

ארז כהן – שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

אודליה ולנסי, שמאית מקרקעין פרי בינהורן, שמאי מקרקעין

2022 25 באפריל
2654-2021 מספר מנוי:
869 מספרנו:

לכבוד
המבקשות, ליאורה קנטרובסקי ושרה קרניאל
באמצעות השמאי
שחר פרנק
shamaut88@gmail.com
המשיבה, הועדה המקומית לתו"ב רמת השרון
באמצעות השמאים
טל נייר ואלי קריסטל
office@dassa-nayer.co.il

ג.א.נ,

שומה מכרעת להיטל השבחה גוש 6551, חלקה 321, תת חלקה 1 רחוב בית השואבה 15, שכונת מורשה, רמת השרון

1. מטרת השומה

בהתאם להוראות ס' 14 (ב) (2) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965 מונית כשמאי מכריע כדי לאמוד את היטל השבחה כתוצאה מאישורן של תכניות רש/443, רש/541, רש/521א, רש/679, רש/754, רש/7541.
היטל השבחה נדרש עקב מימוש בדרך של מכר¹.

2. מועדים

2.1 המועדים הקובעים לחישוב ההשבחה:

מועד קובע	תכנית
07/03/1980	רש/443
05/06/1981	רש/541
13/03/1987	רש/521א
11/02/1994	רש/679
26/07/1999	רש/754
27/07/2017	רש/7541

¹ ביום 23/11/2020 נחתם הסכם לפיו נמכרו הזכויות בנכס תמורת 3,400,000 ₪.

ארז כהן – שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

אודליה ולנסי, שמאית מקרקעין פרי בינהורן, שמאי מקרקעין

2.2 סיוור חיצוני בנכס וסביבתו נערך ע"י הח"מ ביום 27/12/2021.

2.3 ביום 17/02/2022 התקיים דיון בשיחת וידאו בהשתתפות נציגי הצדדים². סיכום הדיון הועבר לצדדים וניתנה להם האפשרות להגיב.

3. פרטי הנכס

מאות	יח"ד בבינוי דו קומתי כחלק מבניין טורי הכולל 4 יח"ד
גוש	6551
חלקה	321
שטח החלקה	1,016 מ"ר
תת חלקה	1
חלק ברכוש המשותף	1/4
שטח תת החלקה	שטח בנוי - 142 מ"ר (רשום) ³ שטח קרקע מוצמד - 394 מ"ר (כולל מתחת לדירה)
זכויות משפטיות	חכירה לדורות
מיקום	רחוב בית השואבה 15, שכונת מורשה, רמת השרון

4. תיאור הסביבה והנכס

4.1 תיאור הסביבה

הנכס הנדון ממוקם ברחוב בית השואבה 15 פינת רחוב שח"ל 1, בשכונת מורשה הממוקמת בחלק הדרום מזרחי של רמת השרון. שכונת מורשה מאופיינת בבניה צמודת קרקע ותיקה ברובה. רחוב בית השואבה מהווה רחוב חד סטרי שתחילתו ברחוב הרב קוק במערב וסיומו ברחוב שבטי ישראל במזרח. רחוב שח"ל הינו רחוב פנימי חד סטרי שתחילתו ברחוב בית השואבה בדרום. באזור פיתוח סביבתי מלא.

² מטעם המשיבה השתתף בדיון גם שמאי המקרקעין ברק לב.
³ בהתאם לצו רישום הבית המשותף, 71 מ"ר בקומה ראשונה ו- 71 מ"ר בקומה שניה.

ארז כהן – שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

אודליה ולנסי, שמאית מקרקעין פרי בינהורן, שמאי מקרקעין

4.2 תיאור החלקה והנכס

חלקה 321 בגוש 6551 בשטח 1,016 מ"ר, בעלת צורה רגולרית דמוית טרפז, עם פינה דרום מזרחית מעוגלת. החלקה פינתית עם חזית דרומית לרחוב בית השואבה וחזית מזרחית לרחוב שח"ל. על החלקה ניצב מבנה דו קומתי, הכולל 4 יח"ד בבינוי טורי. הנכס הנדון הינו יח"ד המזרחית (תת חלקה 1), בשטח בנוי רשום של 142 מ"ר (71 מ"ר בכל קומה), לו מוצמדת קרקע בשטח 394 מ"ר (כולל השטח מתחת למבנה). בעת הביקור הנכס נמצא בשיפוץ מקיף.

5. המצב התכנוני

להלן המצב התכנוני הרלוונטי להכרעה:

5.1 מצב קודם

5.1.1 תכנית רש/253

דבר אישורה של התכנית פורסם בי"פ מספר 1052 מיום 28/11/1963. הנכס הנדון מסומן כמגרש מספר 3 ביעוד מגורים א' בשטח 1,000 מ"ר, עבורו הוגדרו עיקרי ההוראות כמפורט:

- שטח מגרש מינימלי - 900 מ"ר.
- מספר יח"ד - 4.
- גובה בניין - קוטג'.
- שטח בניה מקסימלי - 25%.
- קווי בניין - 4 מ' - קדמי, 4 מ' - אחורי, 3 מ' - צדדי.

5.1.2 תכנית רש/210/א

דבר אישורה של התכנית פורסם בי"פ מספר 1708 מיום 18/03/1971. התכנית מסווגת את הנכס כאזור מגורים א', עבורו הוגדרו עיקרי ההוראות, כמפורט:

- שטח מגרש מינימלי - 750 מ"ר.
- מספר קומות - 1 או קוטג'.
- שטח בניה - 20% בקומה אחת או 15% בשתי קומות (סה"כ 30%). בנוסף מותרת בניית מרפסות (אם פתוחות ואם מכוסות גג) בשיעור של 25% מהשטח הכללי של הבניה.
- בבניין מקורה בגג משופע, יכלול השטח שמתחת לאותו גג את המיכלים לאחסנת מים וישמש רק לאחסנה.

ארז כהן – שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

אודליה ולנסי, שמאית מקרקעין פרי בינהורן, שמאי מקרקעין

- מבני עזר - על כל מגרש יותר לבנות נספח אחד (מעבר למוסך פרטי לדיירי הבית). שטח הנספח יהיה עד 20 מ"ר וגובהו ברוטו עד 2.40 מ'.
- צפיפות - 2 יח"ד למגרש מינימלי.
- רוחב חזית מינימלית - 18 מ'.
- קווי בניין - אחורי - 6 מ', צדדי - 3 מ' עד רוחב חזית 20 מ' (3.5 מ' - מעל רוחב חזית 20 מ').

5.2 מצב חדש

5.2.1 תכנית רש/443

- דבר אישורה של התכנית פורסם בי"פ מספר 2606 מיום 21/02/1980.
- התכנית קובעת כי שטח המרפסות יהיה עד 30% משטח הבניה המותר.
- כמו כן, התכנית מתירה סגירת שלוש מרפסות בקווי בנין חוקיים מתוך שטח המרפסות, כאשר הסגירה אחידה, לא מבניה קשה, אלא מחומרים שיאושרו ע"י הועדה המקומית.
- באזור מגורים א' בו הבתים נבנו עד למתן תוקף תכנית המתאר (18/03/1971), תתאפשר תוספת בניה כמפורט:
- לגבי קוטג' - באם שטח הבניה הקיים הינו 20%, תותר תוספת 10% בקומה העליונה.
 - תוספת בניה בקומה התחתונה תותר עד לשטח של 25% בלבד.
 - על אף האמור לעיל, לגבי מבנים חדשים, הוראות תכנית המתאר רש/210/א תשארנה בתוקפם.

5.2.2 תכנית רש/541

- דבר אישורה של התכנית פורסם בי"פ מספר 2713 מיום 21/05/1981.
- התכנית קובעת כי זכויות הבניה באזור מגורים א', יהיו כמפורט:
- בקומה אחת - 25%.
 - בקוטג' - 18% לקומה (סה"כ 36%).
- עבור מבנים שנבנו עד מתן תוקף לתכנית המתאר רש/210/א בשנת 1971:
- בקומה אחת - 30%.
 - בקוטג' - 24% בקומה הקרקע + 12% בקומה א' (סה"כ 36%).
- בכל מקרה תבנה מרפסת שרותים בשטח 4 מ"ר לפחות לכל יח"ד.
- בנוסף התכנית מתירה בניית מרתף מתחת לבית. בניית מבנה עזר (פרט למוסך) תותר רק במקרים שלא נבנה מרתף. שטח מבנה העזר לא יעלה על 10 מ"ר ליח"ד וגובהו ברוטו יהיה עד 2.40 מ'.

ארז כהן – שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

אודליה ולנסי, שמאית מקרקעין פרי בינהורן, שמאי מקרקעין

5.2.3 תכנית רש/521/א

דבר אישורה של התכנית פורסם בי"פ מספר 3431 מיום 26/02/1987. התכנית קובעת הוראות לבניה על גגות באזורי מגורים. בהתאם להוראות התכנית, באזור מגורים א', לא תותר הקמת חדר יציאה לגג בבתיים בעלי גג שטוח, למעט יציאת שירות לגישה למתקנים טכניים. יחד עם זאת, הועדה המקומית תהיה רשאית, בתנאי שעשתה זאת ע"י אישור מיוחד ומפורש, לתת היתר יציאות לחלקי גג מתחת לגגות רעפים. בכל דירה אשר מעל תקרתה גג רעפים, תותר יציאה לחלל גג הרעפים ובלבד שרום גג הרעפים לא יעלה על 5.5 מ' מדוד מרצפת המפלס שמתחת למפלס רצפת חדר היציאה לגג ושיפוע הגג לא יפחת מ- 33%.

5.2.4 תכנית רש/679

דבר אישורה של התכנית פורסם בי"פ מספר 4186 מיום 27/01/1994. התכנית קובעת את עיקרי ההוראות, כמפורט:

ברירות שחיה

תותר הקמת בריכות שחיה שלא לשימוש מסחרי, באזורי בניה צמודת קרקע לבתים חד ודו משפחתיים. גודל הבריכה לא יעלה על 10% מגודל המגרש ולא יותר מ- 70 מ"ר.

קווי הבניה לבריכה יהיו לא פחות מקווי הבניה המותרים בתכנית.

מחסנים דירתיים

תותר הקמת מחסנים דירתיים כשטחי שירות, בבניינים צמודי קרקע כמפורט:

- בבניינים עד שתי דירות במגרש - 13 מ"ר לכל יח"ד.

- בבניינים בני 3-6 דירות במגרש - 6 מ"ר ליח"ד.

השימוש במחסנים מותר לאחסון בלבד לדיירי הדירות אליהם צמודים המחסנים. במבנה בו הותרה קומת מרתף, יבנו המחסנים בקומת המרתף, אלא אם לא ניתן להקימם בשטח המרתף. עודף השטחים יוכל להבנות בקומת הקרקע או בקומה המפולשת.

פרגולות

תותר הקמת פרגולות בשטח שלא יעלה על 10% משטח המגרש ובגובה של 2.20 מ'.

