אלי כהן - משפטן ושמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

30 אפריל 2019
מספרנו: 30/213
מספר בקשה: 290-2019

לכבוד,

המבקש:
מר חיים לוי
ע"י גידי גבאי, שמאי מקרקעין
Gidi.shamay@gmail.com

המשיבה:
הועדה המקומית לתכנון ולבניה ראשון לציון
ע"י גלית אציל, שמאית מקרקעין
Ro-ga@zahav.net.il

א.ג.נ.,

הנדון: שומה מכרעת - רחוב אלי כהן 22, ראשון לציון

גוש 6093 חלקה 310 תת חלקה 3

1. מטרת השומה:

בהתאם לסעיף 14(ב)(2) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, מוניתי כשמאי מכריע לצורך הכרעה בעניין גובה ההשבחה, עקב אישורן של תכניות בניין עיר כמפורט להלן.

2. הצדדים למחלוקת:

עמדת הועדה המקומית מפורטת בשומה מיום 29/11/2018 שנערכה ע"י השמאית גלית אציל ובתגובתה מיום 01/04/2019.

עמדת המבקשת מפורטת בשומה מיום 27/02/2019 שנערכה ע"י השמאי גידי גבאי, על כל נספחיה המצורפים.

3. המועדים הקובעים:

1. המועד הקובע להערכת ההשבחה עקב אישור תכנית ממ/1/10004 הינו 18/05/1985.
2. המועד הקובע להערכת ההשבחה עקב אישור תכנית ממ/10002 הינו 19/12/1985.
3. המועד הקובע להערכת ההשבחה עקב אישור תכנית רצ/1/1/ו' הינו 26/09/1986.
4. המועד הקובע להערכת ההשבחה עקב אישור תכנית ממ/8004 הינו 16/03/1988.
5. המועד הקובע להערכת ההשבחה עקב אישור תכנית ממ/8005 הינו 22/08/1988.
6. המועד הקובע להערכת ההשבחה עקב אישור תכנית רצ/1/1/ו/א הינו 23/12/1988.
7. המועד הקובע להערכת ההשבחה עקב אישור תכנית ממ/2/10004 הינו 19/05/1989.
8. המועד הקובע להערכת ההשבחה עקב אישור תכנית רצ/במ/50/50/1 הינו 14/02/1992.
9. המועד הקובע להערכת ההשבחה עקב אישור תכנית רצ/1/1/ז' הינו 14/05/1993.

רחוב אחוזה 98, רעננה טל' 09-7483777 פקס' 09-7487999
דוא"ל: celi1@012.net.il

10. המועד הקובע להערכת ההשבחה עקב אישור תכנית רצ/מק/26/1/1 הינו 06/06/1998.
11. המועד הקובע להערכת ההשבחה עקב אישור תכנית רצ/1/25/1/1 הינו 05/01/1999.
12. המועד הקובע להערכת ההשבחה עקב אישור תכנית רצ/1/30/1/1 הינו 25/12/2001.
13. המועד הקובע להערכת ההשבחה עקב אישור תכנית רצ/1/1/יג' הינו 24/03/2004.
14. המועד הקובע להערכת ההשבחה עקב אישור תכנית רצ/1/1/ו/5 הינו 14/10/2005.
15. המועד הקובע להערכת ההשבחה עקב אישור תכנית רצ/מק/2/25/1/1 הינו 30/04/2007.
16. המועד הקובע להערכת ההשבחה עקב אישור תכנית רצ/1/26/1/1 הינו 23/02/2010.
17. סיור בנכס ובסביבתו נערך ע"י החת"מ בתאריך 16/04/2019.
18. בתאריך 08/04/2019 נערך דיון בהשתתפות שמאי הצדדים. סיכום הדיון הועבר לנציגי הצדדים וניתנה להם אפשרות להגיב.

4. <u>פרטי הנכס:</u>

גוש	:	6093
חלקה	:	310
שטח חלקה (רשום)	:	1,600 מ"ר
תת חלקה	:	3
שטח נשוא השומה	**:**	**1,211 מ"ר**
כתובת הנכס	:	רחוב אלי כהן 22, ראשון לציון.
תיאור הנכס	:	דירת מגורים בקומה ראשונה בשטח 76.82 מ"ר הכוללת הצמדת קרקע של 1,211 מ"ר.

5. <u>המצב המשפטי:</u>

5.1. <u>נסח רישום:</u>

בהתאם להעתק רישום מפנקס הבתים המשותפים, המתנהל בלשכת רישום המקרקעין רחובות מיום 05/11/2017 עולים, בין היתר, הפרטים הבאים:

- חלקה 310 בגוש 6093 הינה בשטח רשום של 1,600 מ"ר.
- תת חלקה 3 מתוארת כדירה בקומת ראשונה בשטח של 76.82 מ"ר הכוללת הצמדת קרקע של 1,211 מ"ר.
- החלק ברכוש המשותף הינו 643/726.

- זכות הבעלות בתת חלקה הינה כדלקמן:

בעלות	החלק בנכס
בטאט אורי	25100/100000
שתי כרמלה	25100/100000
בטאט אביבית	5122/100000
בטאט אליהו	5713/100000
בטאט שאול	5713/100000
בקאל ירדנה	8313/100000
אלירז יצחק	8313/100000
מולגן שרה	8313/100000
גזי דליה	8313/100000

- רשומה הערה לפי צו ביהמ"ש לענייני משפחה בראשל"צ, תמ"ש 47164-05-013, ראה פסיקתא מיום 06/06/2017 לגבי חלקו היחסי של כל יורש בדירה ובהצמדה. הערה זו רשומה על הבעלות של בטאט אורי, בטאט אביבית, בטאט אליהו, בטאט שאול, בקאל ירדנה ואלירז יצחק.
- רשומות הערות בדבר אתר עתיקות.

5.2. <u>חוזה מכר מיום 15/03/2017:</u>

הוצג בפניי חוזה מכר מיום 15/03/2017 שנערך בין יורשי עיזבון המנוחה בטאט נזימה ויוסף ז"ל ("המוכר") לבין מר חיים לוי וגב' אסתר לוי ("הקונה") ולפיו המוכר מעוניין למכור חלק מתת חלקה 3, בנפרד מהדירה, שהינו הצמדה א' בלבד עפ"י תשריט הבית המשותף ואשר מהווה חלק קרקע בשטח של 1,211 מ"ר, לרבות כלל זכויות הבניה בחלקה כולה.

בהתאם לחוזה המכר, התמורה בגין הממכר הינה סכום של 3,600,000 ₪.

5.3. <u>הסכם שיתוף משנת 2017:</u>

הוצג בפניי הסכם שיתוף משנת 2017 שנערך בין יורשי עיזבון המנוחה בטאט נזימה ז"ל אשר יירשמו כבעלי זכויות בהצמדה בלבד ("צד א") לבין יורשי עיזבון המנוחה בטאט נזימה ז"ל אשר יירשמו כבעלי הזכויות בדירה בלבד ("צד ב") ולפיו עולה כדלקמן:

- צד א' הינו בעל הזכויות הבלעדי בהצמדה.
- צד ב' הינו בעל הזכויות הבלעדי בדירה וברכוש המשותף השייך לה.
- מוסכם כי כל צד יהיה בעל זכויות החזקה, השימוש, הניצול, ההנאה והניהול הבלעדיים לגבי החלק שיוחד לו כאמור לעיל. כל צד ינהג מנהג בעלים בחלקו לכל דבר ועניין, כאילו היה אותו חלק יחידת רישום נפרדת, ויהא רשאי להשתמש ולנצל את חלקו לפי שיקול דעתו ובכל דרך שימצא לנכון, ללא צורך בהסכמה ו/או באישור של הצד האחר, בכפוף למגבלות כל דין ולהוראות הסכם זה. כלל זכויות הבנייה הקיימות ו/או שייתווספו בעתיד על ההצמדה יהיו מיוחדות לצד א'.

6. <u>תאור הסביבה והנכס:</u>

הביקור בנכס ובסביבתו נערך ע"י החי"מ ביום 16/04/2019 ולהלן תיאורו:

הנכס הנדון ידוע כחלק מת"ח 3 בחלקה 310 שבגוש 6093 ומהווה מגרש פנוי ביעוד למגורים ששטחו 1,211 מ"ר, אשר מצוי ברח' אלי כהן 22, נחלת יהודה, ראשל"צ. לחלקה צורה א-רגולרית ושטחה הרשום הינו 4,458 מ"ר. המגרש הנדון הינו קרקע/חצר מוצמדת לת"ח 3 בגו"ח 6903/310, שהינה דירת מגורים בבניין ותיק הבנוי על החלקה.

על הנכס בנוי בחלק הצפון מזרחי של החלקה בית מגורים וותיק הכולל 3 קומות. מביקור חיצוני בבנין עולה כי הבניין כולל 1 יח"ד בקומת קרקע, 1 יח"ד בק.א. + 2 יח"ד בקומה ב' ובסה"כ 4 יח"ד.

החלק הפנוי בחלקה משמש כחצר מגוננת וחניה כאשר דרך הגישה לבניין הינה אף מרחוב אלי כהן. השטח הפנוי ממוקם בחלק הצפון מערבי והדרומי בחלקה. בסביבה הקרובה בתי מגורים צמודי קרקע אולם בהמשך רחוב אלי כהן בתי מגורים בבניה רוויה וותיקה ("רכבות"). בסמוך לנכס מכיוון צפון, מגרש כדורגל נחלת יהודה.

מכיוון צפון ומזרח לנכס בתי מגורים חדשים בבניה רוויה וצמודת קרקע.

בסביבת הנכס הפיתוח הסביבתי מלא.

7. <u>המצב התכנוני:</u>

על הנכס חלות בין היתר התכניות הבאות:

7.1. <u>מצב קודם:</u>

7.1.1. <u>R/6 :</u>

התכנית פורסמה למתן תוקף בע.ר. מס' 1180 מיום 26/03/1942.

עפ"י התכנית סווג הנכס הנדון ביעוד לאזור פיתוח בו נקבע כי במגרש מינימאלי בשטח של 1,000 מ"ר תותר בניה של בנייני מגורים בשטח שלא יעלה על 150 מ"ר או 15% משטח החלקה וכן נספח בשטח של 25 מ"ר לשימוש כמוסך, חדר כביסה או מחסן.

7.1.2. <u>ממ/1/10004:</u>

התכנית פורסמה למתן תוקף בילקוט הפרסומים מס' 3193 מיום 03/05/1985.

מטרת התכנית הינה קביעת הוראות בניה למרתפים באזורי המגורים.

באזור מגורים א' תותר בניית מרתף בשטח של 50 מ"ר, בנוסף לאחוזי הבניה שנקבעו בתכניות השונות ובמקום מחסן חיצוני לכל יחידת דיור, לשימושים של מקלט, חדר מכונות והסקה, חניה פרטית, חדרי משחקים ופינת הובי למשפחה.

7.1.3. <u>ממ/10002:</u>

התכנית פורסמה למתן תוקף בילקוט הפרסומים מס' 3282 מיום 19/12/1985.

מטרת התכנית הינה לקבוע הוראות בניה לגימור גגות.

התכנית קובעת הוראות ותנאים להקמת חדר יציאה לגג בשטח של 23 מ"ר.

בבניינים חדשים אשר בנייתם תאושר אחרי מתן תוקף לתכנית זו, יכלל השטח הבנוי של חדרי היציאה לגג כחלק מזכויות הבניה המותרות עפ"י תקנות תכנית המתאר.

בבניינים קיימים או בבניינים שקיבלו היתר בניה על לתאריך מתן תוקף לתכנית זו תהיה רשאית הועדה המקומית לאשר בנייתם של חדרים על הגג בנוסף לשטחי הבניה המותרים עפ"י התקנות.

בשטח הגג תותר בניית פרגולות ללא כל כיסוי.

7.1.4. <u>רצ/1/1/ו:</u>

התכנית פורסמה למתן תוקף בילקוט הפרסומים מס' 3378 מיום 11/09/1986.

מטרת התכנית לקבוע הוראות בדבר בניה על גגות בניינים.

התכנית התירה הקמת חדר יציאה לגג בשטח שלא יעלה על 23 מ"ר ליח"ד. בבניינים חדשים, אשר בנייתם תאושר אחרי מתן תוקף לתכנית זו, יכלל השטח של חדרי היציאה לגג כחלק מזכויות הבניה המותרות.

7.1.5. <u>ממ/8004:</u>

התכנית פורסמה למתן תוקף בילקוט הפרסומים מס' 3531 מיום 01/03/1988.

מטרת התכנית הינה, בין היתר, שינוי שטח חקלאי והמרתו לאזורי מגורים א', שטח בנייני ציבור, שטח למסחר, שטח ציבורי פתוח, שטח למוסד ושטח פרטי פתוח.

התכנית מסווגת את הנכס הנדון ביעוד לאזור מגורים א' בו נקבעו ההוראות שלהלן:

שטח מגרש מינימלי	:	400 מ"ר	600-750 מ"ר
מס' קומות	:	1 או קוטג'	1 או קוטג'
מס' יח"ד למגרש	:	1	2 דו-משפחתי
שטחי בניה	:	30% תכסית קרקע ובסה"כ 45% בניה בכל המפלסים	
מבנה עזר	:	לכל יח"ד יורשה בניית סככה לרכב בגודל 18 מ"ר בקווי בניין חזית 0 מ' או 2 מ' לפי דרישת הועדה המקומית וצדדי 0 מ' כאשר שיפוע גג הסככה לתוך המגרש. לחילופין, מוסך למכונית פרטית במתווה בית המגורים בשטח 18 מ"ר. כ"כ תותר בניית מרתף בגודל 50 מ"ר שגובה תקרתו לא יעלה על 70 ס"מ מעל פני המדרכה במרכז המגרש.	
קווי בניין	:	קדמי – 5 מ', צדדי – 3 מ', אחורי – 6 מ'	

ע"פ הוראות התכנית לא תבוצע כל פעולה של בניה, סלילה, נטיעה, ועבודות פיתוח, ללא אישור נציג אגף העתיקות כנדרש בחוק העתיקות, תשל"ח-1978 בגוש 6093 בחלקות שונות ובין השאר גם בחלקה הנדונה 310.

7.1.6. <u>ממ/8005:</u>

התכנית פורסמה למתן תוקף בילקוט הפרסומים מס' 3534 מיום 07/03/1988.

מטרת התכנית, בין השאר, להנחות את פיתוח היישוב הקיים ולהביא למספר התושבים ליעד של 6,000 תושבים תוך שמירת האופי הכפרי של הישוב הקיים.

התכנית מסווגת את הנכס הנדון ביעוד לאזור מגורים א' בו נקבעו ההוראות שלהלן:

שטח מגרש מינימלי	:	400 מ"ר	|	600-750 מ"ר	|	750 מ"ר
מס' קומות	:	1 או קוטג'	|	1 או קוטג'	|	1 או קוטג'
מס' יח"ד למגרש	:	1	|	2 בדו-משפחתי	|	2
חזית מינימלית למגרש	:	18 מ'	|	20 מ'	|	25 מ'
שטחי בניה	:	30% תכסית קרקע ובסה"כ 45% בניה בכל המפלסים				
מבנה עזר	:	לכל יח"ד יורשה בניית סככה לרכב בגודל 18 מ"ר בקווי בניין חזית 0 מ' או 2 מ' לפי דרישת הועדה המקומית וצדדי 0 מ' כאשר שיפוע גג הסככה לתוך המגרש. כ"כ תותר בניית מרתף בגודל 50 מ"ר שגובה תקרתו לא יעלה על 70 ס"מ מפני הקרקע הסופיים.				
קווי בניין	:	קדמי – 5 מ', צדדי – 3 מ', אחורי – 6 מ'				

ע"פ הוראות התכנית לא תבוצע כל פעולה של בניה, סלילה, נטיעה, ועבודות פיתוח, ללא אישור נציג אגף העתיקות כנדרש בחוק העתיקות, תשל"ח-1978 בגוש 6093 בחלקות שונות ובין השאר גם בחלקה הנדונה 310.

7.1.7. <u>רצ/1/1/ו/א:</u>

התכנית פורסמה למתן תוקף בילקוט הפרסומים מס' 3599 מיום 08/12/1988.

התכנית מהווה שינוי ועדכון לתכנית רצ/1/1/ו ומטרתה לקבוע הוראות בדבר בניה על גגות בניינים.

חדר היציאה לגג נותר בשטח של עד 23 מ"ר ליח"ד. כמו כן, תותר בשטח הגג הקמת פרגולה בשטח של עד 15 מ"ר.

7.1.8. <u>ממ/2/10004:</u>

התכנית פורסמה למתן תוקף בילקוט הפרסומים מס' 3654 מיום 04/05/1989.

מטרת התכנית הינה לקבוע הוראות בניה למרתפים לדירות צמודות קרקע.

גובה חלל המרתף בין רצפתו לתחתית תקרתו לא יעלה על 2.20 מ'. חלל בגובה העולה על 2.25 מ' ייחשב מבחינת אחוזי בניה כקומת מגורים.

חלל המרתף יימצא כולו או רובו מתחת למפלס פני הקרקע המקיפה אותו.

7.1.9. <u>רצ/1/1/ו/ב:</u>

התכנית פורסמה למתן תוקף בילקוט הפרסומים מס' 3814 מיום 13/11/1990.

מטרת התכנית בין היתר הינה לקבוע הוראות בדבר בניה על גגות הבניינים.

הוראות סעיף ד' 10 בתכנית תיקון מתאר רצ/1/1/ו/א והוראות סעיף 11 בתכנית רצ/1/1/ו' בטלות.

7.1.10. <u>רצ/במ/1/50/50:</u>

התכנית פורסמה למתן תוקף בילקוט הפרסומים מס' 3969 מיום 30/01/1992.

מטרת התכנית הינה, בין השאר, שינוי ייעוד אזור חקלאי למגורים ולשירותים נלווים, לדרכים וביטול דרכים. כ"כ התכנית יוצרת תנאים לאיכות סביבתית גבוהה בתחומה ע"י הפקעת שטחים וייעודם לשימושים ציבוריים ובאמצעים חוקיים אחרים.

התכנית מחולקת למספר מתחמי תכנון כאשר הנכס הנדון נותר ביעוד מגורים א' ומצוי במתחם תכנון מס' 1.2 המסווג כאזורי בניה שבהם תותר בניה לפי תכניות קודמות.

לבניינים קיימים קו בניין לפי קיים.

