תאריך : 30/05/2014
מינוי : 17073
תיק : שמ 369

לכבוד
גב' מתליה כרמל
ע"י ה"ה י.זרניצקי וא.שעיו, שמאי מקרקעין

לכבוד
הו. המקומית לתו"ב רמה"ש
ע"י מר ע. סיון, שמאי מקרקעין

א.ג.נ.

<u>החלטת שמאי מכריע - היטל השבחה</u>

1. <u>פרטי הנכס, רקע ומטרת ההכרעה</u>

פרטי רישום	-	גוש 6598, תת חלקה 284/2
הנכס	-	בית מגורים צמוד קרקע
שטח המגרש	-	504[1] מ"ר.
כתובת	-	רח' בוסתנאי 10א', רמת השרון
מימוש	-	מלא, בדרך של מכר

המשיבה, הועדה המקומית לתכנון ובניה "רמת השרון" (להלן: "הועדה"), הוציאה לגב' מתליה כרמל (להלן: "המבקש"), הודעת חיוב בהיטל השבחה בגין המימוש המבוקש, הנסמכת על שומתו של מר עמיר סיון (מס' 1788, מיום 14/05/2013).

המבקש הגיש בקשה למינוי שמאי מכריע, בצרוף "שומה אחרת" שנערכה ע"י ה"ה יוסף זרניצקי ואבי שעיו (מס' 22276/13 מיום 12/08/2013).

להלן ריכוז התכניות, המועדים הקובעים וההשבחות הנטענות, בש"ח:

[1] לפי השטח הרשום בנסח.

תכנית	מועד קובע	עיקרי התכנית	ועדה	מבקש
רש/443	07/03/80	מרפסות מקורות	18.64	3.40
רש/521/א'	13/03/87	בניה בחלל גג רעפים	16,765	3,696
רש/679	11/02/94	בריכות ופרגולות	36,000	22,800
רש/754	26/07/99	תוספת ז. בניה – 60%	533,334	68,786

לאור המחלוקות בין הצדדים ובהתאם להוראות תיקון 84 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה – 1965 (להלן: "החוק"), נתמניתי כשמאי מכריע בשאלת ההשבחה בנכס הנדון.

בתאריך 13/10/2013 ערכתי דיון בנוכחות: ה"ה יוסף זרניצקי ואבי שעיו - שמאי המבקש, מר עמיר סיון - שמאי הועדה, ומר מרדכי בטשוילי - שמאי מקרקעין ממשרדי.

פרוטוקול הדיון הופץ לצדדים כ"כ הוצגו בפני המסמכים המפורטים בנספח 1.

בתאריך 28/05/2014 ביקרתי בנכס.

2. <u>תאור הנכס והסביבה</u>

הנכס נשוא ההכרעה הינו בית מגורים צמוד קרקע, המהווה את החלק הצפוני בבית דו-משפחתי, הבנוי על חלקה 284 בגוש 6598, הפונה בחזית מזרחית כלפי רחוב בוסתנאי 10, בשכונת קרית יערים, ברמת השרון (להלן: "הנכס").

סביבת הנכס מאופיינת בבניה צמודת קרקע מתקופות שונות והפיתוח הסביבתי מלא.

בית המגורים בנוי על המחצית הצפונית של החלקה, ששטחה הרשום הינו 1,007 מ"ר.

על המחצית הצפונית של החלקה, רח' בוסתנאי 10א', בנוי בית מגורים תלת מפלסי, אשר נבנה בשנות ה- 70 של המאה שעברה, הכולל: מפלס מרתף, מפלס קרקע ומפלס ביניים. למבנה גג בטון מדורג.

בית המגורים בנוי בשטח כולל של כ- 174 מ"ר, הנחלקים לכ- 56 מ"ר במרתף + כ- 118 מ"ר בקומת קרקע דו מפלסית (כולל מרפסת מקורה) + פטיו בשטח של כ- 13 מ"ר + כניסה מקורה בשטח של כ- 4 מ"ר.

לבית מבנה הנדסי דמוי מלבן, כאשר חדר האוכל בולט ממנו.

החצר מגוננת וכוללת עצים בוגרים.

3. זכויות

3.1 פרטי הרישום של תת חלקה 284/2 בגוש 6598, בהתאם להעתק מידע מפנקס הבתים המשותפים (שהונפק באמצעות האינטרנט בתאריך 03/07/2013), הינם:

- דירה בקומות מרתף וקרקע בשטח רשום של 166.4 מ"ר.
- החלק ברכוש המשותף: 1/2[2].
- הצמדות: קרקע כולל מתחת למבנה – 504 מ"ר, גג – 117.6 מ"ר, קירות המבנה החיצוניים (ללא ציון שטח).
- הבעלות רשומה ע"ש קרן קיימת לישראל.
- רשומה חכירה מהוונת עד ליום 31/07/2069 ע"ש כרמל טליה.

3.2 ביום 25/07/2013 נחתם הסכם מכר, לפיו גב' כרמל טליה (מתליה) (המבקש) מכרה את זכויותיה בנכס לגב' גלי גילאור.

4. מצב תכנוני

המצב התכנוני הרלוונטי להכרעה:

4.1 תכנית רש/210/א'
(פורסמה למתן תוקף בי"פ 1708 מיום 18/03/1971)

התכנית מסווגת את החלקה **באזור מגורים א'**. להלן עיקרי התכנית:

- שטח מגרש מינימאלי: 750 מ"ר.
- צפיפות: 2 יח"ד למגרש מינימאלי.
- זכויות בניה: 20% משטח המגרש במבנה חד קומתי או 15% לקומה בקוטג', סה"כ 30% בניה ב- 2 קומות.

[2] בהתאם לכך זכויות הבניה יבוססו על מחצית משטח החלקה, דהיינו 503.5 מ"ר = 1,007 / 2 מ"ר.

- מרפסות, בין פתוחות ובין מכוסות גג, בשטח שלא יעלה על 25% משטח הבית, לא ייחשבו כשטח עיקרי.
- תותר בניית נספח בשטח של עד 20 מ"ר בגובה של 2.40 מ', כולל עובי התקרה.
- קומות: קומה אחת או קוטג'.
- רוחב חזית מינימאלי: 18 מ'.
- קווי בניה: צידי – 3 מ', אחורי – 6 מ'.
- "קומת מרתף" מוגדרת כקומת בניין שמתחת לקומת קרקע או קומת עמודים שהשטח העליון של תקרתה נמצא לא יותר גבוה מ- 80 ס"מ מעל פני המפלס הבינוני המאוזן והמאושר של הכביש הגובל עם המגרש או בסמוך לו.
- תותר הבלטת מרתפים תת קרקעיים מעבר לקו הבניין (פרט לחזית), עד מטר אחד.

4.2 <u>תכנית רש/443</u>
(פורסמה למתן תוקף בי"פ 2606 מיום 21/02/1980)

התכנית מאפשרת את הגדלת **שטחי המרפסות** עד ל- 30% משטח הבניה המותר וסגירת 3 מרפסות מתוך השטח הנ"ל, כאשר הסגירה אינה מבניה קשה, אלא מחומרים שיאושרו ע"י הועדה המקומית.

כ"כ, באזורי מגורים א', בהם נבנו בתים לפני 18/03/71, התכנית מאפשרת **תוספת בניה**, כדלקמן:

- לגבי קוטג', באם שטח הבניה הקיים 20% – תוספת של 10% בקומה העליונה (עד 30%).
- לגבי תוספת בניה בקומה תחתונה בלבד – עד לשטח של 25%.

