תאריך : 07/02/2022
מספר מינוי : 1169-2021
מספרנו : 172

לכבוד

ה"ה נעמי גרודר, נגה לוסטיג ונחום אלישע
באמצעות שמאי המקרקעין,
מר משה סעד
saadmoshe@gmail.com
(להלן, "המבקשים")

ועדה מקומית לתו"ב רמת השרון
באמצעות שמאי המקרקעין,
מר טל נייר
tal@dassa-nayer.co.il
(להלן, "המשיבה")

א.ג.נ

החלטת שמאי מכריע - היטל השבחה
גוש 6551 חלק מחלקה 85
יהודה הנשיא 6, שכונת מורשה, רמת השרון

1. מטרת ההחלטה

1.1. בהתאם להוראות סעיף 14 (ב)(1) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965 (להלן, "החוק"), מוניתי בתאריך 10/06/2021 כשמאית מכריעה לעניין ההשבחה שחלה במקרקעין שבנדון.

1.2. מטרת ההחלטה הינה הכרעה במחלוקת בעניין ההשבחה, כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק, הנובעת מאישור תוכניות שיפורטו להלן ומימושן בדרך של העברת זכויות (מכר).

2. מסמכים שהוצגו ע"י הצדדים

2.1. עמדת המשיבה מפורטת בחוות דעת מיום 28/02/2021 שנערכה ע"י שמאי המקרקעין מר טל נייר ובתגובתו[1] מיום 01/08/2021 לחוות דעת שמאי המבקשים.

כמו כן, הוצגו ע"י שמאי המשיבה המסמכים הבאים:

- היתר בניה מס' 13047 מיום 06/05/1999 בגו"ח 6551/117, רח' בית שמאי 21.
- היתר בניה מס' 6660 מיום 29/03/1984 בגו"ח 6551/122, רח' בית שמאי 31.
- היתר בניה מס' 10591 מיום 13/05/1992 בגו"ח 6551/122, רח' בית שמאי 31.
- היתר בניה מס' 5290 מיום 24/04/1980 בגו"ח 6551/122, רח' בית שמאי 31.
- היתר בניה מס' 10477 מיום 22/04/1990 בגו"ח 6551/122, רח' בית שמאי 31.
- היתר בניה מס' 4844 מיום 04/05/1979 בגו"ח 6551/98, רח' יהודה הנשיא 11.
- היתר בניה מס' 9783 מיום 14/09/1987 גו"ח 6551/114, רח' יהודה הנשיא 51.

[1] בתגובה חתום גם שמאי המקרקעין מר אלי קריסטל.

2.2. עמדת שמאי המבקשים מפורטת בחוות דעת מיום 29/06/2021 שנערכה ע"י שמאי המקרקעין מר משה סעד.

כמו כן, הוצגו ע"י שמאי המבקשים המסמכים הבאים:
- נסח רישום מיום 23/06/2021 לנכס הנדון.
- דרישת תשלום היטל השבחה מיום 21/04/2021.
- היתר בניה מס' 2197 מיום 18/04/1967 לנכס הנדון.
- היתר בניה מס' 11451 מיום 17/05/1995 לנכס הנדון.
- חוזה מכר מיום 30/11/2020 לחלקה הנדונה.

3. <u>מועדים</u>

3.1. המועדים הקובע לחישוב ההשבחה הינם[2]:

גורם ההשבחה	מועד קובע
רש/443	07/03/1980
רש/541	05/06/1981
רש/521א'	13/03/1987
רש/679	11/02/1994
רש/754	26/07/1999
רש/1/754 (553-0466508)	27/07/2017

3.2. סיור בנכס ובסביבתו נערך ע"י החו"מ, ביום 20/01/2022, ללא נוכחות שמאי הצדדים.

3.3. בתאריך 05/08/2021 נערך דיון[3] בהשתתפות שמאי הצדדים, החו"מ וגב' חן ארביב בוגרת התמחות ממשרדי.

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

סיכום הדיון הועבר לשמאי הצדדים וניתנה להם אפשרות להגיש הערות.

4. <u>פרטי הנכס</u>

גוש	**6551**
חלקה	**85 (בחלק)**
שטח חלקה רשום	**1,031 מ"ר**
החלק בחלקה	**515.50 מ"ר**
מהות הנכס	**מגרש בייעוד מגורים עליו בנוי בית מגורים צמוד קרקע חד קומתי כחלק מדו משפחתי, הממוקם במחצית הצפונית בחלקה.**
כתובת	**רחוב יהודה הנשיא 6, שכונת מורשה, רמת השרון**

[2] המועד הקובע הינו – יום תחילת תוכנית או אישור הקלה או שימוש חורג. בהתאם לסעיף 119 (א) לחוק התו"ב התשכ"ה-1965 "תחילתה של תוכנית, היא בתום חמישה עשר ימים מיום פרסום הודעה ברשומות או בעיתון על דבר אישורה, לפי המועד שבו פורסמה ההודעה האחרונה מבין ההודעות ברשומות או בעיתון".

[3] הדיון התקיים בהסכמת הצדדים באופן מקוון.

5. תיאור הסביבה והנכס

5.1. תיאור הסביבה

נשוא ההחלטה ממוקם ברחוב יהודה הנשיא 6, בשכונת מורשה הממוקמת בחלקה המזרחי של העיר רמת השרון.

סביבת הנכס מאופיינת בבתי מגורים צמודי קרקע ותיקים לצד חדשים.

בסביבת הנכס מבנים ציבוריים בניהם, גני ילדים, בית אבות "מעונות מכבי", בתי כנסת, מרכז רוחני "אור האמת" וכן גנים ציבוריים.

רחוב יהודה הנשיא הינו רחוב חד-סטרי שתחילתו בצפון במפגש עם רחוב בית הלל ומסתיים במערב במפגש עם רחוב המלכים.

הפיתוח הסביבתי מלא וכולל כבישים סלולים אספלט, מדרכות, תיעול וניקוז ותאורת רחוב.

5.2. תיאור הנכס

חלקה 85 בגוש 6551 הינה בעלת צורה רגולרית דמוית מקבילית עם חזית מזרחית הפונה לרח' יהודה הנשיא באורך של כ-21 מ', עומקה כ-50 מ' ושטחה הרשום 1,031 מ"ר.

החלקה כוללת שני מגרשי בנייה, כאשר נשוא ההחלטה מהווה את המגרש הצפוני בשטח של כ-515.50 מ"ר.

פני שטח המגרש אינם אחידים, עם שיפוע היורד ממערב למזרח ובמפלס הגבוה מעט ממפלס הרחוב.

בעת הביקור במקום, ניצב בית חד משפחתי משופץ כחלק ממבנה דו משפחתי ובעורפו שני מחסנים עצמאיים ובריכת שחייה[4].

בסמוך לנכס, ממזרח, רצועת שצ"פ.

[4] שיפוץ המבנה וחלק מהבנייה בחצר נעשה ככל הנראה ע"י רוכשת הנכס.

6. המצב הקנייני

6.1. נסח רישום מקרקעין

בהתאם להעתק רישום מפנקס הזכויות מיום 23/06/2021, רשומה זכות הבעלות בגו"ח 6551/85 ששטחה הרשום 1,031 מ"ר, ע"ש קרן קיימת לישראל, בשלמות.

על החלקה נרשמו החכירות המהוונות הבאות:

- העברת שכירות בירושה מיום 13/08/2020 לטובת אלישע נחום (החלק בזכות 7/20), לוסטינג נגה (החלק המצרפי בזכות 13/40), גרודר נעמי (החלק המצרפי בזכות 13/40), שתאריך סיומה ביום 31/03/2054.
- העברת שכירות בצוואה מיום 10/10/2019 על שם פרטיים שונים לתקופה של 49 שנה, שסיומה ביום 31/03/2054.

כמו כן נרשמו ההערות הבאות:

- הערה מיום 10/10/2019 בכפוף לתנאים שבצוואה על החכירה של פרטיים.
- הערת אזהרה מיום 01/12/2020 על פי סעיף 126 לחוק המקרקעין לטובת רינד מרון טל על החכירה של אלישע נחום, לוסטינג נגה וגרודר נעמי.

6.2. הסכם מכר

בהתאם להסכם מכר שהועבר לעיוני שנערך ונחתם ביום 30/11/2020 בין מר נחום אלישע, גב' נגה לוסטיג וגב' נעמי גרודר (להלן – "המוכרים") לבין גב' טל רינד מרון (להלן – "הקונה"), הועברו זכויות החכירה במקרקעין המהווים יחידה בדו-משפחתי בשטח של כ-85 מ"ר על מגרש בשטח של כ-515 מ"ר, הנמצאים ברחוב יהודה הנשיא 6, בחלקה 85 גוש 6551.

תמורת הממכר שולמו 4,050,000 ₪. מיסים ותשלומים יחולו על כל אחד מהצדדים, כחוק.

7. <u>מצב תכנוני</u>

להלן פירוט עיקרי המצב התכנוני, הרלוונטי להכרעה:

<u>מצב קודם</u>

7.1. <u>תוכנית רש/210/א</u>

א. דבר אישור התוכנית פורסם למתן תוקף בי.פ 1708 מיום 18/03/1971.

ב. בהתאם לתוכנית מסווגת החלקה בייעוד אזור מגורים א' עם זכויות בניה כדלקמן:

שטח מגרש מינימלי - 750 מ"ר

אחוז בניה מקסימלי - 20% בקומה אחת או במבנה קוטג' 15% לקומה * 2 קומות (סה"כ 30%).

מבנה עזר - בשטח עד 20 מ"ר ובגובה של עד 2.4 מ'.

מס' יח"ד - 2 יח"ד למגרש.

מרפסות - 25% משטח הבנייה ובלבד שעומקה לא יעלה על 1.5 מ'.

קווי בניין - צדדי- 3 מ' עד רוחב חזית 20 מ' ו-3.5 מ' מעל רוחב חזית 20 מ',
אחורי- 6, קידמי- 5 מ'.

ג. התכליות המותרות באזור מגורים הינם כדלקמן:

- בתי מגורים חד משפחתיים ודו משפחתיים, בתי קוטג'.
- משרד, סטודיו או חדר עבודה לבעלי מקצועות חופשיים הגרים בבניין.
- מלאכות בית המעסיקות בני משפחה אחת, בתנאי שאין אלו מלאכות הגורמות לרעש ולכל הפרעה אחרת כגון: ריח רע, לכלוך וכדו' וזה באישור לשכת הבריאות המחוזית.

<u>מצב חדש</u>

7.2. <u>תוכנית רש/443</u>

א. דבר אישור התוכנית פורסם למתן תוקף בי.פ 2606 מיום 21/02/1980.

ב. התוכנית הגדילה את שטחי המרפסות עד ל- 30% משטח הבנייה המותר. תותר סגירת שלוש מרפסות בקווי בניה חוקיים מתוך שטח המרפסות הנ"ל, כאשר הסגירה אחידה לא מבניה קשה אלא מחומרים שיאושרו על ידי הועדה המקומית.

ג. באזור מגורים א' תותר במבנים קיימים שנבנו עד 18/03/1971, באם שטח הבנייה הקיים 20%, תותר תוספת של 10% בקומה העליונה (עד 30%) או שתותר הגדלת הקומה התחתונה עד 25%.

7.3. <u>תוכנית רש/541</u>

א. דבר אישור התוכנית פורסם למתן תוקף בי.פ 2713 מיום 21/05/1981.

ב. התוכנית קבעה באזור מגורים א' אחוזי בנייה הכוללים מרפסות בשיעור של 25% לקומה אחת או 18% * 2 קומות ובסה"כ 36% (בקוטג').

לפי תב"ע 443 לתוספת בניה למבנים שנבנו עד 18/03/1971 תותר בניה של 30% קומה אחת או 36% בשתי קומות (24% בקומת הקרקע ו-12% בקומה א').

ג. בנוסף מתירה התוכנית:

- מרתף בקונטור קומת הקרקע.
- במידה ולא יוקם מרתף, תותר הקמת מבנה עזר בשטח 10 מ"ר בגובה 2.2 מ' נטו או 2.4 מ' ברוטו לכל יח"ד.
- מרפסת שירות בשטח 4 מ"ר לכל יח"ד.
- מוסך הצמוד לגבול המגרש החזיתי.

7.4. <u>תוכנית רש/521/א</u>

א. דבר אישור התוכנית פורסם למתן תוקף בי.פ 3431 מיום 26/02/1987.

ב. התוכנית קובעת הוראות לבניה על גגות באזורי מגורים.

ג. בהתאם לתוכנית לא תותר הקמת חדר יציאה לגג באזור מגורים א' על גג שטוח למעט יציאות שירות בלבד למתקנים טכניים בלבד.