לכל יח"ד בבניינים צמודי קרקע יורשה בניית סככת בגודל 18 מ"ר בקווי בניין חזית 2 מ' או לפי דרישת הועדה המקומית וצדדי 0 מ' כאשר שיפוע הגג לתוך המגרש. כ"כ תותר בניית מרתף בגודל 50 מ"ר כשגובה תקרתו לא יעלה על 70 ס"מ מעל פני הקרקע הסופיים.

בבניינים צמודי קרקע תותר עליית גג בשטח של 14 מ"ר (לא כלולים באחוזי הבניה) בחלל הרעפים עד גובה 2.2 מ'.

בבניינים גבוהים יותר לבנות חדר על הגג הכלולים באחוזי הבניה עפ"י רצ/1/1/ו.

ע"פ הוראות התכנית לא תבוצע כל פעולה של בניה, סלילה, נטיעה, ועבודות פיתוח, ללא אישור נציג אגף העתיקות כנדרש בחוק העתיקות, תשל"ח-1978 בגוש 6093 בחלקות שונות ובין השאר גם בחלקה הנדונה 310.

7.1.11. <u>רצ/1/50/8:</u>

התכנית פורסמה למתן תוקף בילקוט הפרסומים מס' 4060 מיום 22/11/1992.

מטרת התכנית הינה, בין היתר, שינוי חזית מינימלית למגרשים אשר שטחם בין 600-750 מ"ר באזור מגורים א'.

התכנית קובעת כי במגרשים בשטח של 600-750 מ"ר באזור מגורים א', החזית המינימלית למגרש תהא 18 מ'.

7.1.12. <u>רצ/1/1/ז:</u>

התכנית פורסמה למתן תוקף בילקוט הפרסומים מס' 4106 מיום 29/04/1993.

מטרת התכנית הינה לקבוע בין היתר, הוראות בניה לגזוזטרה (מרפסת פתוחה) אשר שטחן לא יכלל באחוזי הבניה. גזוזטרה (מרפסת פתוחה) מוגדרת בתכנית כדלקמן: *"מרפסת אשר לא יותר משני צלעותיה נוגעות בקירות הבניין ואשר אין מעליה גג או שהגג הקרוב מעל רצפתה נמצא בגובה של 2 קומות לפחות, למעל חפיפה כוללת של 60 ס"מ משני הצדדים של המרפסות. חפיפה זו לא תיכלל בחישוב שטחי הבניה".*

בניית המרפסת כאמור הינה בתנאים הבאים:

- כל שטח הגזוזטרה ימצא בגבול קווי הבניין למעט הבלטה של 1.50 מ' לחזית הרחוב.
- עומק הגזוזטרה לא יעלה על 2.00 מ', ושטחה לא יעלה על 15% משטח הבניה המותר במגרש.

7.1.13. <u>רצ/מק/1/1/18:</u>

התכנית פורסמה למתן תוקף בילקוט הפרסומים מס' 4427 מיום 14/07/1996.

מטרת התכנית הינה קביעת קווי בניין במגרשים פינתיים.

במגרשים פינתיים הגובלים בשתי רחובות יהא קווי הבניין המותרים לבניה כדלקמן:

- שתי צלעות המגרש הגובלים במגרשים אחרים – יהא קו הבניין אליהם קו בניין צדדי.
- שתי צלעות המגרש הגובלים בדרכים ציבוריות – יהא קו הבניין אליהם קו בניין קדמי.

7.1.14. <u>רצ/מק/1/1/ז/1:</u>

התכנית פורסמה למתן תוקף בילקוט הפרסומים מס' 4454 מיום 05/11/1996.

התכנית מהווה שינוי לתכנית רצ/1/1/ז וביטלה את ההוראה שקובעת כי עומק הגזוזטרה לא יעלה על 2.00 מ'.

7.1.15. <u>רצ/מק/1/1/21:</u>

התכנית פורסמה למתן תוקף בילקוט הפרסומים מס' 4496 מיום 27/02/1997.

מטרת התכנית הינה, בין היתר, לקבוע הנחיות תכנוניות להקמת בריכות שחיה פרטיות בכל שטח מרחב התכנון המקומי.

הבריכות תוקמנה רק באזור המיועד למגורים צמודי קרקע (מגורים א' ו-ב').

גודל מגרש מינימלי שניתן להקים עליו בריכה הינו 400 מ"ר, בתנאי שעל המגרש יח"ד אחת.

למרות האמור לעיל תותר הקמת בריכה משותפת למגרשים גובלים ובתנאי ששטח המגרשים עליהם מוקמת הבריכה יעלה על 475 מ"ר. במקרה זה תינתן אפשרות לחצות קווי המגרש ע"י הבריכה. כל זאת בכפוף להסכם שיתוף בין בעלי המגרשים הגובלים.

גודל הבריכה לא יעלה על 15% משטח המגרש הפנוי (ללא מבנים).

7.1.16. <u>רצ/מק/1/1/25:</u>

התכנית פורסמה למתן תוקף בילקוט הפרסומים מס' 4571 מיום 24/09/1997.

מטרת התכנית לקבוע, בין היתר, הוראות בינוי בדבר בניית מחסנים באזורי המגורים.

באזור מגורים א' ו-ב' נקבע כי תותר בניית מחסן בקו בניין 0 אחורי וצידי בשטח שלא יעלה על 7.5 מ"ר אשר 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.

במגרשים של 500 מ"ר ומעלה בהם תבנה יח"ד אחת ניתן יהיה לצרף את שטח המחסנים ע"פ זכויות תכנית זו ליחידה אחת – דהיינו 15 מ"ר.

7.1.17. <u>רצ/מק/1/1/26:</u>

התכנית פורסמה למתן תוקף בילקוט הפרסומים מס' 4647 מיום 22/05/1998.

מטרת התכנית הינה קביעת הוראות בדבר בניית מרתפים באזורי מגורים א' ו-ב'.

תותר בניית מרתפים בבתים צמודי קרקע מתחת לכל שטח קונטור הבית, שטח זה יכלל במסגרת שטחי השירות.

לא תותר כניסה חיצונית כל שהיא למרתף.

לא תותר חצר אנגלית אלא לאוורור ותאורה בלבד.

7.1.18. <u>רצ/מק/1/25/1/1:</u>

התכנית פורסמה למתן תוקף בילקוט הפרסומים מס' 4717 מיום 21/12/1998.

מטרת התכנית בין היתר הינה קביעת קווי בניין והוראות בינוי למחסנים באזורי מגורים א', ב', ג' ו-ד'.

באזורי מגורים א' ו-ב' – מחסנים אשר הוקמו עד 31/12/1989 – יאושרו במצבם במסגרת זכויות הבניה המאושרות ומבני עזר. על המחסנים אשר הוקמו לאחר המועד הנ"ל ולא הוצא לגביהם היתר, יחולו הוראות תכנית רצ/מק/25/1/1.

7.1.19. <u>רצ/1/1/30:</u>

התכנית פורסמה למתן תוקף בילקוט הפרסומים מס' 5038 מיום 10/12/2001.

מטרת התכנית לקבוע הוראות בדבר בניית גגונים ופרגולות.

התכנית קובעת, בין היתר, כי בבתים צמודי קרקע בהם מותרת בנייתה של "מצללה" (פרגולה), תותר לפי בחירתו של המבקש, קירוי המצללה במשטח ומעליו רעפים (להלן: גגון), ובלבד שהגגון האמור יענה וימלא אחר כל התנאים, הדרישות והמגבלות לעניין שטח "המצללות" ע"פ הקבוע בתקנות התכנון והבניה. שטח הגגון יהווה תוספת לשטח העיקרי המותר ע"פ תכנית.

7.1.20. <u>רצ/1/1/יג:</u>

התכנית פורסמה למתן תוקף בילקוט הפרסומים מס' 5280 מיום 09/03/2004.

מטרת התכנית בין היתר הינה לקבוע שטחי שירות מירביים ליעודי הקרקע השונים בעיר.

להלן חלק מהוראות הבנייה:

במגרשים של 750-1000 מ"ר באזור מגורים א' הותרו שטחי השירות כדלקמן:

מעל הקרקע – 25% בבתים על עמודים או 10% בבתים צמודי קרקע.

שימושים מעל הקרקע – ממ"ד, מחסן, גגון מעל הכניסה לבניין, חניה מקורה. בקומת עמודים ירוכזו ממ"ד, מחסן וחניה.

מתחת לקרקע – ע"פ שטח קונטור קומת הקרקע וגובה מירבי של 2.40 מ' נטו.

שימושים מתחת לקרקע – לשימושים שלא תוכננו מעל פני הקרקע ללא כניסה חיצונית וללא מטבחון.

7.1.21. <u>רצ/מק/1/1/37:</u>

התכנית פורסמה למתן תוקף בילקוט הפרסומים מס' 5360 מיום 19/01/2005.

התכנית משנה את גובה הבניין באזור מגורים א', ב' ו-ב' מיוחד ל-9.5 מ' גובה.

7.1.22. <u>רצ/1/1/5:</u>

התכנית פורסמה למתן תוקף בילקוט הפרסומים מס' 5442 מיום 29/09/2005.

מטרת התכנית הינה, בין היתר, להוסיף שטחים עיקריים מעבר לזכויות הבניה המוקנות, בעליות הגג.

חישוב שטח עליית הגג בתוך חלל גג הרעפים הנוצר עקב השיפועים יחושב לפי הקבוע בתקנה 2.03 לתקנות ותקנות חישוב שטחים בתכניות והיתרים תשנ"ב-1992.

בבניין בו קיימת או נבנית עליית גג כדין – יתווסף שטח עליית הגג בנוסף לזכויות המוקנות למגרש למטרה עיקרית.

בבנייה חדשה גובה בסיס משטחי הרעפים לא יעלה על 0.4 מ' מעל רצפת עליית הגג.

7.1.23. <u>רצ/מק/1/1/21/1:</u>

התכנית פורסמה למתן תוקף בילקוט הפרסומים מס' 5584 מיום 27/09/2006.

מטרת התכנית הינה שינוי הוראות בינוי לבריכות שחיה.

הבריכות תוקמנה רק באזור המיועד למגורים צמודי קרקע (אזורי מגורים א' ו-ב').

גודל מגרש מינימלי שניתן להקים עליו בריכה הינו 250 מ"ר, בתנאי שעל המגרש תהא יח"ד אחת.

גודל הבריכה לא יעלה על 18% משטח המגרש הפנוי (ללא מבנים).

7.1.24. <u>רצ/מק/1/1/25/2:</u>

התכנית פורסמה למתן תוקף בילקוט הפרסומים מס' 5649 מיום 15/04/2007.

מטרת התכנית הינה לשנות הוראות הבינוי בדבר בניית מחסנים באזורים מגורים א' ו-ב'.

בהוראות סעיף 7.ג בתכנית רצ/מק/25/1/1 יירשם "אין האמור גורע מאפשרות הקמת מחסן כחלק מהמבנה עצמו ובגובה הקומה", ויימחק המשפט הקובע "בשטח שלא יעלה על 7.5 מ"ר לדירה".

7.1.25. <u>רצ/מק/1/1/ז/2:</u>

התכנית פורסמה למתן תוקף בילקוט הפרסומים מס' 5843 מיום 26/08/2008.

מטרת התכנית בין היתר הינה קביעת הוראות בדבר קירוי פתוחות במרקיזות.

7.1.26. <u>רצ/1/26/1/1:</u>

התכנית פורסמה למתן תוקף בילקוט הפרסומים מס' 6061 מיום 08/02/2010.

מטרת התכנית הינה תוספת שימוש במרתפים כמקום עסק של בעל מקצוע חופשי באזור מגורים א' ו-ב' וקביעת הוראות בדבר התנאים להתרת השימוש האמור.

במרתף של המבנים צמודי קרקע שמי מדייריהם הוא בעל מקצוע חופשי ניתן להתיר קיום עסק לעיסוקו בתנאים, ובין היתר:

- יותר במרתף משרד לבעל מקצוע חופשי לשימוש דיירי הבית בלבד, המשרד לא יכלול שימוש שיש בו קבלת קהל מרובה או שימוש היוצר מפגע סביבתי או תברואתי אחר, באישור מהנדס העיר, ובלבד שעומד בהוראות החוק והתקנות ביחס למידות והתנאים הפיזיים של המבנה.
- תותר כניסה חיצונית אחת לקומת המרתף בנוסף לחיבור הפנימי לקומה שמעל.
- חובה לקשור בין חלל המרתף לשטח המגורים שמעל במדרגות פיסיות המקנות גישה למרתף מתוך מפלס הקרקע של הבית, לא תותר חסימת הגישה מהמרתף לשטח מעליו.
- לא תותר כניסה נוספת למגרש, מלבד הכניסה הראשית.
- תותר התקנות שירותים ופינת קפה.
- פתרון החניה – תנאי להיתר, עמידה בתקן החניה הן למגורים והן לשימוש הנוסף, באישור נוסף.

7.1.27. <u>רצ/1/1/ו/6:</u>

התכנית פורסמה למתן תוקף בילקוט הפרסומים מס' 6439 מיום 28/06/2012.

מטרת התכנית בין היתר הינה הגדלת השטח המותר לבנייה על גג המבנה מ-23 מ"ר לסה"כ 40 מ"ר.

להלן חלק מהוראות הבנייה:

סה"כ השטח הבנוי של חדר היציאה לגג לא יעלה על 40 מ"ר או על 65% משטח הגג של אותה יחידת דיור, לפי הקטן מבניהם.

7.1.28. <u>רצ/2030:</u>

התכנית פורסמה למתן תוקף בילקוט הפרסומים מס' 7531 מיום 26/06/2017.

<u>בין מטרות התכנית:</u>

א. התווית מסגרת תכנונית כוללת להבטחת איכות חיים עירונית לכלל תושבי העיר תוך ניצול יתרונות מיקומה המטרופוליני של תל אביב.

ב. העצמת מעמדה הכלכלי של העיר בתחום התעסוקה על ידי הגדלת מספר מקומות העבודה תוך ריכוז מאמץ למשיכת תעסוקה מתקדמת לעיר.

ג. איחוד הרקמות העירוניות השונות לעיר אחת השוכנת לחוף הים וחיבורה לים תוך הגדרת תפקידן ברמה הכלל עירונית ופיתוחן תוך ניצול יתרונותיהן היחסיים.

ד. יצירת יחס נכון בין שטחים בנויים ושטחים פתוחים תוך שמירה על ערכי טבע, פתוח עירוני נוף וטופוגרפיה המיוחדים לעיר.

ה. קביעת מדיניות לשימור מתחמים ואתרים מחד גיסא ואפשרות התחדשות ופיתוח מאידך גיסא.

ו. פיתוח מושכל של מערך הדרכים והתחבורה באופן התומך בפיתוח האורבני תוך העדפת התחבורה הציבורית ואמצעי תחבורה חילופיים.

התכנית מסווגת את הנכס הנדון ביעוד לאזור מגורים 2 עם אזור התחדשות עירונית.

הנכס מצוי במתחם תכנון מס' 135 בו הותרו, בין השאר, השימושים הבאים:

א. באזור מגורים 2, מלבד מגורים, מותרים השימושים הבאים כולם או חלקם: שטחים ציבורים פתוחים, מוסדות חינוך (לרבות גני ילדים ופעוטונים בקומת הקרקע בבנייני מגורים), מוסדות בריאות, מוסדות סעד ורווחה, מוסדות דת ומוסדות תרבות.

ב. אכסון מלונאי.

ג. מעונות סטודנטים, בתי אבו, דיור מוגן לקשישים.

ד. חזית מסחרית ברחובות המסומנים בתשריט התכנית.

ה. שימוש למשרדים בכפוף לכך שהשימוש יהיה במבנה בשלמותו או בחלק מהבנה שיש לו כניסה נפרדת לשימוש למשרדים.

<u>להלן זכויות הבניה עפ"י חלוקה למתחם תכנון 135:</u>

ייעוד - מגורים 2.

מס' קומות מרבי – בהתאם לתכנית מאושרת.

תכסית בנייה/ קווי בניין – בהתאם להוראות ומגבלות בניה בתכניות מאושרות.

שטחי בניה למגורים – עד 120,000 מ"ר.

<u>הערות ותנאים:</u>

אזור לשימור – עד 6-5 קומות בכפוף לאמור בסעיף 6.5.

הקצאות לצרכי ציבור כמפורט בנספח ב'.

אזור חיפוש לבניה לגובה באזורים המסומנים בנספח מס' 1.

באזור מגורים המיועד להתחדשות עירונית אחוזי הבניה הכוללים יהיו פועל יוצא של מספר הקונמות שיאושרו ע"י מוסד התכנון. מוסד התכנון רשאי משיקולים תכנונים ועיצוביים להתיר תוספת של שתי קומות מעבר למסומן בנספח מס' 1, תבנית הבניה.

<u>הוראות נוספות:</u>

1. לא יוצא היתר בניה מכוח תכנית זו אלא לאחר אישורה של תכנית מפורטת התואמת תכנית זו.
2. תכנית מפורטת שתאושר בהתאם לתכנית זו תפרט את השימושים המותרים מכוחה בכל מתחם תכנון.
3. בתכנית מפורטת הקובעת שימוש מותר במתחם תכנון, מכוח תכנית זו, ניתן לסמן את יעוד הקרקע, עפ"י נוהל מבא"ת, בסימון ייעוד שונה מהקבוע בתכנית זו, ככל שסימון הייעוד החדש תואם את השימוש האמור. לא יראו בשינוי כאמור משום שינוי לתכנית זו כל עוד השימושים שנקבעו בתכנית החדשה הינם שימושים המותרים בתכנית זו.
4. סטיות לא מהותיות הנובעות מקנה המידה של התשריט 1:10,000 שאינו מאפשר דיוק מבחינת האיתור, מבחינת גבול השטח ומחמת התנאים הטופוגרפיים של השטח תהיינה מותרת ואין בכך שינוי לתכנית זו.
5. תכנית שבתחומה או בסמוך לה מצוי סמבול, תופקד רק לאחר שבבדיקה התכנונית המוקדמת ניתנה התייחסות בדבר הצורך והאפשרות לכלול בתחום התכנית שימושי קרקע התואמים לסימבול. היה ובבדיקה התכנונית המוקדמת נקבע כי יש צורך ואפשרות לכלול בתחום התכנית שימושי קרקע התואמים לסימבול, לא תופקד התכנית אלא אם ייכלל בה שימוש קרקע כאמור.
6. מיקומו המדויק של סימבול המסומן בתשריט אזורי ייעוד ייקבע בתכנית מפורטת, במרחק של עד 500 מטר מהסימון בתשריט.