4.3 <u>תכנית רש/541</u>
(פורסמה למתן תוקף בי"פ 2713 מיום 21/05/1981)

להלן עיקרי התכנית במגרשים המסווגים ב**אזור מגורים א**':

- זכויות בניה: במבנה חד קומתי – סה"כ 25%; במבנה דו קומתי – 18% × 2 = 36%.
- לתוספת בניה **למבנים שנבנו עד שנת** 1971 יהיו זכויות הבניה כדלקמן: במבנה

חד קומתי, סה"כ - 30%; במבנה דו קומתי – 24% בק"ק + 12% בק"א = 36%.

- התכנית מחייבת בניית **מרפסת שירות** בשטח של 4 מ"ר ליח"ד לפחות.
- הותרה בניית **מרתף** מתחת לבניין. במידה ויבנה מרתף ייבנה המקלט במפלס המרתף.
- במקרים בהם לא נבנה מרתף, תותר בניית **נספח** בשטח של עד 10 מ"ר בגובה של 2.20 מ' נטו או 2.40 מ' ברוטו.
- ניתן לבנות **מוסך** בצמוד לגבול המגרש החזיתי.

4.4 <u>תכנית רש/521/א'</u>
(פורסמה למתן תוקף בי"פ 3431 מיום 26/02/1987)

התכנית מאפשרת באזורי מגורים א' **בניה בחלל גג** רעפים ובלבד שרומו לא יעלה על 5.5 מ', מדוד מרצפת המפלס שמתחת למפלס רצפת עליית הגג, ושיפוע הגג לא יפחת מ- 33%.

4.5 <u>תכנית רש/679</u>
(פורסמה למתן תוקף בי"פ 4186 מיום 27/01/1994)

התכנית מאפשרת בניית **בריכות שחיה**, **מחסנים** דירתיים כשטחי שירות, **פרגולות ומרתפים**. להלן עיקרי התכנית:

- **בריכות שחיה**: בשטח שלא יעלה על 10% משטח המגרש או 70 מ"ר, לפי הנמוך, ובנוסף - מבנה עזר תת קרקעי שגודלו לא יעלה על 5 מ"ר.
- **פרגולות**: בשטח שלא יעלה על 10% משטח המגרש וכתוספת לשטחים שנקבעו כשטחים עיקריים, גובה מירבי - 2.20 מ'.
- **מרתף**: בשטח קונטור המבנה שמעליו, כשטח שירות, למקלטים, לחניה, למתקנים הנדסיים ולאחסנה. מרתפים לא ישמשו לצרכי מסחר, משרדים, מגורים או כל הפקת רווחים. גובה המרתף לא יעלה על 2.20 מ'. במבנה בו הותרה בניית מרתף לא תותר בניית מחסנים או שטחי שירות במפלסים העליונים למעט סככות חנייה.
- **מחסנים דירתיים**: תותר בניית מחסנים בתחום ק"ק או קומה מפולשת או במרתף, בשטח של 13 מ"ר ליח"ד, כשטחי שירות. במקרה בו הותרה קומת מרתף ייבנו המחסנים בקומת המרתף אלא אם לא ניתן להקימם בשטח המרתף,

השטחים העודפים יוכלו להיבנות בקומת הקרקע או בקומה המפולשת.

- צפיפות: תותר השלמת חלקי דירות שמעל מחצית הדירה לדירה השלמה הבאה אחרי המחצית.

4.6 תכנית רש/754
(פורסמה למתן תוקף בי"פ 7483 מיום 11/07/1999)

התכנית משנה את הוראות תכניות המתאר ביחס לאזור מגורים א'. להלן עיקרי התכנית:

- זכויות בניה: 60% משטח המגרש (כולל את שטחו של חדר היציאה לגג אשר לא יעלה על 23 מ"ר) + שטח שירות עילי שלא יעלה על 15 מ"ר ליח"ד + ומבנה חניה קל בשטח עד 30 מ"ר ליח"ד.
- גגות: באישור מיוחד תותר הקמת חדר יציאה לגג עד 23 מ"ר בתנאי שהגג איננו גג רעפים משופע ובתנאי שבמרווחים שסביב הבניין לא יהיה כל מבנה נוסף, בין לצרכי חניה ובין לכל צורך אחר.
- צפיפות: 2 יח"ד לכל 750 מ"ר.
- תכסית הקרקע לא תעלה על 40% משטח המגרש.
- קומת המרתף תיבנה בקונטור הבניין ולא תעלה על 40% משטח המגרש. המרתפים ישמשו כשטחי שירות או שימושים נלווים למגורים כגון משרד לבעל מקצוע חופשי, חדר משחקים. גובהו המירבי של המרתף לא יעלה על 2.40 מ' נטו.
- במבנה בו הותרה בניית מרתף, לא תותר בניית מחסנים וחניה שלא בקומת המרתף.
- באישור מיוחד תותר הקמת מבנים נפרדים על גבי מגרש בניה אחד ובלבד שאם המבנים משמשים למגורים אז המרחק המינימלי ביניהם לא יקטן מ- 5.5 מ'.
- קווי בניה: קדמי – עפ"י תכניות קודמות, צידי – 3 מ', אחורי – 5 מ'.
- חניה: עפ"י תקן החניה התקף, בבניה חדשה יותקנו מקומות חניה במרתף. במקרים בהם שוכנעה הועדה המקומית שתנאי המגרש אינם מאפשרים חניה תת קרקעית ניתן יהיה, באישור מיוחד, להתיר חניה על קרקעית במבנה קל לחניה.
- כ"כ התכנית כוללת הוראות לבניית בריכות שחייה.

5. <u>רישוי</u>

באתר האינטרנט של הועדה נמצאו היתרי הבניה הבאים:

5.1 תכנית בקשה להיתר משנת 1965[3], לבניית בית מגורים דו משפחתי, שלטענת המבקש לא מומשה.

5.2 רישיון בניה מספר 3895, מתאריך 17/04/75 + תכנית הבקשה להיתר, להקמת בית מגורים דו משפחתי הכולל קומת מרתף, קומת קרקע הכוללת מרפסות, ח. כביסה, ומוסכים מצינורות ברזל וגג אסבסט.

5.3 רישיון בניה מס' 4160, מתאריך 17/03/76 + תכנית הבקשה להיתר, לשינויים בנכס. להלן סיכום שטחי הבניה בהתאם להיתר זה, המתייחסים ליח"ד הנדונה (במ"ר):

	שטח עיקרי	**חדר כביסה**	**מקלט**	**חדר הסקה**	**מדרגות יציאה**	**מחסן**	**הול**	**מוסכים**
קומת מרתף[4]			7.25	8.70	5.36	18.43	16.51	
קומת קרקע	112.19	5.51						
חצר								12.50

6. <u>גורמים, שיקולים, דיון והכרעה</u>

לאחר שבחנתי את טיעוני הצדדים להלן הכרעתי, כמשמעותה בסע' 14 (ב) לתוספת השלישית לחוק:

<u>כללי</u>

6.1 **מימוש** – מלא, בדרך של מכר הזכויות בנכס.

6.2 **ההשבחה** נבחנה עקב אישור תכניות בנין עיר.

6.3 **מועד קובע** – ההשבחה נבחנה בהתאם להלכת פמיני (רע"א 4217/04), לכ"א מהתכניות, למועד תחילתה (ראו פרק 0).

