אלי כהן - משפטן ושמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

19 באפריל 2023
מספרנו: 30/812
מספר בקשה: 2467-2022

לכבוד

המבקש:	**המשיבה:**
מר שמואל שרעבי	הועדה המקומית לתכנון ובניה רמת השרון
ע"י יחזקאל נחום, שמאי מקרקעין	ע"י טל נייר שמאי מקרקעין
Nahom334@013.net	Tal@dassa-nayer.co.il

הנדון : שומה מכרעת – רחוב המלכים 68, שכונת 'מורשה' רמת השרון

גו"ח 6551 חלקה 339 (מחצית מזרחית)

1. מטרת השומה:

בהתאם לסעיף 14(ב)(2) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, מוניתי כשמאי מכריע לצורך הכרעה בעניין גובה ההשבחה הנובעת מאישורן של מספר תכניות וזאת לאור הבקשה להעברת זכויות.

2. הצדדים למחלוקת:

עמדת המשיבה מפורטת בשומה מיום 31/08/2022 שנערכה ע"י השמאים טל נייר ואלי קריסטל ובתגובתם מיום 25/12/2022.

עמדת המבקש מפורטת בשומה מיום 07/11/2022 על כל נספחיה המצורפים, שנערכה ע"י השמאי יחזקאל נחום.

3. המועדים הקובעים:

1. המועד הקובע להערכת ההשבחה עקב אישור תכנית רש/443 הינו 07/03/1980.
2. המועד הקובע להערכת ההשבחה עקב אישור תכנית רש/541 הינו 05/06/1981.
3. המועד הקובע להערכת ההשבחה עקב אישור תכנית רש/521/א הינו 13/03/1987.
4. המועד הקובע להערכת ההשבחה עקב אישור תכנית רש/679 הינו 11/02/1994.
5. המועד הקובע להערכת ההשבחה עקב אישור תכנית רש/754 הינו 26/07/1999.
6. המועד הקובע להערכת ההשבחה עקב אישור תכנית רש/1/754 הינו 27/07/2017.
7. סיור בסביבת הנכס נערך ע"י החו"מ בתאריך 19/03/2023.
8. בהסכמת הצדדים, נערך ביום 22/02/2023 דיון באמצעות יישומון ה'ZOOM' כששמאי הצדדים

רחוב אחוזה 98, רעננה טל' 09-7483777 פקס' 09-7487999
דוא"ל: celi1@012.net.il

צופים ומגיבים לסיכום. סיכום הדיון הועבר לצדדים ונתנה להם זכות תגובה.

4. פרטי הנכס:

גוש	:	6551
חלק מחלקה	:	339 (מחצית מזרחית)
שטח חלקה (רשום)	:	1,096 מ״ר
שטח המגרש	:	548 מ״ר[1]
כתובת הנכס	:	רחוב המלכים 68, רמת השרון.
תיאור הנכס	:	בית מגורים צמוד קרקע ותיק חד קומתי הבנוי בקיר משותף.

5. המצב המשפטי:

5.1. נסח רישום:

הוצג בפני העתק רישום מפנקס הזכויות, המתנהל בלשכת רישום המקרקעין תל אביב-יפו מיום 15/06/2022 וממנו עולים בין היתר הנתונים הבאים:

- חלקה 339 בגוש 6551 הינה בשטח רשום של 1,096 מ״ר.
- זכות הבעלות בנכס רשומה ע״ש קרן קיימת לישראל בשלמות.
- רשומה חכירה ע״ש שרעבי רומיה – בשלמות (סימון א׳ בתשריט), **שרעבי שמואל – 1/4, שרעבי שמעון – 1/4, שרעבי רחמים – 1/4 ועל שם בסיס (צוקי) ציונה – 1/4 (סימון ב׳ בתשריט).** חכירה ראשית, על כל הבעלים, חכירה מהוונת עד ליום 31/03/2052.

5.2. הסכם מכר:

בהתאם להסכם מכר מתאריך 15/06/2022 שנערך בין שרעבי שמואל, שרעבי שמעון, שרעבי רחמים וציונה בסיס (להלן: ׳המוכרים׳) לבין דורון עידן (להלן: ׳הקונים׳) נמכר הנכס הנדון הידוע כמגרש ב׳ בתשריט המצורף לחוזה החכירה בתמורה ל- 5,300,000 ₪.

5.3. הסכם חכירה:

בהתאם להסכם חכירה מיום 28/12/1998 שנערך בין מנהל מקרקעי ישראל (להלן ״המחכיר״) לבין סאלם יעקב אסף (להלן ״החוכר״), הוחכר המגרש הנדון (בניה דו-משפחתית) בשטח 548 מ״ר לרבות המחוברים עליו, גו״ח 6551/339 (חלק) לתקופה של 98 שנים עד ליום 31/08/2052. עפ״י תרשים חכירה מיום 24/12/1998 שצורף להסכם מדובר במגרש ב׳ בשטח של 515 מ״ר.

[1] מחצית משטח החלקה הרשום ובהתאם לחוזה חכירה מיום 28/12/1998.

6. <u>תיאור הנכס והסביבה:</u>

הביקור בנכס נערך ע"י החו"מ בביקור חיצוני בלבד. לא התאפשר ביקור פנימי.

הנכס הנדון ידוע כחלק מחלקה 339 (מחצית מזרחית) בגוש 6551 המהווה בית מגורים צמוד קרקע חד קומתי חלק מדו משפחתי ותיק ברח' המלכים 68 בשכונת 'מורשה' בעיר רמת השרון. השכונה ממוקמת בחלק המזרחי של העיר ומאופיינת בבניה צמודת קרקע ישנה לצד חדשה.

רח' המלאכים הינו רח' דו-סטרי חצי מעגלי המסתעף מרחוב שבטי ישראל בדרום-מזרח ומרחוב הזית בדרום-מערב.

החלקה הנדונה ממוקמת בעברו הדרומי של הרחוב, שטחה הרשום הינו 1,096 מ"ר וצורתה דמוית מלבן לא רגולרי. המגרש הנדון מהווה את המחצית המזרחית של החלקה ושטחו 548 מ"ר[1].

על המגרש הנדון בנוי בית מגורים צמוד קרקע מחצית מדו משפחתי. מדובר בבית חד קומתי ותיק עם גג רעפים משופע הבנוי משנות ה- 50-60 של המאה הקודמת. בית המגורים בנוי משלד בטון קירות בלוקים וגג רעפים משופע ושטחו עפ"י היתר כ- 79 מ"ר עיקרי + 19 מ"ר מרפסות מקורות[2]. בהתאם לשומות הצדדים והיתר הבניה, בית המגורים כולל מבואת כניסה, סלון, מטבח, פינת אוכל, חדר רחצה ושני חדרי שינה. לבית המגורים צמודה חצר. רמת הגמר בסיסית ותואמת את גיל המבנה. הבית אינו כולל מקלט.

מדרום מזרח לנכס, קיים שביל גישה להולכי רגל.

הפיתוח הסביבתי מלא.

[2] בהתאם להיתר בניה מספר 822 מיום 29/06/1960.

7. <u>המצב התכנוני:</u>

על הנכס חלות בין היתר התוכניות הבאות:

7.1. <u>מצב קודם:</u>

7.1.1. <u>רש/6:</u>

התכנית פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 254 מתאריך 09/10/1952.

בהתאם לתשריט התכנית סווג הנכס הנדון ביעוד לאזור מגורים ב', בו הותרה בניה, כדלקמן:

שטח מגרש מינימלי	:	700 מ"ר.
שטח בניה לבניין	:	20% בקומה אחת או במבנה קוטג'.
מבנה עזר לכל יח"ד	:	25 מ"ר.
צפיפות	:	2 יח"ד למגרש מינימלי.
קווי בניין	:	קדמי – לפי המסומן בתשריט (7 מ') , צדדי – 4 מ', אחורי – 8 מ'.

7.1.2. <u>רש/210/א:</u>

התכנית פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 1708 בתאריך 18/03/1971.

עפ"י התכנית סווג הנכס הנדון כאזור מגורים א', בו הותרה בניה כדלקמן:

שטח מגרש מינימלי	:	750 מ"ר.
שטח בניה לבניין	:	20% בקומה אחת או 30% ב-2 קומות (15%/קומה).
שטח בניה לנספח	:	20 מ"ר
מס' יח"ד למגרש מינימלי	:	2
קווי בניין	:	קדמי – לפי המסומן בתשריט, צדדי – 3.5 מ', אחורי – 6 מ'.
מרפסות	:	25% משטח הבית. המרפסות יהיו פתוחות או מכוסות גג.

7.2. <u>מצב חדש:</u>

7.2.1. <u>רש/443:</u>

התכנית פורסמה למתן תוקף ברשומות מס' 2606 בתאריך 21/02/1980.

מטרת התכנית הינה כדלקמן:

1. אחוזי שטחי המרפסות באזורי מגורים א', ב', ג' וחזית מסחרית יהיו עד 30% משטח הבניה המותר בהתאם לתכנית בנין עיר הקיימות בכל אזור.
2. תותר סגירת שלוש מרפסות בקווי בניה חוקים מתוך שטח המרפסות הנ"ל וזאת בכל אזורי המגורים, כאשר הסגירה אחידה לא מבניה קשה אלא מחומרים שיאושרו ע"י הועדה המקומית.
3. באזור מגורים א' בבתים שנבנו עד למתן תוקף לתכנית המתאר (18/03/1971) תאפשר הועדה תוספת בניה:

   א. לגבי קוטג' – באם שטח הבנייה הקיים 20% ניתן יהיה להוסיף 10% בקומה העליונה (עד 30%).
   ב. לגבי תוספת בניה בקומה התחתונה בלבד עד לשטח של 25%.
   ג. על אף האמור לעיל לגבי מבנים חדשים, הוראות תכנית מתאר 210א' תשארנה בתוקפם.

4. לא תהיה הגדלת צפיפות לעומת הצפיפות המותרת עפ"י תכניות בנין עיר קיימות בכל האזור.

7.2.2. <u>רש/541:</u>

התכנית פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 2713 בתאריך 21/05/1981.

התכנית קובעת, בין השאר, סה"כ אחוזי בניה הכוללים מרפסות. באזור מגורים א' הותר בניה כדלקמן:

אחוזי בניה : 25% בקומה אחת או 18% ב-2 קומות (קוטג') וסה"כ 36%.

מרתף : תותר בניית מרתף מתחת לבניין אולם במקרה ויבנה מרתף ייבנה המקלט במפלס המרתף.

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

תותר בניית מבנה עזר באזור מגורים א' ו-ב' כאשר ייבנו קוטג'ים במקום בית משותף, רק במקרים שלא נבנה מרתף. שטח מבנה העזר לא יעלה על 10 מ"ר לכל יח"ד.

7.2.3. <u>רש/521/א:</u>

התכנית פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 3431 בתאריך 26/02/1987.

מטרת התכנית בין היתר, קביעת הוראות לבניה על גגות באזורי מגורים.

לא תותר חדרי יציאה לגג באזור מגורים א' בעלי גג שטוח, למעט יציאת שירות בלבד לגישה למתקנים טכניים כגון דוד שמש, אנטנה וכו'.

באזור מגורים א' תותר יציאה לחלקי גג שמתחת לגג הרעפים באישור הועדה המקומית. בכל דירה אשר מעל תקרתה גג רעפים תותר יציאה לחלל גג הרעפים ובלבד שרום גג הרעפים לא יעלה על 5.5 מ' מדוד מרצפת המפלס שמתחת למפלס רצפת חדר היציאה לגג ושיפוע הגג לא יפחת מ-33%.

7.2.4. <u>רש/679:</u>

התכנית פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 4186 בתאריך 27/01/1994.

מטרת התכנית, בין השאר, לקבוע הנחיות למתן היתרים עבור בריכות שחיה בבתים חד ודו משפחתיים, מחסנים דירתיים כשטחי שירות, פרגולות, מרתפים וכ"כ לקבוע דרך לחישוב מס' יח"ד בכל אזור המגורים.

מהוראות התכנית עולה בין היתר כדלקמן:

<u>בריכות שחייה:</u>

- גודלה המרבי של בריכת השחייה לא יעלה על 10% מגודל מגרש הבניה ולא יותר מ-70 מ"ר.
- שטחי בריכות השחייה לא יחושבו כשטח בניה לצורך חישוב זכויות הבניה המותרים באותו מגרש ובתנאי שאינן מקורות או מקורות בקירוי קל עונתי. אם הבריכות מקורות אז יחושבו בזכויות הבניה המותרות.
- קווי הבניה לבריכה יהיו לא פחות מקווי הבניה המותרים בתכנית.
- במקום שהמגרש אינו מאפשר בנית הבריכה בתחום קווי הבניין, תהא בסמכות הועדה המקומית להתיר במסגרת הקלה בנית בריכה בתחום המגרש ובלבד שהבריכה לא תהא במרחק פחות מ- 2 מ' מגבול המגרש ולאחר שננקטו הליכי פרסום הקלה כדין.

