

שושי שרביט שפירא – משפטנית ושמאית מקרקעין

שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

תאריך: 7 ינואר, 2018
מספר מינוי: 1604-2017
מספרנו: 733. שומה מכרעת

לכבוד

המבקש,
מר שמעון מזורק
באמצעות השמאי
מר רון חבר

המשיבה,
הועדה המקומית לתכנון ובניה רעננה
באמצעות השמאי
מר אחיקם ביתן

achikam@ab-shamaim.com

בדוא"ל ronhever1@gmail.com

א.ג.נ.,

שומה מכרעת – חלק מחלקה 62 בגוש 7655, היובל 43, רעננה

בהתאם להוראות ס' 14 (ב) (1) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965 מוניתי כשמאית מכריעה לעניין שבנדון.

בתאריך 21.11.17 קיימתי דיון בנוכחות ה"ה רון חבר ודרור ברלב - שמאים מטעם המבקש ומר אדיר קניזו - שמאי מטעם המשיבה. פרוטוקול הדיון הועבר לצדדים.

1. מטרת השומה:

1.1. אומדן ההשבחה למקרקעין שבנדון כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965.

1.2. מהות ההשבחה:

מימוש תכניות רע/184, רע/284, רע/284, רע/284 א', רע/2000, רע/292 א', רע/מק/1/400, רע/מק/1/284 ב' ורע/3000 בדרך של מכר.

2. תאריכים קובעים לשומה:

- 12.10.80 – 15 יום מפרסום אישור תכנית רע/184 בילקוט הפרסומים.
- 18.08.86 – 15 יום מפרסום אישור תכנית רע/284 בילקוט הפרסומים.
- 31.01.89 – 15 יום מפרסום אישור תכנית רע/284 א' בילקוט הפרסומים.
- 23.11.90 – 15 יום מפרסום אישור תכנית רע/2000 בילקוט הפרסומים.
- 21.01.99 - 15 יום מפרסום אישור תכנית רע/292 א' בילקוט הפרסומים.
- 14.08.02 – 15 יום מפרסום אישור תכנית רע/מק/1/400 בילקוט הפרסומים.
- 29.10.02 - 15 יום מפרסום אישור תכנית רע/מק/1/284 ב' בילקוט הפרסומים.
- 14.04.16 – 15 יום מפרסום אישור תכנית רע/3000 בילקוט הפרסומים.

3. ביקור בנכס:

נערך ביקור חיצוני ע"י הח"מ בהסכמת הצדדים ביום 23.11.17.

שושי שרביט שפירא – משפטנית ושמאית מקרקעין

שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

4. פרטי הנכס:

מאות:	בית מגורים צמוד קרקע דו משפחתי
גוש:	7655
חלקה (חלק):	62
שטח קרקע רשום של החלקה:	1,245 מ"ר
שטח קרקע נטו:	1,207 מ"ר
שטח נשוא חוזה"ד:	מחצית דרומית
זכויות משפטיות:	חכירה
מיקום:	היובל 43, רעננה

5. תאור הסביבה:

- 5.1 הנכס שבנדון ממוקם מעברו המערבי של רחוב היובל, בשכונת קרית דוד רמז, במרכז העיר רעננה.
- הסביבה הקרובה לנכס מאופיינת בבנייה צמודת קרקע ותיקה ברובה, חד ודו קומתית. בהמשך רחוב היובל בנויים בנייני מגורים מבניה רוויה ותיקה. צמוד ממערב, אצטדיון כדורגל. בהמשך הרחוב מדרום בית ספר יסודי.
- 5.2 רחוב היובל הינו חד סטרי, יוצא מרחוב ההסתדרות מצפון ומסתיים ברחוב קרן היסוד מדרום מערב.
- 5.3 הפיתוח הסביבתי כולל כבישים, מדרכות בצד אחד של הרחוב, תאורת רחוב ותשתיות.

6. תאור הנכס:

- 6.1 נשוא חוות הדעת, מהווה את המחצית הדרומית של החלקה שגבולותיה כדלקמן:
 - מצפון - בית מגורים צמוד קרקע דו קומתי ותיק.
 - ממזרח - רחוב היובל ומעברו בית מגורים צמוד קרקע חד קומתי ותיק.
 - מדרום - בית מגורים צמוד קרקע חד קומתי ותיק.
 - ממערב - אצטדיון כדורגל.
- 6.2 החלקה בעלת צורה דמוית מלבן, שטחה הרשום 1,245 מ"ר ושטחה נטו 1,207 מ"ר, פונה בחזית מזרחית בת 38.2 מ' לרחוב היובל ועומקה כ-32.7 מ'.
- 6.3 על החלקה ממוקם מבנה צמוד קרקע, חד קומתי, דו משפחתי, מבנייה ותיקה. המבנה בנוי שלד בטון, קירות בלוקים וגג רעפים משופע.
- 6.4 נשוא השומה מהווה את היחידה הדרומית במבנה אשר שטחה כ-103 מ"ר (לא כולל מבנה עזר ומרפסת). בעורף המבנה מספר עצי פרי.

שושי שרביט שפירא – משפטנית ושמאית מקרקעין

שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

7. המצב התכנוני :

מצב קודם

7.1. תכנית רע/1/1/א' פורסמה למתן תוקף בי.פ. 1482 מיום 31.10.68.

החלקה מסווגת ביעוד לאזור מגורים א'.

הוראות הבנייה :

שטח מגרש מינימאלי -	750 מ"ר
שטח מותר לבניין -	25%
שטח מותר לבנייני עזר -	מוסך משפחתי ומחסן בשטח 25 מ"ר כל אחד
מספר קומות -	1 או קוטג'
מספר דירות מקסי' במגרש מינימאלי -	2

מצב חדש

7.2. תכנית רע/1/184, פורסמה למתן תוקף בי.פ. 2658 מיום 18.09.80.

החלקה הנדונה מסווגת ביעוד למגורים א'. רצועה לאורך החזית המזרחית מסווגת להרחבת הרחוב.

בהתאם לטבלת שטחים המופיעה בתשריט התכנית, שטח החלקה במצב קודם הינו 1,245 מ"ר ובמצב חדש 1,207 מ"ר נטו (38 מ"ר מסווגים להרחבת רחוב קיים).

הוראות הבנייה :

שטח מגרש מינימאלי -	750 מ"ר
אחוז בנייה בקומה -	35%
אחוז בנייה מקסימאלי -	50%
גובה בניין -	2 קומות

אחוזי הבנייה כוללים וסופיים וייכללו בהם מרפסות, מקלטים, חדרי מדרגות, מבני עזר, חדרי שירותים וכו'.

7.3. תכנית רע/1/184 ב', פורסמה למתן תוקף בי.פ. 2726 מיום 09.07.81.

התכנית אינה משנה מהוראות תכנית רע/1/184 בחלקה הנדונה.

7.4. תכנית רע/1/284, פורסמה למתן תוקף בי.פ. 3368 מיום 03.08.86.

התכנית מתירה באזור מגורים א' ו-ב' דמוי א' הקמת מרתף בשטח של 50 מ"ר.

במקרה שהמרתף לא ישמש לחניה, יוקטן גודלו ל-35 מ"ר.

המרתף לא יבלוט מקונטור הבניין.

גובה המרתף יהיה כגובה הקבוע בתקנות התכנון והבנייה- 2.2 מ'.

הועדה המקומית רשאית לאשר יותר מ-50 מ"ר למרתף בתנאי שהאחוזים הנוספים במרתף יקוּוּזוּ מכלל האחוזים המותרים. המרתף יכול לשמש לחדרי משחקים, חניה, פינת הובי למשפחה או חדרי מכוונות והסקה וכיו"ב.

שושי שרביט שפירא – משפטנית ושמאית מקרקעין

שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

7.5. תכנית רע/284/1 א', פורסמה למתן תוקף בי.פ. 3613 מיום 16.01.89.

התכנית קובעת כי, באזור מגורים א' וב' דמוי א', קונטור הבניין בקומת הכניסה יקבע את מקסימום שטח המרתף. גובה קומת מרתף לא יעלה על 2.2 מ'. גובה מרתף מעל 2.2 מ' ייכלל במניין אחוזי הבנייה.

מותרים כל השימושים הכרוכים והקשורים במישרין בשימוש המגורים ובצרכי המשפחה והשימוש המיועד למבני עזר עפ"י תכניות בתוקף. התקנת מטבח, שירותים ו/או כל חיבור לביוב אסורה. בבניינים חדשים שייבנו עפ"י תכניות אלו לא יותרו מבני עזר נוספים, גם אם עפ"י תכניות תקפות ניתן להקים, למעט חניה פרטית.

7.6. תכנית רע/2000, פורסמה למתן תוקף בי.פ. 3813 מיום 08.11.90.

החלקה מסווגת בייעוד לאזור מגורים א'.

הוראות הבנייה:

35%	שטח בנייה בקומה -
50%	שטח בנייה מקסימאלי -
2 קומות	גובה בניין -
ב-750 מ"ר - 2 ; 1 - 500 מ"ר	מספר דירות מקסימאלי למגרש מינימאלי -
ב-750 מ"ר - 2 ; 500 מ"ר - 2.65	צפיפות מס' דירות לדונם -

זכויות הבנייה אינן כוללות מקלטים, מרפסות לא מקורות וחניות מקורות.

חישוב אחוזי הבנייה לפי שטח המגרש נטו.

במבנים קיימים שנבנו לפני מתן תוקף לתכנית זו ניתן לאשר סגירת מרפסות בתחום קווי הבניין מבלי להכליל את שטח המרפסות בקווי הבנייה ובתנאי שהבית נבנה כדין.

