



05/11/2019

ז' חשון, תש"פ

מספרנו: 55.2326.11.19

מס' מינוי: 993-2019

הועדה המקומית לתכנון ובניה רעננה
באמצעות גב' פנינה נוי ומר צחי לוי
שמאי המשיבה
רח' הרברט סמואל 40, חדרה
בדוא"ל: office@pninanoy.co.il

לכבוד: גב' יהודית קידרון
באמצעות מר ניצן גרינפלד
שמאי המבקשת
רח' בן צבי 21, גבעתיים
בדוא"ל: greenshamai@gmail.com

שומה מכרעת

גוש 6583 חלקה 463 תת חלקה 2

רחוב ריינס 18, רעננה

1. כללי

בהתאם להוראות סעיף 14 (ב) 1 לתוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה-1965, מוניתי כשמאית מכריעה לעניין ההשבחה בנכס שבנדון עקב מימוש במכר.

במסגרת הדיון בפני הוצגו המסמכים הבאים:

- 1.1 חוות דעת שמאי המבקשת מר ניצן גרינפלד מיום 21.05.2019, בצירוף העתק רישום מפנקס בתים משותפים, מסמכי הבית המשותף, חוזה המכר מושא המימוש וכן היתר בניה מס' 216/79. ביום 17.07.2019 התקבלה תגובתו לפרוטוקול הדיון.
- 1.2 חוות דעת שמאי המשיבה מר צחי לוי וגב' פנינה נוי מיום 31.03.2019. ביום 11.06.2019 התקבלה תגובתם לשומת המבקשת. ביום 22.07.2019 התקבלו מסמכי היתר מס' 216/79 בצירוף החלטת המועצה המקומית לאישורו.
- 1.3 ביום 15.07.2019 התקיים דיון בפני.
- 1.4 ביום 16.07.2019 ערכתי ביקור בנכס נשוא חוות הדעת וסביבתו ללא השתתפות שמאי הצדדים¹.

2. מטרת השומה

הכרעה במחלוקת לעניין היטל השבחה בנכס שבנדון עקב מימוש במכר.

¹ הסיור תואם עם המבקשת, שבסופו של דבר לא נכחה בו



3. פרטי הנכס

גוש	- 6583,
חלקי חלקה	- 463,
שטח רשום	- 678 מ"ר,
תת חלקה	- 2,
שטח מגרש ²	- 331 מ"ר,
כתובת	- רח' ריינס 18, שכונת פרדס משותף, רעננה.

4. התאריך הקובע

המועד הקובע לחוות הדעת הינו מועד כניסתם לתוקף של תכנית המפורטות להלן:

מועד קובע	תכנית
04.02.1983	רע/1/166
18.08.1986	רע/1/284
31.01.1989	רע/1/284 א'
21.01.1999	רע/1/292 א'
³ 21.12.1990	רע/2000
14.08.2002	רע/מק/1/400
29.10.2002	רע/מק/284 ב'

5. תיאור הנכס והסביבה

5.1 סביבת הנכס

הנכס הנדון ממוקם בדרום מזרח העיר רעננה, באזור התחום ברח' אחוזה בצפון, רח' בן גוריון במזרח, דרך מס' 531 בדרום ודרך ירושלים במערב. רח' ריינס מהווה רח' מקומי דו סטרי, בצורת האות "כ", היוצא וחוזר לרח' מנדלי. סביבת הנכס מאופיינת במבני מגורים צמודי קרקע בבנייה ותיקה הכוללת שתי קומות עם גג רעפים, לצד גנים ציבוריים, גני ילדים, בית אבות וכיוצ"ב. התשתיות בסביבה מלאות ובמצב תחזוקה טוב.

5.2 תיאור החלקה

חלקה 463 בגוש 6583 מהווה חלקה רגולרית פינתית בשטח 678 מ"ר, עליה בנויות 2 יח"ד הכוללות מבנה המיועד לחניה בקיר משותף. לחלקה חזית צפונית באורך כ-25 מ' לרח' סירקין וחזית מזרחית באורך כ-27 מ' לרח' ריינס.

5.3 תיאור הנכס

הנכס הנדון מהווה בית מגורים צמוד קרקע, המהווה את היחידה הדרומית בחלקה, הבנוי בבניה ותיקה עם גג רעפים. במועד הביקור בנכס נמצא ששטח החניה נסגר וכולל דלת כניסה נוספת. רמת התחזוקה במבנה סבירה והוא כולל גינה מטופחת.

² בהתאם למסמכי הבית המשותף

³ בהתאם להוראות סעיף 119 א' תחילתה של תכנית יהיה בתום חמישה עשר ימים מיום פרסום הודעה ברשומות או בעיתון על דבר אישורה, לפי המועד שבו פורסמה ההודעה האחרונה - הפרסום האחרון בוצע בעיתון ביום 06.12.1990



הנכס גובל:

- מצפון - במבנה מגורים ותיק, דו קומתי צמוד קרקע, עם מבנה המיועד לחניה, הבנוי בקיר משותף עם הנכס,
- ממזרח - ברח' ריינס ומעברו במבנה מגורים ותיק, דו קומתי צמוד קרקע, עם מבנה המיועד לחניה,
- מדרום - במבנה מגורים ותיק, דו קומתי צמוד קרקע, עם מבנה המיועד לחניה,
- ממערב - במבנה מגורים ותיק, דו קומתי צמוד קרקע, עם מבנה המיועד לחניה.

