עו"ד שלומי יפה – שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

לנה וולובץ, שמאית מקרקעין אשר שוהם, שמאי מקרקעין

21.01.2020
מספר מינוי: 908-2019

לכבוד
המבקשת, גב' נועה כהן
באמצעות השמאי
מר אוהד דנוס
בדוא"ל ohad@danco.co.il

לכבוד
המשיבה, ועדה מקומית רמת גן
באמצעות השמאי
מר שאול לב
בדוא"ל shaul-lav@barak.net.il

א.ג.נ.,

הנדון: **שומה מכריעה להיטל השבחה**
גוש 6175 חלקה 64/16, רח' אחד העם 54, ר"ג

1. מטרת השומה:

בהתאם להוראות ס' 14 (ב) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965, מוניתי כשמאי מכריע כדי לאמוד את היטל ההשבחה בנכס הנדון.
מטרת השומה היא הכרעה במחלוקת בעניין ההשבחה שחלה במקרקעין שבנדון, כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, הנובעת ממימוש בדרך של מכר.

2. פרטי הנכס:

2.1 כתובת: רחוב אחד העם 54, רמת גן.
2.2 גוש: 6175, חלקה: 64, תת"ח: 16.
2.3 שטח החלקה הרשום: 2,505 מ"ר.
2.4 שטחה הרשום של תת חלקה 16: 59.8 מ"ר.
2.5 חלק ברכוש המשותף: 1/18.
2.6 תקנון: מצוי.
2.7 מהות: הנכס מהווה דירת מגורים בקומה השנייה בבניין מגורים ותיק בן 3 קומות.
2.8 הזכויות המוערכות: בעלות פרטית.

3. מסמכים שהועברו לעיוני:

3.1 חוות דעת שמאית מטעם המשיבה, הועדה המקומית לתכנון ולבניה רמת גן, אשר נערכה ע"י שמאי המקרקעין מר שאול לב, מיום 25.02.2019.
3.2 חוות דעת שמאית מטעם המבקשת, נועה כהן, אשר נערכה ע"י שמאי המקרקעין ה"ה אוהד דנוס ודורון נדב, מיום 19.05.2019.
3.3 מסמך מיום 18.06.2019 ובו התייחסות שמאי המשיבה לחוות דעת שמאי המבקשת.
3.4 שובר תשלום היטל השבחה מיום 04.03.2019 לגוו"ח 6175/64, תת"ח 16, מאת עיריית רמת גן אגף נכסים והשבחה ע"ס 190,531.12 ₪.

3.5 העתק רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים (כולל רשומות מבוטלות) המתנהל בלשכת רישום מקרקעין פתח תקווה, לגוש 6175 חלקה 64 תת חלקה 16, אשר הופק בתאריך 06.05.2019.

3.6 פרוטוקול החלטות מוועדת משנה להתנגדויות מס' 1140 שהתקיימה ביום 10.06.2013 במשרדי הוועדה המחוזית ת"א בנוגע לתכנית רג/1079/א'/מח.

3.7 עותק רך של חוזה מיום 01.05.2018.

3.8 העתק חוות דעת שמאית אשר נערכה ע"י שמאי המקרקעין מר רחמים שרים המופנה למשיבה, מיום 30.05.2016 ושובר תשלום היטל השבחה, לנכס בבניין הסמוך

4. <u>המועדים הקובעים בחוות הדעת</u>:

4.1 03.03.2006 – יום כניסתה של תכנית רג/340/ג/15 לתוקף.

4.2 08.01.2014 – יום כניסתה של תכנית רג/1079/א'/מח לתוקף.

4.3 27.08.2015 – יום כניסתה של תכנית רג/מק/1079/ב' לתוקף.

5. <u>דיון וביקור בנכס</u>:

5.1 נערך דיון במשרדי ביום 10.07.2019, בהשתתפות שמאי מקרקעין מר שאול לב (מטעם המשיבה) ושמאי מקרקעין ה"ה אוהד דנוס ודורון יניב (מטעם המבקשת).
שמאי הצדדים קיבלו הזדמנות נאותה לטעון טיעוניהם, להציג ראיות ולהגיב על טיעוני הצד שכנגד.

5.2 פרוטוקול הדיון נשלח לשמאי הצדדים ביום 15.07.2019 וניתנה להם אפשרות להגיש הערות לפרוטוקול.

5.3 הביקור בנכס ובסביבתו נערך על ידי בתאריך 05.07.2019, ללא נוכחות הצדדים.

5.4 במעמד הדיון הודעתי לשמאי הצדדים כי ערכתי ביקור בנכס ובסביבתו, הצדדים לא הביעו רצונם לביצוע ביקור נוסף בנוכחותם.

6. <u>תאור הסביבה והנכס</u>:

6.1 הנכס שבנדון מהווה דירת מגורים בקומה הראשונה מעל קומת קרקע, בכניסה המזרחית של מבנה מגורים הניצב ברחוב אחד העם 54 בשכונת רמת השקמה ברמת גן.

6.2 רחוב אחד העם הוא רחוב דו-סיטרי, תחילתו ממערב ברחוב שלם וסופו מצפון ברחוב שלום עליכם.

6.3 סביבת הנכס מאופיינת בבנייני מגורים ותיקים בני 2-4 קומות מעל הקרקע.

6.4 הפיתוח הסביבתי מלא וכולל בין היתר כבישים, מדרכות ותאורת רחוב וכו'.

6.5 החלקה עליה ניצב הבניין היא בצורה דמוית טרפז ושטחה הרשום 2,505 מ"ר. החלקה מצויה בחלקו הדרומי של רח' אחד העם ובעלת חזית דרומית מזרחית לפארק הלאומי.

6.6 על החלקה ניצב מבנה מגורים בן 2 קומות מעל קומת קרקע הכולל 3 כניסות, לכל כניסה מספר שונה (50,52,54), בכל כניסה 6 יח"ד (סה"כ 18 יח"ד).

6.7 הגישה לבניין דרך שביל מרחוב אחד העם.

7. <u>המצב המשפטי</u>:

7.1 מעיון בהעתק רישום מפנקס בתים משותפים המתנהל בלשכת רישום מקרקעין פתח תקוה, אשר הופק באמצעות האינטרנט מיום 06.05.2019, עולים הפרטים הרלבנטיים הבאים:

- תיאור: דירה, בקומה: שנייה, שטח רשום: 59.8 מ"ר, החלק ברכוש המשותף 1/18.
- תקנון: מצוי.
- בעלויות: רגואן ענת טאוז ת.ז. 058491234 החלק בנכס: 1/2, שם טוב אסנת ת.ז. 059220897 החלק בנכס: 1/2. מהות הפעולה: מכר ללא תמורה.
- הערות:

רשומה הערת לטובת מדינת ישראל הערה בדבר העברה לזרים, הערות: סעיף 4 י"ט לחוק רשות מקרקעי ישראל תש"ך – 1960.

רשומה הערת אזהרה לפי סעיף 126 לטובת בנק לאומי לישראל בע"מ, שם הלווה: כהן נועה, סכום: 1,050,000 ₪, על הבעלות של רגואן ענת טאוז ושם טוב אסנת.

רשומה הערת אזהרה לפי סעיף 126 לטובת כהן נועה, הסכם מיום 01.05.2018, על הבעלות של רגואן ענת טאוז ושם טוב אסנת.

7.2 ביום 01.05.2018 נחתם הסכם מכר למכירת הנכס.

8. <u>המצב התכנוני</u>:

<u>תכנית רג/340 אשר דבר אישורה פורסם למתן תוקף בי.פ 2591 מיום 27.19.1979</u>:

- התכנית סיווגה את החלקה שבנדון ביעוד מגורים ב2.
- זכויות הבניה:

שטח מגרש מינימאלי: 500 מ"ר.

רוחב מינימלי של מגרש: 18 מ'.

מס' קומות: שתי קומות.

אחוזי בניה: 25% לקומה.

מרפסות: 8% לקומה.

מס' דירות למגרש מינימלי: 4.

<u>תכנית 753 אשר דבר אישורה פורסם למתן תוקף בי.פ. 2704 מיום 16.04.1981</u>:

- עפ"י תשריט התכנית הנכס ניצב באזור מגורים.
- התכנית מתירה לבניינים המסומנים כאזור מגורים כי מותר לשפץ בניינים אלה ולהרחיב את שטח יחידות הדיור לשטח רצפות של כ- 100 מ"ר ליחידה, קיימת, כולל מרפסות.
- מותר יהיה להוסיף יחידות דיור חדשות באזור זה, בהתאם לאמור בטבלת הפרוגרמה.

<u>תכנית רג/340/ג אשר דבר אישורה פורסם למתן תוקף בי.פ 2651 מיום 14.08.1980</u>:

- בגג שטוח של הבית, יהא זו מכוחה של מליאת הועדה המקומית באישור מיוחד לאשר את העליה לגג והשימוש בו בתנאים הבאים:

א. תוכן תוכנית פיתוח אחידה של גג הבניין.

ב. השטח המכסימלי לבניה יהיה בשיעור של 75% משטח הגג ובתנאי מתן גישה חופשית לכלל דיירי הבית ליתרת השטח בשיעור של 25% (הוראות סעיף זה יחולו רק על בניינים להם יוצאו היתרי בניה לאחר אישור תוכנית זו).

ג. העלייה לגג תהיה רק במדרגות פנימיות מן הדירות אליהן מצמידים את שטח הגג ולא מחדר המדרגות של הבניין. בתנאי שלמבקש זכות בלעדית לשימוש בחלק הגג הצמוד לדירתו.

ד. יש להצמיד יציאות מהדירות לגג זו לזו ולחדר המדרגות.

ה. השטח הסגור בקירות מעל שטח העלייה לגג לא יעלה על 12 מ"ר לכל דירה בקומה האחרונה.

<u>תכנית שיכון ציבורי 3/37/9 אשר דבר אישורה פורסם למתן תוקף ביפי 2774 מיון 24.12.1981</u>:

- החלקה נכללת בתכנית שמטרתה קביעת תכנית ברת תוקף ל"שיכון ציבורי", לביצוע פעולות מדידה ורישום בפנקסי מקרקעין בהתאם לחוק.

<u>תכנית רג/340/ג/1 אשר דבר אישורה פורסם למתן תוקף בי.פ 3181 מיום 29.03.1985</u>:

- התכנית קובעת הוראות בניה לחדרי יציאה לגג מתוך דירות עליונות בשטח מירבי שלא יעלה על 23 מ"ר לכל דירה בקומה העליונה.

<u>תכנית רג/340/ג/3 אשר דבר אישורה פורסם למתן תוקף בי.פ 4047 מיום 08.10.1992</u>:

- התכנית מאפשרת בנית קומת מרתף לשטחי שירות בהיקף הקומה הטיפוסית, בכלל זה מחסנים בשטח 6 מ"ר לכל היותר לכל יח"ד.

<u>תכנית רג/1079 אשר דבר אישורה פורסם למתן תוקף בי.פ. 4866 מיום 27.03.2000</u>:

- עפ"י תשריט התכנית הבניין ניצב באזור מגורים מיוחד.
- מטרת התכנית לשקם ולפתח את אזור המגורים הקיים.
- תכליות מותרות: קומת המרתף: לשימושי חניה, אחסנה לשירות הדיירים, מתקנים ומערכות טכניות, מבואות וחדרי מדרגות.

  קומת הכניסה: שטחים לשירות הדיירים, למתקנים ומערכות טכניות, מבואות וחדרי מדרגות, מתקנים תברואתיים וקומה מפולשת.

  קומת הגג: מתקנים ומערכות טכניות.
- זכויות הבניה כמפורט בהוראות התכנית:

  מס' מגרש מוצע: 1.

  שטח מגרש מוצע: 5,547 מ"ר.

  שטח עיקריים מעל הקרקע: 11,440 מ"ר.

  שטחי שירות מעל הקרקע: 3,406 מ"ר.

  שטחי שירות מתחת לקרקע: 7,094 מ"ר.

  מס' קומות מירבי: 12-21.

  מס' יח"ד: 104.

  מס' מגרש מוצע: 64.

  שטח מגרש מוצע: 2,505 מ"ר.

  שטח עיקריים מעל הקרקע: 7,920 מ"ר.

  שטחי שירות מעל הקרקע: 2,290 מ"ר.

  שטחי שירות מתחת לקרקע: 5,010 מ"ר.

  מס' קומות מירבי: 12-21.

  מס' יח"ד: 72.
- סה"כ יח"ד לא יעלה על 176 יח"ד בשטח דירה ממוצעת של 110 מ"ר.
- באם לא יוצא היתר בניה תוך 5 שנים, זכויות הבניה עפ"י היתר זה תבוטלנה.

<u>תכנית רג/מק/340/ג/17 אשר דבר אישורה פורסם למתן תוקף בי.פ 5293 מיום 29.04.2004</u>:

- מטרת התכנית לקבוע הוראות בדבר משמרת מים.

<u>תכנית רג/מק/340/ג/21 אשר דבר אישורה פורסם למתן תוקף בי.פ 5480 מיום 12.01.2006</u>:

- התכנית מאפשרת שהשטח העיקרי של חדרי יציאה לגג לכל דירה עליונה לא יעלה על 40 מ"ר או 50% משטחה העיקרי של הדירה ובלבד ששטח גרם המדרגות הפנימי לא יפחת מ-5 מ"ר מתוך השטח האמור, בתוספת שטח ממ"ד (באם יבוקש במפלס זה) של אותה דירה לפי הקטן ביניהם. למרות האמור לעיל תותר בניית חדרי יציאה לגג בשטח של עד 23 מ"ר (כקבוע בתכנית הראשית) לכל דירה עליונה אף אם שטח זה עולה על 50% משטחה העיקרי של הדירה כאמור לעיל.
- תותר הקמת מצללה בשטח הגג הצמוד לחדרי יציאה לגג או לדירות גג. גובה המצללה לא יעלה על 3.0 מ'.

<u>תכנית רג/מק/340/ג/15 אשר דבר אישורה פורסם למתן תוקף בי.פ 5495 מיום 16.02.2006</u>:

- התכנית מאפשרת בניית מחסנים רק על בניה חדשה, למעט באזורי מגורים א', א מיוחד, א-1, א-1 מיוחד ואזורי מגורים בהם הוגדרו מחסנים בתוכניות מפורטות, עפ"י החלופות הבאות:

א. ניתן יהיה לבנות מחסן בשטח מרבי 6 מ"ר נטו, לכל יחידת דיור בתוך הדירה אשר יהא חלק בלתי נפרד ממנה. השטח הנ"ל יחשב כשטח עיקרי ויתוסף לשטח עיקרי המותר כולל כל ההקלות ערב אישורה של תכנית זו, ללא שינוי בקווי בניין ובמס' קומות.

ב. ניתן יהיה להקים מחסן קומתי בשטח מרבי של 2 מ"ר נטו ליחידת דיור. בכל מקרה שטח המחסן הקומתי לא יקטן מ- 4 מ"ר נטו. ולא יהיה גדול מ- 10 מ"ר נטו. שטח זה ייחשב כשטח שירות מעל הקרקע ויירשם כרכוש משותף של בעלי הדירות באותה קומה, ללא שינוי בקווי בנין ובמס' קומות.

ג. לחילופין באזורים בהם ניתן לבנות מרתפים ניתן יהיה להוסיף קומת מרתף נוספת באם נדרש לצורך הקמת המחסנים. שטח המחסן המירבי לכל יח"ד יהיה 10 מ"ר נטו. השטח ייחשב כשטח שירות מתחת לקרקע ויוצמד לאחת מיחידות הדיור המאושרות בהיתר ויירשם בהתאם בלשכת רישום המקרקעין. מחסנים אלו יותרו רק במידה ולא ייבנו מחסנים דירתיים.

ד. בקומות מפולשות שטחי השירות יהיו עפ"י רג/340 על כל תיקוניה לא יותרו מחסנים דירתיים בקומות מפולשות.

<u>תכנית רג/מק/340/ג/21/א אשר דבר אישורה פורסם למתן תוקף בי.פ 5561 מיום 30.07.2006</u>:

- התכנית מאפשרת ניוד זכויות עפ"י ההוראות:

א. הועדה המקומית תהיה רשאית לאשר העברת שטחי בניה עיקריים המותרים עפ"י תכניות תקפות בין הקומות השונות בבניין, לרבות שטח חדרי יציאה לגג, קומת כניסה, שטח דירת מדרון, באזורים של בניה רוויה. ללא שינוי בסה"כ זכויות הבניה בבניין, ללא שינוי בקווי בנין ובמס' קומות.

ב. הועדה המקומית לא תהא רשאית לאשר ניוד שטחי בנייה עיקריים מהקומות השונות בבניין להרחבת חדרי יציאה לגג מעבר לשטחים המותרים עפ"י תכנית רג/340/ג/21.

<u>תכנית רג/מק/340/ג/2/3 אשר דבר אישורה פורסם למתן תוקף בי.פ 5837 מיום 05.08.2008</u>:

- מטרת התכנית קביעת גובה מרתף באזורי המגורים:

בכל אזורי המגורים, למעט אזורי צמודי קרקע, בהן לא צוין במפורש בתכנית מפורטת גובה קומת מרתף, גובה קומת המרתף העליונה נטו (מפני הרצפה ועד תחתית התקרה) לא יהיה גדול מ- 4.0 מ', גובה כל אחת מקומות המרתף התחתונות נטו (מפני הרצפה ועד תחתית הרצפה) לא יהיה גדול מ- 3.5 מ'.

<u>תכנית רג/340/ג/30 אשר דבר אישורה פורסם למתן תוקף בי.פ 6140 מיום 07.10.2010</u>:

- "חיזוק מבנים קיימים בפני רעידות אדמה ועיבוי בינוי, רמת גן.
- מטרת התכנית:

א. חיזוק מבנים קיימים עליהם חלה תמ"א 38, בפני רעידות אדמה ע"י מתן אפשרות לתוספת קומה בבניין בנוסף לזכויות הבניה אותן רשאית הועדה המקומית להתיר עפ"י תמ"א 38 על תיקוניה.

ב. התכנית נערכה בהתאם להוראות סעיף 23 לתמ"א 38.

- עיקרי הוראות התכנית:

א. קביעת הוראות לתוספת זכויות בניה, תוספת קומה ותוספת יח"ד שיותרו בגין חיזוק ועיבוי מבנים העומדים בקריטריונים הקבועים בתמ"א 38 על תיקוניה.

ב. קביעת הוראות להוצאת היתרי בניה מכח תכנית זו ובהתאם להוראות עפ"י סעיף 23 לתמ"א 38.

ג. קביעת הוראות והנחיות לשיפור ועיבוי מבנים ולחיזוקם בפני רעידות אדמה.

- תוספת קומות: תותר תוספת של עד 1 קומה למספר הקומות המאושר עפ"י תכניות בתוקף במגרש. יודגש כי תוספת זו הינה בנוסף לזכויות בניה שהועדה המקומית רשאית להתיר עפ"י תמ"א 38 על תיקוניה.

במקרה שחלה תכנית מפורטת לתוספת זכויות לבניין קיים, תותר תוספת בניה הן עפ"י התכנית המפורטת והן עפ"י התמ"א.

- תוספת זכויות: תותר תוספת זכויות בניה בהיקף של שטח קומה עליונה מאושר בבניין.
תוספת זכויות הבניה יכולה לשמש הן לבניית יח"ד חדשות והן להרחבת יח"ד קיימות בבניין, והן כשילוב בינהם.
במקרה של הריסה ובניה בהתאם לתיקון מס' 2 לתמ"א 38 ניתן יהיה לנצל גם את הזכויות התקפות מכח תכניות המתאר המקומיות הבאות: רג/340/ג/15 "מחסנים", רג/מק/340/ג/11 "תוספת 2 קומות", רג/מק/340/ג/1/11 "ניוד זכויות", רג/340/ג/21 ו-רג/מק/340/ג/21/א "גגות".
בנוסף לכך תכלול תוספת הזכויות לדירות חדשות וקיימות מרחב מוגן או שיפור אמצעי מיגון, עפ"י החוק.
- תוספת יח"ד בקומה עליונה חדשה: מספר יח"ד לתוספת בבניין יקבע כשטח קומה חדשה עפ"י תכנית זו חלקי גודל דירה ממוצע בבניין. תותר חריגה מהאמור בהיקף של יח"ד אחת בכל קומה משתי הקומות הנוספות, בכפוף לאישור מהנדס העיר.
- סגירת קומה מפולשת: תותר סגירת קומה מפולשת לצורך מגורים, ובתנאי שגובה הקומה יעמוד בתקנות התכנון והבניה. תותר תוספת יח"ד בבניין בקומת הכניסה (הקומה המפולשת) בתנאי הקצאה למבואה לשימוש כל הדיירים בשטח ובמתווה שיהיו לשביעות מהנדס העיר.
מספר יח"ד לתוספת יהיה בהיקף השטח המותר בקומה, לאחר הקצאת שטח למבואה, חלקי גודל דירה ממוצע בבניין.
תותר סגירת קומה מפולשת שגובהה אינו נמוך מ-2.20 מ', לצורך שימוש כמחסנים עבור דירות קיימות ו/או חדשות בבניין.
- תנועה וחניה: פתרון החניה ינתן במסגרת מגרש המגורים הפרטי. תותר התקנת מעליות/מכפילי חניה בהתאם לתקן הישראלי.
הועדה המקומית יכולה להתנות מתן היתר בניה בהסדרתם של מקומות חניה בשכונה ובמרחק סביר, כמפורט בתוספת לתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) התשמ"ג 1983. על אף כל האמור לעיל בסמכות הועדה המקומית לפטור את יחידות הדיור כולן או חלקן, המתווספות עפ"י תכנית זו, מפתרון חניה, וזאת בתנאי שהתנאים הפיזיים והתכנונים מחייבים זאת, ורק אם יש חניון ציבורי בסמיכות מספקת, בכפוף לתקנות בדבר התקנת מקומות חניה.
- תוקף התכנית 5 שנים מיום אישורה כחוק. בתום 5 שנים מיום אישורה תתבטל התכנית ויחולו הוראות התכניות שהיו בתוקף ערב אישורה של תכנית זו, אלא אם כן החליטה הועדה המחוזית על הארכת תוקפה ל-5 שנים נוספות.

<u>תכנית רג/מק/340/ג/31 אשר דבר אישורה פורסם למתן תוקף בי.פ. 6496 מיום 14.11.2012</u>:

- התכנית חלה על כל מרחב התכנון של העיר רמת גן ומטרתה לקבוע הוראות ותנאים על מנת לאפשר הצבת מבנים יבילים ארעיים לשירות אתרי בניה, פיתוח תשתיות ופיתוח ציבורי, כגון דרכים, מבני ציבור, שטחי ציבור ,שטחי ציבור פתוחים ושטחי ציבור אחרים וכן לעריכת תערוכות זמניות ואירועים ציבוריים זמניים בשטחים ציבוריים.

<u>תכנית רג/מק/340/ג/21/ב אשר דבר אישורה פורסם למתן תוקף בי.פ. 6515 מיום 17.12.2012</u>:

- מטרת התכנית החלת כל הוראות תכנית רג/340/ג/21/א על דירות מדרון לרבות אפשרות ניוד מס' יח"ד בין הקומות השונות בבניין וקביעת תנאים והוראות בינוי.

<u>תכנית 1079/א/מח אשר דבר אישורה פורסם למתן תוקף בי.פ. 6719 מיום 24.12.2013</u>:

- עפ"י תשריט התכנית הנכס ניצב באזור מגורים ד', מגרש 103.
- בין מטרות התכנית התחדשות עירונית להריסת המבנים הקיימים והקמת 3 מבנים בני 16 קומות למגורים.
- שימושים: בקומת המרתף: חניה, מתקנים הנדסיים טכניים, שטחי אחסנה עבור דיירי הבניין, שטחי שירות נלווים, חדר טרנספורמציה.
  בקומת קרקע: לובי כניסה בגובה שלא יעלה על 6 מטר נטו, חדר לאיחסון אופניים ועגלות, חדרי אשפה לפי דרישות רשות, חדרים טכניים, מועדון לשימוש הדיירים, מחסנים, שטחי שירות נלווים.
  בקומות מגורים: מגורים, מתקנים טכניים, חדרי שירות קומתיים שהינם ציבוריים ומחסנים דירתיים.
  קומת גג: מתקנים טכניים וחדרי מכונות.
- יח"ד: סה"כ 176 יח"ד בתמהיל של: 35 יח"ד יהיו בשטח שלא יעלה על 75 מ"ר ובנוסף שטחי שירות וממ"ד. 141 דירות בשטח עיקרי ממוצע של 118 מ"ר.
- להלן זכויות הבניה למגורים ד':
  מגרש: 101.
  גודל מגרש: 1,214 מ"ר.
  שטח בניה עיקרי מעל לכניסה קובעת: 6,490 מ"ר
  שטח בניה שירות מעל לכניסה קובעת: 3,280 מ"ר.
  שטח בניה עיקרי מתחת לכניסה קובעת: ל.ר.
  שטח בניה שירות מתחת לכניסה קובעת: 3,672 מ"ר.
  אחוזי בניה כוללים: 1,098%.
  מס' יח"ד: 59.
  צפיפות לדונם נטו: 21.
  תכסית: 75%.

גובה: 96 מ' מעל פני הים.

מס' קומות מעל כניסה קובעת (קומת כניסה + 16 קומות מגורים+ קומה טכנית): 16.

מספר קומות מתחת לכניסה קובעת: 3.

קווי בניין: קדמי: 10 מ', צידי ימני: 0 מ', צידי שמאלי: 7 מ', אחורי 2 מ'.

מגרש: 102.

גודל מגרש: 1,163 מ"ר.

שטח בניה עיקרי מעל לכניסה קובעת: 6,380 מ"ר

שטח בניה שירות מעל לכניסה קובעת: 3,280 מ"ר.

שטח בניה עיקרי מתחת לכניסה קובעת: ל.ר.

שטח בניה שירות מתחת לכניסה קובעת: 3,489 מ"ר.

אחוזי בניה כוללים: 1,131%.

מס' יח"ד: 58.

צפיפות לדונם נטו: 20.

תכסית: 85%.

גובה: 96 מ' מעל פני הים.

מס' קומות מעל כניסה קובעת (קומת כניסה + 16 קומות מגורים+ קומה טכנית): 16.

מספר קומות מתחת לכניסה קובעת: 3.

קווי בניין: קדמי: 10 מ', צידי ימני: 0 מ', צידי שמאלי: 0 מ', אחורי 2 מ'.

מגרש: 103.

גודל מגרש: 1,264 מ"ר.

שטח בניה עיקרי מעל לכניסה קובעת: 6,490 מ"ר

שטח בניה שירות מעל לכניסה קובעת: 3,280 מ"ר.

שטח בניה עיקרי מתחת לכניסה קובעת: ל.ר.

שטח בניה שירות מתחת לכניסה קובעת: 3,792 מ"ר.

אחוזי בניה כוללים: 1,843%.

מס' יח"ד: 58.

צפיפות לדונם נטו: 20.

תכסית: 85%.

גובה: 96 מ' מעל פני הים.

מס' קומות מעל כניסה קובעת (קומת כניסה + 16 קומות מגורים+ קומה טכנית): 16.

מספר קומות מתחת לכניסה קובעת: 3.

קווי בניין: קדמי: 10 מ', צידי ימני: 7 מ', צידי שמאלי: 0 מ', אחורי 2 מ'.

- בנוסף תינתן מעל הכניסה הקובעת תוספת למרפסות של 12 מ"ר X 176 יח"ד = סה"כ שטח מרפסות: 2,122 מ"ר.

- להלן זכויות בניה לשטחי פרטי פתוח:

מס' מגרש: 503.

גודל מגרש: 2,060 מ"ר.

שטח בניה שירות מתחת לכניסה קובעת: 6,180 מ"ר.

- חניה: תקן החניה יהיה תקן החניה התקף בעת הוצאת היתר הבניה ולא פחות מ- 1.5 ליחידות דיור הגדולות ומקום חניה אחד ליחידות דיור הקטנות.

בנוסף למספר מקומות החניה למגורים יתווספו 20% מקומות חניה לאורחים, חניות אלו לא יוצמדו ליח"ד וירשמו כרכוש משותף על שם כל בעלי הזכויות.

<u>תכנית רג/מק/1079/ב' אשר דבר אישורה פורסם למתן תוקף בי.פ. 7092 מיום 12.08.2015</u>:

- מטרת התכנית איחוד וחלוקה מחדש- ללא הסכמת הבעלים בכל תחום התכנית והגדלת מס' יח"ד ללא הגדלת שטח הבניה.
- להלן זכויות הבניה למגורים ד':

מגרש: 101.

גודל מגרש: 1,224 מ"ר.

שטח בניה עיקרי מעל לכניסה קובעת: 6,453 מ"ר

שטח בניה שירות מעל לכניסה קובעת: 3,280 מ"ר.

שטח בניה עיקרי מתחת לכניסה קובעת: ל.ר.

שטח בניה שירות מתחת לכניסה קובעת: 3,672 מ"ר.

אחוזי בניה כוללים: 1,098%.

מס' יח"ד: 60.

צפיפות לדונם נטו: 20.

תכסית: 75%.

גובה: 96 מ' מעל פני הים.

מס' קומות מעל כניסה קובעת (קומת כניסה + 16 קומות מגורים+ קומה טכנית): 16.

מספר קומות מתחת לכניסה קובעת : 3.

קווי בניין: קדמי: 10 מ', צידי ימני: 0 מ', צידי שמאלי: 7 מ', אחורי 2 מ'.

מרפסות- בנוסף לשטח העיקרי: 720 מ"ר.

מגרש: 102.

גודל מגרש: 1,163 מ"ר.

שטח בניה עיקרי מעל לכניסה קובעת: 6,453 מ"ר

שטח בניה שירות מעל לכניסה קובעת: 3,280 מ"ר.

שטח בניה עיקרי מתחת לכניסה קובעת: ל.ר.

שטח בניה שירות מתחת לכניסה קובעת: 3,489 מ"ר.

אחוזי בניה כוללים: 1,131%.

מס' יח"ד: 60.

צפיפות לדונם נטו: 19.

תכסית: 85%.

גובה: 96 מ' מעל פני הים.

מס' קומות מעל כניסה קובעת (קומת כניסה + 16 קומות מגורים+ קומה טכנית): 16.

מספר קומות מתחת לכניסה קובעת: 3.

קווי בניין: קדמי: 10 מ', צידי ימני: 0 מ', צידי שמאלי: 0 מ', אחורי 2 מ'.

מרפסות- בנוסף לשטח העיקרי: 720 מ"ר.

מגרש: 103.

גודל מגרש: 1,264 מ"ר.

שטח בניה עיקרי מעל לכניסה קובעת: 6,453 מ"ר

שטח בניה שירות מעל לכניסה קובעת: 3,280 מ"ר.

שטח בניה עיקרי מתחת לכניסה קובעת: ל.ר.

שטח בניה שירות מתחת לכניסה קובעת: 3,792 מ"ר.

אחוזי בניה כוללים: 1,843%.

מס' יח"ד: 60.

צפיפות לדונם נטו: 21.

תכסית: 85%.

גובה: 96 מ' מעל פני הים.

מס' קומות מעל כניסה קובעת (קומת כניסה + 16 קומות מגורים+ קומה טכנית): 16.

מספר קומות מתחת לכניסה קובעת: 3.

קווי בניין: קדמי: 10 מ', צידי ימני: 7 מ', צידי שמאלי: 0 מ', אחורי 2 מ'.

מרפסות- בנוסף לשטח העיקרי: 720 מ"ר.

<u>תכנית 506-0197871 אשר דבר אישורה פורסם למתן תוקף בי.פ. 7209 מיום 21.02.2016</u>:

- "ביטול תכנית רג/340/ג/3".
- ביטול תכנית "רג/340/ג/3" יכנס לתוקף עם פרסומה לאישור של תכנית "רג/מק/340/ג/53".

9. <u>רישוי:</u>

מעיון בתיק הבניין הסרוק באתר האינטרנט של עיריית רמת גן לא נמצא היתר בניה לבניית הבניין.

נמצאו מספר היתרי בניה להרחבת דירות בקומה האחרונה.

10. עקרונות גורמים ושיקולים:

באומדן ההשבחה הובאו, בין היתר, העקרונות, הגורמים והשיקולים הבאים:

10.1 היטל ההשבחה הנדרש הוא כתוצאה ממימוש בדרך של מכר.

10.2 הובאו בחשבון הוראות התוספת השלישית לחוק.

10.3 התכלית שבהטלת היטל השבחה והמטרה המונחת ביסודו מבוססות על רעיון של צדק חברתי לפיו, ראוי כי בעל המקרקעין אשר התעשר כתוצאה מפעולה תכנונית, שביצעה רשות התכנון, ישתף את הציבור בהתעשרותו זו בדרך של תשלום היטל המשתלם לאותה רשות תכנון.

10.4 הובא בחשבון מיקום הנכס בעיר רמת גן.

10.5 הובא בחשבון המפורט בפרק המצב התכנוני, הרישוי והמצב המשפטי.

10.6 הובא בחשבון כי האמור בפרק המצב התכנוני הוא תמצית של הוראות התכניות וכי יתכן וקיימות תכניות נוספות ו/או הוראות והנחיות נוספות שלא פורטו והן מצויות במסמכי התכניות ו/או במשרדי הועדה המקומית לתכנון ובניה.

10.7 בפרק המצב המשפטי מתוארים המסמכים עליהם התבססה חוות הדעת, אולם אין במידע המובא כדי להכריע בעניינים משפטיים. המידע מובא כמידע אינפורמטיבי בלבד כחלק מחוות הדעת.

10.8 מחירי המקרקעין בסביבה בהתאמה לנכס ולמועדים הקובעים.

10.9 ההשבחה חושבה בהתאם לפס"ד "פמיני" (רע"א 4217/04 **ציון פמיני נ' הועדה המקומית לתו"ב ירושלים**, פורסם בנבו), כהפרש השווי בין המצב התכנוני החדש לבין המצב התכנוני הקודם לכל אחד מהמועדים הקובעים.

10.10 חוות הדעת התייחסה, בין היתר לטענות הצדדים, לפס"ד, להחלטות ועדת ערר, להכרעות שמאים מכריעים לאחר תיקון 84 לחוק ועוד.

10.11 חוות הדעת אינה מהווה חוות דעת משפטית, אלא חוות דעת שמאית בלבד.

11. טיעוני הצדדים בסוגיות השנויות במחלוקת והכרעה:

11.1 ההשבחה והיטל ההשבחה כפי שנקבעו ע"י שמאי הצדדים:

מהות ההשבחה	המועד הקובע	שמאי המשיבה		שמאי המבקשת	
		ההשבחה ב-₪	היטל ההשבחה ב-₪	ההשבחה ב-₪	היטל ההשבחה ב-₪
רג/340/ג/15	03.03.2006	9,000	4,500	----	----
רג/1079/א'/מח	08.01.2014	237,240	118,620	----	----
רג/מק/1079/ב'	27.08.2015	115,414	57,707	----	----

11.2 <u>השבחה בגין אישור תכנית רג/340/ג/15</u>:

<u>טיעוני שמאי המבקשת</u>:

- שמאי המבקשת טוען כי ההשבחה נובעת מתוספת מחסן בשטח 6 מ"ר נטו וזאת רק בבניה חדישה. לטענתו, היות ובמועד הקובע השימוש המיטבי הוא שווי המבנה במצבו הנוכחי, בתוספת זכויות בניה להרחבת דירות עד 100 מ"ר, אין כדאיות כלכלית בהריסת המבנה כדי לממש את זכויות הבניה המוקנות בתכנית זו. לכן, התכנית אינה משביחה.

<u>טיעוני שמאי המשיבה</u>:

- שמאי המשיבה טוען כי תוכנית רג/340/ג/15 מאפשרת תוספת בניה למחסנים בשטח של 6 מ"ר בבניה חדשה למגורים בלבד. לכן, הביא בחשבון הפחתה בגין דחיה ומושעא עד להריסת המבנה ובנית מבנה מגורים חדש במקומו במקדם 0.5.
- להלן תחשיב ההשבחה כפי שהציג בחוות דעתו:

  תוספת שטח עיקרי למחסן 6 מ"ר

  שווי מ"ר מבונה 3,000 ₪

  הפחתה בגין דחיה ומושאע 50%

  השבחה: 0.5 X 3,000 ₪ X 6 מ"ר = 9,000 ₪

  היטל השבחה: 4,500 ₪

<u>הכרעה</u>:

- התכנית מאפשרת בבנייה חדשה, בניית מחסן בשטח מרבי 6 מ"ר נטו, לכל יחידת דיור בתוך הדירה אשר יהא חלק בלתי נפרד ממנה. השטח הנ"ל יחשב כשטח עיקרי ויתוסף לשטח עיקרי המותר כולל כל ההקלות ערב אישורה של תכנית זו, ללא שינוי בקווי בניין ובמס' קומות. בנוסף, בהגדרות התכנית מצויין כי שטח המחסנים הינו חלק מיחידות הדיור אך אינו למגורים. במצב הקודם, תכנית רג/340/ג/3 מאפשרת בנית קומת מרתף לשטחי שירות בהיקף הקומה הטיפוסית, בכלל זה מחסנים בשטח 6 מ"ר לכל היותר לכל יח"ד. מאחר ומדובר בשתי תכניות המקנות זכויות אך ניתן לנצלן רק בבניה חדשה הרי שבמצב קודם ניתן לבנות מחסן בשטח של 6 מ"ר לדירה בקומת מרתף ואילו במצב החדש ניתן לבנות את המחסן כשטח עיקרי למחסן בתוך הדירה. לכן, יש לחשב במצב הקודם את שטח המחסנים לפי מקדם 0.4. ובמצב החדש לפי מקדם 0.9. לפיכך, ההפרש בין המקדמים האקו' במצב הקודם ובמצב החדש הוא 0.5 (0.9-0.4).

- להלן תחשיב ההשבחה במ"ר אקו' בטרם אתייחס למקדם דחיה ומושעא:

מהות	שטח במ"ר	מקדם	סה"כ במ"ר אקו'
מחסן כשטח עיקרי	6	0.9	5.4
מחסן כשטח שירות במרתף	6	0.4	2.4
השבחה במ"ר אקו'			**3**

- דחיה ומושעא: שמאי המשיבה טוען כי יש לחשב דחיה ומושעא עד להריסת הבניה לפי מקדם 0.5. אני מסכים עם שמאי המשיבה שיש ליחס מקדם אחד בגין דחיה ומושעא, עקב היותם חופפים במקרה זה. אולם להערכתי המקדם הסביר צריך לגלם דחיה של לפחות 15 שנים (מקדם 0.4). גם ככל שאקבל את המקדם האקו' 0.5 כטענת שמאי המשיבה הרי שמדובר בהשבחה זניחה, שאינה ניתנת למדידה. לכן, אני מקבל את טיעונו של שמאי המבקשת ולפיו התכנית אינה משביחה במקרה זה.

11.3 <u>השבחה בגין אישור תכנית רג/1079/א"/מח:</u>

<u>טיעוני שמאי המבקשת:</u>

- שמאי המבקשת טוען כי המבנה מסומן להריסה בתכנית רג/1079/א"/מח ולכן במצב הקודם שווי הנכס הוא כשווי דירת מגורים בשטח של כ- 60 מ"ר ועפ"י תוכניות במצב קודם ניתן להרחיבה עד לשטח של 100 מ"ר, בתוספת ממ"ד בשטח של 12 מ"ר ומחסן בשטח של 6 מ"ר. שווי מצב קודם צריך לשקף את השטח הבנוי וזכויות בניה בשטח של 118 מ"ר. לטענתו, לדירה 1/18 חלקים ברכוש המשותף המשקפים 5.56% מהרכוש המשותף.
- ערכי שווי ותחשיב השבחה במצב קודם: שמאי המבקשת טוען כי במועד אישור התכנית בוצעו שתי עסקאות בבניין ואשר חזקה כי העסקאות משקפות גם את זכויות הבניה להרחבה של עד 100 מ"ר עיקרי וממ"ד בשטח של 12 מ"ר. לטענתו, קיימת עסקה נוספת בבניין המרוחק שני בניינים צפונית לבניין שבענייננו, לו ייחס הפחתה של 5% עקב היותו גובל בחניה ציבורית. להלן פירוט העסקאות, כפי שהציג בחוות דעתו:

יום מכירה	כתובת	גוש/חלקה	קומה	שטח במ"ר	מס' חדרים	מחיר ב- ₪	לאחר התאמה למיקום ב- ₪	מחיר למ"ר ב- ₪	שנת בניה
06.06.2013	אחד העם 62	6175/66	2	40	2	1,000,000	1,050,000	26,250	1953
07.08.2013	אחד העם 54	6175/64	1	60	2.5	1,750,000	1,750,000	29,167	1960
22.10.2013	אחד העם 52	6175/64	3	57	2.5	1,740,000	1,740,000	30,526	1955

שמאי המבקש טוען כי נמצאו 3 עסקאות השוואה ברחוב מתניה 15, אך עסקאות אלה אינן ברות השוואה, הן בשל בינוי שונה והן בשל הנתונים שאינם סבירים. לטענתו, מהאמור לעיל שווי מ"ר בנוי המגלם זכויות להרחבת הדירה עד 100 מ"ר הוא 28,650 ₪ ומכאן כי שווי מצב קודם הוא 60 מ"ר * 28,650 ₪ = 1,720,000 ₪.

- ערכי שווי ותחשיב השבחה במצב חדש: שמאי המבקשת טוען כי שווי המצב החדש מהווה את החלק היחסי של הבעלים בזכויות הבניה המוקנות בתכנית רג/1079/א"מח. לטענתו, בהתאם להוראות התכנית הנכס שבנדון ממוקם במגרש 103 ולכן בחישוב שווי הזכויות הביא בחשבון את חלקו של הבעלים בזכויות הבניה שבמגרש 103 בלבד. שמאי המבקשת טוען כי בשומת היטל השבחה שנערכה ע"י השמאי מר רחמים שרים מיום 30.05.02016 לתת חלקה 10 בחלקה הנדונה, הוערך היטל ההשבחה בגין אישורה של תוכנית רג/1079/א"מח בסך של 57,707 ₪ ולא יתכן כי יהיו קיימים הפרשים משמעותיים בהערכת היטל ההשבחה באותה חלקה.
- שמאי המבקשת טוען שעקב ריבוי הבעלים והזכויות המרובות שניתנו בתכנית, הביא בחשבון דחיה ל- 10 שנים בשיעור היוון של 6%, וזאת בגין מושע, פינוי והתארגנות.

שמאי המבקשת טוען שיש להביא בחשבון עלויות עודפות הכרוכות בהוצאת היתר בניה. לטענתו התנאים להוצאת היתר בניה כוללים, בין היתר, הבטחת פינוי עודפי עפר, הריסת המבנים המסומנים להריסה וטיפול בפסולת הבניין, עריכת חוות דעת סביבתית לעניין השפעת הבניין שיוקם, פיתוח השטחים הפתוחים עפ"י תכנית מאושרת. בנוסף, התכנית מחייבת תוספת 20% מקומות חניה תת קרקעיים לאורחים, אשר לא יוצמדו ליח"ד.

שמאי המבקשת אינו חולק על השווי למ"ר מבונה כפי שחושב ע"י שמאי המשיבה. לעניין דמי השכירות, שמאי המבקשת הציג סקר דמי שכירות מבוקשים של חמישה נכסים מאתר יד 2. בהתאם לתוצאות הסקר דמי השכירות נעים בין 3,000 ₪ ל- 3,300 ₪, ולאחר שביצע הפחתה לביקוש של 5%, קיבל דמי שכירות ראויים בסך של 3,000 ₪ לחודש.

להלן תחשיב המצב החדש, כפי שהציג בחוות דעתו:

שימוש במנה	שטח במ"ר	מקדם	שווי קרקע למ"ר מבונה בש"ח/עלות הריסה למ"ר בש"ח	סה"כ בש"ח במעוגל
מגורים עיקרי	6490	1	6,000	38,940,000
ממ"ד - 12 מ"ר ליח"ד	708	1	6,000	4,248,000
סה"כ ביניים - סך של				43,188,000
הוצאות הריסה ופינוי לקיים				-30,000
מטלות תכנית ועלות בלתי מכוסה				-3,500,000
סה"כ ביניים - סך של				39,658,000
הפחתה לגודל, מושעא ודחיה ב- 10 שנים		0.56		22,208,480
סה"כ שווי במעוגל ב- ₪				22,200,000
חלק יחסי תת"ח 15[1]			5.556%	1,234,320
סה"כ שווי מצב חדש ביניים - A				**1,235,000**

[1] כך במקור.

שימוש ביניים		
	דמ"ש ראויים ב- ₪	**סה"כ ב-** ₪ **במעוגל**
דמ"ש חודשיים	3,000	
דמ"ש שנתיים	36,000	
היוון דמ"ש ב- 10 שנים		264,963
שווי שמוש ביניים - B		**265,000**

סה"כ שווי מצב חדש **A + B** = 1,500,000 ₪. לכן, התכנית אינה משביחה.

<u>טיעוני שמאי המשיבה:</u>

- שמאי המשיבה הביא בחשבון כי תוכנית רג/1079/א'/מח היא תוכנית פינוי בינוי למתחם הכולל 3 בניני מגורים, הכוללים 44 יח"ד, ובמקומם מתוכננים 3 מגדלים הכוללים 176 יח"ד וכי בתוכנית נקבע כי אישור תוכנית לאיחוד וחלוקה מהווה תנאי למתן היתרי בניה. לטענתו, המשמעות של הצורך בהכנת תוכנית איחוד וחלוקה היא, כי האיזון וההקצאה של זכויות הבניה ע"פ התוכנית ייערכו בהתחשב בזכויות הבניה המוקנות בכל המתחם ובשווי היחסי של כל אחד מהבעלים מסך שווי כל המתחם במצב קודם (כפי שאכן נערך בטבלת האיזון בתכנית רג/מק/1079/ב'). לפיכך, אין חשיבות למיקומו הפיזי של הנכס הנדון בקביעת שיעור זכויות הבניה במצב חדש.

  שמאי המשיבה טוען שאם תתקבל טענת שמאי המבקשת כי ע"פ תוכנית רג/1079/א'/מח יש לייחס למבקש רק זכויות במגרש 103, ולפיכך תופחת ההשבחה בגין אישור תכנית רג/1079/א'/מח. לכן, יש לכך השפעה ישירה על הערכת ההשבחה בגין אישורה של תכנית רג/מק/1079/ב' כך שיש להתאים את השווי במצב קודם לזכויות הבניה לפיהם הוערכה ההשבחה בגין אישור תכנית רג/1079/א'/מח, וכפועל יוצא מכך היטל ההשבחה בגין אישור תכנית רג/מק/1079/ב' יגדל. לטענתו, בחוות דעתו הובא בחשבון כי תוכנית רג/מק/1079/ב' אינה מוסיפה זכויות בניה לבעלים הנדונים, לעומת זאת, הפועל היוצא של טענת שמאי המבקשת היא כי תוכנית רג/מק/1079/ב' הגדילה את השטח העיקרי המוקצה לבעלים הנדונים מ- 359.7 מ"ר עיקרי ל- 433.2 מ"ר עיקרי.

- שמאי המשיבה טוען שהביא בחשבון את העקרונות להערכת ההשבחה בגין אישור תוכנית פינוי בינוי. זאת, בהתאם לשומה המכריעה מיום 7.11.2016 שערך השמאי המכריע מר משה נדם לנכס ברח' בן יוחאי 5 נתניה (בגוש 8228 חלקה 98/9). במענה לטענתו של שמאי המבקשת בהתייחס לשומת היטל השבחה שנערכה ע"י השמאי מר רחמים שרים מיום 30.05.02016 לתת חלקה 10 בחלקה הנדונה, לפיה הוערך היטל ההשבחה בגין אישורה של תוכנית רג/1079/א'/מח בסך של 57,707 ₪, טוען שמאי המשיבה כי בחינת שומת היטל ההשבחה שנערכה ע"י מר רחמים שרים מראה, כי מר רחמים שרים נקט בהערכת היטל ההשבחה בגישה של בחינת

הכדאיות הכלכלית של הפרויקט (גישה שנדחתה ע"י השמאי המכריע מר משה נדם). לטענתו, מר רחמים שרים, בהערכת השווי במצב חדש ניכה משווי הזכויות שנקבעו בתוכנית את עלות בניית דירות בעלי הקרקע וכן את עלות שכר הדירה שמקבלים בעלי הקרקע ואת העלויות העקיפות. סה"כ ניכה מר שרים משווי הזכויות במצב חדש סך של 13,159,800 ₪. שמאי המשיבה טוען כי לו לא היה מנכה מר רחמים שרים את העלויות הנ"ל של היזם ועורך את היטל ההשבחה בדרך שבה נקט גם שמאי המבקשת, היה מתקבל היטל השבחה גבוה מהיטל ההשבחה שנקבע על ידו.

- שמאי המשיבה טוען שהביא בחשבון דחיה ומושעא בהערכת ההשבחה בגין אישור התוכנית עד לבניית הפרויקט לתקופה של 10 שנים בשיעור היוון של 6%. תקופת הדחיה כוללת גם את הדחיה להכנת תוכנית לאיחוד וחלוקה המהווה תנאי להיתר. לטענתו, הביא בחשבון בתקופה זו שימוש ביניים בתקופת הדחיה ע"פ דמי השכירות הראויים.
- ערכי שווי: שמאי המשיבה הסתמך על שלוש עסקאות השוואה שתיים מרחוב אחד העם ואחת מרחוב מתניה 15 וטוען כי שווי מ"ר ממוצע בעיסקאות הנ"ל הוא 25,300 ₪ ולכן הביא בחשבון שווי מצב קודם לפי 25,000 ₪ לדירת 60 מ"ר.

להלן העסקאות וניתוחן כפי שהציג בחוות דעתו:

תאריך	חלקה	כתובת	מחיר ב- ₪	שטח	שווי מ"ר ב- ₪
7.8.2013	6175/64/14	אחד העם 54	1,750,000	60 מ"ר	29,167
6.6.2013	6175/62/8	אחד העם 62	1,000,000	40 מ"ר	25,000
31.12.2013	6175/55/4	מתניה 15	1,000,000	46 מ"ר	21,740

שמאי המשיבה תוקף את עסקאות ההשוואה שהציג שמאי המבקשת בטענה כי תוכנית רג/1079/א'/מח פורסמה להפקדה בתאריך 1.11.2012 וכי בישיבת וועדת משנה ב' להתנגדויות של הוועדה המחוזית מיום 10.6.2013 הוחלט לתת תוקף לתוכנית ולבטל את המטלה הציבורית להקמת חניון ציבורי. החלטה זו מהווה תיקון להחלטת הוועדה המחוזית מיום 11.3.2013 שאישרה את התוכנית למתן תוקף כאשר התוכנית כוללת מטלה ציבורית להקמת חניון. התוכנית פורסמה למתן תוקף בתאריך 24.12.2013, לאור האמור לטענתו, עסקאות אלה משקפות היטל השבחה צפוי אותו יש לקזז.

בהתייחס לטענתו של שמאי המבקשת כי עסקת ההשוואה מתאריך 31.12.2013 בחלקה 55 בגוש 6175 הנמצאת ברח' מתניה 15/אחד העם 40, אינה מהווה עסקה ברת השוואה, הן בשל בינוי שונה והן בשל הנתונים שאינם סבירים, טוען שמאי המשיבה כי שמאי הבעלים מצטט מתוך נתוני אתר מידע נדל"ן של רשות המיסים 3 עיסקאות שנערכו בחלקה. לטענתו, לא ברור מדוע 2 נתונים לא סבירים המצביעים על שווי של 7,950 ₪ למ"ר בנוי הופכים גם נתון שלישי לפיו נערכה

עסקה בשווי של 21,750 ₪ למ"ר בנוי לנתון לא סביר ומדוע בינוי שונה הופך נכון ללא רלוונטי. שמאי המשיבה טוען שעל הנכס שבנדון ועל הנכס ברח' מתניה 15 חלות במצב קודם אותן תוכניות. בתוכנית רג/753 מסומנים הנכסים באותו יעוד (מגורים) כך שזכויות הבניה בשני הנכסים זהים ומאפשרים הרחבת יח"ד עד לשטח של 100 מ"ר. הבינוי ברח' מתניה כולל 4 יח"ד לעומת הבינוי בנכס הנדון, הכולל 18 יח"ד הבנויות במבנה בן 3 קומות על הקרקע. לטענתו, לאור הבדלי הבינוי השווי המתקבל ברח' מתניה 15 מהווה את החסם העליון לשווי ולפיכך ככל שיש הבדלי בינוי הדבר אינו פוסל את הנתון מלשמש נתון השוואה. לכן, לטענתו ראוי כי גם העסקה ברחוב מתניה 15 תהווה נתון השוואה לצורך קביעת השווי במצב קודם.

שמאי המשיבה טוען שבחינת השווי במצב קודם בהערכת מר רחמים שרים לתת חלקה 10 מצביעה על כך, שהשווי שנקבע בהערכתו דומה לשווי שנקבע בשומת הוועדה. לטענתו, מר רחמים שרים קבע כי השווי במצב הקודם של 18 הדירות בחלקה 64 בגוש 6175 הוא 28,125,000 ₪. בטבלת האיזון המצורפת לתוכנית רג/מק/1079/ב' שנערכה ע"י משרד שמאי הבעלים נקבע, כי השווי היחסי של הנכס הנדון מסך שווי המקרקעין בתחום התוכנית (ללא תרומת תוספות בניה בהיתר) הוא 2.2453%, וכי השווי היחסי של כל הדירות בחלקה 64 (ללא תרומת תוספות הבניה בהיתר) הוא 42.3883%. מכאן מתקבל, בהתאם לטבלת האיזון כי השווי היחסי של הנכס הנדון משווי החלקה הנדונה הינו כ- 5.3% (2.2453%/42.3883%) מתקבל לפיכך, כי השווי במצב קודם של הנכס הנדון ע"פ הערכת מר רחמים שרים הוא 1,490,625 ₪, בדומה לשווי במצב קודם כפי שהובא בחוות דעתו בסך של 1,495,000 ₪.

שמאי המשיבה טוען שבשומה מכריעה מיום 7.10.2014 לנכס ברחוב אחד העם 14 בר"ג קבע השמאי המכריע מר יצחק ברמן במצב קודם שווי למ"ר מבונה בסך של כ- 6,476 ₪ למ"ר ביח"ד ממוצעת של 95 מ"ר בבנין מגורים בן 27 קומות הכולל 136 יח"ד .לצורך התאמה לנכס הנדון הביא בחשבון הפחתה משוקללת של כ- 7.5% בגין שוליות ליח"ד בשטח ממוצע של 110 מ"ר, בגין התאמה לגובה בנין של 16 קומות ובגין התאמה לצפיפות של 59 יח"ד לבנין. לאחר התאמות הביא בחשבון שווי של 6,000 ₪ למ"ר מבונה.

- להלן תחשיב ההשבחה, כפי שהציג בחוות דעתו:

<u>מצב חדש</u>:

מס' יח"ד בתוכנית: 176 יח"ד.

סה"כ שטח עיקרי למגורים בתוכנית: 19,360 מ"ר.

שטח ממוצע ליח"ד: 110 מ"ר.

החלק היחסי המוקצה לבעלים ע"פ טבלת האיזון: 2.2378%.

סה"כ שטח עיקרי מוקצה לבעלים הנדונים: 433.2 מ"ר.

שווי מ"ר מבונה עיקרי: 6,000 ₪.

סה"כ שווי הזכויות: 2,599,200 ₪.

שווי לאחר הפחתה בגין דחיה ומושע (10 שנים לפי 6%): 1,451,380 ₪.

תוספת שווי בגין שימוש ביניים

דמ"ש חודשיים: 3,000 ₪.

היוון דמ"ש (10 שנים לפי 6%): 280,860 ₪.

סה"כ שווי מצב חדש: 1,732,240 ₪.

<u>מצב קודם</u>:

שטח הדירה: 59.8 מ"ר.

שווי מ"ר בנוי: 25,000 ₪.

שווי מצב קודם: 1,495,000 ₪.

ההשבחה: 237,240 ₪.

היטל השבחה: 118,620 ₪.

<u>הכרעה</u>:

- תוכנית רג/1079/א'/מח היא תוכנית פינוי בינוי למתחם הכולל 3 בניני מגורים, הכוללים 44 יח"ד, ובמקומם מתוכננים 3 מגדלים הכוללים 176 יח"ד, בתוכנית רג/1079/א'/ מח נקבע כי אישור תוכנית לאיחוד וחלוקה מהווה תנאי למתן היתרי בניה. שמאי הצדדים חלוקים באשר לשווי מצב תכנוני קודם ובאשר לעקרונות תחשיב ההשבחה לשווי מצב חדש.

<u>שווי מצב קודם</u>: שמאי הצדדים חלוקים באשר לעסקאות ההשוואה אותן יש להביא בחשבון. שמאי המבקשת טוען כי בשנת 2013 נעשו 3 עסקאות בסמיכות ובנכס עצמו (אחד העם 54 ובאחד העם 60) ואילו שמאי המשיבה טוען כי יש להביא בחשבון את שתי העסקאות מהבניין עצמו ועסקה נוספת מבניין ברחוב מתניה 15. מבלי להכנס לתקפותן של העסקאות ברחוב מתניה ולצורת הבינוי בבניין ולשטחי הדירות, בפסיקה ובהכרעות שמאים מכריעים נקבע כי בהינתן עסקה בנכס עצמו היא עדיפה על פני עסקאות השוואה אחרות הדורשות התאמות. שמאי המשיבה טוען כי התוכנית פורסמה למתן תוקף בתאריך 24.12.2013, ולכן העסקאות בבנין המגורים ובבניין בסמוך לו משקפות היטל השבחה צפוי אותו יש לקזז. מהמקובץ אני מקבל את טיעונו של שמאי המשיבה כי העסקאות אמנם תקפות אך סביר שכוללות איזו שהיא ציפייה קונקרטית לאישור התכנית ולכן אני מקבל את עסקאות ההשוואה שהוצגו ע"י שמאי המבקשת כעסקאות ראויות אך יחד עם זאת יש לבצע הפחתה קלה אשר אינה

נגזרת ממקדם כל שהוא אלא נגזרת מעסקאות בסביבה כפי שהציג שמאי המשיבה. לכן שווי מ"ר בנוי בסביבה הוא בגבולות 25,000 ₪ למ"ר סביר. אני מקבל את הסכמת שמאי הצדדים לפיה שווי מצב קודם הוא שווי הדירה כבנויה לכן, **שווי הנכס במצב קודם הוא 1,500,000 ₪** = 60 מ"ר * 25,000 ₪.
באשר לטענת שמאי המשיבה אשר מנסה לגזור מחוות דעתו של מר רחמים שרים, את השווי במצב הקודם במ"ר בנוי, מאחר ושומתו של מר רחמים שרים התבססה על שווי מ"ר מבונה בהתייחס לשווי מלוא הזכויות בבניין ובהתחשב גם בדירות שבוצעו בהן הרחבות בניה, אין יכולת לבצע את התרגיל האקרובטי כפי שביצע. אני סבור שמדובר בדרך חישוב התונה לסבירות גבוהה של אי דיוקים. זאת, כאשר קיימת דרך פשוטה ויעילה יותר במקרה זה. הדרך הפשוטה והיעילה לתחשיב שווי מצב קיים הוא בהתבסס על עסקאות השוואה מדירות דומות ובאותו בניין ו/או מבניין סמוך, ללא צורך בביצוע התאמות כלשהן.

- **<u>שווי מצב חדש</u>**: שמאי הצדדים מסכימים כי שווי מ"ר מבונה למועד הקובע הוא 6,000 ₪. שמאי הצדדים חלוקים באשר לדרך חישוב הזכויות במצב החדש האם כנגזרת מזכויות הבניה במגרש 103 כטענת שמאי המבקשת או כנגזרת משווי מלוא הזכויות בתכנית. לאחר שעיינתי בטיעוני הצדדים אני בדעה כשל שמאי המשיבה, יש לחשב את השווי על בסיס מלוא הזכויות במצב החדש. יחד עם זאת איני מקבל את עקרונות תחשיב שמאי המשיבה. מנסיוני ומניתוח עסקאות באזורים דומים להם מאושרת תכנית פינוי בינוי בעל זכויות בדירת מגורים המיועדת לפינוי בינוי רואה לנגד עיניו עסקה לפיה הוא מוסר את דירתו ומקבל בתמורה זכויות בדירת מגורים גדולה יותר בפרוייקט. לכן, בבואי להעריך את ההשבחה מכח תכנית פינוי בינוי, אעריך את התמורות אותן יקבל בעל הדירה בעקבות אישור התכנית. מכאן כי שווי זכויותיו של בעל הזכויות בדירת המגורים הוא כשווי דירת מגורים בנויה בשטח עיקרי ממוצע של 110 מ"ר[2] בדחיה של 8 שנים בשיעור היוון 6% (מקדם 0.627) בתוספת דמי שכירות ראויים בתקופת הדחייה. שיטת חישוב זו גם מאיינת את הצורך להביא בחשבון הפחתות שונות כפי שטוען שמאי המבקשת. עיינתי בעסקאות השוואה בבניין מגורים (ברחוב אחד העם 14) הנבנה מכח תכנית פינוי בינוי רג/1307 שדבר אישורה פורסם למתן תוקף בי.פ. 6004 בתאריך 13.10.2009. היתר ראשון להריסת המבנים וחפירת מרתפים ניתן לבניין בתאריך 24.03.2011 והיתר בניה לבניית בניין מגורים בן 32 קומות ו- 140 יח"ד ניתן בתאריך 03.09.2013 כארבע חודשים לפני המועד הקובע.

[2] בהנחה ותמורת דירתו יקבל בעל הזכויות דירה בשטח של כ- 110 מ"ר כולל ממ"ד ומחסן דירתי.

להלן עסקאות למכירת דירות חדשות בבניין, בקומות נמוכות, המהוות עסקאות השוואה ראויות לדירות חדשות גם בפרוייקט שיוקם בהתאם לתכנית רג/1079/א'/מח:

יום מכירה	מחיר ב- ₪	שטח במ"ר	מס' חדרים	קומה	שווי למ"ר בנוי ב- ₪
02/10/13	1,725,000	98	4	6	17,602
31/10/13	1,933,630	98	4	8	19,731
14/11/13	1,700,000	99	4	1	17,172
15/12/13	1,888,000	99	4	7	19,071
31/12/13	1,949,913	99	4	8	19,696
31/12/13	2,333,333	100	4	1	23,333
26/01/14	2,208,409	99	4	15	22,307
26/02/14	2,467,923	119	5	10	20,739
ממוצע	**2,025,776**	**101.375**		**7.00**	**19,983**

מהעסקאות דלעיל עולה כי שווי מ"ר בנוי בדירות בשטח של כ- 101 מ"ר הוא בגבולות 19,983 ₪ ואילו לדירות בשטח של כ- 110 מ"ר בגבולות 19,580 ₪ (לאחר ביצוע הפחתה לשוליות).

<u>דמי שכירות ראויים בתקופת הדחיה</u>: שמאי הצדדים אינם חלוקים באשר לדמי השכירות הראויים בתקופת הדחיה. לאחר שעיינתי בבנתוני הביקוש שהציג שמאי המבקשת אני קובע כי דמה"ש הראויים בתקופת הדחיה הם 3,000 ₪.

- להלן תחשיב ההשבחה:

שווי דירת מגורים חדשה ובנויה				
מהות	**שטח במ"ר**	**שווי מ"ר בנוי ב-** ₪	**מקדם**	**סה"כ שווי ב-** ₪
דירת מגורים חדשה	110	19,580	1	2,153,800
דחיה 8 שנים בשיעור היוון 6%)			0.627	1,350,000
שימוש ביניים				
מהות		**דמ"ש ראויים ב-** ₪		**סה"כ ב-** ₪ **במעוגל**
דמ"ש חודשיים		3,000		
דמ"ש שנתיים				36,000
היוון דמ"ש ב- 8 שנים בשיעור היוון 6%				**224,000**
סה"כ שווי מצב חדש ב- ₪				**1,574,000**

השבחה ב- ₪: 74,000 = 1,500,000 - 1,574,000

היטל השבחה ב- ₪: 37,000 ₪.

11.4 <u>השבחה בגין אישור תכנית רג/מק/1079/ב'</u>:

<u>טיעוני שמאי המבקשת</u>:

- שמאי המבקשת טוען כי התכנית אינה משביחה, היות וההתכנית מוסיפה יח"ד אחת למגרש 103, ללא תוספת שטח. לטענתו, תוספת זו היא שולית בהתחשב במושעא של 18 דיירים.
- בהתייחס לטיעוני שמאי המשיבה טוען שמאי המבקשת כי הזמן הכרוך בהתארגנות הדיירים ופינויים, ארוך לאין שיעור מהכנת התכנית לאיחוד וחלוקה. לטענתו, במסגרת הזמן להתארגנות הדיירים הוכנה התכנית לאיחוד וחלוקה

והיות והזמנים חופפים, אזי התכנית אינה יוצרת זמינות ולכן אינה משביחה.
לחיזוק טיעונו מפנה שמאי המבקשת לשומה מכריעה של מר משה נדם ברחוב בן יוחאי 5 נתניה אשר על עקרונותיה התבסס גם שמאי המשיבה.
שמאי המבקשת טוען בנוסף כי התכנית מוסיפה 4 יח"ד ללא שינוי בשטחי הבניה, ההשבחה בגין שוליות של 4 יח"ד זניחה בהתחשב במורכבות הקיימת בחלקה הנדונה. לטענתו, לתוצאה דומה הגיע גם השמאי מר רחמים שרים לנכס בחלקה הנדונה, בחוות דעתו מיום 30.05.2016.

<u>טיעוני שמאי המשיבה:</u>

- שמאי המשיבה הביא בחשבון כי ההשבחה בגין אישור תוכנית רג/מק/1079/ב' מתבטאת בהמרת שטח עיקרי שולי לשטח עיקרי גרעיני, וביטול הדחיה להכנת תוכנית לאיחוד וחלוקה.
- בהתייחס לטענת שמאי המבקשת לפיה תוכנית רג/מק/1079/ב' אינה תוכנית משביחה מאחר ולטענתו זמן הדחיה להתארגנות הדיירים והפינויים חופף לזמן הכנת תכנית איחוד וחלוקה, טוען שמאי המשיבה כי כל תוכנית שמסירה חסם סטטוטורי יוצרת השבחה בגין רכיב זה ומעצם הסרת המחסום שבהכרח יצר הפחתה בשווי. לטענתו, למסקנה דומה הגיעו השמאים המכריעים אייל יצחקי[3], גבע בלטר[4] ודנה שיחור[5]. שומות מכריעות שנערכו למתחם תעסוקה ומסחר במזכרת בתיה, בגין אישורה של תכנית 453-0104455 המהווה תכנית לאיחוד וחלוקה בהתאם להוראות תכנית זמ/1/266.
- להלן תחשיב ההשבחה כפי שהציג בחוות דעתו:

<u>מצב קודם</u>

שטח עיקרי מוקצה לבעלים: 433.2 מ"ר.
שטח ממוצע ליח"ד: 110 מ"ר.
מס' יח"ד: 3.938 יח"ד.
שווי קרקע ליח"ד: 6,300 ₪ * (0.8 * 2.45 מ"ר + 107.55 מ"ר) = 677,567 ₪.
שווי הזכויות: 677,567 ₪ * 3.938 יח"ד = 2,668,259 ₪.
שווי לאחר הפחתה בגין דחיה ומושע (8 שנים לפי 6%): 1,674,100 ₪.

<u>תוספת שווי בגין שימוש ביניים</u>

דמ"ש חודשיים: 3,200 ₪.
היוון דמ"ש (8 שנים לפי 6%): 252,760 ₪.
סה"כ שווי מצב קודם: 1,926,860 ₪.

[3] בשומתו המכריעה בגושים 3903, 3889, מזכרת בתיה.
[4] בשומתה המכריעה בגוש 3889, מזכרת בתיה.
[5] בשומתה המכריעה בגוש 3903, מזכרת בתיה.

<u>מצב חדש</u>

שטח עיקרי מוקצה לבעלים: 433.2 מ"ר.

מס' יח"ד מוקצה: 2.2378% * 180 יח"ד = 4.028 יח"ד.

שטח ממוצע ליח"ד: 107.55 מ"ר.

שווי מ"ר מבונה: 6,300 ₪.

שווי מצב חדש: 6,300 ₪ * 433.2 מ"ר = 2,729,160 ₪.

שווי לאחר הפחתה בגין דחיה ומושע (7 שנים לפי 6%): 1,815,050 ₪.

<u>תוספת שווי בגין שימוש ביניים</u>

דמ"ש חודשיים: 3,200 ₪.

הוון דמ"ש (7 שנים לפי 6%): 227,225 ₪.

סה"כ שווי מצב חדש: 2,042,275 ₪.

השבחה: 115,415 ₪.

היטל השבחה: 57,707 ₪.

<u>הכרעה</u>:

- תוכנית רג/מק/1079/ב' היא תוכנית לאיחוד וחלוקה שהוכנה בהתאם להוראות תוכנית רג/1079/א'/מח'/מח אשר גם מוסיפה 4 יח"ד ללא תוספת שטח. לאחר שעיינתי בטיעוני הצדדים ולמקורות אליהם הפנו אני בדעה כי התכנית משביחה לעניין הזמינות בלבד. בהתאם לעקרונות ההשבחה שהוצגו בהכרעתי בגין אישור תכנית רג/1079/א'/מח'/מח. בעל הזכויות במקרה שבנדון, בשונה מהשומות המכריעות שהציג שמאי המשיבה (מתייחסות להשבחה כתוצאה מתכנית איחוד וחלוקה בחלקים בזכויות במקרקעין לא מפותחים), בעלי הזכויות בדירות המגורים הקיימות מתבוננים ומעריכים את זכויותיהם בהתאם לגודל הדירה שיקבלו ולא בהתאם למספר יחה"ד כבתכנית לקרקע שאינה מפותחת. לכן ההשבחה בגין אישור תכנית איחוד וחלוקה מתייחסת לפערי השווי בין המצב הקודם בו בעלי הזכויות בדירה מקבלים זכויות בדירת מגורים בנויה וראויה למגורים בשטח של 110 מ"ר לבין מצב חדש בו בעל הזכויות בדירת המגורים מקבל את זכויותיו בדירה בשטח של כ- 107 מ"ר. תוך קיצור לוחות הזמנים ובוודאות מלאה.

  בתחשיב ההשבחה בתכנית רג/1079/א'/מח הבאתי בחשבון דחיה עד לקבלת זכויות בדירה חדשה לתקופה של 8 שנים (תקופה שעד לקבלת היתר להריסת המבנים), הרי שאישור תכנית רג/מק/1079/ב' קיצר את לוחות הזמנים ל- 4 שנים. להלן עסקאות השוואה בבניין המגורים שברחוב אחד העם 14, ממכירת דירות מגורים חדשות, בקומות נמוכות, המהוות עסקאות השוואה ראויות לדירות חדשות גם בפרוייקט שיוקם בהתאם לתכנית רג/מק/1079/ב':

יום מכירה	שווי מכירה ב- ₪	שטח במ"ר	מס' חדרים	קומה	שווי למ"ר בנוי ב- ₪
02/06/15	2,000,000	98	4	9	20,408
23/06/15	2,150,000	119	5	3	18,067
23/06/15	2,350,000	98	4	1	23,980
12/07/15	1,820,000	75	3	13	24,267
23/07/15	2,350,000	119	5	6	19,748
28/07/15	2,350,000	119	5	1	19,748
04/08/15	2,440,000	119	5	9	20,504
27/08/15	2,175,000	98	4	13	22,194
11/10/15	2,141,695	98	4	12	21,854
05/11/15	2,420,000	119	5	9	20,336
18/11/15	2,099,000	99	4	10	21,202
ממוצעים	**2,208,700**	**106**			**21,119**

להלן תחשיב ההשבחה:

שווי במצב חדש				
מהות	**שטח במ"ר**	**שווי מ"ר בנוי ב- ₪**	**מקדם**	**סה"כ שווי ב- ₪**
דירת מגורים חדשה	107	21,200	1	2,268,400
דחיה 4 שנים בשיעור היוון 6%) במעוגל			0.79	1,792,000
שימוש ביניים				
מהות		**דמ"ש ראויים ב- ₪**		**סה"כ ב- ₪ במעוגל**
דמ"ש חודשיים		3,200		
דמ"ש שנתיים				38,400
היוון דמ"ש ב- 4 שנים בשיעור היוון 6%				133,000
סה"כ שווי מצב חדש ב- ₪				**1,925,000**

מצב קודם				
מהות	**שטח במ"ר**	**שווי מ"ר בנוי ב- ₪**	**מקדם**	**סה"כ שווי ב- ₪**
דירת מגורים חדשה	110	20,776	1	2,285,360
דחיה 7 שנים בשיעור היוון 6%) במעוגל			0.665	1,520,000
שימוש ביניים				
מהות		**דמ"ש ראויים ב- ₪**		**סה"כ ב- ₪ במעוגל**
דמ"ש חודשיים		3,200		
דמ"ש שנתיים				37,200
היוון דמ"ש ב- 7 שנים בשיעור היוון 6%				214,000
סה"כ שווי מצב חדש ב- ₪				**1,734,000**

השבחה ב- ₪: 1,925,000 - 1,734,000 = 191,000

היטל השבחה ב- ₪ : 95,500 ₪.

12. <u>השומה</u>:

לאור האמור לעיל ההשבחה שחלה במקרקעין שבנדון, כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, הנובעת ממימוש בדרך של מכר היא כדלקמן:

מהות ההשבחה	המועד הקובע	ההשבחה ב-₪	היטל ההשבחה ב-₪
רג/340/ג/15	03.03.2006	**----**	**----**
רג/1079/א'/מח'/מח	08.01.2014	74,000	37,000
רג/מק/1079/ב'	27.08.2015	191,000	95,500

על סכומי היטל ההשבחה שצוינו לעיל חלה הצמדה בהתאם לחוק.

בהתאם לסמכותי לפי סע' 16 לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, בתקופה בה התנהל הדיון בפני, סכום היטל ההשבחה, יוצמד לנמוך מבין מדד המחירים לצרכן או מדד תשומות הבניה, ולא יישא תשלומי פיגורים.

אני מצהיר כי אין לי כל חלק או עניין אישי בנכס וכי שומתי זו נעשתה לפי מיטב ידיעותיי והבנתי המקצועית.

בברכה,

עו"ד שלומי יפה, שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התו"ב