על פי תכנית רש/210 א׳ מרפסות בשטח 38.4 במקדם 0.5.	חושבה השבחה בגין תוספת 5.38 מ״ר אקו׳, מצב חדש מרפסת סגורה בשטח 46.08 מ״ר, מצב קודם מרפסות בשטח 38.4 במקדם.
	שווי מ״ר מבונה	₪ 2.5	₪ 0.75[3]
	השבחה למועד 07.03.1980	₪ 18.7	₪ 4.03
תכנית רש/541	מהות ההשבחה	חושבה השבחה בגין תוספת זכויות עד ל-36% והרחבת מרתף בדחיה של 12 שנים בריבית 5%.	התכנית איננה מוסיפה שטח אקו׳ בין מצב חדש לקודם.
	שווי מ״ר מבונה	₪ 2.6	לא צוין
	השבחה למועד 05.06.1981	₪ 15.7	אין השבחה
תכנית רש/521 א׳	מהות ההשבחה	חושבה השבחה בגין תוספת שטח בחלל גג רעפים (55 מ״ר במקדם 0.49) הובא בחשבון כי שווי תוספת בניה בחלל גג רעפים נמוך ביחס למ״ר מבונה רגיל. בדחיה של 6 שנים בריבית 5%.	חושבה השבחה בגין תוספת שטח של 30.72 מ״ר במקדם 0.7 בניה בחלל גג רעפים. בדחיה של 16 שנים בריבית 6%.
	שווי מ״ר מבונה	₪ 1,100	₪ 675[3]
	השבחה למועד 13.03.1987	₪ 29,300	₪ 5,714

[3] הפחתה בשיעור 25% לעומת מחירי קרקע בשכונה המערבית.

רן וירניק בע"מ, ז'בוטינסקי 33, רמת גן 52511, טל: 03-6133388 פקס: 03-6133386 wran@isdn.net.il

נושא		שמאית המשיבה	שמאי המבקשת
תכנית רש/679	מהות ההשבחה	חושבה השבחה בגין תוספת בריכה בשטח 50 מ״ר במקדם 10% כתוספת למרכיב חצר, אפשרות בנית פרגולה בשטח של 51.2 מ״ר במקדם 15% כתוספת למרכיב החצר.	חושבה השבחה בגין בריכה בשטח 30 מ״ר בהתחשב במאפייני המגרש. לא חושבה השבחה בגין פרגולות אותן ניתן היה להקים מתוקף תקנות התכנון והבניה.
	שווי מ״ר מבונה	₪ 2,700	
	השבחה למועד 11.02.1994	₪ 34,200	₪ 8,100
תכנית רש/754	מהות ההשבחה	חושבה השבחה בגין תוספת שטח עיקרי 122.88 מ״ר, שטח שולי במקדם 0.9. שטחי שירות והגדלת שטח המרתף עד 40% משטח המגרש, שטח שולי במקדם 0.8.	תוספת שטח עיקרי, שטחי שירות. במצב קודם הובאה בחשבון האפשרות לקבלת הקלה בשיעור 6% בניכוי היטל השבחה והסיכון הכרוך בקבלתה. במצב חדש שטח הבניה במקדם שוליות 0.9. הופחת סך של ₪ 90,000 מההשבחה בגין הבניה הקיימת.
	שווי מ״ר מבונה	₪ 3,800	₪ 3,000
	השבחה למועד 26.07.1999	₪ 446,400	₪ 64,400
היטל ההשבחה		**9.35** ₪ **לתאריך 07.03.80** **7.85** ₪ **לתאריך 05.06.81** **14,650** ₪ **לתאריך 13.03.87** **17,100** ₪ **לתאריך 11.02.94** **223,200** ₪ **לתאריך 26.07.99**	**2** ₪ **לתאריך 07.03.80** **0** ₪ **לתאריך 05.06.81** **2,857** ₪ **לתאריך 13.03.87** **4,050** ₪ **לתאריך 11.02.94** **32,200** ₪ **לתאריך 26.07.99**

ז. <u>הכרעה בטיעוני הצדדים</u>

<u>הזכויות לבנית מרתף</u>

בהמשך לאמור בהחלטותי הקודמות, בין היתר בעניין 6416/261/1[4], אני קובע כי זכויות למרתפים הותרו בהתאם להיתרים רבים שניתנו עוד לפני אישורה של תכנית רש/541 ועד בסמוך למועד האמור, ובהתאמה, לא קיימת השבחה בגין התרת קומת מרתף בתכנית רש/541.

שמאית המשיבה הציגה בפני את פסק הדין בעניין ביטון[5], בו נקבע כי תכנית רש/210 א׳ אינה מקנה זכויות לבנית מרתף.

