יגאל יוסף

שמאי מקרקעין, עו"ד, כלכלן, מוסמך במנהל עסקים (EMBA)

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965

עידן דמרי- כלכלן ושמאי מקרקעין

ו' טבת תשפ"ד (18 דצמבר 2023)

מינוי מס': 278-2023

לכבוד

המבקש	המשיבה
מר אורן אורי פנחס	הוועדה המקומית לתכנון ובניה ראשון לציון
באמצעות השמאי שלומי כהן	באמצעות השמאית גלית אציל לדור
בדוא"ל: shlomi@oysc.co.il	בדוא"ל: Galit@atsil.co.il

<u>שומה מכרעת להיטל השבחה</u>

<u>גוש 6093 חלקה 350 (חלק) רחוב בארי 24, ראשון לציון</u>

בהתאם להוראות סעיף 14(ב) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965 (להלן: "**התוספת השלישית**" ו- "**חוק התכנון**", בהתאמה), מוניתי כשמאי מכריע לעניין שבנדון.

1. <u>מטרת השומה</u>

אומדן ההשבחה במקרקעין שבנדון, כהגדרתה בתוספת השלישית, עקב מימוש זכויות בדרך של העברת זכויות, כהגדרתו בסעיף 1(א)(3) לתוספת השלישית.

2. <u>מהות ההשבחה</u>

עליית שוויים של המקרקעין עקב אישורן של תוכניות, כמפורט בהמשך השומה.

3. <u>מועדים קובעים לשומה[1]</u>

תכנית	מועד קובע
ממ/10/472	21.10.1983
ממ/1/10004	18.05.1985
רצ/1/1/ו'	26.09.1986
ממ/8005	22.03.1988
רצ/1/1/ו/א	23.12.1988
ממ/2/10004	19.05.1989
רצ/1/1/ו/ב	28.11.1990
רצ/במ/50/50/1	14.02.1992
רצ/8/50/1	06.01.1993

[1] . לפי סעיף 4(7) לתוספת השלישית, שומת ההשבחה תערך ליום תחילת התכנית/אישור ההקלה/אישור שימוש חורג. בהתאם לקבוע בסעיף 119(א) לחוק התכנון, תחילתה של תכנית היא בתום חמישה עשר ימים מיום פרסום ההודעה על אישורה ברשומות או בעיתון, לפי המועד האחרון מבין ההודעות (האמור רלוונטי לכל התכניות למעט תכנית רצ/במ/50/50/1 שאושרה לפי חוק הליכי תכנון ובניה (הוראת שעה) התש"ן 1990, והמועד הקובע בעניינה הינו הפרסום הראשון של ההודעה בעיתון).

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

רצ/1/1/ז	14.05.1993
ממ/10/472/א'	03.07.1996
רצ/מק/1/1/ז/1	20.11.1996
רצ/מק/1/1/21	14.03.1997
רצ/מק/1/1/25	09.10.1997
רצ/מק/1/1/26	06.06.1998
רצ/מק/1/1/25/1	05.01.1999
רצ/1/1/30	25.12.2001
רצ/1/1/יג	24.03.2004
רצ/מק/1/1/37	03.02.2005
רצ/1/1/ו/5	14.10.2005
רצ/מק/1/1/21/1	12.10.2006
רצ/מק/1/1/25/2	30.04.2007
רצ/מק/1/1/ז/2	10.09.2008
רצ/1/1/26/1	23.02.2010
רצ/1/1/ו/6	13.07.2012
רצ/מק/1/1/37/1	31.12.2015
רצ/2030	11.07.2017

4. <u>פרטי הנכס</u>

נושא	פרטים
מהות הנכס	מגרש ועליו בית מגורים צמוד קרקע, המהווה את המחצית הדרום-מזרחית של החלקה ושל הבית דו-משפחתי הבנוי עליה.
גוש	6093
חלקה	350 (חלק).
שטח החלקה הרשום	997 מ"ר.
שטח המגרש הנישום	498.5 מ"ר.
זכויות קנייניות	חכירה.
כתובת	רח' בארי 24, ראשון לציון.

שטח המגרש הנישום יקרא להלן "**מגרש הנכס**".

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

5. <u>מועדי דיון וסיור בנכס</u>

5.1. ביום 20.6.2023 נערך דיון בנוכחות שמאי הצדדים. סיכום הדיון הועבר לצדדים וניתנה להם האפשרות להתייחס לתוכנו.

5.2. סיור חיצוני בנכס ובסביבתו נערך ע"י החת"מ ביום 15.12.2023, ללא נוכחות הצדדים.

6. <u>תיאור הנכס וסביבתו</u>

6.1. <u>תיאור הסביבה ואיתור הנכס</u>

המקרקעין ממוקמים בשכונת נחלת יהודה, המצויה בחלק הצפון-מזרחי של העיר ראשון לציון. השכונה הוקמה במקור כמושב, וצורפה כשכונה לעיר ראשון לציון בשנת 1988. גבולות השכונה הינם: מצפון- שטחים פתוחים ובהם ממוקמים מכוני מחקר; ממזרח- דרך המכבים (דרך מס' 412); מדרום- שכונת אברמוביץ; ממערב- שטחים פתוחים עד לכביש מס' 4.

בשל מיקומה, השכונה נהנית מקרבה לצירי תנועה ראשיים.

הבנייה בשכונה מאופיינת בבתים צמודי קרקע, ותיקים לצד חדשים, וכן בבניה רוויה מעטה של בנייני מגורים ותיקים של 4 קומות מעל לקומת עמודים.

הפיתוח הסביבתי מלא, וכולל, בין היתר, מסעה סלולה, מדרכות המרוצפות באבנים משתלבות, ותאורת רחוב.

רח' בארי, הינו רחוב שכונתי בחלק הצפוני של השכונה, שאורכו כ- 455 מ' וכיוונו הכללי מדרום-מזרח לצפון-מערב. הרחוב מתחבר בקצהו המזרחי לרחוב גיבורי ישראל ובקצהו המערבי לרחוב לוז.

חלקה 350 ממוקמת בצידו הדרומי של רחוב בארי והיא החלקה השישית שממערב למפגשו של רחוב בארי עם רחוב גיבורי ישראל.

6.2. <u>תיאור הנכס</u>

חלקה 350, ששטחה הרשום 997 מ"ר, צורתה דמוית מלבן הניצב לרחוב. חזית החלקה לרחוב בארי אורכה כ- 25 מ' ועומקה כ- 38.8 מ'.

החלקה גובלת בצידה הצפון-מערבי, הדרום-מזרחי והדרום-מערבי בחלקות 349, 351 ו- 254, בהתאמה, שלהן מאפיינים דומים לחלקה 350 ועליהן בנויים בתים צמודי קרקע.

על החלקה בנוי מבנה צמוד קרקע דו-משפחתי, חד-קומתי, שמעל חלקו גג רעפים קטן. הנכס מהווה את המחצית הדרום-מזרחית של חלקה 350 ואת המחצית של בית המגורים הבנוי על חלק זה של החלקה, שלפי היתרי הבניה שטחו כ- 110 מ"ר.

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

יגאל יוסף

שמאי מקרקעין, עו"ד, כלכלן, מוסמך במינהל עסקים (EMBA)

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965

---

7. <u>מצב תכנוני</u>[2]

<u>"מצב קודם"</u>

7.1. <u>תכנית גמ/2/472</u>, שדבר אישורה פורסם בי.פ.753 מיום 14.4.1960, קבעה את יעוד החלקה כ"אזור מגורים", שעיקר ההוראות הרלוונטיות בעניינו הינן כלהלן:

נושא	תוכן
שטח מגרש מינימלי	1,000 מ"ר.
צפיפות	2 יח"ד.
חזית מינימלית לרחוב	22 מ'
מספר קומות	1
סה"כ אחוזי בנייה	15%
קווי בניין	לחזית- כמסומן בתשריט; צידי- 3.0 מ'; אחורי- 4.0 מ'.
הוראות נוספות	בנוסף הותרה בניית מחסן לכלי עבודה.
יחס לתכניות קודמות	על תכנית זו תחולנה כל התקנות שנכללו בתכנית המתאר הגלילית של מחוז המרכז.

<u>"מצב חדש"</u>

7.2. <u>תכנית מפורטת ממ/10/472</u>, שדבר אישורה פורסם בי.פ. 2965 מיום 6.10.1983, קובעת את יעוד החלקה כ"אזור מגורים א'", שהוראות הבניה בעניינו הינן כלהלן:

נושא	תוכן	
גודל מגרש מינימלי (מ"ר)	500	750
מספר קומות	1 או קוטג'	
מספר יח"ד	1	2
מקסימום שטח (כולל מרפסות וחדרי מדרגות)	תכסית- 30%; בכל המפלסים- 45%	
שטחי בניה נוספים	לכל יח"ד תורשה בנייה של: סככה לרכב בגודל 18 מ"ר. מרתף בשטח של 50 מ"ר (במקום מבנה עזר חיצוני).	
קווי בניין	חזית- 5 מ' (לבניינים קיימים- לפי הקיים); לצד- 3.0 מ'; לאחור- 6.0 מ'.	

7.3. <u>תכנית ממ/1/10004</u>, שדבר אישורה פורסם בי.פ. 3193 מיום 3.5.1985 קובעת, כי באזור מגורים א', בנוסף לאחוזי הבניה שנקבעו בתכניות השונות, ובמקום מחסן חיצוני, לכל

[2]. יצוין, כי הנתונים שבפרק זה כוללים רק את אלה הרלוונטיים לעניין שומה זו ולמחלוקות שבין הצדדים.

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה
טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

יח"ד תותר בנית מרתף בשטח של 50 מ"ר לשימושים הבאים: מקלט, חדר מכונות והסקה, חניה פרטית, חדרי משחקים ופינת הובי למשפחה.

7.4. תכנית רצ/1/1/ו', שדבר אישורה פורסם בי.פ. 3378 מיום 11.9.1986, נועדה לקבוע הוראות בדבר בניה על גגות בתים. להלן עיקרי הוראות התכנית:

- הוועדה המקומית רשאית לאשר חדרי יציאה לגג שהיציאה להם תהיה ממדרגות פנימיות מהדירה שבקומה העליונה, ובתנאי שלמבקש ישנה בעלות על חלק הגג הצמוד לדירתו, והבניה היא מעל לשטח דירתו בלבד.
- לא תותר יציאה פרטית לגג מעל לקומה חלקית.
- השטח הבנוי של חדר היציאה לגג, לרבות היטל המדרגות הפנימיות, סככות וגגונים הצמודים לגג, לא יעלה על 23 מ"ר, וגובהו לא יעלה על 2.5 מ'.
- בבניינים חדשים, שבנייתם תאושר לאחר מתן תוקף לתוכנית זו, ייכלל השטח הבנוי של חדרי היציאה לגג, כחלק מזכויות הבניה המותרות לפי תקנות תכנית המתאר.
- בבניינים קיימים, או בבניינים שקבלו היתר בניה עד לתאריך מתן תוקף לתכנית זו, רשאית הוועדה המקומית לאשר בנייתם של חדרים על הגג, בנוסף לשטחי הבניה המותרים לפי התקנות.
- בשטח הגג תותר בניית פרגולות.
- על המבקש היתר להקמת חדר יציאה לגג של בניין קיים, להגיש תוכנית עיצוב אדריכלית לכל הגג, המוסכמת על כל בעלי הדירות שבקומה העליונה. בתוכנית יסומן שטח לשימוש דיירי הבית שאין להם יציאה לגג מדירתם, וזאת לצורך מתקנים וטיפול בהם.

7.5. תכנית ממ/8005 נחלת-יהודה, שדבר אישורה פורסם בי.פ. 3534 מיום 7.3.1988, קובעת את יעוד החלקה כ"אזור מגורים א'", שעיקר ההוראות בעניינו הינן כלהלן:

נושא	תוכן		
גודל מגרש מינימלי	400 מ"ר	600-750 מ"ר	750 מ"ר
מספר קומות	1 או קוטג'		
מספר יח"ד למגרש	1	2 בדו-משפחתי	2
שטח בניה מקסימלי	תכסית- 30%; בכל המפלסים- 45%, כולל מרפסות וחדרי מדרגות.		
שטחי בניה נוספים	לכל יח"ד תורשה: בניית סככה לרכב בגודל של 18 מ"ר. מרתף בשטח של 50 מ"ר.		
חזית מינימלית למגרש	18 מ'	20 מ'	25 מ'
קווי בניין	לחזית- 5 מ' (לבניינים קיימים לפי קו בניין קיים); לצד- 3.0 מ'; לאחור- 6.0 מ'.		

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

7.6. תכנית רצ/1/1/ו/א, אשר דבר אישורה פורסם בי.פ. 3599 מיום 8.12.1988, עניינה בהוראות בניה על גגות בניינים. הוראות התכנית חוזרות על ההוראות שנקבעו בתכנית רצ/1/1/ו', למעט השינויים שלהלן:

- בבניינים חדשים, שבנייתם תאושר לאחר מתן תוקף לתוכנית זו, ייכלל השטח הבנוי של חדרי היציאה לגג, הסככות והגגונים, כחלק מזכויות הבניה המותרות לפי תקנות תכנית המתאר. בבניינים כאמור, תותר בנית פרגולות כאמור בהוראות תכנית זו.
- בבניינים קיימים, או בבניינים שבנייתם אושרה עד לתאריך מתן תוקף לתכנית זו, רשאית הוועדה המקומית לאשר בנייתם של חדרים על הגג ו/או פרגולות, בנוסף לשטחי הבניה המותרים לפי התקנות.
- שטח הפרגולה לא יעלה על 15 מ"ר.
- המגבלה לפיה לא תותר יציאה פרטית לגג מעל לקומה חלקית, בוטלה.

7.7. תכנית ממ/2/10004, שדבר אישורה פורסם בי.פ. 3654 מיום 4.5.1989, קובעת הוראות בניה למרתפים בדירות צמודות קרקע. בין היתר נקבע, כי גובה נטו של חלל המרתף לא יעלה על 2.2 מ', שטח קומת המרתף לא יעלה על קונטור קומת הכניסה שמעליו, והכניסה אליו תהא מתוך הדירה ולא מחוצה לה. בנוסף נקבע כי המרתף ישמש את הצרכים הביתיים של המשפחה בלבד, לרבות שימושי מבני עזר חיצוניים כגון מחסן ביתי. לא תורשה התקנת מטבח במרתף.

7.8. תכנית רצ/1/1/ו/ב, שדבר אישורה פורסם בי.פ. 3814 מיום 13.11.1990, עניינה אף הוא בתכנית הגגות. התכנית מבטלת את ההוראה שבתכנית רצ/1/1/ו ורצ/1/1/ו/א, שקבעה כי לא תותר יציאה לגג על גג בניין שנבנה או יבנה לפי תכנית הכוללת בינוי מיוחד, ואשר לפיה אין מותרים חדרי יציאה לגג.

7.9. תכנית רצ/במ/1/50/50, הינה תכנית מכוח חוק הליכי תכנון ובניה (הוראת שעה), התש"ן-1990, שדבר אישורה פורסם בי.פ. 3969 מיום 30.1.1992. התכנית משנה יעוד של שטחים חקלאיים שבתחומה ליעוד של מגורים ושירותים נלווים ולדרכים, וכן קובעת הוראות נוספות. יעוד החלקה בתכנית זו לא השתנה ("אזור מגורים א'"). לפי הוראות התכנית, באזורי מגורים תותר הבניה לפי הוראות תכנית קודמת.

עוד נקבעו, בין היתר, ההוראות שלהלן:

- לכל יח"ד בבניינים צמודי קרקע תורשה: בניית סככה בגודל של 18 מ"ר; מרתף בגודל של 50 מ"ר.
- בבניינים צמודי קרקע תותר עליית גג בשטח של 14 מ"ר (לא כלולים באחוזי הבניה), עד גובה של 2.2 מ'.

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

7.10. תכנית רצ/1/50/8, שדבר אישורה פורסם בי.פ. 4060 מיום 22.12.1992 קבעה, כי במגרשים שבאזור מגורים א' ששטחם 600-750 מ"ר, החזית המינימלית למגרש תהא- 18.0 מ'. עוד נקבע, כי כל התשתיות, תהינה תת-קרקעיות.

7.11. תכנית רצ/1/1/ז, שדבר אישורה פורסם בי.פ. 4106 מיום 29.4.1993, עניינה בקביעת הוראות באשר לבניית גזוזטראות.

לפי הוראות התכנית, בכל אזורי המגורים יותרו גזוזטראות, ששטחן לא ייחשב באחוזי הבניה, בתנאים שלהלן:

- כל שטח הגזוזטרא ימצא בגבול קווי הבניין, למעט הבלטה של 1.5 מ' לחזית הרחוב. חלקה הנמוך ביותר של הבליטה יהיה בגובה רצפת קומה אחת מעל מפלס הכניסה;

- עומק הגזוזטרא לא יעלה על 2.0 מ';

- שטח כל המרפסות הפתוחות בבניין לא יעלה על 15% משטח הבניה המותר במגרש.

תותר בניית פרגולות בשטח מקסימלי של 15 מ"ר

7.12. תכנית ממ/10/472/א, שדבר אישורה פורסם בי.פ. 4419 מיום 18.6.1996, משנה חלק מהוראותיה של תכנית ממ/10/472 וקובעת, כי בניית מרתף בשטח של 50 מ"ר תתאפשר ללא בנית מבני עזר נפרדים, וכי בניית מחסן נפרד מהמבנה העיקרי, בגודל של 25 מ"ר (במקום מרתף כנ"ל) תתאפשר רק במקומות שאין מרתף. בניית המחסן בקו בניין "0" לצד ולאחור תותר בהסכמת השכנים לאותם קווי בנין.

7.13. תכנית רצ/מק/1/1/ז/1, שדבר אישורה פורסם בי.פ. 4454 מיום 5.11.1996, מבטלת את המגבלה שנקבעה בתכנית רצ/1/1/ז ואשר לפיה עומק הגזוזטרא לא יעלה על 2.0 מ'.

7.14. תכנית רצ/מק/1/1/21, שדבר אישורה פורסם בי.פ. 4496 מיום 27.2.1997, עניינה בקביעת הנחיות תכנוניות להקמת בריכות שחיה פרטיות ותפעולן, באזור המיועד למגורים צמודי קרקע (אזורי מגורים א-ב).

לפי הוראות התכנית, במגרש מינימלי של 400 מ"ר שעליו יח"ד אחת ניתן להקים בריכת שחיה ששטחה לא יעלה על 15% משטח המגרש הפנוי, ולפי התנאים הנוספים המפורטים בתכנית.

7.15. תכנית רצ/מק/1/1/25, שדבר אישורה פורסם בי.פ. 4571 מיום 24.9.1997, עניינה בקביעת הוראות לבניית מחסנים באזורי המגורים. לפי הוראות התכנית, באזורי מגורים א ו- ב תותר בניית מחסן בקו בניין "0" אחורי וצידי, בשטח שלא יעלה על 7.5 מ"ר ואורך פאה שלא יעלה על 3.0 מ'. שטח זה ייכלל במסגרת שטחי השירות (מבני עזר או נספחים) המותרים. אין האמור גורע מאפשרות הקמת מחסן כחלק מהמבנה עצמו בשטח שלא יעלה על 7.5 מ"ר לדירה.

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

תותר בניית חנייה מקורה בקו בניין צידי "0" וקו קדמי שבין 0-2.0 מ', במסגרת שטחי השירות המותרים.

במגרשים ששטחם 500 מ"ר ומעלה, בהם תיבנה יח"ד אחת, ניתן יהיה לצרף את שטחי המחסנים שלפי תכנית זו, דהיינו 15 מ"ר, ליחידה אחת.

7.16. תכנית רצ/מק/26/1/1, שדבר אישורה פורסם בי.פ. 4647 מיום 22.5.1998 עניינה בקביעת הוראות לבניית מרתפים באזורי מגורים א ו- ב. לפי הוראותיה, בבתים צמודי קרקע תותר בניית מרתפים מתחת לכל שטח קונטור הבית, ושטח זה ייכלל במסגרת שטחי השירות. לא תותר כניסה חיצונית למרתף.

7.17. תכנית רצ/מק/1/25/1/1, שדבר אישורה פורסם בי.פ. 4714 מיום 21.12.1998, עניינה בקביעת קווי בניין והוראות בינוי למחסנים באזורי המגורים השונים. לפי הוראות התכנית, באזורי מגורים א' ו- ב', מחסנים שהוקמו עד 31.12.1989, יאושרו במצבם, במסגרת זכויות הבניה המאושרות ומבני העזר. על מחסנים שהוקמו לאחר המועד הנ"ל ולא הוצא לגביהם היתר- יחולו הוראות תכנית רצ/מק/25/1/1.

7.18. תכנית רצ/30/1/1, שדבר אישורה פורסם בי.פ. 5038 מיום 10.12.2001, עניינה בקביעת הוראות לבניית גגונים ופרגולות. לפי הוראות התכנית, בבתים צמודי קרקע תותר, לפי בחירת המבקש, קירוי המצללה (פרגולה) במשטח ועליו רעפים (להלן: "גגון"), במקום "מצללה". לא תותר סגירת קירות הגגון מצדדיו או חזיתו. שטח הגגון יהווה תוספת לשטח העיקרי המותר לפי תכנית, אך שטח זה לא יהא ניתן לניצול בכל דרך אחרת זולת לפי הוראות תכנית זו.

7.19. תכנית רצ/1/1/יג, שדבר אישורה פורסם בי.פ. 5280 מיום 9.3.2004, עניינה בקביעת שטחי שירות מירביים לייעודי הקרקע השונים בעיר. לפי הוראת סעיף 8 לתכנית, על תכנית זו תחולנה כל הוראות תכניות המתאר המקומיות, למעט אותן הוראות שנקבעו בתכנית זו. נקבעו בתכנית מאושרת שטחי שירות בהיקף גדול מהקבוע בתכנית זו, יחולו הוראות התכנית המאושרת.

באזור מגורים א' יותרו שטחי השירות שלהלן:

מעל פני הקרקע- 25% בבתים על עמודים; 10% בבתים צמודי קרקע. השימושים המותרים: ממ"ד, מחסן, גגון מעל הכניסה לבניין, חניה מקורה.

מתחת לפני הקרקע- לפי שטח קונטור קומת הקרקע, לשימושים שלא תוכננו מעל פני הקרקע, ללא כניסה חיצונית וללא מטבחון. גובה מירבי לקומת מרתף- 2.4 מ' נטו.

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

7.20. תכנית רצ/מק/37/1/1, שדבר אישורה פורסם בי.פ. 5360 מיום 19.1.2005, קובעת, כי הבניה באזורי מגורים א, ב, וב' מיוחד, תהיה בשתי קומות צמודות קרקע + חדר בחלל הגג. גובה הבניין או קצה גג הרעפים המקסימלי יהיה עד 9.5 מ' ובשיפוע של 40 מעלות.

7.21. תכנית רצ/1/1/ו/5, שדבר אישורה פורסם בי.פ. 5442 מיום 29.9.2005 קובעת, שבבניין בו קיימת או נבנית עליית גג כדין- יתווסף שטח עליית הגג בנוסף לזכויות המוקנות למגרש למטרה עיקרית. גג הרעפים יהיה בעל 2 שיפועים לפחות. בבנייה חדשה, גובה בסיס משטחי הרעפים לא יעלה על 0.4 מ' מעל רצפת עליית הגג.

7.22. תכנית רצ/מק/1/21/1/1, שדבר אישורה פורסם בי.פ. 5584 מיום 27.9.2006, קובעת, כי בריכת שחייה תוקם רק באזור המיועד למגורים צמודי קרקע (אזור מגורים א, ב), וניתן להקימה על מגרש מינימלי של 250 מ"ר, ובלבד שעל המגרש תהיה יח"ד אחת. גודל הבריכה לא יעלה על 18% משטח המגרש הפנוי.

7.23. תכנית רצ/מק/2/25/1/1, שדבר אישורה פורסם בי.פ. 5649 מיום 15.4.2007, משנה חלק מהוראותיה של תכנית רצ/מק/25/1/1, כך שבהוראת סעיף 7.ג יירשם ש"אין האמור גורע מאפשרות הקמת מחסן כחלק מהמבנה עצמו ובגובה הקומה", ויימחק המשפט הקובע "בשטח שלא יעלה על 7.5 מ"ר לדירה".

7.24. תכנית רצ/מק/2/ז/1/1, שדבר אישורה פורסם בי.פ. 5843 מיום 26.8.2008, מאפשרת קירוי מרפסות פתוחות באמצעות סוכך (מרקיזה).

7.25. תכנית רצ/1/26/1/1, שדבר אישורה פורסם בי.פ. 6061 מיום 8.2.2010 קובעת, שבמרתף של מבנים צמודי קרקע באזור מגורים א' ו- ב', שמי מדייריהם הוא בעל מקצוע חופשי, ניתן להתיר קיום עסק לעיסוקו, בתנאים שלהלן:

- יותר במרתף משרד שלא יכלול שימוש שיש בו קבלת קהל מרובה או שימוש היוצר מפגע סביבתי/תברואתי, באישור מהנדס העיר.
- תותר כניסה חיצונית אחת למרתף בנוסף לחיבור הפנימי לקומה שמעל.
- חובה לקשור בין חלל המרתף לשטח המגורים שמעל במדרגות פיסיות. לא תותר חסימת הגישה מהמרתף לשטח מעליו.
- תותר התקנת שירותים ופינת קפה.
- עמידה בתקן החניה הן למגורים והן לשימוש הנוסף, באישור מהנדס העיר.
- ההיתר לכניסה החיצונית למרתף יהא לתקופת השימוש במרתף כמשרד לבעל המקצוע החופשי המתגורר בבית עצמו ולתקופה זו בלבד.
- הארנונה למשרד בקומת המרתף תחויב בסוג נכס "משרד" ולא ביעוד מגורים.

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

7.26. תכנית רצ/1/1/ו/6, שדבר אישורה פורסם בי.פ. 6439 מיום 28.6.2012, מטרתה להגדיל את השטח המותר לבנייה על הגג מ- 23 מ"ר ל- 40 מ"ר, וזאת, בתנאים, שעיקריהם להלן:

- שטח חדר היציאה לגג לא יעלה על 40 מ"ר או על 65% משטח הגג של אותה יחידה, לפי הקטן ביניהם.
- הבנייה תהא במרווחים מהמעקה, כמפורט בהוראות התכנית.
- בשטח עליית גג ניתן לבנות חדר בשטח עיקרי של עד 40 מ"ר וכן ניתן לנצל את השטחים שלפי התקנות אינם נחשבים לצורך חישוב זכויות הבניה (מתחת ל- 1.8 מ'), ולצרפם לחדר בעליית הגג.

7.27. תכנית רצ/מק/1/37/1/1, שדבר אישורה פורסם בי.פ. 7167 מיום 16.12.2015 קובעת הוראות לעניין הגובה והשיפועים של גג רעפים באזורי מגורים א', ב' וב' מיוחד.

8. רישוי

ביום 27.4.1977 ניתן לאהרון פנחס היתר בניה מס' 3192 להקמת בית מגורים (במקום מבנה להריסה) + מקלט. לפי תכנית ההיתר, השטח הקיים הינו בהיקף של 31.36 מ"ר, השטח המבוקש 74.08 מ"ר, וסך-הכול השטח 104.61 מ"ר בקומה אחת. בנוסף סומן מקלט בשטח נטו של 4.21 מ"ר.

9. מצב קנייני

9.1. להלן פרטים מהעתק רישום מפנקס הזכויות שהופק ביום 1.2.2023:

גוש	: 6093
חלקה	: 350 (מספרים ישנים 243, 343).
שטח חלקה	: 997 מ"ר.
בעלויות	: קרן קיימת לישראל.
חכירה	: לטובת פנחס אהרון רשומה חכירה ראשית לתקופה של 49 שנים, עד ליום 30.9.2068. החלק בנכס- 498/997.
הערות	: ביום 29.12.1998 נרשמה הערה בדבר אתר עתיקות.
	: ביום 15.7.2001 נרשמה הערה בדבר צו הריסה בענייננו של פנחס אהרון.
	: ביום 8.6.2022 נרשמה הערה לפי צו בימ"ש לענייני משפחה לטובת פנחס אורן אורי ופנחס אסתר.

9.2. לפי שומות הצדדים, מפרוטוקול בית משפט לענייני משפחה מיום 28.12.2021 עולה, כי אורי פנחס ירכוש את בית המגורים שבגו"ח 6093/350 תמורת 3,000,000 ₪. עוד יצוין, כי מדרישת התשלום של היטל השבחה שנשלחה למבקש, מימוש הזכויות הוא בשיעור של 80% מסך הזכויות הקנייניות בנכס.

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

10. <u>עקרונות ושיקולים בשומה</u>

לפי הקבוע בסעיף 1(א) לתוספת השלישית, "השבחה" משמעותה- עליית שווים של מקרקעין עקב אישורה של תכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג.

בהתאם לפסיקת בית המשפט העליון ברע"א 4217/04 **פמיני נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים**, פ"ד סא(3), 386 (2006), במקרה בו אושרו מספר תוכניות משביחות, שלא נגבה בגינן היטל השבחה, תחושב ההשבחה בגין כל תוכנית ותוכנית, נכון למועד הקובע של אותה התוכנית.

ככלל, דרך המלך לחישוב ההשבחה מחייבת הערכת שווים המלא של המקרקעין בשני מצבי התכנון, "מצב קודם" ו"מצב חדש", וההשבחה הינה הפרש השווי שבין שני המצבים (דנ"א 3768/98 **קריית בית הכרם בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה ירושלים**, נו(5) 49 (2002)).

עם זאת, במקום בו עיקר שווי המקרקעין אינו משתנה, ניתן לקבוע ההשבחה לפי שוויה של התוספת בגינה נבחנת ההשבחה (שיטת הדלתא) (ערר (ת"א) **85092/16 הוועדה המקומית לתכנון ובניה הרצליה נ' כרמון מינצר, חברת קרן ק.ר נדל"ן בע"מ** (פורסם בנבו, 12.2.2020)).

ההשבחה הנבחנת בשומה זו הינה עקב אישורן של מספר תכניות. במקומות בהן הוראות התכנית שהשבחתה נבחנת משנה את עיקר הבנייה המותרת במגרש הנכס, ההשבחה תבחן לפי מלוא שווי המקרקעין בשני מצבי התכנון. במקרים אחרים, בהם התכנית הנבחנת הינה תכנית נושאית, שאינה משנה את עיקר הבניה במגרש הנכס, ההשבחה תבחן בשיטת הדלתא.

כמו כן, באומדן ההשבחה כאמור, יובאו בחשבון העקרונות והשיקולים שלהלן:

10.1. מיקומו של הנכס ברחוב בארי שבשכונת נחלת יהודה.

10.2. מאפייניו של מגרש הנכס והבנוי עליו.

10.3. אפשרויות הבניה במגרש הנכס, עובר לאישורה של התכנית הנבחנת ולאחר אישורה.

10.4. ערכי השווי בסביבת הנכס, בסמוך למועדים הקובעים של כל תכנית ותכנית.

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

יגאל יוסף

שמאי מקרקעין, עו"ד, כלכלן, מוסמך במינהל עסקים (EMBA)

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965

---

11. עיקר טיעוני הצדדים והכרעה בהם

להלן עיקר טיעוני שמאי הצדדים, כפי שעולה משומותיהם, טענותיהם בדיון שהתקיים בפני, והמסמכים שהוגשו על-ידם, והכרעתי במחלוקות שביניהם.

11.1. **סכום ההשבחה בשומות הצדדים (נכון למועד הקובע של כל תכנית)**:

מקור ההשבחה	מועד קובע	השבחה בשומת המשיבה (₪)	השבחה בשומת המבקש (₪)
ממ/10/472	21.10.1983	870	400
ממ/2/10004	19.05.1989	2,780	לא חלה השבחה[3]
רצ/במ/1/50/50	14.02.1992	4,570	3,920
רצ/1/1/ז	14.05.1993	7,992	לא חלה השבחה
ממ/10/472/א'	03.07.1996	לא חלה השבחה	
רצ/מק/1/1/25	09.10.1997	2,810	
רצ/מק/1/1/26	06.06.1998	9,830	4,700
רצ/1/1/30	25.12.2001	2,700	2,700
רצ/1/1/יג	24.03.2004	18,540	15,300
רצ/1/1/ו/5	14.10.2005	47,740	20,020
רצ/מק/1/1/25/2	30.04.2007	1,500	לא חלה השבחה
רצ/1/1/26/1	23.02.2010	10,300	3,940
רצ/1/1/ו/6	13.07.2012	39,080	לא חלה השבחה

11.2. **תכנית ממ/10/472** (מועד קובע- 21.10.1983)

התכנית מרחיבה את זכויות הבניה ל- 45% משטח המגרש (תכסית עד 30%), וכן מתירה סככה לרכב בשטח של 18 מ"ר ומרתף בשטח של 50 מ"ר (חלף מבנה עזר חיצוני).

11.2.1. עיקרי עמדת שמאית המשיבה

ב"מצב קודם", בשל העובדה שבית המגורים הקיים בנוי לפי היתר בשטחים עיקריים העולים על אלו המותרים לפי תכנית גמ/2/472, יובאו בחשבון השטחים העיקריים ובנוסף מבני עזר לפי הוראות התב"ע.

ב"מצב חדש", השימוש הטוב והיעיל הינו תוספת למבנה הקיים.

---

[3] . לחלופין נקבעה השבחה של 1,100 ₪.

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה
טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

הובא בחשבון מקדם התאמה בגין תוספת למבנה קיים של 0.85, ודחייה לבניית המרתף ל- 40 שנה בשיעור היוון של 6% (מקדם 0.097).

<u>שווי מבונה</u>

לצורך קביעת השווי למר"א מבונה מפנה שמאית המשיבה לערכי השווי שנקבעו בשומות המכריעות שלהלן בעניינה של תכנית זו:

שמאי/ת מכריע/ה	חלקה	כתובת	שווי מ"ר מבונה (₪)
מאור	258	השניים 20	8.98
פז	157	אלי כהן 14	8.81
שרביט	325	האגס 5	8.98
רוזנברג	156	אלי כהן 16	8.80
ברמן	182	קיבוץ גלויות 1	8.49
אריאל	269	התפוז 3	9.79

בהתחשב במיקום הנכס נקבע שווי של 8.80 ₪.

<u>תחשיב ההשבחה</u>

מהות	שטח במ"ר	מקדם	שטח אקווי'
"מצב קודם"			
עיקרי	105.44	1.0	105.44
מבנה עזר	25.0	0.4	10.0
חצר	368.06	0.25	92.02
סה"כ מר"א ב"מצב קודם"			**207.46**
"מצב חדש"			
מרתף	50	[4]0.0388	1.94
עיקרי ק"ק	112.16	1.0	112.16
סככה לרכב	18.0	0.3	5.40
עיקרי ק"א	112.16	1.0	112.16
חצר	368.34	0.25	92.08
סה"כ מר"א ב"מצב חדש"			**323.75**
השבחה במר"א			**116.3**
מקדם התאמה לבניה חדשה על קיימת			0.85
שווי מ"ר מבונה			₪ 8.8
השבחה			**₪ 870**

[4] . מקדם שווי של 0.4 * מקדם דחיה של 0.097.

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

11.2.2. <u>עיקרי עמדת שמאי המבקש</u>

היתר הבניה לפיו נבנה הבית הקיים לא אותר. עם זאת, לפי היתר בניה מספר 3192 משנת 1977, בוצע בבית הקיים שיפוץ מקיף לרבות תוספת שטחי בניה.

מאחר והמועד הקובע מאוחר בכ- 7 שנים בלבד מתום השיפוץ, הרי שהשימוש הטוב והיעיל הינו "תוספת על הקיים", בדומה לגישת שמאית המשיבה.

ב"מצב קודם" הובאו בחשבון מלוא השטחים הבנויים- 109.65 מ"ר וכן שטח מבני עזר של 25 מ"ר לפי תכנית R/6.

ב"מצב חדש" הובא בחשבון שאין כדאיות כלכלית לבנות המרתף, הן בשל קיומו של מבנה העזר ששוויו כבנוי עדיף על שווי קרקע למרתף של 50 מ"ר, והן משום שבניית מרתף אינה אפשרית לאור השטחים הבנויים הקיימים, וזאת בהסתמך על האמור בהחלטות של שמאים מכריעים שנערכו בסביבה (ראה לדוגמא ההחלטה של השמאי המכריע ברמן בעניינו של נכס בגו"ח 6093/182).

בנוסף, הובא בחשבון מקדם של 0.85 לבינוי של חדש על ישן והפחתה של 50% משווי תוספת הזכויות בשל שוליות, וזאת בהסתמך על שומה מכרעת שערך הח"מ בעניינו של נכס אחר בשכונה ברחוב גיבורי ישראל 5 (גו"ח 6093/248).

<u>שווי מבונה</u>- שמאי המבקש אינו חולק על השווי שנקבע בשומת המשיבה.

<u>תחשיב ההשבחה</u>

מהות	שטח במ"ר	מקדם	שטח אקווי'
"מצב קודם"			
עיקרי	109.65	1.0	109.65
מבנה עזר	25.0	0.4	10.0
חצר	368.06	0.25	92.02
סה"כ מר"א ב"מצב קודם"			**211.67**
"מצב חדש"			
עיקרי ק"ק	112.16	1.0	112.16
עיקרי ק"א	112.16	1.0	112.16
סככה לרכב	18.0	0.3	5.40
חצר	368.34	0.25	92.08
סה"כ מר"א ב"מצב חדש"			**321.81**
השבחה במר"א			**110.14**
שווי מ"ר מבונה (₪)			8.8
מקדם התאמה לבניה חדשה על קיימת			0.8
מקדם הפחתה לשוליות			0.5
השבחה (₪)			**400**

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

11.2.3. <u>תגובת שמאית המשיבה</u>

לעניין טענת השוליות טוענת שמאית המשיבה, כי ערכי השווי עליהם בססו את השווי השמאים המכריעים מתייחסים להיקפי בניה בדומה לנכס הנדון, כך שהשווי למ"ר מבונה שנקבע בשומת המשיבה משקף את היקפי הבניה בנכס הנדון.

ככל שמביאים בחשבון שוליות, אזי גם בניתוח נתוני ההשוואה יש להביא בחשבון שוליות, דבר שיעלה השווי למ"ר מבונה.

על השומה המכרעת שערך השמאי המכריע בהליך כאן, ושאליה הפנה שמאי המבקש, הוגש ערר ובהמלצת ועדת הערר נחתם הסכם פשרה לפיו הנישום הוסיף תשלום נוסף מעבר לנקבע בשומה המכרעת.

עוד נטען, כטענה כללית, ששמאי המבקש יוצא מנקודת הנחה שהשימוש הטוב והיעיל בנכס בכל המועדים הינו תוספת למבנה קיים. הנחה זו שגויה מאחר והמבנה הקיים ותיק מאוד וכולל גג רעפים, וסביר שנבנה בשנות החמישים/שישים, ולכן יש לבחון השימוש הטוב והיעיל בכל אחד מהמועדים בהתחשב בהיקפי הבניה.

11.2.4. **<u>הכרעה</u>**

<u>שווי מבונה</u>- שמאי הצדדים קבעו ההשבחה לפי שווי מבונה של 8.8 ₪. שווי זה דומה לזה שנקבע בשומות מכריעות שנערכו לנכסים אחרים בסביבה ואני מקבל קביעתם.

<u>שוליות</u>

שמאי המבקש מפחית כאמור 50% משווי תוספת הזכויות, תוך שהוא מפנה לשומה מכרעת שערך החי"מ בעניינו של נכס סמוך בשכונה, ברחוב גיבורי ישראל 5 (גו"ח 6093/248) (להלן: "**שומת גיבורי ישראל**").

מנגד נטען על-ידי שמאית המשיבה כי ערכי השווי לפיהם חושבה ההשבחה כבר מגלמים את עניין השוליות.

השווי שקבעה שמאית המשיבה מבוסס על ערכי השווי שנקבעו בשומות מכריעות שנערכו לנכסים בסביבה.

עיון בשומות המכריעות אליהן הפנתה שמאית המשיבה לצורך קביעת השווי, שנערכו לנכסים שהם ביעוד של מגורים א', מעלה שבתחשיב השבחה הובאו בחשבון המקדמים שלהלן (כל הנכסים בגוש 6093):

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

שמאי/ת מכריע/ה	רחוב	חלקה	תוספת שטחים עיקריים	מרתף	
			מקדם שוליות	מקדם שטח	מקדם שוליות
פז	אלי כהן 14	157	שוליות של 20% לשטח שמעל ל- 150 מ״ר.	0.25	1.0
שרביט	האגס 5	325	שוליות של 50% לשטח שמעל ל- 150 מ״ר.	0.4	0.5
רוזנברג	אלי כהן 16	156	שוליות של 20% לשטח שמעל ל- 150 מ״ר.	0.25	1.0
ברמן	קיבוץ גלויות 1	182	שוליות של 20% לשטח שמעל ל- 160 מ״ר.	[5]0.2	1.0
מאור	השניים 20	258	שוליות של 20% לשטח שמעל ל- 160 מ״ר.	0.4	0.8

ומהנתונים שלעיל עולה, שחישוב השבחה לפי ערכי השווי שנקבעו בשומות המכריעות, דווקא מחייב להביא בחשבון גם את רכיב השוליות.

לפיכך תובא בחשבון שוליות בשיעור של 20% לשטחים עיקריים שמעל ל- 150 מ״ר.

המקדם המשוקלל לשווי השטחים במרתף בשומות המכריעות שלעיל הינו בטווח שבין 0.2 ל- 0.32, ובממוצע כ- 0.24. לפיכך, זה גם המקדם המשוקלל שיובא בחשבון בקביעת ההשבחה כאן.

<u>שטחי הבניה</u>

שמאית המשיבה הביאה בחשבון ב״מצב קודם״ שטח בית קיים של כ- 105 + 25 מ״ר שטח מבנה עזר, ואילו שמאי המבקש מוסיף לשטחים אלו את שטח המקלט של כ- 4 מ״ר.

לפי היתר הבניה שניתן בשנת 1977, לשטח קיים של 31.36 מ״ר אושרה תוספת של 73.25 מ״ר, מזה- 6.7 מ״ר שטח מרפסת. כמו כן סומן מקלט בשטח של 4.21 מ״ר. שווי שטחי המרפסת והמקלט יחושב בשיעור של 50% משווי מ״ר עיקרי.

[5] . במועד הקובע של תכנית זו נקבע שאין כדאיות לבנות המרתף, והמקדמים הינם לפי התחשיב בעניינה של תכנית רצ/במ/50/50/1.

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

יגאל יוסף

שמאי מקרקעין, עו"ד, כלכלן, מוסמך במינהל עסקים (EMBA)

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965

<u>מבנה עזר</u>

כאמור, שמאי הצדדים מביאים בחשבון ב"מצב קודם" שטח מבנה עזר של 25 מ"ר. בהוראותיה של תכנית גמ/2472 לא נקבעו שטחים למבני עזר אך היא החילה בתחומה את הוראות תכנית המתאר הגלילית של מחוז המרכז (תכנית R/6). ומאחר ובתכנית R/6 הותרה בניה של מבנה עזר בשטח של 25 מ"ר, בשומות מכריעות שנערכו לנכסים בשכונה הובא בחשבון שגם מכוחה של תכנית גמ/2472 ניתן היה להתיר בניית מבנה עזר, כאשר בחלק מהשומות המכריעות הובא בחשבון שהשטח של 25 מ"ר הינו לכל החלקה.

לאור הסכמת הצדדים, בחרתי לקבל קביעתם באשר לשטח מבני העזר.

<u>הדחיה למימוש שטח המרתף</u>

שמאית המשיבה קובעת את שווי תוספת השטחים לקומת מרתף בדחייה עד לתום חייו הכלכליים של הבית הקיים.

לעמדת שמאי המבקש, במועד הקובע אין כדאיות לבניית קומת מרתף, הן בשל קיומו של מבנה העזר ששוויו כבנוי עדיף על שווי קרקע למרתף של 50 מ"ר, והן משום שבניית מרתף אינה אפשרית לאור השטחים הבנויים הקיימים.

מאחר ולא אותר היתר בניה לבנייתו של מבנה עזר, לא ברור מהו אותו שטח בנוי של מבנה עזר אליו טוען שמאי המבקש.

עוד יצוין, כי מאחר ושטח הבית הקיים הינו כ- 109 מ"ר והתכסית המותרת היא של כ- 149.55 (30% משטח המגרש), הרי שאין מניעה מלהרחיב את קומת הקרקע בכ- 41 מ"ר ולבנות מרתף מתחת לשטח המורחב.

עם זאת, בנייה בתצורה שכזו משמעה הפסד שטח חצר. ומאחר והמקדם המשוקלל לשטח מרתף הינו כאמור 0.2 (0.4 מקדם מרתף x 0.5 שוליות), הרי שתוספת השווי בשל בניית קומת המרתף קטנה מהפסד השווי בשל גריעת שטח המגרש.

ולכן אני מקבל את עמדת שמאי הצדדים שעדיף לממש את תוספת השטחים בבנייה סימטרית בשתי קומות, ובמקרה שכזה נכון לדחות את בניית המרתף לתום חייו הכלכליים של הבית הקיים.

לאור העובדה שעיקר שטח הבית נבנה לפי היתר משנת 1977, הרי שתקופת הדחייה שנקבעה בשומת המשיבה- 40 שנים מהמועד הקובע, הינה סבירה.

כמפורט לעיל, בתגובת שמאית המשיבה לשומת המבקש נטען ששמאי המבקש מביא בחשבון בכל מדרגות ההשבחה שהשימוש המיטבי הינו תוספת למבנה

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה
טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

הקיים, אלא שלאור גיל הבית הקיים, יש לבחון את מרכיב הדחייה במועד הקובע של כל תכנית ותכנית.

לא מובנת טענתה זו של שמאית המשיבה, שכן בשומת המשיבה עצמה נקבעה דחייה בכל המועדים בהם מימוש הזכויות מחייב את הריסת הבית הקיים, ולטענתה באשר לצורך בבחינת תקופת הדחיה לא צורף כל תחשיב התומך בטענה שיש להביא בחשבון תקופת דחיה שונה מזו שנקבעה בשומת המשיבה.

עם זאת, בשומה זו, בכל מקום בו תבחן ההשבחה עקב אישורה של תכנית שהוסיפה זכויות שלא ניתן לממשן אלא אם הבית הקיים ייהרס, תבחן תקופת הדחייה הנדרשת.

<u>עלויות התאמה</u>

שמאית המשיבה מפחיתה 15% משווי תוספת הזכויות בשל עלויות התאמה ואילו שמאי המבקש מביא בחשבון הפחתה של 20%.

בשל ההיקף של תוספת השטחים, אשר סביר שיחייב גם שינוי במערך השטחים הבנויים הקיימים, ולאור היחס שבין השווי המבונה (ערכי הקרקע) לעלות הבנייה במועד הקובע, אני מקבל את שיעור הפחתה שקבע שמאי המבקש.

<u>תחשיב ההשבחה</u>

מהות	שטח במ"ר	מקדם	מר"א/שווי
"מצב קודם"			
שטח עיקרי	97.91	1.0	97.91
שטח מקלט ומרפסת	10.91	0.5	5.50
מבנה עזר	25.00	0.40	10.00
חצר	364.68	0.25	91.17
סה"כ מר"א ב"מצב קודם"			**204.58**
"מצב חדש"			
עיקרי קיים	97.91	1.00	97.91
תוספת לעיקרי עד 150 מ"ר	52.09	[6]0.80	41.67
תוספת עיקרי מעל 150 מ"ר	74.33	[7]0.64	47.57
סככה לרכב	18.0	0.30	5.40
מרתף	50.00	[8]0.02	1.00
חצר	368.34	0.25	92.09

[6] . בהתחשב בעלויות התאמה.

[7] . בהתחשב בעלויות התאמה (0.8) ושוליות (0.8).

[8] . 0.023= 0.0977 מקדם דחיה x 0.6 מקדם שוליות x 0.4 מקדם מרתף

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

סה"כ מר"א ב"מצב חדש"	**285.64**
השבחה במר"א	**81.06**
שווי מ"ר מבונה	₪ 8.8
השבחה	**₪ 713**

11.3. **<u>תכנית ממ/2/10004</u>** (מועד קובע- 19.5.1989)

התכנית מאפשרת בניית מרתף בגובה נטו של 2.2 מ', מתחת לכל שטח קונטור הבית.

11.3.1. <u>עיקרי עמדת שמאית המשיבה</u>

השבחה היא בגין הרחבת שטח המרתף ובדחייה של 34 שנים לפי ריבית של 6%.

<u>שווי מבונה</u>

לצורך קביעת השווי מפנה שמאית המשיבה לערכי השווי שנקבעו בעניינה של תכנית זו בשומות המכריעות שלהלן:

שמאי/ת מכריע/ה	גו"ח	כתובת	שווי מ"ר מבונה (₪)
אלי כהן	6093/310	אלי כהן 22	750
וייס	3628/356	הברושים 10	753
בלטר	3628/10	הברושים 8,10	650
ברמן	3628/309	המייסדים 13	810

על-בסיס ערכי השווי שלעיל נקבע שווי של 810 ₪ למ"ר מבונה.

<u>תחשיב ההשבחה</u>

מהות	שטח במ"ר	מקדם שווי	מקדם דחיה	סה"כ
"מצב קודם"				
שטח מרתף	50	0.4	0.138	2.76
"מצב חדש"				
שטח מרתף (22.5%)	112.16	0.4	0.138	6.19
שטח לחיוב במר"א				**3.43**
שווי מ"ר מבונה (₪)				810
השבחה (₪)				**2,780**

11.3.2. <u>עיקרי עמדת שמאי המבקש</u>

מאותם הטעמים שפורטו במדרגת ההשבחה הקודמת, גם במדרגת ההשבחה הנוכחית טוען שמאי המבקש שאין כדאיות כלכלית בבניית קומת המרתף.

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

לחלופין, ככל שטענתו לא תתקבל, מביא הוא בחשבון שוליות של 50% ותקופת דחייה זהה לזו שנקבעה בשומת המשיבה.

<u>שווי מבונה</u>

שמאי המבקש קובע שווי של 650 ₪ למ"ר מבונה, לפי השווי שנקבע בשומה שערכה השמאית המכריעה בלטר בעניינו של נכס ברחוב הברושים 8 ו- 10 (גו"ח 3628/10).

<u>תחשיב ההשבחה</u>

מהות	שטח במ"ר	מקדם שווי	סה"כ
"מצב קודם"			
שטח מרתף	50	0.4	20
"מצב חדש"			
שטח מרתף (22.5%)	112.16	0.4	44.87
שטח לחיוב במר"א			**24.87**
שווי מ"ר מבונה (₪)			650
מקדם דחיה			0.138
מקדם הפחתה לשוליות			0.5
השבחה (₪)			**1,100**

11.3.3. **<u>הכרעה</u>**

בשומה שערכתי בעניינו של נכס אחר בשכונה (רחוב המושבה 14 גו"ח 3629/350) קיבלתי הטענה שנטענה בהליך שם שתכנית זו אינה חלה על נכסים בשכונה, מהטעמים שלהלן:

בסעיף ב להוראות התכנית, שכותרתו "גבול התכנית" נקבע, כי: "הוראותיה של תכנית זו יחולו על אזורי המגורים במרחב התכנון המקומי "המרכז" בתחום היישובים המפורטים בסעיף (א)".

בסעיף א' להוראות התכנית מפורטים הישובים: באר יעקב, נחלת יהודה, גבעת שמואל, נוה מונסון, בית דגן.

לפיכך, להבנתי, תחולתה של תכנית זו הינה באותם מקרקעין בהם מתקיימים שני תנאים במצטבר: הראשון- שהמקרקעין הינם באזור מגורים במרחב התכנון המקומי "מרכז", והשני- שהמקרקעין הינם בתחום אחד מהיישובים שצוינו לעיל.

מאחר ובמועד אישורה של התכנית, התנאי הראשון אינו מתקיים, הרי שהתכנית אינה חלה על מגרש הנכס, ולא ניתן לקבוע השבחה בעניינה.

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

עוד יצוין בעניין זה, שבתכנית רצ/במ/50/50/1 שאושרה כ- 3 שנים לאחר אישורה של תכנית זו, שטח קומת המרתף שנקבע הינו 50 מ"ר.

11.4. **<u>תכנית רצ/במ/50/50/1</u>** (מועד קובע-14.02.1992)

התכנית מאפשרת, בבניינים צמודי קרקע, בנוסף לאחוזי הבניה המותרים, בניית עליית גג בשטח של 14 מ"ר בחלל גג הרעפים, עד גובה של 2.2 מ'.

11.4.1. <u>עיקרי עמדת שמאית המשיבה</u>

ההשבחה חושבה בגין תוספת של 14 מ"ר לעליית גג, לפי מקדם אקוויוולנטי של 0.7. הובא בחשבון ששטח המרתף הוקטן מכ- 112 מ"ר ב"מצב קודם" (לפי קונטור קומת הקרקע) ל- 50 מ"ר ב"מצב חדש".

<u>שווי מבונה</u>

לצורך קביעת השווי מפנה שמאית המשיבה לערכי שווי שנקבעו בשומות מכריעות בעניינה של תכנית זו:

שמאי/ת מכריע/ה	חלקה	כתובת	שווי מ"ר מבונה (₪)
מאור	258	השניים 20	800
יוסף	248	גיבורי ישראל 5	800
אלי כהן	310	אלי כהן 22	795
פז	157	אלי כהן 14	815
שרביט	325	האגס 5	789
רוזנברג	156	אלי כהן 16	790
ברמן	182	קיבוץ גלויות 1	745
אריאל	269	התפוז 3	838

על בסיס ערכי השווי שלעיל קבעה שמאית המשיבה שווי של 800 ₪ למ"ר מבונה.

<u>תחשיב ההשבחה</u>

מהות	שטח במ"ר	מקדם שווי	מקדם דחיה	סה"כ
"מצב קודם"				
מרתף	112.16	0.4	0.164	7.37
סככת חניה	18.0	0.3		5.4
סה"כ מר"א ב"מצב קודם"				**12.77**
"מצב חדש"				
עליית גג	14.0	0.7		9.80

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

מרתף	50.0	0.4	0.164	3.29
סככת חניה	18.0	0.3		5.4
סה"כ מר"א ב"מצב חדש"				**18.49**
שטח לחיוב במר"א				**5.72**
שווי מ"ר מבונה (₪)				800
השבחה (₪)				**4,570**

11.4.2. עיקרי עמדת שמאי המבקש

שמאי המבקש מחשב ההשבחה בהתאם לנקבע בשומת גיבורי ישראל.

תחשיב ההשבחה

תוספת שטח עליית גג	14
מקדם אקוי'	0.7
שוליות	0.5
תוספת שטח אקוי'	4.9
שווי מ"ר מבונה (₪)	800
השבחה (₪)	**3,920**

11.4.3. תגובת שמאית המשיבה

מקדם שוליות של 0.5 מוביל למקדם שווי של 0.35 לעליית גג שאינו סביר ודומה לשוויה של חצר.

11.4.4. **הכרעה**

שוליות

להלן מקדמי השווי בעניינה של עליית גג שהובאו בחשבון בתחשיב השבחה שבשומות המכריעות אליהן הפנתה שמאית המשיבה לצורך קביעת השווי המבונה, ושהם באזור מגורים א' :

שמאי/ת מכריע/ה	רחוב	חלקה	עליית גג		
			מקדם שטח	מקדם שוליות	מקדם משוקלל
פז	אלי כהן 14	157	0.7	0.7	0.49
שרביט	האגס 5	325	0.7	0.5	0.35
רוזנברג	אלי כהן 16	156	0.7	0.5	0.35
ברמן	קיבוץ גלויות 1	182	0.7	0.75	0.53
מאור	השניים 20	258	0.7	0.7	0.49
אלי כהן	אלי כהן 22	310	0.7	1.0	0.70

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

יצוין, כי בשומה שערך השמאי המכריע כהן לא נטענה טענה לשוליות והשמאי המכריע קיבל את המקדמים שהיו מוסכמים על שמאי הצדדים.

בהתעלם מהמקדם שנקבע בשומת אלי כהן, ממוצע המקדם המשוקלל בשומות המכריעות שלעיל לשטח עליית הגג הינו 0.44. לפיכך יובא בחשבון מקדם משוקלל של 0.45 לשטח עליית הגג.

<u>שווי מבונה</u>- שמאי הצדדים אינם חלוקים בעניין השווי למר"א מבונה, שהוא גם תואם לערכי השווי שנקבעו בשומות מכריעות שנערכו לנכסים בסביבה ולכן קיבלתי הסכמתם.

<u>תחשיב ההשבחה</u>

5,040 ₪= 800 ₪/מר"א מבונה x 0.45 מקדם שווי עליית גג x 14 מ"ר

11.5. **<u>תכנית רצ/1/1/ז</u>** (מועד קובע- 14.5.1993)

התכנית מאפשרת בניית מרפסות פתוחות בשטח שלא יעלה על 15% משטח הבניה המותר במגרש, וכן בניית פרגולות בשטח של עד 15 מ"ר.

11.5.1. <u>עיקרי עמדת שמאית המשיבה</u>

ההשבחה חושבה לשטח מרפסות של 33.65 מ"ר (15% מהשטח המותר לבניה).

<u>שווי מבונה</u>

לצורך קביעת השווי מפנה שמאית המשיבה לערכי השווי שנקבעו בעניינה של תכנית זו, בשומות המכריעות שלהלן:

שמאי/ת מכריע/ה	חלקה	כתובת	שווי מ"ר מבונה (₪)
מאור	258	השניים 20	925
שרביט	325	האגס 5	928
רוזנברג	156	אלי כהן 16	925
ברמן	182	קיבוץ גלויות 1	876
אריאל	269	התפוז 3	986

על בסיס הערכים שלעיל קובעת שמאית המשיבה שווי של 950 ₪ למ"ר מבונה.

<u>תחשיב ההשבחה</u>

תוספת שטח מרפסות (מ"ר)	33.65
מקדם אקוי'	0.25
תוספת שטח אקוי'	8.41
שווי מ"ר מבונה (₪)	950
השבחה (₪)	***7,992***

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

11.5.2. <u>עיקרי עמדת שמאי המבקש</u>

בהסתמך על שנקבע בשומת גיבורי ישראל, תכנית זה אינה משביחה את הנכס.

11.5.3. <u>תגובת שמאית המשיבה</u>

לפי המצוין בעמוד 2 לתקנון התכנית, התכנית חלה בכל אזורי המגורים, וכך גם נקבע בשומות המכריעות שצוינו בשומת המשיבה.

11.5.4. **<u>הכרעה</u>**

בשומת גיבורי ישראל קבלתי את עמדת שמאי הבעלים בהליך שם שהתכנית אינה משביחה, בשל העובדה שבבניה מדורגת של 30% בקומה א' ו- 15% בקומה ב' מתאפשרת מרפסת גג בקומה א', וכן בשל הטענה שבבתים צמודי קרקע תרומת שטח הגזוזטראות הינה זניחה.

עמדה דומה נקבעה גם בשומה שערך השמאי המכריע פז בעניינו של נכס ברחוב אלי כהן 14 (גו"ח 6093/157), בשומה שערך השמאי המכריע אלי כהן בעניינו של נכס ברחוב אלי כהן 22 (גו"ח 6093/310), ובשומה שערך השמאי המכריע מלוכנא בעניינו של נכס בגו"ח 6093/146.

מנגד, בשומות מכריעות שנערכו על-ידי השמאים המכריעים ברמן (גו"ח 6093/182), שרביט (גו"ח 6093/325), רוזנברג (גו"ח 6093/156), מאור (גו"ח 6093/258) נקבעה השבחה לשטח משוקלל ממוצע של כ- 2.7 מר"א.

לפיכך, בשומה כאן החלטתי לשנות מקביעתי שבשומת גיבורי ישראל ולקבוע השבחה לשטח מרפסות שהוא שווה ערך ל- 2.5 מר"א.

<u>שווי מר"א מבונה</u>- השווי המבונה הממוצע בשומות המכריעות אליהן הפנתה שמאית המשיבה הינו 928 ₪. לאור מיקומו של מגרש הנכס אני מקבל השווי המבונה שקבעה שמאית המשיבה.

<u>תחשיב השבחה</u>

2,375 ₪= 950 ₪ למר"א מבונה x 2.5 מר"א

11.6. **<u>תכנית ממ/10/472/א</u>** (מועד קובע- 3.7.1996)

התכנית מתירה, במגרשים בהם לא נבנית קומת מרתף, לבנות מחסן עילי בשטח של 25 מ"ר, בתחום קווי הבניין (אלא אם התקבלה הסכמת השכן לבנייה בקו בניין "0" לצד ולאחור), ובנפרד מהמבנה העיקרי.

שמאי הצדדים לא קבעו השבחה עקב אישורה של תכנית זו.

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

לעמדתי, מאחר ובמועד אישורה של תכנית זו אין כדאיות בהריסת הבית הקיים ובניית מרתף, הרי שעד לתום חייו הכלכליים של הבית הקיים ניתן לבנות ולהשתמש במחסן כאמור.

תובא בחשבון יתרת חיים כלכליים של 26 שנים (בהנחת שיעור היוון של 6%, שימוש לתקופה של 26 שנים הינו שווה ערך לכ- 78% משווי לצמיתות), מקדם שווי של 0.4 (בהתחשב בהיקף שטח המחסן המותר), הפסד שטח חצר, ושווי של 1,500 ₪ למ"ר מבונה.

<u>תחשיב ההשבחה</u>

4,388 ₪= 1,500 ₪/מ"ר מבונה x מקדם תקופת שימוש 0.78 x 0.15^{9} x 25 מ"ר

11.7. **<u>תכנית רצ/מק/25/1/1</u>** (מועד קובע- 9.10.1997)

התכנית מאפשרת להצמיד 7.5 מ"ר משטחי המחסן לבית המגורים, או לבנותם בקו בניין "0" אחורי וצדדי (ללא צורך בהסכמת השכן).

11.7.1. <u>עיקרי עמדת שמאית המשיבה</u>

חושבה השבחה להקמת מחסן בשטח של 7.5 מ"ר על חשבון שטח החצר (מקדם תוספת שווי של 0.25), וזאת לפי שווי מבונה של 1,500 ₪ (בהתבסס על השווי שנקבע בשומה שערכה השמאית המכריעה מאור בעניינו של נכס בגו"ח 6093/258 (1,450 ₪), ועל השווי שנקבע בשומה שערך השמאי המכריע אריאל בעניינו של נכס בגו"ח 6093/269).

<u>תחשיב ההשבחה</u>

2,810 ₪= 1,500 ₪ למ"ר מבונה x 0.25 מקדם השבחה x 7.5 מ"ר

11.7.2. <u>עיקרי עמדת שמאי המבקש</u>

לא חלה השבחה כתוצאה מאישורה של תכנית זו, וזאת בהתבסס על הקביעה בשומת גיבורי ישראל.

11.7.3. <u>תגובת שמאית המשיבה</u>

שימוש של מחסן הינו פונקציונלי ביחס לשטחי שירות אחרים.

בתכניות קודמות לא חושבה השבחה בגין שטחי שירות.

[9] . בהתחשב בהפסד שטח חצר.

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

11.7.4. **<u>הכרעה</u>**

בשומת גיבורי ישראל נקבע, כי לפי הוראותיה של התכנית, שטח המחסן הינו חלק משטחי השירות המותרים, ולכן התכנית לא הוסיפה שטחים ו/או שימושים שלא היו מותרים עובר לאישורה.

כמו כן, מעיון בשומות מכריעות שנערכו לנכסים אחרים בשכונה נמצא, שבחלק גדול מהמקרים, כלל לא נקבעה בשומות הוועדה המקומית השבחה עקב אישורה של תכנית זו (שומת השמאי המכריע פז בגו"ח 6093/157; שומת השמאית המכריעה שרביט בגו"ח 6093/325; שומת השמאי המכריע רוזנברג בגו"ח 6093/156; שומת השמאי המכריע ברמן בגו"ח 6093/182).

לשון ההוראה באשר ליחס בין שטח המחסן שהותר לבין שטחי השירות האחרים הינה כלהלן:

"תותר בניית מחסן בקו בנין 0 אחורי וצידי בשטח שלא יעלה על 7.5 מ"ר... שטח זה יכלל במסגרת שטחי השרות (מבני עזר או נספחים) המותרים".

כך שלשון הסעיף מאפשרת הן פרשנות לפיה שטח המחסן שנקבע הינו חלק משטחי השירות המותרים ואין המדובר בתוספת שטח, והן פרשנות לפיה התכנית מתירה תוספת שטח של מחסן, ותוספת זו תכלל במסגרת שטחי השירות המותרים.

יצוין, כי נוסח דומה של הוראה נקבע גם בהוראותיה של תכנית רצ/מק/26/1/1 שדבר אישורה פורסם כשמונה חודשים לאחר תכנית זו, ועניינה בהרחבת שטחה של קומת המרתף. לפי הוראה שבתכנית רצ/מק/26/1/1- *"תותר בנית מרתפים בבתים צמודי קרקע מתחת לכל שטח קונטור הבית, שטח זה יכלל במסגרת שטחי השירות".*

ברור שלא ניתן לייחס להוראה שבתכנית מק/26/1/1 כוונה שהרחבת שטח המרתף תהא על-חשבון שטחי שירות אחרים. לפיכך, לאור הדמיון בין נוסח הוראה שבתכנית 25 להוראה שבתכנית 26, ופרק הזמן הקצר בין מועדי אישורן של תכניות אלה, אני מוצא שנכון לשנות את קביעתי שבשומת גיבורי ישראל ולקבל הטענה לפיה תכנית רצ/מק/25/1/1 מוסיפה שטח שירות עילי למחסן בשטח של 7.5 מ"ר, וזאת גם במָקום בו נבנית קומת מרתף.

לאור החלטתי לעיל לקבוע השבחה עקב אישורה של תכנית ממ/10/472/א, ומאחר וגם במועד הקובע של תכנית זו, עדיפה החלופה של מחסן בשטח של 25 מ"ר עד לתום חייו הכלכליים של הבית הקיים, על-פני החלופה של מימוש מידי של האפשרות לבנות מחסן בשטח של 7.5 מ"ר, הרי שההשבחה בשל תוספת שטח המחסן תדחה לתום חייו הכלכליים של הבית הקיים.

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

עם זאת, מאחר ואת ההוראה בתכנית המאפשרת להצמיד למבנה הראשי שטח מחסן של 7.5 מ"ר, ואת הוראה לפיה ניתן לבנות שטח זה בקו בנין "0 אחורי וצידי (ללא צורך בהסכמת השכן), ניתן ליישם במגרש הנכס כבר במועד אישורה של תכנית זו, הרי שתובא בחשבון השבחה בשיעור של 10% לשטח מחסן של 7.5 מ"ר.

<u>שווי מבונה</u>

שמאית המשיבה קבעה ההשבחה לפי שווי מבונה של 1,500 ₪. לאור קביעתי באשר לשווי המבונה שבמדרגת ההשבחה הבאה (1,532 ₪), הרי שהשבחה עקב אישורה של תכנית זו תקבע לפי שווי מבונה של 1,450 ₪.

<u>תחשיב השבחה</u>

רכיב השבחה	שטח (מ"ר)	מקדם	מר"א
תוספת שטח מחסן	7.50	0.035[10]	0.26
השבחת שטח מחסן	7.50	0.10	0.75
סה"כ השבחה במר"א			**1.01**
שווי מר"א			1,450 ₪
השבחה בש"ח			**1,465 ₪**

11.8. **<u>תכנית רצ/מק/26/1/1</u>** (מועד קובע- 6.6.1998)

התכנית מאפשרת בניית קומת מרתף בשטח של קונטור קומת הקרקע.

11.8.1. <u>עיקרי עמדת שמאית המשיבה</u>

השבחה חושבה לתוספת שטח מרתף של 62.16 מ"ר (112 מ"ר ב"מצב חדש" בהשוואה לשטח מרתף של 50 מ"ר ב"מצב קודם").

בהתחשב שבמועד הקובע הבינוי תורם לשווי, הובאה בחשבון דחיה של 24 שנים (לפי שיעור היוון של 6%).

<u>שווי מבונה</u>

לצורך קביעת השווי מפנה שמאית המשיבה לערכי השווי שנקבעו בשומות המכריעות שלהלן, שנערכו לנכסים בשכונה, למועד הקובע של תכנית זו:

שמאי/ת מכריע/ה	חלקה	כתובת	שווי מ"ר מבונה (₪)
מאור	258	השניים 20	1,500
יוסף	248	גיבורי ישראל 5	1,532

[10] . 0.035= 0.233 (מקדם דחיה ל- 25 שנים לפי שיעור היוון של 6%) x 0.15 (מנקדם שטח מחסן בהתחשב בהפסד חצר)

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

שמאי/ת מכריע/ה	חלקה	כתובת	שווי מ"ר מבונה (₪)
פז	157	אלי כהן 14	1,424
שרביט	325	האגס 5	1,532
רוזנברג	156	אלי כהן 16	1,420
ברמן	182	קיבוץ גלויות 1	1,424
אריאל	269	התפוז 3	1,643

על בסיס ערכי השווי שלעיל קבעה שמאית המשיבה שווי של 1,600 ₪ למ"ר מבונה.

<u>תחשיב ההשבחה</u>

מהות	שטח במ"ר	מקדם שווי	מקדם דחיה	סה"כ
"מצב קודם"				
שטח מרתף	50	0.4	0.247	4.94
"מצב חדש"				
שטח מרתף	112.16	0.4	0.247	11.08
שטח לחיוב במר"א				**6.14**
שווי מ"ר מבונה (₪)				1,600
השבחה (₪)				**9,830**

11.8.2. <u>עיקרי עמדת שמאי המבקש</u>

שמאי המבקש מחשב ההשבחה בהתאם לתחשיב שמאית המשיבה, אך מביא בחשבון מקדם שוליות של 50% ושווי מבונה של 1,532 ₪ בהתאם לקביעה בשומת גיבורי ישראל.

<u>תחשיב ההשבחה</u>

מהות	שטח במ"ר	מקדם שווי	סה"כ
"מצב קודם"			
שטח מרתף	50	0.4	20
"מצב חדש"			
שטח מרתף	112.16	0.4	44.87
שטח לחיוב במר"א			**24.87**
שווי מ"ר מבונה (₪)			1,532
מקדם דחיה			0.247
מקדם הפחתה לשוליות			0.5
השבחה (₪)			**4,700**

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

11.8.3. **<u>הכרעה</u>**

בשומת גיבורי ישראל נקבע שלאור היקפי הבניה המותרים, סביר להביא בחשבון שטח מרתף של 120 מ"ר. כמו כן, בחישוב ההשבחה הובא בחשבון מקדם של 0.4 לשווי שטחי המרתף ומקדם שוליות בשיעור של 50%.

בשומות הצדדים הובא בחשבון שטח מרתף של 112 מ"ר, כך שהוא אינו חורג מהשטח שהובא בחשבון בשומת גיבורי ישראל.

להלן מקדמי שווי שנקבעו בתחשיבי ההשבחה שבשומות מכריעות שנערכו בעניינה של תכנית זו, לנכסים בשכונה:

שמאי/ת מכריע/ה	רחוב	חלקה	מרתף			
			תוספת שטח (מ"ר)	מקדם שטח	שוליות	משוקלל
פז	אלי כהן 14	157	70			0.20
שרביט	האגס 5	325	70	0.4	0.50	0.20
רוזנברג	אלי כהן 16	156	70			0.20
ברמן	קיבוץ גלויות 1	182	70	0.4	0.70	0.28
מאור	השניים 20	258	70	0.4	1.00	0.40

יצוין, שבשומת מאור לא הובאה בחשבון שוליות, על-אף שבניתוח עסקאות ההשוואה חושבה שוליות בשיעור של 80%.

לאור הנתונים שלעיל, לא מצאתי לנכון לשנות את מקדם השוליות שנקבע בשומת גיבורי ישראל.

<u>שווי מבונה</u>

כאמור, שמאי המבקש קבע ההשבחה לפי שווי מר"א מבונה שנקבע בשומת גיבורי ישראל.

יצוין, כי השווי שנקבע בשומת גיבורי ישראל הינו בהתאם לשווי שנקבע בהליך שם על-ידי שמאית המשיבה.

לפיכך, גם השבחה בשומה כאן בעניינה של תכנית זו ייקבע לפי שווי זה.

<u>תקופת הדחיה</u>

שמאית המשיבה קבעה ההשבחה בדחייה של ל- 24 שנים, עד לתום חייו הכלכליים של הבית הקיים ושמאי המבקש לא חלק על קביעתה זו.

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

לפי מחירון "דקל" לחודש אפריל 1999, עלות בנייה צמודת קרקע (באתר של 32 בתים לפחות) הינה 2,480 ₪. בתוספת 10% להיקף בניה מצומצם יותר ומע"מ בשיעור של 17%, תובא בחשבון עלות בניה של כ- 3,200 ₪. בהנחת פחתים נצברים במועד הקובע של כ- 40% -1,920 ₪ למ"ר בנוי בבית הקיים במועד הקובע.

בהינתן שטחים בנויים בהיקף של כ- 103 מר"א, שווי הבנוי הינו כ- 198,000 ₪. שווי שטחי מרתף הינו כ- 34,000 ₪, ובהינתן שתוספת השטחים העיליים למבנה הקיים כרוכה בעלויות התאמה שהן שווה ערך לכ- 22 מר"א, סך ההפסד בשל אי הריסת הבית הקיים הינו שווה ערך לכ- 68,000 ₪.

בהנחת פחת שנתי בבינוי הקיים של כ- 5,150 ₪ (1.5% משווי בנוי חדש), מתקבלת יתרת חיים כלכליים של כ- 25 שנים.

מאחר והסכמת הצדדים לתקופת דחיה של 24 שנים אינה שונה מהותית מהתחשיב שלעיל, החלטתי לקבלה.

<u>תחשיב ההשבחה</u>

לאור האמור לעיל, אני מקבל את ההשבחה בסכום של 4,700 ₪ שקבע שמאי המבקש.

11.9. **<u>תכנית רצ/1/1/30</u>** (מועד קובע- 25.12.2001)

התכנית מאפשרת לקרות מצללות (פרגולות), כאשר שטח הגגון שייווצר, יהווה תוספת לשטח העיקרי המותר.

<u>עיקרי עמדות שמאי הצדדים</u>

שמאי הצדדים מחשבים השבחה בשיעור של 10% לשטח פרגולה של 15 מ"ר, לפי שווי מבונה של 1,800 ₪, והשבחה הינה- 2,700 ₪.

<u>הכרעה</u>

השבחה שנקבעה בשומת הצדדים תואמת את ההשבחה שנקבעה בשומת גיבורי ישראל, ואני מקבל קביעתם.

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

11.10. **<u>תכנית רצ/1/1/יג</u>** (מועד קובע- 24.3.2004)

התכנית קובעת שבאזור מגורים א' שטחי השירות הינם כלהלן:

<u>מעל פני הקרקע</u>- 10% משטח המגרש. השימושים המותרים- ממ"ד, מחסן, גגון מעל הכניסה לבניין, חניה מקורה.

<u>מתחת לפני הקרקע</u>- לפי שטח קונטור קומת הקרקע לשימושים שלא תוכננו מעל פני הקרקע, ללא כניסה חיצונית וללא מטבחון. גובה מירבי לקומת המרתף- 2.4 מ' נטו.

11.10.1. <u>עיקרי עמדת שמאית המשיבה</u>

ההשבחה חושבה לתוספת שטח שירות עילי של 24.35 מ"ר (ב"מצב חדש"- 49.85 מ"ר, וב"מצב קודם"- מחסן של 7.5 מ"ר וחניה בשטח של 18 מ"ר).

כמו כן חושבה השבחה בשיעור של 5% לשטחי המרתף בשל הגבהת גובה הקומה מ- 2.20 מ' ל- 2.40 מ', בדחיה של 18 שנים לתום החיים הכלכליים.

<u>שווי מבונה</u>

לצורך קביעת השווי מפנה שמאית המשיבה לערכי השווי שנקבעו בעניינה של תכנית זו, בשומות המכריעות שלהלן, שנערכו לנכסים בשכונה:

שמאי/ת מכריע/ה	חלקה	כתובת	שווי מ"ר מבונה (₪)
מאור	258	השניים 20	2,030
יוסף	248	גיבורי ישראל 5	2,030
אלי כהן	310	אלי כהן 22	2,030
פז	157	אלי כהן 14	2,029
שרביט	325	האגס 5	2,029
רוזנברג	156	אלי כהן 16	2,000
ברמן	182	קיבוץ גלויות 1	1,533
אריאל	269	התפוז 3	2,209

על-סמך ערכי השווי שלעיל נקבע שווי של 2,000 ₪ למר"א מבונה.

<u>תחשיב ההשבחה לתוספת שטחי שירות</u>

14,610 ₪= 2,000 ₪/מ"ר מבונה x 0.3 מקדם שטחי שירות x 24.35 מ"ר

<u>תחשיב ההשבחה להגבהת קומת מרתף</u>

3,930 ₪= 2,000 ₪/מ"ר x 0.35 מקדם דחיה x 5% השבחה x 112.16 מ"ר מרתף

סך-השבחה- 18,540 ₪

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

11.10.2. <u>עיקרי עמדת שמאי המבקש</u>

שמאי המבקש מקבל את תחשיב ההשבחה להגבהת שטח המרתף.

באשר להשבחה בשל תוספת שטחי השירות, מביא הוא בחשבון שב"מצב קודם", בנוסף לשטחי השירות שנקבעו בשומת המשיבה ניתן היה לבנות ממ"ד בשטח של 7.5 מ"ר.

את שווים של שטחי השירות קובע הוא לפי מקדם שווי של 50% משווי מבונה עיקרי, וכן מביא הוא בחשבון הפסד שטח חצר (0.25) ושוליות (0.9), בהתאם לנקבע בשומת גיבורי ישראל.

<u>שווי מבונה</u>- בדומה לשווי שבשומת המשיבה.

<u>תחשיב ההשבחה</u>

שטחי שירות ב"מצב קודם"	33 מ"ר
שטחי שירות ב"מצב חדש"	49.85 מ"ר
תוספת שטחי שירות	17 מ"ר
מקדם הפסד שטח חצר	0.75
מקדם שווי שטחי שירות	0.5
מקדם הפחתה לשוליות	0.9
סה"כ מר"א להשבחה	5.69 מר"א
שווי מ"ר מבונה	₪ 2,000
השבחה לתוספת שטחי שירות	**₪ 11,370**
השבחה לשטחי מרתף	**₪ 3,930**
סה"כ השבחה	**15,300**

11.10.3. <u>תגובת שמאית המשיבה</u>

לפי הפסיקה קיים פטור לממ"ד רק בהיתר בניה ולא במימוש בדרך של מכר. בנוסף, סביר כי הממ"ד יבנה בקומת המרתף.

מקדם 0.3 שנקבע בשומת המשיבה מגלם הפסד שטח חצר.

11.10.4. **<u>הכרעה</u>**

אין מחלוקת בין הצדדים לעניין ההשבחה בשל האפשרות להגבהת גובה קומת המרתף. קביעתם דומה לעקרונות ההשבחה בשומת גיבורי ישראל ואני מקבל קביעתם.

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

באשר להיקף שטחי השירות ב"מצב קודם", אני מקבל את עמדת שמאי המבקש לפיה ניתן היה להוסיף לשטחי השירות גם את שטח הממ"ד. הטענה לפיה אין להביא בחשבון את שטח הממ"ד בשל העובדה שהמימוש בהליך כאן הינו בדרך של מכר אינה רלוונטית, מאחר ושטח הממ"ד מובא בחשבון לצורך מניין השטחים שהתווספו, וכל זמן שלא התווספו יחידות דיור, אין סיבה ששטח הממ"ד יימנה במניין השטחים רק ב"מצב חדש".

גם את הטענה לפיה סביר ששטח הממ"ד ייבנה בקומת המרתף איני מקבל, לאור העובדה שהתכנית הוסיפה שטחי שירות עיליים, גם עבור ממ"ד, ושמאית המשיבה מביאה בחשבון שטח זה ב"מצב חדש" כשטח שירות עילי.

<u>שווי מבונה</u>

אין מחלוקת בין שמאי הצדדים באשר לשווי מר"א מבונה במועד הקובע. השווי שנקבע תואם לערכי השווי שנקבעו בשומות מכריעות שנערכו לנכסים בשכונה בעניינה של תכנית זו ואני מקבל קביעתם.

<u>ההשבחה עקב הגבהת קומת המרתף</u>- 3,930 ₪, לפי שומות הצדדים.

<u>השבחה עקב תוספת שטחי שירות</u>

רכיב	שטח	מקדם	מר"א/₪
"מצב קודם"			
מחסן מוצמד לבית	7.5	0.5	3.75
שטח שירות אחר	17.5	0.26[11]	4.60
ממ"ד	7.5	1.00	7.50
סככה לרכב	18.0	0.35	6.30
סה"כ מר"א שטחי שירות "מצב קודם"			**22.15**
"מצב חדש"			
ממ"ד	7.5	1.00	7.50
סככה לרכב	18.0	0.35	6.30
מחסן צמוד	7.5	0.5	3.75
שירות אחר	16.85	0.40	6.74
סה"כ מר"א שטחי שירות "מצב חדש"[12]			**24.29**
השבחה במר"א			**2.14**
שווי מר"א (₪)			2,000 ₪
השבחה בש"ח			**4,280 ₪**

<u>סך-הכול השבחה עקב אישורה של התכנית-</u> 8,210 ₪.

[11] . 0.26= 0.65 (מקדם שווי ל- 18 שנים) x 0.4

[12] . הובא בחשבון שהשינוי בשטח החצר בהשוואה ל"מצב קודם" מזערי.

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

11.11. **<u>תכנית רצ/1/1/5/ו</u>** (מועד קובע- 14.10.2005)

התכנית קובעת כי בבניין בו קיימת או נבנית עליית גג כדין, יתווסף שטח עליית הגג בנוסף לזכויות המוקנות למגרש למטרה עיקרית.

11.11.1. <u>עיקרי עמדת שמאית המשיבה</u>

ההשבחה חושבה לתוספת שטח של 36.47 מ"ר בעליית גג (ב"מצב קודם"- 14 מ"ר, וב"מצב חדש" 50.47 מ"ר שהם 45% משטח קומה א'). משווי תוספת הזכויות הופחתו 15% בשל עלויות התאמה.

<u>שווי מבונה</u>

לצורך קביעת השווי מפנה שמאית המשיבה לערכי השווי שנקבעו בעניינה של תכנית זו בשומות המכריעות שלהלן, שנערכו לנכסים בשכונה (גוש 6093):

שמאי/ת מכריע/ה	חלקה	כתובת	שווי מ"ר מבונה (₪)
מאור	258	השניים 20	2,100
יוסף	248	גיבורי ישראל 5	2,250
אלי כהן	310	אלי כהן 22	2,300
פז	157	אלי כהן 14	2,187
שרביט	325	האגס 5	2,187
רוזנברג	156	אלי כהן 16	2,200
ברמן	182	קיבוץ גלויות 1	1,675
אריאל	269	התפוז 3	2,310

על-בסיס ערכי השווי שלעיל נקבע שווי של 2,200 ₪ למר"א מבונה.

<u>תחשיב ההשבחה</u>

רכיב	שטח (מ"ר)	מקדם	סה"כ מר"א
"מצב קודם"			
שטח עליית גג	14	0.7	9.8
"מצב חדש"			
שטח חלל גג רעפים (45%)	50.47	0.7	35.33
השבחה במר"א			25.53
מקדם הפחתה לתוספת למבנה קיים			0.85
שווי מ"ר מבונה			2,200
ההשבחה (₪)			**47,740**

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

11.11.2. <u>עיקרי עמדת שמאי המבקש</u>

שמאי המבקש מחשב ההשבחה לפי העקרונות שבשומת גיבורי ישראל (שטח עליית גג ב"מצב חדש"- 40 מ"ר, ושוליות של 50%).

<u>שווי מבונה</u>- שמאי המבקש אינו חולק על השווי שקבעה שמאית המשיבה.

<u>תחשיב ההשבחה</u>

שטח עליית גג ב"מצב חדש"	40
שטח עליית גג ב"מצב קודם"	14
תוספת שטח בעליית גג	26
מקדם עליית גג	0.7
מקדם שוליות	0.5
תוספת שטח אק'	9.1
שווי מ"ר מבונה (₪)	2,200
השבחה (₪)	**20,020**

11.11.3. **<u>הכרעה</u>**

<u>שטח עליית גג ב"מצב חדש"</u>

שמאית המשיבה קבעה ששטח עליית הגג ב"מצב חדש" הינו 50.47 מ"ר, לפי שיעור של 45% משטחה של קומה א'.

שיעור השטח שהובא בחשבון הינו סביר ותואם את השיעורים שנקבעו בשומות מכריעות שנערכו לנכסים בסביבה, ולכן אני מקבל את שטח עליית הגג שקבעה שמאית המשיבה.

יצוין, כי בשומת גיבורי ישראל נקבע שטח עליית גג ב"מצב חדש" של 40 מ"ר, מאחר ושם הונח שהבניה בקומה א' תהא בשיעור של 15% משטח המגרש, ואילו בהליך כאן שמאי הצדדים מסכימים שהבניה תהא סימטרית, כך ששטחה של קומה א' הינו בשיעור של 22.5% משטח המגרש.

כמו כן, בשל תוספת שטחי השירות העיליים, יובא בחשבון שכ- 20 מ"ר מהם ייבנו כחלק מהבית הקיים, ולכן תובא בחשבון תוספת של 10 מ"ר בקומה א', ותוספת של 4.5 מ"ר בשטח עליית הגג.

<u>שוליות</u>

שמאי המבקש הפחית משווי השטחים שבעליית הגג 50% בשל שוליות, כפי שנקבע בשומת גיבורי ישראל.

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

יגאל יוסף

שמאי מקרקעין, עו"ד, כלכלן, מוסמך במינהל עסקים (EMBA)

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965

להלן המקדם המשוקלל של השטח בעליית גג שנקבע בתחשיבי ההשבחה בשומות מכריעות שלפיהן נקבע השווי המבונה על-ידי שמאית המשיבה:

שמאי/ת מכריע/ה	חלקה	כתובת	מקדם משוקלל
מאור	258	השניים 20	0.35
יוסף	248	גיבורי ישראל 5	0.35
אלי כהן	310	אלי כהן 22	0.70
פז	157	אלי כהן 14	0.49
שרביט	325	האגס 5	0.35
רוזנברג	156	אלי כהן 16	0.35
ברמן	182	קיבוץ גלויות 1	0.49
אריאל	269	התפוז 3	0.80

ממוצע המקדם המשוקלל לשטח עליית הגג בשומות המכריעות שלעיל הינו 0.485, כאשר ניתן לזהות כי המקדם המשוקלל שנקבע בשומת אלי כהן ובשומת אריאל חריגות בהשוואה למקדם המשוקלל במרבית השומות המכריעות האחרות.

לפיכך, גם במדרגת השבחה זו יוקנה לשטחים בעליית הגג שווי שהוא בשיעור של 45% משווי מבונה עיקרי.

<u>תוספת למבנה קיים</u>

בשומת המשיבה הובאה בחשבון הפחתה של 15% משווי תוספת הזכויות בשל העובדה שבניית עליית הגג היא בתוספת למבנה קיים, ואני מקבל קביעתה.

<u>שווי מבונה</u>- שמאי הצדדים אינם חלוקים באשר לשווי המבונה. קביעתם תואמת ערכי שווי שנקבעו בעניינה של תכנית זו בשומות מכריעות, ואני מקבלה.

<u>תחשיב ההשבחה</u>

רכיב	שטח (מ"ר)	מקדם משוקלל	מר"א/שווי
שטח עליית גג "מצב קודם"	14.00	0.45	6.30
שטח עליית גג "מצב חדש"	54.97	0.45	24.74
השבחה במר"א			**18.44**
הפחתה בשל תוספת לבניה קיימת (0.85)			**15.67**
שווי מר"א			₪ 2,200
השבחה בש"ח			**₪ 34,474**

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה
טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

11.12. **<u>תכנית רצ/מק/2/25/1/1</u>** (מועד קובע- 30.4.2007)

התכנית מסירה מגבלות במקרה של בניית מחסן כחלק מהבית, כך שגובהו יכול שיהיה לפי גובה הקומה, ושטחו אינו מוגבל ל- 7.5 מ"ר.

11.12.1. <u>עיקרי שומת שמאית המשיבה</u>

מהות ההשבחה הינה הקמת המחסן כחלק מהמבנה ובגובה הקומה, ושיעורה הינו 10% משטח מחסן של 7.5 מ"ר.

<u>שווי מבונה</u>

שמאית המשיבה קובעת שווי של 2,000 ₪ למר"א מבונה, בהתבסס על ערכי שווי שנקבעו בעניינה של תכנית זו בשומות המכריעות שלהלן שנערכו לנכסים בשכונה:

שמאי/ת מכריע/ה	חלקה	כתובת	שווי מ"ר מבונה (₪)
מאור	258	השניים 20	2,100
פז	157	אלי כהן 14	2,012
שרביט	325	האגס 5	2,105
רוזנברג	156	אלי כהן 16	2,200
ברמן	182	קיבוץ גלויות 1	1,610

<u>תחשיב ההשבחה</u>

שטח מחסן	7.5 מ"ר
מקדם תוספת שווי	0.1
שווי מבונה	2,000 ₪
השבחה	**1,500** ₪

11.12.2. <u>עיקרי עמדת שמאי המבקש</u>

לעמדת שמאי המבקש, בהסתמך על שנקבע בשומת גיבורי ישראל, תכנית זו אינה משביחה.

11.12.3. <u>תגובת שמאית המשיבה</u>

התכנית לא שינתה את סל הזכויות לשטחי שירות, אלא הסירה המגבלות שנקבעו בשטח המחסנים. בגין רכיב זה לא נקבעה השבחה.

בנוסף, התכנית התירה הקמת מחסן בשטח 7.5 מ"ר כחלק מהמבנה ובגובה הקומה, ולכן יש לחשב השבחה בגין הגבהת שטח המחסן שהותר ב"במצב קודם".

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

11.12.4. **<u>הכרעה</u>**

לפי המפורט לעיל, לעמדת שמאית המשיבה, ההשבחה עקב אישורה של תכנית זו מקורה בהוראה בתכנית המאפשרת בניית המחסן בגובה הקומה שבבית המגורים.

מאחר ולא נמצאה הוראה בתכנית קודמת, או בתקנה כלשהי, המגבילים את גובה שטח המחסן שניתן היה להצמידו לבית המגורים עוד ב"מצב קודם", הרי שלא מצאתי שיש בהוראה בתכנית אליה מפנה שמאית המשיבה כדי להשביח הנכס.

יצוין, כי בתקנה 2.03 לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות), התש"ל-1970, ישנה הוראה הקובעת את הגובה <u>המזערי</u> של חלקים בבניין, (ולעניין חדר שירות נקבע גובה מזערי של 2.05 מ'), כך שברור שגם בתקנה זו אין כדי להגביל את גובה המחסן ב"מצב קודם" ולמנוע בנייתו בגובה הקומה שבבית המגורים.

11.13. **<u>תכנית רצ/1/1/26/1</u>** (מועד קובע- 23.2.2010)

התכנית קובעת באזורי מגורים א' ו-ב', הוראות ותנאים לשימוש במרתף כמקום עסק של בעל מקצוע חופשי, ובכלל זה, כניסה חיצונית אחת למרתף.

11.13.1. <u>עיקרי עמדת שמאית המשיבה</u>

מהות ההשבחה היא תוספת שימושים בקומת המרתף והאפשרות לכניסה נפרדת לבעל מקצוע חופשי.

את ההשבחה קובעת שמאית המשיבה לשטח מרתף של 70 מ"ר, שהוא לעמדתה השטח האופטימלי למשרד בקומת המרתף, וההשבחה היא בשיעור של 20% לשטח מרתף ששוויו קודם לאישורה של התכנית 40% משווי מבונה עיקרי, כך שהשבחה כולה הינה בשיעור של 8% לשטח מרתף של 70 מ"ר.

כמו כן הובאה בחשבון דחייה עד לתום החיים הכלכליים של הבית הקיים (12 שנים מהמועד הקובע).

<u>שווי</u>

לצורך קביעת השווי מפנה שמאית המשיבה לערכי השווי שנקבעו בעניינה של תכנית זו בשומות המכריעות שלהלן, שנערכו לנכסים בשכונה (גוש 6093):

שמאי/ת מכריע/ה	חלקה	כתובת	שווי מ"ר מבונה (₪)
מאור	258	השניים 20	3,700
יוסף	248	גיבורי ישראל 5	3,700

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

יגאל יוסף

שמאי מקרקעין, עו"ד, כלכלן, מוסמך במינהל עסקים (EMBA)

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965

שמאי/ת מכריע/ה	חלקה	כתובת	שווי מ"ר מבונה (₪)
אלי כהן	310	אלי כהן 22	3,700
פז	157	אלי כהן 14	3,700
שרביט	325	האגס 5	3,768
אריאל	317	הרב יעקובוביץ'	3,400
אריאל	269	התפוז 3	4,400

על-בסיס ערכי השווי שלעיל נקבע שווי של 3,700 ₪ למר"א מבונה.

<u>תחשיב ההשבחה</u>

רכיב	שטח (מ"ר)	מקדם השבחה	מ"ר אקוי'
שטח מרתף אופטימלי לבעל מקצוע חופשי	70	0.08	5.6
דחיה למימוש הזכויות			0.497
שווי מ"ר מבונה (₪)			3,700
השבחה (₪)			**10,300**

11.13.2. <u>עיקרי עמדת שמאי המבקש</u>

שמאי המבקש מחשב ההשבחה לפי העקרונות שבשומת גיבורי ישראל (השבחה של 8% לשטח מרתף של 50 מ"ר ; הפסד שטח חצר להסדרת מקום חניה ועלויות התאמה של 35,000 ₪).

את ההשבחה מחשב הוא בדחיה לתום החיים הכלכליים של הבית בהתאם לנקבע בשומת המשיבה.

<u>שווי מבונה-</u> שמאי המבקש אינו חולק על השווי שקבעה שמאית המשיבה.

<u>תחשיב ההשבחה</u>

רכיב	שטח	מקדם	שווי
"מצב קודם"			
שטח מרתף	50	0.2	10
"מצב חדש"			
שטח מרתף	50	1.0	50
הפסד שטח חצר בשל מקום חניה	15	0.25	(3.75)
תוספת מר"א			46.25
השבחה במר"א			**36.25**
שווי מר"א			3,700 ₪

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה
טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

רכיב	שטח	מקדם	שווי
השבחה גולמית בש"ח			**134,125** ₪
עלויות התאמה (משרד בקומת המרתף, וכניסה חיצונית)			(35,000) ₪
אומדן ההשבחה טרם התאמות נדרשות			99,125 ₪
מקדם דחיה לתום החיים הכלכליים			0.497
יתרת השבחה בהתחשב בפלח האוכלוסייה הרלוונטי			8%
השבחה נטו במעוגל (₪)			**3,940** ₪

11.13.3. <u>תגובת שמאית המשיבה</u>

בכל רחבי העיר ישנן שומות מכריעות שקבעו השבחה בדומה לשומת המשיבה.

בהתחשב בכך שההשבחה מתייחסת לשטח שאינו בנוי, אין להביא בחשבון עלויות התאמה.

כמו כן, אין להביא בחשבון הפסד שטח חצר שכן מדובר בשינוי יעוד קומת המרתף.

11.13.4. **<u>הכרעה</u>**

בשומת גיבורי ישראל הובא בחשבון, כי מחד גיסא, השימוש בשטח המרתף כשטח למשרד משביח את השטח בו מתבצע שימוש שכזה, וזאת לאור האפשרות לשימוש נוסף ולאור מקדמי השוליות שנקבעו לשטחים שבקומת המרתף, מאידך גיסא הובאו בחשבון המגבלות שנקבעו בתכנית על שימוש זה.

ולאור השיקולים השונים חושבה השבחה של 8,000 ₪ שהיא שוות ערך לכ-2.16 מר"א (לפי שווי של 3,700 ₪ למר"א).

להלן נתונים באשר להשבחה עקב אישורה של תכנית זו שנקבעה בשומות מכריעות שנערכו לנכסים אחרים בשכונה:

שמאי/ת מכריע/ה	חלקה	כתובת	השבחה במר"א
מאור	258	השניים 20	5.04
אלי כהן	310	אלי כהן 22	0.57[13]
פז	157	אלי כהן 14	4.00
שרביט	325	האגס 5	5.00
אריאל	269	התפוז 3	3.00
רוזנברג	156	אלי כהן 16	התכנית אינה משביחה
ברמן	182	קיבוץ גלויות 1	התכנית אינה משביחה

[13] . בשומה חושבה השבחה לשווה ערך של כ- 2.3 מר"א, עבור 4 יח"ד.

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

כך שבשומות המכריעות שנערכו לנכסים בשכונה, ההשבחה חושבה בממוצע לשווה-ערך של כ- 2.5 מר"א מבונה עיקרי.

אני מקבל את טענת שמאית המשיבה לפיה בהינתן שההשבחה מחושבת לתום החיים הכלכליים של בית המגורים, הרי שאין מקום להביא בחשבון עלויות התאמה.

כמו כן, לאור שיעורי ההשבחה שנקבעו בשומות המכריעות האחרות, מצאתי לנכון לתקן את שטח המרתף שיותאם למשרד מ- 50 מ"ר ל- 70 מ"ר.

<u>שווי מבונה</u>

שמאי הצדדים חישבו השבחה לפי שווי מבונה של 3,700 ₪, שהוא תואם לערכי השווי שנקבעו בעניינה של תכנית זו בשומות מכריעות שנערכו לנכסים אחרים בסביבה ואני מקבל קביעתם.

<u>תקופת הדחיה</u>

שמאי הצדדים חישבו ההשבחה בדחייה של 12 שנים, עד לתום החיים הכלכליים של הבית הקיים, שהיא קצרה מתקופת הדחייה שנקבעה במדרגות ההשבחה הקודמות, בהתאמה לתוספת השנים שחלפו מאותן מדרגות השבחה.

אלא שבמועד הקובע בעניינה של תכנית זו, שטחי המרתף הושבחו (הגבהת גובה קומת מרתף, תוספת שימושים) ונוספו פחתים בשל הבנייה על הקיים עקב הגדלת השטח האפשרי בעליית הגג.

ולכן, במועד הקובע של תכנית זו, נכון לעמדתי לקבוע תקופת דחייה של 8 שנים עד לתום חייו הכלכליים של הבית הקיים (מקדם דחיה של 0.63 לפי שיעור היוון של 6%)

<u>תחשיב ההשבחה</u>

רכיב	שטח	מקדם	שווי
"מצב קודם"			
שטח מרתף	70	0.2	14
"מצב חדש"			
שטח מרתף	70	1.0	70
הפסד שטח חצר בשל מקום חניה	15	0.25	(3.75)
תוספת מר"א			66.25
השבחה במר"א			**52.25**
שווי מר"א			3,700 ₪
מקדם השבחה בהתחשב בפלח אוכלוסייה רלוונטי			8%
דחייה למימוש זכויות			0.63
השבחה			**9,744** ₪

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

11.14. **<u>תכנית רצ/1/1/ו/6</u>** (מועד קובע- 13.7.2012)

התכנית מאפשרת לבנות במגרש הנכס חדר יציאה לגג בשטח של 40 מ"ר, או עליית גג בשטח של 40 מ"ר (וכן לצרף לעליית הגג את השטחים שגובהם מתחת ל- 1.80 מ').

11.14.1.<u>עיקרי עמדת שמאית המשיבה</u>

ב"מצב קודם" הובא בחשבון שטח עליית גג של 50.47 מ"ר, וב"מצב חדש" שטח חדר יציאה לגג של 40 מ"ר + מרפסת גג בשטח של כ- 72.16 מ"ר.

<u>שווי מבונה</u>

שמאית המשיבה קבעה שווי של 4,000 ₪ למר"א מבונה בדומה לשווי המבונה שנקבע בשומה שערך השמאי המכריע מלוכנא בעניינו של נכס בגו"ח 6093/146 ובשומה שערכה השמאית המכריעה מאור בעניינו של נכס ברחוב השניים 20 (גו"ח 6093/258).

<u>תחשיב ההשבחה</u>

רכיב	שטח	מקדם	מר"א
"מצב קודם"			
עליית גג	50.47	0.7	35.33
"מצב חדש"			
חדר גג	40	0.9	36.0
מרפסת גג	72.16	0.15	10.82
סה"כ מר"א ב"מצב חדש"			46.82
השבחה במר"א			**11.49**
מקדם התאמה לבניה חדשה על קיימת			0.85
שווי מ"ר מבונה (₪)			4,000
השבחה (₪)			**39,080**

11.14.2.<u>עיקרי עמדת שמאי המבקש</u>

בשל סל הזכויות שאושר בתכנית רצ/1/1/ו/5 שב"מצב קודם", תכנית זו אינה משביחה, וזאת בהתבסס, בין היתר, על החלטותיהם של השמאים המכריעים שלהלן:

- החלטת השמאית בלטר בשומה שערכה בעניינו של נכס ברחוב הברושים 8 ו- 10.
- החלטת השמאית סירקיס בשומה שערכה בעניינו של נכס ברחוב העצמאות 24 (גו"ח 3628/169), במסגרתה קיבלה השמאית המכריעה את עמדת הצדדים שהשימוש המיטבי הוא בנייה בחלל גג רעפים ולכן תכנית רצ/1/1/ו/6 אינה משביחה.

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

- החלטת השמאי יוסף בשומת גיבורי ישראל, במסגרתה נקבע שהתכנית אינה משביחה ביחס לתכניות במצב קודם.

- החלטת השמאית דודזון בשומה שערכה לנכס ברחוב העצמאות 24 (גו"ח 3628/169), במסגרתה נקבע שהתכנית אינה משביחה ביחס להוראות תכנית רצ/1/1/ו/5.

העובדה שבשומת המשיבה לנכס סמוך לא נקבעה השבחה לתכנית מלמדת שזו הייתה גם עמדת המשיבה.

ככל שלא תתקבל עמדתו שלעיל, מציג שמאי המבקש תחשיב חלופי, במסגרתו הובאו בחשבון השיקולים שלהלן:

<u>חישוב שטח קומה טיפוסית</u>

הזכויות לפי תכנית ממ/10/472 הם ל- 45% משטח המגרש, ובנוסף הוקנו בתכנית רצ/1/1/יג שטחי שירות בשיעור 10%, כך שסה"כ הזכויות הן של 224 מ"ר עיקריים ו- 50 מ"ר שטחי שירות, ובחלוקה לקומות שוות מתקבלים 137 מ"ר לקומה.

ולכן, בהנחת שטח אפשרי של עליית גג בשיעור של 45% משטח קומה א', הובא בחשבון שטח עליית גג של 61.69 מ"ר.

<u>מורכבות משפטית</u>

לפי סעיף 6.4(8) לתכנית, לצורך מימוש הזכויות מכוח התכנית, יש להגיש כתב הסכמה חתום ע"י רוב בעלי הדירות בבניין, כאשר הגג מוצמד לדירת המבקש.

היות והנכס אינו רשום כבית משותף ואין תקנון מוסכם, הרי שמימוש הזכויות מכוחה של תכנית זו כרוך במורכבות משפטית שיש להביא בגינה הפחתה בשיעור של 20%, וזאת בהסתמך על החלטת השמאי המכריע אלי כהן בשומה שערך בעניינו של נכס ברחוב יצחק שלינקה 3 (גו"ח 7373/57).

<u>מקדם הפחתה בגין מורכבות תכנונית (ארכיטקטונית/עיצובית)</u>

מאחר וידוע לכל שהבינוי המיטבי של חדר יציאה לגג הינו בצמוד לחזיתות הבניין, ומאחר שלפי הוראות התכנית בנייה שכזו תתאפשר רק לאחר ששוכנעה הוועדה שיש הצדקה ארכיטקטונית לאישור בניה שכזו, הרי שיש להביא בחשבון הפחתה בשיעור של 25%, וזאת בהסתמך על החלטת השמאי אלי כהן בשומה המכרעת שצוינה לעיל.

<u>מקדמי הפחתה נוספים</u>

בנוסף יש להביא בחשבון הפחתה של 20% בשל בינוי חדש על ישן, והפחתה של 20% בשל שוליות (בדומה להפחתה שנקבעה בשומת גיבורי ישראל).

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

שווי מבונה- שמאי המבקש אינו חולק על השווי שנקבע בשומת המשיבה.

תחשיב ההשבחה כעמדה חלופית

רכיב	שטח (מ"ר)	מקדם	מר"א
"מצב קודם"			
עליית גג	61.69	0.70	43.00
מרפסת גג	75.00	0.15	11.31
סה"כ מר"א			**54.00**
"מצב חדש"			
חדר גג	40.00	0.90	36.00
מרפסת גג	97.00	0.15	14.56
סה"כ מר"א ב"מצב חדש"			**51.00**
השבחה במר"א			**(4)**
שווי מ"ר מבונה (₪)			4,000
השבחה גולמית			(15,717 ₪)
הפחתה למורכבות משפטית			0.80
הפחתה למורכבות תכנונית			0.75
הפחתה בגין בינוי חדש על ישן			0.8
הפחתה לשוליות			0.5
השבחה			**(3,770 ₪)**

11.14.3.תגובת שמאית המשיבה

יש לשמור על עיקרון רציפות המס ולקבוע את "המצב הקודם" בהתאם לחישוב ההשבחה בתכנית רצ/1/1/ו/5 (עליית גג בשטח 50.47 מ"ר בשומת המשיבה).

בשומת המבקש קיימת סתירה שכן הזכויות ב"מצב קודם" חושבו לפי 61.69 מ"ר בעוד במועד אישורה של תכנית רצ/1/1/ו/5 חושבו לפי 40 מ"ר.

הבינוי לפי תכנית רצ/1/1/ו/5 הינו בעליית גג, ללא מרפסת גג, מאחר והבינוי הוא בגג משופע.

הטענה למורכבות משפטית אינה רלוונטית מאחר ומדובר בבית צמוד קרקע שלכל אחד מהבעלים בו קיימת אפשרות לניצול זכויות הבניה.

גם הטענה למורכבות תכנונית אינה ברורה ואינה רלוונטית.

יש לבחון את השימוש היעיל והטוב בשני מצבי התכנון.

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

ההשבחה עקב אישורה של התכנית הינה תלוית נכס והיא נבחנת בכל נכס לפי מאפייניו, ולכן לא דומה ההשבחה שנקבעה בעניינו של נכס אחד, להשבחה הנוצרת בנכס אחר שלו מאפיינים שונים.

11.14.4. **<u>הכרעה</u>**

שמאי המבקש טוען שהתכנית אינה משביחה וזאת בהתבסס על החלטות בשומות מכריעות שנערכו לנכסים בסביבה, ובין אלה שומת גיבורי ישראל.

יצוין, כי לא ברור מהיכן הציטוטים שהן לכאורה משומת גיבורי ישראל, מאחר ובשומה מכרעת זו כלל לא נטענה השבחה על-ידי המשיבה בגין תכנית זו, והיא כלל לא נדונה במסגרת השומה המכרעת.

עם זאת, מבדיקה של שומות מכריעות שנערכו לנכסים בשכונה עולה, שבחלק גדול מהשומות כלל לא נידונה ההשבחה עקב אישורה של תכנית זו, ובשומות בהן היא נידונה, התקבלה עמדת הצדדים לפיה התכנית אינה משביחה.

ברם, לאור טענת שמאית המשיבה בהליך כאן שהתכנית משביחה, הרי שנכון לבחון השבחה הנטענת.

<u>שטח עליית הגג</u>

אני מקבל את טענת שמאית המשיבה, שאת שווי השטחים שב"מצב קודם" נכון לקבוע לפי שווי השטחים בעליית הגג שנקבע ב"מצב חדש" של תכנית רצ/1/1/1/5 (לרבות תוספת השטח בעליית הגג שחושבה בשל תוספת שטחי השירות).

כמו כן, אני מקבל הטענה שאין להביא בחשבון שטח מרפסת גג בצמוד לעליית הגג, הן בשל האפקטיביות הנמוכה של מרפסת שכזו, אך בעיקר בשל העובדה שגם במדרגות ההשבחה הקודמות בעניינה של עליית גג, בשומת המבקש, כמו גם בשומות מכריעות שנערכו בשכונה, לא הובאה בחשבון אפשרות של בנייה שכזו.

<u>מורכבות משפטית</u>

שמאי המבקש מפחית 20% משווי הזכויות בשל הוראת התכנית המתנה את מתן היתר הבניה בהגשת כתב הסכמה של בעלי הדירות האחרים בבניין, ובשל העובדה שהנכס אינו רשום כבית משותף ואין תקנון מוסכם.

איני מקבל הטענה. ההוראה בתכנית מכוונת לבנייה על גג של בית משותף, וגם ההחלטה בשומה שערך השמאי המכריע אלי כהן אליה הפנה שמאי המבקש הינה בבניין הרשום כבית משותף.

הנכס כאן הינו בית צמוד קרקע והבניה על הגג נעשית בתחום השטח שהוחכר למבקש, והיא אינה שונה מהבניה שנעשתה בחלק זה של החלקה לפי היתר הבניה משנת 1977.

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

<u>מורכבות תכנונית</u>

שמאי המבקש מפחית 25% משווי הזכויות בשל ההוראה בתכנית לפיה הצמדת חדרי היציאה לגג לחזיתות הבניין, שהיא לטענתו הבנייה המיטבית של חדרי גג, תתאפשר רק אם שוכנעה הועדה המקומית שיש הצדקה ארכיטקטונית לכך.

איני מקבל הטענה.

ראשית, לא הובהר מדוע הצמדת חדר היציאה לגג לחזית הבניין היא הבנייה המיטבית, וההחלטה בשומה המכרעת אליה מפנה שמאי המבקש אפשר שהיא ייחודית למאפייניו של הבניין שם.

כמו כן, ככל שהכוונה היא לצמצום "מובלעות" של מרפסת הגג, הרי שלא מצאתי בתכנית הוראה האוסרת על בנייתו של חדר הגג בצמוד לחדר היציאה לגג שייבנה על גג השכן.

<u>הפחתה בשל בניית חדש על ישן</u>

שמאית המשיבה הפחיתה 15% משווי הזכויות בשל בנייה חדשה מעל בניין קיים, ואילו שמאי המבקש טוען להפחתה נדרשת של 20%.

מאחר ובניית עליית הגג היא מעל לבנייה של קומה א', שבמועד הקובע אף היא טרם נבנתה, הרי שספק אם נכון להביא בחשבון הפחתה בשל רכיב זה בקשר עם הבנייה בגג.

עוד יצוין, כי בהתאמה ליתרת החיים הכלכליים שנקבעו במדרגת השבחה הקודמת, הרי שבמועד הקובע הנוכחי, יתרת חייו הכלכליים של הבית הקיים הינה כ- 6 שנים בלבד, ועם העלייה בערכי שווי הקרקע סביר אף להפחית מיתרת חיים זו.

בהינתן יתרת חיים כלכליים שכזו, אין זה סביר לעמדתי שבעלים של נכס יממש הבנייה של כל הזכויות העיליות שטרם מומשו, לרבות הזכויות לבניה בגג, ולאחר מספר שנים מעטות יהרוס הבנייה לצורך מימוש הזכויות לקומת המרתף.

כך, שבמקרה בו נותרו מספר שנים בודדות לאורך החיים הכלכליים, החלופות האפשריות למימוש הזכויות הינן אלה שלהלן:

חלופה ראשונה- מימוש של כל הזכויות העיליות, כתוספת לבית הקיים, ודחייה של מימוש הזכויות למרתף בעשרות שנים, עד לתום החיים הכלכליים של הבנייה החדשה.

חלופה שניה- דחייה של כל מימוש הזכויות (יתרת זכויות עיליות + הזכויות לקומת מרתף) עד לתום חייו הכלכליים של הבית.

חלופה שלישית- הריסת הבית הקיים ומימוש מיידי של כל זכויות הבניה.

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

לפי בדיקותיי, בהינתן אורך חיים כלכליים של 5 שנים לבית הקיים, החלופה השלישית היא המיטבית.

בשל כלל השיקולים שלעיל, לא יובאו בחשבון עלויות התאמה.

<u>שווי מבונה</u>

שמאי הצדדים אינם חלוקים ביחס לשווי מ"ר מבונה של 4,000 ₪, נכון למועד הקובע.

להלן עסקאות במגרשים שנערכו בשכונה סמוך למועד הקובע (העסקאות הוצגו גם בשומה שערכה השמאית המכריעה מאור, אליה הפנתה שמאית המשיבה):

מס"ד	מועד	גו"ח	רחוב	שטח מגרש במ"ר	תמורה (₪)
1	08.08.12	6093/418	המוכתר 17	320	1,502,000
2	09.09.12	6093/443	המוכתר 30	326	1,265,000
3	14.04.13	6093/430	המוכתר 21	327	1,509,999
4	21.08.13	6093/443	המוכתר 30	326	1,535,000
5	27.08.13	6092/58/2	בארי 20	494	1,950,000

ניתוח המחיר למר"א במגרשים שלעיל ייעשה לפי השטחים והמקדמים שלהלן (למגרש בשטח של 325 מ"ר):

רכיב	שטח (מ"ר)	מקדם	מר"א/שווי
מרתף	73.13	0.3	21.94
קומת קרקע עיקרי	73.13	1.0	73.13
קומה א'	73.13	1.0	73.13
גזוזטראות			2.50
ממ"ד	12.00	1.0	12.00
מחסן	8.00	0.5	4.00
חניה	12.00	0.35	4.20
חדר גג	40.00	0.63[14]	25.20
מרפסת גג	43.13	0.12[15]	5.18
חצר	230.00	0.25	57.50
סה"כ מר"א (מעוגל)			**278.78**

[14] . מקדם חדר גג- 0.9, מקדם שוליות- 0.7.

[15] . מקדם מרפסת גג בצמוד קרקע- 0.15, שוליות- 0.8.

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

המחיר הממוצע בעסקאות שבמגרשים ששטחם כ- 325 מ"ר הינו- 1,453,000 ₪, כך שהמחיר למר"א מבונה בעסקאות שלעיל הינו כ- 5,210 ₪.

ניתוח דומה בעניינה של העסקה שברחוב בארי, במתן מקדם שוליות של 20% לשטחים שמעל ל- 180 מ"ר, הבאה בחשבון של שטחי שירות נוספים של כ- 17 מ"ר (לפי מקדם שווי של 0.4), מלמד על כ- 396 מר"א במגרש של 494 מ"ר, כך שהמחיר ששולם בעסקה שברחוב בארי מלמד על מחיר של כ- 4,925 ₪ למר"א מבונה, כשנה לערך לאחר המועד הקובע.

ולאור הנתונים שלעיל, נכון לעמדתי לקבוע ההשבחה לפי שווי של 4,500 ₪ למר"א מבונה.

<u>תחשיב השבחה</u>

רכיב	שטח	מקדם	מר"א
"מצב קודם"			
עליית גג	54.97	0.49[16]	26.94
"מצב חדש"			
חדר גג	40.00	0.63[17]	25.20
מרפסת גג	82.16	0.12	9.86
סה"כ מר"א ב"מצב חדש"			35.06
השבחה במר"א			**8.12**
שווי מ"ר מבונה (₪)			4,500
השבחה (₪)			**36,540**

11.15. שמאי הצדדים לא חישבו השבחה עקב אישורן של התכניות הנוספות שצוינו בסעיף 3 לעיל, ולאחר שבחנתי הוראותיהן של התכניות הנוספות, אני מקבל עמדתם.

[16] . מקדם עליית גג של 0.7 ומקדם שוליות של 0.7.

[17] . מקדם חדר גג- 0.9. מקדם שוליות- 0.7

רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il

יגאל יוסף

שמאי מקרקעין, עו"ד, כלכלן, מוסמך במינהל עסקים (EMBA)

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965

12. <u>השומה</u>

לאור כל המפורט לעיל, ולאחר שבחנתי את מאפייני הנכס, שומות הצדדים וטיעוניהם, אני בדעה, כי ההשבחה החלה בנכס מושא חוות דעתי זו, הינה כדלהלן:

תוכנית	מועד קובע	השבחה (₪)	היטל השבחה (₪)
ממ/10/472	21.10.1983	713	356.5
ממ/2/10004	19.05.1989	התכנית אינה חלה על הנכס	
רצ/במ/50/50/1	14.2.1992	5,040	2,520
רצ/1/1/ז	14.5.1993	2,375	1,187.5
ממ/10/474/א	03.07.1996	4,388	2,194
רצ/מק/25/1/1	09.10.1997	1,465	732.5
רצ/מק/26/1/1	6.6.1998	4,700	2,350
רצ/1/1/30	25.12.2001	2,700	1,350
רצ/1/1/יג	24.3.2004	8,210	4,105
רצ/1/1/ו/5	14.10.2005	34,474	17,237
רצ/מק/2/25/1/1	30.4.2007	לא חלה השבחה	
רצ/1/26/1/1	23.2.2010	9,744	4,872
רצ/1/1/ו/6	13.07.2012	36,540	18,270

לסכומי היטל ההשבחה שבטבלה לעיל, יתווספו הפרשי הצמדה כקבוע בסעיף 9 לתוספת השלישית.

יצוין, כי ההשבחה וההיטל שבטבלה לעיל הינם למקרה של מימוש מלוא הזכויות בנכס. ככל שהמימוש אינו של מלוא הזכויות הקנייניות, יש לקבוע את היטל ההשבחה לפי הסכום שבטבלה, כשהוא מוכפל בשיעור המימוש.

יגאל יוסף, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה



רח' אריק איינשטיין 3, מתחם MIXER (קומה 7), הרצליה

טל': 050-7786256; דוא"ל: yigal@yyosef.co.il