

משה נדם, שמאי מקרקעין שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

17 ספטמבר 2017
מספר מינוי: 909-2017

בעניין:

מנע צחי
השמאי ערן לס

המבקש

המשיבה

הועדה המקומית לתו"ב רמת השרון
מר זוהר רטנר
השמאי ארז אבירן

שומה מכרעת לעניין היטל השבחה גוש 6334, חלקה 44 (מגרש מזרחי) הגפן 64, רמת השרון

1. מטרת השומה

בהתאם להודעת מזכיר מועצת שמאי המקרקעין מיום 02/07/2017 מוניתי על ידי יו"ר מועצת שמאי המקרקעין, לשמש כשמאי מכריע לעניין היטל השבחה בנכס הנדון בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965, אשר נדרש בנכס הנדון בגין אישור תכניות, בשל מימוש זכויות מלא בדרך של מכר.

2. המועדים הקובעים לשומה

2.1 26/11/1976 – 15 יום ממועד מתן תוקף לתכנית רש/402

2.2 07/03/1980 – 15 יום ממועד מתן תוקף לתכנית רש/443

2.3 05/06/1981 – 15 יום ממועד מתן תוקף לתכנית רש/541

2.4 13/03/1987 – 15 יום ממועד מתן תוקף לתכנית רש/521/א'

2.5 11/02/1994 – 15 יום ממועד מתן תוקף לתכנית רש/679

2.6 26/07/1999 – 15 יום ממועד מתן תוקף לתכנית רש/754

3. מועד הדיון

הדיון נערך במשרדי ביום 30/08/2017 בנוכחות שמאי הצדדים, אשר קיבלו את הפרוטוקול.

4. מסמכים שהוגשו

עיינתי בשומות ובמסמכים שהוגשו על ידי הצדדים.

5. מועד הביקור בנכס

הביקור בנכס נערך ביום 23/08/2017, ללא נוכחות שמאי הצדדים.

משה נדס, שמאי מקרקעין שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

6. פרטי המקרקעין

גוש	6334
חלקה ¹	44 (חלק).
שטח החלקה	1,730 מ"ר.
שטח המגרש ²	942 מ"ר (מזרחי).
תאור הנכס	מגרש ועליו מבנה צמוד קרקע (בנוי בקיר משותף עם מבנה שכן).
כתובת	רחוב הגפן 64, רמת השרון.
זיהוי הנכס	בהתאם לתשריט היתר הבניה ותשריט המצורף לשטר השכירות.

7. תאור הנכס והסביבה

סביבת הנכס מהווה את שכונת נווה מגן, אשר ממוקמת במזרח רמת השרון, צפונית לכביש 5. השכונה מאופיינת בבניה צמודת קרקע ותיקה לצד חדשה. באזור קיים פיתוח עירוני מלא.

רחוב הגפן מקביל וצפוני לכביש 5 ומקשר בין השכונות מורשה ונווה רסקו. הנכס ממוקם במקטע בו תנועת כלי הרכב דו סטרית.

חלקה 44 בעלת טופוגרפיה שיפועית, ועליה בנוי מבנה מגורים דו משפחתי.

הנכס מהווה את המגרש המזרחי בחלקה 44, עליו בנוי בית מגורים חד משפחתי בקיר משותף עם המגרש השכן ממערב (כחלק ממבנה דו משפחתי). בשל שיפוע פני הקרקע, כלפי החזית קיימת מעין קומת מרתף אשר נסגרה ומשמשת למגורים (ללא היתר).

8. רישוי

8.1. היתר בניה מיום 11/03/1962

היתר להקמת בתי מגורים דו משפחתיים, חד קומתיים. שטח הבניה המבוקש הנו 198.44 מ"ר ושטח לבנייני עזר 8.64 מ"ר, סה"כ 207.08 מ"ר.

8.2. היתר בניה מספר 4252 מיום 06/10/1976

להוספת פינת אוכל בשטח של 17.8 מ"ר.

8.3. היתר בניה מספר 4320 מיום 01/12/1976 – היתר של המגרש המערבי בחלקה

להוספת פינת אוכל בשטח של 17.8 מ"ר למבנה קיים בשטח של 94.67 מ"ר, כך סה"כ השטח הנו 112.47 מ"ר, בנוסף שטחי המרפסות 18.69 מ"ר ומבנה עזר בשטח 4.27 מ"ר.

¹ מספר חלקת המקור 137 בגוש 6334 ומיקומה זהה למיקום החלקה כיום.
² עפ"י תשריט שטר השכירות.

משה נדס בע"מ

רחוב הנגר 6 (בניין AVT), הוד השרון 45241
טלפון: 09-7400933 nadammoshe@gmail.com

משה נדם, שמאי מקרקעין שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

9. מצב משפטי

9.1 פרטי רישום

על פי העתק רישום מפנקס הזכויות (נסח טאבו), אשר הופק באמצעות האינטרנט ביום 05/06/2017, עולה כי הזכויות בנכס רשומות, כדלקמן:

גוש	6334	
חלקה	44	
שטח	1,730 מ"ר.	
בעלויות	קרן קיימת לישראל.	
חכירות	מספר שטר 43732/2016/3	וירצברג חנה 1/2.
		שליט יהודית 1/2.
	מספר שטר 53401/2007/1	מנע משה 1/3.
		(מנע) כנעני שירלי 1/3.
		מנע צחי 1/3.
הערות		עפ"י תשריט מצ"ב המסומן בצבע סגול בשטח של 942 מ"ר.
הערות		הערות אזהרה לפי סעיף 126 על החכירה של מנע משה, (מנע) כנעני שירלי ומנע צחי. הערה על קיום נאמנות על החכירה של מנע משה, (מנע) כנעני שירלי ומנע צחי.

9.2 חוזה חכירה

בהתאם לחוזה חכירה מיום 10/04/2006, למנע שושנה (סעידה), מנע משה, מנע שירלי ומנע צחי היה חוזה חכירה מתאריך 01/10/1962 ועד 30/09/2011. החוכרים האריכו את חוזה החכירה ב- 49 שנים, מיום 01/10/2011 ועד ליום 03/09/2060. קיבולת הבניה הנה ל- 2 יחידות דיור, אחת מעל השניה + 7.5 מ"ר מקלט + 30.5 מ"ר מחסן. שטח היחידה בקומת הקרקע הנו 77.83 מ"ר ושטח היחידה בקומה א' הנו 143.24 מ"ר.

9.3 שטר שכירות

בהתאם לשטר שכירות מיום 30/04/2007, מנע משה, (מנע) כנעני שירלי ומנע צחי חוכרים של 942 מ"ר המצויים בחלק המזרחי של חלקה 44 בגוש 6334.

9.4 הסכם מכר

בהתאם להסכם מכר מיום 11/07/2016, מנע משה, (מנע) כנעני שירלי ומנע צחי מכרו את מלוא זכויותיהם בנכס המהווה 2 יחידות דיור, אחת מעל השניה: יחידה בקומת הקרקע בשטח רשום בחוזה החכירה של 77.83 מ"ר ויחידה בקומה א' בשטח רשום בחוזה החכירה של 143.24 מ"ר + 7.5 מ"ר מקלט + 30.5 מ"ר מחסן, אשר נבנו בחלקה 44, בגוש 6334.

משה נדם בע"מ

רחוב הנגר 6 (בניין AVT), הוד השרון 45241
טלפון: 09-7400933 nadammoshe@gmail.com

משה נדם, שמאי מקרקעין שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

10. המצב התכנוני

10.1 תכנית רש/210א'

פורסמה למתן תוקף בי.פ. 1708 מיום 18/03/1971

תכנית מתאר של רמת השרון המסווגת את הנכס באזור מגורים א', בו זכויות הבניה, כדלקמן:

שטח מגרש מינימלי	750 מ"ר.
זכויות בניה	20% או 15%*2 רק במבנה קוט'ג (שטח מדרגות חיצוניות שאינן מכוסות גג ומרוצפות לבית, אינו נכלל בשטח הבית).
נספחים (מעבר למוסך פרטי)	20 מ"ר בגובה מקסימלי של 2.4 מ'.
מרפסות	25% משטח הבית.
מספר קומות	קומה אחת או קוט'ג.
צפיפות	2 יח"ד למגרש.
קווי בנין	אחורי 6 מ' וצדדי 3 מ' כאשר רוחב חזית עד 20 מ' ובמקרה בו רוחב החזית גדול מ- 20 מ', קו הבנין הצדדי הנו 3.5 מ'.

קיימות הוראות כלליות לבניית מרתפים ללא התייחסות לאזור מסוים (אין הוראות מפורשות לבניית מרתפים):

סעיף 5 (16) להגדרות עוסק בקומת המרתף ומפרש אותה:

"קומת מרתף – פירושה קומת בניין שמתחת לקומת קרקע או קומת עמודים שהשטח העליון של התקרה נצא לא יותר גבוה מ 80 מ"ר מעל פני המפלס הבינוני המאוזן והמאושר של הכביש הגובל עם המגרש או בסמוך לו. סידור דירות בקומת מרתף אסורה"

סעיף 57 ג' (5) לתכנית עוסק בקונטור ובקווי בניין במרתפים:

"מרתפים תת קרקעיים מותר להבליטם מעבר לקו הבניין (פרט לקו בניין בחזית), כדי מרחק שייקבע על ידי המהנדס אבל לא יותר ממטר אחד."

10.2 תכנית רש/402

פורסמה למתן תוקף בי.פ. 2269 מיום 11/11/1976

תכנית איחוד וחלוקה לאיחוד 8 מגרשים וחלוקתם מחדש ל- 6 מגרשים. החלקה הנדונה מסומנת כמגרש 5 ומיועדת לאזור מגורים א' בחלקה הצפוני ושטח פרטי פתוח בחלקה הדרומי. זכויות הבניה הן, כדלקמן:

זכויות בניה	25%
שטח מינימלי של חלקה	1,440 מ"ר.
גובה	קומה אחת.
צפיפות	2 יח"ד.
קווי בנין	קדמי 5 מ', אחורי 25 מ' וצדדי 3 מ'.
שטח פרטי פתוח	לא תורשה כל בניה בתחומו.

משה נדם בע"מ

רחוב הנגר 6 (בניין AVT), הוד השרון 45241
טלפון: 09-7400933 nadammoshe@gmail.com

משה נדס, שמאי מקרקעין שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

10.3. תכנית רש/443

פורסמה למתן תוקף בי.פ. 2606 מיום 21/02/1980
 התכנית קובעת כי בקוטג'ים אשר נבנו באזור מגורים א', עד למועד מתן התוקף לתכנית המתאר (18/03/1971), ושטחם הבנוי 20%, ישנה תוספת של 10% בקומה העליונה (סה"כ 30%). לגבי תוספת בניה בקומה התחתונה בלבד, ניתן להוסיף בניה עד לשטח של 25%. אולם, במבנים חדשים, הוראות תכנית המתאר 210 א' תשארנה בתוקפן.

