יהודה פלד – שמאי מקרקעין ומשפטן
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

יפית בנג'ו אלחדד- שמאי מקרקעין **רפאל פרל- שמאי מקרקעין וכלכלן**

תאריך: 26 נובמבר, 2024
מספר מינוי: 1332-2024
מספרנו: 584 מכרעת

לכבוד
מאיר מנחם קרמר (המבקש)
באמצעות טל נגרני, שמאי מקרקעין
בדוא"ל- talshamaut@gmail.com

לכבוד
הוועדה המקומית לתו"ב קרית אונו (המשיבה)
באמצעות ארז שלום, שמאי מקרקעין
בדוא"ל- erezshalom48@gmail.com

א.נ.,

שומה מכרעת להיטל השבחה
גוש 6494 חלקה 455, תת חלקה 4
רחוב קפלן 65, קרית אונו

בהתאם להוראות ס' 14(ב)(1) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965, מוניתי כשמאי מכריע להיטל ההשבחה בנכס שבנדון.

בתאריך 11.9.2024 קיימתי דיון בהיוועדות חזותית בהשתתפות שמאי הצדדים. סיכום הדיון הועבר לצדדים.

1. מטרת השומה

1.1. אומדן ההשבחה למקרקעין שבנדון כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965 כתוצאה מאישורן של תוכניות תמ"מ/מק/6, תמ"מ/188, תמ"מ/מק/41, תמ"מ/341, קא/מק/122.

1.2. מהות ההשבחה: מימוש בדרך של מכר.

2. מועדים קובעים לשומה

תוכנית	מועד קובע
תמ"מ/188	16.03.1998
תמ"מ/מק/41	09.11.2001
תמ"מ/341	20.05.2003
קא/מק/122	04.08.2006

3. ביקור בנכס

ביקור בנכס נערך ע"י החת"מ בתאריך 8.10.2024.

4. פרטי הנכס

גוש:	6494
חלקה:	455
שטח החלקה הרשום:	996 מ"ר
תת חלקה:	4
שטח תת חלקה רשום:	89.4 מ"ר[1]
החלק ברכוש המשותף:	1/4
מהות הנכס:	בית מגורים צמוד קרקע ותיק בבינוי טורי
מיקום:	רחוב קפלן 65, שכונת גני אילן, קרית אונו.

[1] על פי נסח הרישום

5. <u>תיאור הנכס והסביבה</u>

הנכס הנדון, תת חלקה 4, בחלקה 455 בגוש 6494 ממוקם ברחוב קפלן 65, בשכונת גני אילן בקרית אונו.
שכונת גני אילן, הינה אזור מגורים ותיק בחלק הצפון מערבי של העיר קרית אונו, המאופיין ברובו בבניה צמודת קרקע ותיקה של בתי מגורים חד ודו קומתיים לצד בנייה צמודת קרקע חדשה.
בסביבה הסמוכה קיימים מבני ציבור הכוללים בתי כנסת, גני ילדים, אולם ספורט וכיו"ב.
רחוב קפלן בקטע הנדון הינו רחוב חד סטרי המסתעף מרחוב רמז ומתחבר לרחוב תנועת המרי.
הפיתוח הסביבתי מלא וכולל, בין היתר, כבישים, מדרכות, תאורת רחוב ותשתיות.

החלקה בעלת צורה דמוית מלבן בשטח רשום של 996 מ"ר הפונה בחזית מזרחית של כ-30 מ' לרחוב קפלן.
על החלקה בנויות 4 יח"ד צמודות קרקע בבינוי טורי חד קומתי עם גג רעפים.
הנכס הנדון מהווה את תת חלקה 4, היחידה הפינתית-צפונית.
בית המגורים בשטח בנוי של כ- 90 מ"ר. בשנים האחרונות נערך בו שיפוץ.

6. <u>המצב התכנוני</u>

6.1. **<u>תוכנית תממ/57</u>**

התוכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 73 מיום 15.03.1950.
בהתאם לתכנית, החלקה הנדונה מסווגת ביעוד "אזור חצי כפרי".
זכויות הבניה הן[2]: שטח מגרש מינימלי - 1,500 מ"ר.
על פי תקנון תכנית פ"ת 1002, זכויות הבניה הינן: 10% בניה משטח המגרש או 150 מ"ר, עפ"י השטח הקטן יותר, בקומה אחת, לבניית בית מגורים אחד. מעבר לכך, נדרש אישור הוועדה המקומית ובהסכמתה של הוועדה המחוזית.
זכויות הבניה הן בהיקף של 7.5% משטח המגרש ליחידה[3].
הצפיפות - 4 יח"ד לדונם.

6.2. **<u>תוכנית תמ"מ/מק/6</u>**

התוכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4568 מיום 16.09.1997.
התוכנית קובעת הוראות בדבר הקמת בריכות שחיה בבנייה צמודת קרקע ובאזורים לבניית רבי קומות.
גודלה המירבי של בריכת השחיה בבתים צמודי קרקע לא יעלה על 10% מגודל המגרש ולא יותר מ-70 מ"ר.
יותר מבנה עזר תת קרקעי להפעלת הבריכה בשטח של עד 5 מ"ר. קווי הבנין יהיו לא פחות מקווי הבנין המותרים בתוכנית בבניה צמודת קרקע.

[2] תכנית המתאר של פתח תקוה שפורסמה למתן תוקף בי.פ. 1389 מתאריך 1.2.1945.
[3] בהתאם לשומת המשיבה (עפ"י מדיניות הוועדה)

6.3. **<u>תכנית תמ"מ/188</u>**

התוכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4623 מיום 01.03.1998.

בהתאם להוראות התכנית, החלקה הנדונה מסווגת ביעוד אזור מגורים א' מיוחד (מגרש 214).

בחלק החזיתי של החלקה מסומנת רצועה להפקעה להרחבת רחוב קפלן.

<u>זכויות הבניה</u>:

צפיפות -	4 יח"ד למגרש
מס' קומות-	2+ מרתף + קומת גג
זכויות בניה -	33% לקומה, סה"כ 66% בשתי קומות + עליית גג- 30 מ"ר ליח"ד[4].
שטחי שירות:	מרתף בשטח של 50 מ"ר ליח"ד.
	סה"כ שטח שירות עילי- 25 מ"ר ליח"ד
	חניה מקורה בשטח שלא יעלה על 18 מ"ר ליח"ד.
	ממ"ד- בקומת קרקע (ניתן להעבירו לקומת מרתף בקונטור המבנה).

<u>תנאים למתן היתר בניה</u>:

תוכנית בינוי - הוועדה המקומית תאשר תוכנית בינוי לפני הוצאת היתר בניה. תוכנית הבינוי תתייחס למגרש בניה שלם לפחות, תכיל הפרוט הנדרש ע"י הוועדה ותחתם ע"י בעל הקרקע (ממ"י). בתוכנית יסומנו המבנים המיועדים להריסה לפני מתן ההיתר. התוכנית תכלול סימון החניות והגישות לכל יח"ד במגרש.

הריסה - לא יוצא היתר בניה לבנין כלשהו אלא אם בוצעו בפועל הריסה ופינוי של המבנים הקיימים בתחום אותה חלקת משנה כמסומן בתכנית הבינוי וכן הריסת המבנים בשטחים הציבוריים הגובלים ע"י בעל ההיתר. בהריסת המבנים המסומנים להריסה יכללו הבניינים שבחזקת מבקש ההיתר.

