

בועז קוט, שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

תאריך: 28.01.2019
מס' מינוי: 1757-2018
מספרנו: 338

לכבוד המשיבה,
ועדה מקומית רמת השרון
המיוצגת ע"י מר טל נייר, שמאי מקרקעין
במייל: office@dassa-nayer.co.il

לכבוד המבקשים,
יורשי יעל זאבי ז"ל
המיוצגים ע"י מר אופיר חנוך, שמאי מקרקעין
במייל: hanochofir@gmail.com

שומה מכרעת - גוש 6794 חלקה 38

רח' נווה רעים 25, רמת השרון

1. מטרת השומה

בהתאם להוראות תיקון 84 - סעיף 14 (ב)1 לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965, נתמניתי ביום 02.10.2018 כשמאי מכריע לעניין ההשבחה שחלה על הנכס הנדון, ככל שחלה, בגין אישור תכניות, מימוש בדרך של מכר.

2. מועד הדיון ומסמכים שהוצגו בפניי

- 2.1 שומת המשיבה הועדה המקומית לתו"ב רמת השרון מתאריך 14.08.2018, שנערכה ע"י השמאי טל נייר, ותגובת המשיבה למסמכי המבקשים מיום 19.11.2018.
- 2.2 שומת המבקשים יורשי יעל זאבי ז"ל, מיום 18.10.2018, שנערכה ע"י השמאי חנוך אופיר.
- 2.3 בתאריך 11.12.2018 נערך דיון במשרדי בנוכחות שמאי הצדדים, פרוטוקול הדיון הועבר לצדדים.

3. ביקור בנכס

ביקור בנכס ובסביבתו נערך ביום 16.01.2019.

4. מועד קובע לשומה

מועד קובע	תכנית
07.03.1980	רש/443
05.06.1981	רש/541
13.03.1987	רש/521א'
11.02.1994	רש/679
26.07.1999	רש/754
27.07.2017	רש/1/754

בועז קוט, שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

5. פרטי הנכס הנדון

גוש	6794
חלקה	38
שטח החלקה	611 מ"ר
מהות המקרקעין	בית מגורים צמוד קרקע
כתובת	רח' נווה רעים 25, רמת השרון
בעלות	קרן קיימת לישראל
חכירה	זאבי יעל בשלמות

6. תיאור הנכס והסביבה

הנכס נשוא השומה מהווה את חלקה 38 בגוש 6794, ששטחה הרשום 611 מ"ר, המבונה במבנה חד משפחתי צמוד קרקע הבנוי בקומת קרקע מעל קומת מרתף, רחוב נווה רעים 25, שכונת נווה מגן, רמת השרון.

שכונת "נווה מגן" הממוקמת בחלק הדרומי של העיר רמת השרון, הינה שכונה יוקרתית ומבוקשת, מאופיינת בבתי מגורים צמודי קרקע ותיקים וחדשים, הפיתוח הסביבתי מלא.

רחוב נווה רעים הינו רחוב פנימי ושקט מסתעף מרחוב הזית במזרח ומסתיים ברחוב שבטי ישראל במערב, נשוא השומה מצוי בחלקו המרכזי של הרחוב ומעברו המזרחי.

חלקה 38 בשטח של 611 מ"ר, צורתה טרפזית, החזית המערבית לרחוב נווה רעים באורך של כ- 19 מ', העומק כ- 28 מ', טופוגרפית הקרקע משתפלת ממערב למזרח.

החלקה מבונה בבית מגורים צמוד קרקע ותיק, בנוי בקומת קרקע בשטח של כ- 121 מ"ר מעל קומת מרתף בשטח של כ- 81 מ"ר (הגובה הפנימי 2.4 מ' במדידה פיזית בשטח) המצוי בחלק העורפי של הבניין, משתלב בהתאמה לטופוגרפיית המגרש וממנו יציאה לחצר העורפית.

כמו כן, קומה א' בנויה וכוללת מערכת חדרים, חדר רחצה ושירותים בחלק החזיתי של המבנה ובחלק העורפי אולם ששימש בעבר כמשרד. לגבי החלק הבנוי בקומה א' בחזית המבנה קיימת מחלוקת בין השמאים לגבי חוקיות הבניה.

המבנה מחופה טיח התזה, גגו רעפים בחזית ואיסכורית בעורף.

החצר הינה בשני מפלסים. במפלס הרחוב (החלק החזיתי) סככה מקורה איסכורית ורצפת אבנים משתלבות וסככת חניה עם דלת חשמלית. במפלס העורפי (נמוך בכ- 2.5 מ' ממפלס הרחוב) - רצפת חצר מאבן פראית ולוחות גרנוליט, החצר מגוננת וכוללת ערוגות צמחייה ועצי פזורים.

בעורף המגרש ממוקם מחסן (פריקסט).

המבנה מצוי במרכז החלקה.

בועז קוט, שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

7. המצב תכנוני

מצב קודם:

7.1. תכנית רש/210א', פורסמה למתן תוקף ביום 18.03.1971 (י.פ. 1708)

התכנית מסווגת את המגרש באזור מגורים א'.

על מגרש מינימלי בשטח 750 מ"ר ניתן להקים שתי יח"ד בקומה אחת או קוטג'.
קיבולת הבניה 20% בקומה אחת או 2 * 15% בשתי קומות, סה"כ 30%.

אחוזי הבניה אינם כוללים נספחים שטח הנספח עד 20 מ"ר בנוסף לחניה.

שטחי מרפסות לא נכללים באחוזי הבניה עד 25% משטח הבניה.

מצב חדש:

7.2. תכנית רש/443, פורסמה למתן תוקף ביום 21.02.1980 (י.פ. 2606)

התכנית מתירה סגירת מרפסות בשטח עד 30% משטח הבניה המותר.

תותר סגירת 3 מרפסות (במסגרת קווי הבניה החוקיים) מתוך שטח המרפסות הנ"ל, כאשר הסגירה תהיה אחידה ולא מבניה קשיחה.

באזור מגורים א' בבתים קיימים שנבנו עד למתן תוקף לתכנית המתאר 18/03/1971, תאפשר הועדה המקומית תוספת בניה בבית קוטג' בשיעור של 10% בקומה העליונה באם שטח הבניה הקיים 20%, לגבי תוספת בניה בקומה התחתונה 25% בלבד.

7.3. תכנית רש/541, פורסמה למתן תוקף ביום 21.05.1981 (י.פ. 2713)

מטרת התכנית בין היתר, קביעת סה"כ אחוזי הבניה הכוללים מרפסות ולהעמידם על סה"כ אחוזי הבניה, סה"כ אחוזי הבניה באזורים א':

למבנה חד-קומתי 25%.

למבנה דו-קומתי 18% * 2, סה"כ 36%.

לפי תב"ע 443 לתוספת בניה למבנים שנבנו עד שנת 1971:

בקומה אחת 30%.

בקוטג': קרקע 24% + 12% = 36%.

תורשה הקמת מרתף בקונטור קומת הקרקע כשהמקלט יבנה במפלס המרתף.
במבנה קוטג' במידה ולא יוקם מרתף תותר הקמת מבנה עזר בשטח של 10 מ"ר.

בכל מקרה תיבנה מרפסת שירותים בשטח 4 מ"ר לפחות לכל יח"ד.

מוסך בצמוד לקו בניין צדדי, ובאזור מגורים א' עד גבול המגרש החזיתי.

7.4. תכנית רש/521א', פורסמה למתן תוקף ביום 26.02.1987 (י.פ. 3431)

לא תותר הקמת חדר יציאה לגג באזור מגורים א' ו-א' בעלי גג שטוח.

הועדה המקומית תהיה רשאית, בתנאי שעשתה זאת ע"י אישור מיוחד ומפורש, לתת היתר יציאות לחלקי גג מתחת לגגות רעפים באזור מגורים א' ו-א' בלבד.

בכל דירה אשר מעל תקרתה גג רעפים, תותר יציאה לחלל גג הרעפים ובלבד שרום גג הרעפים לא יעלה על 5.5 מ' מדוד מרצפת המפלס שמתחת למפלס רצפת חדר היציאה לגג ושיפוע הגג לא יפחת מ-33%.

בועז קוט, שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

7.5. תכנית רש/679, פורסמה למתן תוקף ביום 27.01.1994 (י.פ. 4186)

הוראות התכנית:

בריכות - ניתן להקים בריכת שחיה בשטח של 10% משטח המגרש בתחומי קווי הבניין ולא יותר מ- 70 מ"ר. ניתן מבנה עזר תת קרקע אשר גודלו לא יעלה על 5 מ"ר.

מחסנים דירתיים - 13 מ"ר לכל יח"ד בבניינים צמודי קרקע.
ניתן לנצל מחסנים כשטחי שרות בתחום קומת קרקע או בקומת מרתף.

פרגולות - ניתן להקים פרגולה בשטח עד 10% משטח המגרש.

מרתפים - ניתן להקים מרתפים לשימושי אחסנה חניה וכו', בשטח המבנה שמעליו ובגובה של 2.2 מ' נטו. לא יעשה שימוש במרתף למגורים.

7.6. תכנית רש/754 פורסמה למתן תוקף ביום 11.07.1999 (י.פ. 4783)

הוראות התכנית:

התכנית תחול על כל המרחב המקומי באזור מגורים א'.

שטח מגרש מינימלי 750 מ"ר.

צפיפות - 2 דירות לכל 750 מ"ר.

שטח בניה עיקרי 60% משטח המגרש כולל בניה בקומת הגג של 23 מ"ר.
שטח השרות לא יעלה על 15 מ"ר + חניה של 30 מ"ר ליח"ד בבניה קלה.

תכנית קרקע מקסימלי לא תעלה על 40% משטח המגרש.

גודל מחסן 13 מ"ר לכל יח"ד בבניינים צמודי קרקע בני עד 2 דירות במגרש.

מרתפים: ניתן להקים מרתף בקונטור הבניין ולא מעל 40% משטח המגרש.

גובה המרתף המירבי 2.4 מ', מדוד מרצפת המרתף ועד לתחתית התקרה. היכן שהותר לנצל מרתף ינוצלו מחסנים וחניה רק במרתף.

השימושים המותרים במרתף משרד לבעלי "מקצוע חופשי", חדר משחקים וכו'.

קווי בניין: 5 מ' לאחור, קדמי עפ"י תכניות קודמות, 3 מ' לצדדים.

גגות:

באישור מיוחד תותר הקמת חדר יציאה לגג בשטח של עד 23 מ"ר ובתנאי שהגג אינו גג רעפים משופע ועוד. השטח בגג כלול בסה"כ אחוזי הבניה.

פרגולות ובריכות שחיה:

כמפורט בתב"ע רש/679 שלעיל.

7.7. תכנית רש/1/754 פורסמה למתן תוקף ביום 12.07.2017 (י.פ. 7544)

התכנית קובעת הוראות לעניין גודל מגרש מינימלי, חניה, גובה בניה ושטח פטיו.

התכנית מתירה הקמת מרתף בגובה 3 מ'.

בועז קוט, שמאי מקרקעין שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

8. רישוי:

בתיק הבניין המקוון של עיריית רמת השרון נמצאו היתרי בנייה הבאים¹:
רישיון מספר 928 מיום 11.06.1961, להקמת בית מגורים בשטח של 120.57 מ"ר (2 מרפסות) + מרתף
בשטח 80.51 מ"ר.

9. המצב המשפטי:

בהתאם לנסח רישום מקרקעין מפנקס הזכויות מתאריך 03.10.2018, גרסת אינטרנט, עולה:
גוש: 6794
חלקה: 38
שטח רשום: 611 מ"ר
בעלים: קרן קיימת לישראל
חכירות: זאבי יעל בשלמות

10. תמצית מהות ההשבחה בשומות הצדדים לנכס נשוא השומה:

מהות ההשבחה	המועד הקובע	ההשבחה לפי שומת המשיבה	ההשבחה לפי שומת המבקשים
רש/443	07.03.1980	9.53 ₪	5.39 ₪
רש/541	05.06.1981	2.39 ₪	אין השבחה
רש/521א'	13.03.1987	9,698 ₪	7,184 ₪
רש/679	11.02.1994	29,354 ₪	12,600 ₪
רש/754	26.07.1999	594,406 ₪	214,760 ₪
רש/1754	27.07.2017	213,500 ₪	43,000 ₪

¹ בשומות הצדדים מצוין היתר בניה מס' 11003 מתאריך 29.07.1993 לבניית גדר מאבן באורך 19.09 מ'.

בועז קוט, שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

11. עמדות הצדדים מהשומות, התגובות, הדיון במשרדי, והכרעה:

11.1. כללי:

השטח הבנוי בהיתר:

בשומת המשיבה הובאו בחשבון שטחי הבניה ע"פ היתר בניה מס' 928 משנת 1961, שהינו ההיתר היחיד בתיק הבניין.

שמאי המבקשים טוען כי לפי דברי המשפחה, בנוסף להיתר בניה מס' 928, ניתן במהלך שנות ה-70 היתר בניה לתוספת קומה עליונה שלא ברור היכן הוא. לחיזוק טענתו מפנה שמאי המבקשים לדוח פיקוח מתאריך 29.04.1993 בו התבקשה הסדרת חומה בחזית, וכי בדוח זה לא מוזכרת חריגת בניה, כמו כן מצוין שמאי המבקשים כי לאורך כל השנים שולמה ארנונה לשטח בית של 378 מ"ר.

הכרעה:

בסיור שנערך בנכס נשוא נמצא כי בית המגורים בנוי ב-2 קומות מעל קומת מרתף עם יציאה לחצר. כן נמצא כי השטח הבנוי בקומת המרתף וקומת הקרקע הינם תואמים, ככלל, את היתר בניה מס' 928.

נראה כי קומה א' במבנה לה לא נמצא היתר בניה, נבנתה בשלבים, כך שבשלב ראשון נוספו השטחים בחלק החזיתי של המבנה ואילו החלק העורפי נבנה בשלב מאוחר יותר. יצוין כי שמאי המבקשים אישר כי כך אכן נעשתה הבניה בפועל, ובנוסף לכך אישר שמאי המבקשים כי לחלק העורפי ככל הנראה לא ניתן היתר בניה.

הוצג בפני טופס ארנונה שם מצוין השטח כאמור 378 מ"ר, שכולל את סך השטחים הבנויים בנכס. גם לשיטת שמאי המבקשים הרי שהחלק העורפי בקומה א' בנוי ללא היתר, ובכל זאת שטח זה מופיע בשטח לחיוב בטופס הארנונה. זו הסיבה שלא ניתן להסתמך על טופס הארנונה על מנת להוכיח שהשטח הבנוי בהיתר לשיטת שמאי המבקשים הוא אכן כזה.

כמו כן, לא ניתן להסתמך על דו"ח מפקח שכפי הנראה מטרת ביקורו בנכס היה לבדוק את הקמתה של הגדר ולא לבחון את יתר שטחי הבניין כמשימה העומדת בפני עצמה.

חובת ההוכחה לבינוי בהיתר בקומה א' הינה על המבקשים, ולא ניתן לדרוש מהוועדה המקומית שתמציא את היתר הבניה לקומה א' בעוד שהוועדה עצמה טוענת שאין ולא היה כל היתר שכזה.

לאור האמור יובאו בחשבון שטחי הבניה הבנויים בהיתר מס' 928 משנת 1961.

השימוש המיטבי:

בשומת המשיבה הובא בחשבון כי במועד תכנית רש/754 בשנת 1999, השימוש המיטבי הינו הריסת בית המגורים הקיים והקמת 2 יח"ד על החלקה ששטחה 611 מ"ר. זכויות הבניה שהותרו בתכניות במצב חדש כתוספת לקיים בקומה א', הובאו כזמינות, זכויות הבניה לתוספת שטח במרתף הובאו בדחיה. שמאי המשיבה מפנה לשומות מכריעות בהם נקבע כי השימוש המיטבי במועד תכנית רש/754 הינו הריסה ובניה מחדש.

שמאי המבקשים טוען כי בהתחשב בבית הקיים (שנבנה בשלבים), מצבו והיקף השטחים, השימוש המיטבי גם כיום הינו בית המגורים הקיים. הובא בחשבון כי השימוש המיטבי הינו ליח"ד אחת בחלקה וזאת לאור העובדה כי בבנייה חדשה במגרשים דומים נבנים בתים חד משפחתיים, וכי קיימים מקרים בהם משפצים ומוסיפים בניה על מבנים קיימים.

בועז קוט, שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

הכרעה:

בחנתי היתרי בניה לנכסים ברחוב נווה רעים:

גו"ח	כתובת	שטח החלקה	היתר מקורי	היתר חדש
6794/33	נווה רעים 17	718 מ"ר	בהיתר אחרון משנת 1993 כ-120 מ"ר בקומה אחת	בשנת 2000 ליח"ד אחת מרתף + 2 קומות
6794/60	נווה רעים 18	710 מ"ר	לא נמצא היתר מקורי	בשנת 2011 ליח"ד אחת מרתף וקומת קרקע
6974/64	נווה רעים 24	572 מ"ר	בהיתר אחרון משנת 1971 כ-167 מ"ר בשתי קומות מעל מרתף קיים, יח"ד אחת	בשנת 2014 תוספת למבנה
6794/65	נווה רעים 26	530 מ"ר	בהיתר אחרון משנת 1980, כ-200 מ"ר בנוי ב-3 מפלסים	בשנת 2007 שיפוץ ושינויים פנימיים יח"ד אחת
6794/41	נווה רעים 31	767 מ"ר	בהיתר בניה משנת 1961 כ-115 מ"ר בקומה אחת	בשנת 2008 ליח"ד אחת מרתף ו-2 קומות
6794/47	נווה רעים 34	648 מ"ר	בהיתר בניה משנת 1962 כ-112 מ"ר ב-2 קומות	בשנת 2005 ליח"ד אחת מרתף ו-2 קומות

יצוין כי נמצא היתר בניה לחלקה 43 בגוש 6794 ששטחה 731 מ"ר עבור 2 יח"ד בקיר משותף. החלקה הינה פינתית כך שמתאפשרת גישה נפרדת ללא שביל גישה העובר בין הבתים, וחנייה נפרדת לכל יח"ד. לאור היתרי הבניה המפורטים לעיל, יובא בחשבון כי השימוש המיטבי בנכס נשוא השומה, חלקה שאינה פינתית בשטח 611 מ"ר, הינה יח"ד אחת.

השימוש המיטבי:

נשוא השומה מהווה יח"ד אחת בשטח בנוי ע"פ היתר בניה, כולל קומת קרקע 120.57 מ"ר + מרפסות מעל קומת מרתף בשטח 80.5 מ"ר ממנה קיימת יציאה לחצר הבית. לא יובאו בחשבון שטחי הבניה בקומה א' שלהם לא נמצא היתר כאמור. בחינת ההשבחה תערך לתוספת זכויות הבניה שהותרו בכל תכנית בהתחשב בזמינותן כתוספת בניה בהתחשב בעלויות התאמה, או בדחיה למועד הריסת הבנוי. יצוין לעניין זה, כי בהתאם לבדיקתי, כל נכסי ההשוואה שהציג שמאי המשיבה אינם כוללים קומת מרתף כלשהי. ברוב נכסי ההשוואה שהצגתי, לא קיימת קומת מרתף.

בועז קוט, שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

11.2. תכנית רש/443:

התכנית מתירה סגירת מרפסות פתוחות עד 30% משטח הבניה המותר.

שמאי המשיבה:

השטחים זמינים לבנייה מיידית, הובאו בחשבון עלויות התאמה לקיים.

שווי מ"ר מבונה 0.9 ₪ בהתבסס על שומות מכריעות.

תחשיב השבחה:

בשני מצבי התכנון זכויות הבניה העיקריות מתקזזות.

מצב קודם:

מרפסות פתוחות 25% : 22.91 מ"ר אקו' = 45.83 * 0.5 מ"ר

מצב חדש:

מרפסות סגורות 30% : 34.64 מ"ר אקו' = 0.9 מקדם התאמה * 0.7 * 54.99 מ"ר

הפסד שטח חצר : 1.145 מ"ר אקו' = 4.58 * 0.25 מ"ר

השבחה: 9.53 ₪ = 0.9 ₪ * 10.59 מ"ר אקו'

שמאי המבקשים:

הובא בחשבון כי באזור מגורים א' מותר מוסך לשתי מכוניות פרטיות בשטח 30 מ"ר.

שווי מ"ר מבונה 0.9 ₪ בהתבסס על שומות מכריעות.

תחשיב השבחה:

בשני מצבי התכנון זכויות הבניה העיקריות מתקזזות.

מצב קודם:

מרפסות פתוחות 25% : 32.08 מ"ר אקו' = 45.825 * 0.7 מ"ר

מצב חדש:

מרפסות סגורות 30% : 39.59 מ"ר אקו' = 0.9 מקדם התאמה * 0.8 * 54.99 מ"ר

הפסד שטח חצר : 1.5275 מ"ר אקו' = 6.11 * 0.25 מ"ר

השבחה: 5.39 ₪ = 0.9 ₪ * 5.99 מ"ר אקו'

הכרעה:

במצב קודם עפ"י תכנית רש/210 א' הותרו מרפסות פתוחות בשיעור של 25% משטח הבית, זכויות הבניה המותרות 20% בקומה אחת או 15% * 2 בשתי קומות.

במצב חדש עפ"י הוראות תכנית רש/433, זכויות הבניה 30% בשתי קומות, בקומה אחת 25%, בנוסף שטח מרפסות סגורות בשיעור של 30% משטח הבניה המותר בבניה קלה.

לנכס שנבנה עד יום מתן תוקף לתכנית המתאר 18/03/1971, תאפשר הועדה המקומית תוספת בניה בבית קוטגי בשיעור של 10% בקומה העליונה באם שטח הבנייה הקיים 20%, לגבי תוספת בניה בקומה התחתונה 25% בלבד.

הנכס בנוי, בהיתר, בקומה אחת בשטח 120.57 מ"ר (כ-20% משטח המגרש) + מרתף בשטח 80.51 מ"ר.

הבניה בהיתר זה, מהווה מימוש חלקי של זכויות הבניה המותרות מתכנית רש/210 א' במצב קודם.

בועז קוט, שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

לאור השטח הבנוי בהיתר בקומת קרקע וקומת מרתף, אני סבור כי במועד הקובע קיימת כדאיות כלכלית לתוספת קומת מגורים נוספת על הקיים בשיעור של 10% המהווה 61.1 מ"ר, שטח שהיה מותר במצב קודם ע"פ תכנית רש/210א'.

בתחשיב ההשבחה יובא בחשבון במצב חדש שטח מרפסות בבניה שאינה קשיחה במקדם שווי של 0.7 ובשיעור של 30% מהשטח הבנוי. במצב קודם יובאו בחשבון שטח מרפסות בשיעור של 25% מהשטח הבנוי במקדם שווי של 0.5.

לאור העובדה כי ע"פ היתר הבניה בקומת הקרקע קיימות 2 מרפסות יובא בחשבון מקדם התאמה 0.8 לקיים בקומת הקרקע.

שווי מ"ר מבונה 0.9 נה כמוסכם על הצדדים וכפי שנקבע בשומות מכריעות בסביבת נשוא השומה.

תחשיב השבחה:

מצב קודם:

מהות	שטח מ"ר	מקדם שווי	מקדם התאמה	שטח אקו' מ"ר
מרתף	80.51	0.45		36.23
ק. קרקע	120.57	1		120.57
מרפסת פתוחה	30.14	0.5		15.07
קומה א	61.10	1		61.10
מרפסת פתוחה	15.28	0.5		7.64
מחסן	20.00	0.45		9.00
חניה	30.00	0.3		9.00
חצר	410.29	0.25		102.57
סה"כ שטח אקו'				361.18 מ"ר אקו'

מצב חדש:

מהות	שטח מ"ר	מקדם שווי	מקדם התאמה	שטח אקו' מ"ר
מרתף	80.51	0.45		36.23
ק. קרקע	120.57	1		120.57
מרפסת סגורה	36.17	0.7	0.8	20.26
קומה א	61.10	1		61.10
מרפסת סגורה	18.33	0.7		12.83
מחסן	20.00	0.45		9.00
חניה	30.00	0.3		9.00
חצר	404.26	0.25		101.06
סה"כ שטח אקו'				370.05 מ"ר אקו'

השבחה: 8 נה = 0.9 נה * 8.87 מ"ר אקו'

בועז קוט, שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

11.3. תכנית רש/541:

שמאי המשיבה:

התכנית מגדילה את שטח הבנייה המותר ל-36% לקומה בתוספת מרתף בשטח קונטור קומת הקרקע.

הובא בחשבון כי זכויות הבנייה בקומות העיליות זמינות, נלקח בחשבון מקדם התאמה לקיים 0.8. ע"פ היתר בניה קיים מרתף בשטח של 80.51 מ"ר, לפיכך הובא בחשבון יתרת זכויות במרתף בשטח של 29.47 מ"ר, בדחייה של 18 שנים עד סוף החיים הכלכליים של המבנה ובניית המרתף.

שווי מ"ר מבונה 2.8 נש בהתבסס על שומות מכריעות.

תחשיב השבחה:

מצב חדש				
שטח אקו'	דחייה/התאמה	מקדם שוליות	שטח מ"ר	
120.4		1	120.4	קרקע בהיתר
62.9		1	62.9	קומה א'
29.33	0.8	1	36.66	קומה א' השלמה ל- 36%
36.23		0.45	80.51	מרתף בהיתר
4.65	0.35	0.45	29.47	מרתף השלמה ל- 18%
3		0.75	4	מרפסת שירותים
4.5		0.3	15	חניה
118.4		0.25	473.6	חצר
379.4				סה"כ שטח אקו'

מצב קודם				
שטח אקו'	דחייה/התאמה	מקדם שוליות	שטח מ"ר	
120.4		1	120.4	קרקע בהיתר
62.9		1	62.9	קומה א'
36.23		0.45	80.51	מרתף בהיתר
38.49		0.7	54.99	מרפסות סגורות 30%
9		0.45	20	מחסן-נספח
4.5		0.3	15	חניה
107.3		0.25	428.11	חצר
378.55				סה"כ שטח אקו'

השבחה: 2.39 נש = 2.8 נש * 0.85 מ"ר אקו'

שמאי המבקשים:

במצב קודם הותר מבנה עזר ומחסן בשטח של 20 מ"ר.

במצב חדש הותר מבנה עזר בשטח 10 מ"ר ובתנאי שלא נבנתה קומת מרתף.

בהתאם לתכנית, לתוספת בניה למבנים שנבנו עד 18.03.1971 תותר בניה של 30% בקומה אחת או 36% בשתי קומות (24% בקומת קרקע + 12% בקומה א').

הגדלת שטח המרתף בהתחשב במבנה הקיים אינה סבירה.

בועז קוט, שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

תחשיב:

מצב חדש			
שטח אקו'	מקדם	שטח מ"ר	
183.3	1	183.3	שטח עיקרי עד 30%
36.66	1	36.66	תוספת 6% שטח עיקרי
40.26	0.5	80.51	מרתף קיים בהיתר
3.2	0.8	4	מרפסת שירותים
10.5	0.35	30	חניה
108.9	0.25	432.36	חצר
382.01			סה"כ שטח אקו'

מצב קודם			
שטח אקו'	מקדם	שטח מ"ר	
183.3	1	183.3	שטח עיקרי עד 30%
43.99	0.8	54.99	מרפסות סגורות 30%
40.26	0.5	80.51	מרתף קיים בהיתר
10	0.5	20	מרפסת שירותים
10.5	0.35	30	חניה
100.54	0.25	402.14	חצר
388.58			סה"כ שטח אקו'

התכנית אינה משביחה.

הכרעה:

התכנית מתירה הקמת בית קוטג' בזכויות בניה של 18% * 2 קומות, 36% סה"כ + 4 מ"ר מרפסת שירותים ומבנה עזר ובנוסף מרתף בקונטור קומת קרקע.

או לחילופין בניה כתוספת לקיים, 24% בקומה קרקע + 12% בקומה א' סה"כ 36% + 4 מ"ר מרפסת שירותים ומבנה עזר ובנוסף מרתף בקונטור קומת קרקע.

השימוש המיטבי:

במועד הקובע לתכנית בשנת 1981, נשוא השומה מהווה בית מגורים חד קומתי, נבנה בשנת 1961, בשטח של כ- 120.57 מ"ר (כ-20%) ומרתף בשטח 80.51 מ"ר, כמו כן קיימות זכויות בניה לקומה א' בשטח של 10% ומרפסות בבניה שאינה קשיחה בשיעור של 30% מהבנוי.

לאור הבנוי בהיתר, אני סבור כי במועד הקובע אין כדאיות כלכלית להריסת הקיים, לשם מימוש זכויות הבניה מכוח התכנית.

מצב קודם:

יובאו בחשבון השטחים הבנויים בהיתר בקומת קרקע וקומת מרתף, זכויות הבניה לשטח המרפסות כתוספת בקומת קרקע, וזכויות הבניה בקומה א' והמרפסות.

מצב חדש:

לאור הבנוי בהיתר יובא בחשבון כי השימוש המיטבי הינו תוספת זכויות הבניה מכוח התכנית המתירה 24% בקומת קרקע ו-12% בקומה א'.

בוועז קוט, שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בוועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

התכנית מתירה הקמת קומת מרתף בקונטור קומת הקרקע (לא יותר מבנה עזר בחצר).
כאמור לעיל, הבית הבנוי כולל קומת מרתף חלקי הבנוי מתחת לחלקו העורפי של הבית. אני סבור כי לא קיימת כדאיות כלכלית לחפירת שטח המרתף מתחת לחלקו החזיתי של הבית, שטח זה יובא בדחייה. יובא בחשבון כי בהתחשב בטופוגרפית המגרש מתאפשרת תוספת שטח מרתף מתחת לתוספת השטח הנוסף (זכויות בניה ל-24%) בקומת הקרקע בחלקו העורפי של המגרש.
שווי מ"ר מבונה 2.8 ₪ כפי שנקבע בשומות מכריעות בסביבת נשוא השומה, כששומת המשיבה.

תחשיב השבחה:

מצב קודם:

מהות	שטח מ"ר	מקדם שווי	מקדם התאמה	שטח אקו' מ"ר
מרתף	80.51	0.45		36.23
ק. קרקע	120.57	1		120.57
מרפסת סגורה	36.17	0.7	0.8	20.26
קומה א	61.10	1		61.10
מרפסת סגורה	18.33	0.7		12.83
מחסן	20.00	0.45		9.00
חניה	30.00	03		9.00
חצר	404.26	0.25		101.06
סה"כ שטח אקו'				370.05 מ"ר אקו'

מצב חדש:

מהות	שטח מ"ר	מקדם שווי	מקדם התאמה/דחיה	שטח אקו' מ"ר
מרתף	80.51	0.45		36.23
תוספת שטח מרתף מתחת לשטח בנוי	40.06	0.45	0.13	2.35
תוספת שטח מרתף מתחת לתוספת הבניה	26.07	0.45	0.8	9.39
ק. קרקע	120.57	1		120.57
השלמה ל-24%	26.07	1	0.8	20.86
קומה א 12%	73.32	1		73.32
מרפסת שירותים	4.0	0.7		2.80
חניה	30.00	03		9.00
חצר	434.36	0.25		108.59
סה"כ שטח אקו'				383.1 מ"ר אקו'

השבחה: 36.52 ₪ = 2.8 ₪ * 13.05 מ"ר אקו'

בועז קוט, שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

11.4. תכנית רש/521א':

שמאי המשיבה:

הובא בחשבון בנייה בחלל גג רעפים בשטח של עד 35% משטח קומה א' פוטנציאלית, בדחיה ל-12 שנים.

שווי מ"ר מבונה 800 ₪ בהתבסס על שומות מכריעות.

תחשיב השבחה:

מצב חדש				
שטח אקו'	דחייה/התאמה	מקדם שוליות	שטח מ"ר	
120.4		1	120.4	קרקע
99.56		1	99.56	ראשונה
36.23		0.45	80.51	מרתף בהיתר
6.59	0.5	0.45	29.47	מרתף השלמה ל-18%
12.12	0.5	0.7	34.85	עליית גג
3		0.75	4	מרפסת שירותים
4.5		0.3	15	חניה
118.4		0.25	473.6	חצר
400.8				סה"כ שטח אקו'

מצב קודם				
שטח אקו'	דחייה/התאמה	מקדם שוליות	שטח מ"ר	
120.4		1	120.4	קרקע
99.56		1	99.56	ראשונה
36.23		0.45	80.51	מרתף בהיתר
6.59	0.5	0.45	29.47	מרתף השלמה ל-18%
3		0.75	4	מרפסת שירותים
4.5		0.3	15	חניה
118.4		0.25	473.6	חצר
388.68				סה"כ שטח אקו'

תוספת שטח 12.12 מ"ר

השבחה: 9,698 ₪ = 800 ₪ * 12.12 מ"ר

שמאי המבקשים:

התכנית מאפשרת הוספת עליית גג בשטח של כ- 35% משטח קומה א', בהתאם להוראות התכנית לגובה מותר של 5.5 מ' מרצפת קומה א' ועד רום גג הרעפים.

שטח קומה א' שהותר לפי תכנית 73.3 מ"ר (12% לקומה א' למבנים קיימים בהתאם לתכנית רש/541). סה"כ תוספת בגג 25.66 מ"ר.

שווי מ"ר מבונה 800 ₪ בהתבסס על שומות מכריעות.

תחשיב השבחה:

7,184 ₪ = 800 ₪ * 0.5 דחיה והתאמה לקיים * 0.7 מקדם ע. גג * 25.66 מ"ר

בועז קוט, שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

הכרעה:

אני מקבל את הסכמת הצדדים כי השטח האפשרי בעליית הגג בהתאם להוראות התכנית הינו כ- 35% משטח קומה א.

כאמור בהכרעתי לעניין תכנית רש/541, זכויות הבניה הזמינות בקומה א' הינם 12%, המהווים כ- 73.32 מ"ר, ומכאן כי שטח עליית הגג הזמין לבניה כ- 25.66 מ"ר.

יובא בחשבון מקדם בניה בעליית גג 0.7, ומקדם פונקציונאליות 0.5.

לאור העובדה כי קומה א' אינה בנויה, לא יובאו בחשבון עלויות התאמה לקיים.

שווי מ"ר מבונה 800 ₪ כפי שנקבע בשומות מכריעות בסביבת נשוא השומה, וכמוסכם על הצדדים.

תחשיב השבחה:

7,190 ₪ = 800 ₪ * 0.5 מ. פונקציונאליות * 0.7 מקדם ע. גג * 25.66 מ"ר

11.5. תכנית רש/679:

שמאי המשיבה:

התכנית מאפשרת הקמת בריכת שחיה ופרגולה בהיקף של 10% משטח המגרש.

ההשבחה עד כדאיות להריסת הבית הקיים ובניית מבנה חדש הכולל 2 יח"ד, שטח בריכה 30 מ"ר + 30 מ"ר פרגולה.

יתרת השטח לבריכה נוספת בשטח של 30 מ"ר + פרגולה בשטח 30 מ"ר נלקחו בדחיה עד לכדאיות כלכלית להריסת הבית הקיים, בדחיה ל-5 שנים.

שווי מ"ר מבונה 2,800 ₪ בהתבסס על שומות מכריעות.

תחשיב השבחה:

שטח זמין לבניה: 30 מ"ר בריכה + 30 מ"ר פרגולה

שטח דחוי לבניה: (30 מ"ר בריכה + 30 מ"ר פרגולה) * 0.75 דחיה

השבחה: 29,354 ₪ = 2,800 * 0.1 * 104.84 מ"ר

שמאי המבקשים:

נלקח בחשבון כי בהתאם לצורת החלקה ומיקום המבנה הקיים במרכז, השטח האפקטיבי לבריכה 30 מ"ר + פרגולה 30 מ"ר. שמאי המבקשים מפנה להיתרי בניה בהם הותרו שטח בריכת בשטח של 20 מ"ר - 43 מ"ר כולל הקלות לקווי בניין.

שווי מ"ר מבונה 2,800 ₪ בהתבסס על שומות מכריעות.

תחשיב השבחה: 12,600 ₪ = 2,800 ₪ * (0.05 * 30 מ"ר בריכה + 0.1 * 30 מ"ר פרגולה)

הכרעה:

השימוש המיטבי (ראה לעיל) במועד הקובע הינו המבנה הבנוי על החלקה, יח"ד אחת.

התכנית מאפשרת הקמת בריכת שחיה בשטח של 10% משטח המגרש ולא יותר מ- 70 מ"ר, ופרגולה בשטח של 10% משטח המגרש.

בהתחשב בשטח החלקה, בשטח הבנוי ובמיקומו על החלקה, תובא בחשבון בריכה בשטח של כ-30 מ"ר בתוספת פרגולה בשטח 30 מ"ר.

שווי מ"ר מבונה 2,800 ₪ כפי שנקבע בשומות מכריעות בסביבת נשוא השומה, וכמוסכם על הצדדים.

תחשיב השבחה:

12,600 ₪ = 2,800 ₪ * (0.1 * 30 מ"ר בריכה + 0.05 * 30 מ"ר פרגולה)

בועז קוט, שמאי מקרקעין שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

11.6. תכנית רש/754:

שמאי המשיבה:

התכנית מרחיבה את זכויות הבניה ל- 60% שטח עיקרי (כולל חדר יציאה לגג) ובנוסף 15 מ"ר שטח שירות עילי, שטח המרתף גדל בהתאמה.

השימוש המיטבי במועד התכנית הינו הריסה ובניה מחדש לניצול מלוא זכויות הבניה, ללא דחייה. הוצגו הכרעות שמאים מכריעים בהם נקבע כי תום החיים הכלכליים הינו מועד אישור התכנית.

שווי מ"ר מבונה 4,300 ₪ בהתבסס על שומות מכריעות.

תחשיב השבחה:

מצב חדש			
שטח אקו'	מקדם שוליות	שטח מ"ר	
291.96	1	219.96	קרקע + ראשונה 36%
146.64	1	146.64	תוספת זכויות בניה עיקרי 24%
49.49	0.45	109.98	מרתף 18%
32.99	0.45	73.32	תוספת זכויות במרתף 12%
7.5	0.5	15	שטח שירות עילי
21	0.35	60	פרגולה
21	0.35	60	בריכת שחיה
9	0.3	30	חניה
67.55	0.25	270.2	חצר
575.14			סה"כ שטח אקו'

מצב קודם			
שטח אקו'	מקדם שוליות	שטח מ"ר	
219.96	1	219.96	קרקע + ראשונה 36%
49.49	0.45	109.98	מרתף 18%
3	0.75	4	מרפסת שירותים
26.95	0.7	38.49	עליית גג
21	0.35	60	פרגולה
21	0.35	60	בריכת שחיה
4.5	0.3	15	חניה
91.01	0.25	364.02	חצר
436.9			סה"כ שטח אקו'

השבחה: 594,406 ₪ = 4,300 ₪ * 138.23 מ"ר אקו'

בועז קוט, שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
 אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
 אסף גפן - שמאי מקרקעין

שמאי המבקשים:

התכנית הגדילה את השטח העיקרי ל- 60% בשתי קומות.
 לטענת שמאי המבקשים יש להביא בחשבון כי בית המגורים נבנה בשלבים והורחב בשנות השבעים ובנוי בשטח כולל של כ- 380 מ"ר בקומות מרתף + קרקע + א'.
 יש להביא בחשבון אורך חיים כלכלי ארוך מקביעת שמאי הוועדה. לטענת שמאי המבקשים גם כיום השימוש היעיל והטוב הנו הבית הקיים בחלקה ובפרט במועד הקובע בשנת 1999.
 כמו כן נטען כי במרבית הבתים בשכונה במגרשים בגודל דומה נבנו בתים בהיקפים נמוכים מ- 60%, לפיכך יש להביא בחשבון מקדמי שוליות לתוספת הבנייה.
 לשטח הבנייה מעל 300 מ"ר מעבר לשטח הקיים בפועל נלקחה בחשבון התאמה ודחיה למבנה קיים במקדם 0.5.
 שווי מ"ר מבונה 4,000 ₪ בהתבסס על שומות מכריעות.

תחשיב השבחה:

מצב חדש				
שטח אקו'	דחייה/התאמה לקיים	מקדם	שטח מ"ר	
220		1	220	שטח עיקרי עד 220 מ"ר
64		0.8	80	שטח שולי 220-300 מ"ר
19.98	0.5	0.6	66.6	שטח שולי מעל 300 מ"ר
36.23		0.45	80.51	מרתף בהיתר
10.5		0.35	30	פרגולה
9		0.3	30	בריכה
9		0.3	30	חניה
84.43		0.25	337.7	חצר
453.13				סה"כ שטח אקו'

מצב קודם				
שטח אקו'	דחייה/התאמה לקיים	מקדם	שטח מ"ר	
219.96		1	219.96	שטח עיקרי 36%
17.96		0.7	25.66	עלית גג
36.23		0.45	80.51	מרתף בהיתר
3.2		0.8	4	מרפסת שירותים
10.5		0.35	30	פרגולה
9		0.3	30	בריכה
9		0.3	30	חניה
93.59		0.25	374.36	חצר
399.44				סה"כ שטח אקו'

השבחה: 214,760 ₪ = 4,000 ₪ * 53.96 מ"ר אקו'

בועז קוט, שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

הכרעה:

בחנתי את טענות הצדדים והכרעות שמאים מכריעים לשימוש המיטבי במועד הקובע. בחנתי היתרי בניה לנכסים ברחוב נווה רעים שניתנו לאחר מועד התכנית כמפורט בסעיף 11.1 לעיל. המועד הקובע לתכנית רש/754 הינו 26.07.1999. במועד זה נשוא השומה מהווה בית מגורים צמוד קרקע בנוי מעל קומת מרתף, כמפורט לעיל, כמו כן קיימות זכויות בניה שטרם נוצלו. תכנית רש/754 מתירה בניית בית מגורים/קוטג' בשטח בנייה כולל של 60%, 15 מ"ר שטח שירות עילי, ומרתף בקונטור קומת הקרקע.

לאור שטח הבניה הבנוי בקומת הקרקע 120.57 מ"ר, והעובדה כי קיימת קומת מרתף בשטח 80.51 מ"ר, אני סבור כי במועד הקובע, שנת 1999, השימוש המיטבי במקרה הנדון הינו תוספת בניה על הקיים עבור יחיד אחת.

בתחשיב ההשבחה יובאו בחשבון תוספת זכויות הבניה כהשלמה ל-2 קומות מלאות בשטח של 24% (שהותרו בקומת קרקע במצב קודם) המהווים כ-147 מ"ר עיקרי בכל קומה מעל קומת מרתף חלקית. זכויות הבניה הנוספות (השלמה ל-60% שטח עיקרי וקומת מרתף) יובאו בחשבון בדחייה במקדם 0.66 (7 שנים בריבית 6%) לתום החיים הכלכליים של הבית, ובשוליות.

שטח הבריקה והפרגולה זהה בשני מצבי התכנון ולא יוצג בתחשיב.

שווי מ"ר מבונה 4,300 ₪ כפי שנקבע בשומות מכריעות בסביבת נשוא השומה.

תחשיב השבחה:

מצב קודם:

מהות	שטח מ"ר	מקדם שווי	מקדם התאמה	שטח אקו' מ"ר
מרתף	80.51	0.45		36.23
תוספת שטח מרתף מתחת לשטח בנוי	40.06	0.45	0.66	11.9
תוספת שטח מרתף מתחת לתוספת הבניה	26.07	0.45	0.8	9.39
ק. קרקע	120.57	1		120.57
השלמה ל-24%	26.07	1	0.8	20.86
קומה א 12%	73.32	1		73.32
עליית גג	25.66	0.7	0.5	8.98
מרפסת שירותים	4.0	0.7		2.80
חניה	30.00	0.3		9.00
חצר	434.36	0.25		108.59
סה"כ שטח אקו'				401.63 מ"ר אקו'

בוועז קוט, שמאי מקרקעין שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בוועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

מצב חדש :

שטח אקו'	דחיה	שוליות	מקדם התאמה	מקדם שווי	שטח מ"ר	מהות
120.57				1	120.57	קומת קרקע קיימת
20.86			0.8	1	26.07	השלמה ל-24%
19.36	0.66	0.8		1	36.66	השלמה ל-30%
73.32				1	73.32	קומה א 12%
25.66				1	25.66	המרת שטח עליית גג לקומה א'
47.66				1	47.66	השלמה לקונטור קומת הקרקע
16.94	0.66	0.7		1	36.66	השלמה ל-30%
4.46	0.66	0.6		0.75	15.00	שירות
36.23				0.45	80.51	מרתף בנוי
9.39			0.8	0.45	26.07	תוספת מרתף מתחת לתוספת שטח עיקרי
13.67	0.66	0.6		0.45	76.72	תוספת מרתף מתחת לשטח הקיים והנוסף
9.00				0.3	30	חניה
99.43				0.25	397.70	חצר
496.53 מ"ר אקו'						סה"כ שטח אקו'

השבחה (במעוגל) : 408,000 ₪ = 4,300 ₪ * 94.9 מ"ר אקו'

בוועז קוט, שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בוועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

11.7. תכנית רש/1/754:

שמאי המשיבה :

התכנית מאפשרת הגבהת קומת המרתף ל- 3 מ' המשפרת את תחושת הרווחה ומשביחה את שטח המרתף. מועד אישור התכנית לאחר תום החיים הכלכליים של הנכס.

שווי מ"ר מבונה 12,500 ₪ בהתבסס על ניתוח עסקאות מכר בסביבת נשוא השומה.

תחשיב השבחה :

שטח מבונה במרתף 30% משטח החלקה 183.3 מ"ר.

שטח מרתף להשבחה בניכוי שטח ממ"ד 170.8 מ"ר

השבחה : 213,500 ₪ = 12,500 ₪ * 10% * 170.8 מ"ר

שמאי המבקשים :

התכנית מאפשרת את הגבהת המרתף.

לטענת שמאי המבקשים יש לקחת בחשבון דחיה ארוכה (25 שנים) למימוש הזכויות בהתחשב בבית המגורים הקיים בשטח של כ- 380 מ"ר הכולל מרתף בשטח 80.5 מ"ר.

הובא בחשבון שטח מרתף 170.8 מ"ר ושוליות בשטח מרתף מעל 100 מ"ר.

שווי מ"ר מבונה 12,500 ₪.

השבחה : 43,000 ₪ = 12,500 ₪ * 0.23 דחיה * 10% * (70.8 * 0.7 + 100 מ"ר)

הכרעה :

במועד הקובע השימוש המיטבי הינו הריסת המבנה הקיים והקמת קוטג' חדש דו קומתי המנצל את מלוא זכויות הבניה המותרות, כולל קומת מרתף בקונטור קומת הקרקע.

לא יובא בחשבון הפחתת שטח ממ"ד שכן אין מדובר בבקשה להיתר בניה.

שווי מ"ר מבונה 12,500 ₪ כמוסכם בשומות הצדדים.

תחשיב השבחה :

מצב קודם :

מהות	שטח מ"ר	מקדם שווי	מקדם שוליות	שטח אקו'
מרתף	100	0.45	1	45
מרתף שולי	83.3	0.45	0.6	22.5
סה"כ מצב קודם	183.3			67.5 מ"ר אקו'

מצב חדש :

מהות	שטח מ"ר	מקדם שווי	מקדם שוליות	שטח אקו'
מרתף	100	0.5	1	50
מרתף שולי	83.3	0.5	0.6	25.5
סה"כ מצב חדש	183.3			75 מ"ר אקו'

השבחה (במעוגל) : 94,000 ₪ = 12,500 ₪ * 7.5 מ"ר אקו'

בועז קוט, שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

12. עקרונות גורמים ושיקולים

בהערכת ההשבחה בשווי המקרקעין שבנדון כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, עקב אישור תכניות, מימוש בדרך של מכר, הבאתי בחשבון, בנוסף לאמור לעיל, את העקרונות והשיקולים הבאים:

12.1. עפ"י התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965, ההשבחה הינה "עליית שוויים של מקרקעין עקב אישור תכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג". לפיכך, כדי לבודד את מרכיב ההשבחה, יש להפחית את שווי המקרקעין עפ"י המצב התכנוני הקודם משווי המקרקעין עפ"י המצב התכנוני החדש, במועד הקובע.

12.2. ההערכה בוצעה בהתאם לפס"ד שהתקבל בבית המשפט העליון לעניין שיטת חישוב ההשבחה בנכס בו אושרו רצף תכניות בזו אחר זו ללא ששולם היטל השבחה בגינן. ההלכה שנקבעה הינה שיטת "המדרגות" הידועה כ"הלכת פמיני".

12.3. מיקומו של הנכס ברחוב נווה רעים 25, רמת השרון.

12.4. הבאתי בחשבון את המצב המשפטי בנכס.

12.5. המועדים הקובעים להערכה זו הינם כמפורט בסעיף 4 לעיל.

12.6. הבאתי בחשבון את העובדה כי נשוא השומה בנוי עפ"י היתר לפיכך הובאו בחשבון בתחשיב ההשבחה השטחים הבנויים בהיתר.

12.7. הבאתי בחשבון את מצבו התכנוני של הנכס במצב הקודם ובמצב החדש בכל אחד מהמועדים הקובעים.

12.8. בחישוב ההשבחה לחלק מהתכניות בודדתי את רכיבי הנכס שהושבחו וחישבתי את ההשבחה בגין כל אחד מהם בנפרד, לחלק מהתכניות נבחן שווי מצב קודם אל מול מצב חדש.

12.9. הבאתי בחשבון מקדמי שווי ראויים לזכויות הבניה בהתחשב בשטח, מיקום והשימוש האפשרי ועלויות התאמה.

12.10. הבאתי בחשבון את נתוני השווי בשומות הצדדים, ופסיקות שמאים מכריעים בסביבת הנכס.

12.11. השומה כוללת מע"מ ככל שחל בעסקה בין פרטיים.

בועז קוט, שמאי מקרקעין שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בועז קוט - שמאי מקרקעין
אורית דומינסקי - שמאית מקרקעין
אסף גפן - שמאי מקרקעין

13. השומה

לאור האמור לעיל, הגעתי לכלל דעה, כי ההשבחה שנוצרה בנכס נשוא השומה, חלקה 38 בגוש 6794 רח' נווה רעים 25, רמת השרון, בגין תכניות בניין עיר, הינה כדלהלן:

תכנית	המועד הקובע	ההשבחה	היטל השבחה
רש/443	07.03.1980	8 ₪	4 ₪
רש/541	05.06.1981	36.52 ₪	18.26 ₪
רש/521א'	13.03.1987	7,190 ₪	3,595 ₪
רש/679	11.02.1994	12,600 ₪	6,300 ₪
רש/754	26.07.1999	408,000 ₪	204,000 ₪
רש/1754	27.07.2017	94,000 ₪	47,000 ₪

ולראיה באתי על החתום,

בועז קוט,
שמאי מכריע