[3] התכנית נושאת חומת אישור ללא ציון מספר ההיתר אך מצוין כי היא התאשר בתאריך 15/02/1965.
[4] סה"כ שטח המרתף: 56.25 מ"ר.

6.4 בפתח הדברים ברצוני לציין כי בתיקים קודמים שהתנהלו בפניי ברמת השרון (בין היתר ברח' המלכים 16, גו"ח 6794/2, וברח' שבטי ישראל 4, גו"ח 6552/168, להלן: "הכרעותיי הקודמות"), דנתי לגבי התכניות הנטענות כמשביחות בדיון זה והכרעתי בחלק מהטיעונים שהועלו בתיק זה. לפיכך, ככל שטיעוני הצדדים לא גרמו לי לשנות את דעתי, אפנה אל הכרעותיי הקודמות.

6.5 ביקור בנכס – שמאי הצדדים ביקשו להיות נוכחים בעת הביקור בנכס. לאור מאפייני הנכס וההשבחות הנטענות, החלטתי לבצע את הביקור באופן עצמאי.

<u>ערכי שווי</u>

6.6 שמאי הצדדים חלוקים בדבר ערכי השווי הראויים בחלק מהמועדים הקובעים. להלן ריכוז ערכי השווי של הצדדים, למועדים הקובעים, למ"ר מבונה:

תכנית	מועד קובע	ועדה	מבקש
רש/443	07/03/80	₪ 0.90	₪ 0.90
רש/521/א'	13/03/87	₪1,100	₪ 1,100
רש/679	11/02/94	₪4,000	₪ 3,800
רש/754	26/07/99	₪4,800	₪ 4,550

6.7 שמאי הועדה מבסס את ערכי השווי, להם הוא טוען, על הכרעות שמאים מכריעים, כמפורט בנספח 2. בנוסף, לתכנית רש/754 הוא ניתח חוזה מכר מיום 02/03/98 ליחידה בבית דו משפחתי ברח' האחיות 10, לפיו מתקבל שווי מ"ר מבונה אקו', של 6,681 ₪, לאחר ניכוי שווי המחוברים.

6.8 שמאי המבקש מבסס את ערכי השווי להם הוא טוען על הכרעות שמאים מכריעים, כמפורט בנספח 3.

6.9 במסגרת הדיון בסוגיית השווי, שמאי המבקש טען כי חלק הרחוב שמצפון לרח' ז'בוטינסקי, בו ממוקם הנכס, נחשב נחות לעומת החלק שמדרום לרח' ז'בוטינסקי.

שמאי הועדה השיב לכך כי הרחוב הינו אחד הרחובות המבוקשים, במיוחד בחלקו זה, בו הוא צר ותנועת כלי הרכב דלה לעומת החלק הדרומי בו תנועת כלי הרכב עמוסה. כ"כ, הוא טען כי ערכי השווי, גם במועד הקובע וגם כיום, תומכים בטיעונו אך הוא לא הציג כל תימוכין לטיעונו.

<u>הכרעה</u>

6.10 הצדדים לא הציגו עסקאות השוואה, להוציא אחת, כתימוכין לערכי השווי הנטענים על ידם, אלא הפנו להכרעות בסביבה.

6.11 מסקירת ההכרעות עולה כי מרביתן תומכות בערכי השווי הנטענים ע"י שמאי הועדה ולפיכך אני מחליט לאמצם, בכל המדרגות (כמפורט בסע' 6.6 דלעיל), מה גם שהמחלוקת מצטמצמת לשתי המדרגות האחרונות בלבד, והיא די מינורית.

<u>השבחה לתכנית רש/</u><u>443 (07/03/1980)</u>

6.12 התכנית מאפשרת את הגדלת שטח המרפסות ב- 5% משטחי הבניה המותרים (שהינם 151 מ"ר[5]), לסך של 30%, ואת קירויין בבניה קלה.

6.13 הצדדים מסכימים כי התכנית מאפשרת את הגדלת שטח המרפסות הכולל ב- 7.55 מ"ר, מ- 37.75 מ"ר[6], במצב הקודם, ל- 45.30 מ"ר[7], במצב החדש, וכן כי יש להביא בחשבון את הפסד החצר כתוצאה מהגדלת המרפסות, אך הם חלוקים בסוגיות שלהלן:

נושא	ועדה	מבקש
מקדמי מרפסת -	סגורה - 0.85 פתוחה - 0.50	בשני המצבים – 1.00
עלויות התאמה -	אין התייחסות	הפחתה של 20%[8]

6.14 עיקרי טיעוני שמאי הועדה:

- המרפסות הושבחו, עקב האפשרות לקירויין, ב- 35% משווי מ"ר אקו'.
- יש להביא בחשבון הפסד שטח חצר, עקב הגדלת המרפסות בק"ק.
- ההשבחה מסתכמת ב- 18.64 ₪, זאת בהתאם לתחשיב שבנספח 4 והתמצית שלהלן, המציגה את השינויים הנטענים בלבד:

[5] 151 מ"ר = 30% זכויות הבניה × 503.5 מ"ר שטח המגרש.
[6] 37.75 מ"ר = 25% × 151 מ"ר.
[7] 41.30 מ"ר = 30% × 151 מ"ר.
[8] ראו האמור בסע' 6.15 בהמשך.

מצב קודם				
נספח	1	20.0 מ"ר	0.40[9]	8.00 מ"ר
מרפסת פתוחה	25%	37.8 מ"ר	0.50	18.90 מ"ר
סה"כ שטח אקו' מצב קודם				26.90 מ"ר
מצב חדש				
נספח	1	20.0 מ"ר	0.50	10.00 מ"ר
מרפסת סגורה	30%	45.4 מ"ר	0.85	38.56 מ"ר
הפסד חצר		3.78 מ"ר	0.25	0.95- מ"ר
סה"כ שטח אקו' מצב חדש				47.61 מ"ר
תוספת שטח אקו'				20.71 מ"ר
שווי מ"ר מבונה				₪0.90
השבחה				**₪18.64**

6.15 עיקרי טיעוני שמאי המבקש:

- בשני מצבי התכנון מתאפשרת בניית מרפסת מקורה ולכן אין הבדל בשווי המרפסות בשני מצבי התכנון.

- לראיה הוא מפנה להוראת תכנית רש/210/א', המאפשרת בניית מרפסות "מכוסות גג".

שמאי הועדה השיב לכך כי קירוי המרפסות בתכנית רש/210/א' אינו מאפשר גם את סגירתן ע"י קירות, שהתאפשרה לראשונה רק בתכנית רש/443.

- כראיה נוספת, הם מפנים להיתר הבניה בנכס, משנת 1975, בו אושרה בניית מרפסות סגורות.

- יש להביא בחשבון הפחתה של 50%, המגלמת את עלויות ההתאמה (20%) ואת הפסד החצר (30%).

[9] במהלך הדיון השמאי טען כי אין להבחין במקדם הנספח בין שני המצבים ולכן גורם זה אינו רלוונטי לתחשיב מכיוון שהוא מתקזז.

- תחשיב ההשבחה של שמאי המבקש[10]:

תוספת שטח מרפסות – 5%	7.55 מ"ר
התאמה לקיים + הפסד חצר	0.50
שווי מ"ר מבונה	₪0.90
השבחה	**₪ 3.40**

<u>הכרעה</u>

6.16 הצדדים חישבו את זכויות הבניה למרפסות בהתאם לזכויות הבניה המירביות האפשריות עפ"י התב"ע, בבניה דו קומתית, זאת בהתעלם מהעובדה שהמבנה הקיים בנוי בתכסית של כ- 22%, תוך ניצול מקסימלי של זכויות הבניה האפשריות במבנה חד קומתי, ומהוראות התכנית, המבחינות בין בניה חד קומתית לדו קומתית.

6.17 ניצול זכויות הבניה, בבניה דו קומתית, מחייב הריסת חלק מהמבנה הקיים, ולכן אינו כדאי כלכלית.

6.18 לאור זאת, זכויות הבניה הקיימות הינן לבינוי חד קומתי ולכן יש לחשב את זכויות הבניה למרפסות בהתבסס על השטח העיקרי הקיים בהיתר, של 112.2 מ"ר בלבד, ולא של זכויות בניה של מבנה דו קומתי.

6.19 אני מקבל את טיעונו של שמאי הועדה לפיו רק בתכנית רש/443 התאפשרה לראשונה סגירת המרפסות ע"י קירות, אך יחד עם זאת עדיין עסקינן בסגירה ע"י בניה לא קשיחה ולכן לטעמי יש להביא בחשבון מקדם מרפסות במצב החדש של 0.65 בלבד, בהתאם להכרעותיי הקודמות ברמת השרון לגבי תכנית זו.

6.20 איני מקבל את טיעונם של שמאי המבקש לפיו יש להביא בחשבון עלויות התאמה, לצורך מימוש תוספת זכויות הבניה, זאת מכיוון שעלויות אלו קיימות כבר במצב הקודם ותוספת זכויות הבניה אינה גורמת לעלויות נוספות.

6.21 הפסד חצר – עסקינן במבנה חד קומתי המנצל את מלוא זכויות הבניה האפשריות בחלופת בינוי חד קומתי. מכאן שניצול זכויות הבניה למרפסות הינו בקומת הקרקע בלבד ולכן כל תוספת השטח באה על חשבון החצר.

[10] הוצג אחרת בתחשיבו. ראו תחשיבו המלא בנספח 5.

6.22 ערכי שווי – ראו הכרעתי בסעיף 6.11 דלעיל.

6.23 **תחשיב ההשבחה**:

	ז. בניה	שטח	מקדם	סה"כ
מצב קודם (מרפסות פתוחות)	25%	28.05 מ"ר	0.50	14.02 מ"ר
מצב חדש (מרפסות מקורות)	30%	33.66 מ"ר	0.65	21.88 מ"ר
הפסד חצר		5.61 מ"ר	0.25	1.40 מ"ר
תוספת שטח אקו'				6.45 מ"ר
שווי מ"ר מבונה אקו'				₪0.90
השבחה				**₪ 5.81**

<u>השבחה לתכנית ר/521/א'</u> <u>(13/03/1987)</u>

6.24 הצדדים מסכימים שהתכנית משביחה את הנכס בכך שמאפשרת בניה בחלל גג הרעפים, אך הם חלוקים בסוגיות שלהלן:

נושא	ועדה	מבקש
שטח עליית גג -	27 מ"ר.	48 מ"ר.
דחייה -	הפחתה של 20%.	ל- 39 שנה, הפחתה של 90%.

6.25 עיקרי טיעוני שמאי הועדה:

- יש לחשב את השטח האפקטיבי בחלל גג הרעפים לפי 30% משטח הגג, בהתאם לזכויות הבניה התיאורטיות של 18% בקומה, זאת בהתאם להכרעות שמאים מכריעים ולניצול / דרישת השוק במועד הקובע.

- ההשבחה מסתכמת ב- 16,765 ₪, זאת בהתאם לתחשיב שבנספח 4 והתמצית שלהלן, המציגה את השינויים הנטענים בלבד:

שטח הגג (ז. בניה בק"א)	90.7 מ"ר
מקדם ניצול שטח הקומה	30%
שטח אפקטיבי בחלל הגג	27.2 מ"ר
מקדם שווי	0.70
מקדם דחייה	0.80
סה"כ תוספת שטח אקו'	15.20 מ"ר

שווי מ"ר מבונה אקו'	₪ 1,100
השבחה	**₪ 16,765**

6.26 עיקרי טיעוני שמאי המבקש:

- בית המגורים נבנה באמצע שנות ה- 70 באופן שלא ניתן לבנות תוספת של שטחי בניה כלשהם מעל השלד והביסוס הקיימים, אשר תוכננו לשאת עומסים של הבית הקיים בלבד. לפיכך רק בתום חייו הכלכליים של המבנה הקיים קיימת כדאיות למימוש זכויות הבניה.

- הם מפנים למכתבו של מהנדס המועצה, מיום 30/07/74, בו נכתב: *"מאחר והשטח נמצא באזור מוגבל לגובה אין אפשרות לבנות קוטג'"*, ולכן הם מסיקים כי ניתן לומר בוודאות שעד שנת 1976 לא ניתן היה לקבל היתר בניה ל- 2 קומות.

הועדה השיבה[11] למסמך זה כי מגבלת הגובה נוצרה עקב הצבת אנטנות בבסיס חיל מודיעין, ולמרות זאת, במהלך שנות ה- 70 ניתנו היתרי בניה לקוטג'ים דו קומתיים בסביבת הנכס.

- יש להביא בחשבון משך חיים כלכליים של 50 שנה ממועד קבלת היתר הבניה, דהיינו עד למועד אפריל 2026, זאת בהתאם לפסיקות רבות של שמאים מכריעים.

- השטח האפקטיבי בעליית הגג מבוסס על זכויות בניה תיאורטיות של קומת גג בשטח של 90 מ"ר והפחתת 1.8 מ' מ- 3 כיוונים (פרט לקיר המשותף), זאת בהתחשב בשיפוע של 45% ובניית גג הרעפים על שתי יחידות הדיור במשותף. מתקבל שטח של 48 מ"ר, בהתאם לתחשיב הבא:

(12 מטר אורך – 1.8 – 1.8) × (7.5 מטר רוחב – 1.8) = 48 **מ"ר**.

- תחשיב ההשבחה של שמאי המבקש:

שטח עליית גג	48.00 מ"ר
מקדם	0.70
מקדם דחייה ל- 39 שנה	0.10
שווי מ"ר מבונה	₪ 1,100
השבחה	**₪3,696**

[11] באמצעות מסמך מיום 29/10/13 שנערך ע"י מר זוהר רטנר, שמאי הועדה המקומית.

<u>הכרעה</u>

6.27 איני מקבל את טיעונם של שמאי המבקש לפיו לא מתאפשר ניצול מיידי של זכויות הבניה בחלל גג הרעפים עקב אי עמידת המבנה הקיים בעומס, הן משום שלא הוצג כל תימוכין לכך והן מאחר שעסקינן בבניית גג רעפים שמשקלו קל יחסית ואינו מוסיף עומסים דרסטיים על השלד הקיים.

6.28 כ"כ, אין כל מניעה לחזק את השלד הקיים, ככל שיידרש לניצול מיידי של זכויות הבניה. הדבר יבוא לידי ביטוי בהפחתת עלויות בניה עודפות.

6.29 הכרעתי דלעיל מייתרת את הצורך לדון בטיעוני שמאי המבקש בדבר ההשלכות של מכתב 'הגבלת גובה הבניה'.

6.30 בהמשך להכרעתי במדרגה הקודמת, מגבלות התכנון מאפשרות בניית בית חד קומתי בלבד ולכן גג הרעפים יבנה על גג המבנה הקיים, תוך ביצוע ההתאמות הנדרשות, ואין לחשבו בהתבסס על שטח התכסית התיאורטי, כפי שהובא בחשבון ע"י הצדדים.