הועדה המקומית תהיה רשאית, בתנאי שעשתה זאת ע"י אישור מיוחד ומפורש, לתת היתר יציאות לחלקי גג מתחת לגגות רעפים ובלבד שרום הגג הרעפים לא יעלה על 5.5 מ' מדוד מרצפת המפלס שמתחת רצפת חדר היציאה לגג ושיפוע הגג לא יפחת מ-33%.

7.5. <u>תוכנית רש/679</u>

א. דבר אישור התוכנית פורסם למתן תוקף בי.פ 4186 מיום 27/01/1994.

ב. התוכנית קובעת הוראות להקמת בריכות שחיה, מחסנים דירתיים כשטחי שירות, סוכות (פרגולות) ומרתפים. להלן הוראות התוכנית:

<u>בריכת שחייה</u>

- גודלה המירבי לא יעלה על 10% מגודל מגרש הבניה ולא יותר מ-70 מ"ר, בעומק מרבי 1.5 מ'.
- שטח הבריכה לא תחשב כשטח בנייה לצורך חישוב זכויות הבנייה ובלבד שאינה מקורה.
- לכל בריכה תותר הקמת מבנה עזר תת קרקעי שיכלול מתקנים הדרושים להפעלת הבריכה ואשר גודלו לא יעלה על 5 מ"ר.

<u>מחסנים דירתיים כשטחי שירות</u>

- גודלו המרבי של מחסן דירתי כולל מעברים והקירות יהיה 13 מ"ר ליח"ד בבניינים צמודי קרקע בני 2 יח"ד.
- במבנה בו הותרה קומת מרתף יבנו המחסנים בקומת המרתף, אלא אם לא ניתן להקימם בשטח המרתף, עודף השטחים יוכלו להבנות בקומת הקרקע או בקומה המפולשת.

<u>מרתפים</u>

- המרתפים יבנו כשטחי שירותי למקלטים, לחניה, למתקנים הנדסיים ולאחסנה.
- באזורי המגורים לא יחרוג המרתף מקונטור המבנה שמעליו.
- גובה המרתף לא יעלה על 2.20 מ׳ מדוד מרצפת המרתף ועד תקרתו.

<u>פרגולות</u>

- שטח הפרגולה לא יעלה על 10% משטח המגרש.

7.6. <u>תוכנית רש/754</u>

א. דבר אישור התוכנית פורסם למתן תוקף בי.פ 4783 מיום 11/07/1999.

ב. התוכנית משנה את הוראות תוכנית המתאר ביחס לאזור מגורים א׳ וקובעת זכויות בניה, כדלהלן:

גודל מגרש מינימלי	- 750 מ״ר
שטח עיקרי	- 60% (כולל שטחו של החדר שעל הגג אשר לא יעלה על 23 מ״ר)
שטח שירות	- מעל הקרקע 15 מ״ר ליח״ד ומבנה חניה קל בשטח של 30 מ״ר ליח״ד.
תכסית	- 40%
צפיפות	- 2 יח״ד לכל 750 מ״ר

ג. התוכנית קובעת הוראות למרתפים כדלקמן:

- קומת המרתף תבנה בשטח שמתחת לקונטור הבניין ולא תעלה על 40% משטח המגרש.
- הוועדה המקומית רשאית להתיר הקמת מרתפים דירתיים כתוספת לשטחי שירות או שטח עיקרי שייבנו בקונטור הבניין.
- גובה המרתף יהיה 2.4 מ׳.
- השימושים המותרים במרתף הינם: שטחי שירות, שימושים נלווים כגון: משרד לבעל מקצוע חופשי, חד׳ משחקים, חד׳ כושר שישמשו את הדייר המתגורר בבניין.
- במבנה בו התרה בנית מרתף לא תותר בניית מחסנים וחניה שלא בקומת המרתף.
- גודלו המרבי של מחסן דירתי יהיה 13 מ״ר לכל יח״ד בבניינים צמודי קרקע עד 2 דירות ו-6 מ״ר לכל יח״ד בבניינים צמודי קרקע בני 3-6 דירות במגרש.

7.7. <u>תוכנית רש/754/1 (553-0466508)</u>

א. דבר אישור התוכנית פורסם למתן תוקף בי.פ 7544 מיום 12/07/2017.

ב. בהתאם לתוכנית הנ״ל המקרקעין שבנדון מסווגים בייעוד עפ״י תוכנית מאושרת אחרת.

ג. מטרת התוכנית שינוי ופירוט הוראות מגורים א׳ בנושאי גודל מגרש מינימלי, מרתפים, חניה, גובה בנייה ושטח פאטיו.

ד. התוכנית קובעת את ההוראות כדלקמן:

- הקמת ממ"ד לכל יח"ד בשטח שלא יעלה על 13 מ"ר, כולל היטל קירות הממ"ד, או לפי התקן שייקבע ע"י פיקוד העורף במתן ההיתר.
- חלקי שירות מעל הקרקע בשטח 15 מ"ר לכל יח"ד.
- מבנה חניה קל בשטח 30 מ"ר ליח"ד, שינוי שימוש בחניה בדרך של הקלה או שימוש חורג יהווה סטייה ניכרת.
- חישוב מס' הדירות המותרות יהיה לפי 2 יח"ד במגרש מינימלי 750 מ"ר, אם כתוצאה מהחישוב יותרו "חלקי דירות" שמעל מחצית הדירה, תושלם הכמות לדירה השלמה הבאה אחרי המחצית. בכל שאר המקרים החישוב יעוגל כלפי מטה. כל זאת בכפוף לשמירה על אחוזי בניה, קווי בניה וגובה מבנה.
- גודל מגרש מינימאלי יהיה 750 מ"ר, בסמכות הועדה המקומית להתיר בניה על מגרשים ששטחם קטן מ-750 מ"ר ובלבד שגודל המגרש לא יפחת מ-500 מ"ר.
- קווי בניין: קידמי- עפ"י תוכנית תקפה, צדדי- 3 מ', אחורי- 5 מ'.
- תותר הקמת מבנה אחד או מבנים נפרדים ע"ג מגרש אחד ובלבד שישמר מרחק של 5 מ' לפחות בין קירותיהם החיצוניים. יותר בהליך של הקלה להפחית מרחק זה עד 3 מ'.
- הגובה המירבי למרתף יהיה 3 מ' מרצפת המרתף ועד גובה תחתית אלמנט הבטון.

8. <u>רישוי</u>

מעיון בתיק בניין מס' 1052 המצוי באתר ההנדסי של עיריית רמת השרון, נמצאו לנכס הנדון ההיתרים הבאים:

- היתר בניה מס' 2197 מיום 15/06/1967, ניתן עבור תוספת של חדר מגורים, מטבח, הול ושתי מרפסות, כדלהלן:

קרקע קיים	- 41.85 מ"ר
קרקע מוצע	- 43.71 מ"ר
<u>מרפסות</u>	<u>- 10.08 מ"ר</u>
סה"כ	**- 95.64 מ"ר**

- היתר בניה מס' 11451 מיום 17/05/1995, ניתן עבור תוספת מחסן בשטח 12.60 מ"ר.

9. טענות הצדדים

9.1. ההשבחה עפ"י שומות הצדדים

גורם ההשבחה	מועד קובע	השבחה לפי שומת שמאי המשיבה	השבחה לפי שומת שמאי המבקשים
רש/443	07/03/1980	₪ 6.25	₪ 3.41
רש/541	05/06/1981	₪ 16.85	₪ 9.51
רש/521א'	13/03/1987	₪ 9,038	₪ 6,000
רש/679	11/02/1994	₪ 11,000	₪ 2,000
רש/754	26/07/1999	₪ 388,988	₪ 108,100
רש/1/754 (553-0466508)	27/07/2017	₪ 139,185	₪ 18,440

9.2. עיקרי טיעוני הצדדים

טענות הצדדים יוצגו בתמציתיות כפי שבאו לידי ביטוי בשומותיהם, במסמכים שהוגשו על ידם ובדיון שנערך.

תוכנית רש/443, מועד קובע 07/03/1980

עמדת שמאי המשיבה

התוכנית מאפשרת סגירת מרפסות פתוחות עד 30% משטח הבניה המותר.

שמאי המשיבה נוקט במקדם 0.5 למרפסות פתוחות ו- 0.7 למרפסות סגורות.

התחשיב נערך לזכויות זמינות והובא בחשבון מקדם לעלויות התאמה בשיעור 0.9 בגין בנייה על קיים.

שווי מ"ר מבונה

שמאי המשיבה קובע שווי מ"ר מבונה בסך 0.7 ₪ מתואם למיקום הנכס הנדון בהתבסס על שומות מכריעות, כדלהלן:

שמאי מכריע	גו"ח	כתובת	שווי מ"ר מבונה
אלי כהן	6793/41	מודיעין 29	0.6
יהודה פלד	6793/28	אילת 20	0.6
אלי כהן	6341/82/1	עין גדי 14	0.6
דוד דדון	6551/457/5	בית שמאי 9	0.7
אייל יצחקי	6551/397	הרב קוק 18	0.65
גד נתן	6552/227	הרב קוק 35	0.75

תחשיב

מצב קודם				
תיאור	**שטח במ"ר**	**מקדם שוליות**	**מקדם דחייה והתאמה**	**שטח מ"ר אקו'**
קומת קרקע בהיתר	88.56	1	1	88.56
קומה א' השלמה ל-30%	66.09	1	1	66.09
מרפסות סגורות 30%	38.66	0.5	1	19.33
נספח	20	0.5	1	10.00
חניה	15	0.3	1	4.50
יתרת חצר	372.61	0.25	1	93.15
שטח אקו' מצב קודם				**281.63**

מצב חדש				
תיאור	**שטח במ"ר**	**מקדם שוליות**	**מקדם דחייה והתאמה**	**שטח מ"ר אקו'**
קומת קרקע בהיתר	88.56	1	1	88.56
קומה א' השלמה ל-30%	66.09	1	1	66.09
מרפסות פתוחות 30%	46.4	0.7	0.9	29.23
נספח	20	0.5	1	10.00
חניה	15	0.3	1	4.50
יתרת חצר	368.74	0.25	1	92.19
שטח אקו' מצב חדש				**290.56**
השבחה במ"ר אקו'				**8.93**
שווי מ"ר מבונה				**0.7**
השבחה במ"ר				**6.25**

עמדת שמאי המבקשים

שמאי המבקשים הביא בחשבון במצב הקודם את בית המגורים ששטחו 85.56 מ"ר, מרפסות בשטח 10.08 מ"ר וכן יתרת זכויות מתוכנית רש/210א'. במצב החדש הביא בחשבון את אפשרות סגירת מרפסות עד 30% משטח הבניה המותר. בנוסף, נקט מקדם שוליות והוצאות התאמה בשיעור 0.8.

שווי מ"ר מבונה

לטענת שמאי המבקשים, כפי שהודגש בדיון, הנכס ממוקם בשכונת "מורשה" אשר מאוכלסת בעולים חדשים, כאשר משפחות מרובות ילדים היו מקבלות בתים צמודי קרקע ואילו משפחות קטנות יותר קיבלו דירות. בשכונות אשר בעבר היו מעברות ולאחר מכן היו בהן בתים צמודי קרקע. בשל מצבם הכלכלי של אותן משפחות, ניצול זכויות הבניה היה מועט. לאחר שהנכסים נמכרו הבעלים החדשים עשו שיפוץ לקיים, אך לא הוסיפו בנייה בצורה מאסיבית.

שמאי המבקשים קובע שווי מ״ר מבונה בסך 0.6 ₪ בהתבסס על שומות מכריעות, כדלהלן:

שמאי מכריע	גו״ח	כתובת	שווי מ״ר מבונה
אלי כהן	6793/41	מודיעין 29	0.6
יהודה פלד	6793/28	אילת 20	0.6
אלי כהן	6341/82/1	עין גדי 14	0.6
גיל הרצברג	6500/79[5]	עזרא 9	0.6
רינת וויס רביב	6550/31	אגרת תימן 5	0.5

<u>תחשיב</u>

מצב קודם				
תיאור	**שטח במ״ר**	**מקדם**	**מקדם שוליות והתאמה**	**שטח אקו׳ במ״ר**
קרקע בהיתר	85.56	1	1	85.56
השלמה ל-30%	69.09	1	1	69.09
מרפסות פתוחות (25%)	38.66	0.5	1	19.33
נספח	20	0.5	1	10.00
חניה	15	0.3	1	4.50
חצר	375.61	0.25	1	93.90
סה״כ שטח אקו׳ מצב קודם				**282.38**

מצב חדש				
תיאור	**שטח במ״ר**	**מקדם**	**מקדם שוליות והתאמה**	**שטח אקו׳ במ״ר**
קרקע בהיתר	85.56	1	1	85.56
השלמה ל-30%	69.09	1	1	69.09
מרפסות סגורות	46.4	0.7	0.8	25.98
נספח	20	0.5	1	10.00
חניה	15	0.3	1	4.50
חצר	371.74	0.25	1	92.94
סה״כ שטח אקו׳ מצב חדש				**288.07**
השבחה במ״ר אקו׳				**5.68**
שווי מ״ר מבונה				**0.6**
השבחה בש״ח				**3.41**

[5] ישנה טעות סופר בשומת המבקשים - מדובר בגוש 6550.