עפ"י סעיף 17 להוראות התוכנית- "טבלת יחידות הדיור"- במגרש 214 שגודלו המקורי 1,056 מ"ר, מותרת בניית 4 יח"ד, מתוכן 3 תפוסות ואחת להריסה.

6.4. **<u>תוכנית תמ"מ/מק/41</u>**

התוכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5027 מיום 25.10.01.

התכנית קובעת הוראות כלליות לבינוי ועיצוב אדריכלי לנושאים הבאים:

גגות משופעים, הוראות בינוי למרתפים, גדרות, חצרות אנגליות, פטיו, פרגולות, סככות לחניה, פילרים לחשמל, בזק, טלוויזיה בכבלים.

עיקרי הוראות התוכנית:

- תותר כניסה חיצונית למרתפים בתנאים הבאים: הכניסה תהיה דרך חדר המדרגות של המבנה. יותר חדר מדרגות אחד בלבד ליחידת הדיור, חדר המדרגות יקשר בין כל קומות המבנה. גובה המרתף לא יעלה על 3 מטר.
- תותר הקמת חצרות אנגליות מחוץ לקווי הבנין בתנאים.
- יותרו חצרות פנימיות (פטיו) בתנאים.
- תותר בניית פרגולות מבטון בסטיה של עד 40% בקו הבנין האחורי בלבד.
- חניה - תותר הקמת סככה לחניה על קו המגרש לחזית ולצד.

[4] גובה רום הגג לא יעלה על 9 מ' ממפלס הכניסה

6.5. **<u>תכנית תמ"מ/341</u>**

התוכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5177 בתאריך 05.05.03.

מטרת התוכנית הינה קביעת הוראות ושימושים מותרים לבנית מרתפים באזורי מגורים צמודי קרקע כדלקמן:

א. ניתן לבנות מרתף בשטח עיקרי ושירות של 120 מ"ר או היקף קומת הקרקע שמעליו, הנמוך מביניהם.

ב. במרתף יותרו שימושים נילווים לשימושים עיקריים כגון שירותים, מחסנים, חדרי מכונות, חדרי משחקים, בריכת שחיה, חדר כושר ומשרדים לבעלי מקצועות חופשיים המתגוררים בדירה, שטחי שירות כולל- מרחבים מוגנים דירתיים, מקלטים, חניה ומתקנים טכניים.

ג. תותר כניסה חיצונית למרתף מחדר המדרגות במבנה, בתנאי שיקשר בין כל הקומות במבנה. תותר כניסה חיצונית למרתפים בתנאים הבאים: הכניסה תהיה דרך חדר המדרגות של המבנה. יותר חדר מדרגות אחד בלבד ליחידת הדיור, חדר המדרגות יקשר בין כל קומות המבנה. גובה המרתף לא יעלה על 3 מטר.

6.6. **<u>תוכנית קא/מק/122</u>**

התוכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5557 בתאריך 20.07.06.

מטרת התוכנית, שינוי וקביעת הוראות כלליות לבינוי ועיצוב אדריכלי.

התוכנית קובעת, בין היתר, את ההוראות כדלקמן:

א. ביטול החובה לבניית גג רעפים ומתן אפשרות לבניית גג שטוח, גג רעפים או שילוב ביניהם.

ב. בגג שטוח תותר בניית חדר על הגג במרחק של 1.5 מ' ממעקה הגג, ללא שינוי בשטח העיקרי המותר בעליית הגג, תותר מרפסת גג.

ג. בבית עם גג רעפים בסיס הגג לא יעלה על 6.5 מ' ממפלס הכניסה בבית דו קומתי ועל 3.5 מ' בבית חד קומתי. מתן אפשרות לבניית מרפסת גג.

ד. גבהים-

הגובה המותר בבית דו קומתי עם גג רעפים משופע לא יעלה על 9 מ' ממפלס הכניסה עד לשיא הגג.

בבית עם גג שטוח דו קומתי ללא חדר על הגג, הגובה לא יעלה על 8 מטר ממפלס הכניסה עד לשיא הגג. בבית עם חדר על הגג הגובה לא יעלה על 10 מטר.

ה. תותר הקמת מרפסת גג ומרפסות לא מקורות במפלס קומה א' ע"פ חוק התו"ב.

ו. תותר הקמת פרגולות בחצר הבית בשטח של עד 15 מ"ר או עד 1/5 משטח החצר הצמודה ובלבד ששטחה לא יעלה על 50 מ"ר, כ"כ יותרו פרוגלות במרפסות גג, בתנאים.

ז. תותר בניית מחסן בחצר בשטח שלא יעלה על 8 מ"ר על חשבון שטחי השירות המותרים.

ח. תותר כניסה חיצונית למרתף, ללא מגבלת גובה מרתף.

ט. תותר קומת עמודים מפולשת וחצרות אנגליות עפ"י חוק התו"ב.

י. חניה – תותר הקמת חניה מקורה עד קו מגרש לחזית ולצד בגובה של עד 3.2 מ'.

7. <u>רישוי</u>

היתר בניה מס׳ 412 מיום 30.11.1959 ניתן לקרמר אברהם (בחלקה 214 בגוש 6494) להוספת 2 חדרים ומרפסת בשטח של 46.26 מ״ר.

8. <u>הזכויות במקרקעין</u>

8.1. בהתאם להעתק רישום מפנקס בתים משותפים מיום 09.07.2024 עולים הפרטים הבאים:

שטחה הרשום של חלקה 455 בגוש 6494 הינו 996 מ״ר (הרכוש המשותף).

תת חלקה 4 בשטח רשום של 89.4 מ״ר +הצמדה של גג בשטח של 98.4 מ״ר.

זכויות הבעלות בתת חלקה 4 רשומות על שם קרמר מנחם-מאיר, בשלמות.

החלק ברכוש המשותף של תת חלקה 4 - 1/4.

על תת החלקה רשומות הערות שונות.

8.2. הנכס הנדון נמכר ביום 1.09.2022.

9. עמדות הצדדים והכרעה

9.1. ההשבחה עפ"י שומות הצדדים

תוכנית	מועד קובע	ההשבחה עפ"י שומת המשיבה	ההשבחה עפ"י שומת המבקש
תמ"מ/188	16.03.1998	₪ 131,725	₪ 35,770
תמ"מ/מק/41	09.11.2001	₪ 5,320	אין השבחה
תמ"מ/341	20.05.2003	₪ 59,235	₪ 17,000
קא/מק/122	04.08.2006	₪ 88,332	₪ 21,456

9.2. הסכמות הצדדים

קיבלתי את עמדת שמאי המשיבה המקובלת על שמאי המבקש, כי לאור מגבלת קווי הבנין ולאור העובדה כי במועד הקובע לא נוצלו בריכות שחיה באזור, לא חלה השבחה עקב אישורה של תוכנית תמ"מ/מק/6.

9.3. תוכנית תמ"מ/188 (3/1998)

9.3.1. עמדת שמאי המשיבה

החלקה מסווגת באזור מגורים א' מיוחד בו ניתן לנצל 33% עיקריים בקומה, 50 מ"ר מרתף, עליית גג בשטח 30 מ"ר ליח"ד וחניה בשטח של 18 מ"ר.