6. המצב התכנוני

בהתאם למידע שנמסר, התכניות החלות בנכס הנדון הן⁴:

תכנית	מהות	סטטוס	י.פ.	תאריך
מצב קודם				
רע/1/1/א'	תכנית מתאר	תוקף	1482	31.10.1968
רע/1/132	קביעת שטח מגרש מינימאלי	תוקף	2261	07.10.1976
רע/1/186	קביעת חלוקה והוראות בנייה לאזור מגורים א'	תוקף	2449	29.06.1978
מצב חדש⁵				
רע/1/166	תכנית מפורטת הכוללת איחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים	תוקף	2884	20.01.1983
רע/1/284	הוראות להקמת מרתף באזור מגורים א' ו-ב' דמוי א'	תוקף	3368	03.08.1986
רע/1/284 א'	שינוי לתכנית רע/1/1 א' ותכנית רע/1/284	תוקף	3613	16.01.1989
רע/2000	קביעת הוראות	תוקף	3813	08.11.1990
רע/1/292 א'	בניית גג בבית מגורים	תוקף	4719	06.01.1999
רע/מק/1/400	בריכות שחיה	תוקף	5098	30.07.2002
רע/מק/284 ב'	תוספת ותיקונים לתכנית רע/1/284 א'	תוקף	5119	14.10.2002
רע/3000	תכנית מתאר כוללת לעיר	תוקף	7237	30.03.2016

להלן פירוט עיקרי התכניות הרלוונטיות:

מצב קודם

6.1 תכנית רע/1/1 א'

החלקה נכללת בתחום אזור מגורים א' בו יחולו ההוראות שלהלן:

- שטח מגרש מינימאלי - 750 מ"ר,
- אחוזי בנייה - 25%,
- מבנה עזר - מוסך משפחתי ומחסן בשטח של 25 מ"ר כל אחד,
- קומות - 1 או קוטג',
- יח"ד - 2,
- קווי בניין - קדמי: כמסומן בתשריט (למוסך 0 מ'), צדדי: 2 (למוסך 0 מ'), למבנה עזר 2 מ' או 0 מ', אחורי: 6 מ' (למבנה עזר 3 מ').

⁴ בנכס חלות גם תכניות מתאר מקומיות, מחוזיות ותכניות מתאר ארציות שלא פורטו

⁵ בהתאם לעמדת הצדדים

⁶ הועדה נהגה לאשר מרפסות בשטח 30%



6.2 תכנית רע/1/132

בהתאם להוראות התכנית, שטח מגרש מינימאלי באזור מגורים א' יהיה 500 מ"ר לבניית יח"ד אחת. במגרש בשטח 750 מ"ר תותר הקמת 2 יח"ד.

6.3 תכנית רע/1/186

התכנית מהווה תכנית חלוקה חדשה, המגדירה את החלקה כמגרש 8 ביעוד מגורים א', בו נקבעו ההוראות שלהלן:

- שטח מגרש מינימאלי - 700 - 750 מ"ר,
- מס' יח"ד במגרש - 2,
- גובה - 2 קומות,
- קווי בניין - קדמי: 4 מ', צדדי: 3 מ', אחורי: 6 מ'.
- תכסית - 35%,
- זכויות בניה - 50% כולל מרפסות, מקלטים, חדרי מדרגות, מבני עזר, חדרי שירותים וכו', למעט מוסכים,
- בינוי - התכנית קובעת שתותר העברת שטחי בנייה בין המגרשים, כך שעל המגרשים יוקמו מבנים בגודל שווה. שטח הבנייה יחושב מתוך 60% משטח החלקות המקוריות לניצול, 12.135 דונם לחלקה 39 ו-12 דונם לחלקות 41, 373.

6.4 היתר בניה מס' 216/79

בהיתר מיום 028.1.1979, אושרה בחלקה 463, הקמת 2 יח"ד לבית צמוד קרקע בגובה 2 קומות, בשטחים המפורטים להלן:

קומה	מוצע
קומת קרקע	173.44 מ"ר
קומה א'	191.72 מ"ר
סה"כ	365.16 מ"ר

בהודעת הועדה מיום 21.06.1978 עולה ששטח הבנייה המבוקש בנכס עומד על 48.69% מתוך 50% מותרים במגרש ששטחו 750 מ"ר ל-2 יח"ד למגרש. כמו כן צוין כי מותרת העברת זכויות ממגרש למגרש. מתחשיב אגרות הבנייה עולה ששטח המגורים עומד על 321.70 מ"ר + 25 מ"ר מדרגות + 46.46 מ"ר לבנייני עזר.

מצב חדש

6.5 תכנית רע/1/166

התכנית מהווה תכנית חלוקה חדשה הקובעת את הנכס כמגרש 41 ביעוד מגורים א', בו נקבעו ההוראות שלהלן:

- שטח מגרש מינימאלי - 500 מ"ר, 750 מ"ר,
- מס' יח"ד במגרש - 1 יח"ד, 2 יח"ד לדונם,
- גובה - 2 קומות,
- קווי בניין - קדמי 4 מ', צדדי 3 מ', אחורי 6 מ'.



תכסית - 35%,
 זכויות בניה - 50%, כולל מרפסות, חדרי מדרגות, מבני עזר, חדרי שירותים, למעט מקלט
 וחניה.

6.6 תכנית רע/284/1

בהתאם להוראות התכנית הותרה הקמת מרתף בשטח 50 מ"ר בגובה 2.20 מ'. ככל שלא תמומש חניה במרתף, שטח המרתף המותר לא יעלה על 35 מ"ר. השימושים המותרים במרתף חדר משחקים, פינת הובי למשפחה, חניה, חדרי מכונות, הסקה וכיו"ב.

6.7 תכנית רע/284/1 א'

בהתאם להוראות התכנית הותרה הקמת מרתף בתכסית קומת הקרקע לכל השימושים הכרוכים וקשורים במישרין למגורים של המשפחה ושימוש למבנה עזר לפי תכנית המתאר שבתוקף. בבניינים חדשים לא יותרו מבני עזר נוספים למעט חניה. בניה בגובה העולה על 2.20 מ' תיכלל במניין אחוזי הבנייה. התקנת מטבח שירותים ו/או כל חיבור לביוב אסורה.

6.8 תכנית רע/2000

בהתאם לתשריט התכנית הנכס מסווג באזור מגורים א', בו יחולו ההוראות שלהלן:

שטח מגרש מינימאלי	-	750 מ"ר,	500 מ"ר,
יח"ד	-	2,	1,
צפיפות מס' דירות לדונם ⁷	-	2.65,	2,
אורך חזית מינימאלי ⁸	-	18 מ',	16 מ',
אחוזי בנייה	-	35% בקומה וסה"כ	50%,
קומות	-	2,	
קווי בניין	-	קדמי: 4 מ', צדדי: 3 מ', אחורי: 6 מ'.	

בהתאם להערה 17 בפרק י"א - באזור מגורים א' ובאזור מגורים ב' דמוי א', אחוזי הבניה אינם כוללים מקלטים וחניות מקורות.

בהתאם להערה 19 בפרק י"א - טבלת הוראות בנייה, נקבע כי ניתן לאשר סגירת מרפסות בתחום קווי בניין מבלי לכלול את שטח המרפסות באחוזי הבנייה ובתנאי שהבית נבנה כדין.

