תאריך: 13 ביוני, 2023
מספר מינוי: 3104-2022
מספרנו: 989.שומה מכרעת

לכבוד:

המבקשים, עוז-סיני אווה ומשה
באמצעות השמאי
אפרים מרגלית
efraim@efimarlit.co.il

המשיבה, ועדה מקומית לתו"ב רמת השרון
באמצעות השמאי
אומיד עודד סולימני
office@app-land.co.il

שומה מכרעת להיטל השבחה
תת חלקה 2, בחלקה 330 בגוש 6599
רחוב למרחב 62, רמת השרון

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

בתאריך 08/05/2023 קיימתי דיון באמצעות שיחת וידאו[1] בנוכחות שמאי הצדדים. סיכום הדיון הועבר לצדדים.

1. **מטרת השומה:**
אומדן ההשבחה למקרקעין שבנדון, כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה-1965.

2. **מהות ההשבחה:**
אישור תוכניות בניין עיר כמפורט להלן, וזאת בגין מימוש מלא בדרך של מכר.

3. **מועד קובע לשומה[2]:**

תכנית	פרסום לאישור ברשומות	י.פ.	מועד קובע
רש/443	21/02/1980	2606	07/03/1980
רש/541	25/05/1981	2713	05/06/1981
רש/521/א'	26/02/1987	3413	13/03/1987
רש/679	27/01/1994	4186	11/02/1994
רש/754	11/07/1999	4783	26/07/1999
רש/1/754	12/07/2017	7544	27/07/2017

4. **ביקור בנכס:**
ביקור בנכס וסביבתו, נערך ע"י הח"מ בתאריך 19/05/2023.

[1] בשל מחלת הקורונה ובהסכמת שני הצדדים.
[2] בהתאם לסעיף 119 (א) לחוק התו"ב, התשכ"ה – 1965, תחילתה של תכנית, 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.

5. **<u>פרטי הנכס:</u>**

גוש	6599
חלקה	330
שטח החלקה הרשום במ"ר	1,009 מ"ר
תת חלקה	2
שטח תת החלקה הרשום	142.50 מ"ר
זכויות קנייניות	בעלות
מהות הנכס	יחידה צפונית במבנה צמוד קרקע דו משפחתי
כתובת הנכס	רח' למרחב 62, שכונת "נווה רום", רמת השרון

6. **<u>תיאור הנכס וסביבתו:</u>**

6.1. המקרקעין נשוא חוות הדעת, ידועים כתת חלקה 2, בחלקה 330, גוש 6599, ממוקמים ברחוב למרחב 62, שכונת "נווה רום", במערב העיר רמת השרון.

6.2. רחוב למרחב מהווה רחוב דו-סטרי, צדדי ושקט.

6.3. סביבת הנכס מאופיינת ברובה בבניה צמודת קרקע. אוכלוסיית האזור מאופיינת ממעמד סוציואקונומי גבוה. הפיתוח הסביבתי מלא.

6.4. החלקה הינה בשטח רשום של 1,009 מ"ר, צורתה דמוית מלבן רגולרי, טופוגרפית הקרקע מישורית.

6.5. החלקה פונה בחזיתה מזרחית לרחוב למרחב, וביתר החזיתות פונה לחלקות בעלות מאפיינים דומים לחלקה הנדונה.

6.6. תת החלקה הנדונה מהווה את תת חלקה 2, המהווה את חלקה הצפני של החלקה, עליה ניצב מבנה בשטח רשום של 142.50 מ"ר + הצמדה של עליית גג בשטח 23 מ"ר, ולה צמוד חלק מהמגרש בשטח של 354 מ"ר. לתת החלקה הנדונה מיוחסת מחצית מזכויות הרכוש המשותף.

6.7. על המגרש בנוי בית מגורים דו משפחתי (בקיר משותף), צמוד קרקע, ותיק (בהתאם להיתר בניה מקורי של הנכס, שנת הבניה של הנכס הינה 1976). הנכס בנוי שלד בטון ובלוקים, מחופה טיח מותז, ומקורה בגג רעפים, במהלך השנים נראה כי בוצעו שינויים ותוספות בנכס.

6.8. במועד הביקור נמצא כי הנכס מאוכלס, ומצבו בינוני ותואם את גילו.

7. **<u>המצב התכנוני:</u>**

על החלקה שבנדון חלות, בין היתר, תוכניות בניין עיר הרלוונטיות לשומה, כדלקמן:

<u>מצב קודם:</u>

7.1. **<u>תכנית 210/א פורסמה למתן תוקף בי.פ. מס' 1708 מיום 18/03/1971</u>**

התכנית מסווגת את החלקה כאזור מגורים א', כמפורט:

שטח מגרש מינימאלי: 750 מ"ר

צפיפות: 2 יח"ד למגרש מינימלי.

זכויות בניה: 20% בקומה אחת או 30% בשתי קומות (15% כל אחת).

נספח: 20 מ"ר.

קווי בניין: צדי - 3 מ'. אחורי - 6 מ'.

שטח הנספחים אינו נכלל בשטח הבית הראשי. על כל מגרש יורשה לבנות רק נספח אחד (מוסך פרטי לדיירי הבית יוצא מהכלל לעניין זה). גובה הנספח לא יעלה על 2.4 מ'.

שטח המרפסות אם פתוחות ואם מכוסות בגג, אינו נכלל בשטח הבית, אלא בשיעור שעולה על 25% משטח הבית.

<u>מצב חדש:</u>

7.2. **<u>תכנית ר/543 פורסמה למתן תוקף בי.פ. מס' 2545 מיום 21/06/1979</u>**

מטרת התכנית: א) שינוי קו בנין חזיתי ברחובות למרחב, הבנים האלה, השקד, וחלק משד' ויצמן לקו בנין אחד של 5 מ': ברחוב בוסתנאי בין החלקות 108 ו-118 קו בנין חזיתי יהיה 10 מ' במקום 15 מ'. ב) שינוי תוואי דרך בשד' ויצמן ויצירת שטח ציבורי פתוח בחלקו הדרומי על חשבון חלקה 183 בגוש 6599. ג) הרחבת רחוב למרחב, בין רחוב בוסתנאי ורחוב השלום מ-12 מ' ל-16 מ' על חשבון החלקות 278,312 בגוש 6599. ד) יצירת קשתות בפינות המגרשים בגוש 6598: 21, 23, 29, 30, 38, 48, 58, 62, 63, 67, 69, 137, 145, 146, 149, 158, 159, 167, 249, 287, 288. בגוש 6599 חלקות 103, 118, 123, 127, 128, 133, 134, 141, 144, 145, 278, 312, 315, 325, 326, 341, 350.

7.3. **<u>תכנית ר/443 פורסמה למתן תוקף בי.פ. מס' 2606 מיום 21/02/1980</u>**

התכנית קובעת כי אחוזי שטחי המרפסות יהיו עד 30% משטח הבניה המותר בהתאם לתכניות בניין עיר הקיימות וזאת כאשר הסגירה אחידה לא מבניה קשה אלא מחומרים שיאושרו ע"י הועדה המקומית.

בנוסף, תותר סגירת שלוש מרפסות בקווי בניה חוקיים מתוך שטח המרפסות הנ"ל, כאשר הסגירה אחידה, לא מבניה קשה אלא מחומרים שיאושרו על ידי הוועדה המקומית. באזור מגורים א', במבנים שנבנו עד לתאריך 18.3.1971 , תותר תוספת של 10% בקומה העליונה באם השטח הקיים 20%, או הגדלה של עד 25% בקומה התחתונה בלבד.

7.4. **<u>תכנית ר/541 פורסמה למתן תוקף בי.פ. מס' 2713 מיום 25/05/1981</u>**

מטרת התכנית שינוי תקנות המתאר, וקביעת סה"כ אחוזי בנייה הכוללים מרפסות.

באזור מגורים א' יותרו זכויות בנייה של 18% לקומה, ובסה"כ 36% בשתי קומות. במבנים שנבנו עד לתאריך 18.3.1971 תותר בניית עד 24% בקומת קרקע 12% בקומה העליונה וסה"כ 36% בשתי קומות או עד 30% בבניה של קומה אחת בלבד.

כמו כן מתירה התכנית הקמת מרתף מתחת לבניין. מקלט ייבנה במפלס המרתף.

בניית מבנה עזר תותר, כאשר ייבנו קוטגים, ובתנאי שלא נבנה מרתף. שטח מבנה העזר לא יעלה על 10 מ"ר לכל יח"ד, וגבהו לא יעלה על 2.2 מ' נטו או 2.4 מ' ברוטו.

תותר בניית מוסכים בצמוד לקו בניין צדי, ובתנאי שישמש קו בניין חזיתי של 2 מ' לפחות.

7.5. **<u>תכנית רצ/521/א פורסמה למתן תוקף בי.פ. מס' 3413 מיום 26/02/1987</u>**

התכנית אינה מתירה הקמת חדרי יציאה לגג באזור מגורים א' / א'1, למעט יציאת שרות בלבד לגישה למתקנים טכניים. הועדה המקומית תהיה רשאית להתיר, באישור מיוחד, יציאות לחלקי גג מתחת לגגות רעפים באזורי א' / א'1 בלבד ובלבד שרום גג הרעפים לא יעלה על 5.5 מ' מדוד מרצפת המפלס שמתחת למפלס רצפת חדר היציאה לחלל הגג, ושיפוע הגג לא יפחת מ- 33%.