אזורים להתחדשות עירונית:

א. בשטח המסומן כאזור המיועד להתחדשות עירונית תוכן תכנית מפורטת להתחדשות עירונית בכוללת בין השאר הריסה ובניה מחדש ו/או תוספת קומות ו/או תוספת אגפים, או שדרוג ושיפור המרחב הציבורי. הכל בהתאם לזכויות שבטבלה 5 ולהראות תכנית זו.

ב. בכל האזורים המסומנים להתחדשות עירונית בתשריט התכנית, ניתן יהיה לתכנן בתכנית מפורטת מבנים שגובהם עד 30 קומות.

7.2. היתרי בניה:

7.2.1. היתר בניה מס' 1137 מתאריך 17/11/1969:

היתר לחידוש רישיון לבית מגורים הכולל 3 חדרים + מקלט + מחסן.

7.2.2. היתר בניה מס' 1048 מתאריך 23/08/1974:

היתר להקמת תוספת קומת מגורים לבית בעל קומת אחת על עמודים. התוספת תכלול 3 חדרים, מטבח, שירותים ומרפסות. השטח הבנוי ע"פ היתר זה הינו 81.97 מ"ר בק"ק, 81.97 מ"ר בק"א, מחסן בק"ק בשטח של 27.54 מ"ר, מרתף 4 מ"ר, מדרגות 7.035 מ"ר, ומרפסות 36.53 מ"ר.

8. עמדות הצדדים:

8.1 עמדת המשיבה:

8.1.1 ממ/10004/1:

בשומת המשיבה הובאה בחשבון השבחה בגין התרת בניית מרתף בשטח של 50 מ״ר/יח״ד. במועד הקובע לתכנית הותרה הקמת יח״ד אחת בלבד ולפיכך השטח לחיוב הינו 50 מ״ר בלבד במקדם שווי 0.4.

הובא בחשבון על ידה שווי של 200 ₪/מ״ר מבונה בהתבסס על השומות המכריעות שלהלן:

תאריך	שמאי מכריע	גו״ח	מועד קובע	שווי מ״ר מבונה
02/12/2012	שאול אשרת	3628/115	18/05/1985	120 ₪
28/09/2014	אבישי זיו	3628/17	18/05/1985	200 ₪
22/02/2015	שמואל רוזנברג	3628/294	18/05/1985	170 ₪
25/03/2015	יצחק ברמן	3628/309	18/05/1985	170 ₪
26/01/2017	גבע בלטר	3628/10	18/05/1985	200 ₪

להלן תחשיב ההשבחה לשיטת שמאית המשיבה:

השבחה			
מהות	**שטח**	**מקדם**	**שטח אקו'**
מרתף	50	0.4	20
סה״כ			20
שווי מ״ר מבונה			200 ₪
השבחה			**4,000** ₪

8.1.2 ממ/10002:

בשומת המשיבה הובא בחשבון כי תכנית זו חלה על בתים משותפים ולא חלה על הנכס הנדון. משכך לא הובאה בחשבון על ידה השבחה בגין אישור תכנית זו.

8.1.3 רצ/1/1/ו:

בשומת המשיבה נטען כי התכנית, שהתירה חדרי יציאה לגג בשטח של 23 מ״ר, חלה על מרחב העיר ראשון לציון כאשר במועד הקובע שכונת נחלת יהודה, בה מצוי הנכס הנדון, אינה כלולה בתחומי העיר ומשכך אינה חלה על הנכס הנדון. שכונת נחלת יהודה לשיטתה צורפה כשכונה לראשל״צ כשנה וחצי לאחר המועד הקובע.

לפיכך לא חלה השבחה בנכס הנדון עקב אישור תכנית זו.

8.1.4. <u>ממ/8004:</u>

בשומת המשיבה הובאה בחשבון השבחה בגין תכנית זו עקב שינוי היעוד מחקלאי למגורים א' ותוספת זכויות הבניה. בשל הצורך בהכנת תשריט חלוקה ובהתחשב בעובדה כי הנכס מצוי באתר עתיקות הובאה בחשבון על ידה מקדם דחייה 0.9.

הובא בחשבון על ידה שווי של 650 ₪/מ"ר מבונה בהתבסס על השומות המכריעות שלהלן:

תאריך	שמאי מכריע	גו"ח	מועד קובע	שווי מ"ר מבונה
02/12/2012	שאול אשרת	3628/115	22/08/1988	350 ₪
28/09/2014	אבישי זיו	3628/17	22/08/1988	708 ₪
26/01/2017	גבע בלטר	3628/10	22/08/1988	650 ₪

להלן תחשיב ההשבחה לשיטת שמאית המשיבה:

מצב חדש			
מהות	**שטח**	**מקדם**	**שטח אקו'**
שטח עיקרי	544.95	1	544.95
מרתף עבור 4 יח"ד	200	0.4	80
סככות חניה	72	0.3	21.60
חצר	775.7	0.25	193.93
סה"כ			840.48
מקדם דחיה			0.90
סה"כ מתואם			756.43
מצב קודם			
מהות	**שטח**	**מקדם**	**שטח אקו'**
שטח עיקרי	150	1	150
מבני עזר	25	0.5	12.5
מרתף	50	0.4	20.00
חצר עד 400 מ"ר כולל תכסית	225	0.25	56.25
חצר עד 1,000 מ"ר	600	0.2	120.00
חצר עד 1,211 מ"ר	211	0.15	31.65
סה"כ			390.40
השבחה			
השבחה במ"ר אקו'			366.03
שווי מ"ר מבונה			650 ₪
השבחה			**237,920** ₪

8.1.5. <u>ממ/8005:</u>

בשומת המשיבה נטען כי אין בתכנית זו תוספת זכויות בניה ביחס לתכנית ממ/8004.

משכך, נקבע כי התכנית אינה משביחה.

8.1.6. <u>רצ/1/1/ו/א:</u>

בשומת המשיבה נטען כי התכנית קובעת הוראות להקמת חדרי יציאה לגג בשטח של 23 מ״ר בבניינים חדשים. לגישת שמאית המשיבה, הואיל והנכס הנדון הינו מגרש ריק, הרי שלא חלה השבחה במקרה דנן.

8.1.7. <u>ממ/2/10004:</u>

בשומת המשיבה הובאה בחשבון השבחה בגין הגדלת שטח המרתף מ-50 מ״ר/יח״ד למרתף בשטח קונטור קומת הקרקע, דהיינו 30%. כ״כ הובאה בחשבון על ידה דחייה לפי מקדם 0.9 עד להכנת תשריט חלוקה ובהתחשב במיקום הנכס באתר עתיקות.

הובא בחשבון על ידה שווי של 650 ₪/מ״ר מבונה בהתבסס על השומות המכריעות שלהלן:

תאריך	שמאי מכריע	גו״ח	מועד קובע	שווי מ״ר מבונה
25/03/2015	יצחק ברמן	3628/309	19/05/1989	810 ₪
26/01/2017	גבע בלטר	3628/10	19/05/1989	650 ₪

להלן תחשיב ההשבחה עפ״י שמאית המשיבה:

מצב חדש			
מהות	**שטח**	**מקדם**	**שטח אקו׳**
מרתף	363	0.4	145.2
סה״כ			145.2
מצב קודם			
מהות	**שטח**	**מקדם**	**שטח אקו׳**
מרתף	200	0.4	80
סה״כ			80
השבחה			
השבחה במ״ר אקו׳			65.2
מקדם דחיה			0.90
שווי מ״ר מבונה			650 ₪
השבחה			**38,212** ₪

8.1.8. <u>רצ/1/50/50:</u>

בשומת המשיבה הובאה בחשבון כי מהות ההשבחה הינה התרת עליית גג בשטח של 14 מ״ר/יח״ד ובמקרה דנן עבור 4 יח״ד. הובא בחשבון מקדם עליית גג 0.7, וכן מקדם דחיה של 0.9 המשקף דחיה עד לאישור תשריט חלוקה ובהתחשב במיקום הנכס באתר עתיקות.

לצורך תחשיב ההשבחה קבע שווי של 800 ₪/מ״ר מבונה בהתבסס על השומות המכריעות שלהלן:

תאריך	שמאי מכריע	גו״ח	מועד קובע	שווי מ״ר מבונה
29/04/2015	שמואל רוזנברג	6093/156	14/02/1992	790 ₪
26/03/2017	שושי שרביט שפירא	6093/325	14/02/1992	789 ₪
29/01/2014	יצחק ברמן	6093/182	14/02/1992	745 ₪
06/07/2017	ג׳קי פז	6093/157	14/02/1992	815 ₪

להלן תחשיב ההשבחה לשיטת שמאית המשיבה:

השבחה			
מהות	שטח	מקדם	שטח אקו׳
עליית גג	14	0.7	9.8
מס׳ יח״ד			4
סה״כ			39.2
מקדם דחיה			0.9
שווי מ״ר מבונה			800 ₪
השבחה			**28,224** ₪

8.1.9. <u>רצ/1/1/ז:</u>

בשומת המשיבה הובאה בחשבון כי מהות ההשבחה הינה תוספת של כ-10 מ״ר מרפסת פתוחה/יח״ד. מקדם שווי למרפסת הינו 0.2. נקלח בחשבון מקדם דחיה של 0.9 המשקף דחיה עד לאישור תשריט חלוקה ובהתחשב במיקום הנכס באתר עתיקות[1].

לצורך תחשיב ההשבחה נקבע שווי של 925 ₪/מ״ר מבונה בהתבסס על השומות המכריעות שלהלן:

תאריך	שמאי מכריע	גו״ח	מועד קובע	שווי מ״ר מבונה
29/04/2015	שמואל רוזנברג	6093/156	14/05/1993	925 ₪
26/03/2017	שושי שרביט שפירא	6093/325	14/05/1993	928 ₪
29/01/2014	יצחק ברמן	6093/182	14/05/1993	876 ₪

להלן תחשיב ההשבחה לגישת שמאית המשיבה:

השבחה			
מהות	שטח	מקדם	שטח אקו׳
תוספת מרפסת	10	0.2	2
מס׳ יח״ד			4
סה״כ			8
שווי מ״ר מבונה			925 ₪
השבחה			**7,400** ₪

[1] יצוין כי על אף שנטען על ידה שיש להביא בחשבון דחיה, נשמט מקדם הדחיה האמור מתחשיב ההשבחה בשומת המשיבה.

8.1.10. <u>רצ/1/1/26:</u>

בשומת המשיבה נטען כי התכנית אפשרה הקמת מרתף בקונטור קומת הקרקע. הואיל ובמצב הקודם תכנית ממ/2/10004 כבר אפשרה זאת הרי שהתכנית אינה משביחה.

8.1.11. <u>רצ/1/1/25/1:</u>

בשומת המשיבה נטען כי התכנית כוללת הוראות בינוי למחסנים ואין בה השבחה ביחס להוראות רצ/1/1/25.

משכך, הובא בחשבון כי התכנית אינה משביחה.

8.1.12. <u>רצ/1/1/30:</u>

בשומת המשיבה הובאה בחשבון השבחה התרת קירוי פרגולות בשטח של 15 מ״ר/יח״ד. מקדם שווי קירוי פרגולה לשיטתה הינו 0.15. נלקח בחשבון מקדם דחיה של 0.9 המשקף דחיה עד לאישור תשריט חלוקה ובהתחשב במיקום הנכס באתר עתיקות.

לצורך תחשיב ההשבחה קבע שווי של 2,000 ₪/מ״ר מבונה בהתבסס על השומות המכריעות שלהלן:

תאריך	שמאי מכריע	גו״ח	מועד קובע	שווי מ״ר מבונה
29/01/2014	יצחק ברמן	6093/182	25/12/2001	1,691 ₪
28/09/2014	נאוה סירקיס	3628/17	25/12/2001	2,205 ₪
29/07/2015	מנחם מלוכנא	6093/146	25/12/2001	1,951 ₪
26/01/2017	גבע בלטר	3628/10	25/12/2001	2,280 ₪
26/03/2017	שושי שרביט שפירא	6093/325	25/12/2001	1,821 ₪

להלן תחשיב ההשבחה עפ״י שמאית המשיבה:

השבחה			
מהות	**שטח**	**מקדם**	**שטח אקו׳**
קירוי פרגולה	15	0.15	2.25
מס׳ יח״ד			4
סה״כ			9
מקדם דחיה			0.9
שווי מ״ר מבונה			2,000 ₪
השבחה			**16,200** ₪

8.1.13. <u>רצ/1/1/יג:</u>

בשומת המשיבה נטען כי מהות ההשבחה הינה הגבהת קומת מרתף מ-2.2 מ' ל-2.4 מ' ותוספת שטחי שירות בשיעור של 10%. מקדם השבחה להגבהת המרתף הינו 0.1. כ"כ נלקח בחשבון מקדם דחיה של 0.9 המשקף דחיה עד לאישור תשריט חלוקה ובהתחשב במיקום הנכס באתר עתיקות.

לצורך תחשיב ההשבחה קבעה שווי של 2,030 ₪/מ"ר מבונה בהתבסס על השומות המכריעות שלהלן:

תאריך	שמאי מכריע	גו"ח	מועד קובע	שווי מ"ר מבונה
25/12/2012	אריה אריאל	6093/269	24/03/2004	2,030 ₪
28/09/2014	נאוה סירקיס	3628/17	24/03/2004	2,350 ₪
29/04/2015	שמואל רוזנברג	6093/156	24/03/2004	2,000 ₪
29/07/2015	מנחם מלוכנא	6093/146	24/03/2004	2,255 ₪
26/01/2017	גבע בלטר	3628/10	24/03/2004	2,023 ₪
26/03/2017	שושי שרביט שפירא	6093/325	24/03/2004	2,030 ₪

להלן תחשיב ההשבחה לשיטת שמאית המשיבה:

מצב חדש			
מהות	**שטח**	**מקדם**	**שטח אקו'**
שטחי שירות	121.1[2]	0.3[3]	36.33
מרתף עבור 4 יח"ד	363	0.5	181.5
סה"כ			217.83
מקדם דחיה			0.90
סה"כ מתואם			196
מצב קודם			
מהות	**שטח**	**מקדם**	**שטח אקו'**
שטחי שירות	102[4]	0.3	30.6
מרתף עבור 4 יח"ד	363	0.4	145.2
סה"כ			175.80
מקדם דחיה			0.90
סה"כ מתואם			158.2
השבחה			
השבחה במ"ר אקו'			37.8
שווי מ"ר מבונה			2,030 ₪
השבחה			**76,844** ₪

[2] 121.1 מ"ר = 10% X 1,211 מ"ר

[3] בהתחשב בהפסד חצר.

[4] 102 מ"ר = 4 יח"ד X 25.5 מ"ר (7.5 מ"ר מחסן + 18 מ"ר סככה לרכב)

8.1.14. <u>רצ/1/1/ו/5:</u>

בשומת המשיבה הובא בחשבון כי מהות ההשבחה הינה תוספת זכויות בניה בחלל גג רעפים בשיעור של כ-45% משטח קומה א' (15% עיקרי + 5% ש"ש). לשיטתה במצב הקודם הותרה עליית גג בשטח של 14 מ"ר/יח"ד. מקדם שווי לעליית גג הינו 0.7. כ"כ נלקח בחשבון מקדם דחיה של 0.9 המשקף דחיה עד לאישור תשריט חלוקה ובהתחשב במיקום הנכס באתר עתיקות.

לצורך תחשיב ההשבחה קבעה שווי של 2,300 ₪/מ"ר מבונה בהתבסס על השומות המכריעות שלהלן:

תאריך	שמאי מכריע	גו"ח	מועד קובע	שווי מ"ר מבונה
25/12/2012	אריה אריאל	6093/269	14/10/2005	2,310 ₪
29/04/2015	שמואל רוזנברג	6093/156	14/10/2005	2,200 ₪
26/01/2017	גבע בלטר	3628/10	14/10/2005	2,800 ₪
26/03/2017	שושי שרביט שפירא	6093/325	14/10/2005	2,187 ₪

להלן תחשיב ההשבחה עפ"י שומת המשיבה:

מצב חדש			
מהות	**שטח**	**מקדם**	**שטח אקו'**
עליית גג	108.99[5]	0.7	76.29
סה"כ			76.29
מקדם דחיה			0.90
סה"כ מתואם			69
מצב קודם			
מהות	**שטח**	**מקדם**	**שטח אקו'**
עליית גג	56[6]	0.7	39.2
סה"כ			39.20
מקדם דחיה			0.90
סה"כ מתואם			35.3
השבחה			
השבחה במ"ר אקו'			33.4
שווי מ"ר מבונה			2,300 ₪
השבחה			**76,780** ₪

[5] 108.99 מ"ר = 45% (שטח חלל גג רעפים) X 20% (שטח קומה א') X 1,211 מ"ר

[6] 56 מ"ר = 4 יח"ד X 14 מ"ר עליית גג

8.1.15. <u>רצ/מק/2/25/1/1:</u>

בשומת המשיבה הובא בחשבון כי מהות ההשבחה הינה תוספת מחסנים לבנייה בכל יח״ד מעבר ל-7.5 מ״ר המותרים במצב קודם עפ״י תכנית רצ/25/1/1. בשומתה הובא בחשבון תוספת של 8 מ״ר/יח״ד לפי מקדם שווי 0.4. כ״כ התכנית מתירה הקמת מחסן בשטח של 7.5 מ״ר כחלק מהמבנה ובגובה הקומה ולכן ההשבחה תחושב גם בגין הגבהת המחסנים. זאת ועוד, נלקח בחשבון מקדם דחיה של 0.9 המשקף דחיה עד לאישור תשריט חלוקה ובהתחשב במיקום הנכס באתר עתיקות.

לצורך תחשיב ההשבחה נקבע שווי של 2,200 ₪/מ״ר מבונה בהתבסס על השומות המכריעות שלהלן:

תאריך	שמאי מכריע	גו״ח	מועד קובע	שווי מ״ר מבונה
02/12/2012	שאול אשרת	3628/115	30/04/2007	2,875 ₪
25/12/2012	אריה אריאל	6093/269	30/04/2007	2,012 ₪
29/04/2015	שמואל רוזנברג	6093/156	30/04/2007	2,200 ₪
29/07/2015	מנחם מלוכנא	6093/146	30/04/2007	2,012 ₪
26/03/2017	שושי שרביט שפירא	6093/325	30/04/2007	2,105 ₪
06/07/2017	יעקב פז	6093/157	30/04/2007	2,012 ₪

להלן תחשיב ההשבחה עפ״י שומת המשיבה:

השבחה			
מהות	**שטח**	**מקדם**	**שטח אקו׳**
הגבהת מחסנים	7.5	0.1	0.75
תוספת מחסנים	8	0.4	3.2
סה״כ/יח״ד			3.95
מס׳ יח״ד			4
סה״כ			15.8
מקדם דחיה			0.90
שווי מ״ר מבונה			2,200 ₪
השבחה			**31,284** ₪

8.1.16. <u>רצ/מק/1/26/1/1:</u>

בשומת המשיבה הובא בחשבון כי מהות ההשבחה הינה תוספת שימושים בקומת המרתף ואפשרות לכניסה חיצונית למרתף. מקדם שווי מרתף הינו 0.4 וההשבחה מחושבת לפי מקדם השבחה 0.2. כ״כ נלקח בחשבון מקדם דחיה של 0.9 המשקף דחיה עד לאישור תשריט חלוקה ובהתחשב במיקום הנכס באתר עתיקות.

לצורך תחשיב ההשבחה נקבע שווי של 4,000 ₪/מ״ר מבונה בהתבסס על השומות המכריעות שלהלן:

תאריך	שמאי מכריע	גו״ח	מועד קובע	שווי מ״ר מבונה
25/12/2012	אריה אריאל	6093/269	23/02/2010	4,400 ₪
29/07/2015	מנחם מלוכנא	6093/146	23/02/2010	4,000 ₪
26/03/2017	שושי שרביט שפירא	6093/325	23/02/2010	3,768 ₪
06/07/2017	יעקב פז	6093/157	23/02/2010	3,700 ₪
26/01/2017	גבע בלטר	3628/10	23/02/2010	4,200 ₪

להלן תחשיב ההשבחה לגישת שמאית המשיבה:

השבחה			
מהות	**שטח**	**מקדם**	**שטח אקו׳**
מרתפים	363.3	0.4	145.32
סה״כ			145.32
מקדם השבחה			0.2
מקדם דחיה			0.90
שווי מ״ר מבונה			4,000 ₪
השבחה			**104,630** ₪

8.2. עמדת המבקש:

8.2.1. ממ/10004/1:

בשומת המבקש הובאה בחשבון השבחה בגין התרת בניית מרתף בשטח של 50 מ״ר/יח״ד. לשיטתו, לאור הבינוי הקיים, נלקח בחשבון שטח לחיוב בסך 46 מ״ר בלבד (מעבר ל-4 מ״ר מרתף הקיימים) במקדם שווי 0.3 ובדחיה למימוש של 35 שנה לפי שיעור היוון של 7%. זאת ועוד, ניתנה הפחתה של 10% בשל מיקום הנכס בסמוך למגרש כדורגל.

בשומתו נקבע שווי של 120 ₪/מ״ר מבונה בהתבסס על נתוני השווי שלהלן:

(1) בגיליון ״מקרקעין וערכם״ מחודש דצמבר 1985 נקבע שווי של 2,000 $/קל״ח בבנייה רוויה. בהתאמה לבינוי צמוד קרקע שווי זה משקף כ-91 ₪/מ״ר מבונה בנטרול מרכיב החצר.

(2) בשומה מכרעת של שאול אשרת לנכס בגו״ח 3628/115 נקבע שווי של 120 ₪/מ״ר מבונה.

להלן תחשיב ההשבחה עפ״י שמאי המבקש:

השבחה			
מהות	**שטח**	**מקדם**	**שטח אקו׳**
מרתף	46	0.3	13.8
סה״כ			13.8
שווי מ״ר מבונה			120 ₪
מקדם קירבה למגרש כדורגל			0.9
מקדם דחיה			0.09
השבחה לחלקה בשלמותה			140 ₪
חלק יחסי			0.7569
השבחה			**106** ₪

8.2.2. ממ/10002:

לטענת שמאי המבקש התכנית אינה חלה על הנכס הנדון. אין אפשרות להוסיף חדר על הגג מכוחה לאור הבינוי הקיים ולפיכך, התכנית אינה משביחה.

8.2.3. רצ/1/1/ו:

שמאי המבקש טוען, בדומה לשמאית המשיבה, כי התכנית אינה חלה על הנכס הנדון הואיל ואושרה למתן תוקף בשנת 1986 כאשר נחלת יהודה סופחה לראשל״צ רק בשנת 1988. לפיכך, התכנית אינה משביחה בנכס הנדון.

8.2.4. ממ/8004:

בשומת המבקש הובאה בחשבון השבחה בגין תכנית זו עקב שינוי היעוד למגורים א׳ והגדלת זכויות הבניה. הובא בחשבון על ידו מקדם 0.9 בשל הימצאות הנכס הנדון באתר עתיקות וכן דחייה של שנתיים

בשיעור היוון של 7% עד להכנת תכנית חלוקה. במצב הקודם הובא בחשבון שווי הבנוי בפועל בתוספת זכויות הבניה למרתף שטרם מומשו מכוח תכנית ממ/1/10004. במצב החדש הובא בחשבון על ידו בינוי של 2 מגרשים לבינוי דו-משפחתי בשטח של 605.5 מ״ר כ״א. זאת ועוד, ניתנה הפחתה של 10% בשל מיקום הנכס בסמוך למגרש כדורגל.

לצורך חישוב ההשבחה קבע שמאי המבקש שווי של 650 ₪/מ״ר מבונה בהתבסס על הנתונים שלהלן:

(1) בגיליון ״מקרקעין וערכם״ מיוני 1987 נקבע שווי של 2,000 $/קל״ח בבנייה רוויה.

(2) בשומה מכרעת של גבע בלטר לנכס בגו״ח 3628/10 נקבע שווי של 650 ₪/מ״ר מבונה.

בנוסף, לצורך חישוב השווי במצב הקודם קבע שווי של 1,430 ₪/מ״ר בנוי בהתבסס על נתוני השווי שלהלן:

(1) נתוני היצע מתוך עיתון ״מעריב״ המצורף כנספח לשומתו:

תאריך	כתובת	שטח במ״ר	מחיר מבוקש	שע״ח	מחיר למ״ר בנוי
07/07/1988	אברמוביץ' 8	190	$ 185,000	1.62	₪ 1,577
18/11/1988	פינסקר	130	$ 118,000	1.59	₪ 1,443
03/06/1988	חפץ חיים 10	110	$ 105,000	1.5861	₪ 1,514
				ממוצע	₪ 1,512
				מקדם פרטיות	1.05
				מקדם מיקום	0.9
				שווי מ״ר בנוי מתואם	**₪ 1,430**

(2) עלות בניה/מ״ר בבנייה רוויה עפ״י מקרקעין וערכם הינה כ-706 ₪. בהתחשב במקדם התאמה לבינוי צמוד קרקע של כ-1.02[7], מתקבלת עלות בניה של כ-723 ₪/מ״ר בבנייה צמודת קרקע. לכן, בהתאם לשווי מ״ר מבונה של 650 ₪ כמפורט לעיל, עלות בניה בסך 723 ₪/מ״ר ויזמות בשיעור של 5%, מתקבל שווי מ״ר בנוי בסך של כ-1,441 ₪ לגישת שמאי המבקש.

[7] יחס עלות הבניה/מ״ר בבנייה צמודת קרקע לעומת בנייה רוויה.

להלן חישוב ההשבחה לגישת שמאי המבקש:

מצב חדש			
מהות	**שטח**	**מקדם**	**שטח אקו'**
שטח עיקרי	272.5	1	272.5
מרתף עבור 2 יח"ד	100	0.3	30
סככות חניה	36	0.3	10.80
חצר עד 250 מ"ר	250	0.25	62.5
חצר מעל 250 מ"ר	183.3	0.2	36.7
סה"כ/מגרש			412
מס' מגרשים			2
סה"כ			824.86
שווי מ"ר מבונה			₪ 650
מקדם מיקום			0.90
מקדם אתר עתיקות			0.90
מקדם דחיה להכנת תכנית חלוקה			0.87
מקדם היטל השבחה לתכנית חלוקה			0.90
שווי מצב חדש			₪ 341,390

מצב קודם			
מהות	**שטח**	**מקדם**	**שטח אקו'**
שטח עיקרי	163.94	1	163.94
מחסנים	27.54	0.3	8.262
מרתף	4	0.3	1.20
חדרי מדרגות	7.35	0.25	1.84
מרפסות	36.53	0.35	12.79
סה"כ בנוי			188.03
שווי מ"ר בנוי			₪ 1,430
סה"כ שווי הבנוי			₪ 268,876
חצר עד 400 מ"ר כולל תכסית	365.1	0.25	91.28
חצר 400-1,000 מ"ר	634.9	0.2	126.98
חצר מעל 1,000 מ"ר	565	0.15	84.75
מרתף	46	[8]0.035	1.63
סה"כ מבונה אקו'			304.63
שווי מ"ר מבונה			₪ 650
מקדם מיקום			0.90
סה"כ שווי מבונה אקו'			₪ 178,209
שווי מצב קודם			₪ 447,085
חלק יחסי			0.75
שווי מצב קודם			[9]₪ 335,321

[8] 0.035 = 0.12 מקדם דחיה למימוש הזכויות של כ-32 שנה X 0.3 מקדם שווי מרתף

[9] סה"כ שווי הבנוי + סה"כ שווי מבונה אקו'.

השבחה		
שווי מצב חדש		₪ 341,390
שווי מצב קודם		₪ 335,321
השבחה		**₪ 6,069**

8.2.5. <u>ממ/8005:</u>

לטענת שמאי המבקש, הוראות תכנית זו תואמות להוראות תכנית ממ/8004. משכך, לא חלה לדעתו השבחה בגין אישור תכנית ממ/8005.

8.2.6. <u>רצ/1/1/ו/א:</u>

שמאי המבקש טוען כי התכנית קבעה זכויות בניה לחדר יציאה על הגג על חשבון השטחים העיקריים המותרים בבנייה חדשה. לפיכך לא חלה לדעתו השבחה בגין אישור תכנית זו.

8.2.7. <u>ממ/2/10004:</u>

בשומת המבקש הובאה בחשבון השבחה בגין תוספת זכויות בניה למרתף. עפ"י התכנית תותר בניית מרתף בקונטור קומת הקרקע. הובאה בחשבון על ידו מקדם הפחתה 0.9 בשל הימצאות הנכס באתר עתיקות. זאת ועוד, ניתנה הפחתה של 10% בשל מיקום הנכס בסמוך למגרש כדורגל.

לצורך חישוב ההשבחה נקבע בשומתו שווי של 650 ₪/מ"ר מבונה בהתבסס על שומה מכרעת של גבע בלטר לנכס בגו"ח 3628/10.

להלן חישוב ההשבחה לגישת שמאי המבקש:

מצב חדש			
מהות	**שטח**	**מקדם**	**שטח אקו'**
מרתף	136	0.3	40.8
סה"כ			40.8
מצב קודם			
מהות	**שטח**	**מקדם**	**שטח אקו'**
מרתף	50	0.3	15
סה"כ			15
השבחה			
תוספת שווי במ"ר אקו'/יח"ד			25.8
מס' יח"ד			2
מקדם אתר עתיקות			0.90
שווי מ"ר מבונה			₪ 650
מקדם קירבה למגרש כדורגל			0.90
השבחה			**₪ 27,242**

8.2.8. <u>רצ/1/1/ו/ב:</u>

בשומה המבקש נטען כי לא חלה השבחה בגין אישור תכנית זו הואיל והתכנית מבטלת הוראות מתכנית רצ/1/1/ו על תיקוניה.

8.2.9. <u>רצ/במ/1/1/50:</u>

בשומת המבקש הובאה בחשבון השבחה בגין תוספת זכויות הבניה בסך 14 מ״ר בחלל הגג. מקדם השווי לעליית הגג הינו 0.7. כ״כ, הובא בחשבון מקדם 0.9 בשל הימצאות הנכס באתר עתיקות. זאת ועוד, ניתנה הפחתה של 10% בשל מיקום הנכס בסמוך למגרש כדורגל.

לצורך חישוב ההשבחה נקבע שווי של 795 ₪/מ״ר מבונה בהתבסס על השומות המכריעות שלהלן:

תאריך	שמאי מכריע	גו״ח	מועד קובע	שווי מ״ר מבונה
29/04/2015	שמואל רוזנברג	6093/156	14/02/1992	790 ₪
26/03/2017	שושי שרביט שפירא	6093/325	14/02/1992	789 ₪
29/01/2014	יצחק ברמן	6093/182	14/02/1992	745 ₪
06/07/2017	ג׳קי פז	6093/157	14/02/1992	815 ₪
25/12/2012	אריה אריאל	6093/269	14/02/1992	838 ₪

להלן חישוב ההשבחה לגישת שמאי המבקש:

השבחה			
מהות	**שטח**	**מקדם**	**שטח אקו׳**
עליית גג	14	0.7	9.8
מס׳ יח״ד			4
סה״כ			39.2
מקדם אתר עתיקות			0.9
שווי מ״ר מבונה			795 ₪
מקדם קירבה למגרש כדורגל			0.9
השבחה			**25,256** ₪

8.2.10. <u>רצ/במ/1/50/8:</u>

שמאי המבקש סבור כי התכנית, אשר שינתה את אורך החזית המינימלית, אינה משביחה.

8.2.11. <u>רצ/1/1/ז:</u>

בשומת המבקש הובאה בחשבון כי מהות ההשבחה הינה תוספת שטחי מרפסות פתוחות ששטחן כ-10 מ״ר/יח״ד ובסה״כ 40 מ״ר עבור 4 יח״ד. מקדם שווי למרפסות הינו 0.2. כ״כ הובא בחשבון מקדם 0.9 בשל הימצאותו באתר עתיקות וכן ניתנה הפחתה של 10% בשל מיקומו בסמוך למגרש כדורגל.

לצורך חישוב ההשבחה נקבע בשומתו שווי של 929 ₪ בהתבסס על השומות המכריעות שלהלן:

תאריך	שמאי מכריע	גו"ח	מועד קובע	שווי מ"ר מבונה
29/04/2015	שמואל רוזנברג	6093/156	14/05/1993	925 ₪
26/03/2017	שושי שרביט שפירא	6093/325	14/05/1993	928 ₪
29/01/2014	יצחק ברמן	6093/182	14/05/1993	876 ₪
25/12/2012	אריה אריאל	6093/269	14/05/1993	986 ₪

להלן תחשיב ההשבחה לגישת שמאי המבקש:

השבחה			
מהות	**שטח**	**מקדם**	**שטח אקו'**
תוספת מרפסת	10	0.2	2
מס' יח"ד			4
סה"כ			8
מקדם אתר עתיקות			0.9
שווי מ"ר מבונה			929 ₪
מקדם קירבה למגרש כדורגל			0.9
השבחה			**6,018** ₪

8.2.12. <u>רצ/1/1/18:</u>

שמאי המבקש סבור כי לא חלה השבחה בגין אישור תכנית זו, אשר קבעה קווי בניין במגרשים פינתיים.

8.2.13. <u>רצ/1/1/25:</u>

בשומת המבקש נטען כי התכנית התירה הקמת מחסנים בשטח של 7.5 מ"ר/יח"ד על חשבון זכויות הבניה הקיימות. משכך, התכנית אינה מוסיפה זכויות בניה ואין בה כל גורם משביח לשיטתו.

8.2.14. <u>רצ/מק/21/1/1:</u>

לגישת שמאי המבקש אין הכרח כי תכנית תקבע באופן מפורש זכויות להקמת בריכת שחיה פרטית על מנת לאפשר להוציא מכוחה של תכנית זו היתר בניה לבריכה וזאת בהתאם לפסיקה ובין היתר: ערר 5107/08, 69/06 ו-388/05. לפיכך, נטען על ידו כי התכנית אינה משביחה.

8.2.15. <u>רצ/מק/26/1/1:</u>

שמאי המבקש טוען כי זכויות הבניה בתכנית זו תואמות לאלו מכוח תכנית ממ/2/10004 ומשכך, לא חלה השבחה.

8.2.16. <u>רצ/1/25/1/1:</u>

בשומת המבקש נטען כי התכנית כוללת הוראות בינוי למחסנים ואין בה השבחה ביחס להוראות רצ/25/1/1. משכך, הובא בחשבון על ידו כי התכנית אינה משביחה.

8.2.17. <u>רצ/מק/30/1/1:</u>

שמאי המבקש טוען כי קירוי פרגולה אינה יוצרת השבחה הואיל ומדובר בהעדפה סובייקטיבית של הבעלים. לחיזוק טענתו מפנה לשומתו המכרעת של אריה אריאל לנכס בגו"ח 6093/269.

לחילופין קבע השבחה לפי מקדם 0.1, המשקף תוספת השווי לפרגולות במקדם 0.35 בקיזוז הפסד מרפסת גג לפי מקדם 0.25. כ"כ הובא בחשבון מקדם 0.9 בשל הימצאות הנכס באתר עתיקות. זאת ועוד, ניתנה הפחתה של 10% בשל מיקום הנכס בסמוך למגרש כדורגל.

לצורך חישוב ההשבחה קבע שווי של 1,729 ₪/מ"ר מבונה בהתבסס על השומות המכריעות שלהלן:

תאריך	שמאי מכריע	גו"ח	מועד קובע	שווי מ"ר מבונה
06/07/2017	ג'קי פז	6093/157	25/12/2001	1,704 ₪
26/03/2017	שושי שרביט שפירא	6093/325	25/12/2001	1,821 ₪
29/04/2015	שמואל רוזנברג	6093/156	25/12/2001	1,700 ₪
29/01/2014	יצחק ברמן	6093/182	25/12/2001	1,691 ₪

להלן חלופת ההשבחה עפ"י שומת המבקש:

השבחה			
מהות	**שטח**	**מקדם**	**שטח אקו'**
פרגולה/יח"ד	15	0.1	1.5
מס' יח"ד			4
סה"כ			6
מקדם אתר עתיקות			0.9
שווי מ"ר מבונה			1,729 ₪
מקדם קירבה למגרש כדורגל			0.9
השבחה			**8,402** ₪

8.2.18. <u>רצ/1/1/יג:</u>

בשומת המבקש נטען כי מהות ההשבחה הינה תוספת שטחי שירות עיליים בשיעור של 10%. הובא בחשבון על ידו כי במצב הקודם הותר 18 מ״ר לסככת חניה + 7.5 מ״ר מחסן המהווים 25.5 מ״ר ש״ש/יח״ד ובסה״כ 102 מ״ר עבור 4 יח״ד. מקדם שווי לש״ש הינו 0.5. ניתנה התייחסות בשומתו להפסד שטח החצר לפי מקדם 0.25. כ״כ הובא בחשבון מקדם 0.9 בשל הימצאות הנכס באתר עתיקות וכן ניתנה הפחתה של 10% בשל מיקום הנכס בסמוך למגרש כדורגל.

לצורך חישוב ההשבחה נקבע בשומתו שווי של 1,924 ₪/מ״ר מבונה בהתבסס על שומות מכריעות:

תאריך	שמאי מכריע	גו״ח	מועד קובע	שווי מ״ר מבונה
06/07/2017	ג׳קי פז	6093/157	24/03/2004	2,029 ₪
26/03/2017	שושי שרביט שפירא	6093/325	24/03/2004	2,029 ₪
29/04/2015	שמואל רוזנברג	6093/156	24/03/2004	2,000 ₪
29/01/2014	יצחק ברמן	6093/182	24/03/2004	1,533 ₪
25/12/2012	אריה אריאל	6093/269	24/03/2004	2,029 ₪

להלן חישוב ההשבחה עפ״י שומת המבקש:

מצב חדש			
מהות	**שטח**	**מקדם**	**שטח אקו׳**
שטחי שירות	121.1	0.5	60.55
הפסד שטח חצר	19.1-	0.25	4.78-
סה״כ			55.78
מצב קודם			
מהות	**שטח**	**מקדם**	**שטח אקו׳**
שטחי שירות	102	0.5	51.00
סה״כ			51.00
השבחה			
השבחה במ״ר אקו׳			4.78
מקדם אתר עתיקות			0.9
שווי מ״ר מבונה			1,924 ₪
מקדם קירבה למגרש כדורגל			0.9
השבחה			**7,442** ₪

8.2.19. <u>רצ/1/1/37:</u>

שמאי המבקש טוען כי התכנית קבעה הוראות ביחס לגובה המבנים באזור מגורים א' ו-ב' ואין בה גורם משביח. משכך לא הובאה בחשבון השבחה בשומתו בגין אישור תכנית זו.

8.2.20. <u>רצ/1/1/ו/5:</u>

בשומת המבקש נטען כי מהות ההשבחה הינה תוספת זכויות בניה בעליית הגג מעבר ל-14 מ"ר שהותרו בתכניות קודמות. הובא בחשבון על ידי שמאי המבקש כי השטח האפקטיבי לעליית הגג הינו 40% משטח הקומה שמתחתיה, דהיינו כ-109 מ"ר[10] עבור 4 יח"ד. מקדם השווי לעליית הגג הינו 0.7. כ"כ הובא בחשבון מקדם 0.9 בשל הימצאות הנכס באתר עתיקות. זאת ועוד, ניתנה הפחתה של 10% בשל מיקום הנכס בסמוך למגרש כדורגל.

לצורך חישוב ההשבחה קבע שווי של 2,115 ₪/מ"ר מבונה בהתבסס על השומות המכריעות שלהלן:

תאריך	שמאי מכריע	גו"ח	מועד קובע	שווי מ"ר מבונה
06/07/2017	ג'קי פז	6093/157	14/10/2005	₪ 2,012
26/03/2017	שושי שרביט שפירא	6093/325	14/10/2005	₪ 2,105
29/04/2015	שמואל רוזנברג	6093/156	14/10/2005	₪ 2,200
29/01/2014	יצחק ברמן	6093/182	14/10/2005	₪ 1,610

להלן תחשיב ההשבחה לשיטת שמאי המבקש:

מצב חדש			
מהות	**שטח**	**מקדם**	**שטח אקו'**
עליית גג	108.99	0.7	76.29
סה"כ			76.29
מצב קודם			
מהות	**שטח**	**מקדם**	**שטח אקו'**
עליית גג	56	0.7	39.2
סה"כ			39.20
השבחה			
השבחה במ"ר אקו'			37.09
מקדם אתר עתיקות			0.9
שווי מ"ר מבונה			₪ 2,115
מקדם קירבה למגרש כדורגל			0.9
השבחה			**₪ 63,548**

[10] 109 מ"ר = 40% X [2 קומות / (45% X 1,211 מ"ר)]

8.2.21. <u>רצ/1/21/1/1:</u>

בשומת המבקש נטען כי לא חלה השבחה בגין אישור תכנית זו בהתאם לאמור בסעיף 8.2.14 לעיל.

8.2.22. <u>רצ/מק/2/25/1/1:</u>

בשומת המבקש נטען כי התכנית כוללת הוראות בינוי למחסנים ואין בה השבחה ביחס להוראות רצ/25/1/1 ורצ/1/25/1/1.

משכך, לא הובאה בחשבון על ידה השבחה בגין אישור תכנית זו.

8.2.23. <u>רצ/מק/1/26/1/1:</u>

בשומת המבקש נטען כי מהות ההשבחה הינה התרת שימוש במרתף למשרד לבעל מקצוע חופשי לשימוש דיירי הבית בלבד, בתנאים. יחד עם זאת מבדיקה שערך שמאי המבקש מול עיריית ראשל"צ עולה כי רק ב-7 מתוך כ-12,700 בתים בעיר מומשו הזכויות למשרד במרתף[11], דהיינו שיעור מימוש של כ-0.0472% בלבד.

לשיטתו, יש להביא בחשבון את ההסתברות הנמוכה למימוש הזכויות בתכנית זו, שהינה שואפת לאפס כאמור. לחיזוק טענתו הפנה למס' שומות מכריעות[12] ובהן נקבע כי לא חלה השבחה בגין אישור התכנית.

לפיכך, לא הובאה בחשבון השבחה תכנית זו.

8.2.24. <u>רצ/2030:</u>

בשומת המבקש נטען כי לא חלה השבחה בגין אישור תכנית זו.

[11] מכתב מהעירייה לעניין זה צורף כנספח לשומתו.
[12] שומה מכרעת של שמואל רוזנברג לנכס בגו"ח 6093/156.
שומה מכרעת של יצחק ברמן לנכס בגו"ח 6093/182.

8.3. <u>תגובת המשיבה:</u>

לטענת שמאית המשיבה השומה נערכה עבור שטח ריק ופנוי של 1,211 מ״ר המהווה הצמדה לתת חלקה 3, כאשר המבנה הקיים על החלקה אינו מהווה חלק מנשוא השומה.

<u>ממ/10004:</u>

לעניין ערכי השווי מפנה שמאית המשיבה לשומתו המכרעת של אבישי זיו לנכס בגו״ח 3628/17 ולפיו שווי מ״ר מבונה הינו 200 ₪. כ״כ בגיליון מקרקעין מדצמבר 1985 נקבע שווי קל״ח בגבולות שבין 3,000 $ ועד 4,500 $, תלוי אזור. ערכי שווי אלו משקפים כ-150 $/מ״ר בהתאמה של 30% לבינוי צמוד קרקע ופרטיות מתקבל שווי של 200 ₪/מ״ר מבונה.

לעניין מקדם שווי למרתף, מפנה שמאית המשיבה לשומתה המכרעת של גבע בלטר לנכס בגו״ח 3628/10 בה נקבע מקדם של 0.5.

<u>ממ/8004:</u>

שמאית המשיבה חולקת על עמדת שמאי המבקש ולפיה יש להביא בחשבון במצב הקודם את המבנה הקיים על החלקה. לשיטתה המבנה הקיים אינו חלק מנשוא השומה ולפיכך אין להביאו בחשבון בתחשיב ההשבחה. נשוא השומה כאמור הינו שטח בלתי מבונה בסך 1,211 מ״ר.

בהתייחס לטענת שמאי המבקש ולפיה לא ניתן היה לבנות בשטח הנ״ל הואיל וכבר קיים מבנה על החלקה, סבורה שמאית המשיבה כי ככל וטענה זו נכונה הרי שיש להביא במצב הקודם שווי חצר למבנה הפרוסה על 1,211 מ״ר.

<u>ממ/2/10004:</u>

שמאית המשיבה חולקת על ההתאמה למיקום שהובאה בחשבון בשומת המבקש. לשיטתה, מדובר במגרש פינתי רגולרי במיקום דומה לנכס בשומתה המכרעת של גבע בלטר בגו״ח 3628/10.

<u>רצ/במ/50/50/1:</u>

שמאית המשיבה טוענת כאמור כי אין מקום לבצע התאמה למיקום. לחיזוק טענתה ציינה כי שומתו המכרעת של יעקב פז לנכס בגו״ח 6093/157 הינה בסמוך לנכס הנדון.

<u>רצ/1/1/ז:</u>

לשיטת שמאית המשיבה אין לבצע התאמה למיקום כאמור לעיל.

<u>רצ/30/1/1:</u>

תכנית זו אפשרה קירוי קשיח לפרגולות אשר לא היה אפשרי במצב הקודם. משכך, אין לדעתה מקום לבצע הפחתה בגין הפסד שטח החצר. כ״כ, אין לבצע הפחתה למיקום כאמור לעיל.

<u>רצ/1/1/יג:</u>

שמאית המשיבה מציינת כי שמאי המבקש התעלם בשומתו מהגבהת קומת המרתף מ-2.2 מ' ל-2.4 מ'.

<u>רצ/1/1/ו/5:</u>

כאמור לעיל, שמאית המשיבה סבורה כי אין מקום להביא בחשבון הפחתה למיקום.

<u>רצ/1/1/25/2:</u>

לטענת שמאית המשיבה התכנית אמנם אינה מוסיפה זכויות בניה, אולם הסירה את המגבלה בשטחי המחסנים שנקבעו ל-7.5 מ"ר/יח"ד לכל היותר. זאת ועוד, התכנית אף התירה הקמת מחסן בשטח של 7.5 מ"ר כחלק מהמבנה ובגובה הקומה. לפיכך, סבורה שמאית המשיבה כי יש מקום לגבות היטל השבחה בגין תכנית זו.

<u>רצ/1/1/26/1:</u>

שמאית המשיבה סבורה, בניגוד לעמדת שמאי המבקש, כי יש מקום לגבות היטל השבחה בגין תכנית זו אשר אפשרה בקומת המרתף שימוש למשרד לבעל מקצוע חופשי וכן אפשרות לכניסה נפרדת למרתף.

8.4. <u>סיכום עמדות הצדדים:</u>

מהות	המועד הקובע	שמאית המשיבה	שמאי המבקש
ממ/1/10004	18/05/1985	₪ 4,000	₪ 106
ממ/10002	19/12/1985	אין השבחה	אין השבחה
רצ/1/1/ו	26/09/1986	אין השבחה	אין השבחה
ממ/8004	16/03/1988	₪ 237,920	₪ 6,069
ממ/8005	22/08/1988	אין השבחה	אין השבחה
רצ/1/1/ו/א	23/12/1988	אין השבחה	אין השבחה
ממ/2/10004	19/05/1989	₪ 38,212	₪ 27,242
רצ/במ/50/1/1	14/02/1992	₪ 28,224	₪ 25,256
רצ/1/1/ז	14/05/1993	₪ 7,400	₪ 6,018
רצ/מק/26/1/1	06/06/1998	אין השבחה	אין השבחה
רצ/1/1/25/1	05/01/1999	אין השבחה	אין השבחה
רצ/מק/30/1/1	25/12/2001	₪ 16,200	₪ 8,402
רצ/1/1/יג	24/03/2004	₪ 76,844	₪ 7,442
רצ/1/1/ו/5	14/10/2005	₪ 76,780	₪ 63,548
רצ/מק/2/25/1/1	30/04/2007	₪ 31,284	אין השבחה
רצ/מק/1/26/1/1	23/02/2010	₪ 104,630	אין השבחה

9. שיקולים ועקרונות לשומה:

9.1. בשומה זו הובאו בחשבון בין היתר הגורמים והשיקולים הבאים:

1. בהתאם להוראות סעיף 1(א) בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, השבחה מוגדרת כעליית שווים של מקרקעין עקב אישור תכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג.
2. מימוש זכויות במקרקעין הינו אחת מאלה:

א. קבלת היתר לבניה שלא היה ניתן לתתו אלמלא אישור התכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג.

ב. התחלת השימוש בהם בפועל כפי שהותר לראשונה עקב אישור התכנית.

ג. העברתם או העברת החכירה לדורות בהם, בשלמות או חלקית, או הענקת זכויות בהם הטעונה רישום בפנקסי המקרקעין, בתמורה או ללא תמורה, אך למעט העברה מכח דין והעברה ללא תמורה מאדם לקרובו.

3. במקרה הנדון המימוש הינו לאור הבקשה למידע מוקדם.
4. מיקום הנכס ברחוב אלי כהן 22, ראשון לציון.
5. המועדים הקובעים להערכת ההשבחה עקב מימוש הזכויות בדרך של מכר, הינם כמפורט בסעיף 3 לעיל.

9.2. נקודות שבהסכמה:

(1) פרטי הנכס.

(2) המצב התכנוני.

(3) המצב המשפטי.

(4) ערכי שווי לתכניות: ממ/8004, רצ/2/10004.

(5) העדר השבחה לתכניות: ממ/10002, רצ/1/1/ו, ממ/8005, רצ/1/1/ו/א, רצ/מק/26/1/1, רצ/1/25/1/1.

10. הכרעה בנושאים השנויים במחלוקת:

10.1. סוגיית פיצול המקרקעין במצב הקודם:

לטענת שמאית המשיבה המימוש הינו העברת חלק מחלקה המהווה מגרש ריק המוצמדת לאחת הדירת בבניין המגורים. לטענתה, המצב הקודם מתייחס להצמדה של תת חלקה 310/3 בגוש 6093 המהווה קרקע ריקה בשטח של 1,211 מ״ר. לשיטתה, המבנה הקיים אינו מהווה חלק מנשוא השומה.

שמאי המבקש הביא בחשבון כי במצב הקודם לא ניתן היה לחלק את המקרקעין הואיל ושטח המגרש המינימלי בהתאם לתכנית R/6 הינו 1,000 מ״ר. לפיכך, המצב הקודם בשומתו הינו שטח החלקה הרשום של 1,600 מ״ר הכולל בינוי הקיים שאושר עפ״י היתר בניה. לשיטתו, השימוש המיטבי במצב הקודם הינו הבינוי הקיים.

הכרעה:

אקדים ואומר כי לא קיבלתי את עמדת שמאי המבקש.

לעניין המחלוקת המשפטית באם ניתן לבצע העברת זכויות לחלקים מוצמדים - למען הסר ספק אציין כי אין בשומה זו משום קביעה משפטית בקשר לאפשרות החוקית לביצוע העברת זכויות של החלק הנמכר. שומה זו דנה בהיבט השמאי בלבד בנכס המהווה חטיבת קרקע פנויה.

בשומת המבקש, הובא בחשבון במצב הקודם שווי הכולל את שווי בניין המגורים הקיים + שווי יתרת השטח לחצר + שווי יתרת שטח מרתף שטרם נוצל בדחיה. ואילו במצב החדש לתכנית ממ/8004 מתעלם שמאי המבקש משווי שטח המגורים הבנוי אלא בוחן את שווי הנכס כקרקע ריקה בשטח של 1,211 מ״ר בלבד. לשיטתו, עפ״י תכנית 8004 ניתן לפצל את החלקה למגרשים בעוד שבמצב הקודם עפ״י תכנית R/6 לא ניתן היה לעשות זאת.

אני סבור כי שמאי המבקש בחן את ההשבחה בכל אחד ממצבי התכנון לרכיבים שונים במקרקעין. דהיינו, שווי בנוי + חצר + יתר זכויות לכל שטח החלקה הרשום (1,600 מ״ר) במצב קודם, לעומת שווי שטח ההצמדה כמגרש ריק בשטח של 1,211 מ״ר בלבד במצב חדש.

בניין המגורים אשר נבנה לפי היתר בניה מס׳ 1137 בשנת 1969 קיים הלכה למעשה בשני מצבי התכנון וגם לשיטת שמאי המבקש אין כדאיות בהריסתו. לכן, ככל ובשווי המצב הקודם הובא בחשבון שווי השטח הרשום + שווי בניין המגורים הקיים, הרי שהיה להביא בחשבון את שווי המגורים גם בחישוב השווי במצב החדש. לחילופין, הואיל והבניין קיים בשני המצבים הרי שאין מניעה לחשב את ההשבחה עבור חטיבת הקרקע הריקה המהווה את נשוא השומה בלבד, דהיינו שטח של 1,211 מ״ר.

לפיכך בשומה זו הובאה בחשבון השבחה, בכל מדרגות ההשבחה, עבור שטח של 1,211 מ״ר בלבד ובהתעלם מהבינוי הקיים בשני מצבי התכנון ואינו משפיע על ההשבחה בהן.

10.2. <u>ממ/10004/1:</u>

10.2.1. <u>מהות ההשבחה:</u>

בשומת המשיבה הובאה בחשבון השבחה בגין התרת בניית מרתף בשטח של 50 מ״ר עבור יח״ד אחת במגרש.

לטענת שמאי המבקש, לאור הבינוי הקיים בחלקה עפ״י היתר בניה מס׳ 1048, יש להביא בחשבון מרתף בנוי בשטח של 4 מ״ר ולפיכך, השטח לחיוב הינו יתרת השטח למרתף בסך 46 מ״ר עבור יח״ד אחת ובדחיה למימוש של 35 שנה עד לתום חייו הכלכליים של המבנה.

<u>הכרעה:</u>

ככלל, במועד הקובע התכנית לא חלה על הנכס בשל סיווגו עפ״י תכנית R/6.

יחד עם זאת, לאור העובדה כי עם שינוי ייעוד הנכס הותרה אף בניית מרתף עפ״י תכנית זוה וזאת בהתאם להודעת הצדדים, והואיל וכאמור בסעיף 10.1 דלעיל, שומה זו מתייחסת לשטח הקרקע הפנויה בלבד, קיבלתי את עמדת שמאית המשיבה ולפיכך, תחושב ההשבחה בגין בניית מרתף עפ״י תכנית זו בשטח של 50 מ״ר.

10.2.2. <u>שווי מ״ר מבונה:</u>

בשומת המשיבה נקבע שווי של 200 ₪/מ״ר מבונה בהתבסס על שומות מכריעות.

שמאי המבקש קבע שווי של 120 ₪/מ״ר מבונה בהתבסס על שומה מכרעת וגיליון מקרקעין וערכם.