מרתפים

מרתפים לא יישמשו לצרכי מסחר, משרדים, מגורים או כל הפקת רווחים. גובה המירבי של קומת המרתף בבית מגורים לא יעלה על 2.20 מ', מדוד מרצפת המרתף ועד תקרתו.

ארז כהן – שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

פרי בינהורן, שמאי מקרקעין

אודליה ולנסי, שמאית מקרקעין

5.2.5 תכנית רש/754

- דבר אישורה של התכנית פורסם בי"פ מספר 4783 מיום 11/07/1999.
- התכנית קובעת את עיקרי ההוראות הבאות עבור אזור מגורים א':
- התכליות והשימושים יהיו עפ"י תכנית רש/210/א באזור מגורים א'.
 - גודל מגרש מינימלי - 750 מ"ר.
 - שטח עיקרי - 60% (כולל שטח חדרי הגג).
 - שטח שירות עילי - 15 מ"ר ליח"ד + מבנה חניה קל בשטח 30 מ"ר ליח"ד.
 - צפיפות - 2 יח"ד לכל מגרש מינימלי. אם כתוצאה מחישוב הצפיפות יתקבל חלק שמעל מחצית דירה, תושלם הכמות לדירה שלמה הבאה אחרי המחצית. בכל שאר המקרים החישוב יעוגל כלפי מטה.
 - תכסית - עד 40% משטח המגרש.
 - מרתף - שטח המרתף בהתאם לקונטור הבניין ולא יותר מ- 40% משטח המגרש. גובה המרתף 2.40 מ' (מרצפת המרתף ועד תחתית תקרתו). במבנה בו הותרה בניית מרתף לא תותר בניית מחסנים וחניה שלא בקומת המרתף. גודלו של מחסן דירתי - 6 מ"ר (בבניינים צמודי קרקע בני 3-6 דירות במגרש), 13 מ"ר (בבניינים צמודי קרקע בני 1-2 דירות במגרש). שימושים במרתף - שטחי שירות ושימושים נלווים למגורים (כגון: משרד לבעלי מקצוע חופשי, חדר משחקים, חדר כושר).

5.2.6 תכנית רש/1/754 (553-0466508)

- דבר אישורה של התכנית פורסם בי"פ מספר 7544 מיום 12/07/2017.
- התכנית משנה הוראות לגבי אזור מגורים א'. להלן עיקרי ההוראות החדשות:
- 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 קטן מ- 500 מ"ר ובלבד שהדבר לא יעמוד בסתירה לצפיפות המותרת ותפורסם הודעה עפ"י סעיף 149 לחוק הת"ב.
 - יותר גובה מרתף עד 3.0 מ'.
 - תותר חצר פנימית (חלל פתוח המוקף קירות מכל הצדדים) בשטח שלא יעלה על 6 מ"ר ליח"ד.
 - תותר חניה עילית או תת קרקעית.

ארז כהן – שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

אודליה ולנסי, שמאית מקרקעין פרי בינהורן, שמאי מקרקעין

5.3 רישוי

בתיק הבניין נמצאו ההיתרים הבאים:

- היתר מיום 04/07/1962 שניתן בחלקה הנדונה להקמת 4 יח"ד דו קומתיות הבנויות בקיר משותף.
- היתר מספר 3892 מיום 26/11/1974 שניתן לנחמה ושלמה קרניאל, עבור תוספת שטחים וסגירת מרפסות כמפורט:

קומה	קיים	מוצע	סה"כ
קרקע	47.90 מ"ר	16.77 מ"ר	64.67 מ"ר
קרקע - סגירת מרפסות		3.90 מ"ר	3.90 מ"ר
סה"כ קומת קרקע			
קרקע מרפסות		5.80 מ"ר	5.80 מ"ר
קומה א'	48.40 מ"ר		48.40 מ"ר
קומה א' - מרפסות	4.80 מ"ר	22.57 מ"ר	27.37 מ"ר

6. שומות הצדדים

תכנית	השבחה לפי המשיבה	השבחה לפי המבקשות
רש/443	4.52 ₪	0 ₪
רש/541	0 ₪	0 ₪
רש/521/א	8,131 ₪	2,688 ₪
רש/679	3,900 ₪	2,500 ₪
רש/754	76,913 ₪	0 ₪
רש/1754	72,390 ₪	21,109 ₪

ארז כהן – שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

אודליה ולנסי, שמאית מקרקעין פרי בינהורן, שמאי מקרקעין

7. עיקרי עמדות הצדדים והכרעה בנקודות השנויות במחלוקת

7.1 פטור בגין "שכונת שיקום"

7.1.1 עמדת המבקשות

- עפ"י נתוני האגף לשיקום שכונות חברתי במשרד השיכון והבינוי, שכונת מורשה הוכרזה כשכונת שיקום בין השנים 1979-1991 ולפיכך הנכס הנדון פטור מהיטל השבחה בגין תכניות שאושרו בתקופת ההכרזה (תכניות רש/443, רש/541, רש/521/א) ואפשרו הרחבת יח"ד קיימות נכון למועד הקובע.

- שמאי המשיבה אינם מביאים בחשבון בתחשיבי השבחה את הפסיקה הרווחות כיום (בניגוד ל"הלכת מעודה"), עפ"י החלטת בית המשפט המחוזי⁴ שדחתה את ערעוריה של הועדה המקומית לתכנון ובניה ת"א. ההחלטה קבעה בין היתר, כי עפ"י הפסיקה, לצורך קבלת פטור מהיטל השבחה למקרקעין המצויים בשכונת שיקום שכונות, לפי סעיף 19(ב)(1) לתוספת השלישית, מספיק שיהיו מבנים בנויים בפועל על המקרקעין, גם אם אלה אינם מהווים את השימוש היעיל והטוב במקרקעין. בית המשפט בחר לאמץ את הפרשנות לפיה נדרש שיהיו מבנים הבנויים בפועל על מנת לקיים את הפטור. בית המשפט הוסיף כי הועדה המקומית מבקשת לאמץ קונסטרוקציה רעיונית יצירתית ללשון החוק, כאילו המבנה שקיים לא אמור להתקיים, כיוון שקביעה שמאית קובעת כי מוטב לו להיהרס. קונסטרוקציה זו אינה מעוגנת בלשון החוק וההתעלמות ממבנה קיים וממגורים המצויים במקרקעין, מתעלמת מלשון החוק וכן מפס"ד עמאש. עוד הוסיף בית המשפט כי אין דרך לבטל את קיום המבנה הקיים באופן פיזי על המקרקעין. לדעת בית המשפט, גם במקרה של מכר מבנה קיים למגורים, הפטור מגשים את תכליתו, יסייע לשיקום השכונה, יסייע לקידום האזור כולו ויעודד הגעת תושבים חדשים ואוכלוסייה חזקה לשכונה. למען הזהירות וככל שטענת הפטור שלעיל לא תתקבל, הוצג תחשיב השבחה לתכניות רש/443 ו- רש/521/א.

⁴ עמ"נ 13830/10/19 ו- 13921/10/19 מיום 06/01/2021.

ארז כהן – שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

אודליה ולנסי, שמאית מקרקעין פרי בינהורן, שמאי מקרקעין

7.1.2 עמדת המשיבה

במקרה הנדון לא מדובר במימוש זכויות בדרך של היתר בניה, לגביו קיימת אחדות בפסיקות כי מגיע הפטור. במקרה הנדון מדובר במימוש זכויות בדרך של מכר, לגביו הזכאות לפטור הינה במחלוקת, כאשר הנושא טרם הוכרע בבית המשפט העליון. למעשה מדובר בטענת סף משפטית רבת משקל, הנוגעת לעצם החיוב בהיטל השבחה, ולא באשר לגובה ההשבחה. לפיכך, בהתאם לסעיף 14(א) ו- (ב) לתוספת השלישית לחוק הת"ב, היה על המבקשות לפנות לוועדת הערר ולא להליך בפני שמאי מכריע⁵. הערר אליו הפנה שמאי המבקשות נמצא בערעור בבית המשפט העליון וטרם ניתנה הכרעה בגינו. לעומת זאת, בדצמבר 2018 ניתנה פסיקה בתיק עמ"נ 17-03-33956 הוועדה המקומית לתכנון ובניה ראש העין נ' מעודה, בה בית המשפט פירש את פסיקת עמאש וקבע כי הפטור יחול רק בהליך של היתר להרחבת בית המגורים ולא יחול במקרה של מכר⁶. מאז הפסיקה בעניין מעודה, נקבע בשומות מכרעיות רבות בשכונת מורשה⁷, כי אין לתת פטור לשכונת שיקום בעת מימוש במכר ולפיכך יש להביא בחשבון את ההכרעות העדכניות.

7.1.3 הכרעה

- שאלת הזכאות לפטור בגין הכרזה על שכונת שיקום היא שאלה משפטית אשר היה על המבקשות להעלותה בפני ועדת הערר ולא לפתוח בהליך בפני שמאי מכריע. עם זאת, כיון שעולות על ידי המבקשות גם שאלות שמאיות, בנוגע לתכניות נוספות שאושרו, ולמען יעילות ההליך, מצאתי לנכון להתייחס גם לשאלת הזכאות לפטור.
- הנכס כלול באזור אשר הוכרז כשכונת שיקום בין השנים 1979-1991. תכניות רש/443, רש/541, רש/521/א אושרו בתקופה בה הכרזת שכונת השיקום היתה בתוקף.
- מימוש הזכויות בנכס הנדון בדרך של מכר, התרחש לאחר שהכרזת השיקום פגה.

⁵ כפי שגם נקבע בערר (מרכז) 70/16 הוועדה המקומית לתכנון ובניה ראש העין נ' לדני מיכל ושלום.

⁶ פסיקה דומה ניתנה בערר 8001-01-19 זאב לוי נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה קריית מלאכי.

⁷ ארז כהן (גו"ח 6550/29), אלי כהן (גו"ח 6550/44, 6341/82), דוד דדון (גו"ח 6551/457).

ארז כהן – שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

אודליה ולנסי, שמאית מקרקעין פרי בינהורן, שמאי מקרקעין

- בסעיף 19(ב)(1) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה נקבע כי לא תחול חובת תשלום היטל בשל:

"השבחה במקרקעין למגורים המצויים בשוב או בחלק ממנו שהממשלה הכריזה עליו כעל שכונת שיקום, כל עוד ההכרזה בתוקף;"

בית המשפט המחוזי ע"א 6276-01-09 עמאש נאסר ואח' נ' הוועדה לתכנון ובניה שומרון מיום 18/10/2010, קבע כי הסעיף אינו נותן מענה חד משמעי, האם המועד הרלבנטי לקבלת הפטור הינו מועד ההשבחה (אישור התכנית) או מועד המימוש, ולכן יש לפרש את הסעיף בהתאם לתכלית הוראת הפטור - עידוד פיתוחה ושיקומה של השכונה. בית המשפט קבע כי קידום התכלית שביסוד הפטור לשיקום שכונות מחייב הענקת הפטור על בסיס מועד המימוש ולא מועד האירוע המשביח, וזאת ממספר טעמים ובהם⁸:

"צמצום הפטור רק לאירועים משביחים שאירעו בתקופת ההכרזה חותר תחת התכלית של קידום השכונה. כך, למשל, אם הוענקו זכויות בנייה או זכויות להרחבת דירות קיימות בתכנית מתאר, בטרם ההכרזה, אולם בשל קשיי מימון לא מומשו הזכויות, לא תועיל ההכרזה לתושבים..."