<u>מחסנים דירתיים:</u>

- בסמכות הועדה המקומית להתיר הקמת מחסנים דירתיים כשטחי שירות בתחום קומת הקרקע או קומה מפולשת או בקומת מרתף. במבנה בו הותרה קומת מרתף יבנו המחסנים בקומת המרתף אלא אם לא ניתן להקימם בקומת המרתף.
- גודלו המרבי של מחסן דירתי כולל מעברים ואף את הקירות יהיה 13 מ"ר לכל יח"ד, בבניינים צמודי קרקע בני עד שתי דירות במגרש. 6 מ"ר לכל יח"ד בבניינים צמודי קרקע בני 3-6 דירות במגרש. 4 מ"ר לכל יח"ד בבניינים בני 7 דירות ומעלה שאינם צמודי קרקע.

פרגולות:

- הגדרת פרגולה – קונסטרוקציה קלה וקורות מתכת או עץ ללא קירות (למעט קיר בניין) וללא כיסוי קשיח מעל הקורות או מתחתם. החלק הפתוח לא יפחת מ-0.5 מ״ר. הפתחים בפרישה שווה.
- שטח הפרגולה לא יעלה על 10% משטח המגרש – כאשר הפרגולה הינה בקומת הקרקע בבניינים חד ודו משפחתיים ולא יותר מ-10% משטח הגג הצמוד לחדר יציאה לגג כאשר המדובר בפרגולות בגגות בבתי דירות. שטחי הפרגולה יהיו תוספת לאחוזי הבניה שנקבעו לשטחים לשימושים עיקריים.

מרתפים:

- מרתפים לא ישמשו לצרכי מסחר משרדים מגורים או כל הפקת רווחים.
- מרתף לא ישמש למגורים ובבתים משותפים ירשם כחלק מהרכוש המשותף של בעלי הדירות (למעט מחסנים דירתיים).
- גובה המירבי של קומת המרתף בבית מגורים לא יעלה על 2.20 מ׳ מדוד מרצפת המרתף ועד תקרתו.
- במבנה בו הותרה בנית מרתף לא תותר בנית מחסנים או שטחי שירות במפלסים העליונים למעט סככות חניה, אלא אם ניתן להקימם בשטח המרתף.

7.2.5. רש/754:

התכנית פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס׳ 4783 בתאריך 11/07/1999.

מטרת התכנית הינה, בין היתר, לשנות את הוראות הבניה ביחס לאזור מגורים א׳.

מעיון בהוראות התכנית עולה, בין השאר, כדלקמן:

זכויות בנייה:

- שטח הרצפות המותר לבניה כשטח עיקרי יהיה בשיעור של 60% משטח המגרש (כולל שטחו של החדר על הגג אשר לא יעלה על 23 מ״ר).
- שטח שירות מעל הקרקע לא יעלה על 15 מ״ר ליח״ד וכן מבנה חנייה קל בשטח של 30 מ״ר ליח״ד.
- גודל המגרש המינימלי יהיה 750 מ״ר.
- כמות הדירות תחושב עפ״י יחס צפיפות של שתי דירות לכל 750 מ״ר.
- תכסית הקרקע לא תעלה על 40% משטח המגרש.

מרתפים:

- קומת המרתף תבנה בשטח שמתחת למתווה (קונטור) הבניין ולא תעלה על 40% משטח המגרש.
- השימושים במרתף יהיו לטובת:

א. שטחי שירות.

ב. שימושים נלווים למגורים כגון: משרד לבעל מקצוע חופשי, חדר משחקים, חדר כושר שהנ״ל משמשים את הדייר המתגורר בבניין.

ג. גובה המירבי של המרתף יהיה 2.40 מ' מדוד מרצפת המרתף ועד תחתית תקרתו.

ד. במבנה בו הותר בניית מרתף לא תותר בניית מחסנים וחניה שלא בקומת המרתף.

ה. גודלו המירבי של מחסן דירתי: 13 מ"ר/יח"ד בבניינים צמודי קרקע בני עד שתי דירות במגרש, או 6 מ"ר/יח"ד בבניינים צמודי קרקע בני 3-6 דירות במגרש.

<u>קווי בניין:</u>

- קו בניין קדמי: עפ"י תכנית המתאר ו/או המפורטת התקפה שחלה באזור קודם לתכנית זו.
- קו בניין צדדי: 3 מ'.
- קו בניין אחורי: 5 מ'.

<u>גגות:</u>

- באישור מיוחד תותר הקמת חדר יציאה לגג עד 23 מ"ר בתנאי שהגג אינו גג רעפים משופע.

<u>חניה:</u>

- החניה תהיה עפ"י תקן החניה בעת הוצאת היתרי בנייה.
- בבניה חדשה יותקנו מקומות החניה במרתף.
- במקרים בהם שוכנעה הועדה המקומית שתנאי המגרש אינם מאפשרים חניה תת קרקעית ניתן יהיה באישור מיוחד להתיר מבנה חניה קל מעל פני הקרקע ששטחו לא יעלה על 30 מ"ר.

<u>פרגולה:</u>

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

<u>בריכות שחייה:</u>

- גודלה המירבי של בריכת השחייה לא יעלה על 10% מגודל המגרש ולא יותר מ-70 מ"ר.
- שטחי בריכות השחייה לא יחשבו כשטח בניה לצורך חישוב זכויות הבניה המותרים באותו מגרש, ובתנאי שהבריכות אינן מקורות בקירוי קל עונתי. אם הבריכות מקורות אז יחושבו בזכויות הבניה המותרות.

.7.2.6 <u>רש/1/754:</u>

התכנית פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים מס' 7544 בתאריך 12/07/2017.

מטרת התכנית הינה לשנות ולפרט הוראות מגורים א' בעיר רמת השרון.

מעיון בהוראות התכנית עולה, בין השאר, כדלקמן:

<u>זכויות בנייה:</u>

- זכויות הבנייה לשימוש עיקרי על קרקעי – עד 60% משטח המגרש (כולל חדרי יציאה לגג ששטחו לא יעלה על 23 מ"ר).
- זכויות הבנייה המותרות למטרות שירות הקרקע: 15 מ"ר לכל יח"ד, ממ"ד לכל יח"ד ששטחו לא יעלה על 13 מ"ר, מבנה חניה קל בשטח 30 מ"ר ליח"ד.
- תותר הקמת 2 יח"ד לגודל מגרש מינימאלי.

- גודל המגרש המינימלי יהיה 750 מ״ר. בסמכות הועדה המקומית להתיר בניה על מגרשים ששטחם קטן מ-750 מ״ר ובלבד שגודל המגרש לא יפחת מ-500 מ״ר. במקרים חריגים תותר בניה במגרש הקטן מ-500 מ״ר ובלבד שהדבר לא יעמוד בסתירה לצפיפות שנקבעה לעיל, וכן שפורסמה על כך הודעה ע״פ סעיף 149 לחוק התכנון והבניה.
- תותר תכסית מרבית על קרקעית של 40% משטח המגרש ללא הקלה.

קווי בניין:

- קו בניין קדמי – עפ״י תכנית המתאר ו/או המפורטת התקפה שחלה באזור קודם לתכנית זו.
- קו בניין צדדי – 3 מ׳.
- קו בניין אחורי – 5 מ׳.

פרגולות: עפ״י הוראות תכנית רש/679.

מרתפים:

- תכסית מרבית תת קרקעית תהיה עפ״י מתווה קומת הקרקע ולא תעלה על 40% משטח המגרש.
- הגובה המרבי של קומת המרתף יהיה 3 מ׳ שימדד מרצפת המרתף ועד גובה תחתית אלמנט הבטון.
- במבנה בו הותרה בנית מרתף לא תותר בנית מחסנים שלא בקומת המרתף.
- גודלו המרבי של מחסן דירתי יהיה במבנים צמודי קרקע בני עד 2 יח״ד במגרש – 13 מ״ר לכל יח״ד. במבנים צמודי קרקע בני 3-6 יח״ד במגרש – 6 מ״ר לכל יח״ד.

גגות: 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.

חניה:

- החניה תהיה עפ״י תקן החניה התקף בעת הוצאת היתרי בנייה.
- תותר חניה עילית או תת קרקעית.
- במקרה של חניה עילית שטח המבנה הקל לחניה לא יעלה על 30 מ״ר ליח״ד.

7.3. **רישוי:**

7.3.1. **היתר מס׳ 139 מיום 10/01/1954:**

בהתאם לשומת המשיבה, ניתן היתר לחברת ״משכנות״ בע״מ לבניית 6 בניינים דו משפחתיים עבור ׳שיכון עולים׳. כל יח״ד הינה בשטח של 42.8 מ״ר וכוללת חדר אחד, הול, מטבח ונוחיות.

7.3.2. **היתר מס׳ 822 מיום 29/06/1960:**

רישיון עבור סלם יעקב להוספת חדר, שירותים ומרפסות בשטח של 55.96 מ״ר לבית קיים.

סה״כ שטח הבית לאחר התוספת 78.65 מ״ר + 19.04 מ״ר מרפסות מקורות.

8. עמדות הצדדים:

8.1 עמדת המשיבה:

8.1.1 שטח המגרש:

בשומת המשיבה הובא בחשבון, לצורך חישוב הזכויות ותחשיבי ההשבחה, מגרש בשטח של 548 מ"ר המהווה מחצית משטח החלקה הרשום (1,096 מ"ר) ובהתאם להסכם חכירה מיום 28/12/1998.

8.1.2 תכנית רש/433:

לטענת שמאי המשיבה, ההשבחה בגין תכנית זו נובעת מהזכות לסגירת מרפסות סגורות בשטח של עד 30% משטח הבניה המותר לעומת 25% מרפסות פתוחות במצב הקודם.

בשומתם הובא בחשבון מקדם מרפסות פתוחות – 0.5 ומקדם מרפסות סגורות – 0.7.

הואיל וסגירת המרפסות מבוצעת בפועל ע"י בניה קלה, הובא בחשבון מקדם הפחתה של 0.9 בגין התאמת בניה חדשה על בניין קיים.

כ"כ, הובא בחשבון שווי של 0.7 ₪/מ"ר מבונה בהתבסס על שומות מכריעות בסביבה ולפיהן נקבע שווי בגבולות של 0.6 - 0.9 ₪/מ"ר מבונה.

להלן תחשיב ההשבחה עפ"י שומת המשיבה:

מצב חדש				
מהות	**שטח**	**מקדם שווי**	**מקדם התאמה/דחייה**	**שטח אקו'**
קומת קרקע 15%	82.20	1		82.2
קומה א' - 15%	82.20	1		82.2
מרפסות סגורות - 30%	49.32	0.7	0.9	31.1
נספח	20	0.5		10.0
חניה	15	0.3		4.5
חצר	406.14	0.25		101.5
סה"כ				311.5
מצב קודם				
מהות	**שטח**	**מקדם**	**מקדם התאמה/דחייה**	**שטח אקו'**
קומת קרקע 15%	82.20	1		82.2
קומה א' - 15%	82.20	1		82.2
מרפסות פתוחות - 25%	41.10	0.5		20.6
נספח	20	0.5		10.0
חניה	15	0.3		4.5
חצר	410.25	0.25		102.6
סה"כ				302.01

השבחה	
תוספת שטח אקו'	9.49
שווי מ"ר מבונה	0.7
השבחה בש"ח	**6.65**

.8.1.3 <u>תכנית רש/541:</u>

בשומת המשיבה, הובא בחשבון כי ההשבחה בגין תכנית זו נובעת מהגדלת זכויות הבניה עד ל- 36% בשתי קומות וכן, לאור הזכות להקמת מרתף בקונטור קומת הקרקע ובגובה של 2.2 מ'.

לשיטת שמאי המשיבה, עפ"י ערר 85036/09 הומ"ק לתו"ב רמת השרון נ' חיים וחווה שינפלד אין להביא בחשבון זכויות בניה למרתף במצב קודם.

בשומת המשיבה הובא בחשבון מקדם שווי של 0.4 למרתף בגובה 2.2 מ'.

ההשבחה בשומת המשיבה חושבה בדחיה עד תום חייו הכלכליים של הנכס בשנת 1999 לפי מקדם דחיה 0.35 (משקף דחיה של 18 שנים לפי שיעור היוון 6%).

בנוסף, הובא בחשבון מקדם הפחתה של 0.8 בגין בניה חדשה על בניה קיימת.

בשומת המשיבה נקבע שווי של 2.0 ₪/מ"ר מבונה בהתבסס על שומות מכריעות בסביבה ולפיהן נקבע שווי בגבולות של 1.8 - 2.8 ₪/מ"ר מבונה.

<u>להלן תחשיב ההשבחה עפ"י שומת המשיבה:</u>

מצב חדש				
מהות	**שטח**	**מקדם שווי**	**מקדם התאמה/דחייה**	**שטח אקו'**
קומת קרקע 15%	82.20	1		82.2
קומת קרקע השלמה ל- 18%	16.44	1	0.8	13.2
קומה א' - 15%	82.20	1		82.2
קומת א' השלמה ל- 18%	16.44	1	0.8	13.2
מרתף - 18% בגובה 2.2 מ'	98.64	0.4	0.35	13.82
מבנה עזר שימוש ביניים	10	0.5	0.65	3.3
מרפסת שירותים	4	0.75	0.8	2.4
חניה	15	0.3		4.5
חצר	422.36	0.25		105.6
סה"כ				320.27

מצב קודם				
מהות	**שטח**	**מקדם**	**מקדם התאמה/דחייה**	**שטח אקו'**
קומת קרקע 15%	82.2	1		82.2
קומה א' - 15%	82.2	1		82.2
מרפסות פתוחות - 30%	49.32	0.7		34.5
נספח	20	0.5		10.0
חניה	15	0.3		4.5
חצר	406.14	0.25		101.5
סה"כ				314.96
השבחה				
תוספת שטח אקו'				5.31
שווי מ"ר מבונה				2.0
השבחה				**10.6**

.8.1.4 **<u>תכנית רש/521/א:</u>**

בשומת המשיבה הובא בחשבון כי ההשבחה נובעת לאור הזכות להקמת חלל גג רעפים. בשומתם נקבע ניצול של חלל הגג מעל קומה א' בתכסית של 40% (39.456 מ"ר) המוערך על ידו לפי מקדם שווי של 0.7. אופן החישוב נערך עבור תוספת השטחים בקומת הגג בלבד.