7.7. תכנית רע/292/1 א', פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4719 מיום 06.01.99.

באזור מגורים א' ובאזור מגורים ב' דמוי א' יעוצבו המבנים עם גגות רעפים. שטח מבונה בחלל הגג אשר גובהו ממפלס רצפת החלל ועד התקרה עולה על 1.8 מ' ייחשב כשטח עקרי בנוסף לשטחים העיקריים המותרים בכל תכנית ולא יעלה על 10% משטח המגרש. לא תותר בנייה בחלל גג בבית בו אושרה קומה נוספת בדרך של הקלה. היטל גג הרעפים יכסה לפחות 60% משטח הגג. שיפוע גג הרעפים לא יפחת מ-40% ולא יעלה על 50%. שיפוע הגג יהיה אחיד ורציף מנקודת הגג התחתונה ועד לנקודה הגבוהה ביותר של כל פאה מפאות הגג. שיפוע הגג יחל בגובה שלא יעלה על 0.5 מ' מעל תקרת הקומה העליונה בבניין. גובה קו הרכס של הגג לא יעלה על 3.8 מ' מעל תקרת הקומה העליונה. גובהו הכללי של הבניין מפני רצפת הכניסה הראשית ועד לנקודה הגבוהה ביותר ברכס הגג לא יעלה על 9 מ' או עד גובה הבניין הקיים, לפי הנמוך. בבתים קיימים ביתר האזורים בהם מותרת בנייה בחלל הגג עפ"י תכנית זו, לא יוגבה הגג מעבר לגובה גג קיים.

הוראות תכנית זו יחולו על בניינים שהיתר הבנייה לגביהם הוצא לאחר תחילת תוקף תכנית זו.

הוראות תכנית זו יחולו גם לגבי בניינים קיימים שבנייתם הושלמה לפני יום אישורה של תכנית זו ואשר הוגשה לגביהם בקשה להיתר בנייה לניצול זכויות הבנייה בגג עפ"י תכנית זו.

שושי שרביט שפירא – משפטנית ושמאית מקרקעין

שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

- 7.8. תכנית רע/מק/1/400, פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5098 מיום 30.07.02.
- התכנית קובעת קווי בנין ותנאים להקמת בריכת שחיה פרטית בשטח מגרש מינימאלי של 300 מ"ר ליח"ד. שטח הבריכה מוגבל עד 10% משטח המגרש ועד 50 מ"ר, לפי הנמוך.
- 7.9. תכנית רע/מק/1/284 ב', פורסמה למתן תוקף בי.פ. מס' 5119 מיום 14.10.02.
- התכנית קובעת כי גובה המרתף לא יעלה על 2.5 מ'. ניתן לבנות חצרות אנגליות. במרתף יותר להתקין מתקן לסילוק שפכים. המרתף ישמש לשטחי שירות בלבד.
- 7.10. תכנית רע/3000, פורסמה למתן תוקף בי.פ. 7237 מיום 30.03.16.
- הנכס מסווג בתחום מתחם מגורים בבניה נמוכה טבעת תיכונה, אזור התייחסות 106.
- התכנית הינה תכנית כוללת מקומית בסמכות ועדה מחוזית ולא ניתן להוציא מכוחה היתרי בניה, אלא מכוחן של תכניות מפורטות שיוכנו בהתאם להוראות תכנית זו.
- ככלל תוכן תכנית לאזור התייחסות במלואו, אולם תותר הפקדת תכנית לחלק מאזור התייחסות ובלבד שזו תהיה תואמת למסמך מדיניות שיאושר ע"י מוסד תכנון לכלל אזור ההתייחסות. ניתן לקבל פטור ממסמך מדיניות זה בתכניות עד 200 יח"ד או 20,000 מ"ר בתחום אזור ההתייחסות.
- במתחם המגורים בבניה נמוכה טבעת תיכונה זכויות הבניה הכוללות מעל מפלס הכניסה לא יעלו על 100% משטח מגרש ובכל מקרה לא יעלו על זכויות הבניה על פי תכניות תקפות לעת אישורה של תכנית זו. הצפיפות המרבית 8 יח"ד לדונם נטו.
- מוסד תכנון רשאי לאשר תכנית הקובעת הוראות לתוספת יח"ד ללא הגדלת זכויות הבניה הכוללות מעל הקרקע או הגובה המותרים בתכנית זו ובכפוף ל: הסדרת השימוש במקומות חניה במגרש הקבועים בהיתר הבניה. ככל הניתן מתן פתרון חניה ליחידה החדשה בתחום המגרש בו מבוקשת תוספת יח"ד. בשים לב לקיומו של מצאי מבני ושטחי ציבור מספק.
- לא תאושר תוספת קומות מעבר למותר בתכניות תקפות ולעליות הגג.
8. **תיק בניין רלוונטי ליחידה הנדונה:**
- 8.1. שמאי הצדדים ציינו כי המבנה הוקם בהיתר בנייה מס' 387 מיום 01.02.53.
- 8.2. הוצג היתר בניה מס' 94/68 מיום 10.09.68 לתוספת חדר בשטח 15.8 מ"ר.
- בהתאם לתכנית הבקשה סה"כ השטח הבנוי לאחר התוספת הינו 102.95 מ"ר בקומת הקרקע + 15 מ"ר מבנה עזר.
- 8.3. הוצג היתר בניה מס' 156/69 מיום 16.12.69 לתוספת מרפסת בשטח 9.46 מ"ר.
- בהתאם לתכנית הבקשה סה"כ השטח הבנוי לאחר התוספת הינו 99.95 מ"ר בקומת הקרקע + 13.06 מ"ר מרפסות + 15 מ"ר מבנה עזר.

שושי שרביט שפירא – משפטנית ושמאית מקרקעין

שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

9. המצב המשפטי:

בהתאם להעתק רישום מפנקס הזכויות אשר הופק באמצעות האינטרנט ביום 25.12.17 חלקה 62, בגוש 7655 בשטח 1,245 מ"ר.

הבעלות רשומה על שם קרן קיימת לישראל בשלמות.

רשומה חכירה לטובת שכונת פועלים "נוה דוד רמז" רעננה אגודה שיתופית בע"מ על חלק במקרקעין.

רשומה חכירה לטובת המבקש על חלק במקרקעין.

רשומה חכירה לטובת פרטי אחר על חלק במקרקעין.

חלק המבקש נמכר ביום 03.07.16.

10. טיעוני הצדדים:

10.1. טענות שמאי המבקש:

10.1.1. הפחתה למיקום-

הנכס הנדון ממוקם בצמוד וכולל גדר משותפת עם מגרש הכדורגל העירוני. בנוסף, קיימת תנועה ערה של מכוניות, לאור הסמיכות לבית ספר ולבנייני מגורים בבנייה רוויה בהמשך הרחוב. רמת הפיתוח נמוכה, הרחוב אינו יוקרתי, בסמוך לבנייה רוויה. קיימת אי ודאות בנוגע למגרש הכדורגל וסיכון כי תאושר בתחומו הקמת בנייני מגורים רבי קומות. נתוני ההשוואה שציין שמאי המשיבה ממוקמים עדיפים ביחס לנכס הנדון. רחוב ההגנה אותו ציין שמאי המשיבה מאופיין בבנייה צמודת קרקע וקיימת רצועת שצ"פ המפרידה בינו לבין בית הספר.

לאור האמור לעיל, יש לבצע הפחתה בשיעור 35% בגין מיקום הנכס.

10.1.2. דחיה למימוש-

המגרש הנדון גדול במיוחד ועתיר זכויות. ב-12 מגרשים גובלים רק בשנים האחרונות חלה כדאיות כלכלית בניצול זכויות הבנייה במרתף ו/או בעליית הגג. זכויות בניה גדולה בשטחים עיליים המייתרת את הבנייה במרתף ו/או בעליית הגג. באף אחד מהמגרשים הגובלים (חלקות 61, 66-63) אין ניצול של בניה בחלל גג רעפים, המעיד על חוסר כדאיות כלכלית בעיני הקונה הסביר. כתימוכין לחוסר כדאיות בבנייה בחלל הגג, ציין שמאי המבקש כי חלקה 65 נרכשה בשנת 2014 ובהיתר בניה שהתבקש בה בשנת 2014 לא נוצלו הזכויות בעליית הגג.

בנוסף, לאור הפחת הכלכלי של הנכס הנובע מסביבתו וחוסר הכדאיות הכלכלית לבצע פרויקט התחדשות עירונית לאורך שנים, אורך החיים הכלכליים בנכס גדול יותר מבתים צמודי קרקע ברעננה. לפיכך, יש להביא בחשבון חיים כלכליים של לפחות 50 שנה ממועד אישור ההיתר הראשון + 5 שנים בגין שיפוץ ותוספת חדר בהיתר משנת 1968. דהיינו, יש להביא בחשבון דחייה עד לשנת 2008. אף כיום טרם בוצעה בניה חדשה בנכס הנדון ובמגרשים הגובלים עם מגרש הכדורגל ברחוב הנדון, לעומת צידו המזרחי של הרחוב בו בוצעה בניה חדשה.

שושי שרביט שפירא – משפטנית ושמאית מקרקעין

שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

10.1.3. הפחתה למושע-

יש להביא בחשבון הפחתה למושע לאור בעלות משותפת בחלקה אחת. לפי הוראות רמ"י, בכדי לקבל היתר בניה יש לקבל את הסכמת השכן (הפנה לדרישה שצוינה בתשריט היתר הבנייה). זכויות החכירה כפופות להוראות רמ"י למשק עזר.

10.1.4. תכנית רע/184-

התכנית הפקיעה רצועה מהחלקה להרחבת דרך ויש להביא בחשבון שטח מגרש נטו במצב חדש.