"יתירה מזו, אם נקבל את הפירוש האמור משמעות הדבר תהא, כי אם אושרה תכנית משביחה בתקופת ההכרזה אולם בעלי מקרקעין לא מימשו אותה, הם יזכו בפטור למימוש לאחר תום תקופת ההכרזה כאשר כבר לא יהא כל צורך וכל רצון להמשיך ולקדם את השכונה..."

"כדי לשקם שכונה יש לעודד את התושבים למהר ולממש את זכויותיהם, רק כך יחול שינוי משמעותי בשכונה. אם נותיר את הפטור למימוש בעתיד עלולים התושבים לשבת בחיבוק ידיים ולהימנע מביצוע השינויים למענם הוכרזה השכונה כשכונת שיקום. עידוד התושבים לממש את האפשרויות שהוענקו להם ייקצר גם את תקופת ההכרזה ויסייע להוציא את השכונה מרשימת שכונות השיקום."

⁸ ערעור על פס"ד זה נדון בבית המשפט העליון (רע"א 8565/10, 9063/10) אך לא נדונה בו השאלה האם תחולת הפטור היא לתכניות שאושרו בתקופת ההכרזה או למימושים שנעשו בתקופת ההכרזה, כיוון ששאלה זו התייתרה לנוכח הקביעה כי לא חל פטור במקרה של בנייה חדשה.

ארז כהן – שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

אודליה ולנסי, שמאית מקרקעין פרי בינהורן, שמאי מקרקעין

- עמדה הפוכה בנושא תקופת הפטור נקבעה חמש שנים מוקדם יותר בפסיקת בית המשפט המחוזי מיום 11/08/2005 ע"א 003088/02 הוועדה המקומית פתח תקווה נ' פנחס כהן:

"...ברגע שתוכנית ההשבחה השביחה את הנכס בתקופה שההכרזה הייתה בתוקף, יהיה פטור מהיטל השבחה גם אם המימוש יעשה לאחר פקיעת תקופת ההכרזה."

פסק הדין מבסס פרשנותו זו, בין השאר, על דברי ההסבר להצעת החוק ודברי הכנסת לגבי התיקון של סעיף הפטור שנעשה בשנת 1982, לפיהם מדובר בפטור מוחלט מהיטל השבחה ולא רק בדחיית מועד התשלום של היטל השבחה.

פסק הדין רואה בפרשנות לפיה הפטור יחול רק על מימוש בתקופת ההכרזה פרשנות מצמצמת, כמפורט:

"קבלת פרשנות המשיבה שמדובר רק בדחיית מועד התשלום של היטל השבחה, מצמצמת באופן בולט את האפשרות לקבל פטור מהיטל השבחה באופן שרק מי שמימש את זכויותיו בנכס בזמן תקופת ההכרזה יהנה מהפטור מהיטל השבחה בעוד שמי שנשאר בשכונת השיקום ו/או הגיע אליה ולא כספקולנט שבא לממש רווחים מהירים בתקופת ההכרזה, יצטרך לשלם את היטל השבחה כשיבוא לממש את זכויותיו בנכס."

- לדעתי, כיון שמטרת הפטור היא שיקום השכונה ולא הענקת הטבה כלכלית לבעלי נכסים, יש להעדיף את הפרשנות שניתנה בפס"ד בעניין עמאש ולפיה הפטור יינתן בגין מימוש המתרחש כל עוד השכונה מוכרזת כשכונת שיקום. אין הגיון להעניק פטור למימוש מאוחר יותר, אשר מתרחש בתקופה בה ההכרזה פגה, כלומר לגישת המדינה השיקום כבר הושג ואין עוד מקום לעודד את פיתוחה.

גם הפרשנות המילולית של סעיף 19(ב)(1), נוטה יותר לקביעה כי המימוש והתשלום צריכים לחול בתקופת ההכרזה. עפ"י לשון הסעיף, לא תחול חובת תשלום היטל בשל השבחה במקרקעין למגורים המצויים ביישוב או בחלק ממנו שהממשלה הכריזה עליו כעל שכונת שיקום, כל עוד ההכרזה בתוקף.

כך נקבע גם בהחלטת ועדת הערר 245/15/48 נתנאל בויס נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה ראש העין ובהחלטות קודמות המצוטטות בה.

- מועד המימוש במקרה הנדון לא חל בתקופת ההכרזה, ולכן לא חל פטור בנכס הנדון לפי סעיף 19(ב)(1), עבור תכניות רש/443, רש/541, רש/521/א.

ארז כהן – שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

אודליה ולנסי, שמאית מקרקעין פרי בינהורן, שמאי מקרקעין

7.2 השבחה בגין תכנית רש/443 ליום 07/03/1980

7.2.1 עמדת המשיבה

- התכנית מגדילה את שטח המרפסות המותר מ- 25% ל- 30% משטח הבניה המותר, ומאפשרת את סגירת המרפסות הפתוחות.
- הובא בחשבון מקדם שווי 0.50 למרפסות פתוחות ומקדם שווי 0.70 למרפסות סגורות.
- הובא בחשבון כי השטחים זמינים לבניה מיידית.
- הובא בחשבון מקדם עלויות התאמה 0.90, לאור העובדה שסגירת המרפסות תבוצע ע"י בניה קלה.
- הובא בחשבון שווי של 0.75 ₪ למ"ר מבונה, בהתבסס על שומות מכריעות, כמפורט:

שמוי מכריע	גו"ח	שווי מ"ר מבונה
אלי כהן	6793/41	0.60 ₪
יהודה פלד	6793/28	0.60 ₪
אלי כהן	6341/82	0.60 ₪
דוד דדון	6551/457	0.70 ₪
אייל יצחקי	6551/397	0.65 ₪
גד נתן	6552/227	0.75 ₪

חלק מההכרעות שלעיל נתנו בנכסים נחותים מהנכס הנדון⁹.

⁹ ממוקמים בסמוך למטרידים, בעלי שטח מגרש לחישוב זכויות גדול משמעותית מהמגרש הנדון ובמיקום פחות טוב, שכן הנכס הנדון ממוקם ברחוב פנימי ושקט, בצידה המערבי של השכונה, בצמוד לשכונת "נווה מגן".
עמוד 12 מתוך 34

ארז כהן – שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

אודליה ולנסי, שמאית מקרקעין

פרי בינהורן, שמאי מקרקעין

- תחשיב ההשבחה:

מצב חדש				
סעיף	שטח	מקדם שווי	מקדם עלויות התאמה	שטח אקו'
קומת קרקע בהיתר	68.57 מ"ר	1.00		68.57 מ"ר
קומה א' בהיתר	48.40 מ"ר	1.00		48.40 מ"ר
מרפסת סגורה בקומת הקרקע	5.80 מ"ר	0.70	0.90	3.65 מ"ר
מרפסת סגורה בקומה א'	22.57 מ"ר	0.70	0.90	14.22 מ"ר
יתרת מרפסות סגורות - השלמה ל- 30%	6.72 מ"ר	0.70	0.90	4.23 מ"ר
נספח	20.00 מ"ר	0.50		10.00 מ"ר
חניה	15.00 מ"ר	0.30		4.50 מ"ר
יתרת חצר	277.91 מ"ר	0.25		69.48 מ"ר
סה"כ שטח אקו'				223.05 מ"ר
מצב קודם				
סעיף	שטח	מקדם שווי	מקדם עלויות התאמה	שטח אקו'
קומת קרקע בהיתר	68.57 מ"ר	1.00		68.57 מ"ר
קומה א' בהיתר	48.40 מ"ר	1.00		48.40 מ"ר
מרפסת פתוחה בקומת הקרקע בהיתר	5.80 מ"ר	0.50		2.90 מ"ר
מרפסת פתוחה בקומה א' בהיתר	22.57 מ"ר	0.50		11.29 מ"ר
יתרת מרפסות פתוחות - השלמה ל- 25%	0.87 מ"ר	0.50		0.44 מ"ר
נספח	20.00 מ"ר	0.50		10.00 מ"ר
חניה	15.00 מ"ר	0.30		4.50 מ"ר
יתרת חצר	283.76 מ"ר	0.25		70.94 מ"ר
סה"כ שטח אקו'				217.03 מ"ר
תוספת שטח אקו'				6.02 מ"ר
שווי מ"ר מבונה				0.75 ₪
השבחה				4.52 ₪

שמאי המשיבה ציינו כי בתחשיב שלעיל הביאו בחשבון בטעות שטח מרפסות בשיעור 30% מהשטח הקיים בהיתר, במקום משטח הבנייה המותר.

7.2.2 עמדת המבקשות

- התכנית מאפשרת סגירת מרפסות פתוחות עד 30% משטח הבניה המותר, כאשר סך השטחים העיקרים לניצול במצב המוצע הינם 30% עיקרי + 9% למרפסות.
- בהתחשב בעובדה כי שיעור ניצול השטח העיקרי ביח"ד שבנדון (ללא שטחי מרפסות מקורות) הינו כ- 46%¹⁰, מתבקשת המסקנה כי הזכויות בגין אישור התכנית הנ"ל מומשו, ולפיכך לא נוצרה השבחה בגין אישור התכנית שבנדון במועד הקובע.

¹⁰ 46% = 254 מ"ר / 116.97 מ"ר.

ארז כהן – שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

אודליה ולנסי, שמאית מקרקעין פרי בינהורן, שמאי מקרקעין

- תחשיב ההשבחה:

מצב חדש			
סעיף	שטח	מקדם שווי	שטח אקו'
שטח עיקרי מותר לבניה (30%)	76.20 מ"ר	1.00	76.20 מ"ר
שטח מרפסות לסגירה מותר לבניה (9%)	22.86 מ"ר	0.90	20.57 מ"ר
נספח	20.00 מ"ר	0.50	10.00 מ"ר
חניה	15.00 מ"ר	0.30	4.50 מ"ר
חצר	284.63 מ"ר	0.25	71.16 מ"ר
סה"כ שטח אקו'			182.43 מ"ר
מצב קודם			
סעיף	שטח	מקדם שווי	שטח אקו'
שטח בנוי בהיתר	116.97 מ"ר	1.00	116.97 מ"ר
מרפסות בנויות בהיתר	28.37 מ"ר	0.80	22.70 מ"ר
נספח	20.00 מ"ר	0.50	10.00 מ"ר
חניה	15.00 מ"ר	0.30	4.50 מ"ר
חצר	284.63 מ"ר	0.25	71.16 מ"ר
סה"כ שטח אקו'			225.32 מ"ר
תוספת שטח אקו'			-42.89 מ"ר

7.2.3 הכרעה

שטח המגרש לחישוב זכויות בנכס הנדון הינו 254 מ"ר¹¹. התכנית מאפשרת סגירת מרפסת בהיקף 30% מזכויות הבניה ה"עיקריות" (30%) שיבנו, כך שסך השטח הבנוי האפשרי הינו 99 מ"ר¹². בהתאם להיתר הבניה בנכס הנדון, סך השטח הבנוי (לא כולל מרפסות ומרפסות שנסגרו) הינו כ- 113 מ"ר¹³. מאחר שהשטח הבנוי בהיתר גבוה מהזכויות האפשריות לפי התכנית, אזי התכנית אינה משביחה.