6.31 התאמות נדרשות – שטח המבנה הקיים הינו כ- 120 מ"ר, אך צורתו אינה מאפשרת ניצול יעיל של זכויות הבניה מעל שטח חדר האוכל, הממוקם בפינה הדרום מזרחית של הבית ולכן אין להביא בחשבון שטח זה, המסתכם ב- 14 מ"ר, במניין שטח הגג לניצול, כך ששטח הגג לאחר ההתאמה הינו 106 מ"ר.

6.32 שטח אפקטיבי – בהכרעותיי הקודמות הבאתי בחשבון מקדם ניצול של 40% משטח הגג, אשר נראה לי כסביר גם במקרה הנדון.

6.33 יש להביא בחשבון את הפחתת שטח גרם המדרגות, בסך של 2.6 מ"ר, בהתאם לשטחו בפועל.

6.34 חישוב שטח הבניה האפשרי בחלל הגג - 39.8 **מ"ר** = 2.6 מ"ר – (40% × 106 מ"ר).

6.35 ערכי שווי – ראו הכרעתי בסעיף 6.11 דלעיל.

6.36 **תחשיב ההשבחה**:

שטח עליית גג נטו	39.80 מ"ר
מקדם	0.70
עלויות התאמה	0.50
שווי מ"ר מבונה	₪ 1,100
השבחה	**₪ 15,323**

<u>השבחה לתכנית ר/679 (11/02/1994)</u>

6.37 הצדדים מסכימים כי התכנית משביחה את הנכס בגין האפשרות לבניית בריכת שחייה ופרגולה, אך הם חלוקים בסוגיות השמאיות שלהלן:

נושא	ועדה	מבקש
שטח פרגולה -	50 מ"ר	40 מ"ר
התאמה לפיתוח קיים -	אין התייחסות	מקדם 0.75
שווי מ"ר מבונה -	₪3,800	₪4,000

6.38 שמאי הועדה מביא בחשבון מקדם של 10%, מעבר לשווי חצר, בגין שטחי הבריכה והפרגולה הסבירים לדעתו, ומקבל כי ההשבחה מסתכמת ב- 36,000 ₪, זאת בהתאם לתחשיב שבנספח 4 והתמצית שלהלן, המציגה את השינויים הנטענים בלבד:

	שטח	מקדם	שטח אקו'
בריכה	40.00 מ"ר	0.10	4.00 מ"ר
פרגולה	50.00 מ"ר	0.10	5.00 מ"ר
סה"כ שטח אקו'			9.00 מ"ר
שווי מ"ר מבונה			₪ 4,000
השבחה			**₪36,000**

6.39 שמאי המבקש טוען כי יש להביא בחשבון הפחתה של 25% בגין התאמה לפיתוח קיים, בשל הצורך להרוס חלק מהריצופים והגינונים בחצר ולחזק את ביסוס המבנה, במקרה שהבריכה נבנית קרוב אליו. כ"כ, הוא סובר כי השטח הסביר לפרגולה הינו 40 מ"ר בלבד. להלן תחשיבו:

	שטח	מקדם	שטח אקו'
בריכה	40.00 מ"ר	0.10	4.00 מ"ר
פרגולה	40.00 מ"ר	0.10	4.00 מ"ר

סה"כ שטח אקו'	8.00 מ"ר
התאמה לפיתוח קיים	0.75
שווי מ"ר מבונה	₪3,800
השבחה	**₪22,800**

הכרעה

6.40 עלויות התאמה - אני מקבל את טיעוני שמאי המבקש לעניין עלויות ההתאמה בחצר, ומאמץ את המקדם שהובא בחשבון על ידם, של 0.75.

6.41 שטח הפרגולה – שטח הפרגולה, של 40 מ"ר, שהובא בחשבון ע"י שמאי המבקש, הינו סביר ואני מאמצו.

6.42 ערכי שווי – ראו הכרעתי בסעיף 6.11 דלעיל.

6.43 **תחשיב ההשבחה**:

	שטח	**מקדם**	**סה"כ**
בריכה	40 מ"ר	0.10	4.00 מ"ר
פרגולה	40 מ"ר	0.10	4.00 מ"ר
סה"כ תוספת שטח אקו'			8.00 מ"ר
התאמה לפיתוח קיים			0.75
שווי מ"ר מבונה			₪ 4,000
השבחה			**₪24,000**

השבחה לתכנית רש/754 (26/07/1999)

6.44 התכנית מרחיבה את זכויות הבניה ל- 60% משטח המגרש (כולל חדר היציאה לגג), מגביהה את שטח קומת המרתף ל- 2.4 מ' ומוסיפה לו תכליות. המחלוקות העיקריות בין הצדדים הינן כדלקמן:

נושא	**ועדה**	**מבקש**
דחייה -	אין להביא בחשבון	ל- 27 שנה, עד שנת 2026
שווי מ"ר מבונה -	₪4,800	₪4,550

6.45 שמאי הועדה סובר כי השימוש המיטבי במועד הקובע הינו הריסת המבנה הקיים ובניית בית חדש, בהתאם למלוא זכויות הבניה, זאת מהנימוקים הבאים:

- יתרת תקופת החיים הכלכליים של הנכס נקבעת עפ"י מספר גורמים שונים, ביניהם:

  - תוספת משמעותית בזכויות הבניה.

  - עליה משמעותית בשווי המקרקעין (לדוגמא – עליית המחירים עקב העלייה מחבר העמים).

  - שינוי בטעמים בבתי צמודי קרקע, כגון: מפרט טכני גבוה, הקמת מרתפים, בריכות שחיה וכו'.

- קיומם של חלק מהגורמים האמורים יוצר פחת תכנוני בבתים קיימים ועלול להוביל לקיצור תקופת החיים הכלכליים ובמקרים מסוימים אף לתום החיים הכלכליים של הנכס.

- על אף שאין מגבלה למימוש זכויות הבניה כתוספת לבניה הקיימת, המבנה הקיים סובל מפחת תכנוני הנובע מאי ניצול מלוא זכויות הבניה שהותרו, ובנוסף לתכנון אדריכלי מיושן.

- המנעד לאורך החיים הכלכליים של מבני מגורים בהכרעות, שבין 35 ל- 50 שנה, תלוי במספר רב של משתנים, להם לא קיימת כל התייחסות בשומת המבקשים.

- השמאי מפנה להכרעת מר דיאמנט, ברח' ההגנה 19, שקבע כי אורך חייו הכלכליים של מבנה בשטח 86 מ"ר, אשר נבנה בשנת 1958, הינו 20 שנה בלבד.

- לאור האמור, השמאי מעריך כי עד שנת 1999 השימוש המיטבי הינו תוספת בניה למבנה הקיים והחל מתחילת שנות ה- 2000 – בניה חדשה.

