בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

תאריך: 28.02.2021
מס' מינוי: 2409-2020
מספרנו: 611

לכבוד המבקשת,
גב' גבריאלה רבי
המיוצגת ע"י מר גלעד נדיבי, שמאי מקרקעין
במייל: gnedivi@gmail.com

לכבוד המשיבה,
ועדה מקומית רמת השרון
המיוצגת ע"י מר עמיר סיון, שמאי מקרקעין
במייל: amirsivanltd@gmail.com

שומה מכרעת בגוש 6599 חלקה 490,
מחצית מזרחית של החלקה,
שכונת "המחתרות"
<u>רחוב רזיאל 5, רמת השרון</u>

1. **<u>מטרת השומה</u>**

בהתאם להוראות תיקון 84 - סעיף 14 (ב)1 לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965, נתמניתי ביום 28.10.2020 כשמאי מכריע לעניין ההשבחה שחלה על הנכס הנדון, ככל שחלה, בגין מימוש בדרך של העברת זכויות במחצית המזרחית של החלקה במכר.

2. **<u>מועד הדיון ומסמכים שהוצגו בפניי</u>**

2.1. שומת המשיבה הועדה המקומית לתו"ב רמת השרון, מיום 23.08.2020, שנערכה ע"י השמאי מר עמיר סיון, ותגובת המשיבה למסמכי המבקשים מיום 03.12.2020.

2.2. שומת המבקשת גב' גבריאלה רבי מיום 18.11.2020 שנערכה ע"י השמאי מר גלעד נדיבי.

2.3. ביום 19.01.2021 נערך דיון באמצעות תוכנת Zoom בהשתתפות שמאי הצדדים. פרוטוקול הדיון הועבר לצדדים.

3. **<u>ביקור בנכס</u>**

ביקור בנכס ובסביבתו נערך ע"י החתום מטה ביום 11.02.2021 בנוכחות שמאי הצדדים.

4. **<u>מועד קובע לשומה</u>**

האירוע	מועד קובע
443/רש	07.03.1980
541/רש	05.06.1981
521/רש/א	13.03.1987
692/רש	22.09.1993
679/רש	11.02.1994
754/רש	26.07.1999
1/754/רש	27.07.2017

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

5. **<u>פרטי הנכס הנדון</u>**

גוש:	6599
חלקה:	490 (מספר ישן 479)
שטח רשום:	908 מ"ר
שטח החלק הנישום:	454 מ"ר
מהות המקרקעין:	בית מגורים צ"ק דו משפחתי ותיק על המחצית המזרחית של החלקה
כתובת:	רחוב רזיאל 5, שכונת "המחתרות", רמת השרון
זכויות קנייניות:	בעלות פרטית (ב-2016 נרכשה זכות הבעלות מקרן קיימת לישראל)

6. **<u>תיאור הנכס והסביבה</u>**

6.1. הנכס הנדון ממוקם בשכונת "המחתרות" שבמערב רמת השרון.

6.2. רחוב רזיאל הינו רחוב צדדי וקטן המסתעף מצומת הלח"י והאצ"ל בצפון ומסתיים ללא מוצא בדרום. הנכס ממוקם בקצהו הדרומי של הרחוב.

6.3. סביבת המגורים מאופיינת בבתים צמודי קרקע ותיקים לצד חדישים.

6.4. הפיתוח הסביבתי והתשתית העירונית מלאים וברמה טובה.

6.5. צורת החלקה מלבן, רוחב החזית הצפוני כ-39 מ', ועומקה כ-23 מ'.

6.6. על מחצית החלקה המזרחית בנוי בית מגורים צמוד קרקע חד קומתי ותיק הבנוי בקיר משותף עם הבית הצמוד אליו בחלק המערבי של החלקה.

6.7. הבית בנוי כ-150 מ"ר (עיקרי ושירות כולל מקלט וחניה).

הבית בנוי בלוקים ובטון, גגו מחופה רעפים, רמת הגמר תואמת את גילו.

7. **<u>המצב תכנוני</u>**

מצב קודם

7.1. תכנית רש/295 פורסמה למתן תוקף ביום 03.09.1970 (י.פ 1657).

יעוד החלקה אזור מגורים א'.

שטח מגרש מינימלי 460 מ"ר ליחידה אחת, 840 מ"ר ל-2 יח"ד למגרש מינימלי.

אחוזי הבניה 25% משטח החלקה בקומה אחת.

מבנה עזר 20 מ"ר.

7.2. תכנית רש/210/א פורסמה למתן תוקף ביום 18.03.1971 (י.פ 1708).

החלקה מסווגת כאזור מגורים א'.

זכויות הבניה: יותרו 2 יח"ד במגרש מינימלי בשטח 750 מ"ר.

אחוזי בניה 20% לקומה אחת או 15% x 2 קומות במבנה קוטג' בלבד.

שטח המרפסות, אם פתוחות ואם מכוסות גג, אינו נכלל בשטח הבית, אלא בשיעור שעולה על 25% משטח הבית.

נספח למבנה בשטח 20 מ"ר.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

מצב חדש

7.3. תכנית רש/443 פורסמה למתן תוקף ביום 21.02.1980 (י.פ 2606).

שטחי מרפסות עד 30% משטח הבניה המותר בתב"ע.

תותר סגירת שליש מרפסות בקווי הבניין החוקיים מתוך שטח המרפסות הנ"ל, ובתנאי כי הסגירה תהיה אחידה ולא מבניה קשה אלא מחומרים שיאושרו ע"י הועדה המקומית.

באזורי מגורים א' שהבתים הקיימים נבנו עד למתן תוקף לתכנית המתאר (18.3.71) תאפשר הועדה תוספת בניה:

בקוטג' - באם השטח הקיים 20% תוספת של 10% בקומה העליונה (עד 30%).

תוספת בניה בקומה התחתונה בלבד עד לשטח של 25%.

על אף האמור, במבנים חדשים הוראות תכנית מתאר 210א' תישארנה בתוקפן.

יצוין כי הנכס הנדון אינו עומד בתנאי זה ולכן זכויות הבניה לפי רש/210א'.

7.4. תכנית רש/541 פורסמה למתן תוקף ביום 25.05.1981 (י.פ 2731).

מטרת התכנית, בין היתר, קביעת סה"כ אחוזי בניה הכוללים מרפסות ולהעמידם על סה"כ אחוזי בניה כדלהלן: למבנה חד קומתי 25%, למבנה דו קומתי 18% * 2 קומות, סה"כ 36%.

בנוסף הותרה הקמת מרתף בתכסית קומת הקרקע כשהמקלט במפלס המרתף.

לפי תב"ע 443 לתוספת בניה למבנים שנבנו עד שנת 1971 (מתן תוקף תכנית מתאר), מותר במצב החדש 30% בקומה אחת או 24% בקומת קרקע + 12% בקומה א'.

במבנה קוטג' במידה ולא יוקם מרתף תותר הקמת מבנה עזר בשטח של 10 מ"ר.

בכל מקרה תיבנה מרפסת שירותים בשטח 4 מ"ר לפחות לכל יח"ד.

מוסך בצמוד לקו בניין צדדי, ובאזור מגורים א' עד גבול המגרש החזיתי.

7.5. תכנית רש/521א' פורסמה למתן תוקף ביום 26.02.1987 (י.פ 3431).

קביעת הוראות בניה על גגות באזורי מגורים.

באישור מיוחד ניתן לאשר בכל דירה בנייה בחלל גג הרעפים, ובלבד שרום גג הרעפים לא יעלה על 5.5 מ', מדוד מרצפת המפלס שמתחת למפלס רצפת עליית הגג. שיפוע הגג לא יעלה על 33%.

7.6. תכנית רש/692 פורסמה למתן תוקף ביום 14.09.1993 (י.פ 4144).

קביעת אזור מגורים א' ואישור החלוקה הקיימת.

ביטול אזור לחלוקה מחדש שנקבע בתכנית מתאר רש/210א'.

זכויות הבניה 31% לקומה, 42% סה"כ בשתי קומות.

קווי בניין: אחורי 6 מ', צידי 3 מ' למגרשים שרוחב חזיתם עד 20 מ', ו-3.5 מ' למגרשים שרוחב חזיתם מעל 20 מ'.

מבנה עזר 10 מ"ר.

שטח מגרש מינימלי 750 מ"ר ל-2 יח"ד.

הוראות רש/541 ורש/521א' חלות באזור זה.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

7.7. תכנית רש/679 פורסמה למתן תוקף ביום 27.01.1994 (י.פ 4186).

קביעת הוראות לבריכות בבתים חד ודו משפחתיים, מחסנים לדירות כשטחי שירות, סוכות (פרגולות), מרתפים, ודרך לחישוב מספר יחידות בדיור בכל אזורי המגורים.

בסמכות הועדה המקומית להתיר בריכת שחיה בבניה צמודת קרקע. גודל הבריכה לא יעלה על 10% משטח המגרש ולא יותר מ-70 מ"ר.

בסמכות הועדה המקומית להתיר הקמת מחסן דירתי כשטחי שירות. במבנה בו הותר קומת מרתף, יוקם המחסן בקומת המרתף, גודל המרתף יהיה עד 13 מ"ר לכל יח"ד בבניינים צמודי קרקע עד שתי דירות במגרש.

בסמכות הועדה המקומית להתיר הקמת פרגולה בשטח שלא יעלה על 10% משטח המגרש. שטח הפרגולה יהיה בנוסף לאחוזי הבניה לשימושים עיקריים.

בסמכות הועדה המקומית להתיר הקמת מרתפים לאחסנה כשטחי שירות. מרתפים לא ישמשו לצרכי מסחר ומשרדים או מגורים או כל הפקת רווחים. גובה מירבי של קומת המרתף בבית מגורים לא יעלה על 220 ס"מ מדוד מרצפת המרתף ועד תקרתו.

7.8. תכנית רש/754 פורסמה למתן תוקף ביום 11.07.1999 (י.פ 4783).

