יעקב פז – שמאי מקרקעין ומשפטן
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

אפרת כפיר, שמאית מקרקעין | סלי מדמוני, שמאית מקרקעין

תאריך : 1 נובמבר, 2016
מספר מינוי : 591-2016
מספרנו : 107-591-2016.שומה מכרעת

לכבוד
המבקשת, א.ד.ל הנדסה ובניין בע"מ
באמצעות השמאי
מר זוהר ברניר
bamir@bamir.net

המשיבה, הועדה המקומית לתו"ב רחובות
באמצעות השמאי
מר עציון כוכבי
etzc99@gmail.com

<u>שומה מכרעת להיטל השבחה – חלקה 359, גוש 3704</u>
<u>רחוב הבעש"ט 30, רחובות</u>

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

בתאריך 21.07.2016 קיימתי דיון בנוכחות שמאי הצדדים. פרוטוקול הדיון הועבר לצדדים.

1. **<u>מטרת השומה:</u>**

1.1. אומדן ההשבחה למקרקעין שבנדון כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה-1965.

1.2. מהות ההשבחה :
אישור תכניות בנין עיר, בגין מימוש בדרך של מכר ובקשה להיתר.

2. **<u>מועדים קובעים לשומה:</u>**

מהות ההשבחה	מועד קובע
רח/400/א	13.01.1984
רח/2000/ג	16.05.1987
רח/מק/2000/י	23.05.2002
רח/2000/ג/2	26.08.2009
רח/מק/2000/ג/3	02.09.2010
414-0123141 (רח/400/א/29/1)	12.07.2015

3. **<u>ביקור בנכס:</u>**

ביקור בנכס ובסביבתו נערך ע"י החת"מ ביום 22.04.2016.

אבא הלל סילבר 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606
טל. 074-7191000, פקס. 074-7191001 דואר אלקטרוני: paz.appraiser@gmail.com

4. **<u>פרטי הנכס:</u>**

גוש	3704
חלקה	359
שטח רשום של החלקה (מ״ר)	738
שטח המגרש לחישוב זכויות[1] (מ״ר)	720
זכויות קניניות	בעלות
מהות הנכס	מגרש בניה למגורים
כתובת	רח׳ הבעש״ט 30, רחובות

5. **<u>תיאור הנכס והסביבה:</u>**

5.1. הנכס הנדון מהווה מגרש בניה למגורים הידוע כחלקה 359, בגוש 3704, הממוקמת ברחוב הבעש״ט 30, בחלק הדרום מזרחי של העיר רחובות.

רחוב הבעש״ט, מחבר בין רחוב מנוחה ונחלה במערב לרחוב חיים סירני במזרח.

5.2. הסביבה הקרובה מאופיינת בבתי מגורים וותיקים צמודי קרקע לצד בנייני מגורים בבניה רוויה בני 3-5 קומות.

5.3. חלקה 359, בגוש 3704, בשטח רשום של 738 מ״ר, צורתה מלבן רגולרי, החזית הצפונית של החלקה הנסמכת על רח׳ הבעש״ט ברוחב של כ- 18 מ׳ ואורכה כ- 40 מ׳.

5.4. נכון למועד הביקור, נמצא כי על החלקה בניין מגורים בבניה רוויה בשלבי בניית שלד.

5.5. באזור פיתוח עירוני מלא.

[1] בהתאם לשומות הצדדים ובהתאם לתכנית הגשה שהוצגה בפני.

6. **<u>המצב התכנוני:</u>**

<u>מצב קודם:</u>

6.1. <u>תכנית מנדטורית R/6, הודעה על אישור התכנית פורסמה בעיתון רשמי מתאריך 26.03.1942</u>

התכנית הינה תכנית מתאר מחוזית למחוז מרכז.
התכנית מסווגת את הנכס כאזור פיתוח.
זכויות הבניה למגרש בשטח מינימלי של 1,000 מ״ר, 15% ולא יותר מ- 150 מ״ר, מבנה עזר 25 מ״ר.

<u>מצב חדש:</u>

6.2. <u>תכנית רח/400/א, אשר פורסמה למתן תוקף ב.י.פ 3009 מיום 29.12.1983</u>

התכנית מסווגת את החלקה באזור מגורים ב׳.
זכויות הבניה בשטח מגרש מינימלי של 770 מ״ר או לפי הקיים, 30% לקומה ב- 3 קומות, כולל חדר מדרגות ומרפסות.
בקומת העמודים מותר לבנות מבנים שלא יחשבן בזכויות הבניה, פחי אשפה, חדר גז, מקלט, מחסנים לדיירים בשטח של 2 מ״ר לדייר למחסן ועד 30 מ״ר סה״כ.
מספר יחידות דיור לדונם 8 יח״ד.

6.3. <u>תכנית רח/2000/ב׳, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ 3447 מיום 01.05.1987</u>

התכנית מתירה הקמת מרתף באזור מגורים צמוד קרקע בשטח של 50 מ״ר ליח״ד, שימושים מותרים: מקלט, חדרי מכונות, חניה פרטית, חדר משחקים ואחסון.
בבתי קומות מעל קומה מפולשת, המרתף לא יחרוג מקונטור הבניין, שטח המחסנים במרתף ובקומת קרקע יחד לא יעלה על 5 מ״ר ליח״ד.

6.4. <u>תכנית רח/2000/ג׳, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ 3447 מיום 01.05.1987</u>

בהתאם להוראות התכנית נקבע בין היתר כי, בבניה שאינה צמודת קרקע מותר להקים חדר יציאה לגג בתנאים:

- שטח חדר יציאה לגג לא יעלה על 23 מ״ר כולל מדרגות פנימיות.
- גובה חדר יציאה לגג לא יעלה על 2.5 מ׳.
- היציאה לחדר שעל הגג מהדירה בקומה העליונה.

6.5. <u>תכנית רח/2000/ב/1, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4412 מיום 28.05.1996</u>

מטרת התכנית קביעת הוראת לבניית מרתפים באזורים שונים.
בבניה צמודת קרקע בהיקף קומת הקרקע.
בבניה רוויה תותר בניית מרתף, קו בניין בין 0-5 מ', ויקבע ע"י הוועדה המקומית, שימושים מותרים: חניה, חדרי אשפה, דודים, מחסנים לדיירי הבית בשטח של עד 5 מ"ר נטו ליח"ד.

6.6. <u>תכנית רח/2000/י, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5073 מיום 08.08.2002</u>

התכנית קובעת כי, באזור מגורים ב' ניתן לבנות 4 קומות מעל קומת עמודים או מעל קומה חלקית.
זכויות הבניה 110% ועד 30% לקומה.
שטח שירות על קרקעי 40% בקומה הכניסה הקובעת, 10% בכל קומה, 10% בקומת הגג לחדר מכונות.
תותר בניית מרתף בקונטור קומת הקרקע לשימוש הדיירים.
מחסנים לדיירי הבית בשטח של 4 מ"ר ליח"ד, ובנוסף 30 מ"ר מחסן משותף לדיירים.
תכניות רח/2000/ב, רח/2000/ב/1, רח/2000/ג לא תחלנה כאשר תכנית זו חלה.

6.7. <u>תכנית רח/מק/2000/ב/3, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5645 מיום 26.03.2007</u>

בבניה רוויה תותר בניית מרתף, קו בניין בין 0-5 מ', ויקבע ע"י הוועדה המקומית, שימושים מותרים: חניה, חדרי אשפה, דודים, מחסנים לדיירי הבית, בשטח של עד 5 מ"ר נטו ליח"ד

6.8. <u>תכנית רח/2000/ג/2, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5986 מיום 11.08.2009</u>

התכנית קובעת הוראות בדבר בניה על גגות מבנים בבניה רוויה, ולהלן עיקריה:
תותר תוספת בניה על הגג העליון (חדר יציאה לגג). הגישה לחדר על הגג תהיה מתוך הדירה בקומה העליונה במדרגות פנימיות בלבד. השטח הבנוי של חדר היציאה לגג, לא יעלה על 40 מ"ר לדירה (כולל מדרגות וסככות), ותכסית הבניה המרבית הכוללת המותרת על הגג לא תעלה על 65% משטחו, עפ"י הקטן ביניהם.
חדרי היציאה לגג יבנו בצמוד למגדל חדר המדרגות הכללי. במידה ויבנה יותר מחדר אחד על הגג, החדרים יבנו בצמידות אחד לשני ו/או לחדר המדרגות, מחומרים קשיחים בלבד וחיפוי כדוגמת הבנין הקיים ובאישור המהנדס העיר. הבניה תבוצע בנסיגה של לפחות 1.5 מ' ממעקה הגג החיצוני.

תותר בניית פרגולות (מצללות) עפ"י התקנות.

בניית סככות/תוספות בניה/פרגולות בקומה חלקית:
הועדה המקומית רשאית לאשר בניית סככות / תוספות בניה / פרגולות בקומות החלקיות בבנין, בשטח שלא יעלה על 40 מ"ר לכל יח"ד, סככה תתוחם ע"י קורה היקפית בגובה של 40

ס״מ, הבניה תבנה בכל קומה וקומה עפ״י אותו פרט, בצמוד לקיר הקומה החלקית ותהווה רצף בניה לבניה הקיימת ובנסיגה של 1.5 מ׳ ממעקה הגג לפחות.
הקומה בה אושר חדר על הגג לא תחשב כקומה חלקית. הוראות סעיף זה לא יחולו בשטח מרפסת אשר מהווה גזוזטרה.

