

# יעקב פז – שמאי מקרקעין ומשפטן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

תאריך: 30 יוני, 2019  
מספר מינוי: 2525-2018  
מספרנו: 388. שומה מכרעת

המשיבה, ועדה מקומית לתו"ב רמת השרון  
באמצעות השמאי  
עמיר סיון  
amirsivanltd@gmail.com

לכבוד:  
המבקשים, שי ואהד ליפציגר  
באמצעות השמאית  
מיכל בר פרו  
בדוא"ל: shammba@hotmail.com

## שומה מכרעת להיטל השבחה, חלקה 137 בגוש 6794, טרומפלדור 34, שכונת "נווה מגן", רמת השרון

בהתאם להוראות ס' 14 (ב) (1) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965 מוניתי כשמאי מכריע לעניין שבנדון.  
בתאריך 20/03/2019 קיימתי דיון בנוכחות שמאי הצדדים. סיכום הדיון הועבר לצדדים.

### 1. מטרת השומה:

אומדן ההשבחה למקרקעין שבנדון כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965.

### 2. מהות ההשבחה:

אישור תכניות בנין עיר כמפורט להלן, עקב מימוש בדרך של מכר.

### 3. מועדים קובעים לשומה:

מועד קובע	תכנית
07/03/1980	רש/443
05/06/1981	רש/541
13/03/1987	רש/521/א'
11/02/1994	רש/679
26/07/1999	רש/754
27/07/2017	רש/1/754

### 4. ביקור בנכס:

ביקור בנכס וסביבתו נערך ע"י הח"מ ביום 24/04/2019.

# יעקב פז – שמאי מקרקעין ומשפטן

## שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

### 5. פרטי הנכס:

גוש	6794
חלקה	137 (מס' ישנים 6794/135)
שטח החלקה הרשום בשלמות	1,281 מ"ר (בהתאם לנסח הרישום)
זכויות קנייניות	חכירה
מהות הנכס	חלקה ועליה בית מגורים צמוד קרקע, חד-קומתי, וותיק
כתובת	טרומפלדור 34, שכונת "נווה מגן", רמת השרון

### 6. תיאור הנכס והסביבה:

- 6.1. המקרקעין נשוא חוות הדעת (הידועים כחלקה 137 בגוש 6794), ממוקמים ברחוב טרומפלדור 34, בשכונת "נווה-מגן", ברמת השרון.
- 6.2. שכונת "נווה-מגן" ממוקמת בחלק הדרומי-מזרחי של העיר רמת השרון, מצפון לכביש מס' 5, ממערב לשכונת "מורשה", ומזרחית לשכונת "נווה-רסקו".
- 6.3. רחוב טרומפלדור מהווה ציר תחבורה מרכזי בשכונה המאופיין בתנועת כלי רכב עירה במרבית שעות היממה, לרבות תחבורה ציבורית (בסמיכות לנשוא השומה ממוקמת תחנת אוטובוס). תחילתו של הרחוב במערב, בכיכר אשר במפגש הרחובות דרך הראשונים, שבטי ישראל והנצח. סיומו במזרח, בכיכר אשר במפגש הרחובות המלכים הזית והתומר.
- 6.4. סביבת הנכס מאופיינת בבתי מגורים צמודי קרקע חד ודו-משפחתיים בני קומה עד שתי קומות, חלקם בבניה ותיקה וחלקם בתים ששופצו והורחבו או בתים חדשים שנבנו בשנים האחרונות. באזור פיתוח עירוני מלא.
- 6.5. הנכס שבנדון ממוקם בסמוך לכיכר אשר במפגש הרחובות המלכים הזית והתומר. החלקה פונה בחזית מזרחית לרחוב טרומפלדור, מעברו ממוקם מבנה חד קומתי המשמש כמרכז מסחרי שכונתי. מצפון, החלקה גובלת במשעול המחבר בין רחוב טרומפלדור לרחוב נווה רעים, מעברו חלקה בעלת מאפיינים דומים.
- 6.6. שטח החלקה הרשום הינו 1,281 מ"ר. החלקה בעלת צורה מלבנית אי-רגולרית ועליה בית צמוד קרקע וותיק אשר הוקם באמצע שנות ה-50 של המאה הקודמת. המבנה הינו מבנה חד-משפחתי חד-קומתי, עם גג רעפים משופע, בשטח בנוי<sup>1</sup> של 128 מ"ר + 16 מ"ר מרפסת.
- 6.7. בעת הביקור בנכס, כי מצבו הפיסי והתחזוקתי תואם את גילו.

<sup>1</sup> בהתאם להיתר בניה מיום 26/06/1955.

# יעקב פז – שמאי מקרקעין ומשפטן

## שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

### 7. המצב התכנוני:

#### מצב קודם

#### 7.1 תכנית המתאר רש/210/א פורסמה למתן תוקף בי.פ. 1708 מיום 18/03/1971.

התכנית מסווגת את החלקה כאזור מגורים א'. להלן עיקרי הוראות התכנית:

שטח מגרש מינימלי: 750 מ"ר

שטח בניה מכס': 20% בקומה אחת או 2 X 15% במבנה קוטג'

נספח: 20 מ"ר

מס' יח"ד: 2

קווי בנין: קדמי ע"פ תשריט; צדדי – 3 עד רוחב חזית 20 מ', מעל רוחב חזית

20 מ' 3.5 מ'; אחורי – 6 מ'

שטח הנספחים אינו נכלל בשטח הבית הראשי; שטח המרפסות אם פתוחות ואם מכוסות גג, אינו נכלל בשטח הבית, אלא בשיעור שעולה על 25% משטח הבית; שטח המדרגות החיצוניות שאינן מכוסות גג ומצורפות לבית אינו נכלל בשטח הבית. על כל מגרש יורשה לבנות רק נספח אחד, בתנאי שמוסך פרטי לדיירי אותו בית יוכל להיות יוצא מהכלל לצורך פסקה זו, כנספח נוסף על הנספח הרגיל.

#### מצב חדש

#### 7.2 תכנית רש/443 פורסמה למתן תוקף בי.פ. 2606 מיום 21/02/1980.

בהתאם להוראות התכנית: אחוזי שטחי המרפסות יהיו עד 30% משטח הבניה המותר. תותר סגירת שלוש מרפסות בקווי בניה חוקיים מתוך שטח המרפסות הני"ל, כאשר הסגירה אחידה, לא מבניה קשה אלא מחומרים שיאושרו על ידי הוועדה המקומית. באזור מגורים א', בבתים קיימים, שנבנו עד למתן תוקף לתכנית המתאר (18/3/1971), תאפשר הוועדה תוספת בניה: לגבי קוטג' – באם שטח הבניה הקיים 20%, תוספת של 10% בקומה העליונה (עד 30%); לגבי תוספת בניה בקומה תחתונה בלבד עד לשטח של 25%; על אף האמור לעיל לגבי מבנים חדשים הוראות תכנית מתאר 210 א' תשארנה בתוקפם. לא תהיה הגדלת צפיפות לעומת הצפיפויות המותרות.

#### 7.3 תכנית רש/541 פורסמה למתן תוקף בי.פ. 2713 מיום 25/05/1981.

בין מטרות התכנית, קביעת סה"כ אחוזי בניה הכוללים מרפסות ולהעמידם על סה"כ אחוזי בניה. סה"כ אחוזי הבניה באזור מגורים א' יהיו כדלקמן: בקומה אחת 25% לקומה; בקוטג' 18% X 2 = 36%; למבנים שנבנו עד שנת 1971 (לפי תכנית רש/443): בקומה אחת 30%; בקוטג': קומת הקרקע – 24%, קומה א' – 12% ובסה"כ – 36%; בנוסף תורשה בניית מרתף מתחת לבנין. אולם, במקרה וייבנה מרתף, ייבנה המקלט במפלס המרתף. בניית מבנה עזר (פרט למוסך) תותר באזור מגורים א', כאשר ייבנו קוטגיים רק

אבא הלל סילבר 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606

טל. 074-7191000, פקס. 074-7191001 דואר אלקטרוני: paz.appraiser@gmail.com

עמוד 3 מתוך 40

## יעקב פז – שמאי מקרקעין ומשפטן שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

במקרים שלא נבנה מרתף. שטח מבנה עזר לא יעלה על 10 מ"ר וגובהו 2.2 מ' נטו או 2.4 מ' ברוטו ליח"ד. תותר בניית מוסכים בצמוד לגבול המגרש החזיתי.

### 7.4. תכנית רש/521/א פורסמה למתן תוקף בי.פ. 3413 מיום 26/02/1987.

בהתאם להוראות התכנית, הועדה המקומית תהיה רשאית, בתנאי שעשתה זאת ע"י אישור מיוחד ומפורש לתת היתר יציאות לחלקי גג מתחת לגגות רעפים באזור מגורים א' ו-1' 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%.

### 7.5. תכנית רש/679 פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4186 מיום 27/01/1994.

מטרת התכנית לקבוע הנחיות למתן היתרים לבניה והקמה של בריכות שחיה, מחסנים, פרגולות ומרתפים, ולקבוע דרך לחישוב מספר יח"ד בכל אזורי המגורים. להלן עיקרי הוראות התכנית:

**בריכות שחיה:** בשטח שלא יעלה על 10% מגודל מגרש הבניה ולא יותר מ-70 מ"ר. לכל בריכה תותר הקמת מבנה עזר תת קרקעי ואשר גודלו לא יעלה על 5 מ"ר. שטחי בריכות השחיה לא יחשבו כשטח בנייה בתנאי שהבריכות אינן מקורות, או מקורות בקירוי קל עונתי.

**מחסנים דירתיים:** כשטחי שירות בתחום קומת קרקע או קומה מפולשת או בקומת מרתף. גודלו המירבי של מחסן דירתי (כולל מעברים ואף את הקירות) יהיה: 13 מ"ר לכל יח"ד – בבניינים צמודי קרקע בני עד שתי דירות במגרש; 6 מ"ר לכל יח"ד – בבניינים צמודי קרקע בני 3-6 דירות במגרש; 4 מ"ר לכל יח"ד – לכל יח"ד בבניינים בני 7 דירות ומעלה שאינם צמודי קרקע. שטחי המחסנים יהוו תוספת לאחוזי הבניה המיועדים כחלקי שירות.

**פרגולות:** השטח לא יעלה על 10% משטח המגרש, כאשר הפרגולה הינה בקומת הקרקע בבניינים חד ודו משפחתיים, ולא יותר מ-10% משטח הגג הצמוד לחדר היציאה לגג כאשר המדובר בפרגולות בגגות בבתי דירות.

**מרתפים:** למקלטים, לחניה, למתקנים הנדסיים, ולאחסנה, כשטחי שירות. מרתף לא ישמש למגורים. שטחי המרתפים יהוו תוספת לאחוזי הבניה שנקבעו בתכנית. גובה מרבי של קומת המרתף בבית מגורים לא יעלה על 2.2 מ' מדוד מרצפת המרתף ועד לתקרתו. במבנה בו הותרה הקמת מרתף לא תותר בניית מחסנים או שטחי שרות במפלסים העליונים, למעט סככות חניה, אלא אם לא ניתן להקימם בשטח המרתף, עודף השטחים יוכלו להבנות בקומת הקרקע או בקומה המפולשת.

**חישוב כמות הדירות:** חישוב כמות הדירות המותרת לבנייה בכל אזורי המגורים משטח המגרשים נטו יהיה באופן שאם כתוצאה מחישוב הצפיפות יותרו "חלקי דירות" שמעל מחצית הדירה, תושלם הכמות לדירה השלמה הבאה אחרי המחצית.

אבא הלל סילבר 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606

טל. 074-7191000, פקס. 074-7191001 דואר אלקטרוני: paz.appraiser@gmail.com

עמוד 4 מתוך 40

## יעקב פז – שמאי מקרקעין ומשפטן שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

- 7.6. **תכנית רש/754 פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4783 מיום 11/07/1999.**
- מטרת התכנית, לשנות הוראות תכניות המתאר ביחס לאזור מגורים א'. להלן עיקרי הוראות התכנית:
- זכויות בניה:** שטח עיקרי בשיעור של 60% משטח המגרש (כולל שטחו של החדר על הגג, אשר שטחו לא יעלה על 23 מ"ר); שטח שירות מעל הקרקע לא יעלה על 15 מ"ר ליח"ד; מבנה חנייה קל בשטח של 30 מ"ר ליח"ד; גודל המגרש המינימלי יהיה 750 מ"ר; כמות הדירות תחושב עפ"י יחס צפיפות של שתי דירות לכל 750 מ"ר. "חלקי דירות" שמעל מחצית הדירה, תושלם הכמות לדירה השלמה הבאה אחרי המחצית. בכל שאר המקרים יעוגל כלפי מטה; תכסית הקרקע לא תעלה על 40% משטח המגרש.
- מרתפים:** בשטח מתווה (קונטור) הבניין ולא תעלה על 40% משטח המגרש. המרתף ישמש אך ורק לשימושים הבאים: שטחי שירות כהגדרתם בתקנות לחישוב שטחים; שימושים נילוויים למגורים כגון: משרד לבעל מקצוע חופשי, חדר משחקים, חדר כושר לשימוש דיירי הבית. גובה מירבי של המרתף יהיה 2.4 מ' מדוד מרצפת המרתף ועד לתחתית תקרתו. במבנה בו הותרה בנית מרתף לא תותר בנית מחסנים וחניה שלא בקומת המרתף. גודלו המרבי של מחסן דירתי יהיה 13 מ"ר לכל יח"ד בבניינים צמודי קרקע בני עד 2 דירות במגרש; 6 מ"ר לכל יח"ד בבניינים צמודי קרקע בני 3-6 דירות במגרש.
- מס' מבנים במגרש:** תותר הקמת מבנים נפרדים על גבי מגרש בניה אחד ובלבד שהמרחק המינימלי לא יקטן מ- 5.5 מ'. בסמכות הועדה המקומית לאשר מרחק מינימלי בין המבנים שלא יקטן מ- 3 מ'.
- קווי בניין:** קדמי- על פי תכנית מתאר או מפורטת; צדדי- 3 מ'; אחורי- 5 מ'.
- גגות:** חדרי יציאה לגג עד 23 מ"ר, בתנאים.
- חניה:** בבניה חדשה יותקנו מקומות חניה במרתף; מבנה חניה לא יעלה על 30 מ"ר כשטח שירות.
- פרגולות:** בהתאם לתכנית רש/679.
- בריכות שחיה:** לא מקורות, בשטח שלא יעלה על 10% משטח המגרש ולא יותר מ- 70 מ"ר.

## יעקב פז – שמאי מקרקעין ומשפטן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

### 7.7. תכנית רש/1/754 (553-0466508) פורסמה למתן תוקף בי.פ. 7544 מיום 30/07/2017.

מטרת התכנית לשנות ולפרט הוראות מגורים א'. להלן עיקרי הוראות התכנית:  
**זכויות בניה מאושרות:** זכויות הבנייה לשימוש עיקרי על קרקעי – עד 60% משטח המגרש (כולל חדר יציאה לגג ששטחו לא יעלה 23 מ"ר); זכויות הבנייה המותרות למטרות שירות מעל הקרקע: 15 מ"ר לכל יח"ד, ממ"ד לכל יח"ד, מבנה חניה קל בשטח 30 מ"ר ליח"ד; תותר הקמת 2 יח"ד לגודל מגרש מינימלי. חישוב מספר הדירות המותרות יהיה לפי מפתח של 2 יח"ד לכל 750 מ"ר. "חלקי דירות" שמעל מחצית הדירה, תושלם הכמות לדירה השלמה הבאה אחרי המחצית. בכל שאר המקרים יעוגל כלפי מטה; גודל מגרש מינימלי יהיה 750 מ"ר; תכסית הקרקע לא תעלה על 40% משטח המגרש ללא הקלה.

#### **הוראות בניוי:**

**מרחקים בין מבנים במגרש:** תותר הקמת מבנה אחד או מבנים נפרדים על גבי מגרש בניה אחד ובלבד שהמרחק שישמר מרחק של 5.0 מ' לפחות בין קירותיהם החיצוניים. יותר בהליך של הקלה להפחית מרחק זה עד 3 מ'.

**קווי בניין:** קדמי- על פי תכנית מתאר ו/או מפורטת; צדדי- 3 מ'; אחורי- 5 מ'.

**פרגולות:** בהתאם לתכנית רש/679.

**מרתפים:** עפ"י מתווה קומת הקרקע (קונטור הבניין) ולא תעלה על 40% משטח המגרש. המרתף ישמש אך ורק לשימושים הבאים: שטחי שירות כהגדרתם בתקנות לחישוב שטחים; שטח עיקרי - שימושים נילוויים למגורים המשמשים אך ורק את הדייר המתגורר בבניין כגון: משרד לבעל מקצוע חופשי, חדר משחקים, חדר כושר. הגובה המירבי של קומת המרתף יהיה 3 מ' מדוד מרצפת המרתף ועד לתחתית אלמנטי הבטון. במבנה בו הותרה בנית מרתף לא תותר בנית מחסנים שלא בקומת המרתף. גודלו המרבי של מחסן דירתי יהיה 13 מ"ר לכל יח"ד במבנים צמודי קרקע בני עד 2 דירות במגרש; 6 מ"ר לכל יח"ד במבנים צמודי קרקע בני 3-6 דירות במגרש.

**גגות:** חדרי יציאה לגג בשטח שלא יעלה על 23 מ"ר. בבניה צמודת קרקע הכוללת גג רעפים או גג משופע, לא יותר גם חדר יציאה לגג.

**חניה:** תותר חניה עילית או תת קרקעית; בחניה עילית – שטח המבנה הקל לחניה לא יעלה על 30 מ"ר כשטח שירות.

### 8. רישוי:

הוצגו בפני מסמכים הרישוי כדלקמן:

8.1. תשריט רישיון (מס' רישיון לא קריא) מיום 26/06/1955 ממנו עולה עיקרי הפרטים הבאים: קיים: 121; חדש; 7 מ"ר; מרפסת: 16 מ"ר.

8.2. תשריט (ללא ציון מס' רישיון) מיום 24/08/1956 נושא חותמת נתאשר ע"י ועדת המשנה לרשיונות בנין בישיבה מס' 23, ממנו עולה כי אושרה הקמת גר' בשטח של 27.52 מ"ר.

אבא הלל סילבר 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606

טל. 074-7191000, פקס. 074-7191001 דואר אלקטרוני: paz.appraiser@gmail.com

עמוד 6 מתוך 40

# יעקב פז – שמאי מקרקעין ומשפטן

## שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

### 9. המצב הקנייני:

בהתאם להעתק רישום מפנקס הזכויות, שהופק באמצעות האינטרנט ביום 30/12/2018, רשומות הזכויות בחלקה 137, בגוש 6794, בבעלות קק"ל בשלמות, ובחכירה מהוונת עד ליום 31/03/2054 על שם החוכרים ליפציגר אהד ושי בחלקים שווים. בתאריך 29/10/2018 נרשמה הערת אזהרה לטובת אבידן רן ובר גיל אבידן קרן.

### 10. עיקרי עמדות הצדדים והכרעה בנקודות השנויות במחלוקת:

להלן עיקרי עמדות הצדדים כפי שבאו לידי ביטוי בשומותיהם, במסמכי התגובה ובדיון שהתקיים בפני, וכן הכרעה בנקודות השנויות במחלוקת.

תכנית	מועד קובע	ההשבה בשומת המשיבה ב-ש	ההשבה בשומת המבקשים ב-ש
רש/443	07/03/1980	23.08	5.46
רש/541	05/06/1981	99.48	לא חלה השבחה
רש/521/א'	13/03/1987	30,710	לא חלה השבחה
רש/679	11/02/1994	46,170	10,000
רש/754	26/07/1999	772,228	423,066
רש/1/754 (553-0466508)	27/07/2017	413,370	55,350

### 10.1. השבחה בגין תכנית רש/443 למועד הקובע 07/03/1980

#### עיקרי עמדת שמאי המשיבה:

ההשבחה בשומת המשיבה חושבה כהפרש השווי בין שני מצבי התכנון. במצב חדש, הובאה בחשבון תרומת תכנית רש/443 המאפשרת זכויות בניה למרפסות סגורות בשיעור של 30% מהבנוי, בכפוף למקדם אקווי 0.9, ובמצב קודם הובאו בחשבון זכויות למרפסות פתוחות בשיעור של 25% מהבנוי בכפוף למקדם אקווי 0.7. אומדן ההשבחה מביא בחשבון הפסד בשטחי חצר בכפוף למקדם אקווי 0.25. תרומת התכנית מסתכמת בתוספת של 30.36 מ"ר אקווי.

#### ערכי שווי בשומת המשיבה:

לטענת שמאי המשיבה, שווי למ"ר מבונה אקווי במועד הקובע הינו בסך של 0.76 ש/למ"ר, זאת בהתבסס על שומות מכריעות, כדלקמן:

שומאי מכריע	כתובת הנכס	שווי מ"ר מבונה ב-ש
נורית גרבי	המלכים 44	0.9
ניקי פרימו	שבטי ישראל 65	1.1
שמואל רוזנברג	הרימון 57	0.8

## יעקב פז – שמאי מקרקעין ומשפטן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

### להלן תחשיב ההשבחה בשומת המשיבה:

מצב חדש				
שטח אקווי' (מ"ר)	מקדם אקווי'	שטח (מ"ר)	אחוזי בניה מותרים	קומה/שימוש
192.15	1.00	192.15	15%	קומת קרקע
51.88	0.90	57.65	30%	מרפסת סגורה
192.15	1.00	192.15	15%	קומה א'
51.88	0.90	57.65	30%	מרפסת סגורה
8.00	0.40	20.00	1	מחסן/מבנה עזר
4.50	0.30	15.00	2	חניה
249.05	0.25	996.21		חצר
749.61	סה"כ			
מצב קודם				
שטח אקווי' (מ"ר)	מקדם אקווי'	שטח (מ"ר)	אחוזי בניה מותרים	קומה/שימוש
192.15	1.00	192.15	15%	קומת קרקע
33.63	0.70	48.04	25%	מרפסת פתוחה
192.15	1.00	192.15	15%	קומה א'
33.63	0.70	48.04	25%	מרפסת פתוחה
8.00	0.40	20.00	1	מחסן/מבנה עזר
4.50	0.30	15.00	2	חניה
255.20	0.25	1,020.81		חצר
719.26	סה"כ			
30.35	תוספת שטח במ"ר אקווי'			
0.76	שווי מ"ר מבונה אקווי' ב-ש			
<b>23.07</b>	<b>ההשבחה ב-ש</b>			

### להלן עיקרי התייחסות שמאי המשיבה לטיעוני שמאית המבקשים:

- לטענת שמאי המשיבה, רחוב טרומפלדור הפך במהלך השנים לרחוב ראשי וסואן, בהתאם להתפתחות העיר והתרחבות השכונות המזרחיות, אולם בשנות ה-80 ועד לאמצע שנות ה-90 הרחוב לא היה עמוס ולא הייתה מצוקה תחבורתית כפי שיש בשנים האחרונות. בהתאם לאמור לעיל, לטענתו ברוב המועדים הקובעים כלל לא הייתה השפעה למיקום הנכס על המחיר, ובשומת המבקשים ניתנה הפחתה גורפת ללא אבחנה בין מיקומי נכסי ההשוואה, באופן בו ניתנה הפחתה גם בגין נכסים סמוכים ובעלי מיקום נחות מזה של הנכס הנישום. עוד לטענתו, ערכי השווי בשומתו מגלמים את השפעת התנועה.



## יעקב פז – שמאי מקרקעין ומשפטן שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

- בהתייחס לטענת שמאית המבקשים כי יש לייחס שוני הנובע מזכויות חכירה, נטען כי ההשבחה נבחנת לשווי בעלות מלאה וכי אין כל מקום להביא בחשבון שוני זה.
- לטענת שמאי המשיבה, אין להפחית עלויות התאמה.
- שטח הנספח 20 מ"ר הינו לחלקה ולא ליחיד מגורים.
- המקדמים שנקטו בשומת המבקשים אינם עולים בקנה אחד עם המקדמים שנקבעו בשומות מכריעות.

### עיקרי עמדת שמאית המבקשים:

ההשבחה בשומת המבקשים חושבה כהפרש השווי בין שני מצבי התכנון. במצב חדש, הובאה בחשבון תרומת תכנית רש/443 המאפשרת זכויות בניה למרפסות סגורות בשיעור של 30% מהבנוי, בכפוף למקדם אקווי 0.675, ובמצב קודם הובאו בחשבון זכויות למרפסות סגורות בשיעור של 25% מהבנוי בכפוף למקדם אקווי 0.675. מקדמים אלו משקפים גם את שוליות השטחים. לטענתה, הפסיקות שהוצגו בשומת המשיבה מתייחסות למגרשים קטנים בהם אין שוליות, ואילו במגרש הנדון אשר שטחו 1,281 מ"ר קיימת מובהקות לשוליות השטחים. עוד נטען, כי לאור מאפייני המגרש יש להביא בחשבון הפחתה ביחס לנתוני ההשוואה בהם התנאים המסחריים (התשלום לרמ"י בגין ניצול הזכויות) עדיפים על פני המגרש שבנדון.

אומדן ההשבחה מביא בחשבון את ההפסד בשטחי החצר בכפוף למקדם אקווי 0.15, המגלם גם את העובדה כי היחידה הנוספת הינה עורפית ונדרשת גישה ליחידה זו. תרומת התכנית מסתכמת בתוספת של 10.09 מ"ר אקווי.

### ערכי שווי בשומת המבקשים:

לטענת שמאית המבקשים, שווי למ"ר מבונה אקווי מתואם לנכס שבנדון, במועד הקובע הינו בסך של 0.6 ש"ח/למ"ר, זאת בהתבסס על שומות מכריעות, כדלקמן:

שווי מ"ר מבונה ב- ש"ח	כתובת הנכס	גו"ח	שמאי מכריע
0.9	המלכים 44	6552/295	נורית גרבי
0.8	טרומפלדור 6	6794/9	רן וירניק
0.8	יצחק שדה 67	6334/160	בצלאל קציר
0.8	הרימון 57	6333/282	שמואל רוזנברג
1	הרימון 12	6333/18	גבע בלטר
0.76	טרומפלדור 21	6794/74	משה נדם

ערכי השווי בשומתה נקבעו בשים לב למיקום המקרקעין בסמוך לציר תנועה מרכזי. לטענתה, רח' טרומפלדור היה תמיד ציר תחבורה ראשי ביחס לסביבה, המוביל לשכונות "נווה מגן" ו-"מורשה". גם אם עצימות התנועה בשנות השמונים הייתה נמוכה יותר, עדיין

## יעקב פז – שמאי מקרקעין ומשפטן

### שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

ביחס לסביבה מדובר בציר תנועה ראשי כשמיקום הנכס לא השתנה. לפיכך, טענת שמאי המשיבה אינה גורעת מאופי מיקום הנכס לאורך השנים.

#### להלן תחשיב ההשבחה בשומת המבקשים:

מצב חדש				
שטח אקווי' (מ"ר)	מקדם אקווי'	שטח (מ"ר)	אחוזי בניה מותרים	קומה/שימוש
375.85	0.978	384.30	30%	שטח מותר
16.20	0.405	40.00		מחסן - נספח
77.82	0.675	115.29	30%	מרפסות סגורות
9.00	0.30	30.00		חניה
135.53	0.15	903.56		יתרת חצר
614.40	סה"כ			
מצב קודם				
שטח אקווי' (מ"ר)	מקדם אקווי'	שטח (מ"ר)	אחוזי בניה מותרים	קומה/שימוש
375.85	0.98	384.30	30%	שטח מותר
16.20	0.41	40.00		מחסן - נספח
64.85	0.68	96.08	25%	מרפסות סגורות
9.00	0.30	30.00		חניה
138.42	0.15	922.77		יתרת חצר
604.31	סה"כ			
10.09	תוספת שטח במ"ר אקווי'			
0.6	שווי מ"ר מבונה אקווי' ב-ש			
0.9	מקדם דחייה			
5.45	ההשבחה ב-ש			

# יעקב פז – שמאי מקרקעין ומשפטן

## שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

### הכרעה:

בחנתי את הוראות תכנית רש/443 וכן את עמדות הצדדים. במצב התכנוני החדש, תכנית רש/443 אפשרה בניית שטחי מרפסות עד 30% משטח הבניה המותר וכן, אפשרה סגירת שלוש מרפסות בקווי בניין, כאשר הסגירה אחידה ולא מבניה קשיחה. במצב התכנוני הקודם בהתאם להוראות תכנית רש/210 א' הותרו זכויות בניה בשיעור של עד 30% בשתי קומות (למבנה קוטגי) או 20% בקומה אחת, ובנוסף הותרו מרפסות פתוחות בשיעור של עד 25% משטח הבניה המותר.

הנכס הנדון הנו בית מגורים צמוד קרקע חד קומתי וותיק, אשר שטחו בהתאם להיתר בניה משנת 1955, הינו 128 מ"ר ובו בנוסף מרפסות בשטח של 16 מ"ר. בהתייחס לשטח החלקה שבנדון (1,281 מ"ר), היתר זה מהווה מימוש חלקי של זכויות הבניה המותרות, בשני מצבי התכנון. קיימת יתרת זכויות בניה, אשר המימוש המיטבי שלהן הוא הקמת יחידת דיור נוספת בעורף המבנה והרחבת יחידת הדיור הקיימת. זכויות הבניה זמינות למימוש מידי. לא יובאו בחשבון עלויות התאמה לבינוי הקיים, המתקזזות בשני מצבי התכנון.

קיבלתי את עמדת שמאי המשיבה כי, אפשרות סגירת המרפסות הפתוחות במסגרת הוראות תכנית רש/443 בסגירה שאינה בבניה קשיחה מהווה אלמנט משביח, ביחס לתכנית רש/210 א'. הנני סבור כי מקדם אקווי ראוי למרפסות פתוחות הנו 0.5, זאת כאשר מדובר במרפסות פתוחות לבית מגורים צמוד קרקע, ומקדם אקווי למרפסות סגורות בבניה שאינה קשיחה הנו 0.8, זאת בהתייחס לאופי הבינוי, שטחי המרפסות והמועד הקובע, וכפי שהכרעתי בשומות לנכסים בעלי מאפיינים דומים בסביבה. כמו כן, הבאתי בחשבון הפסד שטח חצר, שטחים אלו חושבו במקדם המגלמים שוליות וצורך בהסדרת דרך גישה ליחידה העורפית.

עוד הובא בחשבון מקדם שוליות בגין שטחי הבניה הנרחבים.

### הכרעה לעניין ערכי השווי:

הצדדים חלוקים באשר לשווי מ"ר מבונה במועד הקובע. שמאי המשיבה טוען כי השווי הינו בסך של 0.76 ₪/למ"ר מבונה ואילו שמאית המבקשים טוענת כי השווי הינו בסך של 0.6 ₪/למ"ר מבונה. איני מקבל את טענות שמאית המבקשים באשר להפחתה הנדרשת בערכי השווי בשל המצב הקנייני. בשומה מכרעת שערכתי לנכס ברחוב הרימון 58 (גו"ח 6333/114/2) קבעתי שווי בסך של 0.75 ₪ למועד הקובע. יצויין כי הנכס נשוא שומתי המכרעת שם, מצוי בסמוך אם כי במיקום אטרקטיבי יותר. בנוסף, בחנתי שומות של שמאים מכריעים אחרים בסביבה, בשים לב למאפיינים דומים ולחשיפה לצירים מרכזיים, כמפורט להלן:

שמאי מכריע	גו"ח	כתובת הנכס	רש/443
דורית פריאל	6333/288/2	הדר 13	0.75
נורית גרבי	6552/295	המלכים 44 ב'	0.9
גד נתן	6552/227	הרב קוק 35	0.75

אבא הלל סילבר 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606

טל. 074-7191000, פקס. 074-7191001 דואר אלקטרוני: paz.appraiser@gmail.com

עמוד 11 מתוך 40

**יעקב פז – שמאי מקרקעין ומשפטן**  
 שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

רש/443	כתובת הנכס	גו"ח	שמאי מכריע
0.8	טרומפלדור 6	6794/9/2	רן וירניק
0.76	טרומפלדור 21	6794/74	משה נדס
0.8	המלכים 3 א	6794/92/1	בצלאל קציר
0.9	שבטי ישראל 6	6794/3	נורית גירבי
0.8	המלכים 16	6552/168	תמיר שדה

בהתאם למכלול הנתונים שלעיל, הגעתי לכלל דעה כי שווי מ"ר מבונה בנכס הנדון, נכון למועד הקובע, הנו בגבולות של 700 שקל ישן/מ"ר (0.7 שח/מ"ר).

**תחשיב הכרעה:**

שטח החלקה					
מצב חדש					
שטח אקווי' (מ"ר)	מקדם שוליות	מקדם אקווי'	שטח (מ"ר)	אחוזי בניה מותרים	קומה/שימוש
192.15	1.00	1.00	192.15	15%	קומת קרקע
46.12	1.00	0.80	57.65	30%	מרפסת סגורה
153.72	0.80	1.00	192.15	15%	קומה א'
36.89	0.80	0.80	57.65	30%	מרפסת סגורה
8.00	1.00	0.40	20.00		מחסן/מבנה עזר
9.00	1.00	0.30	30.00		חניה
220.77	0.90	0.25	996.21		חצר
<b>666.65</b>	<b>סה"כ</b>				
מצב קודם					
שטח אקווי' (מ"ר)	מקדם שוליות	מקדם אקווי'	שטח (מ"ר)	אחוזי בניה מותרים	קומה/שימוש
192.15	1.00	1.00	192.15	15%	קומת קרקע
24.02	1.00	0.50	48.04	25%	מרפסת פתוחה
153.72	0.80	1.00	192.15	15%	קומה א'
19.22	0.80	0.50	48.04	25%	מרפסת פתוחה
8.00	1.00	0.40	20.00	1	מחסן/מבנה עזר
9.00	1.00	0.30	15.00	2	חניה
222.93	0.90	0.25	1,005.81		חצר
<b>629.04</b>	<b>סה"כ</b>				
<b>37.61</b>	<b>תוספת שטח במ"ר אקווי'</b>				
<b>0.7</b>	<b>שווי מ"ר מבונה אקווי' ב-שח</b>				
<b>26.33</b>	<b>ההשבחה ב-שח</b>				

# יעקב פז – שמאי מקרקעין ומשפטן

## שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

10.2. השבחה בגין תכנית רש/541 למועד הקובע 05/06/1981

### עיקרי עמדת שמאי המשיבה:

ההשבחה בשומת המשיבה חושבה כהפרש השווי בין שני מצבי התכנון. במצב חדש, הובאה בחשבון תרומת תכנית רש/541 המאפשרת זכויות בניה בשיעור של 18% בשתי קומות, וזאת בכפוף למקדם אקווי' 1 לזכויות בקומת הקרקע ולמקדם אקווי' 0.8 המגלם שוליות לזכויות בקומה א'. בנוסף הובאו בחשבון זכויות בניה למרתף בקונטור קומת הקרקע, במקדם אקווי' 0.4. אפשרות הקמת המרתף הובאה בחשבון במקדם 0.7. במצב קודם הובאו בחשבון זכויות בניה בהתאם לתכנית רש/443, בשיעור של 15% לקומה ובתוספת מרפסות סגורות בשיעור של 30% מהבנוי.

### ערכי שווי בשומת המשיבה:

לטענת שמאי המשיבה שווי מ"ר מבונה הינו בסך של 2 נה/מ"ר, זאת בהתבסס על שומות של שמאים מכריעים, כדלקמן:

שמוי מכריע	כתובת הנכס	שווי מ"ר מבונה ב-שקל ישן
נורית גירבי	המלכים 44	2,800
לבנה אשד	הציפורן 4	2,600

### להלן תחשיב ההשבחה בשומת המשיבה:

מצב חדש				
קומה/שימוש	אחוזי בניה מותרים	שטח (מ"ר)	מקדם אקווי' (מ"ר)	שטח אקווי' (מ"ר)
מרתף	0.70	230.58	0.40	64.56
קומת קרקע	0.18	230.58	1.00	230.58
קומה א' + שוליות	0.18	230.58	0.80	184.46
חניה	2	15.00	0.30	9.00
חצר		1,035.42	0.25	258.86
	סה"כ			747.46

## יעקב פז – שמאי מקרקעין ומשפטן שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

מצב קודם				
שטח אקווי' (מ"ר)	מקדם אקווי'	שטח (מ"ר)	אחוזי בניה מותרים	קומה/שימוש
192.15	1.00	192.15	0.15	קומת קרקע
51.88	0.90	57.65	0.30	מרפסת סגורה
134.51	0.70	192.15	0.15	קומה א'
51.88	0.90	57.65	0.30	מרפסת סגורה
10.00	0.50	20.00	1	מחסן/מבנה עזר
4.50	0.30	15.00	2	חניה
252.80	0.25	1,011.21		חצר
697.72	סה"כ			
49.74	תוספת שטח במ"ר אקווי'			
2	שווי מ"ר מבונה אקווי' ב-ש			
99.49	ההשבה ב-ש			

### עיקרי עמדת שמאית המבקשים:

לטענת שמאית המבקשים, התכנית מכלילה את שטח המרפסות הסגורות בשטח העיקרי וקובעת כי סה"כ השטח העיקרי הינו 36%. במצב קודם ניתן היה לבנות 30% עיקרי ועד 9% מרפסות סגורות, לפיכך, התכנית אינה משביחה בגין רכיב זה. בהתייחס לזכויות במרתף במצב הקודם, הפנתה לשומות מכריעות<sup>2</sup> בסביבה מהן עולה כי התכנית אינה משביחה מאחר והבניה הותרה בהיקף רחב ברחבי העיר עוד טרם אישורה של התכנית שבנדון.

יצוין כי במהלך הדיון, טענה שמאית המבקשים, כי התייחסות שמאי המשיבה לאורך כל הדיון היא בהתאם לשומת השמאי המכריע משה נדס ברח' טרומפלדור 21. בשומה זו נקבע חד משמעית כי אין השבחה בגין תכנית זו. ככל ששמאי המשיבה נצמד לשומה המכרעת, יש לקבלה על כל מרכיביה, גם ביחס לתכנית זו.

לחילופין, ככל שטענה זו לא תתקבל הוצג תחשיב חלופי. בחלופה זו הובא בחשבון מקדם דחייה בגין תוספת הזכויות.

<sup>2</sup> שומות מכריעות של השמאים המכריעים משה נדס לנכס ברחוב טרומפלדור 21; מנחם מלונגא לנכס ברחוב הרק קוק 9 ושומת רן וירניק לנכס ברחוב טרומפלדור 6. במהלך הדיון הפנתה גם לשומת אמנון נזרי לנכס ברחוב אשל אברהם 23 בגו"ח 6598/347, כאן המקום לציין כי שומה זו הינה משנת 2010, אחת מהשומות המכריעות הראשונות אשר עסקו בחיוב בגין מרתפים ברמת השרון.

# יעקב פז – שמאי מקרקעין ומשפטן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

## ערכי שווי בשומת המבקשים:

לטענת שמאית המבקשים, שווי למ"ר מבונה אקווי מתואם<sup>3</sup> לנכס שבנדון, במועד הקובע הינו בסך של 1.6 שח/למ"ר, זאת בהתבסס על שומות מכריעות, כדלקמן:

שוי מ"ר מבונה ב-ש	כתובת הנכס	גו"ח	שמאי מכריע
2.8	המלכים 44	6552/295	נורית גרבי
1.8	הגפן 44	6334/39	תמיר שדה
2	התומר 51	6334/167	אבישי זיו
2.7	הרימון 57	6333/282	שמואל רוזנברג
2.4	המלכים 3א	3794/92	בצלאל קציר

## הלן תחשיב ההשבחה בשומת המבקשים:

מצב חדש				
שטח אקווי' (מ"ר)	מקדם אקווי'	שטח (מ"ר)	אחוזי בניה מותרים	קומה/שימוש
431.51	0.936	461.16	36%	שטח מותר
5.40	0.675	8.00		מרפסות שירות
73.79	0.320	230.58	18%	מרתף
4.50	0.30	15.00		חניה
123.77	0.12	1031.42		יתרת חצר
638.96			סה"כ	
מצב קודם				
שטח אקווי' (מ"ר)	מקדם אקווי'	שטח (מ"ר)	אחוזי בניה מותרים	קומה/שימוש
375.85	0.978	384.30	30%	שטח מותר
16.20	0.405	40.00		מחסן - נספח
77.82	0.675	115.29	30%	מרפסות סגורות
9.00	0.30	30.00		חניה
135.53	0.15	903.56		יתרת חצר
614.40			סה"כ	
24.56			תוספת שטח במ"ר אקווי'	
1.6			שווי מ"ר מבונה אקווי' ב-ש	
0.84			מקדם דחייה	
33.01			ההשבחה ב-ש	

<sup>3</sup> כאמור, ערכי השווי בשומתה נקבעו בשים לב למיקום המקרקעין בסמוך לציר תנועה מרכזי. לטענתה, רח' טרומפלדור היה תמיד ציר תחבורה ראשי ביחס לסביבה, המוביל לשכונות "נווה מגן" ו-"מורשה". גם אם עצימות התנועה בשנות השמונים הייתה נמוכה יותר, עדיין ביחס לסביבה מדובר בציר תנועה ראשי כשמיקום הנכס לא השתנה. לפיכך, טענת שמאי המשיבה אינה גורעת מאופי מיקום הנכס לאורך השנים.

# יעקב פז – שמאי מקרקעין ומשפטן

## שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

### הכרעה:

בחנתי את הוראות תכנית רש/541 וכן את עמדות הצדדים. תכנית רש/541 אפשרה הקמת בית קוטג' בשיעור בניה כולל של 36% (18% לקומה). בנוסף התכנית מאפשרת מבנה עזר בשטח של 10 מ"ר/ליח"ד אז מרתף בקונטור קומת הקרקע.

בהתייחס לטענת שמאית המבקשים כי לא חלה השבחה בגין שטחי המרתף, זאת בהתבסס על שומות מכריעות בסביבה, אציין כי איני מקבל טענה זו. כפי שקיימות שומות המצדדות בטענתה, קיימות שומות נוספות ומאוחרות לרבות שומות הח"מ, אשר מביאות באומדן ההשבחה את תרומת המרתף.

סוגיה זו הינה סוגיה פרשנית משפטית אשר נדונה לא אחת בפני ועדת הערר. לעניין זה אפנה להחלטת ועדת הערר בערר רה/85036/09 "הועדה המקומית לתו"ב רמת השרון נ' חיים וחיה שינפלד" (להלן עניין: "שינפלד"), בה נקבע:

- לא הוכח קיומו של נוהג בתחום העיר רמת השרון למתן היתרי בניה למרתפים בניגוד לתכניות החלות;
  - בהתאם לתכנית רש/210 א' הותרה בניית מרתף אך לא הוקנו זכויות בניה נוספות למרתף ונאסר בו שימוש למגורים;
  - את התכניות שבאו אחרי תכנית זו יש לבחון לעניין ההשבחה עפ"י עקרונות אלו הן מבחינת אחוזי הבנייה והן מבחינת השימושים בנוגע למרתף.
- וכן אפנה להחלטת ועדת הערר בערר (ת"א) 85224/12 "רן מגן מייצר נ' הועדה המקומית לתו"ב רמת השרון", בה נקבע כי תכנית רש/541 אפשרה מכוחה בניית מרתף בקונטור הבית, וזאת מעבר לזכויות הבניה שניתנו לשטחים עיליים.
- מקדם אקווי למרתף אשר הובא בחשבון בהתייחס למועד הקובע ולמיקום הנכס הנו 0.4. בנוסף הובאו בחשבון מקדמי דחייה לשטחי המרתף המיוחסים ליח"ד אחת<sup>4</sup>, וכן הובאו בחשבון מקדמי שוליות בגין היקף שטחים, ומקדם שוליות ונגישות ליח"ד עורפית לשטחי חצר.

### הכרעה לעניין ערכי שווי:

הצדדים חלוקים באשר לשווי מ"ר מבונה במועד הקובע. שמאי המשיבה טוען כי השווי הינו בסך של 2 שו/למ"ר מבונה ואילו שמאית המבקשים טוענת כי השווי הינו בסך של 1.6 שו/למ"ר מבונה. כאמור, איני מקבל את טענות שמאית המבקשים באשר להפחתה הנדרשת בערכי השווי בשל המצב הקנייני.

בשומה מכרעת שערכתי לנכס ברחוב הרימון 58 (גו"ח 6333/114/2) קבעתי שווי בסך של 2.8 שו למועד הקובע. יצוין כי הנכס נשוא שומתי המכרעת שם, מצוי בסמוך אם כי במיקום אטרקטיבי יותר.

<sup>4</sup> מקדם הדחייה לשטחי המרתף 0.62 הינו מקדם משוקלל המביא בחשבון כי מחצית מהזכויות זמינות (מקדם 1) ומחציתן בדחייה עד לגמר החיים הכלכליים של המבנה (מקדם 0.25 המגלם דחייה לכ-24 שנה בש.ה. 6%).



## יעקב פז – שמאי מקרקעין ומשפטן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

בנוסף, בחנתי שומות של שמאים מכריעים אחרים בסביבה, בשים לב למאפיינים דומים ולחשיפה לצירים מרכזיים, כמפורט להלן:

שמאי מכריע	גו"ח	כתובת הנכס	רש/541
דורית פריאל	6333/288/2	הדר 13	2.8
נורית גירבי	6552/295	המלכים 44 ב'	2.8
גד נתן	6552/227	הרב קוק 35	2.5
בצלאל קציר	6794/92/1	המלכים 3 א	2.4
נורית גירבי	6794/3	שבטי ישראל 6	2.8
תמיר שדה	6552/168	המלכים 16	2.25

בהתאם למכלול הנתונים שלעיל, הגעתי לכלל דעה כי שווי מ"ר מבונה בנכס הנדון, נכון למועד הקובע, הנו בגבולות של 2 שח/מ"ר, כפי שקבע שמאי המשיבה.

### תחשיב הכרעה:

שטח החלקה						
מצב חדש						
שטח אקווי' (מ"ר)	מקדם שוליות	מקדם דחייה	מקדם אקווי'	שטח (מ"ר)	אחוזי בניה מותרים	קומה/שימוש
46.00	0.80	0.62	0.40	230.58	18%	מרתף
230.58	1.00	1.00	1.00	230.58	18%	קומת קרקע
184.46	0.80	1.00	1.00	230.58	18%	קומה א'
9.00	1.00	1.00	0.30	30.00		חניה
229.59	0.90	1.00	0.25	1,020.42		חצר
<b>674.13</b>	<b>סה"כ</b>					
מצב קודם						
שטח אקווי' (מ"ר)	מקדם שוליות	מקדם דחייה	מקדם אקווי'	שטח (מ"ר)	אחוזי בניה מותרים	קומה/שימוש
192.15	1.00	1.00	1.00	192.15	15%	קומת קרקע
46.12	1.00	1.00	0.80	57.65	30%	מרפסת סגורה
153.72	0.80	1.00	1.00	192.15	15%	קומה א'
36.89	0.80	1.00	0.80	57.65	30%	מרפסת סגורה
8.00	1.00	1.00	0.40	20.00		מחסן/מבנה עזר
9.00	1.00	1.00	0.30	15.00		חניה
220.77	0.90	1.00	0.25	981.21		חצר
<b>666.65</b>	<b>סה"כ</b>					
<b>32.99</b>	<b>תוספת שטח במ"ר אקווי'</b>					
<b>2</b>	<b>שווי מ"ר מבונה אקווי' ב-שח</b>					
<b>65.99</b>	<b>ההשבחה ב-שח</b>					

אבא הלל סילבר 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606  
טל. 074-7191000, פקס. 074-7191001 דואר אלקטרוני: paz.appraiser@gmail.com

# יעקב פז – שמאי מקרקעין ומשפטן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

10.3. השבחה בגין תכנית רש/521/א למועד הקובע 13/03/1987

## עיקרי עמדת שמאי המשיבה:

ההשבחה בשומת המשיבה חושבה כהפרש השווי בין שני מצבי התכנון. במצב חדש, הובאה בחשבון תרומת תכנית רש/521/א המאפשרת זכויות בניה בעליית גג (בשיעור של כ-40% משטח קומה א'), וזאת בכפוף למקדם אקווי 0.7, אפשרות הקמת עליית הגג הובאה בחשבון במקדם 0.8. במצב קודם הובאו בחשבון זכויות בניה בהתאם לתכנית רש/541, בשיעור של 18% לקומה מעל קומת מרתף בקונטור קומת קרקע.

## ערכי שווי בשומת המשיבה:

שמאי המשיבה טען כי שווי מ"ר מבונה הינו בסך של 700 ₪/מ"ר, זאת בהתבסס על שומות של שמאים מכריעים, כדלקמן:

שמוי מכריע	כתובת הנכס	שווי מ"ר מבונה ב-₪
ניקי פרימו	שבטי ישראל 62	800
נורית ג'רבי	המלכים 44	800
רן וירניק	טרומפלדור 6	750

## להלן תחשיב ההשבחה בשומת המשיבה:

מצב חדש				
קומה/שימוש	אחוזי בניה מותרים	שטח (מ"ר)	מקדם אקווי	שטח אקווי (מ"ר)
מרתף	0.80	230.58	0.40	73.79
קומת קרקע	0.18	230.58	1.00	230.58
קומה א'	0.18	230.58	0.95	219.05
עליית גג	0.80	92.23	0.70	51.65
חניה	2	15.00	0.30	4.50
חצר		1,050.42	0.25	262.61
סה"כ				842.17
מצב קודם				
קומה/שימוש	אחוזי בניה מותרים	שטח (מ"ר)	מקדם אקווי	שטח אקווי (מ"ר)
מרתף	0.80	230.58	0.40	73.79
קומת קרקע	0.18	230.58	1.00	230.58
קומה א'	0.18	230.58	1.00	230.58
חניה	2	15.00	0.30	4.50
חצר		1,035.42	0.25	258.86
סה"כ				798.30
תוספת שטח במ"ר אקווי		43.87		
שווי מ"ר מבונה אקווי ב-₪		700		
ההשבחה ב-₪		30,710		

אבא הלל סילבר 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606

טל. 074-7191000, פקס. 074-7191001 דואר אלקטרוני: paz.appraiser@gmail.com

עמוד 18 מתוך 40

# יעקב פז – שמאי מקרקעין ומשפטן

## שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

### להלן עיקרי טיעוני שמאי המשיבה בהתייחס לטיעוני שמאית המבקשים:

זכויות הבניה הינן מבוקשות וזמינות. מאחר והחתך הסוציאקונומי של התושבים בשכונה הינו גבוה, קיים ביקוש רב לשטחי בניה. אין כל מניעה לממש את הזכויות ללא כל דחיה. באשר לטענה זו של "אישור מיוחד", טענה זו נטענה כבר בעבר ע"י העוררת, בהליכים זהים ונשללה בהם. אין כל אסמכתא כי היה סירוב אחד לקבלת היתר.

### עיקרי עמדת שמאית המבקשים:

לטענת שמאית המבקשים, התכנית אינה משביחה במועד אישורה. טענה זו נסמכת על עמדת שמאי המשיבה דאז מר טל אלדרוטי כפי שזו עולה משומת השמאי המכריע מנחם מלוכנא לנכס ברחוב קוק 9, כמצוטט להלן: "תכנית רש/521/א' לא משביחה כיוון שההוראות לבנייה בחלל גג הרעפים מחייבות אישור מיוחד של הוועדה. לאור פרשנות הוועדה הביא בחשבון כי אין השבחה".

לחילופין נטען, בהתאם לקיבולת הבניה נטען כי קיימת שוליות גבוהה לשטח בעליית הגג. בתחשיב החלופי הובא בחשבון שטח עליית גג בהיקף של 40 מ"ר במקדם אקווי 0.5625. בנוסף הובאה בחשבון דחייה (במקדם 0.84).

### ערכי שווי בשומת המבקשים:

לטענת שמאית המבקשים, שווי למ"ר מבונה אקווי מתואם<sup>5</sup> לנכס שבנדון, במועד הקובע הינו בסך של 550 ₪/למ"ר, זאת בהתבסס על שומות מכריעות, כדלקמן:

שווי מ"ר מבונה ב-₪	כתובת הנכס	גו"ח	שמאי מכריע
800	המלכים 44	6552/295	נורית ג'רבי
720	הגפן 44	6334/39	תמיר שדה
750	יצחק שדה 67	6334/160	בצלאל קציר
750	טרומפלדור 9	6333/282	רן וירניק
700	טרומפלדור 21	6794/74	משה נדם
800	הרימון 12	6333/18	גבע בלטר

<sup>5</sup> כאמור, ערכי השווי בשומתה נקבעו בשים לב למיקום המקרקעין בסמוך לציר תנועה מרכזי. לטענתה, רח' טרומפלדור היה תמיד ציר תחבורה ראשי ביחס לסביבה, המוביל לשכונות "נווה מגן" ו-"מורשה". גם אם עצימות התנועה בשנות השמונים הייתה נמוכה יותר, עדיין ביחס לסביבה מדובר בציר תנועה ראשי כשמיקום הנכס לא השתנה. לפיכך, טענת שמאי המשיבה אינה גורעת מאופי מיקום הנכס לאורך השנים.

# יעקב פז – שמאי מקרקעין ומשפטן

## שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

### להלן תחשיב ההשבחה בשומת המבקשים:

מצב חדש				
שטח אקווי' (מ"ר)	מקדם אקווי'	שטח (מ"ר)	אחוזי בניה מותרים	קומה/שימוש
431.51	0.936	461.16	36%	שטח מותר
5.40	0.675	8.00		מרפסות שירות
73.79	0.320	230.58	18%	מרתף
22.50	0.563	40.00		עליית גג
9.00	0.30	30.00		חניה
123.77	0.12	1,031.42		יתרת חצר
665.96			סה"כ	
מצב קודם				
שטח אקווי' (מ"ר)	מקדם אקווי'	שטח (מ"ר)	אחוזי בניה מותרים	קומה/שימוש
431.51	0.936	461.16	36%	שטח מותר
5.40	0.675	8.00		מרפסת שירות
73.79	0.320	230.58	18%	מרתף
9.00	0.30	30.00		חניה
123.77	0.12	1,031.42		יתרת חצר
643.46			סה"כ	
22.50			תוספת שטח במ"ר אקווי'	
550			שווי מ"ר מבונה אקווי' ב-ש	
0.84			מקדם דחייה	
<b>10,395</b>			<b>ההשבחה ב-ש</b>	

### הכרעה:

בחנתי את הוראות תכנית רש/521 א' וכן את טיעוני הצדדים. התכנית אפשרה בנייה בחלל הגג. בהוראות התכנית נקבע כי הועדה המקומית תהיה רשאית ע"י אישור מיוחד לתת היתר יציאות לחלקי גג מתחת לגגות רעפים. בהתייחס לאישור הנ"ל, איני מקבל את טענת שמאית המבקשים כי לא חלה השבחה בגין תכנית זו הנשענת על הטענה כי נדרש אישור מיוחד מאת הוועדה המקומית לצורך מימוש הזכויות. שכן לא הוכח כי הועדה נהגה שלא לאשר זכויות אלו דבר שבשגרה. אני סבור כי הזכויות זמינות למימוש בכפוף למאפייני הבינוי הקיים, כפי שאף הכרעתי בשומות קודמות שערכתי בסביבה. בהתייחס לבינוי הקיים על החלקה (בית מגורים צמוד קרקע בן קומה אחת, מקורה בגג רעפים מעל תקרת רביץ), ולמאפייני השכונה, הגעתי לכלל דעה כי מימוש הזכויות המוקנות מכוח תכנית רש/521 א' ליחידה הקיימת הנו בכפוף לעלויות התאמה. יצוין כי בגין היחידה

## יעקב פז – שמאי מקרקעין ומשפטן שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

הנוספת הזכויות זמינות לבנייה. לפיכך, באומדן ההשבחה יובא בחשבון מקדם משוקלל<sup>6</sup> 0.9. הזכויות בקומות הגג חושבו בכפוף למקדם עליית גג של 0.7 ובכפוף למקדם שוליות 0.8 בהתחשב בהיקף השטחים הנרחב. כמו כן הובא בחשבון מקדם שוליות ונגישות מוגבלת ליחיד עורפית לשטח החצר.

### הכרעה לעניין ערכי שווי:

הצדדים חלוקים באשר לשווי מ"ר מבונה במועד הקובע. שמאי המשיבה טוען כי השווי הינו בסך של 700 ₪/למ"ר מבונה ואילו שמאית המבקשים טוענת כי השווי הינו בסך של 550 ₪/למ"ר מבונה. כאמור, איני מקבל את טענות שמאית המבקשים באשר להפחתה הנדרשת בערכי השווי בשל המצב הקנייני.

בשומה מכרעת שערכתי לנכס ברחוב הרימון 58 (גו"ח 6333/114/2) קבעתי שווי בסך של 800 ₪ למועד הקובע. יצוין כי הנכס נשוא שומתי המכרעת שם, מצוי בסמוך אם כי במיקום אטרקטיבי יותר.

בנוסף, בחנתי שומות של שמאים מכריעים אחרים בסביבה, בשים לב למאפיינים דומים ולחשיפה לצירים מרכזיים, כמפורט להלן:

שמאי מכריע	גו"ח	כתובת הנכס	רש/521/א
דורית פריאל	6333/288/2	הדר 13	750
נורית גרבי	6552/295	המלכים 44 ב'	800
גד נתן	6552/227	הרב קוק 35	750
רן וירניק	6794/9/2	טרומפלדור 6	750
משה נדם	6794/74	טרומפלדור 21	700
בצלאל קציר	6794/92/1	המלכים 3 א	800
נורית גרבי	6794/3	שבטי ישראל 6	800
תמיר שדה	6552/168	המלכים 16	800

בהתאם למכלול הנתונים שלעיל, הגעתי לכלל דעה כי שווי מ"ר מבונה בנכס הנדון, נכון למועד הקובע, הנו בגבולות של 700 ₪/מ"ר, כפי שקבע שמאי המשיבה.

<sup>6</sup> מקדם 1 בגין מחצית מהזכויות ומקדם 0.8 בגין המחצית הנוספת ובסה"כ מקדם משוקלל 0.9.

**יעקב פז – שמאי מקרקעין ומשפטן**  
 שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

**תחשיב הכרעה:**

1,281	שטח חלקה					
<b>מצב חדש</b>						
מ"ר אקווי'	מקדם שוליות	מקדם דחייה/ עלויות התאמה	מקדם אקווי'	שטח במ"ר עפ"י תב"ע	אחוזי בניה	
49.82	0.80	0.68	0.40	230.58	18%	מרתף
230.58	1.00	1.00	1.00	230.58	18%	קומת קרקע
184.46	0.80	1.00	1.00	230.58	18%	קומה א'
46.48	0.80	0.90	0.70	92.23	40%	עליית גג
9.00	1.00	1.00	0.30	30.00		חניה
229.59	0.90	1.00	0.25	1020.42		חצר
<b>749.94</b>	<b>סה"כ מ"ר אקווי'</b>					
<b>מצב קודם</b>						
מ"ר אקווי'	מקדם שוליות	מקדם דחייה	מקדם אקווי'	שטח במ"ר עפ"י תב"ע	אחוזי בניה	
49.82	0.80	0.68	0.40	230.58	18%	מרתף
230.58	1.00	1.00	1.00	230.58	18%	קומת קרקע
184.46	0.80	1.00	1.00	230.58	18%	קומה א'
9.00	1.00	1.00	0.30	30.00		חניה
229.59	0.90	1.00	0.25	1020.42		חצר
<b>703.46</b>	<b>סה"כ מ"ר אקווי'</b>					
46.48	<b>ההשבחה במ"ר אקווי'</b>					
700	<b>שווי מ"ר מבונה אקווי' ב-ש</b>					
<b>32,539</b>	<b>השבחה ב-ש</b>					

## יעקב פז – שמאי מקרקעין ומשפטן שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

**10.4. השבחה בגין תכנית רש/679 למועד הקובע 11/02/1994**

**עיקרי עמדת שמאי המשיבה:**

ההשבחה בשומת המשיבה חושבה כהפרש השווי בין שני מצבי התכנון. ההשבחה נובעת מתוספת זכויות בנייה להקמת פרגולות בשטח של 25 מ"ר ל-3 יח"ד, אשר חושבה במקדם השבחה 0.1, ומתוספת זכויות לבריכה בשטח 70 מ"ר אשר חושבה במקדם השבחה 0.1.

**ערכי שווי בשומת המשיבה:**

לטענת שמאי המשיבה השווי במועד הקובע הינו בסך של 2,430 ₪ (לאחר התאמות), וזאת בהתבסס על שומות מכריעות כדלקמן:

שוי מ"ר מבונה ב-₪	כתובת הנכס	שמאי מכריע
3,000	המלכים 44	נורית גרבי
3,200	גורדון 13	בצלאל קציר
4,000	גורדון 2	בצלאל קציר
3,000	שבטי ישראל 65	ניקי פרימו
2,400	הגפן 60	תמיר שדה
3,000	המלכים 15	רן וירניק
2,600	הציפורן 4	לבנה אשד

**להלן תחשיב ההשבחה בשומת המשיבה:**

מצב חדש				
שטח אקווי' (מ"ר)	מקדם אקווי'	שטח (מ"ר)	אחוזי בניה מותרים	קומה/שימוש
73.79	0.40	230.58	0.80	מרתף
230.58	1.00	230.58	0.18	קומת קרקע
230.58	1.00	230.58	0.18	קומה א'
64.56	0.70	92.23	0.80	עלית גג
7.50	0.10	25.00	3	פרגולה
7.00	0.10	70.00		בריכת שחייה
9.00	0.30	15.00	2	חניה
255.11	0.25	1,020.42		חצר
878.11			סה"כ	

## יעקב פז – שמאי מקרקעין ומשפטן שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

מצב קודם				
קומה/שימוש	אחוזי בניה מותרים	שטח (מ"ר)	מקדם אקווי'	שטח אקווי' (מ"ר)
מרתף	0.80	230.58	0.40	73.79
קומת קרקע	0.18	230.58	1.00	230.58
קומה א'	0.18	230.58	1.00	230.58
עלית גג	0.8	92.23	0.70	64.56
חניה	2	15.00	0.30	4.50
חצר		1,020.42	0.25	255.11
סה"כ				
				859.11
				19.00
				2,700
				2,430
				<b>46,170</b>

בהתייחס לטענות שמאית המבקשים נטען כי פרגולות ובריכות שחייה מתוקף תכנית בניין עיר אושרו עוד טרם אישורן של התקנות, כך שבמועד הקובע לא היה ניתן לאשרן ללא התכנית האמורה, ולכן כלל השמאים פסקו כי יש מקום לחייב בגינן.

### עיקרי עמדת שמאית המבקשים:

ההשבחה בשומת המבקשים, חושבה בגין שטח מצללה מקסימלי של 50 מ"ר בכפוף למקדם השבחה 0.1. בהתייחס לרכיב הבריכה, נטען כי תכנית אינה משביחה וזאת בהתאם לפסיקה העקרונית של ועדות הערר לפיה בכל מקום בו היעוד למגורים ניתן היה להקים בריכת שחיה וזאת במגבלת קווי הבנין. עוד לטענתה, לאור ממדי החצר הפנויה, אין כל מניעה לממש בנייתה במגבלות התכנית הקיימת ולפיכך תכנית זו לא הקנתה את האפשרות לבניית בריכת השחיה אותה היה ניתן לקבל גם במצב הקודם.

### ערכי שווי בשומת המבקשים:

לטענת שמאית המבקשים השווי במועד הקובע הינו בסך של 2,000 ₪/למ"ר מבונה. שווי זה נקבע בהתבסס על הכרעות השמאים המכריעים משה נדס לנכס בגו"ח 6794/74; רן וירניק לנכס בגו"ח 6794/9; שמואל רוזנברג לנכס בגו"ח 6794/73.

### תחשיב שמאית המבקשים:

ההשבחה: 50 מ"ר X 0.1 X 2,000 ₪/למ"ר מבונה = 10,000 ₪



# יעקב פז – שמאי מקרקעין ומשפטן

## שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

### הכרעה:

בחנתי את הוראות תכנית רש/679 וכן את עמדות הצדדים. התכנית מאפשרת, בין היתר הקמת בריכות שחיה בגודל שלא יעלה על 10% מגודל מגרש הבניה ולא יותר מ-70 מ"ר. ופרגולות בשטח שלא יעלה על 10% משטח המגרש. כמו כן קובעת התכנית הגדרות לעניין הצפיפות המותרת.

קיבלתי את עמדת שמאי המשיבה, כי אפשרות בניית בריכת שחיה בשטח של 70 מ"ר, מכוח תכנית רש/679 מהווה אלמנט משביח בנכס הנדון לאור מיקומו, כפי שאף הכרעתי בשומות מכריעות קודמות בסביבה. כמו כן, קיבלתי את עמדתו ביחס למקדם ההשבחה לבריכת שחיה 10% (כהפרש המקדמים האקווי' בין בריכה לחצר).

באשר לאפשרות בניית פרגולה בחצר, קיבלתי את עמדת שמאי המשיבה כי, אפשרות זו הנו פועל יוצא של תכנית רש/679, אשר אושרה טרם התקנתן של תקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות והיתרים) (תיקון) התשנ"ז-1997 ותקנות התכנון והבניה (היתר לעבודה מצומצמת) (תיקון) התשנ"ז-1997. באשר לשטח הפרגולה, הנני סבור כי שטח סביר לפרגולה בחצר הבית הנו כ-25 מ"ר לכל יח"ד (לפי 3 יח"ד). מקדם ההשבחה לפרגולה בחצר בית צמוד קרקע הנו 10% (כהפרש המקדמים האקווי' בין פרגולה לחצר). לעניין זה ראוי לציין גם שומות של שמאים אחרים בסביבה<sup>7</sup>.

כמו כן הובאה בחשבון תוספת חניה בגין הגדלת מס' יחה"ד המותרות (מ-2 ל-3 יח"ד).

### הכרעה לעניין ערכי השווי:

הצדדים חלוקים באשר לשווי מ"ר מבונה במועד הקובע. שמאי המשיבה טוען כי השווי הינו בסך של 2,430 ₪/למ"ר מבונה ואילו שמאית המבקשים טוענת כי השווי הינו בסך של 2,000 ₪/למ"ר מבונה. כאמור, איני מקבל את טענות שמאית המבקשים באשר להפחתה הנדרשת בערכי השווי בשל המצב הקנייני.

בשומה מכרעת שערכתי לנכס ברחוב הרימון 58 (גוי"ח 6333/114/2) קבעתי שווי בסך של 2,800 ₪ למועד הקובע. יצויין כי הנכס נשוא שומתי המכרעת שם, מצוי בסמוך אם כי במיקום אטרקטיבי יותר.

<sup>7</sup> שומות השמאי המכריע בצלאל קציר בגוי"ח 6334/160 רחוב יצחק שדה 67, בגוי"ח 6552/70 רחוב גורדון 13, אבישי זיו בגוי"ח 6334/167 רחוב התומר 51.

---

## יעקב פז – שמאי מקרקעין ומשפטן

### שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

---

בנוסף, בחנתי שומות של שמאים מכריעים אחרים בסביבה, בשים לב למאפיינים דומים ולחשיפה לצירים מרכזיים, כמפורט להלן:

רש/679	כתובת הנכס	גו"ח	שמאי מכריע
2,800	הדר 13	6333/288/2	דורית פריאל
3,000	המלכים 44 ב'	6552/295	נורית גירבי
2,700	טרומפלדור 6	6794/9/2	רן וירניק
2,400	טרומפלדור 21	6794/74	משה נדם
2,600	התומר 6	6552/158	לבנה אשד
3,000	המלכים 3 א	6794/92/1	בצלאל קציר
2,600	המלכים 22	6552/171	נאוה סירקיס
3,000	שבטי ישראל 6	6794/3	נורית גירבי
3,000	המלכים 16	6552/168	תמיר שדה

בהתאם למכלול הנתונים שלעיל, הגעתי לכלל דעה כי שווי מ"ר מבונה בנכס הנדון, נכון למועד הקובע, הנו בגבולות של 2,430 שח/מ"ר, כפי שקבע שמאי המשיבה.

**יעקב פז – שמאי מקרקעין ומשפטן**  
 שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

**תחשיב הכרעה:**

שטח חלקה					
מצב חדש					
מ"ר אקווי'	מקדם שוליות	מקדם אקווי'	שטח במ"ר עפ"י תב"ע	אחוזי בניה	
1,281					
92.23	1.00	0.40	230.58	18%	מרתף
230.58	1.00	1.00	230.58	18%	קומת קרקע
230.58	1.00	1.00	230.58	18%	קומה א'
64.56	1.00	0.70	92.23	40%	עליית גג
24.50	1.00	0.35	70.00		בריכה
26.25	1.00	0.35	75.00		פרגולות
13.50	1.00	0.30	45.00		חניה
215.11	1.00	0.25	860.42		חצר
<b>897.31</b>	<b>סה"כ מ"ר אקווי'</b>				
מצב קודם					
מ"ר אקווי'	מקדם שוליות	מקדם אקווי'	שטח במ"ר עפ"י תב"ע	אחוזי בניה	
92.23	1.00	0.40	230.58	18%	מרתף
230.58	1.00	1.00	230.58	18%	קומת קרקע
230.58	1.00	1.00	230.58	18%	קומה א'
64.56	1.00	0.70	92.23	40%	עליית גג
9.00	1.00	0.30	30.00		חניה
255.11	1.00	0.25	1020.42		חצר
<b>882.06</b>	<b>סה"כ מ"ר אקווי'</b>				
15.25	<b>ההשבחה במ"ר אקווי'</b>				
2,430	<b>שווי מ"ר מבונה אקווי' ב-נ</b>				
<b>37,058</b>	<b>השבחה ב-נ</b>				

## יעקב פז – שמאי מקרקעין ומשפטן שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

10.5. השבחה בגין תכנית רש/754 למועד הקובע 26/07/1999

### עיקרי עמדת שמאי המשיבה:

לטענת שמאי המשיבה, השימוש המיטבי במועד אישורה של תכנית רש/754 הנו הריסת הבית הקיים ומיצוי מלא זכויות הבניה ל-3 יח"ד. בשומתו, הונח כי הבינוי האופטימלי הינו ניצול זכויות בשיעור של 30% לקומה (למרות שהתכסית המרבית הינה כד 40%).

### ערכי שווי בשומת המשיבה:

לטענת שמאי המשיבה השווי במועד הקובע הינו בסך של 3,000 ש"ח/מ"ר, זאת בהתבסס על שומות של שמאים מכריעים, כדלקמן:

שווי מ"ר מבונה ב- ש"ח	כתובת הנכס	גו"ח	שמאי מכריע
4,300	המלכים 43		רן וירניק
4,000	המלכים 44	6552/295	נורית גרבי
4,000	שבטי ישראל 65	6334/165	ניקי פרימו
4,000	התומר 6 ; הציפורן 4		לבנה אשד
4,200	גורדון 13		בצלאל קציר
5,000	גורדון 58		נאוה סירקיס
3,000			משה נדם
4,000	הרימון 57	6333/280	שמואל רוזנברג
3,200	הגפן 60	6334/43	תמיר שדה
3,200	הגפן 44	6334/39	תמיר שדה
4,000	הדר 3	6333/44	רן וירניק
3,600	טרומפלדור 6	6794/9	רן וירניק
4,500	גורדון 2	6552/70	בצלאל קציר
4,050	המלכים 22	6552/171	נאוה סירקיס
5,000	רינס 42	6552/303	אריה אריאל
4,000	אבו חצירה 9	6552/260	בצלאל קציר
4,300	ויתקין 16	6552/34	אייל יצחקי
4,200	גורדון 3	6552/68	גבע בלטר
4,000	המלכים 16	6552/168	תמיר שדה

## יעקב פז – שמאי מקרקעין ומשפטן

### שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

וכן בהתייחס לנתוני השווי כדלקמן :

תאריך	גוש	חלקה	כתובת הנכס	שטח בנוי	שנת בניה	שטח מגרש	מחיר	יתרה לקרקע	שטח אקווי'	שטח מ"ר אקווי'	שווי הערות
07/01/1998		53	גורדון 40	90	1990	364	1,525,392	1,164,754	271.7	4,287	
14/01/1998		164	ערוגות 3	150	1962	470	1,882,650	1,493,000	350.8	4,256	
19/06/1998		181	חבצלת	120	1963	409	2,109,675	1,769,214	305.6	5,795	
16/07/1998	6552	66	גורדון 11	70	1950	431	1,858,950	1,630,429	321.7	5,068	
05/11/1998		177	יצחק שדה 13	110	1989	423	2,223,000	1,765,143	315.7	5,591	
09/02/1999	6333	107	הרימון 37	100	1950	387	2,016,508	1,533,189	270.6	5,665	
01/03/1999	6333	38	החרוב 1	135	1960	418	1,800,915	1,232,195	2,923	4,216	
15/02/1999	6334	130	בלפור 2	136	1960	408	2,207,795	1,599,086	285.3	5,605	
06/10/1999	6334	139	הגדודים 9	170	1960	450	2,469,060	1,734,600	403.5	4,299	
26/07/1999	6552	51	ויתקין 37	60	1955	391	2,194,570		368.2	5,961	
02/11/1999	6552	35	ויתקין 20	143	1954	360	2,222,808		339.5	6,547	
09/08/1999	6333	146	הגדודים 14			379	2,099,500		357.1	5,880	
12/07/1999			ויתקין			375	\$485,000		353.4	5,613	הוצע למכירה
21/11/1999	6333	33	נוה רעים 17			718	3,000,000		600.0	4,545	מבנה להריסה
אוק-99	6794	74	טרומפלדור 21			1068	3,400,000		1,028	3,600	הוצע למכירה ; גובל במסחר
		53/1	הזית 28	98	1954	456	2,405,225				
	6552	42	המלכים 35	100	1954	406	1,802,000				

**להלן תחשיב ההשבחה בשומת המשיבה :**

מצב חדש				
שטח אקווי' (מ"ר)	מקדם אקווי'	שטח (מ"ר)	אחוזי בניה מותרים	קומה/שימוש
153.72	0.50	384.30	0.80	מרתף + גובה ושימושים
384.30	1.00	384.30	0.30	קומת קרקע ל-3 יח"ד
345.87	0.90	384.30	0.30	קומה א' ל-3 יח"ד
22.50	0.50	15.00	3	חדרי שירות
9.00	0.10	30.00	3	פרגולה
7.00	0.10	35.00	2	בריכת שחייה
13.50	0.30	15.00	3	חניה
207.30	0.25	829.00		חצר
1,143.19				סה"כ

**יעקב פז – שמאי מקרקעין ומשפטן**  
 שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

מצב קודם				
שטח אקווי' (מ"ר)	מקדם אקווי'	שטח (מ"ר)	אחוזי בניה מותרים	קומה/שימוש
92.23	0.40	230.58		מרתף
230.58	1.00	230.58	0.18	קומת קרקע
219.05	0.95	230.58	0.18	קומה א'
64.56	0.70	92.23		עליית גג
7.50	0.10	25.00	3	פרגולה
7.00	0.10	35.00	2	בריכת שחייה
13.50	0.30	15.00	3	חניה
251.36	0.25	1,005.00		חצר
885.78	סה"כ			
257.41	תוספת שטח במ"ר אקווי'			
3,775	שווי למ"ר אקווי' ב-ש			
3,000	שווי מ"ר מבונה אקווי' ב-ש, בהתאמה למיקום הנכס			
<b>772,229</b>	<b>ההשבה ב-ש</b>			

# יעקב פז – שמאי מקרקעין ומשפטן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

## עיקרי עמדת שמאית המבקשים:

לטענת שמאי המבקשים, המימוש המיטבי הינו להקמת 2 יח"ד וזאת חרף העובדה כי ניתן לממש 3 יח"ד. מימוש 3 יח"ד בבינוי טורי פוגע באופי הדיור בחלקה (פרטיות, פגיעה בתכנון חצר וכד'), כתימוכין הוצג היתר בניה במגרש סמוך בו נתבקשה בניה לשלוש יח"ד יח"ד. ההשבחה בשומתה חושבה במקדם דחייה 0.84.

## ערכי שווי בשומת המבקשים:

לטענת שמאית המבקשים, שווי מ"ר מבונה במועד הקובע הינו בסך של 2,800 ₪/מ"ר. קביעתה זו הינה על בסיס הכרעות שמאים מכריעים כדלקמן:

שמאי מכריע	גו"ח	כתובת הנכס	שווי מ"ר מבונה ב-₪
נורית גירבי	6552/295	המלכים 44	4,000
רוזנברג שמואל	6794/73	טרומפלדור 19	3,300
משה נדם	6794/74	טרומפלדור 21	3,000
רן וירניק	6794/9	טרומפלדור 6	3,600

## תחשיב ההשבחה בשומת המבקשים:

מצב חדש				
קומה/שימוש	אחוזי בניה מותרים	שטח (מ"ר)	מקדם אקווי'	שטח אקווי' (מ"ר)
שטח מותר	60%	768.60	0.918	705.81
מרתף	30%	384.30	0.320	122.98
פרגולה		50.00	0.100	5.00
חניה		60.00	0.30	18.00
יתרת חצר			0.15	0.00
סה"כ				851.78
מצב קודם				
קומה/שימוש	אחוזי בניה מותרים	שטח (מ"ר)	מקדם אקווי'	שטח אקווי' (מ"ר)
שטח מותר	36%	461.16	0.936	431.51
מרפסת שירות		8.00	0.675	5.40
מרתף	18%	230.58	0.320	73.79
חניה		30.00	0.30	9.00
פרגולה		50.00	0.10	5.00
יתרת חצר		981.42	0.15	147.21
סה"כ				671.91
תוספת שטח במ"ר אקווי'				179.88
שווי מ"ר מבונה אקווי' ב-₪				2,800
מקדם דחייה				0.84
ההשבחה ב-₪				423,067

אבא הלל סילבר 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606

טל. 074-7191000, פקס. 074-7191001 דואר אלקטרוני: paz.appraiser@gmail.com

עמוד 31 מתוך 40

# יעקב פז – שמאי מקרקעין ומשפטן

## שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

### הכרעה:

בחנתי את הוראות תכנית רש/754 ואת עמדות הצדדים. הגעתי לכלל דעה כי במועד אישור תכנית רש/754 המבנה אשר בנוי על החלקה אינו תורם לשווי הנכס. לאור מאפייני החלקה (מיקומה, שטחה וצורתה), אני מאמץ את קביעת שמאי המשיבה כי פרוגרמת הבינוי המועדפת הינה ל-3 יחידות דיור בשני מצבי התכנון. בהתייחס לשטח החלקה והיקף הזכויות אני סבור כי יש להביא בחשבון, במצב החדש מקדם שוליות לתוספת השטחים העיקריים.

בנוסף, הובא בחשבון כי הגם שתכנית רש/754 הרחיבה את השימושים המותרים במרתף ואת גובהו מ-2.2 מ' ל-2.4 מ', קיימת הוראה מגבילה בתכנית לפיה במבנה בו הותרה בניית מרתף לא תותר בניית מחסנים וחניה שלא בקומת מרתף. בהתאם, יובא בחשבון מקדם אקווי למרתף בשיעור של 0.4 (כפי שקבעתי בהכרעתי לנכס ברחוב ברימון 58, וכפי שנקבע גם בשומת השמאי המכריע ניקי פרימו ברחוב שבטי ישראל 65), ובהתאם גם לא יובאו בחשבון שטחי חניה עיליים במצב חדש, מעבר למרתף. שטחי החצר יחושבו במקדם אקווי 0.25 בשני מצבי התכנון.

### הכרעה לעניין ערכי השווי:

הצדדים חלוקים באשר לשווי מ"ר מבונה במועד הקובע. שמאי המשיבה טוען כי השווי הינו בסך של 3,000 ש"ח/מ"ר מבונה ואילו שמאית המבקשים טוענת כי השווי הינו בסך של 2,800 ש"ח/מ"ר מבונה. כאמור, איני מקבל את טענות שמאית המבקשים באשר להפחתה הנדרשת בערכי השווי בשל המצב הקנייני. בשומה מכרעת שערכתי לנכס ברחוב הרימון 58 (גו"ח 6333/114/2) קבעתי שווי בסך של 4,000 ש"ח למועד הקובע. יצויין כי הנכס נשוא שומתי המכרעת שם, מצוי בסמוך אם כי במיקום אטרקטיבי יותר. בנוסף, בחנתי שומות של שמאים מכריעים אחרים בסביבה, בשם לב למאפיינים דומים ולחשיפה לצירים מרכזיים, כמפורט להלן:

שמאי מכריע	גו"ח	כתובת הנכס	רש/754
דורית פריאל	6333/288/2	הדר 13	3,950
נורית גירבי	6552/295	המלכים 44 ב'	4,000
גד נתן	6552/227	הרב קוק 35	3,500
רן וירניק	6794/9/2	טרומפלדור 6	3,600
משה נדם	6794/74	טרומפלדור 21	3,000
לבנה אשד	6552/158	התומר 6	4,000
בצלאל קציר	6794/92/1	המלכים 3 א	3,800
נאוה סירקיס	6552/171	המלכים 22	4,050
נורית גירבי	6794/3	שבטי ישראל 6	4,000
תמיר שדה	6552/168	המלכים 16	4,000

בהתאם למכלול הנתונים שלעיל, הגעתי לכלל דעה כי שווי מ"ר מבונה בנכס הנדון, נכון למועד הקובע, הנו בגבולות של 3,000 ש"ח/מ"ר, כפי שקבע שמאי המשיבה.



**יעקב פז – שמאי מקרקעין ומשפטן**  
 שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

**תחשיב ההכרעה:**

מצב חדש (לפי 3 יח"ד)					
מ"ר אקווי'	מקדם שוליות	מקדם אקווי'	שטח במ"ר עפ"י תב"ע	אחוזי בניה	
138.35	0.90	0.40	384.30	30%	מרתף
384.30	1.00	1.00	384.30	30%	ש"ע קומת קרקע
345.87	0.90	1.00	384.30	30%	ש"ע קומה א'
20.25	0.90	0.50	45.00	15 מ"ר ל-3 יח"ד	ש"ש עילי (בחלוקה שווה בין הקומות)
26.25	1.00	0.35	75.00		פרגולות
24.50	1.00	0.35	70.00		בריכת שחיה
182.30	1.00	0.25	729.20		חצר
<b>1,121.82</b>	<b>סה"כ מ"ר אקווי'</b>				
מצב קודם (לפי 3 יח"ד)					
מ"ר אקווי'	מקדם שוליות	מקדם אקווי'	שטח במ"ר עפ"י תב"ע	אחוזי בניה	
92.23	1.00	0.40	230.58	18%	מרתף
230.58	1.00	1.00	230.58	18%	קומת קרקע
230.58	1.00	1.00	230.58	18%	קומה א'
64.56	1.00	0.70	92.23	40%	עליית גג
24.50	1.00	0.35	70.00		בריכת שחיה
26.25	1.00	0.35	75.00		פרגולות
13.50	1.00	0.30	45.00		חניה
215.11	1.00	0.25	860.42		חצר
897.31	סה"כ מ"ר אקווי'				
224.51	ההשבחה במ"ר אקווי'				
3,000	שווי מ"ר מבונה אקווי' ב-ש				
<b>673,526</b>	<b>השבחה ב-ש</b>				

## יעקב פז – שמאי מקרקעין ומשפטן

### שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

**10.6. השבחה בגין תכנית רש/1/754 למועד הקובע 27/07/2017**

#### עיקרי עמדת שמאי המשיבה:

ההשבחה בשומת המשיבה חושבה כהפרש השווי בין שני מצבי התכנון. במצב חדש, הובאה בחשבון תרומת תכנית רש/1/754, בגין תוספת גובה למרתף בגובה של 3.0 מ', בכפוף למקדם 0.6, לעומת מרתף בגובה 2.4 מ' במצב קודם בכפוף למקדם 0.5. בנוסף, הובאו בחשבון מקדמי הפחתה בגין שוליות לשטחי המרתף העולים על 100 מ"ר ליח"ד (0.5 ו-0.4, בהתאמה למצבי התכנון).

#### ערכי שווי בשומת המשיבה:

שמאי המשיבה טען כי השווי במועד הקובע הינו בסך של 9,000 ש"ח/למ"ר מבונה. שווי זה נקבע בהתאם לנתונים כדלקמן:

תאריך	כתובת	גו"ח	מחיר	שטח קרקע	מ"ר אקווי'	שווי מ"ר מבונה אקווי'	הערות
10/01/2012	ויתקין 13	6552/115	5,500,000	428	399.4	13,645	בניתוח הובאו בחשבון עלויות הריסה ופינוי מקדמים אקווי' 1 לשטחים בק.ק + ק.א.; מקדם 0.5 למרתף; מקדם 0.35 לבריכה; מקדם 0.25 לחצר
08/10/2013	ויתקין 13	6552/112	5,100,000	484.5	453.01	11,148	
04/11/2013	ויתקין 15	6552/115	5,100,000	472	440.1	11,475	
13/11/2014	הרימון 16	6333/17/1	7,500,000	370	344.4	12,776	
23/02/2015	יצחק שדה 71	6334/159	4,000,000	379	354.06	11,156	
24/06/2015	הרימון 27	6333/92/1	4,150,000	378	350.43	11,700	
28/12/2015	גורדון 56	6552/45	3,700,000	350	327.25	11,154	
21/02/2016	הרימון 20	6333/16/2	4,100,000	337.5	315.56	12,834	
12/11/2017	יגיע כפיים 13	6794/89/2	6,400,000	528	499.82	12,705	
26/02/2017	ויתקין 61		4,800,000	430		11,500	
03/07/2017	גורדון 41		3,900,000	366		11,500	
09/07/2017	שבטי ישראל 66		2,000,000	200		10,500	
07/03/2017	בר כוכבא 20		3,300,000	372		9,940	
21/02/2016	הרימון 20	6333/16/2	4,100,000	337.5	315.5	12,834	
18/08/2017	שבטי ישראל 64	6334/181	3,930,000	369	379	10,370	
14/11/2017	יגיע כפיים 13	6794/89/2	6,400,000	528	499.8	12,705	
	מלכים 57		2,950,000	180			
	מלכים 51		3,260,000	331	329.21	9,900	

# יעקב פז – שמאי מקרקעין ומשפטן

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

## להלן תחשיב שמאי המשיבה:

מצב חדש				
שטח אקווי' (מ"ר)	מקדם אקווי'	שטח (מ"ר)	אחוזי בניה מותרים	קומה/שימוש
180.00	0.60	300.00		מרתף בגובה 3.0 מ' בתוספת הפחתה לשוליות
42.15	0.50	84.30		
384.30	1.00	384.30	0.30	שטח עיקרי
345.87	0.90	384.30	0.30	
22.50	0.50	15.00	3	שטחי שירות
4.50	0.30	15.00	1	חניה
218.55	0.25	874.20		חצר
1,197.87				סה"כ
מצב קודם				
שטח אקווי' (מ"ר)	מקדם אקווי'	שטח (מ"ר)	אחוזי בניה מותרים	קומה/שימוש
150.00	0.50	300.00	0.30	מרתף בגובה 2.4 מ'
33.72	0.40	84.30		
384.30	1.00	384.30	0.30	שטח עיקרי
345.87	0.90	384.30	0.30	
15.00	0.50	15.00	2	שטחי שירות
4.50	0.30	15.00	1	חניה
218.55	0.25	874.20		חצר
1,151.94				סה"כ
45.93				תוספת שטח במ"ר אקווי'
9,000				שווי למ"ר אקווי' ב-ש
413,370				ההשבה ב-ש

## להלן עיקרי טיעוני שמאי המשיבה בהתייחס לטענות שמאית המבקשים:

לעניין ההנחיות המרחביות נטען כי ההנחיות המרחביות האמורות טרם עודכנו וכי האמור בהם הינו בהתאם למצב הקיים טרם אשור התוכנית האמורה (הנושא הובא לידיעת מנהל מחלקת תכנון עיר וזו אמורה לעדכן את האתר העירוני). עוד נטען כי התביע גוברת עליה וכי אין להנחיות מעמד כשל התביע המאוחרת, וכי אין מקום להפחית על אי וודאות כלל, ובטח לא 25%

אבא הלל סילבר 12 (מגדל ששון חוגי), קומה 7, רמת גן 5250606

טל. 074-7191000, פקס. 074-7191001 דואר אלקטרוני: paz.appraiser@gmail.com

עמוד 35 מתוך 40

# יעקב פז – שמאי מקרקעין ומשפטן

## שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

### עיקרי עמדת שמאית המבקשים:

לטענת שמאית המבקשים בהתאם להנחיות המרחביות התקפות ברמת השרון, נכון למועד הקובע, נקבע ביחס למרתפים כי גובה קומת המרתף לא יפחת מ-2.2 מ' ולא יעלה על 2.4 מ'. לטענתה, בהתאם להנחיות ביחס בין ההנחיות המרחביות לתכניות החלות במגרש נקבע כי בכל מקרה של סתירה גוברות הוראות תכנית מפורטת החלה על ההנחיות המרחביות, למעט במקרים בהם הוראות התכנית קובעות כי ההנחיות המרחביות הן אלו שגוברות. מאחר ולטענתה, במקרה הנדון התכנית עצמה קובעת ומכפיפה עצמה להנחיות המרחביות (בהתאם לס' 6.1 לתקנון), אזי לא ניתן לבנות מרתף הגבוה מ-2.4 מ' ולפיכך התכנית אינה משביחה. לטענתה, ככל שקיימת השבחה, היא קיימת ביחס לפוטנציאל עתידי הכרוך בשינוי ההנחיות המרחביות ואשר יתיר לוועדה המקומית בעתיד אפשרות לאשר מרתף בגובה העולה על 2.4 מ' וזאת אף בדרך של הקלה. לכן, ההשבחה בשומת המבקשים חושבה רק בגין רכיב פוטנציאלי זה, השבחה המגלמת כ-5% משווי קרקע למרתף.

### ערכי שווי בשומת המבקשים:

שמאית המבקשים אינה חולקת על השווי שנקבע בשומת המשיבה.

### להלן תחשיב שמאית המבקשים:

384.3	סה"כ מ"ר מרתף (30%)
0.32	מקדם אקווי
122.976	מ"ר אקווי
0.05	מקדם השבחה
6.15	סה"כ ההשבחה במ"ר אקווי
9,000	שווי מ"ר מבונה ב-ש
55,350	סה"כ ההשבחה ב-ש

# יעקב פז – שמאי מקרקעין ומשפטן

## שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

### הכרעה:

תכנית רש/1/754 מאפשרת הגבהת שטח המרתף מגובה מרבי של 2.4 מ' לגובה מרבי של 3 מ' והרחבת השימושים בו. לטענת שמאית המבקשים לאור ההנחיות המרחביות התכנית אינה משביחה, וככל שהיא משביחה, הרי שההשבחה הינה רק בגין פוטנציאל ההגבהה. ההנחיות אליהן מתייחסת שמאית המבקשים אושרו ביום 17/04/2016. התכנית פורסמה להפקדה ברשומות ביום 20/12/2016 ופורסמה למתן תוקף ביום 30/07/2017. רק מטעם זה איני מקבל את פרשנותה של שמאית המבקשים, ומאמץ את הנתען ע"י שמאי המשיבה. זאת ועוד, ס' 6.1 לתכנית הדין בהוראות הבינוי והקובע כי הוראות הבינוי יהיו על פי הנחיות המרחביות התקפות, הינו תת סעיף של הוראות נוספות. אני סבור כי בהתאם לאמור, הוראות התכנית הן המחייבות וההנחיות המרחביות באות רק להוסיף על האמור בתכנית ולא לסתור האמור בה.

בהתאם לאמור לעיל, הנני סבור כי באומדן ההשבחה יש להביא בחשבון מקדם אקווי של 0.5 עבור מרתף בגובה 3 מ' במצב התכנוני החדש, ומקדם אקווי עבור מרתף בגובה 2.4 מ' של 0.4 במצב התכנוני הקודם.

### הכרעה לעניין ערכי השווי:

הצדדים אינם חלוקים באשר לשווי מ"ר מבונה. בשומה מכרעת שערכתי לנכס ברחוב הירדן 23, קבעתי שווי למ"ר מבונה 26/02/2018, בסך של 10,800 ₪, בהתבסס על ניתוח 4 עסקאות מכר מהשנים 2017 – 2016, כמפורט להלן:

עסקאות השוואה למועד תכנית רש/2/900								
תאריך	כתובת	גו"ח	שטח מגרש	שטח בנוי	מחיר	בניכוי יזמות	בהפחתת מחוברים	שווי מ"ר מבונה
15/11/2017	אהוד 3	6416/486	342 מ"ר	236 מ"ר	5,650,000 ₪	5,136,364 ₪	3,956,364 ₪	10,493 ₪
09/05/2017	בנימיני 5	6416/98	280 מ"ר	232 מ"ר	4,650,000 ₪	4,227,273 ₪	3,067,273 ₪	9,936 ₪
15/01/2017	ירדן 45	6416/165	269 מ"ר	129 מ"ר	3,770,000 ₪	3,427,273 ₪	2,782,273 ₪	9,381 ₪
12/12/2016	שומרון 15	6416/312	241 מ"ר	195 מ"ר	5,000,000 ₪	4,545,455 ₪	3,570,455 ₪	13,438 ₪
								ממוצע: 10,812 ₪

לאחר בחינת מכלול נתוני השווי אני מקבל את הסכמת הצדדים ביחס לשווי מ"ר מבונה בנכס הספציפי שבנדון בסך של 9,000 ₪ למ"ר מבונה, כפי שאף נקבע בשומה מכרעת של השמאי המכריע גד נתן, בשומתו לנכס ברחוב הרב קוק 35 (גו"ח 6552/227), למועד קובע זה.

**יעקב פז – שמאי מקרקעין ומשפטן**  
 שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

**תחשיב ההכרעה:**

מצב חדש (לפי 3 יח"ד)					
מ"ר אקווי'	מקדם שוליות	מקדם אקווי'	שטח במ"ר עפ"י תב"ע	אחוזי בניה	
172.94	0.90	0.50	384.30	30%	מרתף
384.30	1.00	1.00	384.30	30%	ש"ע קומת קרקע
345.87	0.90	1.00	384.30	30%	ש"ע קומה א'
20.25	0.90	0.50	45.00	15 מ"ר ל-3 יח"ד	ש"ש עילי (בחלוקה שווה בין הקומות)
26.25	1.00	0.35	75.00		פרגולות
24.50	1.00	0.35	70.00		בריכת שחיה
182.30	1.00	0.25	729.20		חצר
<b>1,156.41</b>	<b>סה"כ מ"ר אקווי'</b>				
מצב קודם (לפי 3 יח"ד)					
מ"ר אקווי'	מקדם שוליות	מקדם אקווי'	שטח במ"ר עפ"י תב"ע	אחוזי בניה	
138.35	0.90	0.40	384.30	30%	מרתף
384.30	1.00	1.00	384.30	30%	ש"ע קומת קרקע
345.87	0.90	1.00	384.30	30%	ש"ע קומה א'
20.25	0.90	0.50	45.00	15 מ"ר ל-3 יח"ד	ש"ש עילי (בחלוקה שווה בין הקומות)
26.25	1.00	0.35	75.00		פרגולות
24.50	1.00	0.35	70.00		בריכת שחיה
182.30	1.00	0.25	729.20		חצר
<b>1,121.82</b>	<b>סה"כ מ"ר אקווי'</b>				
<b>34.59</b>	<b>ההשבחה במ"ר אקווי'</b>				
<b>9,000</b>	<b>שווי מ"ר מבונה אקווי' ב-100</b>				
<b>311,283</b>	<b>השבחה ב-100</b>				

---

## יעקב פז – שמאי מקרקעין ומשפטן שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

---

### 11. עקרונות, גורמים ושיקולים בשומה:

בעת אומדן ההשבחה החלה בנכס המקרקעין שבנדון הובאו בחשבון, בין היתר, הגורמים והשיקולים הבאים:

11.1. מיקומו של הנכס ברחוב טרומפלדור 34, שכונת "נווה מגן", רמת השרון.

11.2. רמת הפיתוח הסביבתי.

11.3. מאפייני החלקה נשוא חוות הדעת ומאפייני הבינוי הקיים והמתוכנן בתחומה.

11.4. התוכניות החלות על הנכס נשוא חוות הדעת.

11.5. עפ"י סעיף 1 (א) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה נקבע כי "השבחה" הינה עליית שוויים של מקרקעין עקב אישור תכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג. לפיכך, העיקרון המרכזי בבחינת ההשבחה לנכס הינו עקרון התרומה, דהיינו, מהי תרומת אישור התכניות במצב החדש אל מול התוכניות במצב הקודם, לשווי הכולל של המקרקעין.

11.6. בהתאם לבר"ע 4217/04 ציון פמיני נ. הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים, נקבע המתווה לחישוב ההשבחה בגין אישורן של רצף תכניות בנין עיר וזאת בשיטת המדרגות. דהיינו, חישוב ההשבחה יתבצע לכל תכנית, ככל שזו משביחה, בנפרד.

11.7. המימוש המבוקש בנכס הינו בדרך של מכר.

11.8. זכויות חכירה מהוונות.

11.9. המועדים הקובעים לאומדן ההשבחה הינם כמפורט בסעיף 3 לעיל.

## יעקב פז – שמאי מקרקעין ומשפטן שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

### 12. שומה:

עפ"י הנתונים המפורטים בחוות דעתי זו שלעיל ולאחר שבחנתי את שומות הצדדים ואת טיעוניהם כפי שבאו לידי ביטוי במסמכי התגובה ובדיון שהתקיים בפני. הגעתי לכלל דעה כי, ההשבחה והיטל ההשבחה החלים במקרקעין שבנדון, הידועים כחלקה 137 בגוש 6794, ברחוב טרומפלדור 34 בשכונת "נווה מגן" ברמת השרון, הינם כדלקמן:

תכנית	מועד קובע	השבחה ב-₪	היטל השבחה ב-₪
רש/443	07/03/80	26.33	13.16
רש/541	05/06/81	65.99	32.99
רש/521/א'	13/03/87	32,539	16,270
רש/679	11/02/94	37,058	18,529
רש/754	26/07/99	673,526	336,763
רש/1/754 (553-0466508)	27/07/17	311,283	155,642

הערכים הנקובים לעיל יוצמדו כחוק.

ולראיה באתי על החתום,



יעקב פז, שמאי מקרקעין  
שמאי מכריע לפי חוק התו"ב