

# א ר י א א ר י א ל

כלכלן ושמאי מקרקעין  
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

כרמלה חורב - שמאית מקרקעין

רותי בן ארי - שמאית מקרקעין

19.10.2017  
מס' מינוי: 830-2017  
סימוכין: 786/1705

## המשיבה:

הועדה המקומית רעננה  
שמאי מקרקעין – אחיקם ביתן

## המבקש:

כוכב הס  
שמאית מקרקעין – גיה רול כהן

**שומה מכרעת לענין היטל השבחה**  
**חלקה 162 (חלק) בגוש 7651**  
**רחוב האורן 18, רעננה**

# אריה אריאל

כלכלן ושמאי מקרקעין  
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

כרמלה חורב - שמאית מקרקעין

רותי בן ארי - שמאית מקרקעין

19.10.2017  
מס' מינוי: 830-2017  
סימוכין: 786/1705

## מטרת השומה

בהתאם להודעת מינוי לשמאי מכריע מטעם יו"ר מועצת שמאי המקרקעין מיום 24.05.2017, נתבקשתי לחוות דעתי לענין גובה ההשבחה החלה על הנכס הנדון למועדים הקובעים בעקבות מימוש בדרך של מכר.

## זיהוי הנכס

גוש: 7651  
חלקה: 162  
שטח החלקה: 742 מ"ר רשום  
חלק נישום: 547 מ"ר קרקע  
בינוי: בית מגורים חד משפחתי  
כתובת: רחוב האורן 18, רעננה.

## דיון מקצועי

מועד הדיון: 04.09.2017  
משתתפים: גיה רול-כהן, כוכב ויונה הס (בעלים), אחיקם ביתן, רותי בן ארי, הח"מ.

## ביקור בנכס

מועד: 28.06.2017  
נוכחים: רותי בן ארי, הח"מ.

## המסמכים העיקריים שהוצגו

### מטעם המבקש:

- שומה אחרת של השמאית גיה רול כהן מיום 28.05.2017
- נסח רישום מיום 05.10.2016
- קטע מתכנית מדידה

### מטעם המשיבה:

- שומת השבחה של השמאי אחיקם ביתן מיום 02.02.2017
- תגובת השמאי אחיקם ביתן לשומה האחרת מיום 06.07.2017

# אריה אריאל

כלכלן ושמאי מקרקעין  
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

כרמלה חורב - שמאית מקרקעין

רותי בן ארי - שמאית מקרקעין

19.10.2017  
מס' מינוי: 830-2017  
סימוכין: 786/1705

## תמצית תאור הסביבה והנכס

### הסביבה

הסביבה הינה החלק המערבי של רעננה, בשכונת קרית גנים. בסביבה מבני מגורים צמודי קרקע, בני 1 עד 2 קומות. רחוב האורן הינו ללא מוצא ושקט. הפיתוח הסביבתי מלא.

### הנכס

הנכס הינו בית מגורים חד משפחתי.

### הקרקע

חלקה 162 בגוש 7651 ממוקמת בצידו המזרחי של רחוב האורן. החלקה בשטח רשום של 742 מ"ר קרקע, מתוכה נישום שטח של 547 מ"ר קרקע בלבד<sup>1</sup>. לשטח צורה דמוית משולש שבסיסו גובל ברחוב האורן. פני החלקה גבוהים מפני הרחוב.

### המבנה

על החלקה קיים בית מגורים חד משפחתי, חד קומתי, מקורה בגג רעפים. הבית בשטח רישוי של 114.6 מ"ר, בתוספת מקלט בשטח של 5.6 מ"ר. קיים מוסך בנוי במפלס פני הרחוב, בשטח של 19.25 מ"ר שתקרתו מהווה חלק מחצר הבית.

## זכויות קניין

### נסח רישום

על פי נסח רישום, העתק רישום מפנקס הזכויות שהופק באמצעות האינטרנט ביום 05.10.2016, רשומה הבעלות בחלקה על שם הס יונה וכוכב, בחלקים שווים.

### הערות

ביום 22.01.2004 נרשמה (העברת שכירות) על 195/742 חלקים מהחלקה לטובת קרשנר טלמה.

### הסכם מכר

על פי חוזה המכר שהוצג בפני הנכס הנדון נמכר ביום 21.12.2016.

## מצב תכנוני

### מצב קודם

תכנית מתאר רעננה רע/1/1 א'

התכנית פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים 1482 מיום 31.10.1968.

התכנית קובעת לגבי הנכס הנדון:

יעוד: מגורים א'. בתכנית מפורטת ניתן להרחיב רשימת השימושים

<sup>1</sup> יתרת הקרקע, בשטח של 195 מ"ר, מוחכרת לצד ג'.

# א ר י ה א ר י א ל

כלכלן ושמאי מקרקעין  
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

כרמלה חורב - שמאית מקרקעין

רותי בן ארי - שמאית מקרקעין

19.10.2017  
מס' מינוי: 830-2017  
סימוכין: 786/1705

מגרש: 750 מ"ר במגרש מינימאלי, ורוחב חזית שלא יפחת מ- 18 מ'  
צפיפות: 2 יחידות דיור במגרש  
בניה: 25% בקומה או שתיים  
25 מ"ר ליחידת דיור עבור מוסך משפחתי ומחסן. בנוסף מרפסות  
מרווחים: קדמי - לפי תשריט (0 למוסך); צדדי - 2 מ' (0 למוסך); אחורי - 6 מ', (3 למבנה עזר).

## היתר בניה

לפי שומת המשיבה קיים היתר בניה מס' 53/70 מיום 24.03.1970 להקמת מבנה בן 100 מ"ר<sup>2</sup>.  
היתר בניה מס' 58/74 מיום 24.05.1974 ניתן לתוספת חדר למבנה קיים. שטח הבניה הינו  
114.6 מ"ר בתוספת מקלט בשטח 5.6 מ"ר ומוסך בשטח של 19.25 מ"ר.

## מצב חדש

### תכנית רע/163/1

התכנית פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים 2362 מיום 01.09.1977.  
התכנית חלה על שטח של כ- 25 דונם בחלק משכונת קרית גנים, רחובות האורן, הברוש והאלון.  
התכנית קובעת שטח בניה מקסימאלי באזור מגורים א' של 35%.

### תכנית רע/284/1

התכנית פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים 3368 מיום 03.08.1986.  
התכנית קובעת הוראות בדבר הקמת מרתפים באזור מגורים א' ו- ב' דמוי א'.  
התכנית מתירה הקמת מרתף לכל יחידת דיור, בשטח של 35 מ"ר ועד 50 מ"ר במידה וכולל גם חניה.  
המרתף ישמש עבור "חדרי משחקים, חניה, פינת הובי למשפחה או חדרי מכונות והסקה וכיוצ"ב".  
המרתף יכול לבלוט מעל פני הקרקע מכסימום 0.8 מ', ללא בליטה מקונטור הבנין. גובה המרתף  
2.2 מ'.

### תכנית רע/284/1 א'

התכנית פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים 3613 מיום 16.01.1989.  
התכנית קובעת הוראות בדבר הקמת מרתפים.  
התכנית מתירה הקמת מרתף בקונטור קומת הכניסה ללא אפשרות לחריגות מעבר לקונטור הנ"ל,  
בגובה שלא יעלה על 2.2 מ' ובהבלטה של עד 1 מ' מעל פני הקרקע. מעל לגובה זה ייחשב שטח  
המרתף במנין אחוזי הבניה. הכניסה למרתף מתוך שטח הדירה. מותר "כל שימוש הכרוך והקשור  
במישרין בשימוש למגורים ובצרכי המשפחה, והשימוש המיועד למבני עזר", למעט מטבח, שירותים  
ו/או כל חיבור לביוב.

בסעיף 6.6 לתכנית נקבע כי "בבניינים חדשים שיבנו על פי הוראות אלו לא יותרו מבני עזר נוספים גם  
אם על פי תכניות תקפות ניתן להקים, זאת למעט חניה פרטית".

<sup>2</sup> לא הוצג.

# אריה אריאל

כלכלן ושמאי מקרקעין  
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

כרמלה חורב - שמאית מקרקעין

רותי בן ארי - שמאית מקרקעין

19.10.2017  
מס' מינוי: 830-2017  
סימוכין: 786/1705

## תכנית מתאר מקומית לרעננה רע/2000

התכנית פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים 3813 מיום 08.11.1990.

התכנית קובעת לגבי הנכס הנדון:

יעוד:	מגורים א'
מגרש:	500 מ"ר במגרש מינימאלי להקמת יחידת דיור אחת
בניה:	750 מ"ר במגרש מינימאלי להקמת בית דו משפחתי 35% בקומה ו- 50% מקסימאלי בשתי קומות
קומות:	אחוזי הבניה הינם סופיים וכוללים מרפסות, חדרי מדרגות, מבני עזר, חדרי שירותים וכו', למעט חניות ומקלטים
מרווחים:	1 עד 2 קומות קדמי - לפי תשריט; צדדי - 3 מ'; אחורי - 6 מ'.

## תכנית רע/292/1 א'

התכנית פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים 4719 מיום 06.01.1999.

התכנית קובעת הוראות בדבר בניה בחלל גג רעפים ובניית חדרי יציאה לגג.

באזור מגורים א' התכנית מורה על עיצוב מבנים עם גגות רעפים וקובעת הוראות בדבר אופן בניית גג הרעפים (שטח כיסוי הגג, שיפועים, גבהים). התכנית מתירה בניית שטח עיקרי נוסף בחלל גג רעפים, שגובהו מעל 1.8 מ', בהיקף של עד 10% משטח המגרש. הבניה בחלל הגג מוגבלת למבנים בהם לא אושרה קומה נוספת בדרך של הקלה.

סעיף 11.ב. לתכנית קובע את תחולת התכנית גם לגבי מבנים קיימים ו"אשר הוגשה לגביהם בקשה להיתר בניה לניצול זכויות הבניה בגג על פי תכנית זו".

## תכנית רע/מק/400/1

התכנית פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים 5098 מיום 30.07.2002.

התכנית קובעת קווי בנין ותנאים להקמת בריכת שחיה פרטית.

באזור מגורים א' מותרת "הקמת בריכת שחיה במגרש או בחלק מהמגרש ששטחו המינימאלי 300 מ"ר ליחידת דיור", בשטח של עד 10% משטח המגרש ולא יותר מ- 50 מ"ר, לפי הנמוך. נקבעו קווי בנין לבריכה של 2 מ' לצד ולאחור ו- 3 מ' לחזית.

## תכנית רע/284/1 ב'

התכנית פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים 5119 מיום 14.10.2002.

התכנית משנה הוראות תכנית מתאר רע/284/1 א' והוראות תכנית רע/2000 בענין מרתפים, וכוללת תוספות ותיקונים בענין בניית מרתפים.

התכנית מתירה בניית מרתף לשימושי שירות בלבד. גובה המרתף לא יעלה על 2.5 מ', גובה תקרת המרתף לא יעלה על 1 מ' מגובה מפלס פני הקרקע בכל הקירות. מותרות "חצרות אנגליות" סביב החלונות במפלס גבוה ב- 0.5 מ' ממפלס רצפת המרתף. מותרים מתקנים לסילוק שפכים.

# אריה אריאל

כלכלן ושמאי מקרקעין  
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

כרמלה חורב - שמאית מקרקעין

רותי בן ארי - שמאית מקרקעין

19.10.2017  
מס' מינוי: 830-2017  
סימוכין: 786/1705

## תכנית רע/3000

התכנית פורסמה למתן תוקף בילקוט פרסומים 7237 מיום 30.03.2016. ניצול הזכויות מחייב הכנת תכניות מפורטות. התכנית מסווגת הנכס הנדון במתחם מגורים בבניה נמוכה - טבעת תיכונה. זכויות הבניה מעל מפלס הכניסה לא יעלו על 100% משטח המגרש, ובכל מקרה לא יעלו על זכויות הבניה עפ"י תכניות תקפות לעת אישר התכנית. צפיפות מרבית לא תעלה על 8 יח"ד לדונם נטו.

## הסכמות

### 1. שטח החלקה לחישוב זכויות

החלקה בשטח של 742 מ"ר רשום. חלק מהחלקה של 195/742 חלקים מוכר לצד ג<sup>3</sup>. השומה תיערך ליתרת הקרקע בשטח של 547 מ"ר קרקע.

### 2. תכנית רע/163/1

הצדדים מסכימים כי תכנית רע/163/1 אינה מהווה מדרגת השבחה עצמאית, ומחשיבים תכנית זו כחלק מהמצב התכנוני הקודם; התייחסות לתכנית זו תינתן כחלק מההכרעות שלהלן.

### 3. תכנית רע/284/1

הצדדים מסכימים כי תכנית רע/284/1 לא יצרה השבחה. אני מצטרף לעמדת הצדדים. התכנית מאפשרת בניית 35 מ"ר מרתף בתוספת 15 מ"ר מרתף לחניה. במועד הקובע בנוי מבנה חדיש כבן 16 שנה<sup>4</sup> ומוסך חניה מקורה בחזית החלקה. היקף זכויות של 35 מ"ר הממוקמים במרתף, ודחיה ארוכת טווח עד מימושן אינו מותיר השבחה מובהקת לקרקע.

### 4. תכנית רע/3000

הצדדים מסכימים כי תכנית רע/3000 לא יצרה השבחה. אני מצטרף לעמדת הצדדים. שטח החלקה וצורתה אינם אופטימאליים לצורך תוספת יח"ד.

## התאריכים הקובעים להיטל השבחה

16.09.1977	:לאישור תכנית רע/163/1
31.01.1989	:לאישור תכנית מתאר רע/284/1 א'
23.11.1990	:לאישור תכנית רע/2000
21.01.1999	:לאישור תכנית רע/292/1 א'
14.08.2002	:לאישור תכנית רע/מק/400/1
29.10.2002	:לאישור תכנית מתאר רע/284/1 ב'

<sup>3</sup> הוצג חוזה חכירה מיום 20.01.1971 בין קרית גנים רעננה בע"מ לבין החוכרים בחלקת משנה 163/1 בגוש 7651 לשטח של 195 מ"ר קרקע מחלקה 162 שבנדון.

<sup>4</sup> בהתאם לשומת המשיבה קיים היתר בניה מס' 53/70 מיום 24.03.1970 למבנה בן כ- 100 מ"ר. (ההיתר לא הוצג).

# אריה אריאל

כלכלן ושמאי מקרקעין  
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

כרמלה חורב - שמאית מקרקעין

רותי בן ארי - שמאית מקרקעין

19.10.2017  
מס' מינוי: 830-2017  
סימוכין: 786/1705

## תמצית טיעוני השמאים בסוגיות השנויות במחלוקת

### 1. השבחה לתכנית רע/163/1

#### עמדת שמאי הצדדים

השמאים לא חישובו השבחה לתכנית זו.

#### הכרעה

התכנית מתירה בניה בשיעור מקסימאלי של 35%, בעוד תכנית רע/1/1 א' מתירה בניה בשיעור 25% בתוספת מבני עזר.

לגבי תוספת שטח למרפסות. בתגובה מיום 06.07.2017 טוען שמאי המשיבה כי בעוד שהועדה נהגה לאשר מרפסות בשיעור 30% מהשטח הבנוי מתוקף תכנית רע/1/1 א', אין להוסיף מרפסות לשטח המוקנה בתכנית החדשה, שכן שיעור הבניה בתכנית החדשה נקבע כשטח מקסימאלי. כמו כן, השמאית המכריעה נורית ג'רבי קבעה בשומתה לחלקה 92 בגוש 7655 כי מדובר בנוהג פסול ולכן אין להוסיף למצב הקודם זכויות למרפסות מלבד אלו שנבנו עפ"י היתר כדין; אני מקבל את עמדתו של שמאי המשיבה. תכנית המרחיבה את שטח הבניה ונוקטת במונח "מקסימאלי" מכוונת, בין היתר, להסדיר שטחי בניה שהותרו עד אישורה מתוקף נוהג כחלק מהשטח המוקנה הכולל.

שטח לבנייני עזר אינו כלול בשטח הבניה שהורחב (מ- 25% ל- 35%) ומופיע בתכנית רע/1/1 א' כזכות נוספת, אשר ממשיכה לחול מתוקף סעיף 12 לתכנית החדשה.

חלוקת השטח בין הקומות. בהתחשב בצורת המגרש, סבירה בניה בתכנית בת 25% (בדומה לתכנית קיימת) וזכויות להרחבה בקומה עליונה.

מחושבת התאמה בגין תוספת הזכויות לבינוי הקיים.

להלן התחשיב:

מצב חדש, רע/163/1

547 מ"ר קרקע x 35% בניה x 1.0 שווי	=	191.45 מ"ר מבונה אקווי
25 מ"ר מבנה עזר x 0.4 שווי	=	10.00 מ"ר מבונה אקווי
385 מ"ר חצר <sup>5</sup> x 0.25 שווי	=	96.25 מ"ר מבונה אקווי
	=	297.70 מ"ר מבונה אקווי

מצב קודם, רע/1/1 א'

547 מ"ר קרקע x 25% בניה	=	136.75 מ"ר מבונה אקווי
136.75 מ"ר מבונה x 30% מרפסות x 0.7 שווי	=	28.72 מ"ר מבונה אקווי
25 מ"ר מבנה עזר x 0.4 שווי	=	10.00 מ"ר מבונה אקווי

<sup>5</sup> (25 מ"ר עזר – 136.75 מ"ר תכנית בת 25% - 547 מ"ר קרקע) = 385 מ"ר חצר

# אריה אריאל

כלכלן ושמאי מקרקעין  
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

כרמלה חורב - שמאית מקרקעין

רותי בן ארי - שמאית מקרקעין

19.10.2017  
מס' מינוי: 830-2017  
סימוכין: 786/1705

$$344 \text{ מ"ר חצר}^6 \times 0.25 \text{ שווי} = 86.00 \text{ מ"ר מבונה אקווי} \\ \text{סה"כ} = (261.47 \text{ מ"ר מבונה אקווי})$$

$$\text{השבחה} = 36.23 \text{ מ"ר מבונה אקווי} \\ \text{התאמה בגין תוספת הזכויות לבינוי הקיים, כ- 0.8} = 29.00 \text{ מ"ר מבונה אקווי.}$$

## ערכי שווי ליום 16.09.1977

בביטאון מקרקעין וערכם שיצא תקופה שבין אוקטובר 1976 ומאי 1977 צוינו ערכי קרקע ברעננה נכון לינואר 1977, והינם 12,000 ל"י עד 13,000 ל"י קרקע לחדר. מתקבל ממוצע של 500 ל"י מ"ר מבונה, שהם 0.05 מ"ר מבונה.

שמאית המבקש קובעת מקדם 0.935 ל"מגרש מיוחד". המקדם מגלם גורמים של צורה לא רגולרית והפרעה בפרטיות בגין שביל הולכי רגל מחד, ויתרונות לגודל המאפשר בניית יח"ד אחת ולמפלס גבוה מפני הכביש מאידך. מצד המשיבה לא ניתן מקדם ל"מגרש מיוחד". אני סבור כי צורת המגרש מקשה על תכנון השטח וההנאה מהחצר. אני מקבל את המקדם שחושב ע"י שמאית המבקש, המביא בחשבון הן את צורת המגרש והן את מיקומו במפלס גבוה מפני הכביש.

ההשבחה הינה:

$$29 \text{ מ"ר מבונה אקוויולנטי} \times 0.05 = 1.45 \text{ ש"ח} \\ 86.00 \text{ מ"ר מבונה אקוויולנטי} \times 0.935 = 80.42 \text{ ש"ח} \\ \text{מגרש מיוחד} = 1.35 \text{ ש"ח}$$

## 2. השבחה לתכנית רע/284/1 א' (מרתפים)

### עמדת שמאית המבקש

#### שטח

שטח המרתף חושב לפי קונטור קומת הקרקע 25% משטח המגרש בהפחתת 35 מ"ר שהותרו בתכנית רע/284/1, וסה"כ 102 מ"ר. כך קבע גם השמאי המכריע שמואל רוזנברג לגבי נכס ברחוב החרוב 5 ברעננה (חלקה 213 גוש 7651), כי לפי פס"ד פמיני יש להכיר בזכויות מתוקף תכנית רע/284/1 לבניית 35 מ"ר מרתף וזאת גם אם תכנית זו כשלעצמה לא יצרה השבחה.

#### דחיה

תום חייו המועילים של הנכס חושב לפי 21 שנה, עד שנת 2010. שיעור היוון נקבע ל- 6%. חושב מקדם דחיה של 0.29. קביעה זו מבוססת על שומות מכרעיות של בצלאל קציר (7651/270), שמואל רוזנברג (7651/213), רן וירניק (7651/133), תמיר שדה (7651/267) ועאטף עאלם (7651/221).

#### מקדם שווי

המקדם הראוי הינו 0.4 ובהתחשב בגודל המרתף והשוליות 0.35.

<sup>6</sup> (25 מ"ר עזר - 41 מ"ר מרפסות - 136.75 מ"ר תכנית בת 25% - 547 מ"ר קרקע) = 344 מ"ר חצר



# אריה אריאל

כלכלן ושמאי מקרקעין  
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

כרמלה חורב - שמאית מקרקעין

רותי בן ארי - שמאית מקרקעין

19.10.2017  
מס' מינוי: 830-2017  
סימוכין: 786/1705

חושבה השבחה כמפורט:

102 מ"ר מרתף x 0.35 שווי ושוליות x 0.29 דחיה x 0.935 מאפיינים x 740 ש"מ מ"ר מבונה = 7,163 ש"מ.

## עמדת שמאי המשיבה

### שטח

שטח המרתף חושב לפי תכנית כדאית של 30% (כ- 164 מ"ר מבונה מרתף), בניכוי שטח מוקנה של 35 מ"ר, וסה"כ כ- 130 מ"ר. עם זאת ציין השמאי כי אין לקזז שטח מרתף קודם, שכן תכנית רע/284/1 א' היא שהחייטה את ערכם הכלכלי של הזכויות הקודמות, ויש לתקן התחשיב לשטח של כ- 164 מ"ר.

### דחיה

תום חייו המועילים של הנכס חושב לפי 10 שנים, עד שנת 1999. שיעור היוון נקבע ל- 5%. חושב מקדם דחיה של 0.5584.

בתגובה מיום 06.07.2017 מוסיף שמאי המשיבה כי שמאית המבקש חישיבה דחיה על בסיס הכרעות של שמאים מכריעים וציין כי:

1. השמאי המכריע תמיר שדה תיקן את קביעתו לגבי אורך החיים הכלכלי לנכס בגו"ח 7651/267 מ- 60 שנה ל- 40 שנה.
2. לפי תחשיב שהוצג בתגובה, עם אישורה של תכנית רע/292/1 א' בשנת 1999 שווי יתרת זכויות הבניה גבוה משווי הבנוי, והמבנה סיים את חייו הכלכליים.

### מקדם שווי

המקדם הראוי הינו 0.4.

המקדם מבוסס על ממוצע מקדמים שנקבעו ע"י שמאים מכריעים ברעננה.

חושבה השבחה כמפורט:

130 מ"ר מרתף x 0.5584 דחיה x 350 ש"מ מבונה במפלס מרתף, במעוגל = 25,410 ש"מ.

## הכרעה

התכנית מתירה מרתף בשטח מרבי של "קונטור הבנין בקומת הכניסה", ללא אפשרות לחריגה מעבר לקונטור הנ"ל, ובגובה מרבי של 2.2 מ'. בסעיף 6.ג. לתכנית נקבע כי "בבנינים חדשים שיבנו עפ"י הוראות אלו לא יותרו מבני עזר נוספים גם אם עפ"י תכניות תקפות ניתן להקים, זאת למעט חניה פרטית".

### שטח

הבית הקיים נבנה בתכנית של כ- 71%<sup>7</sup>, תוך ניצול רוב הזכויות שהוקנו בתכנית רע/1/1 א' שהיתה בתוקף במועד ההיתר והקנתה בניה בת 25% בקומה או שתיים. עפ"י תכנית זו, סבירה בניה בת קומה אחת בתכנית מרבית של 25%. במועד הקובע זכויות הבניה הינן 35% בקומה או שתי קומות.

<sup>7</sup> 547 מ"ר קרקע / 115 מ"ר בנוי בהיתר משנת 1974 = כ- 21%.

# אריה אריאל

כלכלן ושמאי מקרקעין  
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

כרמלה חורב - שמאית מקרקעין

רותי בן ארי - שמאית מקרקעין

19.10.2017  
מס' מינוי: 830-2017  
סימוכין: 786/1705

טוען שמאי המשיבה כי השווי המיטבי הוא בהרחבת שטח קומת הקרקע עד תכנית בת 30%. תכנית זו מאפשרת הגדלה של המרתף, ששווי גבוה משווי החצר האובדת בשל הרחבת קומת הקרקע. אני מקבל הסבר זה, אולם סבור כי חלוקת הקומות במגבלות המגרש הנדון הינה על פי קומת קרקע בת 25% וקומה עליונה בת של 10%. לכן, במועד הקובע סביר להניח מרתף בקונטור קומת קרקע בת 25%.

מתקבל מרתף בשטח של כ- 137 מ"ר<sup>8</sup>. בהתחשב במרתף מוקנה של 35 מ"ר, תחושב השבחה בגין שטח מרתף של 102 מ"ר מבונה. בהתייחס לטענת שמאי המשיבה כי אין להביא בחשבון מרתף מוקנה בשטח של 35 מ"ר במצב קודם, הרי שכלל שלשטח זה נזקף שווי במועד הקובע יש להביאו בחשבון כזכות מוקנית.

מחושבת שוליות בשווי השטח במרתף לאור שטח בניה עילי של כ- 190 מ"ר מוקנה. מובא בחשבון כי תוספת השטח במרתף הינה שולית גם ביחס לשטח מרתף מוקנה של 35 מ"ר.

## דחיה

שמאי המשיבה הביא בחשבון דחיה בת 10 שנים עד מימוש הזכויות; על המגרש ממוקם מבנה כבן 19 שנה. לצורך חישוב תקופת הדחיה, באם נדרשת, נשקלים זכויות הבניה למרתף אל מול שווי הבינוי הקיים:

שווי זכויות במרתף<sup>9</sup>

$$137 \text{ מ"ר מרתף} \times 0.4 \text{ שווי} \times 875 \text{ ש"מ} = 47,950 \text{ ש"מ}$$

שווי בינוי קיים

$$114.6 \text{ מ"ר בניה} \times 970 \text{ ש"מ} = 111,200 \text{ ש"מ}$$

מהתחשב עולה כי תרומת הבינוי הקיים לשווי הנכס גבוהה מתרומת הזכויות למרתף במידה ניכרת, ולפיכך יש לדחות הזכויות למרתף עד תום חייו המועילים של המבנה. אני סבור כי נכון למועד הקובע אורך חיים כלכלי של נכס מחושב לפי 50 שנה. לפיכך מחושבת יתרת חיים מועילה של 31 שנה. מתקבל מקדם דחיה של 0.164 (31 שנה, 6%).

מימוש הזכויות בתום חייו המועילים של הנכס לא יאפשר בניית מבנה עזר עילי בשטח של 5.75 מ"ר מבונה<sup>12</sup>. לפיכך מנוכה שטח זה מההשבחה.

## מקדם שווי

אני מקבל 0.4 לזכויות במרתף.

שוליות מחושבת להלן במקדם נפרד.

<sup>8</sup> 547 מ"ר קרקע  $\times 25\% =$  כ- 137 מ"ר.

<sup>9</sup> לצורך הבדיקה לא מחושבת שוליות.

<sup>10</sup> לפי הכרעה שלהלן בענין ערכי השווי במועד הקובע.

<sup>11</sup> 915 ש"מ בניה צמודת קרקע דקל ספטמבר 1989  $\times 1.25$  תקורה  $\times 0.85$  פחת בגין כ- 19 שנה = 970 ש"מ.

<sup>12</sup> 25 מ"ר מבנה עזר בהפחתת 19.25 מ"ר מבנה מוסך חניה ברישוי.

# א ר י ה א ר י א ל

כלכלן ושמאי מקרקעין  
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

כרמלה חורב - שמאית מקרקעין

רותי בן ארי - שמאית מקרקעין

19.10.2017  
מס' מינוי: 830-2017  
סימוכין: 786/1705

ההשבחה הינה:

$$\begin{aligned} 102 \text{ מ"ר מרתף} \times 0.4 \text{ שווי} \times 0.82 \text{ שוליות}^{13} &= 33.45 \text{ מ"ר מבונה אקווי} \\ 5.75 \text{ מ"ר מבנה עזר} \times 0.4 \text{ שווי} &= (2.30 \text{ מ"ר מבונה אקווי}) \\ 31.15 \text{ מ"ר מבונה אקווי} &= \text{סה"כ} \\ 5.11 \text{ מ"ר מבונה אקווי} &= \text{בדחיה עד תום חיים מועילים, } 0.164 \end{aligned}$$

### 3. ערכי שווי ליום 31.01.1989 (תכנית רע/284/1 א')

#### עמדת שמאית המבקש

שומת המבקש נערכה לפי 740 ש"מ מבונה.  
ערכי השווי נקבעו בשומת השמאים המכריעים דורית פריאל (7651/241) ותמיר שדה (7651/267).

#### עמדת שמאי המשיבה

השומה נערכה לפי 350 ש"מ מבונה מרתף.

#### הכרעה

שמאי המשיבה קבע שווי קרקע בסך 350 ש"מ מבונה במפולס מרתף, שהם לפי מקדם שווי של 0.4 סך של 875 ש"מ מבונה.

בסמוך מצפון לנכס הנדון, ברחוב הגפן מס' 28 (חלקה 241 בגוש 7651), נערכה שומה מכרעת ע"י השמאית דורית פריאל, בה נקבע שווי בסך 747 ש"מ מבונה אקווי<sup>14</sup>.

בשומה מכרעת שערכתי לנכס ברחוב נחשון 21 (חלקה 743/1 בגוש 6581) אשר ממוקם בחלק המזרחי של העיר אך דומה במאפייניו למיקום הנדון, קבעתי שווי למועד הקובע בסך 860 ש"מ מבונה אקוויוולנטי. בהתחשב במיקום הנכס הנדון אני מקבל את ערכי השווי שנקבעו בשומת המשיבה בסך **875 ש"מ מבונה**.

מחושב מקדם 0.935 ל"מגרש מיוחד" כמפורט בהכרעה מס' 1.

ההשבחה הינה:

$$5.11 \text{ מ"ר מבונה אקוויוולנטי} \times 875 \text{ ש"מ מבונה אקוויוולנטי} \times 0.935 \text{ מגרש מיוחד} = \underline{\underline{4,180 \text{ ש"מ}}}$$

<sup>13</sup> 15 מ"ר מרתף (השלמת מרתף מוקנה ל- 50 מ"ר) במקדם 1.0, 50 מ"ר מרתף שולי במקדם 0.85 ו- 37 מ"ר שולי נוסף במקדם 0.7. סה"כ 83.4 מ"ר המשקפים, מתוך 102 מ"ר מרתף, מקדם משוקלל של כ- 0.82.  
<sup>14</sup> יוער כי בשומה מכרעת של השמאי תמיר שדה לנכס ברחוב השחר 81 (חלקה 267 בגוש 7651) לא נקבעו ערכים לתכנית זו.

# אריה אריאל

כלכלן ושמאי מקרקעין  
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

כרמלה חורב - שמאית מקרקעין

רותי בן ארי - שמאית מקרקעין

19.10.2017  
מס' מינוי: 830-2017  
סימוכין: 786/1705

## 4. השבחה לתכנית רע/2000

### עמדת שמאית המבקש

שטחי הבניה בתכנית רע/2000 אינם כוללים מקלטים וחניות מקורות, אך כוללים את כל שטח הרצפות בבנין, לרבות יציעים, מרפסות ומחסנים. תכנית המצב הקודם מאפשרת מרפסות בהיקף 30% מהבנוי ומבני עזר.

חושבה השבחה כמפורט:

מצב חדש, תכנית רע/2000 ורע/284/1 א':

547 מ"ר קרקע	× 50% בניה	× 1.0 שווי	=	274 מ"ר מבונה	אקווי
164 מ"ר מרתף	× 0.35 שווי		=	57 מ"ר מבונה	אקווי
383 מ"ר חצר	× 0.25 שווי		=	96 מ"ר מבונה	אקווי
			=	427 מ"ר מבונה	אקווי
					סה"כ

מצב קודם, תכנית רע/163/1 ורע/284/1 א':

547 מ"ר קרקע	× 35% בניה		=	191 מ"ר מבונה	אקווי
137 מ"ר מרתף <sup>15</sup>	× 0.35 שווי		=	48 מ"ר מבונה	אקווי
57 מ"ר מרפסות <sup>16</sup>	× 0.50 שווי		=	29 מ"ר מבונה	אקווי
25 מ"ר מבנה עזר	× 0.70 שווי		=	18 מ"ר מבונה	אקווי
383 מ"ר חצר <sup>17</sup>	× 0.25 שווי		=	96 מ"ר מבונה	אקווי
			=	382 מ"ר מבונה	אקווי
					סה"כ

			=	45 מ"ר מבונה	אקווי
			=	36 מ"ר מבונה	אקווי

השבחה

מקדם התאמות לניצול, 0.8

36 מ"ר מבונה אקווי × 550 שווי מ"ר מבונה שולי × 0.935 מקדם מגרש מיוחד = 18,513 שווי.

### עמדת שמאי המשיבה

תכנית רע/2000 מוסיפה שטחים עיקריים ביחס לתכנית רע/163/1.

חושבה השבחה כמפורט:

מצב חדש, תכנית רע/2000 ורע/284/1 א':

547 מ"ר קרקע	× 50% בניה		=	273.50 מ"ר מבונה	אקווי
164.1 מ"ר מרתף	× 0.4 שווי		=	65.64 מ"ר מבונה	אקווי
383 מ"ר חצר	× 0.25 שווי		=	95.73 מ"ר מבונה	אקווי
			=	434.87 מ"ר מבונה	אקווי
					סה"כ

<sup>15</sup> לפי תכנית בת 25%.

<sup>16</sup> 30% מהשטח הבנוי.

<sup>17</sup> שטח המגרש בהפחתת 25% ומבנה עזר.

# אריה אריאל

כלכלן ושמאי מקרקעין  
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

כרמלה חורב - שמאית מקרקעין

רותי בן ארי - שמאית מקרקעין

19.10.2017  
מס' מינוי: 830-2017  
סימוכין: 786/1705

מצב קודם, תכנית רע/163/1 ורע/284/1 א':	
547 מ"ר קרקע x 35% בניה	= 191.45 מ"ר מבונה אקווי
127 מ"ר מרתף x 0.4 שווי	= 50.80 מ"ר מבונה אקווי
420 מ"ר חצר x 0.25 שווי	= 105.00 מ"ר מבונה אקווי
סה"כ	= 347.25 מ"ר מבונה אקווי
השבחה	= 87.59 מ"ר מבונה אקווי
מקדם התאמות לניצול, 0.8	= 70.07 מ"ר מבונה אקווי
	70.07 מ"ר מבונה אקווי x 550 ש"מ מבונה שולי = 38,550 ש"מ.

## הכרעה

תכנית רע/2000 קובעת בניה דו משפחתית, וקובעת זכויות בניה ל-50%, כולל מרפסות, חדרי מדרגות ומבני עזר. בנוסף מותרים חניות ומקלטים. מרתפים מותרים לפי תכנית רע/284/1 א'.

התכנית מקנה תוספת זכויות לקומה א', אותה ניתן לממש באופן מיידי. עם זאת, מימוש מעל למבנה הקיים כרוך בדחיית הזכויות למרתף ובהתאמות לצורך ניצול. לפיכך נבחנת שוב תרומת הבינוי הקיים אל מול הפגיעה בזכויות במקרה של בניה מעל לקיים (ויתור על מרתף והתאמות עבור תוספת הזכויות):

שווי הפגיעה בזכויות	
137 מ"ר מרתף x 0.4 שווי x 895 ש"מ מב' אקווי <sup>18</sup>	= 49,046 ש"מ
547 מ"ר קרקע x 15% תוספת זכויות x 0.2 התאמות x 895 ש"מ מב' אקווי	= 14,687 ש"מ
סה"כ	= 63,733 ש"מ

שווי בינוי קיים	
114.6 מ"ר בניה x 1,070 ש"מ בניה במצבה <sup>19</sup>	= 122,622 ש"מ

מהתחשיב עולה כי תרומת המבנה לשווי הנכס נותרה גבוהה מתרומת הזכויות למרתף. יחד עם זאת, בהתחשב במגבלות שיוצר המבנה הקיים על תוספת הזכויות בקומה א', אני סבור כי במועד זה חיי המועילים של המבנה עומדים בפני סיום. אני מביא בחשבון דחיה בת 10 שנים, בדומה לקביעת שמאי המשיבה<sup>20</sup>.

ההשבחה מחושבת לזכויות בקרקע ריקה, בדחיה עד מימוש בחלוף 10 שנים מהמועד הקובע. חושב מקדם בגובה 0.56, המשקף 10 שנים ב-6%. זכויות למוסך חניה זהות בשני מצבי התכנון ואינן מובאות בחשבון.

להלן ניתוח הזכויות:

<sup>18</sup> כמפורט להלן בענין ערכי השווי במועד הקובע.  
<sup>19</sup> 1,070 ש"מ בניה צמודת קרקע דקל אוגוסט 1990 x 1.25 תקורה x 0.8 פחת לכ-20 שנה = 1,070 ש"מ.  
<sup>20</sup> בסעיף 6.5 לשומת המשיבה נקבע תום החיים המועילים של המבנה בשנת 1999.

# אריה אריאל

כלכלן ושמאי מקרקעין  
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

כרמלה חורב - שמאית מקרקעין

רותי בן ארי - שמאית מקרקעין

19.10.2017  
מס' מינוי: 830-2017  
סימוכין: 786/1705

מצב חדש, תכנית רע/2000 ורע/284/1 א':  
547 מ"ר קרקע  $\times$  50% בניה  $\times$  1.0 מקדם  
137 מ"ר מרתף  $\times$  0.4 שווי  $\times$  0.86 שוליות<sup>21</sup>  
410 מ"ר חצר<sup>22</sup>  $\times$  0.25 שווי  
סה"כ  
= 273.50 מ"ר מבונה אקווי  
= 47.13 מ"ר מבונה אקווי  
= 102.50 מ"ר מבונה אקווי  
= 423.13 מ"ר מבונה אקווי

מצב קודם, תכנית רע/163/1 ורע/284/1 א':  
547 מ"ר קרקע  $\times$  35% בניה  $\times$  1.0 שווי  
137 מ"ר מרתף  $\times$  0.4 שווי  $\times$  0.86 שוליות  
410 מ"ר חצר  $\times$  0.25 שווי  
סה"כ  
= 191.45 מ"ר מבונה אקווי  
= 47.13 מ"ר מבונה אקווי  
= 102.50 מ"ר מבונה אקווי  
= (341.08 מ"ר מבונה אקווי)

השבחה  
בדחיה, 0.56 =  
82.05 מ"ר מבונה אקווי =  
45.95 מ"ר מבונה אקווי.

## . ערכי שווי ליום 23.11.1990

הצדדים מסכימים כי ערכי השווי במועד הקובע הינם 550 ₪ למ"ר מבונה שולי.

בשומה מכרעת שערכתי לנכס ברחוב נחשון 20 (חלקה 19/1 בגוש 6578) אשר ממוקם בחלק המזרחי של העיר אך דומה במאפייניו למיקום הנדון, קבעתי שווי למועד הקובע בסך 895 ₪ למ"ר מבונה אקווי ולנטי.

אני מקבל כי לנוכח שטח בניה של 273 מ"ר עילי ראוי מקדם הפחתה לשוליות. חושב מקדם 0.85 לתוספת הזכויות.

מחושב מקדם 0.935 ל"מגרש מיוחד" כמפורט בהכרעה מס' 1.

ההשבחה הינה:

45.95 מ"ר מבונה אקווי  $\times$  895 ₪ מ"ר מבונה אקווי  $\times$  0.85 שולי  $\times$  0.935 מגרש מיוחד = 32,684 ₪.

<sup>21</sup> 50 מ"ר מרתף ראשון במקדם 1.0, 50 מ"ר מרתף שולי במקדם 0.85 ו-37 מ"ר שולי נוסף במקדם 0.7. סה"כ 118.4 מ"ר המשקפים, מתוך 137 מ"ר מרתף, מקדם משוקלל של כ-0.86.  
<sup>22</sup> (136.75 מ"ר תכסית בת 25% - 547 מ"ר קרקע) = 410 מ"ר חצר

# אריה אריאל

כלכלן ושמאי מקרקעין  
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

כרמלה חורב - שמאית מקרקעין

רותי בן ארי - שמאית מקרקעין

19.10.2017  
מס' מינוי: 830-2017  
סימוכין: 786/1705

## 5. השבחה לתכנית רע/292/1 א' (עליית גג)

### עמדת שמאית המבקש

שטח עליית הגג הינו 54.7 מ"ר. חושבו מקדמים של 0.7 עבור שימוש, 0.85 שוליות. חושבה דחיה עד תום החיים הכלכליים של הנכס לפי מקדם 0.53, המשקף 11 שנה, כפי שקבעו השמאים דורית פריאל (7651/241) ותמיר שדה (7651/267).

חושבה השבחה כמפורט:

55 מ"ר עליית גג  $\times$  0.7 שימוש  $\times$  0.85 שוליות  $\times$  0.935 מאפיינים  $\times$  4,000 מ"ר מבונה = 122,392 ₪  
דחיה, 0.53 = 64,867 ₪.

### עמדת שמאי המשיבה

התכנית מתירה בניה בחלל גג רעפים.

חושבה השבחה כמפורט:

54.7 מ"ר עליית גג  $\times$  3,440 מ"ר מבונה שולי במפלס עלית הגג = 188,170 ₪.

### הכרעה

התכנית מתירה תוספת של 10% משטח המגרש בחלל גג רעפים, וסה"כ כ- 54.7 מ"ר עיקרי. בהמשך להכרעה בענין תכנית רע/2000, מובא בחשבון כי במועד הקובע הנכס מהווה קרקע ריקה. למען הזהירות נבחנת בשנית כדאיות הריסת הבינוי הקיים:

שווי זכויות במרתף<sup>23</sup>

137 מ"ר מרתף  $\times$  0.4 שווי  $\times$  5,000 מ"ר מב' אקווי<sup>24</sup> = 274,000 ₪  
בתוספת פגיעה בגין התאמות.

שווי בינוי קיים

114.6 מ"ר בניה  $\times$  2,535 מ"ר בניה במצבה<sup>25</sup> = 290,511 ₪

מהתחשיב עולה כי תרומת הבינוי הקיים דומה לאובדן הזכויות מהמרתף, וכי המבנה קרוב לסיים את חייו המועילים. מחושבת דחיה בת 2 שנים למימוש הזכויות, מקדם 0.89.

שווי השטח מבטא מקדם של 0.8 למיקום בחלל הגג.

חושב מקדם שוליות של 0.7, שכן מתקבלת יחידת דיור בשטח של כ- 465 מ"ר כולל<sup>26</sup>.

השבחה הינה:

547 מ"ר קרקע  $\times$  10% מבונה  $\times$  0.8 שווי  $\times$  0.7 שוליות  $\times$  0.89 דחיה = 27.2 מ"ר מבונה אקווי.

<sup>23</sup> לצורך הבדיקה לא מחושבת שוליות.

<sup>24</sup> לפי הכרעה שלהלן בענין ערכי השווי במועד הקובע.

<sup>25</sup> 2,535 ₪ מ"ר בניה צמודת קרקע דקל מאי 1999  $\times$  1.25 תקורה  $\times$  0.8 פחת בנכס כבן 29 שנה = 2,535 ₪

<sup>26</sup> (50% עיקרי + 25% מ"ר מרתף + 10% עליית גג)  $\times$  547 מ"ר קרקע = כ- 465 מ"ר מבונה כולל.

# א ר י ה א ר י א ל

כלכלן ושמאי מקרקעין  
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

כרמלה חורב - שמאית מקרקעין

רותי בן ארי - שמאית מקרקעין

19.10.2017  
מס' מינוי: 830-2017  
סימוכין: 786/1705

## ערכי שווי ליום 21.01.1999

שומת המבקש נערכה לפי 4,000 מ"ר מבונה אקווי בעוד שומת המשיבה לפי 3,440 מ"ר מבונה שולי הממוקם בעליית גג. בתגובה מיום 06.07.2017 הוסיף שמאי המשיבה נתוני שוק משכונת קרית גנים, לפיהם השווי בנכס הנדון הינו כ- 4,900 מ"ר לקרקע. הוצג תחשיב שטח בניה אקוויוולנטי וממנו עולה שווי בסך כ- 5,500 מ"ר מבונה.

שומות מכרעות לנכסים הממוקמים בסמיכות:

- בסמוך מצפון לנכס הנדון, ברחוב הגפן מס' 28 (חלקה 241 בגוש 7651), נערכה שומה מכרעת ע"י השמאית דורית פריאל, בה נקבע שווי בסך כ- 4,920 מ"ר מבונה אקווי.
- בשומה מכרעת של השמאי תמיר שדה לנכס בפינת הרחובות השחר 81 והגפן 2 ו- 4 (חלקה 267 בגוש 7651) נקבע שווי של 4,000 מ"ר מבונה אקווי.

בשומה מכרעת שערכתי לנכס ברחוב נחשון 20 (חלקה 19/1 בגוש 6578), קבעתי שווי למועד קובע לסך 5,000 מ"ר מבונה אקוויוולנטי. הנכס ממוקם בחלק המזרחי של העיר אך דומה במאפייניו למיקום הנדון.

לאור הנתונים אני קובע השווי למיקום הנדון לסך **5,000 מ"ר מבונה אקווי**. מחושב מקדם 0.935 ל"מגרש מיוחד" כמפורט בהכרעה מס' 1.

ההשבחה הינה:

$$27.2 \text{ מ"ר מבונה אקווי} \times 5,000 \text{ מ"ר מבונה אקווי} \times 0.935 \text{ מגרש מיוחד} = \underline{\underline{127,160 \text{ ₪}}}$$

## 6. השבחה לתכנית רע/מק/1/400 (בריכות)

### עמדת שמאית המבקש

צורת המגרש, קווי הבניה והיקפי הבניה מגבילים את שטח הבריכה הרגולרי ל- 20 מ"ר בלבד. שטח גדול מזה יביא להפסד חצר שימושית.

בשומות מכרעות נקבע מקדם שימוש לבריכת שחיה לעומת חצר של 0.1. הובא בחשבון כי הנכס ממוקם כ- 200 מ' בלבד מבריכת שחיה שכונתית.

חושבה השבחה כמפורט:

$$20 \text{ מ"ר בריכה} \times 0.1 \text{ השבחה} \times 0.935 \text{ מאפיינים} \times 4,500 \text{ מ"ר מבונה} = 8,415 \text{ ₪}$$

### עמדת שמאי המשיבה

התכנית מתירה הקמת בריכת שחיה.

חושבה השבחה כמפורט:

$$50 \text{ מ"ר בריכה} \times 0.8 \text{ מקדם התאמות} \times 450 \text{ מ"ר השבחה} = 18,000 \text{ ₪}$$



# אריה אריאל

כלכלן ושמאי מקרקעין  
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

כרמלה חורב - שמאית מקרקעין

רותי בן ארי - שמאית מקרקעין

19.10.2017  
מס' מינוי: 830-2017  
סימוכין: 786/1705

## הכרעה

סביבת הנכס הנדון הינה יוקרתית ומבטאת העדפה ברורה להקמת בריכות שחיה. עם זאת, שאלת ההשבחה בגין האפשרות להקמת בריכה נגזרת משטח החצר האפקטיבי הפנוי. במידה והשטח הפנוי מאפשר שילוב בריכה בצד גינה ניתן לקבוע כי קיימת השבחה לבריכה. במקרים בהם לא ניתן לשלב השימושים, ויישום הבריכה מאיין שטח גינה חיוני, הבחירה הינה בהתאם להעדפה אישית, שכן אובייקטיבית לא ניתן לקבוע חלופה אחת כעדיפה על האחרת, ולפיכך גם לא ניתן לקבוע כי קיימת השבחה.

עיינתי בקטע מתכנית מדידה שהוצג ע"י שמאית המבקש בו נראים צורת החלקה ותכנית הבית הקיים. אמנם שטח החלקה מותר חצר פנויה של כ- 410 מ"ר קרקע<sup>27</sup> אולם צורת המגרש, תכנית סבירה בבניה חדשה על הקרקע הריקה, ומגבלות קווי הבניה יוצרים מגבלות על תכנון בריכה בעלת צורה רגולרית. אני מקבל את טענת שמאית המבקש כי בריכה בעלת צורה רגולרית הינה בת 20 מ"ר לכל היותר. אני מקבל את טענת שמאי המשיבה כי לקיומה של בריכת שחיה שכונתית אין השפעה על ההשבחה.

ההשבחה הינה:

$$\begin{aligned} 20 \text{ מ"ר בריכה} \times 0.30 \text{ שווי} &= 6 \text{ מ"ר מבונה אקווי} \\ 20 \text{ מ"ר חצר} \times 0.25 \text{ שווי} &= (5 \text{ מ"ר מבונה אקווי}) \\ \text{השבחה} &= 1 \text{ מ"ר מבונה אקווי.} \end{aligned}$$

## ערכי שווי ליום 14.08.2002

הצדדים מסכימים כי ערכי השווי במועד הקובע הינם 4,500 ₪ מ"ר מבונה אקווי.

שומות מכרעות לנכסים הממוקמים בסמיכות:

- בסמוך מצפון לנכס הנדון, ברחוב הגפן מס' 28 (חלקה 241 בגוש 7651), נערכה שומה מכרעת ע"י השמאית דורית פריאל, בה נקבע שווי בסך כ- 5,860 ₪ מ"ר מבונה אקווי.
- בשומה מכרעת של השמאי תמיר שדה לנכס בפנית הרחובות השחר 81 והגפן 2 ו- 4 (חלקה 267 בגוש 7651) נקבע שווי של 4,500 ₪ מ"ר מבונה אקווי.

בשומה מכרעת שערכתי לנכס ברחוב נחשון 21 (חלקה 743/1 בגוש 6581), קבעתי שווי למועד קובע לסך 5,200 ₪ למ"ר מבונה אקווי ולנטי. הנכס ממוקם בחלק המזרחי של העיר אך דומה במאפייניו למיקום הנדון.

לאור הנתונים אני קובע שווי למיקום הנדון לסך **5,200 ₪ מ"ר מבונה אקווי**. מחושב מקדם 0.935 ל"מגרש מיוחד" כמפורט בהכרעה מס' 1.

ההשבחה הינה:

$$1 \text{ מ"ר מבונה אקווי} \times 5,200 \text{ ₪ מ"ר מבונה אקווי} \times 0.935 \text{ מגרש מיוחד} = \underline{\underline{4,862 \text{ ₪}}}$$

<sup>27</sup> 547 מ"ר קרקע  $\times 0.75\%$  חצר = כ- 410 מ"ר חצר.

# אריה אריאל

כלכלן ושמאי מקרקעין  
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

כרמלה חורב - שמאית מקרקעין

רותי בן ארי - שמאית מקרקעין

19.10.2017  
מס' מינוי: 830-2017  
סימוכין: 786/1705

## 7. השבחה לתכנית רע/284/1 ב' (מרתפים)

### עמדת שמאית המבקש

חושב מרתף לפי קונטור קומת קרקע בת 30% וסה"כ 164 מ"ר ומקדם השבחה בגובה 0.1 בגין הגבהת המרתף מ- 2.2 מ' ל- 2.5 מ'.

חושבה דחיה בת 8 שנים עד תום חייו הכלכליים של הנכס ומקדם 0.63. הדחיה נקבעה בהתאם לממוצע בשומוות המכריעים דורית פריאל (חלקה 241 בגוש 7651), בצלאל קציר (7651/270), שמואל דזנברג (7651/213), רן וירניק (7651/133), תמיר שדה (7651/267) ועאטף עאלם (7651/221).

חושבה השבחה כמפורט:

164 מ"ר מרתף x 0.1 השבחה x 0.63 דחיה x 0.935 מאפיינים x 4,500 ש"מ"ר מבונה = 43,472 ש"מ.

### עמדת שמאי המשיבה

חושבה השבחה כמפורט:

165 מ"ר מרתף x 450 ש"מ"ר השבחה למ"ר מבונה = 74,250 ש"מ.

### הכרעה

התכנית החדשה מאפשרת הגבהת המרתף עד גובה של 2.5 מ', מתירה "חצר אנגלית" המאפשרת אור טבעי ואוורור, ומתירה מתקני סניטציה. כל אלו משפרים את שטח את המרתף ומשביחים את שוויו.

אני מקבל את עמדת שמאי המשיבה כי יש לחשב השבחה לקרקע ריקה, ללא דחיה.

ההשבחה הינה:

מרתף חדש

137 מ"ר מרתף<sup>28</sup> x 0.5 שווי חדש x 0.86 שוליות<sup>29</sup> = 58.91 מ"ר מבונה אקווי

מרתף קודם

137 מ"ר מרתף x 0.4 שווי קודם x 0.86 שוליות = (47.13 מ"ר מבונה אקווי)

השבחה = 11.78 מ"ר מבונה אקווי

### . ערכי שווי ליום 29.10.2002

הצדדים מסכימים כי ערכי השווי במועד הקובע הינם 4,500 ש"מ"ר מבונה אקווי.

ערכי השווי תואמים לערכי השווי שנקבעו למדרגת תכנית רע/מק/400/1 אשר אושרה כחודשים קודם למועד הקובע הנדון, וסה"כ 5,200 ש"מ"ר מבונה אקווי. מחושב מקדם 0.935 ל"מגרש מיוחד" כמפורט בהכרעה מס' 1.

ההשבחה הינה:

11.78 מ"ר מבונה אקווי x 5,200 ש"מ"ר מבונה אקווי x 0.935 מגרש מיוחד = 57,274 ש"מ.

<sup>28</sup> כמפורט בהכרעה לגבי תכנית רע/284/1 א'.

<sup>29</sup> כמפורט בהכרעה לגבי תכנית רע/2000.

# א ר י א ל

כלכלן ושמאי מקרקעין  
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

כרמלה חורב - שמאית מקרקעין

רותי בן ארי - שמאית מקרקעין

19.10.2017  
מס' מינוי: 830-2017  
סימוכין: 786/1705

## ההשבחה

לאור האמור לעיל הגעתי לכלל דעה כי ההשבחה שחלה על הנכס בנדון הינה כמפורט:

טבלה 1: גובה ההשבחה

היטל השבחה	השבחה	תאריך קובע	התכנית
₪ 0.675	₪ 1.35	16.09.1977	רע/1/163
₪ 2,090	₪ 4,180	31.01.1989	רע/1/284 א'
₪ 16,342	₪ 32,684	23.11.1990	רע/2000
₪ 63,580	₪ 127,160	21.01.1999	רע/1/292 א'
₪ 2,431	₪ 4,862	14.08.2002	רע/מק/1/400
₪ 28,637	₪ 57,274	29.10.2002	רע/1/284 ב'

הערכים הנקובים יוצמדו כחוק, ובתקופה בה התנהל הדיון בפני לא יישאו תשלומי ריבית פיגורים.  
חוות הדעת נערכה לפי מיטב הבנתי וניסיוני.

אריה אריאל  
שמאי מכריע