6.9. <u>תכנית רח/2000/ג׳/3, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 6126 מיום 18.08.2014</u>

בכל מקום שבו נדרשת עפ״י תכנית רח/2000/ג׳/2 נסיגה של 1.5 מ׳ ממעקה הגג או תכסית בניה של 65% משטח הגג, יתאפשר מיצוי הזכויות המותרות בתנאי שתיווצר נסיגה כלפי החזיתות הראשיות באישור מהנדס העיר.
השטח הבנוי של חדר היציאה לגג או תוספת הבניה לא יעלה על 40 מ״ר לדירה.
תותר הקמת פרגולות בהתאם לחוק.
ניתן יהיה לבנות מרפסת מקורה/פתוחה כתוספת לבתים קיימים ולבתים חדשים.

6.10. <u>תכנית רח/2000/כ׳ אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 6913 מיום 09.11.2014</u>

התכנית קובעת הוראות לבניית בריכות שחיה, להלן עיקריה:

בבתים צמודי קרקע ניתן יהיה לבנות בריכות שחיה בגודל של עד 40 מ״ר או 15% משטח המגרש הפנוי, הנמוך מבניהם, מבנה עזר עד 6 מ״ר.
בבניה רוויה ניתן לבנות בריכת שחיה על גג הבניין שתשמש את דירת הגג בלבד, השטח המרבי 30 מ״ר או 10% משטח הגג הפנוי.

6.11. <u>תכנית רח/מק/2000/ב׳/6, אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 7014 מיום 31.03.2015</u>

התכנית קובעת הוראות בדבר שטחי השירות באזורים השונים, להלן עיקריה:
באזורים ב׳, ג׳, ד׳, שטחי השירות 40% בקומת קרקע, 10% בכל קומה, 10% בגג.
שטחי השירות התת קרקעיים יהיו עד 80% מקומת הקרקע ובקומה אחת.
באזורים ב׳, ג׳, ד׳, 13 מ״ר ממ״ד, 7.5 מ״ר מחסן, במידה והמחסן יבנה בקומת המגורים, קירותיו ייבנו מבטון מלא והכניסה אליו תהיה מהלובי הקומתי ולא מתוך הדירה.

6.12. <u>תכנית 414-0123141 (תכנית רח/400/א׳/1/29), אשר פורסמה למתן תוקף בי.פ. 7065 מיום 28.06.2015</u>

התכנית משנה את יעוד החלקה מאזור מגורים ב׳ לאזור מגורים ג׳ וכן מגדילה את מספר יחידות הדיור מ-6 ל-12 יח״ד.
הבינוי: קומת העמודים התחתונה + קומת הקרקע + 5 קומות + קומה שישית חלקית.
הגדלת השטח העיקרי מ- 792 מ״ר ל - 1,320 מ״ר.
מחסנים לפי תכנית רח/2000/ב׳/3.

עיקרי מטרות התכנית התכנית:

1. הגדלת השטחים העיקריים המותרים בתחום התכנית מ- 792 מ״ר ל-1,320 מ״ר.
2. הגדלת מס׳ יח״ד מ-6 ל-12 יח״ד מתוכן 2 יח״ד בנות 3 חדרים.
3. שינוי מספר הקומות מ- ע+4 קומות לקומת עמודים תחתונה +קומת קרקע + 5 קומות + קומה שישית חלקית.
4. הבלטת מרפסות מקורות בשטח ממוצע של 12 מ״ר ליח״ד, סה״כ 144 מ״ר.
5. הבלטת מרפסות מקורות מקו בנין קדמי ב-2 מ׳ לכוון הרחוב.
6. קביעת זכויות והוראות בניה.

להלן זכויות הבניה:

שטחי בניה מ״ר			אחוזי בניה כוללים	מספר יח״ד	צפיפות יח״ד לדונם	גובה מבנה מעל הכניסה הקובעת מטר	מספר קומות	
מעל כניסה קובעת	מתחת לכניסה קובעת	סה״כ שטחי בניה					מעל כניסה קובעת	מתחת לכניסה קובעת
עיקרי	שרות	שרות						
1,320	792	288	2,400	333	12	16.7	25.6	7	1

קווי הבניין: 4 מ׳ לצדדים ולחזית, 6 מ׳ לאחור.

<u>הערות לשטח עיקרי:</u>

1. שטח ממוצע לדירה יהיה 110 מ״ר שטח עיקרי.
2. ניתן לבנות מרפסת מקורה לכל יח״ד בשטח של 12 מ״ר, סה״כ 144 מ״ר, המרפסות לא יסגרו, ולא ניתן להעביר שטחי מרפסות לשטח הדירות.
3. מותרת בניה על הגג ע״פ תכניות רח/2000/ג/2 ו רח/מק/2000/ג/3

<u>הערות לשטח שירות על קרקעי:</u> שטח מחסן ממוצע יהי 5 מ״ר ליח״ד, יבנה בקומת עמודים ו/או במרתף.

<u>הערות למספר יח״ד:</u> במבנה יהיו 12 יח״ד מתוכן 2 בנות 3 חדרים.

<u>חניה:</u>

החניה תהיה בתחומי המגרש ע״פ תקן חניה בתוקף בעת הוצאת היתר בניה ובכל מקרה לא פחות מתקן של 1.5 מקומות חניה לדירות של 5 חדרים, ו- 1.25 מקומות חניה לדירות בנות 3 חדרים ועוד 20% חניות אורחים.

7. **<u>רישוי</u>**

בתיק הבניין שמספרו 15157 נמצאו המסמכים הבאים:

7.1. תכנית הגשה מאושרת מיום 30.06.1961, בניין מגורים בן 3 חדרים, שטח בניה 89.6 מ"ר + 19.3 בנייני עזר.

7.2. בישיבת ועדת המשנה לרישוי מס' 2015010 מיום 25.11.2015, אושרה בתנאים בקשה להריסת מבנים קיימים והקמת בנין מגורים הכולל: קומת עמודים תחתונה + קומת קרקע + 5 קומות + קומה 6 חלקית, סה"כ 12 יח"ד + מרפסות + ממ"דים ופיתוח השטח.
להלן שטחי הבניה בבקשה להיתר:

קומה	שימושים עיקריים מ"ר				סה"כ שטח שירות מ"ר	סה"כ שטחי הבנייו מ"ר	משטחים לא מקורים מ"ר
	מגורים רח/מק/200/ג/3	מרפסות זיזיות	מגורים	סה"כ			
	מוצע	מוצע	מוצע	מוצע			
עמודים תחתונה	-	-	-	-	302.12	302.12	-
קרקע	-	-	76.65	76.65	204.16	280.81	-
א'	-	50.36	181.83	181.83	84.94	266.77	-
ב'	-	44.91	219.09	219.09	51.46	270.55	-
ג'	-	39.46	219.09	219.09	51.46	270.55	--
ד'	-	30.82	219.09	219.09	51.46	270.55	-
ה'	-	22.24	219.09	219.09	51.46	270.55	-
ו'	(40)	14.08	122.97	122.97	31.82	154.79	70.16
גג	-	-	-	-	13.5	13.5	-
		-57.87	57.87	57.87	-	-	
סה"כ	(40)	144	1,315.68	1,315.68	842.38	2,158.06	70.16

הבקשה כוללת את ההקלות הבאות:

1. הקלה בקו בניין אחורי 40% כך שיהיה 3.73 מ' במקום 6 מ' לצורך סוכות/מרפסות.
2. הקלה בקו בניין צידי 10% כך שיהיה 3.9 מ' במקום 4 מ' לצורך מרפסות.

8. **<u>המצב הקנייני:</u>**

- בהתאם להעתק נסח רישום מקרקעין לחלקה 359, בגוש 3704, שהופק באמצעות האינטרנט, ביום 11.11.2015, עולים הפרטים הבאים:

שטח החלקה: 738 מ״ר

בעלות: אסיג אריה צבי 1/4

מאיר טובה 1/4

פרבר אילנה 1/4

מרקוביץ אביבה 1/4

רשומה הערת אזהרה לפי סעיף 126 לטובת, א.ד.ל הנדסה ובניה בע״מ, על כל הבעלים.

9. **<u>עמדות הצדדים:</u>**

להלן יוצגו עיקרי עמדות הצדדים כפי שבאו לידי ביטוי בשומותיהם, במסמכי התגובה ובדיון שהתקיים ביום 21.07.2016:

9.1. <u>תכנית רח/400/א'</u>

<u>שמאי המשיבה</u>

להלן תחשיב שומת שמאי המשיבה:

במצב קודם נלקחו בחשבון זכויות הבניה עפ"י תכנית מנדטורית R/6 + היתר הבניה.

שטח חלקה מ"ר		738		
		במ"ר	מקדם	שטח אקו'
זכויות עיקריות	15%	110.7	1	110.7
מבנה עזר		25	0.6	15
חצר	627.3	627.3	0.25	156.83
סה"כ שטח אקו'				282.53
שווי מ"ר אקו' צ"ק ב-$				240
שווי זכויות -$				67,806
שטח בנוי מ"ר				101
שווי מ"ר בנוי בהתחשב בפחת ב-$				240
שווי הבנוי ב-$				24,240
שווי הקרקע + קיים				92,046
מקדם הפחתה לקרבה למוסדות ציבור				0.90
שווי מצב קודם ב-$				82,841

שווי זכויות בניה רוויה עפ"י רח/400/א לאחר קיזוז עלויות הריסה ופינוי בהתחשב בשוליות.

שטח קרקע נטו מ"ר		720			
מס' יחידות 8 לדונם		6			
סה"כ שטח עיקרי	90%	648			
מהות		במ"ר	מקדם	שוליות	שטח אקו'
שטח עיקרי אקו'		648	1	1	648
מחסנים		30	0.6	1	18
סה"כ					666
שווי מר"א מבונה בבניה רוויה ב-$					160
שווי זכויות					106,560
הפחתת עלויות הריסה ופינוי ב-$		101	30		3,030
מקדם הפחתה לקרבה למוסדות ציבור					0.9
שווי מצב חדש רח/400/א					93,177

השבחה $10,336 * 0.1145 ₪/$

השבחה: 1,183 ₪

היטל השבחה: 592 ₪

שמאי המבקשת

במצב קודם:

הבית הבנוי בפועל בתוספת השטח להרחבה עד ל 140 מ״ר בכפוף לפטור לפי סעיף 19(ג). גיל הבית הבנוי במועד הקובע הינו 20 שנה ושווי המחוברים תואם לגילו.

עלויות בניה שהובאו בחשבון בשומתו, בהתאם למחירון חשב 1985 (מחירי 9/1984) לבניה בקיבוצים (מפרט נמוך), מחיר למ״ר אינו כולל פיתוח וחיבורי חוץ כגון חשמל ומים. בתוספת פיקוח 1.11, מע״מ 1.15, תוספת מפרט 1.08, מתקבל:

$450 * 1.08 *1.11 * 1.15 = $620/מ״ר

(כמו כן הוצג על ידו עלות בניה למ״ר על בסיס חוברת מקרקעין וערכם מס׳ 97 מתאריך 1987: $400 * 1.11 תכנון ופיקוח * 1.05 בצ״מ * 1.04 בניה רוויה בהיקף גדול * 1.2 מקדם לבניה צמודת קרקע בודדה * 1.15 מע״מ = $669/מ״ר)

- עלות כוללת לבית חדש:

  89.6 מ״ר + 0.6 * 19.3 מ״ר (בנייני עזר) + 0.35 * 18.2 מ״ר (מרפסת בלי גג) = 128.7 מ״ר אקו׳

- בניה: 128.7 מ״ר * 620 $/מ״ר = $79,790
- תוספת עלות פיתוח 10% = $87,770
- שיעור הפחת לבניין בן 20[2] שנה:

  5 שנים * 1% + 5 שנים * 1.5% + 2% * 5% = 32.5% הפחת הכולל

- שווי המחוברים לבית כולל פחת: $87,770 * 0.675 = $59,245
- יש להוסיף רווח יזמי 10%.

להלן תחשיב שמאי המבקשת, כפי המופיע בשומתו:

מצב קודם תכנית R/6				
שטח חלקה מ״ר	738			
המהות	שטח	מקדם	שטח אקו׳	ערכים $
שטח עיקרי	140	1	140	
מבנה עזר	25	1	15	
חצר	573	0.25	143.25	
סה״כ מר״א			298.3	
שווי מ״ר אקו׳ $				255
שווי הזכויות $				76,054
	עיקרי	מרפסות	מחסן	
שטח בנוי	110.7	18.2	19.3	
שווי בנוי			128.7	68,020
שווי ביניים				144,074
בתוספת רווח יזמי		1.1		158,481
הפחתה למיקום		0.9		142,633

[2] לאחר תיקון תחשיב בגין טעות סופר, שהוגש בישיבה

במהלך הדיון הציג שמאי המבקש תחשיב מתוקן, לפיו השווי המצב קודם נאמד בסך של 133,941 ₪.

במצב חדש:

צוינו עלויות הריסה ופינוי בהתאם לשומות לפני תיקון 84. השמאי אלי סוויד קבע $4,960 לבית בשטח של 116 מ״ר. שמאית המשיבה שולמית למישוב קבעה בשומת השבחה לתכנית ג/ח/3565/182/1 הוצאות הריסה $5,000.

לטענתו, שווי קל״ח כולל בתוכו את כל המרכיבים הנלווים לשטח העיקרי כגון מרפסות לא מקורות, מחסנים וכד׳ (מפנה לשומה של שושי שרביט בגו״ח 3702/236, רחוב שפינוזה 7 רחובות).

מצב חדש תכנית רח/400/א					
שטח חלקה מ״ר	720				
יח״ד	6				
המהות		שטח	מקדם	שטח אקו׳	ערכים $
שטח עיקרי	90%	648	1	648	
שווי מ״ר אקו׳ $				170	
שווי הזכויות $					110,160
הוצאות הריסה					5,000
סיכום ביניים					105,160
הפחתה למיקום			0.9		94,644

השבחה: שלילית

היטל השבחה: 0

9.2. <u>תכנית רח/2000/ג</u>

<u>שמאי המשיבה</u>

בשומת שמאי המשיבה, הובא בחשבון תוספת זכויות לבניית 2 חדרי יציאה לגג. ההשבחה בשומתו, הינה כמפורט:

מהות	מס'	שטח ברוטו	שטח טו	מקדם	שוליות	
חדר' גג	2	46	41	1.3	0.85	45.305
סה"כ תוספת שטח אקו' לחד' גג						45.305
שווי מר"א $						180
מקדם הפחתה לקרבה למוסדות ציבור						0.9

השבחה $7,339 * 1.588 ₪/$

השבחה: 11,665 ₪

היטל השבחה: 5,827 ₪

שמאי המבקשת:

להלן תחשיב ההשבחה כפי המופיע בשומת שמאי המבקשת:

מצב קודם תכנית R/6				
שטח חלקה מ"ר	738			
המהות	שטח	מקדם	שטח אקו'	ערכים $
שטח עיקרי	140	1	140	
מבנה עזר	25	1	15	
חצר	573	0.25	143.25	
סה"כ מר"א			298.3	
שווי מ"ר אקו' $				270
שווי הזכויות $				80,528
שטח בנוי	128.7			
שווי בנוי				61,000
שווי ביניים				141,528
בתוספת רווח יזמי		1.1		152,850
הפחתה למיקום		0.9		137,565

במהלך הדיון, הגיש שמאי המבקש תחשיב מתוקן לפיו השווי במצב הקודם הינו 133,941 ₪.

מצב חדש:

לטענתו, במצב חדש, שטח חדר על הגג כולל חדר מדרגות 23 מ"ר, השטח האפקטיבי לאחר הפחתת מהלך מדרגות 18 מ"ר.

הבינוי הסביר: 3 דירות לקומה * 3 קומות – סה"כ 6 דירות + 2 חדרי יציאה לגג.

שטח מרפסות הגג: לפי תכסית 30% = 216 מ"ר – 46 מ"ר חדרי יציאה[3] - 70 מ"ר שטחי שירות לחדר מעלית וקולטים = שטח נותר למרפסת גג 100 מ"ר (50 לדירה).

זהו שטח קטן ולא מרוכז הבנוי סביב חדר, תרומתו לשווי נמוכה.

מצב חדש תכנית רח/400/א + רח/2000/ג					
שטח חלקה מ"ר	720				
יח"ד	6				
המהות		שטח	מקדם	שטח אקו'	ערכים $
שטח עיקרי	90%	648	1	648	
מחסנים		30	1	15	
חדרי יציאה		36	1.5	54	
סה"כ				717	
שווי מ"ר אקו' $					180
שווי הזכויות $					129,060
הוצאות					
הוצאות הריסה					5,000
סיכום ביניים					124,060
הפחתה למיקום			0.9		111,654

השבחה: שלילית

היטל השבחה: 0

[3] בתחשיב שומת שמאי המבקשת נפלה ככל הנראה טעות ושטח 2 חדרי היציאה לגג חושב לפי 36 מ"ר ולא לפי 46 מ"ר.

9.3. <u>תכנית רח/2000/י:</u>

<u>שמאי המשיבה</u>

במצב קודם שווי זכויות לפי תכניות רח/400/א + רח/2000/ג, כמפורט להלן:

שטח קרקע נטו מ"ר			720		
מס' יחידות 8 לדונם			6		
סה"כ שטח עיקרי		90%	648		
מהות		במ"ר	מקדם	שוליות	שטח אקו'
שטח עיקרי אקו'		648	1	1	648
חדר' בגג	23	46	1.3	0.85	50.83
מרפסת דירת גג		170	0.3	1	51
מחסנים		30	0.6	1	18
סה"כ					767.83
שווי מר"א ב-$					400
מקדם הפחתה לקרבה למוסדות ציבור					0.9
שווי מצב קודם רח/400/א + רח/2000/ ג					276,419

במצב חדש שווי זכויות ע"פ תכנית רח/2000/י ובהתחשב בשוליות, כמפורט:

שטח חלקה		720			
מס' יח"ד		6			
עיקרי	110%	792			
קומה טיפוסית	30%	216			
סה"כ שטח עיקרי קומה טיפוסית	90%	648			
שטח שומה רביעית חלקית	20%	144			
שטח דירה טיפוסית במ"ר		108			
בינוי מוצע					
מהות	מס' יח"ד	שטח ליח"ד	סה"ק שטח קומה		
דירות טיפוסית קומה 2-1	4	108	432		
דירות דופלקס בקומה 3 2	2	216	432		
המשך דירות דופלקס קומה 4	2	72	144		
מרפסת קומה 4			72		
מהות		במ"ר	מקדם	שוליות	שטח אקו'
עיקרי קומה 2-1		432	1	1	432
עיקרי 1 קומה 3		216	1	1	216
עיקר 2 קומה 4		144	1	0.8	115.2
מרפסת דירת גג		72	0.25	1	18
מחסנים פרטי		24	0.6	1	14.4
מחסן משותף		30	0.5	1	15
סה"כ שטח אקו' מבונה					810.6
שווי מ"ר ב-$					400
מקדם הפחתה לקרבה למוסדות ציבור					0.9
שווי זכויות					291,816

השבחה $15,397 * 4.906 ₪/$

השבחה: 75,539 ₪

היטל השבחה: 37,769 ₪

שמאי המבקשת

במצב קודם, לאור הפחת שצבר המבנה (21 שנים נוספות מהמועד הקובע של רח/400/א) השימוש המיטבי הינו תכנית רח/400/א + רח/2000/ג, כמפורט להלן:

מצב קודם תכנית רח/400/א + רח/2000/ג					
שטח חלקה מ״ר	720				
יח״ד	6				
המהות		שטח	מקדם	שטח אקו׳	ערכים ₪
שטח עיקרי	90%	648	1	648	
מחסנים		30	0.5	15	
חדרי יציאה		36	1.5	54	
סה״כ				717	
שווי מ״ר אקו׳ ₪					1,600
שווי הזכויות ₪					1,147,200
הפחתה למיקום			0.9		1,032,480

במצב חדש, התכנית מאפשרת דירת גן, 4 קומות מעל לדירת הגן, זכויות בניה 110% מבלי לקבוע תכנית בינוי (עד 30% בקומה), שוללת אפשרות לחדרי יציאה לגג.

הבינוי הסביר ל-6 יח״ד:

4 דירות בקומות א-ב, 2 דירות דופלקס בקומות ג׳-ד׳, קומה ד׳ בנסיגה ונוצרת בקומה ד׳ מרפסת גג. שטח כ״א מדירות הגג גבוה במיוחד 180 מ״ר ליח״ד ולכן ניתנה שוליות.

שווי מצב חדש תכנית רח/200/י בשומת שמאי המבקש, כמפורט:

מצב חדש תכנית רח/2000/י					
המהות	אחוז	שטח	מקדם אקו׳	מר״א	₪
שטח עיקרי	110%	792			
חלוקה לקומות					
קומה א׳-ג׳	30%	648	1	648	
קומה ד׳	20%	144	0.8	115.2	
מרפסת גג		79.2	0.25	19.8	
מחסנים פרטי		24	0.6	14.4	
מחסנים משותף		30	0.5	15	
סה״כ מר״א				812.4	
שווי ₪/מ״רמ					1,600
שוו זכויות					1,299,840
הפחתה למיקום			0.9		1,169,856

השבחה: 137,376 ₪

היטל השבחה: 68,688 ₪

9.4. <u>תכנית רח/2000/ג/2 + רח/מק/2000/ג'/3</u>

שמאי המשיבה:

שמאי המשיבה טען כי חישוב ההשבחה לתכניות רח/2000/ג'/2 ו – רח/מק/2000/ג'/3, בוצע באופן יחד עם ההשבחה לתכנית 414-0123141 (תכנית רח/400/א'/1/29) והבקשה להיתר. לפיכך, בשומתו לא חושבה השבחה נפרדת לתכניות אלה.

שמאי המבקשת:

טען כי יש לחשב השבחה לתכנית רח/2000/ג'/3 וזאת בשל העובדה שככל והייתה מתבצעת מכירה של החלקה לאחר מועד התכנית, הוועדה הייתה גובה היטל השבחה. לטענתו אין לקבל את עמדת שמאי המשיבה לפיה יש את ההשבחה באופן חלקי יחד עם חישוב ההשבחה לתכנית 414-0123141 <u>(תכנית רח/400/א'/1/29)</u>.

לפיכך, מחשב שמאי המבקש את השבחה בגין התכנית למועד הקובע.

תחשיב ההשבחה בשומת שמאי המבקש:

שטח מרפסות הגג: לפי תכסית של 20% לקומה שטח קומה ד' - 144 מ"ר.

משטח זה יש להפחית 2 חדרי יציאה לגג בשטח 40 מ"ר + שטח שירות על הגג לחדר מעלית וקולטי שמש - 70 מ"ר.

המסקנה היא כי לא נותר שטח פנו למרפסת גג.

השבחה:

80 מ"ר * 0.7 (שוליות) * 2,070 ₪/מר"מ = 115,920 ₪

היטל השבחה: 57,960 ₪

9.5. <u>תכנית 414-0123141 (רח/מק/400/א/1/29)</u>:

שמאי המשיבה:

במצב קודם, שווי הזכויות לפי תכנית רח/400/א + רח/2000/י לפי בינוי של - 6 יח״ד, תוך הפעלת מקדם שוליות.

להלן תחשיב מצב קודם, בשומת שמאי המשיבה:

שטח חלקה		720			
מס' יח"ד		6			
עיקרי	110%	792			
קומה טיפוסית	30%	216			
סה"כ שטח עיקרי קומה טיפוסית	90%	648			
שטח שומה רביעית חלקית	20%	144			
שטח דירה טיפוסית במ"ר		108			
בינוי מוצע					
מהות	מס' יח"ד	שטח ליח"ד	סה"ק שטח קומה		
דירות טיפוסית קומה 2-1	4	108	432		
דירות דופלקס בקומה 3 2	2	216	432		
המשך דירות דופלקס קומה 4	2	72	144		
מרפסת קומה 4			72		

מהות	במ"ר	מקדם	שוליות	שטח אקו'
עיקרי קומה 2-1	432	1	1	432
עיקרי 1 קומה 3	216	1	1	216
עיקר 2 קומה 4	144	1	0.8	115.2
מרפסת דירת גג	72	0.25	1	18
מחסנים פרטי	24	0.6	1	14.4
מחסן משותף	30	0.5	1	15
סה"כ שטח אקו' מבונה				810.6
שווי מ"ר ב-₪				3,400
מקדם הפחתה לקרבה למוסדות ציבור				0.85
שווי זכויות מצב קודם				2,756,040

(נראה כי קיימת טעות סופר בשומת שמאי המשיבה, ככל הנראה השווי שנקבע בשומתו לפני הפחתה לקרבה למוסדות ציבור. לפיכך, שווי הזכויות צריך להיות 2,342,634 ₪)

במצב חדש, שווי הזכויות לפי תכנית 414-123141, לפי בינוי של - 12 יח״ד ע״פ הבקשה להיתר בנייה ובתוספת שטח בקומה שישית חלקית הנובע מתכנית רח/2000/ג/2 ורח/מק/2000/ג/3.

להלן תחשיב מצב חדש, בשומת שמאי המשיבה:

שטח חלקה		720			
מס' יח"ד		12			
סה"כ שטח עיקרי		0			
בינוי מוצע					
מהות	מס' יח"ד	שטח ליח"ד	סה"ק שטח קומה		
סה"כ שטח בניה עיקרי	12		1,320		
דירת גן	1	110	110		
8 דירות טיפוסיות קומות 1-5	10	110	1,100		
דירת פנטהאוז			110		
מרפסת פתוחה קומת גג (שישית)			110		
פירוט שטחים בבקשה להיתר					
מהות		במ"ר	מקדם	שוליות	שטח אקו'
שטח עיקרי אקו' קומת קרקע		76.65	1	1	76.65
שטח עיקרי אקו' קומות 1-4		1,076.26	1	1	1,076.26
שטח עיקרי אקו' קומת גג		162.97	1	0.85	138.5245
מרפסת גג + גינה צמודה		140.16	0.3	1	42.048
מחסניפרטי במרתף		81.18	0.4	1	32.472
סה"כ שטח אקו' מבונה					1,365.95
שווי מ"ר ב-₪					3,400
מקדם הפחתה לקרבה למוסדות ציבור					0.85
שווי זכויות מצב ביניים					4,644,245
עלות עודפת בגין חהיה תת קרקעית			227.94	1,800	410,292
שווי זכויות במצב חדש					4,233,953

(נראה כי קיימת טעות סופר, ככל הנראה שווי זכויות במצב ביניים שנקבע בשומתו הנו לפני הפחתה לקרבה למוסדות ציבור. לפיכך, שווי הזכויות במצב חדש צריך להיות 3,537,303 ₪).

ההשבחה: ₪ 1,477,913

היטל ההשבחה: ₪ 738,957

שמאי המבקשת:

- הובאו בחשבון השטחים וחלוקתם לפי תכנית ההיתר.
- הובא בחשבון זיכוי במצב חדש בגין חדרי יציאה לגג שחויבו בתכנית רח/2000/ג/3.
- הובא בחשבון מקדם צפיפות מעבר מ-6 ל-12 יח״ד, הגדלת הצפיפות מקטינה את שווי הקרקע, נקבע מקדם ע״י שמאי המשיבה.
- אין לחייב בגין חצר לדירת הגן היות והזכויות הוענקו בתכנית רח/2000/י.
- עיריית רחובות החתימה את היזמים כי עליהם לרשום על חשבונם את ההפקעה להרחבת הדרך, יש לקזז חבות זו מהשווי במצב חדש.
- עלויות נוספות בגין המרתף: שטח המרתף 302.12 מ״ר, עלות כוללת 1,053,000 ₪ + אגרת פיתוח 126,500 ₪ (418.76 ₪מר * 302.12 מ״ר)
  סה״כ עלות המרתף במעוגל: 1,180,000 ₪

להלן תחשיב מצב קודם, בשומת שמאי המבקשת (תכניות רח/2000/י + רח/2000/ג/3):

מצב קודם תכניות רח/2000/י + רח/2000/ג/3					
המהות	אחוז	שטח	מקדם אקו'	מר״א	₪
שטח עיקרי	110%	792			
חלוקה לקומות					
קומה א'-ג'	30%	648	1	648	
קומה ד'	20%	144	0.8	115.2	
מרפסת גג		72	0.25	18	
חדרי יציאה לגג		80	0.7	56	
מחסנים פרטי		24	0.6	14.4	
מחסנים משותף		30	0.5	15	
סה״כ מר״א				866.6	
שווי ₪/מ״רמ					3,400
שוו זכויות					2,946,440
הפחתה למיקום			0.9		2,651,796
תוספת לצפיפות			1.11		2,943,494

להלן תחשיב מצב חדש בשומת שמאי המבקשת (לפי תכנית בקשה להיתר):

מצב חדש לפי בקשה להיתר						
מסי יח"ד	12					
המהות		שטח	מקדם	שוליות	מר"א	₪
עיקרי ק.ק		76.65	1	1	76.65	
עיקרי ק' 1		181.83	1	1	181.83	
עיקרי ק 2-5		1,095.45	1	1	1095.45	
עיקרי קומה 6		122.97	1	0.85	104.5245	
קומה 6 זכויות רח/ג/2000/3		40	0	0.85	0	
זיכוי רח/ג/2000/3		-40	1	0.7	-28	
מרפסת גג		70.16	0.3	1	21.048	
מרפסות מקורות עודפות		57.87	0.5	1	28.935	
מחסנים במרתף		81.18	0.4	1	32.472	
סה"כ מר"א					1,512.9	
שווי זכויות ביניים						5,143,892
הפחתה למיקום			0.9			4,629,503
עלויות עודפות בניה תת קרקעית						1,180,000
עליות עודפות ארות לבניה תת קרקעית						15,000
שווי מצב חדש						3,434,503

השבחה: 491,010 ₪

(הערה: נראה כי קיימת טעות סופר בשומת המבקש, בקומות 2-5 חושבו 1,095.45 מ"ר עיקרי בקומות אלו, בעוד שהשטח העירי בקומות 2-5 צ"ל 219.09 מ"ר (לקומה) * 4 קומות = 876.36 מ"ר, זאת בהתאם לתכנית היתר הבניה)

10. **<u>עיקרי טיעוני הצדדים והכרעה:</u>**

10.1. <u>פטור לפי ס' 19 ג' 2:</u>

שמאי המשיבה הגיש נספח לשומה בגין פטור לדירה מזכה לפי סעיף 19ג' 2.
שמאי המבקש התחשב בפטור לדירה מזכה בשומתו.
בהתאם להסכמת הצדדים תחושב ההשבחה בהתחשב בפטור.

10.2. מקובלת עלי הסכמת הצדדים להפחתת שווי בגין קרבה למוסדות ציבור. בהכרעתי הבאתי בחשבון הפחתה בשיעור של 10% לשווי הזכויות לכל התכניות, בכל אחד ממצבי התכנון, בשל קרבה למבני ציבור.

10.3. <u>תכנית רח/400/א</u>

הצדדים אינם חלוקים על העובדה כי התכנית מוסיפה זכויות ומאפשרת בינוי של 6 יח"ד בבניה רוויה. להלן הכרעתי לנקודות בהן חלוקים הצדדים:

- השטח הבנוי (במצב התכנוני הקודם):

מחלוקת הצדדים הינה להכללת המרפסות הפתוחות כחלק משטח הבית הבנוי.
ע"פ היתר בניה מספר 6632 ותשריט ההיתר, קיימות מרפסות בשטח של 18.2 מ"ר, שטח זה מסומן ותחום בתכנית ההיתר. לפיכך, אני מקבל את טענת שמאי המבקש להיות שטח זה כחלק מהשטח הבנוי בשווי רכיב הבניה למרפסת.

- פחת פיזי:

שמאי המשיבה מבסס את שווי הבנוי בהסתמך על עלות בניה של 440$ לשנת 1984, ובהתחשב בפחת של 2% לשנה וסה"כ 46% פחת, קבע שווי מ"ר לרכיב הבניה 240$.
שמאי המבקש טוען כי, שיטת הפחת בשומת המשיבה המאומצת מהוראות מס, אין לה אחיזה לפחת מציאותי שקיים בנכס. לשיטתו המבוססת על הרצאות של השמאי בני גולדשטיין (משנות ה-90), הפחת לשווי הבנוי הינו 32.5% בלבד. לחילופין טוען שמאי המשיבה כי יש לקחת בחשבון כי במשך הזמן למציאת קבלן וזמן הבניה מביא לכך שגיל הבניין הינו 20 שנה, ובכל מקרה מדובר בפחת של 40%.
הכרעה:
לעניין חישוב הפחת הפיזי בבית אשר היה בנוי על החלקה , בהעדר אפשרות לדעת את מצבו שכן הבית נהרס מכבר ולא תועד, הרי שאני מקבל את דרך חישוב הפחת של שמאי המשיבה, לפי 2% לשנה מיום אכלוס הבית.
כאמור לעיל אני מקבל את טענת שמאי המבקש כי מועד תחילת חישוב הפחת הינו מיום סיום הבניה, כשנתיים מיום קבלת היתר הבניה, זמן להתארגנות ובניה[4].
לפיכך יחושב פחת בשיעור של 40% לשווי הבנוי.

[4] שמאי המבקש הציג מסמך לחיבור לרשת הביוב מתאריך 31.01.1964

- עלות בניה לבית צמוד קרקע חדש:

שמאי המשיבה מתבסס על עלות בניה של 440$ (לפני פחת) למועד הקובע.
שמאי המבקש טוען לשווי של 620$ המבוסס על מחירון לבניה בקיבוצים בתוספות של, פיקוח מע"מ ותוספות למפרט, (כמו כן מציין שמאי המבקש כי ע"פ חוברת מקרקעין וערכם מיוני 1987 לבניה רוויה בהיקף גדול ובהתאמות ומע"מ, שווי עלות בניה 669$, שווי זה מתקבל מהכפלת עלות בניה בסיסית בשווי 400$ * 1.11 תכנון ופיקוח * 1.050 בצ"מ * 1.04 עלות לבניה נמוכה * 1.2 מקדם לבניה צמודת קרקע * 1.15 מע"מ)
שמאי המבקש מציין כי שווי 450$ שנקבע בשומות מכריעות לשנים 1986-1987 לבניה צמודת קרקע התבססו על מחירון חשב, לדעתו לא קראו נכון את כל הפרטים ולפיכך הגיעו לעלות שגויה.
הכרעה:
אינני מקבל את טענת שמאי המבקש לעניין ההתאמות והתוספות בחישוב שווי עלות בניה.
ע"פ מחירון דקל לשנת 1986 שווי מ"ר בניה חדשה 450$, בהתאם לאמור לעיל לעניין הפחת הנצבר, נאמד רכיב הבניה בכ- 270$ למ"ר.
הכרעות שמאים מכריעם לשווי מ"ר בנוי לנכסים ותיקים בדומה לנשוא השומה:
  - שושי שרביט, גו"ח 3702/19, רח' פינס 27 רחובות - 270$, למועד 13.11.1986.
  - רן וירניק גו"ח 3702/188, דרך יבנה 66 רחובות - 200$ למועד 12.11.1986.
  - נורית ג'רבי גו"ח 3702/229, שדרות חן 4 רחובות - 180$ למועד 12.11.1986.
- עלויות הריסה:

אינני סבור כי יש להביא בחשבון עלויות הריסה ופינוי לבית מגורים צמוד קרקע אשר היה בנוי על החלקה ואשר נהרס זה מכבר. עלויות הריסת הבית ששטחו היה כ 90 מ"ר ומבנה עזר, על מגרש בשטח של כ 740 מ"ר, נבלעות בעלות הכשרת השטח לבניה החדשה.

- קבלתי את עמדת שמאי המבקשת כי במצב הקודם, לאור שטח הבית הקיים אופי בנייתו (בית צמוד קרקע בבניה קשיחה עפ"י היתר הבניה), ראוי להביא בחשבון רווח יזמי מופחת בשיעור של 10%, לבית המגורים צמוד הקרקע שהיה קיים על החלקה.
- שווי מ"ר מבונה:

שמאי המשיבה קובע שווי למ"ר מבונה על פי חוברת מקרקעין וערכם מחודש מרץ 1983.
שמאי המבקש טוען כי אין להביא בחישוב שווי מ"ק מבונה מ"ר אקוי' בגין מחסנים.
הכרעה:

ע״פ חוברות מקרקעין וערכם מספר 89 מחודש מרץ 1983 וחובר מספר 91 מחודש מאי 1984, שווי חדר בבניה רוויה באזור בינוני בעיר רחובות $4,000 -$4,500, ומכאן

שווי מ״ר מבונה בממוצע: $170

שווי מ״ר מבונה לבניה צמודת קרקע: $220 (לפי מקדם התאמה לצמוד קרקע בשיעור 1.3).

תחשיב ההשבחה:

שווי מצב קודם:

מהות	מ"ר	מקדם שווי	מר"אקו'	שווי מ"ר מבונה $	שווי מ"ר בנוי $	פחת	שווי $
שטח מגרש	738						
זכויות מ"ר (בהתחשב בפטור)		1	140				
מבנה עזר	25	0.5	12.5				
חצר עד 350 מ"ר	350	0.25	87.50				
חצר מעל 350 מ"ר	223	0.2	44.60				
סה"כ מ"ר אקו			284.60	220			
סה"כ שווי זכויות							62,612
מ"ר בנוי	89.9				450		40,455
בנוי מבנה עזר	19.3				225		4,343
מרפסת	18.2				150		2,730
שווי רכיב בניה קיימת							47,528
שווי לאחר ניכוי פחת פיזי						40%	28,517
שווי							91,129
רווח יזמי מופחת 10%							9,113
סה"כ שווי							100,241
הפחתה למיקום		0.9					
סה"כ שווי לאחר התאמה למיקום							90,217

שווי מצב חדש, ע״פ תכנית רח/400/א:

מהות	מ"ר	מקדם שווי	מר"אקו'	שווי מ"ר מבונה $	שווי$
שטח מגרש	720				
מסי יח"ד	6				
זכויות מ"ר	90%	1	648		
מחסנים	30	0.5	15		
סה"כ מ"ר אקו			663	170	
סה"כ שווי זכויות					112,710
הפחתה למיקום		0.9			
סה"כ שווי לאחר התאמה למיקום					101,439

השבחה: $11,222 * 0.1145 ₪/$

השבחה בש״ח: ₪1,285

היטל השבחה (50%): ₪ 642.5

10.4. <u>תכנית רח/2000/ג</u>

שמאי המשיבה:

נלקחו בחשבון 2 חדרי יציאה לגג בשטח נטו כולל של 41 מ״ר, נלקח בחשבון מקדם לחדר יציאה לגג 1.3, ומקדם שוליות 0.85.

שווי מ״ר מבונה ע״פ חוברת מקרקעין וערכם מחודש מאי 1987, 180$. כמו כן שווי מ״ר מבונה בשומות מכריעות של השמאים: רן וירניק לנכס בדרך יבנה 66 – 180$ למועד 1986, לבנה אשד לנכס ברחוב מורדי הגטאות - 250$ למועד 1987, עאטף אעלם לנכס בשדרות חן 69 – 200$ למועד 1986.

שמאי המבקשת:

השטח האפקטיבי הינו 18 מ״ר לחדר לאחר הפחתת חדר המדרגות, שטח מרפסת הגג 50 מ״ר לדירה.

שווי מ״ר מבונה בבניה רוויה 180$.

שווי הבנוי הקיים, בהתחשב בפחת שנצבר 52,223$.

הכרעה:

אינני מקבל את טענתו של שמאי המבקש לדרך חישוב הזכויות במצב קודם, הלוקח בחשבון את שטחי הבניה בהתאם לפטור לפי ס׳ 19 ג׳ (140 מ״ר) בפעם שניה. בהתאם להכרעתי באשר להשבחה החלה מכוח תכנית רח/400 א׳, חושב פטור לשטח יח״ד עד 140 מ״ר ופטור זה מוצה אגב חישוב השבחה בגין תכנית רח/400 א׳.

בהתחשב בעובדה כי, במצב קודם השווי המיטבי הינו מגרש בניה ע״פ זכויות רח/400/א, ראה סעיף 10.2 לעיל, תחושב השבחה בגין תכנית רח/2000/ג המתירה בניית חדרי יציאה לגג.

אינני מקבל את טענות הצדדים לחישוב ההשבחה לשטח נטו בניכוי שטח חלל המדרגות הפנימיות. הוראות התכנית קובעות כי שטח החדר כולל המדרגות הפנימיות לא יעלה על 23 מ״ר. תילקח בחשבון שוליות בגין מיקומו ושטחו של חדר היציאה לגג. שטח מרפסת הגג יחושב לפי תכסית של 30% לקומה משטח המגרש (216 מ״ר) ובניכוי שטח שירות לחדר מדרגות ומעלית. לפיכך, השטח הפנוי למרפסות גג לשתי דירות גג כ-150 מ״ר (דודי השמש ימוקמו על גג חדרי היציאה וחדר המעלית).

שווי מ״ר מבונה:

ע״פ חוברות מקרקעין וערכם מספר 94 מחודש דצמבר 1985 שווי חדר בבניה רוויה באזור בינוני – טוב הינו כ- 4,500$, ומכאן שווי מ״ר מבונה לבניה רוויה[5] - 180$, כך נקבע גם בשומות הצדדים.

[5] לפי שטח חדר בממוצע של 25 מ"ר.

תחשיב השבחה:

מהות	מס'	שטח חדר	סה"כ שטח	מקדם	שוליות	
חדר יציאה לגג	2	23	46	1	0.9	41.4
מרפסת גג			100	0.25	1	25.0
מרפסת גג			50	0.15	1	7.5
סה"כ תוספת שטח אקו' לחד' גג						73.9
שווי מר"א $						180
מקדם הפחתה לקרבה למוסדות ציבור						0.9
ההשבחה $						11,972

השבחה: $11,972 * 1.588 ₪/$

השבחה בש"ח: 19,011 ₪

היטל השבחה (50%): 9,506 ₪

10.5. <u>תכנית רח/2000/י</u>

הצדדים אינם חלוקים כי במועד הקובע השימוש המיטבי הינו מגרש לבניה רוויה, ולהיות התכנית משביחה בהתחשב בתוספת הזכויות ולשטחי הבניה.

כמו כן מסכימים הצדדים כי הבינוי המיטבי בהתאם להוראות התכנית, 4 דירות טיפוסיות בקומות א'-ב', דירות דופלקס בקומות ג'-ד' הכוללות מרפסת גג בקומה ד'.

שווי מ"ר מבונה:

בשומת המשיבה נקבע שווי מ"ר מבונה 400$ (1,962 ₪), בהסתמך על עסקות בדירות ובהסתמך על החלטות שמאים מכריעים.

- בשומת שמאי המבקש נקבע שווי מ"ר מבונה 1,600 ₪ בהסתמך על שומות מכריעות של ניקי פרימו בגו"ח 3705/351, תמיר שדה בגו"ח 3701/83.

הכרעה:

בחנתי את שומת השמאי המכריע תמיר שדה בגו"ח 3701/83 אותה מאמץ שמאי המבקש בשומתו. שווי זה של 1,600 ₪ למ"ר מבונה נקבע ע"י השמאי תמיר שדה, לאחר התאמות שונות שנעשו משווי בסיסי של 2,000 ₪ למ"ר מבונה וזאת בהסתמך על שומתו של השמאי רן וירניק מרחוב יבנה 66. אציין כי השמאי ניקי פרימו בגו"ח 3705/351 מאמץ את השווי שנקבע בשומתו של תמיר שדה.

להלן נתוני עסקאות בדירות שנבנו סמוך למועד הקובע ובסמיכות לנכס נשוא השומה:

מס"ד	תאריך	גו"ח	כתובת	תמורה $	שטח מ"ר	שנת בניה	שווי מ"בנוי $
1	25.07.2002	3704/96	גרודיסקי יהודה 18	196,950	116	2002	1,698
2	04.02.2002	3704/169	בני משה 13	180,000	110	2002	1,636
3	11.11.2002	3704/169	בני משה 13	187,837	125	2002	1,503
4	22.05.2002	3704/169	בני משה 13	167,000	110	2002	1,518
5	14.02.2002	3704/223	מקוב בתיה 8	136,500	100	2002	1,365
6	22.08.2002	3704/223	מקוב בתיה 8	115,343	85	2002	1,357
7	04.06.2002	3704/223	מקוב בתיה 8	167,000	100	2002	1,670
8	07.04.2002	3704/665	מקוב בתיה 18	193,354	125	2002	1,547
9	30.06.2002	3704/665	מקוב בתיה 18	200,252	125	2002	1,602
10	27.03.2002	3704/665	מקוב בתיה 18	195,000	125	2002	1,560

בהתייחס לנתונים אלה נאמד שווי מ״ר קרקע מבונה בחילוץ בגבולות של 400$.

בהתאם לנתוני השווי שהציג שמאי המשיבה 400 $ למ״ר מבונה (התואם את השווי הבסיסי בשומתו של השמאי המכריע תמיר שדה, עליה מסתמך שמאי המבקש) ולהכרעות שמאים מכריעים אחרים בנכסים רלוונטיים בעיר רחובות[6], אני מאמץ את השווי הבסיסי, כפי שנקבע בשומת המשיבה.

תחשיב השבחה:

מצב קודם

מהות		במ"ר	מקדם	שוליות	שטח אקו'
שטח עיקרי		648	1	1	648
חדר יציאה לגג	23	46	1	0.9	41.4
מרפסת דירת גג		150	0.25	1	37.5
מחסן משותף		30	0.6	1	18
סה"כ					744.9
שווי מ"ר מבונה ב-$					400
מקדם הפחתה לקרבה למוסדות ציבור					0.9
שווי זכויות $					268,164

[6] שאול אושרת רח׳ הפלמ״ח 5 גו״ח 3700/62 - 400$ מ״ר מבונה. שושי שרביט שפירא רח׳ פינס 27 גו״ח 3702/19 - 2,300 ₪ מ״ר מבונה.

מצב חדש:

מהות	במ"ר	מקדם	שוליות	שטח אקו'
קומות א'-ב'	432	1	1	432
קומה ג'	216	1	1	216
קומה ד'	144	1	0.7	100.8
מרפסת גג קומה ד'	72	0.25	1	18
מחסנים פרטיים	24	0.6	1	14.4
מחסן משותף	30	0.5	1	15
סה"כ שטח אקו' מבונה				796.2
שווי מ"ר מבונה ב-$				400
מקדם הפחתה לקרבה למוסדות ציבור				0.9
שווי זכויות $				286,632

השבחה: $18,468 * 4.906 ₪/$

השבחה בש"ח: 90,604 ₪

היטל השבחה(50%): 45,302 ₪

10.6. <u>תכנית רח/2000/ג/2 ותכנית רח/מק/2000/ג/3</u>[7]

שמאי המשיבה:

שמאי המשיבה לא חישב השבחה בגין התכניות, לטענתו התכניות הללו מאפשרות בניה בקומות חלקיות המבוססות על בינוי ולא ניתן בשלב המכר לקבוע את היקף הזכויות שיתאפשר. לעניין זה הפנה לשומתה של השמאית המכריעה דורית פריאל בשומתה ברח' גורודצקי 27 רחובות, בה טענה כי מדובר בזכות רעיונית לתוספת בניה בקומות החלקיות ויש לחייב בעת המימוש בדרך של היתר בניה את המבקש.

בשומתו חייב את הקומה השישית (ע"פ המבוקש בבקשה להיתר) המהווה דירת גג על הצד הזהיר, כאשר צירף את השטח של 40 מ"ר מכוח תכניות ג'2 ו ג' 3 שהתבקש בהיתר (כחלק מדירת הגג, אבל לא כחדר גג).

שמאי המשיבה מוסיף הערה בשומתו כי במידה ובעתיד יבוצע שינוי בינוי שיאפשר ניצול זכויות נוספות בגין תכניות רח/2000/ג/2 ותכנית רח/2000/מק/ג/3 עקב היווצרות קומות חלקיות נוספות יש לחייב בגין זכויות אלו.

שמאי המבקש:

שמאי המבקש אינו מקבל את גישתו של שמאי המשיבה, לשיטתו אם הייתה מתבצעת מכירה של החלקה לאחר מועד תכנית רח/מק/2000/ג/3 היה על הוועדה לגבות בגינה היטל השבחה.

לטענתו תכנית רח/מק/2000/ג/3 מאפשרת בניית חדר יציאה לגג בשטח של 40 מ"ר, וללא גרם המדרגות, לא חושבה השבחה בגין תוספת אפשרית לקומה חלקית.

[7] חישוב ההשבחה נערך לתכנית רח/2000/ג'/2, שכן ההשבחה בגין הגדלת חדרי יציאה לגג התגבשה בתכנית זו.

שמאי המבקש קובע שווי מ״ר מבונה של 2,070 ₪, בהסתמך על שומתו של השמאי המכריע שאול אושרת שקבע שווי של 2,300 ₪ למ״ר מבונה.

הכרעה:

אינני מקבל את גישת שמאי המשיבה לחישוב ההשבחה בגין התכניות הנ״ל יחד עם חישוב ההשבחה למועד תכנית 414-0123141 (רח/מק/400/א/1/29), באופן גורף.

תכנית רח/2000/ג/2 כוללת שני סוגי זכויות:

- זכות לבניית חדרי יציאה לגג בשטח של 40 מ״ר אותם ניתן לממש במועד הקובע.
- זכות רעיונית לתוספת בניה בקומות חלקיות לפי חתך סכמטי לבינוי דירות במדורג, כך שתקרת הקומה משמשת אף למרפסת לקומה שמעליה, בשטח של עד 40 מ״ר.

אני מקבל את טענתו של שמאי המשיבה כי במועד תכנית רח/2000/ג/2 לא ניתן לקבוע את הבינוי המתוכנן ואת מספר הקומות החלקיות להם תתבקש תוספת בניה שכזו, בנוסף תוספת זכויות אלו לקומות חלקיות מותנות באישור הועדה המקומית בתנאים. לפיכך לא תחושב השבחה לתוספת הזכויות הרעיוניות במועד התכנית, ההשבחה בגין זכויות רעיוניות אלו יחושבו במועד בו ימומשו בדרך של היתר בניה במידה ויתבקשו. (כך קבעה גם השמאית המכריע דורית פריאל בשומתה ברח׳ גורודצקי 27 רחובות, בה נלקחו הזכויות לתוספת אפשרית 40 מ״ר בקומה חלקית כזכות רעיונית לתוספת בניה, אותן יש לחייב בעת המימוש בדרך של היתר בניה את המבקש).

בהתחשב בשטח הבניה ובעובדה כי מותרת בניית 6 יחידות דיור בלבד ובכך כי הדירות בקומות העליונות יהוו דירות דופלקס, תחושב השבחה לתוספת חדרי היציאה לגג בתוספת מרפסת גג, בהתחשב בשוליות, לאור שטח הבניה הגדול לכל דופלקס ואופי הבינוי.

שטח מרפסות הגג הנותר משטח תכסית קומה ד׳ שהנו כ- 144 מ״ר סה״כ, ולאחר קיזוז שטח 2 חדרי יציאה לגג של 80 מ״ר ושטח של 30 מ״ר עבור שטח שירות למדרגות וחדר מעלית, מתקבל שטח מרפסות שאינן מקורות במפלס זה של כ- 36 מ״ר.

ערכי שווי במועדים הקובעים:

עסקאות בדירות שנבנו סמוך למועד הקובע ובסמיכות לנכס נשוא השומה:

מס"ד	תאריך	גו"ח	כתובת	תמורה	שטח מ"ר	שנת בניה	שווי מ"בנוי
1	16.07.2009	3705/489	מזרחי מרים 2	950,000	98	2009	9,694
2	21.07.2009	3705/489	מזרחי מרים 2	950,000	98	2009	9,694
3	03.06.2009	3705/489	מזרחי מרים 2	1,050,000	110	2009	9,545
4	20.07.2009	3705/489	מזרחי מרים 2	950,000	98	2009	9,694
5	02.06.2009	3705/489	מזרחי מרים 2	890,000	98	2009	9,082
6	08.07.2009	3705/489	מזרחי מרים 2	902,749	89	2009	10,143
7	11.06.2009	3705/489	מזרחי מרים 2	890,000	98	2009	9,082
8	16.02.2010	3705/44	מנשה קפרא 59	1,400,000	130	2010	10,769
9	13.09.2009	3705/44	מנשה קפרא 59	895,000	112	2010	7,991
10	29.10.2009	3705/44	מנשה קפרא 59	1,080,000	125	2010	8,640
11	04.11.2009	3705/44	מנשה קפרא 59	1,085,000	125	2010	8,680
12	20.01.2010	3705/44	מנשה קפרא 59	1,400,000	120	2009	11,667
13	16.06.2009	3705/44	מנשה קפרא 59	1,020,000	112	2009	9,107

בהתייחס לנתונים אלה נאמד שווי מ״ר קרקע מבונה בחילוץ בגבולות של 2,300 ₪.

שווי שנקבע בשומות מכריעות בסביבת הנכס:

השמאי המכריע ניקי פרימו, למועד תכנית רח/2000/ג/2, קבע שווי של 2,300 ₪ לנכס ברחוב התקווה 3, רחובות, גו"ח 3705/31.

השמאי המכריע בצלאל קציר, למועד 10.09.2008, קבע שווי של 2,400 ₪ לנכס ברחוב יעקב מדהלה, רחובות, גו"ח 3705/340.

לפיכך נאמד שווי מ"ר מבונה בסיסי בגבולות של 2,300 ₪

תחשיב השבחה:

מהות	מס'	שטח חדר	סה"כ שטח	מקדם	שוליות	
חדר יציאה לגג	2	40	80	1	0.7	56.0
מרפסת גג			36	0.25	0.7	6.3
סה"כ תוספת שטח אקו' לחד' גג						62.3
שווי מר"א ₪						2,300
מקדם הפחתה לקרבה למוסדות ציבור						0.9
ההשבחה (₪)						128,961

השבחה: 128,961 ₪

היטל השבחה(50%): 64,481 ₪

10.7. <u>תכנית 414-0123141 (רח/400/א/1/29)</u>

הצדדים מסכימים כי התכנית מוסיפה זכויות בניה ומאפשרת בינוי של 12 יח"ד.

הצדדים אינם חלוקים להיות התכנית משביחה.

להלן הכרעתי לנקודות בהן חלוקים הצדדים:

<u>שטח בניה:</u>

שמאי המשיבה:

שמאי המשיבה כולל בתחשיב ההשבחה את כל השטחים העיקריים המבוקשים ע"פ הבקשה להיתר, סה"כ 1,315.88 מ"ר, בין השטחים נכללו 40 מ"ר בקומה שישית מתכנית רח/2000/ג/2. שטח הקומה השישית נלקח במקדם 0.85 בשל שטחה. כמו כן נלקחו בחשבון שטח מרפסת גג + גינה צמודה לדירת הגן בשטח כולל של 140.16 מ"ר.

שמאי המבקש:

שמאי המבקש כולל בתחשיב ההשבחה את שטחי הבניה העיקריים המבוקשים[8], נלקח מקדם 0.85 לשטח בקומה שישית, כמו כן נלקח שטח של 57.87 מ"ר שהועבר לשטח עיקרי ממרפסות מקורות עודפות במקדם 0.5.

בנוסף הופחת שטח של 40 מ"ר חדר יציאה לגג מתכנית רח/2000/ג/3 במקדם 0.7.

שטח מרפסת גג 70.16 מ"ר.

לא נלקח בחשבון שטח חצר מוצמדת שהותר בתכנית רח/2000/י.

[8] נראה כי קיימת טעות סופר בסה"כ שטח קומות טיפוסיות, חושבו 5 קומות בשטח 219.09 במקום 4 קומות.

הכרעה:

- כאמור לעיל בסעיף 10.5 חושבה השבחה בגין שטח חדרי היציאה לגג, לפיכך אני מקבל את טענת שמאי המבקש לזיכוי שטח של 40 מ״ר בגין תכנית רח/ג/2000/2. יש לציין כי בבקשה להיתר שטח זה מופיע כשטח עיקרי מתכנית רח/ג/2000/3.
- שטח המרפסות זיזיות/מקורות המועבר מהשטחים העיקריים המותרים יחושב במקדם 0.5 כפי שנלקח ע״י שמאי המבקש.
- אני מקבל את טענת שמאי המבקש כי שטח החצר המוצמדת לדירת הגן הותר עוד בתכנית רח/2000/י, ולפיכך בתחשיב ההשבחה לא יילקח בחשבון שטח זה.
- אני מקבל את הסכמת הצדדים למקדם 0.85 לדירת הגג בקומה שישית בשל שטחה.

מקדם צפיפות מעבר מ-6 ל-12 יח״ד:

שמאי המשיבה לא התייחס בשומתו לעניין מקדם הצפיפות.

שמאי המבקש:

שמאי המבקש טוען כי הגדלת הצפיפות מקטינה את השווי למ״ר קרקע מבונה. לטענתו מקדם הצפיפות המתקבל בשימוש נוסחת זרניצקי גבוה מהסביר (1.207). בתחשיב ההשבחה נלקחה תוספת שווי של 11% למצב קודם וזאת בהתאם לניתוח מחירים לדירות 5 חדרים במבנים בהם הצפיפות 13 יח״ד ו 27 יח״ד.

הכרעה:

אינני סבור כי במקרה זה יש להביא בחשבון את נוסחת זרניצקי לעניין הצפיפות.
הן במצב התכנוני הקודם והן במצב התכנוני החדש מדובר על בניה רוויה על מגרש בשטח של למעלה מ 700 מ״ר. הגם שמספר יחה״ד גדל על החלקה ל 12 יח״ד. צפיפות של 12 יח״ד על מגרש בשטח של 720 מ״ר אינה מהווה חריג בסביבה ואין מדובר בצפיפות גבוהה בעיר כדוגמת רחובות. אין מקרה זה דומה לפסיקתי ברח׳ פלמ״ח 3-5 בעיר רחובות, בו במסגרת תב״ע עלתה הצפיפות מ - 30 יח״ד ל - 50 יח״ד תוך הקטנת שטח המגרש למגורים במצב התכנוני החדש. בשומתי ברחוב הפלמ״ח 3-5 צוין כי הצפיפות במצב החדש הנו חריג ביחס לסביבה באופן ניכר. זאת ועוד בנכס שבנדון הוגדלה הצפיפות תוך תוספת קומות, אשר להן השפעה על שווי הדירות.
לפיכך, הגעתי לכלל דעה כי אין להביא בחשבון מקדם הפחתה בגין הגדלת צפיפות במקרה זה, תוך שימוש בנוסחת זרניצקי.

<u>עלויות עודפת לחנייה במרתף</u>:

<u>שמאי המשיבה</u>:

שמאי המשיבה טוען כי בשומתו חושבה בטעות עלות עודפת לשטח חניה תת קרקעית של 227 מ״ר * 1,800 ש״ח למ״ר (עלות כוללת אגרות בסך 329 ₪ למ״ר), לטענתו השטח אותו היה צריך להפחית הינו 162 מ״ר בגין חניה בלבד ללא שטח חדר המדרגות.

<u>שמאי המבקש</u>:

שמאי המבקש אינו מקבל את טענת שמאי המשיבה. לטענתו נדרשו כלונסאות דיפון בעומק 8 מ׳ לרוב היקף המגרש וזאת בשל העובדה כי קיים מרתף שחלקו פתוח וחלקו סגור באותו מפלס. כמן כן נטען כי ברגע שהייתה חובה להקים מרתף לספק את מקומות החניה, ברור כי חייבים גם להקים חדר מדרגות במרתף זה. לטענתו העברת שטחי המחסנים לקומת המרתף נבעה משיקולים תכנוניים של המבנה.

שמאי המבקש טוען כי עלות של 1,800 ₪ למ״ר חניה הינו נמוך מהסביר.

שמאי המבקש העביר אומדן הוצאות לבניית מרתף בנכס נשוא השומה כאן לא כולל ביסוס, לכלל שטח המרתף (מחסנים, חניה ושטח מדרגות) בסך של 1,064,950 ₪.

<u>הכרעה</u>:

אינני מקבל את טענת שמאי המשיבה לאי הכללת שטח חדר המדרגות כחלק מעלות הקמת המרתף, וזאת מהטעם כי לא ניתן לבנות מרתף ללא גישה אליו מחדר מדרגות.

אינני מקבל את טענת שמאי המבקש להכללת שטח המחסנים כחלק הכרחי מקומת המרתף, להערכתי ניתן היה להקים את המחסנים בקומת הקרקע בבחירת בינוי שונה וזאת ככל שלא הייתה נבנית דירת גן בקומת הקרקע.

בהתאם לאמור בתחשיב ההשבחה יילקחו בחשבון השטחים לחניה 162.74 מ״ר + מבואות וחדר מדרגות 32.98 מ״ר + קומת עמודים מפולשת 25.22 מ״ר (חלק מקומת המרתף) = 221 מ״ר סה״כ.

בחנתי את אומדן העלויות שהעביר שמאי המבקש להקמת המרתף והוא כולל בין היתר עלויות שאינן חלק מעלויות הקמת מרתף לחניה. אלה חלק מעלויות בניה שהיו נדרשות בכל מקרה (עבודות מנופים, חפירות, דלתות למחסנים וכו׳), לפיכך אינני מקבל את האומדן הנ״ל.

עלות מ״ר חניה תחושב בהתאם לשומה מכרעת מתאריך 25.01.2016 שערכתי לנכס ברחוב הפלמ״ח 5-3 רחובות, גו״ח 3700/62-64, לפי סך של 2,500 ₪ למ״ר.

<u>עלות בגין רשום הפקעה להרחבת הדרך, קיזוזו מהשווי במצב חדש.</u>

אינני מקבל את טענת שמאי המבקש לקיזוז עלות זו משווי מצב חדש.

שטח ההפקעה לדרך סומן בתכנית קודמות לבקשה להיתר בניה שהינה ע״פ תכנית 0123141 (רח/400/א/1/29). כמו כן, עלות זו הינה חלק מעלויות תכנון ואין בה משום השפעה על שווי המקרקעין במצב חדש.

שווי מ״ר מבונה:

שמאי המשיבה הביא בחשבון בשומתו נתוני שווי לדירות מגורים חדשות , מהן חולץ רכיב הקרקע לפי שווי למ״ר מבונה של 3,807 ₪ מ״ר ולאחר התאמה למיקום לפי מקדם 0.9, הגיע לשווי של 3,400 ₪, זאת לפני הפחתה לקרבה לבנייני ציבור. שמאי המבקשת אימץ את קביעת זו של שמאי המשיבה, תוך התבססות על שתי עסקאות לדירות מגורים בנות 5 חדרים וכן תוך התבססות על שומה מכרעת של הח״מ ברחוב הפלמ״ח 3-5, רחובות.

הכרעה:

לאחר שבחנתי את נתוני השווי עליהם התבססו שמאי הצדדים וכן לאור שומתי המכרעת מתאריך 25.01.2016 בנכס ברחוב הפלמ״ח 3-5, רחובות, בה קבעתי שווי של 3,155 ₪ למ״ר קרקע מבונה בדירות גדולות (5 חדרים) למועד 22.10.2014, קיבלתי את אומדן השווי בשומות הצדדים.

לפיכך, הובא בחשבון שווי מ״ר קרקע מבונה גולמי בגבולות של 3,400 ₪, כפי שקבעו שמאי הצדדים וזאת לפני הפחתה למיקום בסמיכות למבנה ציבור בשיעור של 10%.

אפרת כפיר, שמאית מקרקעין סלי מדמוני, שמאית מקרקעין

תחשיב השבחה:

מצב קודם:

מהות	במ"ר	מקדם	שוליות	שטח אקו'
קומות א'-ב'	432	1	1	432
קומה ג'	216	1	1	216
קומה ד'	144	1	0.7	100.8
מרפסת קומה ד'	72	0.25	1	18
חדרי יציאה לגג	80	1	0.7	56
מרפסת גג	36	0.25	0.7	6.3
מחסנים פרטיים	24	0.6	1	14.4
מחסן משותף	30	0.5	1	15
סה"כ שטח אקו' מבונה				858.5
שווי מ"ר מבונה ב-₪				3,400
מקדם הפחתה לקרבה למוסדות ציבור				0.9
סה"כ שווי זכויות ב ₪				2,627,010

מצב חדש:

מהות	מ"ר	מקדם	שוליות	שטח אקו'
דירת גן	76.65	1	1	76.65
קומה א	181.83	1	1	181.83
קומות ב-ה (219.09 מ"ר לקומה)	876.36	1	1	876.36
קומה ו (דירת גג) כולל 40 מ"ר מתכנית רח/00	162.97	1	0.85	138.52
מרפסת קומת גג	70.16	0.25	1	17.54
שטח מרפסות מקורות שהועבר משטח עיקרי	57.87	0.5	1	28.935
מחסנים במרתף	81.84	0.4	1	32.74
סה"כ שטח אקו' מבונה				1,352.58
שווי מ"ר מבונה ב-₪				3,400
מקדם הפחתה לקרבה למוסדות ציבור				0.9
שווי זכויות ב ₪				4,138,881
עלות עודפת לבניית חניה תת קרקעית	221	2,500		552,500
שווי זכויות בש"ח				3,586,381

השבחה: ₪ 959,371

היטל השבחה (50%): ₪ 479,686

11. **<u>עקרונות ושיקולים בשומה:</u>**

בעת אומדן ההשבחה החלה בנכס המקרקעין שבנדון בגין היתר בניה, הובאו בחשבון בין היתר הגורמים והשיקולים הבאים:

11.1. נתוני שווי השוואתיים רלוונטיים של נכסים בני השוואה בסמוך לתאריכים הקובעים להערכה, תוך ביצוע ההתאמות המתאימות.

11.2. מיקומו של הנכס ברחוב מנשה הבעש"ט 30, רחובות,

11.3. שטח החלקה, צורתה וכן הבנוי עליה במועדים הקובעים.

11.4. מצבו התכנוני של הנכס במצב קודם ובמצב החדש, בכל אחד מהמועדים הקובעים.

11.5. בהתאם לבר"ע 4217/04 ציון פמיני נ. הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים, נקבע המתווה לחישוב ההשבחה בגין אישורן של רצף תכניות בנין עיר וזאת בשיטת המדרגות. דהיינו, חישוב ההשבחה יתבצע לכל תכנית, ככל שזו משביחה, בנפרד.

המועדים הקובעים להערכה זו הינם מועדי תחילתן של כל אחת מהתכניות המשביחות כדלקמן:

תכנית	מועד קובע
רח/400/א	13.01.1984
רח/2000/ג	16.05.1987
רח/2000/י	23.05.2002
רח/2000/ג/2	26.008.2009
414-0123141 (רח/400/א/1/29)	12.07.2015

12. **שומה:**

עפ"י הנתונים המפורטים בחוות דעתי זו שלעיל ולאחר שבחנתי את שומות הצדדים ואת טיעוניהם כפי שבאו לידי ביטוי במסמכי התגובה ובישיבה שהתקיימה בפני. הגעתי לכלל דעה כי, ההשבחה החלה בנכס המקרקעין שבנדון, המהווה את חלקה 359, בגוש 3704, רח' הבעש"ט 30 רחובות, בגין אישור תכניות, הנה כדלקמן:

תכנית	מועד קובע	השבחה ₪	היטל השבחה ₪
רח/400/א	13.01.1984	1,285	642.5
רח/2000/ג	16.05.1987	19,011	9,506
רח/2000/י	23.05.2002	90,604	45,302
רח/2000/ג/2	26.008.2009	128,961	64,481
414-0123141 (רח/400/א/1/29)	12.07.2015	959,371	479,686

הערכים הנקובים לעיל יוצמדו כחוק.

ולראיה באתי על החתום,

יעקב פז, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התו"ב