זכויות הבניה באזור מגורים א' :

שטח מגרש מינימלי 750 מ"ר.

שטח בניה עיקרי 60% משטח המגרש כולל חדר בחלל הגג בשטח עד 23 מ"ר, ושטח שירות מעל הקרקע בשטח של עד 15 מ"ר ליח"ד.

תכסית מירבית 40%.

תכסית מירבית תת קרקעית 40% או לפי קונטור הבניין, לפי הקטן. גובה מרתף עד 2.4 מ'.

במבנה בו הותרה בניית מרתף, לא תותר בניית מחסנים וחניה שלא בקומת המרתף.

שטח מחסן דירתי 13 מ"ר ליח"ד (בבתים חד ודו משפחתיים).

פרגולות - על תכנית זו תחולנה הוראות רש/679 לעניין פרגולות.

בריכות שחיה - בסמכות הועדה המקומית להתיר בריכות שחיה לא מקורות בגודל מירבי שלא יעלה על 10% מגודל מגרש ולא יותר מ-70 מ"ר. לכל בריכה תותר הקמת מבנה עזר תת"ק בשטח 5 מ"ר. קווי בניין לפי קווי הבניה המותרים בתכנית.

7.9. תכנית רש/1/754 (553-0466508) פורסמה למתן תוקף ברשומות ביום 12.07.2017 (י.פ 7544).

הוראות בניה לאזור מגורים א' :

זכויות בניה לשימוש עיקרי על קרקעי - עד 60% משטח המגרש (כולל חדר יציאה לגג ששטחו לא יעלה על 23 מ"ר)

זכויות בניה למטרות שירות מעל הקרקע - 15 מ"ר ליח"ד, ממ"ד עד 13 מ"ר ליח"ד או לפי תקן הג"א.

מבנה חניה קל בשטח 30 מ"ר ליח"ד, שינוי שימוש בחניה בדרך של הקלה או שימוש חורג יהווה סטייה ניכרת.

מס' יח"ד לפי 2 יח"ד לשטח מגרש מינימלי של 750 מ"ר.

גודל המגרש המינימלי 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. במקרים חריגים תותר בניה במגרש הקטן מ-500 מ"ר ובלבד שהדבר לא יעמוד בסתירה לצפיפות שנקבעה, וכן שפורסמה על כך הודעה עפ"י סעיף 149 לחוק התו"ב.

תותר תכסית עילית 40% משטח המגרש ללא הקלה.

מרתפים בתכסית הקונטור ולא מעל 40% משטח המגרש.

הועדה המקומית רשאית להתיר הקמת מרתפים דירתיים כתוספת לשטחי שירות או שטח עיקרי שייבנו בקונטור הבניין.

המרתפים ישמשו כשטחי שירות וכשטח עיקרי לשימוש נלווה למגורים אך ורק לדייר המתגורר בבניין.

לא יותר ניוד שטחים מתת הקרקע לקומות העליונות.

גובה המרתף עד 3.0 מ'.

במבנה בו הותרה בנית מרתף לא תותר בנית מחסנים שלא בקומת המרתף.

גודל מחסן דירתי במבנים צמודי קרקע בני עד 2 יח"ד במגרש - 13 מ"ר לכל יח"ד.

בסמכות הועדה המקומית לאשר חדר יציאה לגג בשטח שלא יעלה על 23 מ"ר.

בבניה צמודת קרקע הכוללת גג רעפים או גג משופע, לא יותר גם חדר יציאה לגג.

שטח מבנה קל לחניה עד 30 מ"ר ליח"ד.

גובה קומה טיפוסית יהיה בהתאם להנחיות המרחביות התקפות בעת הוצאת ההיתר.

על תכנית זו תחולנה הוראות תכניות רש/541, רש/679, רש/210/א, רש/521/א ו-רש/754.

בריכות שחיה, פיתוח סביבתי, מזגנים, גדרות, תנאים להיתר - לפי הוראות תכנית רש/754.

8. **<u>תיק הבניין:</u>**

מבדיקת תיק הבניין עולה כדלהלן:

8.1 ביום 29.10.1971 ניתן היתר בניה מס' 3079 להקמת 2 יחידות דיור מחוברות במקלט ובמוסכים, שטח 2 יחידות הדיור 181.20 מ"ר + 61.18 מ"ר מרפסות + 18.40 מ"ר מקלט + 33.42 מ"ר מוסכים, בחלוקה שווה בין היחידות.

סה"כ שטח שתי היחידות 294.2 מ"ר.

שטח כל יח"ד מחצית ובסה"כ 147.1 מ"ר.

8.2 ביום 25.03.1973 ניתן היתר בניה מס' 3302 להגדלת 2 מרפסות בשטח 6.10 מ"ר ושינוי במקום המקלט והקטנתו ב-0.5 מ"ר.

סה"כ שטחי הבניה לשתי היחידות 299.8 מ"ר (181.2 מ"ר עיקרי, 67.28 מ"ר מרפסות, 33.42 מ"ר מוסכים, 17.9 מ"ר מקלט).

שטח ליח"ד: שטח עיקרי 90.6 מ"ר, מרפסות 33.64 מ"ר, מוסכים 16.71 מ"ר, מקלט 8.95 מ"ר, סה"כ 149.9 מ"ר.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

9. **<u>המצב הקנייני:</u>**

9.1. בהתאם להעתק נסח רישום מקרקעין מפנקס הזכויות מיום 09.12.2019, גרסת אינטרנט, עולים הנתונים כדלקמן:

גוש:	6599
חלקה:	490
שטח רשום:	908 מ"ר
שטח נישום:	454 מ"ר
בעלות:	קרן קיימת לישראל

9.2. עפ"י אישור זכויות מרמ"י מיום 22.12.2019, הזכויות בגוש 6599 חלקה 490 (מגרש 200א' בשטח 454 מ"ר) בחכירת רבי גבריאלה בשלמות. החכירה מהוונת עד ליום 31.03.2069.

9.3. הוצג בפניי מסמך אגרת שדרוג זכויות החכירה ובנכס וזכאות לבעלות מיום 30.06.2016, לפיו לא יידרש עוד לפנות לרשות לצורך חתימה על בקשה להיתר (תוספת בניה, פיצול המגרש, שינוי יעוד וניצול, שימוש חורג), ולא תתבקש לשלם בגין הסכמת הרשות להיתר מסוג זה. עם תום תקופת החכירה תחדש הרשות את החכירה ללא תמורה לתקופה נוספת של 98 שנים מעת לעת או עד לרישום זכות הבעלות, לפי המוקדם מבין השניים.

9.4. הסכם שיתוף:

בהתאם להסכם שיתוף מיום 22.04.2016 בין גבריאלה רבי לבין אריאל ואלה כהן, עולה כי חלוקת החלקה בין הצדדים הינה שווה, וכי כל צד יכול לנהוג בחלקו כמנהג בעלים.

זכויות הבניה יחולקו שווה בשווה.

יצוין כי הסכם השיתוף לא נרשם בטאבו.

10. **<u>תמצית מהות ההשבחה:</u>**

מהות ההשבחה	המועד הקובע	ההשבחה בשומת המשיבה	ההשבחה בשומת המבקשת
רש/443	07.03.1980	11.5 ₪	לא חלה השבחה
רש/541	05.06.1981	24.22 ₪	לא חלה השבחה
רש/521/א	13.03.1987	15,102 ₪	לא חלה השבחה
רש/692	22.09.1993	135,026 ₪	77,066 ₪
רש/679	11.02.1994	22,550 ₪	לא חלה השבחה
רש/754	26.07.1999	351,493 ₪	141,450 ₪
רש/1/754	27.07.2017	204,000 ₪	140,400 ₪

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

11. **<u>טענות הצדדים והכרעה</u>**

11.1. **<u>כללי:</u>**

<u>שמאי המשיבה:</u>

חלקה כלואה: לטענת שמאי המשיבה החלקה אינה נחשבת כלואה.

לחלקה חזית גדולה, ובצידה המערבי מדובר בכ-1 מ' שאין לו השפעה. בצידה המזרחי קיימת השפעה מינורית אך הפתח רחב דיו לכניסת רכב והולכי רגל. עסקת המכר מוכיחה שאין לכך השפעה.

הפחתה למושע: אין מקום להפחתה בגין מרכיב זה. מדובר בשני אחים אשר חיו בשיתוף פעולה והרמוניה ולא נדרשו להסכם שיתוף. גם בעסקת המכר שיתפו פעולה ולא נדרשו לעדכון היחסים המשפטיים בבעלות על המגרשים.

מיקום החלקה: מדובר באחד הרחובות השקטים בשכונת המחתרות שבמערב רמת השרון, בו רמות הביקוש גבוהות. ברחוב רזיאל אין כמעט תנועה מלבד כלי רכב של בעלי הבתים, והרחוב ללא מוצא. העורף הנכס נמצא רחוב למרחב 122-120 שבו נערכה שומה מכרעת שהיוותה בסיס לשומה זו. למרחב הינו רחוב המרכז את כל התנועה בתוך השכונה ובהשוואה למושא השומה הוא פחות טוב.

לדברי שמאי המשיבה בשומה ברחוב למרחב 122 השוני היחידי בין הסכומים, החיובים שהיו בשומת הועדה, לבין פסיקת השמאי המכריע היה בגלל טעות אריתמטית שלו באחת התב"עות. השמאי המכריע לא תיקן את הטעות שלו ולא נימק את בחירתו. שמאי המשיבה הבין זאת, לדבריו, מאוחר יותר וכבר לא ניתן היה לשנות.

<u>שמאי המבקשת:</u>

חלקה כלואה: הובאה בחשבון הפחתה של 10%. החלקה חסומה לכיוון צפון ב-12.2 מ' עם החלקה מצפון מזרח ו-6.9 מ' מצפון מערב. זה חוסם את החלקה. בתצלום אויר רואים שלחלקה הסמוכה, למרחב 122, אין חסימה וזה מנוצל לחצר וכלי רכב. אם כאן מנצלים את מלוא זכויות הבניה זה פחות טוב. ניתן לראות את המידות בהיתרים.

