יצחק ברמן
שמאי מקרקעין, מהנדס בנין (B.Sc.), מוסמך במינהל עסקים (MBA)
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבנייה

תאריך : 27.8.13

מס' תיק : 1345

בענין : מימון אברהם

ע"י דניאל יאסו, שמאי מקרקעין

<u>המבקש</u>

נ ג ד

הועדה המקומית לתכנון ולבנייה ראשון-לציון

ע"י אסתר כהן ודורון נדב, שמאי מקרקעין

<u>המשיבה</u>

<u>החלטת שמאי מכריע</u>

<u>חלקה 35 (מחצית) בגוש 3930</u>

<u>רחוב רמב"ם 9</u>

<u>ראשון-לציון</u>

1. **<u>מטרת ההחלטה</u>**

מטרת החלטה זו הינה הכרעה במחלוקת באשר לגובה ההשבחה בנכס הנובעת מאישור תכניות בנין עיר שיפורטו בסעיף 3 להלן, עקב מימוש באופן של העברת זכויות עתידית בנכס.

יצחק ברמן - שמאות מקרקעין והנדסה בע"מ
מגדלי שקל, רח' ארלוזורוב 111, תל-אביב 62098 טל. 03-5249028 פקס. 03-5238115
e-mail: berman8@012.net.il

2. **<u>פרטי הנכס</u>**

סוג הנכס	:	מחצית חלקה ועליה בנוי בית מגורים ותיק, חד-קומתי צמוד קרקע
כתובת	:	רחוב רמב"ם 9, ראשון-לציון
גוש	:	3930
חלקה	:	35 (המחצית המערבית)
שטח החלקה	:	שטח רשום - 758 מ"ר
		שטח נטו, לאחר הפרשה להרחבת רחוב רמב"ם - 640 מ"ר
שטח הבית	:	עפ"י מפת מדידה - 96.9 מ"ר
		עפ"י היתר בנייה - 70 מ"ר + מרפסת

3. **<u>המועדים הקובעים לשומה</u>**

תכנית	מועד קובע
רצ/1/1 ג'	25.8.78
רצ/1/1/ו'	26.9.86
רצ/1/1/ז'	14.5.93
רצ/מק/25/1/1	9.10.97
רצ/1/48/6/1	24.10.97
רצ/30/1/1	25.12.01
רצ/1/1 י"ג	24.3.04
רצ/מק/3/ז/1/1	22.12.09
רצ/מק/1/ג/1/1	31.1.12
רצ/6/ו/1/1	13.7.12

4. **<u>מסמכים שהוצגו</u>**

4.1 עמדת המבקש מפורטת בשומה מיום 1.1.13 של מר דניאל יאסו.

4.2 עמדת המשיבה מפורטת בשומה מס' ש/9282 מיום 18.10.12 של ה"ה אסתר כהן ודורון נדב.

4.3 שני מכתבים של עו"ד רועי בר, היועץ המשפטי של המשיבה, מתאריכים 19.4.94 ו- 16.6.11 (הוצגו ע"י שמאי המשיבה).

יצחק ברמן - שמאות מקרקעין והנדסה בע"מ
מגדלי שקל, רח' ארלוזורוב 111, תל-אביב 62098 טל. 03-5249028 פקס. 03-5238115
e-mail: berman8@012.net.il

5. **<u>דיון שנערך</u>**

נערך דיון במשרדי ביום 13.2.13 בנוכחות הרשומים מטה:

שמאי המבקש - מר דניאל יאסו

ממשרד שמאי המשיבה - גב' ליאת פרידמן-עוקב

יצוין כי בפתיחת הדיון העלה שמאי המבקש בקשה שלא יתאפשר לגב' פרידמן-עוקב, שמאית ממשרד שמאי המשיבה, להעלות טיעונים במהלך הדיון. בקשתו נומקה בכך ששומת המשיבה לא נערכה על ידה, וכי את ההתייחסות לחישובים ולתחשיבים יש לעשות ע"י שמאי שערך את השומה.

גב' פרידמן-עוקב הגיבה בהתנגדות לבקשתו של שמאי המבקש ונימקה את התנגדותה בכך ששומות היטלי השבחה בראשון-לציון מטעם המשיבה ובמסגרת משרד שמאי המשיבה, נערכות על ידה באופן קבוע, אך בתקופת עריכת השומה הנדונה היא היתה בחופשת לידה. לאחר שחזרה מחופשת הלידה היא ממשיכה לערוך שומות אלו ויש לה היכרות טובה עם הטענות בכלל ועם התיק הספציפי הנדון בפרט.

ניתנה על ידי החלטה שדחתה את הבקשה, וזאת מן הטעם שאין זה בלתי מקובל כלל כי בדיונים בענין שומה מכרעת מופיע לעיתים שמאי ממשרד השמאי שערך את השומה, בין אם מדובר בשמאי ועדה ובין אם מדובר בשמאי מטעם מבקשים. כל עוד אין מדובר בשמאי ממשרד אחר איני רואה בכך כל פסול או פגם, מה עוד שממילא, עפ"י תקנה 11 (ג) לתקנות התכנון והבנייה (סדרי דין בבקשה להכרעה לפני שמאי מכריע או שמאי מייעץ), התשס"ט-2008, לא ניתן במהלך הדיון להעלות טענות חדשות שלא הועלו קודם לכן.

6. **<u>הביקור בנכס</u>**

ביקרתי בנכס ביום 9.7.13 יחד עם גיל גלעד, שמאי מקרקעין ממשרדי.

בהסכמת שמאי הצדדים נערך הביקור בלא נוכחות מטעם הצדדים.

7. **<u>תיאור הנכס והסביבה</u>**

הנכס הנדון הינו המחצית המערבית של חלקה 35 בגוש 3930, ברחוב רמב"ם 9, ראשון-לציון.

החלקה הינה בצד הצפוני של רחוב רמב"ם, ולה חזית נוספת - חזית עורפית צפונית הפונה לרחוב בן אהרון, שהינו רחוב קצר וללא מוצא, המסתעף מרחוב אברבנאל, ומוביל לעורפו של הבנין ברחוב אברבנאל 4 - בנין מגורים בן 12 קומות מעל אגף תחתון המשמש כמרכז מסחרי הכולל קומת קרקע וקומת גלריות.

על החלקה הנדונה בנויים שני בתים ותיקים חד-קומתיים, בקיר משותף, ברחוב רמב"ם 9 (הבית שעל המחצית המערבית, הנדונה) ורמב"ם 11 (הבית שעל המחצית המזרחית).

הנכס הנדון הינו כאמור המחצית המערבית של החלקה. על מחצית זו בנוי בית מגורים בשטח של 96.9 מ"ר (עפ"י מפת מדידה; עפ"י היתר בנייה - 70 מ"ר + מרפסת).

מצבו הפיזי והתחזוקתי של הבית למטה מבינוני עד ירוד.

יצחק ברמן - שמאות מקרקעין והנדסה בע"מ
מגדלי שקל, רח' ארלוזורוב 111, תל-אביב 62098 טל. 03-5249028 פקס. 03-5238115
e-mail: berman8@012.net.il

הבית הבנוי על המחצית המזרחית של החלקה משמש כגן ילדים (פעוטון). בבית זה אושרה בשנת 2008 בקשה מס׳ 20070778 להיתר בנייה לתוספת בנייה כדלקמן: תוספת שטח עיקרי של 11.96 מ״ר לבית קיים בהיתר בשטח של 76.50 מ״ר (סה״כ שטח עיקרי לאחר התוספת: 88.46 מ״ר (26.56%)) + תוספת שטח שירות של 12.58 מ״ר בתוך הבית + תוספת מחסן 7.50 מ״ר צמוד לבית.

הסביבה הינה אזור מגורים ותיק בחלק המרכזי-מזרחי של העיר.

אזור הנכס מתאפיין בבתים צמודי קרקע ותיקים לצד בנייני קומות ותיקים וחדשים. כן קיימים באזור גני ילדים אחדים.

רחוב רמב״ם מהווה ציר תנועה פנימי בשכונה, חד-סיטרי.

באזור קיים פיתוח סביבתי-עירוני מלא.

שטחה הרשום של החלקה - 758 מ״ר. שטחה נטו, לאחר הפרשה להרחבת רחוב רמב״ם - 640 מ״ר.

שטח המגרש הנדון הינו איפוא כ- 320 מ״ר נטו.

לחלקה ולמגרש צורה רגולרית מלבנית.

מידות המגרש: חזית לרחוב רמב״ם - כ- 11.7 מ׳, עומק - כ- 27.4 מ׳.

8. <u>המצב התכנוני</u>

8.1 <u>מצב קודם</u>

תכנית	ילקוט פרסומים	תאריך הפרסום	עיקרי התכנית
רצ/150	1035	12.9.63	התכנית מסמנת את רחובות רמב״ם ואלקלעי ברוחב 10 מ׳.
רצ/6/1/א׳	הפקדה: 2173	11.12.75	התכנית קבעה הפרשה נוספת משטח החלקה, להרחבת רחובות רמב״ם ואלקלעי לרוחב 12 מ׳.
	הפקדה נוספת: 2370	25.9.77	
	ביטול הפקדה: 4591	29.6.09	

יצחק ברמן - שמאות מקרקעין והנדסה בע"מ
מגדלי שקל, רח' ארלוזורוב 111, תל-אביב 62098 טל. 03-5249028 פקס. 03-5238115
e-mail: berman8@012.net.il

רצ/1/1	1646	30.7.70	התכנית מסווגת את החלקה באזור מגורים ג'. התכנית מתירה באזור מגורים ג', במגרש מינימלי בשטח של 500 מ"ר, בניית בנין בן 4 קומות מעל קומת עמודים מפולשת X 27.5% בקומה, סה"כ 110% בנייה. בנוסף הותרו 25% מהשטח המבונה למרפסות פתוחות מקורות. כן ניתן לבנות נספח - מחסן, מוסך או כל בנין עזר כיוצא בזה ואשר שטחו אינו עולה על 25 מ"ר ובתנאי שלא ישמש להפקת רווחים.

8.2 **<u>מצב חדש</u>**

תכנית	ילקוט פרסומים	תאריך הפרסום	עיקרי התכנית
רצ/1/1/ג'	2461	10.8.78	באזור מגורים ג', במגרש בשטח של 800 - 621 מ"ר, ניתן לבנות בנין בן 4 קומות מעל קומת עמודים X 36.25% לקומה כולל מרפסות, סה"כ 145%, 12 יח"ד למגרש נטו. קו בנין צדדי - 4.0 מ', אחורי - 5.0 מ'.
רצ/2000	הפקדה: 3096	13.9.84	התכנית פורסמה להפקדה ולא אושרה עד כה. עפ"י הוראות התכנית הופחתה הצפיפות באזור מגורים ג' ל- 12 יח"ד לדונם נטו.
רצ/1/1/ו'	3378	11.9.86	מטרת התכנית הינה קביעת הוראות בדבר בנייה על גגות בניינים. התכנית אסרה הקמת מבנים או מתקנים על הגג זולת המתקנים הבאים: - המשך חלל חדר המדרגות הכללי של הבנין. - חדר מכונות להפעלת מערכת מיזוג אויר, חדר מכונות להפעלת מעלית. - מתקנים כגון: מאגר מים, תא מצנח אשפה, אנטנה מרכזית לרדיו. - מערכות חימום מים ע"י השמש (מערכת סולרית). הועדה רשאית לאשר חדרי יציאות לגג בתנאים הכוללים בין השאר את התנאים הבאים: - היציאה לחדרים על הגג תהיה במדרגות הפנימיות מהדירה שבקומה העליונה ולא מחדר המדרגות הכללי של הבנין, וזאת בתנאי שלמבקש בעלות על חלק הגג הצמוד לדירתו, והבנייה היא מעל לשטח דירתו בלבד.