<u>הכרעה:</u>

לצורך קביעת שווי מ״ר מבונה במועד הקובע עיינתי מספר שומות מכריעות כדלקמן:

תאריך	שמאי מכריע	גו״ח	מועד קובע	שווי מ״ר מבונה
28/09/2014	אבישי זיו	3628/17	18/05/1985	120 ₪
25/03/2015	יצחק ברמן	3628/309	18/05/1985	170 ₪
26/01/2017	גבע בלטר	3628/10	18/05/1985	200 ₪
30/08/2018	גיל הרצברג	3628/105	18/05/1985	172 ₪
02/12/2012	שאול אשרת	3628/115	18/05/1985	120 ₪
22/02/2015	שמואל רוזנברג	3628/294	18/05/1985	170 ₪

לטענת שמאית המשיבה, בשומת אבישי זיו נקבע שווי של 200 ₪/מ״ר מבונה. אולם מעיון בשומה המכרעת עולה כי השווי שנקבע על ידו הינו 120 ₪ בלבד.

זאת ועוד, בגיליון מקרקעין וערכם עליו התבסס שמאי המבקש מובאים בראשל"צ ערכי שווי לבנייה רוויה בלבד. אני סבור כי ככל וקיימים נתוני השוואה לנכסים בבינוי דומה לזה של הנכס הנדון הרי שאלו עדיפים.

לפיכך ובהתחשב במאפייני הנכס ובמיקומו באזור הוותיק של שכונת נחלת יהודה, הגעתי לכלל דעה כי שווי של 150 ₪/מ"ר מבונה משקף באופן ראוי את הנכס הנדון.

10.2.3. <u>מקדם שווי מרתף:</u>

שמאית המשיבה הביאה בחשבון בשומתה מקדם שווי של 0.4 למרתף.

שמאי המבקש הביא בחשבון בשומתו מקדם שווי של 0.3 למרתף.

<u>הכרעה:</u>

קיבלתי את עמדת שמאית המשיבה.

מקדם שווי של 0.4 למרתף הינו מקדם השווי הראוי לטעמי ומקדם זה אף אומץ על ידי ברוב שומותיי המכריעות. כ"כ , עפ"י מחקר דלפי של לשכת שמאי המקרקעין מפברואר 2017 נבחנה סוגיית מקדם השווי הראוי למרתף התוצאה שנתקבלה הינה מקדם של 0.46 בממוצע.

לפיכך, בשומה זו הובא בחשבון מקדם שווי של 0.4 למרתף.

10.2.4. <u>מקדם הפחתה בגין קירבה למגרש כדורגל:</u>

לטענת שמאית המשיבה אין להביא בחשבון מקדם הפחתה בגין מיקום.

בשומת המבקש הובאה בחשבון הפחתה של 10% משווי של 120 ₪/מ"ר מבונה בגין קירבה למגרש הכדורגל הסמוך.

<u>הכרעה:</u>

לא קיבלתי את עמדת שמאי המבקש.

לאחר ביקור במקום, אני סבור כי אין להביא בחשבון הפחתה מהשווי שנקבע לעיל ובוודאי לא הפחתה מהשווי שנקבע ע"י שמאי המבקש. אני סבור כי השווי שנקבע על ידי משקף באופן מלא את מאפייני הנכס הנדון ובין היתר גם את מיקומו וסביבתו.

לאור האמור לעיל, בשומה זו לא הובאה בחשבון הפחתה למיקום.

10.2.5. <u>מקדם דחיה למימוש:</u>

שמאית המשיבה לא הביאה בחשבון דחיה למימוש הואיל ושומתה נערכה עבור שטח ריק ופנוי של 1,211 מ״ר, כאשר המבנה הקיים על החלקה לא מהווה לשיטתה, חלק מנשוא השומה.

שמאי המבקש הביא בחשבון דחיה למימוש זכויות הבניה במרתף של 35 שנה עד לתום חייו הכלכליים של המבנה. לשיטתו, לאור המבנה הקיים אין אפשרות לממש במועד הקובע את הזכויות ואלו ניתנות למימוש רק עם הריסת המבנה.

<u>הכרעה:</u>

לאור הכרעתי בסעיף 10.1 דלעיל, נשוא שומה זו הינו קרקע ריקה ופנויה בשטח של 1,211 מ״ר. לפיכך, המבנה הקיים ביתרת השטח הרשום של החלקה, אינו מהווה חלק משומה זו כאמור, ולכן אינו מונע ניצול זכויות הבניה מכוח תכנית זו.

יחד עם זאת, לאור קיומן של הערות בדבר אתר עתיקות בנסח הרישום של הנכס כמפורט בסעיף 5.1 לעיל, אני סבור כי יש להביא בחשבון דחיה למימוש של הזכויות של 0.9 המשקף דחיה עד לקבלת האישורים הנדרשים מרשות העתיקות.

לאור האמור לעיל, בשומה זו הובא בחשבון מקדם דחיה של 0.9 בשל הימצאות הנכס באתר עתיקות.

10.3. <u>ממ/8004:</u>

10.3.1. <u>ערכי שווי:</u>

שמאית המשיבה הביאה בחשבון בשומתה שווי של 650 ₪/מ״ר מבונה בהתבסס על שומות מכריעות.

שמאי המבקש אינו חולק על קביעת של שמאית המשיבה לשווי של 650 ₪/מ״ר מבונה. כ״כ הובא בחשבון בשומתו שווי של 1,430 ₪/מ״ר בנוי לצורך חישוב שווי המבנה הקיים במצב הקודם.

<u>הכרעה:</u>

לצורך קביעת שווי מ״ר מבונה במועד הקובע, עיינתי בין היתר בשומות המכריעות שלהלן:

תאריך	שמאי מכריע	גו״ח	מועד קובע	שווי מ״ר מבונה
04/03/2018	רינת וויס רביב	3628/6	22/03/1988	650 ₪
25/03/2015	יצחק ברמן	3628/309	19/05/1989	810 ₪
26/01/2017	גבע בלטר	3628/10	22/03/1988	650 ₪
30/08/2018	גיל הרצברג	3628/105	22/03/1988	658 ₪
16/03/2016	נאוה סירקיס	3628/169	22/03/1988	708 ₪
02/12/2012	שאול אשרת	3628/115	22/03/1988	350 ₪

לאור נתוני השווי המפורטים לעיל, הגעתי לכלל דעה כי שווי של 650 ₪/מ״ר מבונה כפי שנקבע ע״י שמאי הצדדים הינו בגבולות הסביר והחלטתי לאמצו בשומה זו.

לענין שווי מ״ר בנוי הרי, שלאור הכרעתי בסעיף 10.1 לעיל, מתייתר הצורך בקביעת שווי מ״ר בנוי.

10.3.2. <u>שטח לחיוב במצב החדש:</u>

שמאית המשיבה הביאה בחשבון במצב החדש 4 יח״ד בשטח עיקרי של 554.94 מ״ר, 4 מרתפים בשטח כולל של 200 מ״ר, 4 סככות חניה בשטח של 72 מ״ר, וחצרות בשטח של 775.7 מ״ר.

שמאי המבקש הביא בחשבון במצב החדש 4 יח״ד לפי תחשיב של 2 מגרשים הכוללים בניה דו-משפחתית כ״א. בכל מגרש נלקח בחשבון על ידו שטח עיקרי של 272.48 מ״ר, 2 מרתפים בשטח של 100 מ״ר, 2 סככות חניה בשטח של 36 מ״ר, וחצרות עבור 2 יח״ד בשטח כולל של 433.3 מ״ר.

<u>הכרעה:</u>

אין מחלוקת בין הצדדים באשר לשטחים לחיוב במצב החדש, למעט שטח החצר[13].

הפער בשטח החצר נובע מכך ששמאית המשיבה הביאה בחשבון שטח עיקרי בק״ק לפי תכסית מלאה של 30% כאשר שמאי המבקש הביא בחשבון שטח עיקרי בחלוקה שווה בין הקומות.

נובע מכך ששטח החצר בשומת המשיבה הינו 775.7 מ״ר עבור 4 יח״ד, משקף כ-194 מ״ר חצר/יח״ד, כאשר שטח החצר בשומת המבקש הינו 433.3 מ״ר עבור 2 יח״ד במגרש, משקף כ-217 מ״ר חצר/יח״ד. כ״כ, מתחשיב שמאי המבקש עולה כי הובא בחשבון על ידו שוליות לשטח חצר שמעל 125 מ״ר/יח״ד, בעוד שבשומת המשיבה לא נלקחה בחשבון הפחתה לשוליות החצר.

יצוין כי תכנית ממ/8004 מתירה שטחי בניה בשיעור של 45% בתכסית קרקע של 30% כך שאינני סבור כי קיימת מניעה לניצול שטחי הבניה עפ״י מלוא התכסית האפשרית בתכנית. אני סבור כי ניצול מיטבי הינו בניצול של מלוא התכסית המותרת. כ״כ דעתי היא כי אין מקום לתת הפחתה לשוליות חצר שמעל 250 מ״ר.

כהערת אגב אומר, כי קיימת אדישות בין החלופה של שמאית המשיבה לבין החלופה של שמאי המבקש כאשר מבטלים את ההפחתה לשוליות בחצר.

לפיכך, אימצתי את עמדת שמאית המשיבה הן לעניין השטחים המבונים והן לעניין שטח החצר.

[13] כאשר מביאים את השטחים למכנה משותף מתקבלים שטחים זהים.

10.3.3. <u>שטח לחיוב במצב הקודם:</u>

שמאית המשיבה הביאה בחשבון במצב הקודם זכויות בניה עפ"י תכנית R/6, דהיינו שטח עיקרי של 150 מ"ר, מבני עזר 25 מ"ר, מרתף 50 מ"ר וחצר של 1,036 מ"ר בחלוקה של עד 400 מ"ר כולל תכסית לפי מקדם 0.25, 400-1,000 מ"ר לפי מקדם 0.20 ומעל 1,000 מ"ר לפי מקדם 0.15.

שמאי המבקש הביא בחשבון במצב הקודם את שווי הבנוי עפ"י היתר הבניה בתוספת מרתף בשטח של 46 מ"ר וחצר בשטח כולל של 1,565 מ"ר ובחלוקה של עד 400 מ"ר כולל תכסית לפי מקדם 0.25, 400- 1,000 מ"ר לפי מקדם 0.20 ומעל 1,000 מ"ר לפי מקדם 0.15.

<u>הכרעה:</u>

כאמור בסעיף 10.1 דלעיל, שומה זו דנה בהעברת זכויות של מגרש ריק בשטח של 1,211 מ"ר. בכל הנוגע לבינוי הקיים הרי שלכאורה הבניין נבנה בניגוד להוראות R/6 שכן התכנית אינה מתירה הקמת בניין בן 3 קומות. לאור העובדה כי לא קיבלתי את עמדת שמאי המבקש ולפיה יש להביא במצב הקודם את שווי הבניין הבנוי הרי שלכל היותר לשיטתו, היה מקום לקבוע שווי קודם לפי שווי חצר בלבד ולא שווי הכולל זכויות למגרש בשטח של 1,211 מ"ר כפי שחישבה שמאית המשיבה.

לאור קביעתי בסעיף 10.1 דלעיל, החלטתי לאמץ את עמדת שמאית המשיבה ולהביא בחשבון במצב קודם את מלוא זכויות הבניה עפ"י תכנית R/6.

לעניין שטח החצר – קיבלתי באופן עקרוני את עמדת שמאית המשיבה ולפיה במצב הקודם תינתן הפחתה לשוליות בשטח יתרת החצר.

10.3.4. <u>מקדם הפחתה בגין קירבה למגרש כדורגל:</u>

שמאית המשיבה לא הביאה בחשבון בשומתה הפחתה בגין מיקום.

שמאי המבקש טען להפחתה של 10% מהשווי בגין קירבה למגרש הכדורגל הסמוך.

<u>הכרעה:</u>

לעניין סוגיה זו, ראה הכרעתי בסעיף 10.2.4 דלעיל.

לפיכך בשומה זו לא הובאה בחשבון הפחתה למיקום.

10.3.5. <u>מקדם דחיה למימוש:</u>

שמאית המשיבה לא הביאה בחשבון במדרגה זו הפחתה המשקפת דחיה למימוש.

בשומת המבקש הובא בחשבון מקדם דחיה של 0.9 בשל הימצאות הנכס באתר עתיקות, מקדם דחיה נוסף של 0.87 להכנת תכנית חלוקה ומקדם דחיה נוסף של 0.9 המשקף היטל השבחה בגין תכנית החלוקה.

<u>הכרעה:</u>

קיבלתי באופן חלקי את עמדת שמאי המבקש.

לעניין הדחיה הנדרשת בשל הימצאות הנכס באתר עתיקות – ראה האמור בסעיף 10.2.5 דלעיל.

באשר למקדם הדחיה הנוסף להכנת תכנית חלוקה אומר כי מקדם זה חופף למקדם הדחיה הראשון ולפיכך אין מקום להביאו בחשבון.

לעניין מקדם ההפחתה להיטל ההשבחה – מדובר במקדם שאינו נצרך. השווי מגלם את מאפייני הנכס בשני מצבי התכנון וממנו נגזרת השבחה.

לאור כל האמור לעיל, בשומה זו הובא בחשבון מקדם דחיה למימוש של 0.9.

10.4. <u>ממ/10004/2:</u>

10.4.1. <u>שטח לחיוב:</u>

שמאית המשיבה הביאה בחשבון בשומתה השבחה בגין הגדלת שטח המרתף לקונטור קומת הקרקע ובסה"כ כ-363 מ"ר המהווים 30% משטח המגרש. במצב הקודם הובאו בחשבון מרתפים בשטח כולל של 200 מ"ר עבור 4 יח"ד.

לטענת שמאי המבקש, קונטור קומת הקרקע הינו כ-272 מ"ר בסה"כ עבור 2 המגרשים. במצב הקודם הובא בחשבון על ידו מרתף בשטח כולל של 100 מ"ר בשני מגרשים.

<u>הכרעה:</u>

לא קיבלתי את עמדת שמאי המבקש.

חלוקת שטחי הבניה בין הקומות הוכרעה בהשבחה לתכנית ממ/8004 כמפורט בסעיף 10.3.2 דלעיל.

בהתאם להכרעתי כאמור, שטח קומת הקרקע הינו 30% משטח המגרש ובמקרה דנן כ-363 מ"ר עבור 4 יח"ד. לפיכך שטחי המרתפים גדלו מ-200 מ"ר במצב הקודם המהווים 50 מ"ר/יח"ד עפ"י תכנית ממ/8004 ל-363 מ"ר סה"כ עבור 4 יח"ד.

10.4.2. <u>ערכי שווי:</u>

שמאית המשיבה הביאה בחשבון בשומתה שווי של 650 ₪/מ"ר מבונה בהתבסס על שומות מכריעות.

שמאי המבקש אימץ את עמדת שמאית המשיבה וקבע בשומתו שווי של 650 ₪/מ"ר מבונה כאמור.

<u>הכרעה:</u>

אין מחלוקת בין שמאי הצדדים לעניין שווי מ"ר מבונה בסך 650 ₪/מ"ר מבונה.

על אף סמיכות המועד הקובע של תכנית זו (19/05/1989) לבין המועד הקובע של תכנית ממ/8004 (16/03/1988) ולמרות הסכמתם הצדדים לשווי של 650 ₪/מ"ר מבונה, אני סבור כי לאור העובדה כי במועד הקובע עסקאות בשוק המקרקעין היו במונחים דולרים, אזי יש להביא בחשבון את השינוי בשער הדולר במועד הקובע של התכנית הנדונה.

לפיכך, בשומה זו הובא בחשבון שווי של כ-750 ₪/מ"ר מבונה וזאת בהתחשבות שער הדולר במועד הקובע.

10.4.3. <u>מקדם שווי מרתף:</u>

שמאית המשיבה הביאה בחשבון בשומתה מקדם שווי של 0.4 למרתף.

שמאי המבקש הביא בחשבון בשומתו מקדם שווי של 0.3 למרתף.

<u>הכרעה:</u>

לאור הכרעתי בסוגיה זו בסעיף 10.2.3 לעיל, מתייתר הצורך בדיון נוסף.

לפיכך בשומה זו הובא בחשבון מקדם שווי של 0.4 למרתף.

10.4.4. <u>מקדם הפחתה בגין קירבה למגרש כדורגל:</u>

שמאית המשיבה לא הביאה בחשבון בשומתה הפחתה בגין מיקום.

שמאי המבקש טען להפחתה של 10% מהשווי בגין קירבה למגרש הכדורגל הסמוך.

<u>הכרעה:</u>

לאור הכרעתי בסוגיה זו בסעיף 10.2.4 לעיל, מתייתר הצורך בדיון נוסף.

לפיכך בשומה זו לא הובאה בחשבון הפחתה למיקום.

10.4.5. <u>מקדם דחיה למימוש:</u>

שמאית המשיבה הביאה בחשבון מקדם דחיה של 0.9 למימוש הזכויות עד להכנת תשריט חלוקה ובהתחשב במיקום הנכס באתר עתיקות.

שמאי המבקש הביא בחשבון מקדם דחיה של 0.9 בשל הימצאות הנכס באתר עתיקות.

<u>הכרעה:</u>

אין מחלוקת בין הצדדים באשר למקדם הדחיה הראוי.

לאור הסכמת הצדדים והכרעתי בסעיף 10.2.5 כמפורט לעיל, אימצתי את עמדתם ובשומה זו הובא בחשבון מקדם דחיה של 0.90 בשל הימצאות הנכס באתר עתיקות.

10.5. <u>רצ/במ/50/50/1:</u>

10.5.1. <u>שטח לחיוב:</u>

שמאית המשיבה הביאה בחשבון תוספת שטח בעליית גג של 14 מ״ר/יח״ד לפי מקדם שווי 0.7.

שמאי המבקש אינו חולק על עמדת שמאית המשיבה לעניין זה.

<u>הכרעה:</u>

קיבלתי את עמדת שמאי הצדדים.

התכנית קובעת כי בבתים צמודי קרקע תינתן תוספת של 14 מ״ר בעליית הגג.

מקדם שווי של 0.7 לשטח התוספת בעליית הגג הינו מקדם השווי הראוי לטעמי ומקדם זה אף אומץ על ידי ברוב שומותיי המכריעות. כ״כ במחקר דלפי של לשכת שמאי המקרקעין מפברואר 2017 נבחנה סוגיית מקדם השווי הראוי בחלל גג הרעפים והתוצאה שנתקבלה הינה מקדם של 0.67 בממוצע.

לפיכך, בשומה זו הובא בחשבון מקדם שווי של 0.7 לעליית הגג.

10.5.2. <u>ערכי שווי:</u>

שמאית המשיבה קבעה בשומתה שווי של 800 ₪/מ״ר מבונה בהתבסס על שומות מכריעות.

שמאי המבקש קבע בשומתו שווי של 795 ₪/מ״ר מבונה בהתבסס על שומות מכריעות.

<u>הכרעה:</u>

לצורך קביעת שווי מ״ר מבונה במועד הקובע, התבססתי על השומות המכריעות שלהלן:

תאריך	שמאי מכריע	גו״ח	מועד קובע	שווי מ״ר מבונה
06/07/2017	יעקב פז	6093/157	14/02/1992	815 ₪
29/01/2014	יצחק ברמן	6093/182	14/02/1992	745 ₪
26/01/2017	גבע בלטר	3628/10	14/02/1992	1,164 ₪
30/08/2018	גיל הרצברג	3628/105	14/02/1992	1,280 ₪
16/03/2016	נאוה סירקיס	3628/169	14/02/1992	1,397 ₪
04/03/2018	רינת וויס רביב	3628/6	14/02/1992	1,164 ₪
29/04/2015	שמואל רוזנברג	6093/156	14/02/1992	790 ₪
26/03/2017	שושי שרביט שפירא	6093/325	14/02/1992	789 ₪

לאור נתוני השווי המפורטים לעיל והתחשב במיקום ומאפייני הנכס, אימצתי את עמדת שמאי המבקש ולפיכך בשומה זו הובא בחשבון שווי של 795 ₪/מ״ר מבונה.

10.5.3. <u>מקדם הפחתה בגין קירבה למגרש כדורגל:</u>

שמאית המשיבה לא הביאה בחשבון בשומתה הפחתה בגין מיקום.

שמאי המבקש טען להפחתה של 10% מהשווי בגין קירבה למגרש הכדורגל הסמוך.

<u>הכרעה:</u>

לאור הכרעתי בסוגיה זו בסעיף 10.2.4 לעיל, מתייתר הצורך בדיון נוסף.

לפיכך בשומה זו לא הובאה בחשבון הפחתה למיקום.

10.5.4. <u>מקדם דחיה למימוש:</u>

שמאית המשיבה הביאה בחשבון מקדם דחיה של 0.9 למימוש הזכויות עד להכנת תשריט חלוקה ובהתחשב במיקום הנכס באתר עתיקות.

שמאי המבקש הביא בחשבון מקדם דחיה של 0.9 בשל הימצאות הנכס באתר עתיקות.

<u>הכרעה:</u>

אין מחלוקת בין הצדדים באשר למקדם הדחיה הראוי.

לאור הסכמת הצדדים והכרעתי בסעיף 10.2.5 כמפורט לעיל, אימצתי את עמדתם ובשומה זו הובא בחשבון מקדם דחיה של 0.90 בשל הימצאות הנכס באתר עתיקות.

10.6. <u>רצ/1/1/ז:</u>

10.6.1. <u>מהות ההשבחה:</u>

לטענת שמאית המשיבה התכנית מאפשרת תוספת שטחי מרפסות של 15% משטח הבניה המותר כאשר לשיטתה במועד הקובע קיימת כדאיות לבניית מרפסת פתוחה בשטח של 10 מ״ר בלבד/יח״ד. הובא בחשבון על ידה מקדם שווי של 0.2 למרפסות.

שמאי המבקש אינו חולק על עמדת שמאית המשיבה לעניין זה.

<u>הכרעה:</u>

לא קיבלתי את עמדת שמאי הצדדים.

תכנית ממ/8004 קבעה זכויות בניה של 45% כאשר 30% בק״ק ויתרת הזכויות בק״א. נובע מכך שמדובר בבינוי מדורג היוצר מרפסת בקומה החלקית כבר במצב הקודם. לא זו אף זו, יחידות הדיור במגרש נהנות משטח חצר לא מבוטל של כ-194 מ״ר/יח״ד.

לאור האמור לעיל, תרומת שטחי המרפסות מכוח תכנית רצ/1/1/ז לנכס הנדון הינה זניחה ושולית ומשכך הגעתי לכלל דעה כי במקרה דנן לא קיימת השבחה מכוח תכנית זו.

עמדתי זו אף אומצה במסגרת שומות מכריעות נוספות[14].

לאור עמדתי זו, מתייתר הדיון בעניין ערכי השווי והמקדמים הראויים.

[14] שומה מכרעת של אריה אריאל לנכס בגו״ח 6093/269.
שומה מכרעת של גבע בלטר לנכס בגו״ח 3628/10.
שומה מכרעת של יעקב פז לנכס בגו״ח 3628/294.
שומה מכרעת של יעקב פז לנכס בגו״ח 6093/157.
שומה מכרעת של רינת וויס רביב לנכס בגו״ח 3628/365.

10.7. <u>רצ/30/1/1:</u>

10.7.1. <u>שטח לחיוב:</u>

שמאית המשיבה הביאה בחשבון השבחה בגין קירוי פרגולה בשטח של 15 מ״ר/יח״ד ובסה״כ 60 מ״ר עבור 4 יח״ד.

שמאי המבקש אינו חולק על עמדת שמאית המשיבה לעניין זה.

<u>הכרעה:</u>

אין מחלוקת בין הצדדים באשר לשטח לחיוב.

שטח הפרגולות של 15 מ״ר/יח״ד נובע מהוראות תכנית רצ/1/1/א אשר מהווה מצב קודם לתכנית הנדונה.

משכך, קיבלתי את עמדת שמאי הצדדים לעניין השטח לחיוב ובשומה זו הובאה השבחה בגין קירוי פרגולה של 15 מ״ר/יח״ד ובסה״כ 60 מ״ר עבור 4 יח״ד במגרש.

10.7.2. <u>מקדם שווי לקירוי פרגולות:</u>

שמאית המשיבה הביאה בחשבון מקדם שווי של 0.15 לקירוי הפרגולות.

בשומת המבקש לעומת זאת הובא בחשבון מקדם שווי של 0.10 לקירוי הפרגולות.

<u>הכרעה:</u>

קיבלתי את עמדת שמאי המבקש.

מקדם של 0.10 משקף באופן ראוי לטעמי את ההשבחה בגין קירוי הפרגולות. יצוין כי מקדם זה הובא בחשבון בשומותיי הקודמות[15] וכ״כ אומץ במסגרת שומות מכריעות נוספות[16].

[15] ובין היתר בשומתי המכרעת לנכס בגו״ח 3939/44.

[16] ובין היתר:
שומה מכרעת של גבע בלטר לנכס בגו״ח 3628/10.
שומה מכרעת של יעקב פז לנכס בגו״ח 3628/294.
שומה מכרעת של יעקב פז לנכס בגו״ח 6093/157.
שומה מכרעת של נאוה סירקיס לנכס בגו״ח 3628/169.
שומה מכרעת של רינת וויס רביב לנכס בגו״ח 3628/365.

10.7.3. <u>ערכי שווי:</u>

שמאית המשיבה הביאה בחשבון שווי של 2,000 ₪/מ״ר מבונה בהתבסס על שומות מכריעות.

שמאי המבקש הביא בחשבון שווי של 1,729 ₪/מ״ר מבונה בהתבסס על שומות מכריעות.

<u>הכרעה:</u>

לצורך קביעת שווי מ״ר מבונה במועד הקובע, עיינתי בין היתר בשומות המכריעות דלהלן:

תאריך	שמאי מכריע	גו״ח	מועד קובע	שווי מ״ר מבונה
25/03/2015	יצחק ברמן	3628/309	25/12/2001	2,800 ₪
29/01/2014	יצחק ברמן	6093/182	25/12/2001	1,951 ₪
26/01/2017	גבע בלטר	3628/10	25/12/2001	2,280 ₪
30/08/2018	גיל הרצברג	3628/105	25/12/2001	2,300 ₪
06/07/2017	יעקב פז	3628/294	25/12/2001	2,500 ₪
06/07/2017	יעקב פז	6093/157	25/12/2001	1,704 ₪
29/07/2015	מנחם מלוכנא	6093/146	25/12/2001	1,951 ₪
16/03/2016	נאוה סירקיס	3628/169	25/12/2001	2,205 ₪
04/03/2018	רינת וויס רביב	3628/6	25/12/2001	2,280 ₪
29/04/2015	שמואל רוזנברג	6093/156	25/12/2001	1,700 ₪
26/03/2017	שושי שרביט שפירא	6093/325	25/12/2001	1,821 ₪

לאור המפורט לעיל ולאור מאפייני הנכס ומיקומו, הובא בחשבון בשומה זו שווי בגבולות של 1,800 ₪/מ״ר מבונה.

10.7.4. <u>מקדם הפחתה בגין קירבה למגרש כדורגל:</u>

שמאית המשיבה לא הביאה בחשבון בשומתה הפחתה בגין מיקום.

שמאי המבקש טען להפחתה של 10% מהשווי בגין קירבה למגרש הכדורגל הסמוך.

<u>הכרעה:</u>

ראה הכרעתי בסעיף 10.2.4 דלעיל.

לפיכך בשומה זו לא הובאה בחשבון הפחתה למיקום.

10.7.5. <u>מקדם דחיה למימוש:</u>

שמאית המשיבה הביאה בחשבון מקדם דחיה של 0.9 למימוש הזכויות עד להכנת תשריט חלוקה ובהתחשב במיקום הנכס באתר עתיקות.

שמאי המבקש הביא בחשבון מקדם דחיה של 0.9 בשל הימצאות הנכס באתר עתיקות.

<u>הכרעה:</u>

אין מחלוקת בין הצדדים באשר למקדם הדחיה הראוי.

לאור הסכמת הצדדים והכרעתי בסעיף 10.2.5 כמפורט לעיל, אימצתי את עמדתם ובשומה זו הובא בחשבון מקדם דחיה של 0.90 בשל הימצאות הנכס באתר עתיקות.

10.8. <u>רצ/1/1/יג:</u>

10.8.1. <u>שטח לחיוב ומהות ההשבחה:</u>

לטענת שמאית המשיבה קיימת השבחה בגין הגבהת קומת המרתף מ-2.2 מ' ל-2.4 מ' וכן תוספת שטח שירות בשיעור של 10%. לשיטתה, שטח המרתף בשני מצבי התכנון הינו כ-363 מ"ר כאשר שטחי השירות במצב החדש הינם 121.1 מ"ר בעוד שבמצב הקודם 102 מ"ר בלבד.

בשומת המבקש הובאה בחשבון השבחה בגין תוספת שטחי שירות בלבד. לגישתו שטחי השירות בשני מצבי התכנון תואמים לקבוע בשומת המשיבה. יחד עם זאת, הובא בחשבון על ידו הפסד שטח חצר של כ-19.1 מ"ר.

<u>הכרעה:</u>

קיבלתי באופן חלקי את עמדת שמאית המשיבה.

תכנית רצ/1/1/יג קובעת, בין השאר, כי באזור מגורים א' תותר בניה של 10% שטחי שירות מעל פני הקרקע, דהיינו כ-121.1 מ"ר. כ"כ תותר בניית מרתפים בגובה של עד 2.40 מ' נטו בקונטור קומת הקרקע.

במצב החדש הותרו שטחי שירות כדלקמן:

(1) שטחי שירות עיליים בשיעור של 10% משטח המגרש ובסה"כ 121.1 מ"ר.

(2) שטח מרתף עפ"י קונטור קומת הקרקע ובגובה של 2.40 מ' ובסה"כ כ-363 מ"ר.

במצב הקודם הותרו שטחי שירות כדלקמן:

(1) סככת חניה בשטח של 18 מ"ר מכוח תכנית ממ/8004 ורצ/במ/50/1/1.

(2) מחסן בשטח של 7.5 מ"ר כחלק מהמבנה עצמו מכוח תכנית רצ/מק/25/1/1.

(3) מרתף בשטח קונטור קומת הקרקע ובגובה 2.20 מ' מכוח תכנית ממ/2/10004 ורצ/מק/26/1/1, ובסה"כ כ-363 מ"ר.

באשר לטענת הפסד שטח חצר אומר כי קיבלתי את עמדת שמאי המבקש לפיה תוספת שטחי השירות הינה על חשבון שטח החצר הקיים.

לאור האמור לעיל, בשומה זו הובאו בחשבון שטחי שירות עיליים בשטח כולל של 121.1 מ"ר במצב החדש ו-102 מ"ר במצב הקודם, וכן שטח מרתף של כ-363 מ"ר בשני מצבי התכנון.

10.8.2. <u>מקדם שווי לשטחי שירות עיליים:</u>

שמאית המשיבה הביאה בחשבון מקדם שווי של 0.3 לשטחי השירות.

שמאי המבקש הביא בחשבון מקדם שווי של 0.5 לשטחי השירות.

<u>הכרעה:</u>

קיבלתי את עמדת שמאית המשיבה.

לאור שטחי השירות המותרים במצב הקודם וכן בהתחשב במאפייני הנכס, מיקומו, ושוליות, אני סבור כי מקדם שווי של 0.3 משקף באופן ראוי את שווי שטחי השירות במועד הקובע.

עמדתי זו אף אומצה במסגרת שומות מכריעות שונות בסביבת הנכס[17].

10.8.3. <u>מקדם השבחה לתוספת גובה במרתף:</u>

שמאית המשיבה הביאה השבחה בגין תוספת הגובה למרתף לפי מקדם 0.1, המשקף לשיטתה את הפער בין מקדם השווי למרתף במצב הקודם שהינו 0.4 לבין מקדם השווי למרתף במצב החדש שהינו 0.5.

שמאי המבקש לא הביא בחשבון השבחה בגין תוספת הגובה למרתף.

<u>הכרעה:</u>

לא קיבלתי את עמדת שמאי המשיבה.

כאמור בסעיף 10.8.1 תוספת הגובה בשטח המרתף הינה 20 ס"מ בלבד.

מדובר בתוספת גובה מזערית באופן יחסי ולכן אני סבור כי במקרה דנן מקדם ההשבחה הראוי הינו 0.05 בלבד וזאת בדומה להכרעתי במקרה דומה[18] וכן בהתאם לקביעת שמאים מכריעים נוספים[19].

---

[17] ובין היתר:
שומה מכרעת של אריה אריאל לנכס בגו"ח 6093/269.
שומה מכרעת של גבע בלטר לנכס בגו"ח 3628/10.
שומה מכרעת של יעקב פז לנכס בגו"ח 6093/157.
שומה מכרעת של רינת וויס רביב לנכס בגו"ח 3628/365.

[18] שומתי המכרעת לנכס בגו"ח 6668/1013.

[19] ובין היתר:
שומה מכרעת של אבישי זיו לנכס בגו"ח 3628/295.

10.8.4. <u>ערכי שווי:</u>

שמאית המשיבה הביאה בחשבון בשומתה שווי של 2,030 ₪/מ״ר מבונה בהתבסס על שומות מכריעות.

שמאי המבקש הביא בחשבון בשומתו שווי של 1,924 ₪/מ״ר מבונה בהתבסס על שומות מכריעות.

<u>הכרעה:</u>

לצורך קביעת שווי מ״ר מבונה במועד הקובע, עיינתי במספר שומות מכריעות כדלקמן:

תאריך	שמאי מכריע	גו״ח	מועד קובע	שווי מ״ר מבונה
28/09/2014	אבישי זיו	3628/17	24/03/2004	2,350 ₪
25/12/2012	אריה אריאל	6093/269	24/03/2004	2,029 ₪
29/01/2014	יצחק ברמן	6093/182	24/03/2004	1,533 ₪
26/01/2017	גבע בלטר	3628/10	24/03/2004	2,400 ₪
30/08/2018	גיל הרצברג	3628/105	24/03/2004	2,400 ₪
06/07/2017	יעקב פז	6093/157	24/03/2004	2,029 ₪
29/07/2015	מנחם מלוכנא	6093/146	24/03/2004	2,255 ₪
16/03/2016	נאוה סירקיס	3628/169	24/03/2004	2,350 ₪
04/03/2018	רינת וויס רביב	3628/6	24/03/2004	2,350 ₪
02/12/2012	שאול אשרת	3628/115	24/03/2004	2,350 ₪
29/04/2015	שמואל רוזנברג	6093/156	24/03/2004	2,000 ₪
26/03/2017	שושי שרביט שפירא	6093/325	24/03/2004	2,029 ₪

לאור נתוני השווי המפורטים לעיל ובהתאם למאפייני הנכס ומיקומו, קיבלתי את עמדת שמאית המשיבה ולפיכך, בשומה זו הובא בחשבון שווי של 2,030 ₪/מ״ר מבונה.

10.8.5. <u>מקדם הפחתה בגין קירבה למגרש כדורגל:</u>

שמאית המשיבה לא הביאה בחשבון בשומתה הפחתה בגין מיקום.

שמאי המבקש טען להפחתה של 10% מהשווי בגין קירבה למגרש הכדורגל הסמוך.

<u>הכרעה:</u>

לאור הכרעתי בסוגיה זו בסעיף 10.2.4 לעיל, מתייתר הצורך בדיון נוסף.

לפיכך בשומה זו לא הובאה בחשבון הפחתה למיקום.

10.8.6. <u>מקדם דחיה למימוש:</u>

שמאית המשיבה הביאה בחשבון מקדם דחיה של 0.9 למימוש הזכויות עד להכנת תשריט חלוקה ובהתחשב במיקום הנכס באתר עתיקות.

שמאי המבקש הביא בחשבון מקדם דחיה של 0.9 בשל הימצאות הנכס באתר עתיקות.

<u>הכרעה:</u>

אין מחלוקת בין הצדדים באשר למקדם הדחיה הראוי.

לאור הסכמת הצדדים והכרעתי בסעיף 10.2.5 כמפורט לעיל, אימצתי את עמדתם ובשומה זו הובא בחשבון מקדם דחיה של 0.90 בשל הימצאות הנכס באתר עתיקות.

10.9. <u>רצ/5/ו/1/1:</u>

10.9.1. <u>שטח לחיוב:</u>

שמאית המשיבה הביאה בחשבון במצב החדש שטח עליית גג של 108.99 מ״ר המהווה לשיטתה 45% משטח קומה א׳ ובמצב הקודם הובא בחשבון על ידה שטח של 14 מ״ר/יח״ד ובסה״כ 56 מ״ר.

שמאי המבקש אינו חולק על עמדת שמאית המשיבה לעניין זה.

<u>הכרעה:</u>

אין מחלוקת בין שמאי הצדדים באשר לשטח לחיוב אולם קיימת מחלוקת באופן חישוב השטח.

התכנית הנדונה קובעת כי חישוב שטח עליית הגג הנוצר עקב השיפועים יחושב עפ״י הקבוע בתקנות התו״ב. התכנית אינה קובעת במפורש בהוראותיה מהו השטח המותר לבניה.

שמאי הצדדים חישבו את השטח האפקטיבי בעליית הגג לפי 45% - 40% משטח קומה א׳. הנחה זו הינה בגבולות הסביר ואומצה במסגרת שומות מכריעות לנכסים בסביבה[20].