הקונה הגיש בקשה ליחידה אחת, ויש שם בעיה בכניסה לחניה, מה שמוביל להתנגדות של השכנה.

הפחתה למושע: הובאה בחשבון הפחתה בשיעור 5% למושע והיעדר רישום.

המחיר שקיבלו הוא לקרקע בבעלות. המוכרים רכשו את הקרקע מהמינהל לפני כמה שנים, ולכן הקונה לא צריך לשלם על הקניה, עובדה זו משתקפת במחיר ששולם, 12,300,000 ₪. היום הקניית בעלות עולה יותר.

אותם אח ואחות ניסו למכור את החלקה בנפרד ולא הצליחו.

הרוכש רכש בשווי שוק אבל בהתחשב בבעלות הפרטית.

קונה סביר שהיה מגיע קודם ורואה חלקה לא רשומה, אין הסכם שיתוף, זה שווה פחות.

הנכס עדיין במושע למרות שמדובר על קרבה משפחתית של אח ואחות שאולי זה מקרה קל יותר.

מיקום החלקה: החלקה נמכרה בשלמותה ב-12,300,000 ₪. כלומר 6,150,000 ₪ ליחידה, בדומה לעסקאות אחרות בסביבה. זה לא הרחוב הכי טוב ברמת השרון. המחיר מגלם רחובות

ממוצעים ברמת השרון באזור המערבי, קרוב למוסדות חינוך, בית כנסת וכו'. זה לא פריים לוקיישן.

מפנה לעסקה ברחוב למרחב 122, מיקום טוב יותר.

כשעוברים את רחוב בוסתנאי שזו יציאה אחת החוצה, ועוד רחוב, רק אז מגיעים לרחוב למרחב 122. זה אזור שקט ועם נגישות לשביל השדות. זה קרוב יותר מכל הסיבוב שצריך לעשות מרזיאל.

גם רחוב השלום הסמוך, ללא מוצא, הרבה יותר טוב מרזיאל.

<u>הכרעה:</u>

חלקה כלואה: ביקרתי במקום והתרשמתי שלחלקה יש חזית רחבה לרחוב רזיאל, בשל מיקומה בקצה הדרומי של הרחוב, בו ממוקמת רחבת תמרון גדולה. אינני סבור שישנה מגבלה כלשהי בחלקה ו/או במגרשים שעליה. בנוסף לאמור, לאור כך שאין תשריט חלוקה בין בעלי החלקה, אין אפשרות לקבוע באופן חד משמעי שהחלוקה ביניהם תגרום לחסימה כזו או אחרת של הגישה לאחד המגרשים.

מעיון בתכנית ההגשה של רוכש החלקה, עולה כי ניתן להקים את החניה בפינת החלקה. אני סבור כי פתרון זה היה טוב גם לו החלקה היתה מחולקת לשני מגרשים, וכי אין הפרעה לכניסה לשטח החניה.

<u>מיקום החלקה</u> - החלקה ממוקמת ברחוב צדדי וקטן, בקצה הרחוב לצד רחבת חניה. מיקום זה נהנה מפרטיות רבה ביחס לרחובות אחרים בשכונה, בעיקר לאור העובדה שהוא ללא מוצא.

בנוסף לאמור, בחנתי תצורות בינוי בחלקות בהן היה מכר[1], והתרשמתי שבחלקן הבינוי הינו של דו משפחתי זה לצד זה, בחלקן בינוי חזית ועורף, ובחלקן בית בודד על כל החלקה על אף גודלה. בינוי מעין זה כפי שקיים בנכס הנדון דומה בחלקו לבינוי של דו משפחתי זה לצד זה, וכן לבינוי חזית/עורף שבו המגרש העורפי למעשה "כלוא". בבינוי של דו משפחתי זה לצד זה, לרוב הבתים צרים וארוכים, ולא כמו שקיים בנכס הנדון. כלומר שלמגרש זה יתרון על פני מגרשים דו משפחתיים אחרים. מבחינת בינוי חזית ועורף, במקרה דנן אין מגרש שמוסתר לגמרי.

לאור כך אינני מוצא מקום להפחתה בשווי מ"ר ונכון יהיה לתת שווי לפי הממוצע באזור כולו.

הפחתה למושע: העובדות הן שלפחות בשנים שקדמו להקניית זכויות הבעלות מרמ"י, הנכס היה רשום על שם הקרן הקיימת לישראל ללא איזכור החוכרים בטאבו. על החלקה לא היה הסכם שיתוף. אני סבור כי אין כל רלוונטיות לטיב היחסים בין בעלי החלקה, אלא מה שמנחה הוא ריבוי הבעלים, ועל כך יש להביא בחשבון הפחתה למושע והיעדר רישום במקדם 0.95.

11.2. **<u>רש/443:</u>**

<u>שמאי המשיבה:</u>

הובא בחשבון כי מועד הבניה, והשטח המצומצם הבנוי בהיתר בהתייחס לשטחי הבניה המותרים עפ"י תב"ע משפיעים באופן מהותי על אורך החיים הכלכליים של הנכס, וכן על אופן החיוב בהיטל השבחה.

תכנית זו מתירה סגירת מרפסות. הובאה בחשבון תוספת שטח וסגירת מרפסות בשטח כולל של 30% משטח הבניה הכללי.

הובא בחשבון הפרשי יכולת השימוש במרפסות ותרומתם לבית בהתחשב בזכויות הבניה.

הובא בחשבון הפסד שטח חצר.

[1] ראה פירוט העסקאות בהכרעתי לתכנית רש/754/1

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

התכנית התירה תוספת שטח עיקרי, ובאף שומה מכרעת לא נקבע שהתכנית אינה משביחה למרות האילוצים של סגירה קלה וכו'. שטח המרפסות בשיעור 25% היה גם במצב הקודם, לפני סגירתן, ולכן אין מקום להפחתת שטח חצר.

ערכי שווי מבוססים על שומות מכרעות של יצחק ברמן ברח' הקיבוץ שם קבע 750 שקל ישן, וברחוב זרובבל 4 שם קבע 840 שקל, ושומה מכרעת של נאוה סירקיס ברח' עצמון 7 שם קבעה 1,200 שקל ישן.

היתר בניה		לדו משפחתי		שטח אקו' לחד משפחתי
שטח עיקרי	181.2	100%	181.2	90.6
מרפסות	67.18	30%	20.154	10.077
מוסכים	33.4	30%	10.02	5.01
מקלטים	17.9	40%	7.16	3.58
יתרת חצר	626.22	25%	156.555	78.2775
			375.1	187.5445

ההשבחה בגין רש/443				
סעיף	אחוזי בניה	שטח במ"ר	מקדם אקו'	שטח אקו' במ"ר
מגורים א	30%	136.2	100%	136.2
נספח	1	20	50%	10
מרפסות סגורות	30%	40.9	100%	40.9
מבנה חניה קל	1	15	30%	4.5
יתרת חצר		330.5	25%	82.6
שווי מ"ר מבונה אקו' בשקל ישן				900
סה"כ				**274.2**
סה"כ שווי במצב חדש				246,760

מצב קודם רש/210א'				
סעיף	אחוזי בניה	שטח במ"ר	מקדם אקו'	שטח אקו' במ"ר
מגורים א	30%	136.2	100%	136.2
נספח	1	20	50%	10
מרפסות פתוחות	25%	34.1	80%	27.2
מבנה חניה קל	1	15	30%	4.5
יתרת חצר		333.9	25%	83
סה"כ				**261.4**
שווי במצב חדש				246,760
שווי במצב ישן				235,268
השבחה בשקל ישן				**11,492**
היטל השבחה בשקל ישן				**5,746**
היטל ההשבחה בש"ח				**₪ 5.75**

<u>שמאי המבקשת:</u>

התכנית מאפשרת סגירת מרפסות בשטח מצומצם בלבד.

הסגירה מבניה קלה, ולכן מקדם השווי צריך להיות נמוך יותר.

הובא בחשבון הפסד שטח חצר.

אין מחלוקת על ערכי השווי למועד זה.

לא נמצאה השבחה, כמו גם בהתחשב בפטור 140 מ"ר.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

<u>הכרעה:</u>

התכנית מתירה סגירת מרפסות בבניה לא קשיחה, בשיעור של 30% מהבנוי, לעומת 25% מרפסות פתוחות במצב הקודם, וכן תוספת זכויות בניה למגורים בהתניה.

המצב הקודם:

תכנית רש/210א' התירה מרפסות פתוחות או מקורות בגג בשיעור של עד 25% משטח הבית, לצד זכויות בניה של 20% בקומה אחת או 15% * שתי קומות.

כפי שעולה מהיתרי הבניה של הנכס הנדון, מהשנים 1971-1973, הנכס הבנוי כולל 90.6 מ"ר עיקרי המהווים 20% משטח המגרש, ו-33.64 מ"ר מרפסות ליח"ד הזו, כלומר שנוצלו 20% בניה לשטח המגורים לצד מרפסות שבחלקן חורגות מהשטח המותר.

בהתאם לאמור בתב"ע, שטח מרפסות שהינו מעל 25% ייכלל בשטח הבית.

מכאן שמתוך שטח המרפסות, שטח של 22.7 מ"ר ייחשב במצב הקודם כמרפסות פתוחות במקדם 0.5, ויתרת השטח, 10.94 מ"ר, תיכלל בשטח הבית אך תובא על ידי במקדם 0.5 בשל השימוש הקיים בה כמרפסת פתוחה (במצב הקודם לא הותרו מרפסות סגורות, ולפיכך גם לא בהיתר). מכאן שניצול השטח למגורים הינו 101.54 מ"ר המהווים 22.36% משטח המגרש.