בשני מצבי התכנון הובא בחשבון שטח החלקה ברוטו של 1,056 מ"ר וחלק המבקש 1/4 משטח החלקה ובסה"כ 264 מ"ר.

במצב קודם הזכויות בחלקה חושבו עפ"י תממ/57 לפי 7.5% ליח"ד.

מקדם דחיה - היתר בניה להרחבת הנכס השכן ניתן בשנת 1958 וסביר כי הנכס הנדון נבנה בשנות ה-50' ולכן הסתיימו חייו הכלכליים. הובאה בחשבון דחיה של 10 שנים בגין תוכנית בינוי ותנאי תקנון התוכנית.

פטור עד 140 מ"ר- עפ"י הנחיית עיריית קרית אונו, הובא בחשבון פטור עד 140 מ"ר.

שווי למ"ר מבונה

הובא בחשבון סך של 2,500 ₪ למ"ר, על בסיס ערכי שווי בשומות מכריעות כלהלן:

שמאי מכריע	גו"ח	כתובת	מועד קובע	שווי למ"ר מבונה
אמנון נזרי	6494/441	קפלן 66	16.3.1998	2,300
אורית גלן	6491/52	ירושלים 29	20.11.1996	2,400
דורית פריאל	6491/59	ירושלים 21	20.11.1996	2,400
ניקי פרימו	6496/355	רש"י 5	20.11.1996	2,800

תחשיב ההשבחה

מצב קודם-תממ/57			
מהות	שטח (מ"ר)	מקדם שווי	שטח אקו' מ"ר
קומת קרקע-7.5%	79.2	1	79.2
חצר (264-79.2)	185	0.25	46
סה"כ מצב קודם			125.4

מצב חדש- תמ"מ 188			
מהות	**שטח (מ"ר)**	**מקדם שווי**	**שטח אקו' מ"ר**
עיקרי-קרקע – 33%	[5]26.3	1	26.3
קומה א' – 33%	87.1	1	87.1
מרתף	50	0.5	25.0
עליית גג	30	0.7	21.0
חניה	18	0.3	5.4
חצר	[6]219.7	0.25	54.9
סה"כ מצב חדש			219.8
תוספת שטח אקוי'			**94.4**
שווי מ"ר מבונה			2,500
השבחה ברוטו			235,900
מקדם דחיה			0.56
ההשבחה			**131,725**
היטל השבחה			**65,863**

9.3.2. **<u>עמדת שמאי המבקש</u>**

בשומת המבקש הובאו בחשבון הנתונים כלהלן:

הובא בחשבון פטור עד לשטח של 140 מ"ר לפי הוראות סע' 19 ג' לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

שטח לבניה במצב קודם הינו 79.2 מ"ר (1,056 X 15%) לפיכך, יתרת השטח לקיזוז במצב החדש הינה 60.8 מ"ר (140-79.2).

שטח המגרש במצב חדש הינו 996 מ"ר. לגישתו, אין כל אינדיקציה בתוכנית תמ"מ/188 לחשב את הזכויות משטח המגרש ברוטו כפי שחישב שמאי המשיבה. לפיכך בהתאם לסעיף 3א' לתקנות התכנון והבניה, זכויות הבניה מחושבות משטח המגרש נטו.

מקדם דחיה- עפ"י הוראות התוכנית, התנאים להיתר בניה כוללים אישור תוכנית בינוי שתתייחס למגרש בניה שלם לפחות. כ"כ לא יוצא היתר אלא אם בוצעו בפועל הריסה ופינוי של המבנים הקיימים כמסומן בתוכנית הבינוי. מעבר לכך ראוי שמקדם הדחיה יבטא את מצבו הפיזי של הנכס במועד הקובע. בהתחשב במצב הנכס במועד הקובע והעובדה כי לאחר כ-24 שנים מהמועד הקובע, במהלך שנת 2022, הבעלים בחרו לבצע שיפוץ משמעותי של הנכס לרבות תוספת חדר מוגן, הובאה בחשבון דחיה של 25 שנים לפי 6% - מקדם דחיה 0.23.

לעמדתו, בסביבת הנכס קיימים נכסים רבים ששופצו במהלך השנים ולא נהרסו ונבנו מחדש.

<u>שווי למ"ר מבונה</u>

הובא בחשבון סך של 2,300 ₪ למ"ר, על בסיס ערכי שווי בשומות מכריעות מרח' קפלן בלבד:

שמאי מכריע	**כתובת**	**שווי למ"ר מבונה**
מוטי דיאמנט	קפלן 46	2,300
דנה שיחור	קפלן 62	2,300
רן וירניק	קפלן 48	2,300
בצלאל קציר	קפלן 60	2,300
אמנון נזרי	קפלן 66	2,300

[5] 87.1 מ"ר בקיזוז יתרת שטח פטור עד 140 מ"ר של 60.8 מ"ר (140- 79.2 מ"ר במצב קודם)

[6] בהתייחסות שמאי המשיבה מיום 15.9.2024 הוצג חישוב מתוקן לשטח החצר כדלקמן: שטח מגרש 264 מ"ר - קומת קרקע 87.12 מ"ר- 18 מ"ר חניה = שטח חצר 158.8 מ"ר

שמאי המבקש ציין כי ערכי השווי בשומת המשיבה אינם מרח' קפלן ואף לא מהשכונה הנדונה.

<u>תחשיב ההשבחה</u>

מצב קודם-תממ/57 (1,056 מ"ר)			
מהות	**שטח (מ"ר)**	**מקדם שווי**	**שטח אקו' מ"ר**
קומת קרקע-7.5%	79.2	1	79.2
חצר	185	0.25	46
סה"כ מצב קודם			125

מצב חדש- תממ/188 (996 מ"ר)			
מהות	**שטח (מ"ר)**	**מקדם שווי**	**שטח אקו' מ"ר**
עיקרי-קרקע – 33%	21[7]	1	21
קומה א' – 33%	82.8	1	82
מרתף	50	0.5	25.0
עליית גג	30	0.7	21.0
חניה	18	0.3	5.0
חצר	149	0.25	37.0
סה"כ מצב חדש			192
תוספת שטח אקוי'			**67**
שווי מ"ר מבונה			2,300
השבחה ברוטו			153,519
מקדם דחיה			0.23
			35,770

9.3.3. **<u>תגובת שמאי המשיבה לשומת המבקש</u>**

<u>התייחסות כללית לכלל התוכניות:</u>

- שווי למ"ר מבונה- הנכס הנדון ממוקם בקצה רח' קפלן ובסמיכות לרחובות אחרים ולפיכך השווי נקבע עפ"י שומות מכריעות מסביבת העיר כולל רח' קפלן. לחיזוק עמדתו שמאי המשיבה הפנה לשומה המכרעת של השמאי אמנון נזרי לתוכנית תמ"מ/341 בה נקבע שווי של 2,952 ₪ ביחס ליתר ערכי השווי שקבעו שמאים מכריעים בסך של 2,700 ₪ למ"ר מבונה.
- שטח המגרש לחישוב זכויות – יש לחשב זכויות בניה לפי שטח המגרש ברוטו ולא משטח המגרש נטו לאחר הפקעה.
- מקדם דחיה- בשומת המשיבה הובא בחשבון כי תום החיים הכלכליים של הנכס הינו 50 שנים וזאת על פי פסיקות שמאים מכריעים (לדוגמא: שומה מכרעת של השמאית יעל הרון ברח' הרצל 42, גו"ח 6495/355). בשומת המשיבה חושבה דחיה של 10 שנים מתוכנית בינוי, בהנחה של קרקע ריקה ופנויה.

אין לקבל את טענת שמאי המבקש כי אורך החיים של הנכס נגזר מעצם העובדה כי הנכס שופץ. לא הוצגה חוו"ד הנדסית כי בוצעו עבודות שיפוץ כולל חיזוק היסודות של המבנה. לחילופין, לא הוצגה בקשה להיתר לשינויים/שיפוצים ולפיכך מדובר ככל הנראה בשיפוץ סטנדרטי ויזואלי בלבד.

[7] 82.8 מ"ר בקיזוז יתרת שטח פטור עד 140 מ"ר של 60.8 מ"ר (140- 79.2 מ"ר במצב קודם)

9.3.4. **<u>הכרעה</u>**

אין מחלוקת כי התוכנית שינתה את יעוד החלקה לאזור מגורים א' מיוחד בהיקף של 66% עיקרי בשתי קומות בתוספת מרתף, עליית גג ושטחי שירות עיליים.

הצדדים חלוקים, בין היתר, לענין שטח המגרש לחישוב זכויות במצב חדש.

בתוכנית תמ"מ/188 סומנה הרחבה של רחוב קפלן. בהתאמה, חלקה 214 פוצלה לחלקה 455 בשטח של 996 מ"ר ולחלקה 456 ששטחה 60 מ"ר[8].

חלקה 456 אוחדה עם חלקות נוספות שנוצרו כתוצאה מפיצול חלקות מקור שונות לצורך הרחבת רחוב קפלן, לחלקה 471 המהווה חלק מהרחוב.

התוכנית לא קבעה הוראות לחישוב הזכויות משטח המגרש המקורי.

שמאי המשיבה הפנה לסימון המגרש בתקנון התוכנית ובטבלת יחידות הדיור שבתשריט, שם צוין שטח המגרש- 1,056 מ"ר ברוטו, אלא ששם צוין מפורשות כי השטח הינו הגודל המקורי של המגרש, דהיינו לפני הרחבת הדרך.

עוד טען שמאי המשיבה כי בתקנון התוכנית לא נקבע כי זכויות הבניה מחושבות מהשטח נטו אלא שגם טיעון זה איני מקבל.

בסעיף 3(א) לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים), תשנ"ב-1992 נקבע כך:

"לצרכי החישוב של שטחים ואחוזי בניה, לפי תקנות אלה, שטח מגרש הוא השטח כפי שתוחם בתכנית או בתשריט חלוקה או איחוד, לפי הענין, <u>לאחר שנוכה ממנו החלק שנועד בתכנית לצרכי ציבור</u> כאמור בפרק ח' לחוק, זולת אם הוא ממשיך להיות חלק מהמגרש, וזכויות הציבור על פי התכנית תהיינה בדרך של רישום זיקת הנאה בלבד".

בהתאם לאמור לעיל, קיבלתי את עמדת שמאי המבקש לפיה זכויות הבניה במצב החדש וכן בתוכניות הבאות יחושבו משטח החלקה הרשום, דהיינו, 996 מ"ר המהווה חלק מחלקת המקור לאחר ההפקעה, ואילו במצב הקודם לתמ"מ/188, טרם סימון הרחבת הרחוב, הזכויות יחושבו משטח חלקת המקור- 1,056 מ"ר.

לפיכך, במצב קודם יובא בחשבון שטח המגרש המיוחס לנכס נשוא השומה בהתאם לחלק ברכוש המשותף (1/4) של 264 מ"ר. כמו כן יובא בחשבון היקף השטח על פי הקיים המהווה כ-90 מ"ר הגבוה מזכויות הבניה לפי 7.5%.

שטח המגרש במצב חדש - השטח המיוחס לנכס הנדון הינו 249 מ"ר.

מקדם שווי מרתף במצב חדש – שמאי הצדדים הביאו בחשבון מקדם שווי 0.5 לשטח המרתף של 50 מ"ר למועד הקובע. התוכנית מאפשרת כאמור תוספת מרתף שירות בשטח של 50 מ"ר ליח"ד, ולפיכך קיבלתי את המקדם המוסכם על הצדדים. תימוכין למקדם זה מצאתי אף בשומות מכריעות שפורטו לעיל שקבעו השבחה לתוכנית הנדונה (גו"ח 6494/445, 6494/472, 6494/441).

פטור לשטח של עד 140 מ"ר לפי סע' 19 ג' לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה- בהתאם לעמדת המשיבה ההשבחה תחושב בהתחשב בפטור הנ"ל.

[8] ר' תצ"ר 134/04

<u>אורך החיים הכלכליים של המבנה</u>

שמאי המשיבה הביא בחשבון כי הנכס סיים את חייו הכלכליים והובאה בחשבון דחיה של 10 שנים לאישור תוכנית בינוי ולתנאי הוראות התוכנית. מנגד, שמאי המבקש הביא בחשבון דחיה של 25 שנים מאחר שהנכס עבר הליך שיפוץ נרחב בשנת 2022 לרבות שיפור חדר מוגן.

קיימים מספר גורמים המשפיעים על אורך החיים הכלכליים של מבנה ובהם היחס בין השטח הבנוי לשטח הניתן לבניה עפ״י זכויות הבניה המאושרות, רמת הבניה, מצבו הפיזי של המבנה ופחת תכנוני בנכס הבנוי.

השכונה הוקמה במהלך שנות ה-50׳ של המאה הקודמת. היתר הבניה לתוספת חדרים ומרפסת בנכס הנדון הינו מסוף שנת 1959. שטח בית המגורים הינו כ-90 מ״ר.

בהתחשב בגילו של בית המגורים במועד הקובע (למעלה מ-40 שנים) ובשטח הבנוי בפועל לעומת השטח שניתן לבניה, המהווה ניצול נמוך (כ-37%) ביחס להיקף הזכויות הניתנות למימוש במועד הקובע של 66% עיקריים, בתוספת מרתף ועליית גג מחד, ובהוראות התוכנית להכנת תוכנית בינוי שתתייחס למגרש שלם כתנאי להוצאת היתר בניה ובכפוף לתנאי התוכנית הקובעים בין היתר כי לא יוצא היתר בניה אלא אם בוצעו בפועל הריסה ופינוי של המבנים הקיימים בתחום אותה חלקת משנה כמפורט בהוראות התוכנית מאידך, קיבלתי את תקופת הדחיה שהובאה בחשבון ע״י שמאי המשיבה של 10 שנים.

לענין גישת שמאי המבקש כי אורך החיים הכלכליים מושפע משיפוץ הנכס- אין רלוונטיות לטענה זו נכון למועד הקובע. בחירת בעל נכס לשיפוץ הנכס חלף הריסתו ומיצוי מלוא הזכויות הינה העדפה סובייקטיבית אשר אינה מעידה על כדאיות כלכלית.

<u>ערכי שווי</u>

שמאי המשיבה הביא בחשבון סך של 2,500 ₪ למ״ר מבונה על בסיס ערכי שווי בשומות מכריעות כלעיל. מנגד, שמאי המבקש הביא בחשבון סך של 2,300 ₪ למ״ר על בסיס שומות מכריעות מרחוב קפלן בלבד.

קיבלתי את עמדת שמאי המבקש לבסס את השווי על פי השומות המכריעות למגרשים בעלי מאפיינים דומים מרחוב קפלן עצמו, בסך של 2,300 ₪ למ״ר מבונה כלהלן:

שמאי מכריע	גו״ח	כתובת	שווי למ״ר מבונה	מהות
מוטי דיאמנט	6494/474	קפלן 46	2,300	חלקה בשטח 1,083 מ״ר כוללת בינוי טורי של 4 יח״ד
דנה שיחור	6494/445	קפלן 62	2,300	חלקה בשטח 987 מ״ר כוללת בינוי טורי של 4 יח״ד
רן וירניק	6494/472	קפלן 48	2,300	חלקה בשטח רשום של 1,099 מ״ר ל-4 יח״ד
בצלאל קציר	6494/447	קפלן 60	2,300	חלקה בשטח רשום של 988 מ״ר כוללת בינוי טורי של 4 יח״ד
אמנון נזרי	6494/441	קפלן 66	2,300	חלקה בשטח 963 מ״ר כוללת בינוי טורי של 4 יח״ד

תחשיב ההשבחה

מצב קודם			
מהות	**שטח (מ"ר)**	**מקדם שווי**	**סה"כ**
קומת קרקע - שטח קיים	90	1	90
חצר	174	0.25	43.5
סה"כ מצב קודם			133.5

מצב חדש			
מהות	**שטח (מ"ר)**	**מקדם שווי**	**שטח אקו' מ"ר**
עיקרי ק.קרקע (בניכוי שטח פטור)	32.17	1	32.17
קומה א'	82.17	1	82.17
מרתף	50	0.5	25
עליית גג	30	0.7	21
חניה	18	0.3	5.4
חצר	148.83	0.25	37.2
סה"כ מצב חדש			202.9
תוספת שטח אקוי'			**69.4**
שווי מ"ר מבונה			2,300
מקדם דחיה			0.558
ההשבחה			**89,192**
היטל ההשבחה			**44,596**

9.4. **<u>תוכנית תמ"מ/מק/41 (11/2001)</u>**

9.4.1. **<u>עמדת שמאי המשיבה</u>**

התוכנית מאפשרת הקמת כניסה חיצונית למרתף ללא תוספת שטחים.

מקדם ההשבחה לכניסה חיצונית מחדר המדרגות של המבנה המבטא מקדם שיפור, הינו 0.1.

מקדם דחיה – הובאה בחשבון דחיה של 7 שנים בגין תוכנית בינוי ותנאים בתקנון התוכנית.

<u>ערכי שווי</u>

שווי למ"ר מבונה – 3,200 ₪ למ"ר על בסיס ערכי שווי שנקבעו בשומות מכריעות:

שמאי מכריע	גו"ח	כתובת	שווי מ"ר מבונה
אייל יצחקי	6493/32[9]	כצנלסון 32	3,350
דוד טיגרמן	6493/90	כצנלסון 45	3,000
מרדכי דדון	6493/50[10]	כצנלסון 59	3,220

תחשיב ההשבחה

מהות	**סה"כ**
שטח מרתף	50
מקדם שווי מרתף	0.5
מקדם השבחה	0.1
סה"כ שטח אקו'	2.5
שווי למ"ר מבונה	3,200
השבחה גולמית	8,000
מקדם דחיה (7 שנים, 6%)	0.67
ההשבחה	**5,320**
היטל ההשבחה	**2,660**

[9] כך במקור, מספר החלקה צ"ל 391

[10] כך במקור, מספר החלקה צ"ל 51

9.4.2. **<u>עמדת שמאי המבקש</u>**

לעמדת שמאי המבקש לא חלה השבחה בגין אפשרות הכניסה החיצונית למרתף מאחר שזו ניתנה ע"י הוועדה המקומית עוד טרם מועד אישורה של התוכנית. תימוכין לענין זה בשומה המכרעת של השמאית גבע בלטר ברח' הרצל 20 א' מיום 7.12.2017 כלהלן:

".. לאור העובדה כי הועדה אישרה עקרונית כניסה נפרדת לקומת המרתף, דהיינו ניתן היה לקבל אישור ליצירת כניסה נפרדת טרם המועד הקובע ומאחר והכניסה מופיעה בתכנית היתר מאושרת משנת 2000 אני מקבלת את עמדת שמאי המבקש כי הכניסה הנפרדת לקומת המרתף הייתה קיימת במצב הקודם ולפיכך לא קיימת השבחה במקרקעין".

זאת ועוד, בשומות המכריעות המצוינות לעיל (סעיף 8.3.2) לא חושבה השבחה לתוכנית הנדונה.

9.4.3. **<u>תגובת שמאי המשיבה לשומת המבקש</u>**

התוכנית מאפשרת כניסה חיצונית מחדר המדרגות המשפרת את הנגישות ומאפשרת פרטיות בקומת המרתף.

בפסק דין "צארום" נקבע כי נוהג שאינו מבוסס על חוק הוא פסול ואין להביאו בחשבון במצב קודם. כ"כ לא הוכח כי היה קיים נוהג וככל שהיה קיים נוהג כזה, הוועדה המקומית לא הייתה מאשרת תוכנית ספציפית המתירה כניסה חיצונית.

9.4.4. **<u>הכרעה</u>**

התוכנית כאמור קובעת הוראות כלליות לבינוי ועיצוב אדריכלי ובין היתר מאפשרת כניסה חיצונית למרתפים בתנאים מצטברים- הכניסה תהיה דרך חדר המדרגות של המבנה שיקשר בין כל קומות המבנה. יותר חדר מדרגות אחד בלבד ליחידת דיור.

תנאים אלו מאפשרים בינוי ועיצוב מוגבל שאינו דומה לכניסה חיצונית הנפרדת מגרם המדרגות הפנימי של בית המגורים.

לפיכך, איני סבור כי אפשרות זו השביחה את המקרקעין.

למעלה מן הצורך אציין כי איני מקבל את עמדת שמאי המבקש לפיה לא חלה השבחה עקב אישור התוכנית מאחר שעוד טרם אישור התוכנית הוועדה המקומית אישרה כניסה חיצונית למרתף (כתימוכין אוזכרה שומה מכרעת של השמאית גבע בלטר בגו"ח 6495/255) מכיוון שהוצג מקרה בודד וייחודי, והנוהג לא הוכח[11].

מעבר לכניסה החיצונית שתהיה דרך חדר המדרגות של המבנה, התוכנית מאפשרת את הגבהת המרתף לגובה של עד 3 מ' ללא שינוי שטח. בתוכנית תמ"מ/188 לא צוין גובה מרתף ומכאן כי גובהו על פי תקנות התכנון ובניה כשטח שירות הינו 2.05 מ' במצב קודם. לפיכך אני סבור כי רכיב הגובה תורם לשווי המרתף.

[11] ר' **ערר תא/85036/09, הועדה המקומית לתו"ב רמת השרון נ' חיים וחוה שנפלד ועמ"נ 14028-10-22 צארום ואח' נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה הרצליה**

מקדם ההשבחה - יובא בחשבון מקדם תוספת שווי בשיעור של 5% המבטא את השיפור התכנוני בקומת המרתף בגין תוספת הגובה שיחושב ביחס לשווי מרתף לפי מקדם שווי 0.5 במצב קודם, סה"כ- 0.525 (1.05 X 0.5).

מקדם דחיה- קיבלתי את תקופת הדחיה שהובאה בחשבון ע"י שמאי המשיבה של 7 שנים להכנת תוכנית בינוי המגלמת את המושע.

<u>שווי למ"ר מבונה</u>

להלן ערכי שווי נוספים על פי שומות מכריעות בסביבה:

שמאי מכריע	גו"ח	כתובת	שווי מ"ר מבונה
שלומי יפה	6494/433	הרצל 14	3,000
רמה מאור	6491/146	דב הוז 10	[12]3,350

לאחר שבחנתי את הנתונים המפורטים לעיל, יובא בחשבון שווי בסך של 3,000 ₪ למ"ר מבונה.

<u>תחשיב השבחה</u>

מהות	סה"כ
שטח מרתף	50
מקדם שווי מרתף	0.5
מקדם השבחה	0.05
סה"כ שטח אקו'	1.25
שווי למ"ר מבונה	3,000
מקדם דחיה	0.665
ההשבחה	**2,494**
היטל ההשבחה	**1,247**

[12] מגרש דו משפחתי

9.5. **<u>תוכנית תמ"מ/341 (05/2003)</u>**

9.5.1. **<u>עמדת שמאי המשיבה</u>**

התוכנית מתירה בניית מרתף בקונטור הקומה שמעליו או בשטח עיקרי ושירות של 120 מ"ר לפי הקטן מבין השניים.

במצב קודם ניתן להקים מרתף בשטח של 50 מ"ר הכולל כניסה נפרדת.

במצב החדש ניתן לממש תכסית של 87 מ"ר עפ"י קומת הקרקע בהתאם לתמ"מ/188 ולכן ניתן להגדיל את המרתף בשטח נוסף של 37 מ"ר.

הובא בחשבון מקדם שיפור הרחבת השימושים במרתף של 0.1.

מקדם דחיה- 5 שנים בגין תוכנית בינוי ותנאים בהוראות התוכנית.

<u>ערכי שווי</u>

שווי למ"ר מבונה 3,200 ₪ למ"ר על בסיס ערכי שווי שנקבעו בשומות מכריעות למועד אישור התוכנית:

שמאי מכריע	גו"ח	כתובת	שווי מ"ר מבונה
ניקי פרימו	6496/355	רש"י 5	3,000
מרדכי דדון	6493/50	כצנלסון 59	3,220
ארז כהן	6496/137	סעדיה גאון 27	3,200
דוד טיגרמן	6493/90	כצנלסון 45	3,200
בצלאל קציר	6496/143	סעדיה גאון 8	3,200

<u>תחשיב ההשבחה</u>

מהות	סה"כ	מקדם שווי	מקדם שיפור	סה"כ
תוספת שטח למרתף הכולל כניסה נפרדת	37.12	0.5	1.1	20.42
הרחבת שימושים במרתף	87.1	0.5	0.1	4.36
סה"כ שטח אקוי				24.8
שווי למ"ר מבונה				3,200
השבחה גולמית				79.270
מקדם דחיה (5 שנים, 6%)				0.75
ההשבחה				**59,235**
היטל ההשבחה				**29,618**

9.5.2. **<u>עמדת שמאי המבקש</u>**

התוכנית מתירה בניית מרתף בקונטור הקומה שמעליו לפי ניצול של 33%, משטח מגרש נטו של 996 מ"ר, סה"כ 82.2 מ"ר.

במצב קודם ניתן להקים מרתף בשטח 50 מ"ר הכולל כניסה נפרדת.

בהתאם למפורט לעיל, הובא בחשבון מקדם דחיה של 0.31 המבטא דחיה של 20 שנים מהמועד הקובע לפי 6%.

<u>שווי למ"ר מבונה</u>

הובא בחשבון סך של 2,700 ₪ למ"ר, על בסיס ערכי שווי בשומות מכריעות מרח' קפלן בלבד כלהלן:

שמאי מכריע	כתובת	שווי למ"ר מבונה
מוטי דיאמנט	קפלן 46	2,700
דנה שיחור	קפלן 62	2,700
רן וירניק	קפלן 48	2,700
בצלאל קציר	קפלן 60	2,700

שמאי מכריע	כתובת	שווי למ"ר מבונה
אמנון נזרי	קפלן 66	2,952

לענין השווי בשומת המשיבה- ערכי השווי אינם מרח' קפלן ואף לא מהשכונה הנדונה.

<u>תחשיב ההשבחה</u>

מצב קודם			
מהות	**שטח (מ"ר)**	**מקדם שווי**	**שטח אקו' מ"ר**
קומת קרקע-33%	82.2	1	82.2
קומה א' – 33%	82.2	1	82.2
מרתף	50	0.5	25.0
עליית גג	30	0.7	21.0
חניה	18	0.3	5.0
חצר	149	0.25	37.0
סה"כ מצב קודם			253.0
מצב חדש			
מהות	**שטח (מ"ר)**	**מקדם שווי**	**שטח אקו' מ"ר**
עיקרי-קרקע – 33%	82.2	1	82.2
קומה א' – 33%	82.8	1	82.2
מרתף	82.2	0.55	45.0
עליית גג	30	0.7	21.0
חניה	18	0.3	5.0
חצר	149	0.25	37.0
סה"כ מצב חדש			273.0
תוספת שטח אקוי'			**20**
שווי מ"ר מבונה			2,700
סיכום ביניים			54,522
מקדם דחיה			0.31
ההשבחה			**17,000**
היטל ההשבחה			**8,500**

9.5.3. **<u>תגובת שמאי המשיבה לשומת המבקש</u>**

שמאי המבקש לא הביא בחשבון השבחה לשיפור הרחבת השימושים. הרחבת השימושים מהווה שיפור תכנוני אותו יש להביא בחשבון זאת בהתבסס על שומות מכריעות (גו"ח 6494/455, 6494/48, 6494/337, 6495/522).

9.5.4. **<u>הכרעה</u>**

התוכנית הגדילה את שטח המרתף מ-50 מ"ר ליח"ד לשטח תכסית קומת הקרקע המותרת או לשטח של 120 מ"ר לפי הנמוך מבניהם, והרחיבה את השימושים במרתף כשטחים נלווים לשימושים העיקריים, לרבות משרד לבעלי מקצועות חופשיים המתגוררים בדירה.

בהתאם להחלטתי לעיל, שטח המגרש המיוחס לנכס הנדון הינו 249 מ"ר.

במקרה הנדון הניצול הינו בשטח התכסית המותרת בשיעור של 33%, סה"כ 82.17 מ"ר.

מקדמי שווי מרתף - במצב קודם הובא בחשבון מקדם 0.525

במצב חדש כאמור התוכנית מרחיבה את השימושים בקומת המרתף. ההוראה לכניסה הנפרדת למרתף דרך חדר המדרגות של המבנה וגובה המרתף הינו עד 3 מ', הינם ללא שינוי.

להלן סקירה של מקדמי שווי מרתף על פי שומות מכריעות:

שמאי מכריע	גו"ח	כתובת	מקדם אקוי'
מוטי דיאמנט	6494/474	קפלן 46	0.55
דנה שיחור	6494/445	קפלן 62	0.55
רן וירניק	6494/472	קפלן 48	0.6
בצלאל קציר	6494/447	קפלן 60	0.5
אמנון נזרי	6494/441	קפלן 66	0.5
יצחק ברמן	6495/125	קק"ל 38	0.525
שושי שרביט שפירא	6495/560	הרצל 63	0.5
אייל יצחקי	6493/391	כצנלסון 32	0.45
שמואל רוזנברג	6494/238	2 ז'בוטינסקי	0.5
שלומי יפה	6494/433	הרצל 14	0.55
נורית ג'רבי	6495/231	הרצל 73	0.525
רמה מאור	6492/146	דב הוז 10	0.5
דוד טיגרמן	6493/90	45 כצנלסון	0.45
מוטי דדון	6493/51	כצנלסון 51	0.557

לאור המפורט לעיל, מקדם תוספת השווי שיובא בחשבון בגין הרחבת השימושים הינו בשיעור של 5% המבטא את תרומת התוכנית שיחושב ביחס לשווי מרתף לפי מקדם שווי 0.525 במצב קודם, סה"כ- 0.55 (0.525 X 1.05).

מקדם דחיה – קיבלתי את מקדם הדחיה שנקט שמאי המשיבה, כמפורט לעיל.

<u>שווי למ"ר מבונה</u>

שמאי המשיבה הביא בחשבון סך של 3,200 ₪ למ"ר מבונה על בסיס ערכי שווי בשומות מכריעות כלעיל. מנגד, שמאי המבקש הביא בחשבון סך של 2,700 ₪ למ"ר על בסיס שומות מכריעות מרחוב קפלן בלבד.

קיבלתי את עמדת שמאי המבקש כי נכון לבסס את השווי על השומות המכריעות למגרשים בעלי מאפיינים דומים מרחוב קפלן עצמו.

להלן ערכי שווי נוספים על פי שומות מכריעות בסביבת הנכס:

שמאי מכריע	גו"ח	כתובת	שווי מ"ר מבונה
שלומי יפה	6494/433	הרצל 14	3,300
נורית ג'רבי	6495/231	הרצל 73	2,860
שושי שרביט שפירא	6495/560	הרצל 63	2,860

לאחר שבחנתי את הנתונים המפורטים לעיל, יובא בחשבון שווי בסך של כ- 2,700 ₪ למ"ר מבונה.

<u>תחשיב ההשבחה</u>

מצב קודם			
מהות	שטח (מ"ר)	מקדם שווי	שטח אקו' מ"ר
קומת קרקע-33%	82.17	1	82.17
קומה א' – 33%	82.17	1	82.17
מרתף	50	0.525	26.25
עליית גג	30	0.7	21
חניה	18	0.3	5.4
חצר	148.83	0.25	37.2
סה"כ מצב קודם			254.2

מצב חדש			
מהות	**שטח (מ"ר)**	**מקדם שווי**	**שטח אקו' מ"ר**
עיקרי-קרקע – 33%	82.17	1	82.17
קומה א' – 33%	82.17	1	82.17
מרתף	82.17	0.55	45.2
עליית גג	30	0.7	21.0
חניה	18	0.3	5.4
חצר	148.83	0.25	37.2
סה"כ מצב חדש			273.1
תוספת שטח אקוי'			**18.9**
שווי מ"ר מבונה			2,800
מקדם דחיה			0.747
ההשבחה			**39,636**
היטל ההשבחה			**19,818**

9.6. **<u>תוכנית תמ"מ/מק/122 (08/2006)</u>**

9.6.1. **<u>עמדת שמאי המשיבה</u>**

התוכנית מאפשרת ניצול חדר גג ומרפסת גג במקום עליית גג במצב קודם.

כמו כן תותר בניית מחסן בחצר ולא רק במרתף בשטח של 8 מ"ר על חשבון שטחי השירות המותרים וכן הוסרה מגבלת גובה במרתף של 3 מ'.

כ"כ התוכנית אפשרה כניסה חיצונית נפרדת, ביטלה את הגבלת הכניסה מחדר המדרגות והסירה את מגבלת הגובה של עד 3 מ'.

הובא בחשבון מקדם השבחה בגין כניסה נפרדת - 0.1.

שטח החלקה הינו 1,056 מ"ר. הובא בחשבון שטח מגרש של 264 מ"ר (1/4 משטח החלקה).

<u>שווי למ"ר מבונה</u>

שווי למ"ר מבונה- 3,400 ₪ למ"ר על בסיס ערכי שווי שנקבעו בשומות מכריעות למועד אישור התוכנית:

שמאי מכריע	**גו"ח**	**כתובת**	**שווי מ"ר מבונה**
ניקי פרימו	6496/355	רש"י 5	3,350
ארז כהן	6496/137	סעדיה גאון 27	3,400
דוד טיגרמן	6493/90	כצנלסון 45	3,500
בצלאל קציר	6496/143	סעדיה גאון 8	3,400

<u>תחשיב ההשבחה</u>

מצב קודם				
מהות	**שטח (מ"ר)**	**מקדם שווי**	**מקדם שיפור**	**שטח אקו' מ"ר**
קומת קרקע-33%	87.1	1		87.1
קומה א' – 33%	87.1	1		87.1
מרתף	50	0.5		25
מרתף כולל כניסה נפרדת	50	0.5	0.1	2.5
תוספת מרתף כולל כניסה נפרדת	37.1	0.5	1.1	20.4
שיפור שימושים במרתף	87.1	0.5	0.1	4.4
עליית גג	30	0.7		21.0
חניה	18	0.3		5.0
חצר	158.9	0.3		39.7
סה"כ מצב קודם				292.6

מצב חדש				
מהות	**שטח (מ"ר)**	**מקדם שווי**	**מקדם שיפור**	**שטח אקו' מ"ר**
עיקרי-קרקע – 33%	87.1	1		87.1
קומה א' – 33%	87.1	1		87.1
מרתף	50	0.5		25
מרתף כולל כניסה נפרדת מתוך חדר המדרגות	50	0.5	0.1	2.5
תוספת מרתף כולל כניסה נפרדת מתוך חדר המדרגות	37.1	0.5	1.1	20.4
מרתף שיפור שימושים במרתף	87.1	0.5	0.1	4.4
מרתף כניסה נפרדת	87.1	0.5	0.1	4.4
חדר גג	30	1.0		30.0
מרפסת גג	57.1	0.2		11.4
מחסן	8.0	0.4		3.2
חניה	18	0.3		5.4
חצר	150.9	0.3		37.7
סה"כ מצב חדש				318.6
תוספת שטח אקוי'				**26**
שווי מ"ר מבונה				3,400
ההשבחה				**88,332**

9.6.2. **<u>עמדת שמאי המבקש</u>**

התוכנית מאפשרת ניצול חדר גג ומרפסת גג במקום עליית גג במצב קודם.

מקדם דחיה- בהתאם למפורט לעיל, הובא בחשבון מקדם דחיה של 0.37 המבטא דחיה של 17 שנים מהמועד הקובע לפי 6%.

<u>שווי למ"ר מבונה</u>

הובא בחשבון סך של 2,800 ₪ למ"ר, על בסיס ערכי שווי בשומות מכריעות מרח' קפלן בלבד כלהלן:

שמאי מכריע	כתובת	שווי למ"ר מבונה
מוטי דיאמנט	קפלן 46	2,800
דנה שיחור	קפלן 62	2,800
רן וירניק	קפלן 48	2,800
בצלאל קציר	קפלן 60	2,800
אמנון נזרי	קפלן 66	2,863

לענין השווי בשומת המשיבה - ערכי השווי אינם מרח' קפלן ואף לא מהשכונה הנדונה.

<u>תחשיב ההשבחה</u>

מצב קודם			
מהות	**שטח (מ"ר)**	**מקדם שווי**	**שטח אקו' מ"ר**
עיקרי-קרקע – 33%	82.2	1	82.2
קומה א' – 33%	82.2	1	82.2
מרתף	82.2	0.55	45
עליית גג	30	0.7	21
חניה	18	0.3	5
חצר	149	0.25	37
סה"כ מצב קודם			273

מצב חדש			
מהות	**שטח (מ"ר)**	**מקדם שווי**	**שטח אקו' מ"ר**
עיקרי-קרקע – 33%	82.2	1	82.2
קומה א' – 33%	82.2	1	82.2
מרתף	82.2	0.55	45
חדר על הגג	30	1	30
מרפסת גג	52.2	0.2	10
מחסן	8	0.4	3
חניה	18	0.3	5
חצר	141	0.25	35
סה"כ מצב חדש			294
תוספת שטח אקוי'			**21**
שווי מ"ר מבונה			2,800
סיכום ביניים			57,775
מקדם דחיה			0.37
ההשבחה			**21,456**
היטל ההשבחה			**10,728**

9.6.3.**<u>הכרעה</u>**

התוכנית קובעת הוראות כלליות לבינוי ועיצוב אדריכלי ובין היתר ביטול החובה לבניית עליית גג ומתן אפשרות לבניית חדר על הגג ומרפסת גג או שילוב של גג שטוח עם גג רעפים.
כמו כן התוכנית התירה כניסה חיצונית למרתף, ללא תנאים, וללא מגבלת גובה מרתף ובניית מחסן בחצר בשטח של 8 מ"ר על חשבון שטחי השירות המותרים.

קיבלתי את מקדמי השווי המוסכמים על שמאי הצדדים כלהלן:
מקדם שווי לעליית גג במצב קודם- 0.7, מקדם מרפסת גג- 0.2 ומקדם מחסן- 0.4.
לענין המרתף - קיבלתי את עמדת שמאי המשיבה כי התוכנית הסירה את מגבלת הכניסה החיצונית למרתף דרך חדר המדרגות של המבנה, מגבלה אשר נקבעה בתוכניות הקודמות.
הסרת המגבלה תורמת לשיפור תכנון המרתף.
כמו כן אני סבור כי ההוראה לביטול גובה המרתף שהותר בתוכניות קודמות עד לגובה של 3 מטר אין לה השפעה על השווי.
לאחר שסקרתי את מקדמי השווי שפורטו לעיל, מקדם תוספת השווי שיובא בחשבון בגין השיפור התכנוני הינו בשיעור של 5% המבטא את תרומת התוכנית שיחושב ביחס לשווי מרתף לפי מקדם שווי 0.55 במצב קודם, סה"כ- 0.5775 (0.55 X 1.05). תימוכין למקדם השווי בשומות המכריעות כמפורט לעיל.

שמאי מכריע	גו"ח	כתובת	מקדם אקוי'
מוטי דיאמנט	6494/474	קפלן 46	0.5775
דנה שיחור	6494/445	קפלן 62	0.6
בצלאל קציר	6494/447	קפלן 60	0.55
אמנון נזרי	6494/441	קפלן 66	0.6
יצחק ברמן	6495/125	קק"ל 38	0.6
יצחק ברמן	6495/329	הגדוד העברי 14	0.6
שושי שרביט שפירא	6495/560	הרצל 63	0.55
אייל יצחקי	6493/391	כצנלסון 32	0.5
שמואל רוזנברג	6494/238	ז'בוטינסקי 2	0.55
שלומי יפה	6494/433	הרצל 14	0.55
נורית ג'רבי	6495/231	הרצל 73	0.525

שמאי מכריע	גו"ח	כתובת	מקדם אקוי'
רמה מאור	6492/146	דב הוז 10	0.55
דוד טיגרמן	6493/90	45 כצנלסון	0.495
מוטי דדון	6493/51	כצנלסון 51	0.584

שווי למ"ר מבונה

להלן ערכי שווי נוספים על פי שומות מכריעות בסביבת הנכס:

שמאי מכריע	גו"ח	כתובת	שווי מ"ר מבונה
שלומי יפה	6494/433	הרצל 14	3,300
נורית ג'רבי	6495/231	הרצל 73	2,775
שושי שרביט שפירא	6493/560	הרצל 63	2,775

לאחר בחינת הנתונים שעמדו בפני כמפורט לעיל, קיבלתי את השווי על פי שומת המבקש בסך של 2,800 ₪ למ"ר מבונה.

תחשיב ההשבחה

מצב קודם			
מהות	**שטח (מ"ר)**	**מקדם שווי**	**שטח אקוי' מ"ר**
קומת קרקע	82.17	1	82.17
קומה א'	82.17	1	82.17
מרתף	82.17	0.55	45.19
עליית גג	30	0.7	21.00
חניה	18	0.3	5.4
חצר	148.83	0.25	37.2
סה"כ מצב קודם			273.1

מצב חדש			
מהות	**שטח (מ"ר)**	**מקדם שווי**	**שטח אקוי' מ"ר**
קומת קרקע	82.17	1	82.17
קומה א'	82.17	1	82.17
מרתף	82.17	0.5775	47.45
חדר גג	30	1	30
מרפסת גג	52.17	0.2	10.4
מחסן	8	0.4	3.2
חניה	18	0.3	5.4
חצר	140.83	0.25	35.2
סה"כ מצב חדש			296.0
תוספת שטח אקוי'			**22.9**
שווי מ"ר מבונה			2,800
ההשבחה			**64,102**
היטל ההשבחה			**32,051**

10. <u>שומה</u>

לאור האמור לעיל, הנני מעריך את ההשבחה שחלה בשווי הנכס שבנדון ואת היטל ההשבחה כדלקמן:

תוכנית	מועד קובע	השבחה	היטל השבחה
תמ"מ/188 (*)	16.03.1998	₪ 89,192	₪ 44,596
תמ"מ/מק/41	09.11.2001	₪ 2,494	₪ 1,247
תמ"מ/341	20.05.2003	₪ 39,636	₪ 19,818
קא/מק/122	04.08.2006	₪ 64,102	₪ 32,051

(*) בהתחשב בפטור ל-140 מ"ר.

היטל ההשבחה יוצמד כחוק ולא יישא ריבית פיגורים בתקופה בה התנהל ההליך.

ובאתי על החתום,

_____

יהודה פלד, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התו"ב