7.6. **<u>תכנית ר/679/ש פורסמה למתן תוקף בי.פ. מס' 4186 מיום 27/01/1994</u>**

מטרת התכנית לקבוע הנחיות למתן היתרי בניה והקמה של בריכות שחיה, מחסנים, פרגולות ומרתפים, בכפוף למילוי תנאים מסוימים. כן קובעת התוכנית דרך לחישוב מספר יח"ד בכל אזורי המגורים.

- בריכת שחיה: תותר הקמת בריכת שחיה בשטח שלא יעלה על 10% מגודל המגרש ולא יותר מ-70 מ"ר. לכל בריכה תותר הקמת מבנה עזר תת קרקעי שיכלול מתקנים הדרושים להפעלת הבריכה, ואשר גודלו לא יעלה על 5 מ"ר. שטחי בריכות השחייה לא יחשבו כשטח בנייה לצורך זכויות בניה המותרים באותו מגרש, בתנאי שהבריכות אינן מקורות, או מקורות בקירוי קל עונתי.
- מחסנים: בבניינים צמודי קרקע הכוללים עד שתי יח"ד במגרש, תותר הקמת מחסן דירתי בשטח (כולל מעברים וקירות) של 13 מ"ר ליח"ד. שטחי המחסנים יהוו תוספת לאחוזי הבניה שנקבע לשטחים המיועדים כשטחי שירות.
- פרגולות: תותר הקמת פרגולה בשטח של עד 10% משטח המגרש, כאשר הפרגולה הינה בקומת הקרקע בבניינים חד ודו משפחתיים.
- מרתפים: תותר הקמת מרתפים למקלטים, חניה, למתקנים הנדסיים ולאחסנה, כשטחי שירות. מרתף לא ישמש למגורים. שטחי המרתפים יהוו תוספת לאחוזי הבניה שנקבעו בתכנית. גובה מרבי של קומת המרתף לא יעלה על 2.2 מ' מדוד מרצפת המרתף ועד לתקרתו. במבנה בו הותרה הקמת מרתף לא תותר בניית מחסנים או שטחי שרות במפלסים העליונים, למעט סככות חניה.
- חישוב כמות הדירות: חישוב כמות הדירות המותרת לבנייה בכל אזורי המגורים משטח המגרשים נטו יהיה באופן שאם כתוצאה מחישוב הצפיפות יותרו "חלקי דירות" שמעל מחצית הדירה, תושלם הכמות לדירה השלמה הבאה אחרי המחצית.

7.7. **<u>תכנית רש/754 פורסמה למתן תוקף בי.פ. מס' 4783 מיום 11/07/1999</u>**

התכנית מתירה באזור מגורים א' זכויות בנייה כמפורט:

- שטח מגרש מינימלי 750 מ"ר.
- צפיפות מותרת הינה שתי יח"ד לכל 750 מ"ר.
- שטח בנייה עיקרי בשיעור של 60% משטח המגרש כולל חדר יציאה לגג ששטחו 23 מ"ר.
- שטח שרות מעל הקרקע לא יעלה על 15 מ"ר ליח"ד + חניה מקורה בשטח 30 מ"ר ליח"ד.
- תכסית הקרקע לא תעלה על 40% משטח המגרש. במידה ולא ניתן לנצל את זכויות הבניה עקב מגבלות תכסית – יהיו זכויות הבנייה בהתאם למגבלות התכסית.
- תכסית תת קרקעית לא תעלה על 40% משטח המגרש או על פי קונטור הבניין, הקטן מביניהם. היה והותרה בניית מרתף, לא תותר הקמת חניה ומחסנים שלא בקומת המרתף. במרתף יותרו שימושים נלווים למגורים כגון משרד לבעל מקצוע חפשי, חדר משחקים, חדר כושר.
- בבנייה חדשה, יותקנו מקומות חניה במרתף. לא תותר חניה מקורה בתחום קווי הבניין.
- גובה המרתף לא יעלה על 240 ס"מ מדוד מרצפת המרתף ועד תחתית תקרתו.
- לא תותר כניסה נפרדת למרתף אלא מדירת המגורים.
- חדר יציאה לגג, בשטח של 23 מ"ר, יותר בתנאי שהגג אינו גג רעפים משופע, ובתנאי שבמרווחים שסביב הבניין לא יהיה כל מבנה נוסף בין לצרכי חניה ובין לכל צורך אחר.

7.8. **<u>תכנית רש/1/754 פורסמה למתן תוקף בי.פ. מס' 7544 מיום 12/07/2017</u>**

דבר אישורה של תכנית רש/1/754 פורסם בי.פ 7544 מיום 12/07/2017.

התכנית קובעת באזור מגורים א' זכויות בנייה כמפורט:

- שטח בנייה עיקרי בשיעור של 60% משטח המגרש כולל חדר יציאה לגג ששטחו 23 מ"ר.
- שטח שרות מעל הקרקע לא יעלה על 15 מ"ר + 13 מ"ר ממ"ד. בנוסף הותרה בניית מחסן בשטח 13 מ"ר, בתנאי שלא נבנה מרתף.
- תכסית הקרקע לא תעלה על 40% ללא הקלה. תכסית מרבית תת קרקעית תהיה על פי קונטור הבניין. במרתף יותרו שימושים נלווים למגורים כגון משרד לבעל מקצוע חפשי, חדר משחקים, חדר כושר.
- הגובה המרבי של קומת המרתף יהיה 300 ס"מ מדוד מרצפת המרתף ועד גובה תחתית אלמנטי הבטון.
- לא תותר כניסה נפרדת למרתף אלא מדירת המגורים. תתאפשר כניסה מהחניון התת קרקעי.

8. **<u>רישוי</u>**

8.1. תכנית היתר בניה מס׳ 3882 מתאריך 12/05/1975 שמהותה הקמת 2 יחידות דיור.

8.2. תכנית היתר בניה מס׳ 4162 מתאריך 09/05/1976 שמהותה שינוי לח׳ דיור צפונית מכפי שאושר בישיבה 95 מיום 12.5.75 היתר בניה מס׳ 3882 מיום 12.5.75. להלן השטחים בהתאם לתכנית זו: מקלט 12.10 מ״ר, הכניסה הקובעת לבניין 109.44 מ״ר, מרפסת (לביטול) 15.28 מ״ר, חצר משק 8.70 מ״ר. סה״כ 130.24 מ״ר.

9. **<u>המצב הקנייני:</u>**

9.1. הוצג בפני העתק רישום מפנקס הבתים המשותפים, מיום 15/01/2023, לנכס בגוש 6599, חלקה 330, ממנו עולים עיקרי הפרטים הבאים:

שטח החלקה:	1,009.00 מ״ר
תקנון:	מוסכם
תתי חלקה:	3
תת חלקה 2:	
תיאור הנכס:	דירה
קומה:	קרקע וראשונה
שטח במ״ר:	142.50 מ״ר
חלק ברכוש המשותף:	½
הצמדות:	חלק מהמגרש בשטח 354.00 מ״ר, עליית גג בשטח 23.00 מ״ר
בעלויות:	עוז-סיני אווה ומשה
הערות אזהרה:	נרשמה הערת אזהרה לפי סעיף 126 לטובת לירן אלון (הרי) ונרקיס לירן רויטל
	נרשמה הערת אזהרה בדבר העברה לזרים
שעבודים:	נרשם שעבוד לטובת בנק מזרחי טפחות בע״מ

9.2. הוצג בפני חוזה מכר מתאריך 20/06/2022, ממנו עולה כי הזכויות בנכס הנדון נמכרו בתמורה ל-10,500,000 ₪. מיסים והיטלים יחולו על הצדדים בהתאם לחוק.

10. **<u>עיקרי טיעוני הצדדים:</u>**

להלן יוצגו עיקרי טעוני שמאי הצדדים, כפי שבאו לידי ביטוי בשומותיהם, במסמכי התגובה ובדיון שנערך בפני וההכרעה בנקודות השנויות במחלוקת.

10.1. **<u>שומות הצדדים:</u>**

תכנית	מועד קובע	ההשבחה עפ"י שומת המשיבה	ההשבחה עפ"י שומת המבקשים
רש/443	07/03/1980	₪ 17.98	₪ 15.39
רש/541	05/06/1981	₪ 29.84	לא חלה השבחה
רש/521/א'	13/03/1987	₪ 18,400	₪ 6,440
רש/679	11/02/1994	₪ 16,520	₪ 16,520
רש/754	26/07/1999	₪ 396,776	₪ 201,548
רש/1/754	27/07/2017	₪ 167,837	₪ 62,149

10.2. **<u>תכנית רש/543 למועד הקובע 21/06/1979</u>**

אני מקבל את עמדת הצדדים, כי תכנית זו אינה משביחה את הנכס הנדון.

10.3. **<u>תכנית רש/443 למועד הקובע 07/03/1980</u>**

<u>עיקרי עמדת שמאי המשיבה:</u>

שמאי המשיבה טוען כי מחולל ההשבחה בתכנית נובע מהאפשרות להרחבת שטח המרפסות מ-25% במצב הקודם (37.84 מ"ר), ל-30% במצב החדש (45.41 מ"ר), והסבתם ממרפסות פתוחות (אותן מחשב תחת מקדם אקווי' 0.3), למרפסות סגורות (אותן מחשב תחת מקדם אקווי' 0.8).

בתגובה לטענת שמאי המבקשים, טוען שמאי המשיבה את הטענות הבאות:

- באשר לזכויות הבניה המוקנות לתת החלקה הנדונה, אלו נבחנו כנגזרת של חלקה של התת החלקה ברכוש המשותף מסך שטח החלקה, קרי משטח קרקע בהיקף של 504.5 מ"ר (לטענתו, בהתאם לתשריט הבית המשותף שטח החצר המיוחס לתת חלקה 2 מהווה 503 מ"ר).
- באשר לשטחי הבניה הקיימים במצב קודם, שמאי המשיבה טוען כי היקף השטחים אשר הובאו בחשבון הינו בהתאם לתכנית היתר בניה מס' 4162. זאת ועוד, לטענתו לאור טופוגרפית המגרש המשופעת, בתת החלקה הנדונה נבנתה קומת הקרקע בשני מפלסים.
- באשר לשטחים אשר נבנו ללא היתר בניה, טוען שמאי המשיבה כי בחישוביו התבסס על תשריט מדידת הנכס לטובת חיוב ארנונה (לטענתו, בפועל השטחים הבנויים ללא היתר אף נרחבים ממדידת הארנונה, אשר איננה כוללת את שטח עליית הגג, לדוגמא). עוד טוען כי בגין תוספת זכויות בניה לבנית שטחים אלה לא נקט בהפחתה בגין בינוי חדש על ישן וכי בשומתו ביצע הבחנה בין השטחים אשר נבנו בהיתר בניה, לבין אלו שלאו.

- שמאי המשיבה טוען כי לאור היות הנכס ממוקם בשכונה יוקרתית, לא נדרשת הפחתה בגין שוליות.

ערכי שווי בשומת המשיבה:

שמאי המשיבה טוען כי שוויו של מ״ר מבונה במועד הקובע הינו 0.90 ₪/מ״ר מבונה. זאת בהתבסס על השומות המכריעות המפורטות להלן:

שמאי/ת מכריע/ה	גו״ח
בצלאל קציר	6597/66
אמנון נזרי	6598/347
תמיר שדה	6598/248/2
אריה אריאל	6598/59
תמיר שדה	6599/489
יצחק ברמן	6598/320

תחשיב שמאי המשיבה:

מהות	שטח	מקדם אקווי׳	סה״כ
מצב חדש מרפסות סגורות 30%	45.41	0.8	36.32
מצב קודם מרפסות פתוחות 25%	37.84	0.3	11.35
סה״כ תוספת שטח אקווי׳			24.97
שווי מ״ר אקווי׳			₪ 0.9
מקדם התאמה			0.8
השבחה			**₪ 17.98**
היטל השבחה			₪ 8.99

עיקרי עמדת שמאי המבקשים:

שמאי המבקשים אינו חולק על שמאי המשיבה כי ההשבחה בתכנית נובעת מהאפשרות לתוספת שטח מרפסות סגורות בסך של 45.41 מ״ר ובקיזוז שטח המרפסות הפתוחות אשר הוקנו לחלקה במצב הקודם. לטענתו, 35 מ״ר מתוך כלל שטח התוספת, ניתן לניצול ע״י סגירת קומת העמודים, ומשכך אין להפחית בגינן עלויות התאמה. את יתרת שטח המרפסות (10.41 מ״ר[3]), מחשב כניתנים להקמה בקומת הקרקע, ותחת הפחתה בגין עלויות התאמה בשיעור של 0.8. באשר למקדמי האקווי׳, שמאי המבקשים נוקט במקדמי אקווי׳ בשיעור של 0.9 למרפסות סגורות, מקדם אקווי׳ 0.3 למרפסות פתוחות, ומקדם אקווי׳ 0.55 למרפסת פתוחה (קיימת), מקורה.

ערכי שווי בשומת המבקשים:

שמאי המבקשים אינו חולק על השווי למ״ר מבונה בו נקט שמאי המשיבה, היינו 0.9 ₪/מ״ר מבונה.

[3] בתיאור ההשבחה, טוען שמאי המשיבה כי יתרת שטח המרפסות אשר יבנה בקומת הקרקע הינו 10.41 מ״ר, בעוד בחישוביו נוקט בשטח בסך של 10.27 מ״ר.

תחשיב שמאי המבקשים:

מהות	שטח	מקדם אקווי'	מקדם התאמה/דחיה	סה"כ
מצב קודם				
ק' עמודים קיימת/מרפסת מקורה (כולל קירות חיצוניים חלקיים)	35	0.55	1	19.25
יתרת שטח מרפסת פתוחה לניצול מסך (503 מ"ר * 0.3 ז.ה * 25% מרפסות) = 37.84 מ"ר	2.84	0.3	0.8	0.68
קומת קרקע עיקרי (היתר)	77.44	1	1	77.44
קומה א' עיקרי (היתר)	36	1	1	36
השלמת קומה א' לניצול 30% = 37.46 מ"ר בהתפלגות: חדר שינה בק.א (ללא היתר) יתרה השלמה בק.א מחוץ לקונטור	 25 12.46	1	1	 25 12.46
מקלט (היתר)	12.1	0.6	1	7.26
חצר משק (היתר)	8.7	0.75	1	6.53
פטיו (היתר)	32	0.45	1	14.4
יתרת שטח חצר	334.92	0.25	1	83.73
סה"כ שטח אקווי' מצב קודם				282.75
מצב חדש				
סגירת קומת עמודים/סגירת מרפסת	35	0.9	1	31.5
יתרת שטח מרפסת סגורה לניצול מסך (503 מ"ר * 0.3 ז.ב * 30% מרפסות) = 45.27 מ"ר	10.27	0.9	0.8	7.39
קומת קרקע עיקרי (היתר)	77.44	1	1	77.44
קומה א' עיקרי (היתר)	36	1	1	36
השלמת קומה א' לניצול 30% = 37.46 מ"ר בהתפלגות: חדר שינה בק.א (ללא היתר) יתרה השלמה בק.א מחוץ לקונטור	 25 12.46	1	1	 25 12.46
מקלט (היתר)	12.1	0.6	1	7.26
חצר משק (היתר)	8.7	0.75	1	6.53
פטיו (היתר)	32	0.45	1	14.4
יתרת שטח חצר	327.49	0.25	1	81.87
סה"כ שטח אקווי' מצב חדש				299.85
תוספת שטח אקווי'				17.11
שוו מ"ר אקווי'				0.9 ₪
השבחה				**15.4** ₪
היטל השבחה				7.7 ₪

<u>הכרעה</u>

שמאי הצדדים אינם חלוקים כי התכנית מתירה תוספת שטח מרפסות סגורות בסך של 45.41 מ"ר (המהווה 30% מסך השטחים העיקריים המותרים להקמת בתת החלקה הנדונה). להלן מתודולוגית חישוב ההשבחה:

- מצב קודם – מבחינת התכניות החלות על הנכס במצב הקודם, עולה כי בנכס הנדון ניתן להקים, מרפסות מקורות פתוחות בשיעור של 25% מהשטח הבנוי (37.84 מ״ר). את שטח מרפסות אלה אחשב תחת מקדם אקווי׳ 0.5[4].
- מצב חדש – באשר לניצול השטחים ומיקומם, התכנית קובעת כי הסגירה תהיה אחידה לא מבניה קשה אלא מחומרים שיאושרו ע״י הועדה המקומית. הנני מקבל את עמדת שמאי המבקשים כי את תוספת שטח המרפסות ניתן לנצל בקומת העמודים (שתהווה סגירה קשה לשטח המרפסות). לאור האמור, שטח המרפסת הסגורה במצב החדש יחושב בקיזוז שטח המרפסת הפתוחה הניתנות להקמה במצב הקודם. המרפסות הסגורות יחושבו תחת מקדם אקווי׳ 0.8, זאת בהינתן העובדה כי המרפסות יהיו סגורות בבניה קלה[5].
- עלויות התאמה - לאור הבנוי הקיים בנכס ולאור העובדה כי סגירת עיקר שטחי המרפסות נזקפת לטובת סגירת שטח קומת עמודים קיימת, איני סבור כי יש להביא בחשבון הפחתה בגין עלויות התאמה נוספות.

<u>הכרעה לעניין ערכי השווי:</u>

הצדדים אינם חלוקים לגבי שוויו של מ״ר מבונה במועד הקובע. לאחר בחינת השומות המכריעות עליהם ביססו שמאי הצדדים את קביעתם, ולאור העובדה כי אין מחלוקת בין הצדדים לשוויו של מ״ר מבונה, היינו 0.9 ₪/מ״ר מבונה. למעלה מהנדרש, יצויין כי בשומתי המכרעת בגו״ח 6598/322, רחוב יצחק אלחנן ברמת השרון, נקטתי בשווי משוקלל למ״ר מבונה בסך של 0.828 ₪/מ״ר מבונה, (זאת לאחר ביצוע הפחתה בגין מיקום הנחות של הנכס ברח׳ יצחק אלחנן בשיעור של כ- 0.9).

<u>תחשיב הכרעה:</u>

מהות	שטח	מקדם אקווי׳	סה״כ
מצב קודם מרפסות פתוחות 25%	37.84	0.5	-18.92
מצב חדש מרפסות סגורות 30%	45.41	0.8	36.328
סה״כ תוספת שטח אקווי׳			17.408
שווי מ״ר מבונה ב-₪ (כבשומות הצדדים)			0.9
סה״כ השבחה ב-₪			**15.67**
סה״כ היטל השבחה ב-₪			7.83 ₪

[4] בדומה למקדם בו נקטתי בשומתי בגו״ח 6598/322, רחוב יצחק אלחנן ברמת השרון.
[5] למעלה מהנדרש יצוין כי במקדם זה נקטתי בשומתי בגו״ח 6598/322, רחוב יצחק אלחנן ברמת השרון.

10.4. **<u>תכנית רש/541 למועד הקובע 05/06/1981</u>**

<u>עיקרי עמדת שמאי המשיבה:</u>

מחישוביו של שמאי המשיבה עולה, כי ההשבחה בתכנית זו נובעת מהאפשרות לתוספת זכויות בניה מ-30% במצב קודם, ל-36% במצב חדש. ומהאפשרות להרחבת המרתף לשטח בהיקף של 18% משטח תת החלקה.

להלן מתודולוגיית חישוב ההשבחה כעולה משומתו:

- שמאי המשיבה טוען כי השטח הבנוי ללא היתר בקומה א', נרחב מתוספת זכויות הבניה אשר מקנה התכנית לתת החלקה, ומשכך אין לנקוט במקדם הפחתה בגין בינוי חדש על ישן.
- שמאי המשיבה מחשב את תוספת זכויות הבניה במרתף בדחיה לתום אורך חייו הכלכליים של הנכס (לפי אורך חיים כולל של 45 שנים, ומקדם דחיה בשיעור של 0.1).

<u>ערכי שווי בשומת המשיבה:</u>

שמאי המשיבה טוען כי שוויו של מ"ר מבונה במועד הקובע הינו 3 ₪/מ"ר מבונה. זאת בהתבסס על השומות המכריעות המפורטות להלן:

שמאי/ת מכריע/ה	גו"ח
לבנה אשד	6598/288
אריה אריאל	6598/59
שושי שרביט	6599/454/1
שאול אשרת	6599/599
יצחק ברמן	6599/320
תמיר שדה	6599/489

תחשיב שמאי המשיבה:

מהות	שטח	מקדם אקווי'	מקדם התאמה/דחיה	סה"כ
מצב קודם				
קומת קרקע (היתר)	109.44	1	1	109.44
קומה א' (השלמה ל-30%)	41.91	1	1	41.91
מקלט במרתף (היתר)	12.1	0.4	1	4.84
חצר משק (היתר)	8.7	0.35	1	3.05
מרפסות סגורות (30%)	45.41	0.8	0.8	29.06
יתרת חצר	362.16	0.25	1	90.54
סה"כ שטח אקווי' מצב קודם				278.83
מצב חדש				
קומת קרקע (היתר)	109.44	1	1	109.44
קומה א' (השלמה ל-36%)	72.18	1	1	72.18
מקלט במרתף (היתר)	12.1	0.4	1	4.84
מרתף (השלמה ל-18% בדחיה)	78.71	0.4	0.1	3.06
חצר משק (היתר)	8.7	0.35	1	3.05
יתרת חצר	384.46	0.25	1	96.22
סה"כ שטח אקווי' מצב חדש				288.78
תוספת שטח אקווי'				9.95
שווי מ"ר אקווי'				3 ₪
השבחה				**29.84** ₪
היטל השבחה				14.92 ₪

<u>עיקרי עמדת שמאי המבקשים:</u>

שמאי המבקשים אינו חולק על שמאי המשיבה, כי ההשבחה בתכנית נובעת מהאפשרות לניצול זכויות בניה כוללות בשיעור של 36% מהחלקה (18% בכל קומה) במצב החדש. זאת אל מול זכויות בניה בשיעור של 30% במצב הקודם + מרפסות סגורות. לאור האמור, ותחת מגבלת השטחים הניתנים לבניה בכל קומה, שמאי המבקשים טוען כי קיימת יתרת שטח בסך של 12.46 מ"ר, שאינה ניתנת לניצול בקונטור המותר לבניה במגרש הנדון (תת החלקה הנדונה).

באשר לשטח המרתף, שמאי המבקשים טוען כי במצב החדש ניתן להקים מרתף בשטח כולל של 78.71 מ"ר. אותו מחשב בדחיה לתום אורך חייו הכלכליים של הנכס (לפי אורך חיים של 50 שנים), ובסה"כ מחשב דחיה ל 45 שנים, לאור גילו של הבית במועד הקובע.

ממכלול האמור, טוען שמאי המבקשים כי התכנית הנדונה אינה משביחה את הנכס הנדון.

<u>ערכי שווי בשומת המבקשים:</u>

שמאי המבקשים אינו חולק על השווי למ"ר מבונה בו נקט שמאי המשיבה, היינו 3 ₪/מ"ר מבונה.

תחשיב שמאי המבקשים:

מהות	שטח	מקדם אקווי'	מקדם התאמה/דחיה	סה"כ
מצב קודם				
ק' עמודים קיימת/מרפסת מקורה	35	0.9	1	31.5
יתרת שטח מרפסת פתוחה לניצול מסך: (503 מ"ר * 0.3 ז.ב * 30% מרפסות) = 45.27 מ"ר	10.27	0.9	0.8	7.39
קומת קרקע עיקרי (היתר)	77.44	1	1	77.44
קומה א' עיקרי (היתר)	36	1	1	36
השלמת קומה א' לניצול 30% = 37.46 מ"ר בהתפלגות: חדר שינה בק.א (ללא היתר) יתרת השלמה בק.א מחוץ לקונטור	 25 12.46	1	1	 25 12.46
מקלט (היתר)	12.1	0.6	1	7.26
חצר משק (היתר)	8.7	0.75	1	6.53
פטיו (היתר)	32	0.45	1	14.4
יתרת שטח חצר	327.49	0.25	1	81.87
סה"כ שטח אקווי' מצב קודם				299.85
מצב חדש				
ק' קרקע עיקרי (היתר)	77.44	1	1	77.44
ק' א עיקרי (היתר)	36	1	1	36
ק' עמודים/מרפסת סגורה כשטח עיקרי	45.27	0.9	1	40.743
השלמת קומה א' לניצול 36% = 22.37 מ"ר בהתפלגות: חדר שינה בק.א (ללא היתר) 25 מ"ר הערה: יתרת השלמה בק.א מחוץ לקונטור 12.46 מ"ר ובהתחשב בניכוי שטח שחושב מעל 36% (בסך של 15 מ"ר) אין להביא בחשבון היתרה האמורה)	25	1	1	25
מרתף בדחיה לתום הכלכליים עד לשנת 2026 (45 שנה)	78.71	0.4	0.1	2.29
מקלט (היתר)	12.1	0.6	1	7.26
חצר משק (היתר)	8.7	0.75	1	6.53
פטיו (היתר)	32	0.45	1	14.4
יתרת שטח חצר	327.49	0.25	1	81.87
סה"כ שטח אקווי' מצב חדש				291.53
לא חלה השבחה בגין אישור תכנית רש/541				

<u>הכרעה</u>

אין מחלוקת בין הצדדים כי ההשבחה בתכנית נובעת מהאפשרות להגדלת זכויות הבניה ל-36% במצב החדש, אל מול 30% + מרפסות סגורות אשר היו מוקנים לחלקה במצב הקודם. להלן מתודולוגית חישוב ההשבחה תוך התייחסות לנקודות השנויות במחלוקת בשומות הצדדים:

- זכויות הבניה במצב החדש, כוללות את שטחי המרפסות. ובסך הכל 181.62 מ"ר[6] (זכויות הבניה מהוות סה"כ 36%, 18% בכל אחת מהקומות).

[6] מחושב לפי שטח החלקה הרשום 1,009 מ"ר * החלק ברכוש המשותף 50% * זכויות בניה בסך 36%.

- זכויות בניה במצב הקודם מהוות 30% משטח החלקה (היינו 151.35 מ״ר) + מרפסות סגורות בשטח של 45.41 מ״ר + מקלט הקיים במרתף בשטח של 12.1 מ״ר + נספחים בשטח של 20 מ״ר (שטח זה כולל את שטח חצר המשק הקיים בתכנית ההיתר). באשר לפטיו, משעה שלחצר ולפטיו מקדם אקווי׳ זהה, יובא בחשבון שטח חצר הכולל את שטח זה.
- מרתף – התכנית מקנה זכויות בניה למרתף, בקונטור קומת הקרקע (18% משטח החלקה). יצוין כי המקלט הקיים בהיתר במצב הקודם, יהווה חלק משטחו של המרתף במצב החדש. היינו, שטח המרתף הכולל הינו 90.81 מ״ר. מתוכו קיים בהיתר מקלט בקומת המרתף, בשטח 12.1 מ״ר.
- שטח במצב הקודם - שטח הבניה המותר בחלקה מהווה 15% משטח המגרש, לכל אחת משתי הקומות המותרות לבנוה במגרש (75.675 מ״ר לקומה). עוד יובאו בחשבון במצב הקודם, מקלט בשטח של 12.1 מ״ר הקיים בהתאם לתכנית היתר במרתף, נספחים בשטח של 20 מ״ר, מרפסות בהיקף של 45.41 מ״ר (בהתאם לתכנית רש/443), ויתרת שטח חצר בהיקף של 375.94 מ״ר.
- שטח בניה במצב החדש – במצב החדש, זכויות הבניה לחלקה מהוות 18% משטח המגרש בכל אחת משתי הקומות המותרות לבניה במגרש + קומת מרתף בשטח זהה (90.81 מ״ר בכל אחת מהקומות) + חניה בשטח 22 מ״ר + יתרת שטח חצר בשטח של 391.69 מ״ר.
- חניה – בנוסף לזכויות הבניה, התכנית מתירה במצב החדש הקמת מוסך. תקן החניה קובע כי שטח מקום חניה עילית מינימאלי הינו 25 מ״ר, ושטח מקום חניה תת קרקעי 35 מ״ר. מטעמי זהירות יובא בתחשיב ההשבחה שטח מוסך חניה בסך של 22 מ״ר, כפי שקיים בתשריט המדידה לארנונה.
- חצר משק – בהתאם לתכנית ההיתר בנכס הנדון קיימת חצר משק. הנני סבור כי חצר משק זו מהווה חלק מהנספחים (בהיקף של 20 מ״ר), המוקנים לתת החלקה במצב הקודם, ואינם מוקנים לחלקה במצב החדש. משכך במצב הקודם חצר זו תובא בחשבון כחלק מהנספחים, ובמצב החדש זו לא תובא בחשבון.
- דחיה – תוספת זכויות הבניה יחושבו בדחיה לתום אורך חייו הכלכליים של הנכס, לאור גילו והיקף הבניה הקיים בו במועד הקובע. בהתאם להכרעותיי באזורי יוקרה, בהם לרכיב הבניה משקל נמוך יותר משוויו הכולל של הנכס ביחס לאזורים אחרים, אני סבור כי משך זמן החיים הכלכליים של הבית הבנוי קצר יותר. לפיכך, הובא בחשבון אורך חיים כלכליים לנכס הנדון בהתאם לשטחו ומיקומו למשך כ- 40 שנים[7]. לאור האמור, הדחיה תחושב לפי מקדם דחיה בשיעור של 0.13 (לפי N=35, I=6%). יצוין, כי משעה ותוספת הזכויות יחושבו בדחיה לתום אורך חייו הכלכליים של הנכס, ובמועד זה יחשב המגרש כריק ופנוי, אין לנקוט בהפחתה בגין עלויות התאמה.

[7] לעניין זה אפנה לשומתי ברחוב האילנות בכפר שמריהו, גו״ח 6674/200, הקונגרס הציוני בהרצליה, גו״ח 6669/115 ועוד.

הכרעה לערכי השווי:

שמאי הצדדים אינם חלוקים לגבי שוויו של מ״ר מבונה במועד הקובע, היינו 3 ₪/מ״ר מבונה. משעה שאין מחלוקת לעניין זה, ומשעה שערכיו שווי אלה תואמים את ערכי השווי בהם נקטתי בשומתי בגו״ח 6598/322, רחוב יצחק אלחנן (לפני הפחתה בגין מיקום), אני מוצא אותו כסביר ועל כן אאמצו.

תחשיב הכרעה:

מהות	שטח	מקדם אקווי׳	סה״כ
מצב קודם			
שטח עיקרי (30%)	151.35	1	151.35
מרפסות סגורות (בהתאם לתכנית רש/443)	45.41	0.8	36.33
מקלט (קיים בהיתר)	12.1	0.4	4.84
נספחים	20	0.4	8.00
יתרת שטח חצר	375.94	0.25	93.99
סה״כ שטח אקווי׳ מצב קודם			294.50
מצב חדש			
שטח עיקרי (36%)	181.62	1	181.62
מרתף	90.81	0.4	36.32
חניה	22	0.3	6.60
יתרת שטח חצר	391.69	0.25	97.92
סה״כ שטח אקווי׳ מצב חדש			322.47
סה״כ השבחה במ״ר אקווי׳			**27.96**
מקדם דחיה (N=35, I=6%)			0.13
שווי מ״ר מבונה ב-₪			3
סה״כ השבחה ב-₪			**10.9**
סה״כ היטל השבחה ב-₪			5.45

10.5. **תכנית רש/521/א׳ למועד הקובע 13/03/1987**

עיקרי עמדת שמאי המשיבה:

שמאי המשיבה טוען כי מחולל ההשבחה בתכנית נובע מהאפשרות לתוספת שטח בחלל עליית הגג בהיקף של 23 מ״ר (אותו מחשב תחת מקדם 0.8).

באשר לעלויות חדש על ישן, שמאי המשיבה טוען כי משעה ושטח זה קיים בהתאם להעתק רישום, אין לנקוט בהפחתה בגין עלויות אלה.

בתגובה לטענת שמאי המבקשים, טוען שמאי המשיבה כי בחישוביו התייחס לשטח הגג המוצמד לתת החלקה הנדונה בהתאם להעתק רישום. וכי שטח זה אינו כולל את חלל הגג המופיע בתשריט הבית המשותף.

ערכי שווי בשומת המשיבה:

שמאי המשיבה טוען כי שוויו של מ״ר מבונה במועד הקובע הינו 1,000 ₪/מ״ר מבונה. זאת בהתבסס על השומות המכריעות המפורטות להלן:

שמאי/ת מכריע/ה	גו״ח
נורית ג׳רבי	6599/513
אמנון נזרי	5488/518
גבע בלטר	6598/163
יצחק ברמן	6599/320
תמיר שדה	6599/489

תחשיב שמאי המשיבה:

מהות	סה״כ
שטח בנוי בעליית גג (בית משותף)	23
מקדם אקווי׳ לעליית גג	0.8
שווי מ״ר מבונה	1,000 ₪
השבחה	**18,400 ₪**
היטל השבחה	9,200 ₪

עיקרי עמדת שמאי המבקשים:

שמאי המבקשים אינו חולק על שמאי המשיבה באשר למהות ההשבחה בחלקה, היינו אפשרות הקמת עליית גג בשטח 23 מ״ר. יחד עם זאת, שמאי המשיבה טוען כי גובה עליית הגג הקיימת נמוכה מהגובה האפקטיבי הנדרש לעליית גג, היינו 1.8 מ׳, ומשכך שטח עליית הגג המקסימלית, הניתנת לבניה תחת הגבלת גובה זו, הינו 11.5 מ״ר. זאת ועוד, לטענתו, לטובת ניצול כלל שטח עליית הגג המוקנה בתכנית, יש לבצע החלפה של גג הרעפים הקיים, דבר המאיין את הכדאיות הכלכלית בהקמת עליית גג בשטח זה. לאור האמור מחשב שמאי המשיבה, את ההשבחה בתכנית, כתוספת עליית גג בשטח 11.5 מ״ר, תחת מקדם אקווי׳ 0.7, ומקדם פחת תכנוני 0.8.

ערכי שווי בשומת המבקשים:

שמאי המבקשים אינו חולק על השווי למ״ר מבונה בו נקט שמאי המשיבה, היינו 1,000 ₪/מ״ר מבונה.

תחשיב שמאי המבקשים:

מהות	סה״כ
תוספת שטח עליית גג	11.5
מקדם אקווי׳ לעליית גג	0.7
מקדם פחת תכנוני	0.8
שווי מ״ר מבונה	1,000 ₪
השבחה	**6,440 ₪**

<u>הכרעה</u>

שמאי הצדדים אינם חלוקים כי ההשבחה בתכנית נובעת מהאפשרות הקמת עליית גג. להלן מתודולוגית חישוב ההשבחה תוך התייחסות לטיעונים השנויים במחלוקת:

- דחיה – שמאי המבקשים טוען כי לאור מגבלת גובה הגג הבנוי במועד הקובע, ניתן לנצל עליית גג בשטח כולל של 11.5 מ״ר, ולטובת הקמת עליית גג בשטח העולה על שטח זה יש לבצע החלפה של גג הרעפים, דבר המאיין את כדאיות בניית עליית גג. זאת ועוד, שמאי המבקשים טוען כי יש לנקוט בהפחתה בגין פחת תכנוני לתוספת השטח בעליית הגג הקטנה יחסית. בהתייחס לבית הקיים על המגרש, הנני סבור כי קיימת אפשרות לבניה מיידית בחלל הגג בשטח של 11.5 מ״ר כפי שטען שמאי המבקשים, תוך הפעלת מקדם פחת תכנוני לשטח זה בשיעור של 0.9. וכי את יתרת תוספת זכויות הבניה בחלל הגג, יש לחשב בדחיה לתום אורך חייו הכלכליים של הנכס. דבר זה יאפשר ניצול נרחב של זכויות הבניה בעליית הגג בתום החיים הכלכליים של הנכס כאמור. מכאן, כי ההשבחה ליתרת זכויות הבניה בנכס שבנדון לאור גילו ושטחו במועד הקובע, תחושב תחת מקדם דחיה בשיעור של 0.18 (N=29, I=6%).
- שטח עליית גג לניצול – במועד הקובע תותר בניית קומה עליונה בשיעור של 18% משטח המגרש, ובסה״כ 90.81 מ״ר. בהתאם להכרעותיי, הנני סבור כי שטח עליית הגג האפקטיבי (בגובה העולה על 1.8 מ׳) מהווה 40% משטחה של הקומה העליונה. ובסה״כ כ-36 מ״ר. מכאן שהשטח שהובא בחשבון לניצול חלל הגג הקיים באופן מידי הינו 11.5 מ״ר (מעל 1.8 מ׳) ויתרת השטח של 24.5 מ״ר יחושבו בדחיה לתום החיים הכלכליים של הנכס, כאמור.
- שטח עליית הגג יחושב לפי מקדם אקווי׳ 0.7.

<u>הכרעה לערכי השווי:</u>

שמאי הצדדים אינם חלוקים לגבי שוויו של מ״ר מבונה. בחנתי את השומות המכריעות עליהן ביססו שמאי הצדדים את קביעתם. משעה שאין מחלוקת בין הצדדים לגבי שוויו של מ״ר מבונה. ומשעה שהשווי בו נקטו שמאי הצדדים דומה לשווי בו נקטתי בשומתי בגו״ח 6598/322, רחוב יצחק אלחנן (980 ₪ לפני הפחתה בגין מיקום), אני מוצא שווי זה כסביר ועל כן אאמצו. היינו 1,000 ₪/מ״ר מבונה.

<u>תחשיב הכרעה:</u>

מהות	שטח	מקדם אקווי׳	סה״כ
שטח עליית גג למימוש מידי	11.5	0.63[8]	7.245
שטח עליית גג בדחיה (N=29, I=6%)	24.824	0.13[9]	3.21
סה״כ תוספת שטח עליית גג			10.45
שווי מ״ר מבונה			1,000
סה״כ השבחה ב-₪			**10,452**
סה״כ היטל השבחה ב-₪			5,226

[8] מחושב לפי מקדם אקווי׳ עליית גג 0.7 * מקדם פחת ״בינוי חדש על ישן״ בשיעור 0.9.
[9] מחושב לפי מקדם אקווי׳ עליית גג 0.7 * מקדם דחיה 0.18.

10.6. **<u>תכנית רש/679 למועד הקובע 11/02/1994</u>**

<u>עיקרי עמדת שמאי המשיבה:</u>

שמאי המשיבה טוען כי מחולל ההשבחה בתכנית נובע מהאפשרות לתוספת בריכה ופרגולה בשטח של 25 מ״ר כל אחת. את תוספת השטחים מחשב תחת מקדם השבחה בשיעור של 0.1, ובקיזוז שטח חצר משק (הקיימת בהיתר).

<u>ערכי שווי בשומת המשיבה:</u>

שמאי המשיבה טוען כי שוויו של מ״ר מבונה במועד הקובע הינו 4,000 ₪/מ״ר מבונה. זאת בהתבסס על השומות המכריעות המפורטות להלן:

שמאי/ת מכריע/ה	גו״ח
נורית ג׳רבי	6599/513
אמנון נזרי	5488/518
בצלאל קציר	6599/591
יצחק ברמן	6599/320
תמיר שדה	6599/489

<u>תחשיב שמאי המשיבה:</u>

מהות	שטח	מקדם אקווי׳	סה״כ
שטח בריכת שחיה אפקטיבי	25	0.1	2.5
שטח פרגולה אפקטיבי	25	0.1	2.5
זיכוי חצר משק (היתר)	8.7	0.1	0.87
סה״כ תוספת שטח אקווי׳			4.13
שווי מ״ר מבונה			₪ 4,000
השבחה			**₪ 16,520**
היטל השבחה			₪ 8,260

<u>עיקרי עמדת שמאי המבקשים:</u>

שמאי המבקשים אינו חולק על מהות ההשבחה ואופן חישובה, כפי שמופיעה בשומת המשיבה.

<u>הכרעה</u>

שמאי הצדדים אינם חלוקים לגבי מהות ההשבחה ואופן חישובה. אני מקבל את עמדתם כי ההשבחה בתכנית נובעת מהאפשרות להקמת פרגולה ובריכה בשטח אפקטיבי של 25 מ״ר כ״א. כמו כן, אני מקבל את עמדתם כי את השבחה זו יש לחשב תחת מקדם השבחה בשיעור של 0.1[10]. באשר להפחתת שטח חצר המשק, משעה שזו לא הובאה בחשבון במצב החדש בתכנית רש/541, אין לקזזה מהמצב החדש בתכנית דנן.

[10] יצויין כי בשומתי בגו״ח 6598/322, רחוב יצחק אלחנן, חושבו שטחי הבריכה והפרגולה תחת מקדם 0.35, המגלם שיפור תכנוני בשיעור של 0.1 אל מול שטח חצר.

הכרעה לערכי השווי:

שמאי הצדדים אינם חלוקים לגבי שוויו של מ״ר מבונה בנכס הנדון במועד הקובע. לאחר בחינת השומות המכריעות עליהן ביססו שמאי הצדדים את קביעתם, ובהתאם לשומתי המכרעת בגו״ח 6598/322, רחוב יצחק אלחנן (בה נקבע שווי מ״ר מבונה בסך של 3,830 ₪, לפני התאמות למיקום), אני מקבל את השווי למ״ר בו נקטו שמאי הצדדים, היינו 4,000 ₪/מ״ר מבונה.

תחשיב הכרעה:

מהות	שטח	מקדם השבחה	סה״כ
שטח בריכת שחיה אפקטיבי	25	0.1	2.5
שטח פרגולה אפקטיבי	25	0.1	2.5
סה״כ תוספת שטח אקווי׳			5
שווי מ״ר מבונה ב-₪			4,000
סה״כ השבחה ב-₪			**20,000**
היטל השבחה ב-₪			10,000

10.7. **תכנית רש/754 למועד הקובע 26/07/1999**

עיקרי עמדת שמאי המשיבה:

שמאי המשיבה טוען (בתגובתו לשומת המבקשים) כי מחולל ההשבחה בתכנית נובע מהאפשרות להרחבת קומת הקרקע וקומה א׳ לשיעור של 30% לקומה (ובסה״כ 60%), והגבהת גובה המרתף מ-2.2 מ׳ ל-2.4 מ׳.

להלן מתודולוגית חישוב ההשבחה כעולה משומת המשיבה:

- שמאי המשיבה טוען כי במצב החדש ניתן להרחיב את שטח המרתף עד לקונטור קומת הקרקע (ובסה״כ 30%).
- שמאי המשיבה טוען, כי בהתאם לתשריט מדידה לטובת ארנונה, בנכס הנדון שטח בהיקף של 81.67 מ״ר אשר לא קיים בהיתר. כאמור, את שטח זה מחשב ללא מקדם התאמה לבינוי חדש על ישן. את תוספת השטח העולה על שטח זה מחשב תחת מקדם התאמה בשיעור של 0.8.
- שמאי המשיבה מחשב את שטח המרתף במצב הקודם תחת מקדם אקווי׳ 0.4, ואילו במצב החדש תחת מקדם אקווי׳ 0.45.
- שמאי המשיבה מחשב את שטח המרתף בדחיה תחת מקדם 0.28.
- שמאי המשיבה מחשב במצב החדש תוספת שטח שירות בסך של 15 מ״ר תחת מקדם אקווי׳ 0.5, ומקדם דחיה 0.8.
- שמאי המשיבה מחשב את תוספת השטחים במצב החדש בקיזוז שטח החצר ושטח עליית הגג.

ערכי שווי בשומת המשיבה:

שמאי המשיבה טוען כי שוויו של מ״ר מבונה במועד הקובע הינו 4,800 ₪/מ״ר מבונה. זאת בהתבסס על השומות המכריעות המפורטות להלן:

שמאי/ת מכריע/ה	גו״ח
נורית ג׳רבי	6599/513
אמנון נזרי	5488/518
בצלאל קציר	6599/591
יצחק ברמן	6599/320
תמיר שדה	6599/489

תחשיב שמאי המשיבה:

מהות	שטח	מקדם אקווי׳	מקדם התאמה/דחיה	סה״כ
מצב קודם				
קומת קרקע (היתר)	109.44	1	1	109.44
קומה א׳ (השלמה ל-36%)	72.18	1	1	72.18
מקלט במרתף (היתר)	12.1	0.4	1	4.84
מרתף (השלמה ל-18% בגובה 2.2 מ׳ בדחיה)	78.71	0.4	0.28	8.74
שטח בנוי בעליית הגג (בית משותף)	23	0.8	1	18.4
פרגולה/חצר משק אפקטיבי	25	0.35	1	8.75
שטח בריכת שחיה אפקטיבי	25	0.35	1	8.75
יתרת חצר	343.56	0.25	1	85.89
סה״כ שטח אקווי׳ מצב קודם				316.99
מצב חדש				
קומת קרקע (היתר)	109.44	1	1	109.44
קומת קרקע (השלמה ל-30%)	41.91	1	0.8	33.53
שטח קומה א׳ בנוי ללא היתר (ארנונה)	81.67	1	1	81.67
יתרת שטח עיקרי (השלמה ל-30%)	69.68	1	0.8	55.74
מקלט במרתף (היתר)	12.1	0.4	1	4.84
מרתף (השלמה ל-30% בגובה 2.4 מ׳ בדחיה)	139.25	0.45	0.28	17.39
שטח שירות 15 מ״ר	15	0.5	0.8	6
פרגולה/חצר משק אפקטיבי	25	0.35	1	8.75
שטח בריכת שחיה אפקטיבי	25	0.35	1	8.75
יתרת חצר	294.15	0.25	1	73.54
סה״כ שטח אקווי׳ מצב חדש				399.65
תוספת שטח אקווי׳				82.66
שווי מ״ר אקווי׳				4,800 ₪
השבחה				**396,776** ₪
היטל השבחה				198,388 ₪

<u>עיקרי עמדת שמאי המבקשים:</u>

שמאי המבקשים טוען כי ההשבחה בתכנית נובעת מהאפשרות להרחבת זכויות הבניה ל-30% בקומה (ובסה"כ 60%), ובתוך כך, הרחבת שטח המרתף עד לשיעור של 30%, והגבהתו מגובה 2.2 מ' ל-2.4 מ'.

להלן מתודולוגית חישוב ההשבחה כעולה משומתו:

- שמאי המבקשים נוקט במקדם אקווי' למרתף בגובה של עד 2.2 מ' בשיעור של 0.4, ובגובה של עד 2.4 מ' בשיעור של 0.35[11].
- שמאי המבקשים נוקט במקדם דחיה לניצול המרתף בשיעור של 0.21.
- שמאי המבקשים טוען כי תוספת השטח המוקנית מכוחה של התכנית, בקומת הקרקע, החורג מהקונטור הקיים, מהווה 12.1 מ"ר, אותו מחשב תחת מקדם התאמה בשיעור של 0.65. באשר לתוספת השטח בקומה א' החורג מהקונטור הקיים, שמאי המבקשים טוען כי שטח זה הינו בסך של 89.9 מ"ר, ואותו מחשב תחת מקדם התאמה בשיעור של 0.5.

<u>ערכי שווי בשומת המבקשים:</u>

שמאי המבקשים אינו חולק על השווי למ"ר מבונה בו נקט שמאי המשיבה, היינו 4,800 ₪/מ"ר מבונה.

[11] ככל הנראה נפלה טעות בשומת שמאי המבקשים עת הביא בחשבון מקדם אקווי' למרתף בגובה של 2.2 מ' 0.4 לעומת מקדם אקווי למרתף בגובה של 2.4 מ' של 0.35.

תחשיב שמאי המבקשים:

מהות	שטח	מקדם אקווי'	מקדם התאמה/דחיה	סה"כ
מצב קודם				
ק' קרקע עיקרי (היתר)	77.44	1	1	77.44
ק' עמודים/מרפסת סגורה כשטח עיקרי	45.27	0.9	1	40.743
ק.א עיקרי (היתר)	36	1	1	36
השלמת קומה א' לניצול 36% = 22.37 מ"ר בהתפלגות: חדר שינה בק.א (ללא היתר) 25 מ"ר הערה: יתרה השלמה בק.א מחוץ לקונטור 12.46 מ"ר ובהתחשב בניכוי שטח שחושב מעל 36% (בסך של 15 מ"ר) אין להביא בחשבון היתרה האמורה	25	1	1	25
מרתף בגובה 2.2 מ' בדחיה לתום הכלכליים עד לשנת 2026 (27 שנה)	78.71	0.4	0.21	6.53
עליית גג	11.5	0.7	0.8	6.44
מקלט (היתר)	12.1	0.6	1	7.26
פטיו (היתר)	32	0.45	1	14.4
בריכת שחיה	25	0.35	1	8.75
פרגולה	25	0.35	1	8.75
יתרת שטח חצר	286.19	0.25	1	71.55
סה"כ שטח אקווי' מצב קודם				302.86
מצב חדש				
ק' קרקע עיקרי (היתר)	77.44	1	1	77.44
ק' עמודים/מרפסת סגורה כשטח עיקרי	45.27	0.9	1	40.743
סגירת מחצית משטח הפטיו (32/2 מ"ר)	16	1	1	16
יתרה לניצול בקומת הקרקע ביחס להיקף של 150.9 מ"ר (וזאת מחוץ לקונטור הבניין)	12.19	0.8	0.65	6.3388
ק' א' עיקרי (היתר) + חדר שינה	61	1	1	61
השלמת ניצול בקומה א' מחוץ לקונטור הבניין	89.9	0.8	0.5	35.96
מרתף בגובה 2.4 מ' בדחיה לתום הכלכליים עד לשנת 2026 (27 שנה)	139.25	0.35	0.21	10.11
מקלט (היתר)	12.1	0.6	1	7.26
בריכת שחיה	25	0.35	1	8.75
פרגולה	25	0.35	1	8.75
יתרת שטח חצר	290	0.25	1	72.5
סה"כ שטח אקווי' מצב חדש				344.85
תוספת שטח אקווי'				41.99
שוו מ"ר אקווי'				₪ 4,800
השבחה				**₪ 201,548**
היטל השבחה				₪ 100,774

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

<u>הכרעה</u>

שמאי הצדדים אינם חלוקים לגבי מהות ההשבחה בתכנית, הנובעת מהאפשרות להרחבת שטח הבניה בקומות קרקע ו-א' ל-30% כל אחת (לעומת 18% במצב הקודם), ובתוך כך הרחבת שטח המרתף עד לקונטור קומת הקרקע, והגבהתו עד לגובה של 2.4 מ'. להלן מתודולוגית חישוב ההשבחה תוך התייחסות לטיעונים השנויים במחלוקת בשומות הצדדים:

- במועד הקובע לתכנית זו, גילו הכרונולוגי של הנכס הינו כ- 23 שנים. כאמור, הנכס הנדון ממוקם בשכונת יוקרה (ברחוב למרחב, מערב רמת השרון). לאור מיקומו של הנכס, שטחו אופי הבניה והתכנון הקיימים, מצבו הפיזי ויתרת זכויות הבניה הבלתי מנוצלות ולאור העובדה כי ניצול תוספת זכויות בניה אלה כרוך בעלויות התאמה עודפות, ופחת תכנוני עקב בינוי מסוג "חדש על ישן". הנני סבור כי יש לחשב את תוספת הזכויות מכח תכנית זו, בדחיה לתום חייו הכלכליים של הנכס. יחד עם זאת, לאור העובדה כי תכנית זו הוסיפה זכויות בניה על קרקעיות בשיעור ניכר על פני הקיים, הנני סבור כי במועד אישור התקצרו חייו הכלכליים של הנכס הנדון. לאור האמור, את יתרת החיים הכלכליים של הנכס הנדון למועד הקובע אחשב לפי 7 שנים (סה"כ אורך חיים של 30 שנים), ושיעור היוון 6%.
- זכויות בניה מצב קודם – סך זכויות הבניה המוקנות לנכס במצב הקודם הינו זכויות עיקריות בשיעור של 36% + מרתף בקונטור קומת קרקע (18%) + עליית גג בשיעור של 40% מקומה עליונה + חניה (בשטח של 22 מ"ר בהתאם לקיים בפועל) + בריכה בשטח 25 מ"ר + פרגולה בשטח 25 מ"ר + יתרת שטח חצר.
- זכויות בניה מצב חדש – סך זכויות הבניה המוקנות לנכס במצב הקודם הינו זכויות עיקריות בשיעור של 60% + מרתף בקונטור קומת קרקע (30%) + חניה (בשטח של 22 מ"ר בהתאם לקיים בפועל) + בריכה בשטח 25 מ"ר + פרגולה בשטח 25 מ"ר + יתרת שטח חצר.
- תכסית – סך התכסית המותרת בחלקה הינה 40%. יצויין כי שטח המרתף המותר לבניה הינו בהתאם לקונטור קומת הקרקע. יחד עם זאת, בהתאם להסכמת הצדדים, ובהתאם להחלטת ועדת ערר בעניין בגימוב[12], ניצול זכויות הבניה בחלקה יחושב לפי חלוקה סימטרית בין הקומות, היינו 30% בקומה.
- קיבלתי את עמדת שמאי המשיבה באשר למקדמי המרתף במצב קודם ובמצב חדש. היינו, מקדם אקווי' למרתף במצב קודם אשר גובהו לא יעלה על 2.2 מ' הינו 0.4. מקדם אקווי' למרתף במצב חדש אשר גובהו לא יעלה על 2.4 מ' הינו 0.45 (מצב חדש).
- באשר לתוספת שטחי שירות בהיקף של 15 מ"ר, הנני סבור כי שווים מגולם בשוויו של מ"ר מבונה, ומשכך אין להביאם בחשבון בתחשיב ההשבחה.

[12] תא/85219/10, הוועדה המקומית לתכנון ולבניה ת"א נ' סיגלית בגימוב ואח'.

- שוליות – בהתאם להכרעתי בגו״ח 6598/322, רחוב יצחק אלחנן, ובגו״ח 6794/28, רחוב שלום עליכם, כך גם במקרה הנדון דכאן, אני סבור כי מניין השטחים, הן העיליים והן התת קרקעיים, המוקנים לתת החלקה הנדונה במצב החדש, נרחבים, ומשכך את תוספת השטח אחשב תחת מקדם שוליות בשיעור של 0.85.

<u>הכרעה לערכי השווי:</u>

שמאי הצדדים אינם חלוקים לגבי שוויו של מ״ר מבונה במועד הקבוע. לאחר בחינת השומות המכריעות עליהן ביססו שמאי הצדדים את קביעתם, ומשעה שאין מחלוקת בין שמאי הצדדים, וכי הערך שקבעו מקורב לשווי שקבעתי בשומתי בגו״ח 6598/322, רחוב יצחק אלחנן, אני מקבל את השווי בו נקטו שמאי הצדדים, היינו 4,800 ₪/מ״ר מבונה.

<u>תחשיב הכרעה:</u>

מהות	שטח	מקדם אקווי׳	סה״כ
מצב קודם			
שטח עיקרי 36%	181.62	1	181.62
מרתף 18%	90.81	0.4	36.32
עליית גג 40%	36.324	0.7	25.42
חניה	22	0.3	6.6
בריכה	25	0.35	8.75
פרגולה	25	0.35	8.75
יתרת חצר	341.69	0.25	85.42
סה״כ שטח אקווי׳ מצב קודם			352.9
מצב חדש			
שטח עיקרי 60%	302.7	1	302.7
מרתף 30%	151.35	0.45	68.105
חניה	22	0.3	6.6
בריכה	25	0.35	8.75
פרגולה	25	0.35	8.75
יתרת חצר	281.15	0.25	70.28
סה״כ שטח אקווי׳ מצב חדש			465.195
סה״כ השבחה גולמית במ״ר אקווי׳			112.30
מקדם שוליות			0.85
מקדם דחיה (N=7, I=6%)			0.67
סה״כ השבחה במ״ר אקווי׳			63.48
שווי מ״ר מבונה ב-₪			4,800
סה״כ השבחה ב-₪			**304,723**
סה״כ היטל השבחה ב-₪			152,362

10.8. **<u>תכנית רש/1/754 למועד הקובע 27/07/2017</u>**

<u>עיקרי עמדת שמאי המשיבה:</u>

שמאי המשיבה טוען כי מחולל ההשבחה בתכנית נובע מהאפשרות להגבהת גובה המרתף מ-2.4 ל-3 מ'. את ההשבחה מחשב תחת מקדם שיפור תכנוני בשיעור של 0.1, ומקדם דחיה בשיעור של 0.79.

<u>ערכי שווי בשומת המשיבה:</u>

שמאי המשיבה טוען כי שוויו של מ"ר מבונה במועד הקובע הינו 14,000 ₪/מ"ר מבונה. זאת בהתבסס על השומות המכריעות המפורטות להלן:

שמאי/ת מכריע/ה	גו"ח
גד נתן	6597/108
עומר סראחן	6597/73
נורית ג'רבי	7271/80
תמיר שדה	7271/72
מרדכי דדון	7271/44/1
יעקב פז	7271/46
בועז קוט	6599/490
יעקב פז	6598/322
דוד טיגרמן	6598/425

<u>תחשיב שמאי המשיבה:</u>

מהות	סה"כ
שטח מרתף (תכסית 30%)	151.35
מקדם שיפור תכנוני (הגבהה מ-2.4 מ' ל-3.0 מ')	0.1
מקדם דחיה	0.79
שווי מ"ר מבונה אקווי'	₪ 14,000
השבחה	**₪ 167,837**
היטל השבחה	₪ 83,918

<u>עיקרי עמדת שמאי המבקשים:</u>

שמאי המבקש אינו חולק על שמאי המשיבה כי ההשבחה בתכנית נובעת מהאפשרות להגבהת גובה המרתף מ-2.4 מ' ל-3 מ'. את ההשבחה מחשב לשטח מרתף בסך של 150 מ"ר, ולפי מקדם השבחה של 14%, לטענתו, זאת בשים לב לזכויות הבניה העיליים הנרחבים המוקנים לחלקה.

<u>ערכי שווי בשומת המבקשים:</u>

שמאי המבקשים אינו חולק על השווי למ"ר מבונה בו נקט שמאי המשיבה, היינו 14,000 ₪/מ"ר מבונה.

תחשיב שמאי המבקשים:

מהות	שטח	מקדם אקווי'	סה"כ
מצב חדש מרתף בגובה 3.0 מ'	150	0.4	60
מצב קודם מרתף בגובה 2.4 מ'	150	0.35	52.5
סה"כ תוספת שטח אקווי'			7.5
דחיה עד לשנת 2026			0.59
שווי מ"ר מבונה			₪ 14,000
השבחה			**₪ 62,149**
היטל השבחה			₪ 31,075

הכרעה:

שמאי הצדדים אינם חלוקים לגבי מהות ההשבחה בחלקה. היינו, האפשרות להגבהת גובה המרתף מ-2.4 מ' ל-3 מ'. להלן מתודולוגיית חישוב ההשבחה:

- בהתאם להכרעתי בתכנית רש/754 שטח המרתף במצב קודם מהווה 30% משטח החלקה. כמו כן, בהתאם להכרעה זו, המקדם האקווי' של המרתף הינו 0.45.
- במצב החדש, שטח המרתף מהווה 30% משטח החלקה. בהתייחס לתוספת הגובה שהותרה למרתף ובהינתן כי במצב הקודם ניתן היה לבנות מרתף בגובה פנים של 2.4 מ', הנני סבור כי ההשבחה לאפשרות הגבהת המרתף הינה 0.05
- במועד הקובע לתכנית זו, תם אורך חייו הכלכליים של הנכס הנדון, זאת בהינתן שטחו ומצבו הפיזי. משכך, יחושבו זכויות הבניה, כניתנות לניצול באופן מידי (ללא דחיה).

הכרעה לערכי השווי:

שמאי הצדדים אינם חלוקים לגבי שווי של מ"ר מבונה, במועד הקובע. בחנתי את השומות המכריעות עליהן ביססו שמאי הצדדים את קביעתם. בהתבסס על אלו, ומשעה והשווי למ"ר מבונה מקורה לשווי בו נקטתי בשומתי בגו"ח 6598/322, רחוב יצחק אלחנן, אני מקבל את עמדת שמאי הצדדים כי השווי למ"ר מבונה במועד הקובע הינו 14,000 ₪/מ"ר מבונה.

תחשיב הכרעה:

מהות	שטח	מקדם אקווי'	סה"כ
מצב קודם מרתף בשיעור 30%, גובה 2.4 מ'	151.35	0.45	68.11
מצב חדש מרתף בשיעור 30%, גובה 3 מ'	151.35	0.5	75.68
סה"כ תוספת שטח אקווי'			7.57
שווי מ"ר מבונה ב-₪			14,000
סה"כ השבחה ב-₪			**105,945**
סה"כ היטל השבחה ב-₪			52,973

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

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

11.1. מיקומו של הנכס ברחוב למרחב 62, רמת השרון.

11.2. רמת הפיתוח הסביבתי.

11.3. מאפייני החלקה נשוא חוות הדעת ומאפייני הבינוי בתחומה.

11.4. התוכניות החלות על הנכסים נשוא חוות הדעת במצב התכנוני הקודם ובמצב התכנוני החדש.

11.4.1. עפ"י סעיף 1 (א) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה נקבע כי "השבחה"- עליית שווים של מקרקעין עקב אישור תכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג. לפיכך, העיקרון המרכזי בבחינת ההשבחה לנכס הינו עקרון התרומה, דהיינו, מהי תרומת אישור התכניות במצב החדש אל מול התוכניות במצב הקודם, כפי שצוינו בפרק 2 לעיל, לשווי הכולל של המקרקעין.

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

11.5. המימוש המבוקש מימוש מלא בדרך של מכר.

11.6. נתוני שווי השוואתיים רלוונטיים, תוך ביצוע ההתאמות המתאימות לנכס נשוא השומה.

11.7. המועד הקובע לאומדן ההשבחה הינו כמפורט בסעיף 3 לעיל.

12. **שומה:**

עפ"י הנתונים המפורטים בחוות דעתי זו שלעיל, ולאחר שבחנתי את שומות הצדדים ואת טיעוניהם, כפי שבאו לידי ביטוי במסמכי התגובה ובישיבה שהתקיימה בפני, הגעתי לכלל דעה כי ההשבחה החלה במקרקעין שבנדון, הידועים כתת חלקה 2, בחלקה 330, גוש 6599, הממוקמים ברחוב למרחב 62, רמת השרון, הינה כדלקמן:

מהות	מועד קובע	ההשבחה ב-₪	היטל ההשבחה ב-₪
רש/443	07/03/1980	₪ 15.67	₪ 7.83
רש/541	05/06/1981	₪ 10.9	₪ 5.45
רש/521/א'	13/03/1987	₪ 10,452	₪ 5,226
רש/679	11/02/1994	₪ 20,000	₪ 10,000
רש/754	26/07/1999	₪ 304,723	₪ 152,362
רש/1/754	27/07/2017	₪ 105,945	₪ 52,973

הערכים הנקובים לעיל יוצמדו כחוק, ובתקופה בה התנהל ההליך בפניי לא יחול חיוב ריבית פיגורים.

ולראיה באתי על החתום,

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