לפיכך מנוצל שטח בשיעור שמעל המותר בקומת אחת.

בכדי לנצל את יתרת השטח לבינוי דו קומתי, יהיה צורך בבקשת הקלה בשל החריגה הקיימת מתכסית בינוי דו קומתי. לפיכך הובאו בחשבון בדחיה יתרת הזכויות להשלמת בנייה בשיעור 2*15% קומות, וכן שטחי מרפסות בדחיה.

המצב החדש :

תכנית רש/433 התירה סגירת מרפסות בשיעור של 30% משטח הבניה המותר, בסגירה אחידה ולא מבניה קשה.

גם במצב החדש ישנה יתרת שטח מרפסות אשר הינה ע"ח שטח המגורים, על אף שלא נוספו זכויות לשטח מגורים בקומת הקרקע מעבר ל-20% שכבר נוצלו. יתרת שטח זו תובא במקדם מרפסת פתוחה.

מהוראות התב"ע עולה כי סגירת המרפסות הינה מחומר שאינו קשיח, ולכן מקדם המרפסת הינו 0.7 לעומת 0.5 במצב הקודם.

לעניין זכויות הבניה:

מאחר שהנכס הנדון קיבל היתר באוקטובר 1971, לאחר מתן התוקף לתכנית המתאר (מרץ 1971), אין אפשרות להרחיב את קומת הקרקע שבנוי כבר עתה מעל 20% אלא לאחר בקשה להקלה.

לפיכך, בדומה למצב הקודם, גם במצב החדש הבאתי בחשבון מקדם דחיה ליתרת זכויות הבניה לבינוי דו קומתי של 15%, ובהתאם גם דחיה לשטח מרפסות שניתן היה לבנות במועד זה.

עלויות התאמה:

לאור העובדה כי עפ"י היתר הבניה קיימות בקומת הקרקע מרפסות, יובא בחשבון מקדם התאמה 0.9 לשטח שמותר לסגור.

ערכי שווי:

שווי מ"ר מבונה 0.9 ₪ (אין מחלוקת בין הצדדים לעניין זה).

בשל העובדה ששטח המרפסות גדל מ-25% ל-30%, הובא בחשבון הפסד שטח חצר.

הובאה בחשבון הפחתה למושע.

לעניין הפטור בגין 140 מ"ר, אין זה המקום לדון בכך. המבקשת מוזמנת לפנות לועדה.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

תחשיב ההשבחה:

מצב קודם				
שטח מחצית החלקה	454			
מהות	**שטח במ"ר**	**מקדם אקו'**	**מקדם התאמה**	**שטח אקו' במ"ר**
ק. קרקע 20% (תואם לבנוי בפועל)	90.8	1		90.8
מרפסת פתוחה 25% לפי תב"ע	22.7	0.5		11.4
יתרת מרפסת לפי הבנוי בפועל, מעבר ל-25% המותרים למרפסת פתוחה. **מיוחס לשטח עיקרי** בשימוש מרפסת, זכויות עודפות	10.94	0.5		5.5
זכויות לניצול עתידי בקומה א, בניכוי הבנוי בפועל	45.4	1	0.1643	7.5
זכויות עתידיות לניצול מרפסת בקומה א	11.35	0.5	0.1643	0.9
מחסן	20	0.45		9.0
חניה קיים	16.71	0.3		5.0
מקלט קיים	8.95	0.9		8.1
חצר	283.9	0.25		71.0
סה"כ מ"ר אקו' במצב הקודם				**209.1**
מצב חדש				
מהות	**שטח במ"ר**	**מקדם אקו'**	**מקדם התאמה**	**שטח אקו' במ"ר**
ק. קרקע 20% (תואם לבנוי בפועל)	90.8	1		90.8
מרפסת סגורה 30%	27.24	0.7	0.9	17.2
יתרת מרפסת לפי הבנוי בפועל, **מיוחס לשטח עיקרי** בשימוש מרפסת, זכויות עודפות	6.4	0.5		3.2
זכויות לניצול עתידי בקומה א, 30% בניכוי 20% שנוצלו ובניכוי עודף 6.4 מ"ר	39	1	0.1643	6.4
זכויות עתידיות לניצול מרפסת סגורה בקומה א	11.7	0.7	0.1643	1.3
מחסן	20	0.45		9.0
חניה קיים	16.71	0.3		5.0
מקלט קיים	8.95	0.9		8.1
חצר	283.9	0.25		71.0
סה"כ מ"ר אקו' במצב החדש				**212.0**
ההשבחה				
סה"כ ההשבחה במ"ר				2.9
הפחתה למושע			0.95	2.8
שווי מ"ר מבונה				₪ 0.90
סה"כ ההשבחה לחלק הנישום				₪ **2.48**
סה"כ היטל ההשבחה לחלק הנישום				₪ **1.24**

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

11.3. **רש/541:**

שמאי המשיבה:

תוספת לשטח המרתף הובאה בדחייה בשיעור היוון 6%, בשל העובדה כי השימוש הטוב והיעיל במועד הקובע של תכנית רש/541 עפ"י זכויות הבניה הינו תוספת בניה על הקיים, וזאת בהתחשב בשטחו ומצבו הפיזי וגילו הכרונולוגי.

בהתאם לניתוח עסקאות השוואה והכרעות שמאים מכריעים, נקבע שווי מ"ר מבונה בסך 3,500 שקל ישן.

תחשיב ההשבחה של שמאי המשיבה:

השבחה בגין תכנית רש/541					
סעיף	דחיה	אחוזי בניה	שטח במ"ר	מקדם	שטח אקו'
מרתף בדחיה	0.311	18%	81.7	50%	12.7
מגורים א' 36%		18%	81.7	100%	81.78
		18%	81.7	100%	81.7
מבנה עזר			10	50%	5
מבנה חניה קל		1	15	30%	4.5
יתרת חצר			357.3	25%	89.3
שווי מ"ר מבונה אקו'					3,500
סה"כ					275
סה"כ שווי במצב החדש					962,386

מצב קודם רש/443					
סעיף		אחוזי בניה	שטח במ"ר	מקדם	שטח אקו'
מגורים א' 30%		30%	136.2	100%	136.2
נספח		1	20	50%	10
מרפסות סגורות		15%X 2	40.9	85%	34.7
מבנה חניה קל		1	15	30%	4.5
יתרת חצר			330.5	25%	82.6
שווי מ"ר מבונה אקו'					3,500
סה"כ					268
סה"כ שווי מצב קודם בשקל ישן					938,170
סה"כ שווי מצב חדש בשקל ישן					962,386
השבחה בגין רש/541					24,216
היטל ההשבחה בשקל ישן					12,108
היטל השבחה בש"ח					12.11 ₪

שמאי המבקשת:

השימוש היעיל במועד הקובע הינו הבינוי הקיים.

ערכי שווי לטענתו צריכים להיות בהתאם לשומה מכרעת של תמיר שדה ברחוב למרחב 122, בסך של 3 ₪ למ"ר מבונה.

תכסית הבית 30%.

אין כדאיות כלכלית לתוספת שטחים למבנה בן שתי קומות בתכסית 18% לקומה או בתכסית 24% לקרקע ועוד 12% בקומה א'.

לפיכך אין השבחה.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

הכרעה:

כפי שקבעתי בהכרעתי לעיל, מאחר שהיתר הבניה לנכס הנדון ניתן לאחר מועד כניסתה לתוקף של תכנית המתאר, הרי שאין להתייחס לזכויות הבניה שניתנו למבנים קיימים.

לפיכך, זכויות הבניה במצב החדש הן 25% בקומה אחת או 2*18% בקוטג', כולל שטחי המרפסות.

במצב הקיים, בנוי פיזית בקומת הקרקע שטח של 90.6 מ"ר המהווה 20% ועוד מרפסות בשטח של 33.64 מ"ר, סה"כ 124.24 מ"ר המהווים 27.36%.

כפי שקבעתי בתכנית הקודמת, גם כאן אין אפשרות להרחיב את קומת הקרקע שבנויה כבר עתה מעל 20% אלא לאחר בקשה להקלה. יתרת הזכויות יובאו בדחיה.

לפיכך, ההשבחה הינה רק בגין שינוי השימוש במרפסות הסגורות לשטחי מגורים.

בנוסף, הותרה מרפסת שירותים בשטח 4 מ"ר, מבנה עזר 10 מ"ר, ומרתף בקונטור קומת הקרקע.

התכנית לא מתירה מבנה עזר בחצר אלא במידה ולא קיים מרתף. בנכס הנדון אין מרתף ולכן שטח מבנה העזר יובא בחשבון.

בשל גילו הצעיר של הבנוי, לא קיימת כדאיות כלכלית להריסה לטובת חפירת קומת מרתף ולכן השטח המותר למרתף יובא בחשבון בדחיה, ובהתאמה לשטח שניתן לבנות בבניה חדשה, קרי 18% לקומה.

קביעת משך הדחיה: בחנתי שומות מכרעות בהן נתבקש היתר להריסה ובניה מחדש, מהן עולה כדלהלן:

שמאי.ת מכריע.ה	גו"ח	כתובת	שטח מגרש	שטח בנוי	שנת בניה	אורך חיים כלכליים
תמיר שדה	6599/150	למרחב 122	917	179	1971	40
יצחק ברמן	6599/447	היסעור 2	432.5	80	1967	35
יצחק ברמן	6599/320	בוסתנאי 25	1024	202	1954	45
בצלאל קציר	6599/591	למרחב 67א'	556.2	361	1981	40
אמנון ניזרי	6599/518	לבונה 31	531	372	1975	44
ארז כהן	6598/22	ז'בוטינסקי 4	1005	639	1985	30
נורית ג'רבי	7271/80	שניר 6	394.5	340.91	1977	40

לפיכך, הממוצע הינו 40 שנה.

מאחר שבמועד הקובע גיל הבית כ-10 שנים, הובאה בחשבון דחיה ל-30 שנים.