יחס לתכניות קיימות

תכניות מפורטות ותשריט חלוקה שאושרו כחוק לפני אישורה של תכנית זו יישארו בתוקפן בהתאם לרשימה שבנספח א', כל עוד אין בהן סתירה להוראות תכנית זו. ככל שקיימת סתירה עם הוראות התכניות המפורטות, הוראות תכנית זו קובעות. ברשימה המפורטת בנספח א', סומנו תכניות רע/166/1 ו-רע/284/1 א' כתכניות שתשארנה עדיפות בשלמותן על פני הוראות רע/2000.

⁷ צפיפות העולה על 0.5 תעוגל כלפי מעלה

⁸ הועדה רשאית להתיר או לדרוש הקמת מבנים בעלי קיר משותף בתנאי שאורך החזית אחד המגרשים פחותה מ- 18 מ' או ששטחם קטן משטח מגרש מינימאלי



6.9 תכנית רע/292/1 א'

בהתאם להוראות התכנית נקבע כי באזור מגורים א' יעוצבו המבנים עם גגות רעפים. כמו כן הותרה הקמת עליות גג בחלל גג הרעפים בשטח עד 10% משטח המגרש. שיפוע הגג לא יפחת מ- 40% ולא יעלה על -50%. גג הרעפים ישתרע לפחות על 60% משטח הגג. גובה מרבי מפני רצפת הכניסה הראשית מ- 9 מ' או עד גובה הבניין הקיים- הנמוך מבין השניים.

תחולת התכנית היא על בניינים שהוצא להם היתר לאחר שניתן לה תוקף, ובבניינים קיימים שבנייתם הושלמה טרם אישורה ואשר הוגשה לגביהם בקשה להיתר בניה לניצול זכויות הבנייה בגג. לא תותר בניה בחלל גג בבית בו אושרה קומה נוספת בדרך של הקלה.

6.10 תכנית רע/מק/400/1

בהתאם להוראות התכנית הותרה הקמת בריכת שחייה לשימוש פרטי בהתאם להוראות שלהלן:
שטח מגרש - 300 מ"ר ליחיד,
שטח בריכה - 10% משטח המגרש, אך לא יותר מ- 50 מ"ר, הנמוך מבניהם,
קווי בניין לבריכה - קדמי: 3 מ', צדדי ואחורי: 2 מ', לשצ"פ: 1.00 מ'.

6.11 תכנית רע/מק/284 ב'

בהתאם להוראות התכנית הותרה הקמת כלים סניטריים בקומת המרתף. גובה המרתף לא יעלה על 2.50 מ'. השימושים במרתף למטרות שירות בלבד. כמו כן הותרה הקמת חצרות אנגליות בתנאים.

6.12 תכנית רע/3000

התכנית מהווה תכנית מתאר כוללנית של העיר רעננה והיא מתווה עקרונות ומדיניות ארוכת טווח לתכנון ופיתוח העיר ליעד אוכלוסייה של כ- 120,000 עד לשנת 2035.

7. המצב הקנייני

7.1 מנכס מס' 27496, המהווה העתק רישום מפנקס הבתים הבתים המשותפים שהופק באמצעות האינטרנט ביום 29.01.2019, עולה כי בחלקה 463 בגוש 6583, ששטחה עומד על 678 מ"ר קיימות 3 תת חלקות. הבעלות בתת חלקה 2⁹, המהווה דירה דו קומתית בשטח 164 מ"ר עם קרקע צמודה בשטח 331 מ"ר, רשומה בחלקים שווים על שם קידרון יחזקאל וקידרון יהודית בגין מכר מיום 02.04.1981. לתת חלקה 2 מחצית מהזכויות ברכוש המשותף.

7.2 ממסמכי הבית המשותף עולה שתת חלקה 2 מהווה את המגרש הדרומי המסומן באות ב' ששטחו עומד על 331 מ"ר. על המגרש קיימת יחידת דיור הכוללת 3 חדרים, מטבח, חדר ארונות, 2 חדרי רחצה וב"כ, חדר הסקה, מקלט, מחסן ומדרגות פנימיות. מהסכם הבית המשותף עולה שיתרת זכויות הבנייה בחלקה, הקיימות או העתידיות, יקבעו בהתאם לחלקם של הבעלים ברכוש המשותף.

7.3 ביום 26.02.2019 נמכרו זכויות הבעלות בנכס תמורת 4,650,000 ₪.

⁹ מסומנת באות ב' בתשריט הבית המשותף



8. עמדות הצדדים

8.1 הנקודות שבהסכמה

- 8.1.1 תיאור הנכס וסביבתו, המצב התכנוני והמועדים הקובעים,
8.1.2 שמאי הצדדים מסכימים שתכניות רע/166 ורע/2000 אינן משביחה את הנכס.

8.2 הנקודות שבמחלוקת

8.2.1 תכנית רע/284/1

8.2.1.1 שמאי המבקשת

לטענת שמאי המבקשת תוספת הזכויות למרתף לא השביחה את שווי הנכס, שכן אורך החיים הכלכליים של מבנים צמודי קרקע שהוקמו בשנות ה-80 תעמוד לכל הפחות על 100 שנים. היות שמצבו הפיסי של הנכס טוב ויתרת חייו הכלכליים גדולה אין להביא זכויות אלה בחשבון. הראייה, שנדיר למצוא בסביבת הנכס בניינים שנהרסו. קביעת השבחה לפי דחייה קצרה יותר, מוטעית מיסודה וחסרת כל ביסוס בפועל. כתוצאה מגישה זו קיימת גביית מס שגויה שהשוק אינו מתמחר אותה והנישום אינו מתעשר ממנה.

המבנה הוקם טרם תיקון 81¹⁰ ושטח הבנייה בהיתר גבוה ב- 3.86%¹¹ משיעור הזכויות לאחר התיקון. יתכן שזכויות הבניה שבהיתר ניתנו בהקלה או לשטח גדול יותר, טרם הפקעה, וקיימת אי וודאות לכדאיות למימוש הזכויות בדחיה בתום החיים הכלכליים של הנכס.