- תחשיב ההשבחה של שמאי הועדה:

מצב קודם:

סעיף	אחוזי בניה/ דחייה	שטח [במ"ר]	מקדם אקו' [במ"ר]	שטח אקו' [במ"ר]
יתרת מרתף בדחיה	0.747	39.3	40%	11.7
מגורים א'- 36%	36%	181.4	100%	181.4
עליית גג	80%	27.2	70%	15.2
מבנה חניה קל	1	15.0	30%	4.5
יתרת חצר		398.3	25%	99.6
סה"כ				**312.5**
שווי מ"ר מבונה אקוי'				4,800.0
שווי במצב קודם				1,499,970

מצב חדש:

סעיף	אחוזי בניה/ דחייה	שטח [במ"ר]	מקדם אקו' [במ"ר]	שטח אקו' [במ"ר]
מרתף + שוליות		121.2	40%	48.5
מגורים א': + שוליות	60%	200	100%	200.0
		102.4	75%	76.8
מבנה חניה במרתף	1	15.0	30%	4.5
שטחי שירות	1	15.0	50%	7.5
יתרת חצר		345.3	25%	86.3
סה"כ				**423.6**
שווי מ"ר מבונה אקוי'				4,800
סה"כ שווי זכויות הבניה				2,033,304
שווי במצב קודם				1,499,970
ה ש ב ח ה				533,334

6.46 עיקרי טיעוני שמאי המבקש:

- בית המגורים הנדון שנבנה ברמת בניה טובה מאוד לזמנו, משמש באופן פעיל ושוטף למגורים, נמצא במצב שמור ומטופח, ומנצל חלק ניכר מהשטחים המותרים לבניה בנכס.

- העובדה כי עד להיום לא נעשתה כל תוספת בניה, או בניית פרגולה או בריכה, הינה ראיה כי למבנה הנדון קיימת יתרת חיים כלכליים.

שמאי הועדה השיב לכך כי אין בדוגמא הספציפית הנ"ל כדי לייצג את התנהגות השוק.

- יש להביא בחשבון משך חיים כלכליים של 50 שנה ממועד קבלת היתר הבניה, דהיינו עד למועד אפריל 2026, זאת בהתאם לפסיקות רבות של שמאים מכריעים.

- הגבהת המרתף לא תרמה לשווי הנכס, זאת מכיוון שבהתאם להיתר הבניה, גובה המרתף הבנוי הינו 2.5 מ'.

- תחשיב ההשבחה של שמאי המבקש[12]:

שטח אקו' מצב קודם - 503.50 מ"ר × 36% + 48 מ"ר × 0.7 =	214.90 מ"ר
שטח אקו' מצב חדש - 503.50 × 60% =	302.10 מ"ר
תוספת שטח אקו'	87.20 מ"ר
הפסד חצר	15.30- מ"ר
סה"כ שטח אקו'	72.00 מ"ר
שווי מ"ר מבונה	4,550 ₪
דחייה ל- 27 שנה	0.21
השבחה	**68,786 ₪**

הכרעה

6.47 דחייה – לאור גילו של המבנה במועד הקובע ותכנונו המיושן, היוצרים פחתים פיזיים ופונקציונאליים, אני מקבל את עמדת שמאי הועדה, לפיה בשנת 1999, תנאי השוק הבשילו לכדי הריסת המבנה תוך ניצול מלא של זכויות הבניה האפשריות בחלקה, ולכן אין כל מקום לטענת שמאי המבקש בדבר דחיית תוספת זכויות הבניה.

6.48 תחשיב שמאי המבקש אינו מביא בחשבון אלמנטים התורמים לשווי הנכס בשני מצבי התכנון, ובפרט את תוספת השטח במרתף עקב הגדלת התכסית.

6.49 אני מקבל את תחשיב שמאי המבקש לפיו אין להביא בחשבון שוליות, זאת לאור העובדה כי השכונה מאופיינת בניצול מאסיבי של זכויות בניה, וקיים ביקוש לשטחי בניה.

6.50 אני מקבל חלקית את טיעונו של שמאי המבקש לעניין אי ההשבחה עקב הגבהת

[12] הוצג אחרת בתחשיבו.

המרתף, זאת רק לגבי שטח המרתף הקיים בהיתר, אולם לגבי זכויות הבניה שלא נוצלו במרתף חלה השבחה עקב תוספת הגובה מ- 2.2 מ' ל- 2.4 מ'.

6.51 מוסכים – במצב התכנוני הקודם, בהתאם לתכנית רש/541, הותרה בניית מוסכים בחצר, בשטח של עד 30 מ"ר ליח"ד, ואילו תכנית רש/754 מחייבת בנייתם בקומת המרתף (אם קיימת), לפיכך שטח המוסך יבוא במניין שטחי הבניה במרתף.

6.52 ערכי שווי – ראו הכרעתי בסעיף 6.11 דלעיל.

6.53 **תחשיב ההשבחה**:

		שטח, מ"ר	מקדם	סה"כ
מצב קודם				
ז. בניה בק"ק	18%	90.63	1.00	90.63 מ"ר
ז. בניה בק"א	18%	90.63	1.00	90.63 מ"ר
שטח קיים במרתף בגובה 2.5 מ'		56.25	0.45	25.31 מ"ר
ז. בניה במרתף בגובה 2.2 מ'		34.38[13]	0.40	13.75 מ"ר
מוסך בחצר		30.00	0.35	10.50 מ"ר
שטח נטו בעליית גג		32.25[14]	0.70	22.58 מ"ר
פרגולה		40.00	0.35	14.00 מ"ר
בריכה		40.00	0.35	14.00 מ"ר
חצר		302.87	0.25	75.72 מ"ר
סה"כ שטח אקו' מצב קודם				357.12 מ"ר
מצב חדש				
ז. בניה בק"ק	30%	151.05	1.00	151.05 מ"ר
ז. בניה בק"א	30%	151.05	1.00	151.05 מ"ר
שטח קיים במרתף בגובה 2.5 מ'		56.25	0.45	25.31 מ"ר
חניה במרתף		30.00	0.30	9.00 מ"ר
ז. בניה במרתף בגובה 2.40 מ'		64.80[15]	0.45	29.16 מ"ר
פרגולה		40.00	0.35	14.00 מ"ר
בריכה		40.00	0.35	14.00 מ"ר
חצר		272.45	0.25	68.11 מ"ר
סה"כ שטח אקו' מצב חדש				461.69 מ"ר
סה"כ שטח אקו' מצב קודם				357.12 מ"ר

[13] 34.38 מ"ר = 56.25 מ"ר מרתף קיים – 90.63 מ"ר שטח ק"ק.
[14] 32.25 מ"ר = 4 מ"ר מדרגות – 40% × 90.63 מ"ר שטח ק"א.
[15] 64.80 מ"ר = 56.25 מ"ר מרתף קיים – 30 מ"ר – 151.05 מ"ר גג ק"א.

תוספת שטח אקו'	104.57 מ"ר
שווי מ"ר מבונה	₪4,800
השבחה	**₪501,936**

7. <u>הכרעה</u>

להלן הכרעתי בדבר גובה ההשבחה בנכס, בגין המימוש המבוקש:

אירוע	מועד קובע	השבחה	היטל השבחה
רש/443	07/03/1980	₪ 5.81	₪ 2.90
רש/521/א'	13/03/1987	₪ 15,323	₪ 7,662
רש/679	11/02/1994	₪ 24,000	₪ 12,000
רש/754	26/07/1999	₪ 501,936	₪ 250,968

היטל ההשבחה יוצמד כחוק[16].

תמיר שדה

שמאי מכריע עפ"י חוק התכנון והבניה

[16] בהתאם לסמכותי לפי סע' 16 לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, בתקופה בה התנהל הדיון בפני, סכום היטל ההשבחה, הגבוה מהסכום שאינו שנוי במחלוקת, יוצמד לנמוך מבין מדד המחירים לצרכן או מדד תשומות הבניה, ולא יישא תשלומי פיגורים.