יש להביא בחשבון כי במצב קודם שיעור הבנייה של 25% הינו לשטח עיקרי נטו, עליו ניתן להוסיף שטחי שירות כגון: ממ"ד, מבואות, חדרי מדרגות, חדרים טכניים. במצב חדש שיעור הבנייה של 50% הינו לשטח ברוטו (עיקרי + שירות). לפיכך, בוצעה התאמה במצב חדש במקדם 1.15 ליחס ברוטו/נטו לעומת מצב קודם.

בקביעת השווי התבסס שמאי המבקש על נתונים לצמודי קרקע ברעננה מביטאון מקרקעין וערכם מאפריל 1980 בו נקבע שווי של 4,000 ל"י למ"ר קרקע מבונה. הנתונים מתייחסים לבינוי מקובל בשיעור 50%. בהתאמה למיקום הנכס הנדון קבע שווי מ"ר קרקע מבונה של 2,600 ל"י בצפיפות בשיעור 50% בניה ו-3,000 ל"י בצפיפות בשיעור של 25% בניה.

תחשיב ההשבחה:

שווי מצב קודם

שטח עיקרי (622.5 מ"ר * 25%) -	155.6 מ"ר
מרפסות (155.6 מ"ר * 30% * 0.4) -	18.7 מ"ר
מבני עזר (25 מ"ר * 0.7) -	17.5 מ"ר
חצר (395 מ"ר * 0.25) -	98.8 מ"ר
סה"כ שטח אקוויוולנטי -	290.6 מ"ר

הפחתה למושע - 0.9

שווי מצב קודם (290.6 מ"ר * 0.9 * 3,000 ל"י) - 784,612 ל"י

שווי מצב חדש

שטח עיקרי (603.5 מ"ר * 50%) -	302 מ"ר
יחס ברוטו/נטו (עיקרי/שירות) -	1.15
שטח נטו מתואם -	262 מ"ר
חצר (392 מ"ר * 0.25) -	98 מ"ר
סה"כ שטח אקוויוולנטי -	360 מ"ר

הפחתה למושע - 0.9

שווי מצב חדש (360 מ"ר * 0.9 * 2,600 ל"י) - 843,477 ל"י

ההשבחה - 58,865 ל"י (5.886 ₪)

שושי שרביט שפירא – משפטנית ושמאית מקרקעין

שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

10.1.5. תכנית רע/284/1-

התכנית מוסיפה 35 מ"ר במרתף בגובה 2.2 מ'. לאור קיומו של מבנה שהורחב בשנת '68 במגרש יחד עם יתרת זכויות גדולה לניצול ואופי הסביבה, אין כדאיות כלכלית בניצול זכויות בניה במרתף.

לפיכך, התכנית אינה משביחה.

10.1.6. תכנית רע/284/1 א'-

התכנית מאפשרת הגדלת קומת המרתף עד לקונטור קומת הקרקע. עם זאת, התכנית אוסרת התקנת שירותים/ מטבח וכל חיבור לביוב.

במועד הקובע בנוי מבנה ששטחו בקומת הקרקע 100 מ"ר. לאור קיומו של מבנה משנת '68 במגרש יחד עם יתרת זכויות גדולה לניצול ואופי הסביבה, אין כדאיות כלכלית בניצול זכויות בניה במרתף.

בנוסף, בכדי לנצל את זכויות הבנייה יש להרוס את המבנה הקיים. בעת הקמת בית חדש לא ניתן להקים מבני עזר נוספים, כגון מוסך ומחסנים עיליים שהותרו במצב קודם.

ככל שקיימת תרומה לתוספת הזכויות היא מתקזזת עם ביטול זכויות הבנייה למבני העזר העיליים.

לפיכך, התכנית אינה משביחה.

10.1.7. תכנית רע/2000-

התכנית אינה מוסיפה זכויות ומשכך אינה משביחה.

10.1.8. תכנית רע/292/1 א'-

התכנית מאפשרת ניצול בניה בחלל גג רעפים בשיעור 10%.

לאור שטח המגרש הגדול קיימת יתרת זכויות גדולה לניצול אשר מייתרת את ניצול הזכויות בחלל הגג. בנכס הנדון שהינו חד קומתי ובסביבה לא נוצלו עד היום זכויות בניה בחלל הגג. כמו כן, ניצול הבנייה מעל בניה קיימת כפוף לעלות התאמה. כתימוכין, הפנה לחלקה 65 כפי שצוין בס"ק 10.1.2 לעיל.

לפיכך, התכנית אינה משביחה.

10.1.9. תכנית רע/מק/400/1-

התכנית מאפשרת הקמת בריכת שחייה עד 50 מ"ר.

בער זייגריך נילי ושלמה¹ נקבע כי נדרש שתכנית מתאר תקבע באופן מפורש את האפשרות להקים בריכת שחייה פרטית על מנת לאפשר להוציא מכוחה היתר בניה להקמתה ביעוד של מגורים.

¹ ערר (ת"א) 5107/08, זייגריך נילי ושלמה נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבניה ר"ג.

שושי שרביט שפירא – משפטנית ושמאית מקרקעין

שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

ברעננה הופקו היתרי בניה לבריכות שחיה ברחבי העיר טרם אישורה של התכנית. לדוגמא, בנכסים ברחובות אח"י דקר 10 ו-46 והגדנ"ע 6.

אין לקבל את טענת שמאי המשיבה כי אישור בריכות ניתן בהליך של הקלה. הליך של הקלה רלוונטי רק לחריגה מקווי לבנייה ולא לאישור הבריכה.

התכנית נועדה לצורך אחידות תכנונית בהיקף הבינוי לבריכות שחיה. במגרשים גדולים כדוגמת המגרש הנדון הוגבל שטחה של בריכת שחיה לשטח קטן יותר.

לפיכך, התכנית אינה משביחה.

10.1.10. תכנית רע/מק/1/284/ב-

התכנית הגביהה קומת מרתף מ-2.2 מ' ל-2.5 מ' והגבילה את השימוש לשטח שירות כגון אחסנה, לעומת שימוש לקליניקה, חדר משחקים וכדומה במצב קודם. התכנית אינה מאפשרת חיבור לתשתיות.

לאור קיומו של מבנה משנת '68 במגרש יחד עם יתרת זכויות גדולה לניצול ואופי הסביבה, אין כדאיות כלכלית בניצול זכויות בניה במרתף.

בנוסף, ככל שקיימת תרומה מהגבהת הקומה, היא מתקזזת עם הגבלת השימוש במרתף.

לפיכך, התכנית אינה משביחה.

10.1.11. תכנית רע/3000-

אין תרומה לשווי בין קרקע בייעוד למגורים א' עם זכויות בניה בשיעור 50% ואפשרות להגדלת צפיפות הבנייה בהקלת שב"ס לעומת קרקע בייעוד למגורים א' עם זכויות בניה בשיעור 50% ואפשרות להגדלת צפיפות בהליך של תכנון מפורט. כתימוכין, הפנה לשומה מכרעת בגין מכר בחלקות 53-58 בגוש 12729 אשר ניתנה ביחס לתכנית חד/2020 ולשומה מכרעת בחלקה 7 בגוש 7427 אשר ניתנה ביחס לתכנית תא/5000. שמאי המבקש הפנה לתחשיב שערך בו השווה שטח אקוויוולנטי בבנייה של 2 יח"ד לעומת יח"ד אחת שמצא כי אין הבדל בין החלופות, קל וחומר בתוספת יח"ד שלישית.

בהוראות התכנית צוין כי אינה מוסיפה זכויות בניה ומדובר בתכנית מדיניות בלבד. האפשרות להשביח את הנכס הינה ע"י הכנת תכנית נקודתית בה ישתנה הבינוי מהותית, לרבות זכויות הבנייה.

תכנית רע/3000 הופקדה לעיון הציבור רק ב-14.05.16 ואף במועד זה לא ניתן היה לדעת בוודאות האם הוראות התכנית יאושרו סופית, שכן הן כפופות להתנגדויות ורק ביום 02.03.16 מוצו התנאים לאחר קבלת ההערות לתכנית.

בנוגע לשיטת החישוב שצוינה בשומת שמאי המשיבה, השיב שמאי המבקש, כי אין קשר בין עסקת המכר לבין תכנית רע/3000 שבנדון. הנכס הנדון נמכר בהליך של כינוס נכסים ורוכש הנכס הנדון קנה אף את הנכס השכן לאור רצונו לאחד שני מגרשים. משכך מדובר בקונה מיוחד. הרוכש אינו רוצה להגדיל את הצפיפות אלא להיפך, להקטינה.

שושי שרביט שפירא – משפטנית ושמאית מקרקעין

שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

הציפוף המיטבי בשני מצבי התכנון הינו ל-3 יח"ד לדונם (מדובר בתוספת שולית של חצי יח"ד בלבד). כמו כן, בנוגע לנוסחה שצוינה בשומת שמאי המשיבה, השיב שמאי המבקש, כי על פניו ניתן לחייב כל עסקת מכר לפי שיטה זו, אולם, יש לבחון כל מקרה לגופו.

המגמה במועד הקובע לאחד מגרשים ולבנות בתים גדולים, בשונה מהבינוי בשנות ה-80 שאופיין בבינוי קטן בשטח של 150 מ"ר.

שמאי המבקש בחן האם קיימת תוספת שווי בגין תכנית רע/3000 ע"י השוואה ישירה בין עסקות מכר למגרשים ריקים (הציג מספר רב של עסקות מכר שנערכו בין השנים 2012-2016 בעיר רעננה) ומצא כי אין תוספת שווי. בנוסף, בחן 3 עסקאות למגרשים ריקים ברחוב היובל (מהשנים 2013 ו-2016), בנטרול פערי הזמן, אין תוספת לשווי בגין אישור תכנית רע/3000.