שטח קומה א׳ כאמור הינו 15% ובסה״כ 181.65 מ״ר. לפיכך, מתקבל שטח אפקטיבי לעליית גג לפי 45% של 81.74 מ״ר בלבד.

לאור האמור לעיל, בשומה זו הובא בחשבון במצב החדש עליות גג בשטח של 81.74 מ״ר ובמצב הקודם 56 מ״ר, הכל לפי מקדם שווי בשיעור של 0.7.

[20] ובין היתר:
שומה מכרעת של אריה אריאל לנכס בגו״ח 6093/269.
שומה מכרעת של יצחק ברמן לנכס בגו״ח 3628/309.
שומה מכרעת של גבע בלטר לנכס בגו״ח 3628/10.
שומה מכרעת של רינת וויס רביב לנכס בגו״ח 3628/365.

10.9.2. <u>ערכי שווי:</u>

שמאית המשיבה קבעה בשומתה שווי של 2,300 ₪/מ״ר מבונה בהתבסס על שומות מכריעות.

שמאי המבקש קבע בשומתו שווי של 2,115 ₪/מ״ר מבונה בהתבסס על שומות מכריעות.

<u>הכרעה:</u>

לצורך קביעת שווי מ״ר מבונה במועד הקובע, עיינתי במספר שומות מכריעות כדלקמן:

תאריך	שמאי מכריע	גו״ח	מועד קובע	שווי מ״ר מבונה
25/12/2012	אריה אריאל	6093/269	14/10/2005	2,310 ₪
25/03/2015	יצחק ברמן	3628/309	14/10/2005	3,300 ₪
29/01/2014	יצחק ברמן	6093/182	14/10/2005	1,675 ₪
26/01/2017	גבע בלטר	3628/10	14/10/2005	2,800 ₪
30/08/2018	גיל הרצברג	3628/105	14/10/2005	3,000 ₪
06/07/2017	יעקב פז	3628/294	14/10/2005	3,000 ₪
06/07/2017	יעקב פז	6093/157	14/10/2005	2,187 ₪
29/07/2015	מנחם מלוכנא	6093/146	14/10/2005	2,310 ₪
16/03/2016	נאוה סירקיס	3628/169	14/10/2005	3,100 ₪
04/03/2018	רינת וויס רביב	3628/6	14/10/2005	2,745 ₪
02/12/2012	שאול אשרת	3628/115	14/10/2005	2,726 ₪
29/04/2015	שמואל רוזנברג	6093/156	14/10/2005	2,200 ₪
26/03/2017	שושי שרביט שפירא	6093/325	14/10/2005	2,187 ₪

לאור נתוני השווי המפורטים לעיל ובהתאם למאפייני הנכס ומיקומו, קיבלתי את עמדת שמאית המשיבה. לפיכך, בשומה זו הובא בחשבון שווי של 2,300 ₪/מ״ר מבונה.

10.9.3. <u>מקדם הפחתה בגין קירבה למגרש כדורגל:</u>

שמאית המשיבה לא הביאה בחשבון בשומתה הפחתה בגין מיקום.

שמאי המבקש טען להפחתה של 10% מהשווי בגין קירבה למגרש הכדורגל הסמוך.

<u>הכרעה:</u>

לאור הכרעתי בסוגיה זו בסעיף 10.2.4 לעיל, מתייתר הצורך בדיון נוסף.

לפיכך, בשומה זו לא הובאה בחשבון הפחתה למיקום.

10.9.4. <u>מקדם דחיה למימוש:</u>

שמאית המשיבה הביאה בחשבון מקדם דחיה של 0.9 למימוש הזכויות עד להכנת תשריט חלוקה ובהתחשב במיקום הנכס באתר עתיקות.

שמאי המבקש הביא בחשבון מקדם דחיה של 0.9 בשל הימצאות הנכס באתר עתיקות.

<u>הכרעה:</u>

אין מחלוקת בין הצדדים באשר למקדם הדחיה הראוי.

לאור הסכמת הצדדים והכרעתי בסעיף 10.2.5 כמפורט לעיל, אימצתי את עמדתם ובשומה זו הובא בחשבון מקדם דחיה של 0.90 בשל הימצאות הנכס באתר עתיקות.

10.10. <u>רצ/2/25/1/1:</u>

10.10.1. <u>שטח לחיוב ומהות ההשבחה:</u>

שמאית המשיבה הביאה בחשבון השבחה בגין תוספת שטח למחסנים מעבר ל-7.5 מ״ר/יח״ד המותר במצב הקודם. לשיטתה, תוספת שטחי האחסנה הינה של 8 מ״ר/יח״ד לפי מקדם שווי 0.4. כ״כ, טוענת שמאית המשיבה כי התכנית אפשרה הקמת מחסן בשטח של 7.5 מ״ר כחלק מהמבנה עצמו ובגובה הקומה. לפיכך, הובאה בחשבון גם השבחה בגין הגבהת מחסן של 7.5 מ״ר לפי מקדם 0.1.

לטענת שמאי המבקש התכנית כוללת הוראות בינוי למחסנים ואין בה השבחה ביחס להוראות רצ/25/1/1 ורצ/1/25/1/1.

<u>הכרעה:</u>

קיבלתי את עמדת שמאי המבקש.

התכנית לא קבעה בהוראותיה שטחי אחסנה מסוימים אלא הסירה את המגבלות שנקבעו במצב הקודם לעניין השטח וקבעה כי שטחי האחסנה שייבנו כחלק מהמבנה ייבנו בגובה הקומה.

במצב הקודם הותרה בניה של ש״ש בשטח של 10% בכפוף להוראות תכנית רצ/מק/25/1/1 אשר התירה מחסנים בשטח של 7.5 מ״ר/יח״ד שניתן להקים כחלק מהמבנה עצמו.

לאחר עיון הן בהוראות התכנית הנדונה והן בהוראות התכניות החלות במצב התכנוני הקודם, ובהתחשב בשוליות שטחי השירות במועד הקובע, אני סבור כי תרומת התכנית לשווי הנכס הינה מזערית וזניחה.

לאור האמור לעיל, בשומה זו הובאה בחשבון כי לא חלה השבחה בגין אישור תכנית זו.

עמדתי זו אומצה במסגרת שומות מכריעות לנכסים בסביבה[21].

10.10.2. <u>ערכי שווי:</u>

שמאית המשיבה קבעה בשומתה שווי של 2,200 ₪/מ״ר מבונה בהתבסס על שומות מכריעות.

שמאי המבקש קבע כאמור שלא חלה השבחה בגין אישור תכנית זו ולפיכך לא הביא בחשבון ערכי שווי בשומתו.

<u>הכרעה:</u>

לאור הכרעתי בסעיף 10.10.1, מתייתר הצורך בקביעת שווי מ״ר מבונה במועד הקובע.

10.10.3. <u>מקדם הפחתה בגין קירבה למגרש כדורגל:</u>

שמאית המשיבה לא הביאה בחשבון בשומתה הפחתה בגין מיקום.

שמאי המבקש טען להפחתה של 10% מהשווי בגין קירבה למגרש הכדורגל הסמוך.

<u>הכרעה:</u>

לאור הכרעתי בסעיף 10.10.1, מתייתר הצורך בדיון אודות מקדם המיקום.

10.10.4. <u>מקדם דחיה למימוש:</u>

שמאית המשיבה לא הביאה בחשבון במדרגת השבחה זו מקדם דחיה למימוש הזכויות.

שמאי המבקש הביא בחשבון מקדם דחיה של 0.9 בשל הימצאות הנכס באתר עתיקות.

<u>הכרעה:</u>

לאור הכרעתי בסעיף 10.10.1, מתייתר הצורך בקביעת מקדם דחיה.

---

[21] ובין היתר:
שומה מכרעת של גבע בלטר לנכס בגו״ח 3628/10.
שומה מכרעת של אבישי זיו לנכס בגו״ח 3628/295.

10.11. <u>רצ/1/1/26/1/1:</u>

10.11.1. <u>שטח לחיוב ומהות ההשבחה:</u>

שמאית המשיבה הביאה בחשבון השבחה בגין תוספת שימושים בקומת המרתף ואפשרות לכניסה חיצונית למרתף. מקדם שווי מרתף הינו 0.4 וההשבחה מחושבת לפי מקדם השבחה 0.2.

שמאי המבקש טוען כי על אף שיש בתכנית הוראות משביחות, שיעור המימוש של התכנית שואף ל-0% וזאת בהתבסס על בדיקה שערך מול עיריית ראשל"צ. לגישתו בהתאם לשומות מכריעות ולשיעור המימוש הנמוך של התכנית, אין השבחה.

<u>הכרעה:</u>

לא קיבלתי את עמדת שמאי המבקש.

סוגיית ההשבחה בגין אישור תכנית רצ/1/1/26 נדונה בהרחבה בשומתי לנכס בגו"ח 5388/27 מיום 11/11/2017, לרבות עניין שיעור המימוש שהועלה ע"י שמאי המבקש.

לאחר בחינת עמדת הצדדים ובהתאם לשומתי הנ"ל, אני סבור כי חלה השבחה עקב אישור התכנית. מפנה לשומתי כאמור.

לצורך חישוב ההשבחה הובאו בחשבון המקדמים שלהלן:

(1) מקדם שווי מרתף – 0.45.

(2) מקדם השבחה המגלם אפשרות לשימוש משרדי וכניסה חיצונית למרתף – 0.20.

(3) מקדם שיעור מימוש נמוך של התכנית – 0.10.

(4) מקדם שוליות לשטח המשרד במרתף – 0.70.

10.11.2. <u>ערכי שווי:</u>

שמאית המשיבה קבעה בשומתה שווי של 4,000 ₪/מ״ר מבונה בהתבסס על שומות מכריעות.

שמאי המבקש קבע כאמור שלא חלה השבחה בגין אישור תכנית זו ולפיכך לא הביא בחשבון ערכי שווי בשומתו.

<u>הכרעה:</u>

לצורך קביעת שווי מ״ר מבונה במועד הקובע, עיינתי במספר שומות מכריעות כדלקמן:

תאריך	שמאי מכריע	גו״ח	מועד קובע	שווי מ״ר מבונה
28/09/2014	אבישי זיו	3628/17	23/02/2010	3,000 ₪
25/12/2012	אריה אריאל	6093/269	23/02/2010	4,400 ₪
07/05/2014	אריה אריאל	6093/317	23/02/2010	3,400 ₪
26/01/2017	גבע בלטר	3628/10	23/02/2010	4,200 ₪
30/08/2018	גיל הרצברג	3628/105	23/02/2010	4,500 ₪
06/07/2017	יעקב פז	3628/294	23/02/2010	5,000 ₪
06/07/2017	יעקב פז	6093/157	23/02/2010	3,700 ₪
29/07/2015	מנחם מלוכנא	6093/146	23/02/2010	3,000 ₪
04/03/2018	רינת וויס רביב	3628/6	23/02/2010	4,500 ₪
26/03/2017	שושי שרביט שפירא	6093/325	23/02/2010	3,768 ₪

לאור נתוני השווי המפורטים לעיל ובהתאם למאפייני הנכס ומיקומו, הובא בחשבון בשומה זו שווי של 3,700 ₪/מ״ר מבונה.

10.11.3. <u>מקדם הפחתה בגין קירבה למגרש כדורגל:</u>

שמאית המשיבה לא הביאה בחשבון בשומתה הפחתה בגין מיקום.

שמאי המבקש טען להפחתה של 10% מהשווי בגין קירבה למגרש הכדורגל הסמוך.

<u>הכרעה:</u>

לאור הכרעתי בסוגיה זו בסעיף 10.2.4 לעיל, מתייתר הצורך בדיון נוסף.

לפיכך בשומה זו לא הובאה בחשבון הפחתה למיקום.

10.11.4. <u>מקדם דחיה למימוש:</u>

שמאית המשיבה הביאה בחשבון מקדם דחיה של 0.9 למימוש הזכויות עד להכנת תשריט חלוקה ובהתחשב במיקום הנכס באתר עתיקות.

שמאי המבקש הביא בחשבון מקדם דחיה של 0.9 בשל הימצאות הנכס באתר עתיקות.

<u>הכרעה:</u>

אין מחלוקת בין הצדדים באשר למקדם הדחיה הראוי.

לאור הסכמת הצדדים והכרעתי בסעיף 10.2.5 כמפורט לעיל, אימצתי את עמדתם ובשומה זו הובא בחשבון מקדם דחיה של 0.90 בשל הימצאות הנכס באתר עתיקות.

11. תחשיב ההשבחה:

11.1. ממ/10004/1:

השבחה			
מהות	**שטח**	**מקדם**	**שטח אקו'**
מרתף	50	0.4	20
סה"כ			20
מקדם דחיה			0.9
שווי מ"ר מבונה			₪ 150
השבחה			**₪ 2,700**

11.2. ממ/8004:

מצב חדש			
מהות	**שטח**	**מקדם**	**שטח אקו'**
עיקרי ק"ק	90.83	1	90.83
עיקרי ק"א	45.41	1	45.41
מרתף	50	0.4	20
סככות חניה	18	0.3	5.40
חצר	193.93	0.25	48.48
סה"כ/יח"ד			210.12
סה"כ עבור 4 יח"ד			840.48
מצב קודם			
מהות	**שטח**	**מקדם**	**שטח אקו'**
שטח עיקרי	150	1	150
מבני עזר	25	0.5	12.5
מרתף	50	0.4	20
חצר עד 250 מ"ר	250	0.25	62.50
חצר 250-500 מ"ר	250	0.2	50
חצר מעל 500 מ"ר	536	0.15	80.40
סה"כ			375.40
השבחה			
השבחה במ"ר אקו'			465.08
מקדם דחיה בגין אתר עתיקות			0.9
שווי מ"ר מבונה			₪ 650
השבחה			**₪ 272,100**

11.3. <u>ממ/2/10004:</u>

מצב חדש			
מהות	**שטח**	**מקדם**	**שטח אקו'**
מרתף	363.30	0.4	145.32
סה"כ			145.32
מצב קודם			
מהות	**שטח**	**מקדם**	**שטח אקו'**
מרתף	200	0.4	80
סה"כ			80
השבחה			
השבחה במ"ר אקו'			65.3
מקדם דחיה בגין אתר עתיקות			0.9
שווי מ"ר מבונה			750 ₪
השבחה			**44,100** ₪

11.4. <u>רצ/במ/1/50/50:</u>

השבחה			
מהות	**שטח**	**מקדם**	**שטח אקו'**
עליית גג	14	0.7	9.8
מס' יח"ד			4
סה"כ			39.2
מקדם דחיה			0.9
שווי מ"ר מבונה			795 ₪
השבחה			**28,000** ₪

11.5. <u>רצ/1/1/30:</u>

השבחה			
מהות	**שטח**	**מקדם**	**שטח אקו'**
קירוי פרגולה	15	0.1	1.5
מס' יח"ד			4
סה"כ			6
מקדם דחיה			0.9
שווי מ"ר מבונה			1,800 ₪
השבחה			**9,700** ₪

11.6. <u>רצ/1/1/יג:</u>

מצב חדש			
מהות	**שטח**	**מקדם**	**שטח אקו'**
שטחי שירות	121.1	0.3	36.33
הפסד חצר	19.1	-0.25	-4.78
מרתף עבור 4 יח"ד	363	0.45	163.35
סה"כ			194.91
מצב קודם			
מהות	**שטח**	**מקדם**	**שטח אקו'**
סככות חניה	102	0.3	30.60
מרתף עבור 4 יח"ד	363	0.4	145.20
סה"כ			175.80
השבחה			
השבחה במ"ר אקו'			19.11
מקדם דחיה			0.9
שווי מ"ר מבונה			₪ 2,030
השבחה			₪ **34,900**

11.7. <u>רצ/1/1/ו/5:</u>

מצב חדש			
מהות	**שטח**	**מקדם**	**שטח אקו'**
עליית גג	81.74	0.7	57.22
סה"כ			57.22
מצב קודם			
מהות	**שטח**	**מקדם**	**שטח אקו'**
עליית גג	56	0.7	39.2
סה"כ			39.20
השבחה			
השבחה במ"ר אקו'			18.0
מקדם דחיה			0.9
שווי מ"ר מבונה			₪ 2,300
השבחה			₪ **37,300**

רחוב אחוזה 98, רעננה טל' 09-7483777 פקס' 09-7487999
דוא"ל: celi1@012.net.il

11.8. <u>רצ/1/26/1/1:</u>

השבחה			
מהות	**שטח**	**מקדם**	**שטח אקו'**
מרתפים	363.3	0.45	163.49
סה"כ			163.49
מקדם השבחה			0.20
מקדם שיעור מימוש נמוך			0.10
מקדם שוליות לשימוש משרדי			0.70
מקדם דחיה			0.90
שווי מ"ר מבונה			3,700 ₪
השבחה			**7,600** ₪

12. <u>ההשבחה והיטל ההשבחה:</u>

לאור האמור לעיל הגעתי לכלל דעה כי ההשבחה בנכס הנדון עקב המימוש המוצע הינה כדלקמן:

תכנית	המועד הקובע	ההשבחה	היטל ההשבחה
ממ/1/10004	18/05/1985	2,700 ₪	1,350 ₪
ממ/10002	19/12/1985	אין השבחה	0 ₪
רצ/1/1/ו	26/09/1986	אין השבחה	0 ₪
ממ/8004	16/03/1988	272,100 ₪	136,050 ₪
ממ/8005	22/08/1988	אין השבחה	0 ₪
רצ/1/1/ו/א	23/12/1988	אין השבחה	0 ₪
ממ/2/10004	19/05/1989	44,100 ₪	22,050 ₪
רצ/במ/50/1/1	14/02/1992	28,000 ₪	14,000 ₪
רצ/1/1/ז	14/05/1993	אין השבחה	0 ₪
רצ/מק/26/1/1	06/06/1998	אין השבחה	0 ₪
רצ/1/25/1/1	05/01/1999	אין השבחה	0 ₪
רצ/מק/30/1/1	25/12/2001	9,700 ₪	4,850 ₪
רצ/1/1/יג	24/03/2004	34,900 ₪	17,450 ₪
רצ/1/1/ו/5	14/10/2005	37,300 ₪	18,650 ₪
רצ/מק/2/25/1/1	30/04/2007	אין השבחה	0 ₪
רצ/מק/1/26/1/1	23/02/2010	7,600 ₪	3,800 ₪

ולראיה באתי על החתום,

אלי כהן, שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה