
אמנון נזרי, שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

אמנון נזרי, מהנדס בנין ושמאי מקרקעין
אלכס שנברגר, שמאי מקרקעין, כלכלן ובוגר מינהל עסקים

תאריך: 28.04.2019
מספר תיק: 11-2017
מספרנו: 5171004.33

שומה מכרעת **מתוקנת** להיטל השבחה
בהמשך להחלטת ועדת הערר לפיצויים והיטלי השבחה מחוז מרכז
ערר מס' רע/0718/8090 הוועדה המקומית לתו"ב רעננה נ' שמואל ריינר
גוש 6578, חלקה 639
מגרש 4002 לפי תכנית רע/מק/1/446
רחוב הצנחנים 29, רעננה

אמנון נזרי, שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

תאריך: 28.04.2019
מספר תיק: 11-2017
מספרנו: 5171004.33

לכבוד:

מר שמואל ריינר (המבקש)
הועדה המקומית לתו"ב רעננה (המשיבה)
ע"י מר מיכאל דסקל, שמאי מקרקעין ע"י מר אחיקם ביתן, שמאי מקרקעין
ג.א.נ., ג.א.נ.,

שומה מכרעת מתוקנת להיטל השבחה

בהמשך להחלטת ועדת הערר לפיצויים והיטלי השבחה מחוז מרכז
ערר מס' רע/0718/8090 הוועדה המקומית לתו"ב רעננה נ' שמואל ריינר

גוש 6578, חלקה 639

מגרש 4002 לפי תכנית רע/מק/1/446

רחוב הצנחנים 29, רעננה

השומה המכרעת המקורית בעניין שבנדון ניתנה ביום 4.04.2018. בהחלטת וועדת הערר הנכבדה מיום 19.02.2019 בערר שבנדון, שהוגש על השומה המכרעת, נקבע, בין היתר, כדלקמן:

"לאחר ששמענו את הצדדים אנו סבורים כי יש מקום לבקש מהשמאי המכריע להבהיר האם כטענת העוררת הוא הביא בחשבון בתחשיב ההשבחה לתכניות המשביחות השונות, שקדמו לתכנית רע/מק/1/446, אפשרות להקמת 3 יח"ד ואם כן, מה הבסיס התכנוני לכך?

נציין, כי בדיון שהתקיים בפנינו עלה לא רק שהצדדים מסכימים כי תכנית רע/1/226/א' לא איפשרה הקמת 3 יח"ד במגרש הנדון, אלא שכעולה מתחשיב ההשבחה לתכניות רע/1/226/א', רע/1/284 ורע/1/284/א' השמאי המכריע כן הביא בחשבון אפשרות להקמת 3 יח"ד.

במידה וימצא השמאי המכריע כי נפלה טעות בשומה בנקודה זו, יהיה רשאי לתקנה בליווי הסבר מתאים, כאשר במסגרת זאת יתבקש השמאי המכריע להסביר האם יש בתיקון כדי להשפיע גם על תחשיב ההשבחה לתכנית רע/מק/1/446 כפי שטען שמאי העוררת בכתב הערר (כמפורט בסעיפים 5 ו-7 לכתב הערר וכמחושב בנספח ה').

אמנון נזרי, שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

ביום 24.02.2019 החליטה כבוד יו"ר ועדת הערר הנכבדה כי בקשתו של המשיב בערר, אשר הוגשה לוועדת הערר, להבהרה ו/או עיון נוסף בהחלטתה של ועדת הערר הנכבדה מיום 19.02.2019, תועבר לעיונו של השמאי המכריע טרם מתן הבהרתו.

לאחר שבחנתי את טיעוני הצדדים, מצאתי כי אכן נפלה בשומה המכרעת טעות בשל חוסר שימת לב, ועל כך התנצלותי בפני הצדדים.

מספר יחידות הדיור שניתן היה להקים על הקרקע נשוא השומה ערב התכנית המשביחה הראשונה, רע/1/266א', היה 3 יח"ד, כמפורט בהכרעה בסעיף 9.2.1 להלן.

מספר יחידות הדיור שניתן להקים על הקרקע נשוא השומה לאחר אישור התכנית המשביחה האחרונה, רע/מק/1/446, הינו 3 יח"ד.

בתקופה שבין מועד אישורה של תכנית רע/1/266א' לבין מועד אישורה של תכנית רע/1/446, מספר יחידות הדיור המחושבות לקרקע נשוא השומה הינו כ-2.46 יח"ד, בהתאם לשטח הקרקע המיוחס לנכס, כמפורט בהכרעה בסעיף 9.2.1 להלן.

עקב חוסר שימת לב לשינוי מספר יחידות הדיור בין המצב ההתחלתי לבין המצב הסופי, נקלעתי לכדי טעות בתחשיבי השומה.

תיקון הטעות משפיע על תוצאות תחשיב ההשבחה במועדי תחילת תכניות רע/1/226א', רע/1/284, רע/1/284א' ורע/מק/1/466, כמפורט בפרק התחשיב המתוקן להלן.

לאור העובדה שמרבית המגרשים בתחום התכנית, לאורך כל מדרגות ההשבחה, הינם בבעלות המבקש, לא הובאה בחשבון הפחתה למושעא בגין 0.46 יח"ד (החלק העודף על פני שתי יח"ד שניתן היה להקים בכל מגרש בכל מדרגות ההשבחה למעט המדרגה האחרונה).

לאור האמור לעיל, תוקנה השומה המכרעת. התיקונים מסומנים לשם הנוחות בצבע אדום. יש להחליף את השומה המכרעת המקורית בשומה מכרעת מתוקנת זו.

אמנון נזרי, שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בהתאם להוראות סעיף 14 (ב) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, מונתי כשמאי מכריע לענין ההשבחה שחלה בשווי הנכס שבנדון עקב אישור תכניות רע/1/226א', רע/1/284, רע/1/284א', רע/מק/1/284ב', רע/1/292א', רע/מק/1/400 ו-רע/מק/1/446.

מימוש הזכויות הינו בדרך של מכר.

הוצגו בפני שומות הצדדים :
חוות דעתו של מר אחיקם ביתן, שמאי מקרקעין מטעם הועדה המקומית לתכנון ולבניה רעננה (המשיבה), מיום 31.10.2016.
חוות דעת של מר מיקי דסקל שמאי מקרקעין מטעם בעל הזכויות במקרקעין (המבקש), מיום 25.02.2017.

בתאריך 6.04.2017 נערך דיון בנושא שבנדון בהשתתפות שמאי הצדדים והח"מ.

שמאי הצדדים קיבלו הזדמנות נאותה לטעון טיעוניהם, להציג ראיות ולהגיב על טיעוני הצד שכנגד.

שמאי הצדדים קיבלו את פרוטוקול הישיבה וקיבלו אפשרות להגיש הערות לפרוטוקול.

אמנון נזרי, שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

לצורך מתן חוות הדעת ביקרתי בנכס ובסביבתו.

וזאת חוות דעתי :

1. מטרת ההערכה

הערכת ההשבחה שחלה בשווי הנכס שבנדון, כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965, עקב אישור תכניות רע/226/1 א', רע/284/1, רע/284/1 א', רע/מק/1/284 ב', רע/292/1 א', רע/מק/1/400 ו-רע/מק/1/446.

2. תאריך ביקור בנכס

ביקרתי בנכס ובסביבתו בתאריך 21.07.2017.

3. המועד הקובע להערכה

מועד תחילת תכנית רע/226/1 א' :	18.03.1983
מועד תחילת תכנית רע/284/1 :	18.08.1986
מועד תחילת תכנית רע/284/1 א' :	31.01.1989
מועד תחילת תכנית רע/292/1 א' :	21.01.1999
מועד תחילת תכנית רע/מק/1/400 :	14.08.2002
מועד תחילת תכנית רע/מק/1/284 ב' :	29.10.2002
מועד תחילת תכנית רע/מק/1/446 :	29.05.2009

4. פרטי הנכס

מהות הנכס : מגרש המיועד לבניה צמודת קרקע למגורים

גוש : 6578

חלקה : 639

שטח חלקה רשום¹ : 922 מ"ר

מגרש : מגרש חדש 4002 לפי תכנית רע/מק/1/446

שטח מגרש² : 922 מ"ר

כתובת הנכס : רחוב הצנחנים 29, רעננה.

¹ עפ"י נסח רישום מקרקעין שהופק באמצעות האינטרנט בתאריך 14.03.2016.
² עפ"י תכנית רע/מק/1/446.