¹¹ 254 מ"ר = 1/4 חלק ברכוש המשותף 1,016 מ"ר שטח החלקה.

¹² 99 מ"ר = 1.30 תוספת מרפסות סגורות X (30% X 254 מ"ר).

¹³ 113 מ"ר = 48.40 מ"ר בקומה א' + 64.67 מ"ר בקומת הקרקע.

ארז כהן – שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

אודליה ולנסי, שמאית מקרקעין פרי בינהורן, שמאי מקרקעין

7.3 השבחה בגין תכנית רש/541 ליום 05/06/1981

7.3.1 עמדת המשיבה

לאור הבינוי הקיים בהיתר, התכנית אינה משביחה במקרה הנדון.

7.3.2 עמדת המבקשות

שמאי המבקשות לא התייחס לתכנית זו.

7.3.3 הכרעה

היקף הזכויות המתאפשר מתכנית רש/541 (36%, 91 מ"ר) נמוך מהיקף השטח הבנוי בפועל בהיתר בנכס הנדון (כ- 113 מ"ר). כמו כן, הזכות שניתנה בתכנית להקמת מרתף אינה משביחה במועד הקובע. בהתאם לכך, אני מקבל את הסכמת הצדדים כי התכנית אינה משביחה במקרה זה.

7.4 השבחה בגין תכנית רש/521/א ליום 13/03/1987

7.4.1 עמדת המשיבה

- התכנית התירה הקמת חדרי יציאה לחלל גג רעפים.
- הובא בחשבון כי שטח הבניה בחלל גג הרעפים הוא 40% משטח קומה א' ומקדם השווי לשטח זה הוא 0.70 (כולל שוליות).
- הובא בחשבון כי הזכויות הנוספות בגג זמינות לבניה מיידית וכי מקדם עלויות ההתאמה הינו 0.80. לאור העובדה שאין שינוי ביתר הזכויות, החישוב בוצע רק לגבי תוספת השווי בגג.
- הובא בחשבון שווי של 750 ₪ למ"ר מבונה, בהתבסס על שומות מכריעות, כמפורט:

שומי מ"ר מבונה	גו"ח	שמאי מכריע
650 ₪	6793/41	אלי כהן
650 ₪	6793/28	יהודה פלד
650 ₪	6341/82	אלי כהן
1,000 ₪	6552/303	אריה אריאל
750 ₪	6552/227	גד נתן
625 ₪	6551/397	אייל יצחקי
650 ₪	6551/457	דוד דדון

חלק מההכרעות שלעיל נתנו בנכסים נחותים מהנכס הנדון.

- תחשיב ההשבחה:

שטח מבונה בחלל הגג	19.36 מ"ר
מקדם שווי	0.70
מקדם עלויות התאמה	0.80
שווי מ"ר מבונה	750 ₪
השבחה	8,131 ₪

ארז כהן – שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

אודליה ולנסי, שמאית מקרקעין פרי בינהורן, שמאי מקרקעין

7.4.2 עמדת המבקשות

- התכנית מאפשרת ניצול חלל גג הרעפים.
- יש להביא בחשבון שטח עליית גג בשיעור 35% משטח קומה א' ולא בשיעור 40% כפי שעשתה המשיבה.

שמאי המשיבה טענו בתגובה כי במידה ויוכרע שיש להביא בחשבון שטח חלל גג לפי 35% מקומה א' ולא 40%, אזי ההשבחה בתכנית הבאה (רש/754) תהיה גבוהה יותר.

- המשיבה הביאה בחשבון מקדם שווי 0.70 לעליית הגג (כולל שוליות), אולם לא הביאה בחשבון כי במצב קודם (בהתאם לתכנית רש/210/א) ניתן היה להשתמש בעליית הגג לאחסנה, במקדם שווי 0.35¹⁴.

שמאי המשיבה טענו בתגובה כי אינם מסכימים עם הטענה שיש להביא בחשבון במצב קודם שווי לעליית הגג כשטח אחסנה. במועד הקובע קיים חלל גג רעפים שגובהו המקסימלי החיצוני הינו כ- 90 ס"מ וגובהו הפנימי המקסימלי הינו כ- 75 ס"מ. עפ"י תקנות התכנון והבניה, כל שטח בעליית גג שגובהו נמוך מ- 1.8 מ' לא יחושב כלל. גובה זה אינו מאפשר לאדם להיכנס לחלל הגג ולאחסן בו באופן אפקטיבי, אלא לכל היותר להניח שם מספר חפצים. שימוש לאחסנה בדרך זו בקומה הכי גבוהה אינו תורם לשווי, בטח כאשר לצורך כך נדרש להסדיר גישה לגג ע"י פתיחת פתח והצבת מדרגות/סולם, ובטח כאשר המימוש המיטבי להקמת מחסן במקום זה הינו בשטח החצר הנרחב. בשומה מכרעת של ארז כהן (גו"ח 6416/79) הובא בחשבון מקדם שווי 0.10 לשטח אחסנה בעליית הגג. גם במקרה זה לא היתה גישה לעליית הגג, אולם גובהו הפנימי המקסימלי של חלל הגג היה 3.4 מ'. בהתאם לכך, אם בנכס בשומה המכרעת הובא בחשבון מקדם שווי 0.10 לאחסנה, הרי שבנכס הנדון (לאור גובהו ושיטחו) אין להביא בחשבון כלל מקדם שווי לשימוש זה במצב קודם.

- הובא בחשבון שווי של 600 ₪ למ"ר מבונה, בהתבסס על השומות המכרעות עליהן התבססה המשיבה ובנוסף בהתבסס על השומה המכרעת של ארז כהן (גו"ח 6550/29), בה נקבע שווי של 540 ₪ למ"ר מבונה, ולאחר התאמה למיקום.

¹⁴ 0.35 = 0.70 עליית גג X 0.50 אחסנה.

ארז כהן – שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

אודליה ולנסי, שמאית מקרקעין

פרי בינהורן, שמאי מקרקעין

- תחשיב ההשבחה:

מצב חדש	
זכויות בניה בעליית הגג ליח"ד שבנדון	16.00 מ"ר
מקדם שווי עליית גג	0.70
סה"כ שטח אקו' בעליית הגג במצב חדש	11.20 מ"ר
מצב קודם	
שטח עליית הגג במצב קודם	16.00 מ"ר
מקדם שווי עליית גג במצב קודם	0.35
סה"כ שטח אקו' בעליית הגג במצב קודם	5.60 מ"ר
תוספת שטח אקו'	5.60 מ"ר
מקדם התאמה לקיים, כולל קיום גג רעפים משותף	0.80
שווי מ"ר מבונה	600 ₪
סה"כ השבחה	2,688 ₪

7.4.3 הכרעה

שטח עליית הגג

- הצדדים חלוקים לגבי שיעור שטח עליית הגג שניתן להקים, ביחס לשטח הקומה העליונה. שמאי המשיבה טוענים לשטח בשיעור 40% ושמאי המבקשות טוען לשטח בשיעור 35%.
- בהתחשב בבינוי הקיים של 48.4 מ"ר בקומה א' בחנתי את השטח שניתן להקים בעליית הגג לאחר הגבהת הגג ומצאתי כי השטח האפשרי הוא כ- 18 מ"ר.

שווי לעליית הגג במצב קודם

- שמאי המבקשות טוען כי במצב קודם יש להביא בחשבון שימוש בעליית הגג כשטח לאחסנה במקדם שווי 0.35. שמאי המשיבה טוענים כי מאחר שגובה עליית הגג המקסימלי הינו כ- 75 ס"מ, אין לייחס שווי במצב קודם לחלל הגג.
- לאחר בחינת החתך בתשריט ההיתר אני מקבל את עמדת שמאי המשיבה כי לא ניתן היה לעשות שימוש אפקטיבי בחלל הגג במצב קודם.

מקדם שווי לעליית הגג

הצדדים מסכימים כי מקדם השווי לעליית הגג המגלם שוליות הוא 0.70. בשומות מכריעות קודמות שלי הבאתי בחשבון את שטחי עליית הגג במקדם שווי 0.75. מדובר בתוספת שטח לבית קיים ולכן אני מקבל את עמדת הצדדים כי יש להביא בחשבון גם מקדם שוליות. בהתאם לכך, אני מקבל את הסכמת הצדדים למקדם שווי עליית גג בשיעור 0.70, המגלם גם שוליות.

ארז כהן – שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

אודליה ולנסי, שמאית מקרקעין

פרי בינהורן, שמאי מקרקעין

עלויות התאמה

הצדדים מסכימים כי יש להביא בחשבון עלויות התאמה להקמת עליית הגג והביאו בחשבון מקדם בשיעור 0.80. מקדם זה משקף עלות התאמה בסך 2,033 ₪ בשומת המשיבה ו- 672 ₪ בשומת המבקשות.

עלויות ההתאמה אינן מושפעות משווי הקרקע, אלא מהוות ייקור של עלויות הבניה. בהתאם לכך, ובהתאמה להכרעות קודמות שלי, יובאו בחשבון עלויות התאמה המשקפות ייקור של 20% לעלויות הבניה. בהתאם למחירון דקל לחודש יוני 1986, עלות בניה ישירה היא כ- 500 ₪ למ"ר. בהתאם לכך, סך עלויות ההתאמה לשטח עליית גג של 18 מ"ר הן כ- 1,800 ₪.

ערכי שווי

- שמאי המשיבה מביאים בחשבון שווי של 750 ₪ למ"ר מבונה ושמאי המבקשות מביא בחשבון שווי של 600 ₪ למ"ר מבונה. שני הצדדים מתבססים על אותן שומות מכריעות, כאשר שמאי המבקשות מתבסס גם על שומה מכרעת של הח"מ (ג"ח 6550/29) לאחר התאמה למיקום.
- בחנתי את נתוני השווי שהציגו הצדדים ומצאתי לנכון להביא בחשבון שווי בסך 650 ₪ למ"ר מבונה, בהתחשב במיקום הנכס הנדון.