<u>תוכנית רש/541, מועד קובע 05/06/1981</u>

<u>עמדת שמאי המשיבה</u>

התוכנית קובעת זכויות בניה באזור מגורים א' לבתים שנבנו לפני 1971 - 36% בשתי קומות (לפי תכסית של 24%) או 30% בקומה אחת.

שמאי המשיבה מציין כי שטחי הבנייה העיליים זמינים לבנייה מידית, על כן הביא בחשבון מקדם לעלויות התאמה בשיעור 0.8.

כמו כן, התוכנית מאפשרת הקמת מרתף בקונטור קומת הקרקע ובגובה 2.20 מ'. לעניין זה ציין את **ערר רה 85036/09 הו"מ לתו"ב רמת השרון נ' חיים וחווה שנפלד**, ממנו עולה כי אין זכויות בניה למרתפים במצב הקודם.

לטענתו מאחר ובית המגורים נבנה בשנות ה-50, הנחת עבודתו הינה כי אורך החיים הכלכלי של המבנה יסתיים בשנת 1999 עם אישורה של תוכנית רש/754 וזאת לאור הבינוי הקיים, התכנון הקיים, תחזוקת בית המגורים, הצרכים המשתנים, זכויות הבניה שגדלות עם השנים, השווי של המגרשים בסביבה והכרעות שמאים מכריעים בסביבה לנושא הדחיה.

בהתאם לאמור לעיל, הביא בחשבון השמאי מקדם דחייה בשיעור 0.35 המשקף דחייה של 18 שנה בשיעור היוון 6% לתוספת השטחים במרתף עד לניצול זכויות הבניה במרתף.
בנוסף, הביא בחשבון מקדם שוליות של 0.4 למרתף בגובה 2.20 מ'.

<u>שווי מ"ר מבונה</u>

שמאי המשיבה קבע שווי מ"ר מבונה בסך 2.2 ₪ מתואם למיקום הנכס הנדון בהתבסס על שומות מכריעות, כדלהלן:

שמאי מכריע	גו"ח	כתובת	שווי מ"ר מבונה
אלי כהן	6793/41	מודיעין 29	1.8
יהודה פלד	6793/28	אילת 20	1.8
אלי כהן	6341/82/1	עין גדי 14	1.8
אריה אריאל	6552/303	ריינס 42	2.75
גד נתן	6552/227	הרב קוק 35	2.5
אייל יצחקי	6551/397	הרב קוק 18	1.8
דוד דדון	6551/457/5	בית שמאי 9	1.8

תחשיב

מצב קודם				
תיאור	**שטח במ"ר**	**מקדם שוליות**	**מקדם דחייה והתאמה**	**שטח מ"ר אקו'**
קומת קרקע בהיתר	88.56	1	1	88.56
קומה א' השלמה ל-30%	66.09	1	1	66.09
מרפסות סגורות 30%	46.4	0.7	1	32.48
נספח	20	0.5	1	10.00
חניה	15	0.3	1	4.50
יתרת חצר	368.74	0.25	1	92.19
שטח אקו' מצב קודם				**293.81**

מצב חדש				
תיאור	**שטח במ"ר**	**מקדם שוליות**	**מקדם דחייה והתאמה**	**שטח מ"ר אקו'**
קומת קרקע בהיתר	88.56	1	1	88.56
קומה א' 15%	66.09	1	1	66.09
זכויות נוספות השלמה ל-36%	30.93	1	0.8	24.74
מרתף 18% בגובה 2.2 מ'	92.79	0.4	0.35	12.99
מחסן עד הקמת מרתף	10	0.5	0.65	3.25
מרפסת שירותים	4	0.75	0.8	2.40
חניה	15	0.3	1	4.50
יתרת חצר	395.71	0.25	1	98.93
שטח אקו' מצב חדש				**301.47**
השבחה במ"ר אקו'				**7.66**
שווי מ"ר מבונה				**2.2**
השבחה במ"ר				**16.85**

עמדת שמאי המבקשים

שמאי המבקשים מציין כי התוכנית הנדונה מוסיפה זכויות בניה בסך 6% משטח המגרש ומאפשרת הקמת קומת מרתף בתכסית קומת הקרקע. אולם, לא מאפשרת בניית מרפסות סגורות בשיעור 9% ושוללת זכויות למבני עזר על קרקעיים שהוקנו במצב הקודם.

שמאי המבקשים הביא בחשבון מקדם דחייה עד למימוש זכויות למרתף בשיעור 0.35 המשקף 18 שנה בשיעור היוון 6%.

שווי מ"ר מבונה

שמאי המבקשים קובע שווי מ"ר מבונה בסך 1.8 ₪ בהתבסס על שומת ועדה של השמאי צפריר ברחי אילת 20 בגו"ח 6793/28 אשר קבע שווי מ"ר מבונה בסך 1.8 ₪ וכן על שומות מכריעות, כדלהלן:

שמאי מכריע	גו"ח	כתובת	שווי מ"ר מבונה
אלי כהן	6793/41	מודיעין 29	1.8
גיל הרצברג	6500/79	עזרא 9	1.8

שמאי מכריע	גו"ח	כתובת	שווי מ"ר מבונה
יהודה פלד	6793/28	אילת 20	1.8
רינת וויס רביב	6550/31	אגרת תימן 5	1.5

תחשיב

מצב קודם					
תיאור	**זכויות**	**שטח במ"ר**	**מקדם**	**מקדם דחייה**	**שטח אקו' במ"ר**
שטח עיקרי	30%	154.65	1	1	154.65
מרפסות סגורות	9%	46.395	0.7	1	32.48
מבנה עזר		20	0.5	1	10.00
חצר		394.98	0.25	1	98.74
סה"כ שטח אקו' מצב קודם					**295.87**

מצב חדש					
תיאור	**זכויות**	**שטח במ"ר**	**מקדם**	**מקדם דחייה**	**שטח אקו' במ"ר**
שטח עיקרי	30%	154.65	1	1	154.65
תוספת	6%	30.93	0.9	1	27.84
מרתף		92.79	0.4	0.35	12.99
חצר		422.71	0.25	1	105.68
סה"כ שטח אקו' מצב חדש					**301.16**
השבחה במ"ר					**5.28**
שווי מ"ר מבונה					**1.8**
השבחה בש"ח					**9.51**

תוכנית רש/521א', מועד קובע 13/03/1987

עמדת שמאי המשיבה

התוכנית הנדונה מתירה הקמת חדרי יציאה לחלל גג רעפים.

שמאי המשיבה הביא בחשבון ניצול של חלל הגג מעל קומה א' בתכסית של 40% במקדם שוליות בשיעור 0.7.

כמו כן הביא בחשבון דחייה לתוספת השטחים בגג בשיעור 0.5, המשקף 12 שנים בשיעור היוון 6% עד לכדאיות כלכלית לניצול חלל הגג הנדון.

לאור העובדה שאין שינוי ביתר הזכויות, החישוב בוצע רק לגבי תוספת השווי בגג. משכך, אמד את תרומת השווי לרכיב זה כאשר ביתר הרכיבים אין שינוי בין שני המצבים, כך שההשבחה הינה בגין תוספת השווי עקב אישור התוכנית.

שווי מ״ר מבונה

שמאי המשיבה קבע שווי מ״ר מבונה בסך 700 ₪ מתואם למיקום הנכס הנדון בהתבסס על שומות מכריעות, כדלהלן:

שמאי מכריע	גו״ח	כתובת	שווי מ״ר מבונה
אלי כהן	6793/41	מודיעין 29	650
יהודה פלד	6793/28	אילת 20	650
אלי כהן	6341/82/1	עין גדי 14	650
אריה אריאל	6552/303	ריינס 42	1,000
גד נתן	6552/227	הרב קוק 35	750
אייל יצחקי	6551/397	הרב קוק 18	625
דוד דדון	6551/457/5	בית שמאי 9	650

תחשיב

סה״כ שטח מבונה בחלל הגג	37.12
מקדם אקו׳	0.7
מקדם דחייה (12 שנה, היוון 6%)	0.5
שווי מ״ר מבונה	700
סה״כ השבחה בש״ח	**9,038**

עמדת שמאי המבקשים

שמאי המבקשים קבע שווי מ״ר מבונה בסך 625 ₪ בהתבסס על שומה מכריעה[6] ברח׳ הרב קוק 18 בגו״ח 6551/379.

במהלך הדיון ציין כי הינו מסכים עם הערת שמאי המשיבה בתגובתו כי היה צריך לנקוט במקדם 0.7 לחלל הגג, כפי שנקט במצב הקודם.

תחשיב

סה״כ שטח מבונה בחלל הגג	32
מקדם אקו׳	0.6
מקדם דחייה (12 שנה, היוון 6%)	0.5
שווי מ״ר מבונה	625
סה״כ השבחה בש״ח	**6,000**

[6] שומה מכרעת של השמאי אייל יצחקי מיום 19/11/2020.

<u>תוכנית ר/679, מועד קובע 11/02/1994</u>

<u>עמדת שמאי המשיבה</u>

התוכנית הנדונה מאפשרת הקמת בריכת שחייה בבית חד/דו משפחתי ופרגולה בסך 10% משטח המגרש.

לאור שטח המגרש הנדון הביא בחשבון השמאי שטח אפקטיבי להקמת פרגולה של 40 מ״ר ובריכה בשטח של 30 מ״ר, שכן סבור כי הינם זמינים לבנייה מיידית.

בנוסף, הביא בחשבון מקדם השבחה של 10% (מעבר לשימוש של חצר) לשטח הבריכה וכן מקדם השבחה של 5% לשטח הפרגולה.

<u>שווי מ״ר מבונה</u>

שמאי המשיבה קבע שווי מ״ר מבונה בסך 2,200 ₪ בהתבסס על שומות מכריעות כדלהלן:

שמאי מכריע	גו״ח	כתובת	שווי מ״ר מבונה
מנחם מלוכנא[7]	6334/65	הרב קוק 9	2,600
אלי כהן	6341/82/1	עין גדי 14	2,000
נורית ג׳רבי	6551/307	שמואל הנגיד 34	2,000
בצלאל קציר	6551/93	יהודה הנשיא 35	2,600
אמנון נזרי	6551/359	ריינס 16	1,700
מנחם מלוכנא	6551/358	ריינס 14	2,200
יצחק ברמן	6551/456	סמטת בית שמאי 7	2,600
דוד דדון	6551/457/5	בית שמאי 9	2,200
אייל יצחקי	6551/397	הרב קוק 18	2,300
אלי כהן	6793/41	מודיעין 29	2,000
יהודה פלד	6793/28	אילת 20	2,000

<u>תחשיב</u>

תיאור	שטח במ״ר	מקדם אקו׳	סה״כ שטח אקו׳
תוספת שטח פרגולה אפקטיבי	40	0.05	2
שטח בריכה אפקטיבי	30	0.1	3
סה״כ שטח אקו׳			**5**
שווי מ״ר מבונה			**2,200**
השבחה בש״ח			**11,000**

[7] החלטה זו לא אותרה על ידי.

עמדת שמאי המבקשים

שמאי המבקשים הביא בחשבון שטח אפקטיבי של פרגולה בסך 20 מ״ר במקדם פרגולה מעבר לחצר 0.05.

בשל ניצול נמוך של זכויות לבריכה בשכונת מורשה, במועד הקובע וגם בימים אלה סבור כי האפשרות לבניית בריכה אינה משביחה את הנכס במועד הקובע.

שמאי המבקשים מתייחס במהלך הדיון לטענת שמאי המשיבה כי זכויות לבריכה הינן תולדה של רצונות התושבים ומציין כי הזכויות הינן תולדה של תושבים במערב העיר שם הייתה להם היכולת הכלכלית להקמת בריכות שחיה. כדוגמא, ציין כי בקריית אונו בשכונה הדומה לשכונת מורשה ישנה תוכנית המקנה זכויות לבריכה, אולם בפועל לא נבנו בריכות.

שווי מ״ר מבונה

שמאי המבקשים קבע שווי מ״ר מבונה בסך 2,000 ₪ בהתבסס על שומת ועדה של השמאי צפריר ברח׳ אילת 20 בגו״ח 6793/28 אשר קבע שווי מ״ר מבונה בסך 2,000 ₪ וכן על שומות מכריעות, כדלהלן:

שמאי מכריע	גו״ח	כתובת	שווי מ״ר מבונה
אלי כהן	6341/82/1	עין גדי 14	2,000
אלי כהן	6793/41	מודיעין 29	2,000
יהודה פלד	6793/28	אילת 20	2,000

תחשיב

תיאור	שטח במ״ר	מקדם אקו׳	סה״כ שטח אקו׳
פרגולה	20	0.05	1
שווי מ״ר מבונה			**2,000**
השבחה בש״ח			**2,000**

תוכנית רש/754, מועד קובע 26/07/1999

עמדת שמאי המשיבה

התוכנית מרחיבה את זכויות הבניה ל-60% שטח עיקרי (כולל חדרי יציאה לגג) ובנוסף מתירה 15 מ״ר לשטח שירות עילי ליח״ד. כתוצאה מהגדלת הזכויות, גדל שטח המרתף בהתאמה תוך אפשרות להגבהת גובה המרתף מ-2.2 מ׳ ל-2.4 מ׳ והרחבת השימושים.

לעניין זה ציין את מחקר דלפי של האקדמיה למחקר ויישום שמאות מקרקעין בישראל (חלק ד׳)- אוגוסט 2016, ממנו עולה כי מקדם השווי בין מרתף בגובה של 2.2 מ׳ לעומת 2.5 מ׳ הינו בין 21%- 15%, חציון 17.5%.

שמאי המשיבה נקט במקדם השבחה בשיעור 5% בהתבסס על פסיקות שמאים מכריעים לעניין הגבהת גובה המרתף מ-2.2 מ' ל-2.4 מ', כדלהלן:

שמאי מכריע	כתובת	גו"ח	מקדם תוספת שווי
רינת וייס	ירדן 45	6416/165/2	10%
משה נדם[8]	טרומפלדור 21	6551/456	10%
משה נדם[9]	בית שמאי 7	6794/74	5%
נורית ג'רבי	שבטי ישראל 6	6794/3	10%
נאווה סירקיס	גורדון 58	6552/45	5%

בנוסף, סבור כי במועד אישור התוכנית הנדונה השימוש המיטבי הינו הריסה ובנייה מחדש תוך ניצול מלוא זכויות הבניה ולפיכך לא הביא בחשבון מקדמי דחייה והתאמה.

<u>שווי מ"ר מבונה</u>

שמאי המשיבה קבע שווי מ"ר מבונה בסך 3,300 ₪ בהתבסס על שומות מכריעות, כדלהלן:

שמאי מכריע	גו"ח	כתובת	שווי מ"ר מבונה
מנחם מלוכנא[10]	6334/65	הרב קוק 9	3,700
אלי כהן	6341/82/1	עין גדי 14	3,000
גד נתן	6341/122/1	ניצנה 6	3,500
מנחם מלוכנא	6547/92	הנביאים 92	3,500
תמיר שדה	6547/90	מודיעין 50	3,000
נורית ג'רבי	6551/307	שמואל הנגיד 34	2,900
בצלאל קציר	6551/93	יהודה הנשיא 35	3,700
אמנון נזרי	6551/359	ריינס 16	2,800
מנחם מלוכנא	6551/358	ריינס 14	3,150
יצחק ברמן	6551/456	סמטת בית שמאי 7	3,700
דוד דדון	6551/457/5	בית שמאי 9	3,000
אייל יצחקי	6551/397	הרב קוק 18	3,500
גד נתן	6552/227	הרב קוק 35	3,500
נורית ג'רבי	6793/71	מודיעין 36	3,000
אלי כהן	6793/41	מודיעין 29	3,000
יהודה פלד	6793/28	אילת 20	3,000

[8] החלטה זו לא אותרה על ידי.
[9] החלטה זו לא אותרה על ידי.
[10] ראה הערה 7 לעיל.

תחשיב

מצב קודם			
תיאור	שטח במ"ר	מקדם שוליות	שטח מ"ר אקו'
קרקע + ראשונה 36%	185.58	1	185.58
מרתף 18% בגובה 2.2 מ'	92.79	0.4	37.12
מרפסת שירותים	4	0.75	3.00
עליית גג	37.12	0.7	25.98
פרגולה	40	0.3	12.00
בריכת שחיה	30	0.35	10.50
חניה	15	0.3	4.50
יתרת חצר	335.71	0.25	83.93
שטח אקו' מצב קודם			**362.60**

מצב חדש			
תיאור	שטח במ"ר	מקדם שוליות	שטח מ"ר אקו'
קרקע + ראשונה 36%	185.58	1	185.58
תוספת זכויות בניה עיקרי 24%	123.72	1	123.72
מרתף 18% בגובה 2.4 מ'	92.79	0.45	41.76
תוספת זכויות במרתף 12% בגובה 2.4	61.86	0.45	27.84
שטח שירות	15	0.5	7.50
פרגולה	40	0.3	12.00
בריכת שחיה	30	0.35	10.50
חניה	15	0.3	4.50
יתרת חצר	268.35	0.25	67.09
שטח אקו' מצב חדש			**480.48**
השבחה במ"ר			**117.88**
שווי מ"ר מבונה			**3,300**
השבחה במ"ר			**388,988**

עמדת שמאי המבקשים

התוכנית מגדילה את השטח העיקרי ל-60% מאפשרת הגדלת מרתף לתכסית קומת הקרקע.

שמאי המבקשים הביא בחשבון מקדם שוליות בשיעור 0.5 לשטח עיקרי שמעבר ל-180 מ"ר, שכן שטח בית המגורים הינו גדול מאוד ורמת הביקוש בסביבת הנכס נמוכה לשטחים כאלה. כמו כן, הביא בחשבון מרתף בשטח של עד 92 מ"ר במקדם 0.4 ולשטח שמעבר ל-92 מ"ר מקדם 0.2, שכן סבור כי התועלת מהגדלת המרתף בבית ששטחו גדול הינה נמוכה.

בנוסף, ציין כי לא הביא בחשבון זכויות לשטח שירות בסך 15 מ"ר, שכן הינם ברובם לממ"ד שממילא פטור ולאחסנה, בנכס שהשטח העיקרי שלו הוא גדול מאוד ממילא.

שווי מ״ר מבונה

שמאי המבקשים קבע שווי מ״ר מבונה בסך 3,000 ₪ בהתבסס על שומת ועדה של השמאי צפריר ברח׳ אילת 20 בגו״ח 6793/28 אשר קבע שווי מ״ר מבונה בסך 3,000 ₪ וכן על שומות מכריעות, כדלהלן:

שמאי מכריע	גו״ח	כתובת	מקדם תוספת שווי
אלי כהן	6341/82/1	עין גדי 14	3,000
אלי כהן	6793/41	מודיעין 29	3,000
יהודה פלד	6793/28	אילת 20	3,000

תחשיב

מצב קודם				
תיאור	**זכויות**	**שטח במ״ר**	**מקדם אקו׳**	**שטח אקו׳**
שטח עיקרי	36%	185.58	1	185.58
מרתף	18%	92.79	0.4	37.12
עליית גג		32.48	0.7	22.73
פרגולה		20	0.3	6.00
מרפסת שירות		0	0.7	0.00
חניה		15	0.3	4.50
חצר		387.71	0.25	96.93
סה״כ שטח אקו׳ מצב קודם				**352.86**

מצב חדש				
שטח עיקרי	36%	185.58	1	185.58
תוספת שטח עיקרי	24%	123.72	0.5	61.86
מרתף	18%	92.79	0.4	37.12
תוספת שטח במרתף	12%	61.86	0.2	12.37
פרגולה		20	0.3	6
מרפסת שירות		0	0.5	0
חניה		15	0.3	4.5
חצר		325.85	0.25	81.46
סה״כ שטח אקו׳ מצב חדש				**388.89**
השבחה במ״ר				**36.03**
שווי מ״ר מבונה				**3,000**
השבחה בש״ח				**108,100**

תוכנית רש/1/754 (553-0466508), מועד קובע 27/07/2017

עמדת שמאי המשיבה

התוכנית מאפשרת הגבהת גובה המרתף מ-2.4 מ׳ ל- 3 מ׳.

שמאי המשיבה סבור כי תוספת גובה שכזאת הינה משמעותית בשטחי מגורים ובשטחים נלווים למגורים[11], אשר משפרת את נוחות השימוש במרתף, מעלה את תחושת הרווחה בו, תורמת לניצול אופטימאלי של השימוש בו ולמעשה משביחה את כל נפח המרתף.

שמאי המשיבה הביא בחשבון מקדם השבחה לגובה המרתף בשיעור 10%, זאת בהתבסס על 15 שומות מכריעות ברמת השרון אשר דנו בנושא וקבעו מקדם תוספת שווי בשיעור 10%.

שטח המרתף אשר הביא בחשבון הינו שטח תכסית פוטנציאלית בשיעור 30% משטח המגרש.

בנוסף, סבור השמאי כי במועד אישור התוכנית הנדונה, השימוש המיטבי הינו הריסה ובניה מחדש תוך ניצול מלוא זכויות.

שווי מ״ר מבונה

בקביעת שווי מ״ר מבונה הביא בחשבון שמאי המשיבה עסקאות השוואה לקרקע ושומות מכריעות.

להלן עסקאות השוואה לקרקע בייעוד מגורים א׳ למועד קובע 27/07/2017:

מועד עסקה	גו״ח	כתובת	שטח מגרש	תמורה	תמורה בניכוי עלויות	שטח אקו׳[13]	שווי מ״ר מבונה
30/09/2016	6551/44	אלחריזי 3-5	673	4,900,000	4,900,000	619.16	7,914
29/11/2016	6547/82/2	הנביאים 74	400	3,000,000	2,900,000	368	7,880
09/04/2017	6341/182	בית השואבה 28	394	3,380,000	3,280,000	360.54	9,097
21/06/2017	6341/104/2	מסדה 14	362	3,490,000	3,390,000	343.28	9,875
28/03/2018	6551/296/1	בר כוכבא 4	406	2,900,000	2,800,000	384.64	7,280
26/09/2018	6551/180	בן זכאי 3	346.5	3,800,000	3,700,000	330.09	11,209

להלן שומות מכריעות:

שמאי מכריע	גו״ח	כתובת	שווי מ״ר מבונה	הערות
אלי כהן	6793/41	מודיעין 29	7,500	
אלי כהן	6341/82/1	עין גדי 14	8,300	
גד נתן	6552/227	הרב קוק 35	9,000	
אייל יצחקי	6551/397	הרב קוק 18	8,500	

[11] תקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות) התש״ל 1970 אף קובעות שגובהו המינימלי של חדר - 2.5 מ׳.

[12] עלויות הריסה ופינוי בסך 100,000 ₪.

[13] שמאי המשיבה הביא בחשבון את המקדמים הבאים: מקדם שטח עיקרי- 1, מקדם מרתף כולל חניה ומחסן- 0.45, מקדם בריכה- 0.35 ומקדם חצר- 0.25.

שמאי מכריע	גו"ח	כתובת	שווי מ"ר מבונה	הערות
דוד דדון	6793/41[14]	בית שמאי 9	8,000	בית פנימי במבנה טורי ובסמוך לבנייה רוויה
יהודה פלד	6793/28	אילת 20	7,500	בסמוך לבנייה רוויה

מנתוני ההשוואה לעיל תוך התאמה לנכס הנדון, מיקומו והמועד הקובע, מגיע שמאי המשיבה לשווי מ"ר מבונה בסך 9,000 ₪.

<u>תחשיב</u>

סה"כ שטח מבונה במרתף 30% משטח המגרש	154.65
מקדם השבחה למרתף	10%
שווי מ"ר מבונה	9,000
סה"כ השבחה בש"ח	**139,185**

<u>עמדת שמאי המבקשים</u>

שמאי המבקשים מציין כי מקובלת עליו הכרעתו של השמאי אייל יצחקי בנושא הגבהת החלל הפנימי של המרתף וכן בנושא הגדלת גובה המרתף, אשר מגדילה את תחושת הרווחה ומנגד מקטינה את הנגישות בכך שמגדילה את מס' המדרגות ממפלס הקרקע למפלס רצפת המרתף. לטענתו, הגובה הפנימי המקובל למרתף הינו עד כ-2.6 מ'.

בנוסף, הביא בחשבון מקדם אקו' למרתף עד 92 מ"ר 0.4 ומקדם למרתף שולי 0.2 וכן מקדם השבחה בשיעור 5%. לעניין זה ציין במהלך הדיון כי אחת הסיבות למכירת בתים גדולים ע"י מבוגרים הינו נושא המדרגות בבית, שכן בשל גילם הינם מעדיפים בתים בני קומה אחת ללא מדרגות.

בנוסף, במהלך הדיון מתייחס להיתרי בניה בעניין ניצול מרתף אשר הגיש שמאי המשיבה במכתב התגובה ומציין כי ההיתרים הינם כ-15 שנה לאחר המועד הקובע, ונכון למועד הקובע לא נמצאו היתרי בניה למרתף.

<u>שווי מ"ר מבונה</u>

שמאי המבקשים קובע שווי מ"ר מבונה בסך 7,500 ₪ בהתבסס על שומת ועדה של השמאי צפריר ברח' אילת 20 בגו"ח 6793/28 אשר קבע שווי מ"ר מבונה בסך 7,500 ₪ וכן על שומות מכריעות, כדלהלן:

שמאי מכריע	כתובת	גו"ח	מקדם תוספת שווי
אלי כהן	6793/41	מודיעין 29	7,500
יהודה פלד	6793/28	אילת 20	7,500

[14] ישנה טעות סופר בשומת המשיבה- מדובר בגו"ח 6551/457 ולא כפי שנרשם על ידו.

תחשיב

תיאור	שטח במ"ר	מקדם אקו'	מקדם השבחה	שטח אקו'
מרתף	92	0.4	0.05	1.84
מרתף שולי	61.86	0.2	0.05	0.6
סה"כ תוספת שטח אקו'				**2.46**
שווי מ"ר מבונה				**7,500**
השבחה				**18,440**

<u>תגובת שמאי המשיבה מיום 01/08/2021</u>

<u>שווי מ"ר מבונה</u>

שמאי המשיבה מציינים כי בקביעת השווי התבססו על שומות מכריעות רבות באזור מגורים א' בשכונת "מורשה" וכן על עסקאות לקרקע, תוך ביצוע התאמות לנכס הנדון, בעוד ששמאי המבקשים התבסס על מספר בודד של שומות מכריעות.

לאור האמור שמאי המשיבה אינם מקבלים את השווים שנקבעו ע"י שמאי המבקשים, שכן בחלק מההכרעות עליהן התבסס לא בוצע התאמות נדרשות לנכס הנדון, שכן הנכסים שנסקרו ממוקמים באזורים נחותים משמעותית מאזור הנכס הנדון.

להלן ניתוחם של שמאי המשיבה לאותן שומות מכריעות עליהן התבסס שמאי המבקשים:

- שומה המכרעת ברח' אגרת תימן 5 שבגו"ח 6550/31, שם מדובר על נכס באזור מגורים השונה מהנכס הנדון אשר ממוקם בקצה המזרחי של העיר. אזור זה נחות משמעותית מאזור הנכס, לפיכך אין להקיש ממנו לנכס הנדון. בנוסף, באותה שומה נאמר כי הסביבה של הנכס נחותה ולצורך קביעת אומדני שווי נלקחו בחשבון עסקאות משכונת "נווה מגן" תוך הפחתה של 45%. לאור האמור, סבורים כי אין להביא בחשבון עסקאות מצידה המזרחי של שכונת "מורשה".
- שומה מכרעת ברח' עזרא 9 בגו"ח 6550/79, שם הנכס הנסקר ממוקם באזור המזרחי של השכונה בדומה לזה ברחוב אגרת תימן לעיל.
- שומה מכרעת ברח' מודיעין 29 בגו"ח 799/41, שם החלקה בעלת צורה אי רגולרית, כמו כן רח' מודיעין מהווה רחוב נחות ביחס לרחוב בו ממוקם הנכס הנדון. לראיה ביצעו השוואה בין שומות מכריעות ברחבי השכונה לבין שומות מכריעות ברח' מודיעין מהן עולה כי שווי מ"ר ממוצע ברחבי השכונה גבוה מזה שברח' מודיעין, כדלקמן:

מס' תוכנית	רש/443	רש/541	רש/521א'	רש/679	רש/754
שומות מכריעות ברחבי העיר	0.77	2.22	769	2,415	3,526
שומות מכריעות ברח' מודיעין	0.60	1.80	652	2,000	3,000
הפרש השווי בין האזורים	22%	19%	16%	17%	15%

כמו כן, מציין שבקביעת השווי למועד קובע לתוכנית רש/754/1, השמאי אלי כהן בעמ' 40 לשומתו בגו"ח 6793/53 ברח' מודיעין, ניתח עסקה לקרקע עם בית שאינו תורם לשווי. התמורה המדווחת במס שבח עלייה התבסס הינה בסך 2,186,9000 ₪, אולם הדיווח במקרה זה שגוי שכן עפ"י חוזה שקיים ברשותם הנכס נמכר תמורת 2,090,000 ₪. באם הניתוח בשומה המכרעת היה מבוצע לפי התמורה הנכונה, היה מתקבל שווי מ"ר מבונה בסך 10,200 ₪ ובהתאם לכך ממוצע העסקאות שהציג היה מגיע לסך 9,000 ₪, כפי שנקבע על ידם.

- שומה מכרעת ברח' אילת 20 בגו"ח 6793/28, שם הנכס ממוקם בסמוך לבנייני מגורים ותיקים במצב פיזי ותחזוקתי ירוד ובעלי חזות מוזנחת ולא אחידה הכוללת קילופי טיח, מזגנים חיצוניים, כביסות תלויות, דודי שמש ותוספות בניה שונות שבוצעו טלאי על טלאי במרוצת השנים. לאור האמור מיקום הנכס נחות מזה של הנכס הנדון ולכן יש לבצע התאמות.

לטענת שמאי המשיבה, כפי שעלה במהלך הדיון המתחם שבין הרחובות בית שמאי, בית הלל והמלכים הינו יוקרתי שלא דומה כלל למתחם מורשה באזורי פינוי ובינוי. בנוסף, מציין כי אם בעבר נחשבה השכונה בעלת אוכלוסייה מוחלשת, בשנת 1999 עם אישור תוכנית רש/754 המוסיפה את עיקר הזכויות המצב השתנה ובשנה הזו ערכי הקרקע עלו ביחס לערכי הקרקע בארץ.

בנוסף, מציינים שמאי המשיבה כי חלקת הנכס שבנדון גובלת משני צדדיה ברצועת שצ"פ וזאת בשונה מנכסי ההשוואה. רצועות השצ"פ מגוננת ותורמת לריחוק האגף המזרחי של בית המגורים בנכס הנדון מפני הרחוב ומעלה את הפרטיות בשימוש בחצר החזיתית של בית המגורים. לעניין זה הציג מס' שומות מכריעות מהן מתקבל מקדם לתוספת בשווי בגין קרבה לשצ"פ בשיעור 5%.

<u>תוכנית רש/443, מועד קובע 07/03/1980</u>

שמאי המשיבה סבור כי המקרה הנדון סגירת המרפסות מתבצעת ע"י סגירה קלה ולפיכך יש להביא בחשבון עלויות התאמה פחותות מהמקובל בשיעור 0.9 ולא כפי שהובא ע"י שמאי המבקשים בשיעור 0.8.

<u>תוכנית רש/541, מועד קובע 05/06/1981</u>

שמאי המשיבה מציין כי שמאי המבקשים לא הביא בחשבון אפשרות להקמת מחסן עילי עד ניצול המרתף וכן אפשרות להקמת מרפסת שירותים.

<u>תוכנית רש/521א', מועד קובע 13/03/1987</u>

שמאי המשיבה מציין כי שמאי המבקשים הביא בחשבון בתחשיב ההשבחה בתוכנית הנדונה מקדם חלל גג 0.6 ואילו במצב הקודם של תוכנית רש/754 הביא בחשבון מקדם 0.7. משכך, סבור כי היה צריך להביא בחשבון את אותו המקדם בשני המצבים.

<u>תוכנית רש/679, מועד קובע 11/02/1994</u>

<u>מרכיב הפרגולות –</u>

שמאי המשיבה מציין כי במקרה הנדון ניתן להקים פרגולה בשטח 51.50 מ״ר (10% משטח המגרש), אולם בשומת המשיבה נלקח בחשבון שטח של 40 מ״ר בלבד. לטענתו, ניצול פרגולות בשטח נרחב ברמת השרון הינו דבר שכיח ושמאי המבקשים מחייב בחסר.

<u>מרכיב הבריכה –</u>

שמאי המשיבה מציין כי אינו מסכים עם טענת שמאי המבקשים כי ניצול זכויות לבריכות שחיה בשכונת מורשה אינו משביח. לטענתו, העובדה כי בשנות ה-90 יזמו תוכנית בכל רחבי העיר המאפשרת הקמת בריכות שחיה מצביעה שבמועד הקובע היה ביקוש לבריכות, שכן הכנת התוכנית היא תולדה של רצונות התושבים ועצם התוכנית עצמה יש בה מחולל השבחה.

כמו כן סבור כי לבריכות שחיה, ביחוד במקום יוקרתי כמו רמת השרון, תרומה רבה לשווי ואף השפעה בשווי לחלקים נוספים בבית המגורים שכן הן מסמלות יוקרתיות וממתגות את בית המגורים. קונה סביר שיראה נכס שיש בו בריכה לעומת נכס זהה שאין בו בריכה, יעדיף לשלם יותר בכדי לגור בבית עם בריכה.

לעניין זה ציין במהלך הדיון כי בהחלטת ועדת ערר ברחובות השמאי גד נתן טען כי בריכה אינה משביחה, אולם ועדת ערר פסקה שעצם אישורה של התוכנית יש בה מחולל השבחה.

<u>תוכנית רש/754, מועד קובע 26/07/1999</u>

<u>שוליות –</u>

שמאי המשיבה סבור כי אין להביא בחשבון מקדם שוליות לתוספת השטחים העיקריים, זאת בניגוד לשמאי המבקשים אשר טען כי יש להביא שוליות ללא כל ביסוס. רמת השרון הינה אחת מהערים היוקרתיות בישראל וזכויות הבניה העיקריות בה הינן מוצר בעל רמות ביקוש מאוד גבוהות שבעלי נכסים משלמים עליו מחיר גבוה למ״ר ומנצלים את כולן. זהו מוצר במחסור ובסביבה של הנכס הנדון ככל שבית המגורים גדול יותר הוא אטרקטיבי יותר.

בנוסף, עסקאות ההשוואה כבר מגלמות את השוליות ככל שקיימת כך שאין להפחית שוליות זו פעמיים.

לראיה הציג שמאי המשיבה 17 היתרים מהם ניתן ללמוד כי במגרשים כדוגמת הנכס הנדון מבחינת הגודל והייעוד, מנצלים את מלוא זכויות הבניה העיליות (כ-60%) וכן את מלוא זכויות הבניה במרתף (כ-30% בהתאם לתכסית קומת הקרקע).

<u>מקדם למרתף –</u>

שמאי המשיבה מציין כי לקח בחשבון מקדם תוספת שווי במרתף בשיעור 5% בהתבסס על מחקר דלפי וכן על שומות מכריעות.

בנוסף לאמור, הציג במכתב התגובה שומה מכריעה נוספת של יצחק ברמן ברח' בית שמאי 7, גו"ח 6551/456 שם קבע מקדם תוספת שווי למרתף בגובה 2.4 מ' בשיעור 5%.

<u>תוספת שטחי שירות-</u>

שמאי המשיבה סבור כי שטחי הממ"ד הינם בתוספת ל-15 מ"ר זכויות לשטח שירות וזאת בניגוד לעמדת שמאי המבקשים אשר סבור כי שטח השירות מהווה שטח לממ"ד והיתרה לאחסנה. לראיה, הציג טבלת שטחים מהיתר מס' 20160614 מיום 19/04/2017 ברח' הרימון 20, ממנו ניתן עולה כי שטח השירות הינו בנוסף לשטח הממ"ד.

<u>תוכנית רש/754/1, מועד קובע 27/07/2017</u>

שמאי המשיבה מציין כי שמאי המבקשים נצמד למתודולוגיה שנקבעה בשומתו של אייל יצחקי ברח' הרב קוק 18 (גו"ח 6551/397), שם קבע כי המרתף מחולק למרתף ראשי ומשני ורק בחלק קטן מהמבנים נבנה מרתף שגבוה מ-2.6 מ'. כמו כן הגבהת המרתף מקטינה את הנגישות.

שמאי המשיבה סבור כי קביעתו של יצחקי חריגה בנושא הנדון הן ביחס להכרעות שניתנו ברחבי רמת השרון והן ביחס לתגובת השוק בפועל לזכויות הנ"ל.

<u>לעניין השוליות ושטח ראשי ומשני במרתף –</u>

אומדן השווי שנקבע ע"י שמאי המשיבה נלקח מעסקאות בסביבה לנכסים בעלי ייעוד דומה וככל שקיימת שוליות אזי שהיא כבר מגולמת בשווי מעסקאות ההשוואה שנסקרו.

כמו כן, בשומת המשיבה הובא בחשבון שטח מרתף לחיוב בסך 30% משטח המגרש המהווה 154.65 מ"ר. לטענתו, ניתן לבנות את קומת המרתף בתכסית של 40%, כך שחיוב שטח של 30% בלבד ע"י שמאי המשיבה הינו על הצד הזהיר והמקל.

בנוסף, סבור כי שטח המרתף שנלקח בחשבון הינו אף נמוך ביחס לשטחי מרתפים שמנוצלים ברחבי רמת השרון. לראיה, הציג 20 היתרי בניה אשר שקולים לעסקאות ההשוואה ומשקפים את השוק לעניין זכויות למרתף, מהם עולה כי שטחי מרתפים המבוקשים בהיתר הינם בשטח של כ-172 מ"ר ובגובה של כ-3 מ'.

<u>לגבי מקדם תוספת השווי –</u>

שמאי המשיבה סבור כי מקדם תוספת שווי בשיעור 5% שנקלח ע"י שמאי המבקשים הינו נמוך ואינו משקף נכונה את התרומה לשווי שנוצרה במרתף כתוצאה מהגבהתו.

בקביעת מקדם תוספת השווי במרתף התבסס שמאי המשיבה על 15 הכרעות שונות בהן נקבע כי מקדם תוספת השווי הראוי במרתף הינו 10%.

<u>לגבי הנגישות –</u>

שמאי המשיבה מציין כי אינו מסכים עם הטענה כי תוספת המדרגות מקטינה את הנגישות למרתף ברמה שפוגעת בשווי, שכן תוספת הגובה במרתף הינה 60 ס״מ והגובה המקסימלי של מדרגה הינו 17.5 ס״מ. משכך, סבור כי הגבהת המרתף מוסיפה כ-4 מדרגות בלבד שהן זניחות ואין להן השפעה על שווי המרתף.

בנוסף, מקדם תוספת השווי במרתף אינו חושב באופן לינארי אלא באופן שולי פוחת, קרי לא כל תוספת של 10 ס״מ בגובה שווה לתוספת שקודמת לה, כאשר הסכום המצרפי של התוספת משלים לתוספת של 10% בסה״כ. שמאי המשיבה מציג תרשים שבאם מתרגמים אותו לשומת המבקשים, אזי שלכל הגובה שעולה על 2.6 מ׳ אין כלל תרומה לשווי.

10. דיון והכרעה

10.1. כללי

נשוא ההחלטה מהווה מגרש בשטח 515.5 מ״ר הממוקם במחציתה הצפונית של חלקה 85 בגוש 6551.

על המגרש ניצב בית מגורים חד קומתי, חלק ממבנה דו משפחתי בשטח בנוי 95.64 מ״ר (כולל מרפסת בשטח 10.08 מ״ר) ובעורפו מחסן בשטח 12.6 מ״ר, אשר נבנו לפי היתרים משנת 1967 ו-1995 בהתאמה.

המימוש הנדון הינו מימוש מלא בדרך של מכר מיום 30/11/2020 .

10.2. דיון והכרעה בסוגיות המחלוקת

ערכי שווי למ״ר מבונה

קיימת בין הצדדים מחלוקת לגבי ערכי השווי למ״ר מבונה לגבי כל התוכניות המשביחות. פערי השווי נובעים מהתייחסות שונה לגבי מיקומו של הנכס.

לטענת שמאי המשיבה המתחם בו מצוי הנכס, שבין הרחובות בית שמאי, בית הלל והמלכים הינו יוקרתי שלא דומה כלל למתחם מורשה באזורי פינוי ובינוי. בנוסף, מציין כי אמנם בעבר נחשבה השכונה בעלת אוכלוסייה מוחלשת, אך בשנת 1999 עם אישור תוכנית רש/754 המוסיפה את עיקר הזכויות המצב השתנה וערכי הקרקע בה עלו.
בנוסף מציין כי החלקה מצויה בסמיכות לרצועת שצ״פ המעלה את פרטיות החצר.

לעומתו, סבור שמאי המבקשים כי נשוא ההחלטה ממוקם בשכונת ״מורשה״ אשר מאוכלסת בעולים חדשים ומאופיינת ברמת מחירים נמוכה.

להלן ערכי השווי למ״ר מבונה כפי שנקבעו בשומות הצדדים:

תוכנית	מועד קובע	שווי למ״ר בשומת המשיבה	שווי למ״ר בשומת המבקשים
רש/443	07/03/1980	0.70	0.60
רש/541	05/06/1981	2.20	1.80
רש/521א׳	13/03/1987	700	625
רש/679	11/02/1994	2,200	2,000
רש/754	26/07/1999	3,300	3,000
רש/1/754 (553-0466508)	27/07/2017	9,000	7,500

שכונת מורשה ממוקמת בחלקה המזרחי של העיר. השכונה נחשבה במשך שנים רבות כשכונה מוחלשת ואף הוכרזה כשכונת שיקום בין השנים 1979-1991, אולם החל מאמצע שנות ה- 90 החלה עליית מחירים באזורים מסוימים בשכונה, בעיקר אלו הסמוכים לשכונת נווה מגן הסמוכה.

הנכס נשוא ההחלטה ממוקם בחלק הצפון-מערבי של השכונה בסמיכות לשכונת נווה מגן המאופיין כאמור, בעיקר החל מאמצע שנות ה-90, ברמת מחירים הגבוהה מזו של שאר השכונה, אשר נבעה מכניסת אוכלוסייה צעירה יחסית ברמה סוציואקונומית גבוהה. יצוין כי עם השנים מגמה זו התעצמה והתפשטה אף לאזורים הפנימיים יותר של השכונה, אך עם זאת תדמית השכונה עדיין נחשבת נמוכה מאוד ביחס לשכונות האחרות ברמת השרון.

בקביעת השווי למ"ר מבונה אקו' למועדים הקובעים, נבחנו על ידי קביעות שמאים מכריעים מהסביבה הקרובה ובהתייחס לתוכניות המשביחות כדלהלן:

שמאי מכריע	מועד השומה	גו"ח	כתובת	רש/443 07/03/1980	רש/541 05/06/1981	רש/521א' 13/03/1987	רש/679 11/02/1994	רש/754 26/07/1999	רש/1/754 (553-0466508) 27/07/2017
דרום השכונה									
יהודה פלד	16/06/2020	6793/28	אילת 20	0.6	1.8	650	2,000	3,000	7,500
אלי כהן	22/08/2019	6341/82/1	עין גדי 14	0.6	1.8	650	2,000	3,000	8,300
אלי כהן	19/06/2019	6793/41	מודיעין 29	0.6	1.8	650	2,000	3,000	7,500
גד נתן	01/01/2017	6341/122	ניצנה 6					3,500	
תמיר שדה	21/06/2015	6547/90	מודיעין 50					3,000	
נורית ג'רבי	22/04/2014	6793/71	מודיעין 36					3,000	
מנחם מלוכנא	06/11/2011	6547/92	הנביאים 92				2,000	3,500	
ניקי פרימו	29/08/2011	6341/32	הגפן 164				2,050	2,700	
מזרח השכונה									
יגאל יוסף	12/10/2021	6550/49	שבי ציון 32	0.57	1.71	570			
ארז כהן	07/05/2020	6550/29	שאר ישוב 6	0.5	1.5	540			
אלי כהן	05/01/2020	6550/44	שבי ציון 16	0.57	1.71	570			
רינת וויס רביב	19/08/2018	6550/31	אגרת תימן 7	0.5	1.5				
גיל הרצברג	12/01/2017	6550/79	עזרא 49	0.6	1.8	600			
צפון-מרכז השכונה									
אייל יצחקי	19/11/2020	6551/397	הרב קוק 18	0.65	1.8	625	2,300	3,500	8,500
דוד דדון	15/03/2020	6551/457/5	בית שמאי 9	0.7	1.8	650	2,200	3,000	8,000
יצחק ברמן	26/04/2017	6551/456	סמטת בית שמאי 7				2,600	3,700	
נורית ג'רבי	08/02/2016	6551/307/1	שמואל הנגיד 34				2,000	2,900	
מנחם מלוכנא	27/01/2014	6551/358	ריינס 14				2,200	3,150	
תמיר שדה	03/02/2011	6551/340	ריינס 18					2,800	
בצלאל קציר	07/12/2010	6551/93	יהודה הנשיא 35				2,600	3,700	
אמנון נזרי	12/07/2010	6551/359	ריינס 16				1,700	2,800	

בנוסף, נותחו על ידי עסקאות ההשוואה הרלוונטיות שהוצגו ע"י שמאי המשיבה ביחס לתוכנית רש/1/754 כדלהלן:

מועד עסקה	גו"ח	כתובת	שטח מגרש	תמורה	שטח אקו'[15]	שווי מ"ר מבונה
28/03/2018	6551/296/1	בר כוכבא 4	406	2,900,000	356.38	8,137
21/06/2017	6341/104/2	מסדה 14	362	3,490,000	311.20	11,215
09/04/2017	6341/182	בית השואבה 28	394	3,380,000	336.62	10,041
29/11/2016	6547/82/2	הנביאים 74	400	3,000,000	341.63	8,782
30/09/2016	6551/44	אלחריזי 3-5	673	4,900,000	569.58	8,603

לפיכך, בהסתמך על נתוני ההשוואה לעיל, תוך התאמתם למיקום הנכס נשוא ההחלטה, הגעתי למסקנה כי ערכי השווי לתוכניות המשביחות הינם כדלהלן:

תוכנית	שווי מ"ר מבונה
רש/443	0.62 ₪
רש/541	1.85 ₪
רש/521א'	670 ₪
רש/679	2,200 ₪
רש/754	3,300 ₪
רש/1/754 (553-0466508)	8,500 ₪

<u>תוכנית רש/443, מועד קובע 07/03/1980</u>

התוכנית מגדילה את שטח המרפסות המותר מ- 25% ל-30% משטח הבניה המותר ומאפשרת סגירתן בבניה שאינה קשיחה.

כמו כן, קובעת התוכנית כי תוספת הבנייה למבנים שנבנו עד מתן התוקף לתוכנית המתאר (18/03/1971), תאפשר הוועדה המקומית בינוי כדלהלן:

לגבי קוטג' – 20% בקומת הקרקע + 10% בקומה א'

לגבי מבנה חד קומתי – 25%.

שמאי הצדדים מסכימים בעניין מקדם אקו' 0.5 למרפסת פתוחה במצב הקודם ומקדם אקו' 0.7 למרפסת סגורה במצב החדש. לאחר שבחנתי מקדמים אלו אני מצטרפת להסכמתם.

[15] בניתוח שטח אקו' הובאו המקדמים הבאים: עיקרי עד 36% - 1, עיקרי שולי (24%)- 0.8, מרתף (לרבות ממ"ד) עד 18% - 0.45, מרתף שולי (12%)- 0.275 (0.5*0.45) (בעסקאות לאחר אישור תוכנית רש/1/754 ניתן מקדם 0.55), שירות- 0.5, פרגולה- 0.3, חניה- 0.3, חצר- 0.25.

המחלוקת בין הצדדים נסובה סביב קביעת מקדם עלויות התאמה לבינוי הקיים וכן שווי מ״ר מבונה.

לעניין מקדם ההתאמה לבינוי על קיים – שמאי המשיבה נקט במקדם 0.9 בעוד שמאי המבקשים נקט במקדם בשיעור 0.8.

בנייה חדשה מעל או לצד מבנה קיים מייקרת את עלויות הבנייה ביחס לשטח היחסי הנוסף. מקובלת עלי הסכמת הצדדים כי יש לתת מקדם התאמה לבינוי חדש על ישן, אלא שהדרך הנכונה לחישוב עלויות והתאמות לבניית שטחים חדשים מעל בנייה קיימת אינה צריכה להיעשות על ידי מקדם שרירותי המחושב לשטח התוספת ביחס לשווי מ״ר מבונה, כי אם בהתאם לעלויות הריאליות הנדרשות להתאמת חיבור התוספת אל הבניין הקיים. הואיל וקיימת יתרת זכויות בנייה בשני מצבי התכנון, תחושב העלות העודפת רק בגין הפרש זכויות הבנייה.

מאחר ותוספת הזכויות עפ״י התוכנית הינה בגין תוספת שטח מרפסות וסגירתן בבנייה שאינה קשיחה, יחושבו עלויות ההתאמה לפי 20% מעלות בנייה ישירה למרפסות פתוחות בגין תוספת הזכויות שבין 25% ל- 30% מהשטח הבנוי. בגין סגירת המרפסות בבנייה שאינה קשיחה, לא מצאתי מקום למקדם התאמה לבנייה על הקיים.

ב״בטאון מקרקעין וערכם״ מחודש יולי 1982 עולה כי עלות בנייה למ״ר ברוטו בבנייה רוויה ברמה בינונית באזור השפלה, נכון לדצמבר 1980 הינו 2,950 שקל ישן. בהתאמה לעלות מרפסת בבנייה צמודת קרקע ובהתחשב בעלות התאמה של כ-20% מעלות בנייה למ״ר ובתוספת מע״מ למועד הקובע, מתקבלת עלות התאמה של כ-0.25 ₪ למ״ר.

שווי הזכויות בשני מצבי התכנון יחושב בהתאם למגבלות הבינוי הקיימות עפ״י התוכניות ביחס למבנה הקיים.

כפי שצוין לעיל, בהתחשב במועד הקובע ובמיקומו של הנכס בסמיכות לשצ״פ, השווי הראוי לנכס להערכתי הינו כ- 0.62 ₪ למ״ר מבונה.

<u>תחשיב</u>

מצב קודם			
תיאור	**שטח במ״ר**	**מקדם אקו׳**	**שטח אקו׳ במ״ר**
קומת קרקע בהיתר	85.56	1	85.56
קומה א׳ השלמה ל-30%	69.09	1	69.09
מרפסות פתוחות קומת קרקע	21.39	0.5	10.70
מרפסות פתוחות קומה א׳	17.27	0.5	8.64
נספח	20.00	0.5	10.00
חניה	15.00	0.3	4.50
חצר	373.55	0.25	93.39
סה״כ שטח אקו׳ מצב קודם			**281.87**

מצב חדש			
תיאור	**שטח במ"ר**	**מקדם אקו'**	**שטח אקו' במ"ר**
קומת קרקע בהיתר	85.56	1	85.56
קומת קרקע (השלמה ל 20%)	17.54	1	17.54
קומה א' - 10%	51.55	1	51.55
מרפסות סגורות - קומת קרקע (30%)	30.93	0.7	21.65
מרפסות סגורות - קומת א (30%)	15.47	0.7	10.83
נספח	20.00	0.5	10.00
חניה	15.00	0.3	4.50
חצר	346.47	0.25	86.62
סה"כ שטח אקו' מצב חדש			**288.24**
השבחה במ"ר			**6.38**
שווי מ"ר מבונה			**0.62**
סה"כ השבחה גולמית בש"ח			**3.95**
עלויות התאמה לבינוי על קיים בש"ח			**1.94**
סה"כ השבחה בש"ח			**2.01**

<u>תוכנית רש/541, מועד קובע 05/06/1981</u>

התוכנית מגדילה את זכויות הבניה בהיקף של 36% משטח המגרש, מאפשרת הקמת מרתף מתחת לבניין וכן מרפסת שירותים בשטח 4 מ"ר.

<u>מרתף</u>

שמאי הצדדים מסכימים כי חלה השבחה בגין זכויות למרתף, אולם סבורים כי יש לדחותה עד לתום חייו הכלכליים של המבנה. על כן, נקטו במקדם דחייה עד למימוש זכויות למרתף בשיעור 0.35 המשקף 18 שנה בשיעור היוון 6%, תוך הנחת עבודה כי חייו הכלכליים של המבנה יסתיימו בשנת 1999.

כמו כן, מסכימים למקדם אקו' למרתף בגובה 2.2 מ' בשיעור 0.4.

בהתחשב בגיל המבנה המקורי והתוספת, הפחתים הפיזיים שנצטברו עם השנים וכן יתרת זכויות הבניה הבלתי מנוצלות, אני מקבלת את עמדת שמאי הצדדים כי יש לדחות את הזכויות למרתף לתום חייו הכלכליים של המבנה. אני מקבלת את תקופת הדחייה של 18 שנים, עם זאת, שיעור ההיוון שיובא בחשבון הינו בשיעור 5% (מבטא מקדם 0.42).

בנוסף, מצאתי כי מקדם האקו' 0.4 למרתף הינו ראוי.

שטח המרתף בדחייה, לאחר הריסת הקיים הינו לפי תכסית 18%.

בנוסף, לפרק הזמן שעד מימוש המרתף, יובא בחשבון שטח מחסן של 10 מ"ר.

<u>מרפסת שירות ושטח חניה</u>

שמאי המשיבה הביא בחשבון זכויות למרפסת שירות בשטח 4 מ״ר וכן חניה בשטח 15 מ״ר, מנגד שמאי המבקשים לא הביא בחשבון שטחים אלו בתחשיבו.

קיבלתי את עמדת שמאי המשיבה לעניין חישוב שטחי השירות והחנייה, לרבות המקדמים שנקט בהם.

אני סבורה בדומה לשמאי המשיבה כי יש להביא בחשבון שטחים אלו בתחשיב ההשבחה, שכן הינם משפיעים על שטח החצר.

<u>מקדם התאמה לבינוי קיים</u>

הצדדים מסכימים כי לתוספת השטחים הזמינים יש לבצע התאמה בגין תוספת לבינוי הקיים. שמאי המשיבה נקט במקדם 0.8, בעוד שמאי המבקשים נקט במקדם התאמה בשיעור 0.9.

מאחר ותוספת הזכויות עפ״י התוכנית הינה רובה ככולה ע״ח שטח מרפסות הסגורות, יחושבו עלויות ההתאמה לפי 10% מעלות בנייה ישירה. ב״בטאון מקרקעין וערכם״ מחודש יולי 1982 עולה כי עלות בנייה למ״ר ברוטו בבנייה רוויה ברמה בינונית באזור השפלה, נכון ליוני 1981 הינו 3,100 שקל ישן. בהתאמה לבניית צמודת קרקע כ-15% ובהתחשב בעלות התאמה של כ-10% מעלות בנייה למ״ר ובתוספת מע״מ למועד הקובע, מתקבלת עלות התאמה של כ-0.4 ₪ למ״ר.

<u>שווי מ״ר מבונה</u>

כפי שצוין לעיל, בהתחשב במועד הקובע ובמיקומו של הנכס בסמיכות לשצ״פ, השווי הראוי לנכס להערכתי הינו כ- 1.85 ₪ למ״ר מבונה.

<u>תחשיב</u>

מצב קודם				
תיאור	**שטח במ״ר**	**מקדם אקו׳**	**מקדם דחייה**	**שטח מ״ר אקו׳**
קומת קרקע בהיתר	85.56	1	1	85.56
קומת קרקע (השלמה ל 20%)	17.54	1	1	17.54
קומה א׳ - 10%	51.55	1	1	51.55
מרפסות סגורות - קומת קרקע (30%)	30.93	0.7	1	21.65
מרפסות סגורות - קומת א (30%)	15.47	0.7	1	10.83
נספח	20	0.5	1	10.00
חניה	15	0.3	1	4.50
יתרת חצר	346.47	0.25	1	86.62
שטח אקו׳ מצב קודם				**288.24**

מצב חדש				
תיאור	שטח במ"ר	מקדם אקו'	מקדם דחייה	שטח מ"ר אקו'
קומת קרקע בהיתר	85.56	1	1	85.56
קומת קרקע (השלמה ל 24%)	38.16	1	1	38.16
קומה א' - 12%	61.86	1	1	61.86
מרתף (18%)	92.79	0.4	0.42	15.59
מרתף שולית (השלמה ל-24%)	30.93	0.2	0.42	2.60
מחסן עד לניצול מרתף	10	0.5	0.58	2.90
מרפסת שרות	4	0.75	1	3.00
חניה	15	0.3	1	4.50
יתרת חצר	362.78	0.25	1	90.70
שטח אקו' מצב חדש				**304.86**
השבחה במ"ר אקו				**16.62**
שווי מ"ר מבונה				**1.85**
סה"כ השבחה גולמית				**30.74**
עלויות התאמה לבינוי על קיים בש"ח				**13.95**
השבחה בש"ח				**16.80**

<u>תוכנית רש/521א', מועד קובע 13/03/1987</u>

התוכנית קובעת כי הועדה המקומית תהיה רשאית לתת היתר יציאות לחלקי גג מתחת לגגות רעפים.

המחלוקת בין הצדדים נסובה סביב שטח חלל הגג ושווי מ"ר מבונה.

שמאי המשיבה הביא בחשבון שטח חלל הגג בסך 37.12 מ"ר המשקף 40% משטח הקומה שמתחת, בעוד ששמאי המבקשים הביא בחשבון שטח בסך 32 מ"ר המשקף 35% משטח הקומה שמתחת.

לאחר שבחנתי מס' שומות מכריעות בסביבה, מצאתי לנכון כי ראוי להביא שטח של 40% משטח הקומה שמתחת, דהיינו 37.12 מ"ר.

שמאי הצדדים מסכימים למקדם תועלת בשיעור 0.7 לחלל הגג. לאחר שבחנתי את המקדם בו נקטו שמאי הצדדים, אני מצטרפת להסכמתם.

כמו כן, שמאי הצדדים מסכימים למקדם דחייה לתוספת השטחים בגג בשיעור 0.5, המשקף 12 שנים בשיעור היוון 6% עד לכדאיות כלכלית לניצול חלל הגג הנדון. אני מקבלת את תקופת הדחייה של 12 שנים, עם זאת, שיעור ההיוון שיובא בחשבון הינו בשיעור 5% (מבטא מקדם 0.56).

בהתחשב במועד הקובע ובמיקומו של הנכס בסמיכות לשצ"פ, קבעתי שווי של כ- 670 ₪ למ"ר מבונה.

<u>תחשיב</u>

סה"כ שטח מבונה בחלל הגג	37.12
מקדם אקו'	0.7
מקדם דחייה (12 שנה, היוון 5%)	0.56
שווי מ"ר מבונה	**670**
סה"כ השבחה בש"ח	**9,693**

<u>תוכנית רש/679, מועד קובע 11/02/1994</u>

התוכנית הנדונה מאפשרת הקמת בריכת שחייה בבתים חד או דו משפחתיים ופרגולה בשטח עד 10% משטח המגרש.

<u>בריכה</u>

שמאי המשיבה סבור כי ישנה השבחה בגין מרכיב הבריכה שכן זכויות לבריכה הינם כתולדה של רצונות התושבים ועצם אישור התוכנית יש בה מחולל השבחה. כמו כן, הביא בחשבון בריכת שחייה בשטח 30 מ"ר במקדם השבחה בשיעור 10%.

לעומתו, שמאי המבקשים סבור כי לא קיימת השבחה בגין מרכיב הבריכה וזאת בשל ניצול נמוך של בריכות שחייה בשכונה במועד הקובע.

קיבלתי את עמדת שמאי המבקשים. יצוין אף שמסקירת שומות מכריעות בסביבת הנכס, עולה כי מרבית השמאים מכריעים לא חייבו היטל השבחה בגין מרכיב בריכת השחייה.

<u>פרגולה</u>

שמאי הצדדים מסכימים כי קיימת השבחה בגין מרכיב הפרגולה וכי מקדם ההשבחה הראוי הינו 5%. עם זאת, חלוקים בשטח הפרגולה לחיוב, בעוד שמאי המשיבה הביא בחשבון שטח של 40 מ"ר, שמאי המבקשים הביא בחשבון שטח של 20 מ"ר.

תוספת הפרגולה יוצרת שטח פונקציונאלי חשוב ומשמעותי בבית צמוד קרקע, אשר מגדילה את השטח השימושי של בית המגורים ע"י תוספת שטח בחצר, כאשר תוספת זו משליכה על הגדלת ההנאה גם משטח החצר שמעבר לשטח של הפרגולה כשלעצמה.

מסקירת שומות מכריעות בסביבת הנכס עולה כי מרבית השמאים המכריעים הביאו בחשבון שטח אפקטיבי לפרגולה בסך 25 מ"ר.

לאור שטחו וממדיו של מגרש נשוא ההחלטה, הבאתי בחשבון שטח אפקטיבי לפרגולה בסך 25 מ״ר. כמו כן אני מצטרפת להסכמת הצדדים למקדם השבחה בשיעור 5%, המבטא את תוספת התועלת לשטח החצר.

שווי מ״ר מבונה

בהתחשב במועד הקובע ובמיקומו של הנכס בסמיכות לשצ״פ, קיבלתי את השווי שנקבע בשומת המשיבה בסך 2,200 ₪ למ״ר מבונה.

תחשיב

שטח פרגולה אפקטיבי	25
מקדם אקו׳	5%
שווי מ״ר מבונה	**2,200**
סה״כ השבחה בש״ח	**2,750**

תוכנית רש/754, מועד קובע 26/07/1999

התוכנית מרחיבה את זכויות הבניה ל-60% שטח עיקרי (כולל חדרי יציאה לגג) ובנוסף 15 מ״ר לשטח שירות עילי ליח״ד. כמו כן, מאפשרת מרתף בגובה 2.4 מ׳ לעומת 2.2 מ׳ במצב הקודם.

קיבלתי את הסכמת הצדדים כי השימוש המיטבי במועד הקובע הינו קרקע ריקה ופנויה וניצול מלוא הזכויות כזמינות לבנייה.

המחלוקת בין הצדדים נסובה סביב מקדם ההשבחה, מקדם שוליות, שטח שירות ושווי מ״ר מבונה.

מקדם השבחה לגובה מרתף

שמאי המשיבה נקט במקדם השבחה בגובה 0.05 בגין הגבהת המרתף, בהתבסס על שמאים מכריעים בסביבה, כך שבמצב הקודם הביא בחשבון מקדם אקו׳ 0.4 ובמצב החדש 0.45.

שמאי המבקשים נקט במקדם אקו׳ 0.4 בשני מצבי התכנון.

לאחר שבחנתי שומות מכריעות באזור אשר דנו במקדם השבחה להגבהת גובה מרתף מ-2.2 מ׳ ל-2.4 מ׳, קיבלתי את מקדמי השווי שנקט שמאי המשיבה.

מקדם שוליות לשטחים עיקריים ושטחי מרתף

שמאי המבקשים הביא בחשבון מקדם שוליות בשיעור 0.5 לשטח עיקרי שמעבר ל-180 מ״ר, שכן סבור כי שטח בית המגורים הינו גדול מאוד ורמת הביקוש בסביבת הנכס נמוכה לשטחים כאלה. כמו כן, הביא בחשבון מרתף בשטח של עד 92 מ״ר במקדם 0.4 ולשטח שמעבר ל-92 מ״ר מקדם 0.2.

מנגד, שמאי המשיבה סבור כי אין מקום להביא בחשבון מקדם שוליות לתוספת השטחים העיקריים וזאת מאחר שלטענתו קיים ביקוש לשטחי בנייה גדולים. לחיזוק טענתו ציין מספר היתרי בניה בסביבת הנכס בהם נוצלו מלוא זכויות הבניה העיליות וכן מלוא זכויות הבניה למרתף.

מניתוח מדגמי של מספר היתרי הבניה בסביבת הנכס, שניתנו בסמוך למועד הקובע, עולה כי רמת ניצול מלוא זכויות הבניה לשטח עיקרי הינה נמוכה ועומדת על ממוצע של כ- 35% משטח מגרש בנייה. כמו כן, עולה כי אין ניצול מלא של זכויות הבנייה במרתף. יצוין בהקשר זה כי מרבית הדוגמאות אותן הביא שמאי המשיבה אינן רלוונטיות מאחר והינן משכונת נווה מגן, אשר הייתה במועד הקובע וגם כיום ברמה סוציואקונומית הגבוהה מזו של הנכס הנדון.

בנוסף, בחנתי שומות מכריעות בסביבה מהן אף עולה כי שמאים מכריעים הביאו בחשבון מקדם שוליות הן לשטח עיקרי שולי והן לשטח מרתף שולי, כדלהלן:

שמאי מכריע	מועד השומה	גו"ח	כתובת	שוליות שטח עיקרי	שוליות מרתף
אייל יצחקי	19/11/2020	6551/397	הרב קוק 18	שטח שולי 160-200 מ"ר- 0.8 מעל 200 מ"ר-0.5	מרתף שולי מעל 18%- 0.5
דוד דדון	15/03/2020	6551/457/5	בית שמאי 9	מעבר ל-36% - 0.8	מרתף שולי מעל 18%- 0.5
יצחק ברמן	26/04/2017	6551/456	סמטת בית שמאי 7	קומה א' - 0.8	מרתף שולי מעל 120 מ"ר - 0.9
מנחם מלוכנא	27/01/2014	6551/358	ריינס 14	קומה א'- 0.5	הובא שטח אפקטיבי בלבד - 100 מ"ר (21%)
בצלאל קציר	07/12/2010	6551/93	יהודה הנשיא 35	מעל 18%- 0.65	הובא שטח אפקטיבי בלבד - 125 מ"ר (10%)
אמנון נזרי	12/07/2010	6551/359	ריינס 16	מעל 180 מ"ר- 0.8	הובא שטח אפקטיבי בלבד - 18%

בהתחשב בשטח המגרש ובהיקף זכויות הבנייה במועד הקובע, אני סבורה כי ראוי להביא בחשבון הפחתה בגין שוליות.

יובא בחשבון מקדם שוליות לשטח שמעבר ל- 36% לפי מקדם הפחתה 0.8 ולשטח הנוסף בקומת המרתף בשיעור 12% (השלמה לתכסית של 30%), מקדם הפחתה של 0.5.

<u>שטח שירות</u>

שמאי המשיבה הביא בחשבון שטח שירות בסך 15 מ"ר, בעוד שמאי המבקשים לא הביא שטח זה בטענה ששטח השירות הינו ברובו לשטח ממ"ד אשר פטור מהיטל השבחה.

קיבלתי את עמדת שמאי המשיבה כי הממ"ד הינו בנוסף לשטחי השירות שמעניקה התוכנית ולא כחלק משטח זה.

שווי מ״ר מבונה

בהתחשב במועד הקובע ובמיקומו של הנכס בסמיכות לשצ״פ, קיבלתי את השווי שנקבע בשומת המשיבה בסך 3,300 ₪ למ״ר מבונה.

תחשיב

מצב קודם				
תיאור	**שטח במ״ר**	**מקדם אקו׳**	**מקדם שוליות**	**שטח מ״ר אקו׳**
שטח עיקרי (36%)	185.58	1	1	185.58
מרתף בגובה 2.2 מ׳ (18%)	92.79	0.4	1	37.12
מרפסת שרותים	4	0.75	1	3.00
עליית גג	37.12	0.7	1	25.98
פרגולה	25	0.3	1	7.50
חניה בקירוי קל	15	0.3	1	4.50
יתרת חצר	378.71	0.25	1	94.68
שטח אקו׳ מצב קודם				**358.35**
מצב חדש				
תיאור	**שטח במ״ר**	**מקדם אקו׳**	**מקדם שוליות**	**שטח מ״ר אקו׳**
קרקע + ראשונה 36%	185.58	1	1	185.58
תוספת זכויות בניה עיקרי 24%	123.72	1	0.8	98.98
מרתף 18% בגובה 2.4 מ׳	92.79	0.45	1	41.76
תוספת זכויות במרתף 12% בגובה 2.4 מ׳	61.86	0.45	0.5	13.92
שטח שירות	15	0.5	1	7.50
פרגולה	25	0.3	1	7.50
חניה בקירוי קל	15	0.3	1	4.50
יתרת חצר	313.35	0.25	1	78.34
שטח אקו׳ מצב חדש				**438.07**
השבחה במ״ר				**79.71**
שווי מ״ר מבונה				**3,300**
השבחה בש״ח				**263,052**

<u>תוכנית רש/754/1 (0466508-553), מועד קובע 27/07/2017</u>

התוכנית מגדילה את גובה המרתף מ- 2.4 מ׳ ל-3 מ׳.

שמאי הצדדים חלוקים לעניין מקדם השוליות ומקדם ההשבחה לשטח מרתף.

<u>מקדם שוליות</u>

שמאי המשיבה סבור כי לאור כך שקבע את אומדן השווי עפ״י עסקאות בסביבה אשר מגלמות שוליות. מנגד, שמאי המבקשים נוקט במקדם אקו׳ 0.2, המשקף מקדם 0.45 לשטח ראשי למרתף ומקדם שוליות 0.5 לשטח מרתף שמעבר ל- 92 מ״ר (המהווים 18% משטח המגרש).

לאור הכרעתי במדרגת ההשבחה לתוכנית רש/754, אני סבורה כי יש להביא בחשבון מקדם שוליות בשיעור 0.5 לשטח מרתף שמעבר ל-18% משטח המגרש.

<u>מקדם השבחה</u>

שמאי המשיבה נקט במקדם השבחה בגובה 0.1 בהתבסס על שומות מכריעות, בעוד ששמאי המבקשים נקט במקדם בגובה 0.05.

במדרגת ההשבחה הקודמת (תוכנית רש/754) הובא בחשבון מקדם שווי למרתף בגובה של 2.4 מ׳ – 0.45.

תרומת תוספת הגובה למרתף הינה תרומה שולית פוחתת ואינה ביחס ישר לתוספת הגובה. לפיכך בשקלול מקדמי תוספת הגובה לשטח המרתף הגעתי למסקנה כי המקדם בשומת המשיבה, התואם הכרעות בסביבה כמפורט להלן, הינו סביר.

שמאי מכריע	גו״ח	כתובת	מקדם השבחה
אלי כהן	6793/41	מודיעין 29	10%
אלי כהן	6341/82/1	עין גדי 14	10%
גד נתן	6552/227	הרב קוק 35	10%
דוד דדון	6551/457/5	בית שמאי 9	10%
יהודה פלד	6793/28	אילת 20	10%

לעניין הנגישות - שמאי המבקשים מאמץ את הכרעתו של השמאי אייל יצחקי וסבור כי הגבהת המרתף מגדילה את תחושת הרווחה אך מנגד מקטינה את רמת הנגישות לנכס בשל הגדלת מס׳ המדרגות. לטענתו, הגובה הפנימי המקובל למרתף הינו עד כ-2.6 מ׳.
שמאי המשיבה סבור כי קביעתו של יצחקי חריגה בנושא הנדון הן ביחס להכרעות שניתנו ברחבי רמת השרון והן ביחס לתגובת השוק בפועל לזכויות הנ״ל.

קיבלתי את עמדת שמאי המשיבה כי הגבהת המרתף אינה מקטינה את רמת הנגישות בנכס, שכן הגבהת המרתף מגדילה את כמות המדרגות במס' מדרגות בודדות אשר אינן משפיעות על נגישות למרתף ביחס למצב הקודם.

שווי מ"ר מבונה

בהתחשב במועד הקובע ובמיקומו של הנכס בסמיכות לשצ"פ, קבעתי שווי בסך של 8,500 ₪ למ"ר מבונה.

תחשיב

תיאור	שטח במ"ר	מקדם שוליות	מקדם השבחה	שטח אקו'
מרתף עד שטח 18%	92.79	1	0.1	9.28
מרתף שולי	61.86	0.5	0.1	3.09
סה"כ תוספת שטח אקו'				12.372
שווי מ"ר מבונה				**8,500**
השבחה בש"ח				**105,162**

11.<u>החלטה</u>

לאור האמור והמפורט לעיל ולאחר שבחנתי את מאפייני הנכס, שומות הצדדים ואת טיעוניהם כפי שבאו לידי ביטוי במסמכי התגובה ובדיון שהתקיים, הגעתי לכלל דעה כי במקרקעין שבנדון המזוהים **כמחצית הצפונית של חלקה 85 בגוש 6551, רחוב יהודה הנשיא 6, ברמת השרון**, חלה השבחה עקב אישור התוכניות להלן ומימושן בדרך של העברת זכויות (מכר), כדלקמן:

גורם ההשבחה	מועד קובע	ההשבחה	היטל השבחה
רש/443	07/03/1980	₪ 2.01	₪ 1.01
רש/541	05/06/1981	₪ 16.80	₪ 8.40
רש/521א'	13/03/1987	₪ 9,693	₪ 4,846.5
רש/679	11/02/1994	₪ 2,750	₪ 1,375
רש/754	26/07/1999	₪ 263,052	₪ 131,526
רש/754/1 (553-0466508)	27/07/2017	₪ 105,162	₪ 52,318

הערכים הנקובים לעיל יוצמדו כחוק מהמועדים הקובעים ולא יישאו ריבית פיגורים בגין התקופה בה התנהל הדיון.

12.<u>תצהיר</u>

הנני מצהירה כי חוות דעת זו נערכה לפי מיטב הבנתי וניסיוני המקצועי ואין לי כל חלק או עניין בנכס נשוא חוות הדעת.

ובאתי על החתום

דודזון שמאמה אוולין

שמאית מכריעה עפ"י חוק התכנון והבנייה