אמנון נזרי, שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

5. תאור הסביבה והנכס

- 5.1 הנכס נשוא הערכה ממוקם בחלקו הצפוני של רחוב הצנחנים ברעננה, בסופה של זרוע המתוכננת להתפצל מקצהו הצפוני של רחוב הצנחנים לכיוון מערב. הזרוע המתוכננת תהווה רחוב ללא מוצא שבסופו קילדסק (רחבת סיבוב).
רחוב הצנחנים מהווה רחוב פנימי ושקט בחלק הצפון-מזרחי של רעננה, המתפצל צפונה מרחוב הטייסים. בקטע הסמוך לנכס רחוב הצנחנים הינו רחוב ללא מוצא.
רחוב הצנחנים סלול באספלט ללא מדרכות.
- 5.2 סביבת הנכס מאופיינת בבתי מגורים צמודי קרקע, חד ודו קומותיים, שנבנו בתקופות שונות.
- 5.3 הפיתוח הסביבתי כולל כבישים סלולים באספלט (ללא מדרכות בקטע הסמוך לנכס), תאורת רחוב, תשתיות חשמל, מים, ביוב וכיו"ב.
- 5.4 מגרש 4002 לפי תכנית רע/מק/1/446, המהווה את חלקה 639 בגוש 6578, ממוקם בעורף בתי המגורים הבנויים בעברו המערבי של חלקו הצפוני של רחוב הצנחנים.
המגרש בעל צורה הדומה לאות "ר" בשטח של 922 מ"ר.
ממזרח וממערב למגרש – בתי מגורים צמודי קרקע.
מצפון למגרש – מגרשים ריקים המיועדים לבניה צמודת קרקע למגורים ומעברם בתי מגורים צמודי קרקע.
מדרום למגרש – מגרש המיועד לשטח לבנייני ציבור.
הגישה למגרש מתוכננת מכיוון צפון-מזרח, ע"י זרוע מתוכננת של רחוב הצנחנים.
- 5.5 במועד הביקור בנכס נמצא המגרש ריק ופנוי.

אמנון נזרי, שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

6. מצב תכנוני

6.1 תכנית במצב קודם

על החלקה שבנדון חלה תכנית רע/1/1א', תכנית מתאר רעננה, אשר פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 1482 מיום 30.10.1968.

התכנית מסווגת את החלקה באזור מגורים א'. זכויות והוראות הבניה הינן כדלקמן:

שטח מגרש מינימלי:	750 מ"ר
מספר מקסימלי של יח"ד על שטח מינימלי:	2 יח"ד
רוחב חזית מינימלית:	18 מ'
אחוזי בניה:	25%
מס' קומות או גובה:	1 או קוטג'
שטח מותר לבנייני עזר:	מוסך משפחתי ומחסן בשטח של 25 מ"ר כ"א

אחוזי הבניה אינם כוללים מחצית משטחי המדרגות ומרפסת פתוחה. בתכנית הוגדרה מרפסת פתוחה כאותו חלק ממרפסת סגורה מצד אחד, משני צדדים ומשלושה צדדים שעומקו אינו עולה על 2.00 מ'.

6.2 תכניות במצב חדש

על החלקה חלות התכניות הרלוונטיות הבאות:

6.2.1 תכנית רע/1/266, תכנית בניין עיר מפורטת, אשר פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 2658 מיום 18.09.1980.

מטרת התכנית הינה להתלות את השטח הנכלל בגבול התשריט לתקופה של 12 חודשים, או עד להפקדת תכנית חלופית, לפי המועד המוקדם ביותר.

6.2.2 תכנית רע/1/266א', תכנית בניין עיר, אשר פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 2900 מיום 3.03.1983.

מטרת התכנית לשנות את יעוד הקרקע מתכנית מתאר רע/1/1א' של חלקות 80, 81, 84, 85, ו-86 בגוש 6578 באמצעות איחוד וחלוקה מחדש. התכנית מגדירה חלקות חדשות בגדלים שונים, משנה חלק מייעודי הקרקע הקיימים, ומוסיפה יעודים חדשים. התכנית מגדירה 12 חלקות בשטח של כ-750 מ"ר כל אחת למגורים, בשטח כולל של 9,000 מ"ר, מבטלת דרך קיימת, קובעת דרך חדשה וכן קובעת מגרשי שפ"פ, שטח חקלאי ושב"צ.

אמנון נזרי, שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

להל עיקרי טבלת ההקצאות של התכנית:

מצב יוצא			מצב נכנס		
יעוד	שטח חלקה	מספר מגרש	יעוד	שטח חלקה	מספר חלקה
מגורים א'	750 מ"ר 12 יח"ד 9,000 מ"ר	2182-2193	מגורים א'	1,990 מ"ר	80
שב"צ	1,612 מ"ר	2194	מגורים א'	8,154 מ"ר	84
דרך חדשה	3,652 מ"ר	2195	מגורים א'	1,680 מ"ר	85
שפ"פ	676 מ"ר	2196	מגורים א'	1,673 מ"ר	86
חקלאי	567 מ"ר	2197	דרך	2,010 מ"ר	81
חקלאי	10,291 מ"ר	2198	חקלאי	10,291 מ"ר	84
	25,798 מ"ר			25,798 מ"ר	סה"כ

סה"כ קרקע ביעוד מגורים א' במצב נכנס 13,497 מ"ר.
סה"כ קרקע ביעוד מגורים א' במצב יוצא 9,000 מ"ר.

זכויות והוראות הבניה נקבעו כדלקמן:

שטח מגרש מינימלי: 750 מ"ר
מספר מקסימאלי של יח"ד על שטח מינימלי: 2 יח"ד
רוחב חזית מינימלית: 18 מ'
אחוזי בניה בקומה: 35%
אחוזי בניה מקסימליים(*): 50%
מס' קומות או גובה: וילה או קוטג'

(* אחוזי הבניה כוללים חדרי מדרגות, חדרי עזר, חדרי שירותים, מרפסות וכו'.

עוד נקבע כי כל מגרש יכיל בית דו משפחתי, וקווי הבניין יהיו בחזית 5 מ', בצד 3 מ', ומאחור 6 מ'.
בעלי הקרקע מתחייבים להעניק כתב שיפוי לוועדה המקומית בגין תביעות לפי ס' 197 לחוק התכנון והבניה.

6.2.3 תכנית רע/284/1, שינוי לתכנית מתאר רע/1/1 א' על כל תיקוניה, אשר פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 3368 מיום 3.08.1986.

מטרות התכנית:

1. לאשר באזור מגורים א' ו-ב' דמוי א' לבנות מרתף לכל יחידת דיור.
2. המרתף יכול לשמש: לחדרי משחקים, חניה, פינת הובי למשפחה או חדרי מכוונות והסקה וכו'.

אמנון נזרי, שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

תנאי הבניה :

1. שטח המרתף בכל מקרה לא יעלה על 50 מ"ר.
 - א. במקרה שהמרתף לא ישמש לחניה יוקטן גודלו ל-35 מ"ר.
 - ב. המרתף יכול לבלוט מעל פני הקרקע מקסימום 0.8 מ' ולא יבלוט מקונטור הבנין. גובה המרתף יהיה כגובה הקבוע בתקנות התכנון ובניה 2.2 מ'.

2. הועדה המקומית תהיה רשאית לאשר יותר מ-50 מ"ר למרתף כתנאי :

- א. שהאחוזים הנוספים במרתף יקוזזו מכלל האחוזים המותרים.
- ב. בכל מקרה לא יחרוג המרתף מקונטור הבנין.

6.2.4 **תכנית רע/284/1** אשר פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 3613 מיום 16.03.1989.

מטרת התכנית לאשר באזורי מגורים א' ו-ב' דמוי א' לבנות מרתף לכל יחידת דיור. ולקבוע את תנאי הבניה של המרתף והשימושים המותרים.

תנאי בניה :

1. קונטור הבנין בקומת הכניסה יקבע את מקסימום שטח המרתף, אין אפשרות לחריגות ו/או הקלות בשטח מרתף מעבר לקונטור הנ"ל.
2. גובה קומת המרתף לא יעלה על 2.20 מ' - גובה המרתף מעל 2.20 יכלל במנין אחוזי הבניה.
3. מפלס הכניסה לא יעלה על 1.00 מ' מפני הקרקע המתוכננת.
4. הכניסה למרתף תהיה מתוך הדירה ולא מחדר מדרגות נפרד. התקנת דלת נפרדת חיצונית למרתף תחייב חישוב שטח המרתף במנין אחוזי הבניה.
5. גובה החלונות לא יעלה מעל 0.40 מ'.

השימושים המותרים במרתף :

1. כל שימוש הכרוך והקשור במישורין בשימוש למגורים ובצרכי משפחה, והשימוש המיועד לבני עזר על פי תכנית המתאר לרעננה שבתוקף.
2. התקנת מטבח - שירותים ו/או כל חיבור לביוב אסורה.
3. בבניינים חדשים שיבנו עפ"י הוראות אלו לא יותרו מבני עזר נוספים גם אם עפ"י תכניות תקפות ניתן להקימם, זאת למעט חניה פרטית.

אמנון נזרי, שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

6.2.5 תכנית רע/2000 אשר פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 3813 מיום 8.11.1990.

בהתאם להוראות התכנית מסווגת החלקה שבנדון ביעוד מגורים א'. הוראות הבניה באזור זה הינן כדלקמן:

שטח מגרש מינימלי:	500 מ"ר או 750 מ"ר
אחוזי בניה מירביים:	35% בקומה ו-50% בסה"כ.
מס' קומות מירבי:	2
יחידות דיור במגרש:	1 במגרש מיני של 500 מ"ר 2 במגרש מיני של 750 מ"ר
צפיפות לדונם:	2 יח"ד לדונם (במגרש של 500 מ"ר) 2.65 יח"ד לדונם (במגרש של 750 מ"ר)

תותר הקמת מוסך לדיירי הבית.

בהתאם לסעיף 11 (ב) להוראות התכנית יעוגל מספר יחידות הדיור בחלקה למספר השלם הקרוב ביותר.

6.2.6 תכנית רע/1/292א', אשר פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 4719 מיום 6.01.1999.

מטרת התכנית הינה קביעת הוראות בדבר בניית גג, בניה על הגג ו/או בחלל הגג בבנייני מגורים.

באזור מגורים א' ובאזור מגורים ב' דמוי א' יעוצבו המבנים עם גגות רעפים.

הועדה המקומית לתכנון ובניה רעננה רשאית להתיר בניה בחללי גגות רעפים באזורי מגורים בהם קיימת חובת בניית גגות רעפים בתנאים המפורטים להלן:

1. חישוב שטחים מבונים בחלל הגג:

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, ולא יעלה על 10% משטח המגרש באזור מגורים א' ו-ב' דמוי א'. באזורים אחרים שטח עיקרי מירבי של חלל הגג יהיה עד 40 מ"ר לדירה.

אמנון נזרי, שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

2. הוראות לבניה בחלל הגג :
לא תותר בניה בשטח גג שאינו מקורה על ידי גג רעפים משופע, למעט מתקנים המיועדים לשמש את כלל בעלי הדירות בבנין כגון חדר מכונות למעלית.

העליה לשטח המבונה תהיה מהדירה שמתחתיו ולא יותרו פתחים מהשטח הבנוי בחלל הגג לשטחי רכוש משותף.
לא תותר בניה בחלל גג בבית, בו אושרה קומה נוספת בדרך של הקלה.

3. הוראות לבניית התאמת גג רעפים :
א. היטל גג הרעפים יכסה לפחות 60% משטח הגג.
ב. שיפוע גג הרעפים לא יפחת מ-40% ולא יעלה על 50%.
שיעור השיפוע יהיה אחיד ורציף מנקודת הגג התחתונה ועד לנקודה הגבוהה ביותר של כל פאה מפאות הגג.
ג. שיפוע הגג יחל בגובה שלא יעלה על 0.50 מ' מעל תקרת הקומה העליונה בבנין.
ד. גובה קו הרכס של הגג לא יעלה על 3.80 מ' מעל תקרת הקומה העליונה.
ה. באזורי מגורים א' ו-ב' דמוי א' לא יעלה גובהו הכולל של הבנין מפני רצפת הכניסה הראשית ועד לנקודה הגבוהה ביותר ברכס הגג על 9 מ' או עד גובה הבנין הקיים לפי הנמוך שבנין השניים.
ו. בבתים קיימים ביתר האזורים בהם מותרת בניה בחלל הגג על פי תכנית זאת לא יוגבה הגג מעבר לגובה הגג הקיים.

הוראות תכנון כלליות :
תנאי לאישור בניה בחלל הגג הוא תכנון הגג בשלמותו כך שיהיה פתרון ארכיטקטוני נאות לכל הבנין.

6.2.7 תכנית רע/מק/1/400 אשר פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 5098 מיום 30.07.2002.

מטרת התכנית הינה קביעת קווי בנין ותנאים להקמת בריכת שחיה פרטית, לא לשימוש מסחרי.

הקמת בריכת שחיה תאושר במגרש או בחלק מהמגרש ששטחו המינימלי 300 מ"ר ליח"ד.
הגבלת שטח הבריכה עד 10% משטח המגרש ולא יותר מ-50 מ"ר, הנמוך מבין השניים.

אמנון נזרי, שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

קווי הבנין לבריכות שחיה :
בריכת השחיה תהיה מרוחקת מגבולות המגרש על פי המסומן
בתכנית מרחק שלא יפחת מ :
קו בנין קדמי - 3.0 מ'
קו בנין צדדי - 2.0 מ'
קו בנין אחורי - 2.0 מ'
קו בנין לשצ"פ - 1.0 מ'

למען הסר ספק "גבולות המגרש" הינם גבול חיצוני למגרש ולא
חלוקה פנימית בין בעלי זכויות במגרש.

בחלקות במושעא (בעלות משותפת) תהיה בריכת השחיה
מרוחקת מגבולות של החלוקה הפנימית בין בעלי הזכויות
במגרש 1.0 מ'. בהסכמת הבעלים במושעא ניתן לקבוע קו בנין
פחות מ-1.0 מ' בגבול הפנימי של המגרש.

6.2.8 **תכנית רע/מק/1/284ב'** אשר פורסמה למתן תוקף בילקוט
פרסומים מס' 5119 מיום 14.10.2002.

תכנית זו מהווה שינוי לתכנית מס' רע/1/284א' ו-רע/2000.
מטרת התכנית הינה קביעת הוראות בדבר תוספת ותיקונים
לתכנית מס' רע/1/284א' - בניית מרתפים.

תנאי הבניה :

- א. גובה המרתף לא יעלה על 2.5 מ'.
- ב. גובה תקרת המרתף לא יעלה על 1.0 מ' מגובה המתוכנן
למפלס פני הקרקע, וכל קירותיו יהיו שקובעים בקרקע עד
לגובה הנ"ל.
- ג. קיר מרתף הגובל בחניה תת-קרקעית יחשב לקיר שקוע
בקרקע.
- ד. ניתן לבנות "חצרות אנגליות" סביב החלונות. מפלס רצפת
החצר תהיה גבוהה לפחות 0.5 מ' ממפלס רצפת המרתף.
- ז. במרתף יותר להתקין מתקן לסילוק שפכים.

שימושים מותרים במרתף :

המרתף ישמש לשטחי שירות בלבד, על פי הוראות תקנות
התכנון ובניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכנית ובהיתרים),
התשנ"ב -1992.

אמנון נזרי, שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

6.2.9 תכנית רע/מק/1/446, המהווה תכנית איחוד וחלוקה לפי סעיף 121 סימן ז' לחוק התו"ב, אשר פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 5952 מיום 14.05.2009.

מטרות התכנית לשנות את גודל וצורת המגרשים לרבות הצרת חלק מדרך קיימת ויצירת רחבת סיבוב, ללא שינוי סך השטחים המיועדים למגורים ודרכים במצב מאושר, לקבוע הוראות איחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים וכן קביעת הוראות בניה, קווי בניין והגדלת יחידות דיור.

התכנית קובעת הגדלה של מס' יח"ד בשטח התכנית מ-18 ל-21 וכן תוספת של 6% בניה לשטחים עיקריים, מ-50% ל-56%, עם תכנית של 35%. עוד קובעת התכנית 2 חניות לכל יחידת דיור בנוסף לעליית גג ומרתף לפי התכנית המאושרת. קווי הבניין, ללא שינוי, 5 מ' לחזית, 3 מ' לצד ו-6 מ' לאחור.

הנכס נשוא השומה, מגרש 4002 עפ"י תכנית זו, בשטח של 922 מ"ר, מיועד ל-3 יחידות דיור צמודות קרקע. קווי הבניין האחוריים של המגרש נקבעו בתכנית כדלקמן:
קו בניין אחורי מערבי: 6 מ'.
קו בניין אחורי דרומי: 3 מ'.

התכנית מסמנת רצועת קרקע בחלק המזרחי של המגרש לזיקת הנאה למעבר ביוב וניקוז מתחת לקרקע.

6.2.10 תכנית רע/3000, תכנית מתאר כוללנית רעננה, אשר פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 7237 מיום 30.03.2016.

התכנית מסווגת את הנכס במתחם מגורים בבניה נמוכה - טבעת תיכונה. התכנית קובעת כי זכויות הבניה במתחם זה לא יעלו על 100% משטח המגרש, ובכל מקרה לא יעלו על זכויות הבניה עפ"י תכניות תקפות לעת אישורה של תכנית זו. הצפיפות המרבית לא תעלה על 8 יח"ד לדונם נטו. ניצול הזכויות עפ"י תכנית זו יחייב הכנת תכניות מפורטות.

6.3 רישוי בניה

ועדת המשנה, בישיבתה מס' 2017011 מתאריך 18.06.2017, אישרה 3 בקשות להיתרי בניה במגרש הנדון, להקמת 3 בתי מגורים בני 2 קומות, עליית גג מעל קומת המרתף ובריכת שחיה בחצר. בכל אחת מהבקשות אושרה גם הקלה בקו בניין אחורי לצורך בניית בריכת שיחה, (1 מ' במקום 2 מ' על פי תכנית רע/מק/1/400).

אמנון נזרי, שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

7. הזכויות בנכס

7.1 נסח רישום מקרקעין

עפ"י נסח רישום מקרקעין שהופק באמצעות האינטרנט בתאריך 14.03.2016 רשומה חלקה 639 בגוש 6578 בפנקס הזכויות בלשכת רישום המקרקעין בפתח תקוה.

להלן הפרטים הרלוונטיים לחוות דעת זו:

שטח החלקה הרשום: 922 מ"ר

בעלות: פרטית

7.2 הסכם מכר

הוצג בפני העתק הסכם מכר שנכרת ונחתם ביום 24.05.2016 בין שמואל ריינר, יורש המנוח ישראל ריינר ז"ל, (להלן: "המוכר") לבין רוכש פרטי [שמו לא פורסם מטעמי פרטיות], על פיו נמכרה חלקה 639 בגוש 6578 בתמורה לסך של 9,350,000 ₪.

אמנון נזרי, שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

8. שומות הצדדים

הוצגו בפני שומות הצדדים, שעיקרן מובא להלן:

8.1 שומת הועדה המקומית (המשיבה)

מר אחיקם ביתן, שמאי מקרקעין מטעם הועדה המקומית, אשר ערך את חוות דעתו ביום 31.10.2016, העריך את ההשבחה שחלה בשווי הנכס, תוך התבססות על שומתה המכרעת של גב' דורית פריאל למגרש 4005 לפי תכנית רע/מק/1/446 (חלקה 320 בגוש 6578) הסמוך למגרש שבנדון (להלן: "שומת גב' פריאל"), כדלקמן:

• השבחה עקב אישור תכנית רע/1/226א':

בהתבסס על שומת גב' פריאל קבע שמאי המשיבה כי שטח החלקה שבנדון במצב הנוכחי - 922 מ"ר, משקף במצב קודם שטח קרקע של 768.3 מ"ר, לפני פעולות האיחוד והחלוקה שבוצעו.

מצב קודם

שטח קרקע 768.3 מ"ר			
סה"כ במ"ר אק'	מקדם	שטח במ"ר	
192.08	1.00	192.08	עיקרי 25%
46.10	0.80	57.63	מרפסות
15.00	0.30	50.00	מוסכים
17.50	0.35	50.00	מחסנים
3.00	1.00	3.00	חצי ח. מדרגות
72.55	0.25	290.20	חצר
346.23			סה"כ שטח במ"ר אק'

מצב חדש

שטח קרקע 768.3 מ"ר			
סה"כ במ"ר אק'	מקדם	שטח במ"ר	
384.17	1.00	384.17	עיקרי 50%
15.00	0.30	50.00	חניה
17.50	0.35	50.00	מחסנים
119.06	0.25	476.25	חצר
535.73			סה"כ שטח במ"ר אק'

השבחה

חישוב ההשבחה עקב אישור תכנית רע/1/226א'	
שטח אק' במצב חדש	535.73 מ"ר
שטח אק' במצב קודם	346.23 מ"ר
השבחה בשטח אק'	189.50 מ"ר
שווי קרקע למ"ר אק'	\$ 251.00
השבחה בדולר	\$ 47,563
שע"ח	0.0388 ₪ לדולר
השבחה	1,845 ₪

נכון לתאריך הקובע 18.03.1983.

אמנון נזרי, שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בתגובה לשומת המבקש הציג שמאי המשיבה תחשיב חלופי להשבחה עקב אישור תכנית רע/226/1א', כדלקמן:

שטח חלקה ישנה 316 : 762 מ"ר
סה"כ שטח הקרקע ביעוד מגורים א' במצב נכנס: 13,497 מ"ר
סה"כ שטח הקרקע ביעוד מגורים א' במצב יוצא: 9,000 מ"ר
שחזור שטח חלקה 316 לפי שטחה היחסי בתכנית רע/226/1א':
 $13,497 \times 762 / 9,000 = 1,143$ מ"ר

זכויות בניה במצב הקודם: 25%
זכויות בניה במצב החדש: 50%

ניצול הזכויות במצב הקודם כרוך בהכנת תכנית אשר תסדיר לכל הפחות דרכי גישה למגרשי התמורה.

מצב קודם

שטח קרקע 1,143 מ"ר			
סה"כ במ"ר אק'	מקדם	שטח במ"ר	
285.69	1.00	285.69	עיקרי 25%
68.56	0.80	85.71	מרפסות
15.00	0.30	50.00	מוסכים
17.50	0.35	50.00	מחסנים
3.00	1.00	3.00	חצי ח. מדרגות
150.00	0.25	600.00	חצר
539.75			סה"כ שטח במ"ר אק'
404.80	0.75		לאחר הפחתה לתכנון לקוי/דרכי גישה

מצב חדש

שטח קרקע 762 מ"ר			
סה"כ במ"ר אק'	מקדם	שטח במ"ר	
381.00	1.00	381.00	עיקרי 50%
15.00	0.30	50.00	חניה
125.00	0.25	500.00	חצר
521.00			סה"כ שטח במ"ר אק'

השבחה

חישוב ההשבחה עקב אישור תכנית רע/226/1א'	
521.00 מ"ר אק'	שטח אק' במצב חדש
404.80 מ"ר אק'	שטח אק' במצב קודם
116 מ"ר אק'	השבחה בשטח אק'
9.74 ₪	שווי קרקע למ"ר אק'
1,132 ₪	השבחה

נכון לתאריך הקובע 18.03.1983.

אמנון נזרי, שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

• השבחה עקב אישור תכנית רע/284/1:

שטח קרקע 768.3 מ"ר	
מס' יח"ד	2
שטח מרתפים במ"ר	70.00 מ"ר
מקדם למרתף לפי רע/284/1	0.3
שווי מ"ר מבונה אק'	\$ 218
השבחה ב-\$	\$ 4,578
שע"ח	1.4863 ₪ לדולר
השבחה ב-₪	6,804 ₪

נכון לתאריך הקובע 18.08.1986.

• השבחה עקב אישור תכנית רע/284/1 א':

שטח קרקע 768.3 מ"ר	
שטח מרתפים (30%)	230.5 מ"ר
ניכוי זכויות לפי רע/284/1	70.0 מ"ר
תוספת שטח מרתף לחישוב	160.5 מ"ר
מקדם למרתף לפי רע/284/1 א'	0.3
שווי מ"ר מבונה אק'	\$ 240
השבחה ב-\$	\$ 11,556
שע"ח	1.814 ₪ לדולר
השבחה ב-₪	20,960 ₪

נכון לתאריך הקובע 31.01.1989.

• השבחה עקב אישור תכנית רע/292/1 א':

שטח קרקע 768.3 מ"ר	
שטח לבניה בחלל הגג (10%)	76.83 מ"ר
מקדם לחלל הגג	0.7
שווי מ"ר מבונה אק'	\$ 1,000
השבחה ב-\$	\$ 53,783
שע"ח	4.075 ₪ לדולר
השבחה ב-₪	219,166 ₪

נכון לתאריך הקובע 21.01.1999.