תחשיב ההשבחה

השבחה לתכנית רש/521/א ליום 13/03/1987	
שטח עליית הגג	18 מ"ר
מקדם שווי לעליית הגג המגלם שוליות	0.70
שווי מ"ר מבונה	650 ₪
השבחה גולמית	8,190 ₪
עלויות התאמה	1,800- ₪
השבחה	6,390 ₪

ארז כהן – שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

אודליה ולנסי, שמאית מקרקעין פרי בינהורן, שמאי מקרקעין

7.5 השבחה בגין תכנית רש/679 ליום 11/02/1994

7.5.1 עמדת המשיבה

- התכנית מאפשרת הקמת בריכת שחיה בבית חד או דו משפחתי ופרגולה בהיקף 10% משטח המגרש.
- לאור העובדה שהחלקה הנדונה כוללת יותר משתי יח"ד, לא ניתן להקים בחלקה הנדונה בריכת שחיה ללא אישור הקלות בניה. לפיכך, לא חושבה השבחה בגין מרכיב הבריכה.
- הובא בחשבון שטח פרגולה אפקטיבי של 30 מ"ר, כאשר שטח זה זמין לבנייה מיידית.
- לאור הגובה המקסימלי של הפרגולה, כפי שנקבע בהוראות התכנית, הובא בחשבון מקדם שווי 0.05 לשטח הפרגולה, מעבר לשווי חצר.
- הובא בחשבון שווי של 2,600 ₪ למ"ר מבונה, בהתבסס על שומות מכריעות, כמפורט:

שומי מ"ר מבונה	גו"ח	שמאי מכריע
2,600 ₪	6334/65	מנחם מלוכנא
2,000 ₪	6341/82	אלי כהן
2,600 ₪	6551/93	בצלאל קציר
2,200 ₪	6551/358	מנחם מלוכנא
2,600 ₪	6551/456	יצחק ברמן
2,200 ₪	6551/457	דוד דדון
2,300 ₪	6551/397	אייל יצחקי
2,000 ₪	6793/41	אלי כהן
2,000 ₪	6793/28	יהודה פלד

חלק מההכרעות שלעיל נתנו בנכסים נחותים מהנכס הנדון.

- תחשיב ההשבחה:

תוספת שטח פרגולה אפקטיבי	30 מ"ר
מקדם שווי בגילום הפסד חצר	0.05
שווי מ"ר מבונה	2,600 ₪
השבחה	3,900 ₪

ארז כהן – שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

אודליה ולנסי, שמאית מקרקעין פרי בינהורן, שמאי מקרקעין

7.5.2 עמדת המבקשות

- הקמת פרגולות בחצר בית פרטי הינה חלק אינטגרלי מהשימושים בבתים צמודי קרקע ולפיכך אין מקום לחשב השבחה בגין התכנית שבנדון.
- למרות האמור לעיל, ולצורך הזהירות בלבד, הובאה בחשבון השבחה לתוספת פרגולה בשטח אפקטיבי של 25 מ"ר¹⁵.
- הובא בחשבון מקדם שווי פרגולה 0.30 ובגרירת שווי חצר במקדם 0.25, מתקבל מקדם השבחה בשיעור 0.05.
- הובא בחשבון שווי של 2,000 ₪ למ"ר מבונה, בהתבסס על השומות המכריעות עליהן התבססה המשיבה ובנוסף בהתבסס על השומה המכרעת של ארז כהן (גו"ח 6550/29), בה נקבע שווי של 1,140 ₪ למ"ר מבונה, ולאחר התאמה למיקום.
- תחשיב ההשבחה:

שטח פרגולה אפקטיבי	25 מ"ר
מקדם שווי בגילום הפסד חצר	0.05
שווי מ"ר מבונה	2,000 ₪
השבחה	2,500 ₪

7.5.3 הכרעה

רכיבי ההשבחה בגין התכנית

- הצדדים מסכימים כי לאור העובדה שהחלקה הנדונה כוללת יותר משתי יח"ד, לא ניתן להקים בה בריכת שחיה ללא אישור הקלות ולכן התכנית אינה משביחה בגין מרכיב זה. אני מקבל הסכמה זו של הצדדים.
- הצדדים מביאים בחשבון השבחה בגין האפשרות להקמת פרגולה, אולם לא מביאים בחשבון כי בהתאם להוראות התכנית, בבניינים צמודי קרקע בני 3-6 יח"ד במגרש (כמו במקרה הנדון) יותר מחסן בשטח 6 מ"ר ליח"ד, לעומת מחסן בשטח 10 מ"ר ליח"ד שהותר במצב קודם (בהתאם לתכנית רש/541). בהתאם לכך יש להביא בחשבון הפסד מחסן בשטח 4 מ"ר ביח"ד הנדונה.

שטח הפרגולה לחיוב

- הצדדים חלוקים לגבי שטח הפרגולה האפקטיבי שיש להביא בחשבון. שמאי המשיבה מביאים בחשבון שטח של 30 מ"ר ושמאי המבקשות מביא בחשבון שטח של 25 מ"ר.

¹⁵ 25 מ"ר = 10% X 254 מ"ר שטח לחישוב זכויות.

ארז כהן – שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

אודליה ולנסי, שמאית מקרקעין

פרי בינהורן, שמאי מקרקעין

- בהתחשב בשטח לחישוב זכויות בניה בנכס הנדון, 254 מ"ר, ובהתחשב בהוראות התכנית המאפשרות פרגולה בהיקף של עד 10% משטח המגרש, אני מקבל את עמדת שמאי המבקשות כי שטח הפרגולות שיש להביא בחשבון הוא 25 מ"ר.

מקדם שווי לפרגולה

הצדדים מסכימים כי מקדם ההשבחה לפרגולה ביחס לשווי חצר הוא 0.05 ואני מקבל את הסכמתם.

ערכי שווי

- שמאי המשיבה מביאים בחשבון שווי של 2,600 ₪ למ"ר מבונה ושמאי המבקשות מביא בחשבון שווי של 2,000 ₪ למ"ר מבונה. שני הצדדים מתבססים על אותן שומות מכריעות, כאשר שמאי המבקשות מתבסס גם על שומה מכרעת של הח"מ (גו"ח 6550/29) לאחר התאמה למיקום.

- בחנתי את נתוני השווי שהציגו הצדדים ומצאתי לנכון לקבל את עמדת שמאי המבקשות ולהביא בחשבון שווי בסך 2,000 ₪ למ"ר מבונה, בהתחשב במיקום הנכס הנדון.

תחשיב ההשבחה

השבחה לתכנית רש/679 ליום 11/02/1994		
שטח פרגולה לחיוב	25 מ"ר	
מקדם שווי בגילום הפסד חצר	0.05	
תוספת שטח אקו'	1.25 מ"ר	
הפסד מחסן	4- מ"ר	
מקדם שווי מחסן בגילום תוספת חצר	0.25	
הפסד שטח אקו'	1.00- מ"ר	
סה"כ תוספת שטח אקו'	0.25 מ"ר	
שווי מ"ר מבונה	2,000 ₪	
השבחה	500 ₪	

ארז כהן – שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

אודליה ולנסי, שמאית מקרקעין פרי בינהורן, שמאי מקרקעין

7.6 השבחה לתכנית רש/754 ליום 26/07/1999

7.6.1 עמדת המשיבה

- התכנית מרחיבה את זכויות הבניה ל- 60% עיקרי (כולל חדרי גג) ובנוסף 15 מ"ר שטח שירות עילי ליח"ד.
- שטחי הבניה העיקריים נוצלו בפועל ללא היתר בניה ולפיכך לא הובאו בחשבון עלויות התאמה, במקרה הנדון.
- כתוצאה מהגדלת השטח העילי, גדל גם שטח המרתף בהתאמה, תוך אפשרות להגבהת המרתף מ- 2.2 מ' ל- 2.4 מ' והרחבת השימושים. תוספת גובה שכזו והרחבת השימושים הינן משמעותיות. עפ"י מחקר דלפי של האקדמיה למחקר ויישום שמאות המקרקעין בישראל (חלק ד') - אוגוסט 2016, עולה כי מקדם ההשבחה בין מרתף בגובה 2.20 מ' ל- 2.50 מ' הינו בטווח של 15% - 21% (חציון 17.5%).
- להלן פסיקות שמאים מכריעים לעניין מקדם ההשבחה להגבהת המרתף מ- 2.20 מ' ל- 2.40 מ':

שמאי מכריע	גו"ח	מקדם השבחה
רינת וויס רביב	6416/165	10%
יצחק ברמן	6551/456	10%
משה נדם	6794/74	5%
נורית ג'רבי	6794/3	10%
נאוה סירקיס	6552/45	5%
שלומי יפה	6415/415	5%

- לאור האמור לעיל, הובא בחשבון מקדם השבחה 0.05 לשווי המרתף.
- בית המגורים נבנה בשנת 1962 ובשנת 1974 התווספו לו שטחי בניה בהיתר. הובא בחשבון אורך חיים כלכלי של 45 שנים, כך שתום חייו הכלכליים של הבית הינו בשנת 2007. בהתאם לכך, הובאה בחשבון דחיה של 8 שנים¹⁶ בריבית 6%, לתוספת השטחים במרתף.
- אורך החיים הכלכלי שלעיל הובא בחשבון בהתבסס על השיקולים הבאים:
- משך החיים הכלכליים שנקבע בשומות מכרעות בסביבה.
- היתרים בשכונה מהם ניתן ללמוד כי קיימים נכסים רבים שכבר בשנות ה- 80-90 של המאה הקודמת נהרסו ובמקומם נבנו בתים חדשים.

¹⁶ 8 = 1999 - 2007.

ארז כהן – שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

אודליה ולנסי, שמאית מקרקעין פרי בינהורן, שמאי מקרקעין

- בנכס הנדון קיימות זכויות בניה רבות לא מנוצלות. שטח בית המגורים בהיתר הינו כ- 116.97 מ"ר + 28.37 מ"ר מרפסות¹⁷, בזמן שזכויות הבניה שניתנות לניצול במגרש הנדון במועד הקובע הן 269.60 מ"ר¹⁸.
- רמת מחירי הקרקע בסביבה בשנת 2007 גבוהה מאוד ומגדילה את הצורך בהריסת הקיים וניצול מלוא הזכויות.
- הנכס הנדון מהווה בית פינתי עם חצר רחבה וקיימת נגישות טובה להכנסת כלים כבדים לצורך הריסתו.
- הנכס הנדון צבר פחתים תכנוניים רבים הנובעים משינוי הטעמים בשוק נכון לאותו מועד.
- בית המגורים נבנה בתחילת שנות ה- 60 של המאה הקודמת ורמת חומרי הגמר שלו ואיכות הביצוע שלו תואמת לכך.
- בית המגורים צבר במרוצת השנים פחת טבעי והתיישנות של מערכות החשמל והאינסטלציה. מעידים על כך הסדקים בקירות וצינורות החשמל והאינסטלציה המאולתרים המקיפים את קירות המבנה (כיום יתכן שמצבו של בית המגורים טוב יותר, לאור השיפוץ שנערך בנכס ע"י הקונה).
- מעבר לאמור לעיל לגבי הדחיה, יש להביא בחשבון כי לא נדרש לבקש את הריסת המבנה בכדי לנצל את זכויות הבניה בתת הקרקע. קיימת אפשרות לקבלת היתר להריסת חלקי מבנה, שינויים ותוספות, כמו שנהוג במקומות רבים, ואז תגדל הנגישות והאפשרות לניצול המרתף במימוש זה. דוגמאות לכך ניתן לראות בהיתר בניה מספר 20120211 מיום 03/11/2012 שניתן לבית פינתי ברחוב בית השואבה 9 (גו"ח 6551/321) וכן בהיתר לתוספת בניה בגו"ח 6794/64, בו רוב הבית נהרס ובונים מרתף.

