יעל הרון - שמאית מקרקעין, כלכלנית ומוסמכת במשפטים
שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

סיון ממן שמאית מקרקעין

שירן פריזנט שמאית מקרקעין

החלטת שמאית מכריעה במינוי מס׳ 190-2022

היטל השבחה במכר
גוש 6416 חלקה 236 תת חלקה 1
רח׳ בן שלום 31, רמת השרון

מבקשת: כהן ישר בת שבע
ע״י ירון נאמן שמאי מקרקעין

משיבה: הועדה המקומית לתכנון ובניה רמת השרון
ע״י צפריר אנדוולט שמאי מקרקעין

שומה מכרעת מיום 21.8.2022

דוא״ל office@yharon.co.il

1. כללי

1.1. מטרת השומה

בהתאם להוראות ס' 14 (ב)(1) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965 מוניתי ע"י יו"ר מועצת שמאי המקרקעין כשמאית מכריעה לקביעת ההשבחה במקרקעין שבנדון במימוש במכר.

1.2. הצדדים למחלוקת ובאי כוחם

המבקשת: כהן ישר בת שבע ע"י ירון נאמן שמאי מקרקעין.
המשיבה: ועדה לתו"ב רמת השרון ע"י צפריר אנדוולט שמאי מקרקעין.

1.3. מועדים קובעים לשומה

15 יום ממועד פרסום למתן תוקף של תכניות בנין עיר, כמפורט:

תכנית רש/521א'	:	13.3.1987
תכנית רש/679	:	11.2.1994
תכנית רש/900	:	9.7.2003
תכנית רש/2/900	:	26.2.2018

1.4. ביקור בנכס: נערך ע"י החו"מ ביום 24.7.2022.

1.5. דיון: התקיים ביום 24.5.2022 באמצעות ועידה חזותית (ZOOM) בהשתתפות שמאי הצדדים, סיכום הדיון נשלח לצדדים וניתנה להם אפשרות נאותה להעלות טיעוניהם ולהגיש תגובתם.

1.6. מסמכים שהוצגו ע"י הצדדים

שמאי המבקשת:

- שומה מיום 8.3.2022 ותגובה לדיון מיום 25.5.2022, נערכו ע"י ירון נאמן שמאי מקרקעין
- העתק רישום בבתים משותפים מיום 7.3.2022, תשריט בית משותף, תקנון וצו רישום.
- הסכם מכר (חלק) מתאריך 22.9.2021, הסכם רכישה (חלק) מתאריך 12.9.1983,
- טופס 4 מיום 13.1.1983, היתר בניה מס' 5464 מיום 30.7.1981, תכנית בקשה להיתר בניה
- החלטות שמאים מכריעים ברח' אזר 37 בגו"ח 6416/315, ברח' ירדן 24 בגו"ח 6416/217, ברח' ירדן 3 בגו"ח 6416/153, ברח' ירדן 23 בגו"ח 6416/167, ברח' צבי בנימיני בגו"ח 6416/340

שמאי המשיבה:

שומה מיום 8.12.2021 ותגובה מיום 6.4.2022, המסמכים נערכו ע"י צפריר אנדוולט שמאי מקרקעין.

2. פרטי המקרקעין

גוש	**6416**
חלקה	**236** בשטח רשום 840 מ"ר
חלקת משנה	**1** בשטח רשום 194.37 מ"ר
שטח מגרש (ע"פ חלק יחסי ברכוש המשותף)	280 מ"ר
הצמדות	חצר 281 מ"ר, גג 74.81 מ"ר
כתובת	רח' בן שלום 31, רמת השרון
תאור	בית מגורים צמוד קרקע, יחידה מזרחית במבנה דו משפחתי.

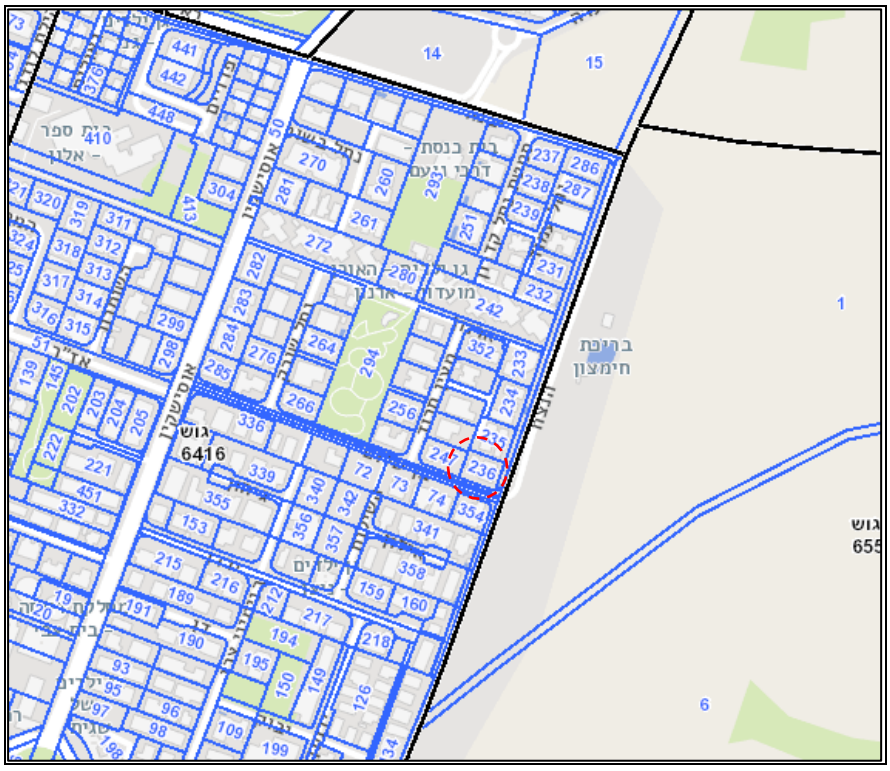
דוא"ל office@yharon.co.il

3. תמצית תאור הנכס והסביבה

נשוא השומה מזוהה כחלק מחלקה 236 בגוש 6416 מגרש מס׳ 10 בתכנית רש/1/392.
מיקום המגרש ברחוב בן שלום 31, שכונת אלון, בגבול המזרחי של העיר רמת השרון, בסמוך למתחם תע״ש.
סביבת הנכס מאופיינת בבניה צמודת קרקע, הפיתוח הסביבתי מלא.

