תאריך: 2 פברואר, 2021
מספר מינוי: 2077-2020
מספרנו: 95 מכרעת

לכבוד,
שלומית עקרון (המבקשת)
באמצעות ספי רביב שמאי מקרקעין
בדוא"ל- Sepi@krs-realestate.com

לכבוד,
הוועדה המקומית לתו"ב רמת השרון (המשיבה)
באמצעות טל נייר שמאי מקרקעין
בדוא"ל- tal@dassa-nayer.co.il

א.ג.נ.,

שומה מכרעת להיטל השבחה
<u>גוש 6417 חלקה 438 תת חלקה 1, רחוב עצמון 25, שכונת גולן, רמת השרון</u>

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

בתאריך 01.12.2020 קיימתי דיון באמצעות שיחת וידאו[1] בהשתתפות שמאי הצדדים. סיכום הדיון הועבר לצדדים.

1. <u>מטרת השומה</u>

1.1. אומדן ההשבחה במקרקעין שבנדון כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965 כתוצאה מאישורן של תוכניות רש/521, רש/443, רש/541, רש/521א', רש/679, רש/900, רש/2/900.

1.2. מהות ההשבחה: מימוש בדרך של מכר.

2. <u>מועדים קובעים לשומה</u>

תוכנית	מועד קובע
רש/521	29.2.1980
רש/443	7.3.1980
רש/541	5.6.1981
רש/521/א	13.3.1987
רש/679	11.2.1994
רש/900	9.7.2003
רש/2/900 (553-0358531)	26.2.2018

3. <u>ביקור בנכס</u>

ביקור בנכס נערך ע"י החת"מ בתאריך 09.12.2020.

[1] בשל מגפת הקורונה ובהסכמת הצדדים.

4. <u>פרטי הנכס</u>

גוש:	6417
חלקה:	438
תת חלקה:	1
שטח החלקה:	567 מ״ר
שטח תת החלקה הבנוי הרשום:	98 מ״ר
שטח המגרש[2]:	265.56 מ״ר
מהות הנכס:	בית מגורים צמוד קרקע
מיקום:	רחוב עצמון 25, שכונת גולן, רמת השרון

5. <u>תיאור הנכס והסביבה</u>

הנכס הנדון, תת חלקה 1 בחלקה 438 שבגוש 6417, בית מגורים צמוד קרקע דו קומתי הממוקם ברחוב עצמון 25, בשכונת גולן ברמת השרון.

שכונת גולן הינה שכונת מגורים ותיקה בדרום מערב העיר המאופיינת בבניה צמודת קרקע ותיקה לצד בניה חדשה.

רחוב עצמון הינו רחוב חד סטרי שצורתו כאות ״ח״ שתחילתו וסופו ברחוב סיני.

הפיתוח הסביבתי מלא וכולל, בין היתר, כבישים סלולים, מדרכות, תאורת רחוב ותשתיות.

החלקה פונה בחזית מזרחית לרחוב עצמון.

על החלקה ניצבות 2 יח״ד צמודות קרקע הבנויות בקיר משותף. הנכס הנדון מהווה את היחידה המזרחית בחזית לרחוב עצמון הבנויה על שטח מגרש של 265.56 מ״ר.

בית המגורים ותיק בן שתי קומות אשר נבנה במהלך שנות ה-60 של המאה הקודמת.

קומת הקרקע כוללת חניה מקורה, סלון, מטבח וחדר שירותים. בקומה א׳ שני מפלסים, במפלס התחתון 3 חדרי שינה, מרפסת, חדר ארונות וחדר רחצה קומתי. במפלס העליון חדר שינה ומרפסת.

שטח בית המגורים עפ״י היתר בניה מספר 2455 הינו כ-122 מ״ר + 15.57 מ״ר מרפסות וחניה מקורה בשטח של 28.55 מ״ר.

[2] 567 מ״ר * 74/158 (החלק ברכוש המשותף)

6. <u>המצב התכנוני</u>

6.1. <u>תוכנית רש/324</u>

התוכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 1511 מיום 7.3.1969.

בין מטרות התוכנית- שינוי חלוקת המגרשים, פתיחת דרכים חדשות והרחבת דרכים קיימות וקביעת מגרש מינימלי ל-450 מ״ר.

התוכנית חלה על שטח של כ-2,600 מ״ר הכולל את חלקה 327 בגוש 6417 וחלקה 157 בגוש 6599 ומחלקת את השטח ל-4 מגרשי בניה בשטחים שבין 450 מ״ר - 566 מ״ר, שטחי דרכים ושביל להולכי רגל.

בהתאם לתוכנית, החלקה מסווגת כמגרש I ששטחו 566 מ״ר ויעודו אזור מגורים ב׳.

הוראות הבניה במגרש I:

שטח במ״ר:	566 מ״ר
מספר קומות:	2
אחוזי בניה בכל קומה:	20%

6.2. <u>תוכנית רש/210/א׳</u>

התוכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 1708 מיום 18.3.1971.

התוכנית קובעת יחס לתוכניות מפורטות ותוכניות פרצלציה העומדות בתוקפן כדלקמן:

״תוכניות מפורטות ותוכניות פרצלציה שניתן להן תוקף לפני תחילת תוקפה של תוכנית זאת, תשארנה בתוקפן רק כדי אי סתירה בין הוראותיהן ובין הוראות תכנית זאת, אלא שהוראותיה של התכנית הזאת (תוכנית רש/210 א׳ – הערת הח״מ) בענין שטח מינימלי לא תחולנה על מגרשים שעליהם חלות תוכניות פרצלציה האמורות״.

בהתאם לתוכנית, החלקה מסווגת באזור מגורים ב׳ בו נקבעו הוראות הבניה הבאות:

שטח מגרש מינימלי:	750 מ״ר
אחוזי הבניה:	20% לקומה
מספר קומות:	2 או 2 מעל קומת עמודים מפולשת.
צפיפות:	4 יח״ד
נספח:	20 מ״ר[3]

שטח כללי של המרפסות לא יעלה מעל ל-25% מהשטח הכללי של הבניה.

עוד נקבע בתוכנית כי מקום ששטחו של מגרש קיים הוא פחות מאשר השטח המינימלי יהא זה מסמכותה של הועדה המקומית לסרב להוציא תעודת היתר בניה, אלא אם כן הוסיפו על גודלו של המגרש מתוך צרוף עם קרקע של בני מצרא באופן שגודלו וצורתו יהיו כדרוש לפי התכנית הזאת. מקום שפעולה זו אינה בת ביצוע, מותר ליתן תעודת היתר להקמת בנין על מגרש פחות גודל בתנאי כי בגודלו של בנין כזה יהיה משום התאמה אל הגודל המקסימלי הקבוע של הבניה המותר לפי התכנית הזאת, יהיה זה מסמכותה של הועדה המקומית להתנות מתן היתר בניה בבניה עם קיר משותף.

[3] יצוין כי בלוח החלוקה לאזורים נמחק באופן ידני שטח הנספח. בשומת המשיבה הובא בחשבון שטח זה.

6.3. **<u>תוכנית רש/359</u>**
התוכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 2142 מיום 11.9.1975.
התוכנית משנה את קו הבנין הקדמי בצידו המערבי של רחוב עצמון ל-5 מ'.

6.4. **<u>תוכנית רש/521</u>**
התוכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 2604 מיום 14.02.1980.
עפ"י הוראות התוכנית ניתן להקים באזור מגורים ב' חדר יציאה לגג בשטח של עד 15 מ"ר.

6.5. **<u>תוכנית רש/443</u>**
התוכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 2606 מיום 21.02.1980.
התוכנית קובעת כי באזורי מגורים א', ב', ג' וחזית מסחרית שטחי המרפסות יהיו בשיעור של עד 30% משטח הבניה המותר.
תותר סגירת שלוש מרפסות בקווי הבניה החוקיים, הסגירה תהיה אחידה ולא מבניה קשיחה.

6.6. **<u>תוכנית רש/541</u>**
התוכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 2713 מיום 21.05.1981.
התוכנית קובעת זכויות בניה באזור מגורים ב' כדלקמן:

מספר קומות:	2
אחוזי בניה:	25% לקומה
סה"כ אחוזי בניה:	50%

תותר הקמת מרתף מתחת לבנין אולם במקרה ויבנה מרתף, יבנה המקלט במפלס המרתף.
באזור מגורים ב' תותר הקמת מבנה עזר בשטח של עד 10 מ"ר ליח"ד, במידה ולא נבנה מרתף.
הוראות התוכנית קובעות כי בכל מקרה תיבנה מרפסת שירותים בשטח מינימלי של 4 מ"ר לכל יח"ד.
תותר בניית מוסך בצמוד לקו בנין צדדי. באזור מגורים ב' תותר הקמת מוסך בתנאי שישמש קו בנין חזיתי של 2 מ' לפחות.

6.7. **<u>תוכנית רש/521/א'</u>**
התוכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 3431 מיום 26.2.1987.
מטרת התוכנית קביעת הוראות בדבר בניה על גגות באזורי מגורים.
תותר, באישור מיוחד, בניית חדר יציאה לגג בשטח של עד 23 מ"ר מתוך הדירות העליונות.

6.8. **<u>תוכנית רש/679</u>**
התוכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4186 מיום 27.1.1994.
התוכנית קובעת הוראות לבניית בריכות שחיה, מחסנים דירתיים, פרגולות ומרתפים.
בריכות שחיה- באזורי בניה צמודת קרקע. גודל הבריכה לא יעלה על 10% משטח המגרש ולא יותר מ-70 מ"ר.
מחסנים דירתיים- בבתים צמודי קרקע הכוללים עד 2 יח"ד במגרש, תותר הקמת מחסן דירתי בשטח מירבי של 13 מ"ר ליח"ד.
במידה ויבנה מרתף, המחסנים ימוקמו בקומת המרתף אלא אם לא ניתן לבנות אותם בשטח המרתף.
פרגולות- בשטח שלא יעלה על 10% משטח המגרש, כתוספת לאחוזי הבניה המותרים.