¹⁷ שטחי המרפסות לא הובאו בחשבון מאחר וניתנות לניצול באופן זהה בשתי החלופות (למשל בבניה חדשה ניתן לבנות את קומה א' בתכנית קטנה יותר מקומת הקרקע ובכך ליצור מרפסת, או לחילופין לנצל 23 מ"ר כחדר גג, כפי שמאפשרת תכנית רש/754 ובכך ליצור מרפסת גג + מרפסת בקומה א' בשטח 14 מ"ר מכוח התקנות).

¹⁸ 269.60 מ"ר = 76.20 מ"ר מרתף + 12 מ"ר ממ"ד + 15 מ"ר שירות + 152.40 מ"ר עיקרי.

ארז כהן – שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

אודליה ולנסי, שמאית מקרקעין פרי בינהורן, שמאי מקרקעין

- הובא בחשבון שווי של 3,700 ₪ למ"ר מבונה, בהתבסס על שומות מכריעות, כמפורט:

שומי מ"ר מבונה	גו"ח	שמאי מכריע
3,700 ₪	6334/65	מנחם מלונכא
3,000 ₪	6341/82	אלי כהן
3,500 ₪	6341/122	גד נתן
3,500 ₪	6547/92	מנחם מלונכא
3,700 ₪	6551/93	בצלאל קציר
3,150 ₪	6551/358	מנחם מלונכא
3,700 ₪	6551/456	יצחק ברמן
3,000 ₪	6551/457	דוד דדון
3,500 ₪	6551/397	אייל יצחקי
3,500 ₪	6552/227	גד נתן
3,000 ₪	6793/41	אלי כהן
3,000 ₪	6793/28	יהודה פלד

חלק מההכרעות שלעיל נתנו בנכסים נחותים מהנכס הנדון.

- תחשיב ההשבחה:

מצב חדש				
סעיף	שטח	מקדם שווי	מקדם דחיה והתאמה	שטח אקו'
קומת קרקע בהיתר	68.57 מ"ר	1.00		68.57 מ"ר
קומת קרקע זכויות נוספות	7.63 מ"ר	1.00		7.63 מ"ר
קומה א' בהיתר	48.40 מ"ר	1.00		48.40 מ"ר
קומה א' זכויות נוספות	27.80 מ"ר	1.00		27.80 מ"ר
מרתף 30% בגובה 2.4 מ'	76.20 מ"ר	0.45	0.63	21.51 מ"ר
שטח שירות	15.00 מ"ר	0.50	0.80	6.00 מ"ר
פרגולה	30.00 מ"ר	0.30		9.00 מ"ר
חניה	30.00 מ"ר	0.30		9.00 מ"ר
חצר	250.30 מ"ר	0.25		62.58 מ"ר
סה"כ שטח אקו'				260.49 מ"ר
מצב קודם				
סעיף	שטח	מקדם שווי	מקדם דחיה והתאמה	שטח אקו'
קומת קרקע בהיתר	68.57 מ"ר	1.00		68.57 מ"ר
קומה א' בהיתר	48.40 מ"ר	1.00		48.40 מ"ר
עליית גג	19.36 מ"ר	0.70		13.55 מ"ר
מרפסת פתוחה בקומת הקרקע בהיתר	5.80 מ"ר	0.50		2.90 מ"ר
מרפסת פתוחה בקומה א' בהיתר	22.57 מ"ר	0.50		11.29 מ"ר
מרתף 18% בגובה 2.2 מ'	45.72 מ"ר	0.40	0.63	11.47 מ"ר
מחסן עד הקמת מרתף	10.00 מ"ר	0.50	0.37	1.86 מ"ר
מרפסת שרותים	4.00 מ"ר	0.75		3.00 מ"ר
פרגולה	30.00 מ"ר	0.30		9.00 מ"ר
חניה	15.00 מ"ר	0.30		4.50 מ"ר
יתרת חצר	260.63 מ"ר	0.25		65.16 מ"ר
סה"כ שטח אקו'				239.70 מ"ר
תוספת שטח אקו'				
				20.79 מ"ר
				3,700 ₪
השבחה				76,913 ₪

ארז כהן – שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

אודליה ולנסי, שמאית מקרקעין פרי בינהורן, שמאי מקרקעין

7.6.2 עמדת המבקשות

- התכנית התירה הרחבת זכויות הבניה בחלקה ל- 60% עיקרי (כולל חדרי יציאה לגג) + 15 מ"ר שטח שירות עילי ליח"ד, וזאת לעומת הבינוי הקיים הגבוה מהמותר עפ"י תב"ע: 38% עיקרי + עליית גג + 20 מ"ר נספח + חניה 15 מ"ר.
- המשיבה ערכה תחשיב עבור תוספת שטח המרתף, בדחיה לתום חייו הכלכליים של הנכס בשנת 2007 (45 שנה מיום ההיתר להקמת הבית). יש להביא בחשבון דחיה לתום חייו הכלכליים של הבית בשנת 2032 (מקדם דחיה 0.1462), מהסיבות הבאות:
 - הבינוי הקיים של הבית כולל 4 יח"ד עפ"י היתר, לעומת 3 יח"ד שיותר בתום החיים הכלכליים, בהתאם לזכויות בחלקה לפי תכנית רש/754. בהתאם לכך, במקרה של הריסת המבנה הקיים, לא ניתן יהיה להקים את היחידה מחדש, דבר המאיים את ההשבחה. על הצד הזהיר ועל מנת למנוע סרבול ההליך, נערך תחשיב השבחה בהנחה של דחייה.
 - שטח הבית הבנוי הינו כ- 145 מ"ר, כאשר השטח המקסימלי לניצול (60%) הוא 152 מ"ר. אין סיבה להרוס בית המנצל 96% מזכויות הבניה כדי לבנות מרתף.
 - תת חלקה 4 עברה שיפוץ נרחב עפ"י היתר משנת 2012 וגם בנכס הנדון (תת חלקה 1) נערך שיפוץ ע"י הקונה.
 - מאפייני השכונה - בשכונת מורשה אין דוגמא להריסת בתים טוריים לצורך הקמת מרתף¹⁹.
 - השומות המכריעות אליהן הפנו שמאי המשיבה מתייחסות לבתים צמודי קרקע ואילו הנכס הנדון הוא בית טורי (קיימת מושע). רק השומה המכרעת של גבע בלטר התייחסה לבית טורי ורק בתכנית רש/754 מצאה שישנה אדישות בשאלה אם להרוס את הבית. בכל מקרה מדובר שם בשכונת נווה מגן ולא בשכונת מורשה.
 - ההיתרים אליהם הפנו שמאי המשיבה מראים שניצלו מרתף בשנת 2017 בשכונת נווה מגן, כאשר בבית השואבה 9 הרחיבו את יח"ד מבלי לנצל מרתף.

¹⁹ שמאי המשיבה טענו בתגובה כי הנכס הנדון הינו היחידה הפינתית ולכן היא בדיוק כמו בית דו משפחתי (הפנה להיתר ברחוב המייסדים 53).

ארז כהן – שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

פרי בינהורן, שמאי מקרקעין

אודליה ולנסי, שמאית מקרקעין

שמאי המשיבה טענו בתגובה, כמפורט:

❖ לא מקובלת טענת שמאי המבקשות לפיה במידה ויח"ד הנדונה תיהרס, לא יאפשרו לבנות במקומה יחידה חדשה, מאחר שהצפיפות בחלקה אינה תואמת תב"ע עכשווית. בחלקה קיימות 4 יח"ד בהיתר, כאשר כמות יח"ד זו תואמת לשטח המגרש המינימלי והצפיפות שנקבעו בתכנית פרצלציה רש/253 שחלה על הנכס בשנות ה-60. לימים אושרה תכנית המתאר של רמת השרון רש/210/א אשר הקטינה את גודל המגרש המינימלי ואת הצפיפות ולפיכך מתקבל לכאורה כי בחלקה הנדונה ניתן להקים 3 יח"ד בלבד. יחד עם זאת, סעיף 3 בתכנית המתאר רש/210/א נגע בנושא הנדון באופן ספציפי וקבע שהוראות תכנית המתאר לעניין גודל מגרש מינימלי (ומכאן גם הצפיפות) לא חלות על תכניות פרצלציה, כדוגמת התכנית שחלה על הנכס הנדון טרם אישורה של תכנית המתאר²⁰. חיזוק לכך ניתן למצוא בשומה מכרעת של גבע בלטר (גו"ח 69-68/6552).

❖ העובדה שהרוכש בחר לשפץ את הבית ולא להורסו אינה מעידה על אורך החיים הכלכליים. מדובר במקרה סובייקטיבי ויחיד שיכול לנבוע משיקולים רבים, אין להקיש ממנו על הכלל ואין בו כדי להשפיע על המסקנה כי שווי מקרקעין לעניין היטל השבחה נקבע לפי אמת מידה אובייקטיבית, בהתחשב בשימוש היעיל והטוב בנכס, שכאמור הינו הריסת הבית הקיים וניצול מלוא זכויות הבניה.

- בהתבסס על השומות המכריעות עליהן התבססו שמאי המשיבה ותוך התאמה למיקום, יש להביא בחשבון שווי של 3,200 ₪ למ"ר מבונה.

²⁰ שמאי המבקשות טען מנגד כי סעיף יד' בתכנית רש/754 קובע שתכנית זו גוברת על תכנית רש/210/א ולכן היא משנה את הצפיפות של תכנית רש/253, היות שאין היא מתייחסת לסעיף 3 המדובר. שמאי המשיבה השיבו לכך וטענו כי תכנית רש/754 גוברת אך לא סותרת לעניין הצפיפות, שכן אינה משנה את סעיף 3.