יצחק ברמן - שמאות מקרקעין והנדסה בע"מ
מגדלי שקל, רח' ארלוזורוב 111, תל-אביב 62098 טל. 03-5249028 פקס. 03-5238115
e-mail: berman8@012.net.il

			- לא תותר יציאה פרטית לגג מעל לקומה חלקית. - השטח הבנוי של חדר היציאה לגג, כולל שטח ההיטל של המדרגות הפנימיות וסככות וגגונים הצמודים לחדר הגג לא יעלה על 23 מ״ר ליחידת דיור וגובהו לא יעלה על 2.5 מ׳. - בבניינים חדשים, אשר בנייתם תאושר אחרי מתן תוקף לתכנית זו, ייכלל השטח הבנוי של חדרי היציאה לגג כחלק מזכויות הבנייה המותרות עפ״י תקנות תכנית המיתאר. - בשטח הגג תותר בניית פרגולות. המרחק המינימלי בין קורות הפרגולה יהיה 60 ס״מ, ללא כל כיסוי, ולפי אישור ארכיטקטוני של העירייה.
רצ/1/1/א׳	3599	8.12.88	מטרת התכנית הינה קביעת הוראות בדבר בנייה על גגות בניינים. התכנית התירה בניית חדרי יציאה לגג באותן הוראות כמו תכנית רצ/1/1/ו׳, אך הגבילה את שטח הפרגולה ל- 15 מ״ר ובתנאי שהפרגולה לא תפריע ליעילות מערכת חימום מים ע״י השמש.
רצ/1/1/ב׳	3814	13.11.90	מטרת התכנית הינה קביעת הוראות בדבר בנייה על גגות בניינים. התכנית אינה משנה זכויות או הוראות קודמות.
רצ/1/1/ז׳	4106	29.4.93	התכנית קובעת כי בכל אזורי המגורים יותרו גזוזטראות (מרפסות פתוחות) אשר שטחן לא ייחשב באחוזי הבנייה. שטח כל המרפסות הפתוחות בבנין לא יעלה על 15% משטח הבנייה המותר במגרש, ועומקן לא יעלה על 2.00 מ׳. הותרה הבלטת גזוזטראות של 1.5 מ׳ מעבר לקו הבנין החזיתי לרחוב. הותרה בנייה מדורגת.
רצ/1/6/48	4266	11.12.94	באזור מגורים ג׳, במגרש בשטח של 800 - 621 מ״ר, ניתן לבנות בנין בן 4 קומות מעל קומת עמודים X 36.25% לקומה, סה״כ 145%, 12 יח״ד לדונם נטו. בנוסף, מותרים שטחי שירות בשיעור של 30% משטח המגרש. אורך חזית מינימלי - 20.0 מ׳. קוי בנין : צדדי - 4.0 מ׳, קדמי - בהתאם לתשריט - 4.0 מ׳. אחורי - 5.0 מ׳. באזור מגורים ג׳, במקרה של הריסת מבנה קיים לצורך הקמת הבנין החדש, תינתן הקלה של 6% משטח המגרש. עפ״י תשריט התכנית נקבעה הרחבת רחוב רמב״ם ל- 12 מ׳.

יצחק ברמן - שמאות מקרקעין והנדסה בע"מ
מגדלי שקל, רח' ארלוזורוב 111, תל-אביב 62098 טל. 03-5249028 פקס. 03-5238115
e-mail: berman8@012.net.il

רצ/1/ז/1/1	4454	5.11.96	התכנית תיקנה את סעיף 7 שבתכנית רצ/1/1/ז' כך שהוראות הבינוי יחולו על כל האזורים.
רצ/מק/ 25/1/1	4571	24.9.97	התכנית מתירה בניית מחסנים ליחידות המגורים. גודל המחסן - עד 6 מ"ר לדירה. לא יותרו חיבורי מים ואינסטלציה. המחסנים יוצמדו במסגרת הרישום בטאבו, מחסן לכל יחידת מגורים (לא יותר רישומם כיחידת רישום נפרדת). לא יותר חיבור מחסנים ליחידה אחת או פירוק מחיצות ביניהם.
רצ/ 1/48/6/1	4575	9.10.97	התכנית מגדילה את שטחי השירות למגרש מ- 30% משטח המגרש ל- 80% משטח המגרש.
רצ/מק/ 1/25/1/1	4714	21.12.98	בבניינים באזורי מגורים ג' ו- ד' בהם יש דירות צמודות קרקע, ניתן להקים מחסן לדירות הקרקע בשטח שלא יעלה על 7.5 מ"ר בקו בנין צדדי 0 כשטח שירות ובתנאי שהחצר מוצמדת לדירה. כן הותרה הצבת מחסנים טרומיים בתנאי אישור אדריכלי ובתנאי אחידות פתרון בדירות צמודות קרקע באותו בית.
רצ/1/1/30	5038	10.12.01	התכנית קבעה הוראות בנייה לגגונים ומצללות (פרגולות). הוראות התכנית קבעו בין השאר כדלקמן: - בבתים צמודי קרקע, בחצר פרטית של דירות גן בבניינים הבנויים בבנייה רוויה ובמרפסת גג עליונה של מבנים הבנויים בבנייה רוויה בהם מותרת בנייתה של מצללה (פרגולה), יותר לפי בחירתו של המבקש, קירוי המצללה במשטח ומעליו רעפים (להלן - "גגון") במקום מצללה, ובלבד שהגגון האמור יענה וימלא אחר כל התנאים, הדרישות והמגבלות לענין שטח המצללות עפ"י הקבוע בתקנות התכנון והבנייה (חישוב שטחים ואחוזי בנייה בתכניות ובהיתרים) (תיקון) התשנ"ז-1997 ובתקנות התכנון והבנייה (היתר לעבודה מצומצמת) (תיקון) התשנ"ז-1997. - שטח הגגון עפ"י תכנית זו יהווה תוספת לשטח העיקרי המותר עפ"י תכנית, אך שטח זה לא יהא ניתן לניצול בכל דרך אחרת זולת עפ"י הוראות תכנית זו.

יצחק ברמן - שמאות מקרקעין והנדסה בע"מ
מגדלי שקל, רח' ארלוזורוב 111, תל-אביב 62098 טל. 03-5249028 פקס. 03-5238115
e-mail: berman8@012.net.il

רצ/1/1 י״ג	5280	9.3.04	התכנית מתירה באזור מגורים ג׳ במגרשים בשטח של 1,000 - 621 מ״ר, בנייה של 145% שטח עיקרי + 5% מעלית, סך הכל 150% לבית משותף, 4 קומות על עמודים וחדרים על הגג, 12 יח״ד לדונם נטו. שטחי שירות מעל פני הקרקע 80% : 40% לקומת עמודים ועד 15% לקומה. שטחי שירות מתחת לפני הקרקע עד 80% תכסית לקומה לשימושי חניה, מבנה טרפו עפ״י בקשת חברת החשמל ומתקנים טכניים. קומות תת-קרקעיות נוספות באישור הועדה המקומית לחניה בלבד.
רצ/מק/ 3/ז/1/1	6030	7.12.09	התכנית חלה על אזורי מגורים ג׳ ו- ד׳, והיא משנה את הוראות תכנית רצ/1/1/ז׳ לענין ההנחיות לבניית מרפסות פתוחות לצורך התאמתן לתקנות התכנון והבנייה (חישוב שטחים ואחוזי בנייה בתכניות ובהיתרים) (תיקון), התשס״ח-2008.
רצ/מק/ 1/ג/1/1	6361	16.1.12	התוכנית משנה את הוראת תכנית רצ/1/1/ג׳ : ״מרווח צדדי לבנין בן 4 קומות על עמודים הוא 4 מ׳ לכל צד ולכל קומה נוספת יגדל המרווח הצדדי ב 1 מ׳ עבור כל קומה״, ובמקומה יבוא : ״תוספת קומות בהקלה תחייב נסיגה רק בקו הבניין הקדמי והאחורי לקומות הנוספות בלבד ובמקרים מיוחדים תהיה בסמכות הועדה המקומית לקבוע נסיגה - רק לקו בנין קדמי״.
רצ/1/1/ו/6	6439	28.6.12	כל הוראות התכנית הראשית לחדרי□ על הגג רצ/1/1/ו׳ על תיקוניה נשארות בתוקף למעט ההוראות ששונו ו/או נקבעו בתכנית זו. להלן חלק מהוראות התכנית : סה״כ השטח הבנוי של חדר היציאה לגג לא יעלה על 40 מ״ר או על 65% משטח הגג של אותה יחידת דיור, לפי הקטן מביניהם. הגישה לחדר על הגג תהיה מתוך הדירה בלבד. לא תותר כניסה נפרדת לחדר על הגג מתוך חדר מדרגות ולא תותר תוספת יח״ד בגין תוספת זו. זכויות הבנייה על גג המבנה מכח תכנית זו מתווספות לזכויות בנייה המותרות לבנייה עפ״י תכנית מאושרת, ואול□ ניתן יהיה לנצלן לבנייה בגג בלבד. לא תותר העברת זכויות המוקנות מכחה של תכנית זו בין מיפלסי הבנין. חריגה מהוראה זו תהווה סטייה ניכרת מהוראות התכנית. לא תותר העברת שטחים לא מנוצלים, המוענקים ע״י תכנית זו, בין מיפלסי הבנין.

יצחק ברמן - שמאות מקרקעין והנדסה בע"מ
מגדלי שקל, רח' ארלוזורוב 111, תל-אביב 62098 טל. 03-5249028 פקס. 03-5238115
e-mail: berman8@012.net.il

דרישת המשיבה מתייחסת להשבחה בגין התכניות הבאות:
רצ/1/1/ג', רצ/1/1/ו', רצ/1/1/ז', רצ/מק/25/1/1, רצ/1/48/6/1, רצ/30/1/1,
רצ/1/1/י"ג, רצ/מק/1/1/ז/3, רצ/מק/1/1/ג/1 ו- רצ/1/1/ח/6

9. **<u>רישוי</u>**

עפ"י רשיון בנייה מס' 2252 מיום 12.11.53, אושרה תוספת בנייה לבנין קיים.
שטח המבנה + התוספת: 70 מ"ר + מרפסת.

10. **<u>הזכויות בנכס</u>**

עפ"י פלט מידע מפנקס הזכויות המתנהל בלישכת רישום המקרקעין ברחובות, שהופק ביום 4.11.12 באמצעות האינטרנט, רשומה החלקה הנדונה, חלקה 35 בגוש 3930, ששטחה 758 מ"ר, בבעלות כדלקמן:

מימון אברהם (יהודה) (המבקש) - 1/2 **(הזכויות הנדונות בהחלטה זו)**
בן ארצי (טורקי) שמואל - 1/4
בן ארצי (טורקי) אילן - 1/4

על החלקה רשום צו הריסה. "הערות: תיק בימ"ש: עמק 3075/07 מיום 17.3.08 (בן ארצי שמואל)".
על החלקה רשומה זיקת הנאה כחלקה נהנית מזכות מעבר על פני חלקה 46 בגוש 3930 (חלקה זו הינה קטע של רחוב רמב"ם).

11. **<u>המחלוקות בין שמאי הצדדים, דיון והכרעה</u>**

להלן יפורטו המחלוקות בין שמאי הצדדים וכן דיון והכרעה במחלוקות אלו ביחס לכל אחת מן התכניות הנכללות בדרישת המשיבה:

11.1 **<u>כללי</u>**

11.1.1 **<u>שטח החלקה</u>**

<u>שמאי המשיבה</u>

הובא בחשבון שטח חלקה כדלקמן:
עד למועד אישור תכנית רצ/48/6/1 משנת 1994 - 663 מ"ר.
לאחר מועד אישור תכנית רצ/48/6/1 משנת 1994 - 640 מ"ר.

יצחק ברמן - שמאות מקרקעין והנדסה בע"מ
מגדלי שקל, רח' ארלוזורוב 111, תל-אביב 62098 טל. 03-5249028 פקס. 03-5238115
e-mail: berman8@012.net.il

שטחה הרשום של החלקה 758 מ״ר. בשנת 1963 אושרה תכנית רצ/150. רוחב הדרך לפי תכנית זו היה 10 מ׳ (קו בנין של 5 מ׳). בעקבות תכנית רצ/150 הופרשו מן החלקה 95 מ״ר, כך ששטח החלקה ערב תכנית רצ/1/1 הוא 663 מ״ר.

תכנית רצ/6/1/א׳ היא תכנית מופקדת ועל כן ההפקעה שקדמה לתכנית רצ/1/1 היא רק 95 מ״ר שיצרו כאמור שטח חלקה של 663 מ״ר.

רק בשנת 1994, עם אישורה של תכנית רצ/48/6/1, הופרשו מן החלקה 23 מ״ר נוספים להרחבת רחוב רמב״ם ל- 12 מ׳ (1 מ׳ על חשבון שטח החלקה. קו הבנין החזיתי שונה ל- 4 מ׳, כלומר סך הכל החלק הקדמי לא שונה, ובקונטור נכנסים השטחים העיקריים ונותר שטח למדרגות ולשטחי שירות נוספים), כך ששטחה נטו הוקטן מ- 663 מ״ר ל- 640 מ״ר.

לכן לא ניתן לחשב זכויות לתכנית רצ/1/1 לפי שטח של 758 מ״ר ולא ניתן לחשב זכויות כבר מתכנית רצ/1/1/ג׳ לפי 640 מ״ר.

שמאי המשיבה ציינו כי ההפקעות נבדקות על ידם הן לפי התכניות והן עם אגף המדידות.

<u>שמאי המבקש</u>

הובא בחשבון שטח חלקה כדלקמן:

במצב הקודם תכנית רצ/1/1: 758 מ״ר.

במצב החדש החל מתכנית רצ/1/1/ג׳: 640 מ״ר.

בתשריט תכנית רצ/150 אין כל שינוי בין שני המצבים התכנוניים לגבי רחוב רמב״ם. יש אולי הפקעה קלה רק בצמתי הרחוב אך הדבר אינו נוגע לחלקה הנדונה שאיננה פינתית. את זאת רואים בתשריט התכנית. בצמתים יש צביעה. לפי הצבע רואים את המצב הקודם ואת המצב החדש, כלומר 10 מ׳ היה גם קודם.

