ד ו ד ט י ג ר מ ן

שמאי מכריע על פי חוק התכנון והבניה

דוד טיגרמן – MBA מהנדס ושמאי מקרקעין
מורן פולק – כלכלן ושמאי מקרקעין
אילה אזיזוב – שמאית מקרקעין

תאריך לועזי	20/09/2023
תאריך עברי	ה' תשרי תשפ"ד
מספר תיק	618-2023

שומה מכרעת להיטל השבחה

גוש 6599 חלקות 324 ו-325 תת חלקה 1

רחוב בוסתנאי 33

רמת-השרון

<u>הצדדים</u>:

<u>המבקש</u> : טל רז בן עברי,
ע"י מר חיים יצחק רינגבירץ, שמאי מקרקעין.

<u>המשיבה</u> : הועדה המקומית לתכנון ובניה רמת השרון,
ע"י מר אומיד-עודד סולימני, שמאי מקרקעין.

שד' גיבורי ישראל 13, ת.ד. 8176, אזה"ת פולג נתניה 4250413 | טל. 09-8821289 | פקס 09-8619085| david.sm@tigerman.co.il

ד ו ד ט י ג ר מ ן

שמאי מכריע על פי חוק התכנון והבניה

דוד טיגרמן – MBA מהנדס ושמאי מקרקעין
מורן פולק – כלכלן ושמאי מקרקעין
אילה אזיזוב – שמאית מקרקעין

תאריך לועזי 20/09/2023
תאריך עברי ה' תשרי תשפ"ד
מספר תיק 618-2023

לכבוד,
מר טל רז בן עברי- המבקש
ע"י מר חיים יצחק רינגבירץ- שמאי מקרקעין
דוא"ל: hrzadv@gmail.com

לכבוד,
הועדה המקומית רמת השרון- המשיבה
ע"י מר אומיד-עודד סולימני- שמאי מקרקעין
דוא"ל: omid@app-land.co.il

ג.א.נ.

<u>שומה מכרעת להיטל השבחה</u>

<u>גוש 6599 חלקות 324 ו -325 תת חלקה 1</u>

<u>רחוב בוסתנאי 33, רמת-השרון</u>

בהתאם להוראות סעיף 14(ב) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה -1965, מוניתי כשמאי מכריע לעניין גובה ההשבחה בנכס הנדון.

1. <u>מטרת השומה</u>:

נתבקשתי להכריע במחלוקת בין הועדה המקומית רמת-השרון (להלן: "המשיבה"), לבין מר טל רז בן עברי (להלן: "המבקש"), לעניין ההשבחה שחלה בנכס עקב אישור תכניות, במימוש בדרך של העברת זכויות.
מטעם המשיבה הוגשה שומתו של מר אומיד עודד סולימני, שמאי מקרקעין, מיום 12/01/2023.
מטעם המבקש הוגשה שומתו של מר חיים יצחק רינגבירץ, שמאי מקרקעין, מיום 12/03/2023.

2. <u>המועד הקובע</u>:

תכנית	מועד קובע
רש/443	07/03/1980
רש/541	05/06/1981
רש/521א'	13/03/1987
רש/679	11/02/1994
רש/754	26/07/1999
רש/1/754	27/07/2017

דוד טיגרמן – MBA מהנדס ושמאי מקרקעין
מורן פולק – כלכלן ושמאי מקרקעין
אילה אזיזוב – שמאית מקרקעין

3. <u>פרטי הנכס</u>:

מהות הנכס	: בית מגורים חד משפחתי חד קומתי ותיק.		
גוש	: 6599	: 6599	
חלקה	: 324	: 325	
שטח חלקה רשום	: 1,008 מ״ר	: 1,010 מ״ר	
תת חלקה	: 1		
שטח תת חלקה רשום	: 118.30 מ״ר		
חלק ברכוש המשותף	: 1/4 חלקים		
הצמדה	: 504 מ״ר		
בעלות	: קרן קיימת לישראל		
חכירה	: רז טל ורז דלית, בחלקים שווים חכירה ראשית, מהוונת עד 31/03/2067		
כתובת	: רחוב בוסתנאי 33, רמת-השרון		

4. <u>ביקור בנכס</u>:

ביקור בנכס נערך ביום 15/09/2023 ע״י החי״מ, בהשתתפות שמאי המבקש ורוכש הזכויות, שמאי המשיבה ויתר על השתתפותו בביקור.

5. <u>מסמכים שהוצגו ודיון מקצועי</u>:

הצדדים הציגו בפני את המסמכים הבאים:

ביום 30/04/2023 התקבלה שומתו של מר חיים רינגבירץ , שמאי המבקש, בצרוף המסמכים הבאים:

- שומתו של מר אומיד- עודד סולימני, שמאי המשיבה.

ביום 28/05/2023 התקבלה תגובתו של מר אומיד- עודד סולימני, לשומת המבקש.

ביום 29/05/2023 התקבלה התייחסות שמאי המבקש לתגובת המשיבה.

ביום 12/07/2023 נערך דיון אינטרנטי בהשתתפות שמאי הצדדים, תקציר עיקרי הדברים נשלח למחרת.

לצדדים ניתנה הזדמנות נאותה לטעון את טיעוניהם ולהגיש את תגובתם לדיון.

6. <u>תיאור הנכס והסביבה</u>:

6.1. הנכס- בית מגורים חד משפחתי, חד קומתי ותיק, צמוד קרקע, הממוקם ברחוב בוסתנאי 33, במערב העיר רמת-השרון.

המבנה הנדון ממוקם מעברו המזרחי של הרחוב, כ-20 מ׳ צפונית לרחוב השיטה.

נשוא השומה, תת חלקה 1, מגרש בשטח של 504 מ״ר המהווה 1/4 חלקים מחלקות מאוחדות 324 ו-325 בגוש 6599, בשטח כולל של 2,018 מ״ר. המבנה בנוי בחלק המערבי של חלקה 324, פונה לחזית רחוב בוסתנאי.

בחלק הצפוני של חלקה 324 שביל מעבר ברוחב של 1 מ׳ לתת חלקה 2 הממוקמת בעורף תת חלקה 2.

רחוב בוסתנאי חד סיטרי בחלק בו נמצא הנכס הנדון, רחוב ארוך ומפותל, מסתעף מרחוב החי״ל בצפון, חוצה את הרחובות ז׳בוטינסקי ולמרחב ומסתיים ברחוב הבנים בדרום מזרח.

6.2. הסביבה- מאופיינת בבניה צמודת קרקע וותיקה, בניה חדשה לצד מבנים בהליכי בניה המחליפים בניה ותיקה.

6.3. חלקות 324 ו 325 בגוש 6599, צורתן רגולרית דמוית מלבן.

לחלקה 324 חזית מערבית באורך של כ-20 מ׳ לרחוב בוסתנאי, צלע מזרחית משותפת עם חלקה 327 באורך של כ-22 מ׳, עומקה כ-47 מ׳ ושטחה הרשום 1,008 מ״ר.

דוד טיגרמן – MBA מהנדס ושמאי מקרקעין
מורן פולק – כלכלן ושמאי מקרקעין
אילה אזיזוב – שמאית מקרקעין

לחלקה 325 חזית מערבית באורך של כ-20 מ', צלע מזרחית משותפת עם חלקה 326 באורך של כ-22 מ' עומקה כ-46 מ' ושטחיה הרשום 1,010 מ"ר.
חלקות 324 וחלקה 325 בגוש 6599 מהוות מגרש מאוחד, עליו ממוקמים 4 יחידות דיור המחוברות ביניהן במוסך, סככה ובמרכז מקלט משותף.
על חלקה 324 נשוא השומה, בחלק המערבי של המגרש מבנה מגורים חד קומתי, חד משפחתי צמוד קרקע, נבנה עפ"י היתר משנת 1969, בנוי בניה קונבנציונלית, מצבו הפיזי תואם את גילו.
בהתאם להיתר הבניה שטחו הבנוי כ-100 מ"ר, בנוסף חדר כביסה משותף 5.20 מ"ר, חצר משק משותף 12.88 מ"ר ומקלט משותף בשטח של 118.04 מ"ר.

6.4. הפיתוח הסביבתי מלא.

7. <u>מצב תכנוני</u>:

<u>תכניות רלוונטיות</u>:

7.1. <u>תכנית רש/210 א'</u>, שהודעה בדבר אישורה פורסמה בי.פ. 1708 מיום 18/03/1971, מסווגת את החלקה שבנדון ביעוד אזור מגורים א'.
זכויות הבניה כדלקמן:

מס' יח"ד למגרש	: 2 במבנה אחד
מס' קומות	: קומה אחת או קוטג'
זכויות בניה	: במבנה חד קומתי 20%, במבנה דו קומתי 15% בקומה ובסה"כ 30%
שטח מגרש מינימלי	: 750 מ"ר
קווי בנין	: צידי – 3.5 מ', אחורי – 6 מ', קדמי כמסומן בתשריט
מרפסות	: תותר הקמת מרפסות בהיקף של 25% משטח הבית שטח המרפסות לא יכלל באחוזי הבניה המותרים.

<u>מצב חדש</u>:

7.2. <u>תכנית רש/543</u>, שהודעה בדבר אישורה פורסמה בי.פ. 2545, מיום 20/06/1979, התכנית משנה את קווי הבנין הקדמיים.

7.3. <u>תכנית רש/443</u>, שהודעה בדבר אישורה פורסמה בי.פ. 2606, מיום 21/02/1980, קובעת כי שטח המרפסות יהיה עד 30% משטח הבניה המותר. תותר סגירת 3 מרפסות בקווי בניה, בסגירה אחידה, מחומרים שאושרו ע"י הועדה המקומית.
תוספת בניה לבתים קיימים, שנבנו עד למתן תוקף לתכנית המתאר:
קוטג'- תוספת של 10% בקומה העליונה, כלומר עד 30%.
תוספת בניה בקומה התחתונה בלבד- עד לשטח של 25%. לא תהיה הגדלת צפיפות.

7.4. <u>תכנית רש/541</u>, שהודעה בדבר אישורה פורסמה בי.פ. 2713, מיום 21/05/1981, מסווגת את החלקה באזור מגורים א', בו זכויות הבניה, כדלקמן:
25% בקומה אחת, או 18%*2 לקוטג', סה"כ 36% משטח המגרש.
התכנית מאפשרת הקמת מרתף בקונטור קומת הקרקע, ובתנאי שהמקלט יבנה במפלס המרתף.
בניית מבני עזר, פרט למוסך, תותר במידה ולא יבנה מרתף וייבנו קוטג'ים. לתוספת בניה למבנים שנבנו עד שנת 1971 ניתן לחלק את הזכויות, בקומת קרקע ייבנו 24% ובקומה א' 12%.

דוד טיגרמן – MBA מהנדס ושמאי מקרקעין
מורן פולק – כלכלן ושמאי מקרקעין
אילה אזיזוב – שמאית מקרקעין

7.5. תכנית רש/521/א', שהודעה בדבר אישורה פורסמה בי.פ. 3431, מיום 26/02/1987, קובעת הוראות לבניה על גגות, עד 23 מ"ר. באזור מגורים א' תותר יציאה מתחת לגג הרעפים בתנאים גיאומטריים של גובה ושיפועים.

7.6. תכנית רש/679, שהודעה בדבר אישורה פורסמה בי.פ. 4186, מיום 27/01/1994, קובעת הנחיות למתן היתרים לבניה והקמה של:

1. בריכות שחיה בבתים חד ודו משפחתיים, גודל מירבי לבריכה 10% מגודל המגרש ולא יותר מ-70 מ"ר. לכל בריכה תותר הקמת מבנה עזר תת קרקעי, שגודלו לא יעלה על 5 מ"ר. אם הבריכות מקורות, ייחשבו בזכויות הבניה המותרות.
2. מחסנים דירתיים כשטחי שירות בבתים צמודי קרקע ובבתים שאינם צמודי קרקע- 13 מ"ר לכל יח"ד.
3. פרגולות- לא יעלה על 10% משטח המגרש, או לא יותר מ-10% משטח הגג הצמוד, תלוי מיקום הפרגולה.
4. מרתפים- גובה מירבי של 2.2 מ'.

במבנה בו הותרה קומת מרתף, יבנו המחסנים בקומת המרתף, אלא אם לא ניתן להקימם בשטח המרתף, עודף השטחים יוכלו להיבנות בקומת הקרקע או בקומה המפולשת.

7.7. תכנית רש/754, שהודעה בדבר אישורה פורסמה בי.פ. 4783, מיום 11/07/1999, קובעת הוראות בניה לאזור מגורים א', כדלקמן:

גודל מגרש מינימלי	750 מ"ר
צפיפות	2 יח"ד
אחוזי בניה	60%
תכסית	40%
שטח שירות	15 מ"ר ליח"ד, כלול באחוזי הבניה
חדר על הגג	עד 23 מ"ר, כלול באחוזי הבניה, בתנאים
מבנה חניה	30 מ"ר ליח"ד
מרתף[1]	בתכסית קומת הקרקע ולא יותר מ-40%
גובה מרבי למרתף	2.4 מ'
קו בניין קדמי	לפי תכנית
קו בניין צדדי	3 מ'
קו בניין אחורי	5 מ'
פרגולה	לפי תכנית רש/679
בריכה	הוראות כמו בתכנית רש/679

7.8. תכנית רש/1/754, אשר הודעה בדבר אישורה פורסמה בי.פ. 7544, מיום 30/07/2017, קובעת הוראות לאזור מגורים א', כדלקמן:

גודל מגרש מינימלי	750 מ"ר
מספר יחידות	2 יח"ד
מרחק בין היחידות	5 מ' או 3 מ' בהקלה
אחוזי בניה	60% (כולל חדר יציאה לגג, ששטחו לא יעלה על 23 מ"ר)
שטח שירות	15 מ"ר לכל יח"ד

[1] לשימוש לבעל מקצוע חופשי , חדר משחקים, חדר כושר.

דוד טיגרמן – MBA מהנדס ושמאי מקרקעין
מורן פולק – כלכלן ושמאי מקרקעין
אילה אזיזוב – שמאית מקרקעין

ממ"ד	: 13 מ"ר ליח"ד, או לפי התקן שייקבע ע"י פיקוד העורף
מבנה חניה קל[2]	: 30 מ"ר ליח"ד
גובה חניה	: 2.4 מ'
מרתף	: בתכסית קומת הקרקע ולא יותר מ-40%
גובה מרבי למרתף	: 3.0 מ'
תכסית	: 40% ללא הקלה
קו בניין קדמי	: עפ"י תכנית המתאר
קו בניין צדדי	: 3 מ'
קו בניין אחורי	: 5 מ'
פרגולה	: בהתאם להוראות תכנית רש/679

8. <u>רישוי</u>:

בשומת המשיבה, הוצגו היתרי בניה רלוונטיים:

8.1. רישיון בניה מס' 2711 מיום 18/11/1969, להקמת 2 יח"ד כחלק מבית מגורים בן 4 יח"ד המחוברות ביניהן במוסך וסככה ובמרכז מקלט משותף בשטח של 16.24 מ"ר.

דירה מס' 3: 100.1 מ"ר, חדר כביסה 5.20 מ"ר וחצר משק 12.88 מ"ר.

דירה מס' 4: 118.04 מ"ר, חדר כביסה 10.80 מ"ר וחצר משק 10.80 מ"ר.

8.2. רישיון בניה מס' 2712 מיום 18/11/1969, להקמת 1 יח"ד כחלק מבית מגורים בן 4 יח"ד המחוברות ביניהן במוסך וסככה ובמרכז מקלט משותף בשטח של 16.24 מ"ר.

דירה מס' 1: 100.1 מ"ר, חדר כביסה 5.20 מ"ר וחצר משק 12.88 מ"ר.

להלן טבלת השטחים בהתאם לרשום בתשריט ההיתר:

מבנה	שטח במ"ר	מבנה עזר
1	100.10	5.20
2	118.09	10.80
3	100.10	5.20
4	118.09	10.80
סה"כ	436.20	32.00

[2] שינוי שימוש בחניה בדרך של הקלה או שימוש חורג יהווה סטייה ניכרת.

דוד טיגרמן – MBA מהנדס ושמאי מקרקעין
מורן פולק – כלכלן ושמאי מקרקעין
אילה אזיזוב – שמאית מקרקעין

9. **פרטי רישום ובעלות:**

עפ"י העתק רישום מפנקס הזכויות, הופק באמצעות האינטרנט ביום 29/01/2022, עולים הפרטים הבאים:

גוש	6599 :	6599 :
חלקה	324 :	325 :
שטח רשום	1,008 מ"ר :	1,010 מ"ר :
תת חלקה	1 :	
שטח רשום	118.30 מ"ר :	
חלק ברכוש המשותף	1/4 חלקים, 504 מ"ר :	
בעלות	קרן קיימת לישראל :	
חכירה	רז טל ורז דלית, בחלקים שווים :	
	חכירה ראשית, מהוונת עד 31/03/2067.	
הערת אזהרה	רשומה הערת אזהרה לטובת אליאס אסף ודפנה מיום 18/09/2022. :	

9.1. <u>חוזה חכירה</u>:

בהתאם לרשום בסעיף 8.2 בשומת המשיבה, הוצג בפניו הסכם חכירה מיוני 1973 בין מנהל מקרקעי ישראל לבין רז אברהם וברוריה, ממנו עולה כי החוכר הינו משתכן בהתאם להסכם מיום 30/08/1969, תקופת החכירה ל-49 שנה החל מ-01/04/1969 עם זכאות להארכת תקופת חכירה נוספת של 49 שנה. בהתאם להסכם החכירה, הוסכם בין הצדדים שהשטח המסומן באות א' והמותחם בתשריט בצבע כחול וגודלו 504 מ"ר יוצמד לדירה 324-325/1.

9.2. <u>מסמכי הבית המשותף</u>:

בהתאם לרשום בשומת שמאי המשיבה, בהתאם לרשום בצו בית משותף, על חלקות 324 ו-325 בגוש 6599 ממוקמים 4 מבנים, בכל מבנה דירה אחת, סה"כ 4 דירות מגורים, כאשר דירה נשוא השומה מהווה את תת חלקה 1 בשטח רשום של 118.3 מ"ר, לה הוצמד שטח קרקע בשטח של 504 מ"ר.

9.3. <u>תקנון מוסכם</u>:

בהתאם לרשום בשומת המשיבה, לבעלי דירות בתת חלקה 1 ו-2, זכות מעבר לרחוב בוסתנאי דרך שביל ברוחב של 1 מטר שבתוך שטח הצמוד לדירה חלקת משנה 1 והמוביל לגבול שבין החלקה 323 ו-324 וזאת לאחר שיבוטל השביל הקיים כיום מצד הצפוני של החלקות הנ"ל.

9.4. <u>חוזה מכר</u>:

בהתאם לשומת המשיבה, הוצג בפניו הסכם מכר מיום 15/09/2022, שנחתם בין ה"ה רז טל ודלית ("המוכרים"), לבין ה"ה אליאס אסף ודפנה ("הרוכשים"), לפיו נמכרו הזכויות בנכס נשוא השומה, בית חד משפחתי, תת חלקה 1 על חלקה 324 בגוש 6599, ברחוב בוסתנאי 33, תמורת 12,000,000 ₪.

10. **שומות הצדדים:**

ההשבחה שנקבעה בשומות הצדדים היא כדלקמן:

תכנית	מועד קובע	משיבה	מבקש
רש/443	07/03/1980	₪ 62.70	₪ 18.87
רש/541	05/06/1981	₪ 8.50	₪ 3.86
רש/521א'	13/03/1987	₪ 5,200	₪ 1,725
רש/679	11/02/1994	₪ 7,966	₪ 2,400
רש/754	26/07/1999	₪ 445,143	₪ 83,232
רש/1/754	27/07/2017	₪ 208,950	₪ 52,237

ד ו ד ט י ג ר מ ן

שמאי מכריע על פי חוק התכנון והבניה

דוד טיגרמן – MBA מהנדס ושמאי מקרקעין
מורן פולק – כלכלן ושמאי מקרקעין
אילה אזיזוב – שמאית מקרקעין

להלן עיקרי שומות הצדדים שהוצגו בפני:

10.1. <u>שומת המשיבה- הועדה המקומית</u>:

מר אומיד- עודד סולימני, שמאי מקרקעין מטעם הועדה המקומית, העריך את ההשבחה, עקב אישור תכניות, כדלקמן:

- ההשבחה חושבה בהתאם לפס"ד "פמיני".
- הזכויות הוערכו כפנויות ונקיות מכל חוב או שיעבוד.
- הובא בחשבון מימוש מלא, בדרך של העברת זכויות.
- הובא בחשבון כי חלקו הקנייני של הנכס הנישום ברכוש המשותף 1/4 חלקים מהזכויות בחלקה.
- מימוש מלא בדרך של מכר עפ"י חוזה מכר מיום 15/09/2022.

<u>מצב קודם</u>:

- תאריך רכישת הזכויות המקורי בנכס הוא 01/04/1969, לפני 01/07/1975.
- בהתאם לבינוי הקיים, נוצלו זכויות בניה בשיעור של כ-20% משטח המגרש מכח תכנית רש/210א'.

<u>מצב חדש</u>:

- כל התכניות, כמפורט להלן.
- תכנית רש/543 קובעת בין היתר הפקעה בשטח של כ-28 מ"ר מחלקה 325, לפיכך שטח חלקות 324 ו-325 נטו 1,990 מ"ר.

<u>השבחה מתכנית רש/443</u>:

- התכנית מאפשרת סגירת מרפסות בשיעור 30% מהשטח המותר לבניה.
- התכנית קובעת כי באזור מגורים א', מבנים שנבנו עד 18/03/1971 (מתן תוקף לתכנית המתאר), בקוטג' קיים עם ניצול שיעור זכויות הבניה של 20% תתאפשר תוספת בנייה של 10% בקומה העליונה (עד 30%).
- בהתאם להיתר בניה משנת 1969, שטח קומת הקרקע במבנה הבנוי בשיעור של כ-20% ולכן הובא בחשבון תוספת שטח בקומה א' מכח התכנית.

<u>נתוני שווי</u>:

שווי מ"ר מבונה נקבע 1.00 ₪, לביסוס קביעתו הוצגו שומות מכרעות כדלהלן:

שמאי מכריע	גו"ח	כתובת	מ"ר מבונה
אמנון נזרי	6598/347	אשל אברהם 23	0.97 ₪
תמיר שדה	6598/284/2	בוסתנאי 10א'	0.90 ₪
אריה אריאל	6598/59	הגטאות 4	0.91 ₪
תמיר שדה	6599/489	למרחב 122	0.90 ₪
יצחק ברמן	6598/320	בוסתנאי 25	1.00 ₪

דוד טיגרמן – MBA מהנדס ושמאי מקרקעין
מורן פולק – כלכלן ושמאי מקרקעין
אילה אזיזוב – שמאית מקרקעין

<u>תחשיב השבחה</u>:

מהות	שטח במ"ר	מקדם	מקדם התאמה	סה"כ שטח אקוויוולנטי
מצב קודם-רש/210א'				
ק"ק עיקרי בנוי בהיתר	100.01	1.0		100.01 מ"ר
מרפסות פתוחות, השלמה ל-25%	25.00	0.3	0.8	6.00 מ"ר
יתרת חצר	378.99	0.25		94.75 מ"ר
סה"כ שטח אקוויוולנטי מצב קודם				200.80 מ"ר
מצב חדש				
ק"ק עיקרי בנוי	100.01	1.0		100.01 מ"ר
קומה א'-השלמה ל-30%	49.24	1.0	0.8	39.39 מ"ר
מרפסות סגורות, השלמה ל-30%	44.78	0.8	0.8	28.66 מ"ר
יתרת חצר	381.60	0.25		95.40 מ"ר
סה"כ שטח אקוויוולנטי מצב חדש				263.46 מ"ר
תוספת שטח אקוויוולנטי				62.70 מ"ר
שווי מ"ר מבונה				1.00 ₪
השבחה				62.70 ₪
היטל השבחה				31.35 ₪

<u>תחשיב השבחה מתכנית רש/541</u>:

- בהתאם לבינוי הקיים ולמועד בניית הנכס, הובא בחשבון ניצול של 24% בקומת הקרקע וניצול 12% בקומה א'.
- התכנית מתירה בניית מרתף בקונטור הבניין, הובא בחשבון ניצול שטח מרתף בדחיה עד לתום החיים הכלכליים של הנכס הנדון ובניצול של 18%, נקבע מקדם דחיה 0.15.

<u>נתוני שווי</u>:

שווי מ"ר מבונה נקבע 2.60 ₪, לביסוס קביעתו הוצגו שומות מכרעות כדלהלן:

שמאי מכריע	גו"ח	כתובת	מ"ר מבונה
לבנה אשד	6598/288	בוסתנאי 2	3.00 ₪
אריה אריאל	6598/59	הגטאות 4	2.62 ₪
תמיר שדה	6599/489	למרחב 122	3.00 ₪
יצחק ברמן	6599/320	בוסתנאי 25	2.60 ₪

דוד טיגרמן – MBA מהנדס ושמאי מקרקעין
מורן פולק – כלכלן ושמאי מקרקעין
אילה אזיזוב – שמאית מקרקעין

<u>תחשיב השבחה</u>:

מהות	שטח במ״ר	מקדם	מקדם התאמה	סה״כ שטח אקוויוולנטי
מצב קודם				
ק״ק עיקרי בנוי בהיתר	100.01	1.0		100.01 מ״ר
קומה א׳-השלמה ל-30%	49.24	1.0	0.8	39.39 מ״ר
מרפסות סגורות, השלמה ל-30%	44.78	0.8	0.8	28.66 מ״ר
יתרת חצר	381.60	0.25		95.40 מ״ר
סה״כ שטח אקוויוולנטי מצב קודם				263.46 מ״ר
מצב חדש				
ק״ק עיקרי בנוי	100.01	1.0		100.01 מ״ר
ק״ק השלמה ל-24%	19.39	1.0	0.8	15.51 מ״ר
קומה א׳- 12%	59.70	1.0	0.8	47.76 מ״ר
מרתף- לקונטור ק״ק 18%	89.55	0.4	0.15	5.24 מ״ר
מרפסות שירותים-4 מ״ר ליח״ד	4.00	0.8	0.8	2.56 מ״ר
יתרת חצר	382.60	0.25		95.65 מ״ר
סה״כ שטח אקוויוולנטי מצב חדש				266.73 מ״ר
תוספת שטח אקוויוולנטי				3.27 מ״ר
שווי מ״ר מבונה				2.60 ₪
השבחה				8.50 ₪
היטל השבחה				4.25 ₪

<u>השבחה מתכנית רש/521א׳</u>:

- התכנית קובעת כי בבניין עם גג שטח לא תותר הקמת חדר יציאה לגג באזור מגורים א׳ ו-א׳1, למעט יציאת שירות בלבד. ניצול השטחים בחלל הגג בשיעור של 35% משטח קומה א׳ בשיעור 18% משטח המגרש.
- למבנה הקיים גג שטוח, לפיכך הובא בחשבון כי תוספת השטחים בחלל הגג אינה זמינה לניצול במועד הקובע ולכן נקבע מקדם דחיה 0.21, עד לתום החיים הכלכליים של הנכס.

<u>נתוני שווי</u>:

שווי מ״ר מבונה נקבע 1,000 ₪, לביסוס קביעתו הוצגו נתונים משומות מכרעות, כדלהלן:

שמאי מכריע	גו״ח	כתובת	מ״ר מבונה
לבנה אשד	6598/288	בוסתנאי 2	1,150 ₪
תמיר שדה	6598/284/2	בוסתנאי 10א	1,100 ₪
תמיר שדה	6599/489	למרחב 122	1,100 ₪
יצחק ברמן	6599/320	בוסתנאי 25	1,000 ₪

דוד טיגרמן

שמאי מכריע על פי חוק התכנון והבניה

דוד טיגרמן – MBA מהנדס ושמאי מקרקעין
מורן פולק – כלכלן ושמאי מקרקעין
אילה אזיזוב – שמאית מקרקעין

תחשיב השבחה:

מהות	שטח/מקדם
קומה א'-18%	89.55 מ"ר
עליית גג-35% משטח קומה א'	31.34 מ"ר
מקדם שווי עליית גג	0.8
מקדם דחיה	0.21
שווי מ"ר מבונה	1,000 ₪
השבחה	5,200 ₪
היטל השבחה	2,600 ₪

השבחה מתכנית רש/679:

בהתאם לבינוי הקיים ולמגבלות קווי הבניין, לא מתאפשרת הקמת בריכת שחיה במגרש במועד הקובע, לפיכך הובאה בחשבון דחיה עד לתום החיים הכלכליים של הנכס, נקבע מקדם 0.31.

נתוני שווי:

שווי מ"ר מבונה נקבע 4,000 ₪, לביסוס קביעתו הוצגו נתונים משומות מכרעות כדלהלן:

שמאי מכריע	גו"ח	כתובת	מ"ר מבונה
לבנה אשד	6598/288	בוסתנאי 2	3,800 ₪
תמיר שדה	6598/284/2	בוסתנאי 10א	4,000 ₪
נורית ג'רבי	6599/513	הדיה 13	4,000 ₪
תמיר שדה	6599/489	למרחב 122	4,000 ₪
יצחק ברמן	6599/320	בוסתנאי 25	4,000 ₪

תחשיב השבחה:

מהות	שטח	מקדם	מקדם דחיה	סה"כ
שטח בריכת שחיה	25.00 מ"ר	0.1	0.31	0.78 מ"ר
שטח פרגולה אפקטיבי	25.00 מ"ר	0.1		2.50 מ"ר
זיכוי בגין חצר משק	12.88 מ"ר	0.1		1.29-מ"ר
סה"כ שטח אקוויוולנטי				1.99 מ"ר
שווי מ"ר מבונה				4,000 ₪
השבחה				7,966 ₪
היטל השבחה				3,983 ₪

תחשיב השבחה מתכנית רש/754:

נתוני שווי:

שווי מ"ר מבונה נקבע 4,800 ₪, לביסוס קביעתו הוצגו נתונים משומות מכרעות כדלהלן:

שמאי מכריע	גו"ח	כתובת	מ"ר מבונה
נורית ג'רבי	6599/513	הדיה 13	4,000 ₪
אמנון נזרי	6599/518	לבונה 31	4,000 ₪
תמיר שדה	6599/489	למרחב 122	5,000 ₪
יצחק ברמן	6599/320	בוסתנאי 25	4,800 ₪

דוד טיגרמן

שמאי מכריע על פי חוק התכנון והבניה

דוד טיגרמן – MBA מהנדס ושמאי מקרקעין
מורן פולק – כלכלן ושמאי מקרקעין
אילה אזיזוב – שמאית מקרקעין

<u>תחשיב השבחה</u>:

מהות	שטח במ"ר	מקדם	מקדם התאמה	סה"כ שטח אקוויוולנטי
מצב קודם				
ק"ק עיקרי בנוי בהיתר	100.01	1.0		100.01 מ"ר
קומה א'-השלמה ל-24%	19.39	1.0	0.8	17.81 מ"ר
קומה א'-12%	59.70	1.0	0.8	52.99 מ"ר
מרתף-השלמה לקונטור ק"ק 2.2 מ'	89.55	0.4	0.42	14.95 מ"ר
מרפסת שירותים	4.00	0.8	0.8	2.56 מ"ר
עליית גג	31.34	0.8	0.42	10.46 מ"ר
פרגולה	25.00	0.35		8.75 מ"ר
בריכת שחיה	25.00	0.35	0.42	3.65 מ"ר
יתרת חצר	332.60	0.25		83.15 מ"ר
סה"כ שטח אקוויוולנטי מצב קודם				286.80 מ"ר
מצב חדש				
ק"ק עיקרי בנוי	100.01	1.0		100.01 מ"ר
ק"ק השלמה ל-30%	49.24	1.0	0.8	39.39 מ"ר
קומה א'- 30%	149.25	1.0	0.8	119.40 מ"ר
מרתף קונטור ק"ק	149.25	0.45	0.42	28.02 מ"ר
שטח שירות	15.00	0.5	0.8	6.00 מ"ר
פרגולה	25.00	0.35		8.75 מ"ר
בריכת שחיה	25.00	0.35	0.42	3.65 מ"ר
שטח שירות-15 מ"ר ליח"ד	15.00	0.5	0.8	6.00 מ"ר
יתרת חצר	297.25	0.25		74.31 מ"ר
סה"כ שטח אקוויוולנטי מצב חדש				379.54 מ"ר
תוספת שטח אקוויוולנטי				92.74 מ"ר
שווי מ"ר מבונה				4,800 ₪
השבחה				445,143 ₪
היטל השבחה				222,572 ₪

<u>השבחה מתכנית רש/1/754</u>:

לפי היתר בניה מס' 2713 מיום 18/11/1969, הובא בחשבון כי במועד הקובע, הבית הבנוי סיים את חייו הכלכליים.

שד' גיבורי ישראל 13, ת.ד. 8176, אזה"ת פולג נתניה 4250413 | טל. 09-8821289 | פקס 09-8619085 | david.sm@tigerman.co.il

דוד טיגרמן – MBA מהנדס ושמאי מקרקעין
מורן פולק – כלכלן ושמאי מקרקעין
אילה אזיזוב – שמאית מקרקעין

נתוני שווי:

שווי מ״ר מבונה נקבע 14,000 ₪, לביסוס קביעתו הוצגו נתונים משומות מכרעות כדלהלן:

שמאי	גו״ח	כתובת	מ״ר
נורית ג׳רבי	7271/80	שניר 6	14,000 ₪
תמיר שדה	7271/72	שניר 22	14,000 ₪
מרדכי דדון	7271/44/1	שניר 9	14,000 ₪
יעקב פז	7271/46	חרמון 16	14,000 ₪
בועז קוט	6599/490	רזיאל 5	13,500 ₪
יעקב פז	6598/322	יצחק אלחנן 3	13,500 ₪
דוד טיגרמן	6598/425	הלפיד 10	15,000 ₪

תחשיב השבחה:

מהות	שטח במ״ר
שטח מרתף -תכסית 30%	149.25
מקדם שיפור תכנוני מ-2.4 מ׳ ל-3.0 מ׳	0.1
שווי מ״ר מבונה	14,000 ₪
השבחה	208,950 ₪
היטל השבחה	104,475 ₪

10.2. שומת המבקש- בעל הזכויות בנכס:

מר חיים רינגבירץ, שמאי מקרקעין מטעם בעל הזכויות בנכס, העריך את ההשבחה שחלה בנכס עקב אישור תכניות, כמפורט להלן:

השבחה לתכנית רש/443:

- שטח הבית הקיים 118.3 מ״ר תואם להיתר בניה ולתשריט הבית המשותף.
- שטח המגרש במצב קודם 504 מ״ר, יתרת חצר 385.7 מ״ר.
- בניית קומה שנייה מחייבת ח״מ בשטח של 4 מ״ר בכל קומה.

ערכי שווי:

בהתאם למטרת חוות הדעת, שווי לצורכי מיסוי, יש להביא בחשבון את השווי הזהיר והנמוך כפי שמופיע בשומת שמאי המשיבה, נקבע 0.9 ₪ למ״ר מבונה.

דוד טיגרמן – MBA מהנדס ושמאי מקרקעין
מורן פולק – כלכלן ושמאי מקרקעין
אילה אזיזוב – שמאית מקרקעין

<u>תחשיב השבחה</u>:

מהות	שטח במ"ר	מקדם	מקדם התאמה	סה"כ שטח אקוויוולנטי
מצב קודם				
ק"ק עיקרי בנוי בהיתר	118.30	1.0		118.30 מ"ר
מרפסות פתוחות 118.3*25%	29.57	0.3	0.8	7.01 מ"ר
יתרת חצר	385.70	0.25		96.42 מ"ר
סה"כ שטח אקוויוולנטי מצב קודם				221.73 מ"ר
מצב חדש				
ק"ק עיקרי בנוי	118.30	1.0		118.30 מ"ר
ק"א השלמה ל-30%	[3]24.9	1.0	0.8	19.92 מ"ר
מרפסות סגורות 30%	45.36	0.8	0.8	29.03 מ"ר
יתרת חצר	385.7	0.25		96.42 מ"ר
סה"כ שטח אקוויוולנטי מצב חדש				263.67 מ"ר
תוספת שטח אקוויוולנטי				41.94 מ"ר
שווי מ"ר מבונה				0.9 ₪
השבחה				37.46 ₪
היטל השבחה (בשומת המבקש)				18.87 ₪

<u>השבחה לתכנית רש/541</u>:

בניית קומה שנייה מחייבת ח"מ פנימי בשטח של 4 מ"ר בכל קומה.

<u>תחשיב השבחה</u>:

מהות	שטח במ"ר	מקדם	מקדם התאמה	סה"כ שטח אקוויוולנטי
מצב קודם				
ק"ק עיקרי בנוי	118.30	1.0		118.30 מ"ר
ק"א השלמה ל-30%	24.9	1.0	0.8	119.40 מ"ר
מרפסות סגורות 30%	45.36	0.8	0.8	29.03 מ"ר
יתרת חצר	385.7	0.25		96.42 מ"ר
סה"כ שטח אקוויוולנטי מצב קודם				263.67 מ"ר
מצב חדש				
סה"כ שטח אקוויוולנטי מצב חדש כפי שנקבע בשומת המשיבה				266.73 מ"ר
תוספת שטח אקוויוולנטי				2.97 מ"ר
שווי מ"ר מבונה				2.60 ₪
השבחה				7.72 ₪
היטל השבחה				3.86 ₪

<u>השבחה לתכנית רש/521א'</u>:

שטח לחיוב 31.43 מ"ר, כאמור בשומת הוועדה, לאחר הפחתה של 4 מ"ר לח"מ, 27.43 מ"ר.

[3] השלמה ל-32.9,30% מ"ר-8 מ"ר ח"מ=24.9 מ"ר

דוד טיגרמן – MBA מהנדס ושמאי מקרקעין
מורן פולק – כלכלן ושמאי מקרקעין
אילה אזיזוב – שמאית מקרקעין

מקדמי שווי/דחיה:

נקבע מקדם שווי חדר גג 0.6 ומקדם דחיה 0.21.

ערכי שווי:

נקבע 1,000 ₪ למ״ר מבונה, כאמור בשומת המשיבה.

תחשיב השבחה:

27.43[4] מ״ר *0.6*0.21*=3.45 מ״ר אקוויוולנטי*1,000 ₪ למ״ר מבונה, סה״כ השבחה: 3,450 ₪

היטל השבחה 50% : 1,725 ₪

השבחה לתכנית רש/679:

- בשל החלוקה הנתונה של המבנים והצורך להשארת מעבר להולכי רגל ליחידה העורפית ברוחב של 1 מ׳, שטח האפקטיבי של החצר נפגע, לפיכך קיים הפסד שטח חצר ולכן נקבע מקדם 0.8.
- תוספת שטח אקוויוולנטי לחישוב כפי שנקבע בשומת הוועדה 1.99 מ״ר.
- הובאה בחשבון הפחתה של 0.39 מ״ר אפקטיבי משטח החצר בגין שטח בריכה.
- נתוני שווי- שווי מ״ר מבונה נקבע בסך 4,800 ₪, בהתאם לשומת שמאי המשיבה.

תחשיב השבחה:

שטח לחיוב 1.99 מ״ר*0.8[5] -0.39 מ״ר הפסד שטח חצר*4,000 ₪ למ״ר מבונה= 4,800 ₪

היטל השבחה 50% 2,400 ₪

השבחה לתכנית רש/754:

- השטח האקוויוולנטי כפי שנקבע בשומת הוועדה 92.74 מ״ר.
- בשל החלוקה הנתונה של המבנים והצורך להשארת מעבר להולכי רגל ליחידה העורפית ברוחב של 1 מ׳, שטח האפקטיבי של החצר נפגע, לפיכך קיים הפסד שטח חצר ולכן נקבע מקדם 0.7, שטח אקוויוולנטי להשבחה 64.91 מ״ר.
- הפחתת 6% שטח חצר, 504 מ״ר*6%=30.23 מ״ר.

השטח לחישוב ההשבחה 64.91 מ״ר-30.23 מ״ר=34.68 מ״ר.

נתוני שווי:

שווי מ״ר מבונה נקבע בסך 4,800 ₪, בהתאם לשומת שמאי המשיבה.

תחשיב השבחה:

שטח לחיוב 34.68 מ״ר אקוויוולנטי*4,800 ₪ = 166,468 ₪

היטל השבחה = 83,232 ₪

השבחה לתכנית רש/1/754:

- השטח האקוויוולנטי כפי שמופיע בשומת שמאי המשיבה 149.25 מ״ר.
- מקדם שווי בגין הגבהת המרתף נקבע 0.05.
- נתוני שווי- שווי מ״ר מבונה נקבע בסך 14,000 ₪, בהתאם לשומת שמאי המשיבה.

[4] שטח לחיוב.
[5] מקדם שטח חצר אפקטיבי.

דוד טיגרמן – MBA מהנדס ושמאי מקרקעין
מורן פולק – כלכלן ושמאי מקרקעין
אילה אזיזוב – שמאית מקרקעין

תחשיב השבחה:

מהות	שטח במ"ר	מקדם	שטח אקווי'
שטח קומת מרתף	149.25	0.05	7.4625 מ"ר
שווי מ"ר מבונה			₪ 14,000
השבחה			₪ 104,475
היטל השבחה			₪ 52,237

10.3. תגובת המשיבה לטענות שמאי המבקש:

בהתייחס לתכנית רש/443:

- ערכי השווי מבוססים על מכלול נתונים מהכרעות שמאים מכריעים בסביבה הקרובה ובהתאמה למאפייני הנכס הנדון.
- בהתאם להיתר הבניה, שטח עיקרי של הבית הקיים 100.01 מ"ר, מהווה 20% משטח המגרש. בהתאם לתכנית, במקרה בו שטח הבניה הקיים 20%, תותר תוספת של 10% בקומה העליונה, לפיכך, הובאה בחשבון תוספת שטח עיקרי של 49.24 מ"ר בקומה א'.
- לעניין שטחי המרפסות, במצב הקודם הובאו בחשבון שטחי מרפסות פתוחות בשיעור 25% משטח הבית ובמצב החדש הובאו בחשבון שטחי מרפסות סגורות בשיעור 30% מהשטח העיקרי המותר.

בהתייחס לתכנית רש/541:

המחלוקת היחידה הינה לעניין השטח האקוויוולנטי במצב הקודם לתכנית רש/443.

בהתייחס לתכנית רש/521א':

בהתאם לבינוי הקיים, הובאה בחשבון, על הצד הזהיר, דחיה עד לתום החיים הכלכליים של הנכס לניצול השטחים בחלל הגג.

אין להפחית משטחים אלו את שטח חדר המדרגות המוביל מקומה א' אל חלל גג הרעפים.

בהתייחס לתכנית רש/679:

- אין לחשב הפחתה בגין השארת זכות מעבר ליחידה האחורית.
- בהתאם למגבלת קווי הבניין ולצורך בהשארת זכות מעבר ליחידה האחורית, הובאה בחשבון, על הצד הזהיר, דחיה עד לתום החיים הכלכליים של הנכס לניצול שטח הבריכה. בנוסף, המקדם לתוספת השטחים מהווה מקדם תוספת אקוויוולנטי, אשר מגלם את הפסד החצר.

בהתייחס לתכנית רש/754:

אין להביא בחשבון הפחתה בגין הצורך להשאיר זכות מעבר, הדבר אינו גורע מהאפשרות לניצול זכויות הבניה מכח התכנית. כמו כן, הפסד שטח מגולם בתחשיב ההשבחה.

בהתייחס לתכנית רש/1/754:

ערכי השווי בחוות הדעת מבוססים על מכלול נתונים מהכרעות שמאים מכריעים, בסביבה הקרובה ובהתאמה למאפייני הנכס נשוא השומה, תוך התחשבות בכלל מאפייניו.

השמאי מציג ריכוז שומות מכרעות לעניין מקדם תוספת שווי להגבהת המרתף (מ 2.4 מ' ל-3 מ'), כדלהלן:

דוד טיגרמן – MBA מהנדס ושמאי מקרקעין
מורן פולק – כלכלן ושמאי מקרקעין
אילה אזיזוב – שמאית מקרקעין

שמאי מכריע	גו״ח	כתובת	מקדם
אייל יצחק	6417/165/1	מוריה 7	12.5%
דוד טיגרמן	6598/425	הלפיד 10	10%
נורית ג׳רבי	7271/80	שניר 6	10%
ד״ר גד נתן	6333/98	הרימון 23	10%
ד״ר גד נתן	6552/227	הרב קוק 35	10%
עאטף עאלם	6415/330	האחיות 7	10%
ארז כהן	6416/79/1	אז״ר 32	10%
בועז קוט	6418/449/2	השופטים 18	10%
יעקב פז	6598/322	יצחק אלחנן 3	10%
יעקב פז	6416/167/3	ירדן 23	10%
יעקב פז	6794/137	טרומפלדור 34	10%
אלי כהן	6793/41	מודיעין 29	10%
אלי כהן	6341/82/1	עין גדי 14	10%

11. <u>עיקרי הנושאים השנויים במחלוקת</u>:

- השבחה מכל התכניות כמפורט בסעיף 10 לעיל.
- שטח הבית הקיים.
- ערכי שווי לתכנית רש/443.
- הפסד שטח חדר מדרגות להשלמת קומה א׳ לתכנית רש/443.
- הפסד שטח חצר לזכות מעבר ליחידה העורפית.
- מקדמי שווי.

11.1. <u>שטח הבית הקיים</u>:

שמאי המשיבה קובע כי שטח הבית הקיים בהתאם להיתר 100.01 מ״ר ואילו שמאי המבקש טוען כי בהתאם להיתר ועפ״י תשריט הבית המשותף השטח הבנוי 118.30 מ״ר.

11.2. <u>השבחה מתכנית רש/443</u>:

שמאי המשיבה קבע כי סה״כ שטח אקוויוולנטי במצב קודם 200.8 מ״ר ובמצב חדש 263.46 מ״ר וזאת בהנחה כי השטח הבנוי הקיים הינו 100.01 מ״ר.

לעומת זאת, שמאי המבקש קבע סה״כ שטח אקוויוולנטי במצב קודם 221.73 מ״ר לעומת המצב החדש בהיקף של 263.67 מ״ר, בהנחה כי השטח הבנוי הקיים 118.3 מ״ר.

<u>הפסד שטח ח״מ</u>:

שמאי המשיבה אינו מביא בחשבון בתחשיב ההשבחה הפסד שטח מדרגות להשלמת קומה א׳ ואילו שמאי המבקש סבור כי יש להפחית 8 מ״ר בגין רכיב זה.

<u>ערכי שווי</u>:

שמאי המשיבה קבע שווי מ״ר מבונה של 1.0 ₪ ואילו שמאי המבקש, סבור כי השווי לצורכי המס צריך להיות על הצד הנמוך מתוך נתוני השווי שהוצגו ע״י שמאי המשיבה, נקבע 0.9 ₪.

דוד טיגרמן – MBA מהנדס ושמאי מקרקעין
מורן פולק – כלכלן ושמאי מקרקעין
אילה אזיזוב – שמאית מקרקעין

11.3. <u>השבחה מתכנית רש/541</u>:

שמאי המשיבה קבע סה"כ שטח אקוויוולנטי במצב קודם 263.46 מ"ר ובמצב חדש 266.73 מ"ר וזאת על בסיס הנחה כי השטח הבנוי הקיים הינו 100.01 מ"ר.

לעומת זאת, שמאי המבקש קבע סה"כ שטח אקוויוולנטי במצב קודם 221.73 מ"ר לעומת המצב החדש בהיקף של 263.67 מ"ר, על בסיס הנחה כי השטח הבנוי הקיים 118.3 מ"ר.

<u>ערכי שווי</u>:

לא קיימת מחלוקת בין שמאי הצדדים ביחס לשווי מ"ר מבונה בסך של 2.6 ₪.

11.4. <u>השבחה מתכנית רש/521א'</u>:

לא קיימת מחלוקת בין שמאי הצדדים ביחס לשטח עליית הגג 31.34 מ"ר.

<u>מקדם שווי עליית גג</u>:

שמאי המשיבה קבע מקדם שווי 0.8 ואילו שמאי המבקש קבע מקדם 0.6.

<u>ערכי שווי</u>:

קיימת הסכמה בין שמאי הצדדים ביחס לשווי מ"ר מבונה בסך של 1,000 ₪.

11.5. <u>השבחה מתכנית רש/679</u>:

קיימת הסכמה בין שמאי הצדדים ביחס לתוספת שטח אקוויוולנטי של 1.99 מ"ר.

לטענת שמאי המבקש, נדרשת הפחתה בגין השארת זכות מעבר ליחידה העורפית, הפוגעת בשטח החצר האפקטיבי ולכן נקבעה הפחתה של 20%. בנוסף, הופחת שטח של 0.39 מ"ר משטח החצר לשטח בריכה, סה"כ שטח אקוויוולנטי לחיוב נקבע 1.2 מ"ר.

לעומת זאת, שמאי המשיבה טוען, כי אין להפחית בגין השארת זכות מעבר ליחידה האחורית וכי המקדם 0.31 כפי שנקבע בשומה מגלם את הפסד החצר.

<u>ערכי שווי</u>:

קיימת הסכמה בין שמאי הצדדים ביחס לשווי מ"ר מבונה של 4,800 ₪.

11.6. <u>השבחה מתכנית רש/754</u>:

קיימת הסכמה בין שמאי הצדדים לתוספת שטח אקוויוולנטי של 92.74 מ"ר.

לטענת שמאי המבקש נדרשת הפחתה בגין השארת זכות מעבר ליחידה העורפית, הפוגעת בשטח החצר האפקטיבי ולכן קבע מקדם שווי 0.7, כך שהשטח האקוויוולנטי להשבחה הינו 64.91 מ"ר. בנוסף, הובאה הפחתה לשטח החצר בשיעור 6% משטח המגרש, סה"כ 30.23 מ"ר. שטח אקוויוולנטי לחיוב לאחר הפחתות נקבע 34.68 מ"ר.

לעומת זאת, שמאי המשיבה טוען כי אין להפחית בשווי בגין השארת זכות מעבר ליחידה האחורית וכי הפסד שטח החצר מגולם בתחשיב ההשבחה בו נקט בשומתו.

<u>ערכי שווי</u>:

קיימת הסכמה בין שמאי הצדדים ביחס לשווי מ"ר מבונה בסך של 4,800 ₪.

11.7. <u>השבחה לתכנית רש/1/754</u>:

<u>ערכי שווי ומקדם שווי</u>:

שמאי המשיבה קבע 14,000 ₪ למ"ר מבונה ומקדם שווי להגבהת שטח כל קומת המרתף 0.1, סה"כ תוספת שטח מרתף 149.25 מ"ר.

לעומת זאת, שמאי המבקש אינו מסכים לשווי של 14,000 ₪, אך קובע מקדם שווי להגבהת המרתף 0.05.

דוד טיגרמן – MBA מהנדס ושמאי מקרקעין
מורן פולק – כלכלן ושמאי מקרקעין
אילה אזיזוב – שמאית מקרקעין

12. <u>הכרעה</u>:

12.1. <u>שטח בנוי קיים</u>:

שמאי המשיבה עורך את תחשיביו לפי השטח הבנוי בהיתר בעוד שמאי המבקשת מתייחס לשטח הרשום של הבית (הכולל שטח מקלט וחצר משק בהיתר). ההשבחה נקבעת עפ"י אפשרויות לתוספת הבנייה, לכן, הבסיס לחישוב השטחים הוא השטח הקיים בהיתר ולא השטח הרשום או שטח ברוטו הכולל מקלט וחצר משק, שלא נכללו בחישוב שטח בהיתר קודם.

12.2. <u>שביל מעבר</u>:

השביל ברוחב של 1 מ' בצד הצפוני של המגרש ומשמש את היחידה הנדונה והיחידה העורפית במשותף. הרגישות להפקעות לא היתה קיימת במועד הבנייה ובשנים שלאחריה. אני סבור, כי רק החל בשנות התשעים קיימת משמעות לפגיעה בפרטיות מהשביל המשותף. לפיכך, קבעתי הפחתה לשווי הזכויות לתכנית רש/754 מ-4,800 ₪ למ"ר מבונה ל-4,500 ₪.

12.3. <u>התייחסות לדחיה</u>:

שומת המשיבה שמרנית למרות שניתן לנצל הן את עליית הגג והן את הבריכה במועדי אישור התכניות. שמאי המשיבה הציג בשומתו דחיה למימוש עד לתום החיים הכלכליים, דחיה שאומצה ע"י שמאי המבקש. במקרה זה, לאור הסכמת הצדדים החלטתי שלא להתערב במקדם דחיה זה.
לעניין תכנית רש/679, מקדם הדחיה בשומות הצדדים מאיין את ההפחתה הנדרשת בשל שביל מעבר.

12.4. <u>מקדמי שווי</u>:

איני מקבל חלק ממקדמי השווי שקבע שמאי המשיבה. כפי שקבעתי בעבר, אני סבור כי המקדמים הראויים הם:

מרפסת פתוחה	0.45
מרפסת סגורה	0.7
עליית גג	0.7
פרגולה	0.1
מרתף לתכנית רש/1/754	0.09

12.5. <u>ערכי שווי</u>:

בדקתי את ערכי השווי של שמאי המשיבה, מקדמים אלו מקובלים עלי.
בהתייחס לתכנית רש/754 בצעתי הפחתה כאמור בסעיף 12.2 לעיל.

12.6. <u>תכנית רש/443</u>:

בהתייחס להפסד שטח מדרגות להשלמת קומה א' בתכנית, הפחתת שטח המדרגות מזכויות הבניה הנדרשות ע"י שמאי המבקש היא מלאכותית, ההתייחסות הינה לכל שטח הבניה.

12.7. <u>תכנית רש/1/754</u>:

לאור היקף שטח המרתף, בשל השוליות, קבעתי מקדם 0.09 להשבחה בגין ההגבהה.

דוד טיגרמן – MBA מהנדס ושמאי מקרקעין
מורן פולק – כלכלן ושמאי מקרקעין
אילה אזיזוב – שמאית מקרקעין

13. <u>תחשיב</u>:

13.1. <u>תחשיב השבחה לתכנית רש/443</u>:

מהות	שטח במ"ר	מקדם	מקדם התאמה	סה"כ שטח אקוויוולנטי
מצב קודם-רש/210א'				
ק"ק עיקרי בנוי בהיתר	100.01	1.0		100.01 מ"ר
מרפסות פתוחות, השלמה ל-25%	25.00	0.45	0.8	9.00 מ"ר
יתרת חצר	378.99	0.25		94.75 מ"ר
סה"כ שטח אקוויוולנטי מצב קודם				203.80 מ"ר
מצב חדש				
ק"ק עיקרי בנוי	100.01	1.0		100.01 מ"ר
קומה א'-השלמה ל-30%	49.24	1.0	0.8	39.39 מ"ר
מרפסות סגורות, השלמה ל-30%	44.78	0.7	0.8	25.07 מ"ר
יתרת חצר	381.60	0.25		95.40 מ"ר
סה"כ שטח אקוויוולנטי מצב חדש				259.87 מ"ר
תוספת שטח אקוויוולנטי				59.07 מ"ר
שווי מ"ר מבונה				1.00 ₪
השבחה				57.07 ₪
היטל השבחה				28.54 ₪

13.2. <u>תחשיב השבחה לתכנית 541</u>:

מהות	שטח במ"ר	מקדם	מקדם התאמה	סה"כ שטח אקוויוולנטי
מצב קודם				
ק"ק עיקרי בנוי בהיתר	100.01	1.0		100.01 מ"ר
קומה א'-השלמה ל-30%	49.24	1.0	0.8	39.39 מ"ר
מרפסות סגורות, השלמה ל-30%	44.78	0.7		31.35 מ"ר
יתרת חצר	381.60	0.25		95.40 מ"ר
סה"כ שטח אקוויוולנטי מצב קודם				266.15 מ"ר
מצב חדש				
ק"ק עיקרי בנוי	100.01	1.0		100.01 מ"ר
ק"ק השלמה ל-24%	19.39	1.0	0.8	15.51 מ"ר
קומה א'- 12%	59.70	1.0	0.8	47.76 מ"ר
מרתף- לקונטור ק"ק 18%	89.55	0.4	0.15	5.24 מ"ר
מרפסות שירותים-4 מ"ר ליח"ד	4.00	0.75	0.8	2.4 מ"ר
יתרת חצר	382.60	0.25		95.65 מ"ר
סה"כ שטח אקוויוולנטי מצב חדש				266.57 מ"ר
תוספת שטח אקוויוולנטי				0.42 מ"ר
שווי מ"ר מבונה				2.60 ₪
השבחה				1.09 ₪
היטל השבחה				0.55 ₪

דוד טיגרמן – MBA מהנדס ושמאי מקרקעין
מורן פולק – כלכלן ושמאי מקרקעין
אילה אזיזוב – שמאית מקרקעין

13.3. תחשיב השבחה לתכנית רש/521א':

מהות	שטח/מקדם
קומה א'-18%	89.55 מ"ר
עליית גג-35% משטח קומה א'	31.34 מ"ר
מקדם שווי עליית גג	0.7
מקדם דחיה	0.21
שווי מ"ר מבונה	₪ 1,000
השבחה	₪ 4,607
היטל השבחה	₪ 2,303

13.4. תחשיב השבחה לתכנית רש/679:

מהות	שטח	מקדם	מקדם דחיה	סה"כ
שטח בריכת שחיה	25.00 מ"ר	0.1	0.31	0.78 מ"ר
שטח פרגולה אפקטיבי	25.00 מ"ר	0.1		2.50 מ"ר
זיכוי בגין חצר משק	12.88 מ"ר	0.1		-1.29מ"ר
סה"כ שטח אקוויוולנטי				1.99 מ"ר
שווי מ"ר מבונה				₪ 4,000
השבחה				₪ 7,960
היטל השבחה				₪ 3,980

דוד טיגרמן – MBA מהנדס ושמאי מקרקעין
מורן פולק – כלכלן ושמאי מקרקעין
אילה אזיזוב – שמאית מקרקעין

13.5. <u>תחשיב השבחה לתכנית רש/754</u>:

מהות	שטח במ"ר	מקדם	מקדם התאמה	סה"כ שטח אקוויוולנטי
מצב קודם				
ק"ק עיקרי בנוי בהיתר	100.01	1.0		100.01 מ"ר
קומה א'-השלמה ל-24%	19.39	1.0	0.8	17.81 מ"ר
קומה א'-12%	59.70	1.0	0.8	52.99 מ"ר
מרתף-השלמה לקונטור ק"ק 2.2 מ'	89.55	0.4	0.42	14.95 מ"ר
מרפסת שירותים	4.00	0.75	0.8	2.40 מ"ר
עליית גג	31.34	0.8	0.42	10.46 מ"ר
פרגולה	25.00	0.3		7.50 מ"ר
בריכת שחיה	25.00	0.35	0.42	3.65 מ"ר
יתרת חצר	332.60	0.25		83.15 מ"ר
סה"כ שטח אקוויוולנטי מצב קודם				285.39 מ"ר
מצב חדש				
ק"ק עיקרי בנוי	100.01	1.0		100.01 מ"ר
ק"ק השלמה ל-30%	49.24	1.0	0.8	39.39 מ"ר
קומה א'- 30%	149.25	1.0	0.8	119.40 מ"ר
מרתף קונטור ק"ק	149.25	0.45	0.42	28.02 מ"ר
שטח שירות	15.00	0.5	0.8	6.00 מ"ר
פרגולה	25.00	0.3		7.50 מ"ר
בריכת שחיה	25.00	0.35	0.42	3.65 מ"ר
שטח שירות-15 מ"ר ליח"ד	15.00	0.5	0.8	6.00 מ"ר
יתרת חצר	297.25	0.25		74.31 מ"ר
סה"כ שטח אקוויוולנטי מצב חדש				378.29 מ"ר
תוספת שטח אקוויוולנטי				94.15 מ"ר
שווי מ"ר מבונה				4,500 ₪
השבחה				423,675 ₪
היטל השבחה				211,837 ₪

13.6. <u>תחשיב השבחה לתכנית רש/1/754</u>:

מהות	שטח במ"ר
שטח מרתף -תכסית 30%	149.25
מקדם שיפור תכנוני מ-2.4 מ' ל-3.0 מ'	0.09
שווי מ"ר מבונה	14,000 ₪
השבחה	188,055 ₪
היטל השבחה	94,028 ₪

דוד טיגרמן – MBA מהנדס ושמאי מקרקעין
מורן פולק – כלכלן ושמאי מקרקעין
אילה אזיזוב – שמאית מקרקעין

14.<u>החלטה</u>:

לאור כל האמור לעיל, הנני מעריך את ההשבחה שחלה במקרקעין בנדון, בגין אישור התכניות, כדלקמן:

תכנית	מועד קובע	השבחה	היטל השבחה
רש/443	07/03/1980	₪ 57.07	₪ 28.54
רש/541	05/06/1981	₪ 1.09	₪ 0.55
רש/521א'	13/03/1987	₪ 4,607	₪ 2,303
רש/679	11/02/1994	₪ 7,960	₪ 3,980
רש/754	26/07/1999	₪ 423,875	₪ 211,837
רש/1/754	27/07/2017	₪ 188,055	₪ 94,028

הנני מצהיר כי חוות דעת זו נערכה לפי מיטב הבנתי וניסיוני המקצועי, בהתאם לנתונים שהוצגו בפני וכי אין לי כל חלק או עניין בנכס נשוא חוות הדעת.

ולראיה באתי על החתום,



דוד טיגרמן

מהנדס ושמאי מקרקעין