• השבחה עקב אישור תכנית רע/מק/400/1:

שטח קרקע 768.3 מ"ר	
שטח בריכת שחיה (10%)	76.83 מ"ר
מקדם לבריכה מעל חצר	0.1
שווי מ"ר מבונה אק'	\$ 1,155
השבחה ב-\$	\$ 8,874
שע"ח	4.685 ₪ לדולר
השבחה ב-₪	41,576 ₪

נכון לתאריך הקובע 14.08.2002.

אמנון נזרי, שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

• **השבחה עקב אישור תכנית רע/מק/1/284ב':**

שטח קרקע 768.3 מ"ר	
שטח מרתפים (30%)	230.5 מ"ר
מקדם תוספת שווי למרתף	0.075
שווי מ"ר מבונה אק'	\$ 1,155
השבחה \$	\$ 19,967
שע"ח	4.779 ₪ לדולר
השבחה ב-₪	95,420 ₪

נכון לתאריך הקובע 29.10.2002.

• **השבחה עקב אישור תכנית רע/מק/1/446:**

מצב קודם

שטח קרקע 768.3 מ"ר				
שטח אק'	מקדם	שטח לבניה		
115.75 מ"ר	0.50	230.50 מ"ר	0.30	מרתף
384.17 מ"ר	1.00	284.17 מ"ר	0.50	עיקרי
53.78 מ"ר	0.70	76.83 מ"ר	0.10	חלל גג
26.89 מ"ר	0.35	76.83 מ"ר	0.10	בריכת שחיה
140.00 מ"ר	0.35	³ 400.00 מ"ר	25.00	חניה
15.25 מ"ר	0.25	⁴ 61.00 מ"ר		חצר
735.34 מ"ר				סה"כ
827.26 מ"ר	1.125			מקדם צפיפות בינוי

מצב חדש

שטח קרקע 922 מ"ר				
שטח אק'	מקדם	שטח לבניה		
138.30 מ"ר	0.50	276.60 מ"ר	0.30	מרתף
516.32 מ"ר	1.00	516.32 מ"ר	0.56	עיקרי
64.54 מ"ר	0.70	92.20 מ"ר	0.10	חלל גג
32.27 מ"ר	0.35	92.20 מ"ר	0.10	בריכת שחיה
140.00 מ"ר	0.35	⁵ 400.00 מ"ר	25.00	חניה
38.30 מ"ר	0.25	⁶ 153.20 מ"ר		חצר
929.73 מ"ר				סה"כ

השבחה

השבחה בשטח אק': 102.47 מ"ר אק'

שווי מ"ר מבונה אק': 9,000 ₪

השבחה: 922,230 ₪

נכון לתאריך הקובע 29.05.2009.

³ כך במקור.
⁴ כך במקור.
⁵ כך במקור.
⁶ כך במקור.

אמנון נזרי, שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בתגובה לשומת המבקש הציג שמאי המשיבה תחשיב חלופי להשבחה עקב אישור תכנית רע/מק/1/446, כדלקמן:

מצב קודם

שטח קרקע 922.00 מ"ר			
שטח במ"ר אק'	מקדם	שטח לבניה	
103.73	0.375	276.60	מרתף
461.00	1.00	461.00	עיקרי
64.54	0.70	92.20	חלל גג
32.27	0.35	92.00	בריכת שחיה
125.00	0.25	500.00	חצר
786.54			סה"כ

מצב חדש

שטח קרקע 922.00 מ"ר			
שטח במ"ר אק'	מקדם	שטח לבניה	
103.73	0.375	276.60	מרתף
516.32	1.00	516.32	עיקרי
64.54	0.70	92.20	חלל גג
32.27	0.35	92.00	בריכת שחיה
125.00	0.25	500.00	חצר
841.86			סה"כ
947.09	1.125		מקדם צפיפות בינוי

השבחה

השבחה בשטח אק': 160.55 מ"ר אק'
שווי מ"ר מבונה אק': 9,000 ₪
השבחה: 1,444,967 ₪
נכון לתאריך הקובע 29.05.2009.

• השבחה עקב אישור תכנית רע/3000:

שמאי המשיבה קבע כי לאור ההשבחה הזניחה לתכנית, והצורך בהגשת תכנית מפורטת חיוב ההשבחה המלא בגין תכנית זו יחושב כאשר תוגש תכנית מפורטת.

אמנון נזרי, שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

8.2 שומת בעל הזכויות בנכס (המבקש)

מר מיקי דסקל, שמאי מקרקעין מטעם בעל הזכויות בנכס, אשר ערך את חוות דעתו ביום 25.02.2017, העריך את ההשבחה שחלה בשווי הנכס, תוך התבססות על שומת גב' פריאל, כדלקמן:

• השבחה עקב אישור תכנית רע/226/1'א:

שטח המגרש: 922 מ"ר
סה"כ שטח הקרקע ביעוד מגורים א' במצב נכנס: 13,497 מ"ר
סה"כ שטח הקרקע ביעוד מגורים א' במצב יוצא: 9,000 מ"ר

שחזור שטח חלקה 316 לפי שטחה היחסי בתכנית רע/226/1'א:
 $1,383 = 13,497 \times 922/9,000$ מ"ר

מצב קודם

שטח קרקע 1,383 מ"ר				
הערות	שטח במ"ר 'אק'	מקדם 'אק'	שטח במ"ר	רכיב
25% בניה	345.7	1.00	345.7	שטח עיקרי
לפי 30% משטחי בניה	83.0	0.80	103.7	מרפסות
בהנחה מחמירה - 3 יח"ד	22.5	0.30	75.0	מוסכים
בהנחה מחמירה - 3 יח"ד	26.3	0.35	75.0	מחסנים
3 מ"ר ליח"ד	9.0	1.00	9.0	חצי ח. מדרגות
בהנחה שכל השטחים נבנו בקרקע וגורעים חצר	193.6	0.25	774.3	חצר
	680			סה"כ

מצב חדש

שטח קרקע 922 מ"ר				
הערות	שטח במ"ר 'אק'	מקדם 'אק'	שטח במ"ר	רכיב
50% בניה	461.0	1.00	461.0	שטח עיקרי
לפי 2 יח"ד	15.0	0.30	50.0	חניות
לפי 2 יח"ד	17.5	0.35	50.0	מחסנים
בהתאמה לתחשיבי שמאי המשיבה	147.9	0.25	591.5	חצר
	641			סה"כ

השבחה

התכנית הקטינה את השטח האק' ולכן תכנית רע/226/1'א לא השביחה את שווי הנכס.

אמנון נזרי, שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

• **השבחה עקב אישור תכנית רע/284/1:**

שטח קרקע 922 מ"ר	
2	מס' יח"ד
70.0 מ"ר	שטח מרתפים במ"ר
\$ 218	שווי מ"ר מבונה אק'
0.3	מקדם הפחתה למרתף לפי רע/284/1
0.8	מקדם הפחתה עקב קירבה לשב"צ
\$ 3,662.4	השבחה ב-\$
1.4863 ₪ לדולר	שע"ח
₪ 5,443.4	השבחה ב-₪

נכון לתאריך הקובע 18.08.1986

• **השבחה עקב אישור תכנית רע/284/1 א':**

שטח קרקע 922 מ"ר				
הערות	שטח במ"ר אק'	מקדם אק'	שטח במ"ר	רכיב
25%	69.2	0.3	230.5	שטח מרתף מוצע
לפי רע/284/1	21.0	0.3	70.0	ניכוי שטח מרתף קיים
לפי רע/1/1 א' וגם רע/מק/266 א'	15.0	0.3	50.0	ניכוי שטח מחסנים
	33.2			תוספת שטח במ"ר אק'

ההשבחה עקב אישור תכנית רע/284/1 א'	
33.2 מ"ר	תוספת שטח במ"ר אק'
\$ 240	שווי מ"ר מבונה אק'
0.3	מקדם הפחתה למרתף לפי רע/284/1 א'
0.8	מקדם הפחתה עקב קירבה לשב"צ
\$ 1,912	השבחה ב-\$
1.814 ₪ לדולר	שע"ח
₪ 3,469	השבחה ב-₪

נכון לתאריך הקובע 31.01.1989

• **השבחה עקב אישור תכנית רע/292/1 א':**

שטח קרקע 922 מ"ר	
92.2 מ"ר	שטח לבניה בחלל הגג (10%)
\$ 800	שווי מ"ר מבונה אק'
0.7	מקדם לחלל הגג
0.8	מקדם הפחתה עקב קירבה לשב"צ
\$ 41,305.6	השבחה ב-\$
4.075 ₪ לדולר	שע"ח
₪ 168,320	השבחה ב-₪

נכון לתאריך הקובע 21.01.1999

אמנון נזרי, שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

- **השבחה עקב אישור תכנית רע/מק/1/400:**

שטח קרקע 922 מ"ר	
שטח בריכת שחיה (10%)	92.2 מ"ר
שווי מ"ר מבונה אק'	\$ 1,155
מקדם שווי בריכה (מעל שווי חצר)	0.1
מקדם הפחתה עקב קירבה לשב"צ	0.8
השבחה ב-\$	\$ 8,519.3
שע"ח	4.685 ₪ לדולר
השבחה ב-₪	39,913 ₪

נכון לתאריך הקובע 14.08.2002.

