גיל הרצברג - שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

רח' יגיע כפיים 2 , ת"א I6777886 טל': 03-7510787, פקס: 153-50-8349596 I דוא"ל: gil@gil-h.co.il

גיל הרצברג – שמאי מקרקעין.

אופיר ואליס – שמאי מקרקעין וכלכלן.

תאריך 29/01/2020
מס' תיק-פניה 480-1623-2019

לכבוד,

אביעד עטרי – המבקש
באמצעות ארז לביא – שמאי מקרקעין
דוא"ל : erez.lavi@walla.com

הוועדה המקומית לתו"ב ראשון לציון – המשיבה
באמצעות אוהד דנוס – שמאי מקרקעין
דוא"ל : ohad@danco.co.il

שומה מכרעת
גוש 4246 חלקה 103
נחמיה 130
ראשון לציון

1. **<u>מטרת השומה</u>**

בהתאם להוראות סעיף 14 (ב) (1) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, מוניתי ע"י יו"ר מועצת שמאי המקרקעין כשמאי מכריע לעניין היטל ההשבחה לנכס הנדון.

מטרת השומה הינה הכרעה במחלוקת בעניין ההשבחה שחלה במקרקעין שבנדון, כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, הנובעת מאישור התכניות כפי שיפורטו להלן ומימושן בדרך של מכר.

2. **<u>ביקור בנכס</u>**

ביקור בנכס נערך ע"י החת"מ ביום 07/01/2020.

3. **<u>המועדים הקובעים</u>**

תכנית	מועד קובע
רצ/1/1/ג'	25/08/1978
רצ/1/1/ו'	26/09/1986
רצ/1/1/ו'/א'	23/12/1988
רצ/1/22	16/03/1989
רצ/1/1/ו'/ב'	28/11/1990
רצ/1/1/ז'	14/05/1993
רצ/1/1/ז'/1	20/11/1996
רצ/1/1/21	14/03/1997
רצ/מק/1/1/25	09/10/1997
רצ/מק/1/1/29	05/01/1999
רצ/1/22/40	21/01/1999

תכנית	מועד קובע
רצ/1/1/30	25/12/2001
רצ/1/1/יג'	24/03/2004
רצ/מק/1/1/37	03/02/2005
רצ/1/1/ו'/5	14/10/2005
רצ/מק/1/21/1/1	12/10/2006
רצ/מק/1/22/85	15/03/2007
רצ/מק/1/25/1/2	30/04/2007
רצ/מק/1/1/ז'/2	10/09/2008
רצ/1/26/1/1	23/02/2010
רצ/1/1/ו'/6	13/07/2012

4. <u>דיון ומסמכים שהוצגו ע"י הצדדים</u>

ביום 13/11/2019 נערך דיון בהשתתפות שמאי הצדדים, פרוטוקול הדיון נשלח למשתתפים וניתנה הזדמנות להעיר לתוכנו.

להלן רשימת המסמכים שנמסרו לידי:

<u>מטעם המבקש:</u>

- חוות דעת השמאי ארז לביא מיום 17/07/2019.
- העתק רישום מפנקס הזכויות מיום 10/08/2017.
- אישור זכויות מאת רמ"י מיום 21/12/2016 ומיום 03/07/2017.
- אישור זכויות מאת עמידר מיום 12/01/2017.
- היתר בניה מס' 6115 מיום 14/02/1963.

<u>מטעם המשיבה:</u>

- חוות דעת השמאים אוהד דנוס וליאת פרידמן עוקב מיום 28/05/2019.
- מכתב תגובה לשומת המבקש מיום 18/08/2019.
- חוזה מכר מיום 24/01/2019.
- אישור זכויות מאת עמידר מיום 27/12/2018.

5. <u>פרטי המקרקעין</u>

גוש:	4246.
חלקה:	103.
שטח החלקה הרשום:	997 מ"ר.
כתובת:	רחוב נחמיה 130 , שכון המזרח, ראשל"צ.
סוג הנכס:	מגרש מגורים עליו בית מגורים צמוד קרקע וותיק.

6. <u>תאור הנכס והסביבה</u>

הנכס הינו מגרש לבנייה צמודת קרקע עליה קיים בית מגורים צ"ק וותיק הממוקם ברח' נחמיה 130 בשכונת שכון המזרח - ראשל"צ וידוע כחלקה 103 בגוש 4246.

בחזית החלקה קיים בית מגורים ותיק עם גג רעפים בשטח כ- 45 מ"ר (עפ"י שמאי הצדדים).

יתרת החלקה פנויה ומשמשת לחניה פתוחה, פסולת בניין ולמבנה יביל.

צורת החלקה מלבנית רגולרית, פני השטח מישוריים למדי.

גבולות הנכס:

מצפון: בתי מגורים צמודי קרקע.

ממזרח: עורף המגרש פונה לרחוב אפרים קישון ומעברו שכונה חדשה בהקמה לבנייה רוויה (שכונת הרקפות).

מדרום: בתי מגורים צמודי קרקע.

ממערב: חזית לרחוב נחמיה ומעברו בית מגורים צמוד קרקע בקיר משותף.

בית המגורים הנמצא בשטח החלקה הינו כאמור מבנה וותיק חד קומתי עם גג רעפים אשר ניכר כי שופץ חיצונית.

הסביבה:

שכונת שכון המזרח בראשל"צ, שכונת מגורים ברמת ביקוש בינונית הממוקמת במזרח העיר בסמוך ומצפון לדרך 431.

השכונה מאופיינת בבניה צמודת קרקע וותיקה לצד חדשה, רחוב נחמיה הינו רחוב דו סטרי המשמש גם למעבר אוטובוסים.

בצמוד לשכונה ממזרח מוקמת בימים אלו "שכונת הרקפות" - שכונת מגורים חדישה בבניה גבוהה.

הפיתוח הסביבתי מלא וכולל כבישים, מדרכות מאבן משתלבת, מבני ציבור ותשתיות מלאות.

7. מצב תכנוני

7.1 המצב הקודם

7.1.1 תכנית רצ/1/1

הודעה על מתן תוקף לתכנית פורסמה בי.פ 1646 מתאריך 30/07/1970.

הנכס מסווג כחלק מאזור מגורים ב' עם זכויות בניה כלהלן:

שטח מגרש מינ': 750 מ"ר.

זכויות הבניה: 25% לקומה בשתי קומות ובסה"כ 50%.

צפיפות: 4 יח"ד לדונם.

קווי בנין: 3 מ' לצד, 5 מ' לאחור.

ניתן לבנות קומת עמודים בניצול מרבי 10% משטח המגרש בגובה 2.2 מ' עם שימושים לבנייני עזר כגון ח"מ, מקלט, מחסן וכו'.

בפרק ב' "הגדרות", נאמר כי ניתן לבנות מרפסת פתוחה ללא הגבלת אורך אך בתנאי שעומקה אינו עולה על 2.2 מ' ואינו עולה על רוחבה ובתנאי ששטחי כל המרפסות הפתוחות הנ"ל לא יעלה על 25% משטח הבניה המותר.

7.2 רישוי מצב קודם

בהתאם לשומות הצדדים, ניתן רישיון בניה מס' 6115 מיום 14/02/1963 לתוספת מרפסת ונוחיות בשטח 23.05 מ"ר.

כפי שנמסר מאת שמאי המשיבה, שטח בית המגורים על פי מדידת העירייה הינו כ- 45 מ"ר.

7.3 המצב החדש

7.3.1 תכנית רצ/1/1/ג'

הודעה על מתן תוקף לתכנית פורסמה בי.פ 2461 מתאריך 10/08/1978.

זכויות הבניה באזור מגורים ב' מזרחית לרחוב הרצל נקבעו ל 29% בקומה כולל מרפסות ובסה"כ 2 קומות עם 58% , 4 יח"ד למגרש.

אורך חזית מינ' 18 מ' , אין שינוי בקווי הבניין.

בק"ע ניתן להקים מבני עזר כגון ח"מ, מחסן, מקלט בשטח עד 10% משטח מגרש.

7.3.2 תכנית רצ/1/1/ו' ; רצ/1/1/ו"/א' ; רצ/1/1/ו"/ב'

הודעות על מתן תוקף לתכניות הר"מ פורסמו (בהתאמה) בי.פ 3378 מתאריך 11/09/1986, בי.פ 3599 מתאריך 08/12/1988 וכן ב-י.פ 3814 מתאריך 13/11/1990.

התכניות מאפשרות בניית חדרי יציאה לגג בשטח של 23 מ"ר ליח"ד שבקומה העליונה, כאשר בבניינים חדשים ייכלל שטח חדרי היציאה לגג בזכויות הבניה המותרות. כמו כן הותרה הקמת פרגולות בגג בשטח של עד 15 מ"ר.

7.3.3. <u>תכנית רצ/1/22</u>

הודעה על מתן תוקף לתכנית פורסמה בי.פ 3625 מתאריך 01/03/1989.

התכנית נקראת " שיקום שיכוני המזרח" ובין השאר קבעה גודל מגרש מינ' 250 מ"ר עם 29% בניה בשתי קומות ובסה"כ 58%.

הצפיפות ללא שינוי- 4 יח"ד לדונם ומספר יח"ד מרבי למגרש - 1.

הצפיפות למגרשים בשטח 500 מ"ר - 2 יח"ד , ל- 750 מ"ר - 3 יח"ד ול- 1 דונם - 4 יח"ד.

התכנית קבעה הנחיות להקמת בנין נוסף על החלקה בכפוף לתשריט חלוקה באישור ו. מקומית ובמספר תנאים כגון רוחב שביל גישה מינ' לשתי חלקות מקור ברוחב 4 מ', שביל גישה שאינו משותף לשתי חלקות מקור - 3 מ' ובמקרה בו לא ניתן לבצע חלוקת מגרש בגלל צורתו תתאפשר בניית 2 מבנים במרחק 5 מ' בין המבנים לפי שיקול דעת הועדה המקומית.

קו בנין קדמי נקבע ל- 5 מ' וכך גם קו בניין אחורי, קו בניין צדי הינו 0 או 3 מ'.

לאורך גבולה הצפוני של החלקה סומנה רצועת שצ"פ.

7.3.4. <u>תכנית רצ/1/1/ז'</u>

הודעה על מתן תוקף לתכנית פורסמה בי.פ 4106 מתאריך 29/04/1993.

להלן עיקרי הוראות התכנית:

- בכל אזורי המגורים יותרו גזוזטראות אשר שטחן לא יחשב באחוזי הבניה בתנאים הבאים:
  - שטח הגזוזטרה ימצא בגבול הבניין למעט הבלטה של 1.5 מ' לחזית הרחוב.
  - עומק הגזוזטרה לא יעלה על 2 מ'.
  - אין הגבלה לאורך המרפסות בתנאי ששטחן לא יעלה על 15% משטח הבניה המותר במגרש.
- פרגולות - תותר בניית פרגולות בשטח מקסימלי של 15 מ"ר ליח"ד.

התכנית מגדירה גזוזטרה (מרפסת פתוחה) כלהלן:

מרפסת אשר לא יותר משני צלעותיה נוגעות בקירות הבניין ואשר אין מעליה גג או שהגג הקרוב מעל רצפתה נמצא בגובה של 2 קומות לפחות, למעט חפיפה כוללת של 60 ס"מ משני הצדדים של המרפסות. חפיפה זו לא תיכלל בחישוב שטחי הבניה.

7.3.5. <u>תכנית רצ/1/1/ז'/1</u>

הודעה על מתן תוקף לתכנית פורסמה בי.פ 4454 מתאריך 05/11/1996.

התכנית מבטלת את המגבלה שבתכנית רצ/1/1/ז' לפיה עומק הגזוזטרה לא יעלה על 2 מ'.

כמו כן, התכנית מאפשרת בכל אזורי המגורים להעביר 5% מקומה לקומה בתנאים כגון תכסית עד 40% וקובעת כי מרפסות פתוחות אשר נוצרות כתוצאה מדירוג, לא יחושבו באחוזי הבניה.

7.3.6. <u>תכנית רצ/1/1/21</u>

הודעה על מתן תוקף לתכנית פורסמה בי.פ 4496 מתאריך 27/02/1997.

התכנית מתירה הקמת בריכת שחיה במגרשים בשטח מינימלי של 400 מ"ר ובתנאי שעל המגרש יח"ד אחת. על אף האמור, תותר הקמת בריכה משותפת למגרשים גובלים ובתנאי ששטח המגרשים עליהם מוקמת הבריכה יעלה על 475 מ"ר. במקרה זה תינתן אפשרות לחצות קווי המגרש (כך במקור ,ג.ה.) ע"י הבריכה, בכפוף להסכם שיתוף בין בעלי המגרשים הגובלים. גודל הבריכה לא יעלה על 15% משטח המגרש הפנוי (ללא מבנים) ונפחה לא יעלה על 150 מ"ק ליח"ד אחת. קו הבניין יהיה 0.8 מ' מגבול המגרש[1]. גודל מבנה העזר לבריכה לא יעלה על 5 מ"ר[2].

[1] תותר בנית הבריכה בקו בניין אפס בכפוף להסכמת השכנים.

[2] יוצמד ככל שניתן למבנה המגורים.

7.3.7. <u>תכנית רצ/מק/25/1/1</u>

הודעה על מתן תוקף לתכנית פורסמה בי.פ 4571 מתאריך 24/09/1997.

התכנית מתירה הקמת מחסנים בקו בניין אחורי וצדי 0 בשטח עד 7.5 מ״ר ובאורך מרבי 3 מ׳ במסגרת שטחי השירות המותרים (מבני עזר או נספחים).

אין מניעה לאפשר הקמת מחסן כחלק מהמבנה עצמו בשטח שלא יעלה על 7.5 מ״ר ליח״ד.

תותר בניית חניה מקורה בקו בנין צידי 0 וקו קדמי שבין 0 ל- 2 מ׳ עפ״י פתרון פתיחת השער, והכל במסגרת שטחי השירות המותרים.

7.3.8. <u>תכנית רצ/מק/26/1/1</u>

הודעה על מתן תוקף לתכנית פורסמה בי.פ 4647 מתאריך 22/05/1998.

התכנית קבעה הוראות להקמת מרתפים באזורי מגורים א׳ ו- ב׳ בעיר בניצול מלוא קונטור הבניה כשטח שירות תוך מניעת אפשרות לחצר אנגלית אלא לאוורור ותאורה בלבד, איסור על כניסה חיצונית כלשהיא למרתף והגבלת גובה תחתית החלון מתקרת המרתף עד 90 ס״מ לכל היותר ללא אפשרות פתיחה בעתיד.

7.3.9. <u>תכנית רצ/מק/29/1/1</u>

הודעה על מתן תוקף לתכנית פורסמה בי.פ 4714 מתאריך 21/12/1998.

שטח מגרש מינימאלי באזור ״מגורים ב״׳ שונה מ-750 מ״ר ל-500 מ״ר.

7.3.10. <u>תכנית מתאר מקומית רצ/40/22/1</u>

הודעה על מתן תוקף לתכנית פורסמה בי.פ 4719 מתאריך 06/01/1999.

התכנית מתקנת את סעיף החניה בתכנית רצ/22/1 וקבעה תקן חניה בסך 2 מקומות חניה לכל יח״ד.

7.3.11. <u>תכנית רצ/30/1/1</u>

הודעה על מתן תוקף לתכנית פורסמה בי.פ 5038 מתאריך 10/12/2001.

התכנית קובעת הוראות בניה לגגונים (משטח ומעליו רעפים) באזורים בהם ניתן להקים מצללה (פרגולה) בבנייה צמודת קרקע או בחצר פרטית של דירות גן בבניה רוויה או במרפסות גג בבניה רוויה.

שטח הגגון על פי תכנית זו יתווסף לשטח העיקרי המותר אך לא ניתן יהיה לסגור את השטח מצדדיו או מחזיתו בכל צורה שהיא ולא ניתן יהיה לנצלו בכל דרך אחרת זולת על פי הוראות תכנית זו.

7.3.12. <u>תכנית רצ/1/1/יג׳</u>

הודעה על מתן תוקף לתכנית פורסמה בי.פ 5280 מתאריך 09/03/2004.

מטרת התכנית הינה קביעת שטחי שירות מרבים לייעודי הקרקע השונים בעיר.

באזור מגורים ב׳ במגרשים בשטח 500-1,000 מ״ר בהם מסתכמים אחוזי הבניה לשטח עיקרי ב- 58%, נקבעו שטחי שירות בשיעור 40% בבית על עמודים, 15% בבית צמוד קרקע.

שטחי שירות אלו ישמשו לממ״ד, מחסן, גגון כניסה וחניה מקורה.

בקומת מרתף ניתן לבנות שטחי שירות בקונטור ק״ק לשימושים שלא תוכננו מעל פני הקרקע ללא כניסה חיצונית וללא מטבחון.

בסעיף ״הערות וביאורים לטבלת הזכויות״, נאמר, בין השאר, כלהלן:

- בניית מחסן תהיה עפ״י תכנית רצ/מק/25/1/1 על תיקוניה ובמגבלות שקבעה אותה תכנית. שטח המחסנים מהווה חלק בלתי נפרד מסה״כ שטחי השירות המותרים מעל פני הקרקע.
- המרתפים באזור מגורים א׳ ו- ב׳ יבנו בגבולות מבנה קומת הקרקע עפ״י תכנית רצ/מק/26/1/1 בתוקף, ובמגבלה שנקבעה. שטח המרתף יחשב כשטחי שירות, גובהו המירבי 2.4 מ׳ וגובהו המזערי 2.05 מ׳ נטו.
- באזורי מגורים א׳ ו- ב׳ שטח חניה מקורה יקבע ל- 15 מ״ר עד 18 מ״ר למקום חניה. ניתן לבנות חניה מקורה בקווי בנין קדמי וצדדי אפס. תתאפשר סגירת חניה בשער נייד שאינו נפתח כלפי הרחוב. ניתן לבנות חניה בקומת העמודים עפ״י רצ/1/1/ג׳ ובתנאים שקבעה.

7.3.13. <u>תכנית רצ/מק/37/1/1</u>

הודעה על מתן תוקף לתכנית פורסמה בי.פ 5360 מתאריך 19/01/2005.

התכנית משנה את גובה הבניינים המותרים באזור מגורים ב' כמו גם באזורי מגורים א' ו- ב' מיוחד ל- 9.5 מ' בתנאים המפורטים בהוראותיה לרבות סעיף לפיו לא תחול הוראה זו על תכניות קודמות שהתירו גובה העולה על כך.

7.3.14. <u>תכנית רצ/1/1/ו'/5</u>

הודעה על מתן תוקף לתכנית פורסמה בי.פ 5442 מתאריך 29/09/2005.

התכנית קובעת הוראות וזכויות בניה לעליות גג בהתאם לקבוע בתקנה 2.03 לתקנות חישוב שטחים בתכניות והיתרים תשנ"ב 1992.

גג הרעפים יהיה בעל 2 שיפועים לפחות.

בבניה חדשה יהיה בסיס משטח הרעפים בגובה מרבי 0.4 מ' מעל רצפת עליית הגג.

בבניין בו קיימת או נבנית עליית גג כדין יתווסף שטח עליית הגג לזכויות המוקנות למגרש למטרה עיקרית.

7.3.15. <u>תכנית רצ/מק/1/21/1/1</u>

הודעה על מתן תוקף לתכנית פורסמה בי.פ 5584 מתאריך 27/09/2006.

התכנית משנה את הוראות הבינוי לבריכות שחיה, וקובעת, בין היתר, גודל מגרש מינימלי שניתן להקים עליו בריכה 250 מ"ר, בתנאי שעל המגרש תהיה יח"ד אחת. גודל הבריכה לא יעלה על 18% משטח המגרש הפנוי (ללא מבנים). קו הבניין לבריכות השחייה יהיה 0.8 מ' מגבול המגרש. גודל מבנה העזר לבריכה לא יעלה על 5 מ', ויוצמד ככל שניתן למבנה המגורים.

7.3.16. <u>תכנית רצ/מק/85/22/1</u>

הודעה על מתן תוקף לתכנית פורסמה בי.פ 5634 מתאריך 28/02/2007.

התכנית נועדה לתקן קווי בנין ותכסית קרקע למבנים קיימים בשיכוני המזרח על פי תכנית רצ/22/1 שאושרה בשנת 1989 ונערכה לפי רקע אורתופוטו משנת 1988.

בהוראות התכנית נקבע כי במבנים חדשים שיוקמו יהיה קווי הבניין על פי תכנית רצ/22/1.

7.3.17. <u>תכנית רצ/מק/2/25/1/1</u>

הודעה על מתן תוקף לתכנית פורסמה בי.פ 5649 מתאריך 15/04/2007.

התכנית קובעת שינוי להוראות סעיף 7.ג. בתכנית רצ/מק/25/1/1 בדבר בינוי מחסנים באזורי מגורים א' ו- ב'.

להוראה בדבר אי מניעת אפשרות הקמת מחסן כחלק מהמבנה עצמו יתווסף התנאי של "ובגובה הקומה" ולעומת זאת יימחק המשפט בו נאמר "בשטח שלא יעלה על 7.5 מ"ר לדירה".

נוסח הסעיף הרלוונטי המתוקן הינו לפיכך: "אין האמור גורע מאפשרות הקמת מחסן כחלק מהמבנה עצמו ובגובה הקומה". (ג.ה).

7.3.18. <u>תכנית רצ/מק/1/1/ז'/2</u>

הודעה על מתן תוקף לתכנית פורסמה בי.פ 5843 מתאריך 26/08/2008.

תכנית שינוי לתכנית רצ/1/1/ז', המתירה קירוי מרפסות פתוחות ע"י מרקיזות בכפוף לתנאים.

7.3.19. <u>תכנית רצ/1/26/1/1</u>

הודעה על מתן תוקף לתכנית פורסמה בי.פ 6061 מתאריך 08/02/2010.

התכנית מתירה באזורי מגורים א' ו- ב' שימוש במרתפים לצורך ניהול עסק של בעל מקצוע חפשי בכפוף למספר תנאים ובהם:

- המשרד לא יכלול שימוש שיש בו קבלת קבל מרובה או שימוש היוצר מפגע סביבתי או אחר , באישור מהנדס העיר ובהתאמה למידות והתנאים הפיזיים של המבנה.
- עמידה בתקן החניה הן למגורים והן לשימוש הנוסף, באישור מהנדס העיר.
- תותר כניסה חיצונית אחת לקומת המרתף בנוסף לחיבור הפנימי לקומה שמעל.
- לא תותר חסימת הגישה מהמרתף לשטח שמעליו.
- תותר התקנת שירותים ופינת קפה.
- לא תותר כניסה נוספת למגרש מלבד הכניסה הראשית.

7.3.20. <u>תכנית רצ/1/1/ו'/6</u>

הודעה על מתן תוקף לתכנית פורסמה בי.פ 6439 מתאריך 28/06/2012.

התכנית מגדילה את השטח המותר לבנייה על גג המבנה מ-23 מ"ר במצב קודם ל- 40 מ"ר או עד 65% משטח הגג של אותה יח"ד, לפי הקטן מבניהם, וזאת בנוסף לזכויות הבנייה המותרות, ואולם ניתן יהיה לנצלן לבניה בגג בלבד. לא תותר העברת זכויות בין מפלסי הבניין.

7.3.21. <u>תכנית רצ/2030</u>

הודעה על מתן תוקף לתכנית פורסמה בי.פ 7531 מתאריך 26/06/2017.

תכנית מתאר עירונית אשר מכוחה ניתן יהיה להכין תכניות מפורטות אשר מהן ניתן להוציא היתרי בניה.

מדובר בתכנית כוללנית החלה על מרבית שטחה של העיר ראשל"צ ובין מטרותיה - התווית מסגרת תכנונית כוללת להבטחת איכות חיים עירונית לכלל תושבי העיר תוך ניצול יתרונות מיקומה במרחב המטרופוליני של ת"א.

החלקה הנדונה כלולה במתחם תכנון 154 בייעוד מגורים 1 ואזור התחדשות עירונית.

בהוראות התכנית נאמר כי במתחם תכנון זה תגובש מדיניות לשדרוג ושיפור המרחב הציבורי, אזורי מיתון תנועה ושיפור חזות המבנים לרבות מבני ציבור.

גובה הבניה, זכויות והוראות הבניה יהיו על פי תכניות מאושרות.

8. <u>מצב משפטי</u>

8.1. <u>העתק רישום</u>

מעיון בהעתק רישום מפנקס הזכויות שהופק באמצעות האינטרנט מיום 10/08/2017 (נועד לצפייה בלבד), עולים, בין השאר, הפרטים הבאים:

גוש:	4246.
חלקה:	103.
שטח רשום:	997 מ"ר.
הבעלים:	קרן קיימת לישראל - בשלמות.

8.2. <u>אישור זכויות מאת עמידר</u>

אישור זכויות מיום 12/01/2017 ממנו עולים , בין השאר, הפרטים הבאים:

גוש:	4246.
חלקות:	104 [3], 103.
כתובת:	נחמיה 130/1 , ראשל"צ.
בעלי הזכויות:	הלל משה - 1/2.
	הלל מרים - 1/2.
הערות:	קיימת הערת אזהרה מתאריך 12/01/2017 כנגד העברת זכויות.
	הנכס נמצא בתהליך העברת זכויות.

8.3. <u>אישור זכויות מאת רמ"י</u>

אישור זכויות מיום 03/07/2017 ממנו עולים , בין השאר, הפרטים הבאים:

גוש:	4246.
חלקה:	103.
שטח:	498.5 מ"ר.
כתובת:	נחמיה 130, ראשל"צ.
בעלי הזכויות:	הלל מרים - 1/2.
	הלל עמרם - 1/8.
	יתר בעלי הזכויות בנכס מופיעים בדף נפרד.
חוזה חכירה:	קיים הסכם חכירה מהוון שתוקפו עד 31/03/2060.
הערות:	רשומה הערה בדבר עיקול הוצאה לפועל ת"א מיום 02/03/2017.

8.4. <u>הסכם מכר - המימוש הנדון</u>

כפי שעולה משומות הצדדים, נמכרו ביום 24/01/2019 75/100 חלקים מהנכס (עפ"י שומת המבקש) ובהתאם לשומת המשיבה, נמכרו מלוא הזכויות בנכס הנדון תמורת 3,600,000 ₪.

[3] לא נכלל בשומה המכרעת.

9. <u>ההשבחה עפ"י שומות הצדדים</u>

תכנית	מועד קובע	השבחה עפ"י שמאי המשיבה	השבחה עפ"י שמאי המבקש
רצ/1/1/ג'	25/08/1978	0.6 ₪	אין השבחה, לחילופין 0.97 ₪
רצ/1/1/ו'	26/09/1986	14,232 ₪	12,391 ₪
רצ/1/1/ז'	14/05/1993	10,900 ₪	אין השבחה, לחילופין 8,023 ₪
רצ/מק/26/1/1	06/06/1998	95,800 ₪	81,838 ₪
רצ/30/1/1	25/12/2001	23,400 ₪	אין השבחה, לחילופין 8,325 ₪
רצ/1/1/יג'	24/03/2004	28,665 ₪	9,338 ₪
רצ/1/1/ו"/5	14/10/2005	78,920 ₪	67,115 ₪
רצ/מק/2/25/1/1	30/04/2007	5,265 ₪	אין השבחה, לחילופין 4,647 ₪
רצ/1/26/1/1	23/02/2010	67,626 ₪	אין השבחה, לחילופין 48,140 ₪

10. <u>פירוט עיקרי המחלוקת והכרעה</u>

10.1. <u>תכניות שאינן משביחות</u>

שמאי הצדדים לא כללו באומדן ההשבחה את התוכניות הבאות:

תכנית	מועד קובע
רצ/1/1/ו"/א'	23/12/1988
רצ/22/1	16/03/1989
רצ/1/1/ו"/ב'	28/11/1990
רצ/1/1/ז"/1	20/11/1996
רצ/21/1/1	14/03/1997
רצ/מק/25/1/1	09/10/1997
רצ/מק/29/1/1	05/01/1999
רצ/40/22/1	21/01/1999
רצ/מק/37/1/1	03/02/2005
רצ/מק/1/21/1/1	12/10/2006
רצ/מק/85/22/1	15/03/2007
רצ/מק/2/ז"/1/1	10/09/2008
רצ/1/1/ו"/6	13/07/2012
רצ/2030	11/07/2017

מבדיקת התכניות הר"מ, קיבלתי את הסכמת הצדדים לפיה לא חלה השבחה בגין אישורן.

כמו כן , לאור מאפייני הנכס, לא חלה השבחה בגין אישור תכניות הבריכות רצ/22/1 ו- רצ/מק/1/21/1/1.

הצדדים לא התייחסו להשבחה עקב אישור תכנית רצ/2030. לאור הוראות התכנית ומאפייניה מצאתי לנכון לראותה כתכנית כוללנית, ובהתאם לתיקון 126 לחוק התו"ב לא תובא בחשבון במסגרת השומה המכרעת.

למען הזהירות, לאור הסכמת הצדדים ובהיעדר דרישת תשלום מצד המשיבה בגין תכנית רצ/6/ו/1/1, קיבלתי את עמדתם לפיה במקרה הנדון השימוש המיטבי הינו בניה בחלל גג רעפים.

10.2. <u>מקדם התאמה ליח״ד עורפיות בתחום החלקה</u>

<u>עמדות הצדדים</u>

שמאי המשיבה נקט במקדם הפחתה משוקלל לעורפיות בשיעור 0.975 לכלל המועדים, המשקף הפחתה בשיעור 0.95 ליחידות העורפיות, בעוד שמאי המבקש טען כי יש להביא בחשבון הפחתה במקדם משוקלל 0.925[4] וזאת, בין השאר, מאחר ובענייננו מדובר במגרשים בשטחים שאינם עולים על 250 מ״ר למגרש בהשוואה למגרשים אחרים בשכונה.

<u>הכרעה</u>

מדובר על חלקה בשטח 997 מ״ר ל- 4 יח״ד, שתי יח״ד בחזית לרחוב נחמיה ו- 2 יח״ד בעורף, כאשר שטח כל מגרש ליח״ד הינו כ- 249 מ״ר וקיים צורך בהסדרת גישה ליח״ד העורפיות.

לאור האמור, מצאתי לנכון להביא בחשבון מקדם הפחתה 0.9 ליחידה עורפית המגלם גם את הצורך בהקצאת שביל גישה בתחום החלקה ומתקבל מקדם הפחתה לחלקה בשלמות המשקלל את היחידות העורפיות בסך 0.95.

10.3. <u>תכנית רצ/1/1/ג׳ (מועד קובע – 25/08/1978)</u>

10.3.1. <u>עיקרי עמדת שמאי המשיבה</u>

התכנית מגדילה את זכויות הבניה מ 50% ל- 58% כאשר שטח החלקה לחישוב הינו 997 מ״ר.

במצב קודם הוקנו 50% + 25% מהשטח המבונה למרפסות פתוחות במקדם 0.5 ובסה״כ 560.81 מ״ר אקווי.

במצב חדש אושרו 58% כזכויות בניה מלאות המהוות חלק אינטגראלי מהבית שהם 578.26 מ״ר במקדם שווי 1.0 וההפרש להשבחה הינו 17.45 מ״ר אקווי.

הובאה בחשבון הפחתה לעורפיות היחידות המזרחיות בחלקה במקדם משוקלל 0.975 כאמור ושווי הקרקע הוערך לפי 0.07 ₪ למ״ר מבונה בהתבסס על שומת השבחה כללית שנערכה ע״י משרד שמאי המשיבה ועל שומות מכריעות מהסביבה[5] והתקבלה לפיכך השבחה 0.6 ₪ (כפי שהוצג).

10.3.2. <u>עיקרי עמדת שמאי המבקש</u>

תוספת השטח במונחים אקווי שהובאה בחשבון בשומת המשיבה בסך 17.45 מ״ר, מהווה כ- 3% בלבד ביחס ל- 560.81 מ״ר קיימים ומשמעותה מינורית בהתחשב באופי השכונה במועד הקובע, לאור ההעדפה לשטחי מרפסות ובהתחשב בשטח המגרשים ויחידות הדיור הנהוג באותה עת ולכן התכנית אינה משביחה. לחיזוק טענתו הפנה לשומה מכרעת מאת ד. טיגרמן בגו״ח 4247/130.

לחילופין, אימץ שמאי המבקש את תוספת השטח האקווי בשומת המשיבה אך הביא בחשבון הפחתה במקדם משוקלל 0.925 כאמור לעיל.

שווי מ״ר מבונה נקבע לסך 0.06 ₪ בהתבסס על שומות מכריעות מהסביבה וביניהן שומה מכרעת מאת הח״מ בגו״ח 4247/175 [6] אשר קבעו את שווי הקרקע למ״ר מבונה בגבולות 0.05 - 0.07 ₪ וההשבחה לפיכך 0.97 ₪.

---

[4] משקלל מקדם הפחתה 0.95 ליח"ד החזיתיות בגין צורך בהקצאת דרך אל עורף החלקה ומקדם הפחתה 0.9 ליח"ד העורפיות בגין מיקומן בעורף ללא חזית.

[5] מאת י. ברמן בגו"ח 4247/59 ומאת נ. פרימו בגו"ח 4247/93.

[6] רחוב נחמיה 68.

10.3.3. <u>הכרעה</u>

התכנית הגדילה את זכויות הבניה לשטח עיקרי מ-50% במצב קודם עם אפשרות להקמת מרפסות מקורות בשיעור 25% מהשטח המבונה, ל- 58% במצב החדש.

שמאי הצדדים מסכימים בדבר תוספת השטח האקווי בסך 17.45 מ״ר אקווי ומבדיקתי עולה כי מקדמי השווי האקווי שנקטו סבירים, אולם בתחשיב ההשבחה יש להביא בחשבון את שטח החצרות, אשר משתנה בין שני המצבים, לפי שתי קומות שוות במקדם שווי 0.25.

<u>שווי מ״ר מבונה</u>

- להלן ערכי שווי שנקבעו בשומות מכריעות למועד הקובע הנדון:

גו״ח	כתובת	שווי מ״ר מבונה
4247/59	שבטי ישראל 23	0.07 ₪
4247/93/2	שבטי ישראל 64	0.05 ₪
4247/112	דניאל הנביא 22	0.06 ₪
4242/451	האגוז 30	0.07 ₪
4247/165	נחמיה 48	0.06 ₪

בהתאמה לנכס הנדון, מתקבל שווי מ״ר מבונה בסך כ- 0.64 ₪.

- בהכרעתי בגו״ח 4247/175 [6] מצאתי כי שווי הקרקע במועד הקובע הנדון הינו 0.05 ₪ למ״ר מבונה.

בשקלול הנתונים הר״מ ובהתאמה לנדון, מצאתי לנכון לקבל את השווי למ״ר מבונה שנקבע בשומת המבקש בסך 0.06 ₪.

<u>תחשיב ההשבחה</u>:

מצב קודם	<u>% בניה</u>	<u>שטח מבונה</u>	<u>מקדם שווי</u>	<u>שטח אקווי</u>
זכויות בניה	50%	498.5 מ״ר	1.0	498.50
שטח מרפסות כאחוז משטח מבונה	25%	124.6 מ״ר	0.50	62.31
חצר		685.4 מ״ר	0.25	171.36
סה״כ שטח אקווי במצב הקודם				732.17
מצב חדש				
ז. בניה שטח עיקרי	58%	578.3 מ״ר	1.0	578.26
חצר		707.9 מ״ר	0.25	176.97
סה״כ שטח אקווי במצב החדש				755.23
תוספת שטח אקווי				23.06
שווי מ״ר מבונה				0.06 ₪
מקדם הפחתה משוקלל בגין יח״ד עורפיות				0.95
השבחה				**1.31** ₪

10.4. <u>תכנית רצ/1/1/ו' (מועד קובע – 26/09/1986)</u>

10.4.1. <u>עיקרי עמדת שמאי המשיבה</u>

התכנית קבעה הוראות להקמת חדרים על הגג בשטח 23 מ״ר ליח״ד על חשבון זכויות הבניה המאושרות.

ההשבחה לחדרי גג ל- 2 יחידות הדיור החזיתיות חושבה כתוספת לזכויות הבניה לפי מקדם 1.25 וליחידות הדיור העורפיות חושבה במסגרת אחוזי הבניה במקדם 0.25 ומקדם מיקום 0.95, ובסה״כ התקבלה תוספת שטח אקווי בסך כ- 68 מ״ר.

שווי הקרקע למ״ר מבונה הוערך בהתבסס על שומת השבחה כללית שנערכה ע״י משרד שמאי המשיבה ביום 02/11/1986, ובהתאמה למיקום ואופי הבינוי לפי 208 ₪ למ״ר מבונה וההשבחה לפיכך 14,232 ₪.

10.4.2. <u>עיקרי עמדת שמאי המבקש</u>

שמאי המבקש אימץ את השטחים שהובאו בחשבון בשומת המשיבה וכן את שווי הקרקע למ״ר מבונה בסך 208 ₪ אך הביא בחשבון מקדם שווי לחדרי גג ביחידות הדיור החזיתיות בשיעור 1.2 ולחדרי גג ביחידות העורפיות בשיעור 0.2 וזאת בהתבסס על שומה מכרעת מאת ב. קוט בגו״ח 4247/165 [7].

בנוסף, הובאה בחשבון הפחתה כוללת במקדם משוקלל בגין עורפיות היחידות המזרחיות בשיעור 0.925 כאמור וההשבחה שהתקבלה לפיכך 12,391 ₪.

10.4.3. <u>הכרעה</u>

התכנית מתירה, בין השאר, הקמת חדר יציאה לגג בשטח 23 מ״ר על חשבון זכויות הבניה (בבניה חדשה).

לאור היקף זכויות הבניה במועד הקובע ביחס לשטח הבנוי ולאור העובדה שמדובר בבית מגורים ותיק (קיים היתר בניה להרחבתו משנת 1963 ל- 45 מ״ר), להערכתי השימוש המיטבי במועד הקובע הינו הריסה ובניה חדשה תוך ניצול מלוא הזכויות בחלקה.

לפיכך, תחושב ההשבחה בגין האפשרות לנצל את זכויות הבניה בגג בהקמת 4 יח״ד X 23 מ״ר כחלק מזכויות הבניה.

<u>שווי מ״ר מבונה</u>

- להלן ערכי שווי שנקבעו בשומות מכריעות למועד הקובע הנדון:

גו״ח	כתובת	שווי מ״ר מבונה
4247/130	ברק 7	208 ₪
4247/112	דניאל הנביא 22	208 ₪
4242/451	האגוז 30	208 ₪
4247/165	נחמיה 48	208 ₪

בהתאמה לנכס הנדון, מתקבל שווי מ״ר מבונה בסך כ- 210 ₪.

- בהכרעתי בגו״ח 4247/175 [6] מצאתי כי שווי הקרקע במועד הקובע הנדון הינו 208 ₪ למ״ר מבונה.

[7] רחוב נחמיה 48.

לאור הנתונים הר״מ, מצאתי לנכון לאמץ את הסכמת הצדדים לשווי הקרקע בסך 208 ₪/מ״ר מבונה ומקדם השווי הראוי לזכויות המנוצלות שנבנה על חשבון זכויות הבניה המאושרות הינו 0.25 (בהתאם להכרעתי בגו״ח 4147/175 [6]).

תחשיב ההשבחה:

זכויות בניה הניתנות לניצול בקומת הגג	מס' יח״ד	שווי מ״ר מבונה	מקדם השבחה	מ. הפחתה משוקלל בגין יח״ד עורפיות	ההשבחה
23 מ״ר	4 יח״ד	208 ₪	0.25	0.95	4,545 ₪

10.5. <u>תכנית רצ/1/1/ז' (מועד קובע – 14/05/1993)</u>

10.5.1. <u>עיקרי עמדת שמאי המשיבה</u>

התכנית מוסיפה זכויות בניה למרפסות פתוחות בשיעור 15% מהשטח המבונה אשר שווין מוערך במקדם 0.25. הובאה בחשבון הפחתה במקדם 0.65 בגין אי ודאות לניצול מלוא המרפסות המוקנות וכן הפחתה לעורפיות היחידות המזרחיות בחלקה במקדם משוקלל 0.975. שווי הקרקע הוערך לפי 800 ₪ למ״ר מבונה בהתבסס על שומת השבחה כללית שנערכה ע״י משרד שמאי המשיבה ביום 14/09/1993, תוך התאמה למיקום השכונה הנדונה והתקבלה לפיכך השבחה 10,900 ₪ (כפי שהוצג).

בתגובה לטענת שמאי המבקש כי התכנית אינה משביחה (ראה בהמשך), הפנו שמאי המשיבה ל- 5 שומות מכריעות אשר קבעו השבחה בגין אישור תכנית זו לרבות שומת החי״מ בגו״ח 4247/175 [6].

10.5.2. <u>עיקרי עמדת שמאי המבקש</u>

התכנית אינה משביחה וזאת לאור מיקומו של הנכס ואופי הבינוי - המדובר במרפסות פתוחות בקומה השנייה בעומק 2 מ׳ בלבד, בנוסף לחצר הצמודה ולמרפסות הגג המוקנות מכח התכנית המאפשרת הקמת חדרי גג. לחיזוק טענתו הפנה לשומה מכרעת מאת יעקב פז בגו״ח 4247/236.

לחילופין, אימץ את תוספת השטח ומקדם השווי בשומת המשיבה וכן את שווי הקרקע למ״ר מבונה בסך 800 ₪ אך הביא בחשבון הפחתה לאי ודאות לניצול מלוא הזכויות במקדם 0.5 וזאת בהתבסס על שומה מכרעת מאת גד נתן בגו״ח 4247/239 [8]. בנוסף, הובאה בחשבון הפחתה במקדם משוקלל בגין עורפיות יחידות מזרחיות בשיעור 0.925 כאמור וההשבחה שהתקבלה לפיכך 8,023 ₪ (כפי שהוצג).

[8] רחוב ישעיהו הנביא 22.

10.5.3. <u>הכרעה</u>

התכנית מאפשרת הקמת מרפסות פתוחות, ששטחן לא יחשב באחוזי הבניה, בשיעור 15% משטח הבניה המותר ובעומק 2 מ' בלבד.

שטח מרפסות פתוחות בהתאם להוראות התכנית הינו 86.74 מ"ר[9] ולאור העובדה כי יחידות הדיור במגרשים כוללות חצר צמודה וזכויות לחדרי גג עם מרפסת גג צמודה, מתקבלת עמדת שמאי המבקש למקדם אי ודאות / תרומה מופחתת 0.5.

מקדם השווי למרפסות פתוחות בשיעור 0.25 בו נקטו שמאי הצדדים הינו בגבולות הסביר ומצאתי לנכון לקבלו.

השווי למ"ר מבונה בדומה להסכמת הצדדים ובהתאם לשומות מכריעות לרבות שומתי בגו"ח 4247/175 [6], הינו 800 ₪ למ"ר מבונה.

<u>תחשיב ההשבחה</u>:

תוספת זכויות בניה למרפסות	86.74 מ"ר
שווי מ"ר מבונה	800 ₪
מקדם שווי בסיסי למרפסת פתוחה	0.25
הפחתה בגין תרומה מופחתת להיקף זכויות נרחב	0.5
מקדם הפחתה משוקלל בגין יח"ד עורפיות	0.95
השבחה	**₪ 8,240**

10.6. <u>תכנית רצ/מק/26/1/1 (מועד קובע – 06/06/1998)</u>

10.6.1. <u>עיקרי עמדת שמאי המשיבה</u>

התכנית הוסיפה זכויות בניה למרתפים בשטח 289 מ"ר, שהם כ- 72 מ"ר ליח"ד.

ההשבחה חושבה לפי שווי 340 ₪ למ"ר מבונה מרתף בהתחשב בשוליות בסיסית בהתבסס על שומות מכריעות[10] X 0.975 מקדם מיקום עורפי משוקלל והתקבלה לפיכך השבחה 95,800 ₪ (כפי שהוצג).

בתגובה לטענת שמאי המבקש בדבר הפחתה נוספת לשוליות במקדם 0.9 בהתאם לשומה מכרעת (ראה בהמשך), השיבו כי בשומה מכרעת זו השוליות מחושבת לשטח שמעל 90 מ"ר בעוד בענייננו שטח המרתף הוא 72 מ"ר ליח"ד כאמור.

10.6.2. <u>עיקרי עמדת שמאי המבקש</u>

שמאי המבקש אימץ את אופן חישוב שמאי המשיבה וכן את שווי הקרקע למרתף בסך 340 ₪ למ"ר המגלם שוליות אך הביא בחשבון הפחתה נוספת לשוליות במקדם 0.9 וזאת בהתבסס על שומה מכרעת מאת בועז קוט בגו"ח 4247/165 [7]. עוד הביא בחשבון הפחתה במקדם משוקלל בגין עורפיות יחידות מזרחיות בשיעור 0.925 כאמור וההשבחה שהתקבלה לפיכך 81,838 ₪ (כפי שהוצג).

[9] 997 מ"ר X 58% X 15%.

[10] מאת י. ברמן בגו"ח 4247/59 , נ. פרימו בגו"ח 4247/93 ומאת רן וירניק בגו"ח 4242/97.

10.6.3. <u>הכרעה</u>

התכנית מאפשרת הקמת מרתפים בקונטור קומת הקרקע, ללא כניסה חיצונית ובעניינו מתקבל מרתף בשטח כ- 278 מ״ר[11] שהם כ- 69 מ״ר ליח״ד.

בהתחשב בסביבה ובמועד הקובע, מצאתי לנכון להביא בחשבון מקדם מרתף 0.4 לשטח ״גרעיין״ בסך 50 מ״ר והיתרה במקדם 0.3 המגלם מקדם שוליות 0.75 בדומה להכרעתי בגו״ח 4247/175 [6].

<u>שווי מ״ר מבונה</u>

הצדדים מסכימים לשווי למ״ר מבונה קרקע למרתף בסך 340 ₪.

בהכרעתי בגו״ח 4247/175 [6] קבעתי את שווי הקרקע ל- 1,200 ₪/למ״ר מבונה אקווי בהסתמך על שומה מכרעת, עסקת השוואה בקרקע וכן על ניתוח תוצאות מכרזי רמ״י בשכונה הנדונה, ובהתאמה למרתף במקדם 0.4 כאמור מתקבל שווי קרקע למרתף בסך 480 ₪.

ליתר פירוט ראה שומתי המכרעת הר״מ.

<u>תחשיב ההשבחה</u>:

<u>רכיב שווי</u>	<u>שטח</u>	<u>מקדם שווי</u>	<u>שטח אקווי</u>
שטח מרתף ״גרעיין״ ל- 4 יח״ד	200 מ״ר	0.40	80.00
שטח מרתף שולי	78 יח״ד	0.30	23.29
סה״כ שטח אקווי			103.29
מקדם הפחתה משוקלל בגין יח״ד עורפיות			0.95
שווי מ״ר מבונה			₪ 1,200
השבחה			₪ **117,749**

10.7. <u>תכנית רצ/1/1/30 (מועד קובע – 25/12/2001)</u>

10.7.1. <u>עיקרי עמדת שמאי המשיבה</u>

ההשבחה נובעת מתוספת זכויות לקירוי פרגולה בסך 15 מ״ר ליח״ד ובסה״כ 60 מ״ר ל- 4 יח״ד.

ההשבחה חושבה לפי שווי 400 ₪ למ״ר מבונה מצללה (ללא פירוט) X 0.975 מקדם מיקום עורפי משוקלל ובסה״כ 23,400 ₪.

10.7.2. <u>עיקרי עמדת שמאי המבקש</u>

בהתחשב במגבלות התכנית ובאפשרות להקמת פרגולה בקירוי בעל חללים במצב הקודם - המהווה שימוש טבעי הן לחצרות והן למרפסות גג בבית צמודי קרקע, לעומת פרגולה בקירוי מלא וללא אפשרות לסגור השטח במלואו, מתקבל כי התכנית אינה יוצרת חבות בהשבחה ולחיזוק טענותיו הפנה לשומות מכריעות[12].

לחילופין ובהנחה כי עמדתו לא תתקבל, אימץ שמאי המבקש את נתוני תוספת הזכויות לגגונים בשומת המשיבה אך הביא בחשבון מקדם השבחה בשיעור 10% בלבד המגלם גם שוליות וזאת בהתבסס על 6 שומות מכריעות כמפורט בשומתו.

שווי הקרקע נקבע לסך 1,500 ₪ למ״ר מבונה (ללא פירוט) X 0.925 מקדם מיקום עורפי משוקלל כאמור והתקבלה השבחה בסך 8,325 ₪.

---

[11] 58% זכויות בניה שהם 578 מ"ר ובניכוי 23 מ"ר לניצול בגג מתקבל 555 מ"ר ב- 2 קומות ותכסית כ- 278 מ"ר.
[12] מאת א. אריאל בגו"ח 6826/35 , מאת רן וירניק בגו"ח 4242/97 ומאת גד נתן בגו"ח 4247/239.

10.7.3. <u>הכרעה</u>

התכנית מאפשרת הקמת גגון (פרגולה מקורה) אם כתוספת קירוי למצללה שהותרה בתכנית קודמת במרפסת הגג ואם כגגון חדש בחצר הבית.

האפשרות לקירוי המצללות נובעת מהתכנית ועל כן יש באישורה בכדי להשביח את שווי המקרקעין. ליתר פירוט ראה שומתי המכרעת בגו״ח 4247/175 [6].

השטח לפרגולה בסך 15 מ״ר ליח״ד שהובא בחשבון בשומות הצדדים נמצא בטווח הסביר המקובל ולכן מצאתי לנכון לקבלו.

מקדם ההשבחה משקף את הזכות לקירוי פרגולות במצב חדש לעומת הזכות להקמת פרגולות שאינן מקורות במלואן במצב קודם (על פי תכנית רצ/1/1/ז׳) ונאמד על ידי בשיעור של 5%.

<u>שווי מ״ר מבונה</u>

- להלן ערכי שווי שנקבעו בשומות מכריעות למועד הקובע הנדון:

גו״ח	כתובת	שווי מ״ר מבונה
4247/93/2	שבטי ישראל 64	1,500 ₪
4247/59	שבטי ישראל 23	1,747 ₪
4247/112/1	דניאל הנביא 22	1,680 ₪
4247/130	ברק 7	1,500 ₪
4247/165	נחמיה 48	1,500 ₪

בהתאמה לנכס הנדון, מתקבל שווי מ״ר מבונה בסך כ- 1,650 ₪.

- בהכרעתי בגו״ח 4247/175 [6] מצאתי כי שווי הקרקע במועד הקובע הנדון הינו 1,350 ₪ למ״ר מבונה.

בשקלול הנתונים הר״מ ובהתאמה לנדון, מצאתי לנכון לקבל את השווי למ״ר מבונה שנקבע בשומת המבקש בסך כ- 1,500 ₪.

<u>תחשיב ההשבחה</u>:

שטח מצללה ליח״ד	15 מ״ר
מס׳ יח״ד שניתן להקים בחלקה	4 יח״ד
שווי מ״ר מבונה	1,500 ₪
מ. הפחתה משוקלל בגין יח״ד עורפיות	0.95
מקדם השבחה	0.05
השבחה	**4,275** ₪

10.8. <u>תכנית רצ/1/1/יג' (מועד קובע – 24/03/2004)</u>

10.8.1. <u>עיקרי עמדת שמאי המשיבה</u>

התכנית מוסיפה ש"ש בשיעור 5% משטח החלקה שהם 49 מ"ר.

מקדם שווי שטחי שירות הוערך בשיעור 0.4 ושווי קרקע למ"ר מבונה הוערך לפי 1,500 ₪ בהתבסס על שומות מכריעות מהסביבה[13].

הובאה בחשבון הפחתה לעורפיות היחידות המזרחיות בחלקה במקדם משוקלל 0.975 כאמור וההשבחה שהתקבלה לפיכך הינה 28,665 ₪ (כפי שהוצג).

בתשובה לטענת שמאי המבקש בדבר השווי לש"ש במקדם 0.15 בהתאם לשומות מכריעות (ראה בהמשך), השיבו כי מקדם השווי בסך 0.4 בו נקטו נקבע לפי החישוב הבא:

7.5 מ"ר מחסן לפי מקדם 0.8 , 15 מ"ר חניה מקורה לפי מקדם 0.15, 7.5 מ"ר ממ"ד לפי מקדם 1.0 , 8 מ"ר מקדם ש"ש כלליים לפי מקדם 0.6 ו- 10 מ"ר ש"ש כלליים לפי מקדם 0.2, ומתקבל בסה"כ מקדם משוקלל בשיעור 0.47 אך לאור החלטות שמאים מכריעים וביניהן שומת הח"מ בגו"ח 4247/175 [6] נקבע המקדם על הצד הזהיר בשיעור 0.4.

10.8.2. <u>עיקרי עמדת שמאי המבקש</u>

שמאי המבקש אימץ את השווי למ"ר מבונה ואת תוספת השטח בסך כ- 49 מ"ר אך הביא בחשבון מקדם שטחי שירות / השבחה 0.15 המגלם אובדן חצר וזאת בהתבסס על שומות מכריעות[14] וכן הפחתה לשוליות במקדם 0.9.

בנוסף, הובאה בחשבון הפחתה במקדם משוקלל בגין עורפיות יחידות מזרחיות בשיעור 0.925 כאמור והתקבלה לפיכך השבחה בסך 9,338 ₪.

10.8.3. <u>הכרעה</u>

מקובלת הסכמת הצדדים לפיה מוסיפה התכנית הנדונה שטחי שירות בשיעור של 5% מעבר ל10% מבני עזר המוקנים במצב קודם כלומר תוספת שטחי שרות כ- 49.85 מ"ר.

מקדם שווי לש"ש הינו 0.4 אך לצד תוספת הזכויות יש להביא בחשבון הפסד חצר/מרפסת ומתקבל מקדם השבחה בסך 0.15.

זכויות הבניה ליח"ד מסתכמות בכ- 145 מ"ר עיקרי + 25 מ"ר ש"ש + 69 מ"ר מרתף ובהתחשב בהיקפן הכולל מצאתי לנכון לקבל את עמדת שמאי המבקש להפחתה בגין שוליות במקדם 0.9.

[13] מאת י. ברמן בגו"ח 4247/59 , מאת נ. פרימו בגו"ח 4247/93 ומאת רן וירניק בגו"ח 4242/97.
[14] מאת גד נתן בגו"ח 4247/239 ומאת ב. קוט בגו"ח 4247/165.

<u>שווי מ״ר מבונה</u>

- להלן ערכי שווי שנקבעו בשומות מכריעות למועד הקובע הנדון:

גו״ח	כתובת	שווי מ״ר מבונה
4247/93/2	שבטי ישראל 64	1,408 ₪
4247/112/1	דניאל הנביא 22	1,500 ₪
4247/59	שבטי ישראל 23	1,750 ₪
4247/165	נחמיה 48	1,500 ₪

בהתאמה לנכס הנדון, מתקבל שווי מ״ר מבונה בסך כ- 1,600 ₪.

- בהכרעתי בגו״ח 4247/175 [6] מצאתי כי שווי הקרקע במועד הקובע הנדון הינו 1,400 ₪ למ״ר מבונה.

בשקלול הנתונים הר״מ ובהתאמה לנדון, מצאתי לנכון לאמץ את הסכמת הצדדים בסך 1,500 ₪ למ״ר מבונה.

<u>תחשיב ההשבחה</u>:

תוספת ש״ש משטח החלקה בשיעור	5%	49.85 מ״ר
שווי מ״ר מבונה		1,500 ₪
מקדם שווי בהתחשב בהפסד חצר/מרפסת		0.15
מקדם שוליות		0.9
מ. הפחתה משוקלל בגין יח״ד עורפיות		0.95
השבחה		**9,590** ₪

10.9. <u>תכנית רצ/1/1/ו'/5 (מועד קובע – 14/10/2005)</u>

10.9.1. <u>עיקרי עמדת שמאי המשיבה</u>

התכנית מאפשרת ניצול של כ- 35 מ"ר ליח"ד בעליית הגג לעומת 23 מ"ר שהוקנו בתכנית רצ/1/1/ו' על תיקוניה (ראה לעיל). עבור היחידות החזיתיות חושבה ההשבחה לפי תוספת הזכויות מעבר ל- 23 מ"ר ליח"ד המותר במצב קודם במקדם 0.7 בהפחתת מרפסות גג במצב קודם, ואילו עבור היחידות העורפיות הובא בחשבון זיכוי במצב הקודם ל- 23 מ"ר ליח"ד לחדרי יציאה לגג שהותרו כחלק מזכויות הבניה המאושרות במקדם 0.25.

בנוסף, הובא בחשבון מקדם 0.95 ליחידות הדיור העורפיות ושווי הקרקע למ"ר מבונה הוערך לפי 1,700 ₪

10.9.1.1. <u>תחשיב שמאי המשיבה</u>

<u>יח"ד חזיתיות</u>			
זכויות מוקנות בחלל גג ל- 2 יח"ד במצב החדש	70 מ"ר		
זכויות מוקנות לחדרי י. לגג ל- 2 יח"ד במצב קודם	46 מ"ר		
תוספת שטח ליחידות החזיתיות	24 מ"ר		
מקדם שווי לחלל הגג	0.7		
תוספת שטח אקווי ליחידות החזיתיות		16.8	
זיכוי למרפסות גג במצב קודם	24 מ"ר		
מקדם שווי למרפסות גג	0.25		
זיכוי אקווי ליחידות החזיתיות		6	
תוספת שטח אקווי ליח"ד החזיתיות		10.8	
שווי מ"ר מבונה		1,700 ₪	
השבחה ליח"ד חזיתיות			18,360 ₪
<u>יח"ד עורפיות</u>			
זכויות מוקנות בחלל גג ל- 2 יח"ד במצב החדש	70 מ"ר		
מקדם שווי לחלל הגג	0.7		
מ. הפחתה בגין עורפיות	0.95		
תוספת שטח אקווי ליחידות העורפיות		46.55	
זכויות מוקנות לחדרי י. לגג ל- 2 יח"ד במצב קודם	46 מ"ר		
מקדם שווי	0.25		
מ. הפחתה בגין עורפיות	0.95		
זיכוי אקווי ליחידות העורפיות		10.93	
תוספת שטח אקווי ליח"ד העורפיות		35.625	
שווי מ"ר מבונה		1,700 ₪	
השבחה ליח"ד עורפיות			60,560 ₪
השבחה כוללת			**78,920** ₪

10.9.2. <u>עיקרי עמדת שמאי המבקש</u>

שמאי המבקש אימץ את עיקרון תחשיב המשיבה אך הביא בחשבון הפחתה ליח״ד החזיתיות במקדם 0.95 בגין הצורך במתן דרך מעבר ליח״ד העורפיות וכן נקט בהפחתה ליח״ד העורפיות במקדם 0.9 בגין מיקומן.

שווי הקרקע למ״ר מבונה נקבע לסך 1,525 ₪ בהתבסס על ממוצע של 8 שומות מכריעות מהסביבה וביניהן שומה מכרעת מאת הח״מ בגו״ח 4247/175 [6].

10.9.2.1. <u>תחשיב שמאי המבקש</u>

<u>יח״ד חזיתיות</u>			
ז בחלל גג ל- 2 יח״ד במצב חדש	70 מ״ר		
זכויות לחדרי י. לגג במצב קודם	46 מ״ר		
תוספת זכויות ליח״ד החזיתיות	24 מ״ר		
מקדם שווי לחלל הגג	0.7		
תוספת שטח אקווי ליחידות החזיתיות		16.8	
זיכוי למרפסות גג במצב קודם	24 מ״ר		
מקדם שווי למרפסות גג	0.25		
זיכוי אקווי ליחידות החזיתיות		6	
תוספת שטח אקווי ליח״ד החזיתיות		10.8	
הפחתה בגין פגיעה בפרטיות במעבר ליח״ד עורפיות		0.95	
שווי מ״ר מבונה		1,525 ₪	
השבחה ליח״ד חזיתיות			15,647 ₪
<u>יח״ד עורפיות</u>			
ז בחלל גג ל- 2 יח״ד במצב חדש	70 מ״ר		
מקדם שווי	0.7		
מ. הפחתה בגין עורפיות	0.90		
תוספת שטח אקווי ליחידות העורפיות		44.1	
זכויות לח. י. לגג ל- 2 יח״ד במצב קודם	46 מ״ר		
מקדם שווי	0.25		
מ. הפחתה בגין עורפיות	0.90		
זיכוי אקווי ליחידות העורפיות		10.35	
תוספת שטח אקווי ליח״ד העורפיות		33.75	
שווי מ״ר מבונה		1,525 ₪	
השבחה ליח״ד עורפיות			51,469 ₪
השבחה כוללת			**67,115** ₪

10.9.3. <u>הכרעה</u>

מתקבלת עמדת הצדדים לאפשרות ניצול 35 מ״ר ליח״ד בעליית הגג במקדם שווי 0.7, אשר נמצאו על ידי בגבולות הסביר ומזה יש לנכות 23 מ״ר ח. יציאה לגג ליח״ד כפי שמאושר במצב קודם (ראה תכנית רצ/1/1/ו׳) במקדם שווי 0.25 (כזכויות המנוצלות על חשבון זכויות הבניה המאושרות).

<u>שווי מ״ר מבונה</u>

- להלן ערכי שווי שנקבעו בשומות מכריעות למועד הקובע הנדון:

גו״ח	כתובת	שווי מ״ר מבונה
4247/93/2	שבטי ישראל 64	1,480 ₪
4247/112/1	דניאל הנביא 22	1,530 ₪
4247/59	שבטי ישראל 23	1,600 ₪
4242/97	הורד 16	1,500 ₪
4242/451	האגוז 30	1,550 ₪
4247/130	ברק 7	1,530 ₪
4247/165	נחמיה 48	1,500 ₪

בהתאמה לנכס הנדון, מתקבל שווי מ״ר מבונה בסך כ- 1,600 ₪.

- בהכרעתי בגו״ח 4247/175 [6] מצאתי כי שווי הקרקע במועד הקובע הנדון הינו 1,500 ₪ למ״ר מבונה.

לאור הנתונים הר״מ ובהתאמה לנכס הנדון, מצאתי לנכון לקבוע את שווי הקרקע למ״ר מבונה בסך 1,600 ₪.

<u>תחשיב ההשבחה</u>:

שווי מצב חדש		
שטח מבונה בעליית גג במצב החדש	35 מ״ר	
מס׳ יח״ד שניתן להקים בחלקה	4 יח״ד	
מקדם שווי עליית גג	0.70	
שטח אקווי מצב חדש		98
שווי מצב קודם		
שטח חדר גג (נכלל בזכויות)	23 מ״ר	
מס׳ יח״ד שניתן להקים בחלקה	4 יח״ד	
מקדם שווי	0.25	
שטח אקווי מצב קודם		23
תוספת שטח אקווי		75
שווי מ״ר מבונה		1,600 ₪
מ. הפחתה משוקלל בגין יח״ד עורפיות		0.95
השבחה		**114,000** ₪

10.10. <u>תכנית רצ/מק/2/25/1/1 (מועד קובע – 30/04/2007)</u>

10.10.1. <u>עיקרי עמדת שמאי המשיבה</u>

התכנית מאפשרת הגדלת שטח המחסן, הצמדתו והגבהתו לגובה קומה.

סך שטחי השירות המותרים עפ"י תכנית רצ/1/1/יג היגם 149.5 מ"ר, שהם 15% משטח החלקה ולאחר הפחתת 15 מ"ר חניה מקורה, 7.5 מ"ר ממ"ד ו- 7.5 מ"ר מחסן ליח"ד ובסה"כ 120 מ"ר ל- 4 יח"ד כפי שמאושר במצב קודם, מתקבלת תוספת שטח לאחסנה בסך כ-30 מ"ר.

ההשבחה מוערכת ב- 10% עקב תוספת הגובה כאשר במצב קודם לא ניתן היה לנצל שטח זה בגובה קומה רגיל אלא בהגבלה עד גובה 2.2 מ'.

שווי מ"ר מבונה הוערך לפי 1,800 ₪ וההשבחה לפיכך הינה כ- 30 מ"ר X 0.1 X 1,800 X 0.975 [15] = 5,265 ₪.

10.10.2. <u>עיקרי עמדת שמאי המבקש</u>

התכנית לא שינתה את סל הזכויות לשטחי שירות אלא אפשרה הסרת המגבלה בשטחי המחסנים מתוך סך כל שטחי השירות אשר נקבעו בתכנת רצ/1/1/יג, ומשכך אינה משביחה.

לתימוכין, הפנה למס' שומות מכריעות אשר קבעו כי התכנית אינה משביחה.

לחילופין, אימץ את עקרון תחשיב המשיבה אך קבע את שווי הקרקע לסך 1,700 ₪ למ"ר מבונה, בהתבסס על בהתבסס על 4 שומות מכריעות מהסביבה וביניהן שומת החי"מ בגו"ח 4247/175 [6], והתוצאה המתקבלת הינה כ- 30 מ"ר X 10% X 1,700 ₪ X 0.925 [15] = 4,647 ₪.

10.10.3. <u>הכרעה</u>

התכנית מאפשרת להגביה את שטחי המחסנים המהווים חלק מהמבנה עצמו כפי שאושרו בתכניות קודמות עד לגובה הקומה במבנה וללא הגבלת שטח.

שמאי הצדדים חישבו את השטח המושבח לפי 30 מ"ר במעוגל המשקף שטח יעיל לניצול בסך כ- 7.5 מ"ר ליח"ד אשר נמצא בגבולות הסביר ולפיכך מצאתי לנכון לקבלו וכן קבעו מקדם ההשבחה בשיעור 10% שנמצא על ידי כסביר.

[15] מקדם מיקום עורפי משוקלל.

ערכי שווי

- להלן ערכי שווי שנקבעו בשומות מכריעות למועד הקובע הנדון:

גו"ח	כתובת	שווי מ"ר מבונה
4247/93/2	שבטי ישראל 64	1,700 ₪
4247/112/1	דניאל הנביא 22	1,750 ₪
4247/59	שבטי ישראל 23	1,800 ₪
4242/451	האגוז 30	1,800 ₪
4247/130	ברק 7	1,700 ₪
4247/165	נחמיה 48	1,700 ₪

בהתאמה לנכס הנדון, מתקבל שווי מ"ר מבונה בסך כ- 1,800 ₪.

- בהכרעתי בגו"ח 4247/175 [6] מצאתי כי שווי הקרקע במועד הקובע הנדון הינו 1,700 ₪ למ"ר מבונה.

לאור הנתונים הר"מ ובהתאמה לנדון, מצאתי לנכון לקבל את השווי למ"ר מבונה שנקבע בשומת המשיבה בסך כ- 1,800 ₪.

תחשיב ההשבחה

שטח לחישוב ההשבחה	30 מ"ר
מקדם השבחה	10%
שווי מ"ר מבונה	1,800 ₪
מ הפחתה משוקלל בגין יח"ד עורפיות	0.95
השבחה	**5,130 ₪**

10.11. תכנית רצ/מק/1/26/1/1 (מועד קובע – 23/02/2010)

10.11.1. עיקרי עמדת שמאי המשיבה

ההשבחה נובעת ממתן אפשרות יצירת כניסה חיצונית למרתף בנוסף ליציאה מהבית לצורך שימוש כמשרד לבעלי מקצוע חפשי בכפוף למילוי מספר תנאים.

זכויות הבניה במרתפים מכח תכנית רצ/מק/26/1/1/ מסתכמים בשטח 289 מ"ר, וההשבחה מוערכת בשיעור 8% משווי קרקע למגורים לפי החישוב הבא:

תוספת השווי עקב תוספת השימוש ומתן יציאה נפרדת הינה 30%.

מתוספת זו יש להפחית 40% בגין צורך בהקצאת מקום חניה, 20% עקב אי צמיתות ו- 30% עקב אי ודאות לניצול הזכות בעת מימוש בדרך של מכר. לאחר ההפחתות הר"מ מסתכמת ההשבחה בשיעור של 10% אך לאור החלטות שמאים מכריעים נקבעה על הצד הזהיר בשיעור 8%.

ההשבחה חושבה לפי שווי מ"ר מבונה למגורים בסך 3,000 ₪ X 289 מ"ר X 8% X 0.975 [15] ובסה"כ 67,626 ₪ (כפי שהוצג).

בתגובה לטענת שמאי המבקש כי התכנית אינה משביחה (ראה בהמשך), הפנו שמאי המשיבה ל- 3 שומות מכריעות אשר קבעו השבחה בגין אישור התכנית ובהם שומת הח"מ בגו"ח 4247/175 [6].

10.11.2. <u>עיקרי עמדת שמאי המבקש</u>

השימוש במרתף למשרד לבעל מקצוע חופשי מיועד לדיירי בתים צמודי קרקע בלבד, אשר במקצתם עוסקים במקצועות חופשיים מתוך ביתם ותחת מגבלות והתניות רבות.

לאור האמור, קבע שמאי המבקש כי לא חלה השבחה בגין אישור התכנית ולביסוס עמדתו הפנה לשומות מכריעות[14] שדנו בתכנית זו וקבעו כי לא חלה השבחה.

לחילופין, אימץ שמאי המבקש את אופן החישוב בשומת המשיבה וכן את שווי הקרקע למ״ר מבונה בסך 3,000 ₪ אך הביא בחשבון הפחתה למגבלת שימוש במקדם 0.75 וזאת בהתבסס על שומה מכרעת מאת ד. טיגרמן בגו״ח 4247/165. עוד הובאה בחשבון הפחתה במקדם משוקלל בגין עורפיות יחידות מזרחיות בשיעור 0.925 כאמור וההשבחה שהתקבלה לפיכך 48,140 ₪ (כפי שהוצג).

10.11.3. <u>הכרעה</u>

מתקבלת עמדת שמאי המשיבה כי הרחבת השימושים בקומת המרתף תורמת לשווי הנכס.

מתן אפשרות לכניסה חיצונית למרתף תורמת אף היא ומקדם השבחה כולל בשיעור 10% משקף תרומה סבירה למרכיבים אלו, אולם לאור הסכמת הצדדים[16] ולצורך הזהירות, קבלתי את מקדם ההשבחה המוסכם בשיעור 8%.

יחד עם זאת, בהתחשב במיקום הנכס ובמגבלות הניצול להרחבת השימושים מצאתי לנכון להביא בחשבון שטח מרתף אפקטיבי לשימושים אלו בסך 50 מ״ר ליח״ד בלבד.

<u>ערכי שווי</u>

להלן ערכי שווי שנקבעו בשומות מכריעות למועד הקובע הנדון:

גו״ח	כתובת	שווי מ״ר מבונה
4247/112/1	דניאל הנביא 22	3,000 ₪
4242/451	האגוז 30	3,000 ₪
4247/130	ברק 7	3,000 ₪

בהתאמה לנכס הנדון, מתקבל שווי מ״ר מבונה בסך כ- 2,950 ₪.

- בהכרעתי בגו״ח 4247/175 [6] מצאתי כי שווי הקרקע במועד הקובע הנדון הינו 2,500 ₪ למ״ר מבונה.

בשקלול הנתונים הר״מ ובהתאמה לנכס הנדון, מתקבל שווי מ״ר מבונה בסך כ- 2,750 ₪.

<u>תחשיב ההשבחה</u>:

שטח מרתף אפקטיבי ליח״ד	מס׳ יח״ד	מקדם השבחה	שווי מ״ר מבונה	מ. הפחתה משוקלל בגין יח״ד עורפיות	השבחה
50 מ״ר	4 יח״ד	8%	2,750 ₪	0.95	41,800 ₪

[16] לרבות עמדתו החלופית של שמאי המבקש.

11. <u>השומה</u>

לאור הנתונים לעיל, הגעתי לכלל דעה כי ההשבחה שחלה בנכס הנדון בגין אישור התכניות המפורטות להלן הינה כדלקמן:

תכנית	מועד קובע	השבחה	היטל השבחה
רצ/1/1/ג'	25/08/1978	₪ 1.31	₪ 0.66
רצ/1/1/ו'	26/09/1986	₪ 4,545	₪ 2,272
רצ/1/1/ז'	14/05/1993	₪ 8,240	₪ 4,120
רצ/מק/26/1/1	06/06/1998	₪ 117,749	₪ 58,875
רצ/30/1/1	25/12/2001	₪ 4,275	₪ 2,138
רצ/1/1/יג'	24/03/2004	₪ 9,590	₪ 4,795
רצ/1/1/ו'/5	14/10/2005	₪ 114,000	₪ 57,000
רצ/מק/2/25/1/1	30/04/2007	₪ 5,130	₪ 2,565
רצ/1/26/1/1	23/02/2010	₪ 41,800	₪ 20,900

סכום ההיטל הנקוב יוצמד כחוק ובתקופה בה התנהל ההליך בפני לא יישא תשלומי ריבית פיגורים.

על החתום,
גיל הרצברג - שמאי מכריע