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

תאריך: 23 בינואר, 2019
מספר מינוי: 1682-2018
מספרנו: 353.שומה מכרעת

לכבוד:
המבקשת, אנה בורגהיימר
באמצעות השמאי
חננאל ברהום
hananbarhum@gmail.com

המשיבה, ועדה מקומית לתו"ב רמת השרון
באמצעות השמאי
עמיר סיון
amirsivanltd@gmail.com

שומה מכרעת להיטל השבחה
חלקה 167 בגוש 6416, תת חלקה 3
רחוב ירדן 23, רמת השרון

בהתאם להוראות ס' 14 (ב) (1) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965 מוניתי כשמאי מכריע לעניין שבנדון.
בתאריך 13/12/2018 קיימתי דיון בנוכחות שמאי הצדדים. סיכום הדיון הועבר לצדדים.

1. מטרת השומה:

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

1.2 מהות ההשבחה:

אישור תכניות בנין עיר רש/521, רש/443, רש/541, רש/521/א', רש/679, רש/900, רש/2/900 (553-0358531), עקב בקשה לעריכת שומה, טרום מימוש.

2. מועדים קובעים לשומה:

תכנית	מועד קובע
רש/521	29/02/1980
רש/443	07/03/1980
רש/541	05/06/1981
רש/521/א'	13/03/1987
רש/679	11/02/1994
רש/900	09/07/2003
553-0358531	26/02/2018

3. <u>ביקור בנכס:</u>

ביקור בנכס וסביבתו נערך ע"י החו"מ ביום 14/12/2018.

4. <u>פרטי הנכס:</u>

גוש	6416
חלקה	167
שטח החלקה הרשום בשלמות	986 מ"ר (בהתאם לנסח הרישום)
תת חלקה	3
מגרש	4 (בהתאם לתכנית רש/900)
שטח בנוי	123.2 מ"ר (בהתאם לתשריט רישום בית משותף)
החלק ברכוש המשותף	26/100 חלקים
זכויות קניניות	בעלות
סוג הנכס	בית מגורים צמוד קרקע, חלק מדו משפחתי
כתובת	ירדן 23, רמת השרון

5. <u>תיאור הנכס והסביבה:</u>

5.1. תיאור הנכס

הנכס נשוא חוות הדעת מהווה את תת חלקה 3 בחלקה 167 בגוש 6416, הממוקמת ברחוב ירדן 23, בשכונת אלון, רמת השרון. שטח החלקה הרשום בשלמות 986 מ"ר. שטח הקרקע המיוחס לנכס הנדון 256.4 מ"ר (בהתאם לחלקים ברכוש המשותף - 26/100). החלקה בעלת צורה מלבנית לא רגולרית, ועליה בנויים בית צמוד קרקע חד משפחתי ובית צמוד קרקע דו משפחתי. הנכס נשוא השומה בנוי בקיר משותף בבית המגורים הדו משפחתי, ומהווה את היחידה המזרחית הבנויה על החלקה.

הבית בבנייה ותיקה, בן שתי קומות, בנוי שלד בטון ובלוקים, מחופה טיח ומקורה גג רעפים, בשטח בנוי רשום[1] של 123.2 מ"ר. הבית מוחזק במצב פיזי התואם את גילו (בקומת הקרקע ניכר כי בוצע שיפוץ במהלך השנים).

[1] בהתאם לנסח רישום ומסמכי רישום הבית המשותף.

5.2. תיאור הסביבה

שכונת אלון ממוקמת בחלק הצפון מזרחי של העיר רמת השרון, מצפון לשכונת הדר וממערב לשטח מפעל תע"ש. מצפון גובלת השכונה בשטח העיר הרצליה, וממערב ברחוב סוקולוב. רחוב ירדן הינו רחוב ללא מוצא, היוצא מרחוב אוסישקין מזרחה. הנכס הנדון ממוקם מעברו הצפוני של רחוב ירדן. החלקה גובלת מצפון בחלקה בנויה ובשטח פתוח, ממזרח בגן ילדים עירוני, ממערב ברחוב צבי בנימיני ומדרום ברחוב ירדן.
סביבת הנכס מאופיינת בבתי מגורים צמודי קרקע חד ודו משפחתיים בני קומה עד שתי קומות, חלקם בבניה ותיקה וחלקם בתים ששופצו והורחבו או בתים חדשים שנבנו בשנים האחרונות. באזור פיתוח עירוני מלא.

6. <u>המצב התכנוני:</u>

6.1. מצב תכנוני קודם

6.1.1. <u>תכנית המתאר 210/א</u>

דבר אישורה של תכנית 210/א פורסם בי.פ 1708 מיום 18/03/1971.
התכנית מסווגת את החלקה כאזור מגורים ב', כמפורט:

שטח מגרש מינימאלי:	750 מ"ר
צפיפות:	4 יח"ד למגרש מינימלי.
זכויות בניה:	20% בקומה אחת או 40% בשתי קומות.
קומות:	2 קומות או 2 קומות מעל קומת עמודים מפולשת.
קווי בניין:	צדי – 3 מ'. אחורי – 6 מ'.
רוחב חזית מינימלי:	18 מ'.
גובה קומה מינימלי:	2.5 מ' נטו (לא כולל עובי תקרה).

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.

6.2. מצב תכנוני חדש

6.2.1. תכנית רש/521

דבר אישורה של תכנית רש/521 פורסם בי.פ 2604 מיום 14/02/1980.
התכנית התירה בניית חדר יציאה לגג בשטח של 15 מ״ר[2].

6.2.2. תכנית רש/443

דבר אישורה של תכנית רש/443 פורסם בי.פ 2606 מיום 21/02/1980.
התכנית קובעת כי אחוזי שטחי המרפסות יהיו עד 30% משטח הבניה המותר בהתאם לתכניות בניין עיר הקיימות.
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.

6.2.3. תכנית רש/541

דבר אישורה של תכנית רש/541 פורסם בי.פ 2713 מיום 25/05/1981.
מטרת התכנית שינוי תקנות המתאר, וקביעת סה״כ אחוזי בנייה הכוללים מרפסות.
באזור מגורים ב׳ יותרו זכויות בנייה של 25% לקומה, ובסה״כ 50% בשתי קומות.
כמו כן מתירה התכנית הקמת מרתף מתחת לבניין. מקלט ייבנה במפלס המרתף.
בניית מבנה עזר תותר, כאשר ייבנו קוטג׳ים, 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.

6.2.4. תכנית רש/521/א

דבר אישורה של תכנית רש/521/א פורסם בי.פ 3413 מיום 26/02/1987.
התכנית התירה בניית חדרי יציאה לגג בשטח של 23 מ״ר (כולל שטח היטל המדרגות הפנימיות).
גובה מרבי לקומת הגג: 2.5 מ׳, מדוד מרצפת המבנה ועד תקרתו.

[2] בתקנון התכנית קיים תיקון ידני לפיו השטח המותר לחדר יציאה לגג הינו 9 מ״ר. בהתאם לשומות הצדדים וכן שומות מכריעות אחרות שנתקבלו ביחס לתכנית זו, נקבע כי שטח חדר היציאה לגג הינו 15 מ״ר.

6.2.5.<u>תכנית רש/679</u>

דבר אישורה של תכנית רש/679 פורסם בי.פ 4186 מיום 27/01/1994.
מטרת התכנית לקבוע הנחיות למתן היתרי בניה והקמה של בריכות שחיה, מחסנים, פרגולות ומרתפים, בכפוף למילוי תנאים מסוימים. כמו 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 השחיה 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.

6.2.6.<u>תכנית רש/900:</u>

דבר אישורה של תכנית רש/900 פורסם בי.פ 5196 מיום 24/06/2003.
התכנית מתירה באזור מגורים ב׳ זכויות בנייה כמפורט:

- שטח בנייה עיקרי בשיעור של 80% משטח המגרש כולל חדר יציאה לגג ששטחו 23 מ״ר.
- שטח שרות מעל הקרקע לא יעלה על 15 מ״ר ליח״ד.
- גודלו המרבי של מחסן דירתי: 6 מ״ר.
- תכסית הקרקע לא תעלה על 35% משטח המגרש. במידה ולא ניתן לנצל את זכויות הבניה עקב מגבלות תכסית – יהיו זכויות הבנייה בהתאם למגבלות התכסית.
- תכסית מרבית תת קרקעית לא תעלה על 35% משטח המגרש או על פי קונטור הבניין, הקטן מביניהם. היה והותרה בניית מרתף, לא תותר הקמת חניה ומחסנים שלא בקומת המרתף.

- 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.
- קווי בניין: צדי – 3 מ׳. אחורי – 6 מ׳.