לחלקה 6416/236 צורה סימטרית עם חזית דרומית לכיוון רח׳ בן שלום וחזית מזרחית לרח׳ הנצח,
ובסה״כ מסתכם שטחה הרשום ב-840 מ״ר.
בתחום החלקה 2 מבנים המהווים בית משותף הכולל 3 יח״ד.
המקרקעין נשוא השומה מהווים את היחידה המזרחית בחלקה.

זיהוי חלקה 236 בגוש 6416 www.govmap.gov.il



4. מצב משפטי

4.1 רישום מפנקס בתים משותפים:
עפ״י העתק נסח רישום מיום 7.3.2022, תת חלקה 1 בחלקה 236 בגוש 6416 בשטח של 194.37 מ״ר
רשומה ע״ש: כהן ישר בת שבע - בשלמות.
חלק ברכוש המשותף: 1/3
הצמדות: סימון א׳- קרקע כולל מתחת לדירה 281 מ״ר, סימון ד׳- גג בשטח 74.81 מ״ר.

4.2 הסכם מכר
עפ״י הסכם מיום 22.9.2021 מכרה כהן בת שבע את המקרקעין (תת חלקה 1 בחלקה 236 בגוש 6416).
התמורה: 5,265,000 ₪ .

דוא״ל office@yharon.co.il

5. מצב תכנוני ורישוי

5.1 תוכניות בנין עיר

תכנית	עיקרי התכנית
רש/1/392 16.10.1977, (י.פ. 2374)	המגרש הנדון מסומן ביעוד לאזור מגורים ב'. זכויות הבניה: 20% משטח המגרש ב- 2 קומות או בשתי קומות מעל קומת עמודים מפולשת, וכן נספח בשטח 20 מ"ר שימוקם בקומת העמודים. כל זאת בשטח מגרש מינימאלי של 750 מ"ר ובצפיפות של 4 יח"ד למגרש. קווי בנין: קדמי 5מ', צדדי 3.5מ', אחורי 6מ'.
רש/521 1.2.1980, (י.פ. 2604)	התכנית מתירה באזור מגורים ב' הקמת חדר יציאה לגג בשטח של 15 מ"ר לכל דירה צמודת גג בבניין משותף.
רש/443 21.2.1980, (י.פ. 2606)	התכנית מתירה הקמת מרפסות בשיעור כולל של 30% מהשטח הבנוי
רש/541 21.5.1981, (י.פ. 2713)	זכויות הבניה באזור מגורים ב': אחוזי בניה לקומה: 25% מס' קומות: 2 או 2 קומות מעל קומת עמודים מפולשת (בית משותף). מרפסת שירות 4 מ"ר ליח"ד. מרתף בקונטור הבניין (בניית מרתף מחייבת בניית מקלט בו) מבני עזר: בקוטג' תותר בניית מבני עזר בשטח של 10 מ"ר רק במקרים שלא נבנה מרתף, בנוסף תותר בניית מוסכים בצמוד לק.ב. צדדי ובתנאי שישמר ק.ב. חזיתי של 2 מ' לפחות.
רש/521א' 26.2.1987, (י.פ. 3431)	התכנית מתירה הקמת חדר יציאה לגג בשטח של 23 מ"ר ברוטו לכל דירה צמודת גג באישור מיוחד. בכל דירה שמעל תקרתה גג רעפים תותר יציאה לחלל הגג ובלבד שרום גג הרעפים לא יעלה על 5.5 מ' ושיפוע הגג לא יפחת מ- 33%.
רש/679 27.1.1994 (י.פ. 4186)	א. בריכות שחיה בבתים חד ודו משפחתיים, גודל הבריכה לא יעלה על 10% משטח המגרש ולא יותר מ- 70 מ"ר. ב. מחסנים דירתיים: כשטחי שרות בבתים צמודי קרקע ובבתי דירות שאינם צמודי קרקע, בקומת קרקע / קומה מפולשת/ מרתף. מקום בו הותרה בניית מרתף ימוקם המחסן במרתף. גודל המחסן הדירתי 6 מ"ר בבתים צמודי קרקע בני 3-6 דירות. ג. פרגולות: בשיעור 10% משטח הגג הצמוד לחדר היציאה לגג ובשיעור 10% משטח המגרשים בבתים חד ודו משפחתיים. ד. מרתפים: בכל אזורי הבניה. בקונטור המבנה שמעליו, גובה מרתף 2.2 מ'. בעת בניית מרתף לא ניתן יהיה לבנות מחסנים ושטחי שרות במפלסים עליוניים. ה. קביעת חישוב מס' יח"ד: מחצית יח"ד תעוגל כלפי מעלה.
רש/900 24.6.2003 (י.פ. 5196)	התכנית משנה את הוראות הבניה באזור מגורים ב': שטח עיקרי עילי 80% משטח המגרש, כולל חדר יציאה לגג ששטחו 23 מ"ר. שטח שרות עילי עד 15 מ"ר ליח"ד. גובה הבניה, 2 קומות או 2 קומות מעל קומת עמודים מפולשת, לא כולל חדר יציאה לגג. שטח תכסית: עד 35% או קונטור הבית, הקטן מביניהם. שימושים במרתף: שטחי שרות, משרד לבעל מקצוע חופשי, חדר משחקים, חדר כושר שהנ"ל משמשים את הדייר המתגורר בבנין. שטח זה ייחשב כשטח עיקרי ויהווה תוספת לשטח העיקרי. לא תותר כניסה נפרדת למרתף, הגובה הפנימי 2.4 מ', גודל מחסן מירבי 6 מ"ר לכל יח"ד. הצמדת מרתף לדירות גן ובניה חדשה, תמוקם חניה במרתף (באישור מיוחד תותר הקמת מבנה חניה על קרקעי מבניה קלה) ניוד אחוזי בניה: הועדה רשאית לאשר ניוד של עד 3% בין הקומות במסגרת 35% התכסית המותרת.

דוא"ל office@yharon.co.il

תכנית	עיקרי התכנית
רש/2/900 (553-0358531) 14.1.2018 (י.פ. 7673)	התכנית משנה ומפרטת הוראות באזור מגורים ב' בעיר רמת השרון. גודל מגרש מינימאלי: 750 מ"ר, צפיפות: 4 יח"ד למגרש בגודל מינימאלי גובה מבנים לפי אחת מהחלופות הבאות: 2 קומות וחדר יציאה לגג או 3 קומות ללא חדר יציאה לגג. גובה הבניה הכולל יהיה עד 13 מ' ממפלס הכניסה הקובעת עד רום המבנה. שטח עיקרי: עד 80% כולל חדר יציאה לגג שטח שרות מעל הקרקע: 20 מ"ר + 13 מ"ר ממ"ד לכל יח"ד. בבניה צמודת קרקע מותרת חניה על קרקעית בשטח של עד 15 מ"ר ליח"ד. תכסית: בבקשה הכוללת חדר יציאה לגג או 3 קומות 45% ובאישור הועדה המקומית 50%. בבקשה הכוללת עד 2 קומות (ללא חדר יציאה לגג) 50% ובאישור הועדה המקומית 55%. מרתף: תכסית מרבית תת קרקעית תהיה עפ"י מתווה קומת הקרקע (קונטור בנין). תותר הגדלת התכסית עד 85% ובלבד שהתוספת תשמש לחניה בלבד. תותר עד שני מפלסי מרתף ובלבד שהשימוש במפלס התחתון יהיה לחניה בלבד. עיקרי תת קרקעי: עד 40% משטח המגרש, שרות תת קרקעי: עד 40% משטח המגרש השימושים המותרים: שטחי שרות, שטח עיקרי שימושים נלווים למגורים המשמשים את הדייר המתגורר בבנין כגון משרד לבעל מקצוע חופשי, חדר משחקים, חדר כושר. גובה פנימי 3 מ' נטו מרצפה ועד תקרה. במבנה שהותרה בו בניית מרתף לא תותר בניית מחסנים שלא בקומת המרתף. גודל מחסן דירתי יהיה עד 8 מ"ר לכל יח"ד. לא תותר כניסה נפרדת למרתף אלא מדירת המגורים ומהחניון התת קרקעי. מרחק בין מבנים במגרש: 5 מ' לפחות, יותר בהליך של הקלה 3 מ'. קווי בנין: חזית ללא שינוי, צדדי 3 מ', אחורי 5 מ'. חניה: בניה צמודת קרקע תותר חניה עילית בתחום המרווחים שבין קו הבנין לבין גבול המגרש. תותר הקמה של מבנה קל בשטח של 15 מ"ר ליח"ד ובגובה של 2.4 מ' כולל עובי קורת התקרה. חדר יציאה לגג: גודלו לא יעלה על 40 מ"ר ובנסיגה של 1.2 מ' מהחזית הקדמית.

5.2. <u>רישוי</u>

הועדה המקומית לתכנון ובניה רמת השרון אישרה ביום 30.7.1981 היתר בניה מס' 5464 להקמת 3 יח"ד קוטג' המחוברות ע"י פרגולה והכוללות:
קומת מרתף: 110.96 מ"ר + 28.24 מ"ר מקלטים+ 22.44 מ"ר חד"מ.
קומת קרקע: 218.36 מ"ר+ 30 מ"ר מרפסות.
קומה א': 199.97 מ"ר+ 33.34 מ"ר מרפסות+ 22.46 מ"ר חד"מ

6. שומות הצדדים

6.1. <u>השבחה בשומות הצדדים</u>

תכנית	מועד קובע	השבחה שומת מבקשת	השבחה שומת משיבה
רש/521א'	13.3.1987	₪ 316	₪ 618
רש/679	11.2.1994	₪ 4,060	₪ 9,240
רש/900	9.7.2003	₪ 3,723	₪ 203,376
רש/2/900	26.2.2018	₪ 19,098	₪ 136,368

דוא"ל office@yharon.co.il

6.2. <u>תמצית עמדות הצדדים</u>:

סעיף	שמאי המבקשת	שמאי המשיבה
השבחה תכנית רש/521א'	בהתחשב במועד בניית הבית (1983) וקבלת טופס 4, והעובדה כי קיים גג רעפים התכנית לא משביחה. במועד הקובע לתכנית הותרו זכויות בניה 50% ומרתף בקונטור המבנה. המבנה היה בן 6 שנים וכל מ"ר נוסף שולי בהחלט. <u>מקדם שוליות</u>: בהתחשב בתוספת שטח לבניין קיים במועד הקובע יש להביא בחשבון שוליות של 80%. <u>מקדם דחיה למימוש זכויות בניה</u>: נקבע מקדם דחיה של 6.85% ל- 46 שנים <u>שווי מ"ר מבונה</u>: 900 ₪/ מ"ר מבונה הפחתה 10% בגין מיקום הנכס.	התכנית מאפשרת תוספת של 8 מ"ר לחדר גג. בשומות מכריעות רבות בשכונה לא ניתנו מקדמי שוליות לחדר גג. מרבית נתוני ההשוואה נלקחו משכונת אלון והשוליות ככל שקיימת מגולמת.
השבחה תכנית רש/697	מקדם פרגולה מעבר לחצר בהתאם לשומות מכריעות ארז כהן בגו"ח 6416/79 ודוד דדון בגו"ח 6416/340 מקדם פרגולה מעבר לחצר 0.05. שווי מ"ר מבונה: 2,900 ₪ בהתבסס על החלטות שמאים מכריעים: ארז כהן 6416/79, שושי שרביט 6416/314, רמה מאור 6416/153, שמואל רוזנברג 6416/217, ובהתחשב בהפחתה למיקום ולעובדה שקיימות 3 יח"ד בחלקה.	השבחה לתוספת פרגולה. מקדם 0.05 בשומת המבקשת מבוסס על 2 שומות מכריעות, מנגד קיימות עשרות שומות שבהן הובא בחשבון מקדם 0.1 בניכוי חצר
השבחה תכנית רש/900	<u>דחיה למימוש זכויות בניה</u>: דחייה לתקופה של 30 שנים בשיעור היוון 30% <u>שוליות לתוספת שטחים</u>: 0.8 תוספת השטחים בחדר הגג 0.7 תוספת במרתף ובמרפסת הגג 0.95 תוספת שטח בקומת קרקע וקומה א'. <u>שטח שרות במצב חדש</u>: לאור מגבלת התכסית אין להביא בחשבון ש"ש במצב החדש כפי שנקבע ע"י שמאים מכריעים רמה מאור 6416/153 ודוד דדון 6416/340. לחילופין, יש להביא בחשבון הפחתה של 20% לשטח שאינו נכנס בתכסית כפי שקבע ארז כהן בשומה מכרעת בגו"ח 6416/79: 280 מ"רX80% = 224 מ"ר בהפחתת חדר גג + 15 מ"ר שרות בחלוקה ל- 2 ק' מתקבל 108 מ"ר. תכסית מותרת: 280X 35% = 98 מ"ר סה"כ שטח חורג מתכסית: 10 מ"ר ונדרשת הקלה להגדלת תכסית. <u>שווי מ"ר מבונה</u>: 3,700 ₪ / מ"ר מבונה בהתבסס על החלטות שמאים מכריעים: ארז כהן 6416/79, בועז קוט 6416/315, משה נדם 6416/257, רמה מאור 6416/153, רינת וייס 6416/165, דוד דדון 6416/340, אבישי זיו 6416/134, שמואל רוזנברג 6416/159 ובהתחשב בהפחתה למיקום ולעובדה שקיימות 3 יח"ד בחלקה.	<u>שוליות לשטח המרתף</u>: בתחשיב הובאה בחשבון דחייה לתקופה של 23 שנים בשיעור היוון 6% בשני מצבי התכנון. תוספת גובה למרתף: על פי שומות מכריעות באזור ובהתאם לשומתנו נקבע מקדם השבחה מינימלי מקובל של 5% בין המצבים השונים. במצב קודם גובה 2.2מ' במקדם 0.45 ובמצב חדש גובה מרתף 2.4 מ' במקדם 0.5. במצב קודם הובא בחשבון ע"י שמאי המבקשת שטח קומה א' 74 מ"ר כאשר בפועל שטח קומה א' 66.5 מ"ר. במצב חדש שמאי המבקשת לא מביא בחשבון שטח שרות של 15 מ"ר בשל מגבלת תכסית. באם שטחי שרות לא ניתנים לניצול אזי בהתאם לפס"ד דייניש בחישוב ההשבחה לתכנית רש/900/2 שווים בבמצב הקודם = 0 ובמצב החדש בשווי מלא שכן התכסית במצב החדש 45% מאפשרת בניית שטחי שירות.

דוא"ל office@yharon.co.il

סעיף	שמאי המבקשת	שמאי המשיבה
השבחה תכנית רש/2/900	התכנית מוסיפה 5 מ״ר שטחי שרות, מגדילה תכסית מ- 35% ל- 45% ומגביהה את המרתף. הגדלת חדר גג מ-23 מ״ר ל 40 מ״ר במסגרת 80% הזכויות המותרות הכלליות. מרתף: בהתאם לשומות מכריעות בסביבה נקבע מקדם מרתף במצב קודם 0.45 ובמצב חדש 0.50 שוליות בשטח מרתף: נקבע מקדם שוליות 0.7 לתוספת שטחים במרתף, בהתאם למכריעות. הובאו בחשבון שטחי שירות במגבלות תכסית שווי: 9,200 ₪/ מ״ר מבונה בהתבסס על החלטות שמאים מכריעים: ארז כהן 6416/79, בועז קוט 6416/315, רמה מאור 6416/153, יעקב פז 6416/167, דוד דדון 6416/340 ובהתחשב בהפחתה למיקום ולעובדה שקיימות 3 יח״ד בחלקה.	מרבית הפסיקות מביאות בחשבון מקדם 10% בין מצבי גובה מבנה מ- 2.4 מ׳ ל- 3 מ׳ (מפורטות שומות מכריעות) ניתן להביא בחשבון את כלל שטחי השרות שנכנסים בתכסית האפשרית. יש לציין כי אם לא נכנסו במצב קודם יש להביאם באופן מלא במצב חדש. לא ניתן להביא בחשבון הפחתה לשוליות מאחר והשווי נקבע לפי שומות מכריעות שמגלמות שוליות. כל זכויות הבניה ניתנים לניצול בתכסית המותרת.
מיקום הנכס	הנכס ממוקם בסמוך למתחם תע״ש ולבריכות חמצון, בקטע רחוב נחות ביחס למגרשים אחרים. בחלקה 3 יח״ד והעסקה הנכחית נמוכה מהשוק. ניתנה הפחתה של 10% למיקום.	הנכס ממוקם ממערב לשצ״פ ושטח פתוח. כמו כן בריכות החמצון הממוקמות כ- 120 מ׳ מצפון נבנו לאחר שנת 2005. הטענה רלוונטית אם בכלל רק לתכנית רש/2/900.
דחיה למימוש זכויות בניה	בהתחשב במועד הבניה של הבית מצבו במועדים הקובעים טוב. במימוש זכויות הבניה העתידיות, לרבות מרתפים וחדרי גג, יש להביא בחשבון דחיה של 50 שנים ממועד הבניה וקבלת טופס 4 בשנת 1983 עד שנת 2033. בנכס מתבצע שיפוץ מאסיבי ללא הריסת המבנה, שיאריך את חיי הנכס לעוד 20 שנים לפחות. במרבית שומות מכריעות בסביבה נקבע שלא כדאי להרוס את המבנה בכדי לנצל זכויות בניה נוספות. שמאי ג׳קי פז קבע דחיה לצמוד קרקע בעל מאפיינים דומים לנכס הנדון ל- 50 שנה. ברח׳ ירדן 24 נקבע ע״י שמואל רוזנברג דחיה ל- 50 שנה וכך גם ע״י רמה מאור.	מדובר ביח״ד מזרחית פינתית במבנה סטנדרטי בשכונת אלון, עפ״י שומות מכריעות רבות נקבע אורך חיים כלכלי של כ- 40 שנים בממוצע, בשומתנו קבענו על הצד הזהיר תוספת של 5 שנים. מאחר ומדובר ביח״ד פינתית התנהגותה כיחידה דו משפחתית. זכויות בניה במיקום מבוקש כמו רמת השרון מוצר נדרש ומבוקש. בקביעת חיים כלכליים אין להתייחס לטופס 4 אלא לבניה ויש לקבוע מיום קבלת ההיתר.

6.3. <u>תחשיב שומת מבקשת</u>:

	תאור	שטח (מ״ר)	מקדם אקווי׳	שטח אקווי׳
תחשיב השבחה תכנית רש/521א׳	חדר גג	8	100%	8
	הפסד מרפסת גג	-8	20%	-1.6
	השבחה במ״ר			6.4
	שווי מ״ר מבונה		₪ 900	
	מקדם שוליות		80%	
	השבחה			₪ 4,608
	מקדם דחיה		6.85%	
	השבחה לאחר דחיה			₪ 316

	תאור	שטח (מ״ר)	מקדם אקווי׳	שטח אקווי׳
תחשיב השבחה תכנית רש/679	פרגולות	28		
	מקדם אקווי בניכוי חצר		5%	1.4
	השבחה במ״ר			1.4
	שווי מ״ר מבונה		₪ 2,900	
	השבחה			₪ 4,060

דוא״ל office@yharon.co.il

		שטח (מ"ר)	מקדם אקווי'	מקדם דחיה	שוליות	שטח אקווי'
תחשיב השבחה תכנית רש/900	<u>מצב קודם</u>					
	שטח מרתף בנוי בפועל	49	45%	1.00	1.00	22.05
	יתרת שטח מרתף בדחיה	39	45%	0.17	0.70	2.1
	קומת קרקע בנויה בפועל	88	100%	1.00	1.00	88
	קומה א' בנויה בפועל	74	100%	1.00	1.00	74
	מרפסת קומה א' בנויה בפועל	6	70%	1.00	1.00	4.2
	זכויות לחדר גג	23	100%	0.17	0.80	3.1
	מרפסת גג	51	20%	0.17	0.70	1.24
	פרגולה	28	30%	1.00	1.00	8.4
	חצר	164	25%	1.00	1.00	41
	סה"כ מצב קודם					244.2
	<u>מצב חדש</u>					
	מרתף קיים	49	45%	1.00	1.00	22.05
	יתרת שטח מרתף בדחיה	49	45%	0.17	0.70	2.69
	תכסית	98				
	שטח כולל מותר בכל הקומות	224				
	שטח מותר בקומת קרקע	98				
	שטח בנוי בפועל בקומת קרקע	88	100%	1.00	1.00	88.00
	יתרה לקרקע כהפרש מבנוי בפועל	10	100%	0.17	0.95	1.65
	יתרתה שטח לקומה א'	126				0.00
	שטח בנוי בפועל בקומה א'	74	100%	1.00	1.00	74.00
	יתרה לקומה א' כהפרש מבנוי בפועל ומחדר גג בעתיד	29	100%	0.17	0.95	4.80
	זכויות לחדר גג	23	100%	0.17	0.80	3.20
	מרפסת גג	80	20%	0.17	0.70	1.95
	שטח שרות שלא נלקח בחשבון במגבלת תכסית	15				
	פרגולה	28	30%	1.00	1.00	8.40
	חצר	154	25%	1.00	1.00	38.50
	סה"כ מצב חדש					245.24
	מ"ר בהשבחה					1.01
	שווי מ"ר מבונה			3,700 ₪		
	השבחה					3,723 ₪

	תאור	שטח (מ"ר)	מקדם אקווי'	שוליות	שטח אקווי'
תחשיב השבחה תכנית רש/900/2	תכסית	112			
	מרתף קיים	49	5%	1.00	2.45
	מרתף אפשרי במצב קודם בניכוי שטח מרתף קיים	49	5%	0.70	1.72
	יתרת שטח מרתף	14	5%	0.70	0.49
	תוספת שטח שרות במגבלות תכסית בקיזוז חצר	2	20%	0.80	0.32
	מ"ר בהשבחה				4.98
	שווי מ"ר מבונה			9,200 ₪	
	השבחה			45,770 ₪	
	מקדם דחיה		42%		
	השבחה לאחר דחיה				19,098 ₪