בקביעת ההשבחה יש להוכיח שמתקיימים שלושה רציונלים, כפי שנקבע ברע"א 3002/12 הועדה המקומית לתכנון ובניה גבעתיים נ' אליק רון (להלן: הלכת אליק רון): "בבסיס עקרון המימוש עומדים שלושה רציונלים: נזילות, יכולת מדידה של הרווח שהופק, וודאות שאכן נוצר רווח (רע"א 6126/98 חברת חלקה 520 בגוש 6043 בע"מ (בפירוק מרצון) נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה חולון)".

לטענת שמאי המבקשת משיחות שערך עם אנשי נדל"ן, השוק אינו מתמחר את הזכויות הנוספות בנכס ותוספת הזכויות בדחיה אינה באה לידי ביטוי בעסקאות מכר.

8.2.1.2 שמאי המשיבה

שמאי המשיבה קובעים השבחה בגין תוספת 35 מ"ר למרתף לפי מקדם שווי 0.4, בדחייה לתום החיים הכלכליים של הנכס לפי מקדם 0.1462, המשקף דחייה של 33 שנים והיוון בשיעור 6%.

¹⁰ בדיון הופנתה תשומת הלב של שמאי המבקשת למספר התיקון והתבקשה בדיקתו. לא התקבל עדכון בעניין זה
¹¹ 53.86% לעומת 50.00%, ללא חלל הגג



לטענתם, יתרת החיים הכלכליים של הנכס נגזרת ממועד הקמתו בשנת 1979 ואורך חייו הכלכליים שיעמוד על כ- 40 שנה. לתמיכה בעמדתם הפנו לדחייה שנקבעה בשומות המכריעות¹², המפורטות להלן:

שמאי מכריע	גו"ח	דחיה
עאטף עאלם	6583/36	40 שנה, ממועד קבלת היתר להקמת המבנה בשנת 1990
גבע בלטר	6584/445	20 שנה, אורך חיים של 44 שנה מקבלת היתר ההקמה בשנת 1978
בצלאל קציר	6583/84	36 שנה מקבלת ההיתר ההקמה בשנת 1986
מוטי דיאמנט	6586/833	42 שנה מקבלת ההיתר ההקמה בשנת 1977
אבישי זיו	6586/728	44 שנה מההיתר האחרון לתוספת שטח
עאטף עאלם	6586/769	אורך החיים כלכליים של המבנה 40 שנה
דנה שיחור	6586/769	אורך החיים כלכליים של המבנה 40 שנה

בנוסף נטען שיתרת הזכויות הבלתי מנוצלות בנכס גבוהה ומצדיקה את הריסתו, כפי שקרה בנכס בגו"ח 6578/302, שניתן בו היתר לתוספת בניה בשנת 1996 ובשנת 2009 אושרה בקשה להריסתו.

שווי

שמאי המשיבה קובעים שווי בסך 200 ₪ למ"ר מבונה שולי במרתף, בהסתמך על השווי שנקבע בשומות המכריעות, המפורטות להלן:

שמאי מכריע	גו"ח	כתובת	ייעוד	שווי מ"ר מבונה שולי
גבע בלטר	6587/103	המייסדים 16	מגורים ב'	180 ₪
אריה אריאל	6587/87	סולד 17	מגורים א'	180 ₪
גבע בלטר	6587/100	המייסדים 10	מגורים ב'	200 ₪
אבישי זיו	6581/442	דוד אלעזר 56	מגורים א'	176 ₪
נורית ג'רבי	6587/82	סולד 7	מגורים ב'	190 ₪
מוטי דיאמנט	6586/833	החורשה 21	מגורים א'	180 ₪

תחשיב 8.2.1.3

שמאי המבקשת	שמאי המשיבה
	שווי מ"ר מבונה שטח מרתף דחיה (33 שנה, 6%)
	200 ₪ 35 מ"ר 0.1462
השבחה	
אין השבחה	35 מ"ר × 0.1462 × 200 ₪ = היטל השבחה
	1,023 ₪ 512 ₪



8.2.2 תכנית רע/284/א

8.2.2.1 שמאי המבקשת

שמאי המבקשת קובע שהתכנית אינה משביחה את הנכס, מהנימוקים שפורטו במדרגה קודמת.

8.2.2.2 שמאי המשיבה

שמאי המשיבה קובעים השבחה בגין הזכויות להרחבת שטח המרתף ב- 83.65 מ"ר¹³ לפי תכנית של 35%, סה"כ 5.83 מ"א בהתחשב במקדם שווי 0.4 ומקדם 0.1741, לדחייה של 30 שנים, בהתאם לעקרונות שנקבעו במדרגה קודמת.

שווי

שמאי המשיבה קובעים שווי בסך 670 ₪ למ"ר מבונה, בהסתמך על השווי שנקבע בשומות המכריעות, המפורטות להלן:

שמאי מכריע	גו"ח	כתובת	ייעוד	שווי מ"ר מבונה
דורית פריאל	6586/830	ברנר 49	מגורים א'	השבחה במרתף 250 ₪
מוטי דיאמנט	6586/833	החורשה 21	מגורים א'	700 ₪
גבע בלטר	6587/103	המייסדים 16	מגורים ב'	635 ₪
מוטי דיאמנט	6587/208	החורשה 13	מגורים א'	השבחה במרתף 318 ₪
אריה אריאל	6587/292	אחוזה 17	מגורים א'	525 ₪
אריה אריאל	6587/87	סולד 17	מגורים א'	1,000 ₪
שמואל רוזנברג	6587/253	יאנוש קורצ'אק 20	מגורים א'	635 ₪
שמואל רוזנברג	6587/208	החורשה 13א'	מגורים א'	635 ₪
נורית ג'רבי	6587/82	הנרייטה סולד 7	מגורים ב'	650 ₪
אבישי זיו	6586/728	ארלוזורוב 62	מגורים א'	650 ₪
דורית פריאל	6583/383	שמריהו לוין 16	מגורים ב'	635 ₪
שמואל רוזנברג	6583/324	יהודה הלוי 44	מגורים א'	635 ₪
שאול אושרת	6583/250-250	סוקולוב 19	מגורים ב'	625 ₪
גבע בלטר	6587/100	המייסדים 10	מגורים ב'	635 ₪
אמנון נזרי	6582/36	גורדון 26	מגורים א'	650 ₪
גבע בלטר	6582/113	גורדון 332	מגורים א'	726 ₪

8.2.2.3 תחשיב

שמאי המבקשת	שמאי המשיבה
	שווי מ"ר מבונה 670 ₪
	תוספת שטח אקו' 5.83 מ"א
השבחה	
	5.83 מ"א × 670 ₪ = 3,903 ₪
אין השבחה	היטל השבחה 1,952 ₪

¹³ 339 מ"ר × 0.35 - 35 מ"ר



8.2.3 תכנית רע/292/א

8.2.3.1 שמאי המבקשת

שמאי המבקשת קובע שהתכנית אינה משביחה את הנכס, מהנימוקים שפורטו במדרגה הראשונה. לטענתו, שטח חלל הגג כולל מדרגות בשטח 4 מ"ר ופוגע במפלס שמתחתיו.