ארז כהן – שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

אודליה ולנסי, שמאית מקרקעין פרי בינהורן, שמאי מקרקעין

- סך השטחים עפ"י היתר + תוספת 16 מ"ר בעליית גג (עפ"י תכנית רש/521/א), מביאים לתוצאה לפיה סך השטח האקו' במצב קודם גבוה מסך השטח האקו' במצב חדש ולפיכך לא נוצרה השבחה לתכנית בנכס הנדון, כמפורט:

מצב חדש				
סעיף	שטח	מקדם שווי	מקדם התאמה / דחייה	שטח אקו'
שטח עיקרי בנוי בהיתר	116.97 מ"ר	1.00	1.00	116.97 מ"ר
מרפסות בנויות בהיתר לסגירה	28.37 מ"ר	0.90	0.90	22.98 מ"ר
שטח עיקרי - השלמה ל- 60%	7.06 מ"ר	0.90	0.80	5.08 מ"ר
שטח שירות עילי	15.00 מ"ר	0.40	1.00	6.00 מ"ר
מרתף 30% בגובה 2.4 מ'	76.20 מ"ר	0.45	0.1461	0.00 מ"ר
פרגולה	25.00 מ"ר	0.30	1.00	7.50 מ"ר
חניה	15.00 מ"ר	0.30	1.00	4.50 מ"ר
חצר	270.30 מ"ר	0.25	1.00	67.58 מ"ר
סה"כ שטח אקו'				230.61 מ"ר
מצב קודם				
סעיף	שטח	מקדם שווי	מקדם התאמה / דחייה	שטח אקו'
שטח עיקרי בנוי בהיתר	116.97 מ"ר	1.00	1.00	116.97 מ"ר
מרפסות בנויות בהיתר	28.37 מ"ר	0.80	1.00	22.70 מ"ר
עליית גג	16.00 מ"ר	0.70	1.00	11.20 מ"ר
מרתף 18% בגובה 2.2 מ'	45.72 מ"ר	0.40	0.1461	0.00 מ"ר
מחסן עד הקמת מרתף	10.00 מ"ר	0.45	0.00	0.00 מ"ר
מרפסת שירותים	4.00 מ"ר	0.75	1.00	3.00 מ"ר
פרגולה	25.00 מ"ר	0.30	1.00	7.50 מ"ר
חניה	15.00 מ"ר	0.30	1.00	4.50 מ"ר
חצר	275.63 מ"ר	0.25	1.00	68.91 מ"ר
סה"כ שטח אקו'				234.77 מ"ר
תוספת שטח אקו'				4.17- מ"ר
שווי מ"ר מבונה				3,200 ₪
השבחה				0 ₪

שמאי המשיבה טענו בתגובה לתחשיב שלעיל, כמפורט:

- ❖ שמאי המבקשות מביא בחשבון הפחתה בגין עלויות התאמה, למרות שאין להביאן בחשבון, שכן השטחים נוספו כבר בפועל ללא היתר.
- ❖ שמאי המבקשות מביא בחשבון מקדם שוליות 10% בגין כל השטחים העיליים שמעניקה התכנית הנדונה, לעומת המשיבה שלא הביאה בחשבון הפחתה לשוליות. רמת השרון הינה אחת הערים היוקרתיות בישראל, כאשר זכויות הבניה העיקריות בה הינן מוצר בעל רמות ביקוש

עמוד 27 מתוך 34

אבא הלל 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606

טל. 074-7191000, פקס 074-7191001 דואר אלקטרוני: erez@erezcohen.co.il

ארז כהן – שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

פרי בינהורן, שמאי מקרקעין

אודליה ולנסי, שמאית מקרקעין

גבוהות. מוצר זה נמצא במחסור, ובסביבת הנכס הנדון, ככל שבית המגורים גדול יותר, הוא אטרקטיבי יותר, במיוחד במגרשים בסדר גודל של המגרש הנדון. בנוסף, עסקאות ההשוואה כבר מגלמות את השוליות ככל שקיימת ולכן אין להפחיתה פעמיים, ביחוד כאשר המגרש הנדון קטן משמעותית מיתר המגרשים שנסקרו.

❖ שמאי המבקשות מביא בחשבון מקדם שווי 0.40 לשטח השירות העילי שנוסף בתכנית (15 מ"ר), בעוד שמקדם השווי הראוי לשטח זה הוא 0.50. שטח זה מהווה שטח עילי סחיר שלרוב מתפקד כחלק אינטגרלי מהשטח העיקרי של בית המגורים.

7.6.3 הכרעה

התכנית הגדילה את זכויות הבניה העיקריות לכדי 60% (כולל חדרי גג) והתירה 15 מ"ר שטחי שירות עיליים וסככת חניה בשטח 30 מ"ר, לכל יח"ד. בנוסף הותרה הגבהת המרתף מ- 2.20 מ' ל- 2.40 מ'.

מספר יחידות דיור בחלקה

שמאי המבקשות טען כי בהתאם לתכניות התקפות, ניתן להקים בחלקה 3 יחידות דיור בלבד אף שבפועל קיימות בהיתר 4 יח"ד. הצדדים הפנו לסעיפים שונים בתכניות התומכים לגישתם בעמדתם. מבלי להכריע במחלוקת לגבי פרשנות התכניות, אני סבור כי ככל שתתבקש הריסת היחידה הקיימת, ניתן יהיה להקימה מחדש וככל שהועדה המקומית תטען שלא ניתן להקימה מחדש אם תיהרס, הרי שניתן להותיר את קונטור המבנה ולממש בניה חדשה.

השימוש העילי במצב הקודם

- במצב הקודם מותרת הקמת מרתף בשטח קומת הקרקע ובגובה של 2.2 מ'. השטח העילי הבנוי לפי ההיתר (150.14 מ"ר כולל מרפסות) עולה על זכויות הבניה (כ- 91 מ"ר). הריסת הבית הקיים תאפשר מימוש בניה בהתאם לזכויות המותרות בלבד שהן כאמור פחותות מהבנוי בפועל בהיתר.

ארז כהן – שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

אודליה ולנסי, שמאית מקרקעין פרי בינהורן, שמאי מקרקעין

- בחנתי את השימוש היעיל והטוב בין מימוש זכויות הבניה לפי התכנית התקיפה במצב קודם, לבין השארת המבנה הקיים תוך ויתור על מימוש המרתף ונמצא כי עדיפה החלופה של הותרת המבנה הקיים כמפורט:

מצב קודם - הריסת הבית הקיים ובניית מרתף			
סעיף	שטח	מקדם שווי	שטח אקו'
שטח עיקרי 36%	91.44 מ"ר	1.00	91.44 מ"ר
עליית גג	18.29 מ"ר	0.70	12.80 מ"ר
מרפסת שירותים	4.00 מ"ר	0.80	3.20 מ"ר
מרתף 18% בגובה 2.2 מ'	45.72 מ"ר	0.50	22.86 מ"ר
מחסן	0.00 מ"ר	0.50	0.00 מ"ר
חניה	15.00 מ"ר	0.30	4.50 מ"ר
פרגולה	25.00 מ"ר	0.30	7.50 מ"ר
חצר	308.28 מ"ר	0.25	77.07 מ"ר
סה"כ שטח אקו'			219.37

מצב קודם - לא הורסים את הבית הקיים ולא בונים מרתף			
סעיף	שטח	מקדם שווי	שטח אקו'
שטח עיקרי בנוי בהיתר	113.07 מ"ר	1.00	113.07 מ"ר
מרפסות בנויות בהיתר (סגורות)	37.07 מ"ר	1.00	37.07 מ"ר
עליית גג (*) - כולל הפחתה להתאמה	18.00 מ"ר	0.63	11.34 מ"ר
מרפסת שירותים - כולל הפחתה להתאמה	4.00 מ"ר	0.72	2.88 מ"ר
מרתף 18% בגובה 2.2 מ'	0.00 מ"ר	0.50	0.00 מ"ר
מחסן	6.00 מ"ר	0.50	3.00 מ"ר
חניה	15.00 מ"ר	0.30	4.50 מ"ר
פרגולה	25.00 מ"ר	0.30	7.50 מ"ר
חצר	279.43 מ"ר	0.25	69.86 מ"ר
סה"כ שטח אקו'			249.22 מ"ר

(*) שטח עליית הגג שמעל 1.8 מ' חושב תוך שימוש במדידה גרפית מתשריט ההיתר.

משך הדחיה להקמת מרתף

- הבית נבנה במקור עפ"י היתר משנת 1962 והוספה לו תוספת בניה בשנת 1974. הצדדים חלוקים לגבי מועד תום החיים הכלכליים של הנכס. שמאי המשיבה טוענים לשנת 2007 (8 שנים מהמועד הקובע) ושמאי המבקשות טוען לשנת 2032 (33 שנים מהמועד הקובע).

- בהתחשב במאפייני הנכס ובמועד הקובע לתכנית, תובא בחשבון דחיה בת 15 שנה למימוש הזכויות במרתף.

הפחתת עלויות התאמה

ההשבחה מחושבת תוך ניצול עיקר זכויות הבניה לאחר הריסת הבית ולכן אין צורך להביא בחשבון עלויות התאמה.

ארז כהן – שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

פרי בינהורן, שמאי מקרקעין

אודליה ולנסי, שמאית מקרקעין

הפחתה לשוליות

תוספת השטח העילי הינה מינורית ביחס למצב הקיים ולכן לא תובא בחשבון שוליות לתוספת השטחים.

מקדם שווי לשטח השירות העילי

- הצדדים חלוקים לגבי מקדם השווי הראוי לשטח השירות העילי שנוסף בתכנית (15 מ"ר). שמאי המשיבה טוענים כי יש להביא בחשבון מקדם שווי 0.50 לשטח זה, שכן הוא מהווה שטח עילי סחיר, שלרוב מתפקד כחלק אינטגרלי מהשטח העיקרי של בית המגורים. שמאי המבקשות טוען כי יש להביא בחשבון מקדם שווי 0.40 לשטח זה.
- אני מקבל את מקדם השווי בשיעור 0.50 שהביאו בחשבון שמאי המשיבה.

ערכי שווי

- שמאי המשיבה מביאים בחשבון שווי של 3,700 ₪ למ"ר מבונה ושמאי המבקשות מביא בחשבון שווי של 3,200 ₪ למ"ר מבונה. שני הצדדים מתבססים על אותן שומות מכריעות, כאשר שמאי המבקשות טוען שהפער נובע מהתאמה למיקום.
- בחנתי את נתוני השווי שהציגו הצדדים ומצאתי לנכון להביא בחשבון שווי בסך 3,500 ₪ למ"ר מבונה, בהתחשב במיקום הנכס הנדון.

תחשיב ההשבחה

כאמור, עיקר ההשבחה נובעת מהגדלת והגבהת המרתף, אשר אמורה להתממש בתום החיים הכלכליים של הבית, ומהגדלת סככת החניה. בהתאם לכך, תחושב ההשבחה בהתאם להפרש השטח האקוויוולנטי בין מצבי התכנון שיחושב בדחיה. תחשיב זה מבטא גם את ביטול מבנה האחסנה העילית. כיוון שבמצב הקודם קיימות זכויות למרתף בגובה 2.2 מ', הרי שבגין זכויות אלה אין לחייב בהיטל השבחה. בהתאם, לשווי במצב הקודם יתווספו זכויות למרתף בגובה 2.2 מ', אף שאין כדאיות לממשו במצב הקודם. בנוסף, כיוון שבמצב קודם מובאות בחשבון זכויות למרתף, לא יובאו בחשבון במצב קודם זכויות למחסן עילי.