מרתפים- בקונטור קומת הקרקע כשטחי שירות למקלטים, לחניה, מחסנים, למתקנים הנדסיים ולאחסנה. שטח המרתפים יהיה בתוספת לאחוזי הבניה המותרים.
גובה המרתף לא יעלה על 2.2 מ׳.

6.9. **<u>תוכנית רש/900</u>**
התוכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5196 מיום24.06.2003.
התוכנית משנה הוראות של תוכנית מתאר רש/210 א׳ ביחס לאזור מגורים ב׳, כדלקמן:
שטח בניה עיקרי מירבי מעל הקרקע יהיה עד 80% כולל חדר יציאה לגג ששטחו 23 מ״ר.
שטח שירות מעל הקרקע לא יעלה על 15 מ״ר ליחידת דיור.
גודל מגרש מינימלי יהיה 750 מ״ר.
תכסית קרקע- עד 35%.
בסמכות הועדה המקומית לאשר ניוד של 3% בין הקומות ובתנאי שתכסית הקרקע לא תעלה על 35% (לא כולל שטח של 15 מ״ר לחניות קלות).
תותר בניית המרתף עפ״י תכסית מרבית תת קרקעית של 35% או על פי קונטור הבנין, הקטן מביניהם.
המרתפים ישמשו אך ורק לשימושים הבאים: שטחי שירות כהגדרתם בתקנות לחישוב שטחים. שימושים נלווים למגורים כגון: משרד לבעל מקצוע חופשי, חדר משחקים, חדר כושר שהנ״ל משמשים את הדייר המתגורר בבנין. שטח זה יחשב כשטח עיקרי ויהווה תוספת לשטח העיקרי.
לא תותר כניסה נפרדת למרתף אלא מדירת המגורים.
גובה מירבי של המרתף יהיה 2.4 מ׳.
במבנה בו הותרה בניית מרתף לא תותר בניית מחסנים וחניה שלא בקומת המרתף.
גודל המירבי של מחסן דירתי יהיה 6 מ״ר לכל יח״ד.
ב״אישור מיוחד״ תותר הקמת חדר יציאה לגג עד 23 מ״ר בתנאי שהגג איננו גג רעפים משופע ובתנאי שבמרווחים שסביב הבנין לא יהיה כל מבנה נוסף בין לצורכי חניה ובין לכל צורך אחר.

6.10. **<u>תוכנית רש/900/2 (553-0358531)</u>**
התוכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4695 מיום 11.02.2018.
התוכנית משנה ומעדכנת את הוראות הבניה באזור מגורים ב׳.
זכויות הבניה לשימוש עיקרי על קרקעי- עד 80% משטח המגרש כולל חדר יציאה לגג.
זכויות הבניה למטרות שירות מעל לקרקע- 20 מ״ר + ממ״ד לכל יח״ד. שטח השירות לממ״ד לא יעלה על 13 מ״ר כולל היטל קירות הממ״ד.
בבניה צמודת קרקע מותרת חניה על קרקעית בשטח של עד 15 מ״ר ליח״ד.
גודל מגרש מינימלי יהיה 750 מ״ר. בסמכות הועדה המקומית להתיר בניה על מגרשים ששטחם קטן מ- 750 מ״ר ובלבד שגודל המגרש לא יפחת מ-500 מ״ר. במקרים חריגים תותר בניה במגרש הקטן מ-500 מ״ר ובלבד שהדבר לא יעמוד בסתירה לצפיפות המותרת וכן שפורסמה על כך הודעה לפי סעיף 149 לחוק.
מספר יח״ד למגרש מינימלי: 4.
בבקשה שכוללת חדר יציאה לגג או שלוש קומות, תותר תכסית על קרקעית של 45%. הועדה המקומית רשאית לאשר תכסית מרבית בשיעור 50% משטח המגרש.
בבקשה שכוללת עד שתי קומות (ללא חדר יציאה לגג) תותר תכסית מרבית על קרקעית של 50%,

הועדה המקומית רשאית לאשר תכסית מרבית על קרקעית בשיעור של 55% משטח המגרש.
תכסית מרבית תת קרקעית למרתפים תהיה עפ"י קונטור קומת הקרקע.
תותר הגדלת תכסית המרתף עד 85% משטח המגרש ובלבד שתוספת התכסית תשמש אך ורק לשטחי חניה, מסעה ורמפת כניסה, כאשר לפחות 15% משטח המגרש יהיה חדיר למים.
זכויות הבניה לשימוש עיקרי תת קרקעי: עד 45% משטח המגרש ולשטח שירות תת קרקעי: עד 40% משטח המגרש.
המרתפים ישמשו אך ורק לשימושים הבאים- שטחי שירות כהגדרתם בתקנות לחישוב שטחים, שטח עיקרי- שימושים נלווים למגורים כגון: משרד לבעל מקצוע חופשי, חדר משחקים, חדר כושר.
לא יותר ניוד שטחים מתת הקרקע לקומות עליונות.
גובה מירבי בקומת המרתף יהיה 3 מ'.
לא תותר כניסה נפרדת למרתף אלא מדירת המגורים.
במבנה בו הותרה בנית מרתף לא תותר בנית מחסנים שלא בקומת המרתף.
גודלו המירבי של מחסן דירתי יהיה עד 8 מ"ר לכל יח"ד.
שטח המבנה הקל לחניה לא יעלה על 15 מ"ר, וגובהו לא יעלה על 2.4 מ'.
ככל שגובה הבניה יכלול חדר יציאה לגג, גודלו של החדר לא יעלה על 40 מ"ר
בבניה צמודת קרקע הכוללת גג רעפים או גג משופע, לא יותר גם חדר יציאה לגג.

7. <u>רישוי</u>

היתר בניה מס' 2455 מיום 29.5.1968 ניתן לתוספת חדר+ ח. ארונות בקומה א' בשטח של 10.40 מ"ר.
שטח בית המגורים הכולל:

שטח קומת קרקע:	66.68 מ"ר
שטח קומה א':	55.03 מ"ר
מרפסות:	15.57 מ"ר

8. <u>הזכויות בנכס</u>

8.1. בהתאם להעתק רישום מפנקס הבתים המשותפים מיום 3.9.2020, שטחה הרשום של החלקה 567 מ"ר.
שטחה הרשום של תת חלקה 1 בחלקה 438 בגוש 6417 הינו 98 מ"ר (דירה בקומת קרקע וראשונה).
החלק ברכוש המשותף הינו 74/158.
לחלקה צמודה קרקע (חצר) בשטח של 199.35 מ"ר.
הבעלות בחלקה רשומה על שם עקרון שולמית, בשלמות.
רשומה הערה על מינוי אפוטרופוס לטובת עקרון עופר.
רשומות הערות אזהרה לפי סעיף 126 לטובת שרון ניר ויעל ולטובת בנק הפועלים בע"מ.

8.2. הנכס נמכר ביום 29.01.2020 בתמורה לסך של 4,850,000 ₪.

9. עמדות הצדדים והכרעה

9.1. ההשבחה עפ"י שומות הצדדים

תוכנית	מועד קובע	ההשבחה עפ"י שומת המשיבה	ההשבחה עפ"י שומת המבקשת
רש/521	29.02.1980	3.53 ₪	פטור לפי סעיף 19 ג' (140 מ"ר)
רש/443	7.3.1980	4.42 ₪	פטור לפי סעיף 19 ג' (140 מ"ר)
רש/541	5.6.1981	3.61 ₪	בהתאם לשומת המשיבה
רש/521/א	13.3.1987	2,126 ₪	בהתאם לשומת המשיבה
רש/679	11.2.1994	4,183 ₪	בהתאם לשומת המשיבה
רש/900	09.07.2003	315,215 ₪	130,671 ₪
רש/900/2	26.02.2018	165,383 ₪	138,867 ₪

9.2. פטור מהיטל השבחה לשטח של 140 מ"ר בהתאם לסעיף 19 ג' לתוספת השלישית

לעמדת שמאי המבקשת יש להביא בחשבון פטור מהיטל השבחה לשטח של 140 מ"ר בהתאם לסעיף 19 ג' לתוספת השלישית[4] המתייחס לתוכניות רש/521 ורש/443.

מנגד, לעמדת שמאי המשיבה, טענה לעניין הפטור הינה טענה משפטית ולא שמאית ואין מקום לדון בסוגיה זאת בשומה המכרעת.

בנוסף ציין שמאי המשיבה כי השטחים הנכללים במצב הקודם לתוכנית רש/521 עולים על 140 מ"ר ולכן גם מטעם זה אין המבקשת זכאית לפטור.

הכרעה

לאחר שבחנתי את הוראות התוכניות החלות על הנכס הבקשה ואת היתר הבניה שניתן בנכס הגעתי למסקנה כי במקרה הנדון לא קיימת זכאות לפטור לדירה בשטח של 140 מ"ר מאחר והשטח הבנוי עפ"י היתרי הבניה ויתרת זכויות הבניה במצב התכנוני הקודם עולים על שטח של 140 מ"ר, לפי הפירוט הבא:

שטח המגרש-	265.56 מ"ר
שטח עיקרי (עפ"י היתר הבניה)	121.71 מ"ר
שטח מרפסות (25% מהשטח העיקרי)-	30.43 מ"ר[5]
נספח-	20 מ"ר
סה"כ -	172.14 מ"ר

9.3. הפחתה בגין שטח מגרש מינימלי

9.3.1. עמדת שמאי המשיבה

שטח החלקה הרשום- 567 מ"ר.

שטח המגרש המינימלי בהתאם למצב התכנוני החל מתוכנית רש/210א' ועד למועד אישורה של תוכנית רש/2/900, הינו 750 מ"ר. הוראה זו יוצרת מצב בו הקמת יח"ד בחלקה הינה זכות

[4] שמאי המבקשת צירף תצהיר לעניין הפטור.

[5] שטח זה כולל גם את שטח המרפסות שנבנה בנכס. שטח המרפסות מובא בחשבון ללא מקדם אקוי'. ר' לדוגמא החלטת וועדת הערר בערר (ת"א) 85052/17 הוועדה המקומית לתכנון ובניה תל-אביב נ' רות אלון, שם נקבע כי "אין משמעות לשוויו של כל מטר מרובע בדירה, אין משמעות לכדאיות הכלכלית של בנייתו, כי אם רק להיותו שטח בנוי, מקורה, בתוך דירת מגורים"

מותנית ולא מוקנית וזאת עפ"י הפרשנות לסעיף 71 בתוכנית רש/210א' ובהתאם לעמ"נ 26262-10-16 ועדה מקומית לתכנון ובניה רמת השרון נ' פרצוב ואח', שם נקבע כי במגרשים הקטנים משטח מגרש מינימלי, יש לערוך את חישוב היטל ההשבחה תוך התייחסות אל הזכויות כזכויות המותנות בשיקול דעת הועדה המקומית וליישם את העקרונות שהותוו ברע"א 3002/12 הועדה המקומית לתכנון ובניה גבעתיים נ' אליק רון. עפ"י עקרונות אלו, יש לקבוע את "מקדם הסיכון" תוך מתן ביטוי בין גודל המגרש בפועל לבין השטח המינימלי הקבוע בתוכנית המשביחה.

לפיכך הובא בחשבון, בתוכניות שקדמו לתוכנית רש/2/900 מקדם הפחתה של 0.9 בגין הסיכון הנדון.

בסעיף 4.1.2 (ב)(1) לתוכנית רש/2/900 נקבע כי הועדה רשאית להתיר בניה במגרש הקטן מ-750 מ"ר ובלבד שגודל המגרש לא יפחת מ-500 מ"ר. בגין ביטול המגבלה הסטטוטורית לגודל מגרש מינימלי הובאה בחשבון תוספת שווי בשיעור של 10% בתוכנית זו.

9.3.2. <u>עמדת שמאי המבקשת</u>

לעמדת שמאי אין להביא בחשבון מגבלה זו לאור העובדה כי השוק לא מתמחר מגבלה זו וכי לאורך השנים נמכרו מגרשים, הוצאו היתרי בניה ולא היתה מניעה לבנות גם במגרשים הקטנים משטח המגרש המינימלי.

9.3.3. <u>הכרעה</u>

בנכס הנדון אושרה בשנת 1969 תוכנית רש/324 שקדמה לאישורה של תוכנית רש/210א'. תוכנית זו חלה על חלקות 327 בגוש 6417 ו- 157 בגוש 6599. התוכנית חילקה את השטח ל-4 מגרשי בניה בשטחים שבין 450 מ"ר-566 מ"ר, שטחי דרכים ושביל הולכי רגל. בתוכנית נקבע כי שטח מגרש מינימלי בתוכנית הינו 450 מ"ר.

הנכס הנדון סומן בתוכנית כמגרש I ששטחו 566 מ"ר אשר לימים נרשם כחלקה 438[6] בשטח של 567 מ"ר.

תוכנית רש/210א' שאושרה בשנת 1971 קבעה בסעיף 3 להוראות התוכנית כי תוכניות מפורטות ותוכניות פרצלציה שניתן להן תוקף לפני תחילת תוקפה של התוכנית, תשארנה בתוקפן רק כדי אי סתירה בין הוראותיהן ובין הוראות תכנית זאת. בנוסף נקבע כי הוראותיה של התוכנית (רש/210א') בענין שטח מינימלי לא תחולנה על מגרשים שעליהם חלות תוכניות פרצלציה האמורות.

מן האמור לעיל עולה כי מגבלת השטח המינימלי שנקבעה בתוכנית רש/210א' ובוטלה בתוכנית רש/2/900 לא חלה על הנכס הנדון.

[6] תצ"ר 632/69

9.4. **<u>אורך חייו הכלכליים של הנכס נשוא השומה</u>**

9.4.1. <u>עמדת שמאי המשיבה</u>

אורך החיים הכלכליים של הבית נשוא השומה הינו כ-38 שנים מיום הקמתו בשנת 1965 ולפיכך תום חייו הכלכליים של הנכס יחול בשנת 2003, זאת לאור התכנון הקיים, הצרכים המשתנים, זכויות הבניה שגדלו עם השנים והשווי של מגרשים בסביבה.

הגורמים המשפיעים על אורך החיים הכלכלי של המבנה- היחס בין השטח הבנוי בפועל לבין זכויות הבניה, רמת הבניה של הבניין המקורי, מצבו הפיזי של המבנה הקיים, פחת תכנוני קיים ורמת המחירים לקרקע בסביבה.

שמאי המשיבה בחן גורמים אלו בנכס נשוא השומה ומצא כי בנכס הנדון קיימות זכויות בניה רבות בלתי מנוצלות, רמת חומרי הגמר ואיכות הביצוע בנכס ברמה פשוטה התואמת לבינוי של שנות ה-60-50 של המאה הקודמת, המבנה צבר במרוצת השנים פחת טבעי והתיישנות של מערכות החשמל והאינסטלציה, נכון למועד הביקור בנכס, תחזוקת הנכס היתה ברמה נמוכה, הנכס בנוי במפלסים וצבר פחתים תכנוניים רבים הנובעים משינוי הטעמים בשוק נכון לאותו מועד, הנכס ממוקם בשכונה המערבית והיוקרתית של העיר רמת השרון שהינה בין הערים היקרות בארץ. רמות המחירים בסביבה לקרקע במועד הקובע גבוהה מאוד ולפיכך נוצר הצורך והכדאיות לנצל את הזכויות הקיימות.

נוסף על האמור הפנה לשומתו המכרעת של דוד טיגרמן בגו"ח 6417/405 ברחוב עצמון 17 שם נקבע אורך חיים כלכליים עד לשנת 2002.

כמו כן הוצגו פסיקות של שמאים מכריעים בשכונת "נווה מגן" לנכסים באזור מגורים א', בו זכויות בניה נמוכות יותר ושווי קרקע נמוך משמעותית משווי הקרקע בסביבת הנכס, כדלקמן:

מס"ד	שמאי מכריע	גוש	חלקה	כתובת	שטח החלקה/ המגרש לחישוב זכויות	שטח בנוי במ"ר	מרתף	מצב הבית	שנת בניה	אורך חיים כלכלי בשנים, כ-	מועד תום החיים הכלכליים
1	ג'קי פז	6333	114/2	הרימון 58	376	149	לא קיים	תואם את גילו	שנות ה-60'	35	1999
2	גד נתן	6333	98/2	הרימון 23	412	106	לא קיים	תואם את גילו	שנות ה-60'	35	1999
3	אבישי זיו	6334	167	התומר 51	751	124	לא קיים	ירוד	שנות ה-60'	35	1999
4	נורית ג'רבי	6794	3	שבטי ישראל 6	757	116	לא קיים	במועד חוו"ד הבית נהרס	1964	35	1999
5	משה נדם	9794	74	טרומפלדור 21	1068	127	לא קיים	ירוד	1954	45	1999
6	גבע בלטר	6333	18/2	הרימון 12	351	111	לא קיים	במועד חוו"ד הבית נהרס	שנות ה-60'	35	1999
7	תמיר שדה	6552		המלכים 16	379	116	לא קיים	טובה	1971	30	1999
8	יצחק ברמן	6334	137/2	הגדודים 5	399	111	לא קיים	במועד חוו"ד הבית נהרס	1960	40	1999
9	בצלאל קציר	6552	260/1	אבו חצירה 9	338	63	לא קיים	תואם את גילו	1971	30	1999
10	בצלאל קציר	6551	93	יהודה הנשיא 35	595	110	לא קיים	תואם את גילו	שנות ה-60'	35	1999
11	רן וירניק	6333	44/2	הדר 3	563	150	לא קיים	ברמה טובה	שנות ה-60'	35	1999
12	אריה אריאל	6334	116	הגפן 32	899	193	לא קיים	תואם את גילו	שנות ה-60'	35	1999
13	ניקי פרימו	6334	155	שבטי ישראל 65	709	110	לא קיים	תואם את גילו	שנות ה-60'	35	1995
14	אייל יצחקי	6794	45	נווה רעים 30	708	186	לא קיים	תקין	1969	25	1994

מס"ד	שמאי מכריע	גוש	חלקה	כתובת	שטח החלקה/ המגרש לחישוב זכויות	שטח בנוי במ"ר	מרתף	מצב הבית	שנת בניה	אורך חיים כלכלי בשנים, כ-	מועד תום החיים הכלכליים
15	דורית פריאל	6334	168	התומר 53	858	161	לא קיים	תואם את גילו	שנות ה-60'	35	1994
16	דורית פריאל	6333	288/2	הדר 13	614	124	לא קיים	תואם את גילו	שנות ה-60'	35	1992
17	אייל יצחקי	6552	34	ויתקין 16	368	120	לא קיים	תואם את גילו	שנות ה-60'	35	1988

בשנת 2005 התבקש היתר לתוספת בניה ולא להריסה ובניה מחדש של הנכס הגובל, אך בקביעת אורך החיים הכלכליים יש להסתמך על כל הגורמים שהוצגו לעיל ולא על פעולה פרטנית וסובייקטיבית שאינה מהווה את השימוש המיטבי במקרקעין. תוספת הבניה לבינוי הקיים בנכס השכן יצרה עלויות התאמה גבוהות ו"בזבזה" אפשרויות לניצול שטחים רבים במרתף ששווים רב והמהווה מוצר מבוקש ברמת השרון ויצרה פחתים תכנונים נוספים כתוצאה מתוספת הבניה על הקיים.

9.4.2. <u>עמדת שמאי המבקשת</u>

שמאי המבקשת סבור כי במגרשים קטנים של כרבע דונם, בהתחשב בבינוי הקיים, גודל המגרש וקווי הבניה, אין כדאיות כלכלית בהריסת הבית הקיים גם בשנת 2003 ויש להביא בחשבון דחיה עד לשנת 2020, כמו כן ציין שמאי המבקשת שבבית הדו משפחתי הבנוי על החלקה, שהינו זהה לנכס נשוא השומה, בוצעו בשנת 2005 תוספות בניה[7].

כתימוכין לעמדתו הציג מספר שומות מכריעות באזור מגורים ב' כדלקמן:

שמאי מכריע	כתובת	שטח המגרש במ"ר	היתר בניה משנת	הדחיה שחושבה
רינת וייס רביב	ירדן 45	267	1972	לשנת 2017
רמה מאור	ירדן 3	288	1965	לשנת 2018
יעקב פז	אוסישקין 79	236	1980	לשנת 2030
יעקב פז	ירדן 23	256	אין היתר, בית ישן	לשנת 2020

בנוסף שמאי המבקשת ציין את שומות הוועדה, ברחוב עצמון 29 שם חושבה דחיה עד לשנת 2008 וברחוב ירדן 29 שם חושבה הדחיה עד לשנת 2020.

9.4.3. <u>הכרעה</u>

הצדדים חלוקים לגבי אורך חייו הכלכליים של הנכס. שמאי המשיבה סבור כי יש להביא בחשבון אורך חיים כלכליים שמסתיימים במועד אישור תוכנית רש/900 בשנת 2003. לעומתו סבור שמאי המבקשת שיש להביא בחשבון דחיה עד לשנת 2020.

שמאי המבקשת ציין כי בנכס הגובל, תת חלקה 2, שנמכר בשנת 2005 בוצעו תוספות בניה באותה השנה, דבר המעיד על ההיתכנות הכלכלית של הריסת המבנה באותו המועד.

אציין כי גם בנכס הנדון הוגשה בקשה להיתר בניה לתוספת של ממ"ד וללא הריסת הבינוי הקיים.

[7] היתר בניה מספר 20050398 מיום 29.11.2005.

אני סבור כי העדפת בעלי הזכויות בבתים שבחלקה לבצע תוספת בניה ולא הריסה הינה העדפה סובייקטיבית.

עם זאת, לאחר שבחנתי היתרים להריסה ובניה חדשה בסביבת הנכס הנדון, נראה כי מרבית ההיתרים ניתנו במגרשים בהם ניצולת הבניה נמוכה ושטח המגרשים גדול משטח הנכס שבנדון. יצוין כי בחלקה 405 בגוש 6417 בה נערכה שומה מכרעת של השמאי המכריע דוד טיגרמן אליה הפנה שמאי המשיבה, היה בנוי מבנה בשטח של כ-130 מ״ר+ מרתף בשטח של 25 מ״ר וגג מאסבסט בחלקה בשטח של 707 מ״ר[8]. במקרה הנדון, לאור השטח הקטן של המגרש ביחס לחלקות האופייניות באזור ובשל הבינוי הקיים בחלקה יובא בחשבון אורך חיים כלכלי של הנכס לתקופה של כ- 50 שנים, עד לשנת 2015, בשיעור היוון של 6%.

9.5. **תוכנית רש/521**

9.5.1. עמדת שמאי המשיבה

התוכנית מאפשרת תוספת חדרי יציאה לגג בשטח של 15 מ״ר ליח״ד לבתי מגורים בעלי גגות שטוחים באזור מגורים ב׳.

בנכס הנדון קיים בהיתר גג רעפים משופע. לפיכך, הובאה בחשבון דחיה עד להריסת בית המגורים הקיים ולהקמת בית מגורים חדש עם גג שטוח הכולל חדרים על הגג.

הובאה בחשבון דחיה של 23 שנים בשיעור היוון 6% (מקדם דחיה של 0.26).

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

הובא בחשבון מקדם הפחתה בשיעור של 10% בגין מגבלת שטח מגרש מינימלי.

ערכי שווי

שמאי מכריע	גוש	חלקה	כתובת	שווי מ״ר מבונה
אמנון נזרי	6415	564	כ״ט בנובמבר 14	₪0.95
דוד טיגרמן	6417	405	עצמון 17	₪ 1
שושי שרביט שפירא	6418	357/1	השומר 9	₪1.02
אומדן שווי מ״ר מבונה מתואם לנכס הנדון				**₪ 1**

תחשיב ההשבחה:

סה״כ תוספת שטח חדר על הגג	15מ״ר
מקדם אקוי׳	1
מקדם דחיה (N=23; I=6%)	0.26
מקדם הפחתה למגרש מינימלי	0.9
שווי מ״ר מבונה	₪1
סה״כ ההשבחה	**₪3.53**
היטל ההשבחה	**₪ 1.77**

9.5.2. עמדת שמאי המבקשת

שמאי המבקשת אינו חולק על שומת המשיבה.

[8] עפ״י השומה המכרעת בנכס הנ״ל.

9.5.3.<u>הכרעה</u>

התוכנית מאפשרת בניית חדר על הגג בשטח של 15 מ״ר, במועד אישור התוכנית בנוי על המגרש בית מגורים. לאור הבינוי הקיים והעלויות הנדרשות לפירוק ובניה מחדש אני סבור שאין כדאיות כלכלית בהוספת חדר על הגג בשטח של 15 מ״ר במועד הקובע. לפיכך, בתחשיב ההשבחה הובאה בחשבון דחיה עד להריסת המבנה כמפורט בסעיף 9.4.3 לעיל.

<u>ערכי שווי</u>

לאחר שבחנתי ערכי שווי שנקבעו בשומות מכריעות בסביבה, קיבלתי את השווי המוסכם על הצדדים של 1 ₪ למ״ר מבונה.

ערכי שווי בשומות מכריעות:

שמאי מכריע	גוש	חלקה	כתובת	שווי מ״ר מבונה
דוד טיגרמן	6417	405	עצמון 17	1
נאווה סירקיס	6417	158	עצמון 7	1.2
שמואל רוזנברג	6417	125/3	התבור 19	1
מנחם מלוכנא	6415	290-291	כהן יעקב 14	1
יצחק ברמן	6415	509	כהן יעקב 11	1

תחשיב ההשבחה:

שימוש	שטח במ״ר	מקדם אקוי׳	שטח אקוי׳
תוספת שטח חדר על הגג	15	1	15
מרפסת גג	55.6	0.2	11.12
תוספת שטח אקוי׳			26.12
מקדם דחיה			0.13
שווי מ״ר מבונה			1
סה״כ ההשבחה			3.40
היטל ההשבחה			**1.70**

9.6. **<u>תוכנית רש/443</u>**

9.6.1.<u>עמדת שמאי המשיבה</u>

הוראות התוכנית מאפשרות סגירת מרפסות פתוחות עד 30% משטח הבניה המותר.

הובא בחשבון מקדם של 0.5 למרפסות פתוחות ומקדם של 0.7 למרפסות סגורות.

השטחים הנוספים הובאו בחשבון כזמינים לבניה מיידית.

הובאו בחשבון מקדם עלויות התאמה של 0.9 ומקדם הפחתה של 10% בגין מגבלת מגרש מינימלי.

<u>ערכי שווי</u>

שמאי מכריע	גוש	חלקה	כתובת	שווי מ״ר מבונה
אמנון נזרי	6415	564	כ״ט בנובמבר 14	0.95 ₪
שאול אשרת	6415	252	אלי כהן 14	0.85 ₪
מוטי דיאמנט	6415	302	ההגנה 19	0.9 ₪
מנחם מלוכנא	6415	395/1	הגבעה 2	1 ₪
נאוה סירקיס	6417	735	סמטת היוגב 13	1 ₪

שמאי מכריע	גוש	חלקה	כתובת	שווי מ"ר מבונה
עאטף עאלם	6417	153	סיני 18	0.85 ₪
יצחק ברמן	6598	40	הבנים 16	0.9 ₪
דוד טיגרמן	6417	405	עצמון 17	1 ₪
נאוה סירקיס	6417	735	סמטת היוגב 13	1 ₪
אומדן שווי מ"ר מבונה מתואם לנכס הנדון				**1** ₪

תחשיב ההשבחה

שטח קרקע לחישוב זכויות בניה	265.56

מצב חדש

סעיף	שטח במ"ר	מקדם שוליות	מקדם דחיה והתאמה	שטח במ"ר אקוי'
קומת קרקע בהיתר	66.68	1	1	66.68
קומה א' בהיתר	55.03	1	1	55.03
זכויות חדר יציאה לגג	15	1	0.26	3.93
מרפסות מקורות בהיתר קומה א'	15.57	0.7	1	10.90
זכויות נוספות למרפסות מקורות בקומה א'	2.69	0.7	0.9	1.69
מרפסות מקורות בקומת קרקע השלמה ל-30%	18.26	0.7	0.9	11.50
נספח	20	0.5	1	10.00
חניה מקורה בהיתר	28.55	0.35	1	9.99
יתרת חצר	132.07	0.25	1	33.02
סה"כ מ"ר אקוי'				202.74

מצב קודם

סעיף	שטח במ"ר	מקדם שוליות	מקדם דחיה והתאמה	שטח במ"ר אקוי'
קומת קרקע בהיתר	66.68	1	1	66.68
קומה א' בהיתר	55.03	1	1	55.03
זכויות חדר יציאה לגג	15	1	0.26	3.93
מרפסות מקורות בהיתר קומה א'	15.57	0.7	1	10.90
מרפסות פתוחות בקומת קרקע השלמה ל-25%	14.86	0.5	1	7.43
נספח	20	0.5	1	10.00
חניה מקורה בהיתר	28.55	0.35	1	9.99
יתרת חצר	135.47	0.25	1	33.87
סה"כ מ"ר אקוי'				197.82
תוספת שטח במ"ר אקוי'				4.92
מקדם הפחתה מגרש מינימלי				0.9
שווי מ"ר מבונה אקוי'				1.00 ₪
סה"כ השבחה				**4.42** ₪
היטל השבחה				**2.21** ₪

9.6.1. עמדת שמאי המבקשת

שמאי המבקשת אינו חולק על שומת המשיבה.

9.6.2. הכרעה

תוכנית רש/443 התירה בניית שטחי מרפסות סגורות בשטח של עד 30% משטח הבניה המותר וסגירתן בבניה שאינה קשיחה, זאת לעומת הוראות תוכנית רש/210 א' שהתירו בניית מרפסות פתוחות בשיעור של עד 25% משטח הבניה המותר. בהתייחס למאפייני המרפסות, הנני סבור כי מקדם האקוי' הראוי למרפסות פתוחות הינו 0.5 ולמרפסות סגורות הינו 0.8. הובא בחשבון, בהתאם לעמדת המשיבה, שטח נספח של 20 מ"ר.

ערכי שווי

בשל סמיכות המועדים לתוכנית רש/521 הובא בחשבון שווי של 1 ₪ למ״ר מבונה, כמפורט לעיל.

תחשיב ההשבחה

מצב חדש – רש/443				
מהות	**שטח במ״ר**	**מקדם אקוי׳**	**מקדם דחיה/ התאמה**	**שטח אקו׳ מ״ר**
קומת קרקע בהיתר	66.68	1	1	66.68
קומה א׳-בהיתר	55.03	1	1	55.03
מרפסות מקורות בהיתר-קומה א׳	15.57	0.8	1	12.46
מרפסות מקורות בקומת קרקע -השלמה ל-30%	18.26	0.8	0.8	11.68
יתרת הזכויות מרפסות מקורות השלמה ל30%- בקומה א׳	2.69	0.8	0.8	1.72
זכויות חדר על הגג	15	1	0.130	1.95
מרפסת גג	58.29	0.2	0.130	1.52
חניה מקורה	28.55	0.3	1	8.57
נספח	20	0.5	1	10.00
יתרת חצר	132.07	0.25	1	33.02
סה״כ שטח אקוי׳				**202.62**
מצב קודם-רש/210/א				
מהות	**שטח במ״ר**	**מקדם אקוי׳**	**מקדם דחיה**	**שטח אקו׳ מ״ר**
קומת קרקע בהיתר	66.68	1	1	66.68
קומה א׳-בהיתר	55.03	1	1	55.03
מרפסות מקורות בהיתר-קומה א׳	15.57	0.8	1	12.46
מרפסות פתוחות בקומת קרקע -השלמה ל-25%	14.86	0.5	1	7.43
זכויות חדר על הגג	15	1	0.130	1.95
מרפסת גג	55.6	0.2	0.130	1.45
חניה מקורה	28.55	0.3	1	8.57
נספח	20	0.5	1	10.00
יתרת חצר	135.47	0.25	1	33.87
סה״כ שטח אקוי׳				**197.43**
תוספת שטח אקוי׳				5.19
שווי מ״ר מבונה				₪1.00
השבחה				**₪ 5.19**
היטל השבחה				**₪2.60**

9.7. **<u>תוכנית רש/541</u>**

9.7.1. <u>עמדת שמאי המשיבה</u>

התוכנית קובעת זכויות בניה באזור מגורים ב' של 50% בשתי קומות או 25% בקומה אחת.
מרתף בקונטור קומת הקרקע בגובה של-2.2 מ'.
עפ"י ערר רה/85036/09 הו"מ לתו"ב רמת השרון נ' חיים וחווה שינפלד, אין זכויות בניה למרתפים במצב הקודם.
לאור העובדה כי יתרת זכויות הבניה העיקריות שניתנות לניצול מכוח התוכנית הנדונה (11.07 מ"ר) נוצלו בפועל ללא היתר בקומה א' על חשבון מרפסת מקורה, לא הובאו בחשבון עלויות התאמה לשטח העיקרי שנוסף ללא היתר וזאת בהתאם לערר 164/09 אברהם לוי נגד הועדה המקומית ירושלים, וערר 135/15 הועדה המקומית לתכנון ולבניה ירושלים נגד חירבאוי עבד אלסלאם.
לתוספת השטחים במרתף נלקחה בחשבון דחייה ושוליות של 22 שנים בריבית של 6% עד לכדאיות הכלכלית להריסת הבית הקיים ולהקמת בית מגורים חדש עם ניצול מלוא זכויות הבניה.
הובא בחשבון מקדם התאמה למרפסת שירותים של 0.8 ומקדם שוליות של 0.4 למרתף בגובה 2.2 מ'.
הובאו בחשבון הזכויות להקמת נספח/מחסן עד להריסת הבית והקמת מרתף.
המחסן בנוי בפועל ללא היתר בקומה א' ולפיכך לא נלקח בחשבון מקדם עלויות התאמה.
הובא בחשבון מקדם הפחתה של 10% בגין מגבלת מגרש מינימלי.
ערכי שווי:

שמאי מכריע	גוש	חלקה	כתובת	שווי מ"ר מבונה
יצחק ברמן	6415	316	אלי כהן 33	₪2.4
שאול אשרת	6415	252	אלי כהן 14	₪2.4
יצחק ברמן	6415	509/1	יעקב כהן 11	₪2.4
נאוה סירקיס	6415	365/1	יעקב כהן 37	₪2.5
מוטי דיאמנט	6415	302	ההגנה 19	₪2.3
מנחם מלוכנא	6417	606/1	תרשיש 8	₪3
דוד טגרמן	6417	405	עצמון 17	₪2.5
נאוה סירקיס	6417	158	עצמון 7	₪1.9
עאטף עאלם	6417	153	סיני 18	₪2.2
אומדן שווי מ"ר מבונה מתואם לנכס הנדון				**₪2.5**

תחשיב ההשבחה

שטח קרקע לחישוב זכויות בניה	265.56

מצב חדש

סעיף	שטח במ"ר	מקדם שוליות	מקדם דחיה והתאמה	שטח במ"ר אקוי'
קומת קרקע בהיתר	66.68	1	1	66.68
קומה א' בהיתר	55.03	1	1	55.03
זכויות נוספות בקומה א', נבנה בפועל ללא היתר ע"ח מרפסת מקורה השלמה ל 50%	11.07	1	1	11.07
מרפסת מקורה בהיתר בניכוי שטח שהוסב לעיקרי ללא היתר	4.5	0.7	1	3.15
מרפסות שירותים	4	0.75	0.8	2.4
זכויות חדר יציאה לגג	15	1	0.28	4.16
זכויות למרתף בתכסית 25% בגובה 2.2	66.39	0.4	0.28	7.37
מחסן בקומה א' בנוי בפועל ללא היתר לניצול עד להקמת מרתף	10	0.5	0.72	3.61
חניה מקורה בהיתר	28.55	0.35	1	9.99
יתרת חצר	170.33	0.25	1	42.58
סה"כ מ"ר אקוי'				**206.05**

מצב קודם

סעיף	שטח במ"ר	מקדם שוליות	מקדם דחיה והתאמה	שטח במ"ר אקוי'
קומת קרקע בהיתר	66.68	1	1	66.68
קומה א' בהיתר	55.03	1	1	55.03
מרפסות מקורות בקומה א'	18.26	0.7	1	12.78
זכויות חדר יציאה לגג	15	1	0.28	4.16
מרפסות מקורות בקומת קרקע	18.26	0.7	1	12.78
נספח	20	0.5	1	10
חניה מקורה בהיתר	28.55	0.35	1	9.99
יתרת חצר	132.07	0.25	1	33.02
סה"כ מ"ר אקוי'				**204.44**
תוספת שטח במ"ר אקוי'				1.61
מקדם הפחתה מגרש מינימלי				0.9
שווי מ"ר מבונה אקוי'				2.50
סה"כ השבחה				**3.61**
היטל השבחה				**1.81**

9.7.2. עמדת שמאי המבקשת

שמאי המבקשת אינו חולק על שומת המשיבה.

9.7.3. הכרעה

התוכנית מגדילה את היקף הזכויות ל-50%, 25% בכל קומה, ומאפשרת הקמת מרתף בקונטור קומת הקרקע ובגובה של 2.2 מ' וכן מוסיפה מרפסת שירותים בשטח של 4 מ"ר.
בהתאם לגובה המרתף והשימושים המותרים בו הובא בחשבון מקדם אקוי' למרתף של 0.4.
קיבלתי את עמדת המשיבה כי יש להביא בחשבון את שטח המחסן עד להריסת המבנה והקמת מרתף.

תחשיב ההשבחה

מצב חדש – רש/541				
מהות	**שטח**	**מקדם אקוי'**	**מקדם דחיה**	**מ"ר אקוי'**
קומת קרקע בהיתר	66.68	1	1	66.68
קומה א' בהיתר	55.03	1	1	55.03
זכויות נוספות בקומה א'	11.07	1	1	11.07
מרפסת מקורה בהיתר	4.5	0.8	1	3.6
מרפסות שירותים	4	0.75	0.8	2.4
זכויות חדר יציאה לגג	15	1	0.138	2.07
מרפסת גג	59.6	0.2	0.138	1.64
מרתף בתכסית 25% בגובה 2.2	66.39	0.4	0.138	3.66
מחסן בקומה א' בנוי בפועל לניצול עד להקמת מרתף	10	0.5	0.862	4.31
חניה מקורה בהיתר	28.55	0.3	1	8.57
יתרת חצר	170.33	0.25	1	42.58
סה"כ שטח אקוי'				**201.61**

מצב קודם- רש/443				
מהות	**שטח**	**מקדם אקוי'**	**מקדם דחיה**	**מ"ר אקוי'**
קומת קרקע בהיתר	66.68	1	1	66.68
קומה א-בהיתר	55.03	1	1	55.03
מרפסות מקורות בהיתר-קומה א	15.57	0.8	1	12.46
מרפסות מקורות בקומת קרקע -השלמה ל-30%	18.26	0.8	0.8	11.68
יתרת הזכויות מרפסות מקורות השלמה ל30%- בקומה א'	2.69	0.8	0.8	1.72
זכויות חדר על הגג	15	1	0.138	2.07
מרפסת גג	58.29	0.2	0.138	1.61
חניה	28.55	0.3	1	8.57
נספח	20	0.5	1	10.00
יתרת חצר	132.0735	0.25	1	33.02
סה"כ שטח אקוי'				**202.83**

בהתאם לתחשיבים שלעיל, לא חלה השבחה בנכס הנדון כתוצאה מאישורה של התוכנית.

9.8. **<u>תוכנית רש/521 א'</u>**

9.8.1. <u>עמדת שמאי המשיבה</u>

התוכנית אפשרה הגדלת חדר היציאה על הגג מ-15 מ"ר ל- 23 מ"ר והקטנת שטח מרפסת הגג בהתאם.

הובאה בחשבון דחיה ושוליות של 16 שנים בריבית של 6% עד לכדאיות כלכלית להריסת הבית להקמת חדר היציאה לגג.

לזכויות הנוספות הובא בחשבון מקדם שוליות של 0.75 המגלם את הפסד שטח מרפסת הגג.

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

הובא בחשבון מקדם הפחתה של 10% בגין מגבלת מגרש מינימלי.

ערכי שווי

שמאי מכריע	גוש	חלקה	כתובת	שווי מ״ר מבונה בש״ח
יצחק ברמן	6415	316	אלי כהן 33	1,100
שאול אשרת	6415	252	אלי כהן 14	1,100
יצחק ברמן	6415	509/1	יעקב כהן 11	1,100
נאוה סירקיס	6415	365/1	יעקב כהן 37	1,100
מוטי דיאמנט	6415	302	ההגנה 19	1,000
מנחם מלוכנא	6417	606/1	תרשיש 8	1,000
דוד טגרמן	6417	405	עצמון 17	1,000
יצחק ברמן	6417	850	זרובבל 4	1,300
נאוה סירקיס	6417	158	עצמון 7	1,000
נאוה סירקיס	6417	735	סמטת היוגב 13	1,000
עאטף עאלם	6417	153	סיני 18	1,100
מנחם מלוכנא	6598	41	הבנים 14	1,100
יצחק ברמן	6598	40	הבנים 16	1,100
משה נדם	6598	61/2	למרחב 33 א׳	1,000
אומדן שווי מ״ר מבונה מתואם לנכס הנדון				**₪1,000**

תחשיב ההשבחה

סה״כ תוספת שטח חדר על הגג	8מ״ר
מקדם לחדר על הגג בניכוי הפסד מרפסת גג	0.75
מקדם דחיה	0.39
מקדם הפחתה למגרש מינימלי	0.9
שווי מ״ר מבונה	₪1,000
סה״כ ההשבחה	**₪2,126**
היטל ההשבחה	**₪1,063**

9.8.2. עמדת שמאי המבקשת

שמאי המבקשת אינו חולק על שומת המשיבה.

9.8.3. הכרעה

התוכנית מתירה חדרים על הגג בשטח של 23 מ״ר לעומת 15 מ״ר במצב הקודם.

הובא בחשבון הפסד שטח מרפסת הגג כתוצאה מהגדלת החדר.

ערכי שווי

לאחר שבחנתי ערכי שווי שנקבעו בשומות מכריעות בסביבה, קיבלתי את השווי המוסכם על הצדדים של 1,000 ₪ למ״ר מבונה.

תחשיב ההשבחה

שימוש	שטח במ״ר	מקדם אקוי׳	שטח אקוי׳
תוספת שטח חדר על הגג	8	1	8
הפסד מרפסת גג	8	0.2	1.6
תוספת שטח אקוי׳			6.4
מקדם דחיה			0.196
שווי מ״ר מבונה			₪1,000
סה״כ ההשבחה			**₪1,252**
היטל ההשבחה			**₪626**

9.9. **<u>תוכנית רש/679</u>**

9.9.1. <u>עמדת שמאי המשיבה</u>

התוכנית מאפשרת הקמת בריכת שחיה בבית חד או דו משפחתי ופרגולה בהיקף של 10% משטח המגרש.

לאור שטח המגרש ומגבלת קווי הבנין, לא הובאה בחשבון אפשרות להקמת בריכת שחיה בנכס נשוא השומה.

השטח האפקטיבי להקמת פרגולה שהובא בחשבון הינו 26.56 מ״ר (10% משטח המגרש).

לאור מגבלת גובה הפרגולה שנקבעה בהוראות התוכנית, הובאה בחשבון תוספת של 5% לשטח הפרגולה מעבר לשימוש של חצר/מרפסת.

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

הובא בחשבון מקדם הפחתה של 10% בגין מגבלת מגרש מינימלי

<u>ערכי שווי:</u>

שמאי מכריע	גוש	חלקה	כתובת	שווי מ״ר מבונה בש״ח
יצחק ברמן	6415	316	אלי כהן 33	4,000
שאול אשרת	6415	252	אלי כהן 14	3,500
אמנון נזרי	6415	564	כ״ט בנובמבר 14	3,500
יצחק ברמן	6415	509/1	יעקב כהן 11	4,000
נאוה סירקיס	6415	365/1	יעקב כהן 37	3,300
מוטי דיאמנט	6415	302	ההגנה 19	3,500
ארז כהן	6417	488	סיני 1	3,523
נאוה סירקיס	6417	176	סולד 4	3,000
יצחק ברמן	6417	850	זרובבל 4	4,100
דוד טיגרמן	6417	405	עצמון 17	3,500
מנחם מלוכנא	6417	764	עצמון 5	3,750
נאוה סירקיס	6417	158	עצמון 7	3,200
נאוה סירקיס	6417	735	סמטת היוגב 13	3,000
עאטף עאלם	6417	153	סיני 18	3,300
מנחם מלוכנא	6598	41	הבנים 14	3,500
יצחק ברמן	6598	40	הבנים 16	3,600
מנחם מלוכנא	6599	150	הבנים 28	3,500
אומדן שווי מ״ר מבונה מתואם לנכס הנדון				**3,500** ₪

<u>תחשיב ההשבחה</u>

שטח פרגולה אפקטיבי במ״ר	26.56
מקדם אקוי׳ בגילום הפסד שטח חצר	0.05
מקדם הפחתה מגרש מינימלי	0.9
שווי מ״ר מבונה	3,500 ₪
סה״כ ההשבחה	**4,183** ₪
היטל ההשבחה	**2,091** ₪

9.9.2. <u>עמדת שמאי המבקשת</u>

שמאי המבקשת אינו חולק על שומת המשיבה.

9.9.3. הכרעה

התוכנית מתירה הקמת פרגולה בשטח של עד 10% משטח המגרש ובמקרה הנדון כ-26 מ״ר. מקדם השבחה בשומת המשיבה של 5% המבטא תוספת שווי מעבר למקדם השווי לחצר הינו סביר ולפיכך, אני מקבל אותו.

קיבלתי את עמדת שמאי המשיבה לפיה לאור מאפייני המגרש (שטחו וקווי הבנין) לא חושבה השבחה לבריכת שחיה.

ערכי שווי

לאחר שבחנתי ערכי שווי שנקבעו בשומות מכריעות בסביבה, קיבלתי את השווי המוסכם על הצדדים של 3,500 ₪ למ״ר מבונה.

תחשיב ההשבחה

שטח הפרגולה האפקטיבי במ״ר (10% משטח המגרש)	26.56
מקדם ההשבחה	0.05
תוספת מ״ר אקוי׳	1.33
שווי מ״ר מבונה	3,500
סה״כ ההשבחה	**₪4,647**
היטל השבחה	**₪2,324**

9.10. **תוכנית רש/900**

9.10.1. עמדת שמאי המשיבה

התוכנית מרחיבה את זכויות הבניה ל-80% שטח עיקרי כולל חדרי היציאה לגג ובנוסף 15 מ״ר שטחי שרות עיליים ליח״ד. כמו כן, התוכנית מרחיבה את זכויות הבניה במרתף עד ל-35% או לפי תכסית קומת הקרקע, הנמוך מבניהם, ומאפשרת הרחבת השימושים במרתף והגבהתו מגובה של 2.2 מ׳ לגובה של 2.4 מ׳.

הובא בחשבון מקדם תוספת שווי למרתף של 5% בין מצב קודם בגובה של 2.20 מ׳ לבין המצב החדש בגובה של 2.40 מ׳. קביעה זו התבססה על מספר שומות מכריעות כדלקמן:

שמאי מכריע	כתובת	גוש	חלקה	גובה מרתף מצב קודם	גובה מרתף מצב חדש	מקדם תוספת שווי
אבישי זיו	איה 9	6600	24	2.2	2.5	7.50%
רינת וייס רביב	ירדן 45	6416	165/2	2.2	2.4	10.00%
משה נדם	טרומפלדור 21	6551	456	2.2	2.4	10.00%
משה נדם	בית שמאי 7	6794	74	2.2	2.4	5.00%
נורית ג׳רבי	שבטי ישראל 6	6794	3	2.2	2.4	10.00%
נאוה סירקיס	גורדון 58	6552	45	2.2	2.4	5.00%

לעמדת שמאי המשיבה במועד אישור התוכנית השימוש המיטבי הינו הריסה ובניה מחדש תוך ניצול מלוא זכויות הבניה, לפיכך לא הובאו בחשבון מקדמי דחיה והתאמה.

הובא בחשבון מקדם הפחתה של 10% בגין מגבלת מגרש מינימלי.

ערכי שווי

הובאו בחשבון ערכי השווי שנקבעו בשומות המכריעות הבאות:

שמאי מכריע	גוש	חלקה	כתובת	שווי מ"ר מבונה
מנחם מלוכנא	6417	764	עצמון 5	5,000
נאוה סירקיס	6417	158	עצמון 7	5,000
דוד טיגרמן	6417	405	עצמון 17	5,000
ארז כהן	6417	488	סיני 1	5,000
מנחם מלוכנא	6417	606/1	תרשיש 8	4,500
שמואל רוזנברג	6417	125	התבור 19	5,000
יצחק ברמן	6417	850	זרובבל 4	5,200
עאטף עאלם	6417	153	סיני 18	4,400
יצחק ברמן	6598	40	הבנים 16	5,000
מנחם מלוכנא	6598	41	הבנים 14	5,000
משה נדם	6598	61/2	למרחב 33 א'	5,000
מנחם מלוכנא	6599	150	הבנים 28	5,000
אומדן שווי מ"ר מבונה מתואם לנכס הנדון				**5,000**

תחשיב ההשבחה:

שטח קרקע לחישוב זכויות בניה	265.56

מצב חדש

סעיף	שטח במ"ר	מקדם שוליות	שטח במ"ר אקוי'
קומת קרקע 35%	88.53	1	88.53
קומה א' 38%	100.91	1	100.91
זכויות נוספות שירות בקומת קרקע	4.41	0.5	2.205
זכויות נוספות שירות בקומה א' השלמה ל-15 מ"ר	10.59	0.5	5.29
מרתף 35% בגובה 2.4	92.94	0.45	41.83
זכויות חדר יציאה לגג	23	1	23
פרגולה	26.56	0.3	7.97
חניה קלה	15	0.3	4.5
יתרת חצר	131.06	0.25	32.76
סה"כ מ"ר אקוי'			**307.00**

מצב קודם

סעיף	שטח במ"ר	מקדם שוליות	שטח במ"ר אקוי'
קומת קרקע 25%	66.39	1	66.39
קומה א' 25%	66.39	1	66.39
מרתף 25% בגובה 2.2	66.39	0.4	26.56
זכויות חדר יציאה לגג	23	1	23
מרפסת שירותים	4	0.75	3
פרגולה	26.56	0.3	7.97
חניה קלה	15	0.35	5.25
יתרת חצר	153.61	0.25	38.40
סה"כ מ"ר אקוי'			**236.96**
תוספת שטח במ"ר אקוי'			**70.05**
מקדם הפחתה מגרש מינימלי			0.9
שווי מ"ר מבונה אקוי'			₪ 5,000
סה"כ השבחה			**₪ 315,215**
היטל השבחה			**₪ 157,607**

9.10.2. עמדת שמאי המבקשת

לעמדת שמאי המבקשת במועד הקובע אין כדאיות בהריסת הבית הקיים כמפורט בסעיף 9.4.2 לעיל. לפיכך, בתחשיב ההשבחה הובאה בחשבון דחיה עד לשנת 2020 (מקדם 0.37).
כמו כן הובאו בחשבון מקדם של 0.4 הן למרתף בגובה של 2.2 מ׳ במצב הקודם והן למרתף בגובה של 2.4 מ׳ במצב החדש.
שמאי המבקשת אינו חולק על השווי של 5,000 ₪ למ״ר מבונה שנקבע בשומת המשיבה.

תחשיב ההשבחה

מצב חדש			
סעיף	**שטח במ״ר**	**מקדם**	**שטח במ״ר אקוי**
מרתף בגובה 2.4 מ׳	92.95	0.4	37.18
קומת קרקע +קומה א׳+חדר יציאה לגג	212.45	1	212.45
מרפסת גג	71.72	0.2	14.344
פרגולה	26	0.35	9.1
שטח שירות	15	0.6	9
יתרת חצר	129.84	0.25	32.46
סה״כ מ״ר אקוי׳			**314.53**
מצב קודם			
סעיף	**שטח במ״ר**	**מקדם**	**שטח במ״ר אקוי**
קומת קרקע 25%	66.39	1	66.39
קומה א׳ 25%	66.39	1	66.39
מרתף 25% בגובה 2.2 מ׳	66.39	0.4	26.56
חדר יציאה לגג	23	1	23
מרפסת גג	43.39	0.2	8.68
פרגולה	26	0.35	9.1
חניה קלה	15	0.3	4.5
יתרת חצר	158.17	0.25	39.54
סה״כ מ״ר אקוי׳			**244.16**
תוספת שטח במ״ר אקוי׳			**70.37**
מקדם דחייה			0.37
שווי מ״ר מבונה			₪ 5,000
סה״כ ההשבחה			**₪ 130,671**
סה״כ היטל ההשבחה			**₪ 65,336**

9.10.3. הכרעה

התוכנית מגדילה את זכויות הבניה עד ל-80% שטח עיקרי כולל חדר היציאה לגג וקובעת 15 מ״ר שטחי שרות עיליים ליח״ד והכל בכפוף לתכסית של 35%.
בנוסף התוכנית מאפשרת הרחבת השימושים במרתף והגבהתו מגובה של 2.2 מ׳ לגובה של 2.4 מ׳. מקדם שווי המרתף במצב חדש שיובא בחשבון הינו 0.45.
בהתאם להכרעתי בסעיף 9.4.3 לעיל הובאה בחשבון דחיה עד לתום חייו הכלכליים של הנכס (12 שנים בשיעור היוון 6%, מקדם 0.497).

ערכי שווי

לאחר שבחנתי ערכי שווי שנקבעו בשומות מכריעות בסביבה, קיבלתי את השווי המוסכם על הצדדים של 5,000 ₪ למ״ר מבונה.

תחשיב ההשבחה

מצב חדש				
מהות	**שטח**	**מקדם אקוי'**	**מקדם דחיה/ התאמה**	**שטח אקוי' במ"ר**
קומת קרקע בהיתר	66.68	1	1	66.68
קומה א' בהיתר	55.03	1	1	55.03
השלמת זכויות בקומת קרקע ל-35%	26.266	1	0.8	21.01
השלמת זכויות בקומה א' ל- 35%	37.916	1	0.8	30.33
חדר יציאה לגג	23	1	0.497	11.43
מרפסת גג	69.946	0.2	0.497	6.95
שטחי שירות (השלמה בהתאם לתכסית המותרת)	3.556	0.5	0.8	1.42
זכויות למרתף בתכסית 35% בגובה 2.4	92.946	0.45	0.497	20.79
מחסן בקומה א' בנוי בפועל לניצול עד להקמת מרתף	10	0.5	0.503	2.52
חניה מקורה בהיתר	28.55	0.3	1	8.57
פרגולה	26.56	0.3	1	7.97
חצר	117.508	0.25	1	29.38
סה"כ מ"ר אקוי'				**262.07**

מצב קודם				
מהות	**שטח**	**מקדם אקוי'**	**מקדם דחיה**	**שטח אקוי' מ"ר**
קומת קרקע בהיתר	66.68	1	1	66.7
קומה א' בהיתר	55.03	1	1	55.0
זכויות נוספות בקומה א', נבנה בפועל ע"ח מרפסת מקורה השלמה ל 50%	11.07	1	1	11.1
מרפסת מקורה בהיתר בניכוי שטח שהוסב לעיקרי ללא היתר	4.5	0.8	1	3.6
מרפסות שירותים	4	0.75	0.8	2.4
זכויות חדר יציאה לגג	23	1	0.497	11.4
מרפסת גג	51.6	0.2	0.497	5.1
זכויות למרתף בתכסית 25% בגובה 2.2	66.39	0.4	0.497	13.2
מחסן בקומה א' בנוי בפועל לניצול עד להקמת מרתף	10	0.5	0.503	2.5
חניה מקורה בהיתר	28.55	0.3	1	8.6
פרגולה	26.556	0.3	1	8.0
יתרת חצר	143.774	0.25	1	35.9
סה"כ שטח אקוי'				**223.53**

תוספת שטח אקוי'-	38.54 מ"ר
שווי מ"ר מבונה-	5,000 ₪
ההשבחה-	192,718 ₪
היטל ההשבחה-	96,359 ₪

9.11. **<u>תוכנית רש/2/900</u>**

9.11.1. <u>עמדת שמאי המשיבה</u>

התוכנית משביחה בנכס הנדון בשלושה מרכיבים: גובה ושימושים בקומת המרתף, תוספת בניה בגג, ותוספת שטחי שירות

הגבהת גובה המרתף מ- 2.4מ' ל-3מ' משפרת את נוחות השימוש במרתף, מעלה את תחושת הרווחה בו, תורמת לניצול אופטימלי של השימוש בו ומשביחה את כל נפח המרתף.שטח המרתף שהובא בחשבון לחיוב הינו לפי שטח תכסית קומת הקרקע.

עפ"י מחקר דלפי של האקדמיה למחקר ויישום שמאות המקרקעין בישראל (חלק ד') אוגוסט 2016 עולה כי מקדם השווי בין מרתף בגובה של 2.2 מ' לעומת 2.5 מ' הינו בין15%-21% , חציון 17.5%.

בפסיקות של שמאים מכריעים ברמת השרון לעניין הגבהת גובה המרתף נקבע המקדם הבא:

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

בהתאם למפורט לעיל הובא בחשבון מקדם תוספת שווי בשיעור של 10%.

התוכנית מאפשרת הגדלת חדר היציאה לגג מ-23 מ"ר ל-40 מ"ר.

לעמדת שמאי המשיבה השימוש המיטבי בנכס הינו בינוי של 2 קומות עם חדר על הגג מעל קומת מרתף. בהתאם לשימוש המיטבי בנכס הנדון הובא בחשבון חדר גג בשטח של 40 מ"ר.

התוכנית מאפשרת תוספת שטח שרות של 5 מ"ר ליח"ד.

במועד אישור התוכנית השימוש המיטבי הינו הריסה ובניה מחדש תוך ניצול מלוא זכויות הבניה ולפיכך לא הובאו בחשבון מקדמי דחיה והתאמה.

הובא בחשבון מקדם תוספת שווי בשיעור של 10% בגין ביטול המגבלה הסטטוטורית למגרש מינימלי.

<u>ערכי שווי</u>

קביעות שווי בשומות מכריעות:

שמאי מכריע	גוש	חלקה	כתובת	שווי מ"ר מבונה בש"ח	מועד קובע
אבישי זיו	6415	302	ההגנה 19	10,000	11.3.2013
דורית פריאל	6598	48	הבנים 23	11,000	14.2.2017
יעקב פז	6416	167/3	ירדן 23	10,800	26.2.2018

עסקאות השוואה:

כתובת	גו״ח	תאריך עסקה	מחיר	בניכוי הריסה ופינוי	יתרה לקרקע	שטח המגרש לחישוב זכויות במ״ר	שטח מבונה אקוי׳	שווי למ״ר מבונה אקוי׳ בש״ח
תרשיש 20	6417/594	15.07.2015	6,200,000	100,000	6,100,000	403	466.95	13,063
תרשיש 18	6417/594	21.10.2015	6,200,000	100,000	6,100,000	403	466.95	13,063
עצמון 20	6417/297	26.06.2016	12,500,000	50,000	12,450,000	877	1008.55	12,344
עצמון 17	6417/405	22.09.2016	10,600,000	50,000	10,550,000	707	820.05	12,865
עצמון 29	6417/121	16.11.2016	7,125,000	50,000	7,075,000	457	529.05	13,373
אז״ר 26	6415/460	08.12.2016	5,080,000	50,000	5,030,000	322	385.3	13,055
מוריה 7	6417/165/1	26.03.2017	5,300,000	50,000	5,250,000	274.5	410.82	12,779
יפתח 5	6418/491	13.08.2017	4,900,000	50,000	4,850,000	336	389.9	12,439
השופטים 31	6418/493	10.01.2017	6,650,000	50,000	6,600,000	463	515.09	12,813
תבור 17	6417/301	22.11.2018	14,000,000	100,000	13,900,000	984	1166.04	11,921
הגטאות 3	6598/44	14.04.2019	9,000,000	100,000	8,900,000	636	753.66	11,809

בהתאם לנתונים שלעיל תוך התאמה לנכס נשוא השומה השווי למ״ר מבונה שנקבע בשומת המשיבה הינו בסך של 12,500 ₪.

<u>תחשיב ההשבחה</u>

שטח קרקע לחישוב זכויות בניה			265.56
מצב חדש			
סעיף	**שטח במ״ר**	**מקדם שוליות**	**שטח במ״ר אקוי׳**
קומת קרקע	86.22	1	86.22
קומה א׳	86.22	1	86.22
חדר גג	40	1	40
מרתף מגורים לפי תכסית קומת הקרקע בגובה 3 מ׳	96.22	0.55	52.921
שטח שירות עילי	20	0.5	10
פרגולה	26.56	0.3	7.97
יתרת חצר	142.78	0.25	35.69
סה״כ מ״ר אקוי׳			319.03

מצב קודם			
סעיף	**שטח במ״ר**	**מקדם שוליות**	**שטח במ״ר אקוי׳**
קומת קרקע 35%	88.53	1	88.53
קומה א׳ 38%	100.91	1	100.91
שטח שירות עילי בקומת קרקע במגבלת תכסית	4.41	0.5	2.21
שטח שירות עילי בקומה א׳	10.59	0.5	5.295
מרתף 35% בגובה 2.4	92.94	0.45	41.83
זכויות חדר יציאה לגג	23	1	23
פרגולה	26.56	0.3	7.97
חניה קלה	15	0.3	4.5
יתרת חצר	131.06	0.25	32.76
סה״כ מ״ר אקוי׳			307.00
תוספת שטח במ״ר אקוי׳			**12.03**
מקדם תוספת מגרש מינימלי			1.10
שווי מ״ר מבונה אקוי׳			12,500
סה״כ השבחה			**165,383**
היטל השבחה			**82,691**

9.11.2. עמדת שמאי המבקשת

הובאה בחשבון דחיה למימוש הזכויות לתקופה של שנתיים (מקדם 0.9).

ערכי שווי

שמאי מכריע	כתובת	מועד	שווי מ"ר מבונה בש"ח
ג'קי פז	אוסישקין 79	רש/2900	10,000
ג'קי פז	ירדן 23	רש/2900	10,800
בועז קוט	השופטים 18	רש/2900	10,000
ארז כהן	הפלמ"ח 2	רש/2900	8,900
דורית פריאל	הבנים 23	14.02.2017	11,000
ירמה מאור	ירדן 3	רש/2900	10,800

בהתאם לנתונים שלעיל הובא בחשבון שווי למ"ר מבונה בסך של 11,000 ₪.

תחשיב ההשבחה

מצב חדש			
סעיף	**שטח במ"ר**	**מקדם**	**שטח במ"ר אקוי**
מרתף בגובה 3 מ'	106.22	0.5	53.1
קומת קרקע +קומה א'+חדר יציאה לגג	212.45	1	212.4
מרפסת גג	67.22	0.2	13.4
פרגולות	25	0.35	8.8
שטח שירות	20	0.6	12
יתרת חצר	115.84	0.25	29.0
סה"כ מ"ר אקוי'			328.7
מצב קודם			
סעיף	**שטח במ"ר**	**מקדם**	**שטח במ"ר אקוי**
מרתף בגובה 2.4 מ'	92.95	0.4	37.2
קומת קרקע +קומה א'+חדר יציאה לגג	212.45	1	212.4
מרפסת גג	71.72	0.2	14.3
פרגולה	26	0.35	9.1
שטח שירות	15	0.6	9
יתרת חצר	129.84	0.25	32.5
סה"כ מ"ר אקוי'			314.53
תוספת שטח במ"ר אקוי'			**14.1846**
מקדם דחיה			0.9
שווי מ"ר מבונה			11,000
סה"כ ההשבחה			**138,867**
סה"כ היטל ההשבחה			**69,443**

9.11.3. הכרעה

בהתאם להכרעתי בסעיף 9.4.3 שלעיל, במועד זה השימוש המיטבי הינו קרקע ריקה ופנויה וניצול מלוא הזכויות כזמינות לבניה.

התוכנית אינה משנה את היקף זכויות הבניה העיקריות לעומת המצב התכנוני הקודם.

התוכנית מאפשרת הגדלת התכסית ל-45% ועד ל-50% בבינוי שאינו כולל חדר יציאה לגג.

התוכנית מאפשרת תוספת של 5 מ"ר שטחי שירות, אפשרות הגדלת הבניה לחדר היציאה לגג ל-40 מ"ר במקום 23 מ"ר במסגרת הכוללת של זכויות הבניה ותוספת גובה לקומת המרתף מ-2.4 מ' במצב הקודם ל-3.0 מ'.

כאמור, במדרגת ההשבחה הקודמת (תוכנית רש/900) הובא בחשבון מקדם שווי למרתף בגובה של 2.4 מ' -0.45.

תרומת תוספת הגובה למרתף הינה תרומה שולית פוחתת ואינה ביחס ישר לתוספת הגובה.

לפיכך, בשקלול מקדמי תוספת הגובה לשטח המרתף הגעתי למסקנה כי המקדם בשומת המשיבה של 0.55, התואם הכרעות רבות כמפורט להלן, הינו סביר.

שמאי מכריע	כתובת	גו"ח	מקדם תוספת שווי
אלי כהן	עין גדי 14	6341/82	10%
אלי כהן	מודיעין 29	6793/41	10%
אלי כהן	אז"ר 32	6416/79	10%
דוד טיגרמן	הלפיד 10	6598/524	10%
עאטף עאלם	האחיות 7	6415/330	10%
נורית ג'רבי	שניר 6	7271/80	10%
גד נתן	הרימון 23	6333/98	10%
גד נתן	הרב קוק 35	6552/227	10%
יעקב פז	אוסישקין 79	6416/332	10%
יעקב פז	יצחק אלחנן 3	6598/322	10%
יעקב פז	טרומפלדור 34	6794/137	10%
יעקב פז	ירדן 23	6416/167	10%
בועז קוט	השופטים 18	6418/449	10%

לאור שטחו של המגרש הובא בחשבון כי השימוש המיטבי הינו בניה ב-2 קומות וחדר יציאה על הגג של 40 מ"ר.

כמפורט לעיל, קיבלתי את עמדת שמאי המשיבה לפיה לאור שטחו של המגרש לא תובא בתחשיב ההשבחה אפשרות להקמת בריכת שחיה.

לאור הכרעתי בסעיף 9.3.3 שלעיל, לא הובאה בחשבון תוספת לשווי בגין ביטול המגבלה של גודל מגרש מינימלי.

<u>ערכי שווי</u>

בנוסף לנתוני השווי שהוצגו ע"י הצדדים, בחנתי עסקאות בסמוך למועד הקובע שהוצגו אף בשומת המשיבה.

כתובת	גו"ח	תאריך עסקה	מחיר	בניכוי הריסה ופינוי	יתרה לקרקע	שטח המגרש לחישוב זכויות במ"ר (*)	מ"ר אקוי'	שווי מ"ר מבונה אקוי'
תבור 17	6417/301	22.11.2018	14,000,000	100,000	13,900,000	1014	1,264	11,001
הגטאות 3	6598/44	14.04.2019	9,000,000	100,000	8,900,000	636	791	11,245

<u>הערות</u>

(*) שטח המגרשים הינו עפ"י מדידה בתשריטי היתרי הבניה

(**) חישוב מ"ר אקוי' בהתאם למקדמים המפורטים בשומתי.

ממכלול הנתונים הובא בחשבון שווי של 11,000 ₪ למ"ר מבונה.

תחשיב ההשבחה

מצב חדש			
מהות	**שטח**	**מקדם אקוי'**	**שטח אקו' מ"ר**
מרתף קונטור קומת קרקע 3 מ'	96.224	0.55	52.92
קומת קרקע	86.224	1	86.22
קומה א' השלמה ל-80%	86.224	1	86.22
חדר גג	40	1	40.00
מרפסת גג	46.224	0.2	9.24
שטחי שירות	20	0.5	10.00
חניה קלה	15	0.3	4.50
פרגולה	26.556	0.3	7.97
חצר	127.78	0.25	31.95
סה"כ מ"ר אקוי'			**329.03**

מצב קודם			
מהות	**שטח**	**מקדם אקוי'**	**שטח אקו' מ"ר**
מרתף 35% גובה 2.4	92.946	0.45	41.83
קומת קרקע 35%	92.946	1	92.95
קומה א' 35%	92.946	1	92.95
חדר יציאה לגג	23	1	23.00
מרפסת גג	69.946	0.2	13.99
שטחי שירות	3.556	0.5	1.78
חניה קלה	15	0.3	4.50
פרגולה	26.556	0.3	7.97
חצר	131.058	0.25	32.76
סה"כ מ"ר אקוי'			**311.72**

תוספת שטח אקוי'-	17.31 מ"ר
שווי מ"ר מבונה-	11,000 ₪
ההשבחה-	190,428 ₪
היטל ההשבחה-	95,214 ₪

10. <u>שומה</u>

לאור האמור לעיל, הנני מעריך את ההשבחה שחלה בשווי הנכס שבנדון ואת היטל ההשבחה כדלקמן:

תוכנית	תאריך קובע	השבחה	היטל השבחה
רש/521	29.2.1980	₪ 3.40	₪ 1.70
רש/443	7.3.1980	₪ 5.19	₪ 2.60
רש/541	5.6.1981	לא חלה השבחה	
רש/521/א	13.3.1987	₪ 1,252	₪ 626
רש/679	11.2.1994	₪ 4,647	₪ 2,324
רש/900	9.7.2003	₪ 192,718	₪ 96,359
רש/900/2 (553-0358531)	26.2.2018	₪ 190,428	₪ 95,214

היטל ההשבחה יוצמד כחוק ולא יישא ריבית פיגורים בתקופה בה התנהל ההליך.

ובאתי על החתום,

_____

יהודה פלד, 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: yehuda@ypeled.com