8.2.3.2 שמאי המשיבה

שמאי המשיבה קובעים השבחה בגין תוספת 33.9 מ"ר¹⁴ לבניה בחלל גג הרעפים, שה"כ 10.57 מ"א בהתחשב במקדם שווי 0.7 ומקדם 0.3118, לדחייה של 20 שנים, בהתאם לעקרונות שנקבעו במדרגה הראשונה. לטענתו, חישוב ההשבחה אפשרי גם בחלופה של מימוש זכויות בהתחשב בעלויות התאמה, אולם, על הצד הזהיר, חלופה זו לא הובאה בחשבון.

שווי

שמאי המשיבה קובעים שווי בסך 2,700 ₪ למ"ר מבונה בעליית הגג, בהתחשב בשוליות ובהסתמך על השווי שנקבע בשומות המכריעות, המפורטות להלן:

שמואל מכריע	גו"ח	כתובת	ייעוד	שווי מ"ר מבונה עליית גג
דורית פריאל	6586/830	ברנר 49	מגורים א'	2,500 ₪
שושי שרביט שפירא	6586/41	רמב"ם 70	מגורים ב'	2,650 ₪
מוטי דיאמנט	6586/833	החורשה 21	מגורים א'	2,730 ₪
גבע בלטר	6586/53	רמב"ם 94	מגורים א'	2,520 ₪
גבע בלטר	6587/103	המייסידים 16	מגורים ב'	2,800 ₪
מוטי דיאמנט	6587/208	החורשה 13	מגורים א'	2,520 ₪
אריה אריאל	6587/292	אחוזה 17	מגורים א'	3,050 ₪
שמואל רוזנברג	6587/253	יאנוש קורצ'אק 20	מגורים א'	2,520 ₪
שמואל רוזנברג	6587/208	החורשה 13א'	מגורים א'	2,520 ₪
נורית ג'רבי	65687/82	הנרייטה סולד 7	מגורים ב'	2,625 ₪
ניקי פרימו	6587/81	הנרייטה סולד 5א'	מגורים ב'	3,000 ₪
אבישי זיו	6586/728	ארלוזרוב 62	מגורים א'	2,100 ₪
אבישי זיו	6586/418	קזן 39ב'	מגורים א'	2,100 ₪
עאטף עאלם	6586/769	רמב"ם 79ב'	מגורים א'	2,751 ₪
עאטף עאלם	6583/36	יהודה הלוי 83	מגורים א'	2,567 ₪
אריה אריאל	6583/147	שמריהו לוי 7א'	מגורים א'	3,080 ₪
שמואל רוזנברג	6583/324	יהודה הלוי 44	מגורים א'	2,800 ₪
אריה אריאל	6587/87	הנרייטה סולד 17	מגורים א'	2,800 ₪
משה נדם	6587/229	נילי 8	מגורים ב'	2,800 ₪
שאול אושרת	6583/250-250	סוקולוב 19	מגורים ב'	2,649 ₪
גבע בלטר	6587/100	המייסידים 10	מגורים ב'	2,800 ₪
אמנון נזרי	6582/36	גורדון 26	מגורים א'	3,000 ₪
גבע בלטר	6582/113	גורדון 332	מגורים א'	2,800 ₪



8.2.3.3 תחשיב

שמאי המבקשת		שמאי המשיבה	
	שווי מ"ר מבונה	2,700 ₪	
	תוספת שטח אקווי	10.57 מ"א	
השבחה			
	שווי מ"ר × 2,700 ₪ =	28,539 ₪	
	היטל השבחה	14,270 ₪	איך השבחה

8.2.4 תכנית רע/מק/1/400

8.2.4.1 שמאי המבקשת

לעמדת שמאי המבקשת, התכנית אינה משביחה את שווי הנכס, שכן ניצול הזכויות להקמת בריכה במקום חצר, נדיר בסביבתו. בנוסף נטען שניצול בריכה אפשרי רק בעורף, שם קיימת חצר קטנה, מרוצפת בחלקה, ומהווה את החלק הארי של הנכס. הקמת בריכה תפגע בהנאה הבסיסית מהחצר, מה גם שייתכן שעובר בה קו ביוב שהסטתו תדרש במקרה של הקמת בריכה.

8.2.4.2 שמאי המשיבה

שמאי המשיבה קבעו השבחה בשיעור 10%¹⁵ לתוספת בריכה בשטח 33.90 מ"ר, לפי 10% משטח המגרש. כמו כן קבעו מקדם 0.9 לשווי, בגין עלויות התאמה נדרשות. לטענתם, יש לדחות את טענת שמאי המבקשת למימוש בריכות שחייה שכן גביית ההשבחה אינה מתקיימת רק בהיתר ובגוש הנדון מומשו בריכות שחייה בחלקות שמספרן: 70, 236, 494, 438, 447, 211, 683, 240, 54, 668, 675, 207, 217, 513, 529, 93, 519, 524, 783, 274, 285, 287, 289, 488, 263, 262, 12, 13, 833, 498, 557, 375, 631, 9.