התכנית הראשונה שמפקיעה היא תכנית רצ/6/1/א׳ מ- 1977, ועל פיה יש הפקעה לרוחב דרך של 12 מ׳. מפה נובעת ההפקעה של החלקה כולה משטח של 758 מ״ר לשטח של 640 מ״ר.

לכן בתכנית רצ/1/1 משנת 1970 שטח החלקה היה 758 מ״ר. תכנית רצ/1/1/ג׳ היא התכנית שבה שטח החלקה הוא כבר 640 מ״ר.

<u>הכרעה</u>:

שמאי המבקש טועה בצורה בולטת ביחס לשטח החלקה.

תכנית רצ/150 אושרה בשנת 1963 והינה במצב הקודם, כך שאין כל חשיבות לשאלה אם יש שינוי או אין שינוי בין המצב שקדם לתכנית זו לבין המצב שנוצר על ידה.

עובדה היא שבתכנית זו מסומן באופן ברור ובהיר כי מן החלקה הנדונה תופקע רצועה להרחבת רחוב רמב״ם.

ממדידה גרפית עולה כי שטחה של הפרשה זו הינו כ- 95 מ״ר, כך ששטחה של החלקה במצב הקודם הינו:

יצחק ברמן - שמאות מקרקעין והנדסה בע"מ
מגדלי שקל, רח' ארלוזורוב 111, תל-אביב 62098 טל. 03-5249028 פקס. 03-5238115
e-mail: berman8@012.net.il

שטח רשום: 758 מ״ר

הפרשה להרחבת דרך: 95- מ״ר

שטח במצב הקודם: 663 מ״ר, כשטח שננקט ע״י שמאי המשיבה.

רק עפ״י תכנית רצ/48/6/1, שאושרה ביום 11.12.94, הופרש שטח נוסף להרחבת רחוב רמב״ם עד לרוחב של 12 מ׳, כך ששטחה של החלקה נטו הוקטן ל- 640 מ״ר.

אמנם תכנית רצ/6/1/א׳ שהופקדה פעמיים, בשנים 1975 ו- 1977, קבעה אף היא הפרשה להרחבת רחוב רמב״ם עד לרוחב של 12 מ׳, אולם תכנית זו לא אושרה למתן תוקף, והפקדתה אף בוטלה בשנת 2009, כך שמעולם לא היה לה מעמד מחייב ואין מקום להתחשב בהפרשה שנקבעה לפיה.

מכל האמור לעיל עולה כי אני מקבל במלואה את עמדת שמאי המשיבה ביחס לשטח החלקה לאור ציר הזמן של התכניות הרלבנטיות שבתוקף.

11.1.2 **<u>מושע ודחייה</u>**

<u>שמאי המבקש</u>

החלקה הינה בבעלות פרטית במושע רב-בעלים. עד שנת 1977 היה בעלים יחיד. לכן לפי רצ/1/1 החלקה היתה בבעלות של בעלים יחיד.

בפברואר 1978 נמכרו 50% מהזכויות מטורקי (המורישים או היורשים של טורקי) למימון מרים ומימון חליפה, כך שמשנת 1978 יש מושע. כל התכניות החל מ- רצ/1/1/ג׳ הן במושע.

במחצית החלקה המזרחית בוצעה לאחרונה בנייה חדשה.

לאור העובדה שמימוש התכניות המשביחות יכול להתבצע רק על החלקה כולה, הרי עצם הבנייה החדשה שבוצעה לאחרונה מעיד על כוונת בעלי הזכויות לדחות את מימוש הזכויות בשנים רבות. לפיכך יש דחייה בניצול זכויות הבנייה.

<u>שמאי המשיבה</u>

אין מדובר בבעלים רבים אלא ב- 3 בעלים בלבד והם בן ארצי (טורקי) שמואל, בן ארצי (טורקי) אילן ומימון אברהם יהודה.

לכן אין צורך להפחית בגין מושע מההשבחה.

בכל מקרה מושע צריך להפחית בשני המצבים התכנוניים, ואילו שמאי המבקש הפחית למושע רק באחד משניהם.

<u>הכרעה</u>:

תיאורו של שמאי המבקש כי החלקה הינה בבעלות פרטית במושע רב-בעלים הינו מופרז בעליל. מדובר בבעלות של שני בעלים, שהינם ככל הנראה קרובי משפחה, על מחצית אחת של החלקה, ובעלות של המבקש על המחצית השנייה של החלקה.

יצחק ברמן - שמאות מקרקעין והנדסה בע"מ
מגדלי שקל, רח' ארלוזורוב 111, תל-אביב 62098 טל. 03-5249028 פקס. 03-5238115
e-mail: berman8@012.net.il

שמאי המבקש לא הניח כל מידע או תשתית עובדתית להוכחת טענתו כי עד שנת 1977 היה בעלים יחיד על החלקה, וכי בפברואר 1978 נמכרו 50% מהזכויות מטורקי (המורישים או היורשים של טורקי) למימון מרים ומימון חליפה, כך שמשנת 1978 יש מושע.
מפלט המידע מפנקס הזכויות הדבר אינו ניתן לאימות.
לאור זאת יובא בחשבון, בשני המצבים התכנוניים של כל התכניות שביחס אליהן הדבר רלבנטי, מושע בהתאם למצב הקיים כיום, כפי שתואר לעיל.
מקדם מושע 0.9 שננקט ע"י שמאי המבקש הינו סביר וראוי ולפיכך אנקוט בו אף אני.
מימוש התכניות המשביחות יכול להיעשות רק על החלקה כולה. בהתייחס לזכויות הבנייה הנרחבות הקיימות על החלקה, איני מוצא חשיבות בעובדה שבמחצית החלקה המזרחית בוצעה לאחרונה תוספת בנייה.

11.1.3 **<u>הכשרת חניות</u>**

<u>שמאי המבקש</u>
לו היתה השבחה היה צורך להפחית סכום כספי בגין 4 חניות נוספות נדרשות.
לפי תכנית רצ/1/1 מותרת חניה אחת לשתי יחידות דיור, ואילו לפי תכנית רצ/1/1/ב' נדרשת חניה לכל יחידת דיור. מתוקף כך נוצר צורך ב- 4 חניות נוספות, שלהן יש עלות. גם אם העלות היא כ- 30,000 ש"ח ליח"ד זה לא זניח.
<u>שמאי המשיבה</u>
הכשרת מקומות חניה נוספים היא בקומת עמודים ולא בקומת מרתף. לכן עלות זו הינה זניחה.

<u>הכרעה</u>:

אכן, כטענת שמאי המבקש, אין מדובר בעלות זניחה להכשרת מקומות חניה בקומת העמודים, אולם עלות זו, שהינה נמוכה במידה משמעותית מן העלות שננקבה ע"י שמאי המבקש, איננה גבוהה, והיא מכוסה ע"י מחיר המכירה של חניות אלו, כך שאין כל עלויות עודפות שאותן צריך להפחית מן ההשבחה.

11.1.4 **<u>עלויות ההריסה והפינוי של המבנה</u>**

<u>שמאי המבקש</u>
במצב הקודם השימוש המיטבי הוא שתי יחידות דיור צמודות קרקע כפי שמומשו. עובדה שעד היום לא ניצלו את הזכויות למרות שבמצב הקודם התב"ע איפשרה בנייה של 110% ב- 4 קומות.

יצחק ברמן - שמאות מקרקעין והנדסה בע"מ
מגדלי שקל, רח' ארלוזורוב 111, תל-אביב 62098 טל. 03-5249028 פקס. 03-5238115
e-mail: berman8@012.net.il

במצב החדש השימוש המיטבי הוא מימוש כל הזכויות עפ"י התכניות שבתוקף, תוך הריסת הבית הקיים, בדחייה בניצול זכויות הבנייה בגין מושע ובגין הבנייה החדשה בחלק המזרחי של החלקה. לכן יש להפחית מהיטל ההשבחה את שווי המבנה ואת עלויות ההריסה.

שווי שטח הבנין הבנוי והקיים על המחצית המערבית 140 מ"ר לפי 3,000 ש"ח למ"ר במצבו ועפ"י גילו. סה"כ 420,000 ש"ח.

לו היה יוצא בתחשיב כי קיימת השבחה עבור מחצית הנכס המערבית, כי אז יש לקזז מההשבחה את הסכום הנ"ל ובנוסף עלויות הריסה ופינוי בסך של 20,000 ש"ח.

<u>שמאי המשיבה</u>

המבנה אינו בנוי לפי השימוש הטוב והיעיל ביותר עוד במצב התכנוני הקודם, לפי תכנית רצ/1/1. לכן עלויות ההריסה והפינוי קיימות בשני מצבי התכנון ולפיכך אינן מובאות בחשבון בהשבחה.

<u>הכרעה</u>:

אני סבור, כשמאי המשיבה, כי המבנה אינו בנוי לפי השימוש הטוב והיעיל ביותר עוד במצב התכנוני הקודם, לפי תכנית רצ/1/1. לכן עלויות ההריסה והפינוי קיימות בשני מצבי התכנון כבר בתכנית המשביחה הראשונה, תכנית רצ/1/1/ג', ולפיכך אין להביאן בחשבון בחישוב ההשבחה.

11.1.5 **<u>זיקת הנאה</u>**

<u>שמאי המבקש</u>

על החלקה רשומה זיקת הנאה (זכות מעבר) לטובת חלקה 46, דבר הפוגע בשווי.

<u>שמאי המשיבה</u>

שמאי המשיבה לא התייחסו לטענה זו.

<u>הכרעה</u>:

זיקת ההנאה הרשומה על החלקה הינה כחלקה נהנית מזיקת הנאה על פני חלקה 46, שהינה חלק מרחוב רמב"ם, ולא כחלקה כפופה לזיקת הנאה.

הנאה זו של החלקה מזיקת ההנאה הנדונה אינה פוגעת כהוא זה בשוויה של החלקה.

יצחק ברמן - שמאות מקרקעין והנדסה בע"מ
מגדלי שקל, רח' ארלוזורוב 111, תל-אביב 62098 טל. 03-5249028 פקס. 03-5238115
e-mail: berman8@012.net.il

11.2 **<u>תכנית רצ/1/1/ג' (המועד הקובע - 25.8.78)</u>**

<u>שמאי המשיבה</u>

שטח המגרש לחישוב:

בשני המצבים התכנוניים - 663 מ"ר.

מצב קודם:

110% X 663 מ"ר X 1.0 =	729.3	מא"ק
25% מרפסות פתוחות X 729.3 מ"ר X 0.5 =	91.2	מא"ק
סה"כ:	820.5	מא"ק

מצב חדש:

145% X 663 מ"ר X 1.0 =	961	מא"ק

השבחה:

140.5 מ"ר X 0.15 ש"ח/מ"ר =	21.08	ש"ח
חלק יחסי (50%):	10.54	ש"ח

השווי למ"ר מבוסס על שומה מכרעת של השמאית המכריעה לבנה אשד בענין רחוב צבי פרנק 6, בהתאמה למיקום.

<u>שמאי המבקש</u>

עפ"י תכנית רצ/1/1 מותרת באופן מפורש בניית גזוזטראות בהבלטה של 1.5 מ' לחזית הרחוב (לנכס יש שתי חזיתות לרחוב) ובשאר החזיתות עד 10% מקו הבנייה המותר. יוצא איפה כי מותר 50 מ"ר בקומה וסה"כ 200 מ"ר). בנוסף נהגה הועדה המקומית לאשר בניית מרפסות ששטחן 25% מהשטח המבונה. למרפסות ניתן מקדם 1.0 מאחר שאותן מרפסות שהיו הפכו בשינוי התב"ע לשטח עיקרי. במקור 25% המרפסת היוו שטח עיקרי. גם בתכנון שנעשה הן נכללו בשטח עיקרי. עובדה היא שבדירות ישנות כיום המרפסות הפכו להיות חלק מהדירה. בתב"ע החדשה המרפסות הפכו להיות שטח עיקרי, והשימוש בהן ושוויין הם כשטח עיקרי.

שטח המגרש לחישוב:

במצב הקודם - 758 מ"ר.

במצב החדש - 640 מ"ר.

מצב קודם:

110% X 758 מ"ר X 125% מרפסות =	1,042	מ"ר
25% גזוזטראות X 200 מ"ר =	50	מ"ר
סה"כ:	1,092	מ"ר

1,092 מ"ר X 0.15 ש"ח/מ"ר =	164	ש"ח

יצחק ברמן - שמאות מקרקעין והנדסה בע"מ
מגדלי שקל, רח' ארלוזורוב 111, תל-אביב 62098 טל. 03-5249028 פקס. 03-5238115
e-mail: berman8@012.net.il

מצב חדש:

145% X 640 מ"ר X 0.15 ש"ח/מ"ר X 0.9[1] = 125 ש"ח

ההשבחה שלילית.

לו היתה השבחה היה צורך להפחית סכום כספי בגין 4 חניות נוספות נדרשות.

<u>תגובת שמאי המשיבה</u>

תחשיבו של שמאי המבקש אינו נכון. בתכנית רצ/1/1 לא היו מותרות גזוזטראות בנוסף למרפסות. בנוסף, שמאי המבקש חישב את המרפסות במקדם 1.0 ואילו שמאי המשיבה מתייחסים אליהן לפי מקדם 0.5, חישוב שהתקבל ע"י השמאית המכריעה לבנה אשד בענין רחוב צבי פרנק 6, ראשון-לציון.

<u>הכרעה</u>:

<u>מרפסות פתוחות / גזוזטראות</u>

עפ"י תכנית רצ/1/1 הותרו 25% מהשטח המבונה למרפסות פתוחות מקורות.

בפרק ב' ("פרוש המונחים") לתקנון התכנית:

""מרפסת פתוחה" - אותו חלק של מרפסת שעומקה אינו עולה על 2.20 מ' ובתנאי שעומקה לא יעלה על רוחבה. אין הגבלה לאורך המרפסת, ובתנאי ששטח כל המרפסות הפתוחות הנ"ל, לא יעלה על 25% משטח הבניה המותר".

בסעיף 7 לפרק ז' ("תכניות בנינים ומראיהם") לתקנון התכנית:

"יהיה מותר להקים גזוזטראות באיזורים שלהלן ולפי התנאים להלן:

(א) באיזורים מסחריים מותרים גזוזטראות...

(ב) באיזורי מגורים רשאיות גזוזטראות לבלוט כדי מקסימום של 1.50 מטר מפני הבנין לחזית הרחוב וכדי 10% מהמרוחים הצדדיים והאחוריים".

בפרק ב' ("פרוש המונחים") לתקנון התכנית אין הגדרה למונח גזוזטראות.

עם זאת בתכנית מאוחרת יותר, תכנית רצ/1/1/ז', שאושרה בשנת 1993, ניתן לראות כי קיימת זהות מלאה בין המונחים "מרפסות פתוחות" ו"גזוזטראות".

בסעיף 4 ("מטרת התוכנית"):

"באזור מגורים ג' ו- ד'

* **קביעת הוראות בניה <u>לגזוסטרא</u>** (כך במקור - י.ב.) **<u>(מרפסת פתוחה)</u>** (ההדגשה שלי - י.ב.) **אשר שטחן לא יכלל באחוזי הבניה".**

בסעיף 5 ("הגדרות"):

"**<u>גזוסטרא (מרפסת פתוחה)</u>** (ההדגשה במקור - י.ב.) **- מרפסת אשר לא יותר משני**

[1] מקדם מושע, מכאן ולהבא.

יצחק ברמן - שמאות מקרקעין והנדסה בע"מ
מגדלי שקל, רח' ארלוזורוב 111, תל-אביב 62098 טל. 03-5249028 פקס. 03-5238115
e-mail: berman8@012.net.il

צלעותיה נוגעות בקירות הבנין ואשר אין מעליה גג או שהגג הקרוב מעל רצפתה נמצא בגובה של 2 קומות לפחות, ...".

ובסעיף 6 ("הוראות בדבר בנית גזוסטרא (מרפסת פתוחה) (ההדגשה שלי - י.ב.) אשר שטחן לא נכלל באחוזי הבניה"):

"בכל אזורי המגורים שבתחום מרחב התכנון המקומי ראשון לציון יותרו גזוסטראות אשר שטחן לא יחשב באחוזי הבניה בתנאים הבאים:

א. כל שטח הגזוסטרא ימצא בגבול קוי הבנין למעט הבלטה של 1.50 מ' לחזית הרחוב. ...

ב. <u>גזוסטרא (מרפסת פתוחה)</u> (ההדגשה שלי - י.ב.) כמוגדר בס' 5א':

ב1 - עומק הגזוסטרא לא יעלה על 2.00 מ'.

ב2 - אין הגבלה לאורך המרפסות בתנאי ששטח כל המרפסות הפתוחות בבנין לא יעלה על 15% משטח הבניה המותר במגרש".

אני סבור כי לענין המינוח ניתן בהחלט להשליך מתכנית רצ/1/1/ז' לענייננו.

מהנ"ל עולה כי אין מדובר במרפסות פתוחות ובנוסף להן גזוזטראות, אלא במרפסות פתוחות המכונות גם גזוזטראות. כלומר, אני קובע כי לא הותרו עפ"י תכנית רצ/1/1 גזוזטראות בנוסף למרפסות הפתוחות שהותרו עפ"י תכנית זו.

<u>מקדם מרפסת</u>:

המקדם 0.5 שננקט ע"י שמאי המשיבה למרפסת פתוחה הינו סביר וראוי ולפיכך אנקוט בו אף אני.

<u>ערכי שווי</u>:

שמאי הצדדים נוקטים בשווי זהה של 0.15 ש"ח למ"ר מבונה.

בהתחשב בערכי שווי שננקטו על ידי בהחלטות קודמות וכן בהתייחס לשומת השמאית המכריעה לבנה אשד בענין רחוב צבי פרנק 6, ראשון-לציון, ובהתאמה למיקום הנכס הנדון, אני קובע כי השווי הראוי בנכס הנדון במועד הקובע הינו 0.13 ש"ח למ"ר מבונה.

<u>חישוב ההשבחה</u>:

שטח המגרש לחישוב:

בשני המצבים התכנוניים - 663 מ"ר.

מצב קודם:

110% X 663 מ"ר X 1.0 =	729.30	מא"ק
25% מרפסות פתוחות X 729.30 מ"ר X 0.5 =	<u>91.16</u>	<u>מא"ק</u>
סה"כ:	820.46	מא"ק

מצב חדש:

145% X 663 מ"ר X 1.0 =	961.35	מא"ק

יצחק ברמן - שמאות מקרקעין והנדסה בע"מ
מגדלי שקל, רח' ארלוזורוב 111, תל-אביב 62098 טל. 03-5249028 פקס. 03-5238115
e-mail: berman8@012.net.il

השבחה:

140.89 מ"ר X 0.13 ש"ח/מ"ר X 0.9^2 = 16.48 ש"ח

חלק יחסי (50%): 8.24 ש"ח

11.3 **<u>תכנית רצ/1/1/ו' (המועד הקובע - 26.9.86)</u>**

<u>שמאי המשיבה</u>

הותר חדר יציאה לגג בשטח של 23 מ"ר ליח"ד בקומה העליונה, במסגרת אחוזי הבנייה בבנין חדש.
לכן ההשבחה מתבטאת במרפסת הגג בלבד כי היא זו שיצרה את תוספת השווי לחדר על הגג.
הובא בחשבון מקדם 0.3 לשטח של 50 מ"ר מרפסת הראשונים ויתרת שטח המרפסת לפי מקדם 0.1.
קונטור קומה טיפוסית - 264 מ"ר, בניכוי שני חדרי יציאה לגג, 46 מ"ר - 218 מ"ר.
100 מ"ר X 0.3 + 118 מ"ר X 0.1 = 41.8 מא"ק.

השבחה:

41.8 מ"ר X 220 ש"ח/מ"ר = 9,196 ש"ח

חלק יחסי (50%): 4,598 ש"ח

עקרונות ההערכה (לפי שטח המרפסת) והשווי שנקבע מבוססים על שומה מכרעת של השמאי המכריע מנחם מלוכנא בענין רחוב וולפסון 20.[3]
כמו כן, בהתאם לשומת השבחה כללית שנערכה במשרד שמאי המשיבה בזמן אמת. שמאי המשיבה מציינים כי גוש 3930 נמצא באותו אזור מחירים כמו גוש 3926.

<u>שמאי המבקש</u>

מצב קודם:

110% X 758 מ"ר X 125% מרפסות = 1,042 מ"ר

25% גזוזטראות X 200 מ"ר = <u>50 מ"ר</u>

סה"כ: 1,092 מ"ר

מצב חדש:

145% X 640 מ"ר X 0.9 = 835 מ"ר

כולל זכויות מתוכנית רצ/1/1/ג': חדר על הגג אינו מוסיף לשווי מאחר ששטחו נכלל באחוזי בנייה, קיים אובדן שטח חדר מדרגות, וגובהו של החדר נקבע עד 2.5 מ', דבר היוצר מצב שבו הגובה מהריצוף לתיקרה הינו 2.3 מ'.

[2] מקדם מושע, מכאן ולהבא.
[3] שומה מכרעת זו לא הוצגה ע"י שמאי המשיבה ולא אותרה על ידי.

יצחק ברמן - שמאות מקרקעין והנדסה בע"מ
מגדלי שקל, רח' ארלוזורוב 111, תל-אביב 62098 טל. 03-5249028 פקס. 03-5238115
e-mail: berman8@012.net.il

פרגולה בגג בשטח של 15 מ״ר, עם מירווח של 60 ס״מ בין הלוחות, אינה משביחה כלל, והיא יכולה להתקיים רק בבניית חדר על הגג.
בנוסף בקומה העליונה ניתן לבנות יחידת דיור אחת בלבד.

ההשבחה שלילית.

לו היתה השבחה היה צורך להפחית סכום כספי בגין 4 חניות נוספות נדרשות.

שווי : 220 ש״ח למ״ר מבונה.

<u>תגובת שמאי המשיבה</u>

- ההשבחה שחושבה ע״י שמאי המשיבה הינה בגין מרפסות הגג בלבד ולא בגין חדרי היציאה לגג. שמאי המבקש מתעלם מן ההשבחה של מרפסת הגג.
- חדרי היציאה לגג הינם כלכליים. תכנית חדרי היציאה לגג אושרה מאחר שהיה לכך ביקוש בשוק, ולכן גובים בגינה היטל השבחה.
- לא ברור כיצד שמאי המבקש טוען כי חדר על הגג אינו משביח כלל כאשר דירות גג נסחרות במחירים הגבוהים במידה ניכרת מדירות בקומה טיפוסית.
- לענין טענתו של שמאי המבקש כי ניתן לבנות בקומה עליונה רק דירה אחת - קיימת סבירות גבוהה כי ייבנו 2 יח״ד דווקא בקומה עליונה ולא בקומה ראשונה וזאת מאחר ששווי דירה נוספת כדירת גג עולה על שווי דירה נוספת בקומה טיפוסית.
- לענין תחשיב ההשבחה - ישנה טעות בסיסית בהתייחסותו של שמאי המבקש לגודל הזכויות לפני אישור רצ/1/1/ו׳. הזכויות הן 145% בנייה כוללת ותו לא.
- שמאי המבקש טוען כי אין השבחה בגין הפרגולה על הגג. בשומת שמאי המשיבה כלל לא חושבה השבחה בגין פרגולה.

<u>תגובת שמאי המבקש</u>

- אין מדובר בדירות גג אלא בדירות עם חדר על הגג.
- בתקופה שבה אושרה התכנית, הבעלים המצוי והבונה המצוי לא ניצל חדרים על הגג מאחר שלא היתה כדאיות. היום מנצלים חדרים על הגג אבל באותה תקופה לא ניצלו כי לא היתה כדאיות.
- התב״ע לא מוסיפה מרפסות. היא אומרת שחדרי הגג זה חלק מזכויות הבנייה הקיימות. לכן לא ניתן לחייב בגין מרפסת גג. הטענה אינה חוקית, אין לה על מה לסמוך ויש למחקה.
- יש לקחת גם הפחתה בגין שטח המדרגות, כ- 10 מ״ר. הדבר מפחית משווי היחידה ולכן באותה עת לא היה כדאי לממש זכויות אלו ולכן לא נוצרה השבחה.

- תכנון נכון מביא לכך שהסבירות הגבוהה יותר היא בניית יחידת דיור אחת.

יצחק ברמן - שמאות מקרקעין והנדסה בע"מ
מגדלי שקל, רח' ארלוזורוב 111, תל-אביב 62098 טל. 03-5249028 פקס. 03-5238115
e-mail: berman8@012.net.il

- שמאי המבקש מציין כי שמאי המשיבה טוענים לסבירות ואילו הוא טוען שאין ודאות, וכדי לדרוש היטל השבחה צריך ודאות.

<u>הכרעה</u>:

אין כל ספק כי בהתחשב באחוזי הבנייה הקיימים ובשטח חלקה של 663 מ״ר, מבחינת הניצול הכלכלי המיטבי, ייבנו בקומה העליונה של הבנין שתי דירות, כך שמדובר בשני חדרי יציאה לגג.
אני מקבל את העיקרון שעליו התבסס תחשיב שמאי המשיבה, כך שמאחר שחדרי היציאה לגג הותרו במסגרת אחוזי הבנייה בבנין חדש, ההשבחה מתבטאת במרפסת הגג בלבד כגורם שיצר את תוספת השווי לחדר על הגג.
כפי שטוען שמאי המבקש, אכן מדובר בדירות עם חדרי יציאה לגג ולא בדירות גג, וכך יובא הדבר בחשבון.
אני סבור כי ההפסד הנטען של שטח חדר מדרגות מובא בחשבון ונטמע בתוך מקדמי הגג ואין מקום לתת הפחתה בגינו.
ביחס לגובהו של החדר, נרשם בתקנון התכנית, ״... וגובהו לא עולה על 2.5 מ׳, ...״. אין מדובר בגובה ברוטו שממנו יתקבל גובה נטו מהריצוף לתיקרה של 2.3 מ׳, כטענת שמאי המבקש, אלא גובה נטו מהריצוף לתיקרה, דהיינו גובה סביר וראוי של 2.50 מ׳ נטו.
אני דוחה את טענת שמאי המבקש כי מאחר שחדרי הגג מהווים חלק מזכויות הבנייה הקיימות, לא ניתן ואין זה חוקי לחייב בגין מרפסת גג. התב״ע מאפשרת בניית חדרי גג ובכך מתהווה השבחה ע״י מרפסות הגג.

<u>ערכי שווי</u>:

שמאי הצדדים נוקטים בשווי זהה של 220 ש״ח למ״ר מבונה.
בחנתי את השווי המוסכם ע״י שמאי הצדדים ומצאתי כי שווי זה נכון וראוי, ולפיכך אף אני אנקוט בו.

<u>חישוב ההשבחה</u>:

מקדם 0.3 לשטח של 50 מ״ר מרפסת הראשונים לכל יחידת דיור.
מקדם 0.1 ליתרת שטח המרפסת.
שטח קומה טיפוסית: 36.25% X 663 מ״ר = 240 מ״ר, ובנוסף חדרי שירות, מקלטים וכיו״ב.
לפיכך אני קובע כי השטח שננקט ע״י שמאי המשיבה, 264 מ״ר, הינו סביר וראוי.
בניכוי שני חדרי יציאה לגג, 46 מ״ר: 218 מ״ר.
100 מ״ר X 0.3 + 118 מ״ר X 0.1 = 41.8 מא״ק.

השבחה:

41.8 מ״ר X 220 ש״ח/מ״ר X 0.9 =	8,276	ש״ח
חלק יחסי (50%):	4,138	ש״ח

יצחק ברמן - שמאות מקרקעין והנדסה בע"מ
מגדלי שקל, רח' ארלוזורוב 111, תל-אביב 62098 טל. 03-5249028 פקס. 03-5238115
e-mail: berman8@012.net.il

11.4 **<u>תכנית רצ/1/1/ז' (המועד הקובע - 14.5.93)</u>**

<u>שמאי המשיבה</u>

תוספת גזוזטראות בלתי מקורות בשיעור של 15% מהשטח המבונה מעבר לאחוזי הבנייה.

663 מ"ר X 145% X 15% = 144 מ"ר

השבחה:

68 מ"ר[4] X 170 ש"ח/מ"ר =	11,560 ש"ח
76 מ"ר X 170 ש"ח/מ"ר X 0.7[5] =	9,044 ש"ח
סה"כ:	20,604 ש"ח
חלק יחסי (50%):	10,302 ש"ח

השווי מבוסס על שומה כללית שנערכה בשנת 1993 במשרד שמאי המשיבה, המחולקת לפי אזורים, לתכנית הנדונה.

<u>שמאי המבקש</u>

מצב קודם:

110% X 758 מ"ר X 125% מרפסות =	1,042 מ"ר
25% גזוזטראות X 200 מ"ר =	50 מ"ר
סה"כ:	1,092 מ"ר

מצב חדש:

145% X 640 מ"ר X 0.9 =	835 מ"ר
145% X 640 מ"ר X 60% X 15% X 0.9 =	75 מ"ר
סה"כ:	910 מ"ר

ההשבחה שלילית.

לו היתה השבחה היה צורך להפחית סכום כספי בגין 4 חניות נוספות נדרשות.

שווי: 700 ש"ח למ"ר מבונה.

<u>תגובת שמאי המשיבה</u>

- שמאי המבקש טועה שוב כשהוא מציג במצב התכנוני הקודם את זכויות הבנייה כפי שחושבו על ידו לתכנית רצ/1/1, מאחר שזכויות החלקה הינן לפי 145% + רצ/1/1/ו' ותו לא. אין יותר מרפסות. המרפסות אשר אינן קיימות יותר מחושבות ע"י שמאי המבקש פעמיים.

[4] 1.5 מ' הבלטה ללא הקלה X אורך החזיתות הקדמית והאחורית X מספר הקומות 1/2 X (מאחר שבתכנית הנדונה לא ניתן לקרות אלא במדורג).

יצחק ברמן - שמאות מקרקעין והנדסה בע"מ
מגדלי שקל, רח' ארלוזורוב 111, תל-אביב 62098 טל. 03-5249028 פקס. 03-5238115
e-mail: berman8@012.net.il

- שמאי המבקש גורר את החישוב של הזכויות לפי תכנית רצ/1/1 לאורך כל התכניות, וזאת כאשר רצ/1/1 אינה קיימת. אם כבר קיימת תכנית רצ/1/1/ג', חישובו איננו נכון.
- שמאי המבקש מפחית מושע רק במצב החדש ולא בשני המצבים התכנוניים.
- שטח המגרש שננקט ע"י שמאי המבקש אינו נכון.

<u>הכרעה</u>:

התכנית קובעת כי בכל אזורי המגורים יותרו גזוזטראות (מרפסות פתוחות) אשר שטחן לא ייחשב באחוזי הבנייה. שטח כל המרפסות הפתוחות בבנין לא יעלה על 15% משטח הבנייה המותר במגרש, ועומקן לא יעלה על 2.00 מ'. הותרה הבלטת גזוזטראות של 1.5 מ' מעבר לקו הבנין החזיתי לרחוב.

663 מ"ר X 145% X 15% = 144.2 מ"ר.

שמאי המשיבה נקטו בשני עקרונות תחשיביים, שניהם ראויים ונכונים לטעמי, ואני מאמצם:

- שטח של 68 מ"ר מתוך הנ"ל מחושבים באופן הבא: 1.5 מ' הבלטה ללא הקלה X אורך החזיתות הקדמית והאחורית X מספר הקומות 1/2 X (מאחר שבתכנית הנדונה לא ניתן לקרות את המרפסות אלא במדורג) = 68 מ"ר.
- השטח הנותר, 76 מ"ר, מחושב במקדם 0.7 כהפחתה בגין מגבלת קוי בנין ואי-ודאות.

לענין זה איני מקבל את גישת שמאי המבקש כי לא ניתן לדרוש היטל השבחה במקרה של אי-ודאות וכי נדרשת לשם כך ודאות מלאה. זאת מאחר שאחד מן הכלים השמאיים החשובים והשכיחים הוא קביעת ערך שמאי/כלכלי במקרים שבהם קיימת אי-ודאות.

<u>ערכי שווי</u>:

שמאי המשיבה נוקטים בשווי של 170 ש"ח למ"ר מרפסות.

שמאי המבקש נוקט בשווי של 700 ש"ח למ"ר מבונה.

אני בוחר להסתמך על השווי שנקבע לתכנית הנדונה בשומת מלוכנא, שהינה כאמור לנכס ברחוב רמב"ם, שבו מצוי הנכס הנדון. השווי שנקבע הינו 320 $ למ"ר מבונה, ולפי השער היציג, 1 $ = 2.738 ש"ח, 880 ש"ח למ"ר מבונה.

<u>מקדם</u>

מקדם למרפסות פתוחות - 0.2.

המגבלה הקיימת בתכנית הנדונה, כי עומק המרפסת לא יעלה על 2.00 מ', גורמת לאילוץ המונע אפשרות לבניית מרפסות מרווחות יותר ובנוסף, ועקב כך, מחייב אורך כולל גדול של מרפסות.

אילוץ זה גורם להפחתת שווי המרפסות. אני מעריך את מקדם ההפחתה הראוי בשיעור של 20%.

המקדם הכולל הינו איפוא 0.2 X 0.8 = 0.16.

[5] הפחתה בגין מגבלת קוי בנין ואי-ודאות.

יצחק ברמן - שמאות מקרקעין והנדסה בע"מ
מגדלי שקל, רח' ארלוזורוב 111, תל-אביב 62098 טל. 03-5249028 פקס. 03-5238115
e-mail: berman8@012.net.il

חישוב ההשבחה:

68 מ״ר X 880 ש״ח/מ״ר X 0.16 X 0.9 =	8,617	ש״ח
76.2 מ״ר X 880 ש״ח/מ״ר X 0.16 X 0.7 X 0.9 =	6,759	ש״ח
סה״כ:	15,376	ש״ח
חלק יחסי (50%):	7,688	ש״ח

11.5 **תכנית רצ/מק/25/1/1 (המועד הקובע - 9.10.97)**

שמאי המשיבה

השבחה:

6 מ״ר מחסן ליח״ד X 7 יח״ד X 1,255 ש״ח/מ״ר X 0.25 =	13,177	ש״ח
חלק יחסי (50%):	6,588	ש״ח

השווי הינו בהתאם להחלטת השמאי המכריע מנחם מלוכנא בענין רחוב רמב״ם 27, 29, 31 (להלן: ״**שומת מלוכנא**״).

שמאי המבקש

מצב קודם:

110% X 758 מ״ר X 125% מרפסות =	1,042	מ״ר
25% גזוזטראות X 200 מ״ר =	50	מ״ר
סה״כ:	1,092	מ״ר

מצב חדש:

145% X 640 מ״ר X 0.9 =	835	מ״ר
145% X 640 מ״ר X 60% X 15% X 0.9 =	75	מ״ר
מחסנים:		
6 מ״ר מחסן ליח״ד X 7 יח״ד X 0.25 X 0.9 =	10	מ״ר
סה״כ:	920	מ״ר

ההשבחה שלילית.

לו היתה השבחה היה צורך להפחית סכום כספי בגין 4 חניות נוספות נדרשות.

שווי: 1,255 ש״ח למ״ר מבונה.

יצחק ברמן - שמאות מקרקעין והנדסה בע"מ
מגדלי שקל, רח' ארלוזורוב 111, תל-אביב 62098 טל. 03-5249028 פקס. 03-5238115
e-mail: berman8@012.net.il

<u>תגובת שמאי המשיבה</u>

- שמאי המבקש טועה כשהוא נוקט בשטח מגרש שונה בשני המצבים התכנוניים.

גם כאשר מחשבים זכויות בנייה שונות במצב קודם ובמצב חדש עדיין מתייחסים לאותו מועד קובע, ובמועד הקובע בשנת 1997 שטח החלקה נטו הוא 640 מ״ר ולא 758 מ״ר.

- בתכנית זו חוזר שמאי המבקש על טעותו בחישוב לפי תכנית רצ/1/1 שאיננה רלבנטית עוד לאחר אישור תכנית רצ/1/1/ג׳ וההתייחסות לנושא רק במצב התכנוני החדש.

<u>הכרעה</u>:

<u>ערכי שווי</u>

שמאי הצדדים נוקטים בשווי זהה של 1,255 ש״ח למ״ר מבונה.

שמאי המשיבה מציינים כי שווי זה הינו בהתאם לשומת מלוכנא.

בחנתי את השווי המוסכם ע״י שמאי הצדדים ומצאתי כי שווי זה נכון וראוי, ולפיכך אף אני אנקוט בו.

<u>חישוב ההשבחה</u>:

6 מ״ר מחסן ליח״ד X 7 יח״ד X 1,255 ש״ח/מ״ר X 0.25 X 0.9 =	11,860	ש״ח
חלק יחסי (50%):	5,930	ש״ח

11.6 **<u>תכנית רצ/1/48/6/1 (המועד הקובע - 24.10.97)</u>**

<u>שמאי המשיבה</u>

80% שטחי שירות במקום 30%.

בהתאם להוראות תכנית רצ/1/1 ניתן היה להוסיף שטחי בנייה לחדרי מדרגות, מקלטים, בנין סניטרי, מעבר לאחוזי הבנייה המוקנים. לפיכך, תוספת שטחי השירות תחושב בקומת העמודים. בקומות העליונות לא ניתן להוסיף שטחי שירות נוספים במסגרת קוי הבנין.

הובאה בחשבון תוספת של 28 מ״ר שטחי שירות כלליים בלובי הבנין.

השבחה:

28 מ״ר X 1,255 ש״ח/מ״ר X 0.2 =	7,028	ש״ח
חלק יחסי (50%):	3,514	ש״ח

השווי הינו בהתאם לשומת מלוכנא.

יצחק ברמן - שמאות מקרקעין והנדסה בע"מ
מגדלי שקל, רח' ארלוזורוב 111, תל-אביב 62098 טל. 03-5249028 פקס. 03-5238115
e-mail: berman8@012.net.il

<u>שמאי המבקש</u>

מצב קודם:

110% X 758 מ״ר X 125% מרפסות =	1,042	מ״ר
25% גזוזטראות X 200 מ״ר =	50	מ״ר
סה״כ:	1,092	מ״ר

מצב חדש:

145% X 640 מ״ר X 0.9 =	835	מ״ר
145% X 640 מ״ר X 60% X 15% X 0.9 =	75	מ״ר
מחסנים:		
6 מ״ר מחסן ליח״ד X 7 יח״ד X 0.25 X 0.9 =	10	מ״ר
סה״כ:	920	מ״ר

הוספת שטחי שירות בקומת עמודים אינה משביחה את הנכס ואינה באה לידי ביטוי בשווי יחידות הדיור.

ההשבחה שלילית.

לו היתה השבחה היה צורך להפחית סכום כספי בגין 4 חניות נוספות נדרשות.

שווי: 1,255 ש״ח למ״ר מבונה.

שמאי המבקש מציין כי הוא בדק ומצא כי לא ניתן להוסיף שטחי שירות כלל, ויש גם לקחת בחשבון בתכנון 8 חניות.

עוד טוען שמאי המבקש כי שמאי המשיבה לא הציגו שום תשריט או תחשיב ביחס ל- 28 מ״ר שטחי שירות כלליים בלובי הבנין. לכן לדעתו זו טענה בעלמא.

<u>תגובת שמאי המשיבה</u>

- שמאי המבקש קובע כי ״הוספת שטחי שירות בקומת העמודים אינה משביחה את הנכס ואינה באה לידי ביטוי בשווי יח״ד״ ואינו מוסיף נימוק כלשהו.
- שמאי המשיבה מציינים כי תחשיב ההשבחה בשומתם לא התייחס לכל שטחי השירות שהתכנית מקנה אלא רק לשטח של 28 מ״ר שניתן לממש בסבירות גבוהה בנכס ולשימושים כגון חדר עגלות ו/או חדר אירועים, לפי מקדם של 20%.

<u>תגובת שמאי המבקש</u>

- חדר עגלות לא מוסיף שווי ליחידות דיור בבנין. חדר עגלות הוא מיצרך יסוד בבית משותף. בחישוב שווי דירה ע״י שמאי מקרקעין לא לוקחים בחשבון את שטחי השירות בקומת הקרקע שאינם מוצמדים אלא הם במושע.

יצחק ברמן - שמאות מקרקעין והנדסה בע"מ
מגדלי שקל, רח' ארלוזורוב 111, תל-אביב 62098 טל. 03-5249028 פקס. 03-5238115
e-mail: berman8@012.net.il

- "חדר אירועים" בבית משותף - גם התב"ע לא מדברת על חדר אירועים אלא על חדר עגלות. באף תב"ע אין מושג של חדר אירועים בבית משותף.
- סבירות גבוהה אינה ודאות. אי אפשר לחייב בהיטל השבחה על זכות קניינית שאינה ודאית.

<u>הכרעה</u>:

אני קובע כי שמאי המשיבה נקטו בגישה זהירה הן ביחס לשטח שבו נקטו, 28 מ"ר בלבד, והן ביחס למקדם, 0.2. אני מאמץ גישה זו ואף אני אנקוט בה.

איני מקבל את עמדת שמאי המבקש כי הוספת שטחי שירות בקומת עמודים אינה משביחה את הנכס ואינה באה לידי ביטוי בשווי יחידות הדיור. ניצול נאות של שטחי שירות בקומת העמודים למטרות ציבוריות של כלל דיירי הבנין משביח את הנכס ומשתקף גם במחירי הדירות, מה עוד שמדובר בסכומים בשיעור נמוך.

<u>ערכי שווי</u>

עקב סמיכות המועדים בין תכנית זו לקודמתה, 15 יום בלבד, אנקוט בשווי זהה של 1,255 ש"ח למ"ר מבונה. אציין כי כך נהגו גם שמאי הצדדים.

<u>חישוב ההשבחה</u>:

28 מ"ר X 1,255 ש"ח/מ"ר X 0.2 X 0.9 =	6,325	ש"ח
חלק יחסי (50%):	3,162	ש"ח

11.7 **<u>תכנית רצ/1/1/30 (המועד הקובע - 25.12.01)</u>**

<u>שמאי המשיבה</u>

הובא בחשבון כי ניתן לממש, בצמוד לחדרי היציאה לגג, כ- 15 מ"ר מצללה ליח"ד בקומה העליונה. מאחר שבהתאם לתכנית רצ/1/1/ו' הותרו פרגולות בקומת הגג, ההשבחה בגין תכנית זו היא בגין הקירוי בלבד בשיעור של 10% משווי קרקע למ"ר מבונה.

השבחה:

30 מ"ר X 1,734 ש"ח/מ"ר X 0.1 =	5,202	ש"ח
חלק יחסי (50%):	2,601	ש"ח

השווי הינו בהתאם לשומת מלוכנא.

יצחק ברמן - שמאות מקרקעין והנדסה בע"מ
מגדלי שקל, רח' ארלוזורוב 111, תל-אביב 62098 טל. 03-5249028 פקס. 03-5238115
e-mail: berman8@012.net.il

<u>שמאי המבקש</u>

מצב קודם:

110% X 758 מ"ר X 125% מרפסות =	1,042	מ"ר
25% גזוזטראות X 200 מ"ר =	50	מ"ר
סה"כ:	1,092	מ"ר

מצב חדש:

145% X 640 מ"ר X 0.9 =	835	מ"ר
145% X 640 מ"ר X 60% X 15% X 0.9 =	75	מ"ר
מחסנים:		
6 מ"ר מחסן ליח"ד X 7 יח"ד X 0.25 X 0.9 =	10	מ"ר
סה"כ:	920	מ"ר

התכנית אינה מוסיפה שטחים ו/או זכויות בנייה. התרת מצללות על הקיים, אינה משביחה את הנכס. יתירה מכך בקומה העליונה יש יחידת דיור אחת, כלומר שטח המצללה המקסימלי 15 מ"ר.

ההשבחה שלילית.

לו היתה השבחה היה צורך להפחית סכום כספי בגין 4 חניות נוספות נדרשות.

שווי: 1,734 ש"ח למ"ר מבונה.

<u>תגובת שמאי המשיבה</u>

- קיימות שומות של שמאים מכריעים בענין ההשבחה שיוצרת הפרגולה, הן במבנים צמודי קרקע והן בבנייה רוויה.
- בהתאם לתכנית רצ/30/1/1 נקבע כי שטח המצללה בגג יהא 1/3 משטח הגג. שמאי המשיבה מציינים כי על כן, בתחשיב ליחידת דיור בקומה עליונה, שטח המצללה צריך להיות גדול יותר מ-15 מ"ר שננקט בשומתם.

<u>תגובת שמאי המבקש</u>

- כל שומה מבוצעת לגבי נכס מסויים, קוי בנין, שווי, אפשרויות בנייה וכו', ולכן לא ניתן להחיל על הנכס הנדון קביעות של שמאים מכריעים בנכסים אחרים.
- על פרגולה אין היטל השבחה כפי ששמאי המשיבה קבעו ביחס לתכנית רצ/1/1/ו' כי לא גובים על פרגולה היטל השבחה.

יצחק ברמן - שמאות מקרקעין והנדסה בע"מ
מגדלי שקל, רח' ארלוזורוב 111, תל-אביב 62098 טל. 03-5249028 פקס. 03-5238115
e-mail: berman8@012.net.il

הכרעה:

כשמאי המשיבה אף אני סבור כי ניתן לממש, בצמוד לחדרי היציאה לגג, כ- 15 מ״ר פרגולה ליח״ד בקומת הגג.
מאחר שבהתאם לתכנית רצ/1/1/ו׳ הותרו פרגולות בקומה זו, ההשבחה בגין תכנית זו הינה בגין הקירוי בלבד, בשיעור של 10% משווי קרקע למ״ר מבונה.
ההשבחה מתבטאת בתוספת שווי לפרגולות (מצללות) עקב האפשרות לקרותן בקירוי מלא של משטח ומעליו רעפים, עובדה המשנה את מהותה של הפרגולה והופכת אותה לסככה מקורה (״גגון״ בלשון תקנון התכנית) שתועלתה הפונקציונלית עדיפה בהרבה על פני זו של מצללה גרידא.
אני קובע כי המקדם הראוי לקירוי פרגולה קיימת הינו 0.1 משווי קרקע למ״ר מבונה.
השטח שננקט ע״י שמאי המשיבה לפרגולה לכל יח״ד, 15 מ״ר, הינו סביר.
בניגוד לאמור בתגובתם של שמאי המשיבה, איני סבור כי יש מקום לחייב בהשבחה בגין שטח גדול יותר לכל יח״ד.
ערכי שווי
שמאי הצדדים נוקטים בשווי זהה של 1,734 ש״ח למ״ר מבונה.
שמאי המשיבה מציינים כי שווי זה הינו בהתאם לשומת מלוכנא.
בחנתי את השווי המוסכם ע״י שמאי הצדדים ומצאתי כי שווי זה נכון וראוי, ולפיכך אף אני אנקוט בו.

חישוב ההשבחה:

30 מ״ר X 1,734 ש״ח/מ״ר X 0.1 X 0.9 =	4,682	ש״ח
חלק יחסי (50%):	2,341	ש״ח

11.8 **תכנית רצ/1/1 י״ג (המועד הקובע - 24.3.04)**

שמאי המשיבה
התכנית לא נמצאה משביחה ביחס לתכנית רצ/1/48/6/1.

שמאי המבקש
התכנית אינה משביחה ביחס לתכנית רצ/1/48/6/1.

הכרעה:

בחנתי ולמדתי את הוראות התכנית ומצאתי כי התכנית אינה משביחה ביחס לתכנית רצ/1/48/6/1.

יצחק ברמן - שמאות מקרקעין והנדסה בע"מ
מגדלי שקל, רח' ארלוזורוב 111, תל-אביב 62098 טל. 03-5249028 פקס. 03-5238115
e-mail: berman8@012.net.il

11.9 **<u>תכנית רצ/מק/1/1/ז/3 (המועד הקובע - 22.12.09)</u>**

<u>שמאי המשיבה</u>

הובא בחשבון כי בהתאם לתקנות התכנון והבנייה ובהתאם לתכנית רצ/1/1/ז' זכויות הבנייה הינן:

145% בנייה X 640 מ"ר X 15% = 139.2 מ"ר מרפסות.

ההשבחה בגין קירוי מרפסת מוערכת בשיעור של 15% למ"ר מבונה למגורים.

השבחה:

68 מ"ר[6] X 3,000 ש"ח/מ"ר X 0.15 =	30,600 ש"ח
71.2 מ"ר X 3,000 ש"ח/מ"ר X 0.15 X 0.75[7] =	<u>24,030 ש"ח</u>
סה"כ:	54,630 ש"ח
חלק יחסי (50%):	27,315 ש"ח

השווי הינו בהתאם לעיסקה ממערכת מידע נדל"ן (שע"מ), מיום 13.12.09 בגו"ח 3932/159, רחוב הרב קוק 11, ראשון-לציון, 580 מ"ר נטו, 9 יח"ד, 4,000,000 ש"ח. סך השטח האקויולנטי 1,062 מ"ר (שטח עיקרי לפי תכנית רצ/2/42/6/1 + 2 חדרי גג + מרפסות לפי תכנית רצ/מק/1/1/ז/3 (התכנית הנדונה) + מחסנים דירתיים + ממ"דים + 50 מ"ר שטח שירות כללי), כלומר 3,766 ש"ח למ"ר מבונה. לדברי שמאי המשיבה הם נקטו על הצד הזהיר בשווי של 3,000 ש"ח למ"ר מבונה.

<u>שמאי המבקש</u>

מצב קודם:		
110% X 758 מ"ר X 125% מרפסות =	1,042	מ"ר
25% גזוזטראות X 200 מ"ר =	<u>50</u>	<u>מ"ר</u>
סה"כ:	1,092	מ"ר
מצב חדש:		
145% X 640 מ"ר X 0.9 =	835	מ"ר
145% X 640 מ"ר X 60% X 15% X 0.9 =	75	מ"ר
מחסנים:		
6 מ"ר מחסן ליח"ד X 7 יח"ד X 0.25 X 0.9 =	<u>10</u>	<u>מ"ר</u>
סה"כ:	920	מ"ר

התכנית אינה מוסיפה שטחים ו/או זכויות בנייה. לכל היותר התכנית מתאימה את עצמה לחוק התכנון והבנייה וכל מה שהותר בו מלכתחילה.

[6] שמאי המשיבה מציינים כי הלכו על הצד הזהיר כאשר לא הכפילו ב- 2 את שטח המרפסות על אף שבתכנית זו כבר ניתן לקרותן.
[7] בגין מגבלת קוי בנין.

יצחק ברמן - שמאות מקרקעין והנדסה בע"מ
מגדלי שקל, רח' ארלוזורוב 111, תל-אביב 62098 טל. 03-5249028 פקס. 03-5238115
e-mail: berman8@012.net.il

ההשבחה שלילית.

לו היתה השבחה היה צורך להפחית סכום כספי בגין 4 חניות נוספות נדרשות.

שווי: 2,600 ש"ח למ"ר מבונה בהתאמה למיקום והפחתת עלויות פיתוח.