כ"כ, הובא בחשבון מקדם הפחתה של 0.8 בגין בניה חדשה על בניין קיים.

בשומתם נקבע שווי של 700 ₪/מ"ר מבונה בהתבסס על שומות מכריעות בסביבה ולפיהן נקבע שווי בגבולות 617 ₪/מ"ר מבונה – 800 ₪/מ"ר מבונה.

<u>להלן תחשיב ההשבחה עפ"י שומת המשיבה:</u>

השבחה לתכנית 521/א'	
סה"כ שטח מבונה בחלל הגג	39.456
מקדם שווי	0.7
מקדם התאמה	0.8
שווי למ"ר מבונה בש"ח	700
השבחה	**15,467**

8.1.5. <u>תכנית רש/679:</u>

בשומת המשיבה הובא בחשבון כי מהות ההשבחה הינה לאור האפשרות להקמת בריכת שחיה ופרגולה.

בשומתם הובא בחשבון שטח אפקטיבי להקמת פרגולה ובריכת שחיה של 25 מ״ר. שטח הבריכה הוערך לפי מקדם תוספת שווי 0.1 לעומת שווי חצר. שטח הפרגולה הוערך לפי מקדם השבחה של 5% מעבר לשימוש חצר.

בשומת המשיבה הובא בחשבון שווי של 2,500 ₪/מ״ר מבונה בהתאם לשומות מכריעות בסביבה ולפיהן נקבע שווי בגבולות 2,000 ₪/מ״ר מבונה - 3,000 ₪/מ״ר מבונה.

<u>להלן תחשיב ההשבחה עפ״י שומת המשיבה</u>:

תחשיב השבחה לתכנית רש/679	
תוספת שטח פרגולה אפקטיבי	25
מקדם אקו׳ בגילום הפסד שטח חצר	0.05
שטח בריכה אפקטיבי	25
מקדם השבחה	0.1
סה״כ תוספת שטח אקו׳	3.75
שווי למ״ר מבונה	2,500
השבחה	**9,375**

8.1.6. <u>תכנית רש/754:</u>

בשומת המשיבה הובא בחשבון כי ההשבחה נובעת לאור האפשרות להרחבת זכויות הבניה עד ל- 60% שטח עיקרי (כולל חדרי יציאה לגג) ובנוסף 15 מ״ר שטח שירות עילי ליח״ד. כתוצאה מהגדלה זו, גדל לשיטתם אף שטח המרתף בהתאמה תוך אפשרות להגבהת גובה המרתף מ- 2.2 מ׳ ל- 2.4 מ׳ והרחבת השימושים בו. הובא בחשבון שטח מרתף לפי תכסית בשיעור של 30%.

כ״כ, הובא בחשבון מקדם הפחתה 0.9 בגין שוליות לשטחים העיליים והתת קרקעיים הנוספים מעבר ל- 36%.

אומדן תוספת השווי בגין הגבהת המרתף והרחבת השימושים הוערך על ידם במקדם השבחה בשיעור 5%, בהתבסס על שומות מכריעות בסביבה ותוצאות מחקר דלפי משנת 2016.

בשומתם נקבע שווי של 3,500 ₪/מ״ר מבונה בהתבסס על שומות מכריעות בסביבה ולפיהן נאמד השווי בגבולות 3,000 ₪ - 4,000 ₪.

להלן תחשיב ההשבחה עפ"י שומת המשיבה:

מצב חדש			
מהות	**שטח**	**מקדם**	**שטח אקו'**
קומת קרקע+ראשונה 36%	197.28	1	197.3
תוספת זכויות בניה עיקרי - 24%	131.52	0.9	118.37
מרתף 18% בגובה 2.4 מ'	98.64	0.45	44.39
תוספת זכויות בניה במרתף - 12% בגובה 2.4 מ'	65.76	0.41	26.6
שטח שירות	15	0.5	7.5
פרגולה	25	0.3	7.5
בריכת שחיה	25	0.35	8.8
חניה	15	0.3	4.5
חצר	311.1	0.25	77.8
סה"כ			**492.69**
מצב קודם			
מהות	**שטח**	**מקדם**	**שטח אקו'**
קומת קרקע+ראשונה 36%	197.28	1	197.28
מרתף 18% בגובה 2.2 מ'	98.64	0.4	39.46
מרפסת שירותים	4.00	0.75	3.0
עליית גג	39.46	0.7	27.6
פרגולה	25	0.3	7.5
בריכת שחיה	25	0.35	8.8
חניה	15	0.3	4.5
חצר	382.36	0.25	95.6
סה"כ			**383.70**
השבחה			
תוספת שטח אקו'			109.00
שווי מ"ר מבונה בש"ח			3,500
השבחה			**381,495**

8.1.7. <u>תכנית רש/1/754:</u>

שמאי המשיבה הביאו בחשבון השבחה בגין תוספת גובה למרתף עד 3 מ'. את תרומת תוספת הגובה העריכו לפי מקדם שווי של 0.10 בהתבסס על שומות מכריעות מהסביבה.

אופן חישוב ההשבחה נאמד בהתייחס לשטח המרתף בלבד.

שטח המרתף שהובא בחשבון בשומתם חושב לפי שטח תכסית פוטנציאלית של 30% משטח המגרש. שטח המרתף הראשי (18%) הוערך לפי מקדם השבחה של 10% ושטח המרתף המשני (12%) הוערך לפי מקדם השבחה 9%.

בשומתם נקבע שווי של 9,000 ₪/מ"ר מבונה וזאת בהתבסס על מגוון רחב של עסקאות השוואה לנכסים בסביבה וכן לאור שומות מכריעות בהן נקבע שווי בגבולות 8,000 ₪/מ"ר מבונה – 9,000 ₪/מ"ר מבונה.

<u>להלן תחשיב ההשבחה עפ"י שומת המשיבה:</u>

תחשיב השבחה רש/1/754	
סה"כ שטח מבונה במרתף 30%	171.15
שטח ראשי במרתף - 18%	98.64
מקדם השבחה למרתף ראשי	10%
שטח משני במרתף	65.76
מקדם השבחה למרתף משני	9%
סה"כ תוספת שטח אקו' במרתף	15.78
שווי קרקע למ"ר מבונה	9,000
השבחה	**142,042**

8.2. <u>עמדת המבקש:</u>

8.2.1. <u>שטח המגרש:</u>

הובא בחשבון בשומת המבקש, לצורך חישוב הזכויות ותחשיבי ההשבחה, מגרש בשטח של 515 מ״ר וזאת, לאור מפת מדידה המצורפת לחוזה החכירה משנת 1998 ובה פוצלה החלקה הנדונה לשני מגרשים. מגרש ב׳ הנדון נרשם בשטח של 515 מ״ר ומגרש א׳ הצמוד לו בשטח של 581 מ״ר.

8.2.2. <u>ערכי שווי, מאפייני הנכס ומיקומו:</u>

בשומת המבקש הובא בחשבון כי רח׳ המלכים הינו רח׳ מרכזי ורועש הכולל תנועה ערה של תחבורה ציבורית ביחס לרחובות פנימיים. עוד צויין על ידו כי, הנכס ממוקם בחלק המערבי של הרחוב, בו קיימת באופן קבוע מצוקת חניה. בנוסף, המגרש הנדון גובל בשביל מעבר להולכי רגל המקשר בין רחוב המלכים לרחוב הרב ריינס, וכתוצאה מכך נגרמת פגיעה בפרטיות. זאת ועוד צוין על ידו כי, צורת המגרש מוארכת ומלבנית באופן שמייצר מגבלה תכנונית בדמות בית מוארך המחייב תכנון של מעברים פנימיים ארוכים ביחס למגרש רגולרי ריבועי. לפיכך, שווי הנכס צריך להיות בהתאם לערכי השווי שנקבעו בשומות מכריעות בחלק הנדון של רחוב המלכים ובפרט, בהתאם לשומת השמאית אוולין דודזון לנכס בגו״ח 6551/336 רח׳ המלכים 56.

8.2.3. <u>תכנית רש/443:</u>

לטענת שמאי המבקש השימוש המיטבי בנכס הנדון נכון למועד הקובע הינו שווי הנכס כבנוי. השטח הבנוי עפ״י היתר בניה הינו כ-79 מ״ר עיקרי + כ- 19 מ״ר מרפסות מקורות.

בהתאם לכך, הובאה בחשבון בתחשיב ההשבחה השלמה של הזכויות המוקנות ובמקרה הנדון, השלמת זכויות ל- 30% שטח עיקרי בקומה א׳.

לעניין המרפסות, הואיל וקיימים עפ״י היתר 19 מ״ר מרפסות מקורות (כ- 3.69% משטח המגרש) הובאה בחשבון במצב החדש השלמה ל- 30% מרפסות מקורות מהשטח העיקרי המותר ובמקרה הנדון כ- 27.35 מ״ר, שהם 5.31% משטח המגרש ולפי מקדם שווי 0.7. במצב הקודם, הובאה בחשבון השלמה ל- 25% מרפסות פתוחות מהשטח העיקרי המותר ובמקרה הנדון כ- 19.63 מ״ר, שהם 3.81% משטח המגרש ולפי מקדם שווי 0.5.

כ״כ, הובאה בחשבון בשומתו הפחתה במקדם 0.8 בגין בניה חדשה על קיימת.

הובא בחשבון בשומת המבקש שווי של 0.65 ₪/מ״ר מבונה.

להלן תחשיב ההשבחה עפ"י שומת המבקש:

מצב חדש				
מהות	**שטח**	**מקדם שווי**	**מקדם התאמה לבינוי קיים**	**שטח אקו'**
סה"כ זכויות מוקנות 30% לשטח עיקרי	154.50			
קומת קרקע בנויה בהיתר	79.0	1		79.0
יתרת זכויות עיקרי (השלמה ל - 30%)	75.50	1	0.8	60
סה"כ ז. מוקנות למרפסות מקורות (30% מהעיקרי)	46.35			
מרפסות מקורות בנויות בהיתר	19.0	0.7		13
יתרת ז. מרפסות (השלמה ל - 30% מהש. העיקרי)	27.35	0.7	0.8	15
נספח	20	0.5		10
חניה	15	0.35		5
חצר	379.58	0.25		95
סה"כ				278.16
מצב קודם				
מהות	**שטח**	**מקדם**	**מקדם התאמה/דחייה**	**שטח אקו'**
סה"כ זכויות מוקנות 30% לשטח עיקרי	154.50			
קומת קרקע בנויה בהיתר	79.0	1		79.0
יתרת זכויות עיקרי (השלמה ל - 30%)	75.50	1	0.8	60.4
סה"כ ז. מוקנות למרפסות פתוחות (25% מהעיקרי)	38.63			
מרפסות מקורות בנויות בהיתר	19.0	0.7		13.3
יתרת ז. מרפסות פתוחות (השלמה ל - 25% מהעיקרי)	19.63	0.5	0.8	7.9
נספח	20	0.5		10.0
חניה	15	0.35		5.3
חצר	383.44	0.25		95.9
סה"כ				271.66
השבחה				
תוספת שטח אקו'				6.50
שווי מ"ר מבונה				0.65
השבחה				**4.23**

8.2.4. <u>תכנית רש/541:</u>

בשומת המבקש, אומץ אופן תחשיב ההשבחה לרבות מקדמי השווי, הדחייה (0.35) וההתאמה לבינוי הקיים (0.8) בשומת המשיבה, למעט רכיב מבנה העזר/מחסן בשימוש ביניים. לגישת שמאי המבקש, אין להביא בחשבון שימוש ביניים במקרה הנדון הואיל ובנכס לא בנוי מרתף. לשיטתו ובמקרה של בניית מרתף, יש להרוס את המחסן והדבר כרוך בעלויות אשר מאיינות את תרומת שימוש הביניים.

כ"כ, הובאה בחשבון שוליות לשטח החצר שמעל 379.58 מ"ר ובמקרה הנדון חצר שוליות בשטח של 42.73 מ"ר לפי מקדם שווי 0.15.

בשומת המבקש, הובא בחשבון שווי של 1.8 ₪/מ"ר מבונה.