שווי

שמאי המשיבה קובעים שסכום ההשבחה בגין הקמת בריכה עומד על 500 ₪ למ"ר, בהסתמך על השווי שנקבע בשומות המכריעות, המפורטות להלן:

שמאי מכריע	גו"ח	כתובת	ייעוד	סכום ההשבחה למ"ר בריכה
דורית פריאל	6586/830	ברנר 49	מגורים א'	450 ₪
מוטי דיאמנט ¹⁶	6586/833	החורשה 21	מגורים א'	500 ₪
אריה אריאל	6587/292	אחוזה 17	מגורים א'	175 ₪
שמואל רוזנברג	6587/253	יאנוש קורצ'אק 20	מגורים א'	455 ₪
שמואל רוזנברג	6587/208	החורשה 13א'	מגורים א'	455 ₪
אבישי זיו	6586/728	ארלוזורוב 62	מגורים א'	225 ₪
אבישי זיו	6586/418	קזן 39ב'	מגורים א'	225 ₪
עאטף עאלם	6586/769	רמב"ם 79ב'	מגורים א'	234 ₪
עאטף עאלם	6583/36	יהודה הלוי 83	מגורים א'	469 ₪
שמואל רוזנברג	6583/324	יהודה הלוי 44	מגורים א'	560 ₪
אריה אריאל	6587/87	הנריטה סולד 17	מגורים א'	225 ₪
אמנון נורי	6582/36	גורדון 26	מגורים א'	480 ₪

¹⁵ נגזר ממקדם 0.35 לבריכה לעומת 0.25 לחצר
¹⁶ מיום 24.01.2016 - נ.ג.



8.2.4.3 תחשיב

שמאי המשיבה	שמאי המבקשת
סכום ההשבחה למ"ר בריכה 500 ₪ שטח בריכה 33.90 מ"ר עלויות התאמה 0.9	
השבחה	
15,255 ₪ = 500 × 0.90 × 33.90 מ"ר 7,628 ₪ היטל השבחה	אין השבחה

8.2.5 תכנית רע/284/ב

8.2.5.1 שמאי המבקשת

שמאי המבקשת קובע שהתכנית אינה משביחה את הנכס, מהנימוקים שפורטו במדרגה הראשונה.

8.2.5.2 שמאית המשיבה

שמאי המשיבה קובעים השבחה בשיעור 10%¹⁷ בגין הגבהת המרתף, ששטחו עומד על 118.65 מ"ר, ב- 30 ס"מ¹⁸. ההשבחה חושבה לפי מקדם 0.3714, לדחייה של 17 שנים, בהתאם לעקרונות שנקבעו במדרגה הראשונה.

שווי

שמאי המשיבה קובעים שסכום ההשבחה למ"ר עומד על 500 ₪ למ"ר מרתף, בהסתמך על השווי שנקבע בשומות המכריעות, המפורטות להלך:

שמאי מכריע	גו"ח	כתובת	ייעוד	סכום ההשבחה למ"ר מרתף
דורית פריאל	6586/830	ברנר 49	מגורים א'	500 ₪
שושי שרביט שפירא	6586/41	רמב"ם 70	מגורים ב'	231 ₪
מוטי דיאמנט	6586/833	החורשה 21	מגורים א'	600 ₪
גבע בלטר	6586/53	רמב"ם 94	מגורים א'	600 ₪
גבע בלטר	6587/103	המייסידים 16	מגורים ב'	720 ₪
מוטי דיאמנט	6587/208	החורשה 13	מגורים א'	455 ₪
אריה אריאל	6587/292	אחוזה 17	מגורים א'	350 ₪
שמואל רוזנברג	6587/253	יאנוש קורצ'אק 20	מגורים א'	455 ₪
שמואל רוזנברג	6587/208	החורשה 13א'	מגורים א'	455 ₪
נורית ג'רבי	65687/82	הנרייטה סולד 7	מגורים ב'	400 ₪
אבישי זיו	6586/728	ארלוזורוב 62	מגורים א'	450 ₪
אבישי זיו	6586/418	קזן 39ב'	מגורים א'	450 ₪
עאטף עאלם	6586/769	רמב"ם 79ב'	מגורים א'	478 ₪
עאטף עאלם	6583/36	יהודה הלוי 83	מגורים א'	478 ₪
אבישי זיו	6583/93	הרצל 59	מגורים א'	450 ₪
דורית פריאל	6583/383	שמריהו לוי 16	מגורים ב'	423 ₪
אריה אריאל	6583/147	שמריהו לוי 7א'	מגורים א'	495 ₪

¹⁷ נגזר ממקדם 0.5 למרתף במצב חדש לעומת 0.4 במצב קודם
¹⁸ 2.5 מ' - 2.2 מ'



שמאי מכריע	גו"ח	כתובת	ייעוד	סכום ההשבחה למ"ר מרתף
שמואל רוזנברג	6583/324	יהודה הלוי 44	מגורים א'	620 ₪
משה נדם	6587/229	נילי 8	מגורים ב'	400 ₪
שאול אושרת	6583/250-250	סוקולוב 19	מגורים ב'	478 ₪
גבע בלטר	6587/100	המייסידים 10	מגורים ב'	720 ₪
גבע בלטר	6582/113	גורדון 32	מגורים א'	720 ₪
דוד טיגרמן	6582/479	יגאל ידין 33	מגורים ב' דמוי א'	400 ₪

8.2.5.3 תחשיב

שמאי המבקשת	שמאי המשיבה
	סכום ההשבחה למ"ר שטח מוגבה דחיה (17 שנה, 6%)
	500 ₪ 118.65 מ"ר 0.3714
השבחה	
אין השבחה	118.65 מ"ר × 0.3714 × 500 ₪ = 22,031 ₪ היטל השבחה 11,016 ₪

8.2.6 שכר השמאית המכריעה

לאור מצבה הכלכלי של המבקשת, שעיקר פרנסתה מקצבת פנסיה חודשית, מבקש השמאי מטעמה להשית את שכר השמאית המכריעה במלואו על המשיבה.

9. עקרונות גורמים ושיקולים בהערכה

באומדן ההשבחה בנכס הנדון הובאו בחשבון בין היתר, הגורמים והשיקולים הבאים:

9.1 בהתאם להוראות סעיף 1 (א) בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה – תשכ"ה, 1965:

9.1.1 השבחה - עליית שוויים של מקרקעין עקב אישור תכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג.

9.1.2 "מימוש זכויות", במקרקעין - אחת מאלה:

9.1.2.1 קבלת היתר לפי חוק זה לבניה או לשימוש בהם, שלא ניתן היה לתיתו אלמלא אישור התכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג.

9.1.2.2 התחלת השימוש בהם בפועל כפי שהותר לראשונה עקב אישור התכנית.