שמאי המבקש מציין כי הוא מפחית עלויות פיתוח מאחר שלא ניתן לדרוש היטל השבחה על עלויות הפיתוח שגם עליהן העירייה גובה אגרה. זה מס על מס.

<u>תגובת שמאי המשיבה</u>

- לדעת שמאי המשיבה, ובהתאם למספר שומות מכריעות שכבר דנו בנושא תקנות התכנון והבנייה מול תב"ע - תקנות התכנון והבנייה אינן מקנות זכויות אלא רק מתייחסות לאופן חישוב השטחים ולאופן הסדרת הליך הרישוי. לכן יש לחשב היטל השבחה בגין המרפסת והפרגולות.
  בשומות מכריעות נפסק כי בגין ההרחבה הנדונה של זכויות הבנייה יש לשלם היטל השבחה.
- בהתאם לפס"ד **סמפלסט**, מקום שבו הועדה הרחיבה את זכויות הבנייה בשטחי שירות יש לשלם היטל השבחה.

שמאי המשיבה מסתמכים על שני מכתבים שנכתבו ע"י עו"ד רועי בר, היועץ המשפטי של המשיבה, בתאריכים 19.4.94 ו- 16.6.11 המתייחסים לענין זה, ובהם נאמר בין השאר (ההדגשות במקור - י.ב.):

> **"תכנית מתאר רצ/1/1/ז אשר אושרה בשנת 1993 <u>הוסיפה</u> זכויות למרפסות פתוחות מעבר לזכויות על פי רצ/1/1/ג, והטענה כי ניתן לאשר מרפסות כאמור במסגרת "תקנות היתר לעבודה מצומצמת" מערבת כאמור מן בשאינו מינו: התקנות הנ"ל קובעות את <u>הפרוצדורה</u> לקבלת היתר לסוגי עבודות המנויים בה, במסגרת הליך רישוי מקוצר, ואינן מהוות תחליף למקור הסמכות החוקי הסטאטוטורי <u>לזכויות הבניה</u> לאותן מרפסות - שכאמור יכולה להיות תכנית בלבד.**
>
> **תמוהה בעיני עמדת שמאית הבעלים, כאשר ידוע לה היטב כי זה כ- 15 שנה שהועדה המקומית ראשל"צ מטילה היטל השבחה בגין מרפסות, ואף זכתה בנדון בשומות מכריעות רבות בעבר".**

- שווי הקרקע שננקט ע"י שמאי המשיבה הינו לאחר הפחתת עלויות בנייה ואגרות, ולכן לא צריך להפחית משווי זה עלויות פיתוח כפי שעושה שמאי המבקש.

<u>תגובת שמאי המבקש</u>

- פס"ד **סמפלסט** אינו רלבנטי לענייננו. התכנית לא מוסיפה שטחי שירות. בפס"ד **סמפלסט** יש תוספת של שטחי שירות.
  ישנה החלטה של ועדת ערר כי יש להתייחס לפס"ד סמפלסט כפסק דין ספציפי למקרה הנדון ולא לראות בו הלכה (שמאי המבקש לא הצביע על החלטה ספציפית).
- בתחשיב שנעשה ע"י שמאי המשיבה מתקבל שטח דירה של כ- 94 מ"ר עיקרי (846.80 מ"ר ל- 9

יצחק ברמן - שמאות מקרקעין והנדסה בע"מ
מגדלי שקל, רח' ארלוזורוב 111, תל-אביב 62098 טל. 03-5249028 פקס. 03-5238115
e-mail: berman8@012.net.il

יח"ד) ואילו בעניינו שטח של כ- 132.5 מ"ר ליח"ד, כלומר להפרש של 38 מ"ר יש לתת שווי שולי, כלומר נמוך יותר ממה שיצא לשמאי המשיבה, כך ש- 4,000,000 ש"ח שנטען על ידם לשווי אינו נכון. לא ניתן לומר שבין שתי החלקות השווי זהה.

<u>הכרעה</u>:

שמאי המבקש טוען כי התכנית אינה מוסיפה שטחים ו/או זכויות בנייה. לכל היותר התכנית מתאימה את עצמה לחוק התכנון והבנייה ולכל מה שהותר בו מלכתחילה.
שמאי המשיבה טוענים כי תקנות התכנון והבנייה אינן מקנות זכויות אלא רק מתייחסות לאופן חישוב השטחים ולאופן הסדרת הליך הרישוי. לכן יש לחשב היטל השבחה בגין המרפסת והפרגולות.
כך עולה מפס"ד **סמפלסט**, שבו נפסק כי במקום שבו הועדה הרחיבה את זכויות הבנייה בשטחי שירות יש לשלם היטל השבחה, ממכתביו של היועץ המשפטי של המשיבה, עו"ד רועי בר, וכן משומות מכריעות שכבר דנו בנושא זה ובהן נפסק כי בגין ההרחבה הנדונה של זכויות הבנייה יש לשלם היטל השבחה.
בבואי לבחון את השאלה הנדונה, דהיינו מהו הגורם להשבחה בנכס, האם התכנית הנדונה או תקנות התכנון והבנייה (חישוב שטחים ואחוזי בנייה בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב-1992, בחנתי את ניסוח התקנות, וממנו עולה כי (סעיף 2 לתקנות) "בתכניות ובהיתרים יחושבו שטחי בניה ואחוזי בניה לפי הוראות תקנות אלה". כלומר אין מדובר בהקניה של זכויות בנייה כלשהן אלא רק התוויה של אופן החישוב.
אני קובע איפוא כי הזכות הנדונה אינה נובעת מן התקנות אלא צריכה להיות מוקנית בתכנית בנין עיר, וזו נתונה להחלטת מוסדות התכנון. כלומר, במקום שבו נקבע בתכנית בנין עיר כי מותרת בניית מרפסות, חישוב שטחן ייעשה לפי האופן המפורט בתקנות.
לאור זאת אני מקבל את עמדת שמאי המשיבה בשאלה זו וקובע כי המקור הסטטוטורי לזכויות הבנייה למרפסות, דהיינו להשבחה הנדונה, איננו בתקנות אלא בתכנית הנדונה, רצ/מק/1/1/ז/3, והיא זו שגורמת להשבחה בנכס.

<u>ערכי שווי</u>:

שמאי המשיבה נוקטים בשווי של 3,000 ש"ח למ"ר מבונה.
שמאי המשיבה מסתמכים על ניתוח העיסקה שצוינה לעיל, שלפיה מתקבל לשיטתם שווי של 3,766 ש"ח למ"ר מבונה.
שמאי המבקש נוקט בשווי של 2,600 ש"ח למ"ר מבונה, וטוען כי שווי זה הינו לאחר התאמה למיקום ולאחר הפחתת עלויות פיתוח, מאחר שלא ניתן לדרוש היטל השבחה על עלויות הפיתוח שגם עליהן העירייה גובה אגרה, מאחר שהדבר מהווה מס על מס.
שמאי המבקש השיג על התחשיב שנעשה ע"י שמאי המשיבה, בכך ששטח הדירה בעיסקת ההשוואה שונה מזה שבנכס דנן ולפיכך יש לנקוט בשוליות יתרת השטח.
בהביאי בחשבון הן את גורם השוליות והן את ההתאמה למיקום, אני מגיע למסקנה כי השווי של

יצחק ברמן - שמאות מקרקעין והנדסה בע"מ
מגדלי שקל, רח' ארלוזורוב 111, תל-אביב 62098 טל. 03-5249028 פקס. 03-5238115
e-mail: berman8@012.net.il

3,000 ש״ח למ״ר מבונה שננקט ע״י שמאי המשיבה, בעוד שמניתוח העיסקה התקבל שווי של 3,766 ש״ח למ״ר מבונה, הינו שווי סביר וראוי.

בניגוד לעמדת שמאי המבקש אני סבור כי אין מקום להפחית עלויות פיתוח, וזאת מן הטעם שעלויות אלו מהוות חלק בלתי נפרד משווי הקרקע ואין מדובר כלל וכלל במס על מס.

בהשוואה לשווי שקבעתי לנכס ברחוב קפלן 8, למועד קובע 23.2.10, 3,949 ש״ח למ״ר מבונה, לאחר הפחתה בגין פגיעה משמעותית של מיטרדים סביבתיים, ולשווי שקבעתי לנכס ברחוב ז׳בוטינסקי 56, למועד קובע 8.9.09, נכס הממוקם ברחוב סואן, 3,650 ש״ח למ״ר מבונה, אני מגיע למסקנה ברורה כי שווי של 3,000 ש״ח למ״ר מבונה הינו אכן שווי סביר וראוי.

<u>חישוב ההשבחה</u>:

מרפסות: 145% בנייה X 640 מ״ר X 15% = 139.2 מ״ר.

מקדם השבחה בגין קירוי המרפסות: 0.15.

השבחה:

68 מ״ר[8] X 3,000 ש״ח/מ״ר X 0.15 X 0.9 =	27,540 ש״ח
71.2 מ״ר X 3,000 ש״ח/מ״ר X 0.15 X 0.75[9] X 0.9 =	<u>21,627 ש״ח</u>
סה״כ:	49,167 ש״ח
חלק יחסי (50%):	24,583 ש״ח

11.10 **<u>תכנית רצ/מק/1/1/ג/1 (המועד הקובע - 31.1.12)</u>**

<u>שמאי המשיבה</u>

בהתאם לתכנית הנדונה התאפשר כי קומות שיינתנו במסגרת הקלה ייוותרו בקוי בנין צדדיים ללא צורך בנסיגה. הובא בחשבון כי שיפור זה מתייחס לקומות 5 ו- 6 שיינתנו בהקלה.

הובא בחשבון כי השטחים שיעברו לקומות אלו הם בשיעור של כ- 25% מהשטח המבונה.

640 מ״ר X 145% = 928 מ״ר.

מחולק ל- 4 קומות = 232 מ״ר לקומה.

מחולק ל- 6 קומות = 154 מ״ר לקומה.

מאחר שיש הקלה לשתי קומות, 5 ו- 6 - 308 מ״ר שהינם 33% מתוך 928 מ״ר.

שמאי המשיבה מציינים שהם התייחסו על הצד הזהיר ל- 25% בלבד בגלל ענין אי-הודאות.

ההשבחה הוערכה על ידם לפי שיעור של 10% מאחר שהיא מבטאת אפשרות תכנון טובה יותר לשטחים המוקנים, ומזה הפחיתו 30% בגין אי-ודאות לניצול ההקלה. כלומר נעשו על ידם הפחתות אחת על השנייה.

[8] אני מאמץ את גישתם הזהירה של שמאי המשיבה שהלכו על הצד הזהיר כאשר לא הכפילו ב- 2 את שטח המרפסות על אף שבתכנית זו כבר ניתן לקרותן.

יצחק ברמן - שמאות מקרקעין והנדסה בע"מ
מגדלי שקל, רח' ארלוזורוב 111, תל-אביב 62098 טל. 03-5249028 פקס. 03-5238115
e-mail: berman8@012.net.il

השבחה:

232 מ"ר X 4,000 ש"ח/מ"ר X 10% =	92,800 ש"ח
לאחר הפחתת 30% בגין אי-ודאות לניצול ההקלה	64,960 ש"ח
חלק יחסי (50%):	32,480 ש"ח

השווי מבוסס על שומה מכרעת של השמאית המכריעה שושי שרביט שפירא בענין רחוב הגדוד העברי 34 (להלן: "**שומת שרביט**"), שבה נקבע שווי של 4,000 ש"ח למ"ר מבונה לתאריך 17.3.11.

<u>שמאי המבקש</u>

מצב קודם:

110% X 758 מ"ר X 125% מרפסות =	1,042	מ"ר
25% גזוזטראות X 200 מ"ר =	50	מ"ר
סה"כ:	1,092	מ"ר

מצב חדש:

145% X 640 מ"ר X 0.9 =	835	מ"ר
145% X 640 מ"ר X 60% X 15% X 0.9 =	75	מ"ר

מחסנים:

6 מ"ר מחסן ליח"ד X 7 יח"ד X 0.25 X 0.9 =	10	מ"ר
סה"כ:	920	מ"ר

התכנית אינה מוסיפה שטחים ו/או זכויות בנייה. התכנית מתייחסת להקלה לכשתתבקש, אם תתבקש, ותהווה מימוש זכויות שבגינו ניתן יהיה לדרוש היטל השבחה.
גם אם היתה מתבקשת הקלה אין זה בטוח כי קיימת השבחה בגין התכנית ויהיה צורך לבחון את התכנית המבוקשת לגופה, אם כדברי שמאי המשיבה הינה מבטאת אפשרות תכנון טובה יותר ומשביחה.
ההשבחה שלילית.

לו היתה השבחה היה צורך להפחית סכום כספי בגין 4 חניות נוספות נדרשות.

שווי: 3,600 ש"ח למ"ר מבונה בהתאמה למיקום והפחתת עלויות פיתוח.
שמאי המבקש מציין כי הוא מפחית עלויות פיתוח מאחר שלא ניתן לדרוש היטל השבחה על עלויות הפיתוח שגם עליהן העירייה גובה אגרה. זה מס על מס.

על הקלה של העברת זכויות מקומה לקומה אין היטל השבחה אלא מחייבים בעת אישור ההקלה.

[9] בגין מגבלת קוי בנין.

יצחק ברמן - שמאות מקרקעין והנדסה בע"מ
מגדלי שקל, רח' ארלוזורוב 111, תל-אביב 62098 טל. 03-5249028 פקס. 03-5238115
e-mail: berman8@012.net.il

שמאי המבקש ציין כי יש לו החלטה של ועדת ערר על כך שיש לחייב הקלה בעת המימוש שלה, אך לא הצביע על כל החלטה ספציפית.
שמאי המשיבה מציינים שיש אי-ודאות, על אי-ודאות לא גובים היטל השבחה. אי-ודאות פירושה שלא מממשים.

<u>הכרעה</u>:

אני קובע כי נגרמת השבחה בנכס עקב ביטול הצורך בנסיגה בקוי בנין צדדיים במקרה של אישור הקלה לקומות 5 ו- 6 שיינתנו בהקלה, וזאת לאור הסבירות הגבוהה כי הקלה זו תתבקש.
לפיכך אני קובע כי ניתן בשלב זה לדרוש היטל השבחה בגין אישור התכנית.
שטח עיקרי : 640 מ״ר X 145% = 928 מ״ר.
שטח זה כשהוא מחולק ל- 6 קומות = 154.7 מ״ר לקומה.
מקדם אי-ודאות לניצול ההקלה, על הצד הזהיר - 0.6.
מאחר שמדובר בקוי בנין צדדיים בלבד והחישוב ייעשה על מלוא שטחן של שתי הקומות הנדונות, אני מעריך את מקדם השיפור התכנוני הודות לביטול הצורך בנסיגה בקוי בנין אלה, ב- 5%.
ביחס לטענת שמאי המבקש בענין אי-ודאות - כפי שקבעתי לעיל, והדבר נכון בכל מקום בהחלטה זו שבו מועלית טענה מסוג זה, איני מקבל את גישת שמאי המבקש כי לא ניתן לדרוש היטל השבחה במקרה של אי-ודאות וכי נדרשת לשם כך ודאות מלאה. זאת מאחר שאחד מן הכלים השמאיים החשובים והשכיחים הוא קביעת ערך שמאי/כלכלי במקרים שבהם קיימת אי-ודאות.
<u>ערכי שווי</u>
שמאי המשיבה נוקטים בשווי של 4,000 ש״ח למ״ר מבונה, בהסתמכם על שומת שרביט, שבה נקבע שווי זהה, לתאריך 17.3.11.
שמאי המבקש נוקט בשווי של 3,600 ש״ח למ״ר מבונה, וטוען כי שווי זה הינו לאחר התאמה למיקום ולאחר הפחתת עלויות פיתוח, מאחר שלא ניתן לדרוש היטל השבחה על עלויות הפיתוח שגם עליהן העירייה גובה אגרה, מאחר שהדבר מהווה מס על מס.
אני בוחר להסתמך על השווי שנקבע בשומת שרביט, שהתקבל על בסיס ניתוח נתוני שווי של מספר עיסקאות.
אין צורך לבצע התאמה למיקום מאחר שמיקומו של הנכס דנן אינו נופל ממיקום הנכס שבשומת שרביט.
כמו כן, בתקופה שחלפה מיום 17.3.11 עד למועד הקובע דנן, ביום 31.1.12, לא היתה ירידת מחירים בשוק המקרקעין, כך שלא נדרשת התאמה לזמן.
בניגוד לעמדת שמאי המבקש אני סבור כי אין מקום להפחית עלויות פיתוח, וזאת מן הטעם שעלויות אלו מהוות חלק בלתי נפרד משווי הקרקע ואין מדובר כלל וכלל במס על מס.
לפיכך אני קובע כי השווי הראוי בנכס הנדון במועד הקובע הינו 4,000 ש״ח למ״ר מבונה.

יצחק ברמן - שמאות מקרקעין והנדסה בע"מ
מגדלי שקל, רח' ארלוזורוב 111, תל-אביב 62098 טל. 03-5249028 פקס. 03-5238115
e-mail: berman8@012.net.il

חישוב ההשבחה:

2 קומות X 154.7 מ״ר X 4,000 ש״ח/מ״ר X 0.6 X 5% X 0.9 =	33,415	ש״ח
חלק יחסי (50%):	16,707	ש״ח

11.11 **תכנית רצ/1/1/6/ו (המועד הקובע - 13.7.12)**

שמאי המשיבה

הובא בחשבון כי התכנית הנדונה איפשרה חדר יציאה לגג בשטח של 40 מ״ר לכל דירה בקומה העליונה כתוספת לאחוזי הבנייה, בהשוואה למצב התכנוני הקודם שבו התאפשרו 23 מ״ר ליח״ד במסגרת אחוזי הבנייה.

הובא בחשבון כי ימומשו 2 יח״ד בקומה העליונה.

השבחה:

2 יח״ד X 40 מ״ר X 4,000 ש״ח/מ״ר X 1.2 =	384,000	ש״ח
קיזוז מצב קודם:		
2 יח״ד X 23 מ״ר X 4,000 ש״ח/מ״ר X 0.25 =	-46,000	ש״ח
אובדן מרפסת גג:		
2 יח״ד X 17 מ״ר X 4,000 ש״ח/מ״ר X 0.3 =	-40,800	ש״ח
סה״כ:	297,200	ש״ח
חלק יחסי (50%):	148,600	ש״ח[10]

השווי מבוסס על שומת שרביט, שבה נקבע שווי של 4,000 ש״ח למ״ר מבונה לתאריך 17.3.11.

שמאי המבקש

מצב קודם:		
110% X 758 מ״ר X 125% מרפסות =	1,042	מ״ר
25% גזוזטראות X 200 מ״ר =	50	מ״ר
סה״כ:	1,092	מ״ר
מצב חדש:		
145% X 640 מ״ר X 0.9 =	835	מ״ר
145% X 640 מ״ר X 60% X 15% X 0.9 =	75	מ״ר

[10] לטבלה המסכמת הועבר סכום שגוי של 146,580 ש״ח.

יצחק ברמן - שמאות מקרקעין והנדסה בע"מ
מגדלי שקל, רח' ארלוזורוב 111, תל-אביב 62098 טל. 03-5249028 פקס. 03-5238115
e-mail: berman8@012.net.il

מחסנים:

6 מ״ר מחסן ליח״ד X 7 יח״ד X 0.25 X 0.9 =	10	מ״ר
תוספת לחדר גג:	17	מ״ר
סה״כ:	937	מ״ר

נלקח בחשבון כי בקומה עליונה קיימת יחידת דיור אחת, מגבלת גובה החדר על הגג וכן הפחתת 8 מ״ר עבור שטח מדרגות עלייה לגג מתוך הדירה, שמקזזים את מקדם חדר היציאה לגג.

ההשבחה שלילית.

לו היתה השבחה היה צורך להפחית סכום כספי בגין 4 חניות נוספות נדרשות.

שווי: 3,600 ש״ח למ״ר מבונה בהתאמה למיקום והפחתת עלויות פיתוח.

<u>תגובת שמאי המשיבה</u>

- הסבירות היא ליותר מיחידת דיור אחת בקומה העליונה.
- בניגוד לעמדת שמאי המבקש, כל ה- 40 מ״ר הינם מעבר ובנוסף לשטחים העיקריים, כלומר מדובר בהחזרה של 23 מ״ר אל השטח העיקרי ותוספת של 40 מ״ר חדר גג.

<u>הכרעה</u>:

בהתאם לקביעותי לעיל, מדובר בשני חדרי גג שיוגדלו משטח של 23 מ״ר כ״א לשטח של 40 מ״ר כ״א, ובנוסף, השטח המקורי של 23 מ״ר מוצא ממסגרת אחוזי הבנייה ומתווסף אליה. כלומר מדובר בהחזרה של 23 מ״ר אל מסגרת השטח העיקרי ותוספת של 40 מ״ר חדר גג.
כמו כן, אף זאת בהתאם לקביעותי לעיל, איני מקבל את טענות שמאי המבקש באשר להפחתת שטח חדר המדרגות (מה עוד שאין זה נכון להפחיתן פעם נוספת גם בתכנית זו, וזאת אף לשיטתו) ולגובה הנקי של חדרי הגג.

<u>ערכי שווי</u>

עמדות שמאי הצדדים לענין ערכי השווי זהות לאלו שבתכנית הקודמת, ואף קביעתי בענין זה אינה משתנה, בין השאר בהתחשב בכך שמדובר במועד קובע המאוחר בלמעלה מ- 6 חודשים מהמועד הקובע של התכנית הקודמת.
לפיכך אני קובע כי השווי הראוי בנכס הנדון במועד הקובע הינו 4,000 ש״ח למ״ר מבונה.

יצחק ברמן - שמאות מקרקעין והנדסה בע"מ
מגדלי שקל, רח' ארלוזורוב 111, תל-אביב 62098 טל. 03-5249028 פקס. 03-5238115
e-mail: berman8@012.net.il

<u>חישוב ההשבחה</u>:

מצב חדש:

חדרי גג:

2 יח"ד X 40 מ"ר X 4,000 ש"ח/מ"ר X 1.2 X 0.9 = 345,600 ש"ח

שטח עיקרי בקומות:

2 יח"ד X 23 מ"ר X 4,000 ש"ח/מ"ר X 1.0 X 0.9 = <u>165,600 ש"ח</u>

סה"כ: 511,200 ש"ח

מצב קודם:

חדרי גג:

2 יח"ד X 23 מ"ר X 4,000 ש"ח/מ"ר X 1.2 X 0.9 = 198,720 ש"ח

הפרש מרפסת גג:

2 יח"ד X 17 מ"ר X 4,000 ש"ח/מ"ר X 0.3 X 0.9 = <u>36,720 ש"ח</u>

סה"כ: 235,440 ש"ח

השבחה: 275,760 ש"ח

חלק יחסי (50%): 137,880 ש"ח

11.12 סיכום שומות הצדדים

תכנית	מועד קובע	השבחה למחצית החלקה עפ"י שמאי המשיבה (ש"ח)	השבחה למחצית החלקה עפ"י שמאי המבקש (ש"ח)
רצ/1/1 ג'	25.8.78	10.54	אין השבחה
רצ/1/1/ו'	26.9.86	4,598	אין השבחה
רצ/1/1/ז'	14.5.93	10,302	אין השבחה
רצ/מק/25/1/1	9.10.97	6,588	אין השבחה
רצ/1/48/6/1	24.10.97	3,514	אין השבחה
רצ/30/1/1	25.12.01	2,601	אין השבחה
רצ/1/1 י"ג	24.3.04	אין השבחה	אין השבחה
רצ/מק/3/ז/1/1	22.12.09	27,315	אין השבחה
רצ/מק/1/ג/1/1	31.1.12	32,480	אין השבחה
רצ/6/ח/1/1	13.7.12	[11]148,600	אין השבחה

[11] בשומת שמאי המשיבה נרשם בטבלה המסכמת סכום שגוי של 146,580 ש"ח.

יצחק ברמן - שמאות מקרקעין והנדסה בע"מ
מגדלי שקל, רח' ארלוזורוב 111, תל-אביב 62098 טל. 03-5249028 פקס. 03-5238115
e-mail: berman8@012.net.il

12. **<u>ההערכה</u>**

לאור האמור לעיל, ובהתבסס על נתוני השוק, הגעתי לכלל דיעה כי ההשבחה בנכס הנדון (מחצית החלקה), בגין אישור התכניות הנדונות הינה כדלקמן:

תכנית	מועד קובע	השבחה (ש"ח)	היטל השבחה (ש"ח)
רצ/1/1 ג'	25.8.78	8.24	4.12
רצ/1/1/ו'	26.9.86	4,138	2,069
רצ/1/1/ז'	14.5.93	7,688	3,844
רצ/מק/25/1/1	9.10.97	5,930	2,965
רצ/1/48/6/1	24.10.97	3,162	1,581
רצ/30/1/1	25.12.01	2,341	1,170
רצ/1/1 י"ג	24.3.04	אין השבחה	אין השבחה
רצ/מק/3/ז/1/1	22.12.09	24,583	12,291
רצ/מק/1/ג/1/1	31.1.12	16,707	8,353
רצ/6/ו/1/1	13.7.12	137,880	68,940

על סכומי היטל ההשבחה שצוינו לעיל תחול הצמדה כקבוע בחוק, החל מן המועד הקובע של כל תכנית משביחה.

ניתנה היום, 27.8.13.

יצחק ברמן, מהנדס בנין
שמאי מקרקעין
שמאי מכריע

יצחק ברמן - שמאות מקרקעין והנדסה בע"מ
מגדלי שקל, רח' ארלוזורוב 111, תל-אביב 62098 טל. 03-5249028 פקס. 03-5238115
e-mail: berman8@012.net.il