דוא"ל office@yharon.co.il

6.4. <u>תחשיב שומת המשיבה</u>:

	תאור	שטח (מ"ר)	מקדם אקווי'	שטח אקווי'
תחשיב השבחה תכנית רש/521א'	חדר גג	8	100%	8
	הפסד מרפסת גג	-8	25%	-2
	השבחה במ"ר			6
	מקדם דחיה ל- 39 שנים		0.103	
	שווי מ"ר מבונה		1,000 ₪	
	השבחה			618 ₪

	תאור	שטח (מ"ר)	מקדם אקווי' בניכוי חצר	שטח אקווי'
תחשיב השבחה תכנית רש/679	פרגולות	28	10%	2.8
	שווי מ"ר מבונה		3,300 ₪	
	השבחה			9,240 ₪

	<u>מצב חדש</u>	שטח (מ"ר)	מקדם אקווי'	עלויות התאמה	מקדם דחיה	שטח אקווי'
תחשיב השבחה תכניתרש/900	קומת קרקע בנוי כולל מרפסות	82.63	100%	1.00	1.00	82.63
	קומת קרקע תוספת זכויות	15.37	100%	0.80	1.00	12.296
	קומה א' בנוי	66.57	100%	1.00	1.00	66.57
	קומה א'	36.43	100%	0.80	1.00	29.144
	חדר גג	23	100%	1.00	0.26	5.98
	מרפסת גג	80	25%	1.00	0.26	5.2
	מרתף בהיתר	82.63	45%	1.00	1.00	37.2
	תוספת גובה למרתף קיים בדחיה	82.63	5%	1.00	0.26	1.1
	תוספת זכויות למרתף בדחיה	15.37	50%	1.00	0.26	2.0
	שטחי שרות	15	50%	1.00	1.00	7.5
	פרגולה	28	35%	1.00	1.00	9.8
	חצר	140	25%	1.00	1.00	35
	סה"כ מצב חדש					294.376
	<u>מצב קודם</u>					
	קומת קרקע בנוי כולל מרפסות	82.627	100%	1.00	1.00	82.627
	קומה א' בנוי	66.57	100%	1.00	1.00	66.57
	זכויות לחדרי גג	23	100%	1.00	0.26	5.98
	מרפסת גג	43.57	30%	1.00	0.26	3.39846
	מרתף	82.63	45%	1.00	1.00	37.1835
	פרגולה	28	35%	1.00	1.00	9.8
	חצר	170.37	25%	1.00	1.00	42.5925
	סה"כ מצב קודם					248.15
	מ"ר בהשבחה					46.22
	שווי מ"ר מבונה				4,400 ₪	
	השבחה					203,387 ₪

	<u>מצב קודם</u>	שטח (מ"ר)	מקדם אקווי'	שוליות	שטח אקווי'
תחשיב השבחה תכנית רש/2/900	שטח מרתף	98	50%	1.00	49
	<u>מצב חדש</u>				
	מרתף בגילום תוספת גובה	112	60%	1.00	67.20
	תוספת שטח שרות	5	50%	1.00	2.50
	מ"ר בהשבחה				20.70
	מקדם דחיה			0.63	
	שווי מ"ר מבונה			10,500 ₪	
	השבחה				136,931 ₪

דוא"ל office@yharon.co.il

7. הכרעה

7.1 כללי

המקרקעין הנדון, תת חלקה 1 בגו"ח 6416/235 כוללים מבנה מגורים צמוד קרקע (חלק מדו משפחתי) בשטח רשום 194.37 מ"ר ומגרש צמוד (לרבות הקרקע שמתחת למבנה) בשטח של 281 מ"ר.
למבנה התקבל טופס 4 ביום 13.1.1983.

שמאי הצדדים חלוקים בקביעת ההשבחה במכר עקב אישור תכניות: רש/521א', רש/679, רש/900, רש/2/900.

התוכניות שאושרו במקרקעין מאפשרות ניצול שטחי בניה נוספים בתחום המגרש; בתחשיב השומה יש להביא בחשבון את הבינוי הקיים בכל אחד מהמועדים הקובעים.

קיבלתי את הסכמת שמאי הצדדים שאין לקבוע השבחה בגין האפשרות להקמת בריכה.

7.2 מיקום

עמדת שמאי המבקשת שמיקום המקרקעין נחות עקב סמיכות למתחם תע"ש, לבריכת חמצון ומיקום ברחוב. שמאי המבקשת תומך עמדתו בעסקת המכר במקרקעין הנמוכה לטענתו ביחס לשוק.

עמדת שמאי המשיבה שהנכס גובל בשצ"פ ושטח פתוח ממזרח. בריכות החמצון נבנו בשנת 2005 והשפעתן ככל שקיימת רלוונטית לתכנית רש/2/900 בלבד.

הכרעה: למיקום המקרקעין בשולי העיר יש יתרונות ויש חסרונות. מקובלת עלי עמדת שמאי המבקשת שיש להביא בחשבון הפחתה למיקום סמוך לבריכת חמצון.
בהתאם לצילומים באתר המיפוי הממשלתי ואתר הועדה המקומית רמה"ש, בריכת החמצון שממזרח לרח' הנצח הוקמה לאחר שנת 2005. בהנחה שדבר הקמתה היה מתוכנן וידוע כמה שנים קודם לכן, הבאתי בחשבון הפחתה בשווי המקרקעין בחישוב ההשבחה לתכניות רש/900 ורש/2/900.

7.3 צפיפות

לא מצאתי שהעובדה שבתחום החלקה קיימות 3 יח"ד צמודות קרקע פוגעת בשווי המקרקעין ביחס לנתוני ההשוואה.

דוא"ל office@yharon.co.il

7.4. תכנית רש/521א'

התכנית מאפשרת הרחבת חדר יציאה לגג מ-15 מ"ר ל-23 מ"ר, סה"כ 8 מ"ר על חשבון מרפסת גג.
שמאי הצדדים חלוקים בתרומת זכויות הבניה לשווי והיקף הדחיה למימוש הזכויות.

בשומות הצדדים נקבע:

סעיף	שומת מבקשת	שומת משיבה
דחיה	46 שנים, 6%	39 שנים, 6%
הפחתה למיקום	10%	-
שוליות	20%	-
שווי מ"ר מבונה	₪ 900	₪ 1,000

הכרעה:

דחיה: תכנית רש/521א' מתירה הרחבת חדר יציאה לגג עד שטח 23 מ"ר, או ניצול חלל גג רעפים בתנאי שגובה רום הגג לא עולה על 5.5מ'.
בהתאם לתשריט תכנית בקשה להיתר רום הגג בנכס הנדון בגובה 8.5 מ'. במועד הקובע לתכנית רש/521א 13.3.1987, הנכס בנוי כ- 4 שנים (טופס 4 ניתן ביום 13.1.1983), בהתאם קיבלתי את עמדת שמאי המבקשת לקבוע את שווי זכויות הבניה בדחייה לתום החיים הכלכליים של המבנה בשנת 2033 (1983 + 50 שנים), 46 שנים מהמועד הקובע.
בהתחשב ברמת הסיכון הנמוכה והעדר פחת, שיעור ההיוון הראוי 5%.

שוליות: שמאי המשיבה הסתמך על נתונים משומות מכריעות בנכסים בעלי מאפיינים דומים, דהיינו, מקרקעין ביעוד מגורים ב' עם אפשרויות ניצול דומות, בהתאם קיבלתי את עמדתו כי הערכים בשומתו (שווי קרקע למ"ר מבונה) מגלמים שוליות.

מיקום: לא זוהו מטרדים במועד קובע 13.3.1987 ובהתאם לא קבעתי הפחתה למיקום.

תחשיב השומה

תאור	שטח במ"ר	מקדם אקווי	שווי מ"ר מבונה	שווי מתקבל
הרחבת חחדר גג	8	100%	₪ 1,000	₪ 8,000
הפסד מרפסת גג	8	-35%	₪ 1,000	₪ -2,800
השבחה				₪ 5,200
דחיה	46	5%	10.6%	
השבחה				₪ 550

דוא"ל office@yharon.co.il

7.5. <u>השבחה תכנית רש/697</u>

התכנית מאפשרת הקמת פרגולה בהיקף של 10% משטח המגרש ובסה"כ 28 מ"ר.
שמאי הצדדים חלוקים בקביעת ההשבחה, להלן הפרמטרים בשומות הצדדים:

תאור	שומת המבקשת	שומת המשיבה
מקדם השבחה (בניכוי חצר)	5%	10%
שווי מ"ר מבונה	2,900 ₪/ מ"ר	3,300 ₪/ מ"ר

<u>הכרעה:</u>

קיבלתי את הערכים בשומת המשיבה התואמים שומות מכריעות בסביבה. היות ולא זוהו מטרדים בקרבת המקרקעין במועד קובע 11.2.1994, לא קבעתי הפחתה למיקום.

שווי יחסי מקובל לפרגולה 35% ושווי יחסי מקובל לחצר 25%, בהתאם אימצתי את מקדם ההשבחה הקבוע בשומת המשיבה בסך 10% ובנוסף הבאתי בחשבון התאמה למבנה קיים, ומתקבל:

תאור	שטח	מר"מ		מקדם פרגולה	התאמות	השבחה	
תוספת פרגולה	28	3,300	₪	10%	0.9	8,316	₪

דוא"ל office@yharon.co.il

7.6. תכנית רש/900

התכנית מרחיבה את זכויות הבניה ל- 80% שטח עיקרי (כולל חדרי יציאה לגג) + 15 מ״ר שטח שירות עילי ליח״ד. התכנית מתירה הקמת מרתף בגובה פנים של 2.4 מ׳ במקום 2.2 מ׳.

הכרעה:
רש/900 קובעת זכויות בניה בהיקף של 80% (225 מ״ר עיקרי) + 15 מ״ר שירות, ובסה״כ 240 מ״ר לבניה ב-2 קומות + גג.
היות והתכסית המכסימלית המותרת: 280 מ״ר X 0.35 = 98 מ״ר מתקבל שלא ניתן לנצל את מלוא זכויות הבניה מתכנית רש/900.

בתחשיב ההשבחה הבאתי בחשבון:
- זכויות בניה במצב קיים 50% עיקרי + 23 מ״ר חדר בגג + מרתף, סה״כ 233 מ״ר.
- במצב חדש במגבלת תכסית של 35% וניתן לנצל עד 98 מ״ר בקומה + 23 מ״ר בגג ובסה״כ 317 מ״ר. מתקבל שלא ניתן לנצל 5 מ״ר עיקרי ו-15 מ״ר שירות. בתחשיב השומה לא נכלל שטח שלא ניתן לנצל עקב מגבלת תכסית.

שווי מ״ר מבונה: קיבלתי את הערכים בשומת המשיבה התואמים שומות מכריעות בסביבה, עם זאת במועד קובע 9.7.2003 מצאתי שיש להביא בחשבון שמתוכננת הקמת בריכת חמצון מעברו המזרחי של רח׳ הנצח ויש להביא בחשבון הפחתה למטרדים.

דחיה: בהתחשב בבינוי הקיים במועד הקובע, קיבלתי את עמדת שמאי המבקשת שיש להביא בחשבון ניצול זכויות בניה מתכנית רש/900 בדחיה עד תום חיי המבנה ובסה״כ כ-30 שנה.

תחשיב השבחה לתכנית רש/900:

תכנית רש/900		תכסית 280		0.35	98	
מפלס	קודם תב״ע	חדש תב״ע	חדש במגבלות תכסית	תוספת שטח	מקדם השבחה/ מיקום/ הפסד חצר	סה״כ מ״ר אקוויולנטי
מרתף	70	98	98	28	0.50	14
ק״א	70	224	98	28	0.75	21
ק״ב	70		98	28	1	28
חדר בגג	23		23	0	1	0
מרפסת גג	47		75	28	0.3	8.4
סה״כ	233	322	317	112		71.4

הגבהת מרתף ל-2.4 מ	98	0.5	0.1	4.9
סה״כ במונחי מ״ר אקויוולנטי				76.3
שווי זכויות בניה למגורים בהתאמה למיקום		₪ 4,400	0.95	₪ 4,180
סה״כ				₪ 318,934
דחיה עד תום חיי המבנה הקיים	30	5%	23.1%	
השבחה				₪ 73,800

דוא״ל office@yharon.co.il

7.7. <u>תכנית רש/2/900</u>

התכנית קובעת הוראות ל:

- הגבהת המרתף מ- 2.4 מ' ל-3.0 מ',
- הגדלת התכסית המותרת מ-35% ל-45% (תיקון לתכנית רש/900 שמסגרתה לא ניתן היה לממש חלק מזכויות הבניה ללא קבלת הקלה לגודל התכסית)
- הרחבת שטח המרתף עד 85% משטח המגרש, תוספת שטח מעבר לתכסית המבנה תשמש לחניה ורמפות ירידה לחניה.
- הגדלת שטח חדר הגג ליח"ד מ-23 מ"ר ל-40 מ"ר, ללא שינוי בזכויות בניה לעיקרי (80%).
- תוספת שטח שירות עילי של 5 מ"ר ליח"ד, 20 מ"ר במקום 15 מ"ר במצב קודם.
- גמישות בינוי: הקמת 2 קומות וחדרים על הגג או 3 קומות ללא חדרים על הגג.

שמאי הצדדים חלוקים בקביעת ההשבחה שקבעה תכנית רש/2/900.

<u>הכרעה</u>:

<u>תכסית</u>: קיבלתי את עמדת שמאי המשיבה שאין להביא בחשבון בשווי מצב קודם, זכויות בניה שלא חוייבו בהיטל השבחה בתכנית רש/900 עקב מגבלת תכסית.

<u>מרתף</u>: התרומה של הגבהת תקרת מרתף מ-2.4 מ' ל-3 מ' נאמדת על ידי בתוספת של 25% לשווי שטח המרתף.

<u>דחייה</u>: בהתחשב בבינוי הקיים, מועד הקמת המבנה (1983) ואורך חיי הנכס (50 שנה) הבאתי בחשבון דחיה למימוש של 15 שנה.

<u>שווי מ"ר מבונה</u>: קיבלתי את הערכים בשומת המשיבה התואמים שומות מכריעות בסביבה. המועד הקובע לאחר הקמת בריכת חמצון מעברו המזרחי של רח' הנצח ויש להביא נתון זה בתחשיב השומה.

<u>תחשיב השבחה לתכנית רש/2/900</u>:

תכנית רש/2/900		תכסית	280	0.45	126
מפלס	קודם	חדש	תוספת שטח	מקדם השבחה/ מיקום/ הפסד חצר	סה"כ מ"ר אקווויולנטי
מרתף	98	101	3	0.50	1.5
ק"א	98	101	3	0.75	2.25
ק"ב	98	100	2	1	2
חדר בגג	23	23	0	1	0
מרפסת גג	<u>75</u>	<u>77</u>	<u>2</u>	0.3	<u>0.6</u>
סה"כ	317	325	10		6.35

הגבהת מרתף ל-3 מ	101	0.5	0.25	12.625
שטח שירות עילי	20	0.5	0.75	<u>7.5</u>
סה"כ במונחי מ"ר אקויוולנטי				26.48
שווי זכויות בניה למגורים בהתאמה למיקום		10,500 ₪	0.95	9,975 ₪
סה"כ				264,088 ₪
דחיה עד תום חיי המבנה הקיים	15.00	5%	48.1%	
השבחה				127,000 ₪

דוא"ל office@yharon.co.il

8. גורמים ושיקולים

בתחשיב השומה הובאו בחשבון, בין היתר, עקרונות, גורמים ושיקולים כמפורט:

8.1. היטל ההשבחה נדרש עקב מימוש זכויות במכר.

8.2. הובאו בחשבון הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

8.3. התכלית שבהטלת היטל השבחה והמטרה המונחת ביסודו מבוססות על רעיון של צדק חברתי לפיו, ראוי כי בעל המקרקעין אשר נהנה מפעולה תכנונית שביצעה רשות התכנון, ישתף את הציבור בהנאתו זו בדרך של תשלום היטל לאותה רשות תכנון.

8.4. מיקום המקרקעין בשכונת אלון בעיר רמת השרון, שטח המגרש, מיקומו והבינוי הקיים בכל אחד מהמועדים הקובעים.

8.5. מחירי מקרקעין בסביבה בהתאמות הנדרשות.

9. השומה

מתקבל כי ההשבחה במקרקעין המזוהים כתת חלקה 1 בגו"ח 6416/236, כמפורט:

מס' תכנית	מועד קובע	השבחה	היטל השבחה
רש/521א'	13.3.1987	₪ 550	₪ 275
רש/679	11.2.1994	₪ 8,316	₪ 4,158
רש/900	9.7.2003	₪ 73,800	₪ 36,900
רש/900/2	26.2.2018	₪ 127,00	₪ 63,500

באתי על החתום,



יעל הרון, שמאית מקרקעין
שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

דוא"ל office@yharon.co.il