9.1.2.3 העברתם או העברת החכירה לדורות בהם, בשלמות או חלקית, או הענקת זכויות בהם הטעונה רישום בפנקסי המקרקעין, בתמורה או ללא תמורה, אך למעט העברת מכח דין והעברה ללא תמורה מאדם לקרובו.

במקרה הנדון המימוש המבוקש הנו לפי ס.ק. (9.1.2.3).

9.2 מיקום הנכס במרקם הכללי של העיר ובמתחם נשוא חוות הדעת.

9.3 המתואר בפרק התכנוני והקנייני.

9.4 מחירי מקרקעין בסביבה בהתאמה לנכס נשוא חוות הדעת ולמועד הקובע.

9.5 לאור תיקון 126 לחוק התכנון והבניה, הכרעתי אינה כוללת את ההשבחה בגין תכנית רע/3000, המהווה תכנית כוללת.



10. הכרעה

גרעין המחלוקת בין הצדדים נגזר מטענת שמאי המבקשת שהתכניות הנדונות לא הוסיפו לשוויו, על אף שיש בהן תוספת זכויות בנייה. עמדה זו מבוססת על שיחות עם אנשי נדל"ן, מהן עולה שהשוק אינו מתמחר את הזכויות הנוספות. שמאי המבקשת מפנה גם להלכת אליק רון וטוען שצריך להוכיח את קיומם של 3 רציונלים: נזילות, יכולת מדידה של הרווח שהופק וודאות שאכן נוצר רווח.

שמאי המשיבה בוחנים את ההשבחה בגין כל אחת מהתכניות לפי זכויות הבנייה שנוספו בהן. בזכויות שנוספו למרתפים קבעו את שווי ההשבחה בהתחשב במימוש בתום החיים הכלכליים של הנכס.

נזילות - בהלכת אליק רון נקבע: "רציונל הנזילות מאפשר לנישום לשלם את ההיטל במועד שבו הוא נפגש עם הכסף" ויש בידו לשלמו. המועד שבו בעל המקרקעין מוכר את המקרקעין, הוא המועד שבו יש לו כסף נזיל שיכול לשמשו לתשלום המס, ולכן מאפשר המחוקק לדחות את התשלום עד למועד המכירה".
מאחר שהמימוש בנכס מבוצע במכר, הוכח קיומו של רציונל זה.

יכולת מדידת הרווח והוודאות שרווח זה קיים - שמאי המשיבה אמדו את תוספת השווי לנכס, בהתאם לשטח הבנייה שנקבע בתכנית ויעודו, תוך התחשבות במרכיבים המשפיעים על זמינותו לבנייה, לרבות עלויות התאמה למימוש, במקום שמצאו זאת לנכון. טענת שמאי המבקשת לפיה שלא ניתן למדוד את הרווח לא גובתה בתחשיב חלופי, למעט הטענה שיש לקבוע שאורך החיים הכלכליים של הנכס עומד על 100 שנים וגם לא הוצע בה סקר הבוחן את השתנות המחירים.

בתקנות התכנון והבניה (סדרי דין בבקשה להכרעה לפני שמאי מכריע או שמאי מייעץ), תשס"ט-2008, נקבע בסעיף 13 (א): "לא הוצגו לפני השמאי המכריע מידע או תשתית עובדתית לטענה שהעלה צד, רשאי השמאי המכריע לדחות טענה זו, כולה או חלקה, מטעם זה בלבד."

לאור האמור לעיל, דחיתי את טענת שמאי המבקשת לפיה השוק אינו מתמחר את תוספת הזכויות שניתנה.

מדידת הרווח המשקף את השפעת תוספת הזכויות על שווי הנכס, יכולה להתבצע ע"י השוואת הנכס לפני ואחרי אישור התכנית או ע"י תחשיב המבודד את מרכיב התוספת לפי עקרונות שמאיים מקובלים והכפלתו בשווי למ"ר מבונה. לאור היקף השטחים שנוספו בתכניות הנדונות ומהותם, קיים קושי לבדד את מרכיב התוספת מהשוואת מחירי מכירה לנכסים דומים, הן משום שמחירים אלו מגלמים ברוב המקרים את השפעתה של התכנית החדשה והן בשל השוני הקיים ביניהם.

לאור האמור לעיל, קיבלתי את גישת שמאי המשיבה לחישוב ההשבחה לפי תחשיב הכולל את השטח הנוסף ומהותו, תוך התחשבות במרכיבים המשפיעים על זמינותו.



10.1 אורך החיים הכלכליים של הנכס

לעמדת שמאי המבקשת אורך החיים הכלכליים של הנכס עומד על 100 שנים, לעומת 40 שנה שקבעו שמאי המשיבה, המציגים דוגמאות לאורך חיים כלכליים שנקבעו ע"י שמאים מכריעים בטווח שבין 20-44 שנים.

משך החיים הכלכליים של נכס מושפע מפחת פיסי, פחת תכנוני פונקציונאלי ופחת כלכלי המבטא את התאמת הנכס לסביבתו. הנוסחה שהוצגה במאמר במקרקעין וערכם כוללת חלק ממרכיבים אלו, אולם איננה כוללת את מאפייני שוק המקרקעין. בשוק של נכסי יוקרה, ברוב המקרים יהיה אורך חייו הכלכליים של הנכס קצר יותר, לעומת סביבה עממית.

מצב התחזוקה בנכס טוב, אולם לא ניכר כי נערכו בו שינויים ו/או שיפוצים מהותיים המשפיעים על אורך החיים הכלכליים שלו.

בהכרעותי קבעתי שאורך החיים הכלכליים בנכסים דומים לנכס עומד על הטווח שבין 35 – 40 שנה, לפיכך קיבלתי את עמדת שמאי המשיבה בעניין זה.

10.2 שטח הבנייה בנכס

לטענת שמאי המבקשת, שטח הבנייה הקיים עולה על שטח הבנייה המותר.

שטח הבנייה הקיים בחלקה עומד על 365.16 מ"ר, שהם כ-54%, לעומת 50% בנייה שהותרו בתכנית רע/186. שמאי המשיבה העבירו את החלטת הועדה המקומית ממנה עולה ששיעור הבנייה שאושר בחלקה עומד על 48.69% בלבד.