אני מקבל את ערכי השווי של שמאי המבקשת כפי שנקבעו גם בשומת השמאי המכריע תמיר שדה.

הובאה בחשבון הפחתה למושע.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

תחשיב ההשבחה:

מצב קודם				
מהות	**שטח במ"ר**	**מקדם אקו'**	**מקדם דחיה**	**שטח אקו' במ"ר**
ק. קרקע 20% (תואם לבנוי בפועל)	90.8	1		90.8
מרפסת סגורה 30%	27.24	0.7	0.9	17.2
יתרת מרפסת לפי הבנוי בפועל, **מיוחס לשטח עיקרי** בשימוש מרפסת, זכויות עודפות	6.4	0.5		3.2
זכויות לניצול עתידי בקומה א, 30% בניכוי 20% שנוצלו ובניכוי עודף 6.4 מ"ר	39	1	0.174	6.8
זכויות עתידיות לניצול מרפסת סגורה בקומה א	11.7	0.7	0.174	1.4
מחסן	20	0.45		9.0
חניה קיים	16.7	0.3		5.0
מקלט קיים	8.95	0.9		8.1
חצר	283.91	0.25		71.0
סה"כ מ"ר אקו' במצב הקודם				**212.4**

מצב חדש				
מהות	**שטח במ"ר**	**מקדם אקו'**	**מקדם דחיה**	**שטח אקו' במ"ר**
זכויות למרתף (18% בדחיה)	81.72	0.45	0.174	6.4
ק. קרקע 25% זכויות	113.5			
שטח בנוי בפועל (מגורים + מרפסות)	118.04	26.0%	1	118.0
יתרת מרפסת לפי הבנוי בפועל מעבר לזכויות המותרות, **מיוחס לשטח עיקרי** בשימוש מרפסת, זכויות עודפות	6.4	0.5		3.2
יתרת זכויות עתידיות, 36% בניכוי הבנוי בפועל	39	1	0.174	6.8
מרפסת שירותים	4	0.7		2.8
מבנה עזר	10	0.45		4.5
חניה קיים	16.71	0.3		5.0
מקלט קיים	8.95	0.9		8.1
חצר	289.9	0.25		72.5
סה"כ מ"ר אקו' במצב החדש				**227.3**

ההשבחה				
סה"כ ההשבחה במ"ר				14.9
הפחתה למושע			0.95	14.1
שווי מ"ר מבונה				₪ 3.00
סה"כ ההשבחה לחלק הנישום				₪ **42.34**
סה"כ היטל ההשבחה לחלק הנישום				₪ **21.17**

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

11.4. **<u>תכנית רש/521א'</u>**

<u>שמאי המשיבה:</u>

הובא בחשבון כי שווי תוספת בניה בחלל גג רעפים נמוך ביחס לשווי מ"ר מבונה רגיל, בשל צורת וגובה החדר אשר משתנים. הפחתת שטח בשל שטח המדרגות בקומה עליונה, עליות בידוד וכו'.

זכויות הבניה זמינות וקיים ביקוש לשטחים בנויים במיוחד בצידה המערבי של רמת השרון. ישנם נכסים שמימשו זכויות אלו ברחוב הלבונה וברחוב הבושם, על פי העולה משומות מכרעות.

הוועדה השאירה לעצמה אפשרות לאוטונומיה תכנונית בכל הנוגע לתכנון ונראות חלל הגג, אך לא קיים מקרה בו הוועדה סירבה להיתר.

בהתאם לניתוח עסקאות השוואה ולהכרעות שמאים מכריעים, נקבע שווי מ"ר מבונה בסך 1,100 ₪.

תחשיב ההשבחה של שמאי המשיבה:

השבחה בגין תכנית רש/521א					
סעיף	דחיה	אחוזי בניה	שטח במ"ר	מקדם	שטח אקו'
מרתף	0.442	18%	81.7	50%	18.1
מגורים א' 36%		18%	81.7	100%	81.7
		18%	81.7	100%	81.7
עליות גג + שוליות 15% + עליות התאמה 20%		80%	24.5	70%	13.7
מבנה חניה קל		1	15	30%	4.5
יתרת חצר			357.28	25%	89.3
סה"כ שטח אקו'					289
סה"כ שווי במצב החדש					302,852
מצב קודם רש/541					
סעיף	דחיה	אחוזי בניה	שטח במ"ר	מקדם	שטח אקו'
מרתף	0.442	18%	81.7	50%	18.1
מגורים א - ק"ק		18%	81.7	100%	81.7
קומה א		18%	81.7	100%	81.7
מבנה חניה קל		1	15	30%	4.5
יתרת חצר			357.3	25%	89.3
שווי מ"ר מבונה אקו'					₪ 1,100
סה"כ					275.3
סה"כ שווי מצב קודם					₪ 302,852
סה"כ שווי מצב חדש					₪ 317,954
השבחה בגין רש/521א'					**₪ 15,102**
היטל ההשבחה					**₪ 7,551**

<u>שמאי המבקשת:</u>

השימוש היעיל הינו השארת הבינוי הקיים.

הובא בחשבון כי תקרת המבנה הינה רביץ, וכי יש להביא עלויות התאמה לבניית עליית גג.

כמו כן נדרש אישור מיוחד ומפורש של הוועדה המקומית להקמת עליית גג.

מימוש זכויות הבניה לעליית גג כמעט ולא נוצלו בסביבה ולכן מדובר על זכויות עודפות שלא נוצלו.

אין מחלוקת על ערכי השווי.

לאור עלויות ההתאמה, מצבו הפיזי של המבנה ומגבלות הוועדה, לא חלה השבחה.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

הכרעה:

התכנית מתירה בניה בחלל הגג בשיעור של 35% משטח קומה א'.

כאמור בהכרעתי בתכנית רש/541, אין זכויות פנויות לבניה בקומה א'.

אני סבור כי נכון יהיה להביאו בחשבון בבינוי עתידי לפי 18% לקומה.

אין מחלוקת בין הצדדים על ערכי השווי, 1,100 ₪ למ"ר מבונה.

הובאה בחשבון הפחתה למושע.

תחשיב ההשבחה:

שטח המגרש	454		
שטח לניצול קומה א	18%	81.7	
שטח לעליית גג	0.35	28.6	
מקדם עליית גג		0.7	
מקדם דחיה		0.247	
מושע		0.95	
שווי מ"ר מבונה		1,100	₪
ההשבחה		**5,167**	**₪**
היטל ההשבחה		**2,584**	**₪**

11.5. **תכנית רש/692:**

שמאי המשיבה:

כמוסבר בטענות שמאי המשיבה בתכניות השונות, אין מקום לדחיה של זכויות הבניה. דחיה כזו היום בדיעבד היא פעולה לא נכונה למועד הקובע של התכנית, וזה לא נכון מאחר שהזכויות זמינות ומבוקשות.

בהתאם לניתוח עסקאות השוואה ולהכרעות שמאים מכריעים, נקבע שווי מ"ר מבונה בסך 4,100 ₪.

תחשיב ההשבחה של שמאי המשיבה:

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

השבחה בגין תכנית רש/692				
סעיף	אחוזי בניה/דחיה	שטח במ"ר	מקדם	שטח אקו'
מרתף + שוליות	0.627	95.3	50%	47.7
מגורים א' 42%	21%	95.3	100%	95.3
	21%	95.3	100%	95.3
עליית גג + עלויות התאמה	80%	28.6	70%	16
חניה	1	15	30%	4.5
יתרת חצר		343.7	25%	85.9
שווי מ"ר מבונה				₪ 4,100
סה"כ מ"ר מבונה				345
מצב קודם רש/521א				
סעיף	דחיה/אחוזי בניה	שטח במ"ר	מקדם	שטח אקו'
מרתף	0.627	81.7	50%	40.9
מגורים א - ק"ק	18%	81.7	100%	81.7
קומה א	18%	81.7	100%	81.7
עליית גג + עלויות התאמה	80%	24.5	70%	13.7
מבנה חניה קל	1	15	30%	4.5
יתרת חצר		357.3	25%	89.3
שווי מ"ר מבונה אקו'				₪ 4,100
סה"כ				311.8
סה"כ שווי מצב קודם				₪ 1,278,581
סה"כ שווי מצב חדש				₪ 1,413,607
השבחה בגין רש/692				**₪ 135,026**
היטל ההשבחה בש"ח				**₪ 67,513**

<u>שמאי המבקשת:</u>

שטח הבית הכולל הינו 150 מ״ר.

לאור השטח הקיים ומצבו הפיזי של הבית, הובאה בחשבון דחיה לתוספת הזכויות ל-6 שנים עד ליום אישורה של תכנית רש/754.

ערכי שווי מבוססים על שומה מכרעת של תמיר שדה, ונקבעו בסך של 4,000 ₪ למ״ר מבונה.

דחיה: בשומה של תמיר שדה ברחוב למרחב 122, היה בינוי דומה עם מבנה ישן ואותם מטרים. הובאה שם בחשבון דחיה לכל התכניות עד רש/692. לטענת שמאי המבקשת, עיקר הזכויות התגבשו ב-1999. הרבה בתים נהרסו אחרי 1999 ונבנו מחדש.

בשומה של תמיר שדה לא הובאו בחשבון שטחים ללא היתר, אלא רק בהתחשב במבנה הקיים. אלה מבנים די זהים.