- **השבחה עקב אישור תכנית רע/מק/1/2284ב':**

שטח קרקע 922 מ"ר	
שטח מרתפים במ"ר	230.5 מ"ר
שווי מ"ר מבונה אק'	\$ 1,155
מקדם תוספת גובה למרתף	0.075
מקדם הפחתה עקב קירבה לשב"צ	0.8
השבחה ב-\$	\$ 15,973.7
שע"ח	4.779 ₪ לדולר
השבחה ב-₪	76,339 ₪

נכון לתאריך הקובע 29.10.2002.

אמנון נזרי, שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

• השבחה עקב אישור תכנית רע/מק/1/446:

מצב קודם

שטח קרקע 922 מ"ר				
הערות	שטח במ"ר אק'	מקדם אק'	שטח במ"ר	רכיב
50%	461.0	1.0	461.0	שטח עיקרי
10%	64.5	0.7	92.2	חלל גג
25% משטח החלקה. מקדם לפי שמאית מכריעה.	86.4	0.375	230.5	מרתף
0.1 כולל רכיב חצר	32.3	0.35	92.2	בריכת שחיה
ל-2 יח"ד כולל רכיב חצר	17.5	0.35	50.0	חניה
	137.3	0.25	549.3	חצר
	799.1			סה"כ שטח אק'

מצב חדש

שטח קרקע 922 מ"ר				
הערות	שטח במ"ר אק'	מקדם אק'	שטח במ"ר	רכיב
0.56	516.3	1.0	516.3	שטח עיקרי
0.1	64.5	0.7	92.2	חלל גג
28% משטח קרקע. מקדם לפי שמאית מכריעה.	96.8	0.375	258.2	מרתף
0.1 כולל רכיב חצר	32.3	0.35	92.2	בריכת שחיה
ל-2 יח"ד כולל רכיב חצר	26.3	0.35	75.0	חניה
	124.2	0.25	496.6	חצר
	860.4			סה"כ ביניים
בהתאם לתחשיב שמאי המשיבה	1/1.125			מקדם הפחתה בגין צפיפות בינוי
	764.8			סה"כ שטח אק'

השבחה

אין השבחה (התכנית אף גרמה לירידת ערך הנכס).

אמנון נזרי, שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

9. עיקרי טיעוני הצדדים והכרעה

9.1 הנושאים השנויים במחלוקת:

בין הצדדים קיימות מחלוקות בנושאים הבאים:

- שטח הקרקע המיוחס למגרש 4002 בכל אחד מהמועדים הקובעים.
- שטח המרתף שיש להביא בחשבון.
- מטרדים המשפיעים על שווי הנכס.
- ערכי שווי ומקדמי שווי.

9.2 פירוט עיקרי טיעוני הצדדים והכרעה בנושאים השנויים במחלוקת:

9.2.1 שטח הקרקע המיוחס למגרש 4002 בכל אחד מהמועדים הקובעים

שמאי המשיבה:

שמאי המשיבה קבע את שטח הקרקע המיוחס למגרש שבנדון בכל אחד מהמועדים הקובעים בהתבסס על שומה מכרעת של הגב' דורית פריאל מיום 2.09.2010 בגוש 6578 חלקה 320, מגרש 4005 לפי תכנית רע/מק/1/446.

שמאי המשיבה טוען כי מאחר ומגרש 4005 מהווה מגרש תמורה לחלקה 320 בהליך של איחוד וחלוקה, הרי שהיחס בין שטח מגרש 4005 (במצב החדש) לבין שטח חלקה 320 (במצב הקודם) הינו היחס שיש להביא בחשבון בכדי לחשב את שטח הקרקע שיש לייחס לנכס הנדון במצב הקודם.

שטח מגרש 4005, נשוא שומתה של גב' פריאל, במצב החדש הינו 900 מ"ר לעומת שטח חלקה 320 במצב הקודם, שהינו 750 מ"ר. לפיכך, שטח הקרקע שיש לייחס לנכס שבנדון במצב הקודם הינו 768.3 מ"ר, לפי החישוב הבא:

$$922 \times 750 / 900 = 768.3 \text{ מ"ר}$$

כאמור לעיל, בתגובתו הציג תחשיב חלופי לקביעת שטח הקרקע שיש לייחס לנכס שבנדון במצב הקודם, בהתאם לשטח חלקה ישנה 316 ביחס לכלל שטח הקרקע המיועד למגורים בתחום התכנית (כמפורט בתחשיבו החלופי לתכנית רע/1/226/א' בסעיף 8.1 לעיל), על-פיו שטח הקרקע שיש לייחס לנכס שבנדון במצב הקודם הינו 1,143 מ"ר.

אמנון נזרי, שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

שמאי המשיבה טוען עם זאת כי עפ"י תכנית המתאר רע/1/1/א' הגישה היחידה למגרשים שבנדון הינה דרך צרה העוברת בשטחים חקלאיים. למעשה לא ניתן היה לקבל היתר בניה מכח תכנית המתאר לכמות יחידות הדיור לה טוען שמאי המבקש מאחר ותכנית המתאר קובעת שטח מגרש מינימלי של 750 מ"ר לשתי יח"ד ולכן במגרש של 8 דונם יכלו לבנות שתי יחידות דיור בלבד, וכנ"ל בכל מגרש אחר. נכון שאפשר היה להגיש תשריט חלוקה ולחלק את החלקות לפי הגדלים שמופיעים בתכנית המתאר, אבל תשריט חלוקה כזה צריך להיות מאושר ע"י הועדה המקומית, וללא הסדרת דרכי גישה לא ניתן היה להוסיף יח"ד מעבר לשתי יח"ד על כל חלקה. לפיכך, שמאי המשיבה הביא בחשבון כי תדרש הפרשה מינימלית בשיעור של 25% לצרכי ציבור, לרבות לדרכים ולדרכי גישה.

שמאי המבקש:

שמאי המבקש טוען כי יש לחשב את שטח הקרקע שיש לייחס לנכס שבנדון במצב הקודם כיחס שבין שטח המגרש במצב החדש לבין סך שטח הקרקע המיועד למגורים בתכנית החדשה (9,000 מ"ר), מוכפל בסך שטח הקרקע המיועד למגורים במצב הקודם (13,497 מ"ר). כך שמתקבל שטח קרקע של 1,383 מ"ר עפ"י התחשיב הבא:

$$1,383 \text{ מ"ר} = 13,497 \times 922/9,000$$

הכרעה:

לצורך קביעת שטח הקרקע שיש לייחס לנכס שבנדון במצב הקודם, נכון יותר לדעתי לגזור את שוויו היחסי מכלל שווי הנכסים הסחירים בתכנית מאשר לבחון את יחסיות שטחי הקרקע. כל זאת מהמצב התכנוני הנוכחי אל המצב התכנוני הקודם בכל אחד מהמועדים הקובעים.

בחנתי את שוויו היחסי של מגרש 4002 משוויים המצרפי של כלל מגרשי המגורים בתחום תכנית רע/מק/1/466, נכון למועד אישורה של תכנית רע/מק/1/466, תוך התייחסות לשטחי המגרשים ולמספר יחידות הדיור בכל מגרש, כדלקמן:

אמנון נזרי, שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

ערכי שווי ונתונים בסיסיים לתחשיב⁷:

- שווי קרקע ליח"ד במגרש בשטח 700 מ"ר ל-2 יח"ד: 3,200,000 ₪
- מקדם התאמה בגין שוליות לשטחים שמעל 700 מ"ר: 0.90
- שווי קרקע ליח"ד במגרש בשטח 900 מ"ר ל-3 יח"ד: 2,750,000 ₪
- מקדם התאמה בגין שוליות לשטחים שמעל 900 מ"ר: 0.93
- מקדם התאמה בגין סמיכות לשב"צ + זיקת הנאה לצנרת: 0.90

שווי יחסי	שווי מגרש	מקדם התאמה עקב סמיכות לשב"צ וזיקת הנאה	מקדם התאמה לגודל מגרש	מס' יח"ד	שטח מגרש במ"ר	מגרש
11.19%	₪ 6,827,886		1.067	2	752	4001
12.44%	₪ 7,593,795	0.90	1.023	3	922	4002
15.50%	₪ 9,460,550		1.147	3	1,042	4003
13.52%	₪ 8,250,000		1.000	3	900	4004
13.52%	₪ 8,250,000		1.000	3	900	4005
10.38%	₪ 6,336,000		0.990	2	693	4006
10.38%	₪ 6,336,000		0.990	2	693	4007
13.08%	₪ 7,984,167		0.968	3	871	4008
100.00%	₪ 61,038,397			21	6,773	סה"כ

שווי היחסי של מגרש 4002 משוויים המצרפי של מגרשי המגורים הינו לפיכך 12.44%, המשקף שטח קרקע, ללא השפעת סמיכות לשב"צ וזיקת הנאה לצנרת, של כ-843 מ"ר (6,773 x 12.44% מ"ר).

לפיכך, שטח הקרקע שיש להביא בחשבון בכל אחד מהמועדים הקובעים, הינו כדלקמן:

- החל ממועד אישורה של תכנית רע/266/1 א', אשר מכוחה נוצר מגרש השב"צ, שטח הקרקע שיש לייחס למגרש הנדון הינו 922 מ"ר (הבאתי בחשבון כי השפעת זיקת ההנאה לצנרת קטנה ביחס להשפעת הסמיכות לשב"צ), שכן השפעת הסמיכות לשב"צ קיימת בכל אחד מהמועדים הנ"ל.

- עד למועד אישורה של תכנית רע/266/1 א', כאשר טרם נוצרה סמיכות לשב"צ, שטח הקרקע שיש לייחס למגרש הנדון הינו כ-1,264 מ"ר, עפ"י התחשיב הבא:

$$1,264 \text{ מ"ר} = 13,497 \times 843/9,000$$

קיבלתי את עמדתו של שמאי המשיבה כי במצב הקודם לתכנית רע/266/1 א' יש להביא בחשבון הפחתה סבירה בגין הצורך להפרשת שטחים לצרכי ציבור ובעיקר לדרכי גישה לצרכי חלוקת החלקות הגדולות. בהתאמה, קיבלתי את עמדת שמאי המבקש כי יש להביא בחשבון אפשרות להקמת 3 יח"ד עוד במצב הקודם **לתכנית רע/266/1 א'.**

⁷ ערכי השווי הנ"ל תואמים את ערכי השווי שנקבעו בשומה המכרעת של גבי פריאל.

אמנון נזרי, שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

9.2.2 שטח המרתף שיש להביא בחשבון

שמאי המבקש:

שמאי המבקש חישב את שטח המרתף לאחר אישורה של תכנית רע/284/1 א' בהתאם לשטחים העיקריים המותרים לבניה בקומת הקרקע.

שמאי המשיבה:

שמאי המשיבה טוען כי תכנית רע/284/1 א' התירה הקמת מרתף לפי קונטור קומת הקרקע. לפי קונטור קומת הקרקע נקבע לפי תכנית הבניה ברוטו ולא לפי שטחי הבניה העיקריים. במקרה הנדון הותרה תכנית בשיעור של 35% משטח המגרש. שמאי המשיבה חישב את שטח המרתף על הצד הזהיר, בשיעור של 30% משטח המגרש, אך טוען כי יש לגבות השבחה על מלוא אפשרויות הניצול, כלומר לפי שטח התכנית המירבית.

הכרעה:

קיבלתי חלקית את עמדת שמאי המשיבה. חישוב שטח המרתף האפקטיבי, בשיעור של 30% משטח המגרש, כפי שנקבע בשומת המשיבה, נמצא על ידי סביר במקרה הנדון.

9.2.3 מטרדים המשפיעים על שווי הנכס

שמאי המבקש:

שמאי המבקש טוען כי שווי מ"ר מבונה במגרש הנדון, הגובל במגרש המיועד לבניין ציבורי, נמוך ב-20% משווי מ"ר מובנה במגרש דומה שאינו גובל בשטח לבניין ציבורי.

שמאי המבקש טוען כי שמאי הועדה התעלם לכאורה מעוד שני היבטים פוגעים: זיקת הנאה וחניה. התכנית קבעה שטח לזיקת הנאה לטובת עיריית רעננה, ברוחב של 2.5 מ' לאורך הצלע המזרחית של החלקה, לצורך העברת קווי ניקוז וביוב. בנוסף, התכנית מחייבת את בעלי הקרקע למקם 4 מתוך 6 חניות בחלק הדרומי של מרכז החלקה. התוצאה היא שרוב השטח ההקפי של החלקה בגבולות קווי הבניין, משמש או לזיקת הנאה או מעבר לחניית כלי הרכב, אשר בו לא ניתן יהיה לבנות למשל בריכת שחיה או לפתחו בדרך אחרת, ולמעשה לא ניתן להפיק מרצועה היקפית זו כל הנאה. ומאחר והמדובר מלכתחילה במגרשים קטנים של כ-307 מ"ר כ"א, לא נותר כמעט שטח חצר אפקטיבי, והפגיעה הפונקציונלית היא משמעותית ביחס הפוך ל"יוקרה" של הנכס.

אמנון נזרי, שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

שמאי המשיבה:

תכנית רע/1/266א' קבעה מגרש בשטח של 1,612 מ"ר המיועד לבניין ציבורי, הגובל מדרום למגרש נשוא השומה. שמאי המשיבה טוען כי מדובר בשטח זעיר שאינו מהווה מטרד כלל ועיקר ובוודאי שלא של 20% כפי שטוען שמאי המבקש.

שמאי המשיבה טוען כי זיקת ההנאה לעיריית רעננה בסמוך לגבול המזרחי מסומנת מחוץ לקווי הבניין, ואין בה כדי להפריע בשימוש העל קרקעי שעושה המבקש בחלקתו. ככל שיתבקש שימוש בתת הקרקע במסגרת הקלה מקווי בניין, הפגיעה בהשבחה זו תובא בחשבון.

הכרעה:

קיבלתי חלקית את עמדת שמאי המבקש. הנני מסכים עם שמאי המבקש כי שוויו של המגרש שבנדון, בהיותו גובל במגרש המיועד לבניין ציבורי והעובדה כי נקבעה זיקת הנאה למעבר צנרת בתחום המגרש, נחות ביחס למגרשים אחרים שאינם סובלים ממטרדים אלה. עם זאת, הנני סבור כי מקדם ההפחתה הראוי במקרה הנדון הינו בשיעור של 0.1 ולא כפי שקבע שמאי המבקש.

לגבי ההוראה בתכנית, על-פיה יש למקם 4 מקומות חניה בעורף המגרש, לא קיבלתי את עמדת שמאי המבקש. לא מצאתי כי הוראה זו גורמת למגבלה תכנונית כלשהי ואף ההיפך הוא הנכון. ההוראה מאפשרת הקמת שלוש יחידות דיור בשני מבנים נפרדים במקום בבניה טורית.

9.2.4 ערכי שווי ומקדמי שווי

שמאי הצדדים הסתמכו בחוות דעתם על ערכי השווי הבסיסיים ועל מרבית מקדמי השווי שנקבעו בשומתה המכרעת של גב' פריאל הנזכרת לעיל. לאחר שבחנתי את שומתה המכרעת של גב' פריאל הגעתי לידי מסקנה כי ערכי השווי שנקבעו בה מתאימים כערכי שווי בסיסיים לנכס שבנדון וכך גם מקדמי השווי, אשר שימשו בין היתר כבסיס לקביעת שווי מ"ר מבונה בשומת גב' פריאל.

שמאי הצדדים חלוקים בעמדתם לגבי אופן יישום מקדם הצפיפות/בינוי בתכנית רע/מק/1/446 שנקבע בשומת גב' פריאל. לאחר שהגעתי למסקנה כי שטח הקרקע המיוחס לנכס שבנדון לא השתנה כתוצאה מאישורה של תכנית רע/מק/1/446, ובהתייחס לכך שהקמת שלוש היחידות במגרש שבנדון מתאפשרת בשני מבנים נפרדים כאמור לעיל, הנני סבור כי אין להביא בחשבון מקדם צפיפות/בינוי במקרה הנדון.

אמנון נזרי, שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

10. תחשיב

• השבחה עקב אישור תכנית רע/226/1'א:

מצב קודם

שטח קרקע מצב קודם 1,264 מ"ר ; 3 יח"ד			
סה"כ במ"ר אק'	מקדם	שטח במ"ר	
316.0	1.00	316	שטח עיקרי (25%)
75.8	0.80	94.8	מרפסות
22.5	0.30	75	חניה
26.3	0.35	75	מחסנים
9.0	1.00	9	חצי ח. מדרגות
173.5	0.25	694	חצר
623.1			סה"כ שטח גולמי במ"ר אק'
0.75			מקדם הפחתה בגין הפרשה לצ"צ/דרכים
467			סה"כ

מצב חדש

שטח קרקע מצב חדש 922 מ"ר ; 2.46 יח"ד			
סה"כ במ"ר אק'	מקדם	שטח במ"ר	
461.0	1.00	461	שטח עיקרי (50%)
18.4	0.30	61.5	חניה
21.5	0.35	61.5	מחסנים
142.3	0.25	569	חצר
643.2			סה"כ שטח גולמי במ"ר אק'
0.9			מקדם הפחתה בגין סמיכות לשב"צ + זיקת הנאה
579			סה"כ

השבחה

השבחה עקב אישור תכנית רע/226/1'א ; 2.46 יח"ד	
579 מ"ר אק'	שטח אק' במצב חדש
467 מ"ר אק'	שטח אק' במצב קודם
112 מ"ר אק'	השבחה בשטח אק'
\$ 251	שווי קרקע למ"ר אק'
\$ 28,112	השבחה בדולר
0.0388 ₪ לדולר	שע"ח
1,091 ₪	השבחה ב-₪

נכון לתאריך הקובע 18.03.1983.

אמנון נזרי, שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

• **השבחה עקב אישור תכנית רע/284/1:**

שטח קרקע 922 מ"ר ; 2.46 יח"ד	
2.46	מס' יח"ד
86 מ"ר	שטח מרתפים במ"ר
0.3	מקדם למרתף לפי רע/284/1
0.9	מקדם הפחתה בגין סמיכות לשב"צ + זיקת הנאה
\$ 218	שווי מ"ר מבונה אק'
\$ 5,062	השבחה ב-\$
1.4863 ₪	שע"ח
₪ 7,524	השבחה ב-₪

נכון לתאריך הקובע 18.08.1986.

• **השבחה עקב אישור תכנית רע/284/1 א':**

שטח קרקע 922 מ"ר ; 2.46 יח"ד			
סה"כ במ"ר אק'	מקדם	שטח במ"ר	
83.0 מ"ר אק'	0.3	276.6	שטח מרתפים במצב חדש (30%)
(25.8 מ"ר אק')	0.3	86.0	ניכוי שטח מרתפים מצב קודם
(7.5 מ"ר אק')	0.1	75.0	ניכוי מחסנים (מעל שווי חצר)
49.7 מ"ר אק'			תוספת שטח מרתף לחישוב
0.9			מקדם הפחתה בגין סמיכות לשב"צ + זיקת הנאה
\$ 240			שווי מ"ר מבונה אק'
\$ 10,735			השבחה ב-\$
1.814 ₪			שע"ח
₪ 19,474			השבחה ב-₪

נכון לתאריך הקובע 31.01.1989.

• **השבחה עקב אישור תכנית רע/292/1 א':**

שטח קרקע 922 מ"ר ; 2.46 יח"ד	
92.2 מ"ר	שטח לבניה בחלל הגג (10%)
0.7	מקדם לחלל הגג
0.9	מקדם הפחתה בגין סמיכות לשב"צ + זיקת הנאה
\$ 1,000	שווי מ"ר מבונה אק'
\$ 58,086	השבחה ב-\$
4.075 ₪	שע"ח
₪ 236,700	השבחה ב-₪

נכון לתאריך הקובע 21.01.1999.

אמנון נזרי, שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

• השבחה עקב אישור תכנית רע/מק/1/400:

שטח קרקע 922 מ"ר ; 2.46 יח"ד	
92.2 מ"ר	שטח בריכת שחיה (10%)
0.1	מקדם בריכה מעל חצר
0.9	מקדם הפחתה בגין סמיכות לשב"צ + זיקת הנאה
\$ 1,155	שווי מ"ר מבונה אק'
\$ 9,584	השבחה ב-\$
4.685 ₪ לדולר	שע"ח
₪ 44,902	השבחה ב-₪

נכון לתאריך הקובע 14.08.2002.

• השבחה עקב אישור תכנית רע/מק/1/2284ב':

שטח קרקע 922 מ"ר ; 2.46 יח"ד	
276.6 מ"ר	שטח מרתפים (30%)
0.075	מקדם תוספת שווי לשינוי גובה מרתף
0.9	מקדם הפחתה בגין סמיכות לשב"צ + זיקת הנאה
\$ 1,155	שווי מ"ר מבונה אק'
\$ 21,564	השבחה \$
4.779 ₪ לדולר	שע"ח
₪ 103,054	השבחה ב-₪

נכון לתאריך הקובע 29.10.2002.

• השבחה עקב אישור תכנית רע/מק/1/446:

מצב קודם

שטח קרקע 922 מ"ר ; 2.46 יח"ד			
סה"כ במ"ר אק'	מקדם	שטח במ"ר	
461.0	1.00	461.0	עיקרי (50%)
138.3	0.50	276.6	מרתף גובה 2.5 מ' (30%)
64.5	0.70	92.2	חלל גג (10%)
32.3	0.35	92.2	בריכת שחיה (10%)
21.5	0.35	61.5	חניה
134.5	0.25	537.8	חצר
852.1			סה"כ שטח גולמי במ"ר אק'

מצב חדש

שטח קרקע 922 מ"ר ; 3 יח"ד			
סה"כ במ"ר אק'	מקדם	שטח במ"ר	
516.3	1.00	516.3	עיקרי (56%)
138.3	0.50	276.6	מרתף גובה 2.5 מ' (30%)
64.5	0.70	92.2	חלל גג (10%)
32.3	0.35	92.2	בריכת שחיה (10%)
26.3	0.35	75.0	חניה
124.2	0.25	496.6	חצר
901.9			סה"כ שטח גולמי במ"ר אק'

אמנון נזרי, שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

השבחה

השבחה עקב אישור תכנית רע/מק/1/446 ; 3 יח"ד	
שטח אק' במצב חדש	901.9 מ"ר אק'
שטח אק' במצב קודם	852.1 מ"ר אק'
השבחה בשטח אק'	49.8 מ"ר אק'
מקדם הפחתה בגין סמיכות לשב"צ + זיקת הנאה	0.9
שווי קרקע למ"ר אק'	9,000 ₪
השבחה ב-₪	403,380 ₪

נכון לתאריך הקובע 29.05.2009.

- **השבחה עקב אישור תכנית רע/3000:** קיבלתי את עמדת שמאי המשיבה, על-פיה חיוב ההשבחה המלא בגין תכנית זו יחושב לאחר אישור תכנית מפורטת.

אמנון נזרי, שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

11. סיכום

לאור כל האמור לעיל, הנני מעריך את ההשבחה שחלה בשווי הנכס שבנדון ואת היטל ההשבחה, עקב אישורן של תכניות רע/1/226א', רע/1/284, רע/1/284א', רע/מק/1/284ב', רע/מק/1/292א', רע/מק/1/400 ורע/מק/1/446, כדלקמן:

תכנית	מועד קובע	השבחה	היטל השבחה
רע/1/226א'	18.03.1983	1,091 ₪	545.5 ₪
רע/1/284	18.08.1986	7,524 ₪	3,762 ₪
רע/1/284א'	31.01.1989	19,474 ₪	9,737 ₪
רע/1/292א'	21.01.1999	236,700 ₪	118,350 ₪
רע/מק/1/400	14.08.2002	44,902 ₪	22,451 ₪
רע/מק/1/284ב'	29.10.2002	103,054 ₪	51,527 ₪
רע/מק/1/446	29.05.2009	403,380 ₪	201,690 ₪

הנני מצהיר כי חוות דעת זו נערכה לפי מיטב הבנתי וניסיוני המקצועי, בהתאם לנתונים שהוצגו בפני וכי אין לי כל חלק או ענין בנכס נשוא חוות הדעת.

ולראיה באתי על החתום,

אמנון נזרי

מהנדס בניין ושמאי מקרקעין