בהתחשב בשטח הבנייה שאושר בסופו של דבר בהיתר הבנייה ובהתחשב בהוראות התכנית המאפשרת ניוד זכויות ממגרש למגרש, התואם גם את הפירוט לשטח הבנייה המותר בהחלטת הוועדה, קיבלתי את עמדת שמאי המבקשת לכך ששטח הבנייה הקיים לפי היתר עולה על השטח שהוגדר למגרש. יחד עם זאת, אין לקבוע שתוספת השטח שהותרה אושרה בהקלה, שכן תוספת זו ניתנה בהתאם להוראות התכנית.

מכאן, שגם לאחר הריסת המבנה הקיים, יעמדו לזכות הנכס זכויות הבנייה שנקבעו בו לפי תכנית רע/186 בתוספת כ-3.86% שנוידו לפי הוראותיה לחלקה זו.

יצוין כי גם אם יתברר בסופו של דבר שבעת הוצאת היתר בנייה להקמת מבנה חדש, הועדה המקומית תאשר 50% בנייה בלבד, הפער בשיעור הבנייה מבטא כ-13 מ"ר מתוך 182.58 מ"ר בנויים בנכס.

10.3 תכנית רע/166

שמאי הצדדים אינם קובעים השבחה בגין הוראות התכנית.

קיבלתי את הסכמתם בעניין זה.



10.4 תכנית רע/284/1

שמאי הצדדים אינן חלוקים על שטח הבנייה שהתכנית קבעה במרתף. שמאי המבקשת גם אינו חולק על השווי שנקבע.

לעניין מקדם הדחייה ראו הכרעתי לעיל.

בהתחשב בהכרעתי לעיל ולאחר שבחנתי את טענות הצדדים, לא מצאתי שיש מקום לשנות את שומת המשיבה בעניין זה.

10.5 תכנית רע/284/1 א'

שמאי הצדדים אינן חלוקים על שטח הבנייה שהתכנית קבעה במרתף. שמאי המבקשת גם אינו חולק על השווי שנקבע.

לעניין מקדם הדחייה ראו הכרעתי לעיל.

בהתחשב בהכרעתי לעיל ולאחר שבחנתי את טענות הצדדים, לא מצאתי שיש מקום לשנות את שומת המשיבה בעניין זה.

10.6 תכנית רע/292/1 א'

לעמדת שמאי המבקשת התכנית אינה משביחה את הנכס ובכל מקרה יש להביא בחשבון ששטח עליית הגג כולל מדרגות שמאי המבקשת אינו חולק על השווי שנקבע.
לעמדת שמאי המשיבה שטח עליית הגג עומד על 33.90 מ"ר, בדחייה לתום החיים הכלכליים של הנכס.

לאור הוראות התכנית ובהתחשב במועד הקמת המבנה הקיים בנכס, קיבלתי את עמדת שמאי המשיבה לדחייה.

מאחר שחישוב ההשבחה בוצע לתום החיים הכלכליים של הנכס, יותרו בו 4 מפלסים (מרתף + 2 קומות מגורים + עליית גג). בהתאם לתקנות חישוב שטחים שטח המדרגות לא ייכלל בחישוב שטח הקומה בעליית הגג, לפיכך קיבלתי את שטח חלל הגג שקבעו שמאי המשיבה.

בהעדר מחלוקות נוספות, לא מצאתי שיש מקום לשנות את שומת המשיבה בעניין זה.



10.7 תכנית רע/מק/400/1

שמאי הצדדים אינן חלוקים על שטח הבריכה שהתכנית קבעה. שמאי המבקשת גם אינו חולק על השווי שנקבע.

לעמדת שמאי המבקשת ניצול הבריכה מתאפשר רק בחצר העורפית והקמתה תפגע בהנאה ממנה. לעמדת שמאי המשיבה, בסביבת הנכס מומשו זכויות לבריכה.

הקמתה של בריכת שחייה מהווה בחירה סובייקטיבית, כמו כל בחירה אחרת למימוש זכויות, ומבוטאת במקדם ההשבחה. בחינת השווי בגין תוספת בריכה תהיה בעיני רוכש מרצון המושפע מ"סמל הסטטוס" שהבריכה מהווה ועל מיצובו של הנכס כנכס יוקרתי. מעיון בתצלום אוויר עדכני, נמצא שבמתחם שהוקם לפי תכנית רע/1/186 לא קיימות בריכות שחייה. יש להניח שממוש זה אינו נפוץ בשל שטח המגרשים, הקטן יחסית, העומד בנכס הנדון על 331 מ"ר, בהשוואה למגרשים אחרים.

לאור האמור לעיל, קיבלתי את עמדת שמאי המבקשת בעניין זה.

10.8 תכנית רע/284/1 ב'

שמאי הצדדים אינן חלוקים על שטח הבנייה במרתף והגובה שנקבע בתכנית הנדונה. שמאי המבקשת גם אינו חולק על השווי שנקבע.

לעניין מקדם הדחייה ראו הכרעתי לעיל.

בהתחשב בהכרעתי לעיל ולאחר שבחנתי את טענות הצדדים, לא מצאתי שיש מקום לשנות את שומת המשיבה בעניין זה.

10.9 שכר השמאית המכריעה

בקשת שמאי המבקשת להטיל את שכרי על המשיבה מבוססת על מצבה הכלכלי של המבקשת.

לאור תוצאות הכרעתי ובהתאם לסמכותי לפי סעיף 5 (ב) לתקנות התכנון והבניה (שכרו של שמאי מכריע ושמאי מייעץ), תשס"ט-2009 דחיתי את בקשתו בעניין זה.



11. חוות הדעת

לאור האמור לעיל ובשים לב לעקרונות הגורמים והשיקולים שלעיל, הנני מעריכה את ההשבחה החלה בנכס עקב אישור התכניות, בערכים המפורטים להלן:

תכנית	מועד קובע	השבחה	היטל השבחה
רע/1/166	04.02.1983	אין השבחה	אין השבחה
רע/1/284	18.08.1986	בהתאם לשומת המשיבה	
רע/1/284 א'	31.01.1989		
רע/1/292 א'	21.01.1999		
רע/2000	21.12.1990	אין השבחה	אין השבחה
רע/מק/1/400	14.08.2002	אין השבחה	אין השבחה
רע/מק/284 ב'	29.10.2002	בהתאם לשומת המשיבה	בהתאם לשומת המשיבה

הסכומים יוצמדו למדד בהתאם להוראות החוק.

ולראייה באתי על החתום,



אדריכלית ושמאית
נורית ג'רבי