נושא הדחיה ל-35 שנה זה לא כלל אצבע. יש בתים ישנים שמחזיקים הרבה שנים. מסתכלים בפועל מה קורה. באמת משנת 1999 הורסים ובונים מחדש. יש לזה ביטוי. לכן הובאה דחיה קטנה לשנת 1999.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

תחשיב ההשבחה של שמאי המבקשת:

תכנית רש/692				
מצב חדש				
תאור	**אחוז**	**שטח**	**מקדם שווי**	**שטח אקו'**
מרתף	21%	95.34	0.4	38.14
קרקע	21%	95.34	1	95.34
א'	21%	95.34	1	95.34
עליית גג		28.6	0.7	20.02
חצר		358.66	0.25	89.67
סה"כ				338.50
מצב קודם				
תאור	**אחוז**	**שטח**	**מקדם שווי**	**שטח אקו'**
מרתף	18%	81.72	0.4	32.69
קרקע	18%	81.72	1	81.72
א'	18%	81.72	1	81.72
עליית גג		24.5	0.7	17.15
חצר		372.28	0.25	93.07
סה"כ				306.35
ההשבחה במ"ר				**32.15**
מקדם דחייה ל-6 שנים, שיעור היוון 6%				0.70
השבחה במ"ר לאחר דחיה				22.67
שווי למ"ר				₪ 4,000
ההשבחה בש"ח				**₪ 90,666**
ההשבחה לאחר הפחתה למושע וחלקה כלואה (15%)				**₪ 77,066**
היטל ההשבחה				**₪ 38,533**

<u>הכרעה:</u>

התכנית מוסיפה זכויות בניה.

במועד זה הבית בן כ-22 שנה וניתן היה להרחיבו.

בפועל בנוי שטח של 124.44 מ״ר (כולל השטח שנחשב כמרפסת פתוחה במצב הקודם) המהווה 27.4% משטח המגרש, כך שלא יתאפשר כעת ניצול של 2 קומות עם 21% לקומה אלא סביר יותר שירחיבו רק את קומת הקרקע ל-31%.

בכדי לנצל את יתרת שטח הבניה, ובהתחשב בכך שהתכסית הקיימת גדולה מהמותר בבינוי דו קומתי, הרי שיהיה צורך באישור הקלה. לפיכך זכויות אלו הובאו בחשבון בדחיה.

תוספת השטח שניתן לנצל מיידית במצב החדש הובאה במקדם התאמה 0.9.

אני מקבל את ערכי השווי של שמאי המבקשת המבוססות על שומת מכרעת של תמיד שדה.

תובא בחשבון הפחתה למושע.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

תחשיב ההשבחה:

מצב קודם				
מהות	**שטח במ"ר**	**מקדם אקו'**	**מקדם דחיה**	**שטח אקו' במ"ר**
זכויות למרתף (18% בדחיה)	81.72	0.45	0.350	12.9
ק. קרקע 25% זכויות	113.5			
שטח בנוי בפועל	118.04	1		118.0
יתרת מרפסת לפי הבנוי בפועל מעבר לזכויות המותרות, **מיוחס לשטח עיקרי** בשימוש מרפסת, זכויות עודפות	6.4	0.5		3.2
יתרת זכויות עתידיות, 36% בניכוי הבנוי בפועל	39	1	0.350	13.7
מרפסת שירותים	4	0.7		2.8
מבנה עזר	10	0.45		4.5
חניה קיים	16.71	0.3		5.0
מקלט קיים	8.95	0.9		8.1
חצר	289.9	0.25		72.5
סה"כ מ"ר אקו' במצב החדש				**240.6**

מצב חדש				
מהות	**שטח במ"ר**	**מקדם אקו'**	**מקדם התאמה / דחייה**	**שטח אקו' במ"ר**
זכויות למרתף (21% בדחיה)	95.34	0.45	0.350	15.03
ק. קרקע 31%	140.74			
שטח בנוי בפועל	124.44	1		124.4
שטח שניתן להוסיף	16.3	1	0.9	14.7
יתרת זכויות עתידיות (השלמה ל-42%)	49.94	1	0.350	17.5
מבנה עזר	10	0.45		4.5
חניה קיים	16.71	0.3		5.01
מקלט קיים	8.95	0.9		8.1
חצר	277.6	0.25		69.40
סה"כ מ"ר אקו' במצב החדש				**258.6**

ההשבחה				
סה"כ ההשבחה במ"ר				18.0
הפחתה למושע			0.95	17.1
שווי מ"ר מבונה				₪ 4,000
סה"כ ההשבחה לחלק הנישום				**₪ 68,305**
סה"כ היטל ההשבחה לחלק הנישום				**₪ 34,153**

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

11.6. **<u>תכנית רש/679:</u>**

<u>שמאי המשיבה:</u>

פרגולות:

האפשרות לבניית מבנה קשיח מאפשרת הנאה בתנאי מזג אויר שונים, ומאפשרת בניית פרגולות בחריגה מקווי הבניין, כך שאפשרות המימוש שלהן גבוהה.

בריכות שחיה:

יש ביקוש רב לבריכות ושוויין מעבר לשווי החצר.

בהתאם לניתוח עסקאות השוואה ולהכרעות שמאים מכריעים, נקבע שווי מ״ר מבונה בסך 4,100 ₪.

תחשיב ההשבחה של שמאי המשיבה:

השבחה בגין תכנית רש/679				
סעיף	אחוזי בניה/דחיה	שטח במ"ר	מקדם	שטח אקו'
מרתף + דחיה	0.62	95.3	50%	29.6
מגורים א' 42%	21%	95.3	100%	95.3
	21%	95.3	100%	95.3
עליית גג	80%	28.6	70%	16
בריכת שחיה אפקטיבית	10%	25	10%	2.5
פרגולות אפקטיביות	10%	30	10%	3
מבנה חניה	1	15	30%	4.5
יתרת חצר		358.7	25%	89.7
שווי מ"ר מבונה				₪ 4,100
סה"כ מ"ר מבונה				336
מצב קודם רש/692				
סעיף	דחיה/אחוזי בניה	שטח במ"ר	מקדם	שטח אקו'
מרתף + דחיה	0.62	95.3	50%	29.6
מגורים א' - 42%	21%	95.3	100%	95.3
	21%	95.3	100%	95.3
עליית גג	80%	28.6	70%	16
מבנה חניה	1	15	30%	4.5
יתרת חצר		358.7	25%	89.7
שווי מ"ר מבונה אקו'				₪ 4,100
סה"כ				330.4
סה"כ שווי מצב קודם				₪ 1,354,712
סה"כ שווי מצב חדש				₪ 1,377,262
השבחה בגין רש/679				**₪ 22,550**
היטל ההשבחה בש"ח				**₪ 11,275**

<u>שמאי המבקשת:</u>

לעניין הפרגולה: לדעת שמאי המבקשת ניתן ליצור את אותו אפקט הצללה באמצעות פתרונות אחרים שלא דורשים היתר בניה.

לעניין הבריכה: לדעת שמאי המבקשת אין יתרון כלכלי לחפירת בריכה, שכן מפסידים שטח חצר, מה שמאיין את ההשבחה.

ערכי שווי מבוססים על שומה מכרעת של תמיר שדה, ונקבעו בסך של 4,000 ₪ למ״ר מבונה.

לפיכך התכנית אינה משביחה.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

<u>הכרעה:</u>

התכנית מתירה הקמת בריכת שחיה בשטח של 10% משטח המגרש ולא יותר מ-70 מ"ר, ופרגולה בשטח בשיעור 10% משטח המגרש.

אני מסכים עם שמאי המבקשת שניתן לקבל את אותו אפקט הצללה באמצעות פתרונות אחרים, אך יחד עם זאת, במועד הקובע לא חל תיקון 101 ולכן אתייחס להשבחה הנובעת מפרגולה במועד הקובע.

אין מניעה להקים בריכה בחצר הנכס וכן אני סבור שבריכה בחצר משביחה את הנכס למרות שהיא על חשבון חצר. לטעמי שווי מבונה לבריכה עולה על שווי חצר במקדם 0.1 מעל לשווי חצר.

אני מקבל את ערכי השווי של שמאי המבקשת המבוססות על שומת מכרעת של תמיד שדה.

תובא בחשבון הפחתה למושע.

שטח המגרש:	454 מ"ר
שטח בריכה (בהתחשב בכלל שטח החלקה ומגבלת בניית בריכה):	35 מ"ר
שטח אקו' לבריכה במקדם 0.1 מעל מקדם חצר:	3.5 מ"ר אקו'
שטח פרגולה אפקטיבי:	30 מ"ר
שטח אקו' לפרגולה במקדם 0.05 מעל מקדם חצר:	1.5 מ"ר אקו'
סה"כ שטח אקו' לחיוב:	4.5 מ"ר אקו'
הפחתה למושע, 0.95:	4.275 מ"ר אקו'
שווי מ"ר אקו':	₪ 4,000
סך ההשבחה:	**₪ 17,100**
סך היטל ההשבחה:	**₪ 8,550**

11.7. **<u>תכנית רש/754:</u>**

<u>שמאי המשיבה:</u>

אין מקום להפחתה בגין שוליות. הפחתת שוליות בניתוח עסקאות ההשוואה תביא לשווי מ"ר מבונה גבוה יותר.

זכויות הבניה באזור יוקרתי זה ממוצות עד תום.

זכויות הבניה למרתף הן הזכויות הבלעדיות שיש לדחות, אך לא חושבה דחיה.

אורך חיים כלכלי: ישנתם גורמים שונים המשפיעים על ההחלטה להרוס בית. החל משנות ה-90 עם העלייה במחירים, בתים ותיקים בהם אין מרתף או בריכה נחשבו כבתים עם פחת תכנוני.

המבנה סובל מפחת תכנוני גם בשל אי ניצול מלוא זכויות הבניה שהותרו, בנוסף לתכנון מיושן. מיקומו בחלקה מונע אפשרות לבניית יחידה נוספת.

שמאי המשיבה מעריך כי השימוש המיטבי כבר בשנת 2008 הינו הריסה ובניה בהתאם למלוא זכויות הבניה. במועד זה ואף לפניו, נבנו בתים בשטח (עיקרי) גדול מהשטח הבנוי בנכס זה.

בשכונת "גולן" היוקרתית הבניה זהה, ורוב הבתים נבנו באמצע שנות ה-70. רבים מהם נהרסו ונבנו כבר באמצע/סוף שנות ה-90.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

בשומה מכרעת של שאול אושרת ברחוב אלי כהן 14, מדובר בנכס שנבנה בשנת 1969 ובמהלך השנים נבנו תוספות בניה והנכס שופץ. נקבע בו אורך חיים של 30 שנה ממועד אישור תכנית רש/521 (1.2.80).

בשומת המשיבה ניתנה דחיה של 14 שנים לתכנית רש/900, כלומר בדיוק לשנת 2017. שתי השומות תואמות בזמנים. הדחיה בוצעה על הצד המקל בהשוואה לשומת שאול אושרת.

שומת הוועדה דחתה את החיוב בתכנית ב-4 שנים למרות שהמבנה אינו תורם לשווי כבר במועד הקובע.

שמאי המשיבה הפנה לדוגמאות לאורך חיים כלכלי בסביבה שנהרסו בין 15 ל-46 שנים מיום בנייתם. רובם סביב 35 שנה.

דחיה ארוכה תאיין את ההשבחה ואינה מבוססת.

לאור האמור אין מקום לדחיה לתכנית רש/692.

לעניין הפרגולות, בהתאם להנחיות מרחביות, יותר לחרוג מעבר לקו בניין במפלס הקרקע לצורך שיפור התכנון ועד 40% מרוחב המרווח שבין גבול המגרש לקו הבניין.

ניתוח עסקאות השוואה מביא לשווי הנע בין 6,150 ₪ ל-6,590 ₪.

היקפי הבניה למרתפים גדלו באופן ניכר בעשור השני של שנת 2000 לעומת סוף שנות ה-90.

בהתאם לניתוח עסקאות השוואה ולהכרעות שמאים מכריעים, נקבע שווי מ"ר מבונה בסך 5,000 ₪.

תחשיב ההשבחה של שמאי המשיבה:

השבחה בגין תכנית רש/754				
סעיף	אחוזי בניה	שטח במ"ר	מקדם	שטח אקו'
מרתף בתכסית 30% + תוספת		136.2	50%	68.1
מגורים א + הפחתה לשוליות	60%	200	100%	200
		72.4	90%	65.2
בריכת שחיה אפקטיבית		25	10%	2.5
פרגולות אפקטיביות		30	10%	3
שטחי שירות	1	15	50%	7.5
מבנה חניה	1	15	30%	4.5
יתרת חצר		295.3	25%	73.8
סה"כ				424.6
שווי מ"ר מבונה				₪ 5,000
סה"כ שווי במצב החדש				₪ 2,122,925
מצב קודם רש/697				
סעיף	אחוזי בניה	שטח במ"ר	מקדם	שטח אקו'
מרתף		95.3	50%	47.7
מגורים א' - 42%	21%	95.3	100%	95.3
	21%	95.3	100%	95.3
עליית גג		28.6	70%	20
בריכת שחיה אפקטיבית		25	10%	2.5
פרגולות אפקטיביות		30	10%	3
מבנה חניה	1	15	30%	4.5
יתרת חצר		343.7	25%	85.9
סה"כ שטח				354.3
שווי מ"ר מבונה אקו'				₪ 5,000
סה"כ שווי מצב קודם				₪ 1,771,432
השבחה בגין תכנית רש/754				**₪ 351,493**
היטל ההשבחה בש"ח				**₪ 175,747**

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

<u>שמאי המבקשת:</u>

במועד הקובע השימוש היעיל והטוב הינו הריסת הבינוי הקיים ובניית בית מגורים חדש המנצל את מלוא אחוזי הבניה.

שטח מרתף אפקטיבי לחישוב ההשבחה הינו 120 מ״ר.

הובאה בחשבון שוליות לשטחים העיקריים.

הובאו בחשבון עלויות הריסה.

ערכי השווי נקבעו בסך של 4,800 ₪ למ״ר מבונה.

תחשיב ההשבחה של שמאי המבקשת:

תכנית רש/754				
מצב חדש				
תאור	**אחוז**	**שטח**	**מקדם שווי**	**שטח אקו'**
מרתף		120	0.4	48.00
קרקע	30%	136.2	1	136.20
א'	30%	136.2	0.85	115.77
חצר		317.8	0.25	79.45
סה"כ				379.42
מצב קודם				
תאור	**אחוז**	**שטח**	**מקדם שווי**	**שטח אקו'**
מרתף	21%	95.34	0.4	38.14
קרקע	21%	95.34	1	95.34
א'	21%	95.34	1	95.34
עליית גג		28.6	0.7	20.02
חצר		358.66	0.25	89.67
סה"כ				338.50
ההשבחה במ"ר				**40.92**
שווי למ"ר				₪ 4,800
ההשבחה בש"ח				₪ 196,411
ההשבחה לאחר קיזוז עלויות הריסה			₪ 30,000	₪ 166,411
ההשבחה לאחר הפחתה למושע ולחלקה כלואה (15%)				**₪ 141,450**
היטל ההשבחה				**₪ 70,725**

<u>הכרעה:</u>

התכנית אושרה בשנת 1999.

במועד הקובע גיל הבנוי כ-28 שנים.

הצדדים מסכימים כי במועד זה, לאור זכויות הבניה החדשות, השימוש היעיל והטוב הינו הריסת הבינוי הקיים.

שטח המרתף המותר כעת הינו 120 מ״ר. הובא בחשבון מקדם שוליות לשטח שמעל 100 מ״ר במרתף.

שווי מ״ר מבונה 5,000 ₪, בדומה לקביעת השמאי המכריע תמיר שדה, ממנה ציטט שמאי המבקשת את ערכי השווי לתכניות הקודמות.

מסך ההשבחה הופחתה מושע במקדם 0.95, וכן הופחתו שווי הבנוי[2] ועלויות הריסת הבנוי.

[2] מבוסס על מחירון "דקל" לחודש מאי 1999, עלויות בניה לבתים חד ודו משפחתיים - סטנדרט בינוני, בניה במפלס אחד, לא כולל הכשרת הקרקע, פיתוח וחניות. מחיר לבניה 2,535 ₪ למ"ר. בהתחשב בגיל הבנוי הובאה בחשבון עלות בניה בסך 2,282 ₪.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

תחשיב ההשבחה:

מצב קודם				
מהות	**שטח במ"ר**	**מקדם אקו'**	**מקדם דחיה / מקדם התאמה**	**שטח אקו' במ"ר**
זכויות למרתף (21% בדחיה)	95.34	0.45	0.497	21.32
ק. קרקע 31%	140.74			
שטח בנוי בפועל	124.44	1		124.4
שטח שניתן להוסיף	16.3	1	0.9	14.7
יתרת זכויות עתידיות (השלמה ל-42%)	49.94	1	0.497	24.8
עליית גג בדחיה	33.4	0.7	0.497	11.6
מבנה עזר	10	0.45		4.5
חניה קיים	16.71	0.3		5.01
מקלט קיים	8.95	0.9		8.1
בריכה	35	0.35		12.3
חצר	242.6	0.25		60.65
סה"כ מ"ר אקו' במצב הקודם				**287.3**

מצב חדש				
מהות	**שטח במ"ר**	**מקדם אקו'**		**שטח אקו' במ"ר**
זכויות למרתף	120			
מרתף עד 100 מ"ר	100	0.45		45.00
מרתף בשטח שולי כולל מקלט	20	0.27		5.40
קומת קרקע	136.2	1		136.20
קומה א'	136.2			
שטח קומה א' במקדם 1	63.8	1		63.80
שטח קומה א' במקדם שוליות 0.9	72.4	0.9		65.16
עליית גג	47.67	0.7		33.37
בריכה	35	0.35		12.25
חניה	15	0.3		4.50
חצר	267.8	0.25		66.95
סה"כ מ"ר אקו' במצב החדש				**432.6**

ההשבחה				
סה"כ ההשבחה במ"ר				145.3
הפחתה למושע			0.95	138.0
שווי מ"ר מבונה				₪ 5,000
סה"כ ההשבחה הגולמית לחלק הנישום				**₪ 690,180**
הפחתת שווי הבנוי הקיים				
שטח הבנוי (עיקרי, חניה, מקלט)	143.39			
עלות הבנוי (עלות מופחתת)	₪ 2,282			
סה"כ שווי הבנוי				₪ 327,144
עלויות הריסה				₪ 30,000
סה"כ ההשבחה לחלק הנישום				**₪ 333,035**
סה"כ היטל ההשבחה לחלק הנישום				**₪ 166,518**

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

11.8. **<u>תכנית רש/754/1:</u>**

<u>שמאי המשיבה:</u>

מקדם אקו' לגובה מרתף:

בשומות מכרעות לתכנית רש/754/01 מייחסים תוספת שווי לגובה מרתף מ-2.7 מ' ל-3.0 מ בשיעור של 10%, גם לשכונות המערביות וגם למזרחיות.

מפנה לשומה מכרעת של גד נתן ברחוב הרב קוק 35, במזרח העיר, שם קבע 9,000 ₪ למ"ר מבונה ומקדם שווי לגובה המרתף 0.1.

בהתאם לניתוח עסקאות השוואה ולהכרעות שמאים מכריעים, נקבע שווי מ"ר מבונה בסך 15,000 ₪.

תחשיב ההשבחה של שמאי המשיבה:

השבחה בגין תכנית רש/754/1				
קומה/שימוש	אחוזי בניה	שטח במ"ר	מקדם	שטח אקו'
מרתף גובה 3 מ' בתוספת הפחתה לשוליות		100	0.6	60
		36	0.5	18
שטח עיקרי	0.3	136.2	1	136.2
	0.3	136.2	0.9	122.6
שטחי שירות	1	15	0.5	7.5
חניה	1	15	0.3	4.5
חצר		295.3	0.25	73.8
סה"כ מצב תכנוני חדש				422.61
מצב קודם רש/754				
סעיף	אחוזי בניה	שטח במ"ר	מקדם	שטח אקו'
מרתף בגובה 2.4 מ' בתוספת הפחתה לשוליות		100	0.5	50
		36	0.4	14.4
קומת קרקע	0.3	136.2	1	136.2
קומה א	0.3	136.2	0.9	122.6
שטחי שירות	1	15	0.5	7.5
חניה	1	15	0.3	4.5
חצר		295.3	0.25	73.8
סה"כ מצב תכנוני קודם				409.01
תוספת שטח אקו'				13.6
שווי מ"ר מבונה אקו'				₪ 15,000
ההשבחה				₪ 204,000
היטל ההשבחה				**₪ 102,000**

<u>שמאי המבקשת:</u>

הובא בחשבון שטח מרתף אפקטיבי 120 מ"ר.

לטענתו, שמאי הוועדה קבעו שווי מ"ר באזור המערבי עקב אישור תכנית זו בין 11,000 ₪ ל-13,000 ₪.

ברחוב אשל אברהם 5 קבע שמאי הוועדה מר טל נייר שווי בסך 12,000 ₪.

ברחוב אשל אברהם 7 קבעה השמאית המכריעה גב' דנה שיחור שווי בסך 12,000 ₪.

ברחוב יצהר 17 קבע השמאי מר ארז אבירם שווי בסך 11,000 ₪.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

בהתאם לניתוח חוזה המכר והתאמתו לזמן ולעובדה שמדובר בנכס שנקנה מרמ"י, מתקבל שווי מ"ר מבונה בסך 13,000 ₪ למועד הקובע.

תחשיב ההשבחה של שמאי המבקשת:

מצב חדש				
תאור	**אחוז**	**שטח אפקטיבי**	**מקדם שווי**	**שטח אקו'**
שטח מרתף אפקטיבי		120	0.1	12
שווי למ"ר				₪ 13,000
ההשבחה				**₪ 156,000**
ההשבחה לאחר הפחתה לחלקה כלואה				**₪ 140,400**
ההיטל				**₪ 70,200**

<u>הכרעה:</u>

סך שטח המרתף המותר כעת הינו בקונטור קומת הקרקע, קרי כ-136 מ"ר. הובא בחשבון מקדם שוליות לשטח שמעל 100 מ"ר.

התכנית מתירה הקמת מרתף בגובה 3.0 מ' במקום 2.4 מ'.

הצדדים מסכימים כי מקדם ההשבחה הינו 10%. בהתחשב בסביבת הנכס היוקרתית ואפקטיביות השימוש במרתף בגובה 3 מ', אני מקבל את הסכמתם.

במועד זה הזכויות הקנייניות הן זכויות בעלות ולא חכירה, אך עדיין קיים מרכיב המושע.

עיקר המחלוקת בין הצדדים הינה בגין ערכי השווי.

ניתחתי עסקאות מכר בסביבת הנכס הנדון, ובהתאמה למועד הקובע, כמו גם בהתייחס לבינוי הקיים במועד המכר:

תאריך עסקה	גו"ח	כתובת	שטח המגרש	שטח מבונה	מחיר	בניכוי עלויות הריסה (30,000 ₪ לבית)	שווי מ"ר מבונה	התאמה למועד הקובע	בינוי במועד המכר
02/08/2015	6599/489	למרחב 120	458	413.6	₪ 6,200,000	₪ 6,170,000	₪ 14,920	₪ 15,815	דו משפחתי, זה לצד זה
02/09/2015	6598/479,517	קהילת וילנה 35	806	975.4	₪ 12,000,000	₪ 11,970,000	₪ 12,272	₪ 13,008	היה בית עורפי בלבד
05/09/2016	6598/328	ז'בחשוון 19	531	639.2	₪ 7,450,000	₪ 7,420,000	₪ 11,609	₪ 11,957	דו משפחתי, זה לצד זה
30/01/2017	6598/464	יחיעם 14	384.5	466.4	₪ 5,980,001	₪ 5,950,001	₪ 12,757	₪ 13,012	דו משפחתי, זה לצד זה
08/03/2017	7271/38	הבושם 10	789	955.9	₪ 11,200,000	₪ 11,170,000	₪ 11,686	₪ 11,803	היה בית בודד
24/09/2017	6599/102	בוסתנאי 62	1087	1298.6	₪ 14,500,000	₪ 14,470,000	₪ 11,143	₪ 11,143	היה בית בודד
						ממוצע		**₪ 12,790**	

מקדמי שווי בהם השתמשתי: שטח עיקרי 1 (מעל 200 מ"ר לבית מקדם 0.9), מרתף כולל ממ"ד 0.45, בריכה 0.35, חניה 0.3, חצר 0.25.

בנוסף, בחנתי שוויים משומות מכרעות:

השמאי.ת המכריע.ה	כתובת	גו"ח	מועד קובע	שווי מ"ר מבונה	בינוי במועד המכר
נורית ג'רבי	שניר 6	7271/80	27/07/2017	₪ 14,000	דו משפחתי, זה לצד זה
ד"ר גד נתן	קהילת וילנה 6	6597/108	27/07/2017	₪ 14,000	דו משפחתי, זה לצד זה
עאטף עאלם	האחיות 7	6415/330	27/07/2017	₪ 14,000	דו משפחתי, זה לצד זה
יעקב פז	יצחק אלחנן 3	6598/322	27/07/2017	₪ 13,500	דו משפחתי, זה לצד זה
דנה שיחור	אשל אברהם 7	6598/303	27/07/2017	₪ 12,000	דו משפחתי, זה לצד זה
נורית ג'רבי	הדיה 13	6599/513	22/04/2014	₪ 13,000	חזית ועורף
ממוצע ללא הדיה 13 (בשל מרחק מהמועד הקובע)				**₪ 13,500**	

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

לאור האמור אני סבור כי השווי הראוי למ"ר מבונה הינו 13,500 ₪.

תחשיב ההשבחה:

מצב קודם			
מהות	**שטח במ"ר**	**מקדם אקו'**	**שטח אקו' במ"ר**
זכויות למרתף גובה 2.7 מ', שטח 120 מ"ר	120		
מרתף עד 100 מ"ר	100	0.45	45.00
מרתף בשטח שולי	20	0.27	5.40
סה"כ שטח אקו' במרתף במצב הקודם			50.40

מצב חדש			
מהות	**שטח במ"ר**	**מקדם אקו'**	**שטח אקו' במ"ר**
קונטור ק"ק 30%, גובה מרתף 3.0 מ'	136.2		
מרתף עד 100 מ"ר	100	0.55	55.00
מרתף בשטח שולי עד 120 מ"ר	20	0.33	6.60
מרתף בשטח שולי עד 136.2 מ"ר	16.2	0.22	3.56
סה"כ שטח אקו' במרתף במצב החדש			65.16

ההשבחה			
סה"כ ההשבחה במ"ר			**14.76**
הפחתה למושע		0.95	14.0
שווי מ"ר מבונה			13,500 ₪
סה"כ ההשבחה לחלק הנישום			**189,348 ₪**
סה"כ היטל ההשבחה לחלק הנישום			**94,674 ₪**

12. **<u>עקרונות גורמים ושיקולים</u>**

בהערכת ההשבחה בשווי המקרקעין שבנדון כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, הבאתי בחשבון, בנוסף לאמור לעיל, את העקרונות והשיקולים הבאים:

12.1. עפ"י התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965, ההשבחה הינה "עליית שווים של מקרקעין עקב אישור תכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג". לפיכך, כדי לבודד את מרכיב ההשבחה, יש להפחית את שווי המקרקעין עפ"י המצב התכנוני הקודם משווי המקרקעין עפ"י המצב התכנוני החדש, בכל אחד מהמועדים הקובעים.

12.2. ההערכה בוצעה בהתאם לפס"ד שהתקבל בבית המשפט העליון לעניין שיטת חישוב ההשבחה בנכס בו אושרו רצף תכניות בזו אחר זו ללא ששולם היטל השבחה בגינן.

ההלכה שנקבעה הינה שיטת "המדרגות" הידועה כ"הלכת פמיני".

12.3. מיקום הנכס ברח' רזיאל 5, שכונת "המחתרות" במערב רמת השרון. הובאו בחשבון נתוניו הפיזיים של המגרש, צורתו, מידותיו, שטחו, אפיוני הסביבה ורמת הפיתוח.

12.4. הנכס הנישום הינו המחצית המזרחית של החלקה.

12.5. תיק הבניין ובכלל זה היתרי הבניה הרלוונטיים.

12.6. הובאו בחשבון מחירי נכסי מקרקעין דומים בסביבה נכון למועד הקובע.

12.7. המועד הקובע להערכה הינו מועד פרסום אישור כל תכנית ותכנית ברשומות + 15 יום כחוק.

12.8. הזכויות הוערכו כפנויות ונקיות מכל חוב או שיעבוד וכמצויות בבעלות פרטית משנת 2016.

12.9. השומה כוללת מע"מ ככל שחל.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

13. **<u>השומה</u>**

לאור האמור לעיל, הגעתי לכלל דעה, כי ההשבחה שחלה בנכס הנדון, מחצית מזרחית חלקה 490 בגוש 6599, הינה כדלהלן:

מהות	המועד הקובע	ההשבחה	היטל ההשבחה
רש/443	07.03.1980	₪ 2.48	₪ 1.24
רש/541	05.06.1981	₪ 42.34	₪ 21.17
רש/521/א	13.03.1987	₪ 5,167	₪ 2,584
רש/692	22.09.1993	₪ 68,305	₪ 34,153
רש/679	11.02.1994	₪ 17,100	₪ 8,550
רש/754	26.07.1999	₪ 333,035	₪ 166,518
רש/1/754	27.07.2017	₪ 189,348	₪ 94,674

הערכים הנקובים יוצמדו כחוק, ובתקופה בה התנהל הדיון בפניי לא ישאו תשלומי ריבית.

ולראיה באתי על החתום,

בועז קוט,
שמאי מכריע