בנוסף, התכנית קובעת הוראות בעניין מרפסות וקובעת, כי שטח המרפסות יהיה עד 30% משטח הבניה המותר ותותר סגירתן מבניה שאינה קשיחה.

10.4. תכנית רש/541

פורסמה למתן תוקף בי.פ. 2713 מיום 21/05/1981
 התכנית קובעת את סך זכויות הבניה הכוללות מרפסות, כדלקמן:

מצב מוצע			מצב קיים					אזור מגורים א'	
סה"כ %	לקומה %	מס' קומות	מרפסות		בניה				
			סה"כ %	לקומה %	סה"כ %	לקומה %	מס' קומות		
25	25	1	6	6	20	20	1	א. בקומה אחת	ב. לפי תב"ע 443 לתוספת בניה למבנים שנבנו עד שנת 1971 (מתן תוקף לתכנית מתאר)
36	18	2	9	4.5	30	15	2	בקוטג'י	
30	30	1	7.5	7.5	25	25	1	בקומה אחת	
36	24	1	9	6	30	20	1	קרקע	
	12	1		3		10	1	א'	

מרתף מתחת לבנין, בו ימוקם המקלט. מרתף
 בקוטג'י תותר בנית מבני עזר בשטח של 10 מ"ר, רק במקרים שלא נבנה מבני עזר (פרט למוסד) מרתף
 תותר בנית מוסכים בסמוך לקו בנין צידי ובאזור מגורים א', בסמוך לגבול מוסד
 המגרש החזיתי.

10.5. תכנית רש/521א'

פורסמה למתן תוקף בי.פ. 3431 מיום 26/02/1987
 התכנית קובעת הוראות בדבר חדרי יציאה לגג. באזור מגורים א', לא תותר הקמת חדר יציאה לגג, למעט יציאת שירות לגישה למתקנים טכניים. אולם, הועדה המקומית רשאית לתת היתר ליציאות לחלל גג הרעפים, בתנאי שרום גג הרעפים לא יעלה על 5.5 מ' מדוד מרצפת המפלס שמתחת למפלס רצפת חדר היציאה לגג ושיפוע הגג לא יפחת מ- 33%. על קומה חלקית שהיא פחות מ- 95% מקומה טיפוסית, לא תותר יציאה לגג.

משה נדם, שמאי מקרקעין שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

10.6. תכנית רש/679

פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4186 מיום 27/01/1994

עיקרי הוראות התכנית הנן, כדלקמן:

- בריכות שחייה – ניתן להקים בריכות שחיה בשטח של עד 10% משטח המגרש ולא יותר מ- 70 מ"ר. תותר הקמת מבנה עזר תת קרקעי בשטח של 5 מ"ר לכל בריכה.
- מחסנים דירתיים כשטחי שירות (כתוספת לזכויות הבניה) – בצמודי קרקע בעלי 2 יח"ד ומטה, ניתן להקים מחסנים דירתיים בשטח של 13 מ"ר ליח"ד, ובמקרה של צמודי קרקע בעלי 3-6 יח"ד, ניתן להקים מחסנים בשטח של 6 מ"ר ליח"ד.
- פרגולות – ניתן להקים פרגולה בשיעור של 10% משטח המגרש. שטחי הפרגולות יהיו תוספת לזכויות הבניה.
- מרתפים – ניתן להקים מרתפים לשימוש למקלטים, לחניה, למתקנים הנדסיים ולאחסנה כשטחי שירות בבנין. גובה המירבי של קומת המרתף הנו 2.2 מ' ובמבנה בו הותרה בניית מרתף, המחסנים ושטחי השירות יבנו בקומת המרתף ועודף השטחים שלא ניתן להקיםם בקומה זו, יבנו בקומת הקרקע או בקומה המפולשת.
- חישוב כמות יחידות הדיור – חלקי דירות שמעל מחצית הדירה, הנוצרים כתוצאה מחישוב צפיפות, יעגלו כלפי מעלה.
- תחולת התכנית – תכנית זו באה במקום שטחים האמורים בתכנית המתאר רש/210א' בתכנית מתאר רש/541 ביחס לנספחים, בנייני העזר ומרתפים. הוראות תכנית זו לא יחולו על מקרקעין לגביהם הוכנה תכנית עם בינוי מיוחד ומפורט, לרבות תכניות נקודתיות.

משה נדם בע"מ

רחוב הנגר 6 (בניין AVT), הוד השרון 45241
טלפון: 09-7400933 nadammoshe@gmail.com

משה נדס, שמאי מקרקעין שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

10.7. תכנית רש/754

פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4783 מיום 11/07/1999

מטרת התכנית הנה לשנות את הוראות תכנית המתאר ביחס לאזור **מגורים א'** וקובעת, בין היתר, את ההוראות הבאות:

שטח עיקרי	60% משטח המגרש (כולל שטחו של החדר שעל הגג עד 23 מ"ר).
שירות	15 מ"ר ליח"ד.
חניה	מבנה מבניה קלה בשטח של 30 מ"ר ליח"ד.
גודל מגרש מינימלי	750 מ"ר.
צפיפות	2 יח"ד ל- 750 מ"ר.
תכסית	40%.
מרתף	בקונטור הבנין ולא יותר מ- 40%, בגובה 2.4 מ'. הועדה רשאית להתיר שטח זה כתוספת לשטחי שירות או שטח עיקרי. השימושים המותרים במרתף הנם לשטחי שירות ושימושים נלווים למגורים (משרד לבעלי מקצוע חופשי, חדר משחקים וחדר כושר המשמשים את דיירי הבית). מחסנים וחניה יבנו בקומת המרתף, כאשר שטח המחסן בצמ"ק בעל 2 דירות ומטה, יהיה 13 מ"ר ליח"ד ואילו בצמ"ק בעל 3-6 דירות, שטח המחסן יהיה 6 מ"ר ליח"ד.
מספר מבנים	באישור מיוחד, תותר הקמת מבנים נפרדים במגרש, בתנאי שהמרחק ביניהם לא יקטן מ- 5.5 מ' ובסמכות הועדה המקומית לאשר מרחק של 3 מ'.
קווי בנין	קדמי – עפ"י התכנית התקפה, צדדי – 3 מ' ואחורי – 5 מ'.
גגות	באישור מיוחד, תותר הקמת חדר יציאה לגג בשטח של 23 מ"ר, בתנאי שהגג אינו גג רעפים משופע.
חניה	בבניה חדשה יותקנו מקומות חניה במרתף ומבנה חניה לא יעלה על 30 מ"ר.

11. עקרונות גורמים ושיקולים

חוות דעתי זו נערכה, בין היתר, בכפוף לעקרונות הגורמים והשיקולים הבאים:

- 11.1 הנכס מהווה את המגרש המזרחי בחלקה 44 בגוש 6334, ברחוב הגפן 64, רמת השרון.
- 11.2 מיקום הנכס בשכונת מגורים המאופיינת בבניה צמודת קרקע וכוללת פיתוח עירוני מלא.
- 11.3 חוות הדעת מושתתת על הנחיות בית המשפט העליון (פס"ד ציון פמיני נ' הועדה מקומית לתו"ב ירושלים).
- 11.4 הובאו בחשבון נתוני הנכס, התכנון וערכי הקרקע, למועדים הקובעים לשומה.
- 11.5 ההשבחה בנכס הנדון מהווה את עליית שווי המקרקעין כתוצאה מאישור תכניות ובשל מימוש זכויות מלא במכר.

משה נדס בע"מ

רחוב הנגר 6 (בניין AVT), הוד השרון 45241
טלפון: 09-7400933 nadammoshe@gmail.com

משה נדס, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

12. עיקרי טענות הצדדים

12.1. תכנית רש/402

אין מחלוקת בין שמאי הצדדים, כי תכנית זו אינה משביחה ביחס לתכנית המתאר 210א'.

12.2. תכנית רש/443

שמאי המבקש	שמאי המשיבה
<p align="center"><u>אין השבחה.</u></p> <p>התכנית אינה משביחה מהסיבות הבאות:</p> <p>1. על פי תקנות התכנון והבניה (היתר לעבודה מצומצמת), עבודה מצומצמת כוללת סגירת מרפסות בתריסים והיתר לעבודה מצומצמת ניתן על בסיס מכתב בלבד (התוספת השניה לתקנות) ונדרש אישור הועדה לעבודה מצומצמת.</p> <p>2. לפי חוק התכנון והבניה, סעיף 145 (א) (2) שינויים פנימיים בדירה אינם דורשים היתר, כאשר מרפסת הבנויה בהיתר נכללת בשינויים אלו.</p> <p>3. בהכרעת שדה בגו"ח 6334/39 נקבע כי תוספת של 1.28 מ"ר אקו' הנה זניחה ולא משביחה את הנכס.</p> <p>4. בהתחשב בשטח החלקה ובעובדה שהתכנית מאפשרת בנית שטח עיקרי גדול וסגירת המרפסות בסגירה קלה בלבד וללא ציון השטח המותר לקירוי, אזי סגירת המרפסות אינו מהווה גורם משביח.</p> <p>5. בהתאם לתחשיב המפורט בהמשך, לא חלה השבחה בגין תכנית זו, מאחר וסך האקו' זהים בשני מצבי התכנון. להלן הנתונים לתחשיב:</p> <p align="center"><u>מצב קודם</u></p> <p>זכויות בניה של 25%, בתוספת 25% משטחי הבניה למרפסות, נספח של 20 מ"ר וחניה מקורה בשטח של 30 מ"ר.</p>	<p align="center"><u>מהות ההשבחה</u></p> <p>התכנית מאפשרת סגירת המרפסות, תוך הגדלת שטחן.</p> <p align="center"><u>מצב קודם</u></p> <p>זכויות הבניה למרפסות הן 25% מהשטח הכללי של הבניה.</p> <p align="center"><u>מצב חדש</u></p> <p>זכויות הבניה למרפסות הן 30% משטח הבניה המותר.</p> <p>יתרת זכויות הבניה בשני מצבי התכנון ללא שינוי ולכן לא הוצגו בתחשיב ההשבחה.</p> <p align="center"><u>חצר</u></p> <p>בעת הרחבת זכויות הבניה, ישנו איבוד חצר בשטח ההרחבה.</p> <p align="center"><u>שוליות ושטחים</u></p> <p>על פי התכנית התקפה ועל פי הסכם החכירה, ניתן לבנות מינימום 2 יח"ד. לאור שטח הדירה לכל אחת מיח"ד, לא ניתן לטעון לשוליות מוגברת. אולם, ככל וקיימת שוליות מוגברת, היא אינה מבטלת את ההשבחה, במקרה זה.</p>