<u>להלן תחשיב ההשבחה עפ"י שומת המבקש</u>:

מצב חדש				
מהות	**שטח**	**מקדם שווי**	**מקדם התאמה/דחייה**	**שטח אקו'**
קומת קרקע 15%	77.25	1		77.3
קומת קרקע השלמה ל- 18%	15.45	1	0.8	12.4
קומה א' - 15%	77.25	1		77.3
קומת א' השלמה ל- 18%	15.45	1	0.8	12.36
מרתף - 18% בגובה 2.2 מ'	92.70	0.4	0.35	12.98
מבנה עזר שימוש ביניים	10	0.5	-	-
מרפסת שירותים	4	0.75	0.8	2.4
חניה	15	0.3		4.5
חצר	379.58	0.25		94.9
חצר שולית	42.73	0.15		6.41
סה"כ				300.40
מצב קודם				
מהות	**שטח**	**מקדם**	**מקדם התאמה/דחייה**	**שטח אקו'**
קומת קרקע 15%	77.25	1		77.3
קומה א' - 15%	77.25	1		77.3
מרפסות מקורות - 30%	46.35	0.7		32.4
נספח	20	0.5		10.0
חניה	15	0.3		4.5
חצר	379.58	0.25		94.9
סה"כ				296.34
השבחה				
תוספת שטח אקו'				4.06
שווי מ"ר מבונה				1.8
השבחה				**7.31**

8.2.5. <u>תכנית רש/521/א:</u>

בשומת המבקש הובא בחשבון חלל גג בשטח ברוטו של 37.08 מ״ר.

לגישתו יש להפריד בין חלל הגג העיקרי לבין חלל המדרגות לגג, ובהתאם לכך חושבה עליית הגג בשטח של 33.08 מ״ר לפי מקדם 0.7 וחדר מדרגות בשטח של 4 מ״ר לפי מקדם 0.56.

לגישתו, בהתחשב במאפייני הבית הקיים במגרש ולנוכח העובדה כי תוספת הבניה כרוכה בעליות התאמה שונות, המימוש המיטבי הינו ניצול הזכויות בדחיה לתום חייו הכלכליים של הבית. כתימוכין, ציין כי בסביבה הקרובה לא מומשו/נוצלו זכויות הבניה בגג. במקרה הנדון, הובאה בחשבון דחייה במקדם של כ- 0.5 (משקף דחיה של 12 שנים לפי שיעור היוון 6%).

בשומתו נקבע שווי של 650 ₪ /מ״ר מבונה.

<u>להלן תחשיב ההשבחה עפ״י שומת המבקש</u>:

תחשיב השבחה לתכנית 521/א׳	שטח	מקדם	סה״כ שטח אקו׳
סה״כ שטח מבונה בחלל הגג	37.08		
שטח עיקרי בעליית הגג	33.08	0.7	23.16
חלל מדרגות	4.0	0.56	2.24
סה״כ שטח אקו׳			25.4
מקדם דחיה ל- 12 שנים לפי שיעור היוון 6%			0.50
שווי למ״ר מבונה בש״ח			650
השבחה בש״ח			**8,204**

8.2.6. <u>תכנית רש/679:</u>

לטענת שמאי המבקש, בהתחשב במאפייני הסביבה הקרובה ולנוכח העובדה כי קיים ניצול נמוך של בריכות שחייה בשכונה הנדונה, הרי שלא חלה השבחה בגין מרכיב הבריכה. כתימוכין הפנה לשומת השמאית אוולין דודזון לנכס בגו״ח 6551/85.

עם זאת, הובאה בחשבון בשומתו השבחה בגין רכיב הפרגולה בלבד בהתאם לשומת המשיבה (שטח אפקטיבי להקמת פרגולה של 25 מ״ר לפי מקדם השבחה של 5% מעבר לשימוש חצר).

כ״כ, בשומתו נקבע שווי של 2,250 ₪ /מ״ר מבונה.

<u>להלן תחשיב ההשבחה עפ״י שומת המבקש</u>:

תוספת שטח פרגולה אפקטיבי	25
מקדם אקו׳ בגילום הפסד שטח חצר	0.05
תוספת שטח אקו׳	1.25
שווי למ״ר מבונה	2,250
השבחה	**2,813**

8.2.7. <u>תכנית רש/754:</u>

בשומת המבקש הובא בחשבון כי ההשבחה נובעת לאור האפשרות להגדלת השטח העיקרי עד 60% וכן בגין תוספת ש"ש בשטח של 15 מ"ר.

לטענת שמאי המבקש במועד הקובע (1999) השימוש הטוב והיעיל הינו הריסת בית המגורים והקמת מבנה מגורים חדש לניצול מלוא זכויות הבניה. לשיטתו, לאור שטח המגרש (כ- 515 מ"ר) והיקף הזכויות המוקנות הובאה בחשבון שוליות של 0.8 עבור הזכויות לשטח עיקרי שמעבר ל- 36%, שוליות של 0.5 עבור הזכויות במרתף שמעבר ל- 18% ושוליות של 0.9 עבור תוספת שטחי השירות, כל זאת בהתאם לשומת אוולין דודזון לנכס בגו"ח 6551/336 למגרש בשטח של 537 מ"ר.

בשומת המבקש, הובא בחשבון שווי של 3,350 ₪/מ"ר מבונה.

<u>להלן תחשיב ההשבחה עפ"י שומת המבקש:</u>

מצב חדש				
מהות	**שטח**	**מקדם שווי**	**מקדם שוליות**	**שטח אקו'**
קומת קרקע + ראשונה 36%	185.4	1		185.4
תוספת זכויות בניה עיקרי - 24%	123.60	1	0.8	98.88
מרתף 18% בגובה 2.4 מ'	92.7	0.45		41.72
תוספת זכויות בניה במרתף - 12% בגובה 2.4 מ'	61.8	0.45	0.5	13.91
שטח שירות	15	0.5	0.9	6.75
פרגולה	25	0.3		7.5
חניה	15	0.3		4.5
חצר	305.5	0.25		76.4
סה"כ				**435.03**
מצב קודם				
מהות	**שטח**	**מקדם**		**שטח אקו'**
קומת קרקע + ראשונה 36%	185.40	1		185.40
מרתף 18% בגובה 2.2 מ'	92.70	0.4		37.08
מרפסת שירותים	4.00	0.8		3.2
עליית גג ברוטו	37.08			
עליית גג עיקרי	33.08	0.7		23.2
חלל מדרגות לעליית הגג	4.00	0.56		2.2
פרגולה	25	0.3		7.5
חניה	15	0.3		4.5
חצר	378.3	0.25		94.6
סה"כ				**357.65**
השבחה				
תוספת שטח אקו'				77.37
שווי מ"ר מבונה בש"ח				3,350
השבחה				**259,203**

8.2.8. <u>תכנית רש/1/754:</u>

בשומת המבקש חושבה ההשבחה בגין מרתף בשטח של כ- 155 מ״ר (305 משטח המגרש – 515 מ״ר).

לשיטתו, יש להביא בחשבון שוליות למרתף בגובה העולה על 18% ובמקרה הנדון מקדם 0.5 לשטח של 61.8 מ״ר.

כ״כ, הובא בחשבון מקדם השבחה של 10% בגין הגבהת קומת המרתף כפי שנקבע בשומת המשיבה למרתף הראשי.

לצורך חישוב ההשבחה נקבע בשומתו שווי של 8,500 ₪/מ״ר מבונה.

<u>להלן תחשיב ההשבחה עפ״י שומת המבקש</u>:

תחשיב השבחה לתכנית רש/1/754	**שטח**	**מקדם שוליות**	**מקדם השבחה**	**סה״כ שטח אקו׳**
סה״כ זכויות במרתף	154.50			
מרתף עד 18%	92.7	1	0.1	9.27
מרתף עד 12%	61.8	0.5	0.1	3.09
סה״כ שטח אקו׳				12.4
שווי למ״ר מבונה בש״ח				8,500
השבחה בש״ח				**105,060**

8.3. <u>תגובת המשיבה:</u>

<u>לעניין מאפייני המגרש ומיקום הנכס</u> – נטען כי, השביל להולכי רגל הסמוך מסווג כשצ"פ ומרחיק את הנכס מהמגרש השכן בכ-3 מ', כך שגם אם קיימת לכאורה פגיעה בפרטיות הרי שהיא מתאיינת עם הגדלת הפרטיות והמרווח מהשכן. לעניין צורת המגרש, נטען כי מרבית החלקות והמגרשים בשכונה בעלות צורה דומה לנדון והדבר מגולם בערכי השווי. זאת ועוד צוין כי, הנכס ממקום בצדו המערבי של השכונה ובסמוך לשכונת "נווה מגן", שנחשבת יוקרתית יותר משכונת "מורשה".

<u>לעניין השווי למ"ר מבונה</u> – לטענת שמאי המשיבה, בבחינת השווי יש להסתמך על מספר הכרעות כפוף להתאמות נדרשות ולא רק על הכרעה אחת. לביסוס ערכי השווי בשומתם, הפנו שמאי המשיבה בדיון המקצועי לשומת השמאי טיגרמן לנכס בגו"ח 6551/264 רח' המלכים 53.

בנוסף, בהתייחס לערכי השווי בתכנית רש/1/754 הרי שנכון למועד אישור התכנית קיימות עסקאות השוואה רבות ולכן אין להתבסס רק על הכרעה אחת.

<u>לעניין תכנית רש/443</u> - נטען כי, אמנם בפועל קיימות בנכס מרפסות סגורות אולם אין להתייחס אליהן ככאלה הואיל והתכנית המאושרת במועד הקובע מתירה מרפסות פתוחות בלבד.

<u>לעניין תכנית רש/541</u> – לטענת שמאי המשיבה, השימוש המיטבי הינו ניצול המחסן אשר זמין לבנייה ככל ולא מנצלים זכויות למרתף. יחד עם זאת ועל הצד הזהיר, הובא בחשבון שימוש ביניים (לא לצמיתות) לשטח המחסן וזאת, בהתאם למספר רב של הכרעות בסביבה.

<u>לעניין תכנית רש/521/א'</u> – נטען כי, במועד הקובע זכויות הבניה בגג זמינות לניצול באופן מידי ללא כל דחייה. לעניין ההפחתה בשווי מדרגות עליית גג בשטח של 4 מ"ר, נטען כי שטח זה משמש למעבר בדומה לשטח מעברים אחרים בבית המגורים ומשכך, אין להביא בחשבון הפחתה לשטח זה.

<u>לעניין תכנית רש/679</u> - ביחס למרכיב ההשבחה בגין בריכת השחייה נטען כי, הכנת תכנית המאפשרת בריכת שחיה בכל רחבי העיר מצביעה על ביקוש של התושבים להקמת בריכות שחיה. הקמת בריכות שחיה במיקום יוקרתי תורמת לשווי ומשפיעה בשווי על חלקים נוספים בבית המגורים שכן הבריכה מסמלת יוקרה וממתגת את בית המגורים.

<u>לעניין תכנית רש/754</u> – ביחס למקדמי השוליות הגבוהים שנקבעו בשומת המבקש נטען כי, הובאו בחשבון בשומתם מקדמי שוליות ראויים לאזור הנדון, הואיל ולטענתם רמת השרון הינה אחת הערים היוקרתיות בישראל וקיים בה ביקוש גבוה לזכויות הבניה העיקריות. ככל שבית המגורים גדול יותר כך הוא אטרקטיבי יותר. כ"כ, עסקאות ההשוואה מגלמות את השוליות ככל שקיימת ולכן, אין להפחית שוליות כפולה. כתמיכה לעמדתם הפנו לשומות מכריעות בסביבה בהן הובאה בחשבון שוליות של כ-10% וכן, למספר היתרים בסביבה מהם ניתן ללמוד לטענתם, כי בסביבה מנצלים את מלוא זכויות הבניה העיליות (כ- 60%) ובנוסף, את מלוא זכויות הבניה במרתף (כ- 30%).

8.4. <u>סיכום עמדות הצדדים:</u>

מהות	מועד קובע	השבחה עפ"י שמאי המשיבה	השבחה עפ"י שמאי המבקש
רש/443	07/03/1980	₪ 6.65	₪ 4.22
רש/541	13/03/1987	₪ 10.6	₪ 7.31
רש/521/א	05/06/1981	₪ 15,467	₪ 8,204
רש/679	11/02/1994	₪ 9,375	₪ 2,813
רש/754	26/07/1999	₪ 381,495	₪ 259,203
רש/1/754	27/07/2017	₪ 142,042	₪ 105,060

9. <u>שיקולים ועקרונות לשומה:</u>

9.1. <u>כללי:</u>

1. בהתאם להוראות סעיף 1(א) בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, השבחה מוגדרת כעליית שווים של מקרקעין עקב אישור תכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג.
2. מימוש זכויות במקרקעין הינו אחת מאלה:

א. קבלת היתר לבניה שלא היה ניתן לתיתו אלמלא אישור התכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג.
ב. התחלת השימוש בהם בפועל כפי שהותר לראשונה עקב אישור התכנית.
ג. העברתם או העברת החכירה לדורות בהם, בשלמות או חלקית, או הענקת זכויות בהם הטעונה רישום בפנקסי המקרקעין, בתמורה או ללא תמורה, אך למעט העברה מכח דין והעברה ללא תמורה מאדם לקרובו.

3. במקרה הנדון המימוש הינו בהתאם לסעיף 2ג'.
4. מיקום הנכס ברחוב המלכים 68, רמת השרון.
5. המועדים הקובעים להערכת ההשבחה עקב אישור התכניות המשביחות הינם בהתאם למפורט בס' 3 דלעיל.
6. בשומה זו יתכנו ערכי שווי ומקדמים השונים מהכרעות הח"מ בנכסים דומים בסביבה. יצוין, כי ככל וקיימת שונות כזו, הרי שהיא נובעת, בין היתר בשל עמדות הצדדים.

9.2. <u>נקודות שבהסכמה:</u>

א. המועד הקובע.
ב. פרטי הנכס.
ג. המצב המשפטי.
ד. השבחה בגין תוספת פרגולה מכח תכנית רש/679.

10. הכרעה בנושאים השנויים במחלוקת:

10.1. שטח המגרש:

בשומת המשיבה הובא בחשבון מגרש בשטח של 548 מ״ר בהתאם לחוזה חכירה מיום 28/12/1998 ועבור מחצית משטח החלקה הרשום.

בשומת המבקש הובא בחשבון מגרש בשטח של 515 מ״ר בהתאם לסימון המגרש הנדון (מגרש ב׳) ושטחו עפ״י מפת המדידה המצורפת לחוזה החכירה משנת 1998.

הכרעה:

לצורך הכרעה בסוגיה שבמחלוקת עיינתי במספר מסמכים רלוונטיים. ראשית, שטחה הרשום של החלקה הינו 1,096 מ״ר. הנכס הנדון מהווה את החלק המזרחי של החלקה.

לטענת שמאי המבקש יש להביא בחשבון שטח מגרש בהתאם למפת המדידה המצורפת לחוזה חכירה. מעיון ב״תרשים חכירה״ שהוכן עבור ״חב׳ משה״ב״ מיום 24/12/1998 עולה כי אכן קיים שוני בין שטחי שני המגרשים בחלקה, כאשר שטח המגרש המזרחי (מגרש ב׳, נשוא השומה) הינו 515 מ״ר ושטח המגרש המערבי (מגרש א׳) 581 מ״ר. אולם, בהתאם לחוזה החכירה מיום 28/12/1998, שטח המגרש הנדון הינו 548 מ״ר בערך.

בנוסף, עפ״י תכנית ההגשה להיתר בניה מספר 822 מיום 29/06/1960, שטח המגרש הנדון הינו 1,100/2, קרי 550 מ״ר.

בהתאם לאמור לעיל, כל קונה סביר יבחן את הממכר עפ״י השטח הרשום בהתאם לנסח מיום 15/06/2022 והן, עפ״י נסח הרישום ו/או עפ״י חוזה החכירה.

לאור האמור לעיל, קיבלתי במקרה הנדון את עמדת המשיבה. לפיכך, חושבו זכויות הבניה בשומה זו לנכס ששטחו מחצית משטחה הרשום של החלקה ובמקרה הנדון, 548 מ״ר.

10.2. לעניין הסמיכות לשביל להולכי רגל ומאפייני המגרש:

לטענת שמאי המבקש, קיימת פגיעה בפרטיות בנכס וזאת, לאור שביל מעבר להולכי רגל הנמצא בצמידות לנכס והמהווה דרך גישה המקשרת בין רחוב המלכים לרחוב הרב ריינס.

לעניין צורת המגרש נטען על ידו כי, צורתו המוארכת והמלבנית של המגרש יוצרת מגבלה תכנונית בדמות בית מוארך המחייב תכנון של מעברים פנימיים ארוכים.

לטענת שמאי המשיבה, הגם ולכאורה קיימת פגיעה בפרטיות לאור בגין צמידות הנכס לשביל להולכי רגל הרי שהיא מתאיינת עם הגדלת הפרטיות והמרווח מהבית השכן. לעניין צורת המגרש, נטען כי מרבית החלקות והמגרשים בשכונה בעלות צורה דומה לנדון והדבר מגולם בערכי השווי.

הכרעה:

המגרש הנדון גובל ממזרח בשביל מעבר להולכי רגל ברוחב של כ - 3 מ' המשמש כדרך מעבר מרחוב המלכים לרחוב הרב ריינס.

הימצאות השביל להולכי רגל בצמוד לנכס מעלה לכאורה את הסיכוי לפגיעה בפרטיות.

יחד עם זאת, כלל לא הוכח ע"י שמאי המבקש כי שביל המעבר בסמוך לחלקה גורם למטרדי רעש.

כ"כ, לא הוכח כי שביל המעבר גורם להיזק ראיה של ההולכים ובאים.

בנוסף ומעבר לנדרש, יותר מסביר להניח כי שביל המעבר מגדיל הפרטיות לאור המרווח מהבית מבית השכן.

לאור כל האמור לעיל, לא קיבלתי את עמדת המבקש ולא מצאתי כי נדרשת הפחתה בגין צמידות הנכס לשביל מעבר.

לעניין צורת המגרש, איני סבור כי צורת המגרש מהווה פחת תכנוני ומגבילה את הבינוי בו. מדובר במגרש עם חזית לרחוב אחד בצורת מגרש הדומה לסביבה. לפיכך, בשומה זו קיבלתי את עמדת שמאי המשיבה ולפיה, לא נדרשת כל הפחתה בגין צורת המגרש והשביל.

10.3. תכנית רש/443:

10.3.1. מהות ההשבחה ושטחי הבניה:

בשומת המשיבה הובא בחשבון כי ההשבחה נובעת מהאפשרות לסגירת מרפסות בשיעור של 30% מהשטח העיקרי לפי מקדם שווי 0.70. לשיטת שמאי המשיבה, במצב הקודם הותרה בניית מרפסות פתוחות בשיעור של 25% מהשטח העיקרי לפי מקדם שווי 0.50. שטחי המרפסות חושבו על חשבון חצר לפי מחצית משטח המרפסות. באשר לשטח מרפסות סגורות הבנויות בהיתר נטען כי, אין להביא בחשבון זכויות שנתנו לכאורה מעבר לזכויות שנקבעו בתכניות מאושרות.

לטענת שמאי המבקש, הואיל והשטח העיקרי הבנוי עפ"י היתר בניה הינו כ - 79 מ"ר, הרי שיש להביא בחשבון השלמה של הזכויות המוקנות ובמקרה הנדון, השלמת זכויות ל- 30% שטח עיקרי בקומה א'.

כ"כ, הואיל וקיימים בנכס 19 מ"ר מרפסות מקורות עפ"י היתר, הרי שיש להביא בחשבון במצב החדש השלמה עד 30% מרפסות מקורות מהשטח העיקרי המותר. במצב הקודם, הובאה בחשבון השלמה עד 25% מרפסות פתוחות מהשטח העיקרי המותר.

הכרעה:

תכנית רש/443 התירה בניית מרפסות סגורות בשטח של 30% מסך השטח העיקרי, בעוד שבמצב הקודם תכנית רש/210/א אפשרה הקמת מרפסות פתוחות בשיעור של 25%.

לעניין קיזוז מרפסות קיימות במצב קודם,

נושא זה נדון בערר חל/85177/11 **הועדה המקומית חולון נ' חג'ג' משה**, בו נקבע בין היתר, כדלקמן:

"בית המשפט העליון, כעשור לפני אישורו של התיקון קבע כי יש למנות את שטחן של המרפסות במניין שטחי הבניה. יתר על כן, גם קיומו של נוהג פסול שלא למנות שטחים אלה, אינו מקנה לעותרת זכות להקמת מבנה בלתי חוקי החורג מהמותר על פי תכנית המתאר.

מהראיות עולה כי התכנית מאפשרת מתן היתר בניה בהיקף של 30% מהשטח המותר לבניה מכח התכניות התקפות ***וכאשר נבנתה כבר חלק מתוספת זו מכח היתרים שניתנו קודם לתיקון, הרי שהתכנית מאפשרת השלמת מרפסות לגודל האחיד האמור.***

ההשבחה מכוחו של תיקון 7 צריכה להיות מחושבת איפה כדלקמן: במצב הקודם – יש לשום את שווי הנכס מבלי להביא בחשבון את הנוהג שלפיו ניתנו זכויות מעבר לזכויות שנקבעו בתכניות התקפות. במצב חדש – יש לשום את שווי הנכס הכולל תוספת של 30% מהשטח העיקרי לצורך בניית מרפסות".

בהתאם לאמור לעיל, קיזוז שטחי מרפסות יחול רק במקום בו קיימות מרפסות הבנויות בהיתר. במקרה הנדון, בנויות מרפסות בקומת הקרקע בשטח של 19.04 מ"ר עפ"י היתר בניה מספר 822 מיום 29/06/1960. לפיכך, בשומה זו תיבחן ההשבחה בגין תוספת מעבר לשטח שנתקבל בגינו היתר בניה.

לאור כל זאת, קיבלתי את עמדת שמאי המבקש ולפיה יש להביא בחשבון בתחשיב ההשבחה את שטחי הבניה הבנויים ובפרט, את שטח המרפסות המקורות עפ"י היתר לפי מקדם שווי מתאים.

לצורך בחינת שטחי הבניה, בוצעה הפרדה בין הזכויות הבלתי מנוצלות, לבין שטחי הבניה הבנויים.

בנוסף, הובא בחשבון בשומה זו כי יתרת הזכויות הלא מנוצלות לשטח עיקרי והמרפסות המקורות יבנו בקומה א' בחלוקה שווה בין הקומות בהתאם לתכסית המותרת (30%).

לעניין השימוש המיטבי נראה כי, במועד הקובע השימוש המיטבי הינו תוספת בניה על הקיים.

<u>שטחי הבניה/מצב קודם:</u>

במקרה הנדון, מדובר בבית מגורים בשטח עיקרי של 78.65 מ"ר בשני מצבי התכנון[3] . בנוסף, קיימת יתרת זכויות לניצול בשטח של 85.75 מ"ר עיקרי וזאת, כהשלמה לבניה מותרת בשיעור 30%.

לעניין שטחי המרפסות - במצב הקודם קיימות מרפסות מקורות בשטח של 19.04 מ"ר[3]. בנוסף, קיימת יתרת זכויות למרפסות פתוחות בשטח של 22.06 מ"ר (השלמה ל- 25% מהשטח הבנוי המותר).

<u>שטחי בניה/מצב חדש:</u>

במצב החדש קיימות מרפסות הניתנות לסגירה בשטח של 19.04 מ"ר. בנוסף, קיימת יתרת זכויות למרפסות סגורות בשטח של כ- 30.28 מ"ר (השלמת מרפסות סגורות עד 30% משטח הבניה המותר). תוספת המרפסות בשני מצבי התכנון חושבה על חשבון שטח חצר לפי תכסית מותרת של 30%.

[3] בהתאם להיתר בניה מספר 822 מיום 29/06/1960 (כמפורט בסעיף 7.3.2 דלעיל).

<u>לעניין מקדמי השווי בשני מצבי התכנון</u> – קיבלתי את מקדמי השווי המוסכמים בשומות הצדדים אשר נמצאו על ידי בגבולות הסביר. לפיכך, בשומה זו הובא בחשבון מקדם שווי 0.7 למרפסות סגורות במצב החדש ומקדם 0.5 למרפסות פתוחות במצב הקודם.

10.3.2. <u>לעניין מקדם התאמה לבניין קיים:</u>

בשומת המשיבה הובא בחשבון מקדם הפחתה של 0.9 בגין בניה חדשה על קיימת.

בשומת המבקש הובא בחשבון מקדם הפחתה של 0.8.

<u>הכרעה</u>:

אין חולק כי תוספת הבניה כפופה להתאמת בינוי חדש על בניין קיים.

בשומות הצדדים לא הוצג אומדן עלויות התאמה. לפיכך, עיינתי במספר הכרעות מהסביבה כדלקמן:

שמאי/ת	גו"ח	כתובת	חדש על ישן
אורית גלן	6614/102	דרך הראשונים 72	0.8
בצלאל קציר	6794/92	המלאכים 3 א	0.85
דוד דדון	6551/56	בית הלל 19	0.85
נורית ג'רבי	6793/71	מודיעין 36	0.9

יצוין, כי בשומת הח"מ לנכס ברח' עין גדי 15, גו"ח 6341/82 נקבע מקדם התאמה של 0.85. לאור האמור לעיל, הובא בחשבון בשומה זו מקדם התאמה של 0.85 בגין הזכויות הנוספות.

10.3.3. <u>שווי מ"ר מבונה:</u>

בשומת המשיבה הובא בחשבון שווי של 0.7 ₪/מ"ר מבונה בהתבסס על שומות מכריעות.

בשומת המבקש הובא בחשבון שווי של 0.65 ₪/מ"ר מבונה בהתבסס על שומת השמאית אוולין דודזון לנכס בגו"ח 6551/85.

<u>הכרעה</u>:

הנכס הנדון ממוקם בשכונת 'מורשה' אשר הוכרזה כשכונת שיקום נכון למועד הקובע.

לצורך קביעת ערכי השווי עיינתי במספר שומות מכריעות לנכסים בסביבה ('שכונת מורשה'), כדלקמן:

שמאי/ת	גו"ח	כתובת	שטח מגרש במ"ר	שווי מ"ר מבונה
אוולין דודזון	6551/336	המלכים 56	537	0.6
יהודה פלד	6793/28	אילת 20	325	0.6
דוד דדון	6551/56	בית הלל 19	560	0.7
אייל יצחקי	6551/397	הרב קוק 18	410	0.65
גיל הרצברג	6550/79	עזרא 49	270	0.6

בהתאם לנתונים הנ"ל מתקבל שווי ממוצע של 0.63 ₪/מ"ר מבונה.

יצוין כי בשומות החי"מ לנכסים ברח' מודיעין 29 (גו"ח 6793/41) וברח' עין גדי 14 (גו"ח 6341/82) המצויים אף הם בשכונת מורשה נקבע שווי של 0.6 ₪/מ"ר מבונה נכון למועד הקובע.