שמאי המבקש בחן בנוסף כדאיות בבניית יח"ד קטנות לעומת גדולות. לעניין זה הפנה ל-4 עסקות מכר שנערכו בשנים 2015-2016 בבתים גדולים (כ-400 מ"ר בנוי) לעומת 19 עסקות מכר שנערכו בשנים 2016-2017 בבתים קטנים (כ-200 מ"ר בנוי). מניתוח הנתונים הגיע למסקנה כי שווי מ"ר בנוי בבתים גדולים הינו כ-37,000 ₪ לעומת כ-21,500 ₪ בבתים קטנים. בהתאמה לשטח ברוטו-נטו לפי תכנית בבורוכוב 48, שווי מ"ר בנוי בבתים קטנים הינו 12,500 ₪. לפיכך ובשקלול היטל השבחה צפוי, דחייה עד אישור תכנית, עלות בניה כוללת קטנה יותר בבתים גדולים לעומת קטנים, עדיף לבנות יח"ד אחת גדולה לעומת 4 יח"ד קטנות.

בנוגע לתכנית המפורטת שצוינה ע"י שמאי המשיבה ברחוב בורוכוב 48, מדובר בתכנית אחת בלבד מכוח תכנית רע/3000, שאף היא טרם הופקדה על אף שעברה שנה וחצי מאישורה של תכנית רע/3000. כמו כן, מדובר בבינוי ל-6 יח"ד בשיעור 184% ברוטו (ללא שטחי חניה) לעומת 50% במגרש הנדון (4- יח"ד בהתאמה) ולא נראה שקיימת השבחה כתוצאה מהגדלת הציפיות.

לפיכך, התכנית אינה משביחה.

10.2. טענות שמאי המשיבה :

10.2.1. הפחתה למיקום-

מיקום הנכס הינו בסביבה יוקרתית בעיר. ברחוב ההגנה הסמוך נערכו עסקאות במחירים גבוהים. אצטדיון הכדורגל עתיד לשנות את פניו, אולי אף למגורים.

10.2.2. דחייה למימוש-

בהתחשב בשטח המבנה, מועד הקמתו (הוקם בשנות ה-50' והורחב בשנות ה-60') ומצבו הפיזי, לרבות תוספת הבנייה בשנת 1968, חושבה תרומת המבנה ממועד הקמתו עד לשנת 1990. בשומתו המקורית של שמאי המשיבה הוצג תחשיב לפיו המבנה תורם עד אישורה תכנית רע/2000. בתגובה לשומת שמאי המבקש הציג שמאי המשיבה תחשיב נוסף לפיו החיים הכלכליים של הנכס הינם ל-40 שנה מיום הקמת המבנה בשנת 1953 ו-22 שנה מיום תוספת בשנת 1968.

שושי שרביט שפירא – משפטנית ושמאית מקרקעין

שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

במענה לטענת שמאי המבקש כי בסביבה לא מנוצלות זכויות בניה במרתף / חלל גג רעפים, השיב שמאי המשיבה, כי יש לבחון את השימוש המיטבי מבלי להתחשב במניעים סובייקטיביים שבגינם לא מומשו הזכויות. בהתאם לחוק ולפסיקה יש לשלם עבור התעשרות בעל הקרקע מאישורה של תכנית. יתכן שתוספת הבניה שולית, אך לא לזניחה.

10.2.3. הפחתה למושע-

אין להביא בחשבון הפחתה למושע, שכן היטל ההשבחה מחושב למקרקעין ולא לבעלים. בנוסף, הנכס בבעלות קק"ל מחולק לשניים באמצעות חוזה חכירה אשר הסדיר את החזקה של כל אחד מהבעלים במחציתו.

10.2.4. תכנית רע/184-

בשומתו המקורית של שמאי המשיבה לא חושבה השבחה לתכנית זו. בתגובה לשומת שמאי המבקש ציין כי יש לחשב השבחה בגינה.

בנוגע לטענת שמאי המבקש כי שטח החלקה במצב חדש הינו נטו, השיב שמאי המשיבה, כי רק בשנת 1990 במסגרת תכנית רע/2000 בוצעה הפקעה להרחבת דרך (הציג דף מידע תכנוני). משכך שטח החלקה בשני מצבי התכנון הינו 622.5 מ"ר.

יתרת החיים הכלכליים של המבנה הינה 10 שנים.

בקביעת השווי התבסס שמאי המשיבה על בטאון מקרקעין וערכם מדצמבר 1980 וקבע שווי של 0.7 ₪ למ"ר קרקע מבונה בשני מצבי התכנון. הערכים בביטאון הינם ממוצעים לעיר רעננה ולכן אין להביא בחשבון התאמה למיקום הנדון.

תחשיב ההשבחה:

שווי מצב קודם

שטח עיקרי (622.5 מ"ר * 25%) -	155.625 מ"ר
מרפסות (155.625 מ"ר * 30% * 0.7) -	32.68 מ"ר
מבני עזר (25 מ"ר * 0.5) -	12.5 מ"ר
חצר (395 מ"ר * 0.25) -	98.79 מ"ר
סה"כ שטח אקוויוולנטי -	299.6 מ"ר

שווי מצב קודם (299.6 מ"ר * 0.7 ₪) - 209.72 ₪

שווי מצב חדש

שטח עיקרי (622.5 מ"ר * 50%) -	311.25 מ"ר
חצר (435.75 מ"ר * 0.25) -	108.94 מ"ר
סה"כ שטח אקוויוולנטי -	420.19 מ"ר

שווי מצב חדש (420.19 מ"ר * 0.7 ₪) - 294.14 ₪

ההשבחה - 84.42 ₪

שושי שרביט שפירא – משפטנית ושמאית מקרקעין

שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

10.2.5. תכנית רע/284/1-

התכנית מאפשרת הקמת מרתף בשטח 35 מ"ר (בניכוי 15 מ"ר לחניה).

במועד הקובע הבינוי הקיים הינו בשטח 115 מ"ר וזכויות הבנייה אפשרו בנייה בשטח 150 מ"ר. משכך, ניתן לנצל את זכויות הבנייה אף ללא הריסת הבינוי הקיים. יחד עם זאת, חושבה דחייה של 4 שנים עד ניצול, בהתאם לאמור בס"ק 10.2.2 לעיל. ככל שייקבע כי תכנית זו אינה משביחה במועדה, ההשבחה בתכנית המרתפים הבאה (רע/284/1 א') תהיה גדולה יותר.

בקביעת השווי התבסס שמאי המשיבה על 2 שומות מכריעות (חלקות 288 ו-411 בגוש 7655) וקבע 430 ₪ למ"ר קרקע מבונה.

תחשיב ההשבחה:

35 מ"ר	שטח לבנייה במרתף -
0.4	מקדם במרתף -
0.79	מקדם דחיה עד מימוש (4 שנים, 6%) -
₪ 4,755	ההשבחה (430 ₪ * 35 מ"ר * 0.4 * 0.79) -

10.2.6. תכנית רע/284/1-א-

שטח המרתף חושב בהתאם לפס"ד בגימוב². חושבה תכסית בשיעור מקובל של 30%.

הובא בחשבון כי מבנה העזר נכלל בקומת המרתף ומשכך מתקבלת תוספת חצר בשטח זהה.

בהתאם לאמור בס"ק 10.2.2 לעיל חושבה דחיה של שנה.

בקביעת השווי התבסס שמאי המשיבה על 7 שומות מכריעות (חלקות 288, 286, 270, 411, 105, 283 ו-92 בגוש 7655) וקבע 700 ₪ למ"ר קרקע מבונה.

תחשיב ההשבחה:

146 מ"ר	תוספת שטח לבנייה במרתף -
(12.5 מ"ר)	מבנה עזר לניכוי (25 מ"ר * 0.5) -
6.25 מ"ר	תוספת שטח חצר (25 מ"ר * 0.25) -
139.75 מ"ר	סה"כ תוספת שטח לחיוב -
0.4	מקדם במרתף -
0.94	מקדם דחיה עד מימוש (שנה, 6%) -
₪ 36,782	ההשבחה (700 ₪ * 139.75 מ"ר * 0.4 * 0.94) -

² עת"מ 13-06-27601, בגימוב ואח' נ' עיריית תל אביב.

שושי שרביט שפירא – משפטנית ושמאית מקרקעין

שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

10.2.7. תכנית רע/2000-

בשומתו המקורית של שמאי המשיבה חושבה השבחה בגין תכנית זו. יחד עם זאת, בתגובה לשומת שמאי המבקש ציין שמאי המשיבה כי חלה טעות בשומתו ויש לחייב השבחה בגין תכנית רע/184/1 במקום בתכנית זו שאינה משביחה.

10.2.8. תכנית רע/292/1-א-

התכנית אפשרה בנייה בחלל גג רעפים.

במענה לטענת שמאי המבקש כי בסביבה לא מנוצלת בניה בחלל גג רעפים, השיב שמאי המשיבה כי יש לבחון את השימוש המיטבי מבלי להתחשב במניעים סובייקטיביים שבגינם לא מומשו הזכויות. בהתאם לחוק ולפסיקה יש לשלם עבור התעשרות בעל הקרקע מאישורה של תכנית. במועד הקובע קונה סביר היה משלם בגין הזכויות שנוספו בחלל הגג. בהעדר תחשיב חלופי מצד שמאי המבקש, יש לאמץ את התחשיב שהוצג ע"י שמאי המשיבה.