נספח 1 – מסמכים שנתקבלו

מס'	תאריך	מאת	נושא
1	18/08/13	מבקש	דרישת תשלום של הועדה, מיום 29/05/13, שהוצאה לגב' מתליה כרמל, ע"ס 455,881.86 ₪.
1.1	18/08/13	מבקש	שומת השבחה שנערכה ע"י מר עמיר סיון.
1.2	18/08/13	מבקש	שומה אחרת שנערכה ע"י ה"ה יוסף זרניצקי ואבי שעיו.
1.3	18/08/13	מבקש	נסח רישום לגוש 6598 תת חלקה 284/2.
1.4	18/08/13	מבקש	שני רישיונות בניה (מס' 3895 ו- 4160).
1.5	18/08/13	מבקש	תקנון תכנית רש/754.
2	15/09/13	ועדה	תגובת הועדה באמצעות מסמך מיום 01/09/13 שהוכן ע"י מר עמיר סיון.
2.1	15/09/13	ועדה	חוזה מיום 02/03/98 ברח' האחיות 10 + ניתוח.
1.6	13/10/13	מבקש	תצהיר בדבר מועד בניית הבית אשר נחתם ביום 10/10/13 ע"י גב' יעל טננבוים.
1.7	13/10/13	מבקש	מכתב בנושא 'אזור מוגבל לגובה' מיום 30/07/74 שהוכן ע"י מהנדס המועצה.
2.2	15/10/13	ועדה	הערות לפרוטוקול.
1.8	23/10/13	מבקש	חוזה מכר מיום 25/07/13.
2.3	30/10/13	ועדה	התייחסות לעניין הגבלת הגובה באמצעות מסמך מיום 29/10/13 שהוכן ע"י זוהר רטנר.
1.9	30/10/13	מבקש	תשובה להתייחסות הועדה לעניין הגבלת הגובה.

נספח 2 – הפניה להכרעות לעניין שווי בשומת הועדה

ערכים כפי שנקבעו לכ"א מהתוכניות:

בהתאם לניתוח עסקאות השוואה רבות אשר בוצעו ונותחו ע"י שמאים מכריעים בפסיקות בכתובות הבאים:

במזרח העיר : *נורית ג'רבי – ברח' המלכים 44* – 0.9 ₪/ מ"ר מבונה.

ניקי פרימו פסק ברח' שבטי ישראל 65 - 1.1 ₪/ מ"ר מבונה.

תמיר שדה ברח' הגפן 60 קבע כי ממוצע ערכים בפסיקות מכרעות הינן 0.8 ₪/ מ"ר ולמיקום הספציפי 0.64 ₪.

שמואל רוזנברג ברח' הרימון 57 – 0.8 ₪/ מ"ר מבונה.

במערב העיר

שומה מכרעת של י. ברמן מרח' הקיבוץ נקבע כי שווי מ"ר מבונה הינו 750 שקל ישן וברח' זרובבל 4 נקבע 840 שקל, נאוה סירקיס ברח' עצמון 7 – 1,200 שקל ישן.

שווי למ"ר מבונה קרקע למועד הקובע בתוכנית רש/ 521 א'

בהתאם לניתוח עסקאות השוואה רבות אשר בוצעו ונותחו ע"י שמאים מכריעים בפסיקות בכתובות הבאים:

רן וירניק ברח' האנפה 7 קבע – 1,000 ₪ למ"ר מבונה.
ב. קציר קבע ברח' הלבונה 16 – 1,000 ₪ למ"ר מבונה.
לבנה אשד ברח' בוסתנאי 2 - 1,150 ₪ למ"ר מבונה.
לבנה אשד ברח' הלבונה 14 - 1,150 ₪ למ"ר מבונה.
יצחק ברמן ברח' זרובבל 4 – 1,300 ₪ למ"ר מבונה.
אמנון ניזרי ברח' הבושם 5 – 960 ₪ למ"ר מבונה.
מוטי דיאמנט רח' נחשון 19 – 950 ₪/ מ"ר מבונה.
רן וירניק ברח' נחשון 33 - 900 ₪/ מ"ר מבונה.

שווי למ"ר מבונה קרקע למועד הקובע לתוכנית רש/ 679 כפי שנקבע בפסיקות שמאים מכריעים:

ב. קציר קבע ברח' הלבונה 16 – 4,000 ₪ למ"ר מבונה.
לבנה אשד ברח' הלבונה 14 + נטף פינת הלבונה 6 – 4,100 ₪ למ"ר מבונה.
אמנון ניזרי ברח' הבושם 5 – 4,000 ₪ למ"ר מבונה.
רן וירניק ברח' נחשון 14 וברח' האנפה 7 קבע – 4,100 ₪ למ"ר מבונה.
יצחק ברמן ברח' זרובבל 4 – 4,100 ₪ למ"ר מבונה.
שאול אושרת רח' החוחית 31 – 4,000 ₪/ מ"ר מבונה.
מוטי דיאמנט רח' נחשון 19 - 4,000 ₪/ מ"ר מבונה.

שווי למ"ר מבונה קרקע למועד הקובע לתוכנית רש/ 679 כפי שנקבע בפסיקות שמאים מכריעים:

בהתאם לניתוח עסקאות השוואה רבות אשר בוצעו ונותחו ע"י שמאים מכריעים בפסיקות בכתובות הבאים:

ב. קציר קבע ברח 'למרחב 67 והלבונה 16 בהתאמה –4,500 ₪ ו- 4,800 ₪ למ"ר מבונה.
לבנה אשד ברח' הלבונה 14 + נטף 1 פינת הלבונה 6 – 5,000 ₪ למ"ר מבונה.
אמנון ניזרי ברח' אשל אברהם 23+ הבושם 5 – 5,000 ₪ למ"ר מבונה.
שמואל רוזנברג ברח' למרחב 7 - 5,000 ₪ למ"ר מבונה.

להלן טבלה המסכמת את ערכי השווי , במועדים הקובעים :

כתובת הנכס	תכ' רש/443 (7.3.1980) שקל /מ"ר	תכ' רש/541 (5.6.1981) שקל /מ"ר	תכ' רש/521 א (13.3.1987) ₪ /מ"ר	תכ' רש/679 (11.2.1994) ₪ /מ"ר	תכנית רש/754 (26.7.1999) ₪ /מ"ר
רח' בוסתנאי 1	2,500	3,000	1,135	3,600	4,800
רח' בוסתנאי 43	-	-	-	-	5,000
רח' הרימון 52	-	-	-	2,600	4,100
רח' גורדון 16	-	-	-	3,000	3,900
רח' החי"ל 13	-	3,800	1,270	3,500	4,870
רח' האחיות 14	3,000	3,200	1,150	3,500	4,500
רח' למרחב 3/10	--	-	1,400	-	5,000
רח' החי"ל 7	-	-	1,200	4,300	5,000
רח' החרוב 11	-	-	-	2,900	3,400
רח' השלום 5	-	-	-	4,000	4,500
רח' עצמון 2	-	-	-	-	3,000

9.5.6 <u>סיכום ערכי השווי</u> :

על בסיס ניתוח הנתונים שתוארו לעיל ולאחר ביצוע התאמות המיקום הנדרשות, בשל היות הנכס, נשוא השומה, ממוקם באחת משכונות היוקרה ברמה"ש קביעתי היא, כי השווי הראוי למ"ר מבונה אקוויוולנטי, בנכס הנדון, במועדים הקובעים , הינו כדלהלן :

תכנית	מועד קובע	שווי למ"ר מבונה אקוויוולנטי
רש/443	7.3.1980	2,500 שקל / מ"ר
רש/541	5.6.1981	3,000 שקל / מ"ר
רש/521א'	13.3.1987	1,150 ₪/ מ"ר
רש/679	11.2.1994	3,800 ₪ / מ"ר
רש/754	26.7.1999	4,800 ₪ / מ"ר

נספח 3 – הפניה להכרעות לעניין שווי בשומת המבקש

תכנית בנין עיר	השמאי, גוש/חלקה		שווי קרקע למ"ר מבונה
ר/443	רן וירניק	6598/157	1 ₪/מ"ר- לפני הפחתה למבנה טורי
	לבנה אשד	6598/288	2.5 ₪/מ"ר- מיקום עדיף מאשר הנכס הנדון
	יצחק ברמן	6598/320	2.6 ₪/מ"ר- מיקום עדיף מאשר הנכס הנדון
ר/521א	רן וירניק	6598/157	900 ₪/מ"ר- לפני הפחתה למבנה טורי
	לבנה אשד	6598/288	1,150 ₪/מ"ר- מיקום עדיף מאשר הנכס הנדון
	יצחק ברמן	6598/320	1,000 ₪/מ"ר- מיקום עדיף מאשר הנכס הנדון
ר/679	רן וירניק	6598/157	4,100 ₪/מ"ר- לפני הפחתה למבנה טורי
	לבנה אשד	6598/288	3,800 ₪/מ"ר- מיקום עדיף מאשר הנכס הנדון
	יצחק ברמן	6598/320	4,000 ₪/מ"ר- מיקום עדיף מאשר הנכס הנדון
ר/754	רן וירניק	6598/157	4,550 ₪/מ"ר- לפני הפחתה למבנה טורי
	לבנה אשד	6598/288	4,800 ₪/מ"ר- מיקום עדיף מאשר הנכס הנדון
	יצחק ברמן	6598/320	4,800 ₪/מ"ר- מיקום עדיף מאשר הנכס הנדון

נספח 4 – תחשיבי הועדה

השבחה בגין תכנית רש/ 443, המועד הקובע : 06.03.1980				
סעיף	**אחוזי בניה/ דחייה**	**שטח [במ"ר]**	**מקדם אקו' [במ"ר]**	**שטח אקו' [במ"ר]**
מגורים א'	30%	151.2	100%	151.2
נספח		20	50%	10
מרפסות סגורות	30%	45.4	85%	38.6
מבנה חניה קל		15	30%	4.5
יתרת חצר		370.7	25%	92.7
שווי מ"ר מבונה אקוי' בשקל ישן				900
סה"כ				**296.9**
סה"כ שווי במצב חדש				267,242
מצב קודם: רש/ 210 א'				
סעיף	**אחוזי בניה/ דחייה**	**שטח [במ"ר]**	**מקדם אקו' [במ"ר]**	**שטח אקו' [במ"ר]**
מגורים א'	30%	151.2	100%	151.2
נספח		20	40%	8
מרפסות פתוחות	25%	37.8	50%	18.9
מבנה חניה קל		15	30%	4.5
יתרת חצר		374.5	25%	94
סה"כ				**276.2**
שווי במצב חדש				267,242
שווי במצב י ש ן				248,603
ה ש ב ח ה ב ש ק ל י ש ן				**18,640**
היטל ה ש ב ח ה ב ש ק ל י ש ן				**9,320**
היטל ה ש ב ח ה ב ש "ח				**₪ 9.32**

השבחה בגין תכנית רש/ 521 א' : המועד הקובע 13.03.1987				
סעיף	**אחוזי בניה/ דחייה**	**שטח [במ"ר]**	**מקדם אקו' [במ"ר]**	**שטח אקו' [במ"ר]**
מרתף 0.18% - **מקדם דחיה**	0.468	39.3	40%	7.4
מגורים א'- 36%	18%	90.7	100%	90.7
	18%	90.7	100%	90.7
עלית גג + דחייה	80%	27.2	70%	15.2
מבנה עזר		10.0	50%	5.0
מבנה חניה קל		15.0	30%	4.5
יתרת חצר		388.3	25%	97.1
שווי מ"ר מבונה אקוי' בש"ח				1,100
סה"כ				**310.6**
סה"כ שווי במצב קודם				324,904
מצב קודם: תכנית רש/ 541 המועד הקובע : 05.06.1981				
סעיף	**אחוזי בניה/ דחייה**	**שטח [במ"ר]**	**מקדם אקו' [במ"ר]**	**שטח אקו' [במ"ר]**
מרתף 0.18% - **מקדם דחיה**	0.468	39.3	40%	7.4
מגורים א'- 36%	18%	90.7	100%	90.7
	18%	90.7	100%	90.7
מבנה עזר		10	50%	5.0
מבנה חניה קל		15	30%	4.5
יתרת חצר		388.3	25%	97.1
שווי מ"ר מבונה אקוי'				1,100
סה"כ				295.4
סה"כ שווי במצב קודם				324,904
סה"כ שווי במצב חדש				**341,669**
השבחה לתכנית 521 א'				16,765
היטל ההשבחה בש"ח				**8,383**

מצב תכנוני חדש: השבחה בגין רש/ 679 ,המועד הקובע 11.02.1994				
סעיף	**אחוזי בניה/ דחייה**	**שטח [במ"ר]**	**מקדם אקו' [במ"ר]**	**שטח אקו' [במ"ר]**
מרתף 0.18%	0.747	39.3	40%	11.7
קומת קרקע	18%	90.7	100%	90.7
קומה א'	18%	90.7	100%	90.7
עליית גג		27.2	70%	19.1
פרגולות/ מצללות		50.0	10%	5.0
בריכה		40.0	10%	4.0
מבנה חניה		15.0	30%	4.5
יתרת חצר		398.3	25%	99.6
שווי מ"ר מבונה אקוי'				3800.0
סה"כ מ"ר מבונה				**325.3**
סה"כ שווי במצב קודם				1,301,216

מצב קודם: תכנית רש/ 521 א' : המועד הקובע 13.03.1987				
סעיף	**אחוזי בניה/ דחייה**	**שטח [במ"ר]**	**מקדם אקו' [במ"ר]**	**שטח אקו' [במ"ר]**
מרתף 0.18% - בדחיה	0.747	39.3	40%	11.7
קומת קרקע	18%	90.7	100%	90.7
קומה א'	18%	90.7	100%	90.7
עליית גג		27.2	70%	19.1
מבנה חניה קל		15	30%	4.5
יתרת חצר		398.3	25%	99.6
שווי מ"ר מבונה אקוי'				**4,000**
סה"כ				**316.3**
סה"כ שווי במצב קודם				1,265,216
סה"כ שווי במצב חדש				**1,301,216**
השבחה לתכנית 679				36,000
היטל ההשבחה ב ש"ח				**18,000**

נספח 5 – תחשיב המבקש – רש/443

ת.ב.ע	שטח מגרש	קודם	חדש	סה"כ	סה"כ לחישוב	שטח	שווי	מקדם	דחיה	השבחה	היטל השבחה
		מרפסת מקורה	מצב חדש							התאמה לקיים, הפסד חצר בק"ק	
443	503.5	7.5%	9.0%	7.55	7.55		₪ 0.9	100%	50%	₪ 3.4	₪ 1.70
						מקדם	דחיה 39 שנה				