

א ב י ש י ז י ו
כלכלן ושמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

07.01.2019 : תאריך
521-2018 : מס' מינוי
4030/18.01 : מספרנו

אבישי זיו - כלכלן ושמאי מקרקעין
סימון ח'ורי - מהנדס אזרחי, מהנדס גיאודט ושמאי מקרקעין
רועי יוניש - שמאי מקרקעין

"שומה מכרעת להיטל השבחה"

חלקה 57 (חלק) בגוש 7649

רחוב פרץ 26, רעננה

עמוד 1 מתוך 25

א ב י ש י ז י ו
כלכלן ושמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

07.01.2019	:	תאריך	אבישי זיו - כלכלן ושמאי מקרקעין
521-2018	:	מס' מינוי	סימון ח'ורי - מהנדס אזרחי, מהנדס גיאודט ושמאי מקרקעין
4030/18.01	:	מספרנו	רועי יוניש - שמאי מקרקעין

לכבוד,
הועדה המקומית לתו"ב רעננה "המשיבה"
ע"י מר אחיקם ביתן, שמאי מקרקעין
achikam@ab-shamaim.com

לכבוד,
שלום ירימו ואח' "המבקשים"
ע"י גב' הילה חי, שמאית מקרקעין
hila@hilahay.co.il

ג.א.ג.,

הנדון: "שומה מכרעת להיטל השבחה"
חלקה 57 (חלק) בגוש 7649
רחוב פרץ 26, רעננה

1. רקע כללי

בהתאם להוראות סעי' 14(ב)(1) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965, מוניתי ע"י יו"ר מועצת שמאי מקרקעין כשמאי מכריע בעניין שבנדון.

הוצגו בפני:

מטעם המבקשים: מסמכים ע"פ סעי' 4(א)(2) לתקנות סדרי הדין¹.
מטעם המשיבה: מסמך תגובה ע"פ ס' 5 לתקנות סדרי הדין.

בתאריך 13.12.2018 קיימתי דיון בהשתתפות שמאיי הצדדים.
הוצא פרוטוקול דיון לצדדים.

להלן שומתי המכרעת:

¹ תקנות התכנון והבניה (סדרי דין בבקשה להכרעה לפני שמאי מכריע או שמאי מייעץ), התשס"ט - 2008.

א ב י ש י ז י ו

כלכלן ושמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

אבישי זיו - כלכלן ושמאי מקרקעין
סימון ח'ורי - מהנדס אזרחי, מהנדס גיאודט ושמאי מקרקעין
רועי יוניש - שמאי מקרקעין
תאריך : 07.01.2019
מס' מינוי : 521-2018
מספרנו : 4030/18.01

2. מטרת השומה

אומדן ההשבחה שחלה במקרקעין שבנדון, כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, עקב אישור התכניות המפורטות בפרק 3 שלהלן, כתוצאה ממימוש זכויות בנכס שבנדון, בדרך של העברת זכויות.

3. המועדים הקובעים

המועד הקובע	מועד פרסום אישור התכנית	מהות
18.08.1986	03.08.1986	תכנית מס' רע/1/284
31.01.1989	16.01.1989	תכנית מס' רע/1/284/א'
23.11.1990	08.11.1990	תכנית מס' רע/2000
21.01.1999	06.01.1999	תכנית מס' רע/1/292/א'
14.08.2002	30.07.2002	תכנית מס' רע/מק/1/400
29.10.2002	14.10.2002	תכנית מס' רע/מק/1/284/ב'

4. ביקור בנכס

בתאריך 26.06.2018 נערך ביקור בנכס ע"י הח"מ.

5. פרטי המקרקעין

גוש : 7649
חלקה : 57 (חלק).
שטח חלקה רשום : 1,005 מ"ר.
שטח חלקה נטו² : 915 מ"ר.
החלק הנדון בחלקה : 20/21 חלקים³.
מהות הנכס : חלקת קרקע עליה בית מגורים חד משפחתי.
מיקום : רחוב פרץ 26, רעננה.

² לאחר ניכוי שטח לצרכי ציבור (ע"פ תכנית רע/1/158).

³ ראה/י התייחסותי לחלקים מהחלקה נשוא שומה מכרעת זו בסעי' 12.1 בהמשך.

עמוד 3 מתוך 25

א ב י ש י ז י ו

כלכלן ושמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

07.01.2019	:	תאריך	אבישי זיו - כלכלן ושמאי מקרקעין
521-2018	:	מס' מינוי	סימון ח'ורי - מהנדס אזרחי, מהנדס גיאודט ושמאי מקרקעין
4030/18.01	:	מספרנו	רועי יוניש - שמאי מקרקעין

6. תיאור הנכס והסביבה

- נשוא השומה מהווה 20/21 חלקים מחלקת קרקע עליה בנוי בית מגורים חד משפחתי, הידועה כחלקה 57 בגוש 7649, והממוקמת ברחוב פרץ 26 בעיר רעננה (להלן "הנכס").
- רחוב פרץ הינו רחוב חד סטרי שתחילתו ברחוב וייצמן וסופו ברחוב דרך כפר נחמן, הממוקם בחלק הצפון מערבי של העיר רעננה ועובר מצפון ובסמוך לרחוב וייצמן.
- הנכס הנדון מצוי מעברו הדרומי של רחוב פרץ, כ- 90 מ' מערבית למפגש עם רחוב גאולה.
- סביבת הנכס מאופיינת בעיקרה בבתי מגורים צמודי קרקע מבנייה ותיקה, לצד מבני ציבור. מעברו הצפוני של הרחוב מצוי שטח ציבורי מפותח ומגונן.
- בסביבה קיים פיתוח ותשתיות עירוניות מלאות.
- הטופוגרפיה הכללית בסביבה בעלת שיפוע קל היורד מצפון מזרח לכיוון דרום מערב.

תיאור החלקה:

- שטח החלקה הרשום הינו 1,005 מ"ר (בניכוי שטח של 90 מ"ר להרחבת דרך מתקבל שטח נטו של 915 מ"ר).
- לחלקה צורה מלבנית במידות של כ- 21 מ' (חזית) x כ- 48 מ' (עומק).
- להלן גבולות החלקה:
- מצפון: רחוב פרץ ומעברו גן ציבורי ("יגן פרץ") שבתחומו בנויים, בין היתר, בית כנסת ומקלט ציבורי.
- ממזרח: חלקת קרקע עליה בית מגורים.
- מדרום: רצועת קרקע ומעברה רחוב וייצמן.
- ממערב: חלקת קרקע עליה בית מגורים.
- הטופוגרפיה בחלקה בעלת שיפוע יורד מצפון לכיוון דרום.

תיאור בית המגורים:

- בית המגורים המקורי נבנה בשנות ה-50 של המאה הקודמת.
- הבית נבנה מבניה קשיחה (בטון ובלוקים) עם גג שטוח מבטון.
- שטח הבית הינו כ- 100 מ"ר⁴.
- בעת הביקור בנכס נראה כי מתבצעות עבודות שיפוץ יסודי בבית המגורים, כמו כן בעורף הבית קיים מבנה נוסף וסככה.

⁴ פירוט שטחי בניה - ראה/י פרק "רישוי" בהמשך.

עמוד 4 מתוך 25

א ב י ש י ז י ו

כלכלן ושמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

אבישי זיו - כלכלן ושמאי מקרקעין
סימון ח'ורי - מהנדס אזרחי, מהנדס גיאודט ושמאי מקרקעין
רועי יוניש - שמאי מקרקעין
תאריך : 07.01.2019
מס' מינוי : 521-2018
מספרנו : 4030/18.01

7. מצב משפטי

7.1. העתק רישום מפנקס הזכויות

מהעתק רישום מיום 31.01.2018 עולים, בין היתר, עיקרי פרטים אלה:

גוש : 7649.

חלקה : 57.

שטח רשום : 1,005 מ"ר.

בעלויות:

קרן קיימת לישראל החלק בנכס : בשלמות.

חכירות:

ירימי שלום החלק בנכס : 1/7.

ירימי זרח החלק בנכס : 1/7.

שיינפלד רונית החלק בנכס : 1/7.