בקביעת השווי התבסס שמאי המשיבה על 6 שומות מכריעות (חלקות 286, 288, 411, 105, 283 ו-92 בגוש 7655) וקבע 3,900 ₪ למ"ר קרקע מבונה.

תחשיב ההשבחה:

שטח לבנייה בחלל גג רעפים -	60 מ"ר
מקדם לחלל לגג -	0.7
ההשבחה (3,900 ₪ * 60 מ"ר * 0.7) -	163,800 ₪

10.2.9. תכנית רע/מק/400/1-

התכנית אפשרה הקמת בריכות שחיה.

ככל שניתנו היתרי בניה לבריכות ברחבי העיר טרם אישורה של התכנית הנדונה, הם ניתנו כהקלה תוך הפעלת שיקול דעת של הוועדה המקומית ובכפוף להיטל השבחה ולא בהסתמך על מצב סטטוטורי מחייב. אישור התכנית יצר ודאות בהקמת בריכה. בשומות מכריעות רבות בעיר נקבע כי התכנית משביחה.

בקביעת השווי התבסס שמאי המשיבה על 5 שומות מכריעות (חלקות 286, 288, 411, 92 ו-283 בגוש 7655) וקבע 5,000 ₪ למ"ר קרקע מבונה.

תחשיב ההשבחה:

שטח לבריכת שחיה -	60 מ"ר
מקדם תרומה -	0.1
ההשבחה (5,000 ₪ * 60 מ"ר * 0.1) -	30,000 ₪

שושי שרביט שפירא – משפטנית ושמאית מקרקעין

שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

10.2.10. תכנית רע/מק/1/284/ב-

התכנית מוסיפה גובה ושימושים (לרבות התקנת מערכות סניטריות וחצרות אנגליות) לשטח במרתף. שמאי המשיבה ציין כי בשומות מכריעות רבות בעיר נקבעה תרומה בטווח של 5%-15%.

במועד הקובע המבנה סיים את חייו הכלכליים.

בקביעת השווי התבסס שמאי המשיבה על 5 שומות מכריעות (חלקות 286, 288, 411, 105 ו-283 בגוש 7655) וקבע 5,000 ₪ למ"ר קרקע מבונה.

תחשיב ההשבחה:

שטח במרתף -	181 מ"ר
מקדם תרומה -	0.1
ההשבחה (5,000 * 181 מ"ר * 0.1) -	90,500 ₪

10.2.11. תכנית רע/3000-

התכנית לא הוסיפה זכויות, אלא הגדילה את הצפיפות. ציפוף של עד 4-5 יח"ד לדונם נטו מהווה ציפוף אידיאלי. הובאה בחשבון הנחת עבודה לתוספת יח"ד אחת. כיום מקודמות שתי תכניות להגדלת צפיפות. לדוגמה הפנה לחלקה 137 בגוש 7655 ששטחה 872 מ"ר, בה מתוכננת הגדלת צפיפות מ-2 יח"ד ל-6 יח"ד במסגרת תכנית מפורטת שמספרה 416-0480343.

תכנית רע/3000 ידועה לציבור משנת 2010 וחוזי המכר משנת 2016 מתייחסים אליה.

חושבה דחייה עד הכנת תכנית מפורטת לניצול זכויות הבנייה מכוח רע/3000. עם אישורה של תכנית מפורטת לחלקה יידרש תשלום היטל השבחה למרכיב הזמינות בלבד.

הובאה בחשבון הנחת עבודה לחלוקת היטל השבחה לפי מפתח של 25% לתכנית המתאר ו-75% לתכנית המפורטת על הצד הזהיר.

במענה לטענת שמאי המבקש כי אף במצב קודם ניתן היה להגדיל את הצפיפות בהליך של הקלת שבס, השיב שמאי המשיבה, שהליך הקלה, ככל שקיים במצב קודם, מחייב בתשלום היטל השבחה, כפוף לפרסום לשמיעת התנגדויות ואינו ודאי. לפיכך, אין להביא בחשבון אפשרות זו במצב קודם.

בקביעת השווי התבסס שמאי המשיבה על 3 שומות מכריעות להקלות (חלקה 95 בגוש 6578, חלקה 427 בגוש 6579, חלקה 142 בגוש 6581), לרבות 8 עסקות מכר שנערכו בשנים 2013-2015 בגושים 6581, 6580 ו-7655 ואשר צוינו בשומה מכרעת בחלקה 142.

בקביעת היטל ההשבחה התבסס שמאי המשיבה על הסכם המכר בנכס הנדון מיולי 2016, ממנו עולה כי נמכר תמורה 4,540,000 ₪ בעסקת נטו. אין לקבל כי מדובר בקונה מיוחד, שכן הנכס נמכר בהתמחרות.

שושי שרביט שפירא – משפטנית ושמאית מקרקעין

שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

תחשיב ההשבחה :

₪ 4,540,000	- התמורה בגין הנכס בעסקת המכר מיולי 2016
₪ 450,000	- היטל השבחה כולל ממועד ליום העסקה
₪ 4,990,000	- סה"כ התמורה ללא תשלום היטל לרע/3000
₪ 2,495,000	- מחיר העסקה למחצית החלקה (P)
₪ 2,370,250	- שווי קודם $(0.95 P = A)$
(K) 0.84	- מקדם דחיה (3 שנים, 6%)
₪ ³ 3,712,798	- שווי מחצית החלקה לאחר אישור תכנית מפורטת (V)
₪ 3,117,226	- שווי מחצית החלקה המלא במצב חדש דחוי (0.84)
₪ 373,543	- היטל ההשבחה לתכנית הנדונה $((V - A)/2)$ (חדש)
₪ 249,980	- היטל ההשבחה המלא לתכנית המפורטת (כ-16%)
₪ 623,524	- היטל ההשבחה הכולל לשתי התכניות
	חלוקה מקלה בין תכנית המתאר לתכנית המפורטת :
₪ 155,881	- 25% לתכנית המתאר
₪ 467,643	- 75% לתכנית מפורטת לזמינות
₪ 311,762	- לאור האמור לעיל, ההשבחה בגין התכנית הנדונה

$$. (2 P - A) / K^2 = V^3$$

שושי שרביט שפירא – משפטנית ושמאית מקרקעין

שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

10.3. תמצית חישובי הצדדים :

תכנית	נושא	שמאי המבקש	שמאי המשיבה
רע/1/184	שטח מגרש לחישוב זכויות	622.5 מ"ר במצב קודם 603.5 מ"ר במצב חדש	622.5 מ"ר בשני מצבי התכנון
	שטח אקוויוולנטי במצב קודם	155.6 מ"ר עיקרי + 46.68 מ"ר מרפסות * 0.4 + 25 מ"ר מבני עזר * 0.25 = 395 מ"ר חצר * 0.25 = 290.6 מ"ר	155.6 מ"ר עיקרי + 46.68 מ"ר מרפסות * 0.7 + 25 מ"ר מבני עזר * 0.25 = 395 מ"ר חצר * 0.5 = 299.6 מ"ר
	שטח אקוויוולנטי במצב חדש	302 מ"ר עיקרי ברוטו ו-262 מ"ר נטו מתואם + 392 מ"ר חצר * 0.25 = 360 מ"ר	311.25 מ"ר עיקרי + 435.75 מ"ר חצר * 0.25 = 420.19 מ"ר
	הפחתה למושע	0.9 בשני מצבי התכנון	אין להביא בחשבון
	שווי מ"ר קרקע מבונה	0.3 ₪ לבינוי בשיעור 25% 0.26 ₪ לבינוי בשיעור 50%	0.7 ₪ בשני מצבי התכנון
	ההשבה	5.886 ₪	84.42 ₪
	רע/1/284	ההשבה	אין כדאיות כלכלית בניצול הזכויות ומשכך אינה משביחה
רע/1/284 א'	ההשבה	אין כדאיות כלכלית בניצול הזכויות ומשכך אינה משביחה	(תוספת 146 מ"ר במרתף * 0.4 – 25 מ"ר ביטול מבנה עזר * 0.5 * ותוספת 25 מ"ר חצר * 0.25) * 0.94 לדחייה * 700 = 36,782 ₪
רע/2000	ההשבה	התכנית אינה מוסיפה זכויות ומשכך אינה משביחה	
רע/1/292 א'	ההשבה	אין כדאיות כלכלית בניצול הזכויות ומשכך אינה משביחה	60 מ"ר בניה בחלל גג רעפים * 0.7 * 3,900 = 163,800 ₪
רע/מק/1/400	ההשבה	ניתן להקים בריכות ללא מגבלת שטח במצב קודם. אין השבחה	60 מ"ר לבריכה * 0.1 לתרומה לחצר * 5,000 = 30,000 ₪
רע/מק/1/284 ב'	ההשבה	אין כדאיות כלכלית בניצול הזכויות. אין השבחה	181 מ"ר במרתף * 0.1 לתרומה * 5,000 = 90,500 ₪
רע/3000	ההשבה	אין השבחה	311,762 ₪

שושי שרביט שפירא – משפטנית ושמאית מקרקעין

שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

11. הכרעה:

נתונים לצורך קביעת שווי בסיסי יפורטו בפרק התחשיב להלן. להלן התייחסותי למחלוקות העיקריות:

11.1. הפחתה למיקום-

לאור מיקומו של הנכס בצמידות למגרש הכדורגל העירוני ובסמיכות לבנייה רוויה ולבית ספר, מקובלת עליי טענת שמאי המבקש כי יש להביא בחשבון הפחתה למיקום בגין מטרדים אלה, ככל שאינם מגולמים בנתוני השוק. ההפחתה הראויה למיקום מנכסים סובבי צמודי קרקע הינה 10% כפי שעולה מבחינת עסקת הנכס הנדון לנכסים בסביבה ובהתאם למחקר דלפי של לשכת שמאי המקרקעין משנת 2017 ביחס לקרבת צמודי קרקע לשב"צ.

11.2. דחיה למימוש-

מבדיקה מקדמית שערכתי בסביבה הקרובה יותר לנכס הנדון בשכונה הנדונה (בכ-30 חלקות בטווח עד 200 מ' מהנכס הנדון), מצאתי כי בכ-27% מהמקרים לא בוצעה בנייה חדשה עד היום במבנים ותיקים שהוקמו בשנות ה-50 - '70). בכ-13% מהמקרים בוצעה בניה חדשה בין השנים 1995-1997. בכ-27% מהמקרים בוצעה בניה חדשה בין השנים 2000-2006 ובכ-33% מהמקרים בוצעה בניה חדשה משנת 2012 ואילך.

מעיון בשומות מכריעות שנערכו בשכונה נקבע אורך חיים כלכלי למבנים בטווח של 20-43 שנה ממועד ההיתר האחרון. בין יתר הטעמים לקביעת אורך חיים כלכלי יש לבחון את טעמי השוק במועד הקובע, כמות זכויות הבניה הבלתי מנוצלות, מצב המבנה וכדומה. במקרה דנן, לאור שטח המבנה, יתרת זכויות הבניה המחייבות הריסתו ואופי הסביבה מצאתי כי תוחלת החיים הכלכלית של הבית 50 שנים, כלומר 35 שנים ממועד היתר הבניה האחרון (מצוי בטווח השומות המכריעות).

אציין כי אי ניצול מלוא זכויות בפועל אינו מעיד על אי כדאיות כלכלית, שכן מהווה העדפה סובייקטיבית. יתירה מכך, בנכסים רבים בסביבה לא נוצלו כל הזכויות במהלך השנים וההשבחה שנקבעה בשומות מכריעות בגין התכניות לא אוינה בשל כך. ניצול הזכויות בשלוש החלקות הצמודות לאצטדיון אינו מעיד על אי כדאיות, כי אם על ערכן בלבד.

בנוגע לנוסחת שמאי המשיבה, היא אינה מתחשבת במכלול השיקולים הרלוונטיים (לדוגמא: טעמי השוק ואופי הבינוי הסביבה, אפשרות ניצול זכויות בדרך של תוספת בניה, שיעור פחת משתנה בין השנים) ועל כן עלולה להביא למסקנה מוטעית בנוגע לחיים כלכליים של נכס. משכך לא מצאתי לנכון להביא בחשבון. כתימוכין אפנה לערר מרים וזאב בק⁴ ולשומה מכרעת בחלקה 298 בגוש 7655.

11.3. הפחתה למושע-

המגרשים בשכונה הנדונה ככלל ובקרבת הנכס בפרט מאופיינים במצב משפטי דומה ומרבית העסקאות הינן לחצאי חלקות ומשכך רכיב זה, ככל שמהווה רכיב הפוגע בשווי הזכויות, מגולם בנתוני השוק. לפיכך, לא מצאתי להביא בחשבון הפחתה בגין מרכיב זה.

⁴ ערר 600/15, הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה רעננה נ' מרים וזאב בק.

שושי שרביט שפירא – משפטנית ושמאית מקרקעין

שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

11.4. תכנית רע/184-1-

שטח הקרקע במצבי התכנון

מעיון בתשריט התכנית עולה, כי רצועה לאורך החזית המזרחית מסווגת להרחבת הרחוב. בנוסף, בתשריט התכנית מופיעה טבלת שטחים לפיה שטח החלקה במצב קודם הינו 1,245 מ"ר ובמצב חדש 1,207 מ"ר נטו (38 מ"ר מסווגים להרחבת רחוב קיים). משכך, מקובלת טענת שמאי המבקש לעניין שטח קרקע שונה לחישוב בשני מצבי התכנון.

שטח אקוויוולנטי לחישוב במצב קודם

בהתאם לתכנית רע/1/1 א הותרה בניה בשיעור 25% בקומה אחת או בקוטג' + מבנה עזר בשטח 25 מ"ר, עבור יח"ד אחת במגרש ששטחו 622.5 מ"ר. בנוסף חושבו מרפסות, בשיעור 30% משטח עיקרי במקדם 0.7 המגלם את שוליות השטח ובהתאם לתחשיב המשיבה. מאחר שבשטחים אלה לא נספרים שטחי מקלטים ומדרגות, הוקטן שטח החצר ב-20 מ"ר, המשקף ניכוי שטחים אלה.

לפיכך, השטח האקוויוולנטי לחישוב במצב קודם הינו כדלקמן:

שטח עיקרי (25% * 622.5 מ"ר) -	155.625 מ"ר
מרפסות (0.7 * 0.3 * 155.625 מ"ר) -	32.681 מ"ר
מבני עזר (25 מ"ר * 0.6) -	15 מ"ר
חצר (0.25 * 375.1875 מ"ר) -	93.797 מ"ר
סה"כ שטח אקוויוולנטי -	297.103 מ"ר

שטח אקוויוולנטי לחישוב במצב חדש

בהתאם לתכנית רע/184-1 הותרה בניה בשיעור 50% בשתי קומות (עד 35% לקומה. הובאה בחשבון הנחת עבודה לבינוי אחיד בין הקומות). אחוזי הבנייה כוללים וסופיים וייכללו בהם מרפסות, מקלטים, חדרי מדרגות, מבני עזר, חדרי שירותים וכו'. במצב קודם לא נספרו שטחי המקלטים ומדרגות ועל כן יש לנכות שטח של כ-20 מ"ר המשקף תכליות אלו. שטח המגרש 603.5 מ"ר.

שמאי המבקש טען לשווי שונה במצב חדש לעומת מצב קודם בשל שיעור בניה שונה. כאמור בס"ק 11.2 לעיל, במועד הקובע לא בוצעה בניה בשטחי בניה כה נרחבים (אציין כי אף לא נוצלו מלוא זכויות הבנייה מכוח תכנית רע/1/1 א' ברוב החלקות בסביבה). לטעמי הפער בערכי השווי משקף שוליות ושימושים כדוגמת מרפסות ומבני עזר ועל כן, הובאה בחשבון התאמה במקדם 0.9, המשקף אף את השימושים הנייל.

לפיכך, השטח האקוויוולנטי לחישוב במצב חדש הינו כדלקמן:

שטח עיקרי (50% * 603.5 מ"ר) - 20 מ"ר * 0.9 -	253.575 מ"ר
חצר (0.25 * 452.625 מ"ר) -	113.156 מ"ר
סה"כ שטח אקוויוולנטי -	366.731 מ"ר

שושי שרביט שפירא – משפטנית ושמאית מקרקעין

שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

11.5. תכנית רע/284/1-

התכנית מוסיפה 35 מ"ר מרתף (בהנחה שאינו משמש לחניה).

כאמור בס"ק 11.2 לעיל, במועד הקובע בסביבה הנדונה לא נוצלו מלוא זכויות הבניה העיקריות המותרות, שהינן נרחבות למועד הקובע לאור אישורה של תכנית רע/184/1.

מעיון בשומות מכריעות שנערכו בשכונה, אשר במרביתן תוספת הזכויות העיקריות באה לאחר מועד אישור תכנית זו (מתוקף רע/2000), עולה כי במגרשים גדולים כדוגמת המגרש הנדון (חלקות 288, 283, 270, 278, 286, 293, 74) בחמש שומות מכריעות מתוך שבע שה"כ, נקבע כי התכנית אינה משביחה.

הנני בדעה כי לאור שטח המרתף הקטן יחסית שהותר לניצול, יחד עם שטחי הבניה העיליים הנרחבים שאושרו לניצול, אין כדאיות כלכלית בניצול המרתף במועד הקובע.

11.6. תכנית רע/284/1-א'

התכנית מרחיבה את שטח המרתף עד לקונטור קומת הכניסה. בנוסף, נקבע כי בבניינים חדשים שייבנו עפ"י תכניות אלו לא יותרו מבני עזר נוספים, גם אם עפ"י תכניות תקפות ניתן להקימם, למעט חניה פרטית.

בבניה זהה בשתי קומות ניתן לבנות מרתף אפקטיבי בשטח של כ-150 מ"ר. מאחר ששטחי הבניה במצב קודם הינם שטחי ברוטו כלליים, ניתן להשתמש בהם למטרות אחרות ממבני עזר ועל כן לא מצאתי כי יש להפחית שטח זה בעת בניית מרתף.

מעיון בהיתרי בניה בסביבה עולה שבשנים מאוחרות יותר נוצלו שטחי בניה במרתפים בהיקפים גדולים בסביבה הקרובה, במגרשים גדולים כדוגמת הנכס הנדון (לדוגמא חלקות 35, 37, 38, 39, 40, 41, 49, 50, 53, 57, 61, 64, 65, 66, 69, 73, 74 בגוש הנדון). לפיכך, הנני סבורה כי התכנית משביחה, אולם יש להביא בחשבון דחייה כאמור בס' 11.2 לעיל. לפיכך, חושבה על ידי דחייה במקדם 0.442 (14 שנה, בשיעור היוון של 6%). יצויין כי ב-7 שומות מכריעות שנערכו בשכונה הנדונה נקבעה השבחה בגין התכנית (חלקות 288, 283, 270, 278, 286, 293, 298).

מקדם תרומה של 0.4 כבשומות מכריעות בסביבה וכבשומות מכריעות נוספות שלי ברעננה מביא בחשבון את שוליות השטח ומיקומו.