[4] שוהם שרה נ׳ הועדה המקומית לתו״ב רמת השרון.
[5] עש״א 17406-11-09 ועדה המקומית לתכנון ובניה רמת השרון נ׳ בירון ביטון, ניתן ביום 11.05.10

בעובדות עניין ביטון נכס ביעוד חקלאי בהתאם לתכנית רש/210 א', ודי בעובדה זאת בכדי לאבחן את עמדתי לעיל מפסק הדין.

גם בהינתן מצב עובדתי שונה, אינני סבור, בכל הכבוד הראוי, כי עניין ביטון וההנמקות שבבסיסו יכולים לעמוד. כפי שפירטתי בהחלטותי הקודמות לעניין זה, מסקנתי לפיה מרתפים הותרו עוד לפני אישורה של תכנית רש/541 נובעת מהיתרי בניה רבים בהם הותרו מרתפים בשלל שימושים ושטחים, וקביעתי בהתאם הינה שהייתי מגיע לאותה המסקנה גם אם המלה "מרתף" כלל לא היתה מוזכרת בתכנית רש/210 א'.

עם זאת, לעניין תכנית רש/754, מאחר והתכנית מגדילה את זכויות הבניה לשטח עיקרי ובכך מגדילה, הלכה למעשה, את השטח המותר לבניה בקומת המרתף, תחושב השבחה בגין הרחבת קומת המרתף בתכנית זו (מעבר לשטח שהותר במצב הקודם).

<u>תכנית רש/443</u>

הצדדים אינם חלוקים באשר להשבחה מהתכנית, הצדדים חלוקים לשווי מ"ר מבונה ומקדמים.

אופן החישוב יפורט בפרק התחשיב.

<u>תכנית רש/541 (זכויות להגדלת שטח עיקרי ל-36% ובנית מרתף)</u>

שמאי המבקשת טוען כי התכנית אינה משביחה. לשיטתו של שמאי המבקשת, השטח האקוויוולנטי במצב הקודם גדול מהשטח האקוויוולנטי במצב החדש.

שמאית המשיבה טוענת כי התכנית מוסיפה זכויות להקמת מרתף (דחוי ב-12 שנים) ומגדילה את השטח העיקרי המותר על חשבון מרפסות סגורות.

כאמור לעיל, מרתפים בהיקף שהותר בתכנית זו הותרו עוד במצב הקודם.

לעניין תוספת הזכויות, התכנית אינה משביחה שכן תוספת שטח בשיעור של 6% מפנימה את הנוהג להתיר מרפסות שניתן לסגור אותן בשיעור של 30% מהשטח המותר לבניה ובמקדם שווי של 0.7.

<u>תכנית רש/521 א' (בניה בחלל גג)</u>

הצדדים אינם חלוקים באשר להשבחה מהתכנית, הצדדים חלוקים לשווי מ"ר מבונה, מקדמים ודחיה ראויה.

אופן החישוב יפורט בפרק התחשיב.

<u>תכנית רש/679 (בריכה ופרגולה)</u>

הצדדים אינם חלוקים באשר לקיומה של השבחה באפשרות להקמת בריכה, הצדדים חלוקים לגודלה של הבריכה, שווי מ"ר מבונה ומקדמים.

באשר לטענת שמאי המבקשת לפיה הקמת פרגולות הותרה מתוקף תקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות והיתרים), תשנ"ב-1992, הרי שבמועד הקובע, 11.02.94, טרם הותקנו אל תוך תקנות אלו התקנות העוסקות במצללות (פרגולות) שהיו חלק מתיקון שנערך בשנת 1997.

על פי מאפיני המגרש ניתן להקים בריכה בשטח של כ-50 מ"ר ופרגולה בשטח אפקטיבי 20 מ"ר. תרומת הבריכה והפרגולה תחושב במקדם 0.1 (מעבר לשווי חצר).

רן וירניק בע"מ, ז'בוטינסקי 33, רמת גן 52511, טל: 03-6133388 פקס: 03-6133386 wran@isdn.net.il

<u>תכנית רש/754</u>

הצדדים אינם חלוקים באשר להשבחה מהתכנית, הצדדים חלוקים לשווי מ״ר מבונה, מקדמים, שווי הבנוי, ודחיה ראויה.

התכנית מוסיפה זכויות בניה לשימושים עיקריים ולשטחי שירות, וכן מסדירה את מכלול הזכויות מתוקפן של התכניות השונות החלות על החלקה.

אופן החישוב יפורט בפרק התחשיב.

<u>דחיה לתום חיים כלכליים</u>

שטחו הבנוי של הנכס כ-125 מ״ר בתוספת מרפסת מקורה בשטח של כ-25 מ״ר (כאמור לעיל).

הבית הקיים מתחזק היטב, מאידך שטחו הבנוי נמוך ביחס לזכויות הבניה ובכלל זה האפשרות להקמת מרתף. בנסיבות אלה תילקח דחיה של 20 שנים ממועד אישורה של תכנית רש/443 כתום חייו הכלכליים של המבנה ובהתחשב בזכויות שהוקנו בתכנית רש/754.

אינני מקבל את טענת שמאי המבקשת לפיה יש להביא בחשבון סך של 90,000 ₪ כשווי פיזי התורם לשוויו של המצב הקודם. מעת שבוצעה דחיה ליתרת החיים הכלכליים, המבנה חדל מלתרום לשווי הנכס בתום תקופת הדחיה.

<u>שטח לחישוב זכויות</u>

שמאי הצדדים אינם חלוקים לעניין שטחו של המגרש לצורך חישוב זכויות הבניה, 512 מ״ר, הוא השטח הרשום כהצמדת ״קרקע כולל מתחת לדירה״. מאחר ולנכס ½ חלקים ברכוש המשותף, ולאור העובדה ששטחו של המגרש הצמוד לדירה (512 מ״ר כאמור) נופל ממחצית שטחה של החלקה (563 מ״ר), מצאתי לנכון להזמין את תקנון הבית המשותף.

בהתאם לתקנון הבית המשותף, כמתואר בפרק ד׳ לעיל, לנכס הוקנו מחצית מזכויות הבניה שבחלקה כולה.

בנסיבות אלה אינני רואה צורך להידרש להלכות לעניין אופן חלוקתן של זכויות בניה בבית משותף, התקנון הסדיר מפורשות חלוקה שוויונית בין שתי היחידות שבחלקה, ובמצב דברים זה איני יכול לאמץ את הסכמת הצדדים לעניין אופן חישוב הזכויות.

<u>פוטנציאל לקבלת הקלה במצב הקודם</u>

שמאי המבקשת הביא בחשבון פוטנציאל לקבלת הקלה בשיעור של 6% משטח המגרש כתוספת לשווי הנכס במצב הקודם. השבחה מוגדרת בסעיף 1 לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה כדלהלן:

> ״עליית שווים של מקרקעין עקב אישור תכנית, **מתן הקלה** או התרת שימוש חורג״...(ההדגשות הוספו).

הקלה אינה ודאית בהיותה כפופה לפרסומים, להתנגדויות ולשיקול דעתה של הועדה המקומית. אישורה של הקלה מהווה מימוש לעניין היטל השבחה. התחשבות בפוטנציאל לקבלת הקלה לצורך קביעת השווי במצב הקודם תאיין לטעמי את מטרת היטל ההשבחה, ולפיכך לא יובא בחשבון פוטנציאל להקלות בשטחי הבניה כתוספת לשווי במצב הקודם.

הכרעתי בטיעוני הצדדים לעניין נתוני שוק, שטחים ומקדמים תוצג בפרק התחשיב שלהלן.

רן וירניק בע"מ, ז'בוטינסקי 33, רמת גן 52511, טל: 03-6133388 פקס: 03-6133386 wran@isdn.net.il

ח. <u>תחשיב</u>

<u>תכנית רש/443 (07.03.80)</u>

1. <u>מחירים במועד הקובע</u>

שווי קרקע ליח״ד צמודת קרקע 1 ₪ למ״ר מבונה[6].

2. <u>ההשבחה</u>

כאמור, התכנית מאפשרת הקמת מרפסות בשיעור 30% מהשטח המותר לבניה ואת סגירתן.

שטח מותר לבנייה (30%)	169 מ״ר
שטח מרפסות במצב קודם (25% מהמותר לבנייה)	42.2 מ״ר
שטח מרפסות במצב חדש (30% מהמותר לבנייה)	50.7 מ״ר
שטח התוספת	כ-8.5 מ״ר
מקדם מרפסת הניתנת לסגירה	0.7
שטח התוספת במ״ר אקו׳	6 מ״ר אקו׳
הפסד חצר (במקדם 0.3)	(2.5 מ״ר אקו׳)
שווי למ״ר מבונה (ר׳ לעיל)	1 ₪
ההשבחה	3.5 ₪
ההיטל לתאריך הקובע 07.03.80	**1.75** ₪

[6] ר׳ החלטתי בעניין 6415/759,760 אדירים חברה לבנין בע״מ נ׳ הועדה המקומית לתו״ב רמת השרון.

רן וירניק בע"מ, ז'בוטינסקי 33, רמת גן 52511, טל: 03-6133388 פקס: 03-6133386 wran@isdn.net.il

<u>תכנית רש/521 א' (13.03.87)</u>

1. <u>מחירים במועד הקובע</u>

מפרסום בחוברת מקרקעין וערכם בחודש יוני 1987 עולה כי שווי מ"ר מבונה אקו' ליח"ד צמודת קרקע הינו כ-900 ₪[7].

2. <u>ההשבחה</u>

שטח קומה עליונה	כ-101 מ"ר
שטח לניצול בחלל גג רעפים (1/3 משטח הקומה שמתחתיו)	כ-34 מ"ר
מקדם לחלל גג	0.7
שווי למ"ר מבונה (ר' לעיל)	900 ₪
ההשבחה במעוגל (בדחיה של 13 שנים לפי 6%)	10,000 ₪
ההיטל לתאריך הקובע 13.03.87	**5,000** ₪

<u>תכנית רש/679 (11.02.94)</u>

1. <u>מחירים במועד הקובע</u>

שווי מ"ר מבונה במזרח רמת השרון נכון למועד הקובע הינו כ-3,300 ₪[8].

2. <u>ההשבחה</u>

שטח לבנית בריכה ופרגולה	כ-70 מ"ר
מקדם תוספת שווי לבריכה ופרגולה מחצר	0.1
שווי למ"ר מבונה (ר' לעיל)	3,300 ₪
ההשבחה במעוגל	23,000 ₪
ההיטל לתאריך הקובע 11.02.94	**11,500** ₪

[7] ר' החלטתי בעניין 6415/759,760 אדירים חברה לבנין בע"מ נ' הועדה המקומית לתו"ב רמת השרון.
[8] ר' החלטתי בעניין 6416/261, שוהם שרה נ' הועדה המקומית לתו"ב רמת השרון.

רן וירניק בע"מ, ז'בוטינסקי 33, רמת גן 52511, טל: 03-6133388 פקס: 03-6133386 wran@isdn.net.il

<u>תכנית רש/754 (26.07.99)</u>

1. <u>מחירים במועד הקובע</u>

שווי מ״ר מבונה לפני הפחתות מוסכם על הצדדים, 4,000 ₪. אינני מקבל את עמדת שמאי המבקשת לפיה יש להפחית 25% בשווי למ״ר מבונה ואינני מקבל את ההפחתה של 5% בשומת המשיבה. מסיור חיצוני שערכתי בנכס עולה כי מיקומו אינו מושפע מבית הספר או מכביש 5.

2. <u>ההשבחה</u>

שטח המגרש לחישוב זכויות	563 מ״ר
שווי למ״ר מבונה (ר׳ לעיל)	4,000 ₪
שוליות שטח עיקרי מעל 200 מ״ר	0.8
שוליות למרתף מעל 100 מ״ר	0.8
<u>שטח לתוספת בניה</u>[9]	
תוספת שטח מרתף במקדם 0.5, בהתחשב בשוליות ובניכוי כ-101 מ״ר מרתף מותרים במצב הקודם	27 מ״ר אקו׳
תוספת שטח עיקרי, בהתחשב בשוליות בניכוי כ-203 מ״ר אקוי׳ מותרים במצב הקודם)	108 מ״ר אקו׳
הפסד חצר (במקדם 0.3)	(20 מ״ר אקו׳)
סה״כ תוספת מ״ר אקו׳	115 מ״ר
ההשבחה במעוגל	460,000 ₪
ההיטל לתאריך הקובע *26.07.99*	**230,000** ₪

[9] חושב לבנית 2 קומות שוות וקומת מרתף בשטח קומת הקרקע.

רן וירניק בע"מ, ז'בוטינסקי 33, רמת גן 52511, טל: 03-6133388 פקס: 03-6133386 wran@isdn.net.il

ט. <u>ההערכה</u>

לאור האמור לעיל ובהתבסס על נתוני השוק, הגעתי לכלל דעה כי ההשבחה שנוצרה בנכס הנדון עקב אישור התכניות להלן הינה כדלקמן:

תכנית	מועד קובע	השבחה	היטל השבחה
רש/443	07.03.80	3.5 ₪	**1.75** ₪
רש/541	05.06.81	לא קיימת השבחה	
רש/521 א'	13.03.87	10,000 ₪	**5,000** ₪
רש/679	11.02.94	23,000 ₪	**11,500** ₪
רש/754	26.07.99	460,000 ₪	**230,000** ₪

התשלום בהצמדה כחוק.

ניתנה היום, 19.08.2010
רן וירניק, שמאי מכריע

רן וירניק בע"מ, ז'בוטינסקי 33, רמת גן 52511, טל: 03-6133388 פקס: 03-6133386 wran@isdn.net.il