משה נדס בע"מ

רחוב הנגר 6 (בניין AVT), הוד השרון 45241
 טלפון: 09-7400933 nadamoshe@gmail.com

משה נדס, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

שמאי המבקש	שמאי המשיבה
<p align="center"><u>מצב חדש</u></p> <p>זכויות בניה של 25%, בתוספת 30% משטחי הבניה למרפסות, נספח של 20 מ"ר וחניה מקורה בשטח של 30 מ"ר.</p> <p align="center"><u>חצר</u></p> <p>בעת הרחבת זכויות הבניה, ישנו איבוד חצר בשטח ההרחבה.</p> <p align="center"><u>שוליות שטחים</u></p> <p>בוצעה הפחתה לשטחים שוליים (הנובעת בין היתר לאור מיקומה של יחיד העורפית בסמיכות לכביש 5), בהתאם להכרעת שדה ברחוב הגפן 44, כדלקמן:</p> <p>עד 200 מ"ר מקדם 1.</p> <p>שטח בין 200 מ"ר ל- 300 מ"ר 20% הפחתה.</p> <p>שטח בין 300 מ"ר ל- 400 מ"ר 50% הפחתה.</p> <p>שטח העולה על 400 מ"ר 70% הפחתה.</p>	<p align="center"><u>ערכי שווי</u></p> <p>בהתאם להכרעות בסביבה, בהן נבדקו ופורטו נתוני שוק רבים, נקבע שווי 1 מ"ר אקוי של 640 שקל.</p> <p align="center"><u>מקדמים</u></p> <p align="right">מרפסות 0.5</p> <p align="right">חצר 0.25</p>
<p align="center"><u>מקדמים</u></p> <p align="right">מרפסת מקורה 0.5</p> <p align="right">נספח 0.6</p> <p align="right">חניה מקורה 0.3</p> <p align="right">חצר 0.25</p>	<p align="center"><u>מקדמים</u></p> <p align="right">מרפסות 0.5</p> <p align="right">חצר 0.25</p>

משה נדס, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

תחשיב המשיבה

942	שטח המגרש במ"ר			
235.5	שטח בניה בקומה אחת (בגילום שוליות) לשני מצבי התכנון - 25%			
מ"ר אקו'	מקדם	שטח במ"ר	אחוזי בניה	
מצב קודם				
29.4	0.5	58.9	25%	מרפסות
מצב חדש				
35.3	0.5	70.7	30%	מרפסות
-2.9	0.25	11.8		קיצוץ חצר (לקומה אחת)
32.4	סה"כ מצב חדש			
2.9	השבחה במ"ר אקו'			
640 שקל	שווי למ"ר אקו'			
1,884 שקל	השבחה			

תחשיב המבקש

מ"ר אקו'	מקדם	שטח במ"ר	אחוזי בניה	
מצב קודם				
200	1	200	0.25	ק.קרקע עד 200 מ"ר
28.4	0.8	35.5		ק.קרקע מעל 200 מ"ר
23.55	0.4	58.9	0.25	מרפסות
12	0.6	20		נספח
9	0.3	30		חניה מקורה
149.41	0.25	597.63		חצר
422.36	סה"כ מצב קודם			
מצב חדש				
200	1	200	0.25	ק.קרקע עד 200 מ"ר
28.4	0.8	35.5		ק.קרקע מעל 200 מ"ר
23.55	0.4	58.9	0.3	מרפסות עד 300 מ"ר
2.95	0.25	11.8		מרפסות מעל 300 מ"ר
12	0.6	20		נספח
9	0.3	30		חניה מקורה
146.46	0.25	585.8		חצר
422.36	סה"כ מצב חדש			

אין השבחה.

משה נדס בע"מ

רחוב הנגר 6 (בניין AVT), הוד השרון 45241
 טלפון: 09-7400933 nadammoshe@gmail.com

משה נדס, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

12.3 .תכנית רש/541

שמאי המבקש	שמאי המשיבה
<p align="center"><u>מהות ההשבחה</u></p> <p>התכנית מרחיבה את זכויות הבניה ומכלילה את המרפסות בזכויות אלו.</p> <p align="center"><u>מצב קודם</u></p> <p>זכויות הבניה הן 25%, בתוספת 30% משטחי הבניה למרפסות.</p> <p align="center"><u>מצב חדש</u></p> <p>זכויות הבניה הכוללות מרפסות הן 36% ב- 2 קומות. בנוסף, ניתנו זכויות בניה למרתף.</p> <p align="center"><u>שווי קומה א'</u></p> <p>ככל ויבנה מבנה דו קומתי, תהיה פגיעה ניכרת בקומה השניה, בשל הקרבה לכביש 5 ולקיר האקוסטי (הקומה תהיה גבוהה מקיר זה). לפיכך, שטח עיקרי בקומה א' הובא במקדם 0.9.</p> <p align="center"><u>שוליות שטחים</u></p> <p>ניתנו מקדמי שוליות, כמפורט לעיל.</p> <p align="center"><u>דחיה</u></p> <p>בתחשיב בוצעה דחיה למימוש, עד למועד פסיקת ועדת הערר לעניין החלת תכנית רש/754, קרי 28.6 שנים בשיעור היוון של 6% עד ל- 31/12/2009.</p> <p align="center"><u>מרתף</u></p> <p>אין השבחה בשל הרחבת מפלס המרתף, מהסיבות הבאות:</p> <p>א. במצב הקודם היה ניתן לבנות מרתפים לצרכי שירות מכוח תכנית 210א', מאחר והועדה התירה ניוד של 50 מ"ר נספח (הנובעים ממקלט, מחסן וחדר הסקה) מקומת הקרקע למרתף. זכויות אלו אינן חלק מזכויות הבניה לשטחים העיקריים,</p>	<p align="center"><u>מהות ההשבחה</u></p> <p>התכנית מרחיבה את זכויות הבניה, מכלילה את שטח המרפסות בזכויות אלו ומאפשרת בניית מרתף.</p> <p align="center"><u>מצב קודם</u></p> <p>זכויות הבניה הן 25%, בתוספת 30% משטחי הבניה למרפסות ונספח של 20 מ"ר.</p> <p align="center"><u>מצב חדש</u></p> <p>זכויות הבניה הכוללות מרפסות הן 36% ב- 2 קומות. בנוסף, ניתנו זכויות בניה למרתף בקונטור קומת הקרקע, כאשר מבנה העזר ימוקם במרתף.</p> <p align="center"><u>חצר</u></p> <p>שטח החצר במצב החדש גדל, בשל הבינוי ב- 2 קומות.</p> <p align="center"><u>שוליות</u></p> <p>לשטחים העיקריים ולשטחי המרתף, ניתן מקדם המגלם את שוליות השטחים.</p> <p align="center"><u>דחיה</u></p> <p>לשם הזהירות ובהתאם להכרעות, בוצעה דחיה של 21 שנים, בשיעור היוון של 6%, עד לתום חייו הכלכליים של הנכס.</p> <p align="center"><u>מרתף</u></p> <p>להלן תגובות לטענות שמאי המבקש:</p> <p>1. תכנית 210א' אפשרה לבנות מרתפים – טענה זו נשמעה בעבר ונפסק לגביה ע"י שמאים מכריעים רבים וע"י ועדת הערר (מס' רה/09/85036) ונקבע כי גם במידה והיה ניתן לבנות מרתף, הרי שהתכנית אינה מרחיבה את זכויות הבניה למרתף וככל שהותרו מרתפים במצב הקודם,</p>

משה נדס בע"מ

רחוב הנגר 6 (בניין AVT), הוד השרון 45241
 טלפון: 09-7400933 nadamoshe@gmail.com

משה נדם, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

שמאי המבקש	שמאי המשיבה
<p>אלא נוספות כשטחי שירות (בהתאם למכתב ממהנדס המועצה מיום 06/11/2001). הזכות למרתף במצב הקודם הוכרה על ידי שמאים מכריעים והוכחה באמצעות היתרי בניה, כדלקמן:</p> <p>1. בהכרעת פרימו בגו"ח 6334/155, הוכר במרתף בשטח של 50 מ"ר על פי תכנית רש/210א'.</p> <p>2. בהכרעת קציר ברחוב אשל אברהם 36, הוצגו היתרים שניתנו לבניית מרתפים בהתאם לתכנית רש/210.</p> <p>3. בהתאם להכרעת אשד ניתנו מרתפים לשטחי שירות, טרם אישורה של תכנית רש/210.</p> <p>ב. השופט דן מור, דן במקרה דומה בסוגיית המרתפים וקבע כי בתכנית רש/210א' יש הוראות בדבר אפשרות להקמת מרתף והשימוש במרתף מותר לכל מטרה, למעט לדירה נפרדת.</p> <p>ג. בהכרעת שדה ברחוב הגפן 44, נקבע כי לא קיימת השבחה בגין הרחבת שטח המרתף, בהתאם לשטח קומת הקרקע.</p> <p>ד. אין כדאיות בבניית מרתף, מאחר ושטחי הבניה המאושרים על פי התב"ע הנם בהיקף גדול והדבר מייתר את הצורך בבניית מפלס המרתף.</p>	<p>הרי שאלו נבנו על חשבון השטחים העיקריים. לפיכך, אין לייחס זכויות בניה למרתפים במצב הקודם, ותכניות מאוחרות יותר (כגון: 541,679,754), המרחיבות את זכויות הבניה למרתפים, יוצרות השבחה בשל מרכיב זה.</p> <p>2. השימושים המותרים וגובה המרתף הנם מכוח התקנות – בהתאם להכרעות רבות, טענה זו אינה נכונה וזכויות אלה מוקנות מכוח התכנית.</p> <p>3. אין כדאיות כלכלית למרתף – טענה זו אינה עומדת במבחן המציאו ולראייה, הוגשה תכנית בקשה להיתר בניה³, הכוללת שטחי מרתפים ל- 3 יח"ד, בשטח של כ- 227 מ"ר.</p>
<p><u>ערכי שווי</u></p> <p>בשל מיקום הנכס בסמוך לכביש 5 ולמרות קיומו של הקיר האקוסטי קיימת בעיה של ריח, פיח ורעש. קיים הפרש בשווי הנכסים בתוך השכונה לעומת הנכסים הגובלים בכביש, בהפרשים של 40%-50%. השווי למ"ר אקו' מבוסס על הכרעת שדה ברחוב הגפן 44 ותואם לקביעת שמאי המשיבה, קרי 1.8 ₪.</p>	<p><u>ערכי שווי</u></p> <p>בהתאם להכרעות בסביבה, בהן נבדקו ופורטו נתוני שוק רבים, נקבע שווי 1 מ"ר אקו' של 1,800 שקל.</p>

³ חלק מתכנית הבקשה להיתר, מצורף כנספח לתגובת שמאי המשיבה.

משה נדס, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

שמאי המבקש		שמאי המשיבה	
<u>מקדמים</u>		<u>מקדמים</u>	
1	קומת קרקע	0.9	שטחים עיקריים בגילום שוליות
0.9	קומה א'	0.32	מרתף בגילום שוליות
0.8	מרפסת מקורה	0.5	מרפסות
0.25	חצר	0.25	חצר

תחשיב המשיבה

מ"ר אקו'	מקדם	שטח במ"ר	אחוזי בניה	
מצב קודם				
212	0.9	235.5	25%	זכויות בניה (בגילום שוליות)
10	0.5	20		נספח
35.3	0.5	70.7	30%	מרפסות
154	0.25	615.9		חצר
411.2				סה"כ מצב קודם
מצב חדש				
305	0.9	339.1	36%	זכויות בניה (בגילום שוליות)
54	0.32	169.6	18%	מרתף (בגילום שוליות)
193	0.25	772.4		חצר
552.6				סה"כ מצב חדש
141.3				השבחה במ"ר אקו'
41.58				ערך נוכחי להשבחה (21 שנים, 6%)
1,800 שקל				שווי למ"ר אקו'
74,880 שקל				השבחה

תחשיב המבקש

מ"ר אקו'	מקדם שוליות	מקדם	שטח במ"ר	אחוזי בניה	
מצב קודם					
200	1	1	200.0	25%	ק.קרקע עד 200 מ"ר
28.4	0.8	1	36		ק.קרקע מעל 200 מ"ר
45.2	0.8	0.8	70.65	30%	מרפסות שוליות
159	1	0.25	635.9		חצר
432.6					סה"כ מצב קודם
מצב חדש					
169.6	1	1	169.56	36%	ק.קרקע
27.4	1	0.9	30.44		ק.א
100.2	0.8	0.9	139.12		ק.א מעל 200 מ"ר
193.1	1	0.25	772.44		חצר
490.2					סה"כ מצב חדש
57.6					השבחה במ"ר אקו'
10.9					ערך נוכחי להשבחה (28.6 שנים, 6%)
1.8 ₪					שווי למ"ר אקו'
19.62 ₪					השבחה

משה נדס בע"מ

רחוב הנגר 6 (בניין AVT), הוד השרון 45241
 טלפון: 09-7400933 nadamoshe@gmail.com

**משה נדם, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה**

12.4. תכנית רש/521א'

שמאי המבקש	שמאי המשיבה
<p align="center"><u>אין השבחה.</u></p> <p>התכנית אינה משביחה מהסיבות הבאות:</p> <p>1. על פי התכנית, זכויות הבניה בחלל הגג אינן מוקנות, אלא מותנות באישור מיוחד מהועדה המקומית.</p> <p>בפסק דין עש"א 11582-10-09 הועדה המקומית גבעתיים נ דניאל ואחרים, קבע השופט דן מור כי במקרה של התניה בתכנית, יגבה היטל השבחה רק בקיום ההתניה (בעת קבלת היתר הבניה או בתכנית מאוחרת המסירה את ההגבלה).</p> <p>2. בשל גודלו של המבנה הקיים, שטחים אלו הנם שוליים והכדאיות לבנייתם קמה בעת החלת תכנית רש/754. ראיה לכך הנה העדר מימוש הזכויות בחלקות הכלולות בתכנית רש/402, עד למועד בו פסקה ועדת הערר על חלות תכנית רש/754, אשר הכלילה את הבניה בחלל גג הרעפים כחלק מזכויות הבניה.</p> <p align="center">למען הזהירות, הוצג תחשיב השבחה חלופי:</p> <p align="center"><u>דחיה</u></p> <p>בתחשיב בוצעה דחיה למימוש, עד למועד פסיקת ועדת הערר לעניין החלת תכנית רש/754, קרי 29 שנים בשיעור היוון של 6% עד ל- 31/12/2009.</p> <p align="center"><u>שוליות</u></p> <p>ניתנה הפחתה לשוליות שטחים העולים על 300 מ"ר, כמפורט לעיל.</p>	<p align="center"><u>מהות ההשבחה</u></p> <p>התכנית מאפשרת בניה בחלל גג הרעפים.</p> <p align="center"><u>זכויות מותנות</u></p> <p>זכויות הבניה מכוח תכנית זו אינן מותנות, מהסיבות הבאות:</p> <p>1. בהכרעות רבות⁴, נקבעה השבחה, ללא דחייה בשל ההתניה לאישור מיוחד של הועדה המקומית.</p> <p>2. על פי מדיניות הועדה ויישום התכנית ברחבי העיר, זכויות אלה אינן מותנות.</p> <p align="center"><u>דחיה</u></p> <p>בוצעה דחיה של 15 שנים בשיעור היוון של 6%, עד לתום חייו הכלכליים של הנכס.</p> <p align="center"><u>שוליות</u></p> <p>ניתן מקדם של 0.6 לשווי עליית הגג, המגלם את שוליות השטחים והימצאותם בקומה עליונה ומשופעת.</p>

⁴ שמאי המשיבה פירט חלק מההכרעות, בהן נקבעה השבחה לתכנית זו.

⁵ כנראה ישנה טעות סופר ומדובר על 23 שנים, הדחיה אשר בוצעה בפועל בתחשיב.

משה נדם בע"מ

רחוב הנגר 6 (בניין AVT), הוד השרון 45241

טלפון: 09-7400933 nadammoshe@gmail.com

משה נדם, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

שמאי המבקש	שמאי המשיבה
<p align="center"><u>ערכי שווי</u></p> <p>בשל מיקום הנכס בסמוך לכביש 5 ולמרות קיומו של הקיר האקוסטי קיימת בעיה של ריח, פיח ורעש. קיים הפרש בשווי הנכסים בתוך השכונה לעומת הנכסים הגובלים בכביש, בהפרשים של 40%-50%. השווי למ"ר אקו' מבוסס על הכרעת שדה ברחוב הגפן 44 ותואם לקביעת שמאי המשיבה, קרי 720 ₪.</p> <p align="center"><u>מקדמים</u></p> <p align="center">0.7 חלל גג רעפים</p>	<p align="center"><u>ערכי שווי</u></p> <p>בהתאם להכרעות בסביבה, בהן נבדקו ופורטו נתוני שוק רבים, נקבע שווי 1 מ"ר אקו' של 720 ₪.</p> <p align="center"><u>מקדמים</u></p> <p align="center">תוספת בניה בחלל הגג בגילום שוליות 0.6</p>

תחשיב המשיבה

מ"ר אקו'	מקדם	שטח במ"ר	אחוזי בניה	
40.7	0.6	67.8	40%	תוספת בניה בחלל הגג (בגילום שוליות)
17			(6%, 15 שנים)	ערך נוכחי להשבחה
720 ₪				שווי למ"ר אקו'
12,240 ₪				השבחה

תחשיב המבקש (לחילופין)

מ"ר אקו'	מקדם	שטח במ"ר	אחוזי בניה	
47.5	0.7	67.8	40%	תוספת בניה בחלל הגג
0.5				מקדם שוליות לשטח העולה על 300 מ"ר
23.4				סה"כ אקו' ביניים
6.13			(6%, 23 שנים)	ערך נוכחי להשבחה
720 ₪				שווי למ"ר אקו'
4,413.6 ₪				השבחה

משה נדם בע"מ

רחוב הנגר 6 (בניין AVT), הוד השרון 45241
 טלפון: 09-7400933 nadammoshe@gmail.com

משה נדס, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

12.5 .תכנית רש/679

שמאי המבקש	שמאי המשיבה				
<p align="center"><u>אין השבחה.</u></p> <p>התכנית אינה משביחה מהסיבות הבאות:</p> <p>1. התכנית אינה חלה על החלקה הנדונה. לפי סעיף 3.7 לתכנית, התכנית אינה חלה על מקרקעין לגביהם הוכנה תכנית עם בינוי מיוחד ומפורט, לרבות תכנית נקודתית. לראיה, אושרו היתרי בניה בחלקות המצויות בתחום תכנית רש/402, אשר אינם מנצלים את הוראות תכנית זו.</p> <p>2. בהתאם להכרעת גד נתן בגו"ח 6341/122/1, פרגולה מהווה שימוש של חצר בית פרטי או מרפסת גג ואינה משביחה את ערך הקרקע ועל פי פסיקת ועדת הערר רד/5107/08, בריכת שחיה הנה שימוש מותר ורגיל בחצר המגורים. ככל שבריכת שחיה מהווה שימוש מותר, אין סיבה שלא לראות בפרגולה שימוש שכזה. לפיכך, התכנית אינה משביחה, אלא מגדירה את אופן בנית הבריכה או הפרגולה. נראה שגם המחוקק הבין שפרגולה מהווה חלק משימושים של בית פרטי או מרפסות גג וביטל במהלך השנים את הצורך בקבלת היתר בניה לפרגולות.</p> <p>3. זכויות הבניה לפרגולות הן לפי תקנות התכנון והבניה משנת 1968.</p> <p>4. ניתן לבנות את המחסן במרתף.</p> <p>5. בריכת שחיה אינה אקטואלית לחצר האחורית ולרעש מהכביש.</p> <p>לחילופין, ככל ויקבע כי התכנית משביחה, שטח הבריכה הנו 35 מ"ר, בדומה לשטחי הבריכות המבוקשים בהיתרי בניה מאוחרים, אשר התבקשו מכוח תכנית רש/754 (רחוב הגפן 42-4). בנוסף, יש לדחות את הזכויות עד למועד פסיקת ועדת הערר</p>	<p align="center"><u>מהות ההשבחה</u></p> <p>התכנית מקנה זכויות בניה לפרגולות ובריכות. לעניין המחסן אין השבחה, מאחר וניתן לממשו במסגרת קומת המרתף.</p> <p align="center"><u>בריכת שחיה</u></p> <p>יש כדאיות כלכלית לבנית בריכת שחיה ולראיה, בחלקה 43 הצמודה, ניתן היתר בניה לבריכת שחיה, בהיקף דומה לשטח אשר נקבע בתחשיב ההשבחה.</p> <p align="center"><u>ערכי שווי</u></p> <p>בהתאם להכרעות בסביבה, בהן נבדקו ופורטו נתוני שוק רבים, נקבע שווי 1 מ"ר אקו' של 2,400 ₪.</p> <p align="center"><u>מקדמים</u></p> <table border="0"> <tr> <td align="right">פרגולה</td> <td align="right">0.1</td> </tr> <tr> <td align="right">בריכה</td> <td align="right">0.1</td> </tr> </table>	פרגולה	0.1	בריכה	0.1
פרגולה	0.1				
בריכה	0.1				

משה נדס בע"מ

רחוב הנגר 6 (בניין AVT), הוד השרון 45241
טלפון: 09-7400933 nadammoshe@gmail.com

משה נדס, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

שמאי המשיבה	שמאי המבקש
	לעניין החלת תכנית רש/754, קרי 16 שנים בשיעור היוון של 6%, עד ל- 31/12/2009.

תחשיב המשיבה

מ"ר אקו	מקדם	שטח במ"ר	
5	0.1	50	תוספת פרגולה אפקטיבית (מעבר לחצר)
4	0.1	40	בריכת שחיה פרטית (מעבר לחצר)
9			השבחה במ"ר אקו
2,400 ₪			שווי למ"ר אקו
21,600 ₪			השבחה

12.6. תכנית רש/754

שמאי המשיבה	שמאי המבקש
<p align="center"><u>מהות ההשבחה</u></p> <p>התכנית מרחיבה את זכויות הבניה וכתוצאה מכך גדל שטח קומת המרתף.</p> <p align="center"><u>מצב קודם</u></p> <p>כמפורט במצב החדש בתכנית רש/541, בתוספת זכויות לעליית גג, בריכה ופרגולה כמפורט בתכניות רש/521 א' ו- רש/679.</p> <p align="center"><u>מצב חדש</u></p> <p>זכויות הבניה לשטחים העיקריים הנו 60%, לרבות קומת הגג ושטחי שירות של 15 מ"ר ליח"ד. ואילו שטחי הפרגולה ובריכת השחיה נותרים ללא שינוי.</p> <p align="center"><u>חצר</u></p> <p>שטח החצר במצב החדש קטן, בשל הרחבת שטחי הבניה.</p>	<p align="center"><u>מהות ההשבחה⁶</u></p> <p>התכנית מרחיבה את זכויות הבניה.</p> <p align="center"><u>מצב קודם</u></p> <p>זכויות בניה של 36% לשטחים העיקריים, הכוללים את חלל גג הרעפים.</p> <p align="center"><u>מצב חדש</u></p> <p>זכויות בניה של 60% לשטחים העיקריים, הכוללים את החדר על הגג. בנוסף, נוספו 15 מ"ר שטחי שירות.</p> <p>הוצגו בתחשיב ההשבחה שטחים אשר נוספו מכוח התכנית בלבד, בהתעלם מיתרת זכויות הבניה.</p> <p align="center"><u>חצר</u></p> <p>הובא בחשבון אובדן החצר בעת הרחבת זכויות הבניה.</p>

⁶ שמאי המבקש טען בדיון כי נכון למועד הקובע, התכנית אינה משפיעה על השווי, אולם לשם הזהירות קבע דחייה להריסת המבנה.

משה נדס בע"מ

רחוב הנגר 6 (בניין AVT), הוד השרון 45241
 טלפון: 09-7400933 nadammoshe@gmail.com

משה נדס, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

שמאי המבקש	שמאי המשיבה
<p align="center"><u>ביקוש</u></p> <p>מסיוור בשכונה, ניתן לראות כי אין ניצול גורף של זכויות הבניה המוקנות מכוח תכנית זו ומרבית הבתים בשכונה הנם חד קומתיים.</p>	<p align="center"><u>ביקוש</u></p> <p>ברמת השרון מבוקשים מבנים גדולים.</p>
<p align="center"><u>שוליות</u></p> <p>כאמור לעיל, ישנה שוליות לשטחים העולים על 200 מ"ר.</p>	<p align="center"><u>שוליות</u></p> <p>לשטחים העיקריים ולשטחי המרתף במצב הקודם, ניתן מקדם המגלם את שוליות השטחים.</p>
<p align="center"><u>תחולת התכנית ודחיה</u></p> <p>הועדה המקומית טענה כי תכנית זו אינה חלה על תחום תב"ע רש/402. ביום 31/12/2009 התקבלה החלטת ועדת הערר (המצורפת לשומת המבקש) לפיה יש להכיל תכנית זו גם במקום בו חלה תכנית מספר 402.</p> <p>עקב סירוב הועדה להוצאת היתרי בניה מכוח תכנית זו ובשל מצבו של הנכס במועד הקובע, בוצעה דחיה עד למועד קבלת החלטת ועדת הערר (10 שנים בשיעור היוון של 6%).</p>	<p align="center"><u>דחיה</u></p> <p>במועד הקובע, לא היה ניתן לבנות מכוח תכנית זו, מתוך ההבנה כי התכנית לא חלה בתחום תב"ע רש/402. לפיכך, בוצעה דחיה של 3 שנים, בשיעור היוון של 6%, בהתייחס למאפייני המבנה ואורך חייו הכלכליים.</p> <p>בנוסף, שמאי המשיבה ציין בדיון כי אין להסתמך על דחיה של 10 שנים, כפי שקבע שמאי המבקש, אלא יש להסתמך על צפי סביר של השוק, במועד הקובע.</p>
<p align="center"><u>ערכי שווי</u></p> <p>בשל מיקום הנכס בסמוך לכביש 5 ולמרות קיומו של הקיר האקוסטי קיימת בעיה של ריח, פיח ורעש. קיים הפרש בשווי הנכסים בתוך השכונה לעומת הנכסים הגובלים בכביש, בהפרשים של 40%-50%.</p> <p>השווי למ"ר אקו' מבוסס על הכרעת שדה ברחוב הגפן 44 ותואם לקביעת שמאי המשיבה, קרי 3,200 ₪.</p>	<p align="center"><u>ערכי שווי</u></p> <p>בהתאם להכרעות בסביבה, בהן נבדקו ופורטו נתוני שוק רבים, נקבע שווי 1 מ"ר אקו' של 3,200 ₪.</p>
<p align="center"><u>מקדמים</u></p> <p align="center">עיקרי</p> <p>1</p> <p align="center">חלל גג הרעפים</p> <p>0.7</p> <p align="center">שטחי שירות</p> <p>0.4</p> <p align="center">חצר</p> <p>0.25</p>	<p align="center"><u>מקדמים</u></p> <p>שטחים עיקריים בגילום שוליות</p> <p>0.9</p> <p>מרתף בגילום שוליות</p> <p>0.32</p> <p>מרתף מצב חדש</p> <p>0.4</p> <p>פרגולה</p> <p>0.1</p> <p>בריכה</p> <p>0.1</p> <p>חצר</p> <p>0.25</p>

משה נדס בע"מ

רחוב הנגר 6 (בניין AVT), הוד השרון 45241
טלפון: 09-7400933 nadamoshe@gmail.com

משה נדס, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

תחשיב המשיבה

מ"ר אקו'	מקדם	שטח במ"ר	אחוזי בניה	
מצב קודם				
305.2	0.9	339.1	36%	זכויות בניה (בגילום שוליות)
40.7	0.6	67.8	40%	תוספת בניה בחלל הגג (בגילום שוליות)
54.3	0.32	169.6	18%	מרתף (בגילום שוליות)
5	0.1	50		תוספת פרגולה אפקטיבית (מעבר לחצר)
4	0.1	40		בריכת שחיה פרטית (מעבר לחצר)
193.1	0.25	772.4		חצר
602.3				סה"כ מצב קודם
מצב חדש				
508.7	0.9	565.2	60%	קומות + אפשרות חדר על הגג (בגילום שוליות)
113	0.4	282.6	30%	מרתף
7.5	0.5	15		שטח שירות
5	0.1	50		תוספת פרגולה אפקטיבית (מעבר לחצר)
4	0.1	40		בריכת שחיה פרטית (מעבר לחצר)
163.0	0.25	652.0		חצר
801.2				סה"כ מצב חדש
198.9				השבחה במ"ר אקו'
167				ערך נוכחי להשבחה (3 שנים, 6%)
3,200 ₪				שווי למ"ר אקו'
534,400 ₪				השבחה

תחשיב המבקש

מ"ר אקו'	מקדם שוליות	מקדם	שטח במ"ר	
מצב קודם				
200	1	1	200	עיקרי עד 200 מ"ר
80	0.8	1	100	עיקרי 200-300 מ"ר
19.56	0.5	1	39.12	עיקרי 300-400 מ"ר
23.74	0.5	0.7	67.8	חלל גג
323.3				סה"כ מצב קודם
מצב חדש				
200	1	1	200	עיקרי עד 200 מ"ר
80	0.8	1	100	עיקרי 200-300 מ"ר
50	0.5	1	100	עיקרי 300-400 מ"ר
42.7	0.3	1	142.2	עיקרי מעל 400 מ"ר
6.9	0.3	1	23	חדר גג
3	0.5	0.4	15	שטח שירות
-28.3	1	0.25	113.04	שטח חצר להפחתה
354.3				סה"כ מצב חדש
31				הפרש במ"ר אקו'
17.3				ערך נוכחי להשבחה (10 שנים, 6%)
3,200 ₪				שווי למ"ר אקו'
55,360 ₪				השבחה

משה נדס בע"מ

רחוב הנגר 6 (בניין AVT), הוד השרון 45241
 טלפון: 09-7400933 nadamoshe@gmail.com

משה נדס, שמאי מקרקעין שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

13. הכרעה - כללי

ההשבחה בנכס, מהווה מגרש למגורים כחלק מחלקה 44 בגוש 6333, הנבחנת לאור אישורן של תכניות וזאת בשל מימוש זכויות מלא במכר.

על פי היתרי הבניה, ביום 11/03/1962 ניתן היתר להקמת בית מגורים דו משפחתי וביום 06/10/1976 ניתן היתר לתוספת פינת אוכל בשטח של 17.8 מ"ר. על פי תשריט הרחבת דירת השכן, סך השטחים הבנויים בנכס הנו 135.43 מ"ר, הכולל מבנה עזר בשטח של 4.27 מ"ר ומרפסת בשטח של 18.69 מ"ר.

13.1. תרומת הבנוי בהיתר

תרומת מבנה המגורים לשווי נכונה לכל מצבי התכנון, למעט במצב החדש בתכנית רש/754, ולכן לא הוצג בתחשיבי ההשבחה, אלא בהתייחס לתכנית כאמור.

13.2. תרומת הבנוי ללא היתר

בנכס ניתן היתר לבניית יח"ד אחת (חד קומתית) בלבד, כחלק ממבנה דו משפחתי ולא ניתן היתר ליחידה נוספת בקומה שמתחת בקומת המרתף (מסד).

איני מקבל את טענת שמאי המבקש, לפיה יש להתחשב בבניה ללא היתר, בקומת העמודים, לאור אישור הסכם החכירה, וזאת לאור החלטות ועדת הערר והפסיקה, הקובעות מפורשות שבניה ללא היתר לא תובא בחשבון לקביעת שווי הנכס. כמו כן, אין לראות בקיומו של הסכם בין הצדדים כאילו מדובר בשטח הבנוי בהיתר. אני סבור, כי המפורטים בהסכם החכירה מהווים את גדר ההסכמה בין המבקש ובין בעל הנכס (רמ"י), ואת היקף הבניה שהותר למבקש ברמה הקניינית. זאת, להבדיל מהזכויות שהותרו לבניה ברמה התכנונית, הנקבעים בהתאם לתכניות תקפות והיתרי בניה אשר הוצאו כדין. הרי לא יעלה על הדעת, שדי בהסכמה בין חוכר ורמ"י, בכדי להקנות זכויות בניה והיתר לבניה, באופן המרוקן מכל תוכן את חוק התכנון והבניה והתקנות מכוחו. לפיכך, בהערכת השווי למטרת היטל השבחה אין לייחס תרומה כלשהי לשווי הבנוי בנכס ללא היתר.

13.3. שוליות

בבניה בה השימוש המיטבי הינו בניה צמודת קרקע עד 2 קומות:

- מקדם לשטח עד 250 מ"ר (עיקרי ומרפסות מקורות) - 1.00
- מקדם לשטח מעל 250 מ"ר ועד 500 מ"ר - 0.90
- יתרת החצר לכל יח"ד למגרש שטחו עד 500 מ"ר - 0.25
- יתרת החצר לכל יח"ד למגרש ששטחו עולה על 500 מ"ר - 0.15
- שטחי מרתף העולים על 100 מ"ר (ביחס למקדם המרתף הרלוונטי) - 0.80

משה נדס בע"מ

רחוב הנגר 6 (בניין AVT), הוד השרון 45241
טלפון: 09-7400933 nadammoshe@gmail.com

משה נדס, שמאי מקרקעין שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

13.4. מקדמים

שטח עיקרי (קומת קרקע וקומה א') 1.0, מבני עזר 0.6, מרפסות מקורות פתוחות 0.7, מרפסות מקורות סגורות 0.85, עלית גג 0.7, בריכה 0.35, פרגולה 0.35, מרתפים צמודים לצמ"ק בגובה תקרה 2.2 מ' – 0.3, ובגובה תקרה 2.4 מ' – 0.35.

13.5. התאמה למיקום

בשל סמיכות הנכס לציר תנועה מרכזי וסואן מאד – דרך ארצית מספר 5, בוצעה התאמה ביחס לשווי מ"ר אקו' שנקבע בסביבה (0.85) הנכונה לכל מדרגות ההשבחה.

13.6. בניה על ולצד הקיים

במקרים בהם כדאי לבנות לצד או מעל מבנה קיים, שווי תוספת זכויות הבניה למבנה הקיים חושבה במקדם בניה מעל ולצד הקיים (0.9), לאור המורכבות ההנדסית והצורך בביצוע התאמות בבניה מסוג זה.

14. הכרעה לתכנית רש/402

בתכנית נקבעו זכויות בהיקף של 25% משטח המגרש, כאשר בתכנית שקדמה לה (רש/210/א'), נקבעו זכויות גבוהות יותר – 30% בשתי קומות. דעתי אפוא, כפי דעתם של שמאי הצדדים, כי לא חלה השבחה בנכס כתוצאה מאישור תכנית זו.

15. הכרעה לתכנית רש/443

15.1. מהות ההשבחה

התכנית קובעת תוספת זכויות למרפסות מקורות ומאפשרת סגירתן בבניה קלה.

15.2. מצב קודם

בהתאם לתכנית רש/402, הותרה בנכס בניית יח"ד אחת (לפי צפיפות של 2 יח"ד לחלקה) בהיקף 25%, בקומה אחת, וכן תוספת 25% מהשטחים העיקריים, כמרפסות מקורות פתוחות. במועד הקובע בנוי בנכס בהיתר דירת מגורים אחת, בקומת הקרקע, בשטח עיקרי של כ- 112 מ"ר, כאשר את יתרת זכויות הבניה הלא מנוצלות (לרבות זכויות למרפסות) ניתן להוסיף לצד המבנה הקיים בתחום קווי הבנין.

15.3. מצב חדש

היות ובנכס הנדון מותרת בניית קומה אחת לפי תכנית רש/402, אזי זכויות הבניה לשטח העיקרי נותרו ללא שינוי (25% בקומה אחת). יחד עם זאת, במצב החדש הותרו מרפסות מקורות בהיקף של 30% מהשטחים העיקריים, על חשבון שטחי החצר, והותרה סגירת המרפסות מבניה שאינה קשיחה (מרפסות מקורות סגורות).

משה נדס בע"מ

רחוב הנגר 6 (בניין AVT), הוד השרון 45241
טלפון: 09-7400933 nadammoshe@gmail.com

משה נדס, שמאי מקרקעין שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

15.4. שוליות

שמאי המבקש בדעה כי לא חלה השבחה בשל שטח החלקה ובעובדה כי התכנית מאפשרת בניית שטח עיקרי גדול וסגירת המרפסות בסגירה קלה וללא ציון השטח המותר לקירוי, בנוסף, טוען לשוליות בנוגע למרפסות, וקובע את מלוא התוספת במקדם 0.25.

שמאי המשיבה בדעה, כי ניתן לבנות בנכס 2 יח"ד ועל כן אין להביא בחשבון שוליות בגין שטחים אלו.

כאמור, אני בדעה כי הזכויות נותרו ליח"ד אחת, כאשר תוספת שטחי המרפסות, באה לידי ביטוי במקדמי השוליות לגודל דירה, כמפורט לעיל.

15.5. ערכי שווי

א. שמאי המשיבה קובע שווי מ"ר אקוי של 0.64 ₪ (640 שקל ישן) למ"ר ואילו שמאי המבקש לא נוקט שווי במדרגה זו (מחיר המביא בחשבון את מיקום הנכס).

ב. בהעדר נתוני השוואה מהימנים מהתקופה הרלוונטית, בחנתי את פרסומי מקרקעין וערכם כדלקמן:

שווי קרקע ליח"ד בבניה רוויה			
מועד	גליון	עיר	שווי לחדר בשקלים
דצמבר 1980	86	רעננה	14,000-30,000
		גבעתיים	30,000-50,000
		רמת גן	25,000-50,000

נתונים אלה מציגים שווי של כ – 0.80 ₪ למ"ר.

ג. בהכרעות שמאים מכריעים בסביבת הנכס, נקבעו ערכי שווי כדלקמן:

שמאי	גו"ח	שווי מ"ר אקוי
יצחק ברמן	6334/137	0.80 ₪
דורית פריאל	6334/168	0.80 ₪
ניקי פרימו	6334/155	1.10 ₪
בצלאל קציר	6334/160	0.75 ₪
תמיר שדה	6334/43	0.64 ₪ * בהתחשב במיקום הנכס בקרבה לכביש 5.

ד. בהכרעתי ברחוב טרומפלדור 21 בגו"ח 6794/74, קבעתי שווי מ"ר אקוי בעיר בסך של 0.86 ₪.

ה. בהכרעתי ברחוב המלאכה 20, בגו"ח 6417/358, קבעתי שווי מ"ר אקוי למועד הקובע 16/02/1980 בסך 0.86 ₪, באזור מגורים ב'1.

בהתבסס על נתונים אלו, הנני סבור כי שווי מ"ר אקוי בסביבת הנכס (ללא קרבה לכביש 5), למועד הקובע הנו 0.86 ₪.

משה נדס בע"מ

רחוב הנגר 6 (בניין AVT), הוד השרון 45241
טלפון: 09-7400933 nadammoshe@gmail.com

משה נדס, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

15.6. תחשיב השבחה

מצב חדש			מצב קודם			
סה"כ	מקדם	שטח	סה"כ	מקדם	שטח	
112.47	1	112.47	112.47	1	112.47	עיקרי (קיים)
15.89	0.85	18.69	13.08	0.7	18.69	מרפסת מקורה (קיימת)
2.56	0.6	4.27	2.56	0.6	4.27	מבנה עזר (קיים)
123.03	1	123.03	123.03	1	123.03	יתרת זכויות הבניה עיקרי
44.17	0.85	51.96	28.13	0.7	40.19	יתרת זכויות הבניה למרפסות מקורות
-4.77	-0.085	56.15	-3.11	-0.07	44.38	שוליות מרפסות מקורות מעל 250 מ"ר (מקדם מרפסת*10%-)
3.44	0.6	5.73	3.44	0.6	5.73	יתרת זכויות מבנה עזר
45.96	0.25	183.85	48.91	0.25	195.625	חצר לשטח מגרש עד 500 מ"ר
66.30	0.15	442.00	66.30	0.15	442.00	חצר לשטח מגרש מעל 500 מ"ר
409.04			394.81			סה"כ מ"ר אקו'
0.86			0.86			שווי מ"ר אקו'
0.85			0.85			התאמה למיקום
299.01			288.61			שווי מצב קודם / מצב חדש
10.40						השבחת ביניים
0.90						בניה על/לצד קיים
9.36						השבחה

16. הכרעה לתכנית רש/541

16.1. מהות ההשבחה

התכנית באה לכלול את שטחי המרפסות המקורות כחלק מכלל זכויות הבניה בנכס. בנוסף, התכנית מתירה לראשונה בניית מרתף.

16.2. מצב קודם

הזכויות במצב הקודם בהתאם למימוש המיטבי במדרגת ההשבחה הקודמת, קרי לפי תכנית רש/402: זכויות בניה של 25% משטח המגרש, בקומה אחת, ותוספת של 25% מהשטח העיקרי כמרפסות מקורות סגורות.

מרתף

אני סבור כי אין לראות זכויות למרתפים כחלק מהמצב הקודם, בדומה להחלטת ועדת הערר 85036/09, הוועדה המקומית לתו"ב רמת השרון נ' שנפלד, בה נקבע, כי לא ניתן לראות בהוראות תכנית רש/210א' כמי שמתירה זכויות בניה במרתף, שלא על חשבון שטחים המפורטים בה, ואין לקבוע על סמך היתרי בניה שניתנו בעבר, כי אמנם הותרו בתכנית זו זכויות למרתפים, מעבר לסך הזכויות שפורטו בה.

משה נדס בע"מ

רחוב הנגר 6 (בניין AVT), הוד השרון 45241
 טלפון: 09-7400933 nadamoshe@gmail.com

משה נדס, שמאי מקרקעין שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

מבנה עזר

תרומת מבנה העזר הבנוי (4.27 מ"ר) לשווי הופחתה מסך ההשבחה, מאחר וזכויות אלו לא קיימות במצב החדש, כמפורט בהמשך.

16.3. מצב חדש

התכנית מקנה זכויות לבניה של 36% אך מבחינה בין שני סוגי מימוש לעניין חלוקת הזכויות בין הקומות:
א. בניה על הקיים כאשר המבנה נבנה עד 1971. זכויות לבינוי של 24% בק"ק ו 12% בק"א.
ב. בניה על הקיים כאשר הבנוי נבנה לאחר 1971 או בהריסת הקיים כמגרש ריק. אפשרית בניה סימטרית קרי 18% בכל קומה.

לאור הבינוי בנכס על פי היתר הבניה משנות ה 60, הכולל מבנה 131 מ"ר בק"ק (כולל מרפסת מקורה), אין כדאיות בהריסתו ועל כן האפשרות למימוש מלוא הזכויות הנה בהתאם לסוג א' בניה דו קומתית עם 24% בקומת הקרקע ו- 12% בקומה א'.

מרתף

בנוסף, ניתן לבנות מרתף בתכנית קומת הקרקע שמעל, כאשר ניתן לנצל את זכויות הבניה למרתף על ידי סגירת קומת המסד, תוך העמקתה ככל הנדרש, לצורך תוספת מרתף למבנה הקיים. בבינוי זה קיימת כדאיות בבניית המרתף, אף שמדובר בשטחי דירות נרחבים ביותר, שכן תרומתם לשווי באה לידי ביטוי במקדמי השווי כפי שפורטו לעיל, לרבות מקדם למרתף ומקדם לגודל הדירה. בבניית מרתף הוראות התכנית מחיבות הריסתו של מבנה העזר הקיים בחצר.

דחיה עד גמר החיים הכלכליים של המבנה

שמאי הצדדים מחשבים את ההשבחה למדרגה זו בדחיה עד לתום חייו הכלכליים של הנכס, אולם כאמור אני סבור, כי מדובר בזכויות זמינות לבניה, אשר אין כל מניעה להוסיפן לצד המבנה הקיים שמהווה את השימוש המיטבי (ובהתאמה כאמור לבניה לצד הקיים).

משה נדס בע"מ

רחוב הנגר 6 (בניין AVT), הוד השרון 45241
טלפון: 09-7400933 nadammoshe@gmail.com

משה נדס, שמאי מקרקעין שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

16.4. ערכי שווי

- א. שמאי הצדדים קובעים שווי של מ"ר אקו' בסך 1.8 ₪.
ב. בהעדר נתוני השוואה מהימנים מהתקופה הרלוונטית בחנתי את פרסומי מקרקעין וערכם כדלקמן:

שווי קרקע ליח"ד בבניה רוויה באזור בינוני			
מועד	גיליון	עיר	שווי לחדר בשקלים
אוק-81	87	רעננה	45,000
		גבעתיים	90,000
		רמת גן	90,000

- נתונים אלה מציגים שווי של כ – 2 ₪ למ"ר אקו'.
ג. בהכרעות שמאים מכריעים בסביבת הנכס, נקבעו ערכי שווי כדלקמן:

שמאי	גו"ח	שווי מ"ר אקו'
יצחק ברמן	6334/137	2.7 ₪
אבישי זיו	6334/167	2.0 ₪
דורית פריאל	6334/168	2.8 ₪
תמיר שדה	6334/43	1.8 ₪

- ד. בהכרעתי ברח' המלאכה 20, גוש 6417, חלקה 358, קבעתי שווי מ"ר אקו' בסביבה למועד הקובע של 2 ₪, באזור מגורים ב'1.

בהתחשב בנתונים לעיל, הגעתי לכלל דעה כי שווי מ"ר אקו' בסביבת הנכס במועד אישורה של תכנית זו הנו 2 ₪.

משה נדס בע"מ

רחוב הנגר 6 (בניין AVT), הוד השרון 45241
טלפון: 09-7400933 nadammoshe@gmail.com

משה נדם, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

16.5. תחשיב השבחה

מצב חדש			מצב קודם			
סה"כ	מקדם	שטח	סה"כ	מקדם	שטח	
131.16	1	131.16	112.47	1	112.47	עיקרי (קיים)
-	-	-	15.89	0.85	18.69	מרפסת מקורה (קיימת)
-	-	-	2.56	0.6	4.27	מבנה עזר (קיים)
207.96	1	207.96	123.03	1	123.03	יתרת זכויות הבניה עיקרי
-	-	-	44.17	0.85	51.96	יתרת זכויות הבניה למרפסות מקורות
-	-	-	-4.77	-0.085	56.15	שוליות מרפסות מקורות מעל 250 מ"ר $(-10\% * 0.85)$
-8.91	-0.1	89.12	-	-	-	שוליות עיקרי מעל 250 מ"ר $(-10\% * 1)$
-	-	-	3.44	0.6	5.73	יתרת זכויות מבנה עזר
30.00	0.3	100				מרתף עד 100 מ"ר
30.26	0.24	126.08				מרתף מעל 100 מ"ר עד לקונטור ק.ק. - $24\% (0.3 * 0.8)$
68.48	0.25	273.92	45.96	0.25	183.85	חצר לשטח מגרש עד 500 מ"ר
66.30	0.15	442.00	66.30	0.15	442.00	שוליות חצר לשטח מגרש מעל 500 מ"ר
525.25			409.04			סה"כ מ"ר אקו'
₪2.00			₪2.00			שווי מ"ר אקו'
0.85			0.85			התאמה למיקום
892.92			₪695.37			שווי מצב קודם / מצב חדש
₪197.55						השבחת ביניים
0.90						בניה על/לצד קיים
₪177.79						השבחת ביניים
			\$214	\$50	4.27	תרומת מבנה עזר לשווי
			₪0.01			שעי"ח
₪-2.39						הפחתת תרומת מבנה העזר מההשבחה (בש"ח)
₪175.40						השבחה

17. הכרעה לתכנית רש/521 א'

התכנית קובעת הוראות לבניית עליית גג ואולם קיימת הוראה, כי לא תותר יציאה לגג על קומה חלקית, אשר שטחה פחות מ- 95% מקומה טיפוסית. כאמור במצב החדש במדרגת ההשבחה הקודמת, זכויות הבניה לנכס הנדון, כאשר מדובר בתוספת בניה למבנים אשר נבנו עד שנת 1971, הנם 24% בקומת הקרקע ו- 12% בקומה העליונה. כאמור, בנכס בנוי מבנה משנות ה 60 ואין כדאיות כלכלית בהריסתו ובנייתו מחדש לפי 18% בקומה בתוספת עליית גג. לפיכך, השימוש המיטבי במקרה זה מתקבל בהשארת הקיים והרחבתו לפי 24% בקומת הקרקע ו- 12% בקומה א'. בנינוי זה אסורה בניית עליית גג ומכאן שלא חלה השבחה בשל אישורה של תכנית זו.

משה נדם בע"מ

רחוב הנגר 6 (בניין AVT), הוד השרון 45241
 טלפון: 09-7400933 nadamoshe@gmail.com

משה נדס, שמאי מקרקעין שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

תרומת הזכויות לעליית גג לשווי		תרומת הבנוי לשווי	
169.56	שטח קומה עליונה (18%)	131.16	מ"ר בנוי
67.824	שטח עליית הגג (40% מהקומה העליונה)	\$ 300	שווי מ"ר בנוי
0.7	מקדם עליית גג	ש"ח 1.6226	שע"ח
47.48	תרומה במ"ר אקו'	ש"ח 63,846	סה"כ תרומת הבנוי לשווי
ש"ח 700	שווי מ"ר אקו'		
ש"ח 33,234	תרומת הזכויות לעליית גג לשווי		

במילים אחרות, תרומת הבנוי לשווי גבוהה באופן ניכר מתרומת עליית הגג (במ"ר אקו') ולכן אין כדאיות בהריסת הבנוי לשם ניצול הזכויות לעליית הגג.

18. הכרעה לתכנית רש/679

18.1 מהות ההשבחה

בנכס זכויות ליח"ד אחת, כאשר התכנית מתירה תוספת זכויות לפרגולה ובריכת שחיה.

18.2 מצב קודם

זכויות הבניה במצב הקודם הינן בדומה למצב החדש במדרגת ההשבחה הקודמת, כאשר הבינוי המיטבי בנכס הנו יח"ד אחת בשטח כולל של כ- 340 מ"ר, ב- 2 קומות, מעל קומת מרתף.

18.3 מצב חדש

תחולת התכנית

שמאי המבקש בדעה, כי התכנית אינה חלה על הנכס, לאור הוראות סעי' 3.7, הקובע כי זו לא חלה באזורים בהן קיימת תכנית מפורטת. ואולם, אני בדעה כי תחולת התכנית הוחרגה מאזורים בהם אושרה תכנית נקודתית ו/או נקבע שטח בניה מקסימאלי ותשריט בינוי, שלא כפי המקרה שבפנינו.

בריכות שחיה

במצב החדש הותרה תוספת בריכת שחיה בשטח עד 70 מ"ר, אולם מבדיקתי עולה כי תרומת הבריכה עולה על שווי החצר עד לשטח של 30 מ"ר.

פרגולה

שמאי המשיבה בדעה, כי שטח אפקטיבי לפרגולה הנו 50 מ"ר, אולם הנני סבור, כי בהתחשב באופי הבניה המתקבל בנכס וצורת החצר, ובכפוף לבנית בריכת השחיה, שטח הפרגולה האפקטיבי שלו תרומה מעבר לחצר הנו 30 מ"ר.

משה נדס בע"מ

רחוב הנגר 6 (בניין AVT), הוד השרון 45241
טלפון: 09-7400933 nadammoshe@gmail.com

משה נדס, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

18.4. ערכי שווי

- א. שמאי המשיבה קובע שווי של 2,400 ₪ למ"ר אקו', ואילו שמאי המבקש לא נוקט שווי במדרגה זו.
 ב. בהכרעות שמאים מכריעים באזור, נקבעו ערכי שווי כדלקמן:

שמואי	גו"ח	שווי מ"ר אקו'
אריה אריאל	6334/116	2,400 ₪
יצחק ברמן	6334/137	2,800 ₪
אבישי זיו	6334/167	2,700 ₪
דורית פריאל	6334/168	3,200 ₪
ניקי פרימו	6334/155	3,000 ₪
בצלאל קציר	6334/160	2,600 ₪
תמיר שדה	6334/43	2,400 ₪

- ג. בהכרעתי ברחוב טרומפלדור 21 בגו"ח 6794/74, קבעתי שווי מ"ר אקו' בסך 2,400 ₪.

בהתחשב בנתונים אלה ובסמיכות המועדים למדרגת ההשבחה הבאה, הריני סבור, כי שווי מ"ר אקו' בסביבת הנכס למועד הקובע לתכנית זו הוא 2,400 ₪.

18.5. תחשיב השבחה

מצב חדש			מצב קודם			
סה"כ	מקדם	שטח	סה"כ	מקדם	שטח	
131.16	1	131.16	131.16	1	131.16	עיקרי (קיים)
207.96	1	207.96	207.96	1	207.96	יתרת זכויות הבניה לשטח עיקרי
-8.91	-0.1	89.12	-8.91	-0.1	89.12	שוליות לשטח עיקרי מעל 250 מ"ר (1*10%-)
30.00	0.3	100.00	30.00	0.3	100.00	מרתף עד 100 מ"ר
30.26	0.24	126.08	30.26	0.24	126.08	מרתף מעל 100 מ"ר עד לקונטור ק.ק - 24% (0.3*0.8)
10.50	0.35	30.00	-	-	-	בריכת שחיה
10.50	0.35	30.00	-	-	-	פרגולה
53.48	0.25	213.92	68.48	0.25	273.92	חצר לשטח מגרש עד 500 מ"ר
66.30	0.15	442.00	66.30	0.15	442.00	חצר לשטח מגרש מעל 500 מ"ר
531.25			525.25			סה"כ מ"ר אקו'
2,400 ₪			2,400 ₪			שווי מ"ר אקו'
0.85			0.85			התאמה למיקום
1,083,744 ₪			1,071,504 ₪			שווי מצב קודם / מצב חדש
12,240 ₪						השבחה

משה נדס בע"מ

רחוב הנגר 6 (בניין AVT), הוד השרון 45241
 טלפון: 09-7400933 nadammoshe@gmail.com

משה נדס, שמאי מקרקעין שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

19. הכרעה לתכנית רש/754

19.1. מהות ההשבחה

התכנית מאפשרת בניית יח"ד נוספת ומרחיבה את זכויות הבניה בנכס.

19.2. מצב קודם

זכויות הבניה במצב הקודם מתירות בניית יח"ד אחת, עם זכויות בניה של 36% ב- 2 קומות, מרתף, בריכה ופרגולה. בכל מצבי התכנון הקודמים, הבינוי המיטבי היה ניצול זכויות הבניה כתוספת למבנה הקיים, הרי שבמועד הקובע לתכנית זו לאור גיל המבנה, זכויות הבניה והמצב השורר בשוק, הבינוי המיטבי במצב הקודם הנו בהריסת הקיים וניצול זכויות הבניה במבנה חדש בבינוי של 18% בכל קומה, כאשר בבינוי זה ניתן וכדאי לנצל את זכויות הבניה לעליית גג בשטח של כ- 40% מהקומה העליונה.

19.3. מצב חדש

במצב החדש הותרה בניית 2 יח"ד, בשתי קומות ובשטח עיקרי כולל של 60%. כמו כן, הותרה בניית מרתף בקונטור ק"ק ובגובה, כאשר נקבעה חובת התקנת החניות במרתף. היות ושווי חניה בנויה זהה לעלות בנייתה הופחת שטחה משטח המרתף האפקטיבי. עוד מקנה התכנית בניית חדר גג בהיקף של 23 מ"ר ליח"ד, אך אלה אינם נוספים על השטחים העיקריים, ועל כן אין כדאיות בבנייתם.

שמאי הצדדים תמימי דעים, שבשל פרשנות שנתנה המשיבה להוראות התכנית, רק ביום 31/12/2009, לאור החלטת ועדת הערר (רש/5310/09) הוחלו הוראות התכנית על הנכס. בכל התקופה שמהמועד הקובע ועד להחלטה זו, גרסה המשיבה שהתכנית אינה חלה על הנכסים בתחום תכנית 402. בנסיבות אלה, קובעים שמאי הצדדים, כי יש לייחס לשווי הנכס דחייה בשיעור 6%, כאשר שמאי המשיבה קובע 3 שנים ושמאי המבקש קובע 10 שנים.

בחינת החלטת ועדת הערר מעלה, כי אמנם הזמן שעבר ממועד אישור התכנית, עד ליום בו התאפשרה הוצאת היתרי בניה מכוח התכנית בנכסים בתחום תכנית 402 ובכללם הנכס הנדון, הנו כ- 10 שנים. בנסיבות אלה, סביר, כי השווי שראוי לייחס לתוספת הזכויות על פיה, יחושב בדחיה של 10 שנים בשיעור של 6%.

19.4. בינוי מיטבי

בשל הדחיה המפורטת לעיל, אני סבור כי השימוש המיטבי הנו בבניית יח"ד הראשונה במועד אישור התכנית, לפי זכויות הבניה הזמינות מתכנית תקפה, קרי ניצול 36% על מחצית מהמגרש, ב- 2 קומות, מרתף, בריכת שחיה ופרגולה.

מאחר וקיימת אי וודאות לגבי זמינות זכויות הבניה מכוח התכנית, אזי מימוש הזכויות ליח"ד השנייה יתאפשר במועד בו ניתנה החלטת ועדת הערר לעיל. לפיכך, לאחר 10 שנים ניתן יהיה לממש את הזכויות ליח"ד נוספת במחצית השניה של המגרש, קרי ניצול של 34% הנותרים (36% - 60%), מרתף, בריכת שחיה ופרגולה.

משה נדס בע"מ

רחוב הנגר 6 (בניין AVT), הוד השרון 45241

טלפון: 09-7400933 nadamoshe@gmail.com

משה נדם, שמאי מקרקעין שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

19.5. שוליות

כאמור, התכנית הרחיבה את הצפיפות במגרש ומותרת בניית 2 יח"ד, לעומת יח"ד אחת במצב הקודם. כאשר, שוליות השטחים מחושבת בהתאם לשטח הדירות במצבי התכנון השונים ובהתאם למקדמי השוליות לשטחים העיקריים ולחצר, המפורטים לעיל.

19.6. בריכת שחיה ופרגולה

כתוצאה מתוספת יח"ד אחת, הרי שנוספו לצידה גם זכויות בניה לבריכת שחיה ולפרגולה ולכן, במצב החדש הזכויות כוללות שתי בריכות שחיה בשטח כולל של 60 מ"ר ו- 2 פרגולות בשטח כולל של 60 מ"ר כזכויות הזמינות לבנייה גם לאור קו בניין לאחור החדש (5 מ' לעומת 25 מ' במצב הקודם).

19.7. ערכי שווי

א. שמאי הצדדים קובעים שווי של 3,200 ₪ למ"ר אקו'.

ב. בהכרעות שמאים בסביבה נקבעו נתוני שווי כדלקמן:

שמאי	גו"ח	שווי מ"ר אקו'
אריה אריאל	6334/116	3,200 ₪
יצחק ברמן	6334/137	4,100 ₪
אבישי זיו	6334/167	4,000 ₪
דורית פריאל	6334/168	4,000 ₪
ניקי פרימו	6334/155	4,000 ₪
בצלאל קציר	6334/160	4,200 ₪
תמיר שדה	6334/43	3,200 ₪

ג. בהכרעתי ברחוב טרומפלדור 21 בגו"ח 6794/74, קבעתי שווי מ"ר אקו' בסך 3,000 ₪.

בנסיבות אלה הנני סבור, כי שווי מ"ר אקו' בנכס הנדון במועד הקובע לתכנית זו הנו 3,200 ₪, בדומה להסכמת הצדדים.

משה נדם, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

19.8. תחשיב השבחה

מצב קודם			
סה"כ	מקדם	שטח	
339.12	1	339.12	זכויות הבניה לשטח עיקרי (18% * 2)
47.48	0.7	67.82	עליית גג (18% * 40%)
-8.91	-0.1	89.12	שוליות לשטח עיקרי מעל 250 מ"ר (1*10%-)
30.00	0.3	100.00	מרתף עד 100 מ"ר
30.26	0.24	126.08	מרתף מעל 100 מ"ר עד לקונטור ק.ק - 24% (0.3*0.8)
10.50	0.35	30.00	בריכת שחיה ליחיד אחת
10.50	0.35	30.00	פרגולה ליחיד אחת
53.48	0.25	213.92	חצר לשטח מגרש עד 500 מ"ר
66.30	0.15	442.00	חצר לשטח מגרש מעל 500 מ"ר
578.72			סה"כ מ"ר אקו'
₪ 3,200			שווי מ"ר אקו'
₪ 1,851,917			שווי מצב קודם
מצב חדש			
			שטח מגרש 942/2 = 471
339.12	1	339.12	שטח עיקרי - 36% עפ"י תב"ע קודמת
-8.91	-0.1	89.12	שוליות לשטח עיקרי מעל 250 מ"ר (1*10%-)
35.00	0.35	100	מרתף בגובה 2.4 מ' עד 100 מ"ר
9.49	0.24	39.56	השלמת מרתף מעל 100 מ"ר לקונטור ק.ק (ללא שטחי החניה)
10.50	0.35	30	בריכת שחיה
10.50	0.35	30	פרגולה
60.36	0.25	241.44	חצר לשטח מגרש עד 500 מ"ר
456.06			סה"כ מ"ר אקו'
			יחיד שניה - תיבנה בעוד 10 שנים
226.08	1	226.08	שטח עיקרי - השלמה ל 60% - 24%
-	-	-	שוליות לשטח עיקרי מעל 250 מ"ר (1*10%-)
29.06	0.35	83.04	מרתף בגובה 2.4 מ' (ללא שטחי החניה)
10.50	0.35	30	בריכת שחיה
10.50	0.35	30	פרגולה
74.49	0.25	297.96	חצר לשטח מגרש עד 500 מ"ר
350.63			מ"ר אקו' ביניים
195.79	6%	10	בדחיה לזמינות הבניה (10 שנים שיעור היוון 6%)
651.85			סה"כ מ"ר אקו' במצב החדש ל2 יחיד
₪ 3,200			שווי מ"ר אקו'
₪ 2,085,935			שווי מצב חדש
₪ 2,085,935			שווי מצב חדש
₪ 1,851,917			שווי מצב קודם
₪ 234,018			השבחה

משה נדם בע"מ

רחוב הנגר 6 (בניין AVT), הוד השרון 45241
 טלפון: 09-7400933 nadamoshe@gmail.com

משה נדם, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

20. השומה

לאור כל האמור לעיל הגעתי לכלל דעה כי ההשבחה, אשר נוצרה בנכס הנדון, המהווה את חלקה 44 בגוש 6334, כדלקמן:

תכנית	מועד קובע	השבחה	היטל
רש/443	07/03/80	9.36 ₪	4.68 ₪
רש/541	05/06/81	175.40 ₪	87.70 ₪
רש/521א	13/03/87	אין השבחה	אין השבחה
רש/679	11/02/94	12,240 ₪	6,120 ₪
רש/754	26/07/99	234,018 ₪	117,009 ₪

סכום ההיטל יוצמד כדין.

משה נדם, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע

משה נדם בע"מ

רחוב הנגר 6 (בניין AVT), הוד השרון 45241
טלפון: 09-7400933 nadammoshe@gmail.com