יובהר, כי לא הובאו בחשבון שומות מכריעות לנכסים המצויים בשכונת 'נווה מגן' הסמוכה ממערב לשכונה הנדונה וזאת, לאור העובדה כי שכונת 'נווה מגן' לא אופיינה כשכונת שיקום.

לאור האמור לעיל, קיבלתי את עמדת שמאי המבקש. לפיכך, בשומה זו הובא בחשבון שווי של 0.65 ₪/מ"ר מבונה.

10.4. <u>תכנית רש/541:</u>

10.4.1. <u>שטחים לחיוב:</u>

שמאי הצדדים תמימי דעים באשר לשטחי הבניה הקיימים בשני מצבי התכנון (בכפוף לסוגיית שטח המגרש).

בשומות הצדדים הובאו בחשבון במצב החדש זכויות בשיעור של 36% שטח עיקרי לפי מקדם 1.0 ב-2 קומות. בנוסף, מרתף בקונטור קומת הקרקע (תכסית של 18%) לפי מקדם 0.4, מרפסת שירות בשטח של 4 מ"ר לפי מקדם 0.75, וסככת חניה בשטח של 15 מ"ר לפי מקדם 0.30. קיימת מחלוקת לעניין מבנה העזר בשימוש הביניים. בשומת המשיבה הובא בחשבון מבנה עזר בשטח של 10 מ"ר לפי מקדם שווי 0.5 בעוד שלטענת שמאי המבקש, אין להביאו בחשבון כלל.

כ"כ, בשומת המבקש הובאה בחשבון חצר שוליות במקדם 0.15 מעבר לחצר בשטח של כ- 380 מ"ר לפי מקדם 0.25.

במצב הקודם הובא בחשבון בשומות הצדדים זכויות בניה של 30% שטח עיקרי לפי מקדם 1.0 ב-2 קומות ומרפסות סגורות (30% מהשטח העיקרי המותר) לפי מקדם 0.7. בנוסף, הובאו בחשבון נספח בשטח של 20 מ"ר לפי מקדם שווי 0.5, חניה בשטח של 15 מ"ר לפי מקדם 0.3 וחצר לפי מקדם 0.25.

<u>הכרעה:</u>

לאחר שעיינתי בהוראות התוכנית, קיבלתי את עמדת הצדדים ולפיה ההשבחה נובעת מתוספת שטח עיקרי ובסה"כ 36% במצב החדש לעומת 30% במצב הקודם.

כמו כן, קיבלתי את עמדת הצדדים ולפיה קיימת תוספת שטח מרתף בקונטור קומת הקרקע ומרפסת שירותים במצב החדש בהתאם להוראות התכנית המשביחה.

שטחי הבניה - התכנית התירה בניה בהיקף של 36% בשתי קומות בחלוקה שווה, דהיינו 18% לקומה כולל שטחי המרפסות. לאור זאת, קיבלתי את עמדת שמאי המשיבה ולפיה סך השטח העיקרי המותר הינו כ-197.28 מ"ר (548 מ"ר *0.36), ובחלוקה ל- 2 קומות שוות מתקבלת קומה בשטח של 98.64 מ"ר.

במקרה הנדון וכאמור בסעיף 10.3.1 דלעיל, אין מניעה מניצול יתרת זכויות הבניה נכון למועד הקובע. לפיכך, לא הובאה בחשבון כל דחיה במימוש הזכויות הנוספות מעל מפלס הקרקע. יחד עם זאת, לאור התוספת לבינוי קיים ולנוכח הסכמת הצדדים, הובא בחשבון מקדם התאמה לבינוי הקיים של 0.8 עבור השטח העילי הנוסף.

לעניין המרתף – במקרה הנדון, קיבלתי את עמדת הצדדים ולפיה, שטח המרתף הינו בהתאם לקונטור קומת הקרקע, דהיינו 98.64 מ״ר.

לעניין מבנה העזר – התכנית קובעת, בין היתר כי תותר בניית מבנה עזר רק במקרים בהם לא נבנה מרתף. ככל והובא בחשבון במצב החדש מרתף, הרי שאין מקום להביא בחשבון בנוסף לשווי המרתף, גם את שווי מבנה העזר. לאור זאת, לא קיבלתי את עמדת שמאי המשיבה ולפיה יש להביא בחשבון במצב החדש מבנה עזר.

לעניין מקדם הדחיה – לאור הבינוי הקיים, קיבלתי את עמדת שמאי הצדדים ולפיה במועד הקובע אין כדאיות כלכלית בהקמת מרתף. לפיכך, בשומה זו הובאה בחשבון דחיה של 18 שנים המשקפת דחיה עד למימוש זכויות הבניה במרתף בשנת 1999 בהתאם לשומות הצדדים.

באשר למקדמי השווי למרתף (0.4), לחניה (0.3) ולמרפסת שירותים (0.75). מעיון במספר שומות מכריעות בסביבה עולה כדלקמן:

שמאי/ת	גו״ח	כתובת	שווי מ״ר מבונה	מקדם מרפסת שירותים	מקדם מרתף	מקדם חניה
גיל הרצברג	6550/79	עזרא 49	1.8	0.80	0.4	
יהודה פלד	6793/28	אילת 20	1.8	0.75	0.4	0.3
אוולין דודזון	6551/336	המלכים 56	1.8	0.75	0.4	0.3

לאור האמור, קיבלתי את הסכמת הצדדים. לפיכך, אומצו בשומה זו מקדמי השווי הנ״ל למרתף, לחניה ולמרפסת שירותים.

לעניין שווי חצר שולית – בהתחשב בשטח המגרש ולנוכח העובדה כי עניינו בנכס הממוקם בעיר רמת השרון בלב הארץ, לא הובאה בחשבון בשומה זו שוליות לשטח החצר.

10.4.2. <u>שווי מ״ר מבונה:</u>

בשומת המשיבה הובא בחשבון שווי של 2.0 ₪/מ״ר מבונה בהתבסס על שומות מכריעות.

בשומת המבקש הובא בחשבון שווי של 1.8 ₪/מ״ר מבונה בהתבסס על שומת השמאית אוולין דודזון לנכס בגו״ח 6551/85.

<u>הכרעה:</u>

השומות המכריעות עליהן התבססו שמאי המשיבה נערכו בחלקם לנכסים בשכונת 'נווה מגן' הסמוכה ממערב, שלא הוכרזה כשכונת שיקום. זאת, בניגוד לשכונת מורשה בה מצוי הנכס הנדון. מדובר בין היתר בשומת השמאי גד נתן ברחוב הרב קוק 35.

לצורך קביעת ערכי השווי עיינתי בשומות מכריעות בשכונת מורשה כדלקמן:

שמאי/ת	גו״ח	כתובת	שווי מ״ר מבונה

גיל הרצברג	6550/79	עזרא 49	1.8
יהודה פלד	6793/28	אילת 20	1.8
אוולין דודזון	6551/336	המלכים 56	1.8
אייל יצחקי	6551/397	הרב קוק 18	1.8

לאור השומות הנ"ל ובהתחשב במיקום הנכס בשכונת מורשה, קיבלתי את עמדת שמאי המבקש. לפיכך, בשומה זו הובא בחשבון שווי של 1.80 ₪/מ"ר מבונה נכון למועד הקובע.

10.5. <u>תכנית רש/521/א:</u>

10.5.1. <u>מהות ההשבחה ושטחי הבניה בגג:</u>

בשומת המשיבה הובא בחשבון כי ההשבחה נובעת מהאפשרות להקמת חלל גג. בשומת המשיבה חושבה ההשבחה בגין ניצול חלל הגג מעל קומה א' בתכסית של 40% ובמקרה הנדון, כ- 39.46 מ"ר לפי מקדם שווי 0.7.

שמאי המבקש אימץ את שיעור הניצול לחלל הגג (40% מתכסית קומה א') ואת מקדם השווי (0.7) בשומת המשיבה אלא שלשיטתו, חושב חלל מדרגות בשטח של 4 מ"ר לפי מקדם שווי 0.56.

<u>הכרעה:</u>

אין מחלוקת בין שמאי הצדדים באשר לשיעור הניצול בחלל הגג.

לאחר שעיינתי בהוראות התכנית, קיבלתי את הסכמתם הצדדים לניצול חלל גג בשטח של כ- 40% משטח הקומה שמתחת לקומת הגג, ובמקרה הנדון כ- 39.46 מ"ר (משטח מגרש של 548 מ"ר) וזאת, בהתחשב בעובדה כי שטח קומה א' הינו כ – 98.64 מ"ר.

לעניין הפחתה לחלל מדרגות - לא קיבלתי את עמדת המבקש. גרם מדרגות פנימי נדרש בשני מצבי התכנון ולכן, אין מקום להפחתה בשווי חלל מדרגות.

לעניין מקדם השווי בחלל הגג - מקדם השווי שנקבע בשומות הצדדים נמצא ראוי. מקדם זה נקבע במסגרת מחקר דלפי של לשכת שמאי המקרקעין מפברואר 2017 וכן אומץ במספר רב של שומות מכריעות. יצוין כי, מקדם זהה אף נקבע בשומות החי"מ לנכסים ברח' מודיעין 29, ברח' עין גדי 14 וברח' שבי ציון 16.

לאור האמור לעיל, חושבה ההשבחה בשומה זו בגין תוספת בשטח של 39.46 מ"ר לפי מקדם שווי 0.7.

10.5.2. <u>המימוש המיטבי:</u>

בשומת המשיבה הובא בחשבון כי המימוש המיטבי הינו בנייה על מבנה קיים. בשומתם, הובאה בחשבון הפחתה במקדם 0.8 בגין בינוי חדש על ישן.

לגישת שמאי המבקש, בהתחשב במאפייני הבית הקיים, המימוש המיטבי הינו ניצול הזכויות בדחיה עד תום חייו הכלכליים של המבנה. כתימוכין, ציין כי בסביבה הקרובה לא מומשו/נוצלו זכויות הבניה בגג. לפיכך, הובאה בחשבון דחייה במקדם של כ- 0.5 (משקף דחיה של 12 שנים לפי שיעור היוון 6%).

<u>הכרעה:</u>

הנכס הנדון נבנה עפ"י היתר בניה מס' 139 מיום 10/01/1954 (ראה סע' 7.3.1 דלעיל). המבנה הורחב עפ"י היתר בניה מס' 822 מיום 29/06/1960 לשטח של עד 79 מ"ר + כ- 19 מ"ר מרפסות (ראה סעיף 7.3.2 דלעיל).

מביקור בסביבת הנכס, בהתחשב במאפייני הסביבה ולאור העובדה כי בנכס קיים בית מגורים בשיעור ניצול של כ- 18% מהזכויות המותרות לשטח עיקרי (36% משטח המגרש), קיבלתי את עמדת שמאי המבקש ולפיה יש לבחון ההשבחה, ככל שחלה, בכפוף לדחייה עד תום חייו הכלכליים של הנכס. באשר למשך תקופת הדחייה, קיבלתי את עמדת הצדדים ולפיה, תום חייו הכלכליים של הנכס הינו בשנת 1999. לאור המועד הקובע במקרה הנדון (1987), הובאה בחשבון בשומה זו דחיה במקדם 0.5 (משקף דחיה של 12 שנים לפי שיעור היוון 6%).

רחוב אחוזה 96, רעננה טל' 09-7483777 פקס' 09-7487999

דוא"ל: celi1@012.net.il

10.5.3. <u>שווי מ"ר מבונה:</u>

בשומת המשיבה הובא בחשבון שווי של 700 ₪/מ"ר מבונה לעומת 650 ₪/מ"ר מבונה בשומת המבקש.

<u>הכרעה</u>:

לצורך בחינת ערכי השווי עיינתי במספר שומות מכריעות בשכונת מורשה, כדלקמן:

שמאי/ת	גו"ח	כתובת	שווי מ"ר מבונה
גיל הרצברג	6550/79	עזרא 49	600
יהודה פלד	6793/28	אילת 20	650
אייל יצחקי	6551/397	הרב קוק 18	625
אוולין דודזון	6551/336	המלכים 56	650
דוד דדון	6551/56	בית הלל 19	700

יצויין, כי בשומות הח"מ לנכסים בשכונת מורשה ברח' מודיעין 29 וברח' בר יוחאי 14 נקבע שווי של 650 ₪/מ"ר מבונה.

לאור האמור לעיל, קיבלתי את עמדת שמאי המבקש. לפיכך, בשומה זו הובא בחשבון שווי של 650 ₪/מ"ר מבונה.

10.6. <u>תכנית רש/679:</u>

10.6.1. <u>מהות ההשבחה:</u>

בשומת המשיבה הובא בחשבון, כי ההשבחה נובעת מהאפשרות להקמת פרגולה בשטח של 25 מ"ר לפי מקדם השבחה 0.05. כ"כ, לאור האפשרות לתוספת בריכה, חושבה השבחה בגין בריכת שחיה בשטח אפקטיבי של 25 מ"ר לפי מקדם השבחה 0.1.

בשומת המבקש הובאה בחשבון השבחה בגין הזכות להקמת פרגולה בלבד בהתאם לשומת המשיבה.

לשיטתו, בהתחשב במאפייני הסביבה הקרובה, ולנוכח העובדה כי קיים ניצול נמוך של בריכות שחייה בשכונה הנדונה, הרי שאין יתרון כלכלי להקמת בריכת שחיה בשכונת מורשה נכון למועד הקובע.

<u>הכרעה</u>:

מטרת התכנית, הינה קביעת הנחיות למתן היתרי הבניה ובין היתר, עבור פרגולות בכל אזורי הבניה למגורים וכן, להקמת בריכת שחיה בבתים חד ודו משפחתיים.

<u>לעניין בריכת השחייה</u> – בהתאם להוראות התכנית הותרה הקמת בריכת שחיה בגודל שלא יעלה על 10% מגודל מגרש הבניה ולא יותר מ- 70 מ"ר.

לאור מיקום הנכס הנדון ובהתחשב במועד הקובע, נראה כי תוספת בריכת שחיה תורמת להנאה ולשימוש בשטחי החצר ולכן מהווה אלמנט משביח.

באשר לשטח הבריכה - קיבלתי את עמדת המשיבה ולפיה שטח הבריכה האפקטיבי הינו 25 מ"ר.

בהתחשב במלוא זכויות הבניה המותרות ובמגבלת קווי בניה, אין כל מניעה להקמת בריכת שחיה. לאור צורת המגרש הנדון (צר וארוך) והצורך בשמירה על פרטיות, סביר להניח כי בריכת השחייה תמוקם בעורף בית המגורים.

לצורך קביעת מקדם ההשבחה עיינתי במספר שומות מכריעות כדלקמן:

שמאי	גו"ח	כתובת	מקדם השבחה
דנה שיחור	6598/303	אשל אברהם 7	0.1
דוד דדון	6794/44	נווה רעים 28	0.1
מרדכי דדון	7271/44	שניר 9	0.1
יהודה פלד	6334/131	בלפור 4	0.1
נורית גרבי	6551/307	שמואל הנגיד 34	0.1
יהודה פלד	6552/157	התומר 4	0.1

בהתאם לשומות הנ"ל מתקבל מקדם השבחה של 0.1.

<u>לעניין הפרגולה</u> – בניית פרגולה מהווה לכשעצמה השבחה בשל האפשרות לאלמנט הצללה.

לעניין שטח הפרגולה – בהתחשב במיקום הנכס הנדון ולאור שטח המגרש והוראות התכנית, קיבלתי את עמדת הצדדים. לפיכך, הובאה בחשבון בשומה זו פרגולה בשטח אפקטיבי של 25 מ"ר. קביעה דומה נקבעה במספר שומות מכריעות בסביבה הנדונה כדלקמן:

שמאי/ת	גו"ח	כתובת	שטח מגרש	שטח פרגולה אפקטיבי/יח"ד
ברמן	6551/456	בית שמאי 7	736	25
ג'רבי	6551/307	שמואל הנגיד 34	449	25
מלוכנא	6551/358	ריינס 14	458	25
ניזרי	6551/359	ריינס 16	388	20

יצוין, כי שטח אפקטיבי זה אף נקבע בשומות הח"מ לנכסים ברח' עין גדי 14 וברח' שבי ציון 16.

לעניין מקדם השווי – במקרה הנדון, קיבלתי את עמדת הצדדים. מקדם 0.05 כפי שנקבע בשומות הצדדים הינו על הצד הזהיר ואף תואם לנקבע בשומת השמאית אוולין דודזון לנכס בגו"ח 6551/336 ברח' המלכים 56.

לאור כל האמור לעיל, הובאה בחשבון בשומה זו השבחה בגין פרגולה בשטח אפקטיבי של 25 מ"ר לפי מקדם השבחה של 0.05 וכן, בגין בריכת שחיה בשטח אפקטיבי של 25 מ"ר לפי מקדם השבחה של 0.1.

10.6.2. <u>השווי למ"ר מבונה:</u>

בשומת המשיבה הובא בחשבון שווי של 2,500 ₪/מ"ר מבונה.

בשומת המבקש הובא בחשבון שווי של 2,250 ₪/מ"ר מבונה.

<u>הכרעה</u>:

לצורך בחינת ערכי השווי עיינתי במספר שומות מכריעות בשכונת מורשה כדלקמן:

שמאי/ת	גו"ח	כתובת	שווי מ"ר מבונה
יהודה פלד	6793/28	אילת 20	2,000
אוולין דודזון	6551/336	המלכים 56	2,250
דוד דדון	6551/56	בית הלל 19	2,600
אייל יצחקי	6551/397	הרב קוק 18	2,300

בהתאם לנתונים הנ"ל מתקבל שווי ממוצע של כ- 2,300 ₪/מ"ר מבונה.

יצוין, כי בשומות הח"מ לנכסים בשכונת מורשה ברח' מודיעין 29 וברח' עין גדי 14 נקבע שווי של 2,000 ₪/מ"ר מבונה.

לאור כל האמור לעיל, קיבלתי את עמדת המבקש. לפיכך, בשומה זו הובא בחשבון שווי של 2,250 ₪/מ"ר מבונה.

10.7. <u>תכנית רש/754:</u>

10.7.1. <u>מהות ההשבחה:</u>

בשומות הצדדים הובא בחשבון כי התכנית הרחיבה את זכויות הבניה ל- 60% שטח עיקרי וכן, הוסיפה 15 מ"ר ש"ש עילי לכל יח"ד. בנוסף, מוסכם כי התכנית מאפשרת הגבהת גובה המרתף מ- 2.2 מ' ל- 2.4 מ' תוך הרחבת השימושים.

אין מחלוקת בין הצדדים, כי השימוש המיטבי במועד הקובע הינו הריסת בית המגורים הקיים והקמת מבנה חדש תוך ניצול מלוא זכויות הבניה המותרות.

<u>הכרעה</u>:

אקדים ואומר – קיבלתי את עמדת הצדדים.

התכנית מאפשרת הגדלת השטח העיקרי עד ל- 60% משטח המגרש (כולל שטחו של חדר היציאה לגג) וכן ש"ש עילי של 15 מ"ר.

בנוסף, מאפשרת התכנית הקמת מרתף חניה בקונטור קומת הקרקע (2.4 מ') תוך הרחבת השימושים ובין היתר עבור משרד לבעל מקצוע חופשי, חדר משחקים ועוד.

לאור מיקום הנכס הנדון, הרי שהגדלת השטחים העיליים והתת קרקעיים מאפשרת רווחה תכנונית וניצול אופטימלי בשטחי הבניה.

לעניין השימוש המיטבי – קיבלתי את הסכמת הצדדים ולפיה הניצול המיטבי הינו הריסת הבית הקיים וניצול זכויות הבניה במלואן.

10.7.2. <u>שטחים לחיוב:</u>

בשומת המשיבה הובא בחשבון שטח עיקרי כולל של כ- 329 מ״ר המהווה 60% משטח מגרש של 548 מ״ר. בשומת המשיבה יוחסה שוליות לפי מקדם 0.9 לשטח העיקרי שמעבר ל- 36% (131.52 מ״ר). כ״כ, הובא בחשבון 18% מרתף (98.64 מ״ר) בגובה 2.4 מ׳ לפי מקדם שווי 0.45 וכן תוספת מרתף בשיעור 12% (65.76 מ״ר) לפי מקדם שווי 0.45 ומקדם שוליות 0.9. בנוסף, 15 מ״ר ש״ש לפי מקדם 0.5, 25 מ״ר פרגולה לפי מקדם 0.3, 25 מ״ר בריכת שחיה לפי מקדם 0.35, 15 מ״ר חניה לפי מקדם 0.3 ו- 311.1 מ״ר חצר לפי מקדם 0.25.

בשומת המבקש הובא בחשבון שטח עיקרי כולל של כ- 309 מ״ר המהווה 60% משטח מגרש של 515 מ״ר.

בשומת המבקש יוחסה שוליות לפי מקדם 0.8 לשטח העיקרי שמעבר ל- 36% (123.6 מ״ר). כ״כ, הובא בחשבון 18% מרתף (92.7 מ״ר) בגובה 2.4 מ׳ לפי מקדם שווי 0.45 וכן תוספת מרתף בשיעור 12% (61.8 מ״ר) לפי מקדם שווי 0.45 ומקדם שוליות 0.5. בנוסף, 15 מ״ר ש״ש לפי מקדם 0.5 ומקדם שוליות 0.9, 25 מ״ר פרגולה לפי מקדם 0.3, 15 מ״ר חניה לפי מקדם 0.3 ו - 305.5 מ״ר חצר לפי מקדם 0.25.

<u>הכרעה:</u>

לעניין שטח המגרש – מפנה לאמור בסעיף 10.1 דלעיל.

לעניין השטח העיקרי – לאחר עיון בהוראות התכנית קיבלתי את עמדת הצדדים. לפיכך, בשומה זו הובא בחשבון עיקרי בשיעור של 60% המשקפים כ- 328.8 מ״ר בחלוקה שווה בין הקומות דהיינו, 164.4 מ״ר. לאור המועד הקובע ושכיחות נמוכה בניצול מלוא זכויות הבניה לשטח עיקרי, הובא בחשבון במצב החדש מקדם שווי 1.00 לשטח עיקרי עד 36% ומקדם שוליות 0.8 עבור השטח העיקרי מעבר ל- 36% משטח המגרש. יצוין כי, מקדם שוליות זהה נקבע אף במספר שומות מכריעות בסביבה[4].

לעניין שטח המרתף - התכנית קובעת כי שטח המרתף יהא בהתאם לקונטור קומת הקרקע. עוד נקבע כי במבנה בו הותרה בניית מרתף, לא תותר בניית מחסנים וחניה שלא בקומת המרתף.

הנכס הנדון ממוקם בעיר הנהנית נכון למועד הקובע מביקושים גדולים. לאור האמור לעיל, הובאו בחשבון כל שטחי הבניה המותרים במרתף כ- 164.4 מ״ר. יחד עם זאת, בהתחשב במאפייני הסביבה והואיל וקיימים שטחי בניה נרחבים בקומות ובמרתף וחלקם בשימושים משניים, קיבלתי את עמדת הצדדים ולפיה נדרש מקדם שוליות, וכן את מקדם השוליות שנקבע בשומת המבקש. לפיכך, בשומה זו הובא בחשבון מקדם שוליות 0.5 עבור יתרת השטח מעבר ל- 18% (65.76 מ״ר). מקדם שוליות זהה נקבע אף במספר שומות מכריעות בסביבה ובין היתר בשומת השמאית אוולין דודזון לנכס בגו״ח 6551/336 רח׳ המלכים 56 ובשומת השמאי אייל יצחקי לנכס בגו״ח 6551/397 ברח׳ הרב קוק 18.

[4] ובין היתר, לנכסים בגו״ח 6551/336 רח׳ המלכים 56, בגו״ח 6551/397 ברח׳ הרב קוק 18, בגו״ח 6551/56 ברח׳ בית הלל 19 ובגו״ח 6793/28 ברח׳ אילת 20.

לעניין מקדם השווי במרתף - קיבלתי את עמדת הצדדים ולפיה חושב המרתף לפי מקדם 0.45 למרתף בגובה של 2.4 מ' הכולל שימושים נלווים.

כמו כן, הובא בחשבון שירות בשטח 15 מ"ר במקדם שווי מוסכם של 0.5. יחד עם זאת, הואיל ושטחי האחסנה והחניה ממוקמים בקומת המרתף כאמור, חושבו שטחי השירות (15 מ"ר) לפי מקדם שוליות בהתאם לשומת המבקש קרי 0.9. יצוין כי, מקדם שוליות זהה אף נקבע בשומת השמאי דוד דדון לנכס בגו"ח 6551/56 רח' בית הלל 19.

בנוסף, הובאה בחשבון פרגולה בשטח אפקטיבי של 25 מ"ר במקדם שווי 0.3 בהתאם להסכמת הצדדים וכן, בריכת שחיה בשטח אפקטיבי של 25 מ"ר לפי מקדם שווי 0.35.

לאור כל האמור לעיל, הובאו בחשבון בשומה זו שטחי הבניה כדלקמן:

במצב החדש, הובא בחשבון עיקרי בשטח של 197.28 מ"ר לפי מקדם 1.00, שטח עיקרי של 131.52 מ"ר בק"א לפי מקדם שוליות 0.8, מרתף בשטח של 98.64 מ"ר לפי מקדם 0.45 + מרתף שולי בשטח של 65.76 מ"ר לפי מקדם שווי 0.45 ומקדם שוליות 0.5. כ"כ, 15 מ"ר ש"ש לפי מקדם 0.5 במקדם שוליות 0.9, פרגולה בשטח של 25 מ"ר לפי מקדם 0.3, בריכת שחיה בשטח של 25 מ"ר לפי מקדם שווי 0.35 וחצר בשטח של 326.1 מ"ר לפי מקדם של 0.25.

במצב הקודם, הובאו בחשבון זכויות עפ"י תכנית רש/541, בין היתר בשיעור של 36% עיקרי וזאת כמפורט בסעיף 10.4.1 דלעיל.

10.7.3. <u>שווי מ"ר מבונה:</u>

בשומת המשיבה הובא בחשבון שווי של 3,500 ₪/מ"ר מבונה לעומת שווי של 3,350 ₪ בשומת המבקש.

<u>הכרעה:</u>

מעיון בשומות מכריעות לנכסים בשכונת מורשה מתקבל שווי כדלקמן:

שמאי/ת	גו"ח	כתובת	שווי מ"ר מבונה
אוולין דודזון	6551/336	המלכים 56	3,350
אייל יצחקי	6551/397	הרב קוק 18	3,500
יצחק ברמן	6551/456	בית שמאי 7	3,700
דוד דדון	6551/56	בית הלל 19	3,500

בהתחשב בנתוני השווי המפורטים לעיל, קיבלתי את עמדת שמאי המשיבה. לפיכך, בשומה זו הובא בחשבון שווי של 3,500 ₪/מ"ר מבונה.

10.8. <u>תכנית רש/1/754:</u>

10.8.1. <u>מקדם ההשבחה:</u>

בשומת המשיבה הובא בחשבון מקדם שווי 0.45 למרתף במצב הקודם ומקדם 0.55 למרתף במצב החדש. משקף מקדם השבחה של 0.10 וזאת, לשטח מרתף ראשי (18% משטח המגרש דהיינו 98.64 מ״ר). באשר לשטח המרתף המשני (12% משטח המגרש דהיינו 65.76 מ״ר), הובא בחשבון בשומת המשיבה מקדם השבחה 9%.

בשומת המבקש הובאה בחשבון השבחה לפי מקדם 0.1.

<u>הכרעה:</u>

אין חולק, כי האפשרות להגבהת המרתף עד לגובה של 3 מ׳ תורמת לרווחה והנאה מהשימוש בשטחי המרתף כולו. שמאי הצדדים חלוקים באשר למקדם התרומה במרתף בגין האפשרות להגבהתו.

לצורך קביעת מקדם ההשבחה עיינתי במספר הכרעות כדלקמן:

שמאי/ת	גו״ח	כתובת	מקדם השבחה
גד נתן	6552/227	הרב קוק 35	0.1
גד נתן	6333/98	הרימון 23	0.1
אוולין דודזון	6551/336	המלכים 56	0.1
יעקב פז	7271/46	חרמון 16	0.1
מרדכי דדון	7271/44	שניר 9	0.06
דוד דדון	6551/457	בית שמאי 9	0.1[5]
דוד דדון	6551/56	בית הלל 19	0.1
שלומי יפה	6415/415	יצהר 27	0.1
דוד טיגרמן	6598/425	הלפיד 10	0.1
עאטף עאלם	6415/330	האחיות 7	0.1
תמיר שדה	7271/72	שניר 22	0.1
עומר סרחאן	6599/638	איה 48	0.075
נורית ג׳רבי	7271/80	שניר 6	0.1
גד נתן	6552/227	הרב קוק 35	0.1
יעקב פז	6416/167	ירדן 23	0.1
יעקב פז	6598/322	יצחק אלחנן 3	0.1

בהתאם לשומות הנ״ל, מתקבל מקדם השבחה שכיח של 0.1. יצויין כי, בשומות החי״מ לנכס ברח׳ מודיעין 29, גו״ח 6793/41 ולנכס ברח׳ עין גדי 14 בגו״ח 6341/82 נקבע מקדם השבחה זהה.

לאור האמור לעיל, קיבלתי את עמדתם העקרונית של הצדדים לעניין זה. לפיכך, בשומה זו הובא בחשבון מקדם השבחה של 0.10 בגין הגבהת קומת המרתף.

[5] 0.1 למרתף ראשי ו- 0.075 למרתף משני.

10.8.2. <u>מקדם שוליות:</u>

בשומת המשיבה הובא בחשבון מקדם שוליות 0.9 לשטח המרתף המשני (מעבר ל- 18%) בעוד שבשומת המבקש הובא בחשבון מקדם שוליות 0.5.

<u>הכרעה</u>:

בהתאם לאמור בסעיף 10.7.2 דלעיל, קיבלתי את עמדת שמאי המבקש. לפיכך, הובא בחשבון בשומה זו מקדם שוליות בשיעור של 0.5 לשטח מרתף שמעבר ל- 18% משטח המגרש. יצוין כי, מקדם שוליות זהה אף נקבע במספר שומות מכריעות בסביבה ובין היתר בשומת השמאית אוולין דודזון לנכס בגו"ח 6551/336 רח' המלכים 56 ובשומת השמאי אייל יצחקי לנכס בגו"ח 6551/397 ברח' הרב קוק 18.

10.8.3. <u>שווי מ"ר מבונה:</u>

שמאי המשיבה הביאו בחשבון בשומתם שווי של 9,000 ₪/מ"ר מבונה בהתבסס על שומות מכריעות ועסקאות השוואה למגרשים בסביבה.

שמאי המבקש קבע בשומתו שווי של 8,500 ₪/מ"ר מבונה בהתבסס על שומת השמאית אוולין דודזון לנכס בגו"ח 6551/336 ברח' המלכים 56.

<u>הכרעה</u>:

לצורך בחינת ערכי השווי מצאתי לנכון לעיין בנתוני ההשוואה הבאים:

- **<u>עסקאות השוואה למגרשים בסביבה הכוללים בתי מגורים ותיקים להריסה, כדלקמן:</u>**

(1) בהתאם להסכם מכר מיום 16/08/2017 (כחודש לאחר אישור התכנית הנדונה) נמכר מגרש ששטחו 344 מ"ר ועליו בית ותיק להריסה המצוי בגו"ח 6793/53 ברח' מודיעין 51, תמורת כ-3,090,000 ₪. בניתוח העסקה[6] ובהתחשב בעלות הריסה של כ-30,000 ₪ ובהתאמה לנכס הנדון, מתקבל כי שווי מ"ר מבונה אקו' הינו בגבולות של כ-8,750 ₪.

(2) בהתאם לדווח של רשות המיסים בתאריך 30/05/2018 נמכר ברח' מודיעין 29, מגרש בשטח 414 מ"ר בגו"ח 6793/41, תמורת 2,830,000 ₪. בניתוח העסקה ובהתחשב בעלות הריסה של כ-30,000 ₪ ובהתאמה לנכס הנדון, מתקבל כי שווי מ"ר מבונה אקו' הינו בגבולות של כ-7,400 ₪.

(3) בהתאם לדווח של רשות המיסים בתאריך 27/12/2018 נמכר ברח' עין גדי 14 מגרש בשטח של 353.5 מ"ר, תמורת 3,200,000 ₪. בניתוח העסקה ובהתחשב בעלות הריסה של כ-30,000 ₪ ובהתאמה למועד, מתקבל כי שווי מ"ר מבונה אקו' הינו בגבולות של כ-9,000 ₪.

בהתאם ל- 3 העסקאות הנ"ל מתקבל שווי ממוצע בגבולות 8,550 ₪/מ"ר מבונה נכון למועד הקובע.

---

[6] לפי שטח עיקרי 60% + מרתף 30% * 0.55 + ש"ש 15 מ"ר * 0.3 + בריכת שחיה 10% משטח מג' * 0.35 + פרגולה 25 מ"ר * 0.1 + חצר * 0.25. ממ"ד, מחסן וחניה חושבו בשטח המרתף.

- **<u>שומות מכריעות בסביבה, כדלקמן:</u>**

שמאי/ת	גו"ח	כתובת	שווי מ"ר מבונה
אוולין דודזון	6551/336	המלכים 56	8,500
דוד דדון	6551/56	בית הלל 19	9,000
אייל יצחקי	6551/397	הרב קוק 18	8,500

בהתאם לשומות הנ"ל מתקבל שווי ממוצע של כ- 8,700 ₪/מ"ר מבונה.

יצוין, כי בשומת החי"מ לנכס ברח' עין גדי 14 בגו"ח 6341/82 נקבע שווי של 8,300 ₪/מ"ר מבונה.

לאור כל המפורט לעיל, בשומה זו הובא בחשבון שווי של 8,600 ₪/מ"ר מבונה.

11. תחשיב ההשבחה:

11.1. תכנית רש/443:

מצב חדש				
מהות	**שטח**	**מקדם**	**מקדם בניה חדש על ישן**	**שטח אקו'**
עיקרי קיים	78.65	1.00		78.65
תוספת זכויות עד 30%	85.75	1.00	0.85	72.89
מרפסות סגורות קיימות	19.04	0.70		13.33
מרפסות סגורות - יתרת זכויות	30.28	0.70	0.85	18.02
מחסן	20.00	0.50		10.00
חניה	15.00	0.30		4.50
חצר	406.14	0.25		101.54
סה"כ				298.92
מצב קודם				
מהות	**שטח**	**מקדם**	**מקדם בניה חדש על ישן**	**שטח אקו'**
עיקרי קיים	78.65	1.00		78.65
תוספת זכויות עד 30%	85.75	1.00	0.85	72.89
מרפסות מקורות קיימות	19.04	0.70		13.33
מרפסות פתוחות -השלמה ל-25%	22.06	0.50	0.85	9.38
מחסן	20.00	0.50		10.00
חניה	15.00	0.30		4.50
חצר	410.25	0.25		102.56
סה"כ				291.30
השבחה				
תוספת מ"ר אקו'				7.61
שווי מ"ר מבונה				0.65
השבחה בש"ח במעוגל				**4.95**

11.2. <u>תכנית רש/541:</u>

מצב חדש				
מהות	**שטח**	**מקדם**	**התאמות/ דחיה**	**שטח אקו'**
קומת קרקע 15%	82.20	1.00		82.20
השלמה ל- 18% בק"ק	16.44	1.00	0.80	13.15
קומת א' 15%	82.20	1.00		82.20
השלמה ל- 18% בק"א	16.44	1.00	0.80	13.15
מרתף	98.64	0.40	0.35	13.82
מרפסת שירותים	4.00	0.75	0.80	2.40
חניה	15.00	0.30		4.50
חצר	432.36	0.25		108.09
סה"כ				319.52
מצב קודם				
מהות	**שטח**	**מקדם**		**שטח אקו'**
עיקרי ק"ק - 15%	82.20	1.00		82.20
עיקרי ק"א - 15%	82.20	1.00		82.20
מרפסות סגורות ק"ק	24.66	0.70		17.26
מרפסות סגורות ק"א	24.66	0.70		17.26
נספח	20	0.50		10.00
חניה	15	0.30		4.50
חצר	406.14	0.25		101.54
סה"כ				314.96
השבחה				
תוספת מ"ר אקו'				4.56
שווי למ"ר מבונה				1.80
השבחה בש"ח במעוגל				**8.2**

11.3. <u>תכנית רש/521/א:</u>

תחשיב השבחה לתכנית 521/א'	
סה"כ שטח מבונה בחלל הגג	39.46
מקדם שווי אקו'	0.7
שווי למ"ר מבונה בש"ח	650
דחיה למימוש	0.50
השבחה בש"ח במעוגל	**8,920**

11.4. <u>תכנית רש/679:</u>

תחשיב השבחה לתכנית רש/679	
תוספת שטח פרגולה אפקטיבי	25
מקדם אקו' בגילום הפסד שטח חצר	0.05
שטח בריכה אפקטיבי	25
מקדם השבחה	0.1
סה"כ תוספת שטח אקו'	3.75
שווי למ"ר מבונה	2,250
ההשבחה בש"ח במעוגל	**8,440**

11.5. <u>תכנית רש/754:</u>

מצב חדש				
מהות	**שטח**	**מקדם**	**שוליות**	**שטח אקו'**
שטח עיקרי עד 36%	197.28	1		197.3
שטח עיקרי מעבר ל-36%	131.52	1	0.8	105.2
מרתף - 18%	98.64	0.45		44.4
מרתף שולי - 12%	65.76	0.45	0.5	14.8
שטח שירות	15	0.5	0.9	6.8
פרגולה	25	0.3		7.5
בריכה	25	0.35		8.8
חצר	326.1	0.25		81.5
סה"כ אקו' במצב חדש				466.2
מצב קודם				
מהות	**שטח**	**מקדם**	**שוליות**	**שטח אקו'**
זכויות לשטח עיקרי	197.28	1		197.3
עליית גג	39.46	0.7		27.6
מרתף	98.64	0.4		39.5
מרפסת שירותים	4.00	0.75		3.0
פרגולה	25	0.3		7.5
חניה	15	0.3		4.5
בריכה	25	0.35		8.8
חצר	382.36	0.25		95.6
סה"כ אקו' במצב קודם				383.7
תוספת שטח אקו'				82.5
שווי מ"ר מבונה				3,500
השבחה במעוגל				**288,800**

11.6. תכנית רש/1/754:

מצב חדש במעוגל				
מהות	**שטח**	**שוליות**	**מקדם**	**שטח אקו'**
מרתף - 18%	98.64		0.1	9.9
מרתף שולי - 12%	65.76	0.5	0.1	3.3
תוספת שטח אקו'				13.2
שווי מ"ר מבונה בש"ח				8,600
השבחה בש"ח במעוגל				**113,100**

12. ההשבחה והיטל ההשבחה:

לאור האמור לעיל הגעתי לכלל דעה כי ההשבחה בנכס הנדון עקב אישור התכניות הינה כדלקמן:

תכנית	התאריך הקובע	השבחה מלאה	היטל ההשבחה
רש/443	07/03/1980	₪ 4.95	₪ 2.475
רש/541	05/06/1981	₪ 8.2	₪ 4.1
רש/521/א	13/03/1987	₪ 8,920	₪ 4,460
רש/679	11/02/1994	₪ 8,440	₪ 4,220
רש/754	26/07/1999	₪ 288,800	₪ 144,400
רש/1/754	27/07/2017	₪ 113,100	₪ 56,550

היטל ההשבחה ישא הצמדה כחוק.

היטל ההשבחה לא ישא ריבית פיגורים בגין התקופה בה התנהל ההליך בפני.

ולראיה באתי על החתום,

אלי כהן, שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה