תאריך: 06.12.2021
מס' בקשה/מינוי: 1038-2021
מספרנו: 3735

לכבוד

המבקש – מר אליעזר אסטיר

באמצעות מר גלעד נדיבי שמאי מקרקעין
דוא"ל: gnedivi@gmail.com

המשיבה – הועדה המקומית לתכנון ובניה רמת השרון
דוא"ל: limor_g@ramhash.co.il

באמצעות מר טל נייר שמאי מקרקעין
דוא"ל: office@dassa-nayer.co.il

א.ג.נ,

החלטת שמאי מכריע

היטל השבחה

גוש: 7271 **חלקה:** 44 **תת חלקה:** 1 **כתובת:** רחוב שניר 9, שכונת נווה רום, רמת השרון

1. כתב מינוי

בהתאם להוראות סעיף 14 (ב) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, מוניתי ע"י יו"ר מועצת שמאי המקרקעין כשמאי מכריע בהודעת מינוי 1038-2021 מיום 24.05.2021, לנכס הנדון.

2. מטרת ההחלטה

הכרעה במחלוקת שבין הצדדים בדבר אומדן שווי ההשבחה אשר חלה במקרקעין, כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965.

גורם ההשבחה: תוכניות מס': 443, 541, 521-א', ר"ש 692, רש/679, רש/754, 553-0466508 (רש/1/754).

גורם המימוש: מכר (מלא, בהתאם להסכם מכר מיום 20.10.2020).

מהות הנכס: קרקע (חלק מחלקה/תת-חלקה), עליה מבנה מגורים וותיק צמוד קרקע, דו-קומתי המהווה את החלק הדרומי במבנה דו-משפחתי.

3. מועד דיון

ביום 29.07.2021, קיימתי דיון[1] להבהרת הטיעונים, העובדות והסוגיות השנויות במחלוקת.
פרוטוקול עיקרי דיון הופץ לצדדים.

4. מועד ביקור בנכס ובסביבתו

ביקור בנכס ובסביבתו נערך ביום 06.07.2021, ע"י החי"מ.
לא ניתלוו נציגים לביקור.
ביום הביקור נראה כי הנכס נשוא החלטה אינו מאוכלס ונערך בו שיפוץ מקיף.

[1] עקב סכנת הידבקות מנגיף הקורונה, למרות ההקלות, בהסכמת הצדדים, התקיים דיון באמצעות שיחת וועידה בוידיאו (zoom).

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340
טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com
מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

5. פרטי המקרקעין

כתובת	:	רחוב שניר 9, שכונת נווה רום, רמת השרון.
גוש	:	7271.
חלקה	:	44.
תת חלקה	:	1.
שטח חלקה רשום	:	789 מ"ר.
שטח הקרקע הנישום[2]	:	392.82 מ"ר.
שטח ת"ח הרשום[3]	:	185.84 מ"ר.
זכויות רשומות	:	בעלות, אליעזר אסטיר, הזכויות רשומות בפנקס בתים משותפים, החלקה כוללת סה"כ 3 תתי-חלקות שונות.
מהות הנכס	:	קרקע (חלק מחלקה/תת-חלקה), עליה מבנה מגורים וותיק צמוד קרקע דו-קומתי, המהווה את החלק הדרומי במבנה דו-משפחתי.

6. עיקרי המסמכים

- חוות דעת שמאית מטעם המשיבה, נערכה ע"י מר טל נייר, שמאי מקרקעין.
- חוות דעת שמאית מטעם המבקש, נערכה ע"י מר גלעד נדיבי, שמאי מקרקעין.
- העתק דף מידע תכנוני מיום 27.05.2021 מאת הוועדה המקומית לתכנון ובניה רמת השרון.
- העתק מכתב דרישה לתשלום היטל השבחה, מיום 03.05.2021.
- העתק נסח רישום מקרקעין אינטרנטי מפנקס בתים משותפים שהופק ביום 20.10.2020.
- העתק מסמכי בית משותף: תשריט בית משותף, תקנון מוסכם, צו רישום בית בפנקס בתים משותפים.
- העתק הסכם מכר, מיום 20.10.2020.
- החלטות שמאים מכריעים.
- תוכנית והיתר בניה קיים לנכס נשוא ההחלטה.
- העתק תשריט מדידה של הנכס נשוא ההחלטה שנעשה ע"י חברת מטרופלין בע"מ כפי שנמסר מאת שמאי המשיבה.
- מכתב תשובת המשיבה (וועדה מקומית) לשומה האחרת (שומה מטעם המבקש), מיום 15.07.2021.
- טיעוני הצדדים המהווים את פרוטוקול עיקרי הדיון.
- שונות (ביקור בנכס, עסקאות, תצ"א, מידע מאתר הוועדה המקומית, תחשיבי הצדדים וכיוצ"ב).

7. מועדים קובעים

סעיף 4 (7) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965: *" השומה תיערך ליום **תחילת התכנית**, או ליום אישור ההקלה או השימוש החורג, לפי העניין....."*.

---

[2] בהתאם לצו רישום בית בפנקס בתים משותפים ותשריט הבית המשותף - **לעניין זה ראה הרחבה בפרק מצב משפטי.**

[3] בהתאם לאמור בהעתק רישום מפנקס בתים משותפים, וכמפורט בנסח רישום המקרקעין.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

סעיף 119 (א) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965: "***תחילתה של תכנית***, *שאושרה לפי סימן זה, היא בתום חמישה עשר ימים מיום פרסום הודעה ברשומות או בעתון על דבר אישורה, לפי המועד שבו פורסמה ההודעה האחרונה מבין ההודעות ברשומות או בעיתון*".

המועדים הקובעים לאומדני שווי ההשבחה:

גורם ההשבחה	מועד קובע	מועד פרסום אחרון לאישור התכנית
תכנית מס' 443	07.03.1980	פרסום ברשומות 21.02.1980, בי.פ. 2606
תכנית מס' 541	05.06.1981	פרסום ברשומות 21.05.1981, בי.פ. 2713
תכנית מס' 521-א'	13.03.1987	פרסום ברשומות 26.02.1987, בי.פ. 3431
תכנית מס' ר"ש 692	29.09.1993	פרסום ברשומות 14.09.1993, בי.פ. 4414, עמוד 4429
תכנית מס' רש/679	11.02.1994	פרסום ברשומות 27.01.1994, בי.פ. 4186, עמוד 190
תכנית מס' רש/754	26.07.1999	פרסום ברשומות 11.07.1999, בי.פ. 4783, עמוד 4711
553-0466508 (רש/1/754)	27.07.2017	פרסום ברשומות 12.07.2017, בי.פ. 7544, עמוד 7614

8. <u>תיאור הנכס והסביבה</u>

תיאור הנכס: הנכס נשוא החלטה זו הינו קרקע (מהווה חלק מחלקה/תת-חלקה), עליה מבנה מגורים וותיק צמוד קרקע, דו-קומתי המהווה את החלק הדרומי במבנה דו-משפחתי.

בהתאם להעתק נסח רישום מקרקעין אינטרנטי ותשריט הבית המשותף, דירת המגורים ידועה כחלקת משנה מס' 44/1 ושטחה הרשום הינו 185.84 מ"ר.

הדירה האמורה בנויה על חלקה 44 שסך שטחה 789 מ"ר, הנכס נשוא ההחלטה מהווה את חלקה הדרומי של החלקה (ע"פ זיהוי הצדדים), ושטח הקרקע המיוחס לנכס הינו 392.82 מ"ר בהתאם לצו רישום בית בפנקס בתים משותפים ותשריט הבית המשותף.

תיאור החלקה: הקרקע עליה בנוי הנכס, ידועה כחלק מחלקה 44 (ת"ח 1) בגוש 7271, צורת החלקה בעיקרה רגולרית (כעין דמוי טרפז), עם חזית ברוחב של כ – 24.92 מ' (רח' שניר), עומק (חזית צפונית) באורך של כ – 30.91 מ', עומק (חזית דרומית) באורך של כ – 30.98 מ', ועורף ברוחב של כ – 26.52 מ' (כמופיע בתרשים הסביבה בתשריט היתר הבניה).

גבולותיה של החלקה, כדלקמן:

צפון: חלקה מס' 43, עליה בנוי מבנה מגורים צמוד קרקע.

דרום: חלקה מס' 45, עליה בנוי מבנה מגורים צמוד קרקע.

מזרח: דרך סלולה מחופה אספלט / רחוב שניר.

מערב: חלקה מס' 83, עליה שבעיקרה ללא בינוי עם נטיעות עצים.

תיאור סביבת הנכס: הנכס נשוא ההחלטה ממוקם ברחוב שניר, בשכונת נווה רום אשר ממוקמת בחלקה המרכזי של העיר רמת השרון (בתחום שיפוט העיר).

השכונה גובלת בצפון בשכונת קריית יערים, במערב בשטחים פתוחים ומעברם מחנה גלילות, בדרום בשטחים פתוחים ומעברם כביש רוחב מס' 5, במזרח בשכונת גולן.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

רחוב שניר מהווה רחוב דו-סטרי שתחילתו במפגש הרחובות השרף חטיבת הנגב מדרום, וסיומו בצפון במפגש הרחובות הבושם והבנים, הסביבה מאופיינת בבתי מגורים צמודי קרקע וותיקים לצד חדשים.

נכסים משלימים: בסביבת הנכס קיימים מבני ציבור שונים בית ספר גולן, קאנטרי קלאב, גן ילדים גינות ציבוריות ועוד.

פיתוח: בסביבה קיים פיתוח עירוני הכולל בין היתר, תאורת רחוב, דרך סלולה המחופה אספלט מדרכות המחופות אבנים משתלבות, חשמל, תשתיות מים ביוב וכדומה.

נגישות: הגישה לחלקה מתאפשרת מהחזית המזרחית מרח' שניר, פתרונות החניה מתאפשרים בצדו המזרחי של הרחוב.

9. מצב תכנוני ורישוי

להלן עיקרי תמצית נתוני התכנון והרישוי החלים בנכס בהתאם למידע שנמסר בין היתר מהצדדים:

מצב קודם

תכנית מס' 353

פורסמה למתן תוקף ברשומות בי.פ. 1612, ביום 26.03.1970.

הנכס נשוא ההחלטה מסווג כחלק ממגרש מס' 43 והינו ביעוד אזור מגורים א'.

אחוזי בניה	:	20% בקומה אחת.
שטח המגרש נטו	:	799 מ"ר.
מס' יח"ד למגרש	:	2 יח"ד.
מבנה עזר	:	20 מ"ר.
קווי בניין	:	קדמי – 5 מ', צדדי - 3 מ' למגרשים שרוחבם עד 20 מ' ו - 3.5 מ' למגרשים שרוחב מעל 20 מ', אחורי - 6 מ'.

תכנית מס' 210 א'

פורסמה למתן תוקף ברשומות בי.פ. 1708, ביום 18.03.1971.

יעוד	:	החלקה מסווגת באזור מגורים א'.
תכליות	:	בתי מגורים חד ודו משפחתיים, בתי קוטג', משרד לבעלי מקצועות חופשיים, ועוד.
שטח מגרש מינ'	:	750 מ"ר.
מס' קומות	:	קומה אחת או קוטג'.
שטח בניה מקסימלי	:	20% לקומה או 15% * 2 קומות (סה"כ 30%) במבנה קוטג' בלבד.
מס' יח"ד למגרש	:	2 יח"ד.
נספח	:	על כל מגרש יורשה לבנות רק נספח אחד בשטח של 20 מ"ר בגובה עד 2.4 מ', מעבר למוסך פרטי. נספח פירושו מחסן, חדר כביסה, מוסף למכונית אחת, וכל בניין עזר וכיוצא בזה שיאושר כנספח על ידי הועדה המקומית.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | פקס' 02-6227881 | נייד 052-6130098 | דוא"ל mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

המשך תכנית מס' 210 א'

מרפסות	:	שטח המרפסות, אם פתוחות ואם מכוסות גג, אינו נכלל בשטח הבית, אלא בשיעור שעולה על 25% משטח הבית. מרפסת פתוחה פירושה מרפסת במגרעת סגורה ב - 3 צדדים, שעומקה לא עולה על 1.5 מ'. חלקי המרפסת הנמצאים מעבר לעומק של 1.5 מ' נכללים בשטח הבניין. מרפסת סגורה מצד אחד או משני צדדים בלבד, שטחה נחשב כמרפסת פתוחה באם עומקה לא עולה על 1.8 מ'.
קווי בניין	:	צדדי - 3 מ' עד לרוחב חזית 20 מ' ו - 3.5 מ' מעל רוחב חזית 20 מ', אחורי - 6 מ', קדמי - כמפורט בתשריט.
רוחב מינימלי של חזית	:	18 מ'.
חניה	:	חניה פרטית לכלי רכב.

מצב חדש[4]

תכנית מס' 443

פורסמה למתן תוקף ברשומות בי.פ. 2606, ביום 21.02.1980.

התכנית מאפשרת בניית מרפסות בשטח של עד 30% משטח הבניה המותר, תותר סגירת שלוש מרפסות בקווי בניין חוקיים מתוך שטח המרפסות הנ"ל, כאשר הסגירה אחידה ולא מבניה קשה.

באזורי מגורים א' שהבתים הקיימים נבנו עד למתן תוקף לתכנית המתאר (18.03.1971), תאפשר הועדה תוספת בניה:

א. מבנה קוטג' – אם שטח הבניה הקיים הינו 20%, תותר תוספת של 10% בקומה העליונה (עד 30%).

ב. לגבי תוספת בניה בקומה התחתונה, עד לשטח של 25%.

ג. על אף האמור לעיל לגבי מבנים חדשים, הוראות תכנית מתאר 210 א' תשארנה בתוקפם.

תכנית מתאר מס' 541

פורסמה למתן תוקף ברשומות בי.פ. 2713, ביום 21.05.1981.

התכנית קובעת זכויות בניה באזור מגורים א', כדלקמן:

א. בקומה אחת 25%, בקוטג' 2 קומות * 18% וסה"כ 36%.

ב. לפני תכנית 443 לתוספת בניה למבנים שנבנו עד לשנת 1971:

- בקומה אחת – 30%.
- בקוטג' – קומת קרקע 24%, קומה א' 12%, סה"כ 36%.

התכנית מאפשרת הקמת מרתף מתחת לבניין, ובתנאי שהמקלט יבנה במפלס המרתף.

תבנה מרפסת שירותים בשטח של 4 מ"ר לפחות לכל יח"ד.

בניית מבני עזר, פרט למוסך, תותר במידה ולא יבנה מרתף, וייבנו קוטג'ים, שטח מבנה העזר לא יעלה על 10 מ"ר וגובהו 2.2 מ' נטו או 2.4 מ' ברוטו לכל יח"ד, ועוד.

[4] בהתבסס על חוות דעת הצדדים, הנכס נרכש טרם המועד 01.07.1975 (מועד תחילת חיוב בהיטל השבחה).

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

<u>תכנית מתאר מס' 521-א'</u>

פורסמה למתן תוקף ברשומות בי.פ. 3431, ביום 26.02.1987.

התכנית קובעת הוראות בניה על גגות באזורי מגורים, כדלקמן:

- שטח החדרים ליציאה לגג יוסף לזכויות הבניה הכוללות ויפורט בכל תכנית בניין ערים שתוגש לאחר מתן תוקף לתוכנית זו.
- המשך חלל חדרי המדרגות המאפשרת גישה לחלקים ברכוש המשותף שעל גג הבניין.
- חדרים למתקנים טכניים של הבניין כגון: חדרי מכונות למעליות, חדרי מיזוג אויר, מיכלי מים מערכות סולריות, אביזרי תקשורת וכיוצא באלה. לכל אחד ממיתקנים אלו וכולם ביחד ינתן עפ"י אישור מיוחד של הועדה המקומית לתו"ב מרחב רמת השרון. המבנים יוקמו בסמוך ובצמידות למגדלי המדרגות הכללים.
- השטח הכולל של הרכוש המשותף לא יקטן מ-25% משטח הגג כולל חדרי היציאות לגג וגגות חדרים נוספים על הגג.
- גובה מעקה הגג לא יקטן מ – 1.3 מ' ולא יעלה על 1.8 מ' מרצפת הגג הגבוהה ביותר.
- הועדה המקומית תהיה רשאית באישור מיוחד לתת היתר לבניית חדרי יצאה לגג מתוך הדירות העליונות בשטח מירבי שלא יעלה על 23 מ"ר לכל דירה עליונה כולל שטח ההיטל האופקי של המדרגות הפנימיות, בתנאים שונים.
- סה"כ השטח המבונה כולל מתקנים טכניים לא יעלה על 40% משטח הגג.
- לא תותר הקמת חדר יציאה לגג באזורי המגורים א ו- א' 1 בעלי גג שטוח למעט יציאת שירות בלבד לגישה למתקנים טכניים.
- חדרי היציאה לגג כשיבנה ישמש חלק אינטגרלי של כל הדירה איתה הוא קשור ולא יותר השימוש ביחידה נפרדת.
- הוועדה תהיה רשאית לתת היתר באישור מיוחד[5] ליציאות לחלקי גג מתחת לגגות רעפים באזור מגורים א' ו-א' 1 בכל דירה שמעל 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% שטח חדרי היציאה לגג, יתווסף לזכויות הבניה הכוללות ויפורט בכל תכנית בניין ערים שתוגש לאחר תכנית זו.

<u>תכנית מתאר מס' ר"ש 692</u>

פורסמה למתן תוקף ברשומות בי.פ. 4414, בעמוד 4429, ביום 14.09.1993.

<u>להלן מטרת התכנית:</u>

- קביעת אזור מגורים א' ואישור החלוקה הקיימת.
- ביטול אזור לחלוקה מחדש עפ"י תכנית מתאר 210 א'.
- קביעת זכויות הבניה וקווי הבניה.
- קביעת גדול מגרש מינימלי.

[5] אישור מיוחד מוגדר בהוראות תכנית מס' 210 א' – עמוד 7, סעיף 5, סעיף קטן 48, כהחלטה שהתקבלה בישיבת הועדה המקומית ע"י רוב של 2/3 קולות הנוכחים בישיבה זו.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

להלן זכויות בניה:

יעוד	:	החלקה מסווגת באזור מגורים א'.
שטח מגרש מינ'	:	750 מ"ר.
מס' קומות	:	קומה אחת או קוטג'.
שטח בניה מקסימלי	:	31% לקומה או 42% במבנה קוטג' בלבד.
מס' יח"ד למגרש	:	2 יח"ד.
מבנה עזר	:	10 מ"ר.
קווי בניין	:	צדדי - 3 מ' למגרשים שרוחב חזית 18 מ' עד 20 מ' ו - 3.5 מ' למגרשים שרוחב חזיתם מעל 20 מ', אחורי - 6 מ', קדמי - כמסומן בתשריט.
רוחב מינימלי של חזית	:	18 מ'.
חניה	:	חניה פרטית לכלי רכב.

<u>תכנית מס' ר"ש 679</u>

פורסמה למתן תוקף ברשומות בי.פ. 4186, עמוד 190, ביום 27.01.1994.

התכנית קובעת הנחיות למתן היתרים לבניה לבריכות שחיה בבתים חד ודו משפחתיים, כדלקמן:

<u>בריכות שחיה</u>

בסמכות הועדה המקומית להתיר הקמת בריכות שחיה שלא לשימוש מסחרי בכל אחד מאזורי הבניה צמודת קרקע לבתים חד ודו משפחתי.

גודלה המירבי לא יעלה על 10% מגודל מגרש הבניה ולא יותר מ - 70 מ"ר (לא יחשבו בזכויות הבניה המותרים ובתנאי שהבריכות אינן מקורות או מקורות בקירוי קל עונתי).

שולי הבריכה ירוצפו ברחוב 1.0 מ' לפחות בחומר מונע החלקה.

לכל בריכה תותר הקמת מבנה עזר תת קרקעי שיכלול מתקנים הדרושים להפעלת הבריכה ואשר גודלו לא יעלה על 5 מ"ר.

עומקה המירבי של בריכת השחיה לא יעלה על 1.5 מ'.

קווי הבניין לבריכה יהיו לא פחות מקווי הבניה המותרים בתוכנית.

שיפוע בקרקעית לא יעלה על 5%, הקרקעית תרוצף בחומר מונע החלקה בגוון בהיר.

<u>מחסנים דירתיים – כשטחי שירות</u>

בסמכות הוועדה המקומית להתיר הקמת מחסנים דירתיים כשטחי שירות בתחום קומת הקרקע או קומה מפולשת או קומת מרתף.

גודלו המירבי של מחסן דירתי כולל מעברים ואף הקירות יהיה:

בבניינים צמודי קרקע עד שתי יח"ד - 13 מ"ר לכל יח"ד.

בבניינים צמודי קרקע בני 3-6 דירות במגרש - 6 מ"ר לכל יח"ד.

בבניינים צמודי קרקע בני 7 דירות ומעלה שאינם צמודי קרקע - 4 מ"ר לכל יח"ד.

שטחי המחסנים כמפורט לעיל יהיו תוספת לאחוזי הבניה שנקבע לשטחים המיועדים כחלקי שירות.

השימוש במחסנים מותר לאחסון בלבד לדיירי הדירות אליהם צמודים המחסנים.

במבנה בו הותרה קומת מרתף יבנו המחסנים בקומת המרתף.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

סוכות (פרגולות)

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 מדובר בפרגולות בגגות בבתי דירות. גובה הפרגולה לא יעלה על 2.2 מ'.

מרתפים – כשטחי שירות

תותר הקמת קומת מרתף אחת בגובה של עד 2.2 מ' מדוד מרצפת המרתף ועד תקרתו, בקונטור הקומה שמעל מעבר לאחוזי הבניה המאושרים.

קומת המרתף תחשב ותשמש כשטח שירות (למקלטים, לאחסנה ,לחניה ולמתקנים הנדסיים), מרתף לא ישמש למגורים.

חישוב כמות הדירות

חישוב כמות הדירות המותרת לבניה בכל אזורי המגורים משטח המגרשים נטו תהיה באופן שאם כתוצאה מחישוב הצפיפות יותרו "חלקי דירות" שמעל מחצית הדירה, תושלם הכמות לדירה השלמה הבאה אחרי המחצית. בכל שאר המקרים החישוב יעוגל כלפי מטה בכפוף לכך שאחוזי הבניה לא יעלו על אלה המותרים וכן ישמרו קווי הבניה וגובה המבנה.

תכנית מס' רש/754

פורסמה למתן תוקף ברשומות בי.פ. 4783, עמוד 4711, ביום 11.07.1999.

התוכנית חלה על כל מרחב התכנון המקומי באזור מגורים א'.

להלן הוראות הבניה באזור מגורים א':

זכויות בניה	:	שטח הרצפות המותר לבניה כשטח עיקרי יהיה בשיעור של 60% משטח המגרש (כולל שטחו של החדר שעל הגג אשר שטחו לא יעלה על 23 מ"ר). וכן שטח שירות מעל הקרקע לא יעלה על 15 מ"ר ליח"ד וכן מבנה חניה בשטח של 30 מ"ר.
שטח מגרש מינ'	:	750 מ"ר.
צפיפות	:	2 יח"ד לכל 750 מ"ר, אם כתוצאה מחישוב הצפיפות יותרו "חלקי דירות" שמעל מחצית הדירה, תושלם הכמות לדירה השלמה הבאה אחרי המחצית, בכל שאר המקרים, החישוב יעוגל כלפי מטה.
תכסית	:	40% משטח המגרש.
מרתף	:	קומת מרתף תבנה בשטח שמתחת למתווה (קונטור) הבניין ולא תעלה על 40% משטח המגרש. במבנה בו נבנה מרתף, לא יותרו בניית מחסנים וחניה שלא במרתף. גובה המרתף יהיה 2.4 מ' מדוד מרצפת המרתף ועד תחתית תקרתו. שימושים: שטחי שירות ושטחים נלווים למגורים כגון משרד לבעל מקצוע חופשי, חדר משחקים או חדר כושר. גודלו של מחסן דירתי יהיה 13 מ"ר לכל יח"ד בבית צמוד קרקע שבהם עד 2 יח"ד.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

המשך תכנית מס' רש/754

קווי בניין	:	צדדי – 3 מ', אחורי – 5 מ', קדמי – עפ"י תכנית מתאר ו/או המפורטת התקפה שחלה באזור קודם לתוכנית זו.
גגות	:	חדר יציאה לגג עד 23 מ"ר בתנאי שהגג איננו גג רעפים משופע.
חניה	:	לא יעלה על 30 מ"ר כשטח שירות. בבניה חדשה יותקנו מקומות חניה במרתף, דרכי הגישה למרתף החניה ניתן שיחרגו מקונטור הבנין. במקרים בהם שוכנעה הועדה המקומית שתנאי המגרש אינם מאפשרים חניה תת קרקעית ניתן יהיה ב"אישור מיוחד" להתיר מבניה חניה קל מעל פני הקרקע.
בריכת שחיה	:	גודלה המירבי של בריכת השחיה לא יעלה על 10% מגודל מגרש הבניה לא יותר מ – 70 מ"ר.

<u>תכנית מס' 553-0466508 (רש/754/1)</u>

פורסמה למתן תוקף ברשומות בי.פ. 7544, עמוד 7614, ביום 12.07.2017.

התוכנית מוסיפה הוראות בניה לתכנית מס' רש/754 המאושרת, כדלקמן:

גובה בניה	:	גובה המבנים יהיה קומה אחת או 2 קומות.
שטח שירות	:	תותר בניית ממ"ד בשטח של 13 מ"ר ליח"ד.
פטיו	:	כלל השטח המוגדר כפטיו על פי תכנית זו, לא יעלה על 6 מ"ר ליח"ד.
מרתף	:	הגובה המרבי של מרתף יהיה 3 מ' שיימדד מרצפת המרתף ועד גובה תחתית אלמנט הבטון.

<u>רישוי - להלן תמצית מידע הרישוי, בהתאם למידע שנמסר בין היתר מאת הצדדים</u>:

א. רשיון בניה מס' 4149 שאושר בישיבה מס' 111 בתאריך 10.11.1975, תיק בניין מס' 3397.

רשיון – הקמת בית מגורים דו משפחתי תלת מפלסי:

בקומת קרקע דו-מפלסית: 129.71 מ"ר + מרפסת בשטח של 16.32 מ"ר + 2 מקלטים בשטח של 21.00 מ"ר + 2 מוסכים למכוניות-מחסנים בשטח של 44.04 מ"ר.

בקומה א': 95.81 מ"ר + מרפסת בשטח של 26.00 מ"ר.

סה"כ שטח הנכס נשוא ההחלטה[6]: קומת קרקע 64.855 מ"ר + קומה א' 47.905 מ"ר + מרפסות 21.16 מ"ר + מקלט 10.5 מ"ר + מוסכים למכוניות/מחסנים בשטח של 22.02 מ"ר.

למען הסר ספק, החלטה זו איננה מהווה חוות דעת אדריכלית ו/או הנדסית, האמור הינו לצורכי החלטה זו בלבד.

[6] בהתאם לתכנית רשיון ההיתר החתומה עולה כי שתי היח"ד (בית מגורים דו-משפחתי) שוות בשטחן (סימטריות) ולכן שטח הבניה של בית המגורים דו-משפחתי (הנכס נשוא ההחלטה) הינו כמפורט לעיל.

יוער, כי לצורך אומדן ההשבחה, הובא בחשבון השטח לפי האמור בהעתק רשיון הבניה המילולי וההנחה היא ששתי יח"ד (דו-משפחתי) הינן שוות בשטחן.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

10. מצב משפטי

נסח רישום מקרקעין

בהתאם להעתק נסח רישום מקרקעין אינטרנטי מס' 370613 מיום 20.10.2020, המהווה העתק רישום מפנקס בתים משותפים, המתנהל בלשכת רישום המקרקעין תל אביב - יפו, להלן עיקרי תמציתו:

גוש	:	7271.
חלקה	:	44.
תת-חלקה	:	1.
סה"כ שטח החלקה	:	789 מ"ר.
שטח תת-חלקה	:	185.84 מ"ר.
תיאור	:	דירה בקומה קרקע וראשונה.
הצמדות	:	קירות חיצוניים. קרקע בשטח של 392.82 מ"ר (כולל השטח מתחת לבית) המסומנת בתשריט באות א'. גג רעפים בשטח של 154 מ"ר המסומן באות ג'.
בעלויות	:	אליעזר אסטיר ת.ז. 011831419, בשלמות.
תקנון	:	מוסכם.
תת חלקות	:	3.
החלק ברכוש המשותף	:	1/2.

תיק בית משותף (עיקרי תמצית)

בהתאם לתקנון מוסכם וצו רישום בית בפנקס בתים משותפים, נרשם הבית שעל חלקה 44 בגוש 7271 בפנקס הבתים המשותפים ביום 28.03.1980.

תיאור הבית – הבית מורכב ממבנה אחד, שתי דירות, כל דירה משתרעת על פני קומת קרקע וקומה ראשונה, ובסה"כ שתי דירות.

הנכס נשוא ההחלטה, ידוע כחלקת משנה מס' 44/1 - דירה בקומת קרקע וראשונה, המסומנת בתשריט במספר 1 ושטח רצפתה 185.84 מ"ר, לדירה חלק של 1/2 ברכוש המשותף ולה קיימות הצמדות:

קרקע בשטח של 392.82 מ"ר (כולל השטח מתחת לבית) המסומנת בתשריט באות א', הקירות החיצוניים של הדירה וגג רעפים בשטח של 154 מ"ר המסומן באות ג'.

חלקת משנה מס' 44/2 - דירה בקומת קרקע וראשונה, המסומנת בתשריט במספר 2 ושטח רצפתה 185.84 מ"ר, לדירה חלק של 1/2 ברכוש המשותף ולה קיימות הצמדות:

קרקע בשטח של 392.18 מ"ר (כולל השטח מתחת לבית) המסומנת בתשריט באות ב', הקירות החיצוניים של הדירה וגג רעפים בשטח של 154 מ"ר המסומן באות ד'.

כל אחד מבעלי הדירות יהיה רשאי לבנות ו/או להוסיף תוספת בניה על השטח הצמוד לדירתו, כל זאת בכפוף להוראות הבאות (עיקרי תמצית):

- כל בעל דירה יהיה רשאי לפנות לכל רשות מוסמכת ולבקש על דעת עצמו היתרי בניה, רשיון סניטרי וכל רשיון אחר הקשור עם ביצוע הוספת הבניה, וכן לחתום על כל בקשה לקבלת היתר או רשיון כנ"ל.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

- בעל הדירה לא יהיה זקוק להסכמת יתר בעלי הדירות ו/או מי מהם לצורך האמור לעיל.
- כל תוספת בניה ו/או כל קבלת היתר או רשיון לכך לא תיעשה אלא לאחר הסכמה מוקדמת מראש ובכתב של רשויות התכנון המוסכמות.
- השטח הבנוי על חלקה המשנה של בעל דירה בצרוף תוספת הבניה לא יעלו על חלקו היחסי ברכוש המשותף לפי אחוזי הבניה המותרים לחלקה כולה בתוקף חוקי הבניה כיום ו/או כפי שיהיו בתוקף בעתיד.
- בעל הדירה יהיה רשאי, בקשר עם ביצוע תוספת הבניה, להשתמש ברכוש המשותף לצורך עבודות הבניה, כן יהיה רשאי לחבר תוספת הבניה לרשת החשמל, המים והביוב של הבית המשותף או כל מתקן אחר של הבית.

<u>הסכם מכר</u>

בהתאם לאמור בהעתק הסכם מכר מיום 20.10.2020, להלן עיקרי תמציתו:

"המוכר"	:	אליעזר אסטיר ת.ז. 011831419.
"הקונה"	:	ברמן שרית הילה ת.ז. 040541096, ברמן מיכאל ת.ז. 015538234.
"הממכר"	:	זכויות הבעלות בנכס הידוע כגוש 7271, חלקה 44, חלקת משנה 1 המצוי ברחוב שניר 9, רמת השרון המהווה בית מגורים, כמצוין בנסח הרישום.
"תמורה"	:	5,800,000 ₪.

<u>שונות</u>

א. בהתאם לחוות דעת הצדדים, הנכס נרכש טרם המועד 01.07.1975 (מועד תחילת חיוב בהיטל השבחה).

ב. מעיון בהעתק נסח רישום מקרקעין אינטרנטי מפנקס הבתים המשותפים ובמסמכי הבית המשותף עולה כי שטח החלקה הינו 789 מ"ר, החלקה כוללת 3 תתי-חלקות, כאשר 2 תתי-חלקות הינן דירות ומכאן למיטב ההבנה, שאר החלקה הינה הרכוש המשותף (מהווה את תת-חלקה 3), החלק ברכוש המשותף של הנכס הנדון הינו 1/2 חלקים בלתי מסוימים, **בנוסף,** בהתאם לתשריט הבית המשותף ולנחס הרישום קיימת הצמדה ספציפית של שטח קרקע מוגדר לנכס הנדון, בשטח של 392.82 מ"ר.

ג. בהתאם לחוות דעת הצדדים, לצורך אומדן ההשבחה וחישוב זכויות הבניה לתת חלקה 1, הובא בחשבון מחצית מהרכוש המשותף וזאת בהתאם לנסח רישום המקרקעין, לכן לצורך חישוב זכויות הבניה הובא בחשבון שטח תת-מגרש בסך של 394.5 מ"ר המהווה מחצית מהחלקה (789/2 מ"ר).

יחד עם זאת, יוער כי במדרגות ההשבחה, הובא בחשבון שטח החצר בהתבסס על השטח הקרקע המיוחס לנכס נשוא ההחלטה 392.82 מ"ר. הנישום הינו בעל הזכויות (החייב) – וזאת כעולה מחוות דעת הצדדים, בעניין זה ההחלטה הינה בהתאם להסכמות הצדדים, נתבקשתי לאומדן גובה ההשבחה ולא לשאלת "עצם החיוב" (קרי זהות הנישום – החייב).למען הסר ספק, החלטה זו איננה מהווה חוות דעת משפטית, אין באמור בהחלטה זו לקבוע את הזכויות הקנייניות ו/או החוזיות במקרקעין נשוא ההחלטה, האמור הינו בהתאם לדרישת המשיבה (הוועדה המקומית) ובהתאם לאמור בחוות דעת המבקש, ההחלטה הינה אומדן השווי למועד הקובע כמפורט.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

11. <u>עקרונות, גורמים ושיקולים</u>

באומדן שווי ההשבחה למקרקעין, הובאו בחשבון בין היתר העקרונות, הגורמים והשיקולים כדלהלן:

11.1 בהתאם להוראות סעיף 1 (א) בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965:

"**השבחה**" - עליית שוויים של מקרקעין **עקב אישור תכנית**, מתן הקלה או התרת שימוש חורג;

"**מימוש זכויות**", במקרקעין - אחת מאלה:

(1) קבלת היתר לפי חוק זה לבניה או לשימוש בהם שלא ניתן היה לתיתו אלמלא אישור תכנית מתן הקלה או התרת שימוש חורג שבעקבותיהם חל היטל השבחה;

(2) התחלת השימוש בהם בפועל כפי שהותר לראשונה עקב אישור התכנית שבעקבותיו חל היטל השבחה, ואולם לא יראו בהתחלת שימוש מכוח אישור לשינוי שימוש לפי סעיף 145ה כמימוש זכויות;

(3) 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;.....

11.2 נתבקשתי להכריע במחלוקת שבין הצדדים בדבר אומדן שווי ההשבחה אשר חלה במקרקעין כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965.

11.3 טענות הצדדים והעובדות השנויות במחלוקת ומסמכים שונים אשר הוצגו על ידי הצדדים.

11.4 ביקור בנכס ובסביבתו.

11.5 מאפייני הנכס, מאפייני מיקום, מאפייני סביבה.

11.6 רמת הפיתוח והתשתיות.

11.7 רע"א 4217/04 ציון פמיני נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים - ההשבחה ככל שישנה מחושבת לכל תוכנית בנפרד "בשיטת המדרגות".

11.8 המועדים הקובעים.

11.9 למען הסר ספק, החלטה זו הינה למטרתה בלבד.

11.10 מחירי מקרקעין במועד הקובע ומתן מקדמי התאמה למקרקעין נשוא ההחלטה.

11.11 מצב תכנוני, רישוי – לצורכי החלטה זו בלבד, האמור אינו מהווה חוות דעת אדריכלית/הנדסית.

11.12 מצב משפטי – החלטה זו אינה מהווה חוות דעת משפטית, אין באמור בהחלטה זו לקבוע ו/או להעיד על הזכויות הקניינית ו/או החוזיות במקרקעין נשוא ההחלטה, האמור הינו בהתאם לדרישת המשיבה (הוועדה המקומית) ובהתאם לאמור בחוות דעת המבקש, נתבקשתי לאומדני גובה ההשבחה ולא לשאלת "עצם החיוב".

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

12. עמדות הצדדים, הכרעה

אומדן ההשבחה בהתאם לחוות דעת הצדדים:

גורם ההשבחה	מועד קובע	השבחה-שומת המשיבה	השבחה-שומת המבקש
תכנית מס' 443	07.03.1980	₪ 2.57	אין השבחה
תכנית מס' 541	05.06.1981	₪ 25.94	אין השבחה
תכנית מס' 521-א'	13.03.1987	₪ 11,983	אין השבחה
תכנית מס' ר"ש 692	29.09.1993	₪ 49,728	₪ 23,881
תכנית מס' רש/679	11.02.1994	₪ 17,000	אין השבחה
תכנית מס' רש/754	26.07.1999	₪ 161,899	₪ 50,520
553-0466508 (רש/1/754)	27.07.2017	₪ 177,525	₪ 60,000

העובדות שאינן שנויות במחלוקת

א. איתור וזיהוי הנכס, שטח החלקה, שטחים המיוחסים לתת-החלקה נשוא החלטה זו.

ב. מצב משפטי, מצב תכנוני – התוכניות החלות על החלקה, מצב רישוי – כפי שהוגדר בהחלטה זו.

ג. גורם ההשבחה – מימוש בדרך של מכר.

העובדות השנויות במחלוקת

טענה מקדמית, פטור מהיטל השבחה עד 140 מ"ר

א. שמאי המבקש – בחוות דעת המבקש, באומדן ההשבחה הובא בחשבון פטור עד 140 מ"ר.

ב. שמאי המשיבה – בחוות דעת המשיבה, באומדן ההשבחה לא הובא בחשבון פטור עד 140 מ"ר ולא ניתנה התייחסות לכך.

בתשובת המשיבה נטען כי שמאי המבקש טוען כי יש לתת פטור של 140 מ"ר לפי סעיף 19 (ג) (1) לחוק התכנון והבניה.

ככל וקיימת טענה כזאת לשמאי המבקש, הרי שמדובר בטענה משפטית ולא שמאית שיש לבחון מול הגורמים הרלוונטיים בעירייה, ולפיכך אין כל מקום לדון בסוגיה זאת בשומה המכרעת הנדונה.

ראוי לציין כי השטחים הנכללים בשטח הפטור עוד במצב הקודם עולים על 140 מ"ר, כך שבכל מקרה על טענה זאת להידחות על הסף.

ג. הכרעה – לא הוצג בפני תצהיר (בקשה) לפטור עד 140 מ"ר, יודגש כי פטור זה הינו פטור מותנה אשר רק לאחר עמידה בתנאים המפורטים בסעיף 19(ג)(1) לתוספת השלישית לחוק התו"ב הופך הפטור המותנה לפטור מלא, קבלת פטור מותנה זה הינו בסמכות הוועדה המקומית ואינו מהווה חלק מההכרעה.

כעולה מחוות דעת המשיבה, לא ניתנה התייחסות לפטור הנדון ולא נבדקה עמידה בתנאי הפטור לנכס נשוא ההחלטה.

לאור האמור לעיל, במקרה דנן, הנני דוחה את טענת שמאי המבקש, יחד עם זאת, אין בהחלטה זו לקבוע כי הנישום איננו זכאי ו/או עומד בתנאי פטור זה.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

<u>טענות העוררים ביחס לתכנית מס' 443</u> (מועד קובע 07.03.1980)

<u>מהות ההשבחה</u> – התכנית מאפשרת בניית מרפסות בשטח של 30% משטח בנוי, תותר סגירת שלוש מרפסות בקווי בניין חוקיים מתוך שטח המרפסות הנ"ל, כאשר הסגירה אחידה ולא מבניה קשה.

<u>עובדה ראשונה</u> – **השבחה/אי השבחה עקב אישור תכנית מס' 443**

א. שמאי המבקש – התכנית מאפשרת סגירת מרפסות בשטח מצומצם בלבד.

הובא בחשבון כי הסגירה הינה מבניה קלה ולכן מקדם השווי צריך להיות נמוך יותר, ובנוסף יש להביא בחשבון הפסד שטח חצר ופטור עד 140 מ"ר.

לפיכך עקב הבניה הקלה המצומצמת והפסד שטח חצר ובהתחשב בפטור 140 מ"ר תכנית מס' רש/443 אינה משביחה.

בעניין ערכי השווי, השווי למ"ר מבונה שנקבע ע"י שמאי המשיבה ל-0.9 ₪ למ"ר הינו ללא מחלוקת.

בדיון נטען, כי תוכנית מס' רש/443 שמאפשרת סגירת מרפסות בבניה קלה, אינה משביחה (זניחה).

כמו כן, הבעלים מתעד לבקש פטור של 140 מ"ר, אודה לשמאי המכריע אם יוכל לבצע חלופה לפטור.

ב. שמאי המשיבה – התכנית מאפשרת סגירת מרפסות פתוחות עד 30% משטח הבניה המותר.

נקבע מקדם מרפסות פתוחות 0.5, ומקדם מרפסות סגורות 0.7.

יתרת הזכויות למרפסות סגורות שטרם מומשו זמינות לבניה מיידית, ונלקחו בחשבון במקדם עלויות התאמה של 0.9.

באומדן ההשבחה הובא בחשבון הפער בין הזכויות בשני מצבי התכנון (קודם וחדש).

הובא בחשבון שווי מ"ר מבונה בסך של 0.9 ₪, בהתבסס על החלטות שמאים מכריעים, כדלקמן:

שם השמאי המכריע	גוש	חלקה	כתובת	שווי מ"ר מבונה
יעקב פז	7271	46	חרמון 16	0.90 ₪
בצלאל קציר	7271	24	לבונה 16	0.90 ₪
תמיר שדה	6599	489	למרחב 122	0.90 ₪
שווי מ"ר מבונה מתואם	**-**	**-**	**-**	**0.90 ₪**

תחשיב ההשבחה שנערך על ידי שמאי המשיבה:

<u>מצב חדש</u>:

סעיף	שטח במ"ר	מקדם שוליות	מקדם התאמה	שטח במ"ר אקו'
קומת קרקע בהיתר	64.86	1.00	-	64.86
קומה א' בהיתר + השלמה ל- 30%	53.50	1.00	-	53.50
מקלט בהיתר	10.50	1.00	-	10.50
מרפסות סגורות בקומת קרקע בהיתר	8.16	0.70	-	5.71
מרפסות סגורות בקומה א' בהיתר	13.00	0.70	-	9.10
יתרת מרפסות סגורות השלמה ל- 30%	14.35	0.70	0.90	9.04
חניה מקורה/נספח	22.02	0.35	-	7.71
יתרת חצר	281.79	0.25	-	70.45
סה"כ מ"ר אקו'	-	-	-	**230.85**

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

מצב קודם:

סעיף	שטח במ"ר	מקדם שוליות	מקדם התאמה	שטח במ"ר אקו'
קומת קרקע בהיתר	64.86	1.00	-	64.86
קומה א' בהיתר	47.91	1.00	-	47.91
זכויות נוספות בקומה א' השלמה ל-30%	5.59	1.00	-	5.59
מקלט בהיתר	10.50	1.00	-	10.50
מרפסות סגורות בקומת קרקע בהיתר	8.16	0.70	-	5.71
מרפסות סגורות בקומה א' בהיתר	13.00	0.70	-	9.10
יתרת מרפסות פתוחות השלמה ל- 25%	7.03	0.50	-	3.52
חניה מקורה/נספח	22.02	0.35	-	7.71
יתרת חצר	292.48	0.25	-	73.12
סה"כ מ"ר אקו'	-	-	-	**228.00**
סה"כ תוספת שטח במ"ר אקו':	-	-	-	2.85
שווי מ"ר מבונה אקו':	-	-	-	₪ 0.90
סה"כ השבחה:	-	-	-	**₪ 2.57**

בתשובת המשיבה נטען, כי שמאי המבקש טוען כי לאור פטור 140 מ"ר ושטחי הבניה המצומצמים שהתכנית הנדונה מוסיפה, אזי שהיא אינה משביחה.

טענה זו אינה מבוססת על תחשיב שמאי שעליו ניתן להתייחס בהתאם או דוגמאות ואסמכתאות המחזקות את טענה זו.

כמו שההשבחה הנדונה הוכחה ופורטה במלואה ע"י שמאי המשיבה אזי גם על השמאי המבקש להוכיח את טענותיו.

ע"פ מכתב שנערך ע"י שרית דנה, משנה ליועץ המשפטי לממשלה, נקבע כי:

"יש צורך לפרט את התחשיב לפיו נעשתה השומה, הכולל את פירוט בסיס הנתונים והעסקאות שעמדו בבסיס התחשיב, כמו גם המסמכים שהם בעלי חשיבות לעניין קביעת השווי.

ללא פירוט הולם של בסיס הנתונים והעסקאות העומדים בבסיס התחשיב, תפגע אפשרות הנישום להשיג או לחלוק על שומת הועדה".

לדעת שמאי המשיבה, ככל שעולה משומות מכריעות גם לדעת שמאים מכריעים רבים, נושא זה תקף לשני הצדדים בהליך, ולפיכך, לא ראוי לקבל את טענה זו של שמאי המבקש במתכונת שבה היא הוצגה.

כמו כן, שמאי המשיבה מציין כי בכל רחבי רמת השרון, חושבה השבחה עבור התכנית הנדונה ע"י שמאים מכריעים, כך שלא ברור מניין שמאי המבקש הגיע למסקנה זו.

בנוסף טוען שמאי המבקש כי הזכויות הנוספות מצומצמות ולכן אין כדאיות להוסיף אותם.

מדובר בשטח מרפסות של 14.35 מ"ר שניתן לקרות אותו כך שלא ברור מדוע שטח זה לא כדאי לניצול מיידי בכפוף לעלויות התאמה.

יש לציין כי השמאי המבקש טוען כי הסגירה הינה מבניה קלה, לפיכך, יש להביא בחשבון עלויות התאמה פחותות מבניה קונבנציונלית לפי מקדם של 0.9 בלבד.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

בדיון נטען, במועד הקובע אין מניעה לנצל את זכויות הבניה לסגירת המרפסות באופן מיידי, צריך לשים לב שבמקרה הנדון מדובר על סגירה בקירוי קל, ומכאן עלויות ההתאמה שיש להביא בחשבון זה לפי מקדם של 0.9 ולא 0.8 כמקובל.

ג. **הכרעה** – בעניין הפטור עד 140 מ"ר, ראה הכרעתי לעיל.

במצב הקודם הותרה בניית מרפסות פתוחות או מכוסות גג בשיעור עד 25% משטח הבית הסגורות ב - 3 צדדים, ועומקה לא עולה על 1.5 מ', חלקי המרפסת הנמצאים מעבר לעומק של 1.5 מ' נכללים בשטח הבניין, ומרפסת שסגורה מצד אחד או משני צדדים בלבד, שטחה נחשב כמרפסת פתוחה אם עומקה לא עולה על 1.8 מ'.

לפיכך, מקדם איקוו' ראוי לשטח מרפסות מקורות אלו במצב הקודם הינו 0.5.

במסגרת המצב החדש, תכנית מס' 443 מרחיבה את שטח המרפסות מ - 25% משטח הבניה ל - 30% משטח הבניה, ומתירה מרפסות סגורות (מבניה קלה).

אני סבור כי תרומתן של המרפסות במסגרת המצב החדש הינן דומות (בקירוב) לתרומת שטח עיקרי אך לא באופן מלא, ולפיכך מקדם איקוו' ראוי לשטח זה הינו 0.8.

על פי תכנית רשיון ההיתר החתומה הקיימת עולה כי סה"כ שטח הנכס נשוא ההחלטה[7] הינו בקומת קרקע 64.855 מ"ר + קומה א' 47.905 מ"ר + מרפסות 21.16 מ"ר + מקלט 10.5 מ"ר + מוסכים למכוניות/מחסנים בשטח של 22.02 מ"ר.

באומדן ההשבחה, התייחסתי לשטח הקיים בתכנית רשיון ההיתר החתומה כמפורט לעיל.

בעניין שטח המרפסות, הובאו בחשבון בשני מצבי התכנון יתרת הזכויות למרפסות מעבר לשטח הקיים בתכנית רשיון ההיתר החתומה.

בעניין הדחיה, אני סבור כי נכון למועד הקובע, השימוש המיטבי הינו תוספת שטח המרפסות ללא דחיה.

מאידך, יש להביא בחשבון מקדמי התאמה בגין בינוי חדש ע"ג ישן בגין ניצול יתרת זכויות הבניה הנוספות מעבר לשטח הקיים בהיתר הבניה.

על כן, אני סבור כי מקדם בסך של 0.8 מגלם את עלויות הבינוי החדש ע"ג ישן לרבות אילוצי הבניה (גג רעפים) ונגישות.

בהתאם לחוות דעת הצדדים, לצורך אומדן ההשבחה וחישוב זכויות הבניה לתת חלקה 1, הובא בחשבון מחצית מהרכוש המשותף וזאת בהתאם לנסח רישום המקרקעין, לכן לצורך חישוב זכויות הבניה הובא בחשבון שטח מגרש בסך של 394.5 מ"ר המהווה מחצית משטח החלקה (789/2 מ"ר).

יחד עם זאת, יוער כי במדרגות ההשבחה, הובא בחשבון שטח החצר בהתבסס על השטח הקרקע המיוחס לנכס נשוא ההחלטה 392.82 מ"ר.

בנוסף, באומדן ההשבחה הובאה בחשבון הפחתת שטח החצר בהתאמה בין שני מצבי התכנון.

---

[7] בהתאם לתכנית רשיון ההיתר החתומה עולה כי שתי היח"ד (בית מגורים דו משפחתי) שוות בשטחן (סימטריות) ולכן שטח הבניה של בית מגורים דו משפחתי (הנכס נשוא ההחלטה) הינו כמפורט לעיל.

יוער, כי לצורך אומדן ההשבחה, הובא בחשבון השטח לפי האמור בהעתק רשיון הבניה המילולי וההנחה היא ששתי יח"ד (דו-משפחתי) הינן שוות בשטחן.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

בעניין זה, יוער כי שטחי המרפסות הקיימות הובאו בחשבון בכל קומה (קרקע ו-א') בצורה שווה בשני מצבי התכנון (קודם וחדש).

בעניין ערכי השווי, מעיון בביטאון מקרקעין וערכם מחודש אפריל 1980 עולה כי מחירי קרקע לבנייה נמוכה, בלירה ישראלית/מ"ר ליחידה אחת בעיר רמת השרון, בשטח מגרש של 400 מ"ר שווה 7,000 ל"י, המבטא שווי מ"ר קרקע בסך של 0.7 ₪.

לאחר בחינת הנתונים שהוצגו על ידי שמאי המשיבה והסכמת שמאי המבקש, ובהתבסס על החלטות שמאים מכריעים בשכונת נווה רום ובהתאמה לנכס נשוא ההחלטה[8], **הובא בחשבון שווי מ"ר מבונה בסך של 0.9 ₪.**

להלן החלטות שמאים מכריעים בשכונת נווה רום:

השמאי/ת המכריע/ה	כתובת	גוש/ חלקה	ערכי שווי מ"ר מבונה
יעקב פז	חרמון 16	7271/46	0.90 ₪
בצלאל קציר	לבונה 16	7271/24	0.90 ₪

<u>טענות העוררים ביחס לתכנית מס' 541</u> (<u>מועד קובע 05.06.1981</u>)

<u>מהות ההשבחה</u> – התכנית קובעת זכויות בניה באזור מגורים א' כדלקמן:

- בקומה אחת 25%, בקוטג' 2 קומות * 18% וסה"כ 36%.
- התכנית מאפשרת הקמת מרתף מתחת לבניין, ובתנאי שהמקלט יבנה במפלס המרתף.
- בניית מבני עזר, פרט למוסך, תותר במידה ולא יבנה מרתף, וייבנו קוטג'ים, שטח מבנה העזר לא יעלה על 10 מ"ר וגובהו 2.2 מ' נטו או 2.4 מ' ברוטו לכל יח"ד, ועוד.
- תבנה מרפסת שירותים בשטח של 4 מ"ר לפחות לכל יח"ד.

<u>עובדה ראשונה</u> – **השבחה/אי השבחה עקב אישור תכנית מס' 541**

א. שמאי המבקש – הובא בחשבון כי בתאריך הקובע השימוש הטוב והיעיל הינו בהשארת בית המגורים הקיים.

הובא בחשבון כי אין כדאיות כלכלית לחפירת קומת מרתף מתחת למבנה הקיים.

בית המגורים הקיים על המגרש הינו מבנה מגורים איתן הבנוי במפלסים.

תוספת בניה לבית המגורים הבנוי במפלסים מצריכה שינויים תכנוניים דרמטיים היוצרים עלויות בניה גבוהות ופוגעים בצורה האדריכלית של הבית.

תכנית רש/541 מאפשרת תוספת זכויות עיקריות של 6% בלבד.

לאור היקף הזכויות המצומצם, ועלויות הבניה הגבוהות הנובעות מהבינוי במפלסים אין כדאיות כלכלית לתוספת שטחי בניה לבית המגורים הנדון.

לאור זאת הרי שלא חלה השבחה עקב אישורה של תכנית רש/541.

בעניין ערכי השווי, השווי למ"ר מבונה שנקבע ע"י שמאי הוועדה ל-3 ₪ למ"ר הינו ללא מחלוקת.

[8] בעניין זה, ראה הכרעתי בהמשך בתכנית מס' 692.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

ב. שמאי המשיבה – התכנית קובעת זכויות בניה באזור מגורים א' - 36% בשתי קומות (לפי תכסית של 18%) או 25% בקומה אחת.

שטחי הבניה העיליים זמינים לבניה מיידית ונלקחו בחשבון במקדם עלויות התאמה של 0.8.

בנוסף, תכנית זו קובעת מרתף בקונטור קומת הקרקע ובגובה של 2.2 מ'.

ע"פ ערר רה 85036/09 הו"מ לתו"ב רמת השרון נ' חיים וחווה שנפלד, אין זכויות בניה למרתפים במצב הקודם.

בית המגורים נבנה באמצע שנות ה- 70 של המאה הקודמת.

לאור הבנוי הקיים (בינוי במפלסים היוצר פחת תכנוני), זכויות הבניה הבלתי מנוצלות, הכרעות של שמאים מכריעים בסביבה ושווי של המגרשים בסביבה, נלקח בחשבון כי משך החיים הכלכליים של הנכס הנדון הינו כ - 40 שנים מיום הקמתו (קרי עד שנת 2016).

בהתאם לכך לקחתי בחשבון דחייה של 35 שנים (2016–1981=35) בריבית של 6% עד לכדאיות כלכלית להריסת הבית הקיים ולניצול מלוא זכויות הבניה במרתף.

נלקח בחשבון מקדם שוליות של 0.40 למרתף בגובה של 2.2 מ'.

הובא בחשבון שווי מ"ר מבונה בסך של 3 ₪ בהתבסס על החלטות שמאים מכריעים, כדלקמן:

שם השמאי המכריע	גוש	חלקה	כתובת	שווי מ"ר מבונה
יעקב פז	7271	46	חרמון 16	3.00 ₪
בצלאל קציר	7271	24	לבונה 16	2.75 ₪
תמיר שדה	6599	489	למרחב 122	3.00 ₪
שווי מ"ר מבונה מתואם	**-**	**-**	**-**	**3.00** ₪

<u>תחשיב ההשבחה שנערך על ידי שמאי המשיבה</u>:

<u>מצב חדש</u>:

סעיף	שטח במ"ר	מקדם שוליות	מקדם התאמה	שטח במ"ר אקו'
קומת קרקע בהיתר	64.86	1.00	-	64.86
קומה א' + זכויות נוספות	53.50	1.00	-	53.50
זכויות נוספות השלמה ל- 36%	23.67	1.00	0.80	18.94
מקלט בהיתר	10.50	1.00	-	10.50
מרתף זכויות נוספות 18% בגובה 2.2 מ'	71.01	0.40	0.13	3.70
מחסן עד להקמת מרתף	10.00	0.50	0.87	4.35
יתרת מרפסות סגורות בהיתר בקומת הקרקע	8.16	0.70	-	5.71
יתרת מרפסות סגורות בהיתר בקומה א'	3.67	0.70	-	2.57
מרפסת שירותים	4.00	0.75	0.80	2.40
חניה מקורה	22.02	0.35	-	7.71
יתרת חצר	265.13	0.25	-	66.28
סה"כ מ"ר אקו':	-	-	-	**240.50**

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

מצב קודם:

סעיף	שטח במ"ר	מקדם שוליות	מקדם התאמה	שטח במ"ר אקו'
קומת קרקע בהיתר	64.86	1.00	-	64.86
קומה א' + זכויות נוספות	53.50	1.00	-	53.50
מקלט בהיתר	10.50	1.00	-	10.50
מרפסות סגורות בקומת קרקע בהיתר	8.16	0.70	-	5.71
מרפסות סגורות בקומה א' בהיתר	13.00	0.70	-	9.10
יתרת מרפסות סגורות השלמה ל- 30%	14.35	0.70	-	10.04
חניה מקורה/נספח	22.02	0.35	-	7.71
יתרת חצר	281.79	0.25	-	70.45
סה"כ מ"ר אקו':	-	-	-	**231.86**
סה"כ תוספת שטח במ"ר אקו':	-	-	-	8.65
שווי מ"ר מבונה אקו':	-	-	-	₪ 3.00
סה"כ השבחה:	-	-	-	₪ **25.94**

בתשובת המשיבה נטען, גם בתכנית הנדונה בדומה לתכנית מס' רש/443, שמאי המבקש אינו מציג תחשיב שמאי המחזק את טענותיו אלא קובע בעלמא ע"י מלל בלבד כי לטענתו אין השבחה. מאחר ולא הוצגו נתונים כלל, נטען ע"י שמאי המשיבה כי אין לו את הכלים להגיב במקרה הנדון מלבד להפנות לשומתו בה הוכחה ההשבחה לתכנית הנדונה.

בדיון נטען, כי אין מחלוקת שהזכויות למרתף ניתנות לניצול, וכדאיות בתום החיים הכלכליים של הנכס, אבל בניגוד לטענת המבקש אין מניעה מנצל את זכויות הבניה העיליות בכפוף למקדם עלויות התאמה, בינוי חדש על ישן במקדם 0.8.

ג. **הכרעה** – תחילה, במקרה הנדון, תכנית מס' 541 קובעת זכויות בניה בשיעור של 36% והקמת קומת מרתף מתחת לבניין, לעומת המצב הקודם, בו הותרו זכויות בנייה בשיעור 30% ובנוסף 30% לשטחי מרפסות סגורות מבניה קלה ונספח בשטח של 20 מ"ר + מרפסת שירותים בשטח 4 מ"ר.

בעניין הנספח[9], הובא בחשבון שטח הקיים של מוסכים/מחסנים (22.02 מ"ר) בשני מצבי התכנון (קודם וחדש). בעניין מרפסת שירותים, הובא בחשבון שטח של 4 מ"ר במקדם איקוו' של 0.5.

בעניין הדחיה, כפי שקבעתי בהכרעתי בענין תכנית מס' 443 לעיל, אני סבור כי נכון למועד הקובע השימוש המיטבי הינו תוספת יתרת זכויות הבנייה העיליות ללא דחיה (ללא שטח קומת המרתף – לעניין זה ראה הכרעתי בהמשך).

מאידך, יש להביא בחשבון מקדמי התאמה בגין בינוי חדש ע"ג ישן בגין ניצול יתרת זכויות הבניה העיליות הנוספות מעבר לשטח הקיים בהיתר הבניה (מקדם 0.8).

[9] מעיון בהוראות תכנית מס' 210 א' – עמוד 6, סעיף 5, סעיף קטן 34, עולה כי הפירוש של נספח הינו **מחסן**, חדר כביסה, **מוסך למכונית** אחת, וכל **בנין עזר** וכיוצא בזה שיאושר כנספח על ידי הועדה המקומית. מעיון בתכנית היתר הבניה כמפורט בפרק המצב התכנוני לעיל, שטח של 22.02 מ"ר מהווה בנייני עזר, מוסך + מחסן. לאור האמור לעיל ולהבנתי שטח זה עומד בקריטריונים של נספח ולכן באומדן ההשבחה התייחסתי לשטח זה כנספח ולא כחניה כפי שקבע שמאי המשיבה.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

במסגרת המצב החדש, התכנית מאפשרת הקמת מרתף מתחת לבניין, שטח זה ניתן לניצול לאחר הריסת המבנה הקיים.
מעיון בהוראות התכנית שטח קונטור קומת הקרקע (בבניה של 2 קומות) הינו 18% לעומת 24% במגרש לפי תכנית מס' 443 לתוספת בניה למבנים שנבנו עד שנת 1971.

הנכס נשוא ההחלטה אושר בישיבה מס' 111, בהיתר בניה מס' 4149 בתאריך 10.11.1975 לאחר שנת 1971 ולכן זכויות הבניה הינן 18%*2 קומות.
לאור האמור לעיל, כי ניתן יהיה לנצל את שטח קומת המרתף רק לאחר הריסת המבנה, הובא בחשבון שטח קומת מרתף לפי 18% בהתאם להוראות התכנית הנדונה.

הנכס נבנה בסוף שנת 1975 כאמור לעיל, אני סבור כי חייו הכלכליים של המבנה הקיים בסביבה הנדונה הינו כ - 45 שנה[10], ולכן יתרת חייו הכלכליים של המבנה ל-39 שנים בשיעור היוון של 6% הינה במתחם הסבירות (המסתיימים בשנת 2020).
מקדם השווי האיקווי לשטח המרתף הינו 0.46[11] לאור גובהו המאפשר שטח שירות.

שטח החצר חושב בדומה לתכניות מס' רש/443 לעיל, בהפחתת תכסית השטח הבנוי הקיים (עיקרי + מרפסת+ מקלט + נספח) בין שני מצבי התכנון.

בעניין ערכי השווי, לאחר בחינת הנתונים שהוצגו על ידי שמאי המשיבה והסכמת שמאי המבקש ובהתבסס על החלטות שמאים מכריעים בשכונת נווה רום ובהתאמה לנכס נשוא ההחלטה[12], **הובא בחשבון שווי מ"ר מבונה בסך של 2.8 ₪.**

להלן החלטות שמאים מכריעים בשכונת נווה רום:

השמאי/ת המכריע/ה	כתובת	גוש/ חלקה	ערכי שווי מ"ר מבונה
יעקב פז	חרמון 16	7271/46	3.00 ₪
בצלאל קציר	לבונה 16	7271/24	2.75 ₪

<u>טענות העוררים ביחס לתכנית מס' 521-א'</u> <u>(מועד קובע 13.03.1987)</u>

<u>מהות ההשבחה</u> – הוועדה תהיה רשאית לתת היתר באישור מיוחד ליציאות לחלקי גג מתחת לגגות רעפים באזור מגורים א' ו-א' 1 בכל דירה שמעל 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% שטח חדרי היציאה לגג, יתווסף לזכויות הבניה הכוללות ויפורט בכל תכנית בניין ערים שתוגש לאחר תכנית זו.

---

[10] בדומה להחלטת השמאי המכריע מר תמיר שדה בנכס ברחוב שניר 22, בעיר רמת השרון (קיבל היתר בניה בתאריך 24.10.1977).
מעיון בהחלטה זו עולה כי גם שמאי המשיבה קבע דחייה ושוליות ל – 45 שנים.
קיימת החלטה של הח"מ בנכס ברחוב זרובבל, בשכונת הגולן, בעיר רמת השרון, הממוקם יחסית קרוב לנכס נשוא ההחלטה ובו נקבע אורך חיים כלכליים לנכס ל - 50 שנים, בעניין זה יוער, כי הנכס ברחוב זרובבל כמפורט לעיל, נבנה בשנת 1950 ולכן השוני לעומת הנכס נשוא ההחלטה.

[11] בהתבסס על מחקר דלפי (פברואר 2017) של לשכת שמאי מקרקעין בישראל.

[12] לעניין זה, ראה הכרעתי בהמשך בעניינה של תכנית מס' 692.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

<u>עובדה ראשונה</u> – השבחה/אי השבחה עקב אישור תכנית מס' 521-א'

א. שמאי המבקש – הובא בחשבון כי השימוש הטוב והיעיל הינו בהשארת בית המגורים הקיים.
הובא בחשבון כי תקרת המבנה הינה רביץ והובאו בחשבון עלויות ההתאמה על מנת לבנות עליית גג.
האפשרות להקמת עליית גג הייתה כרוכה באישור מיוחד ומפורש של הועדה המקומית.
מימוש זכויות הבניה לעליית גג כמעט ולא נוצלו בסביבה ובעצם מדובר על זכויות עודפות שלא נוצלו.
לאור עלויות ההתאמה, מצבו הפיזי של המבנה ומגבלות הוועדה לא חלה השבחה עקב אישור תכנית רש/521א'.
בעניין ערכי השווי, השווי למ"ר מבונה שנקבע ע"י שמאי המשיבה ל-1,000 ₪ למ"ר הינו ללא מחלוקת.

ב. שמאי המשיבה – התכנית התירה הקמת חדרי יציאה לחלל גג רעפים.
הובא בחשבון כי שטח הבניה בחלל גג הרעפים יהיה 40% משטח קומה א', הובא בחשבון מקדם שוליות לשטח הנדון בסך של 0.7. השטח זמין לבניה מיידית.
נלקח בחשבון מקדם עלויות התאמה בסך של 0.8.
לאור העובדה שאין שינוי ביתר הזכויות, החישוב בוצע רק לגבי תוספת השווי בגג.
אי לכך אמדנו את תרומת השווי לרכיב זה כאשר ביתר הרכיבים אין שינוי בין שני המצבים, או כפי שניתן להציג זאת:
שווי במצב קודם = A.
שווי במצב חדש = A + תוספת שווי עקב אישור התכנית.
ההשבחה = תוספת השווי עקב אישור התכנית.

הובא בחשבון שווי מ"ר מבונה בסך של 1,000 ₪ בהתבסס על החלטות שמאים מכריעים, כדלקמן[13]:

שם השמאי/ת המכריע/ה	גוש	חלקה	כתובת	שווי מ"ר מבונה
נורית גרבי	6599	513	הדיה 13	1,000 ₪
אמנון נזרי	6599	518	לבונה 31	960 ₪
יעקב פז	7271	46	חרמון 16	960 ₪
אמנון נזרי	7271	8	הבושם 5	960 ₪
לבנה אשד	7271	27	לבונה 14	1,150 ₪
בצלאל קציר	7271	24	לבונה 16	1,000 ₪
שווי מ"ר מבונה מתואם	**-**	**-**	**-**	**1,000** ₪

תחשיב ההשבחה שנערך על ידי שמאי המשיבה:

סה"כ שטח מבונה בחלל הגג	21.40 מ"ר
מקדם אקו':	0.70
מקדם התאמה	0.80
שווי מ"ר קרקע מבונה	1,000 ₪
סה"כ השבחה	**11,983** ₪

[13] בהעתק רשימת נספחים שהתקבלה מאת שמאי המשיבה מתאריך 27.06.2021, נמסר כי לא נמצאה ההחלטה של השמאית המכריעה לבנה אשד כמפורט בטבלה.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340
טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com
מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

בתשובת המשיבה נטען כי גם בתכנית הנדונה בדומה לקודמותיה אין תחשיב שמאי ו/או נותנים אמפיריים עליהם ניתן להתייחס.

לעניין הטענה כי מימוש הזכויות הנדונות כרוך באישור מיוחד של הוועדה המקומית:

ע"פ תכנית המתאר רש/210א', אישור מיוחד פירושו "החלטה שנתקבלה בישיבת הועדה המקומית ע"י רוב של 2/3 קולות הנוכחים בישיבה זו".

כל החלטה להיתר המתקבלת בוועדה המקומית מתקבלת ע"י רוב. מדובר בזכות שכיחה שאינה מהווה בינוי שונה מהמרקם הסביבתי וניתנת לכל המבקש באופן שניתנות שאר הזכויות מתכניות אחרות.

ניתן לראות בכל השומות המכריעות ברחבי העיר כי מחייבים בהיטל השבחה בגין תכנית זו.

טענה דומה הועלתה בתיק שנדון אצל השמאי המכריע ד"ר גד נתן ברחוב הרב קוק 35 (גו"ח 6552/227) ונפסלה על הסף.

*"אינני סבור כי הוראת התכנית: "**...הועדה המקומית תהיה רשאית בתנאי שעשתה זאת ע"י אישור מיוחד ומפורש לתת היתר יציאות לחלקי גג מתחת לגגות רעפים...**" מהווה סיכון או מגבלה שיש להביא בחשבון לאישור הזכויות".*

לעניין הטענה כי מדובר בזכויות עודפות או לא כדאיות לניצול לאור עלויות ההתאמה:

זכויות הבניה זמינות לבניה מיידית ואין מניעה לנצל אותם באופן מידי בכפוף לעלויות התאמה בדומה לתחשיב שנעשה בשומת המשיבה.

באם מדובר בזכויות עודפות שלא משביחות כטענתו של שמאי המבקש, לא ברור למה הוא הציג אותם במצב הקודם של תכנית מס' רש/754 כחלק מסל הזכויות ובאמצעות אותן זכויות הפחית מההשבחה של תכנית מס' רש/754?

לא ניתן להחזיק את המקל משתי קצותיו ואם שמאי המבקש מאמין בטענותיו עליו היה להמשיך לדבוק בהם גם במדרגות הבאות בהן זה פחות נוח לו.

בדיון נטען, כי שמאי המבקש טוען שמימוש הזכויות מכוח התכנית דורש אישור מיוחד, אם הולכים אחורה לתכנית המתאר מס' רש/210א של רמת השרון, אזי אישור מיוחד מוגדר כאישור שניתן בשני שליש מחברי הוועדה, סוג של רוב, כמו כל אישור אחר של רוב בוועדה, הוצג בתשובת המשיבה את השומה מכרעת של השמאי המכריע מר גד נתן, שנגע ספציפית בנושא ופסל את הטענה הנדונה.

ג. הכרעה – תכנית מס' רש/521 א' קובעת זכויות בניה לחדרי יציאה לגג מתחת לגג רעפים.

לטענת שמאי המבקש התכנית אינה משביחה לאור הצורך באישור מיוחד ומימוש זכויות הבניה לעליית גג שכמעט ולא נוצלו בסביבה הנדונה ובעצם הינן "זכויות עודפות" שלא נוצלו, ואילו שמאי המשיבה טוען כי זכויות הבניה זמינות לבניה מיידית ואין מניעה לנצלן באופן מידי בכפוף לעלויות התאמה.

מעיון בהוראות תכנית מס' 210 א' – עמוד 7, סעיף 5, סעיף קטן 48, עולה כי ההגדרה אישור מיוחד הינה החלטה שהתקבלה בישיבת הועדה המקומית ע"י רוב של 2/3 קולות הנוכחים בישיבה זו.

אני מסכים עם שמאי המשיבה כתנאי הכרחי לאישור בקשה להיתר הינו הסכמה המתקבלת ע"י רוב חברי הוועדה ואישור זה אינו שונה משאר הזכויות הניתנות מכוחן של תכניות אחרות.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

כבקרה, מעיון בהחלטות שמאים מכריעים שנערכו בסביבה עולה כי קיימת השבחה בגין תכנית מס' 521-א' באזורי מגורים א' בעיר רמת השרון ובשכונה הנ"ל בפרט.
לפיכך הובאה בחשבון השבחה בגין תכנית זו.

כמפורט בהכרעתי לעיל, עולה כי בנכס נשוא ההחלטה קיימת יתרת זכויות בלתי מנוצלת לקומה הראשונה, ולכן אני סבור כי ככל שתוקם עליית גג, חלק מבנייתה תוקם מעל הקומה החדשה ולכאורה, לא נדרשות עלויות התאמה לקומה שטרם נבנתה.
יחד עם זאת, חלק מקומה א' בנויה, לפיכך, מצאתי לנכון להביא בחשבון מקדם בינוי חדש ע"ג ישן בגין ניצול זכויות הבניה בחלל גג הרעפים (מקדם בסך של 0.8).

התכנית קובעת כי רום גג הרעפים לא יעלה על 5.5 מ' מדוד מרצפת המפלס שמתחת למפלס רצפת חדר היציאה לגג ושיפוע הגג לא יפחת מ - 33% שטח חדרי היציאה לגג.
מעיון בתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות), תש"ל-1970 עולה כי גובה חדר הנועד למטרה עיקרית ושלא נקבעה לגביו הוראה מיוחדת הינו 2.5 מ' וחדר בעלית גג הנועד למטרה עיקרית הינו 1.8 מ'.

לאור האמור לעיל, ובהנחה כי הקומה מתחת לעליית הגג (הקומה הראשונה) הינה בגובה של 2.5 מ' ובהתבסס על גובה מירבי של 5.5 מ', יוצא כי גובה עליית הגג הינו כ – 3 מ' וגובה פנים עליית הגג הינו כ – 2.6 מ' בהפחתת התקרה בין הקומות (20 ס"מ), ותקרת הגג (20 ס"מ).

לסיכום, בהתייחס לנכס נשוא ההחלטה ולזכויות הבלתי מנוצלות בקומה הראשונה, ושיפוע הגג המפורט לעיל, הובאה בחשבון תוספת שטח עליית גג בשטח מירבי של 23 מ"ר (בדומה לשטח חדר יציאה לגג מתוך דירות עליונות המפורט בהוראות התכנית).
בעניין זה, יוער כי השטח הבנוי בקומת הקרקע הינו 73.02 מ"ר (ללא שטח המקלט) המהווה כ – 18.5% משטח המגרש, בהשלמה לזכויות בניה של 36% עולה כי השטח הבנוי ויתרת זכויות הבניה בקומה א' הינו 69.01 מ"ר המהווה כ – 17.5% משטח המגרש.
לפיכך, כפועל יוצא, השטח שניתן לבנות בחלל גג הרעפים הינו 27.60 מ"ר (בהתאם להוראות התכנית, סה"כ השטח המבונה כולל מתקנים טכניים לא יעלה על 40% משטח הגג), לאור כך שטח של 23 מ"ר הינו אפשרי לבניה.
שטח זה הובא בחשבון במקדם איקוו' של 0.75 המשקף שטח שנבנה בחלל גג רעפים, לאור השטח הבנוי ויתרת זכויות הבניה הלא מנוצלות, הנני סבור כי אין להפעיל מקדם הפחתה בגין שוליות.

בעניין הדחיה, כפי שקבעתי בהכרעתי בענין תכנית מס' 443 ו – 541 לעיל, אני סבור כי נכון למועד הקובע השימוש המיטבי הינו תוספת יתרת זכויות הבנייה העילויות ללא דחיה (ללא שטח קומת המרתף).

בעניין ערכי השווי, לאחר בחינת הנתונים שהוצגו על ידי שמאי המשיבה והסכמת שמאי המבקש ובהתבסס על החלטות שמאים מכריעים בשכונת נווה רום ובהתאמה לנכס נשוא ההחלטה[14], **הובא בחשבון שווי מ"ר מבונה בסך של 950 ₪.**

[14] לעניין זה, ראה הכרעתי בהמשך בתכנית מס' 692.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

להלן החלטות שמאים מכריעים בשכונת נווה רום:

השמאי/ת המכריע/ה	כתובת	גוש/ חלקה	ערכי שווי מ"ר מבונה
יעקב פז	חרמון 16	7271/46	960 ₪
בצלאל קציר	לבונה 16	7271/24	1,000 ₪
אמנון נזרי	הבושם 5	7271/8	960 ₪
נורית ג'רבי	הדיה 13	6599/513	1,000 ₪
אמנון נזרי	לבונה 31	6599/518	960 ₪
שושי שרביט שפירא	הבושם 11	7271/10	960 ₪

<u>טענות העוררים ביחס לתכנית מס' ר"ש 692</u> (מועד קובע 29.09.1993)

<u>מהות ההשבחה</u> – התכנית קובעת זכויות בניה באזור מגורים א' בקומה אחת 31%, בקוטג' 42% ומבנה עזר 10 מ"ר.

<u>עובדה ראשונה</u> – **אופן חישוב ההשבחה וערכי שווי**

א. **שמאי המבקש** – בהתאם לתכנית מס' רש/692, יעוד חלקה 83 הממוקמת בעורף החלקה הנדונה מיועדת לבניני ציבור, בחלק הדרומי של החלקה קיים מבנה חד קומתי המשמש כגן ילדים.
קונה פוטנציאלי מביא בחשבון את העובדה כי יש סכנה כי יבנו בסמוך לחלקתו מבני ציבור.
בשומת המבקש הובאה בחשבון הפחתה של 5% בגין שטח הגובל בקרקע ביעוד לבנייני ציבור, כלומר נקבע 3,800 ₪ למ"ר במקום 4,000 ₪ כפי שקבע שמאי המשיבה.
הובא בחשבון כי השימוש הטוב והיעיל הינו בהשארת בית המגורים הקיים.
בית המגורים הנדון בנוי במפלסים, לאור הבינוי במפלסים חושבו יתרת זכויות הבניה בדחיה עד להריסה בית המגורים בשנת 2017 (41 שנים מיום קבלת ההיתר משנת 1976).

תחשיב ההשבחה שנערך על ידי שמאי המבקש:

מצב קודם				
תיאור	**אחוז**	**שטח**	**מקדם שווי**	**שטח אקווי'**
מצב קודם	-	-	-	-
מרתף	18%	71.01	0.4	28.40
קרקע	18%	71.01	1	71.01
א'	18%	71.01	1	71.01
חצר	-	323.49	0.25	80.87
-	-	-	-	251.30
מצב חדש				
מרתף	21%	82.85	0.4	33.14
קרקע	21%	82.85	1	82.85
א'	21%	82.85	1	82.85
חצר	-	311.66	0.25	77.91
סה"כ	-	-	-	276.74
ההשבחה	-	-	-	**25.45**
מקדם דחיה ל - 24 שנים בשיעור היוון 6%	-	-	-	0.25
ההשבחה במ"ר	-	-	-	6.28
שווי למ"ר לתאריך הקובע	-	-	-	3,800 ₪
ההשבחה	**-**	**-**	**-**	**23,881 ₪**

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

בדיון נטען, כי לעניין השווי, שמאי המבקש לא חלוק עם שמאי המשיבה, על השווי עד לשנת 1992 שזה מועד אישורה של תכנית מס' 692, התכנית הזאת מייעדת את החלקה הסמוכה לבנייני ציבור כל קונה סביר יביא בחשבון את הסיכון שיכולים לבנות בעורף היחידה מבני ציבור, אין קשר לבנוי בפועל, עצם היעוד הינו רלוונטי, לכן הובאה בחשבון בעניין זה הפחתה בסך של 5%.

ב. שמאי המשיבה – התכנית קובעת זכויות בניה באזור מגורים א', 42% בשתי קומות או 31% בקומה אחת.

כמו כן, התכנית הגדילה את זכויות הבניה בעליית הגג ובמרתף בהתאם.

שטחי הבנייה העיליים זמינים לבניה מיידית ונלקחו בחשבון עלויות התאמה במקדם 0.8.

הזכויות הנוספות בתת הקרקע נלקחו בחשבון בדחייה של 23 שנים (23 = 1993 – 2016) בריבית של 6% עד לכדאיות כלכלית להריסת הבית הקיים ולניצול מלוא זכויות הבניה במרתף.

הובא בחשבון שווי מ"ר מבונה בסך של 4,000 ₪ בהתבסס על החלטות שמאים מכריעים, כדלקמן[15]:

שם השמאי/ת המכריע/ה	גוש	חלקה	כתובת	שווי מ"ר מבונה
אמנון נזרי	7271	8	הבושם 5	4,000 ₪
יעקב פז	7271	46	חרמון 16	4,000 ₪
אמנון נזרי	6599	518	לבונה31	4,000 ₪
לבנה אשד	7271	27	לבונה 14	4,100 ₪
בצלאל קציר	7271	24	לבונה 16	3,800 ₪
לבנה אשד	7271	61	לבונה 2	4,100 ₪
שווי מ"ר מבונה מתואם	**-**	**-**	**-**	**4,000** ₪

<u>תחשיב ההשבחה שנערך על ידי שמאי המשיבה</u>:

<u>מצב חדש</u>:

סעיף	שטח במ"ר	מקדם שוליות	מקדם דחיה והתאמה	שטח במ"ר איקוו'
קומת קרקע 18%	71.01	1.00	-	71.01
קומה א' 18%	71.01	1.00	-	71.01
זכויות נוספות השלמה ל- 42%	23.67	1.00	0.80	18.94
חלל גג	21.40	0.70	-	14.98
חלל גג זכויות נוספות	4.73	0.70	0.80	2.65
מקלט בהיתר	10.50	1.00	-	10.50
מרתף 21% בגובה 2.2 מ'	82.85	0.40	0.26	8.68
מבנה עזר	10.00	0.50	-	5.00
חניה מקורה	22.02	0.35	-	7.71
יתרת חצר	269.14	0.25	-	67.28
סה"כ מ"ר אקו'	-	-	-	**277.75**

[15] בהעתק רשימת נספחים שהתקבלה מאת משמאי המשיבה מתאריך 27.06.2021 נמסר כי לא נמצאו ההחלטות של השמאית המכריעה לבנה אשד כמפורט בטבלה.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

מצב קודם:

סעיף	שטח במ"ר	מקדם שוליות	מקדם דחיה והתאמה	שטח במ"ר איקוו'
קומת קרקע 18%	71.01	1.00	-	71.01
קומה א' 18%	71.01	1.00	-	71.01
חלל גג	21.40	0.70	-	14.98
מקלט בהיתר	10.50	1.00	-	10.50
מרתף 18% בגובה 2.2 מ'	71.01	0.40	0.26	7.44
מחסן עד להקמת מרתף	10.00	0.50	0.74	3.69
יתרת מרפסות סגורות בהיתר בקומת הקרקע	8.16	0.70	-	5.71
יתרת מרפסות סגורות בהיתר בקומה א'	3.67	0.70	-	2.57
מרפסת שירותים	4.00	0.75	-	3.00
חניה מקורה	22.02	0.35	-	7.71
יתרת חצר	270.81	0.25	-	67.70
סה"כ מ"ר אקו'	-	-	-	**265.32**
סה"כ תוספת שטח במ"ר אקו'	-	-	-	12.43
שווי מ"ר מבונה אקו'	-	-	-	₪ 4,000
סה"כ השבחה	-	-	-	₪ **49,728**

בתשובת המשיבה נטען, כי ע"פ שמאי המבקש יש להפחית 5% וזאת בגין קרבה למגרש בייעוד בנייני ציבור.

ראשית, יש לציין כי במגרש הציבורי הנדון הן במועד הקובע והן כיום בנוי גן ילדים בלבד המרוחק מנשוא ההחלטה כאשר ביתרת המגרש נטועים עצים בוגרים ולמעשה הוא משמש בפועל כריאה ירוקה.

שנית, שמאי המבקש לא הציג בסיס נתונים ועסקאות לעניין קביעת השווי לפני ההפחתה ואפילו לא ביצע ניתוח לעסקאות שהציג שמאי המשיבה אלא קבע בעלמא שנקודת המוצא ממנה יש להפחית 5% הינה מהשווי שקבע שמאי המשיבה.

השווי שקבע שמאי המשיבה נקבע על הצד הזהיר וכבר מגלם את ההתאמות הנדרשות למיקום הנכס הנדון ומאפייניו כך שאם שמאי המבקש חושב שנדרש לתת הפחתה, היה עליו לקבוע שווי ראוי וממנו להפחית, ולא להפחית מאומדן השווי שנקבע ע"י שמאי המשיבה אשר מביא בחשבון את מיקום הנכס הנדון ומאפייניו.

<u>ניצול זכויות הבניה</u>:

שמאי המבקש טוען כי לאור העובדה שבית המגורים הנדון בנוי במפלסים אזי אין כדאיות להוסיף שטחי בניה על הקיים וכי השימוש המיטבי הינו ניצול זכויות הבניה בתום החיים הכלכליים של הנכס הנדון בשנת 2017.

שמאי המשיבה סבור כי אין מניעה לניצול מלוא זכויות הבניה העיליות במועד הקובע בכפוף להפחתת עלויות התאמה, כאשר את הזכויות במרתף יש לדחות עד לתום החיים הכלכליים של הנכס הנדון בשנת 2016 (משקף כ- 40 שנים מיום הקמת בית המגורים).

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

ככל שתתקבל טענתו של שמאי המבקש כי לאור הבינוי הקיים במפלסים לא כדאי לנצל את הזכויות הנוספות מכוח התכנית הנדונה, את הזכויות בחלל הגג מתכנית מס' רש/521א' וכן בהמשך את הזכויות הנוספות מכוח תכנית מס' רש/754, אזי יש להביא בחשבון אורך חיים כלכליים קצר בהרבה ממה שקבע שמאי המשיבה, למשל עד לשנת 1999 עם אישורה של תכנית מס' רש/754 וזאת לאור הפחת התכנוני הרב בבינוי הקיים (כטענתו של שמאי המבקש).

בדיון נטען כי, תכנית מס' רש/692, לעניין השווי התכנית מסווגת את המגרש שסמוך ממערב ביעוד בנייני ציבור, ניתן לראות מתצאו"ת לאורך השנים כי רוב רובו של המגרש הינו מבונה, והוא כולל עצים בוגרים המשמשים בפועל כריאה ירוקה, רק בצדו הדרומי של המגרש קיים גן ילדים, לכן אין להביא בחשבון הפחתה באופן אוטומטי, ויש לבחון את המקרה לגופו של עניין.

ג. **הכרעה** – התכנית משנה את זכויות הבניה בנכס נשוא ההחלטה מ – 36% (18% בכל קומה) ל – 42% (21% בכל קומה), תוספת של 6% באחוזי הבניה.

בהתאם להכרעתי לעיל, שטח עליית הגג הינו 23 מ"ר בשני מצבי התכנון.

בעניין הדחיה, כפי שקבעתי בהכרעתי בעניין תכנית מס' 443, 541 ו -521 א' לעיל, אני סבור כי נכון למועד הקובע השימוש המיטבי הינו תוספת יתרת זכויות הבנייה העיליות ללא דחיה (ללא שטח קומת המרתף – לעניין זה ראה הכרעתי בהמשך).

מאידך, יש להביא בחשבון מקדמי התאמה בגין בינוי חדש ע"ג ישן בגין ניצול יתרת זכויות הבניה העיליות הנוספות מעבר לשטח הקיים בהיתר הבניה (מקדם בסך של 0.8).

לעניין קומת המרתף, הנכס נבנה בסוף שנת 1975, כמפורט בהכרעתי לעיל, אני סבור כי חייו הכלכליים של המבנה הקיים בסביבה הנדונה הינו כ - 45 שנה[16], ולכן יתרת חייו הכלכליים של המבנה ל-27 שנים בשיעור היוון של 6% הינה במתחם הסבירות (המסתיימים בשנת 2020).

מקדם השווי האיקוו' לשטח המרתף הינו 0.46[17] לאור גובהו המאפשר שטח שירות.

בעניין הנספח[18], בשני מצבי התכנון (קודם וחדש) הובא בחשבון השטח הקיים בהתבסס על תכנית ההיתר החתומה.

בעניין ערכי השווי, שמאי המבקש הסכים עם ערכי השווי של שמאי המשיבה בתוכניות לעניין המצב הקודם, טענתו הינה כי תכנית מס' 692 שינתה את היעוד בחלקה הסמוכה/העורפית לבנייני ציבור.

בעניין היעוד בחלקה הנדונה הממוקמת בעורף הנכס נשוא ההחלטה, איני מסכים עם שמאי המבקש ואסביר, במסגרת תכנית מס' רש/210 א' שאושרה בתאריך 18.03.1971 מיועדת הקרקע בעורף הנכס נשוא ההחלטה לאזור מגורים א' המיועד לחלוקה מחדש.

---

[16] בדומה להחלטת שמאי מכריע מר תמיר שדה בנכס ברחוב שניר 22, בעיר רמת השרון (קיבל היתר בניה בתאריך 24.10.1977). מעיון בהחלטה זו עולה כי גם שמאי המשיבה קבע דחייה ושוליות ל – 45 שנים.

קיימת החלטה של הח"מ בנכס ברחוב זרובבל, בשכונת הגולן, בעיר רמת השרון, הממוקם יחסית קרוב לנכס נשוא ההחלטה ובו נקבע אורך חיים כלכליים לנכס ל - 50 שנים, בעניין זה יוער כי הנכס ברחוב זרובבל כמפורט לעיל, נבנה בשנת 1950 ולכן השוני לעומת הנכס נשוא ההחלטה.

[17] בהתבסס על מחקר דלפי (פברואר 2017) של לשכת שמאי מקרקעין בישראל.

[18] בעניין זה, ראה הרחבה בהכרעתי בתכנית מס' 541 לעיל.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

יחד עם זאת, התכנית קובעת כי תוכניות מפורטות ותכניות פרצלציה שניתן להן תוקף לפני תחילת תוקפה של תכנית זאת, תשארנה בתוקפן אלא אם יש סתירה.

תכנית מס' רש/353 שאושרה בתאריך 26.03.1970 (כשנה לפני תכנית רש/210 א') ומהווה תכנית איחוד וחלוקה מחדש, בה יעוד החלקה הממוקמת בעורף הנכס נשוא ההחלטה הינו שטח מוצע לבנייני ציבור.

אני סבור, כי התכנית המפורטת מס' רש/353 נשארה בתוקף גם לאחר אישורה של תכנית מס' רש/210 א' למעט הסתירה בזכויות הבניה.

רוצה לומר, כי היעוד בעורף החלקה לא השתנה, אומנם בתשריט תכנית מס' 692 מצוין כי המצב הקיים של החלקה הנדונה הינו שצ"פ, עם זאת ניתן לראות בבירור כי בתכנית מס' רש/353 היעוד הינו שטח מוצע לבנייני ציבור כמפורט לעיל.

יוער, כי בהתאם לתכנית ר"ש 692 הינה משנה תוכניות 210 א', ר"ש 295, ר"ש 353, כאשר תכנית ר"ש 295 איננה רלוונטית, ואילו היעוד ע"פ תכנית 210 א' הינו איזור מגורים א', וע"פ תוכנית מס' ר"ש 353 הינו שטח לבנייני ציבור, לאור כך לא ברור מדוע הוגדר המצב הקיים בתכנית מס' ר"ש 692 כשטח ציבורי פתוח.

בעניין זה, בערכי השווי לעיל, הובאה בחשבון בכל המדרגות, הפחתה למיקום וזאת על הצד הזהיר בסך של 2%.

לאחר בחינת הנתונים שהוצג על ידי שמאי המשיבה והסכמת שמאי המבקש, ובהתבסס על החלטות שמאים מכריעים בשכונת נווה רום ובהתאמה לנכס נשוא ההחלטה, **הובא בחשבון שווי מ"ר מבונה בסך של 3,900 ₪.**

להלן החלטות שמאים מכריעים בשכונת נווה רום:

השמאי/ת המכריע/ה	כתובת	גוש / חלקה	ערכי שווי מ"ר מבונה
יעקב פז	חרמון 16	7271/46	4,000 ₪
בצלאל קציר	לבונה 16	7271/24	3,800 ₪
אמנון נזרי	הבושם 5	7271/8	4,000 ₪
נורית ג'רבי	הדיה 13	6599/513	4,000 ₪
שאול אשרת	שניר 26	7271/70	4,000 ₪

<u>טענות העוררים ביחס לתכנית מס' רש/679</u> (<u>מועד קובע 11.02.1994</u>)

<u>מהות ההשבחה</u> – התכנית מאפשרת בריכות שחיה בגודל של עד 10% מגודל מגרש הבניה ולא יותר מ-70 מ"ר, הקמת מחסנים דירתיים כשטחי שירות בתחום קומת הקרקע או קומה מפולשת או קומת מרתף ופרגולות בשטח שלא יעלה על 10% משטח המגרש.

<u>עובדה ראשונה</u> – **השבחה/אי השבחה עקב אישור תכנית מס' רש/679**

א. **שמאי המבקש** – הובא בחשבון כי ניתן ליצור הצללה ע"י פתרונות כגון שמשיות רחבות, צלונים חשמליים וכדומה, פתרונות אלה אינם דורשים היתר בניה והאפקט שלהם דומה לאפקט שנוצר מפרגולה.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

לאור שטח המגרש הובא בחשבון כי אין יתרון כלכלי לחפירת בריכת שחיה, שטח הבריכה מתקזז עם הפסד שטח החצר.
לפיכך, לא חלה השבחה עקב האפשרות להקמת פרגולה ובריכת שחיה.
השווי למ"ר מבונה הינו 3,800 המגלם הפחתה של 5% עקב סמיכות לשטח ביעוד לבנייני ציבור.

ב. **שמאי המשיבה** – התכנית מאפשרת הקמת בריכת שחיה בבית חד או דו משפחתי (10% משטח המגרש ועד 70 מ"ר לחלקה) ופרגולה בהיקף של 10% משטח המגרש.
נלקח בחשבון שטח אפקטיבי להקמת בריכת שחיה של 25 מ"ר ופרגולה בשטח של 35 מ"ר.
הובא בחשבון מקדם של 10% (מעבר לשימוש של חצר) לשטח הבריכה.
לאור הגובה המקסימלי של הפרגולה שנקבע בהוראות התכנית, הובא בחשבון מקדם של 5% (מעבר לשימוש של חצר) לשטח הפרגולה.
השטחים זמינים לבניה מיידית.

הובא בחשבון שווי מ"ר מבונה בסך של 4,000 ₪ בהתבסס על החלטות שמאים מכריעים, כדלקמן[19]:

שם השמאי/ת המכריע/ה	גוש	חלקה	כתובת	שווי מ"ר מבונה
נורית גרבי	6599	513	הדיה 13	4,000 ₪
אמנון נזרי	6599	518	לבונה 31	4,000 ₪
יעקב פז	7271	46	חרמון 16	4,000 ₪
שושי שרביט שפירא	7271	10	הבושם 11	3,500 ₪
אמנון נזרי	7271	8	הבושם 5	4,000 ₪
לבנה אשד	7271	27	לבונה 14	4,100 ₪
בצלאל קציר	7271	24	לבונה 16	4,000 ₪
לבנה אשד	7271	61	לבונה 2	4,100 ₪
תמיר שדה	7271	72	שניר 22	4,000 ₪
שווי מ"ר מבונה מתואם	**-**	**-**	**-**	4,000 ₪

תחשיב ההשבחה שנערך על ידי שמאי המשיבה:

שטח פרגולה אפקטיבי:	35 מ"ר
-	X
מקדם אקו' בגילום הפסד שטח החצר:	0.05
-	+
שטח בריכת שחיה:	25 מ"ר
-	X
מקדם אקו' בגילום הפסד שטח החצר:	0.10
-	=
סה"כ תוספת שטח אקו':	4.25
אומדן לשווי מ"ר קרקע מבונה:	4,000 ₪
סה"כ השבחה:	**17,000** ₪

[19] בהעתק רשימת נספחים שהתקבלה מאת שמאי המשיבה מתאריך 27.06.2021 נמסר כי לא נמצאו ההחלטות של השמאית המכריעה לבנה אשד כמפורט בטבלה.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340
טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com
מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

בתשובת המשיבה נטען, **בעניין מרכיב הפרגולות**, טוען שמאי המבקש כי ניתן ליצור הצללה ע"י פתרונות אחרים כגון שמשיות רחבות, צלונים וכו' אשר אינם דורשים היתר ויוצרים אפקט דומה.
באותה מידה ניתן לטעון כי תוספת זכויות עיקריות אינן משביחות מאחר וניתן להעמיד קרוואן נייד בחצר ללא היתר ולגור בו.
מדובר בזכויות להקמת פרגולה שאושרו בשנת 1994, במועד הקובע ניתן היה להקים פרגולות בהיתר רק באמצעות אישורה של התכנית הנדונה.
מימוש הזכויות להקמת פרגולה וחיוב זכויות אלה בהיטל השבחה הינו דבר שכיח ברמת השרון.

בעניין מרכיב הבריכה, טוען שמאי המבקש בעלמא כי לאור שטח המגרש אין כדאיות להקמת בריכת שחיה וכי התרומה של הבריכה זהה לתרומה של החצר.
המגרש הנדון בשטח של 394.5 מ"ר, ואין מניעה לניצול הזכויות לבריכה שהינו דבר שכיח ברמת השרון.
מקדם השוליות שנקבע לבריכות שחיה ברמת שרון ע"י כל השמאים המכריעים הינו 0.35 ולחצר 0.25, לפיכך אין תרומה זהה בין החצר לבריכה.

בדיון נטען, כי לבריכת שחייה בייחוד במקום יוקרתי כמו רמת השרון יש לה תרומה רבה, ואף תרומה לכל החלקים הנוספים של בית המגורים, ולמה זה? כי בריכת שחייה מסמלת יוקרתיות וממתגת את בית המגורים.
ברוב השומות המכריעות בעיר לקחו השבחה בגין הזכויות לבריכת שחייה, מלבד השמאי המכריע מר גד נתן שטען אחרת.
בהחלטה אחרת של השמאי המכריע בהחלטה זו, ברחוב זרובבל, שם השימוש המיטבי היה הקמת 3 יח"ד ולכן אין שם זכויות לבריכה.

ג. **הכרעה** – התכנית מאפשרת בריכות שחיה בגודל של עד 10% מגודל מגרש הבניה ולא יותר מ - 70 מ"ר, הקמת מחסנים דירתיים כשטחי שירות בתחום קומת הקרקע או קומה מפולשת או קומת מרתף, ופרגולות בשטח שלא יעלה על 10% משטח המגרש.

לאור ההפרש הקטן בין שני מצבי התכנון, אני מסכים עם שמאי המשיבה כי אין להעריך את מלוא שווי המקרקעין בין שני המצבים (קודם וחדש), וכי יש להעריך את ההפרש ביניהם בלבד.
המחלוקת בין הצדדים הינה בעניין השבחה/אי השבחה עקב אישורה של תכנית מס' רש/679.

<u>להלן התייחסותי</u>:
בריכת שחייה – אני מסכים עם שמאי המשיבה כי האזור בו מצוי הנכס נשוא ההחלטה הינו אזור יוקרתי בעיר רמת השרון ולהבנתי באזורים יוקרתיים שכאלה קיים ביקוש לבריכת שחיה.
מעיון במערכת ה- GIS של עיריית רמת השרון עולה כי בסביבת הנכס נשוא ההחלטה נבנו לא מעט בריכות שחיה ולכן איני מקבל את טיעון המבקש בדבר אי כדאיות לבניית בריכת שחיה.
בעניין זה הנני להפנות לסקירה מדגמית של החלטות שמאים מכריעים בסביבת הנכס, המהווה מעין "מחקר דלפי" לעניין זה.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

להלן החלטות שמאים מכריעים בסביבת הנכס:

השמאי/ת המכריע/ה	כתובת	גוש / חלקה	שווי מ"ר מבונה	מקדם השבחה בגין בריכות שחיה	מקדם השבחה בגין פרגולות
יעקב פז	חרמון 16	7271/46	₪ 4,000	אינן ישימות במסגרת קווי הבניין	10%
שושי שרביט שפירא	הבושם 11	7271/10	₪ 3,500	אינן ישימות במסגרת קווי הבניין	10%
אמנון נזרי	הבושם 5	7271/8	₪ 4,000	10%	10%
בצלאל קציר	לבונה 16	7271/24	₪ 4,000	10%	10%
תמיר שדה	שניר 22	7271/72	₪ 4,000	10%	10%
נורית ג'רבי	הדיה 13	6599/513	₪ 4,000	10%	10%
שאול אשרת	שניר 26	7271/70	₪ 4,000	10%	10%

לאור האמור לעיל, הובא בחשבון השבחה בגין בריכות שחיה.

אני מסכים עם שמאי המשיבה כי מקדם ההשבחה בסך 0.1 (מעבר למקדם איקוו' לחצר) הינו סביר.

פרגולה – איני מסכים עם טענת שמאי המבקש, שטח פרגולה הינו שטח חצר מקורה ומהווה שטח בעל ערך מוסף לדיירי הבית ולכן הובא בחשבון השבחה בגין שטח זה.

שטח הפרגולה ממוקם על שטח החצר ולכן באומדן ההשבחה יש לקזז את שטח החצר.

אני סבור כי המקדם הראוי לפרגולה, מעבר למקדם איקוו' לשטח חצר הינו בסך של 0.1.

כבקרה ראה סקירת החלטות שמאים מכריעים בסביבת הנכס לעיל, ממנה עולה כי המקדם שנקבע הינו במתחם הסבירות.

לעניין שטח הפרגולה ושטח בריכת השחיה, מבדיקה למגבלות קווי הבניין בנכס נשוא ההחלטה נמצא כי שטח החצר בו ניתן להקים בריכת שחיה ו/או פרגולה, מסתכם בסך של כ – 42 מ"ר.

מחסן - בהכרעתי בתכנית מס' 541 קבעתי כי יש השבחה בגין שטח קומת המרתף.

מעיון בהוראות התכנית הנדונה עולה כי במבנה ובו הותרה קומת מרתף, ייבנו המחסנים בקומת המרתף, לאור האמור לעיל, לא הובאה בחשבון השבחה בגין שטח זה.

ערכי השווי, לאחר בחינת הנתונים שהוצגו על ידי שמאי המשיבה והסכמת שמאי המבקש ובהתבסס על החלטות שמאים מכריעים בשכונת נווה רום (כמפורט לעיל), ובהתאמה לנכס נשוא ההחלטה (כמפורט בהכרעתי בתכנית 692 לעיל), **הובא בחשבון שווי מ"ר מבונה בסך של 3,900 ₪.**

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

<u>טענות העוררים ביחס לתכנית מס' רש/754</u> (<u>מועד קובע 26.07.1999</u>)

<u>מהות ההשבחה</u> – התכנית מתירה בנייה בהיקף כולל של 60% (כולל שטח חדר יציאה לגג - 23 מ"ר בתנאי שהגג איננו גג רעפים) תכסית בשיעור של 40%, שטח שירות של 15 מ"ר, מבנה חניה קל בשטח 30 מ"ר, ומרתף בקונטור קומת הקרקע בגובה של 2.4 מ' נטו ותוספת שימושים במרתף.

<u>עובדה ראשונה</u> – **אופן חישוב ההשבחה וערכי שווי**

א. **שמאי המבקש** – הנכס ממוקם בסמוך לרחוב שרף המהווה רחוב סואן שבאמצעותו תושבי החלק המערבי של רמת השרון יוצאים מהעיר, רחוב שניר מהווה ציר תנועה המוביל לרחוב שרף, ולפיכך ניכרת בו תנועה ערה בכל שעות היום, לפיכך יש לבצע התאמה בשווי עקב קרבה לכביש יצאה מעיר. ברחוב יש עומסי תנועה ביחוד בשעות הבוקר (צורפה תמונה משעות הבוקר בה ניתן לראות את פקק התנועה המשתרך מרחוב שניר ועד לכיכר המוביל לרחוב שרף וליציאה מרמת השרון).
השווי שנקבע (4,250 ₪ למ"ר מבונה) מגלם הפחתה של 15% משומת המשיבה, וזאת בגין קרבה לשטח לבנייני ציבור ועקב המטרד הנובע מתנועה ערה של כלי רכב לאורך כל שעות היום.
הובא בחשבון כי בתאריך הקובע בשנת 1999 עדיין לא הרסו את מבנה המגורים הנדון על מנת לנצל את מלוא זכויות הבניה בהתאם לתכנית מס' רש/754.
גם כיום בשנת 2021 המבנה לא נהרס והוא עובר שיפוצים לבנוי הקיים ומצבו הפיזי של בית המגורים איתן. לפיכך, ההשבחה עקב אישור תכנית מס' רש/754 חושבה בדחייה של 18 שנים עד לשנת 2017 ובנוסף יש להביא בחשבון שוליות.

תחשיב ההשבחה שנערך על ידי שמאי המבקש:

מצב קודם				
תיאור	**אחוז**	**שטח**	**מקדם שווי**	**שטח איקוו'**
מצב קודם	-	-	-	-
מרתף	21%	82.85	0.4	33.14
קרקע	21%	82.85	1	82.85
א'	21%	82.85	1	82.85
עליית גג		33.14	0.7	23.20
חצר		311.66	0.25	77.91
סה"כ	-	-	-	**299.94**
מצב חדש				
מרתף		100	0.4	40.00
קרקע+ א	60%	236.7	0.95	224.87
חצר		276.15	0.25	69.04
סה"כ	-	-	-	333.90
ההשבחה	-	-	-	**33.96**
מקדם דחיה ל 18 שנים בשיעור היוון של 6%	-	-	-	0.35
ההשבחה במ"ר	-	-	-	11.89
שווי למ"ר לתאריך הקובע	-	-	-	₪ 4,250
ההשבחה	-	-	-	₪ 50,520

בדיון נטען, כי לעניין השווי לתוכניות 754 משנת 1999, ו-754/1 משנת 2017, הובאה בחשבון הפחתה מצרפית של 15%, תוספת של 10% בגין העובדה שרחוב שניר בעצם מהווה אחד "מעורקי" התנועה

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

של יציאת כלי הרכב, מהאזור המערבי לכיוון כביש 5, השדות, איילון, כל בוקר יש פקק בכיכר, וזה הציר תנועה המרכז רחובות שונים אליו.

ב. **שמאי המשיבה** – התכנית מרחיבה את זכויות הבניה ל- 60% שטח עיקרי (כולל חדרי יציאה לגג) ובנוסף 15 מ"ר שטח שירות עילי ליח"ד.
שטחי הבניה העיליים זמינים לבנייה מיידית ונלקחו בחשבון במקדם עלויות התאמה בסך של 0.8.
בנוסף, התכנית מגדילה את שטח המרתף תוך אפשרות להגבהת גובה המרתף מ- 2.2 מ' ל- 2.4 מ' והרחבת השימושים. תוספת גובה כזאת והרחבת השימושים במרתף הינה משמעותית.
ע"פ מחקר דלפי של האקדמיה למחקר ויישום שמאות המקרקעין בישראל (חלק ד') - אוגוסט 2016 עולה כי מקדם השווי בין מרתף בגובה של 2.2 מ' לעומת 2.5 מ' הינו 17.5%.

להלן פסיקות של שמאים מכריעים לעניין הגבהת גובה המרתף מ- 2.2 מ' ל- 2.4 מ':

שמאי/ת מכריע/ה	כתובת	גוש	חלקה	גובה מרתף מצב קודם	גובה מרתף מצב חדש	מקדם תוספת שווי
רינת וייס	ירדן 45	6416	165/2	2.20 מ'	2.40 מ'	10.00%
משה נדם	טרומפלדור 21	6551	456			10.00%
משה נדם	בית שמאי 7	6794	74			5.00%
נורית ג'רבי	שבטי ישראל 6	6794	3			10.00%
נאוה סירקיס	גורדון 58	6552	45			5.00%

לאור האמור לעיל, נלקח בחשבון מקדם תוספת שווי של 5% בין המצב הקודם למצב החדש במרתף.
לתוספת השטחים במרתף נלקחה בחשבון דחייה ושוליות של 17 שנים (17 = 1999 – 2016) בריבית של 6% עד לכדאיות כלכלית לניצול מלוא הזכויות במרתף.

הובא בחשבון שווי מ"ר מבונה בסך של 5,000 ₪ בהתבסס על החלטות שמאים מכריעים, כדלקמן[20]:

שם השמאי/ת המכריע/ה	גוש	חלקה	כתובת	שווי מ"ר מבונה
נורית גרבי	6599	513	הדיה 13	5,000 ₪
אמנון נזרי	6599	518	לבונה31	5,000 ₪
יעקב פז	7271	46	חרמון 16	4,800 ₪
שושי שרביט שפירא	7271	10	הבושם 11	5,100 ₪
אמנון נזרי	7271	8	הבושם 5	5,000 ₪
לבנה אשד	7271	27	לבונה 14	5,000 ₪
בצלאל קציר	7271	24	לבונה 16	4,800 ₪
לבנה אשד	7271	61	לבונה 2	5,000 ₪
לבנה אשד	7271	35	נטף 1	5,000 ₪
אמנון נזרי	7271	5	לבונה 20	5,000 ₪
תמיר שדה	7271	72	שניר 22	5,000 ₪
שווי מ"ר מבונה מתואם	-	-	-	5,000 ₪

[20] בהעתק רשימת נספחים שהתקבל משמאי המשיבה מתאריך 27.06.2021 נמסר כי לא נמצאו ההחלטות של השמאית המכריעה לבנה אשד כמפורט בטבלה.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

תחשיב ההשבחה שנערך על ידי שמאי המשיבה:

מצב חדש				
סעיף	**שטח במ"ר**	**מקדם שוליות**	**מקדם דחיה/התאמה**	**שטח במ"ר אקו'**
קומת קרקע 21%	82.85	1.00	-	82.85
קומה א' 21%	82.85	1.00	-	82.85
זכויות נוספות קומה א' השלמה ל- 60%	71.01	1.00	0.80	56.81
שטח שירות זכויות נוספות	15.00	0.50	0.80	6.00
מקלט בהיתר	10.50	1.00	-	10.50
מרתף 30% בגובה 2.4 מ'	118.35	0.45	0.37	19.78
פרגולה	35.00	0.30	-	10.50
בריכת שחיה	25.00	0.35	-	8.75
חניה פתוחה	15.00	0.30	-	4.50
יתרת חצר	183.15	0.25	-	45.79
סה"כ מ"ר אקו':	-	-	-	**328.31**
מצב קודם				
סעיף	**שטח במ"ר**	**מקדם שוליות**	**מקדם דחיה/התאמה**	**שטח במ"ר אקו'**
קומת קרקע 21%	82.85	1.00	-	82.85
קומה א' 21%	82.85	1.00	-	82.85
עליית גג	33.14	0.70	-	23.20
מקלט בהיתר	10.50	1.00	-	10.50
מרתף 21% בגובה 2.2 מ'	82.85	0.40	0.37	12.31
מבנה עזר	10.00	0.50	-	5.00
פרגולה	35.00	0.30	-	10.50
בריכת שחיה	25.00	0.35	-	8.75
חניה מקורה בהיתר	22.02	0.35	-	7.71
יתרת חצר	209.135	0.25	-	52.28
סה"כ מ"ר אקו':	-	-	-	**295.93**
סה"כ תוספת שטח במ"ר אקו':	-	-	-	32.38
שווי מ"ר מבונה אקו':	-	-	-	₪ 5,000
סה"כ השבחה:	-	-	-	₪ **161,899**

בתשובת המשיבה נטען, כי בתכנית הנדונה שמאי המבקש טוען כי נדרש כבר להביא הפחתה של 15% בשווי מ"ר מבונה ולא 5% כפי שטען בתכנית מס' רש/692 עקב העובדה שנשוא ההחלטה ממוקם בסמוך למגרש לבנייני ציבור וברחוב שמוביל תנועה אל רחוב מרכזי אחר בעיר.

שמאי המשיבה חוזר על כל הטענות לעניין השווי שטען בתכנית מס' רש/692 ומוסיף כי רחוב שניר אינו מהווה רחוב סואן או ראשי.

שמאי המשיבה הביא בחשבון עסקאות ההשוואה, בין היתר, מנכסים דומים מרחוב שניר ומרחוב לבונה אשר דומה במאפייניו לרחוב הנדון ולכן כבר מגולם בשווי כל מאפייני הסביבה.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

בעניין ניצול זכויות הבניה, שמאי המבקש טוען כי את כל הזכויות הנוספות מכוח התכנית הנדונה יש לממש רק בתום החיים הכלכליים של הנכס הנדון. כחיזוק לטענתו הוא מעלה את העובדה שהנכס הנדון לא נהרס עד היום.

הניסיון ליחס למחוברים הקיימים תרומה לשווי בשנת 2021 אינו סביר. הבית שופץ ו"גולח" עד לרמת השלד.

העובדה שבית המגורים לא נהרס גם שנים רבות מאוחר יותר הינה עובדה סובייקטיבית שאינה מעידה שזהו השימוש הטוב והיעיל במקרקעין.

לאור טענותיו החוזרות ונשנות של שמאי המבקש כי לא ניתן לממש את זכויות הבניה העיליות אשר גדלו באופן משמעותי כולל האפשרות לבנות מרתף ולאור העובדה שהשמאי המכריע אינו כבול לשומות הצדדים ויכול להכריע בהתאם לדעתו המקצועית, אזי יש לבחון באם השימוש המיטבי במקרקעין הינו הריסת הבנוי הקיים וניצול מלוא זכויות הבניה כבר בשנת 1999.

יש לציין כי דחיה עד לשנת 1999 באזור מגורים א' הינה דחיה שכיחה בקרב השמאים המכריעים ברמת השרון.

לצורך הדוגמא, הוצגו מספר הכרעות משכונת "נווה מגן" בהם נקבע כי תום החיים הכלכליים של נכסים דומים חל כבר בשנת 1999.

יש לציין כי "נווה מגן" מהווה שכונה זהה מבחינת יעוד הקרקע אולם נחותה מבחינת ערכי השווי משכונת "נווה רום" הנדונה.

בעניין השוליות, שמאי המבקש טוען כי יש להביא בחשבון שוליות.

שמאי המבקש "אסף" לסל הזכויות שלו זכויות בניה בתכניות קודמות בטענה שהן לא משביחות כי הן מוסיפות שטח "מצומצם", הגיע לתכנית הנדונה ופתאום טוען לשוליות?

שמאי המשיבה אינו מסכים עם גישתו של שמאי המבקש, רמת השרון הינה אחת מהערים היוקרתיות בישראל. זכויות הבניה העיקריות בה הינן מוצר בעל רמות ביקוש מאוד גבוהות שבעלי נכסים משלמים עליו מחיר גבוה למ"ר ומנצלים את כולו. זהו מוצר במחסור ובסביבה של הנכס הנדון ככל שבית המגורים גדול יותר הוא אטרקטיבי יותר. במיוחד במגרשים בסדרי גודל של המגרש הנדון.

בנוסף עסקאות ההשוואה כבר מגלמות את השוליות ככל שקיימת, כך שאין להפחית שוליות זו פעמיים. כמו כן, טענה זו של שמאי המבקש נטענה בעלמא וללא כל ביסוס.

לצורך חיזוק דברי שמאי המשיבה ועל קצה המזלג, הציג מספר היתרים מהם ניתן ללמוד כי במגרשים כדוגמת הנדון מבחינת הגודל והייעוד, מנצלים את מלוא זכויות הבניה העיליות (60%) וכן את מלוא זכויות הבניה במרתף (30% בהתאם לתכסית קומת הקרקע).

לאור האמור לעיל אין להביא בחשבון הפחתה לשוליות.

בעניין שטחי שירות ומקדם למרתף, שמאי המבקש בשומתו מתעלם מהעובדה שהתכנית הנדונה מוסיפה 15 מ"ר שטח שירות, ומהעובדה שהתכנית מאפשרת הגבהת גובה המרתף והרחבת השימושים בו.

יש להביא בחשבון לחיוב את הזכויות לשטחי שירות וכן יש להביא בחשבון את מקדם ההשבחה שנוצר במרתף עקב הגבהתו מגובה של 2.2 מ' לגובה של 2.4 מ' והרחבת השימושים.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

בשומת המשיבה, נלקחה בחשבון תוספת שווי במרתף של 5% (מקדם תוספת השווי שנקבע מהווה "דלתא" בין מקדם 0.40 במצב הקודם למרתף בגובה של 2.2 מ' לבין מקדם של 0.45 במצב החדש למרתף בגובה של 2.4 מ').

בדיון נטען, תכנית מס' רש/754, לעניין מרכיב ניצול זכויות הבניה, גם כאן טוען שמאי המבקש שלא כדאי לממש את הזכויות העיליות, אנו סבורים שאין מניעה מניצול הזכויות העיליות, ואם יטען אחרת אז יש לבדוק אם השימוש המיטבי כבר במועד אישורה של התכנית הנדונה הוא הריסת הבית הקיים וניצול מלוא זכויות הבניה.

בתשובת המשיבה הוצגו 12 הכרעות של שמאים מכריעים במיקום פחות טוב מהנכס הנדון ושם נקבע שתום החיים הכלכליים יחול בשנת 1999, אם טענת המבקש כי יש פחת תכנוני כל כך גדול בגלל המפלסים, אז אורך החיים הכלכליים מצטמצם ביחס ל-40 שנה כמקובל ברחבי העיר.

לגבי הטענה שהנכס הנדון לא נהרס עד היום או נכסים דומים בסביבה, זה לא מעיד מבחינה שמאית שזה השימוש המיטבי במקרקעין אלה שיקול סובייקטיבי של בעל הזכויות במקרקעין.

לעניין השוליות, שמאי המבקש טוען לשוליות של הזכויות הנוספות, הטענה נטענה ללא אסמכתאות שמוכיחות שבאמת קיימת שוליות.

בתשובת המשיבה הוצגו 16 היתרי בניה שניצלו את כל השטח העיקרי העילי של 60%, וכן את כל השטח במרתף 30% בהתאם לקונטור קומת הקרקע, היתרים אילו שקולים לעסקאות השוואה ומשקפים איך השוק מגיב לזכויות הנ"ל שניתנו בין היתר מכוח התכנית הנדונה.

לעניין מקדם להגבהת קומת מרתף, התכנית מאפשרת הגבהת גובה המרתף מ-2.2 מ' ל-2.4 מ' והרחבת השימושים בו, שמאי המבקש לא הביא זאת בחשבון ולקח מקדם איקוו' זהה בשני מצבי התכנון.

בשומת המשיבה הובאה בחשבון תוספת של 5% לשווי במרתף המגלם את 2 המרכיבים לעיל (הגבהה+הרחבת שימושים).

ג. **הכרעה** – התכנית קובעת תכסית בניה בסך של 40%, ומתירה בניה בשיעור של 60% לשטח עיקרי כולל חדרי יציאה לגג בשטח של 23 מ"ר, בתנאי שהגג איננו גג רעפים (בנכס נשוא ההחלטה הגג הינו גג רעפים), בנוסף שטח בניה של 15 מ"ר עבור שטח שירות והגבהת קומת המרתף לגובה של 2.4 מ' לעומת 2.2 מ' במסגרת המצב הקודם.

מחסן וחניה - בהכרעתי בתכנית מס' 541 קבעתי כי יש השבחה בגין שטח קומת המרתף.

מעיון בהוראות התכנית הנדונה עולה כי במבנה ובו הותרה קומת מרתף לא תותר בנית מחסנים וחניה שלא בקומת המרתף, עוד עולה כי במקרים בהם שוכנעה הועדה המקומית שתנאי המגרש אינם מאפשרים חניה תת קרקעית ניתן יהיה ב"אישור מיוחד" להתיר מבניה חניה קל מעל פני הקרקע. במקרה דנן, הנחתי כי המחסן והחניה יהיו בקומת המרתף.

יובהר כי אין בהחלטה זו כדי לקבוע בצורה נחרצת בדבר שטח החניה, היות ואני סבור כי קיימת שונות רבה בין מגרשים עם בנייה קיימת ומגבלות קווי בניין.

שנית, במועד הקובע, כפי שקבעתי בהכרעתי לעיל, אני סבור כי נכון למועד הקובע השימוש המיטבי הינו תוספת יתרת זכויות הבנייה העיליות ללא דחיה (ללא שטח קומת המרתף).

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

מאידך, יש להביא בחשבון מקדמי התאמה בגין בינוי חדש ע"ג ישן בגין ניצול יתרת זכויות הבניה העיליות הנוספות מעבר לשטח הקיים בהיתר הבניה (מקדם בסך של 0.8).

לעניין קומת המרתף, כפי שקבעתי בהכרעתי לעיל, משך החיים הכלכליים של הנכס מסתיים בשנת 2020, לפיכך, באומדן ההשבחה, בשני מצבי התכנון, יש להביא בחשבון דחיה לשטח המרתף ל-21 שנים בשיעור היוון של 6%.
שטח קומת המרתף תבנה בשטח שמתחת לקונטור הבניין ולא תעלה על 40% משטח המגרש.

בעניין זה, ולאור מגבלת קווי הבניין במגרש נשוא ההחלטה, הנחתי כי השימוש המיטבי של זכויות הבניה הינו בחלוקה שווה בין הקומות (30% לכל קומה) ולכן כפועל יוצא שטח קומת המרתף הינו 30% משטח המגרש.

לאור ההכרעות בסביבת הנכס נשוא ההחלטה ואופי הסביבה המהווה אזור יוקרתי בעיר רמת השרון (יש שוני בין האזורים בעיר רמת השרון נכון למועד הקובע), אני סבור כי לשטח של 118.35 מ"ר בקומת המרתף לא קיימת שוליות ולכן לא הובאה בחשבון הפחתה לשוליות בקומת המרתף.

בנוסף, התכנית משנה את גובה המרתף מ-2.2 מ' ל - 2.4 מ', מתקבל כי התרומה בגין ההגבהה הינה כ-4.2%, (0.2/2.2)×46%[21] (קומת מרתף) =4.2%.

בנוסף, התווספו תוספת שימושים נלווים למגורים של משרד לבעל מקצוע חופשי, חדר משחקים חדר כושר שהנ"ל משמשים את הדייר המתגורר בבניין.

לפיכך, במצב הקודם, הובא בחשבון שטח המרתף במקדם איקוו' בסך של 0.46[22], ואילו במצב החדש הובא בחשבון שטח המרתף במקדם איקוו' של 0.5 (תוספת של 4.2% בגין הגובה במכפלת, ותוספת של כ-5% בגין תוספת שימושים במכפלת, למקדם האיקוו' לעומת המצב הקודם).

בעניין שטח שירות, התכנית קובעת זכויות בניה לשטח שירות של 15 מ"ר, במקרה דנן, בנכס נשוא ההחלטה קיים נספח בשטח של 22.02 מ"ר + מקלט בשטח של 10.50 מ"ר, ולכן אני סבור כי שטח זה מגלם את הזכויות של שטחי השירות ואף מעבר למותר, ולכן באומדן ההשבחה הובאו בחשבון שטחי השירות הקיימים בלבד (הנספח + המקלט) בשני מצבי התכנון (הקודם והחדש).

מקדם שוליות לשטח עיקרי עילי – במקרה דנן, עסקינן באזור יוקרתי בו קיים ביקוש לשטחי בניה
סקירה מדגמית של מקדמי שוליות כפי שנקבעו על ידי שמאים מכריעים בסביבת הנכס, מהווה מעין "מחקר דלפי".
לאור האמור, בעניין זה, הנחתי, על הצד הזהיר כי יש להביא בחשבון מקדם שוליות בסך של 0.9 לשטח עילי שמעבר ל - 200 מ"ר ליח"ד אחת (ללא שטח בקומת המרתף של 118.35 מ"ר).

ערכי השווי - לאחר בחינת הנתונים שהוצגו על ידי שמאי המשיבה והסכמת שמאי המבקש ובהתבסס על החלטות שמאים מכריעים בשכונת נווה רום (כמפורט לעיל), ובהתאמה לנכס נשוא ההחלטה (כמפורט בהכרעתי בתכנית 692 לעיל), **הובא בחשבון שווי מ"ר מבונה בסך של 4,800 ₪.**

[21] בהתבסס על מחקר דלפי (פברואר 2017) של לשכת שמאי מקרקעין בישראל.

[22] בהתבסס על מחקר דלפי (פברואר 2017) של לשכת שמאי מקרקעין בישראל.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

בעניין טענת שמאי המבקש, בגין המיקום (מעבר להתאמה שהובאה בחשבון כמפורט בהכרעתי בתכנית מס' 692 לעיל), ערכי השווי הינם מהסביבה הקרובה לנכס נשוא ההחלטה וככל שיש פגיעה היא מגולמת בערכי השווי.

להלן החלטות של שמאים מכריעים **משכונת נווה רום**:

השמאי/ת המכריע/ה	כתובת	גוש / חלקה	ערכי שווי מ"ר מבונה	מקדם שוליות לשטח עיקרי
יעקב פז	חרמון 16	7271/46	₪ 4,800	מקדם שוליות של 0.9 לזכויות הבניה נוספות
שושי שרביט	הבושם 11	7271/10	₪ 5,100	מקדם שוליות של 0.9 לזכויות הבניה הנוספות
אמנון נזרי	הבושם 5	7271/8	₪ 5,000	מקדם שוליות של 0.8 ליתרת השטח שלא נוצל (מעבר ל-237.10 מ"ר)
בצלאל קציר	לבונה 16	7271/24	₪ 4,800	לא הובאה בחשבון שוליות
תמיר שדה	שניר 22	7271/72	₪ 5,000	לא הובאה בחשבון שוליות
נורית ג'רבי	הדיה 13	6599/513	₪ 5,000	לא הובאה בחשבון שוליות
שאול אשרת	שניר 26	7271/70	₪ 4,500	הובאה בחשבון הפחתה לשוליות לתוספת השטח בתכנית החדשה הן בשטחי הבניה העיקריים (0.95) והן בשטח המרתף (0.9)

<u>טענות העוררים ביחס לתכנית 553-0466508 (רש/1/754)</u>(מועד קובע 26.02.2018)

<u>מהות ההשבחה</u> – התכנית קובעת כי בנוסף לשטחים בתכנית מס' רש/754, תותר בניית ממ"ד בשטח של 13 מ"ר ליח"ד, פטיו בשטח של עד 6 מ"ר ליח"ד, וגובה המרתף יהיה 3 מ' שיימדד מרצפת המרתף ועד גובה תחתית אלמנט הבטון.

<u>עובדה ראשונה</u> – **אופן חישוב ההשבחה וערכי שווי**

א. שמאי המבקש – המקדם של 10% שנקבע עקב הגדלת גובה קומת המרתף מ-2.4 ל-3.0 מ' אינו מביא בחשבון שוליות להפרש הגבהים.

יש להביא בחשבון כי מעל גובה של 2.6 מ' יש שוליות משמעותית לגובה.

השמאי מר אייל יצחקי קבע בשומתו המכרעת ברחוב הרב קוק 18 ברמת השרון כי יש להביא בחשבון שוליות לגובה קומה מרתף וקבע מקדם משוקלל של 5.8%.

השמאי מר עומר סרחאן קבע מקדם של 5% עקב אישורה של תכנית רש/1/754 ברחוב קהילת וילנה 34 בחלק המערבי של רמת השרון.

אומנם גובה בקומה האפשרי הינו 3.0 מ', אך מנגד יש יותר מדרגות על מנת להגיע לקומה וכן אין כמעט הבדל בעין ובתחושת הרווחה בין גובה של 2.6 מ' ל-3.0 מ' לפיכך מקדם השווי הראוי הינו 5%.

שטח מרתף אפקטיבי המביא בחשבון שוליות הינו 100 מ"ר.

בעניין השווי, שמאים מכריעים קבעו כי שווי מ"ר הינו בין 12,000 ₪ ל-15,000 ₪.

שמאי המשיבה קבע שווי של 15,000 ₪ למ"ר המאפיין רחובות טובים מאוד ברמת השרון.

כפי שפורט בשומת המבקש, רחוב שניר אינו הרחוב הכי טוב ברמת השרון.

ברח' אשל אברהם 7+5 נקבע ע"י שמאי המשיבה מר טל נייר כי השווי למ"ר מבונה הינו 12,000 ₪.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

שמאים מכריעים קבעו כי שווי מ"ר מבונה ליום אישורה של תכנית מס' רש/1/754 נע בין 12,000 ₪ ל-15,000 ₪.

השמאית המכריעה הגב' נורית ג'רבי קבעה כי שווי מ"ר מבונה ברחוב שניר 6 הינו 14,000 ₪ למ"ר.

בשומת המבקש נקבע שווי של 12,000 ₪ למ"ר מבונה המגלם הפחתה של כ-15% בגין סמיכות לשטח לבנייני ציבור ועקב המטרד הנובע מעומסי התנועה ברחוב.

תחשיב ההשבחה שנערך על ידי שמאי המבקש:

שטח מרתף אפקטיבי המביא בחשבון שוליות	100
מקדם שווי של 5%	5%
ההשבחה	5
שווי למ"ר מבונה	12,000 ₪
ההשבחה	60,000 ₪

ב. שמאי המשיבה – התכנית מאפשרת, בין היתר, הגבהת גובה המרתף מ- 2.4 מ' ל- 3 מ'.

תוספת גובה שכזאת הינה משמעותית בשטחי מגורים ובשטחים נלווים למגורים , משפרת את נוחות השימוש במרתף, מעלה את תחושת הרווחה בו, תורמת לניצול אופטימלי של השימוש בו ולמעשה משביחה את כל נפח המרתף.

להלן פסיקות של שמאים מכריעים ברמת השרון לעניין הגבהת גובה המרתף מ- 2.4 מ' ל- 3 מ':

שמאי/ת מכריע/ה	כתובת	גוש	חלקה	גובה מרתף מצב קודם	גובה מרתף מצב חדש	מקדם תוספת שווי
דוד טיגרמן	הלפיד 10	6598	425			10.00%
עאטף עאלם	**האחיות 7**	6415	330			10.00%
נורית ג'רבי	**שניר 6**	7271	80			10.00%
תמיר שדה	שניר 22	7271	72			10.00%
פלד יהודה	עצמון 25	6417	438/1			10.00%
אליהו כהן	הבשן 6	6415	478/4			10.00%
ד"ר גד נתן	הרימון 23	6333	98	2.40 מ'	3.00 מ'	10.00%
ד"ר גד נתן	הרב קוק 35	6552	227			10.00%
יעקב פז	**יצחק אלחנן 3**	6598	322			10.00%
יעקב פז	**ירדן 23**	6416	167/3			10.00%
יעקב פז	**טרומפלדור 34**	6794	137			10.00%
בועז קוט	השופטים 18	6418	449/2			10.00%
אלי כהן	עין גדי 14	6341	82/1			10.00%
אלי כהן	מודיעין 29	6793	41			10.00%
ארז כהן	אז"ר 32	6416	79/1			10.00%

לאור האמור לעיל, נלקח בחשבון מקדם תוספת שווי של 10% בין המצב הקודם למצב החדש במרתף. במועד אישור התכנית הנדונה, השימוש המיטבי הינו הריסה ובניה מחדש תוך ניצול מלוא זכויות הבניה ולפיכך לא הובאו בחשבון מקדמי דחיה והתאמה.

לאור העובדה שאין שינוי ביתר הזכויות, החישוב בוצע רק לגבי תוספת השווי במרתף.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

הובא בחשבון שווי מ"ר מבונה בסך של 15,000 ₪ בהתבסס על ניתוח שווי קרקע מבונה מעסקאות לקרקע בסביבה באזור מגורים מיוחד א' והחלטות שמאים מכריעים.

להלן ניתוח שווי קרקע מבונה מעסקאות לקרקע בסביבה באזור מגורים מיוחד א':

כתובת	הלפיד 6	הבושם 7	קהילת וילנה 35	למרחב 120	ז' בחשוון 19
גוש	6598	7271	6598	6599	6598
חלקה	440	9	517 (חלק), 479	489	328
תאריך עסקה	26.1.2015	23.6.2015	2.9.2015	2.8.2015	5.9.2016
מחיר	11,800,001 ₪	5,800,000 ₪	12,000,000 ₪	6,200,000 ₪	7,450,000 ₪
בניכוי הריסה ופינוי	100,000 ₪	100,000 ₪	100,000 ₪	100,000 ₪	100,000 ₪
יתרה לקרקע	11,700,001 ₪	5,700,000 ₪	11,900,000 ₪	6,100,000 ₪	7,350,000 ₪
שטח מגרש לחישוב זכויות במ"ר	795.00	419.00	806.00	458.00	531.00
סה"כ שטח מבונה אקו'	730.45	384.79	738.46	421.36	486.71
שווי למ"ר מבונה איקוו'	**16,018 ₪**	**14,813 ₪**	**16,115 ₪**	**14,477 ₪**	**15,101 ₪**

להלן ניתוח שווי קרקע מבונה מעסקאות לקרקע בסביבה באזור מגורים מיוחד א':

כתובת	יחיעם 14	הבושם 10	בוסתנאי 62	הנטף 3
גוש	6598	7271	6599	7271
חלקה	464	38	102	36
תאריך עסקה	30.1.2017	8.3.2017	24.9.2017	6.8.2018
מחיר	5,980,001 ₪	11,200,000 ₪	14,500,000 ₪	12,000,000 ₪
בניכוי הריסה ופינוי	100,000 ₪	100,000 ₪	100,000 ₪	100,000 ₪
יתרה לקרקע	5,880,001 ₪	11,100,000 ₪	14,400,000 ₪	11,900,000 ₪
שטח מגרש לחישוב זכויות במ"ר	384.50	789.00	1087.00	789.00
סה"כ שטח מבונה אקו'	351.90	724.99	1028.78	748.66
שווי למ"ר מבונה אקו'	**16,710 ₪**	**15,311 ₪**	**13,997 ₪**	**15,895 ₪**

להלן החלטות שמאים מכריעים:

שמאי/ת מכריע/ה	כתובת	גוש"ח	אזור מגורים	תאריך קובע	שווי למ"ר מבונה
ד"ר גד נתן	קהילת וילנה 6	6597/108	א'	27.3.2018	14,000 ₪
דוד טיגרמן	הלפיד 20	6598/425	א'	27.7.2017	15,000 ₪
יעקב פז	חרמון 16	7271/46	א'	27.7.2017	14,000 ₪
תמיר שדה	שניר 22	7271/72	א'	27.7.2017	14,000 ₪
נורית ג'רבי	שניר 6	7271/80	א'	27.7.2017	14,000 ₪
עאטף עאלם	האחיות 7	6415/330	א'	27.7.2017	14,000 ₪
עומר סרחאן	ז' בחשוון 34	6597/73	א'	27.7.2017	14,000 ₪

תחשיב ההשבחה שנערך על ידי שמאי המשיבה:

סה"כ שטח מבונה במרתף 30% משטח המגרש לצורך חישוב זכויות	118.35 מ"ר
מקדם השבחה למרתף	10%
שווי מ"ר קרקע מבונה	15,000 ₪
סה"כ השבחה	**177,525 ₪**

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

בתשובת המשיבה נטען כי שמאי המבקש לא מתבסס על עסקאות לקרקע מהסביבה, מנגד, בשומת המשיבה הוצגו 9 עסקאות לקרקע מבתים להריסה בסביבה, מהם עולה כי הממוצע לשווי מ"ר מבונה הינו כ- 15,400 ₪.

יש לציין כי העסקאות הנדונות נלקחו ממגרשים שגדולים מהמגרש הנדון, כך שאם ייקבע כי יש להביא בחשבון שוליות אזי שיש להביא בחשבון שווי מ"ר מבונה גבוה יותר (ממוצע שטחי המגרשים בעסקאות שנסקרו הינו 673 מ"ר, בעוד שהמגרש נשוא ההחלטה הינו בשטח של 394.5 מ"ר).

בעניין שטח מבונה במרתף/שוליות, שמאי המבקש טוען כי שטח המרתף המבונה והאפקטיבי אשר מגלם שוליות שיש להביא בחשבון לחיוב הינו 100 מ"ר בלבד.

בשומת המשיבה נלקח בחשבון שטח מרתף לחיוב בסך של 30% משטח המגרש המהווה שטח של 118.35 מ"ר.

ראשית, ניתן לבנות את קומת הקרקע בתכסית של 40%, ובהתאם את המרתף בתכסית של 40% כך שחיוב שטח בסך של 30% בלבד הינו על הצד הזהיר והמקל.

שנית, אומדן השווי שנקבע ע"י המשיבה נלקח מעסקאות בסביבה לנכסים בעלי ייעוד דומה. ככל שקיימת שוליות (שמאי המשיבה אינו מאמין, כי מדובר בעיר רמת השרון) אזי שהיא כבר מגולמת בשווי מעסקאות ההשוואה שנסקרו.

שלישית, שטח המרתף שנלקח בחשבון הינו נמוך ביחס לשטחי מרתפים שמנוצלים ברחבי רמת השרון, כפי שניתן להיווכח לדוגמא מ- 16 ההיתרים שלהלן, שטחי המרתפים המבוקשים בהיתר הינם בשטח של כ- 162 מ"ר ובגובה של כ- 3 מ':

מס"ד	כתובת	גוש	חלקה	שכונה	מועד החלטת ועדה/היתר	שטח המגרש	גובה מרתף מבוקש	שטח המרתף
1	נווה רעים 25	4976	83	נווה מגן	27.1.2021	611 מ"ר	2.95 מ'	**218 מ"ר**
2	הגפן 49	6334	49	נווה מגן	16.8.2020	444 מ"ר	3.00 מ'	**152 מ"ר**
3	אשל אברהם 9	6598	303	קריית יערים	9.6.2020	505 מ"ר	3.00 מ'	**163 מ"ר**
4	החוחית 21	659	597	נווה רום	19.5.2020	431 מ"ר	3.00 מ'	**121 מ"ר**
5	הבנים 67	6599	104	קריית יערים	9.1.2020	533 מ"ר	3.00 מ'	**177 מ"ר**
6	הלפיד 4	6598	449	קריית יערים	11.11.2019	751 מ"ר	3.00 מ'	**187 מ"ר**
7	נווה רעים 36	6794	48	נווה מגן	6.8.2019	592 מ"ר	2.88 מ'	**156 מ"ר**
8	הרימון 23	6333	98/2	נווה מגן	2.4.2019	412 מ"ר	2.95 מ'	**141 מ"ר**
9	ויתקין 31	6552	31	נווה מגן	10.6.2018	430 מ"ר	3.00 מ'	**144 מ"ר**
10	הגפן 75	6341	79/2	מורשה	29.4.2018	393 מ"ר	3.00 מ'	**117 מ"ר**
11	ז'בוטינסקי 4א'	6598	22	קריית יערים	20.2.2018	503 מ"ר	3.00 מ'	**173 מ"ר**
12	ז'בוטינסקי 4ב'	6598	22	קריית יערים	20.2.2018	503 מ"ר	3.00 מ'	**173 מ"ר**
13	שבטי ישראל 16	6333	187	נווה מגן	17.1.2018	721 מ"ר	2.95 מ'	**226 מ"ר**
14	יחיעם 14	6598	464	קריית יערים	26.9.2017	385 מ"ר	3.00 מ'	**125 מ"ר**
15	השופטים 31	6418	493	הדר	17.9.2017	464 מ"ר	3.00 מ'	**177 מ"ר**
16	ויתקין 31	6552	119	נווה מגן	14.9.2017	430 מ"ר	3.00 מ'	**144 מ"ר**
ממוצע:						**507 מ"ר**	**2.98 מ'**	**162 מ"ר**

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

בעניין מקדם השבחה למרתף, שמאי המשיבה אינו מסכים עם הטענה של שמאי המבקש כי מקדם תוספת השווי שנקבע ע"י המשיבה 10% אינו מביא בחשבון שוליות להפרש הגבהים וכי יש לקחת בחשבון מקדם של 5% בלבד.

מקדם תוספת השווי שנקבע ע"י המשיבה מהווה "דלתא" בין מקדם 0.45 במצב הקודם למרתף בגובה של 2.4 מ' לבין מקדם של 0.55 במצב החדש למרתף בגובה של 3 מ'.

לעניין השוליות אני מחזק בשנית את הדברים והדוגמאות שניתנו לעיל.
השוליות כבר מגולמות בעסקאות ההשוואה וכפי שניתן לראות ע"י 16 היתרים שונים ברחבי העיר שהוצגו לעיל, שטחי המרתפים המבוקשים הינם בשטח נרחב (אף יותר משטח המרתף הנדון בעשרות מטרים) ובגובה של 3 מ'!

כמו כן, בניגוד לטענתו של שמאי המבקש, מקדם תוספת השווי אינו חושב באופן לינארי אלא באופן שולי פוחת, קרי לא כל תוספת של 10 ס"מ בגובה שווה לתוספת שקודמת לה, כאשר הסכום המצרפי של התוספת משלים לתוספת של 10% בסה"כ.

הוצג תרשים, המציג את האמור לעיל, וממנו עולה כי במקרה הנדון מאחר ומדובר במימוש במכר הרי שכל הזכויות ממוסטות ולכן החישוב הינו, כדלקמן:
10% = 0.75% + 1.00% + 1.25% + 1.75% + 2.50% + 2.75%.

שמאי המשיבה טוען כי במתודולוגיה זו פעל מאז שחויבה התכנית הנדונה לראשונה בשנת 2017 ונראה כי השמאים המכריעים ברמת השרון (כמפורט לעיל) נוטים לאמץ את המקדם תוספת שווי הנדון שהינו מקל ביחס לתמורה.

בדיון נטען, כי תכנית מס' רש/754/1, לעניין השווי, יש פער בשווי מ"ר מבונה, הצגנו 9 עסקאות לקרקע לבתים להריסה בסביבה מהם עולה כי שווי מ"ר מבונה הינו כ-15.5 אלף ₪, העסקאות הם ממגרשים גדולים משמעותית מהנכס הנדון, ולכן הקביעה הינה על הצד השמרני.

לגבי שטח אפקטיבי במרתף, שמאי המבקשת טוען שיש לתת שווי רק לשטח של 100 מ"ר בלבד לעומת חוות דעת המשיבה, המביאה בחשבון שטח של 118 מ"ר, המהווה 30% משטח המגרש.
ראשית, נטען כי פעלנו על הצד השמרני, ניתן לבנות תכסית של 40% ולקחנו רק 30%, דבר נוסף הוצגו 16 היתרים שמימשו בפועל מרתף בגובה של 3 מ' בשטח ממוצע של 162 מ"ר, גם זה שקול לעסקאות השוואה ומוכיח שהשוק מתרגם את הזכויות הנוספות ומבקש לנצלן.
רמת השרון נחשבת במעמד סוציואקונומי מאוד גבוה, גם מורשה הינה שכונה יוקרתית והמחירים שם גבוהים מאוד, ושכונת מורשה הינה חלק קטן מרמת השרון, והאזור המערבי תמיד נחשב יוקרתי.
רחוב שניר באופן פרטני נמצא במקום – שכונה הכי טובה, יודגש כי עסקאות ההשוואה הינן מהאזור ויש שומות של שמאים מכריעים, לתכנית רש/754, רש/754/1, ערכי השווי של השמאים המכריעים זהים לערכי השווי ברחובות ליד, ראה חוות דעת המשיבה.
לעניין השוליות, יוער כי בניתוח השווי קיימים אותם מקדמים, בעסקאות ההשוואה מול הנכס הנדון.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

ג. **הכרעה** – התכנית קובעת כי בנוסף לשטחים בתכנית מס' רש/754, תותר בניית ממ"ד בשטח של 13 מ"ר ליח"ד, פטיו בשטח של עד 6 מ"ר ליח"ד, וגובה המרתף יהיה 3 מ' שיימדד מרצפת המרתף ועד גובה תחתית אלמנט הבטון.

בעניין הממ"ד, ככלל שטחי ממדי"ם מחויבים בהיטל השבחה, אולם, בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק התו"ב, סעיף 19 (ב)(9), ציטוט: *" לא תחול חובת תשלום היטל בשל השבחה שהיא אחת מאלה.....השבחה במקרקעין בשל **בניית** מרחב מוגן בשטח שלא יעלה על השטח שקבע שר הביטחון לפי חוק ההתגוננות האזרחית, התשי"א-1951"* – כאמור, הוראת סעיף זה הינה החריג לכלל, במילים אחרות, הוראה זו היא אשר פוטרת את החיוב בגין השבחה **בבניית** מרחב מוגן, כפי שניתן להיווכח, הוראת הפטור בהתאם לסעיף זה חלה רק במקרה של בניית ממ"ד, במקרה הנדון המימוש הוא בדרך של היתר בניה, לפיכך, יש לכלול במסגרת הפטור את שטח הממ"דים.

בהתאם להחלטה בערר (י-ם) 417/11 חשדר מגדלי שליטה בע"מ נ' ועדה מקומית לתו"ב ירושלים:
"החוק אינו מאפשר גביית היטל השבחה כאשר עלה שווי מקרקעין כתוצאה מחקיקה ראשית או מכוח חקיקת משנה למעט תכנית כמובנה בתוספת השלישית.
לפיכך, כאשר התוספת של שטחי השירות בסך של כ-184 מ"ר אינה נובעת מתכנית או מהקלה או משימוש חורג, הרי אף אם תוספת זו תרמה לעליית שווי המקרקעין לא ניתן לגבות בגינה היטל השבחה, חד וחלקי".
*"סעיף הפטור הקבוע בסעיף 9 פטור להשבחה במקרקעין בשל בניית מרחב מוגן בשטח כאמור בסעיף 158ז(א1)(1). הן לפי לשונו של הסעיף והן לפי תכליתו, **סעיף פטור זה חל רק כאשר מדובר במימוש בדרך של היתר בנייה והוא אינו חל כאשר מדובר במימוש בדרך של מכר**. קריאה רגילה של אדם סביר את סעיף הפטור מלמדת כי "בנייה" היא אכן "בנייה" והפטור חל כאשר מבקשים לבנות ממ"ד, אך לא כאשר מוכרים מגרש ובו זכויות תיאורטיות לבניית ממ"ד".*

הנני להפנות בנוסף, להחלטת וועדת ערר שניתנה ביום 14.10.2021, ערר 8082/13 (ועררים נוספים במאוחד), בשכונת "נוה זמר", בצפון העיר רעננה, שם וועדת הערר הנכבדה, דנה בהרחבה בסוגיית הפטור לממ"ד בבניה חדשה, **תוך סקירה רחבה של כלל הפסיקה (וההחלטות) הרלוונטית בעניין זה**, ובהתאם לאמור בסעיף 63 להחלטה, ציטוט: *"המסקנה מכל האמור היא, **כי כאשר מדובר במימוש בדרך של מכר, תחול חובת תשלום היטל השבחה בגין שטחי הממ"ד מכח הוראות התוספת השלישית** (לעניין זה נפנה להחלטה שקיבלנו בערר 8035-07-20 שרייבר ואח' נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה הוד השרון [פורסם בנבו] (מיום 16.12.20)) ואילו כאשר מדובר במימוש בדרך של היתר בניה, יחול הפטור הקבוע בסעיף 19(ב)(9) לתוספת".*

במקרה דנן, מדובר **במימוש בדרך של מכר**, לפיכך, אין להביא בחשבון פטור לשטח הממ"דים.

יחד עם זאת, לאורך כל מדרגות ההשבחה, בנכס נשוא ההחלטה, קיים מקלט בשטח של 10.5 מ"ר ולכן שטח זה הובא בחשבון בשני מצבי התכנון (קודם וחדש).

גם שמאי המשיבה קבע כי אין שינוי ביתר הזכויות, למעט תוספת השווי/גובה בקומת המרתף[23].

בעניין שטח המחסן והחניה, ראה הכרעתי בתכנית מס' רש/754 לעיל.

[23] בעניין זה הסכמתי עם שמאי המשיבה כי גם שטח הפטיו אינו משביח.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

בעניין גובה המרתף, התכנית מאפשרת הגבהת קומת המרתף לגובה של 3 מ' לעומת המצב הקודם שבו גובה המרתף הינו 2.4 מ'.

במועד הקובע, כפי שקבעתי בהכרעתי לעיל, משך החיים הכלכליים של הנכס מסתיים בשנת 2020 לפיכך, באומדן ההשבחה, בשני מצבי התכנון, יש להביא בחשבון דחיה לשטח המרתף ל-3 שנים בשיעור היוון של 6%.

הובא בחשבון שטח קומת המרתף בסך של 30% משטח המגרש (לעניין זה, ראה הכרעתי בתכנית מס' רש/754 לעיל).

לאור האמור לעיל, התרומה המתקבלת בגין ההגבהה הינה כ-12.5%, (0.6/2.4)×50% (מקדם איקוו' קומת מרתף במצב הקודם).

לפיכך, במצב הקודם הובא בחשבון שטח המרתף במקדם איקוו' בסך של 0.5, ואילו במצב החדש הובא בחשבון שטח המרתף במקדם איקוו' בסך של 0.56 (תוספת במכפלת של 12.5% למקדם האיקוו' לעומת המצב הקודם) בגין גובהו (3 מ' לעומת 2.4 מ').

כעולה מנתונים מתוך החלטות שמאים מכריעים בשומת המשיבה, כאמור, נקבע מקדם בסך של 10% עבור תוספת גובה של 60 ס"מ, קרי, בממוצע 1.6% לכל 10 ס"מ הגבהה.

בעניין זה, ניתן לראות גם החלטות שמאים מכריעים שונות מהאמור לעיל, מעיון בהחלטת השמאי המכריע מר בועז קוט, בגוש 6794 חלקה 38, רח' נווה רעים 25, רמת השרון, שם, **השמאי המכריע** קבע, מקדם בסך של **5% לתוספת גובה של 60 ס"מ,** קרי, **0.83% לכל תוספת של 10 ס"מ** – לא ראיתי כי החלטה זו צוינה בשומת המשיבה.

מעיון בהחלטת השמאית המכריעה גב' דנה שיחור, בגוש 6598 חלקה 303, רח' אשל אברהם 7, רמת השרון, שם, **השמאית המכריעה,** קבעה, מקדם בסך של **5% לתוספת גובה של 60 ס"מ,** קרי, **0.83% לכל תוספת של 10 ס"מ** – לא ראיתי כי החלטה זו צוינה בשומת המשיבה.

כאמור לעיל, בעניין זה, שמאי מכריע פועל בשיקול דעת עצמאי, ואיננו כפוף להחלטות שמאים מכריעים אחרים, למעלה מן הצורך יוער, כי בעיון בהחלטות האמורות, ואף בשומת המשיבה, לא מצאתי כל נימוק ו/או הסבר ו/או הוכחה עובדתית למקדם ההתאמה הראוי, קרי, כל שמאי בעניין זה פועל לפי מיטב שיקולו, ניסיונו, והבנתו המקצועית.

בהכרעתי לעיל, נקבע 12.5% (הבאים במכפלת לקומת מרתף) עבור תוספת של 60 ס"מ, קרי, בממוצע כ – 1.041% לכל 10 ס"מ הגבהה, מקדם הנמצא במתחם הסבירות.

ערכי השווי - לאחר בחינת הנתונים שהוצג על ידי שמאי המשיבה, ובהתבסס על החלטות שמאים מכריעים בשכונת נווה רום, ובהתאמה לנכס נשוא ההחלטה (כמפורט בהכרעתי בתכנית 692 לעיל) **הובא בחשבון שווי מ"ר מבונה בסך של 14,000 ₪.**

להלן החלטות שמאים מכריעים משכונת נווה רום:

השמאי/ת המכריע/ה	כתובת	גוש / חלקה	ערכי שווי מ"ר מבונה
יעקב פז	חרמון 16	7271/46	14,000 ₪
תמיר שדה	שניר 22	7271/72	14,000 ₪
נורית ג'רבי	שניר 6	7271/80	14,000 ₪

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

בקרה – ניתוח עסקת מכר מתוך מערכת מידע נדל"ן של רשות המיסים

עסקת השוואה של נכס ברחוב הבושם 10 בגו"ח 7271/38, הנמכר בתאריך 08.03.2017 במחיר תמורה בסך של 11,200,000 ₪.

כעולה מאתר האינטרנט של הועדה המקומית לתו"ב רמת השרון, ניתן היתר בניה מס' 20170249 מתאריך 25.07.2017 להריסת בית קיים (אחורי במגרש) ולבנות בית מגורים חדש, והיתר בניה מס' 20170232 מתאריך 23.07.2017 להריסת בית קיים (קדמי במגרש) ולבנות בית מגורים חדש.

שטח הקרקע הינו 789 מ"ר בהתבסס על תכנית היתר הבניה המפורטת לעיל, בחישוב זכויות הבניה מתקבל כי השטח איקוו' הינו כ - 757 מ"ר, בהפחתת מחוברים בסך של 200,000 ₪ (מבנה דו משפחתי), ובהתאמה לזמן של 3% שנתי על הצד הזהיר, מתקבל שווי מ"ר מבונה בסך של 14,675 ₪.

לפיכך, השווי שנקבע בסך של 14,000 ₪ לנכס נשוא ההחלטה הינו במתחם הסבירות.

תחשיבים

תכנית מס' 443

מצב חדש				
תיאור	**שטח (במ"ר)**	**מקדם איקוו'**	**מקדם בינוי חדש ע"ג ישן**	**שטח איקוו'**
שטח עיקרי קיים בק.קרקע	64.86	1	1	64.86
שטח עיקרי קיים בק.א'	47.91	1	1	47.91
קומה א' השלמה שטח עיקרי ל - 30%	5.59	1	0.8	4.47
מרפסת קיימת וסגורה בק.קרקע	8.16	0.8	1	6.53
מרפסת קיימת וסגורה בק.א'	13.00	0.8	1	10.40
מרפסות השלמה ל -30% משטח הבניה	**14.35**	**0.8**	**0.8**	**9.18**
נספח לפי היתר הבניה	22.02	0.4	1	8.81
מקלט בקומת קרקע	10.50	1	1	10.50
יתרת חצר	**277.69**	**0.25**	**1**	**69.42**
סה"כ מ"ר איקוו'	-	-	-	**232.07**
מצב קודם				
תיאור	**שטח (במ"ר)**	**מקדם איקוו'**	**מקדם בינוי חדש ע"ג ישן**	**שטח איקוו'**
שטח עיקרי קיים בק.קרקע	64.86	1	1	64.86
שטח עיקרי קיים בק.א'	47.91	1	1	47.91
קומה א' השלמה שטח עיקרי ל - 30%	5.59	1	0.8	4.47
מרפסת קיימת וסגורה בק.קרקע	8.16	0.8	1	6.53
מרפסת קיימת וסגורה בק.א'	13.00	0.8	1	10.40
מרפסות השלמה ל -25% משטח הבניה	**8.43**	**0.5**	**0.8**	**3.37**
נספח לפי היתר הבניה	22.02	0.4	1	8.81
מקלט בקומת קרקע	10.50	1	1	10.50
יתרת חצר	**280.65**	**0.25**	**1**	**70.16**
סה"כ מ"ר איקוו'	-	-	-	**227.00**
				-
תוספת שטח איקוו'	-	-	-	**5.07**
שווי מ"ר מבונה	-	-	-	0.90 ₪
סה"כ ההשבחה	-	-	-	**4.56** ₪

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

תכנית מס' 541

מצב חדש					
תיאור	**שטח (במ"ר)**	**מקדם איכוו'**	**מקדם דחיה**	**מקדם בינוי חדש ע"ג ישן**	**שטח איכוו'**
שטח עיקרי קיים בק.קרקע	64.86	1	1	1	64.86
שטח עיקרי קיים בק.א'	47.91	1	1	1	47.91
מרפסת קיימת בק.קרקע בהסבה לשטח עיקרי	8.16	1	1	1	8.16
מרפסת קיימת וסגורה בק.א' בהסבה לשטח עיקרי	13.00	1	1	1	13.00
קומה א' השלמה שטח עיקרי ל - 36%	8.10	1	1	0.8	6.48
נספח לפי היתר הבניה	22.02	0.4	1	1	8.81
מקלט בקומת קרקע	10.50	1	1	1	10.50
קומת מרתף בדחיה (18%)	71.01	0.46	0.1031	1	3.37
מרפסת שירותים	4.00	0.5	1	1	2.00
יתרת חצר	283.29	0.25	1	1	70.82
סה"כ מ"ר איקוו'	-	-	-	-	**235.90**
-					
מצב קודם					
תיאור	**שטח (במ"ר)**	**מקדם איכוו'**	**מקדם דחיה**	**מקדם בינוי חדש ע"ג ישן**	**שטח איכוו'**
שטח עיקרי קיים בק.קרקע	64.86	1	1	1	64.86
שטח עיקרי קיים בק.א'	47.91	1	1	1	47.91
קומה א' השלמה שטח עיקרי ל - 30%	5.59	1	1	0.8	4.47
מרפסת קיימת וסגורה בק.קרקע	8.16	0.8	1	1	6.53
מרפסת קיימת וסגורה בק.א'	13.00	0.8	1	1	10.40
מרפסות השלמה ל -30% משטח הבניה	14.35	0.8	1	0.8	9.18
נספח לפי היתר הבניה	22.02	0.4	1	1	8.81
מקלט בקומת קרקע	10.50	1	1	1	10.50
יתרת חצר	277.69	0.25	1	1	69.42
סה"כ מ"ר איקוו'	-	-	-	-	**232.07**
-					
תוספת שטח איקוו'	-	-	-	-	3.82
שווי מ"ר מבונה	-	-	-	-	₪ 2.80
סה"כ ההשבחה	-	-	-	-	**₪ 10.71**

תכנית מס' 521-א'

תיאור	**שטח (במ"ר)**	**מקדם איכוו'**	**מקדם בינוי חדש ע"ג ישן**	**שטח איכוו'**
שטח מבונה בחלל הגג רעפים	23	0.75	0.8	13.80
תוספת שטח איקוו'	-	-	-	13.80
שווי מ"ר מבונה	-	-	-	₪ 950
סה"כ ההשבחה	-	-	-	**₪ 13,110**

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

תכנית מס' ר"ש 692

מצב חדש					
תיאור	**שטח (במ"ר)**	**מקדם איקוו'**	**מקדם דחיה**	**מקדם בינוי חדש ע"ג ישן**	**שטח איקוו'**
שטח עיקרי קיים בק.קרקע	64.86	1	1	1	64.86
שטח עיקרי קיים בק.א'	47.91	1	1	1	47.91
מרפסת קיימת בק.קרקע בהסבה לשטח עיקרי	8.16	1	1	1	8.16
מרפסת קיימת וסגורה בק.א' בהסבה לשטח עיקרי	13.00	1	1	1	13.00
יתרת זכויות בקומת קרקע השלמה שטח עיקרי ל - 21%	**9.83**	**1**	**1**	**0.8**	**7.86**
יתרת זכויות בקומה א' השלמה שטח עיקרי ל - 21%	**21.94**	**1**	**1**	**0.8**	**17.55**
שטח מבונה בחלל הגג רעפים	23	0.75	1	0.8	13.80
נספח לפי היתר הבניה	22.02	0.4	1	1	8.81
מקלט בקומת קרקע	10.50	1	1	1	10.50
קומת מרתף בדחיה (21%)	**82.85**	**0.46**	**0.2074**	**1**	**7.90**
יתרת חצר	277.46	0.25	1	1	69.36
סה"כ מ"ר איקוו'	**-**	**-**	**-**	**-**	**269.71**
-					

מצב קודם					
תיאור	**שטח (במ"ר)**	**מקדם איקוו'**	**מקדם דחיה**	**מקדם בינוי חדש ע"ג ישן**	**שטח איקוו'**
שטח עיקרי קיים בק.קרקע	64.86	1	1	1	64.86
שטח עיקרי קיים בק.א'	47.91	1	1	1	47.91
מרפסת קיימת בק.קרקע בהסבה לשטח עיקרי	8.16	1	1	1	8.16
מרפסת קיימת וסגורה בק.א' בהסבה לשטח עיקרי	13.00	1	1	1	13.00
קומה א' השלמה שטח עיקרי ל - 36%	**8.10**	**1**	**1**	**0.8**	**6.48**
שטח מבונה בחלל הגג רעפים	23	0.75	1	0.8	13.80
נספח לפי היתר הבניה	22.02	0.4	1	1	8.81
מקלט בקומת קרקע	10.50	1	1	1	10.50
קומת מרתף בדחיה (18%)	**71.01**	**0.46**	**0.2074**	**1**	**6.77**
מרפסת שירותים	4.00	0.5	1	1	2.00
יתרת חצר	283.29	0.25	1	1	70.82
סה"כ מ"ר איקוו'	**-**	**-**	**-**	**-**	**253.10**
-					
תוספת שטח איקוו'	-	-	-	-	16.61
שווי מ"ר מבונה	-	-	-	-	₪ 3,900
סה"כ ההשבחה	-	-	-	-	**₪ 64,769**

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

תכנית מס' רש/679

תיאור	שטח (במ"ר)	מקדם השבחה	שטח איקוו'
שטח פרגולה ו/או בריכת שחיה	42.00	0.1	4.20
תוספת שטח איקוו'	-	-	4.20
שווי מ"ר מבונה	-	-	₪ 3,900
סה"כ ההשבחה	-	-	**₪ 16,380**

תכנית מס' רש/754

מצב חדש						
תיאור	**שטח (במ"ר)**	**מקדם איקוו'**	**מקדם דחיה**	**מקדם שוליות**	**מקדם בינוי חדש ע"ג ישן**	**שטח איקוו'**
שטח עיקרי קיים בק.קרקע	64.86	1	1	1	1	64.86
שטח עיקרי קיים בק.א'	47.91	1	1	1	1	47.91
מרפסת קיימת בק.קרקע בהסבה לשטח עיקרי	8.16	1	1	1	1	8.16
מרפסת קיימת וסגורה בק.א' בהסבה לשטח עיקרי	13.00	1	1	1	1	13.00
יתרת זכויות בקומת קרקע השלמה שטח עיקרי ל - 30% ללא שוליות	**45.34**	**1**	**1**	**1**	**0.8**	**36.27**
יתרת זכויות בקומת א' השלמה שטח עיקרי ל - 30% ללא שוליות	**20.75**	**1**	**1**	**1**	**0.8**	**13.28**
יתרת זכויות בקומה א' השלמה שטח עיקרי ל - 30% שוליות	**36.70**	**1**	**1**	**0.9**	**0.8**	**26.42**
נספח לפי היתר הבניה	22.02	0.40	1	1	1	8.81
מקלט בקומת קרקע	10.50	1	1	1	1	10.50
זכויות בניה לקומת מרתף עם שוליות בגובה 2.4 מ' ותוספת שימושים	**118.35**	**0.5**	**0.29**	**1**	**1**	**17.41**
שטח פרגולה ו/או בריכת שחיה	42.00	0.35	1	1	1	14.70
יתרת חצר	**200**	**0.25**	**1**	**1**	**1**	**49.99**
סה"כ מ"ר איקוו'	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**311.29**
מצב קודם						
תיאור	**שטח (במ"ר)**	**מקדם איקוו'**	**מקדם דחיה**	**מקדם שוליות**	**מקדם בינוי חדש ע"ג ישן**	**שטח איקוו'**
שטח עיקרי קיים בק.קרקע	64.86	1	1	1	1	64.86
שטח עיקרי קיים בק.א'	47.91	1	1	1	1	47.91
מרפסת קיימת בק.קרקע בהסבה לשטח עיקרי	8.16	1	1	1	1	8.16
מרפסת קיימת וסגורה בק.א' בהסבה לשטח עיקרי	13.00	1	1	1	1	13.00
יתרת זכויות בקומת קרקע השלמה שטח עיקרי ל - 21%	**9.83**	**1**	**1**	**1**	**0.8**	**7.86**
יתרת זכויות בקומה א' השלמה שטח עיקרי ל - 21%	**21.94**	**1**	**1**	**1**	**0.8**	**17.55**
שטח מבונה בחלל הגג רעפים	**23.00**	**0.75**	**1**	**1**	**0.8**	**13.80**
נספח לפי היתר הבניה	22.02	0.4	1	1	1	8.81
מקלט בקומת קרקע	10.50	1	1	1	1	10.50
קומת מרתף בדחיה (21%)	**82.85**	**0.46**	**0.29**	**1**	**1**	**11.21**
שטח פרגולה ו/או בריכת שחיה	42.00	0.35	1	1	1	14.70
יתרת חצר	235.46	0.25	1	1	1	58.86
סה"כ מ"ר איקוו'	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**277.22**

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | פקס' 02-6227881 | נייד 052-6130098 | דוא"ל mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

המשך תחשיב תכנית מס' רש/754

תוספת שטח איקוו'	-	-	-	-	-	**34.07**
שווי מ"ר מבונה	-	-	-	-	-	₪ 4,800
סה"כ ההשבחה	-	-	-	-	-	₪ **163,552**

תכנית מס' 553-0466508 (רש/754/1)

מצב חדש				
תיאור	**שטח (במ"ר)**	**מקדם איקוו'**	**מקדם דחיה**	**שטח איקוו'**
זכויות בניה לקומת מרתף עם שוליות בגובה 2.4 מ'	118.35	0.5	0.84	49.68
סה"כ מ"ר מבונה	-	-	-	**49.68**
-				
מצב קודם				
תיאור	**שטח (במ"ר)**	**מקדם איקוו'**	**מקדם דחיה**	**שטח איקוו'**
זכויות בניה לקומת מרתף עם שוליות בגובה 3 מ'	118.35	0.56	0.84	55.65
סה"כ מ"ר מבונה	-	-	-	**55.65**
-				
סה"כ מ"ר איקוו'	-	-	-	**5.96**
שווי מ"ר מבונה	-	-	-	₪ 14,000
סה"כ ההשבחה	-	-	-	₪ **83,470**

13. החלטה

לאור כל האמור לעיל, הנני מעריך את ההשבחה שחלה במקרקעין נשוא ההחלטה, כדלהלן:

גורם ההשבחה	מועד קובע	השבחה	היטל השבחה
תכנית מס' 443	07.03.1980	₪ 4.56	₪ 2.28
תכנית מס' 541	05.06.1981	₪ 10.71	₪ 5.355
תכנית מס' 521-א'	13.03.1987	₪ 13,110	₪ 6,555
תכנית מס' ר"ש 692	29.09.1993	₪ 64,769	₪ 32,384.5
תכנת מס' רש/679	11.02.1994	₪ 16,380	₪ 8,190
תכנית מס' רש/754	26.07.1999	₪ 163,552	₪ 81,776
553-0466508 (רש/754/1)	27.07.2017	₪ 83,470	₪ 41,735

בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965, סכום היטל ההשבחה יוצמד למדד המחירים לצרכן או מדד תשומות הבניה הנמוך מבין השניים, מהמועד הקובע לגורם ההשבחה ועד ליום מימוש הזכויות, ומיום זה ואילך צמוד בתוספת ריבית רשויות מקומיות.

בהתאם לסמכותי לפי סעיף 16 לתוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה – 1965, בתקופה בה התנהל הדיון בפני, סכום היטל ההשבחה יוצמד למדד המחירים לצרכן או מדד תשומות הבניה הנמוך מבין השניים, ולא יישא תשלומי פיגורים.

רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101

14.<u>תצהיר</u>

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

ולראיה באתי על החתום היום 06.12.2021

בכבוד רב,

מרדכי דדון – שמאי מקרקעין, עו"ד (LL.M)

שמאי מכריע לפי תיקון 84 לחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965



רח' יפו 97 (בניין כלל), קומה C2, משרד 201א, ירושלים מיקוד 94340

טל' 02-5839885 | **פקס'** 02-6227881 | **נייד** 052-6130098 | **דוא"ל** mottidadon@gmail.com

מען לדברי דואר ת.ד. 44200 ירושלים מיקוד 9144101