ירימי שמואל החלק בנכס : 1/7.

ירימי משה החלק בנכס : 1/7.

מזרחי מזל החלק בנכס : 1/7.

קלין גאולה החלק בנכס : 1/7.

חכירה ראשית; חכירה מהוונת; בתנאי שטר מקורי : 1889/1974/0;

תאריך סיום : 31.03.2049; קיימת הגבלה בהעברה ובירושה.

הערות:

ביום 17.07.2017 נרשמה הערת אזהרה לפי סעיף 126, על הזכויות של כל החוכרים.

הערות : הסכם מיום 13.07.2017.

7.2. הסכם מכר

מעיון בהסכם מכר מיום 13.07.2017 בין כלל בעלי זכויות החכירה המהוונת (כמפורט בסעי'

7.1 לעיל) (להלן המוכרים) לבין קונים שונים (להלן "הקונים"), ממנו עולה כי המוכרים

מכרו לקונים את מלוא זכויות החכירה המהוונת של בית מגורים צמוד קרקע הידוע

כחלקה 57 בגוש 7649, ברחוב פרץ 26 ברעננה.

עמוד 5 מתוך 25

א ב י ש י ז י ו

כלכלן ושמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

אבישי זיו - כלכלן ושמאי מקרקעין
סימון ח'ורי - מהנדס אזרחי, מהנדס גיאודט ושמאי מקרקעין
רועי יוניש - שמאי מקרקעין
תאריך : 07.01.2019
מס' מינוי : 521-2018
מספרנו : 4030/18.01

8. מצב התכנון⁵

8.1. המצב הקודם

א. תכנית מתאר מקומית מס' רע/1/1/א':

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 1482 בתאריך 31.10.1968.
התכנית מסווגת את הנכס הנדון באזור מגורים א'.

שימושים:

מגורים, בתכנית מפורטת יותרו גם השימושים הבאים:
מועדונים, בתים לפולחן ומוסדות דת, בתי מלון, גננות ומשתלות, גנים ומגרשי משחקים,
משרדים של מוסדות ובעלי מקצועות חופשיים למעט משרדים מסחריים, חניונים, בתי חולים,
בתי הבראה, ספריות וחדרי קריאה, בתי קולנוע ואולמות קונצרטים, חנויות (פרט לחנויות
למכירת צבעים, מכבסה, שרברב, כריכה, מרפדייה, מאפיה, חנות למכירת מזון בסיטונאות,
מחסן קירור, בתי מלאכה לצרכי משק בית, חנות למכירת חומרי בניה, ברזל, עץ).

זכויות ומגבלות בניה באזור מגורים א':

שטח מגרש מינימאלי : 750 מ"ר.
רחוב חזית מקסימאלית : 18 מ'.
אחוז בניה מותר : 25%.
שטח מותר לבניני עזר : מוסך משפחתי ומחסן בשטח של 25 מ"ר כל אחד.
מספר קומות : קומה אחת או קוטג'.
מס' דירות למגרש מינימאלי : 2 יח"ד.
קווי בניין : חזית - כמסומן בתשריט ולמוסך 0, צד 3 מ' ולמוסך 0, ואחורי 6 מ' ולבניין עזר 3 מ'.

8.2. המצב החדש

א. תכנית מתאר מקומית מס' רע/1/132:

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 1482 בתאריך 07.10.1976.
התכנית מהווה שינוי לתכנית רע/1/1/א' וקובעת כי שטח מגרש מינימאלי באזור מגורים א'
יהיה 500 מ"ר.
ע"פ הוראות התכנית, בנוסף להוראות תכנית רע/1/1/א' לפיהן מותר להקים 2 יח"ד על מגרש
בשטח של 750 מ"ר, יהיה מותר להקים יח"ד אחת על מגרש בשטח של 500 מ"ר.
אחוזי הבניה יינתנו בהתאם להוראות תכנית רע/1/1/א', או כל תכנית מפורטת אחרת
הבאה כשינוי לה.

⁵ הובאו בחשבון התכניות הרלוונטיות לשומה מכרעת זו.

עמוד 6 מתוך 25

א ב י ש י ז י ו

כלכלן ושמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

אבישי זיו - כלכלן ושמאי מקרקעין
סימון ח'ורי - מהנדס אזרחי, מהנדס גיאודט ושמאי מקרקעין
רועי יוניש - שמאי מקרקעין
תאריך : 07.01.2019
מס' מינוי : 521-2018
מספרנו : 4030/18.01

ב. תכנית מפורטת מס' רע/1/158:

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 2550 בתאריך 12.07.1979.
התכנית חלה על חלק מהחלקה הנדונה בשטח של כ- 90 מ"ר ומשנה את ייעודו לדרך מוצעת.

ג. תכנית מתאר מקומית מס' רע/1/284 - בניית מרתפים:

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 3368 בתאריך 03.08.1986.
התכנית מתירה בניית מרתף בשטח של עד 50 מ"ר, בגובה של 2.2 מ'.
במקרה שהמרתף לא ישמש לחניה יוקטן גודלו ל- 35 מ"ר.
המרתף יוכל לבלוט מעל הקרקע עד לגובה של 80 ס"מ ולא יוכל לבלוט מקונטור הבניין.

ד. תכנית מתאר מס' רע/1/284/א':

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 3613 בתאריך 16.01.1989.
התכנית מתירה בניית מרתף בהיקף קונטור קומת הקרקע, בגובה של 2.2 מ' (גובה מעל 2.2 מ' ייכלל במניין אחוזי הבנייה).
הכניסה למרתף תהיה מתוך הדירה ולא מחדר מדרגות נפרד.
יותר שימושים הכרוכים והקשורים במישרין בשימוש למגורים ובצרכי המשפחה,
והשימושים המותרים למבני עזר ע"פ תכנית המתאר לרעננה שבתוקף.

ה. תכנית מתאר מס' רע/2000:

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 3813 בתאריך 08.11.1990.
התכנית סווגה את החלקה הנדונה באזור מגורים א'.
זכויות ומגבלות בניה באזור מגורים א':

שטח מגרש מינימאלי	:	500 מ"ר ליח"ד אחת; 750 מ"ר ל- 2 יח"ד.
רחוב חזית מקסימלית	:	16 מ'; 18 מ'.
אחוז בניה מותר בקומה	:	35%.
אחוז הבניה מותר	:	50%.
מספר קומות	:	2 קומות.
מס' דירות למגרש מינימאלי	:	יח"ד אחת; 2 יח"ד.
צפיפות / מס' דירות לדונם	:	2 יח"ד; 2.65 יח"ד ⁶ .
קווי בניין	:	חזית - כמסומן בתשריט, צד 3 מ' ואחור 6 מ'.

⁶ מקדם צפיפות לדונם, יוכפל במידת שטחו של המגרש בפועל. מקום שנתקבל מס' יח"ד לא שלם, יעוגל השבר למספר אליו הוא קרוב יותר להקטנת או הגדלת מס' יח"ד השלם.

עמוד 7 מתוך 25

א ב י ש י ז י ו

כלכלן ושמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

07.01.2019	:	תאריך	אבישי זיו - כלכלן ושמאי מקרקעין
521-2018	:	מס' מינוי	סימון ח'ורי - מהנדס אזרחי, מהנדס גיאודט ושמאי מקרקעין
4030/18.01	:	מספרנו	רועי יוניש - שמאי מקרקעין

הערות:

- חישוב אחוזי הבניה יהיה ע"פ חישוב שטח המגרש נטו, לאחר הפקעה.
- אחוזי הבניה אינם כוללים מקלטים וחניות מקורות.
- במבנים קיימים לפני מתן תוקף לתכנית, ניתן יהיה לאשר סגירת מרפסות בתחום קווי הבניין, בנוסף לאחוזי הבניה המותרים.
- יחס לתכניות קיימות: תכניות מפורטות ותשריטי חלוקה שאושרו כחוק לפני אישורה של תכנית זו, יישארו בתוקף בהתאם לרשימה שבנספח א' כל עוד אינם סותרים הוראות תכנית זו. במידה וקיימת סתירה בין הוראות תכנית זו לבין הוראות התכניות המפורטות הנ"ל תקבענה הוראות תכנית זאת.⁷

1. תכנית מתאר מס' רע/292/1/א' - קביעת הוראות בניה בחלל גג הרעפים באזורי מגורים:

- התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4719 בתאריך 06.01.1999.
- התכנית מתירה בנייה בחלל גג הרעפים באזורי מגורים א', בתנאים שלהלן:
- שטח מבונה בחלל הגג אשר גובהו ממפלס רצפת החלל ועד התקרה עולה על 1.80 מ', ייחשב כשטח עיקרי בנוסף לשטחים העיקריים המותרים בכל תכנית.
 - השטח המבונה בחלל הגג לא יעלה על 10% משטח המגרש.
 - היטל גג הרעפים יכסה לפחות 60% משטח הגג.
 - שיפוע הגג לא יפחת מ- 40% ולא יעלה על 50%.
 - שיפוע הגג יחל בגובה שלא יעלה על 0.5 מ' מעל תקרת הקומה העליונה.
 - גובהו של קו הרכס של הגג לא יעלה על 3.8 מ' מעל תקרת הקומה העליונה.
 - באזורי מגורים א' ו- ב' דמוי א' לא יעלה גובהו הכללי של הבניין מפני רצפת הכניסה הראשית ועד לנקודה הגבוהה ביותר ברכס הגג על 9 מ', או עד גובה הבניין הקיים, לפי הנמוך שבין השניים.

2. תכנית מתאר מס' רע/מק/400/1 - בריכות שחיה פרטיות:

- התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5098 בתאריך 30.07.2002.
- התכנית קובעת כי באזור מגורים א' תותר הקמת בריכות שחיה פרטיות בתנאים המפורטים בתקנון התכנית.

⁷ בנספח א' לתכנית נקבע כי תכנית רע/158/1 תהיה כפופה לרע/2000 פרט להפרשות שנעשו לרווחה ציבורית.

א ב י ש י ז י ו

כלכלן ושמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

07.01.2019	:	תאריך	אבישי זיו - כלכלן ושמאי מקרקעין
521-2018	:	מס' מינוי	סימון ח'ורי - מהנדס אזרחי, מהנדס גיאודט ושמאי מקרקעין
4030/18.01	:	מספרנו	רועי יוניש - שמאי מקרקעין

בתקנון התכנית נקבע, בין היתר, כי:

- תותר הקמת בריכת שחיה בשיעור של 10% משטח המגרש ולא יותר מ- 50 מ"ר, הנמוך מבניהם.
- קווי בניין: קדמי 3 מ', צדדי ואחורי 2 מ', קו בניין לשצ"פ 1 מ', בגבול שכן (בחלקות במושעא) 1 מ' (או בהסכמת שכן פחות מ- 1.0 מ').
- למען הסר ספק "גבולות המגרש" הינם גבול חיצוני למגרש ולא חלוקה פנימית בין בעלי זכויות במגרש.
- בנייה בקווי הבניין המפורטים לעיל תאושר במקום שהמגרש אינו מאפשר את בניית הבריכה בתחום קווי הבניין המקורים, וזאת בכפוף לחתימת בעלי הזכויות בנכסים גובלים או בכפוף למסירת העתק בקשה להיתר לבעלי הזכויות בנכסים הגובלים לאותו קו בניין בו מבקשת סטייה מהקווים המקורים וקיום הליך של התנגדות, לפי סעיף 149 לחוק התו"ב, ללא פרסום.
- נקבעו חובות גידור ושאר הוראות ומגבלות הקשורות לבריכה ומתקניה ההנדסיים.

ח. תכנית מתאר מס' רע/מק/1/284/ב':

- התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5119 בתאריך 14.10.2002.
- התכנית מהווה שינוי לתכנית מס' רע/1/284/א'.
- התכנית מתירה הקמת בניית מרתף בקונטור קומת הקרקע בגובה של 2.5 מ'. השימושים המותרים הינם לשטחי שירות בלבד, עפ"י הוראות תקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכנית ובהיתרים, התשנ"ב - 1992).

9. רישוי

1. בקשה להיתר לבית מגורים הכולל שטח מוצע של 71.59 מ"ר כתוספת לשטח קיים של 25.35 מ"ר. הבקשה כוללת חתימת משרד הפנים מיום 07.08.1950.
2. היתר בניה מס' 182/73 מיום 26.12.1973 להרחבת מרפסת למגורים קיים והקמת מחסן לחפצי בית.

עמוד 9 מתוך 25

א ב י ש י ז י ו

כלכלן ושמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

תאריך : 07.01.2019
מס' מינוי : 521-2018
מספרנו : 4030/18.01

אבישי זיו - כלכלן ושמאי מקרקעין
סימון ח'ורי - מהנדס אזרחי, מהנדס גיאודט ושמאי מקרקעין
רועי יוניש - שמאי מקרקעין

10. ממצאי שומות הצדדים

להלן ריכוז ממצאי הצדדים באשר להשבחה לחלקה בשלמות בגין אישור התכנית הרלוונטיות⁸:

תכנית	מועד קובע	ההשבחה ע"פ שומת המשיבה	ההשבחה ע"פ שומת המבקשים
תכנית מס' רע/284/1	18.08.1986	2,800 ש"ח	לא חלה השבחה
תכנית מס' רע/284/1/א'	31.01.1989	46,800 ש"ח	10,141 ש"ח
תכנית מס' רע/2000	23.11.1990	86,570 ש"ח	21,992 ש"ח
תכנית מס' רע/292/1/א'	21.01.1999	210,050 ש"ח	121,635 ש"ח
תכנית מס' רע/מק/400/1	14.08.2002	לא חלה השבחה	לא חלה השבחה
תכנית מס' רע/מק/284/1/ב'	29.10.2002	105,000 ש"ח	20,720 ש"ח

פירוט נתוני ותחשיבי שמאי המשיבה - ראה/י בהמשך שומה זו.
פירוט נתוני ותחשיבי שמאית המבקשים - ראה/י בהמשך שומה זו.

11. עקרונות, גורמים ושיקולים לאומדן ההשבחה

בבואי לאמוד את ההשבחה במקרקעין, הבאתי בחשבון, בין היתר, את כל אלה:
✓ המצב הפיזי, המצב התכנוני והמצב המשפטי של הנכס כמפורט לעיל.
✓ נתוני שוק בהתאמות הנדרשות כפי שיפורט להלן.
✓ עקרונות שמאיים לאומדן ההשבחה והוראות החוק והפסיקה בנושא.

12. תמצית טענות הצדדים והכרעה במחלוקות

הצדדים קבעו כי תכנית מס' רע/מק/400/1 אינה משביחה את הנכס הנדון.
לאחר שבחנתי את נתוני התכנון, אני מאמץ במקרה הנדון את הסכמת הצדדים לעניין קביעתם באשר לתכנית הנ"ל.

הצדדים התייחסו בהרחבה לטענות ולסוגיות שהועלו ע"י הצד שכנגד. בשומה מכרעת זו אציג את עיקרי הטענות שהעלו הצדדים, עם זאת אבהיר כי לצורך הכרעתי בחנתי את כלל הטיעונים הרלוונטיים שהעלו הצדדים בסוגיות השונות.

להלן הכרעותי בעיקרי המחלוקות שבין הצדדים:

⁸ שומה מכרעת זו תתייחס ל- 20/21 חלקים מהחלקה בלבד - ראה/י התייחסותי לעניין זה בסעי' 12.1 בהמשך.

א ב י ש י ז י ו

כלכלן ושמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

07.01.2019	:	תאריך	אבישי זיו - כלכלן ושמאי מקרקעין
521-2018	:	מס' מינוי	סימון ח'ורי - מהנדס אזרחי, מהנדס גיאודט ושמאי מקרקעין
4030/18.01	:	מספרנו	רועי יוניש - שמאי מקרקעין

12.1. החלק הנדון מהחלקה:

שמאית המבקשים:

שמאית המבקשים טענה כי בהתאם להחלטת יו"ר מועצת שמאי המקרקעין מיום 07.10.2018 בעניין בקשה להארכת מועד בתיק הנדון, יש לראות בהליך כהליך חדש שהחל לאחר ההחלטה הנ"ל.

לגישתה, בהחלטה הנ"ל נקבע כי השומה המכרעת לא תכלול את חלק של גב' דנה ירימי שהינה אחת משלושת ילדיו של המנוח ירימי שמואל ז"ל המהווה 1/7 חלקים מהחלקה בהתאם להעתק רישום, כך שהחלק של גב' דנה ירימי בחלקה הינו 1/21 חלקים. לפיכך, יש להביא בחשבון 20/21 חלקים מהחלקה עבור יתר היורשים.

שמאי המשיבה:

שמאי המשיבה טען כי בהתאם להחלטת יו"ר מועצת שמאי המקרקעין, על אף ששומת ההשבחה נמסרה במועדה בשנת 2014 הוחלט כי השומה תחול רק על החלקים המיוחסים למי שדרשה השומה באותו מועד ולא לגבי כל יתר היורשים. לגישתו, גב' ירימי דנה פנתה לבקשת שומה כאשר אביה שמואל ירימי ז"ל היה עוד בחיים, ולכן הדיון שבפני השמאי המכריע הוא רק עבור יתרת החלקים - 6/7 למעט חלקיו של ירימי שמואל.

הכרעה:

בהחלטת יו"ר מועצת שמאי המקרקעין מיום 07.10.2018 בעניין בקשה להארכת מועד בתיק הנדון, נקבע שלא להאריך את המועד בו ניתן להגיש בקשה למינוי שמאי מכריע לעניין חלקה של גב' דנה ירימי בנכס, והשמאי המכריע ימשיך לדון בשומת ההשבחה, בכל הנוגע לחלקם של יתר היורשים.

בהתאם לאמור בהחלטה הנ"ל, שומה מכרעת זו תתייחס ל- 20/21 חלקים בחלקה, לאחר ניכוי חלקה של גב' דנה ירימי (1/21 חלקים).

בכל מקרה, ככל שייקבע אחרת בערכאה מתאימה, ניתן יהיה לחשב את ההשבחה והיטל ההשבחה תוך הכפלת ההשבחה המלאה שתחושב בשומה מכרעת זו בחלק היחסי בחלקה שייקבע כאמור.

עמוד 11 מתוך 25

א ב י ש י ז י ו

כלכלן ושמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

אבישי זיו - כלכלן ושמאי מקרקעין
סימון ח'ורי - מהנדס אזרחי, מהנדס גיאודטי ושמאי מקרקעין
רועי יוניש - שמאי מקרקעין

תאריך : 07.01.2019
מס' מינוי : 521-2018
מספרנו : 4030/18.01

12.2. ערכי השווי למועדים הקובעים השונים:

להלן ערכי השווי שנקבעו ע"י שמאי הצדדים:

תכנית	מועד קובע	מהות	ערכים שנקבעו בשומת המשיבה	ערכים שנקבעו בשומת המבקשים
רע/1/284	18.08.1986	מ"ר מבונה במרתף	80 ש"ח	---
רע/1/284/א'	31.01.1989	מ"ר מבונה במרתף	220 ש"ח	200 ש"ח למ"ר ⁹ / 150 ש"ח למ"ר שולי ¹⁰
רע/2000	23.11.1990	מ"ר מבונה אקו'	500 ש"ח	450 ש"ח
רע/1/292/א'	21.01.1999	מ"ר מבונה בעליית גג	2,200 ש"ח	1,820 ש"ח למ"ר ¹¹ / 1,274 ש"ח למ"ר שולי ¹²
רע/מק/1/284/ב'	29.10.2002	השבחה למ"ר מבונה במרתף	350 ש"ח	112 ש"ח למ"ר ¹³ / 84 ש"ח למ"ר שולי ¹⁴

שמאית המבקשים:

שמאית המבקשים ציינה כי לצורך קביעת ערכי השווי במועדים הקובעים השונים התבססה, בין היתר, על שומות מכריעות מהסביבה הסמוכה: שומה מכרעת של השמאי מוטי דיאמנט לנכס ברחוב פרץ 54, שומה מכרעת של השמאי ארז כהן לנכס ברחוב פרץ 36 וכן שומה מכרעת של השמאי תמיר שדה לנכס ברחוב פרץ 60.

התייחסות שמאי המשיבה:

השווי שקבעה שמאית המבקשים בהתבסס על שומה מכרעת ברחוב פרץ 36 אינו מתאים למיקום הנדון שכן הנכס שם ממוקם בכניסה לשכונה בקרן הרחובות פרץ/ויצמן/גאולה ואינו משקף את המיקום הנדון.

⁹ לפי החישוב הבא: 500 ש"ח למ"ר מבונה אקו' x 0.4 מקדם שווי לשטח במרתף.
¹⁰ לפי החישוב הבא: 500 ש"ח למ"ר מבונה אקו' x 0.3 מקדם שווי לשטח שולי במרתף.
¹¹ לפי החישוב הבא: 2,600 ש"ח למ"ר מבונה אקו' x 0.7 מקדם שווי לשטח בעליית גג.
¹² לפי החישוב הבא: 1,820 ש"ח למ"ר מבונה בעליית גג x 0.3 מקדם שוליות.
¹³ לפי החישוב הבא: 2,800 ש"ח למ"ר מבונה אקו' x 0.4 מקדם שווי לשטח במרתף x 10% מקדם השבחה.
¹⁴ לפי החישוב הבא: 2,800 ש"ח למ"ר מבונה אקו' x 0.3 מקדם שווי לשטח שולי במרתף x 10% מקדם השבחה.

עמוד 12 מתוך 25

אבישי זיו

כלכלן ושמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

אבישי זיו - כלכלן ושמאי מקרקעין
סימון ח'ורי - מהנדס אזרחי, מהנדס גיאודט ושמאי מקרקעין
רועי יוניש - שמאי מקרקעין
תאריך : 07.01.2019
מס' מינוי : 521-2018
מספרנו : 4030/18.01

הכרעה:

לאחר שבחנתי את ערכי השווי שקבעו הצדדים ושומות מכריעות בסביבת הנכס, בהתחשב במיקום הנכס הנדון ושאר מאפייניו, אני מקבל במקרה הנדון את ערכי השווי שנקבעו ע"י שמאית המבקשים לתכניות מס' רע/284/1/א', רע/292/1/א' ו- רע/מק/1/284/ב'.
באשר לתכנית מס' רע/2000, אני מקבל את השווי שנקבע בשומת המשיבה.
מכאן, להלן ערכי השווי למועדים השונים ביחס לנכס הנדון¹⁵:

מהות	מועד קובע	שווי מ"ר מבונה
תכנית מס' רע/284/1/א'	31.01.1989	200 ש"ח למ"ר מבונה במרתף
תכנית מס' רע/2000	23.11.1990	500 ש"ח למ"ר מבונה אקו'
תכנית מס' רע/292/1/א'	21.01.1999	2,600 ש"ח למ"ר מבונה אקו'
תכנית מס' רע/מק/1/284/ב'	29.10.2002	2,800 ש"ח למ"ר מבונה אקו'

באשר לשומה מכרעת של השמאי מוטי דיאמנט ברחוב פרץ 54, בה נקבע שווי מ"ר אקו' למועד רע/284/1/א' של 550 ש"ח ובנסיבות העניין שם נקבע שווי של מ"ר מרתף לפי 200 ש"ח כסביר. על הצד הזהיר, אני מאמץ שומת דיאמנט לעניין שווי מ"ר מרתף בסך 200 ש"ח.

באשר לתכנית רע/2000, שמאית המבקשים קבעה שווי של 450 ש"ח למ"ר קרקע אקו' בהסתמך על שומת השמאי המכריע מוטי דיאמנט, מעיון בשומה עולה כי זו לא קבעה שווי של 450 ש"ח למ"ר אקו', אלא שווי של 450 ש"ח למ"ר המגלם גם שוליות ומשכך אין שווי זה מהווה שווי מ"ר אקו'. אני מאמץ למועד זה, על הצד הזהיר, את השווי שקבע שמאי המשיבה התואם גם לקביעה בשומתו של השמאי המכריע ארז כהן ברחוב פרץ 36 של 500 ש"ח למ"ר מבונה אקו'.

¹⁵ באשר לתכנית רע/284/1 לא נקבע שווי על ידי מאחר ונמצאה כלא משביחה כפי שיובהר בהמשך.

א ב י ש י ז י ו

כלכלן ושמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

אבישי זיו - כלכלן ושמאי מקרקעין
סימון ח'ורי - מהנדס אזרחי, מהנדס גיאודט ושמאי מקרקעין
רועי יוניש - שמאי מקרקעין
תאריך : 07.01.2019
מס' מינוי : 521-2018
מספרנו : 4030/18.01

12.3. בחינת ההשבחה הנובעת מכל תכנית ותכנית:

(1) תכנית מס' רע/284/1 (מועד קובע 18.08.1986):

להלן הנתונים עליהם התבססו שמאי הצדדים בבחינת ההשבחה בגין תכנית זו:

מהות	שומת המשיבה	שומת המבקשים
שטח מרתף (יח"ד אחת)	35 מ"ר	---
השבחה למ"ר	80 ש"ח	---
ההשבחה לחלקה בשלמות	2,800 ש"ח	לא חלה השבחה

שמאית המבקשים:

לטענת שמאית המבקשים, לא חלה השבחה בגין אישור תכנית רע/284/1 מאחר ובמועד הקובע אין דרישה לבניית מרתפים בשכונה הנדונה המאופיינת במעמד סוציאקונומי נמוך. כמו כן ציינה שניתן לראות כי קיים ניצול חלקי של הזכויות העיקריות המוקנות לחלקה כ- 140 מ"ר. לפיכך, אין דרישה לבניה חדשה ותוספת שטח עיקרי, קל וחומר לזכויות למרתף המהווים שטחי שרות בלבד שאינם תורמים לשווי. חיזוק לטענתה, הפנתה שמאית המבקשים לשומה מכרעת של השמאי מוטי דיאמנט מיום 17.08.2016 לנכס ברחוב פרץ 54 ולשומה מכרעת של השמאי ארז כהן מיום 21.5.2017 לנכס ברחוב פרץ 36 (בשומה זו אף הוסכם ע"י שמאי המשיבה כי תכנית זו אינה משביחה).

שמאית המשיבה:

שמאי המשיבה ציין כי בשומת המשיבה חושבה ההשבחה לתכנית זו רק עבור הקמת יחידה נוספת על מחצית החלקה הריקה ולא עבור תוספת מרתף ליחידה הקיימת. לשיטתו, השומות המכריעות שאוזכרו ע"י שמאית המבקשים התקבלו לאחר הוצאת שומת ההשבחה ובהן נקבע כי אין כדאיות לניצול הזכויות מתכנית זו. עם זאת, לגישתו יש להביא בחשבון כי ביטול החיוב לתכנית זו משיקולי כדאיות כלכלית משליכים על החיוב לתכנית רע/284/1/א' שאושרה 3 שנים אחריה ומטרתה להגדיל את זכויות הבניה במרתף. לפיכך אין לקזז את הזכויות מכוח תכנית רע/284/1 כמצב קודם בתחשיב ההשבחה לתכנית רע/284/1/א' שלגביה קבעו השמאים המכריעים שהינה משביחה.

הכרעה:

לאור הכרעות השמאים המכריעים בסביבת הנכס, אליהן הפנתה שמאית המבקשים ובהתחשב בכך כי אף המשיבה בשומה במקום סמוך סברה כי אין השבחה, אני מאמץ הקביעה לפיה לא חלה השבחה בגין תכנית רע/284/1.

עמוד 14 מתוך 25

א ב י ש י ז י ו

כלכלן ושמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

אבישי זיו - כלכלן ושמאי מקרקעין
 סימון ח'ורי - מהנדס אזרחי, מהנדס גיאודט ושמאי מקרקעין
 רועי יוניש - שמאי מקרקעין

תאריך : 07.01.2019
 מס' מינוי : 521-2018
 מספרנו : 4030/18.01

(2) תכנית מס' רע/284/1'א' - מרתפים (מועד קובע 31.01.1989):

להלן הנתונים עליהם התבססו שמאיי הצדדים בבחינת ההשבחה בגין תכנית זו:

שומת המבקשים	שומת המשיבה	מהות
0.4 - מקדם שווי לשטח במרתף 0.3 - מקדם שווי לשטח מרתף שולי מעל 70 מ"ר	---	מקדמי שווי
170.53	160.76	מקדם דחייה משוקלל למימוש
(35 מ"ר מצב קודם - 70 מ"ר) x 0.4 + 30 מ"ר (השלמה ל- 100 מ"ר) x 0.3 = 23 מ"ר אקוי בניכוי הפסד שטח אקוי בגין ביטול מחסן ליח"ד: 25 מ"ר x (0.25 לחצר - 0.4 למחסן) = 3.75 מ"ר אקוי סה"כ: 19.25 - 3.75 = 15.5 מ"ר אקוי	כ- 280 מ"ר	שטח אקוי לחישוב ההשבחה
שווי למ"ר מבונה אקוי: 500 ש"ח	השבחה למ"ר: 220 ש"ח ¹⁸	שווי / השבחה למ"ר מבונה
10,141 ש"ח	46,800 ש"ח	ההשבחה לחלקה בשלמות

שמאית המבקשים:

שמאית המבקשים טענה כי בהתייחס לבינוי ולגילו של הבית במועד הקובע שנבנה בשנות ה-50, בית המגורים עדיין תורם לשווי. מכאן, תוספת הזכויות למרתף בשתי היחידות תובא בחשבון כדחוויה עד לתום חייו הכלכליים של הנכס וזאת בכ- 11 שנים עד לשנת 2000.

לגישתה, שטח המרתף האפקטיבי בהתחשב בגודל המגרש ובהתחשב בשכונה הנדונה הינו כ- 70 מ"ר אשר יובא במקדם 0.4 ושטח שולי נוסף עד כדי 100 מ"ר במקדם 0.3. לשיטתה, שטח מרתף מעבר ל- 100 מ"ר ליח"ד אינו כלכלי במיקום הנדון. לטענתה, יש להיבא בחשבון כי התכנית ביטלה את הזכות למחסן בשטח 25 מ"ר, תוך קיזוז שטח חצר שהתפנה בהתאם.

שמאי המשיבה:

לעניין שטח המרתף, הפנה שמאי המשיבה לשומה מכרעת של השמאי מוטי דיאמנט לנכס ברחוב פרץ 54, שבה לגישתו נערך תחשיב ההשבחה לפי תכנית של 25% דהיינו 250 מ"ר. לעניין קיזוז השטח במקדם הקודם מכח תכנית רע/284/1, כפי שהובא בחשבון בתחשיב שמאית המבקשים, לגישתו אין לקזז שטח זה שכן אם הוא אינו כדאי למימוש בשנת 1986 אזי כיצד ייתכן שהוא כדאי למימוש בשנת 1989 רק 3 שנים אחרי.

¹⁶ דחייה לתקופה של 5.5 שנים לפי שיעור היוון 5%.

¹⁷ דחייה לתקופה של 11 שנים לפי שיעור היוון 6%.

¹⁸ השבחה למ"ר מבונה במפלס המרתף.

עמוד 15 מתוך 25

א ב י ש י ז י ו

כלכלן ושמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

אבישי זיו - כלכלן ושמאי מקרקעין
סימון ח'ורי - מהנדס אזרחי, מהנדס גיאודט ושמאי מקרקעין
רועי יוניש - שמאי מקרקעין
תאריך : 07.01.2019
מס' מינוי : 521-2018
מספרנו : 4030/18.01

לעניין תרומת המבנה, ציין שמאי המשיבה כי המבנה תורם לשווי עבור מחצית החלקה בלבד כך שיש לערוך דחייה למחצית הזכויות ולמחצית הנוספת ללא דחייה, זאת בניגוד לתחשיב שמאית המבקשים לפיה בוצעה דחייה לשתי היחידות. לשיטתו, שומת המשיבה נערכה לקולא שכן ע"פ תחשיב שהציג בתגובת המשיבה המבנה אינו תורם לשווי עוד בשנת 1990 ערב אישורה של תכנית רע/2000 אשר הכפילה את זכויות הבניה.

לעניין קיזוז שטח המחסן, ציין שמאי המשיבה כי הוא מסכים עם שמאית המבקשים כי יש לקזז את "הפסד" המחסן, ומאידך להוסיף את שטח החצר המתפנה. לאור האמור, הציג שמאי המשיבה תחשיב השבחה (בהתאם לשומה מכרעת של השמאי מוטי דיאמנט), כלהלן:

מחצית עם מבנה	מחצית ללא מבנה	
125 מ"ר	125 מ"ר	שטח מרתף לחיוב:
12.5 מ"ר -	12.5 מ"ר -	מבנה עזר (50%):
6.25 מ"ר +	6.25 מ"ר +	בתוספת חצר (25%):
118.75 מ"ר	118.75 מ"ר	סה"כ שטח אקווי לחיוב:
200 ש"ח/מ"ר	200 ש"ח/מ"ר	שווי מ"ר מבונה שולי במרתף:
	0.53	מקדם דחייה לחיים כלכליים:
12,587 ש"ח	23,750 ש"ח	השבחה:
36,337 ש"ח		סה"כ השבחה:

הכרעה:

לעניין שטח מרתף, אני סבור כי יש להביא בחשבון שטח של כ- 230 מ"ר לשתי יחידות, לפי תכנית של 25% משטח המגרש (כ- 115 מ"ר ליחידות).

לעניין טענת שמאי המשיבה לפיה אין לקזז את השטח במצב הקודם מכח תכנית רע/284/1, אציין כי אני מקבל טענה זו מאחר וזכויות הקמת המרתף במצב הקודם הינן זכויות מוקנות ואין לחייב בהיטל השבחה בגין זכויות שנתנו כבר במצב הקודם, גם אם לא היו כלכליות לניצול אז.

לעניין מקדם שווי ושוליות לשטח מרתף, שמאית המבקשים הביאה בחשבון מקדם שווי מקדם שוליות של 0.75 לשטח מעל 70 מ"ר במרתף, ושמאי המשיבה לא ציין בשומתו מקדם שוליות לשטח המרתף וקבע שווי למ"ר במרתף. אני סבור כי מקדם השווי הראוי למרתף במצב הקודם משווי מ"ר קרקע מבונה אקווי הינו 0.4, המביא בחשבון בין היתר את גודל המרתף.

עמוד 16 מתוך 25

א ב י ש י ז י ו

כלכלן ושמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

אבישי זיו - כלכלן ושמאי מקרקעין
 סימון ח'ורי - מהנדס אזרחי, מהנדס גיאודט ושמאי מקרקעין
 רועי יוניש - שמאי מקרקעין
 תאריך : 07.01.2019
 מס' מינוי : 521-2018
 מספרנו : 4030/18.01

לעניין הדחייה עד לתום החיים הכלכליים, שמאיי הצדדים קבעו מקדם דחייה עד למימוש בשיעורים שונים, כמפורט בטבלה שלעיל.
 לאחר שבחנתי את כלל הנתונים הרלוונטיים אני סבור כי נכון למועד הקובע סביר כי המבנה יסיים את חייו הכלכליים בשנת 2000, קרי, עד למועד זה השימוש הטוב והיעיל הינו הנכס כבנוי.
 מכאן, הובאה בחשבון דחייה לתקופה של 11 שנה לפי שיעור היוון של 6% - מקדם 0.53. מקדם דחייה יובא בחשבון לגבי יח"ד אחת (היח"ד הבנויה) והיח"ד השנייה תובא בחשבון כזמינה.

➤ חישוב ההשבחה בגין אישור תכנית מס' רע/1/284/א':

<u>נתונים לתחשיב</u>		
80 מ"ר	35 מ"ר - 115 מ"ר =	שטח מרתף - ליח"ד אחת :
0.4		מקדם שווי לשטח במרתף
200 ש"ח		שווי מ"ר קרקע מבונה במרתף
0.53		מקדם דחייה עד לסוף החיים הכלכליים ליח"ד אחת
25 מ"ר		שטח מחסן לקיזוז/שטח חצר לזיכוי - ליח"ד אחת
0.4		מקדם שטח מחסן
0.25		מקדם שטח חצר
20/21 חלקים		החלק הנדון מהחלקה

<u>תחשיב ההשבחה (נכון למועד הקובע 31.01.1989)</u>		
3.75 מ"ר אקוי	$25 \text{ מ"ר} \times (0.4 - 0.25) =$	שטח לקיזוז בגין מחסן ליח"ד
21,611 ש"ח	$3.75 \text{ מ"ר אקוי} \times 500 \text{ ש"ח}^{19} - 80 \text{ מ"ר} \times 200 \text{ ש"ח} = (1.0 + 0.53) \times$	ההשבחה לחלקה בשלמות
20,582 ש"ח	$21,611 \text{ ש"ח} \times 20/21 \text{ חלקים} =$	ההשבחה לחלק הנדון בחלקה
10,291 ש"ח	$20,582 \text{ ש"ח} / 2 =$	היטל ההשבחה

¹⁹ 0.4 (מקדם שווי לשטח מרתף) / 200 ש"ח למ"ר מבונה מרתף = 500 ש"ח למ"ר אקוי.

עמוד 17 מתוך 25

אבישי זיו

כלכלן ושמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

תאריך : 07.01.2019
מס' מינוי : 521-2018
מספרנו : 4030/18.01

אבישי זיו - כלכלן ושמאי מקרקעין
סימון ח'ורי - מהנדס אזרחי, מהנדס גיאודט ושמאי מקרקעין
רועי יוניש - שמאי מקרקעין

3) תכנית מס' רע/2000 (מועד קובע 23.11.1990):

להלן הנתונים עליהם התבססו שמאי הצדדים בבחינת ההשבחה בגין תכנית זו:

מהות	שומת המשיבה	שומת המבקשים
שטח מגרש	1,005 מ"ר	1,005 מ"ר
שטח אקו' במצב קודם	486.01 מ"ר אקו'	517.53 מ"ר אקו'
שטח אקו' במצב חדש	678.37 מ"ר אקו'	633.06 מ"ר אקו'
ההשבחה בשטח אקו'	192.36 מ"ר אקו'	115.54 מ"ר אקו'
שווי מ"ר מבונה	500 ש"ח	450 ש"ח
מקדם התאמה לניצול/ עלויות התאמה חדש מעל ישן	0.9 (כ- 9,600 ש"ח)	30,000 (ש"ח)
ההשבחה לחלקה בשלמות	86,570 ש"ח	21,992 ש"ח

שמאית המבקשים:

לטענת שמאית המבקשים, התכנית מוסיפה זכויות אותן ניתן לממש כתוספת למבנה קיים. בהתאם לכך לא הובאה בחשבון דחיה, אולם יש להביא בחשבון עלויות התאמה לבניה על קיים והפחתה לשוליות.

לגישתה, התכנית מאפשרת אומנם הגדלת הצפיפות מ- 2 יח"ד ל- 3 יח"ד, כאשר הגדלת הצפיפות מבטלת לכאורה את ההפחתה לשוליות. יחד עם זאת נמצא כי השימוש הטוב והיעיל הוא ל- 2 יח"ד, עקב ההפחתות הנדרשות בגין הגדלת הצפיפות, צורך בהסדרת גישה ארוכה יותר ליחידות הפנימיות (כניסה יחידה מרחוב פרץ) וקרבה יתרה לרחוב ויצמן המהווה כביש סואן ורועש.

במצב חדש הובא בחשבון בינוי בשתי קומות אחידות (25% בקומה), כך שהתכסית הינה כ- 125 מ"ר ליח"ד והחצר הנותרת 376 מ"ר ליח"ד. חצר שולית הובאה בחשבון במקדם 0.15. לשיטתה, בינוי בתכסית גדולה יותר אינה כדאית, כיוון שכפי שנקבע לעיל אין כדאיות למרתף העולה על 100 מ"ר ושווי מרפסת הנוצרת בקומה א' נמוך משווי החצר שמפסידים כתוצאה מהגדלת התכסית.

שמאית המבקשים לא הביאה בחשבון שווי זכויות למרתף בדחיה, שכן הוא זהה בשני מצבי התכנון.

עוד ציינה כי כיוון שניצול הזכויות אפשרי כהרחבה לבית קיים ללא צורך בדחיה, הובאה בחשבון הפחתה בגין בינוי חדש על ישן של כ- 30,000 ש"ח.

עמוד 18 מתוך 25

א ב י ש י ז י ו

כלכלן ושמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

אבישי זיו - כלכלן ושמאי מקרקעין
סימון ח'ורי - מהנדס אזרחי, מהנדס גיאודט ושמאי מקרקעין
רועי יוניש - שמאי מקרקעין
תאריך : 07.01.2019
מס' מינוי : 521-2018
מספרנו : 4030/18.01

שמאי המשיבה:

לעניין הפחתת עלויות התאמה, ציין שמאי המשיבה כי המבנה סיים חייו הכלכליים בשנת 1990 ולכן לטעמו אין מקום להביא בחשבון עלויות התאמה כלל. בתגובתו ציין שמאי המשיבה כי לא ברור כיצד שמאית המבקשים טוענת כי השימוש היעיל והטוב הוא הקמת 2 יח"ד על אף שמותר 3 יח"ד - דרך גישה ליחידה פנימית בכל מקרה נדרשת שכן צורת החלקה לא מאפשרת בנית שתי יחידות הפונות לרחוב פרץ, ואחת היחידות תפנה לרחוב ויצמן. עוד טען כי תכנית רע/2000 אינה מקטינה את קווי הבניין כך שלא ברור כיצד טוענת שמאית המבקשים לקרבה לרחוב ויצמן, בכל מקרה החסרונות בכך שיחידה אחת פונה לרחוב ויצמן מתקזזות עם היתרונות בכך - שיחידה אחרת פונה לרחוב פרץ ויש בינה לרחוב ויצמן יחידה עורפית חוצצת.

בתגובה לטענת שמאית המבקשים כאילו במצב החדש כדאי לבנות בשתי קומות שוות, ציין שמאי המשיבה כי ההיפך הוא הנכון, שכן מבחינה כלכלית עדיף לבנות בקומת הקרקע את התכסית המירבית שכן ניתן לקבל שטח מרתף גדול יותר, וכאמור עסקינן בהיטל השבחה המביא בחשבון את השימוש היעיל והטוב שלפיו ימוקסם השווי שכן מדובר באדם רציונלי המחפש להשיג את השווי המיטבי.

על אף שבשומת המשיבה לא חושבה ההשבחה לתוספת יח"ד הרי שהשמאי המכריע איננו כפוף לשומות הצדדים וצריך לחשב את ההשבחה כראות עיניו בהתבסס על שומה עצמאית. לפיכך, סבור שמאי המשיבה כי יש על השמאי המכריע לבחון את האפשרות לחייב עבור תוספת יח"ד.

עמוד 19 מתוך 25

א ב י ש י ז י ו

כלכלן ושמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

אבישי זיו - כלכלן ושמאי מקרקעין
 סימון ח'ורי - מהנדס אזרחי, מהנדס גיאודט ושמאי מקרקעין
 רועי יוניש - שמאי מקרקעין
 תאריך : 07.01.2019
 מס' מינוי : 521-2018
 מספרנו : 4030/18.01

הכרעה:

להלן שטח מבונה אקו' בשני מצבי התכנון :

מצב חדש (מ"ר)			מצב קודם (מ"ר)			קומה ²⁰
שטח אקו'	מקדם	שטח	שטח אקו'	מקדם	שטח	
200	1	200	228.75	1	228.75	שטח עיקרי
154.5	0.6	257.5	---	---	---	עיקרי שולי
---	---	---	48.04	0.7	68.625	מרפסות
165.3	0.25	661.25	148.16	0.25	592.6	חצר
520 מ"ר		סה"כ	425 מ"ר		סה"כ	

לעניין עלויות התאמה, לאחר ששקלתי בדבר, על הצד הזהיר אייחס עלויות ההתאמה באומדנה נכון למועד זה בסך של כ- 10,000 ש"ח.

חישוב ההשבחה בגין אישור תכנית מס' רע/2000:

<u>נתונים לתחשיב</u>	
סה"כ שטח מבונה אקו' במצב הקודם	425 מ"ר
סה"כ שטח מבונה אקו' במצב החדש	520 מ"ר
שווי מ"ר קרקע מבונה	500 ש"ח
עלויות התאמה	10,000 ש"ח
החלק הנדון מהחלקה	20/21 חלקים

<u>תחשיב ההשבחה (נכון למועד הקובע 23.11.1990)</u>		
ההשבחה לחלקה בשלמות	$10,000 \text{ ש"ח} - (520 \text{ מ"ר} - 425 \text{ מ"ר}) \times 500 \text{ ש"ח} =$	37,500 ש"ח
ההשבחה לחלק הנדון בחלקה	$37,500 \text{ ש"ח} \times 20/21 \text{ חלקים} =$	35,714 ש"ח
היטל ההשבחה	$35,714 \text{ ש"ח} / 2 =$	17,857 ש"ח

²⁰ שווי שטח מרתף ושטח חניה מקורה זהה בשני המצבים ועל כן מתקזז. שטח מחסן לא הובא בחשבון במצב הקודם לאור כך שהחלופה המיטבית הינה מימוש מרתף תחת מחסן עילי.

עמוד 20 מתוך 25

א ב י ש י ז י ו
כלכלן ושמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

אבישי זיו - כלכלן ושמאי מקרקעין
סימון ח'ורי - מהנדס אזרחי, מהנדס גיאודט ושמאי מקרקעין
רועי יוניש - שמאי מקרקעין
תאריך : 07.01.2019
מס' מינוי : 521-2018
מספרנו : 4030/18.01

(4) תכנית מס' רע/292/1/א' - חלל גג רעפים (מועד קובע 21.01.1999):
להלן הנתונים עליהם התבססו שמאי הצדדים בבחינת ההשבחה בגין תכנית זו:

מהות	שומת המשיבה	שומת המבקשים
שטח לבניה בחלל גג רעפים ²¹	100.5 מ"ר	100.5 מ"ר
מקדם שוליות לבניה בחלל גג רעפים	---	0.7
מקדם הפחתה בגין מיקום ורעש ליח"ד עורפית	---	0.9
מקדם דחייה למימוש	0.95	---
שווי מ"ר מבונה בעליית הגג	2,200 ש"ח	1,820 ש"ח למ"ר ²²
ההשבחה לחלקה בשלמות	210,050 ש"ח	121,635 ש"ח

שמאית המבקשים:

לטענת שמאית המבקשים, הבית בנוי בקומה אחת וקיימת יתרת זכויות לניצול בקומה א' מכוח תכנית רע/2000. בהתאם לכך ניתן לנצל את זכויות הגג בהינף אחד עם זכויות הבניה בקומה א'.

עוד הביאה בחשבון מקדם שוליות של 0.7 וזאת בשל זכויות הבניה הקיימות במצב קודם ואופי השכונה. כמו כן הביאה בחשבון מקדם 0.9 לעליית הגג ביח"ד העורפית וזאת בשל רעש צפוי בקומת הגג (קיימים הפרשי גובה לרחוב ויצמן).

שמאי המשיבה:

לעניין מקדם שוליות אותו קבעה שמאית המבקשים, ציין שמאי המשיבה כי על החלקה הנדונה ניתן לבנות 3 יח"ד במועד הקובע וככל שהשמאי המכריע ימצא לנכון להביא זאת בחשבון הרי שאין להביא בחשבון שוליות כאשר מדובר בשטח של כ- 30 מ"ר ליח"ד. ובכל מקרה, לטעמו מקדם שוליות של 0.7 אינו ראוי שכן ניצול שטח בחלל גג הוא אחד המאפיינים של בניה צמודת קרקע והמקדם האקו' שלו (0.7), מגלם בתוכו את כל המרכיבים לרבות, מפלס, תוספת שטח וכו'.

²¹ 10% משטח המגרש.

²² לפי החישוב הבא: 2,600 ש"ח למ"ר מבונה אקו' x 0.7 מקדם שווי לשטח בעליית גג.

א ב י ש י ז י ו

כלכלן ושמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

אבישי זיו - כלכלן ושמאי מקרקעין
 סימון ח'ורי - מהנדס אזרחי, מהנדס גיאודט ושמאי מקרקעין
 רועי יוניש - שמאי מקרקעין

תאריך : 07.01.2019
 מס' מינוי : 521-2018
 מספרנו : 4030/18.01

הכרעה:

על אף הסכמת הצדדים לפיה שטח הבניה בחלל גג הרעפים הינו 100.5 מ"ר, אני סבור כי במקרה הנדון יש לייחס לנכס שטח של 91.5 מ"ר בחלל גג הרעפים (לפי 10% משטח המגרש הנדון).
 לעניין הדחייה, אני סבור כי במקרה הנדון אין להביא בחשבון מקדם דחייה לניצול הזכויות בעליית הגג, ומקבל את עמדת שמאית המבקשים בעניין זה.
 לעניין שוליות, אני מקבל את גישת שמאי המשיבה לפיה במקרה הנדון מקדם שווי של 0.7 לשטח בעליית הגג מגלם את כלל מאפייני שטח זה לרבות רכיב השוליות.
 לעניין מקדם הפחתה בגין רעש ליח"ד עורפית, אני סבור כי השווי שנקבע מגלם גם את מיקום הנכס ויתר מאפייניו.

➤ חישוב ההשבחה בגין אישור תכנית מס' רע/292/1/א':

<u>נתונים לתחשיב</u>	
שטח לבניה בחלל גג רעפים	91.5 מ"ר
מקדם שווי לשטח בחלל גג רעפים	0.7
שווי מ"ר קרקע מבונה	2,600 ש"ח
החלק הנדון מהחלקה	20/21 חלקים

<u>תחשיב ההשבחה (נכון למועד הקובע 21.01.1999)</u>		
ההשבחה לחלקה בשלמות	$91.5 \text{ מ"ר} \times 0.7 \times 2,600 \text{ ש"ח} =$	166,530 ש"ח
ההשבחה לחלק הנדון בחלקה	$166,530 \text{ ש"ח} \times \frac{20}{21} \text{ חלקים} =$	158,600 ש"ח
היטל ההשבחה	$158,600 \text{ ש"ח} / 2 =$	79,300 ש"ח

עמוד 22 מתוך 25

א ב י ש י ז י ו

כלכלן ושמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

אבישי זיו - כלכלן ושמאי מקרקעין
סימון ח'ורי - מהנדס אזרחי, מהנדס גיאודט ושמאי מקרקעין
רועי יוניש - שמאי מקרקעין

תאריך : 07.01.2019
מס' מינוי : 521-2018
מספרנו : 4030/18.01

5) תכנית מס' רע/מק/1/284/ב' - מרתפים (מועד קובע 29.10.2002):
להלן הנתונים עליהם התבססו שמאי הצדדים בבחינת ההשבחה בגין תכנית זו:

מהות	שומת המשיבה	שומת המבקשים
מקדמי שווי	---	0.4 - מקדם שווי לשטח במרתף 0.3 - מקדם שווי לשטח מרתף שולי מעל 70 מ"ר
שטח אקוי לחישוב ההשבחה	כ- 300 מ"ר	$70 \text{ מ"ר} \times 0.4 + 30 \text{ מ"ר}$ (השלמה ל- 100 מ"ר) $\times 0.3 =$ 37 מ"ר אקוי ליחיד, ומכאן: 74 מ"ר אקו לשתי יחיד
מקדם השבחה בגין הגבהת מרתף	---	10%
שווי / השבחה למ"ר מבונה	השבחה למ"ר: 350 ש"ח ²³	שווי למ"ר מבונה אקוי: 2,800 ש"ח
ההשבחה לחלקה בשלמות	105,000 ש"ח	20,720 ש"ח

הכרעה:

לעניין שטח המרתף לחיוב:

שמאי המשיבה קבע בשומתו שטח מרתף לחיוב של כ- 300 מ"ר לפי תכנית של 30%. לגישתו, בהתאם לפסי"ד בגימוב נ' עת"א יש להביא בחשבון שטח המרתף את השטח המרבי המתאפשר. במקרה דנן מדובר בתכנית של 35% על אף זאת בעיר רעננה נהוג לנצל היקף שטח של - 30%. כלומר בחלקה ניתן לבנות מרתף בהיקף של 300 מ"ר. לעומתו, שמאית המבקשים קבע שטח מרתף של 100 מ"ר ליחיד כפי שנקבע על ידה לתכנית רע/מק/1/284/א'.

במקרה הנדון, בהתחשב במאפייני הנכס, אני סבור כי יש להביא בחשבון שטח מרתף של כ- 230 מ"ר (כפי שקבעתי לתכנית מס' רע/1/284/א').

לעניין המקדמים:

אני סבור כי מקדמי השווי הראויים במקרה הנדון הם לפי 0.4 במצב הקודם ו- 0.5 במצב החדש. מקדמים אלה מביאים בחשבון את שטח המרתף ושאר מאפייניו.

²³ השבחה למ"ר מבונה במפלס המרתף.

א ב י ש י ז י ו
כלכלן ושמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

תאריך : 07.01.2019
 מס' מינוי : 521-2018
 מספרנו : 4030/18.01

אבישי זיו - כלכלן ושמאי מקרקעין
 סימון ח'ורי - מהנדס אזרחי, מהנדס גיאודט ושמאי מקרקעין
 רועי יוניש - שמאי מקרקעין

חישוב ההשבחה בגין אישור תכנית רע/מק/1/284/ב': ➤

נתונים לתחשיב		
230 מ"ר	שטח מרתף	
0.1	= 0.5 - 0.4	מקדם השבחה / תוספת שווי לשטח המרתף:
2,800 ש"ח	שווי מ"ר קרקע מבונה	
20/21 חלקים	החלק הנדון מהחלקה	

תחשיב ההשבחה (נכון למועד הקובע 29.10.2002)		
64,400 ש"ח	= 2,800 x 0.1 x 230 ש"ח	ההשבחה לחלקה בשלמות
61,334 ש"ח	= 20/21 x 64,400 ש"ח	ההשבחה לחלק הנדון בחלקה
30,667 ש"ח	= 61,334 / 2 ש"ח	היטל ההשבחה

עמוד 24 מתוך 25

א ב י ש י ז י ו
כלכלן ושמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

תאריך : 07.01.2019
מס' מינוי : 521-2018
מספרנו : 4030/18.01

אבישי זיו - כלכלן ושמאי מקרקעין
סימון ח'ורי - מהנדס אזרחי, מהנדס גיאודט ושמאי מקרקעין
רועי יוניש - שמאי מקרקעין

13. השומה

לאור האמור והמפורט לעיל, הגעתי לכלל דעה כדלקמן :

מהות	מועד קובע	ההשבחה	היטל ההשבחה
תכנית מס' רע/284/1	18.08.1986	לא חלה השבחה	---
תכנית מס' רע/284/1/א'	31.01.1989	20,582 ש"ח	10,291 ש"ח
תכנית מס' רע/2000	23.11.1990	35,714 ש"ח	17,857 ש"ח
תכנית מס' רע/292/1/א'	21.01.1999	158,600 ש"ח	79,300 ש"ח
תכנית מס' רע/מק/400/1	14.08.2002	לא חלה השבחה	---
תכנית מס' רע/מק/284/1/ב'	29.10.2002	61,334 ש"ח	30,667 ש"ח

היטל ההשבחה צמוד מהמועד הקובע ע"פ הוראות התוספת השלישית לחוק.

ערכתי שומה מכרעת זו לפי מיטב ידיעותיי ונסיוני המקצועי, בהתאם לנתונים שהוצגו בפני, ואין לי כל עניין אישי או חלק בנכס הנדון.

ולראיה באתי על החתום,

אבישי זיו
כלכלן ושמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה



עמוד 25 מתוך 25