11.7. תכנית רע/292/1-א' :

התכנית מאפשרת ניצול בניה בחלל גג רעפים בשיעור 10% (60.35 מ"ר).

מסקירה שערכתי בטווח של 180 מ' מהנכס הנדון מצאתי כי נוצלה בנייה בחלל רעפים. אציין לדוגמא את חלקות 37, 64 ו-74 (מדובר במגרשים גדולים כדוגמת הנכס הנדון). בנוסף, בכלל השומות המכריעות שנערכו בשכונה הנדונה ובמגרשים גדולים כדוגמת המגרש הנדון, נקבע כי התכנית משביחה (חלקות 288, 283, 270, 278, 286, 293, 74, 298).

כאמור בס"ק 11.2 לעיל, יש להביא בחשבון דחייה עד תום החיים הכלכליים של הנכס. לפיכך, חושבה על ידי דחייה במקדם 0.792 (4 שנים, בשיעור היוון של 6%).

מקדם תרומה של 0.7 כבשומות מכריעות בסביבה וכבשומות מכריעות שלי ברעננה מביא בחשבון את שוליות השטח ומיקומו.

שושי שרביט שפירא – משפטנית ושמאית מקרקעין

שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

11.8. תכנית רע/מק/1/400-

התכנית מאפשרת הקמת בריכת שחייה בשטח 50 מ"ר במקרה הנדון.

החלטת ועדת הערר שאוזכרה ע"י שמאי המבקש לעניין בריכות השחייה באה שנים רבות לאחר המועד הקובע, מתייחסת לרישוי בלבד ולא להיטל השבחה, ואינה קובעת דבר לעניין המצב התכנוני הקודם ברעננה. שלושה היתרי הבנייה שצוינו ע"י שמאי המבקש ניתנו 4-13 שנים טרם המועד הקובע ואין בהם בכדי להצביע על נוהג קיים סמוך למועד הקובע.

במצב התכנוני הקודם אין התייחסות לבריכות שחיה וככל שניתנו היתרי בניה, יתכן שנכללו במסגרת השטחים המותרים.

בהתאם לפס"ד אסתר אבוטבול ואח'⁵ קבע בית המשפט העליון כי "על התכנית להתיר במפורש שימוש מסוים כדי שזה יהיה מותר. כל שאינו מותר מפורשות – אסור. אכן, האיסור יכול שיהפוך להיתר – אולם זאת רק בכפוף להליך חוקי מפורש".

לאור האמור לעיל, הנני בדעה כי במצב הקודם קיים חוסר וודאות בקבלת זכויות לבריכות שחייה. מקדם תרומת החצר מביא בחשבון פוטנציאל לשימוש נוסף בחצר, ככל שהיה קיים.

מעיון בהיתרי בניה שאושרו בסביבה הקרובה עולה כי במרביתם נוצלו שטחי בניה לבריכות שחיה. כמו כן, ב-8 מתוך 7 שומות מכריעות שנערכו בשכונה הנדונה במגרשים גדולים כדוגמת המגרש הנדון (צוינו בס"ק 11.7 לעיל) נקבע כי התכנית משביחה ונקבע מקדם תרומה של 0.1. מקדם זה סביר בעיני אף במקרה הנדון, במיוחד לאור גודל המגרש.

11.9. תכנית רע/מק/1/284 ב'-

התכנית מאפשרת, בין היתר, הגבהת גובה המרתף מ-2.2 מ' ל-2.5 מ'. הגבלת השימושים לשטחי שירות נובעת מהעובדה שבתקנות התכנון והבניה נספרים שטחים עיקריים מגובה 2.5 מ'. אין בקביעת השטח כשטח שירות מלמנוע את השימושים שהותרו במצב קודם כשטחי שירות. לא זו אף זו, התרת מתקן לסילוק שפכים מרחיבה את תועלת השטחים ומשך זמן ההנאה מהם.

בהתאם להוראות תכנית רע/מק/1/284 א', גובה מרתף מעל 2.2 מ' ייכלל במניין אחוזי הבנייה הקיימים, ולפיכך תכנית רע/מק/1/284 ב' משביחה את הנכס הנדון.

במועד הקובע אין להביא בחשבון דחייה עד לתום תקופת החיים הכלכליים.

הובא בחשבון כי תוספת הגובה השביחה את זכויות הבניה במרתף בהתאם לשיעור תוספת הנפח 2.5/2.2 מ' * מקדם מרתף של 0.4 במצב קודם.

אציין כי בכלל השומות המכריעות שנערכו בשכונה הנדונה ובמגרשים גדולים כדוגמת המגרש הנדון, נקבע כי התכנית משביחה (חלקות 288, 283, 270, 278, 286, 293, 74, 298) במקדם בטווח של 0.05-0.15.

⁵ ע"א 1216/98, אסתר אבוטבול ואח' נ' ועדת ערר מחוז מרכז ואח'.

שושי שרביט שפירא – משפטנית ושמאית מקרקעין

שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

11.10. תכנית רע/3000-

קיימת מחלוקת בין שמאי הצדדים בנוגע לקיומה של השבחה בגין אישורה של תכנית זו.

שמאי המשיבה טען להשבחה על סמך שימוש בנוסחה המבוססת על התמורה נטו שנקבעה בהסכם המכר בנכס, בתוספת היטל השבחה צפוי עד לאישורה של תכנית זו. בנייתו העסקה שבוצעה לאחר אישור התכנית לא ניכה שמאי המשיבה את השפעת תכנית רע/3000, על אף שטען כי היא משביחה בכ-700,000 ₪ את הנכס. בנוסחה הובאו בחשבון על ידו הנחות עבודה נוספות, לרבות תוספת יח"ד ללא תוספת שטח אשר מכפילה את השווי (2P) וחלוקת תרומת תכנית המתאר לעומת התכנית המפורטת (יחס של 25%-ו-75% בהתאמה). בהתאם להנחות העבודה שפורטו בנוסחה לעולם קיימת השבחה ועל כן זו מתעלמת מנתוני השוק עצמם, לרבות ציפיות הקונה הסביר וטעמי השוק ומשכך לא מצאתי לנכון להביאה בחשבון.

בסביבה הקרובה לנכס נוצלה בנייה בהתאם למצב התכנוני הקיים לאחר המועד הקובע. לדוגמא בגוש הנדון בחלקות 64 ו-85, (כך גם בחלקה 74, 15 יום טרם אישור התכנית הנדונה). הסביבה מאופיינת בבנייה רחבת היקף ליח"ד אחת. אציין לדוגמא כי רק בסביבה הקרובה הכוללת כ-30 חלקות לנכס בטווח של 180 מ' בלבד אותרו למעלה מ-10 היתרי בנייה בניצול זכויות נרחב (לרבות תוספת שטחי בניה בהקלה). לדוגמא בגוש הנדון בחלקות 35, 37, 38, 50, 49, 53, 41, 64, 57, 65, 69, 74.

תכנית רע/3000 הינה תכנית כוללת מקומית אשר אינה מקנה זכויות, אלא מכוחן של תכניות מפורטות שיוכנו בהתאם להוראות תכנית זו. במתחם מגורים בבניה נמוכה טבעת תיכונה זכויות הבניה הכוללות מעל מפלס הכניסה לא יעלו על 100% משטח מגרש ובכל מקרה לא יעלו על זכויות הבנייה על פי תכניות תקפות לעת אישורה של תכנית זו. הצפיפות המרבית 8 יח"ד לדונם נטו. מוסד תכנון רשאי לאשר תכנית הקובעת הוראות לתוספת יח"ד ללא הגדלת זכויות הבנייה הכוללות מעל הקרקע או הגובה המותרים בתכנית זו בהתאם לתנאים שצוינו בתכנית. כמו כן, לא תאושר תוספת קומות מעבר למותר בתכניות תקפות ולעליות הגג.

שמאי המשיבה הפנה לתכנית שהוגשה לוועדה בה התבקש בינוי של 6 יח"ד. עם זאת, מעיון בתכנית זו עולה, כי היא משנה את הבינוי ומכפילה את זכויות הבנייה (התכנית אינה מאזכרת את תכנית רע/3000 ומגדילה את זכויות הבניה מעל 100%). משכך, אין היא רלוונטית.

שמאי המבקש הפנה למסד רחב של נתונים ממנו לא ניתן לראות תרומה בגין ציפוף הבנייה (הגם שתרומה זו, ככל שקיימת, הינה דחווה לאישור תכנית, כך שכדאיות הבניה קטנה עוד יותר), וזאת בחיזוק לטעמי השוק בשכונה הנדונה ובסביבה הקרובה לבניה בצפיפות נמוכה כפי שעולה מהיתרי הבניה.

בשתי שומות מכריעות (חלקות 293 ו-74 בגוש הנדון) שנערכו בשכונה הנדונה ביחס לתכנית רע/3000 נקבע כי היא אינה משביחה. בשומה מכרעת בחלקה 293 נקבע כי בהתחשב בהיקף זכויות הבנייה אין יתרון בפיצול למספר רב של יחידות, הכרוך בהפסד שטח לבריכת שחיה, ציפוף הבינוי, רמת אי הודאות והדחייה עד לאישור תכנית להגדלת מספר יח"ד. בשומה מכרעת בחלקה 74 בגוש הנדון נקבע בנוסף, כי אין תוספת שווי במחירים בשטחים קטנים לעומת מגרשים בשטחים גדולים בהתאם לחלק היחסי בהתאם למסד נתונים נרחב.

שושי שרביט שפירא – משפטנית ושמאית מקרקעין

שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

מעיון בעסקות מכר בגוש הנדון שנערכו לאחר המועד עולים הממצאים כדלקמן:

מחצית מחלקה 74 בשטח 622 מ"ר נמכרה ביום 01.12.16 תמורת 4,900,000 ₪.

מחצית מחלקה 71 בשטח 623 מ"ר נמכרה ביום 06.09.16 תמורת 5,100,000 ₪.

מעיון בעסקות מכר בגוש הנדון טרם הפקדת התכנית (או בסמוך) עולים הממצאים הבאים:

מחצית מחלקה 74 בשטח 622 מ"ר נמכרה ביום 13.01.14 תמורת 4,300,000 ₪.

מחצית מחלקה 65 בשטח 622 מ"ר נמכרה ביום 31.12.13 תמורת 4,500,000 ₪.

מחצית מחלקה 65 בשטח 622 מ"ר נמכרה ביום 03.10.13 תמורת 4,300,000 ₪.

בהתאם לסקירת השתנות מחירים בהרצליה ובכפ"ס של אגף שומת מקרקעין ושל לשכת שמאי המקרקעין בתקופה זו חלה עליה של כ-20% במחירי דירות. מן האמור לעיל עולה, כי לא ניתן להצביע על עליית שווי מכח תכנית רע/3000

לאור האמור לעיל, לא מצאתי את התכנית משביחה במקרה הנדון.

12. עקרונות ושיקולים בשומה:

12.1. עפ"י סעיף 1 (א) בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה "השבחה"-עליית שווים של מקרקעין עקב אישור תכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג.

12.2. לפיכך, העיקרון המרכזי בבחינת השבחה לנכס הינו עקרון התרומה, דהיינו, מהי תרומת אישור התכנית ב"מצב החדש" לשווי הכולל של המקרקעין.

12.3. בבואי לאמוד את השבחה הנדונה, הבאתי בחשבון, בין היתר, את הגורמים והשיקולים הבאים:

12.3.1. מיקום המקרקעין ברחוב היובל, ברעננה.

12.3.2. שטח המגרש, צורתו ומידותיו.

12.3.3. המבנה הבנוי בהיתר במגרש, גילו, שטחו ומצבו הפיזי.

12.3.4. זכויות הבניה בהתאם לתכניות בניין עיר.

12.3.5. עיינתי בהוראות תכניות רע/184/1 ב' ורע/2000 ולא מצאתי אותן משביחות במקרה הנדון.

12.3.6. נתוני שוק רלוונטיים למקרקעין ברי השוואה בסמוך לתכנית.

שושי שרביט שפירא – משפטנית ושמאית מקרקעין

שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

13. תחשיב:

13.1. תכנית רע/184/1 (מועד קובע 12.10.80):

שווי מ"ר קרקע מבונה

שמאי הצדדים התבססו בקביעת השווי על נתונים ברעננה מביטאון מקרקעין וערכם. מעיון בביטאון מקרקעין וערכם עולים הנתונים כדלקמן:

בניה נמוכה ליח"ד אחת (נכון למרץ 1980) - 4,000 ל"י למ"ר קרקע במגרש בשטח 325-425 מ"ר.

בניה נמוכה ליח"ד אחת (נכון לדצמבר 1980) - 700 ₪ למ"ר קרקע במגרש בשטח 325-450 מ"ר.

משכך, בבינוי בשיעור של 50% למגרש בשטח 400 מ"ר מתקבל שווי מ"ר קרקע מבונה של 1 ₪ למ"ר.

בנוסף, מדובר במחיר ממוצע בעיר רעננה. לפיכך, כאמור בס"ק 11.1 לעיל חושבה הפחתה למיקום בשיעור 10%, דהיינו שווי מ"ר קרקע מבונה הינו 0.9 ₪.

תחשיב ההשבחה

שטח אקוויוולנטי במצב קודם (ר' ס"ק 11.4 לעיל) - 297.103 מ"ר

שטח אקוויוולנטי במצב חדש (ר' ס"ק 11.4 לעיל) - 366.731 מ"ר

התוספת בשטח אקוויוולנטי - 69.628 מ"ר

ההשבחה (69.628 מ"ר * 0.9 ₪) - 62.66 ₪

13.2. תכנית רע/284/1 א' (מועד קובע 31.01.89):

שווי מ"ר קרקע מבונה

מעיון בשבע שומות מכריעות שנערכו בשכונה הנדונה במגרשים גדולים כדוגמת המגרש הנדון (חלקות 288, 283, 270, 278, 286, 293 ו-298 בגוש הנדון), השווי שקבע שמאי המשיבה למ"ר קרקע מבונה בסיסי של 700 ₪ הינו סביר ותואם לטווח שנקבע בהן.

כאמור בס"ק 11.1 לעיל חושבה הפחתה למיקום בשיעור 10%, דהיינו, שווי מ"ר קרקע מבונה הינו 630 ₪.

תחשיב ההשבחה

תוספת שטח במרתף לחישוב - 115 מ"ר

מקדם למרתף - 0.4

מקדם דחייה - 0.442

ההשבחה (115 מ"ר * 0.4 * 0.442 * 630 ₪) - 12,809 ₪

שושי שרביט שפירא – משפטנית ושמאית מקרקעין

שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

13.3. תכנית רע/292/1 א (מועד קובע 21.01.99):

שווי מ"ר קרקע מבונה

מעיון בשמונה שומות מכריעות שנערכו בשכונה הנדונה במגרשים גדולים כדוגמת המגרש הנדון (חלקות 74, 288, 283, 270, 278, 286, 293 ו-298 בגוש הנדון), נקבע שווי מ"ר קרקע מבונה בטווח של 2,500 ₪ - 4,075 ₪.

בנוסף מעיון במערכת מס שבח אותרו בגוש הנדון עסקאות כדלקמן:

מועד מכר	חלקה	שטח חלקה במ"ר	שטח ממכר במ"ר	תמורה ב-\$	שטח מבונה במ"ר	שווי מ"ר קרקע מבונה ב-\$	שווי מ"ר קרקע מבונה ב-₪
30.03.99	355	790	395	308,000	339	909	3,704 ₪
21.03.99	99	718	718	560,000	616	910	3,708 ₪

לאור האמור לעיל הובא על ידי בחשבון שווי מ"ר קרקע מבונה בסיסי של 3,700 ₪.

השווי לאחר הפחתה למיקום בשיעור 10% הינו 3,330 ₪ למ"ר קרקע מבונה.

תחשיב ההשבחה

תוספת שטח בעליית הגג - 60.35 מ"ר

מקדם למרתף - 0.7

מקדם דחייה - 0.792

ההשבחה (60.35 מ"ר * 0.7 * 0.792 * 3,330 ₪) - 111,415 ₪

13.4. תכנית רע/מק/400/1 (מועד קובע 14.08.02):

שווי מ"ר קרקע מבונה

מעיון בשמונה שומות מכריעות שנערכו בשכונה הנדונה במגרשים גדולים כדוגמת המגרש הנדון (חלקות 74, 288, 283, 270, 278, 286, 293 ו-298 בגוש הנדון), נקבע שווי מ"ר קרקע מבונה בטווח של 3,000 ₪ - 5,150 ₪.

בנוסף מעיון במערכת מס שבח אותרו בגוש הנדון עסקאות כדלקמן:

מועד מכר	חלקה	שטח חלקה במ"ר	שטח ממכר במ"ר	תמורה ב-\$	שטח מבונה במ"ר	שווי מ"ר קרקע מבונה ב-\$	שווי מ"ר קרקע מבונה ב-₪
10.01.02	302	1,025	512	461,776	439	1,052	4,928
29.01.02	145	702	702	644,625	602	1,071	5,017

לאור האמור לעיל הובא על ידי בחשבון שווי מ"ר קרקע מבונה בסיסי של 5,000 ₪, בדומה לקביעת שמאי המשיבה.

השווי לאחר הפחתה למיקום בשיעור 10% הינו 4,500 ₪ למ"ר קרקע מבונה.

שושי שרביט שפירא – משפטנית ושמאית מקרקעין

שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

תחשיב ההשבחה

תוספת שטח לבריכה שחיה - 50 מ"ר
מקדם תרומה לבריכה - 0.1
ההשבחה (50 מ"ר * 0.1 * 4,500 ₪) - 22,500 ₪

13.5. תכנית רע/מק/1/284/ב (מועד קובע 29.10.02):

שווי מ"ר קרקע מבונה

לאור סמיכות המועדים ביחס לתכנית רע/מק/1/400 חושב שווי זהה כבס"ק 13.4 לעיל.

תחשיב ההשבחה

שטח במרתף - 150 מ"ר
מקדם מרתף "מצב קודם" - 0.4
מקדם מרתף "מצב חדש" (0.4 * 2.5/2.2) - 0.455
ההשבחה (150 מ"ר * 0.055 * 4,500 ₪) - 37,125 ₪

14. שומה:

לאור האמור לעיל, אומדן ההשבחה והיטל ההשבחה לנכס נשוא השומה מסתכם בסך כדלקמן:

מועד קובע	היטל השבחה	השבחה	תכנית
12.10.80	31.33 ₪	62.66 ₪	רע/1/184
18.08.86	0	0	רע/1/284
31.01.89	6,404.5 ₪	12,809 ₪	רע/1/284 א'
23.11.90	0	0	רע/2000
21.01.99	55,707.5 ₪	111,415 ₪	רע/1/292 א
14.08.02	11,250 ₪	22,500 ₪	רע/מק/1/400
29.10.02	18,562.5 ₪	37,125 ₪	רע/מק/1/284 ב
14.04.16	0	0	רע/3000

הערכים הנקובים יוצמדו כחוק ובתקופה בה התנהל הדיון בפני לא יישא תשלומי ריבית פיגורים.

ולראיה באתי על החתום,

שושי שרביט שפירא

שמאית מקרקעין