ארז כהן – שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

אודליה ולנסי, שמאית מקרקעין פרי בינהורן, שמאי מקרקעין

השבחה לתכנית רש/754 ליום 26/07/1999			
מצב קודם			
סעיף	שטח	מקדם שווי	שטח אקו'
שטח עיקרי בנוי בהיתר	113.07 מ"ר	1.00	113.07 מ"ר
מרפסות בנויות בהיתר (סגורות)	37.07 מ"ר	1.00	37.07 מ"ר
עליית גג (כולל הפחתה להתאמה)	18.00 מ"ר	0.63	11.34 מ"ר
מרפסת שירותים (כולל הפחתה להתאמה)	4.00 מ"ר	0.72	2.88 מ"ר
זכויות למרתף 18% בגובה 2.2 מ' (כולל מחסן)	45.72 מ"ר	0.50	22.86 מ"ר
חניה	15.00 מ"ר	0.30	4.50 מ"ר
פרגולה	25.00 מ"ר	0.30	7.50 מ"ר
חצר	285.43 מ"ר	0.25	71.36 מ"ר
סה"כ שטח אקו'			270.58 מ"ר
מצב חדש - הריסת הבית הקיים ובניית מרתף			
סעיף	שטח	מקדם שווי	שטח אקו'
שטח עיקרי 60%	152.40 מ"ר	1.00	152.40 מ"ר
שטח שירות עילי	15.00 מ"ר	0.50	7.50 מ"ר
מרתף 30% בגובה 2.4 מ'	76.20 מ"ר	0.55	41.91 מ"ר
חניה	30.00 מ"ר	0.30	9.00 מ"ר
פרגולה	25.00 מ"ר	0.30	7.50 מ"ר
חצר	262.80 מ"ר	0.25	65.70 מ"ר
סה"כ שטח אקו'			284.01 מ"ר
השבחה גולמית בשטח אקוויוולנטי		13.43 מ"ר	
מקדם דחיה (15 שנה, 6%)		0.417	
השבחה בשטח אקוויוולנטי		5.60 מ"ר	
שווי מ"ר מבונה		3,500 ₪	
השבחה		19.617 ₪	

7.7 השבחה בגין תכנית רש/754 ליום 27/07/2017

7.7.1 עמדת המשיבה

- התכנית מאפשרת הגבהת המרתף מ-2.4 מ' (בהתאם לתכנית רש/754) ל-3.0 מ'. תוספת גובה שכזו משמעותית בשטחי מגורים ובשטחים נלווים למגורים²¹, משפרת את נוחות השימוש במרתף, מעלה את תחושת הרווחה בו, תורמת לניצול אופטימלי של השימוש בו ולמעשה משביחה את כל נפח המרתף.
- בהתאם לשומות מכריעות ברמת השרון להגבהת מרתף מגובה 2.40 מ' ל-3.0 מ', הובא בחשבון מקדם השבחה 0.10 להגבהת המרתף. מקדם זה מהווה הפרש בין מקדם שווי 0.45 למרתף בגובה 2.4 מ' לבין מקדם שווי 0.55 למרתף בגובה 3.0 מ'. גם במבחן השוק ניתן להיווכח, על סמך היתרים שניתנו, כי ברמת השרון

²¹ תקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר ואגרות) התש"ל 1970, אף קובעות שגובהו המינימלי של חדר הוא 2.50 מ'. עמוד 31 מתוך 34

ארז כהן – שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

פרי בינהורן, שמאי מקרקעין

אודליה ולנסי, שמאית מקרקעין

קיים ביקוש רב להקמת מרתפים בשטח נרחב ובגובה 3.0 מ' (הוצגה רשימת היתרים למרתפים בשטח ממוצע של 161 מ"ר ובגובה ממוצע של 2.97 מ').

- שטח המרתף שהובא בחשבון הינו שטח תכסית פוטנציאלית של 30% משטח המגרש לחישוב זכויות.

- במועד הקובע השימוש היעיל והטוב הוא הריסה ובניה מחדש, תוך ניצול מלוא זכויות הבניה, ולפיכך לא הובאו בחשבון מקדמי דחיה והתאמה.

- הובא בחשבון שווי של 9,500 ₪ למ"ר מבונה, בהתבסס על ניתוח עסקאות מכר מגרשים בסביבה (אזור מגורים א') ושומות מכריות, כמפורט:

עסקאות מכר מגרשים

כתובת	ניצנה 6	אלחריי 3-5	בית השואבה 28	מודיעין 51	מסדה 14	בן זכאי 3
ג"ח	6341/122	6551/44	6341/182	6793/53	6341/104	6551/180
תאריך עסקה	30/03/2016	30/09/2016	09/04/2017	16/08/2017	21/06/2017	26/09/2018
מחיר	2,750,000 ₪	4,900,000 ₪	3,380,000 ₪	3,090,000 ₪	3,490,000 ₪	3,800,000 ₪
עלות הריסה ופינוי	100,000 ₪	0 ₪	100,000 ₪	100,000 ₪	100,000 ₪	100,000 ₪
יתרה לקרקע	2,650,000 ₪	4,900,000 ₪	3,280,000 ₪	2,990,000 ₪	3,390,000 ₪	3,700,000 ₪
שטח מגרש לחישוב זכויות	333 מ"ר	641 מ"ר	394 מ"ר	344 מ"ר	362 מ"ר	346.50 מ"ר
שטח מבונה בקומת קרקע	99.90 מ"ר	192.30 מ"ר	118.20 מ"ר	103.20 מ"ר	108.60 מ"ר	103.95 מ"ר
מקדם	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
שטח מבונה בקומה א'	99.90 מ"ר	192.30 מ"ר	118.20 מ"ר	103.20 מ"ר	108.60 מ"ר	103.95 מ"ר
מקדם	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
שטח מרתף כולל חניה ומחסן	99.90 מ"ר	192.30 מ"ר	118.20 מ"ר	103.20 מ"ר	108.60 מ"ר	103.95 מ"ר
מקדם	0.45	0.45	0.45	0.55	0.55	0.55
שטח בריכה	33.30 מ"ר	0.00 מ"ר	20.00 מ"ר	35.00 מ"ר	30.00 מ"ר	25.00 מ"ר
מקדם	0.35	0.35	0.35	0.35	0.35	0.35
שטח יתרת חצר	199.80 מ"ר	448.70 מ"ר	255.80 מ"ר	205.80 מ"ר	223.40 מ"ר	225.05 מ"ר
מקדם	0.25	0.25	0.25	0.25	0.25	0.25
סה"כ שטח קרקע מבונה אקו'	306.36 מ"ר	583.31 מ"ר	360.54 מ"ר	294.17 מ"ר	343.28 מ"ר	330.09 מ"ר
שווי מ"ר מבונה	8,650 ₪	8,400 ₪	9,097 ₪	10,164 ₪	9,875 ₪	11,209 ₪

הערת הח"מ: ממוצע השווי למ"ר מבונה בניתוח העסקאות הוא כ- 9,500 ₪. בניתוח נמצאו שתי טעויות קלות, כך שהשווי הממוצע למ"ר מבונה המתקבל הוא כ- 9,400 ₪.

שומות מכריות

שמוי מכריע	ג"ח	שווי מ"ר מבונה
אלי כהן	6341/82	8,300 ₪
אלי כהן	6793/41	7,500 ₪
גד נתן	6552/227	9,000 ₪
אייל יצחקי	6551/397	8,500 ₪
דוד דדון	6793/457	8,000 ₪
יהודה פלד	6793/28	7,500 ₪

חלק מההכרעות שלעיל נתנו בנכסים נחותים מהנכס הנדון.

- תחשיב ההשבחה:

שטח מבונה במרתף (30%)	76.20 מ"ר
מקדם השבחה למרתף	0.10
שווי מ"ר מבונה	9,500 ₪
השבחה	72,390 מ"ר

ארז כהן – שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

אודליה ולנסי, שמאית מקרקעין

פרי בינהורן, שמאי מקרקעין

7.7.2 עמדת המבקשות

- התכנית מאפשרת הגבהת קומת המרתף מ- 2.4 מ' ל- 3.0 מ'.
- כפי שצוין בתכנית הקודמת, במידה ותחושב השבחה בגין תכנית זו, יש להביא בחשבון דחיה לתום חייו הכלכליים של הנכס בשנת 2032 (מקדם דחיה 0.4172).
- בהתאם לעסקאות השוואה והשומות המכריות עליהן התבססה המשיבה, מאזורים שונים ברמת השרון, יש להביא בחשבון שווי של 8,300 ₪ למ"ר מבונה, לאחר התאמה למיקום.
- מקדם ההשבחה שיש להביא בחשבון להגבהת המרתף הינו 28%.
- תחשיב ההשבחה:

שטח מרתף להגבהה	76.20 מ"ר
מקדם השבחה	0.08
שווי מ"ר מבונה	8,300 ₪
דחיה לתום החיים הכלכליים	0.4172
השבחה	21,109 מ"ר

7.7.3 הכרעה

- התכנית אפשרה הגבהת המרתף מגובה 2.4 מ' ל- 3.0 מ'. אני מקבל את עמדת שמאי המשיבה כי במועד הקובע תמו חייו הכלכליים של הבית וניתן להקים מרתף. בהתאם לכך, לא תובא בחשבון דחיה.
- שמאי המשיבה הביאו בחשבון מקדם השבחה לתוספת הגובה במרתף בשיעור 0.10 ושמאי המבקשות הביאו בחשבון מקדם 0.08. בהתחשב בתוספת הגובה למרתף, אני מקבל את מקדם ההשבחה שהביאו בחשבון שמאי המשיבה.
- בחנתי את נתוני השווי שהציגו הצדדים (שומות מכריות ועסקאות השוואה) ומצאתי לנכון להביא בחשבון שווי בסך 9,000 ₪ למ"ר מבונה, בהתחשב במיקום הנכס הנדון.
- תחשיב ההשבחה:

שטח מבונה במרתף (30%)	76.20 מ"ר
מקדם השבחה למרתף	0.10
שווי מ"ר מבונה	9,000 ₪
השבחה	68,580 ₪

$$8\% = 33\% \text{ תרומה } \times (2.4 \text{ מ' } / 0.6 \text{ מ'})$$

ארז כהן – שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

אודליה ולנסי, שמאית מקרקעין

פרי בינהורן, שמאי מקרקעין

8. שומה

לאור כל האמור לעיל, הגעתי לכלל דעה כי ההשבחה שחלה במקרקעין שבנדון, עקב אישורן של התכניות המפורטות להלן ומימוש בדרך של מכר, היא כדלקמן:

תכנית	מועד קובע	השבחה	היטל השבחה
רש/443	07/03/1980	0 ₪	0 ₪
רש/541	05/06/1981	0 ₪	0 ₪
רש/521 א	13/03/1987	6,390 ₪	3,195 ₪
רש/679	11/02/1994	500 ₪	250 ₪
רש/754	26/07/1999	19,617 ₪	9,809 ₪
רש/1754	27/07/2017	68,580 ₪	34,290 ₪

היטל ההשבחה יוצמד כקבוע בחוק מהמועדים הקובעים, ובתקופה בה התנהל ההליך לא יישא תשלומי ריבית פיגורים.

ובאתי על החתום,

ארז כהן
שמאי מכריע