6.2.7. <u>תכנית רש/2/900 (553-0358531)</u>

דבר אישורה של תכנית רש/2/900 (553-0358531) פורסם בי.פ 7695 מיום 11/02/2018.
התכנית קובעת באזור מגורים ב׳ זכויות בנייה כמפורט:

- שטח בנייה עיקרי בשיעור של 80% משטח המגרש כולל חדר יציאה לגג.
- שטח שרות מעל הקרקע לא יעלה על 20 מ״ר + 13 מ״ר ממ״ד, ובסה״כ 33 מ״ר ליח״ד.
- גובה הבניה המרבי יהיה לפי אחת מהחלופות הבאות: 2 קומות וחדר יציאה לגג, או 3 קומות ללא חדר יציאה לגג.
- גובה הבניה הכולל יהיה עד 13 מ׳ ממפלס הכניסה הקובעת ועד רום המבנה, כולל מעקות והסתרת מתקנים טכניים.
- תכסית מרבית תת קרקעית תהיה על פי קונטור הבניין. תותר הגדלת תכסית המרתף עד 85% משטח המגרש ובלבד שתוספת התכסית תשמש אך ורק לשטחי מיסעה, חניה ורמפת כניסה.
- שטח בניה מתחת לפני הקרקע לא יעלה על 45% משטח המגרש כשטח עיקרי (שימושים נלווים למגורים כגון משרד לבעל מקצוע חפשי, חדר משחקים, חדר כושר) ו-40% משטח המגרש כשטח שרות.
- לא יותר ניוד שטחים מתת הקרקע לקומות העליונות. 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.
- היה והותרה בניית מרתף – לא תותר בנית מחסנים שלא בקומת המרתף.
- גודלו המרבי של מחסן דירתי יהיה 8 מ״ר לכל יח״ד.
- ככל שהבניה תכלול חדר יציאה לגג, גודלו לא יעלה על 40 מ״ר, בנסיגה שלא תפחת מ-1.2 מ׳ מהחזית הקדמית. חדר יציאה לגג לא יותר בבניה צמודת קרקע הכוללת גג רעפים או גג משופע. גג רעפים / משופע לא יותר בבניה שאינה צמודת קרקע.

7. <u>רישוי:</u>

מבדיקה בוועדה המקומית לתכנון ובניה רמת השרון, לא אותר היתר הבניה המקורי לנכס הנדון[3].

8. <u>המצב הקנייני:</u>

8.1. רישום מקרקעין

בהתאם להעתק נסח רישום מקרקעין שהופק באמצעות האינטרנט ביום 07/10/2018, רשומות הזכויות בתת חלקה 3, חלקה 167, בגוש 6416, כדלקמן:

שטח החלקה בשלמותה:	986 מ״ר
שטח הדירה:	123.2 מ״ר
הצמדות:	קרקע בשטח 173 מ״ר (כולל מקלט בשטח 6.2 מ״ר). הגג שמעל הדירות יהיה צמוד בחלקים שווים ובלתי מסוימים לתתי חלקות 2,3.
החלק ברכוש המשותף:	26/100 חלקים
בעלויות:	בורגהיימר אנה ברטה
תתי חלקות:	4

8.2. צו רישום בית משותף

בהתאם להעתק צו רישום בית בפנקס הבתים המשותפים מיום 12/02/1971, בנוי בתת-חלקה מס׳ 3 קוטג׳ בן 4 חדרים (חדר אחד בקומת הקרקע ו-3 חדרים בקומה א׳), ומקלט בחצר, ושטח רצפתו כולל שטח המקלט הוא 123.2 מ״ר.

בהתאם להעתק תשריט הבית המשותף, פירוט השטחים בתת-חלקה מס׳ 3 הינו כמפורט:

קומת קרקע:	62.5 מ״ר בנוי + 6.2 מ״ר מקלט.
קומה א׳:	54.5 מ״ר בנוי.
סה״כ:	123.2 מ״ר.
שטח קרקע צמוד:	173 מ״ר.

[3] כך גם צוין בשומות הצדדים.

9. עמדות הצדדים והכרעה בנקודות השנויות במחלוקת:

להלן עיקרי עמדות הצדדים כפי שבאו לידי ביטוי בשומותיהם, במסמכי התגובה ובדיון שהתקיים בפני ביום 13/12/2018, וכן הכרעה בנקודות השנויות במחלוקת.

תכנית	ההשבחה בשומת שמאי המשיבה	ההשבחה בשומת שמאי המבקשת
רש/521	0.5 ₪	0.5 ₪
רש/443	6.9 ₪	3.2 ₪
רש/541	אין השבחה	אין השבחה
רש/521/א'	4,464 ₪	1,052.5 ₪
רש/679	8,750 ₪	8,750 ₪
רש/900	168,162 ₪	86,189 ₪
רש/2/900	157,080 ₪	116,760 ₪

9.1. כללי

9.1.1. עמדת שמאי המבקשת:

שמאי המבקשת מביא בחשבון בשומתו את הבית הקיים שנבנה לטענתו בשנת 1970, ואשר משמש למגורים גם כיום, וטוען בהתאם לכך כי חייו הכלכליים של הנכס הינם כ-50 שנה, עד לשנת 2020. לאור זאת, מביא בחשבון שמאי המבקשת דחייה ממועד אישור כל תכנית עד לשנת 2020, עבור כלל התכניות החלות על החלקה.
באשר לערכי השווי, מסתמך שמאי המבקשת על שומות השמאי המכריע שמואל רוזנברג ברחוב ירדן 33 וברחוב ירדן 24, שהינן לטענתו השומות המכריעות היחידות ברחוב הירדן, וזאת לאור היותו של רחוב הירדן בעל מאפיינים ייחודיים, וגובל בצדו המזרחי במתחם תע"ש.
שמאי המבקשת מביא בחשבון את מיקומו של הנכס בצמוד לגן ילדים, המהווה לעמדתו מטרד רעש ועומס תחבורתי כמו גם מטרד פסיכולוגי, וקובע בשומתו הפחתה בשיעור של 10% בשווי למ"ר מבונה, ביחס לעסקאות ההשוואה. לעניין זה ציין במהלך הדיון כי קיים מחקר דלפי לעניין קרבה למוסדות ציבור.

9.1.2. עמדת שמאי המשיבה:

שמאי המשיבה טוען בשומתו, כי העובדה שעל על המגרש קיים בית מגורים רלוונטית לשני מצבי התכנון (מצב קודם ומצב חדש), ולפיכך אינו מביא בחשבון את שווי הבית הבנוי.
לעניין משך החיים הכלכליים של הנכס, מפנה שמאי המשיבה להתייחסות השמאי המכריע תמיר שדה מיום 10/10/2016 בערר 85168/14, לפיה ככל שסביבת הנכס יוקרתית יותר, אורך החיים של הנכס מתקצר.

באשר למיקום הנכס בקרבה למתחם תע"ש, סבור שמאי המשיבה כי אין לבצע התאמות לנכס הנדון, שכן אינו נושק למתחם תע"ש, אלא קרוב אליו באותה מידה כמו כלל עסקאות ההשוואה בסביבה.
שמאי המשיבה טוען כי הביא בחשבון בשומתו את היות המגרש ממוקם בצמוד לגן ילדים, וכי לעמדתו גן ילדים הינו שימוש עדיף על פני מגורים צמודי גדר לנכס, לאור היקף בנייה הנמוך ואינטנסיביות השימוש הפחותה.

9.1.3. <u>הכרעה:</u>

מאחר ולא נמצא היתר הבנייה המקורי של בית המגורים, ומשעה שהמשיבה אינה כופרת בחוקיותו של הבית הקיים ואף לא נמצאו צווי הריסה לבית הקיים, הנני סבור כי יש להביא בחשבון את קיומו של הבית הקיים, המהווה יח"ד צמודת קרקע בבית דו משפחתי. לאחר שבחנתי את מסמכי הבית המשותף, משנת 1970, ולאחר שביצעתי ביקור בנכס, אני מקבל את עמדת שמאי המבקשת כי יש להביא בחשבון את חייו הכלכליים של הנכס החל משנת 1970 ועד לשנת 2020.
ערכי שווי ומקדמי דחייה – ככל שיחולו – יובאו בחשבון בתחשיבי ההשבחה בהתאמה למועדים השונים.
באשר לקרבה למבנה ציבור (גן ילדים), הנני סבור כי יש להביא בחשבון הפחתה לשווי בשיעור של 5% ביחס לנתוני ההשוואה בסביבת הנכס[4], זאת בשל שטחו המצומצם יחסית של המגרש בייעוד הציבורי ואינטנסיביות בינוי נמוכה לשימוש גן ילדים.

9.2. השבחה בגין תכנית רש/521

9.2.1. <u>עמדת שמאי המבקשת:</u>

שמאי המבקשת מקבל בשומתו את אומדן ההשבחה כפי שחושבה בשומת שמאי המשיבה, וקובע כי אין מחלוקת בין הצדדים בנוגע לתכנית משביחה זו.

9.2.2. <u>עמדת שמאי המשיבה:</u>

שמאי המשיבה מביא בחשבון בשומתו את זכויות הבנייה לחדר יציאה לגג בדחייה של 15 שנים, בשיעור היוון 6%. במהלך הדיון טען כי דחייה זו ניתנה לפנים משורת הדין, שכן הזכויות האמורות זמינות וניתנות למימוש, ואין צורך בהריסת הנכס הקיים.

[4] בתיק הבניין נמצא היתר בנייה מס' 3651 מיום 28.12.1971 להקמת גן הילדים, ולפיכך הובאה בחשבון ההפחתה הנ"ל לשווי עבור כל המועדים הקובעים נשואי שומה זו.

לעניין ערכי השווי, מביא בחשבון שמאי המשיבה שווי למ״ר מבונה אקווי׳ בסך של 840 שקלים ישנים למ״ר, זאת בהתבסס על שומות מכריעות של השמאי יצחק ברמן ברחוב הקיבוץ (750 שקל למ״ר) וברחוב זרובבל (840 שקל למ״ר), ושל השמאית המכריעה נאוה סירקיס ברחוב עצמון (1,200 שקל למ״ר).

להלן תחשיב ההשבחה בשומת שמאי המשיבה:

מצב קודם:					
תיאור	**מקדם דחיה**	**אחוזי בניה**	**שטח**	**מקדם אקווי׳**	**סה״כ**
מגורים ב׳		40%	102.4 מ״ר	100%	102.4 מ״ר
מרפסות פתוחות		25%	25.6 מ״ר	50%	12.8 מ״ר
מבנה חניה קל		1	15.0 מ״ר	30%	4.5 מ״ר
יתרת חצר			177.0 מ״ר	25%	44.3 מ״ר
סה״כ					164.0 מ״ר
מצב חדש:					
תיאור	**מקדם דחיה**	**אחוזי בניה**	**שטח**	**מקדם אקווי׳**	**סה״כ**
מגורים ב׳		40%	102.4 מ״ר	100%	102.4 מ״ר
חדר יציאה לגג	0.417	1	15.0 מ״ר	100%	6.255 מ״ר
מרפסות פתוחות		25%	25.6 מ״ר	50%	12.8 מ״ר
מבנה חניה קל		1	15.0 מ״ר	30%	4.5 מ״ר
יתרת חצר			177.0 מ״ר	25%	44.3 מ״ר
סה״כ					170.2 מ״ר
השבחה:					
שווי למ״ר אקווי׳					840 שקל
סה״כ שווי מצב קודם[5]					142,468 שקל
סה״כ שווי מצב חדש					142,972 שקל
השבחה בשקל ישן					504 שקל
השבחה בשקל חדש					**0.5** ₪

9.2.3. <u>הכרעה</u>:

תכנית רש/521 התירה באזור מגורים ב׳ הקמת חדר יציאה לגג, אפשרות אשר לא הייתה קיימת טרם אישורה של התכנית. כפועל יוצא מאישור בניית חדר יציאה לגג, נוצרה גם מרפסת הגג, על יתרת שטח הגג.

באשר לשטח הבית הקיים, קיבלתי את עמדת שמאי המשיבה כי יש להתייחס במצב התכנוני הקודם לשטח הבנוי בפועל בהתאם לתשריט הבית המשותף.

מרפסת הגג הובאה בחשבון במקדם אקווי׳ 0.2, וחדר היציאה לגג הובא בחשבון במקדם אקווי׳ 1.

[5] על פי שטחי הבניה בפועל (169.6 מ״ר אקווי׳, בהתאם לתחשיב שמאי המשיבה, כולל שטח המקלט אשר הובא בחשבון לפי מקדם אקווי׳ 0.4).

משעה שהבית הבנוי על המגרש הינו בן כ-10 שנים במועד הקובע לתכנית רש/521, ובנוי בקירוי גג רעפים המשותף לבית הדו משפחתי הבנוי הצמוד אליו, הנני סבור כי יש להביא בחשבון, בנכס הספציפי, דחייה של כ-20 שנים עד לצבירת פחת פיסי ניכר בבית הקיים, זאת לצורך מימוש זכויות בנייה לחדר יציאה לגג, תוך הריסת גג הרעפים הקיים ובניית חדר יציאה על גג בטון שטוח בתיאום עם הבית השכן הבנוי בקיר משותף. משך זמן הדחייה הובא בשיעור היוון שנתי של 6%.

לעניין ערכי השווי, בחנתי את עמדות הצדדים וכן שומות מכריעות שנערכו בסביבה[6], ובאין מחלוקת בין הצדדים לעניין זה, קיבלתי את השווי אשר הובא בחשבון בשומתם בסך של 840 שקלים ישנים למ״ר מבונה.

להלן תחשיב ההשבחה בגין תכנית רש/521 :

מצב תכנוני קודם:				
תיאור	**שטח**	**מקדם דחייה**	**מקדם אקווי׳**	**סה״כ**
עיקרי בנוי בפועל	117.0 מ״ר		1	117.0 מ״ר
מרפסת קומה א׳	6.2 מ״ר		0.5	3.1 מ״ר
יתרת זכויות למרפסות פתוחות (מגורים ב׳)	4.9 מ״ר		0.5	2.5 מ״ר
מקלט	6.2 מ״ר		0.4	2.5 מ״ר
חניה מקורה	15 מ״ר		0.3	4.5 מ״ר
יתרת חצר לפי הבנוי בפועל	167.8 מ״ר		0.25	41.9 מ״ר
סה״כ				171.5 מ״ר
מצב תכנוני חדש:				
תיאור	**שטח**	**מקדם דחייה**	**מקדם אקווי׳**	**סה״כ**
מגורים ב׳	102.5 מ״ר		1	102.5 מ״ר
מקלט	6.2 מ״ר		0.4	2.5 מ״ר
חדר יציאה לגג בדחייה (20 שנים, 6%)	15 מ״ר	0.312	1	4.7 מ״ר
מרפסת גג (בהתאם לשטח הבנוי בקומה א׳)	44.5 מ״ר	0.312	0.2	2.8 מ״ר
מרפסות פתוחות	25.6 מ״ר		0.5	12.8 מ״ר
חניה מקורה	15 מ״ר		0.3	4.5 מ״ר
יתרת חצר	171.1 מ״ר		0.25	42.8 מ״ר
סה״כ				172.6 מ״ר
השבחה:				
שווי למ״ר אקווי׳ בשקל ישן				840 שקל
סה״כ שטח נוסף				1.09 מ״ר
הפחתה בגין קרבה למבנה ציבור – גן ילדים (5%)				1.04 מ״ר
השבחה בשקל ישן				870 שקל
השבחה בשקל חדש				**0.87** ₪

[6] שומת השמאית המכריעה רינת וייס רביב בגו"ח 6416/165, רחוב ירדן 45, 900 שקל ישן למ"ר מבונה.
שומת השמאי המכריע אמנון נזרי בגו"ח 6415/564 רחוב כ"ט בנובמבר 14, 950 שקל ישן למ"ר מבונה.
שומת השמאי המכריע יצחק ברמן בגו"ח 6415/661 רחוב הטבק 6, 900 שקל ישן למ"ר מבונה.

9.3. השבחה בגין תכנית רש/443

9.3.1.עמדת שמאי המבקשת:

שמאי המבקשת טוען כי בהתאם להוראות התכנית, הותרה סגירת שליש משטחי המרפסות בעוד שבתחשיבי שמאי המשיבה[7], הובאו בחשבון כלל שטחי המרפסות המותרות.
עוד טוען שמאי המבקשת כי, במצב התכנוני החדש, יש להביא בחשבון הפסד שטח חצר, בהתאם לשומה מכרעת של השמאי שמואל רוזנברג ברחוב הירדן 24.
שמאי המבקשת טוען כי הביא בחשבון בתחשיבו ערכי שווי ומקדמי אקווי' בהתאם לשומת שמאי המשיבה, ללא מחלוקת לעניין זה.
להלן תחשיב ההשבחה בשומת שמאי המבקשת:

מצב תכנוני קודם:			
תיאור	**שטח**	**מקדם אקווי'**	**סה"כ**
מרפסת פתוחה	25.6 מ"ר	0.5	12.8 מ"ר
סה"כ			12.8 מ"ר
מצב תכנוני חדש:			
תיאור	**שטח**	**מקדם אקווי'**	**סה"כ**
שטח מרפסות פתוח/מקורה לפי תב"ע	30.76 מ"ר		
מתוכו שטח מרפסת פתוחה	67%		
מתוכו שטח מרפסת סגורה	33%		
שטח מרפסות פתוחות	20.5 מ"ר	0.5	10.25 מ"ר
שטח מרפסות סגורות בבניה קלה	10.3 מ"ר	0.7	7.18 מ"ר
הפסד שטח חצר	2.5816 - מ"ר	0.3	0.77 - מ"ר
סה"כ			16.66 מ"ר
השבחה:			
סה"כ תוספת שטח אקווי'			3.86 מ"ר
שווי למ"ר אקווי'			840 שקל
סה"כ השבחה בשקלים ישנים			3,240 שקל
השבחה בשקלים חדשים			**3.241** ₪

[7] במהלך הדיון טען לטעות סופר באשר לסוגיה זו, שכן התכנית התירה סגירת שליש משטחה מרפסות.

9.3.2.<u>עמדת שמאי המשיבה:</u>

שמאי המשיבה מביא בחשבון בשומתו סגירת מלוא שטח המרפסות הקיימות בנכס.
שמאי המשיבה מביא בחשבון בשומתו שווי למ״ר מבונה אקווי׳ בסך של 840 שקלים ישנים למ״ר, זאת בהתבסס על שומות מכריעות של השמאי יצחק ברמן ברחוב הקיבוץ (750 שקל למ״ר) וברחוב זרובבל (840 שקל ישן למ״ר), ושל השמאית המכריעה נאוה סירקיס ברחוב עצמון (1,200 שקל ישן למ״ר).
להלן תחשיב ההשבחה בשומת שמאי המשיבה:

מצב תכנוני קודם:					
תיאור	**מקדם דחיה**	**אחוזי בניה**	**שטח**	**מקדם אקווי׳**	**סה״כ**
מקלט בק״ק			6.2 מ״ר	40%	2.48 מ״ר
מגורים ב׳		40%	102.4 מ״ר	100%	102.4 מ״ר
חדר יציאה לגג	0.417	1	15 מ״ר	100%	6.255 מ״ר
מרפסות פתוחות		25%	25.6 מ״ר	85%	21.8 מ״ר
מבנה חניה קל		1	15 מ״ר	30%	4.5 מ״ר
יתרת חצר			177.0 מ״ר	25%	44 מ״ר
סה״כ שווי					181.6 מ״ר
מצב תכנוני חדש:					
תיאור	**מקדם דחיה**	**אחוזי בניה**	**שטח**	**מקדם אקווי׳**	**סה״כ**
מקלט בק״ק			6.2 מ״ר	40%	2.48 מ״ר
מגורים ב׳		40%	102.4 מ״ר	100%	102.4 מ״ר
חדר יציאה לגג	0.417	1	15 מ״ר	100%	6.255 מ״ר
מרפסות סגורות מבניה קלה		30%	30.7 מ״ר	100%	30.7 מ״ר
מבנה חניה קל		1	15 מ״ר	30%	4.5 מ״ר
יתרת חצר			174.4 מ״ר	25%	43.6 מ״ר
סה״כ שווי					190.0 מ״ר
השבחה:					
שווי למ״ר אקווי׳					840 שקל
השבחה בשקל ישן					6,989 שקל
השבחה בשקל חדש					**6.98** ₪

9.3.3. <u>הכרעה</u>:

לאחר שבחנתי את הוראות תכנית רש/443 לעניין סגירת המרפסות, כדלקמן:

" תותר סגירת שלוש מרפסות בקוי בניה חוקיים מתוך שטח המרפסות".

אינני מקבל את פרשנות שמאי המבקשת לפיה הכוונה לשליש משטח המרפסות.
על פי הוראות התכנית, הורחב שטח המרפסות מ-25% משטח הבניה המותר ל-30% משטח הבניה המותר, והותרה סגירת המרפסות בהתאם לקווי הבניין. כך גם נקבע בשומת השמאי המכריע שמואל רוזנברג ברחוב ירדן 24 (גו"ח 6416/217), בשומת השמאית המכריעה רינת וייס רביב ברחוב ירדן 45 (גו"ח 6416/165) ובשומות מכריעות נוספות.
קיבלתי את עמדת שמאי המשיבה כי, מקדם אקווי' ראוי למרפסות פתוחות הינו 0.5, זאת באשר מדובר במרפסות פתוחות מקורות לבית מגורים צמוד קרקע. באשר למקדם אקווי' למרפסות סגורות בבניה שאינה קשיחה, הנני סבור כי בהתייחס לאופי הבינוי, שטחי המרפסות והמועד הקובע, מקדם אקווי' הראוי הינו 0.8.
באשר לטענת שמאי המבקש לפיה יש להביא בחשבון הפסד שטח חצר, ומשעה שהוראות התכנית התירו הגדלת שטח המרפסות מ-25% ל-30%, הובא בחשבון הפסד שטח חצר לפי מקדם אקווי' 0.25. בהתייחס לבית הספציפי הובא בחשבון כי הגדלת שטח המרפסות תמומש בקומת הקרקע.
לעניין ערכי השווי, בחנתי את עמדות הצדדים וכן שומות מכריעות שנערכו בסביבה[8], ובאין מחלוקת בין הצדדים לעניין זה, קיבלתי את השווי אשר הובא בחשבון בשומתם בסך של 840 שקלים ישנים למ"ר.

[8] שומת השמאי המכריע שמואל רוזנברג בגו"ח 6416/217 רחוב הטבק 6, 900 שקל ישן למ"ר מבונה.
שומת השמאי המכריע יצחק ברמן בגו"ח 6415/661 רחוב הטבק 6, 900 שקל ישן למ"ר מבונה.

להלן תחשיב ההשבחה בגין תכנית רש/443:

מצב תכנוני קודם:				
תיאור	**שטח**	**מקדם דחייה**	**מקדם אקווי'**	**סה"כ**
מגורים ב'	102.5 מ"ר		1	102.5 מ"ר
מקלט	6.2 מ"ר		0.4	2.5 מ"ר
חדר יציאה לגג בדחייה (20 שנים, 6%)	15 מ"ר	0.312	1	4.7 מ"ר
מרפסת גג	44.5 מ"ר	0.312	0.2	2.8 מ"ר
מרפסות פתוחות מקורות	25.6 מ"ר		0.5	12.8 מ"ר
חניה מקורה	15 מ"ר		0.3	4.5 מ"ר
יתרת חצר	171.1 מ"ר		0.25	42.8 מ"ר
סה"כ				172.6 מ"ר
מצב תכנוני חדש:				
תיאור	**שטח**		**מקדם אקווי'**	**סה"כ**
מגורים ב'	102.5 מ"ר		1	102.5 מ"ר
מקלט	6.2 מ"ר		0.4	2.5 מ"ר
חדר יציאה לגג בדחייה (20 שנים, 6%)	15 מ"ר	0.312	1	4.7 מ"ר
מרפסת גג	44.5 מ"ר	0.312	0.2	2.8 מ"ר
מרפסות סגורות בבניה קלה	30.8 מ"ר		0.8	24.6 מ"ר
חניה מקורה	15 מ"ר		0.3	4.5 מ"ר
יתרת חצר	168.5 מ"ר		0.25	42.1 מ"ר
סה"כ				183.1 מ"ר
השבחה:				
שווי למ"ר אקווי'				840 שקל
סה"כ שטח נוסף				10.5 מ"ר
הפחתה בגין קרבה למבנה ציבור – גן ילדים (5%)				10.0 מ"ר
השבחה בשקל ישן				8,388 שקל
השבחה בשקל חדש				**8.39** ₪

9.1. השבחה בגין תכנית רש/541

9.1.1. עמדת שמאי המבקשת:

שמאי המבקשת מקבל בשומתו את עמדת שמאי המשיבה, וקובע כי אין מחלוקת בין הצדדים בנוגע להיעדר השבחה מתוקף תכנית רש/541.

9.1.2. עמדת שמאי המשיבה:

שמאי המשיבה אינו מבצע בשומתו תחשיב לאומדן ההשבחה הנובעת מתכנית רש/541, ומייחס לתכנית היעדר השבחה, שכן במועד הקובע הבית תרם לשווי ולא הייתה כדאיות בהריסתו.

9.1.3. הכרעה:

הוראות תכנית רש/541 קובעות סה"כ אחוזי בנייה הכוללים מרפסות, ומתירה באזור מגורים ב' זכויות בנייה של 25% לקומה, ובסה"כ 50% בשתי קומות. בנוסף, מתירה התכנית הקמת מרתף בקונטור קומת הקרקע, כאשר המקלט ייבנה במפלס המרתף.
על אף היעדר מחלוקת לעניין ההשבחה הנובעת מתכנית זו, הנני סבור כי יש לאמוד את ההשבחה, ככל שקיימת, בהתייחס לשווי הזכויות במצב התכנוני החדש ובמצב התכנוני הקודם.
זכויות הבנייה למרתף הובאו בחשבון בדחייה עד לתום החיים הכלכליים של הבית הקיים (39 שנים) ובשיעור היוון 6%.
לעניין זה, הובאה בחשבון, בין היתר, שומתי המכרעת ברחוב הרימון 58 (גו"ח 6333/114).

באשר לערכי השווי, בחנתי שומות מכריעות שנערכו בסביבה, כמפורט:

שמאי מכריע	גו"ח	כתובת	שווי מ"ר מבונה
אבישי זיו	6334/167	התומר 51	2,000 שקל
שושי שרביט שפירא	6416/314	השומרון 7	3,500 שקל
איל יצחקי	6552/34	ויתקין 16	2,800 שקל
נאוה סירקיס	6552/45	גורדון 58	1,900 שקל

בהתאם לכך, הגעתי לכלל דעה כי שווי מ"ר מבונה, למועד הקובע, הינו בגבולות של 2,800 שקלים ישנים למ"ר.

להלן תחשיב ההשבחה לתכנית רש/541:

מצב תכנוני קודם:				
תיאור	**שטח**	**מקדם דחייה**	**מקדם אקווי'**	**סה"כ**
מגורים ב'	102.5 מ"ר		1	102.5 מ"ר
מקלט	6.2 מ"ר		0.4	2.5 מ"ר
חדר יציאה לגג בדחייה (19 שנים, 6%)	15 מ"ר	0.331	1	5.0 מ"ר
מרפסת גג בדחייה (19 שנים, 6%)	44.5 מ"ר	0.331	0.2	2.9 מ"ר
מרפסות סגורות בבניה קלה	30.7 מ"ר		0.8	24.6 מ"ר
חניה מקורה	15 מ"ר		0.3	4.5 מ"ר
יתרת חצר	165.9 מ"ר		0.25	41.5 מ"ר
סה"כ				183.5 מ"ר
מצב תכנוני חדש:				
תיאור	**שטח**	**מקדם דחייה**	**מקדם אקווי'**	**סה"כ**
מגורים ב'	128.2 מ"ר		1	128.2 מ"ר
מרתף בדחייה (39 שנים, 6%)	64.1 מ"ר	0.103	0.4	2.6 מ"ר
חדר יציאה לגג בדחייה (19 שנים, 6%)	15 מ"ר	0.331	1	5.0 מ"ר
מרפסת גג בדחייה (19 שנים, 6%)	49.1 מ"ר	0.331	0.2	3.2 מ"ר
חניה	15 מ"ר		0.3	4.5 מ"ר
יתרת חצר	177.3 מ"ר		0.25	44.3 מ"ר
סה"כ				187.8 מ"ר
השבחה:				
שווי למ"ר אקווי'				2,800 שקל
סה"כ שטח נוסף				4.37 מ"ר
הפחתה בגין קרבה למבנה ציבור – גן ילדים (5%)				4.15 מ"ר
השבחה בשקל ישן				11,633 שקל
השבחה בשקל חדש				**11.6** ₪

9.2. השבחה בגין תכנית רש/521/א'

9.2.1. <u>עמדת שמאי המבקשת:</u>

שמאי המבקשת טוען כי יש להביא בחשבון את זכויות הבנייה הנוספות לחדר היציאה לגג בדחייה עד לתום חייו הכלכליים של הבית הקיים, ומפנה לעניין זה לשומת השמאי המכריע שמואל רוזנברג ברחוב הירדן.

לעניין ערכי השווי, שמאי המבקשת אינו חולק על שווי מ"ר מבונה כפי שהובא בחשבון בשומת שמאי המשיבה.

להלן תחשיב ההשבחה בגין תכנית רש/521/א' בשומת שמאי המבקשת:

מצב תכנוני קודם:			
תיאור	**שטח**	**מקדם אקווי'**	**סה"כ**
חדרי יציאה לגג	15.0 מ"ר	1	15 מ"ר
מקדם דחייה (33 שנים, 6% לשנה)			0.15
סה"כ שטח אקווי' חדר יציאה לגג מצב קודם			2.19 מ"ר
מצב תכנוני חדש:			
תיאור	**שטח**	**מקדם אקווי'**	**סה"כ**
שטח חדר יציאה לגג	23.0 מ"ר	1	23 מ"ר
מקדם דחייה (33 שנים, 6% לשנה)			0.15
סה"כ שטח אקווי' חדר יציאה לגג מצב חדש			3.36 מ"ר
השבחה:			
סה"כ תוספת שטח אקווי'			1.17 מ"ר
שווי למ"ר מבונה			1,000 ₪
הפחתה בגין צמידות לגן ילדים			900 ₪
סה"כ השבחה			**526.3** ₪

9.2.2. <u>עמדת שמאי המשיבה:</u>

שמאי המשיבה מביא בחשבון את זכויות הבנייה לחדר יציאה לגג בדחייה של 10 שנים, בשיעור היוון 6%. לעמדתו, זכויות הבניה באזור מבוקשות מאוד וזמינות.

לעניין ערכי השווי, מתבסס שמאי המשיבה על שומות שמאים מכריעים בסביבה, וקובע שווי בגבולות של 1,000 ₪ למ"ר מבונה.

להלן תחשיב ההשבחה בגין תכנית רש/521/א' בשומת שמאי המשיבה:

מצב תכנוני קודם:					
תיאור	**מקדם דחיה**	**אחוזי בניה**	**שטח**	**מקדם אקווי'**	**סה"כ**
מרתף בדחייה	0.134		64.0 מ"ר	50%	4.30 מ"ר
מגורים ב' ק"ק		25%	64.0 מ"ר	100%	64.0 מ"ר
קומה א'		25%	64.0 מ"ר	100%	64.0 מ"ר
חדר יציאה לגג	0.558	1	15 מ"ר	100%	8.4 מ"ר
חניות		1	15 מ"ר	30%	4.5 מ"ר
יתרת חצר			177.0 מ"ר	25%	44 מ"ר
סה"כ					189.4 מ"ר
מצב תכנוני חדש:					
תיאור	**מקדם דחיה**	**אחוזי בניה**	**שטח**	**מקדם אקווי'**	**סה"כ**
מרתף בדחייה	0.134		64.0 מ"ר	50%	4.30 מ"ר
מגורים ב' ק"ק		25%	64.0 מ"ר	100%	64.0 מ"ר
קומה א'		25%	64.0 מ"ר	100%	64.0 מ"ר
חדר יציאה לגג	0.558	1	23 מ"ר	100%	12.8 מ"ר
חניות		1	15 מ"ר	30%	4.5 מ"ר
יתרת חצר			177.0 מ"ר	25%	44 מ"ר
סה"כ					193.9 מ"ר

השבחה:	
שווי למ״ר אקווי׳	₪ 1,000
סה״כ השבחה	**₪ 4,464**

9.2.3. <u>הכרעה</u>:

תכנית רש/521/א׳ התירה הגדלת חדר היציאה לגג משטח של 15 מ״ר בהתאם לתכנית רש/521 לשטח של 23 מ״ר. בגין אישורה של תכנית רש/521 הובאה בחשבון דחייה למשך 20 שנים עד למימוש בפועל של זכויות הבנייה בגג. באשר תכנית 521/א אושרה בשנת 1987, כ-7 שנים לאחר אישורה של תכנית רש/521, הובא בחשבון כי משך זמן הדחייה עד למימוש זכויות הבנייה בגג בגין תכנית רש/521/א הינו 13 שנים, בשיעור היוון 6%.

לעניין ערכי השווי, בחנתי את הנתונים שהוצגו על ידי שמאי הצדדים, וכן שומות מכריעות שנערכו בסביבה, כמפורט:

שמאי מכריע	גו״ח	כתובת	שווי מ״ר מבונה
רינת וייס רביב	6416/165	ירדן 45	₪ 1,000
שושי שרביט שפירא	6416/314	השומרון 7	₪ 960
אמנון נזרי	6415/564	כ״ט בנובמבר 14	₪ 920
יצחק ברמן	6415/661	הטבק 6	₪ 1,000
שמואל רוזנברג	6416/217	ירדן 24	₪ 1,000

בהתאם לכך, הגעתי לכלל דעה כי שווי מ״ר מבונה, למועד הקובע, הינו בגבולות של 1,000 ₪ למ״ר, כפי שאף קבעו שמאי הצדדים.

להלן תחשיב ההשבחה בגין תכנית רש/521/א׳:

מצב קודם:				
תיאור	**שטח**	**מקדם דחייה**	**מקדם אקווי׳**	**סה״כ**
מגורים ב׳	128.2 מ״ר		1	128.2 מ״ר
מרתף בדחייה (33 שנים, 6%)	64.1 מ״ר	0.146	0.4	3.7 מ״ר
חדר יציאה לגג בדחייה (13 שנים, 6%)	15 מ״ר	0.469	1	7.0 מ״ר
מרפסת גג	49.1 מ״ר	0.469	0.2	4.6 מ״ר
חניה	15 מ״ר		0.3	4.5 מ״ר
יתרת חצר	177.3 מ״ר		0.25	44.3 מ״ר
סה״כ				192.4 מ״ר

מצב חדש:				
תיאור	**שטח**	**מקדם דחייה**	**מקדם אקווי'**	**סה"כ**
מגורים ב'	128.2 מ"ר		1	128.2 מ"ר
מרתף בדחייה (33 שנים, 6%)	64.1 מ"ר	0.146	0.4	3.7 מ"ר
חדר יציאה לגג בדחייה (13 שנים, 6%)	23 מ"ר	0.469	1	10.8 מ"ר
מרפסת גג	41.1 מ"ר	0.469	0.2	3.9 מ"ר
חניה	15 מ"ר		0.3	4.5 מ"ר
יתרת חצר	177.3 מ"ר		0.25	44.3 מ"ר
סה"כ				195.4 מ"ר
השבחה:				
שווי למ"ר אקווי'				₪1,000
סה"כ שטח נוסף				3.0 מ"ר
הפחתה בגין קרבה למבנה ציבור – גן ילדים (5%)				2.85 מ"ר
השבחה				**2,850** ₪

9.3. השבחה בגין תכנית רש/679

9.3.1. עמדת שמאי המבקשת:

שמאי המבקשת מקבל בשומתו את אומדן ההשבחה בשומת המשיבה, וקובע כי אין מחלוקת בין הצדדים בנוגע לתכנית משביחה זו.

9.3.2. עמדת שמאי המשיבה:

שמאי המשיבה מביא בחשבון בשומתו את זכויות הבנייה להקמת פרגולות, במקדם השבחה בשיעור 10%, עבור שטח של 25 מ"ר.

שמאי המשיבה מביא בחשבון בשומתו כי תכנית רש/679 אינה משביחה לעניין בריכות שחייה, זאת לאור שטחו של המגרש.

זכויות הבנייה למרתף הובאו בחשבון בדחייה של 27 שנים, בשיעור היוון 6%.

לעניין ערכי השווי, מתבסס שמאי המשיבה על שומות שמאים מכריעים בסביבה, וקובע שווי בגבולות של 3,500 ₪ למ"ר מבונה.

להלן תחשיב ההשבחה בגין תכנית רש/679 בשומת שמאי המשיבה:

מצב תכנוני קודם:				
תיאור	**אחוזי בניה**	**שטח**	**מקדם אקווי'**	**סה"כ**
מרתף בדחייה	0.207	64.0 מ"ר	40%	25.6 מ"ר
מגורים ב' ק"ק	25%	64.0 מ"ר	100%	64.0 מ"ר
מגורים קומה א'	25%	64.0 מ"ר	100%	64.0 מ"ר
חדר יציאה לגג	1	23 מ"ר	100%	23.0 מ"ר
חניה	1	15 מ"ר	30%	4.5 מ"ר
יתרת חצר		177.0 מ"ר	25%	44.3 מ"ר
סה"כ				225.4 מ"ר
מצב תכנוני חדש:				
תיאור	**אחוזי בניה**	**שטח**	**מקדם אקווי'**	**סה"כ**
מרתף בדחייה	0.207	64.0 מ"ר	40%	25.6 מ"ר
מגורים ב'	25%	64.0 מ"ר	100%	64.0 מ"ר
	25%	64.0 מ"ר	100%	64.0 מ"ר
חדר יציאה לגג	1	23 מ"ר	100%	23.0 מ"ר
פרגולות		25 מ"ר	10%	2.5 מ"ר
חניה	1	15 מ"ר	30%	4.5 מ"ר
יתרת חצר		177.0 מ"ר	25%	44.3 מ"ר
סה"כ				227.9 מ"ר
השבחה:				
שווי למ"ר אקווי'				₪3,500
סה"כ השבחה				**₪ 8,750**

9.3.3. <u>הכרעה</u>:

תכנית רש/679 קבעה, בין היתר, הנחיות לעניין הקמה של בריכות שחיה ופרגולות. לאור שטח המגרש וצורתו, קיבלתי את עמדת הצדדים כי התכנית אינה משביחה לעניין בריכות שחייה.

באשר לזכויות הבנייה להקמת פרגולה בשטח מרבי של 10% משטח המגרש, היינו 25 מ"ר במגרש שבנדון, הנני סבור כי יש להביאן בחשבון במקדם השבחה 0.1 ביחס לשטח חצר, דהיינו במקדם אקווי' 0.35.

לעניין ערכי השווי, בחנתי את הנתונים שהוצגו על ידי שמאי הצדדים, וכן שומות מכריעות שנערכו בסביבה, כמפורט:

שמאי מכריע	**גו"ח**	**כתובת**	**שווי מ"ר מבונה**
אמנון נזרי	6416/341	איילון 11	₪ 3,400
בצלאל קציר	6416/434	המחתרת 35	₪ 4,000
שושי שרביט שפירא	6416/314	השומרון 7	₪ 3,000
שמואל רוזנברג	6416/217	ירדן 24	₪ 3,200

בהתאם לכך, הגעתי לכלל דעה כי שווי מ״ר מבונה, למועד הקובע, הינו בגבולות של 3,500 ₪ למ״ר, כפי שאף קבעו שמאי הצדדים.

להלן תחשיב ההשבחה בגין תכנית רש/679:

מצב קודם:				
תיאור	**שטח**	**מקדם דחייה**	**מקדם אקווי׳**	**סה״כ**
מגורים ב׳	128.2 מ״ר		1	128.2 מ״ר
מרתף בדחייה (26 שנים, 6%)	64.1 מ״ר	0.220	0.4	5.6 מ״ר
חדר יציאה לגג	23 מ״ר		1	23.0 מ״ר
מרפסת גג	41.1 מ״ר		0.2	8.2 מ״ר
חניה	15 מ״ר		0.3	4.5 מ״ר
יתרת חצר	177.3 מ״ר		0.25	44.3 מ״ר
סה״כ				213.9 מ״ר
מצב חדש:				
תיאור	**שטח**	**מקדם דחייה**	**מקדם אקווי׳**	**סה״כ**
מגורים ב׳	128.2 מ״ר		1	128.2 מ״ר
מרתף בדחייה (26 שנים, 6%)	64.1 מ״ר	0.220	0.4	5.6 מ״ר
חדר יציאה לגג	23 מ״ר		1	23.0 מ״ר
מרפסת גג	41.1 מ״ר		0.2	8.2 מ״ר
פרגולות	25 מ״ר		0.35	8.8 מ״ר
חניה	15 מ״ר		0.3	4.5 מ״ר
יתרת חצר	152.3 מ״ר		0.25	38.1 מ״ר
סה״כ				216.4 מ״ר
השבחה:				
שווי למ״ר אקווי׳				3,500 ₪
סה״כ שטח נוסף				2.5 מ״ר
הפחתה בגין קרבה למבנה ציבור – גן ילדים (5%)				2.4 מ״ר
השבחה				**8,313 ₪**

9.4. השבחה בגין תכנית רש/900

9.4.1. עמדת שמאי המבקשת:

שמאי המבקשת טוען כי שמאי המשיבה לא הביא בחשבון בשומתו את מלוא הפסד החצר בגין הגדלת הזכויות בקומת הקרקע מתכסית של 25% לתכסית של 35%.
באשר למקדם הדחייה, טוען שמאי המבקשת כי יש להביא בחשבון דחייה עד לתום החיים הכלכליים של הנכס בשנת 2020, היינו 17 שנים, בשיעור היוון 6%.
לעניין ערכי השווי, מתבסס שמאי המבקשת, לטענתו, על שתי שומות מכריעות של השמאי שמואל רוזנברג לנכסים ברחוב הירדן, וקובע שווי בסיסי למ"ר מבונה בסך של 3,800 ₪ למ"ר.
בנוסף, מביא בחשבון שמאי המבקשת הפחתה לשווי בגין צמידות לגן ילדים, בשיעור של 10%.

להלן תחשיב ההשבחה בשומת המבקשת:

מצב תכנוני קודם:				
תיאור	**אחוזי בניה**	**שטח**	**מקדם אקווי'**	**סה"כ**
מרתף	25%	64 מ"ר	50%	32.0 מ"ר
מגורים ב'	50%	128 מ"ר	100%	128.2 מ"ר
חדרי יציאה לגג		23 מ"ר	100%	23.0 מ"ר
מבנה חניה		15 מ"ר	30%	4.5 מ"ר
יתרת חצר		177 מ"ר	25%	44.25 מ"ר
סה"כ				231.9 מ"ר
מצב תכנוני חדש:				
תיאור	**אחוזי בניה**	**שטח**	**מקדם אקווי'**	**סה"כ**
מרתף	35%	89.7 מ"ר	50%	44.9 מ"ר
מגורים ב'	80%	205.088 מ"ר	100%	205.088 מ"ר
שטחי שרות		15.0 מ"ר	50%	7.5 מ"ר
מבנה חניה	1	15 מ"ר	30%	4.5 מ"ר
יתרת חצר		151.4 מ"ר	25%	37.8 מ"ר
סה"כ				299.79 מ"ר
השבחה:				
שווי למ"ר אקווי'				₪3,800
הפחתה בגין צמידות לגן ילדים (10%)				₪3,420
דחייה (17 שנים, 6%)				0.37
סה"כ השבחה				**₪86,189**

9.4.2.<u>עמדת שמאי המשיבה:</u>

שמאי המשיבה מביא בחשבון בשומתו כי תכנית רש/900 מאפשרת הגדלת זכויות בנייה במגרש שבנדון והוספת שטחי שרות, ביחס למצב התכנוני הקודם. לעמדתו, הנכס צבר פחתים תכנוניים ופיסיים רבים במהלך 33 שנותיו, אולם על הצד המקל הביא בחשבון את זכויות הבנייה הנוספות בדחייה של 10 שנים בשיעור היוון 6%.
לעניין ערכי השווי, מתבסס שמאי המשיבה על שומות שמאים מכריעים בסביבה, וכן על ניתוח נתוני 3 עסקאות מכר בסביבה, וקובע שווי בגבולות של 4,500 ₪ למ"ר מבונה. בתגובתו לשומת שמאי המבקשת טען כי, שווי זה שמרני ויש מקום לבחון אותו שנית בהתאם לפסיקת השמאית המכריעה שושי שרביט שפירא בסביבת הנכס.

להלן תחשיב ההשבחה בשומת המשיבה:

מצב תכנוני קודם:				
תיאור	**אחוזי בניה**	**שטח**	**מקדם אקווי'**	**סה"כ**
מרתף	25%	64.0 מ"ר	50%	32 מ"ר
מגורים ב'	50%	128.0 מ"ר	100%	128 מ"ר
חדרי יציאה לגג	1	23.0 מ"ר	100%	23 מ"ר
חניה	1	15 מ"ר	30%	4.5 מ"ר
יתרת חצר		177.0 מ"ר	25%	44.3 מ"ר
סה"כ				231.8 מ"ר
מצב תכנוני חדש:				
תיאור	**אחוזי בניה**	**שטח**	**מקדם אקווי'**	**סה"כ**
מרתף	35%	89.6 מ"ר	50%	44.8 מ"ר
מגורים ב'	35%	89.6 מ"ר	100%	89.6 מ"ר
	35%	89.6 מ"ר	95%	85.1 מ"ר
	10%	25.6 מ"ר	100%	25.6 מ"ר
שטחי שרות		15.0 מ"ר	50%	7.5 מ"ר
מבנה חניה	1	15 מ"ר	30%	4.5 מ"ר
יתרת חצר		166.4 מ"ר	25%	41.6 מ"ר
סה"כ				298.7 מ"ר
השבחה:				
שווי למ"ר אקווי'				₪4,500
השבחה גולמית				₪301,365
דחייה (10 שנים, 6%)				0.558
סה"כ השבחה				**₪168,162**

9.4.3. <u>הכרעה</u>:

תכנית רש/900 קבעה במגרש הנדון זכויות לשטח בנייה עיקרי בשיעור של 80% משטח המגרש כולל חדר יציאה לגג ששטחו 23 מ״ר, ובנוסף שטח שרות אשר לא יעלה על 15 מ״ר ליח״ד. עוד קבעה התכנית תכסית מרבית בשיעור של 35% משטח המגרש.
באשר לדחייה, כאמור לעיל, הנני סבור כי יש להביאה בחשבון עד לתום חייו הכלכליים של הנכס, בדחייה של 17 שנים, בשיעור היוון שנתי 6%.

לעניין ערכי השווי, בחנתי את הנתונים שהוצגו על ידי שמאי הצדדים, וכן שומות מכריעות שנערכו בסביבה, כמפורט:

שמאי מכריע	גו״ח	כתובת	שווי מ״ר מבונה
אמנון נזרי	6416/341	איילון 11	4,500 ₪
בצלאל קציר	6416/434	המחתרת 35	4,600 ₪
רינת וייס רביב	6416/165	ירדן 45	4,200 ₪
שושי שרביט שפירא	6416/314	השומרון 7	5,900 ₪
שמואל רוזנברג	6416/217	ירדן 24	3,800 ₪
יצחק ברמן	6415/661	הטבק 6	4,300 ₪
אבישי זיו	6416/134	קישון 4	4,500 ₪
יצחק ברמן	6416/111	ביאליק 51	4,300 ₪
שמואל רוזנברג	6416/159	ירדן 33	3,800 ₪
משה נדם	6416/257	בן שלום 23	4,500 ₪

בהתאם לכך, הגעתי לכלל דעה כי שווי מ״ר מבונה, למועד הקובע, הינו בגבולות של 4,500 ₪ למ״ר.

להלן תחשיב ההשבחה בגין תכנית רש/900:

מצב תכנוני קודם:				
תיאור	**אחוזי בניה**	**שטח**	**מקדם אקווי׳**	**סה״כ**
מרתף	25%	64.1 מ״ר	0.4	25.6 מ״ר
מגורים ב׳	50%	128.2 מ״ר	1	128.2 מ״ר
חדר יציאה לגג		23 מ״ר	1	23.0 מ״ר
מרפסת גג		41.1 מ״ר	0.2	8.2 מ״ר
פרגולות		25 מ״ר	0.35	8.8 מ״ר
מבנה חניה		15 מ״ר	0.3	4.5 מ״ר
יתרת חצר		152.3 מ״ר	0.25	38.07 מ״ר
סה״כ				236.4 מ״ר

מצב תכנוני חדש:				
תיאור	**אחוזי בניה**	**שטח**	**מקדם אקווי'**	**סה"כ**
מרתף	35%	89.7 מ"ר	0.4	35.9 מ"ר
מגורים ב' (כולל חדר יציאה לגג)	80%	205.1 מ"ר	1	205.1 מ"ר
מרפסת גג		66.7 מ"ר	0.2	13.3 מ"ר
פרגולות		25 מ"ר	0.35	8.8 מ"ר
שטח שרות		15 מ"ר	0.6	9.0 מ"ר
יתרת חצר		134.1 מ"ר	0.25	33.5 מ"ר
סה"כ				305.6 מ"ר
השבחה:				
שווי למ"ר אקווי'				₪ 4,500
סה"כ שטח אקווי' נוסף במ"ר				69.3 מ"ר
הפחתה בגין קרבה למבנה ציבור – גן ילדים (5%)				65.8 מ"ר
דחייה עד לתום החיים הכלכליים (17 שנים, 6%)			0.371	24.4 מ"ר
סה"כ השבחה				**₪ 109,949**

9.5. השבחה בגין תכנית רש/2/900

9.5.1. <u>עמדת שמאי המבקשת:</u>

שמאי המבקשת טוען בשומתו כי בפועל, בנכס הנדון לא ניתן לנצל את מלוא התכסית אשר הותרה בקומת הקרקע, שכן הדבר גורר בינוי בלתי סביר, כדלקמן:

שטח קומת הקרקע - 115 מ"ר (45% משטח המגרש).

שטח קומה א' - כ-50 מ"ר (יתרת זכויות הבנייה).

שטח חדר היציאה לגג - 40 מ"ר (בהתאם להוראות התכנית)

לעמדתו, ניצול זכויות הבניה על פי השימוש היעיל והטוב הינו בניית חדר יציאה לגג בשטח של 40 מ"ר, בניית 35% בקומת הקרקע ו- 30% בקומה הראשונה. אחרת, טוען שמאי המבקשת, יחויב הנישום בגין שתי אפשרויות בנייה אשר אינן יכולות להיות מנוצלות יחד. בהליך הדיוני טען כי, הבינוי המוצע על ידי שמאי המשיבה צורך ניצול מלוא זכויות הבנייה הינו ללא היתכנות, שכן מדובר על בנייה של 150 מ"ר בקומת הקרקע, 50 מ"ר בקומה א' (קומת המגורים המרכזית בקוטג') ומעליה 40 מ"ר חדר יציאה לגג. כמו כן טען לעניין תכנית זו כי אכן קיימת גמישות תכנונית לחלוקת הזכויות בין הקומות, אולם לטענתו אין חלופה מיטבית אחת המאפשרת ניצול מלוא הזכויות.

בהתאם לזאת, שמאי המבקשת טוען כי ההשבחה החלה בנכס הנדון בגין תכנית רש/2/900 הינה עבור הגדלת חדר היציאה לגג ועבור הגבהת המרתף, בלבד. עבור שני הגורמים הללו, מקבל שמאי המבקשת את תחשיבי שמאי המשיבה במלואם, ובכלל זה מקבל שמאי המבקשת את ערכי השווי אשר הובאו בחשבון בשומת שמאי המשיבה, ואינו חולק עליהם.

לסיכום עמדת שמאי המבקשת באשר להשבחה הנובעת בגין תכנית רש/2/900, עומדת ההשבחה על סך 116,760 ₪[9].

9.5.2. עמדת שמאי המשיבה:

שמאי המשיבה מביא בחשבון בשומתו כי תכנית רש/2/900, הינה תולדה של דרישות התושבים לאישורי הקלות כמותיות, וזו אושרה על מנת להקטין את היקף הבקשות להקלות. התכנית מאפשרת גמישות תכנונית בהתייחס לתכסית קומת הקרקע, לשטח חדר היציאה לגג (עד 40 מ״ר), לגובה המרתף, שטחו והשימושים בו, וכן תוספת שטחי שרות, כל זאת ביחס למצב התכנוני הקודם בהתאם לתכנית רש/900. לפיכך, מביא בחשבון שמאי המשיבה את תוספת זכויות הבנייה במקדם שיפור תכנון בשיעור 15%.
לעמדתו, זכויות הבנייה מתוקף תכנית רש/2/900 משביחות במועד הקובע, זאת גם לאור הבינוי הקיים אשר צבר פחתים תכנוניים ופיזיים במהלך השנים, ואינו תואם את הביקוש בעת הנוכחית.
שמאי המשיבה אומד את ההשבחה בגין תכנית רש/2/900 בשלושה תחשיבים נפרדים: עבור הרחבת תכסית קומת הקרקע, עבור הגבהת גובה המרתף והרחבת השימושים בו, ועבור הגדלת קומת הגג.
בתגובתו ובדיון טען כי נהג בצורה מקלה בכך שלא הביא בחשבון את הגדלת המרתף כתוצאה מהגדלת תכסית הבנייה, ורכיב זה לא חויב בשומתו.
לעניין ערכי השווי, מנתח שמאי המשיבה עסקאות השוואה לבנייה רוויה ולבנייה צמודת קרקע בסביבת הנכס, וקובע שווי למ״ר מבונה בסך 10,500 ₪ למ״ר.

להלן תחשיבי ההשבחה בשומת שמאי המשיבה:

תחשיב בגין הרחבת תכסית קומת הקרקע

מצב תכנוני קודם:				
תיאור	**אחוזי בניה**	**שטח**	**מקדם אקווי׳**	**סה״כ**
קומת קרקע	35%	89.6 מ״ר	100%	89.6 מ״ר
קומה א׳	35%	89.6 מ״ר	100%	89.6 מ״ר
פרגולה		25.0 מ״ר	10%	2.5 מ״ר
שטחי שרות		15.0 מ״ר	50%	7.5 מ״ר
חניה	1	15 מ״ר	30%	4.5 מ״ר
יתרת חצר		143.9 מ״ר	25%	35.98 מ״ר

[9] 116,760 ₪ = 22,680 ₪ (בגין הגדלת קומת הגג) + 94,080 ₪ (בגין הגבהת המרתף). לפי ערכי שומת המשיבה.

מצב תכנוני חדש:				
תיאור	**אחוזי בניה**	**שטח**	**מקדם אקווי'**	**סה"כ**
קומת קרקע	45%	115.2 מ"ר	100%	115.2 מ"ר
קומה א'	45%	115.2 מ"ר	100%	115.2 מ"ר
פרגולה		25 מ"ר	10%	2.5 מ"ר
שטחי שרות		15 מ"ר	50%	7.5 מ"ר
חניה	1	15 מ"ר	30%	4.5 מ"ר
יתרת חצר		118.3 מ"ר	25%	29.58 מ"ר
השבחה:				
שווי למ"ר אקווי'				₪10,500
תוספת שטח אקווי' בק"ק				25.6 מ"ר
הפחתת חצר (25%)				6.4 מ"ר
מקדם שיפור תכנון				3.84 מ"ר
סה"כ השבחה				**₪40,320**

<u>תחשיב בגין הגבהת גובה המרתף והרחבת שימושים</u>

מצב תכנוני קודם:				
תיאור	**אחוזי בניה**	**שטח**	**מקדם אקווי'**	**סה"כ**
קומת קרקע	35%	89.6 מ"ר	100%	89.6 מ"ר
קומה א'	33%	85.0 מ"ר	100%	85.0 מ"ר
מרתף	35%	89.6 מ"ר	100%	44.8 מ"ר
פרגולה		24.0 מ"ר	10%	2.4 מ"ר
חדרי יציאה לגג		29 מ"ר	120%	34.8 מ"ר
שטחי שרות		15.0 מ"ר	50%	7.5 מ"ר
חניה	1	15 מ"ר	30%	4.5 מ"ר
יתרת חצר		143.9 מ"ר	25%	35.98 מ"ר
סה"כ				304.58 מ"ר
מצב תכנוני חדש:				
תיאור	**אחוזי בניה**	**שטח**	**מקדם אקווי'**	**סה"כ**
קומת קרקע	35%	89.6 מ"ר	100%	89.6 מ"ר
קומה א'	30%	76.8 מ"ר	100%	76.8 מ"ר
מרתף בגובה 3 מ'	35%	89.6 מ"ר	60%	53.76 מ"ר
פרגולה		24 מ"ר	10%	2.4 מ"ר
חדרי יציאה לגג		40 מ"ר	120%	48.0 מ"ר
שטחי שרות		15 מ"ר	50%	7.5 מ"ר
חניה	1	15 מ"ר	30%	4.5 מ"ר
יתרת חצר		143.9 מ"ר	25%	35.98 מ"ר
סה"כ				318.54 מ"ר

השבחה:	
שווי למ״ר אקווי׳	₪10,500
תוספת שטח אקווי׳ בגין הגבהת מרתף	8.96 מ״ר
סה״כ השבחה	**₪94,080**

<u>תחשיב בגין הגדלת קומת הגג ל-40 מ״ר</u>

מצב תכנוני קודם:				
תיאור	**אחוזי בניה**	**שטח**	**מקדם אקווי׳**	**סה״כ**
חדרי יציאה לגג		25.6 מ״ר	100%	25.6 מ״ר
סה״כ				25.6 מ״ר
מצב תכנוני חדש:				
תיאור	**אחוזי בניה**	**שטח**	**מקדם אקווי׳**	**סה״כ**
חדרי יציאה לגג		40 מ״ר	100%	40 מ״ר
סה״כ				40 מ״ר
השבחה:				
שווי למ״ר אקווי׳				₪10,500
תוספת שטח אקווי׳				14.40 מ״ר
מקדם שיפור תכנון				0.15
סה״כ השבחה				**₪22,680**

סה״כ השבחה בגין תכנית רש/2/900 בשומת שמאי המשיבה: 157,080 ₪.

9.5.3. <u>הכרעה:</u>

תכנית רש/2/900 קבעה במגרש הנדון, זכויות לשטח בנייה עיקרי בשיעור של עד 80% משטח המגרש, כולל חדר יציאה לגג ששטחו 40 מ״ר, ובנוסף שטחי שרות הכוללים ממ״ד אשר לא יעלו על 33 מ״ר ליח״ד (לפי 20 מ״ר + ממ״ד). תכסית הבנייה בהתאם להוראות התכנית הינה עד 45% משטח המגרש.

לאחר שבחנתי את תשריט המגרש מתוך מסמכי הבית המשותף ומתוך היתר בנייה מס׳ 20100312 לבית הצמוד בחלקה, ולאור שטח המגרש וצורתו המאורכת, הגעתי לכלל דעה כי הניצול המיטבי של זכויות הבנייה בנכס הספציפי יהיה בתכסית קרקע של 40%, המאזנת כראוי בין שטחי בנייה לבין יתרת חצר אפקטיבית, ובהינתן קווי הבניין המוגדרים בתכנית.

באשר להגבהת שטח המרתף מגובה מרבי של 2.4 מ׳ לגובה מרבי של 3 מ׳, והרחבת השימושים בו, הנני סבור כי יש להביא בחשבון מקדם אקווי׳ של 0.5 עבור מרתף בגובה 3 מ׳ במצב התכנוני החדש, ומקדם אקווי׳ עבור מרתף בגובה 2.4 מ׳ של 0.4 במצב התכנוני הקודם.

כמו כן, לאור צפיפות הבינוי במגרש, הנני סבור כי מיקום הממ״ד הסביר הינו במרתף. משעה שהמימוש הינו בדרך של מכר, אין להפחית את שטח הממ״ד משטח המרתף לצורך אומדן ההשבחה.
באשר לאופן אומדן ההשבחה הראוי, הנני סבור כי יש לאמוד את ההשבחה הנובעת מאישור תכנית רש/2/900, במקרה הנדון, תוך השוואת מצב תכנוני קודם מול מצב תכנוני חדש, עבור כלל הנכס, ולא באופן של חלוקה למרכיבי השבחה נפרדים כפי שבוצע על ידי הצדדים.

לעניין ערכי השווי, בחנתי עסקאות מכר לבתים צמודי קרקע בסביבת הנכס, מתוך מערכת מידע נדל״ן, כמפורט[10]:

עסקאות השוואה למועד תכנית רש/2/900								
תאריך	**כתובת**	**גו״ח**	**שטח מגרש**	**שטח בנוי**	**מחיר**	**בניכוי יזמות**	**בהפחתת מחוברים**	**שווי מ״ר מבונה**
15/11/2017	אהוד 3	6416/486	342 מ״ר	236 מ״ר	₪5,650,000	₪5,136,364	₪3,956,364	₪10,493
09/05/2017	בנימיני 5	6416/98	280 מ״ר	232 מ״ר	₪4,650,000	₪4,227,273	₪3,067,273	₪9,936
15/01/2017	ירדן 45	6416/165	269 מ״ר	129 מ״ר	₪3,770,000	₪3,427,273	₪2,782,273	₪9,381
12/12/2016	שומרון 15	6416/312	241 מ״ר	195 מ״ר	₪5,000,000	₪4,545,455	₪3,570,455	₪13,438
ממוצע:								**₪10,812**

לאור הנתונים הנ״ל, נאמד שווי מ״ר מבונה למועד הקובע, בגבולות של 10,800 ₪ למ״ר.

[10] בניכוי יזמות מופחתת בשיעור 10% ועלות בניה בסך 5,000 ₪ למ״ר.

להלן תחשיב ההשבחה בגין תכנית רש/2/900:

מצב קודם:				
תיאור	**אחוזי בניה**	**שטח**	**מקדם אקווי'**	**סה"כ**
מרתף בגובה 2.4 מ'	35%	89.7 מ"ר	0.4	35.9 מ"ר
מגורים ב' כולל חדר יציאה לגג	80%	205.1 מ"ר	1	205.1 מ"ר
מרפסת גג		66.7 מ"ר	0.2	13.3 מ"ר
פרגולות		25 מ"ר	0.35	8.8 מ"ר
שטח שרות		15 מ"ר	0.6	9.0 מ"ר
יתרת חצר		134.1 מ"ר	0.25	33.5 מ"ר
סה"כ				305.6 מ"ר
מצב חדש:				
תיאור	**אחוזי בניה**	**שטח**	**מקדם אקווי'**	**סה"כ**
מרתף בגובה 3 מ'	40%	102.5 מ"ר	0.5	51.3 מ"ר
מגורים ב' כולל חדר יציאה לגג	80%	205.1 מ"ר	1	205.1 מ"ר
מרפסת גג		62.5 מ"ר	0.2	12.5 מ"ר
פרגולות		25 מ"ר	0.35	8.8 מ"ר
שטח שרות		20.0 מ"ר	0.6	12.0 מ"ר
יתרת חצר		118.8 מ"ר	0.25	29.7 מ"ר
סה"כ				319.3 מ"ר
השבחה:				
שווי למ"ר אקווי'				10,800 ₪
תוספת שטח אקווי'				13.7 מ"ר
דחייה עד לתום החיים הכלכליים (2 שנים, 6%)				0.89
הפחתה בגין קרבה למבנה ציבור – גן ילדים (5%)				0.95
סה"כ השבחה				**125,243** ₪

10. <u>עקרונות, גורמים ושיקולים בשומה:</u>

בעת אומדן ההשבחה החלה בנכס המקרקעין שבנדון, בגין אישור התכניות רש/521, רש/443, רש/541, רש/521/א', רש/679, רש/900, רש/2/900 (553-0358531), הובאו בחשבון בין היתר הגורמים והשיקולים הבאים:

10.1 הובאו בחשבון נתוני שווי השוואתיים רלוונטיים, תוך ביצוע ההתאמות המתאימות לנכס נשוא השומה ולתכונותיו הייחודיות.

10.2 הובא בחשבון מיקומו של הנכס במרקם הכללי של העיר רמת השרון בכלל וברחוב ירדן בשכונת אלון, בפרט.

10.3 הובאו בחשבון שטחה וצורתה של החלקה נשוא חוות הדעת, וכן יתר תתי החלקות.

10.4 הובאו בחשבון הוראות התוכניות החלות על הנכס נשוא חוות הדעת במצב התכנוני הקודם ובמצב התכנוני החדש.

10.5 עפ"י סעיף 1 (א) בתוספת 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 התכניות במצב הקודם, כפי שפורטו בפרק 6 לעיל, לשווי הכולל של המקרקעין.

10.6 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. <u>שומה:</u>

עפ"י הנתונים המפורטים בחוות דעתי זו שלעיל ולאחר שבחנתי את שומות הצדדים ואת טיעוניהם כפי שבאו לידי ביטוי במסמכי התגובה ובדיון שהתקיים בפני. הגעתי לכלל דעה כי, ההשבחה החלה בנכס המקרקעין שבנדון, המהווה את תת חלקה 3, בחלקה 167, בגוש 6416, הממוקם ברחוב ירדן 23 בעיר רמת השרון, בגין אישורן של רש/521, רש/443, רש/541, רש/521/א', רש/679, רש/900, רש/2/900 (553-0358531), הינה כדלקמן:

תכנית	מועד קובע	השבחה	היטל השבחה
רש/521	29/02/1980	₪ 0.87	₪ 0.435
רש/443	07/03/1980	₪ 8.39	₪ 4.195
רש/541	05/06/1981	₪ 11.6	₪ 5.8
רש/521/א'	13/03/1987	₪ 2,850	₪ 1,425
רש/679	11/02/1994	₪ 8,313	₪ 4,156
רש/900	09/07/2003	₪ 109,949	₪ 54,975
רש/2/900	26/02/2018	₪ 125,243	₪ 62,622

הערכים הנקובים לעיל יוצמדו כחוק.

ולראיה באתי על החתום,

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

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