יהודה פלד – שמאי מקרקעין ומשפטן
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

יפית בנג'ו אלחדד- שמאי מקרקעין

תאריך: 15 יוני, 2025
מספר מינוי: 747-2024
מספרנו: 616 מכרעת

לכבוד,
פגודה מתנאל בע"מ (המבקשת)
באמצעות אופיר ליברמן, שמאי מקרקעין
בדוא"ל- ophir@maskal.co.il

לכבוד,
הוועדה המקומית לתו"ב רמת גן (המשיבה)
באמצעות שאול לב, שמאי מקרקעין
בדוא"ל- shaul-lev@barak.net.il

שומה מכרעת להיטל השבחה
גוש 6207 חלקה 1017, רחוב אנה פרנק 23, רמת גן

בהתאם להוראות ס' 14 (ב)(1) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965, מוניתי כשמאי מכריע לעניין ההשבחה החלה בנכס שבנדון.

בתאריך 24.03.2025 קיימתי דיון בהיוועדות חזותית בהשתתפות שמאי הצדדים. עיקרי הדיון הועברו לצדדים.

1. מטרת השומה

1.1. אומדן ההשבחה למקרקעין שבנדון כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965, כתוצאה מאישורן של תוכניות בנין עיר והקלות כמפורט להלן.

1.2. מהות ההשבחה: מימוש בדרך של בקשה להיתר בניה הכוללת הקלות.

2. מועדים קובעים לשומה

תוכנית	מועד קובע
רג/340/ג	29.8.1980
רג/340/ג/1	13.4.1985
רג/מק/340/ג/11	19.2.2001
רג/340/ג/21	27.1.2006
רג/340/ג/15	3.3.2006
רג/מק/340/ג/19	11.03.2006
הקלות בניה	17.08.2022

3. ביקור בנכס

ביקור בנכס וסביבתו נערך ע"י החת"מ בתאריך 11.03.2025.

4. פרטי הנכס

גוש:	6207
חלקה:	1017[1]
שטח החלקה הרשום:	541 מ"ר
מהות הנכס:	בנין מגורים ותיק בן 2 קומות מעל קומת עמודים
מיקום:	רחוב אנה פרנק 23, שכונת חרוזים, רמת גן

[1] חלקה ישנה מס' 204

5. <u>תיאור הנכס והסביבה</u>

הנכס הנדון, חלקה 1017 בגוש 6207, ממוקם ברחוב אנה פרנק 23 שבשכונת חרוזים ברמת גן.
שכונת חרוזים הינה אזור מגורים ותיק בצפון מערב העיר בסמוך לפארק הירקון, המאופיין בבנייני מגורים ותיקים בני 3-4 קומות לצד בניינים חדשים בני 6-8 קומות לאחר ביצוע הליך של התחדשות עירונית (תמ"א 38).
רחוב אנה פרנק הינו רחוב חד סיטרי המסתעף מרחוב המלאכה עד רחוב ידע עם.
משני צידי החלקה, בניינים לאחר התחדשות עירונית. ממול לנכס ממוקמת מכללת שנקר.
הפיתוח הסביבתי מלא וכולל, בין היתר, כבישים סלולים, מדרכות, תאורת רחוב ותשתיות.
חלקה 1017 בגוש 6207 בעלת צורה רגולרית דמוית מלבן בשטח רשום של 541 מ"ר. החלקה פונה בחזית מערבית של כ-20 מ' לרחוב אנה פרנק.

על החלקה ניצב בניין מגורים ותיק בן 2 קומות מעל קומת עמודים הכולל 8 יח"ד.
הבנין מיועד להריסה ותחתיו מתוכנן להקים בנין מגורים חדש בן 8 קומות כולל קומת קרקע + קומת גג חלקית מעל שתי קומות מרתף לחניה, סה"כ 19 יח"ד.

6. <u>המצב התכנוני</u>

6.1. **<u>תוכנית רג/126</u>**

התוכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 1133 מתאריך 19.11.1964.

התוכנית מסמנת את מרבית שטח חלקת המקור 204 כאזור מגורים ב' ויתרת השטח ביעוד דרך.

להלן הוראות הבניה:

שטח מגרש מינימלי: 500 מ"ר

אחוזי בניה: קומה תחתונה- 13.5%, קומה נוספת או עליונה- 27%

מספר קומות: בחזית- 2 קומות מעל קומת עמודים, בעורף- 3 קומות

מס' דירות מקסימלי למגרש: 5

שטח חלקת המקור 204 הינו 601 מ"ר ושטח נטו לאחר הפקעה להרחבת רחוב אנה פרנק- 541 מ"ר.

בתוכנית נקבע כי אחוזי הבניה יחושבו עפ"י שטח החלקה כולל הפקעות לצרכי דרכים.

6.2. **<u>תוכנית רג/222</u>**

התוכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 1199 מתאריך 22.8.1965.

התוכנית מסווגת את החלקה כאזור מגורים ב'.

להלן הוראות הבניה:

אחוזי בניה: 25% לקומה, סה"כ 75%

מספר קומות: 3 מעל קומת עמודים

צפיפות: 6 יח"ד למגרש מינימלי בשטח של 500 מ"ר

חדר מדרגות בקומה מפולשת לא ייכלל באחוזי הבניה.

6.3. **<u>תוכנית רג/340</u>**

התוכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 2591 מתאריך 27.12.1979.

התוכנית מסווגת את מרבית שטח החלקה כאזור מגורים ב'.

להלן הוראות הבניה:

אחוזי בניה: 25% לקומה + 8% מרפסות, סה"כ 75% + 24% מרפסות.

מספר קומות: 3 מעל קומת עמודים

צפיפות: 6 יח"ד למגרש מינימלי בשטח 500 מ"ר

התוכנית הגדירה מרפסת כ: "אותו חלק של הדירה הפתוח בצד אחד לפחות, והכלול באחוזי הבניה המותרים למרפסות בהתאם להוראות תכנית מתאר זו".

התוכנית קובעת בין היתר:

- שטח הנספחים אינו נכלל באחוזי הבניה.
- הוועדה רשאית לאשר תוספת של 1% בכל קומה, על חשבון שטח המרפסת בקומה.
- הנספחים יבנו בתוך שטח הקומה המפולשת או מתחתיה.

6.4. **<u>תוכנית רג/340 ג</u>**

התוכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 3181 מיום 14.8.1980.

להלן הוראות הבניה באזור מגורים ב':

אחוזי בניה: 35% X 3 קומות, סה"כ 105% (כולל שטח מרפסות)

מס' יח"ד: 6 יח"ד למגרש מינימלי בשטח 500 מ"ר.

לצורך קביעת שטח הבניה המותר יובא בחשבון שטח חדר מדרגות של 12 מ"ר לכל קומה עד 4 קומות

מעל קומת עמודים מפולשת.

תותר הקמת חדרי יציאה לגג בשטח של 12 מ״ר לכל דירה בקומה עליונה.

הוועדה המקומית תהא רשאית לאשר סגירת מרפסות בבנייני מגורים שהיתר לבנייתם הוצא טרם כניסתה לתוקף של התוכנית.

בהוראות התוכנית נקבע כי הוועדה המקומית לא תתיר הקמת יחידת דיור אלא אם כן נקבעה בה מרפסת שירות כלהלן:

- ביחידת דיור ששטחה עד 80 מ״ר ועד בכלל, מרפסת שירות בשטח שלא יקטן מ-2.5 מ״ר.
- ביחידת דיור ששטחה למעלה מ- 80 מ״ר, מרפסת שירות בשטח שלא יקטן מ-3 מ״ר.

6.5. **<u>תוכנית רג/340 ג/1</u>**

התוכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 3181 מיום 29.3.1985.

התוכנית קובעת הוראות ותנאים לבניית חדרי יציאה לגג.

תותר הקמת חדרי יציאה לגג בשטח של 23 מ״ר לכל דירה בקומה העליונה.

השטח כולל היטל אופקי של המדרגות הפנימיות שלא יעלה על 4 מ״ר.

גובה מבנים לא יהיה מעל 2.5 מ׳ עם מרחק נסיגה מהמעקה של 1.2 מ׳ מכל כיוון לפחות.

6.6. **<u>תוכנית רג/340 ג/3</u>**

התוכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4047 מיום 8.10.1992.

בהתאם לתוכנית, תותר הקמת קומת מרתף בשטח קומה טיפוסית לשימושי חניה, מקלט, מתקנים הנדסיים, מתקנים תברואתיים, מעליות, חדר מדרגות, אולם התעמלות וספורט, משחקי ילדים וכיו״ב. ביתרת השטח תותר הקצאת מחסנים לדיירי הבניין בשטח של 6 מ״ר ליח״ד.

גובה קומת המרתף לא יעלה על 2.2 מ׳.

6.7. **<u>תוכנית רג/340 ג/6</u>**

התוכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4413 מיום 28.5.1996.

התוכנית קובעת גודל מגרש מינימלי באזורי מגורים ב׳ וג׳ יקבע לפי שטחו הרשום וגודלו המינימלי – 450 מ״ר.

6.8. **<u>תוכנית רג/340 ג/9</u>**

התוכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4451 מיום 24.10.1996.

בהתאם לתוכנית נקבע כי באזורי מגורים ב׳, ג׳ בהם קיים בנין להריסה, הוועדה המקומית רשאית לקבוע כי בגין כל יח״ד המיועדת להריסה ניתן יהיה לקבל 2 יח״ד נוספות, בהתאם לזכויות הבניה התקפות.

6.9. **<u>תוכנית רג/מק/340 ג/11</u>**

התוכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ.4957 מיום 4.2.2001.

הוראות התוכנית קובעות כלהלן:

באזורי מגורים ב׳, ג׳ תותר תוספת 2 קומות מעל מספר הקומות שהותרו, ברחובות שרוחבם מעל 12 מ׳.

מיצוי כל ההקלות הכמותיות בשיעור 16% בניה (6% שיפור תנאי דיור, 5% למעלית, 2.5% לכל תוספת קומה).

בניית חדרים על הגג או לחילופין דירות גג במסגרת זכויות הבניה, בתנאי ששטח הדירה לא יקטן מ-75 מ״ר עיקרי והשטח המבונה על הגג לא יעלה על 75% משטח הגג.

6.10. **<u>תוכנית רג/מק/340 ג/17</u>**

התוכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ.5293 מיום 29.4.2004.

מטרת התוכנית קביעת הוראות בדבר משמרת מים.

בהתאם להוראות התוכנית יש להשאיר 10%-30% משטח המגרש כשטח מגונן או מצופה בחומר מחלחל (כגון חצץ, חלוקי נחל) עפ"י תוכנית פיתוח שתאושר ע"י מהנדס העיר לפני הוצאת היתר בניה.

6.11. **<u>תוכנית רג/מק/340 ג/1/11</u>**

התוכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5402 מיום 31.5.2005.

בהתאם לתוכנית, באזורי מגורים ב' ו-ג' ניתן לנייד זכויות מקומה לקומה.

6.12. **<u>תוכנית רג/מק/340 ג/19</u>**

התוכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5462 מיום 27.11.2005 ובעיתונות ביום 24.02.2006.

הוראות התוכנית מבטלות את חובת חישוב 48 מ"ר מתוך חדר המדרגות כשטח עיקרי וכן את הוספת שטחי השרות בהתאם לתקנות התו"ב.

6.13. **<u>תוכנית רג/340 ג/21</u>**

התוכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5480 מיום 12.1.2006.

התוכנית מתירה בניית חדרי יציאה לגג בשטח עיקרי כולל של עד 40 מ"ר או 50% משטחה העיקרי של הדירה, לפי הקטן מבניהם, ובלבד ששטח חדר המדרגות הפנימי לא יפחת מ-5 מ"ר מהשטח האמור.

למרות האמור לעיל, תותר בניית חדרי יציאה לגג בשטח של 23 מ"ר לכל דירה עליונה, אף אם שטח זה עולה על 50% משטחה העיקרי של הדירה כאמור לעיל.

תותר הקמת מצללות בצמוד לחדר היציאה לגג.

6.14. **<u>תוכנית רג/מק/340 ג/15</u>**

התוכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5496 מיום 16.2.2006.

התוכנית קובעת הוראות למחסנים דירתיים.

התוכנית חלה רק על בניה חדשה, החל מתחילתה של התוכנית, למעט באזורי מגורים א', א' מיוחד, א-1, א-1 מיוחד.

בהתאם להוראות התוכנית ניתן לבנות מחסן (שטח לאחסנה סגור, לא למגורים, המהווה חלק מיחידת הדיור עם או בלי פתחים) בשטח מרבי של 6 מ"ר נטו לכל יחידת דיור בתוך הדירה. השטח ייחשב כשטח עיקרי ויתווסף לשטח העיקרי המותר.

6.15. **<u>תוכנית רג/מק/340 ג/21א</u>**

התוכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5561 מיום 30.7.2006.

בהתאם להוראות התוכנית יותר ניוד שטחי בניה עיקריים המותרים עפ"י תוכניות תקפות בין הקומות, לרבות שטח חדרי יציאה לגג, שטח קומת כניסה, שטח דירת מדרון באזורים של בניה רוויה, ללא שינוי בסה"כ זכויות הבניה בבנין, ללא שינוי בקו בנין ובמס' הקומות.

שטח החדרים על הגג לא יחרוג מהזכויות בתוכנית רג/מק/340ג/21.

6.16. **<u>תוכנית רג/340 ג/1/3</u>**

התוכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5629 מיום 15.2.2007.

בהתאם לתוכנית תותר הקמת קומת מרתף עד לגבולות המגרש על מנת לאפשר גישה לחניה.

התוכנית קובעת כי יוותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש.

6.17. **<u>תוכנית רג/מק/340/ג/2/3</u>**

התוכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5837 מיום 5.8.2008.

הוראות התוכנית קובעות כי בכל האזורים בהם לא צוין במפורש גובה קומת מרתף, גובה קומת המרתף העליונה לא יהיה גדול מ-4.0 מ' נטו. גובה קומות מרתף תחתונות לא יעלה על 3.5 מ'.

6.18. **<u>תוכנית רג/מק/340 ג/33</u>**

התוכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5931 מיום 16.3.2009.

התוכנית מאפשרת הקטנת קו בנין קדמי ואחורי והבלטת הבניין עד 1.4 מ' מעל קומת הכניסה.

הוועדה רשאית שלא לאשר את הבלטת הבנין במרווח הקדמי והאחורי עד 1.4 מ' מעל קומת הכניסה, מטעמים תכנוניים שיירשמו ע"י מהנדס העיר.

6.19. **<u>תוכנית רג/מק/340 ג/38</u>**

התוכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 6101 מיום 24.6.2010.

התוכנית קובעת צפיפות באזור מגורים ב' של 6 יח"ד למגרש של 450 מ"ר.

יותר עיגול מספר יח"ד כלפי מעלה כאשר מתקבל חלק יח"ד מעל 50%.

6.20. **<u>תוכנית רג/340 ג/30</u>**

התוכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 6140 מיום 7.10.2010.

התוכנית נערכה בהתאם לסעיף 23 לתמ"א 38 ומטרותיה כלהלן:

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

קביעת הוראות להוצאת היתרי בניה מכוח תוכנית זו ובהתאם להוראות סע' 23 לתמ"א 38.

קביעת הוראות והנחיות לשיפור ועיבוי מבנים וחיזוקם.

במקרים של הריסת מבנה ובניית מבנה חדש, בהתאם לתיקון מס' 2 לתמ"א/38 ניתן יהיה לנצל גם את זכויות הבניה התקפות מכוח תוכניות 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 ורג/מק/340/ג/21/א "גגות".

תוספת הזכויות לדירות חדשות וקיימות תכלול מרחב מוגן או שיפור אמצעי מיגון, על פי החוק.

מספר יח"ד לתוספת בבניין יקבע כשטח קומה חדשה עפ"י תכנית זו חלקי גודל דירה ממוצע בבניין.

תותר חריגה בהיקף של יח"ד אחת בכל קומה מהקומות הנוספות בכפוף לאישור מהנדס העיר.

תותר תוספת יח"ד בבניין בקומת הכניסה (הקומה המפולשת), בתנאים.

במקרים בהם קווי הבניין של התוכנית המאושרת במגרש אינם מאפשרים את תוספת הזכויות ו/או החיזוקים, תותר חריגה מקווי הבניין ובלבד שלא יקטנו מ- 2 מ' לחזית צידית ו- 3 מ' לחזית אחורית.

חריגה נוספת מקווי הבניין תותר בתנאים.

תוקף התוכנית- 5 שנים מיום אישורה, אלא אם הוועדה המחוזית החליטה על הארכת תוקף ב-5 שנים נוספות.

6.21. **<u>תמ"א 38</u>**

התוכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5397 מיום 18.5.2005.

מטרת התוכנית הינה לקבוע הוראות לחיזוק מבנים מפני רעידות אדמה ותנאים.

תחולת התוכנית הינה על מבנים קיימים שהוצא לגביהם היתר לפני תאריך 1.1.1980, או שהוצא לאחר מכן שלא בהתאם לתקן 413 (למעט מבנים שתקן ישראלי 413 פטר אותם מתחולתו).

עיקרי ההוראות לעניין תוספת בנייה לצורך חיזוק מבני מגורים בין היתר:

- תותר תוספת זכויות בניה לצורך הוספת יחידות דיור במבנה ע"י הקמת קומה אחת נוספת שלא תחרוג מהיקף הקומה שמתחתיה, כולל מרחב מוגן או חדר מחוזק. הקמת אגף נוסף בתנאים.
- תותר תוספת של עד 25 מ"ר לדירה במפלס הקיים במסגרת קווי בניין.
- סגירת קומת עמודים מפולשת, תוספת מעלית והרחבת לובי הכניסה לבניין.

בסעיף 23 נקבע כי מוסד תכנון יהיה מוסמך לאשר תוכנית מפורטת לחוזק מבנים שבה ייקבעו הוראות שונות מהקבוע בתמ"א.

6.22. **<u>תיקון מס' 1 לתמ"א 38</u>**

התיקון פורסם למתן תוקף בי.פ. 5704 מיום 16.8.2007.

מטרת התיקון הינה שינוי הוראות בתוכנית הראשית ובין היתר נקבע כי תנאי למתן היתר בניה בתוספת בניה למבנים שנבנו שלא בהתאם לתקן 413 הינו חיזוק המבנים.

6.23. **<u>תיקון מס' 2 לתמ"א 38</u>**

התיקון פורסם למתן תוקף בי.פ. 6069 מיום 10.3.2010.

מטרת התיקון הינה שינוי והבהרת הוראות בתוכנית הראשית ובין היתר נקבע כי הוועדה המקומית רשאית לאשר הריסת מבנה אשר נקבע כי יש צורך בחיזוקו בפני רעידות אדמה וניתן להקים במקומו בניין חדש בתוספת תמריצי התמ"א, בתנאים המפורטים.

6.24. **<u>תיקון מס' 3 לתמ"א 38</u>**

התיקון פורסם למתן תוקף בי.פ. 6430 מיום 11.6.2012.

מטרת התיקון הינה שינוי הוראות שונות בתוכנית הראשית ובתיקונים ונקבעו בין היתר הוראות חדשות לחישוב שטחי בנייה במסלול של הריסה ובנייה מחדש.

עיקרי ההוראות:

- הקמת קומה או 2 קומות נוספות למבנה בתנאים.
- הקמת קומה חלקית על הגג. שטח הקומה יהיה מחצית משטח הקומה שמתחתיה, בהתאם לתנאים.
- סגירה ומילוי של קומה מפולשת בתנאים.
- תוספת שטח של 25 מ"ר לכל יחידת דיור קיימת (כולל ממ"דים).

6.25. **<u>תיקון מס' 3א' לתמ"א 38</u>**

התיקון פורסם למתן תוקף בי.פ. 7416 מיום 13.12.2016.

מטרת התיקון הינה קביעת הוראות נוספות לחישוב שטחי בנייה במסלול של הריסה ובנייה מחדש.

6.26. **<u>תוכנית 506-0197871</u>**

התוכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 7209 מיום 21.2.2016.

התוכנית מבטלת את תוכנית רג/340/ג/30. הביטול ייכנס לתוקף עם אישורה של תוכנית רג/מק/340/ג/53.

7. <u>רישוי</u>

7.1. <u>רישיון בניה מספר 5603 מיום 11.09.1960</u>[2]

ההיתר ניתן להקמת בנין מגורים בן 2 קומות מעל קומת עמודים הכולל 1 דירה בת חדר, 5 דירות בנות 2 חדרים ונוחיות כ"א ו-2 דירות בנות 2.5 חדרים ונוחיות, סה"כ 8 יח"ד בשטח כולל של 411.95 מ"ר.

להלן פירוט השטחים בהתאם לתוכנית בקשה מס' 15525 המצורפת להיתר:

מקלט-	16 מ"ר
שטח קומה א'-	82.41 מ"ר
שטח קומה ב'-	164.77 מ"ר
שטח קומה ג'-	164.77 מ"ר
סה"כ שטח-	427.95 מ"ר
שטח מרפסות בבניין-	142.24 מ"ר

7.2. <u>היתר בניה מספר 11124</u>

היתר בניה מספר 11124 ניתן ביום 3.3.1998 להוספת מרפסת פתוחה לדירה קיימת בקומת קרקע בשטח של 6.54 מ"ר (לגליזציה של מרפסת פתוחה קיימת).

עפ"י טבלת השטחים השטח הקיים- 43.46 מ"ר + 6.54 מ"ר, סה"כ 50 מ"ר.

7.3. <u>שטחי בניה עפ"י מדידה</u>

להלן שטחי הבניה על פי מדידות מיום 10.2.2020 שהוצגו ע"י שמאי המבקשת ואשר נערכו ע"י משרד אדריכלות ופיקוח בניה, על בסיס תשריט הבית המשותף:

קומה	**שטח ברוטו כולל מרפסות וח"מ**	**ח"מ**
מקלט		
קומה א'	120.47	12.16
קומה ב'	224.08	11.04
קומה ג'	224.08	11.04
סה"כ	**568.63**	**34.12**

7.4. <u>בקשה להיתר מס' 202100752</u>

<u>מהות הבקשה:</u>

הריסת בנין קיים בן 2 קומות מעל קומת עמודים הכולל 8 יח"ד והקמת בנין חדש ובו 19 יח"ד, בן 7 קומות + קומת גג חלקית, מעל קומת קרקע (9 ק' ברוטו) ומעל 2 מרתפי חניה הכוללים 19 חניות +חנית נכה.

בקומת הקרקע- 2 דירות גן ושטחים לכלל הדיירים.

בקומת הגג- דירת גג

קווי בנין - קו בנין קדמי (מערבי) לרח' אנה פרנק - 0 מ' לאחר הפקעה של 3 מ'. אחורי (מזרחי)- 5.0 מ', צדדיים - 3.0 מ'.

[2] עפ"י שומת המשיבה והחלטת הוועדה

וועדת משנה בישיבה מספר 2022016 מיום 17.08.2022, אישרה בתנאים את הבקשה להיתר הכוללת הקלות כמפורט להלן:

- ביטול חובת בניית מרפסות שירות.
- הוספת קומת מרתף מעל לקומת המרתף המותרת.
- הגבהת גובה קומת מרתף עד לגובה של 4.8 מ' נטו לעומת 2.2 מ' המותרים.
- הגבהת גובה קומת קרקע עד לגובה של 3.5 מ' נטו לעומת 3 מ' המותרים.
- ניוד שטחים עיקריים מכלל המבנה בין הקומות.
- ניוד זכויות ויח"ד בין הקומות השונות בבניין.

בתאריך 3.4.2025 ניתן היתר בניה מס' 2025102.

להלן שטחי הבניה עפ"י תוכנית היתר הבניה:

קומה	מוצע עיקרי	עיקרי ממ"ד	סה"כ עיקרי מ"ר	ממ"ד	ממ"ד קירות	חניה	סה"כ שירות מ"ר (1)	סה"כ
מרתף 2-						404.66	458.58	458.58
מרתף 1-						406.16	452.57	452.57
קרקע	89.15	2.89	92.04	9	3.58		(2) 182.94	274.98
1	191.66	2.72	194.38	27	9.4		79.5	273.88
2	200.39	4.44	204.83	27	9.7		79.5	284.33
3	201.91	4.44	206.35	27	9.7		78	284.35
4	198.78	1.88	200.66	18	6.23		61.94	262.6
5	194.38	1.88	196.26	18	6.23		66.34	262.6
6	200.71	1.88	202.59	18	6.23		60.01	262.6
7	194.36	1.88	196.26	18	6.23		66.34	262.6
גג חלקי	149.25	1.39	150.64	9	3.19		36.38	187.02
גג טכני							6.44	6.44
סה"כ	**1620.61**	**23.4**	**1644.01**	**171**	**60.49**	**810.82**	**1628.54**	**3272.55**

(1) כולל מערכות טכניות, מבואות וחדרי מדרגות, חדרי שירות ועובי קירות.
כמו כן אושרו מרפסות זיזית- 213.97 מ"ר, שטח מרוצף- 71.53 מ"ר, מצללה- 50.09 מ"ר.

(2) כולל קומת עמודים מפולשת- 30.24 מ"ר

בהתאם לתוכנית הבקשה להיתר מתוכננים 20 מקומות חניה כלהלן:
בקומת מרתף (-1) - 8 מקומות חניה רגילים.
בקומת מרתף (-2) – 6 מקומות חניה רגילים, 2 מכפילי חניה וחניה אחת כפולה, סה"כ 11 מקומות חניה + מקום חניה אחד לנכים.
סה"כ 20 מקומות חניה.

8. <u>הזכויות בנכס</u>

בהתאם להעתק רישום מרוכז מפנקס בתים משותפים מיום 10.06.2024, בחלקה 1017 בגוש 6207 ששטחה הרשום 541 מ״ר (הרכוש המשותף) רשומות 9 תתי חלקות (8 תתי חלקות המהוות דירות מגורים ותת חלקה 9- רכוש משותף).

תתי החלקות רשומות על שם הבעלים הבאים:

תת חלקה	קומה	שטח רשום	בעלים	החלק ברכוש המשותף	מועד רישום הזכויות
1	ראשונה	45.0	שריג רונית	45/355	2003
2	ראשונה	24.0	צור עמנואל	24/355	1988
3	שניה	45.0	משה שלמה ושרה	45/355	2005
4	שניה	45.0	יהב סער עינב וברוך	45/355	2021
5	שניה	53.0	יהב סער עינב וברוך	53/355	2021
6	שלישית	45.0	משה שלמה	45/355	2021
7	שלישית	45.0	גן בר שני	45/355	2007
8	שלישית	53.0	שקי תם	53/355	1990,2003

על תתי חלקות 1-8 רשומה הערת אזהרה תמ״א 38 לטובת פגודה מתנאל בע״מ.

<u>הערה:</u>

מועד רישום הזכויות הינו עפ״י מועד הרישום בנסח למעט בתתי חלקות 1, 3, 7 בהן הוצגו אישורי מיסים לפיהם מועדי המימושים הינם כדלקמן:

תת חלקה 1- מכר מיום 7.1.2003

תת חלקה 3- מכר מיום 30.1.2005

תת חלקה 7- מכר מיום 4.6.2007

9. עמדות הצדדים והכרעה

9.1. ההשבחה עפ"י שומות הצדדים

תוכנית	מועד קובע	ההשבחה עפ"י שומת המשיבה	ההשבחה עפ"י שומת המבקשת (*)		
			השבחה מלאה	חלק חייב	ההשבחה לחלק החייב
רג/340/ג	29.9.1980	11.54	11.76	61.97%	7.28
רג/340/ג/1	13.4.1985	1,093.40	1,640	61.97%	1,016
רג/מק/340/ג/11	19.2.2001	231,170	231,170	61.97%	143,256
רג/340/ג/21	27.1.2006	123,270	171,376	87.32%	149,646
רג/340/ג/15	3.3.2006	131,502	לא חלה השבחה		
רג/מק/340/ג/19	11.03.2006	205,480	לא חלה השבחה		
הקלות בניה	17.08.2022	198,362	לא חלה השבחה		

(*) בהתאם לתחשיב המקורי

9.2. תוכנית בגינה לא חלה השבחה

קיבלתי את הסכמת הצדדים לפיה לא חלה השבחה בגין תוכנית רג/340 מאחר שהתוכנית לא הוסיפה זכויות ביחס לשטח הבנוי.

9.3. מימושים קודמים וחלקים חייבים בהיטל השבחה

בשומת המבקשת חושבה ההשבחה לכל תוכנית בהתאם למועדי המימושים שנערכו בנכס.

לעומתו, שמאי המשיבה ערך את תחשיבו לכלל הזכויות בנכס ובהתעלם ממימושים אלו, מאחר ולא הוצגו אסמכתאות למימושים אלו.

לאחר שהוצגו בפני ע"י שמאי המבקשת אישורי מיסים למימושים שנערכו בתתי חלקות 1, 3 ו-7, מצאתי לקבל את עמדתו ואת השיעור החייב בכל מועד בהתאם למימושים אלו כמפורט בטבלה הבאה:

תוכנית	רג/340/ג	רג/340/ג/1	רג/מק/340/ג/11	רג/340/ג/21	רג/340/ג/15	רג/מק/340/ג/19	הקלות בניה
מועד קובע	29.8.1980	13.4.1985	19.2.01	27.1.06	3.3.06	11.03.06	17.8.22
שיעור החיוב	61.97%	61.97%	61.97%	87.32%	87.32%	87.32%	100%

9.4. השטחים החייבים בהיטל

9.4.1. עמדת שמאי המשיבה

תוספת השטחים המצרפית עפ"י התוכניות שאושרו עד לתוכניות תמ"א/38 ורג/340/ג/30:

מצב קודם

שטח מגורים קיים בהיתר-		427.95 מ"ר
מרפסות מקורות בהיתר-	142.24 מ"ר X 0.85=	120.9 מ"ר אקוי'
סה"כ שטח במצב קודם -		**548.85 מ"ר אקוי'**

תוספת זכויות על פי התוכניות (ללא תמ"א 38)

1. זכויות עפ"י רג/340 -	541 מ"ר X (85%X 24%+75%)=	516.11 מ"ר אקוי'
(אין תוספת זכויות).		
2. זכויות עפ"י רג/340/ג -	105% X 541 מ"ר=	568.05 מ"ר
חדרי גג-	12 מ"ר X 2=	24.0 מ"ר
מרפסות גג-	(541 X 35% X 75%-24 מ"ר)0.15X=	17.70 מ"ר אקוי'
סה"כ עפ"י תוכנית רג/340/ג-		609.75 מ"ר
תוספת זכויות (609.75 מ"ר אקוי'- 548.85 מ"ר אקוי')=		60.9 מ"ר

3. תוספת זכויות עפ"י רג/340/ג/1-11 מ"ר X 2 X 85% (הפסד מרפסת)=	**18.7 מ"ר**
סה"כ זכויות עפ"י רג/340/ג/1-	628.45 מ"ר
4. תוספת זכויות עפ"י רג/מק/340/ג/11- 541 מ"ר X 16% =	**86.56 מ"ר**
סה"כ זכויות רג/מק/340/ג/11 -	715.01 מ"ר
5. תוספת זכויות עפ"י רג/מק/340/ג/19-	**48.0 מ"ר**
סה"כ זכויות רג/מק/340/ג/19-	763.01 מ"ר
6. תוספת זכויות עפ"י רג/340/ג21- 17 מ"ר X 2 X 85%=	**28.9 מ"ר**
סה"כ זכויות רג/340/ג21 (כולל ח. מדרגות)-	791.91 מ"ר
7. תוספת זכויות עפ"י רג/340/ג/15 - (6 מ"ר X 8 יח"ד)=	**48.0 מ"ר**
סה"כ תוספת זכויות לבנין ללא זכויות תמ"א 38 (ללא רג/340/ג/19)	**243.06 מ"ר**
תוספת השטח עפ"י תמ"א 3/38 א' בפטור מלא (2.5 קומות)	
שטח קומה מורחבת -	264.06 מ"ר
תוספת 2.5 קומות בפטור מלא-	660.15 מ"ר
תוספת שטח בקומה מפולשת-	115.84 מ"ר
תוספת להרחבת דירות קיימות- 13 מ"ר X 8 יח"ד=	104 מ"ר
סה"כ שטח בפטור מלא -	**879.99 מ"ר**
שטחים חייבים בהיטל	
שטח עיקרי מבוקש (ללא חדר מדרגות) -	1,644.01 מ"ר
תוספת שטחי מרפסות גג - 71.53 מ"ר X 0.15=	10.73 מ"ר אקו'
סה"כ	**1,654.73 מ"ר**
זכויות בניה במצב קודם -	548.85 מ"ר
זכויות בניה עפ"י תמ"א 38 בפטור מלא-	879.99 מ"ר
סה"כ יתרת שטח לחיוב (ללא שטח ח. מדרגות-רג/340/ג/19)-	**225.89 מ"ר**

התפלגות תוספת השטחים עפ"י התוכניות:

תוספת זכויות בתוכנית רג/340/ג-	60.9 מ"ר
תוספת זכויות בתוכנית רג/340/ג/1-	18.7 מ"ר
תוספת זכויות רג/מק/340/ג/11-	86.56 מ"ר
תוספת זכויות רג/מק/340/ג/21-	28.9 מ"ר
תוספת זכויות רג/340/ג/15 (ניצול חלקי)-	30.83 מ"ר
תוספת זכויות רג/340/ג/19-	48 מ"ר
סה"כ-	**273.89 מ"ר**

9.4.2.**<u>עמדת שמאי המבקשת</u>**

<u>ניתוח זכויות הפטור בהתאם לקיים + תמ"א (בהתאם לתחשיב המקורי בשומה)</u>

הבנוי הקיים		
תיאור	**שטח**	**מ"ר**
מקלט	16	מ"ר
קומת קרקע כולל מרפסות סגורות במקדם 1	120.47	מ"ר
קומה א'+ב' - כולל מרפסות סגורות במקדם 1	448.16	מ"ר
שטח חדר מדרגות במכפלת 3 קומות	11	מ"ר
בנוי עיקרי בלבד	551.63	מ"ר
היתר מיום 7/6/2001 לתוספת מרפסת סגורה		
מרפסת סגורה (מקדם 1)	6.54	מ"ר
סה"כ שטח עיקרי בהיתר - פטור	**558.17**	**מ"ר**
זכויות הפטורות מתמ"א		
קומה טיפוסית נטו	225.06	מ"ר
הרחבת 3 דירות קיימות	39	מ"ר
קומה טיפוסית מורחבת	264.06	מ"ר
קומות פטורות 2.5	660.15	מ"ר
הרחבת 8 דירות קיימות - 13 מ"ר	104	מ"ר
סגירת מפולשת - תואם תוכנית הגשה	115.84	מ"ר
סיכום ביניים - זכויות תמ"א	**879.99**	**מ"ר**
סך הזכויות הפטורות	**1,438.16**	מ"ר
שטח עיקרי בהתאם לבקשה		
סך השטח האקוי' המבוקש כולל מרפסת גג	**1,654.73**	**מ"ר**
השבחה במ"ר	**216.57**	**מ"ר**

<u>התפלגות תוספת השטחים עפ"י התוכניות:</u>

תוספת זכויות בתוכנית רג/340/ג-	61.78 מ"ר
תוספת זכויות בתוכנית רג/340/ג/1-	28.05 מ"ר
תוספת זכויות רג/מק/340/ג/11-	40.18 מ"ר
תוספת זכויות רג/מק/340/ג/21-	40.18 מ"ר

בעקבות מדידת שטחי הקומות כאמור בסעיף 7.3, ולאחר בקשת הבהרה שהתבקשה משמאי המבקשת, הועבר תחשיב עדכני כדלקמן:

ניתוח סל הזכויות הפטור בהתאם לבנין הקיים - תמריצי תמ"א		
הבנוי הקיים		
תיאור	**שטח**	**מ"ר**
מקלט - **לא נכלל בתחשיב**	16	מ"ר
קומת קרקע ע"פ מודד מוסמך - נטו	108.31	מ"ר
קומה א'+ב' - כולל מרפסות סגורות במקדם 1	448.16	מ"ר
שטח חדרי מדרגות קומות א' ו-ב'	22	מ"ר
בנוי עיקרי בלבד	**534.47**	**מ"ר**
זכויות הפטורות מתמ"א		
קומה טיפוסית נטו	213.08	מ"ר
הרחבת 3 דירות קיימות - אין מחלוקת	39	מ"ר
קומה טיפוסית מורחבת	252.08	מ"ר
סך שטח עיקרי פטור 2.5 קומות	**630.2**	מ"ר
הרחבת 8 דירות קיימות - 13 מ"ר	**104**	מ"ר
ש"ע סגירת קומה מפולשת (נטו)	**143.77**	מ"ר
סיכום ביניים - זכויות תמ"א	**877.97**	**מ"ר**
סך הזכויות הפטורות	**1,412.44**	מ"ר
שטח עיקרי בהתאם לבקשה		
סך השטח האקוי' המבוקש כולל מרפסת גג	**1,654.73**	**מ"ר**
השטח העיקרי בר החיוב בהיטל השבחה (במ"ר)	**242.29**	**מ"ר**

<u>התפלגות תוספת השטחים עפ"י התוכניות:</u>	
תוספת זכויות בתוכנית רג/340/ג-	82.71 מ"ר
תוספת זכויות בתוכנית רג/340/ג/1-	28.05 מ"ר
תוספת זכויות רג/מק/340/ג/11-	86.56 מ"ר
תוספת זכויות רג/מק/340/ג/21-	43.35 מ"ר
תוספת זכויות רג/340/ג/15-	<u>1.62 מ"ר</u>
סה"כ-	242.29 מ"ר

9.4.3. **<u>תגובת שמאי המשיבה לעמדת שמאי המבקשת</u>**[3]

- שטח מרפסות במצב קודם- שווי המרפסות שהובא בחשבון בשומת המשיבה הינו לפי מקדם 0.85 זאת לפי קביעות שמאים מכריעים בהרצליה לתוכנית הר/מק/2302 (לדוג' שומה מכרעת בגו"ח 6530/129, בה קבע השמאי המכריע הח"מ מקדם 0.85).
- אופן חלוקת השטחים בין התוכניות- אין מחלוקת לענין השטחים הפטורים של 879.99 מ"ר ולענין השטח המבוקש. יתרת השטח לחיוב הינה 225.89 מ"ר אקוי' (ללא 48 מ"ר עפ"י תוכנית רג/340/ג/19) ולא כפי שנטען בשומת המבקשת. הפער נובע בין היתר מעמדת שמאי המבקשת לפיה יש להביא בחשבון 3 חדרי גג וכי תוכנית 340/ג/19 אינה משביחה, ללא מתן הסבר.
- חדרי יציאה לגג- שמאי המבקשת הביא בחשבון אפשרות לבניית 3 חדרי יציאה לגג לעומת 2 חדרי גג בשומת המשיבה. אין מחלוקת כי השימוש המיטבי הינו בתום החיים הכלכליים של הנכס לאחר אישורה של תוכנית רג/340/ג/11, דהיינו בניית בנין מגורים בן 5 קומות מעל קומת עמודים. הצפיפות בתוכנית רג/340/ג הינה 6 יח"ד למגרש מינימלי של 450 מ"ר ובמקרה הנדון מתקבל כי ניתן לנצל 7 יח"ד (541 מ"ר/ 450 מ"ר 6X יח"ד). לאור מס' יחה"ד, השימוש המיטבי הינו 2 יח"ד בקומה העליונה.
  לעמדתו אין לקבוע את מס' חדרי היציאה לפי המצב הקיים של 3 יח"ד מאחר שאין רלוונטיות למבנה הקיים אלא יש לבחון את הבינוי לקרקע ריקה ופנויה.

9.4.4. **<u>הכרעה</u>**

המחלוקת בין הצדדים לעניין שטחי הבניה לחיוב נעוצה בעיקרה בשטח האקוי' הבנוי ובמספר חדרי הגג לניצול במצב הקודם.

שטח בנוי- שמאי המשיבה הביא בחשבון שטחי בניה בהתאם להיתר בניה. שמאי המבקשת בתחשיבו המתוקן הביא בחשבון שטח הקטן מהשטח שחושב בשומת המשיבה וזאת על בסיס מדידה שנערכה ע"ג תשריטי רישום הבית המשותף.

מחלוקת נוספת הינה בנוגע למקדם השווי למרפסות המקורות. לעמדת שמאי המשיבה המקדם הינו 0.85 ולעמדת שמאי המבקשת המקדם הינו 1.

לאחר שבחנתי את נתוני הצדדים מצאתי לקבל את השטח בשומת המשיבה המתבסס על נתוני היתר הבניה.

[3] תגובת המשיבה התייחסה לתחשיב המקורי של שמאי המבקשת

באשר למקדם למרפסות מקורות, בהכרעותיי בשומות מכריעות (ובין היתר בגו"ח 6207/49), קבעתי כי מקדם השווי הראוי למרפסות סגורות[4] משלושה עברים המהווות המשך ישיר לחלל המגורים הינו 0.85 תוך שציינתי מדגם של מקדמי שווי למרפסות סגורות שנקבעו בשומות שונות ברמת גן, כדלקמן:

שמאי מכריע	גו"ח	כתובת	מקדם שווי
שומה מכרעת (דנה שיחור)	6158/1136	רח' יהודה הנשיא 16	0.85
שומה מכרעת (יעקב פז)	6207/478	רח' אביגיל 12	0.8
שומה מכרעת (דנה שיחור)	6158/1136	רח' חביבה רייך 14	0.85
שומת הועדה המקומית (גדי דגני)	6207/27	רח' רות 13	0.7
שומה מכרעת (שלומי יפה)	6145/1139	רח' חד נס 7	0.8
שומה מכרעת (ארז כהן)	6144/592	רח' עלומים 31-23	0.8
שומה מכרעת (לילך בן פורת)	6145/829	רח' אהוד 4	0.8
שומה מכרעת (דנה שיחור)	6145/1477	רח' אמנון ותמר 8	0.85
שומה מכרעת (נורית ג'רבי)	6182/106	רח' תל חי 49	0.8

בדומה להכרעות אלו, יובא בחשבון מקדם שווי למרפסות הנ"ל במקדם 0.85.

לעניין מספר חדרי הגג לניצול- בהתאם להיתר הבניה של הנכס ובהתאם לנסח הרישום, בבנין הנדון קיימות 3 דירות בקומה טיפוסית, סה"כ 6 יח"ד ו-2 יח"ד בקומת קרקע.
אין מחלוקת כי מימוש הזכויות לחדרי הגג הינו בדחיה עד לתום חיים הכלכליים של הנכס.
לעמדת שמאי המשיבה, לאור הצפיפות המותרת ולאחר תום חייו הכלכליים של המבנה, ייבנו 2 דירות עליונות ובהתאמה ינוצלו 2 חדרי גג בלבד, לעומתו שמאי המבקשת סבור כי ייבנו 3 חדרי גג בדומה למס' הדירות הבנויות כיום בקומה העליונה.
מאחר שאין חולק כי הזכויות יחושבו בדחיה ולאור הצפיפות המותרת והוראות הבניה, קיבלתי את עמדת המשיבה לפיה עם הקמת מבנה חדש בחלקה ייבנו 2 דירות בקומה עליונה ו- 2 חדרי גג.
זכויות פטורות מכוח תמ"א 38- אין מחלוקת בין הצדדים כי השטח הפטור הינו 879.99 מ"ר.
כ"כ, אין מחלוקת כי השטח העיקרי המבוקש[5] + מרפסת גג (במקדם 0.15) הינו 1,654.73 מ"ר.
לאור האמור לעיל, קיבלתי את השטחים לחיוב בהתאם לשומת המשיבה לפי הפירוט הבא:

שטח מבוקש אקוי'-	1,654.73 מ"ר
שטח בפטור לפי תמ"א 38-	879.99 מ"ר
שטח בנוי אקוי' (מרפסות מקורות לפי מקדם 0.85)-	548.85 מ"ר
יתרת שטח לחיוב-	225.89 מ"ר
<u>התפלגות תוספת השטחים עפ"י התוכניות:</u>	
תוספת זכויות בתוכנית רג/340/ג-	60.9 מ"ר
תוספת זכויות בתוכנית רג/340/ג/1-	18.7 מ"ר
תוספת זכויות בתוכנית רג/מק/340/ג/11-	86.56 מ"ר
תוספת זכויות בתוכנית רג/מק/340/ג/21-	28.9 מ"ר
תוספת זכויות בתוכנית רג/340/ג/15 (ניצול חלקי)-	<u>30.83 מ"ר</u>
סה"כ (ללא תוספת זכויות רג/340/ג/19)-	225.89 מ"ר
תוספת זכויות בתוכנית רג/340/ג/19-	<u>48 מ"ר</u>
סה"כ-	**273.89 מ"ר**

[4] ר' הגדרת מרפסת בתוכנית רג/340 לעיל.
[5] ללא חדר מדרגות

9.5. **<u>תוכנית רג/340/ג (29.8.1980)</u>**

9.5.1. **<u>עמדת שמאי המשיבה</u>**

בתחשיב ההשבחה הובאו בחשבון הנתונים הבאים:

מצב קודם עפ"י הבינוי הקיים - 427.95 מ"ר + מרפסות 142.24 מ"ר X 0.85 =		548.85 מ"ר
מצב חדש-	541 מ"ר X 105% =	568.05 מ"ר
	חדרי גג – 12 מ"ר X 2 =	24.0 מ"ר
	מרפסת גג לפי מקדם 0.15 =	17.7 מ"ר
סה"כ במצב חדש-		609.75 מ"ר

מקדם דחיה- הובאה בחשבון דחיה לניצול הזכויות עד תום החיים הכלכליים של הבנין לפי מקדם 0.17 (30 שנים, 6%).

<u>שווי למ"ר מבונה (29.8.1980)</u>

200 $/מ"ר מבונה על בסיס נתונים מחוברות "מקרקעין וערכם" כלהלן:

- מקרקעין וערכם מחודש מרץ 1980- 120,000 - 250,000 ל"י קרקע לחדר.
- מקרקעין וערכם מחודש דצמבר 1980- 25,000 - 50,000 שקל/קרקע לחדר.

השווי המתואם למיקום ולמועד הקובע, סך של 200 $ מ"ר מבונה אקוי'.

<u>תחשיב ההשבחה</u>

סה"כ תוספת שטח לחיוב (609.75 מ"ר- 548.85 מ"ר)-	60.9 מ"ר
שווי למ"ר מבונה -	200 $/מ"ר
מקדם דחיה -	0.17
השבחה בש"ח (0.005578 ₪/$) -	11.54 ₪
היטל ההשבחה-	5.77 ₪

9.5.2. **<u>עמדת שמאי המבקשת</u>**

לעמדת שמאי המבקשת, התוכנית מקנה 105% + חדרי גג בשטח של 12 מ"ר לחדר.

הובא בחשבון כי בקומה העליונה 3 דירות ולפיכך חושבו 3 חדרי גג ובסה"כ 36 מ"ר.

המרפסות הסגורות בבנין הקיים חושבו לפי מקדם 1.0 כמפורט לעיל.

<u>תחשיב ההשבחה</u>

מצב קודם	558.17 מ"ר אקוי'
מצב חדש	619.95 מ"ר אקוי'
סה"כ שטח חייב	**61.78 מ"ר**
מקדם דחיה	0.17
מקדם מיקום	1.0
שווי למ"ר מבונה	200 $ (0.0056 ₪/$)
ההשבחה	**11.76 ₪**
היטל ההשבחה	5.88 ₪
חלק מחויב בניכוי מימוש קודם	61.97%
היטל ההשבחה לחיוב	3.64 ₪

בעקבות מדידה עדכנית הוצג תחשיב מתוקן, כדלקמן:

מצב קודם	537.24 מ״ר אקוי׳
מצב חדש- זכויות	604.05 מ״ר אקוי׳
מצב חדש- מרפסת גג	15.90 מ״ר אקוי׳
סה״כ מצב חדש אקוי׳	619.95 מ״ר אקוי׳
סה״כ שטח חייב	**82.71 מ״ר**
מקדם דחיה	0.17
מקדם מיקום	1.0
שווי למ״ר מבונה	200 $ (0.0056 ₪/$)
ההשבחה	**118.04 ₪** [6]
חלק מחויב בניכוי מימוש קודם	61.97%
היטל ההשבחה בהתאם למימוש	**36.57** ₪

9.5.3. **<u>תגובת שמאי המשיבה לעמדת שמאי המבקשת</u>**

לעמדת שמאי המשיבה יש להביא בחשבון ניצול של 2 חדרי גג, כמפורט בסעיף 9.4.3.

9.5.4. **<u>הכרעה</u>**

קיבלתי את הסכמת הצדדים לחשב את המצב הקודם על פי השטח הבנוי הקיים המהווה את השימוש המיטבי. המחלוקת הינה לענין מקדם השווי למרפסות הסגורות. שמאי המשיבה הביא בחשבון מקדם 0.85 ומנגד, שמאי המבקשת הביא בחשבון מקדם 1.0.

כאמור בהחלטתי לעיל, יובא בחשבון מקדם שווי של 0.85.

במצב החדש - תוכנית רג/340/ג כוללת את שטח המרפסות באחוזי הבנייה העיקריים. כמו כן, התוכנית מוסיפה חדרי יציאה לגג בשטח של 12 מ״ר ליח״ד עליונות וקובעת כי שטח חדר מדרגות של עד 48 מ״ר נכלל באחוזי הבניה.

היקף הזכויות (105%) כולל שטח חדר מדרגות של עד 48 מ״ר לקומה.

כאמור לעיל, יובאו בחשבון 2 חדרי גג.

מקדם דחיה- קיבלתי את הסכמת הצדדים לניצול הזכויות בדחיה לפי מקדם 0.17 המגלם דחיה של כ-30 שנים.

לענין החלק החייב- כאמור בסע׳ 9.3 לעיל, קיבלתי את שיעור החיוב כפי שנקט שמאי המבקשת.

<u>שווי למ״ר מבונה</u>

שמאי המשיבה קבע שווי בסך של 200 $ למ״ר מבונה המקובל על שמאי המבקשת.

להלן ערכי שווי נוספים עפ״י שומות מכריעות שנערכו בסביבה:

שמאי מכריע	גו״ח	שווי למ״ר מבונה
יעקב פז	6204/478	200 $/מ״ר
נורית ג׳רבי	6204/414	200 $/מ״ר
מוטי דיאמנט	6182/19	200 $/מ״ר

לאחר שבחנתי את הנתונים שלעיל, קיבלתי את השווי המוסכם על הצדדים וזאת בדומה להכרעותיי בגו״ח 6207/49 ו-6207/50.

[6] כך במקור. צ״ל 15.75 ₪.

תחשיב ההשבחה

מצב קודם - לפי הבנוי				548.85
מצב חדש				
תיאור	**זכויות/יח'**	**שטח**	**מקדם**	**סה"כ**
שטח בנוי	105%	568.05	1	568.05
חדרי גג	2	12	1	24.00
מרפסת גג		118.0125	0.15	17.70
סה"כ				609.75
שטח חייב				60.90
שווי למ"ר מבונה				$200
שע"ח				0.005578
מקדם דחיה				0.17
ההשבחה				11.55
החלק החייב				61.97%
ההשבחה לחלק החייב				7.16
היטל ההשבחה לחלק החייב				3.58

9.6. **<u>תוכנית רג/340/ג/1 (13.4.1985)</u>**

9.6.1. **<u>עמדת שמאי המשיבה</u>**

מהות ההשבחה - תוספת זכויות בגין הגדלת חדר הגג ל-23 מ"ר, ע"ח הפסד מרפסת גג.

<u>תחשיב ההשבחה</u>

תוספת שטח ל-2 חדרי גג – 11 מ"ר X 2=	22 מ"ר
מקדם שווי (מגלם הפסד מרפסת) -	0.85
סה"כ שטח אקוי' לחיוב -	18.7 מ"ר
שווי למ"ר מבונה-	280 $/מ"ר
מקדם דחיה-	0.23
ההשבחה בש"ח (0.9079 ₪/$)-	1,093.4 ₪
היטל השבחה-	546.7 מ"ר

<u>שווי למ"ר מבונה</u>

280 $/מ"ר מבונה על בסיס נתונים מחוברות "מקרקעין וערכם" כלהלן:

- חוברת מחודש דצמבר 1984- 6,000 $- 7,000 $ קרקע לחדר.
- חוברת מחודש מאי 1985- 6,000 $ - 8,000 $ קרקע לחדר.

השווי המתואם למיקום ולמועד הקובע, סך של 280 $ מ"ר מבונה אקוי'.

9.6.2. **<u>עמדת שמאי המבקשת</u>**

התוכנית מאפשרת השלמת שטחי חדרי יציאה בגג עד 23 מ"ר, סה"כ תוספת של 11 מ"ר ליח"ד לפי 3 יח"ד בקומה עליונה ובהתחשב בהפסד מרפסת גג.

<u>תחשיב ההשבחה</u>

מצב קודם-	619.95 מ"ר
תוספת חדרי גג (בהתחשב בהפסד מרפסת)-	28.05 מ"ר אקוי'[7]

[7] 3 ח. גג X 11 מ"ר תוספת X 0.85 (הפסד מרפסת גג)

שטח לחיוב -	28.05 מ״ר
מקדם דחיה -	0.23
שווי למ״ר מבונה-	$ 280
ההשבחה בש״ח (0.9079)-	₪ 1,640
חלק מחויב בניכוי מימוש קודם-	61.97%
השבחה בהתאם למימוש-	₪ 1,016
היטל ההשבחה-	₪ 508

9.6.3. **<u>תגובת שמאי המשיבה לעמדת שמאי המבקשת</u>**

השימוש המיטבי הינו 2 יח״ד בקומה העליונה ולא לפי המצב הקיים של 3 יח״ד, כמפורט בסעיף 9.4.3 לעיל.

9.6.4. **<u>הכרעה</u>**

התוכנית הנדונה מגדילה את שטח חדר היציאה לגג מ- 12 מ״ר ל-23 מ״ר, סה״כ תוספת של 11 מ״ר לחדר.

לענין היקף תוספת הבניה– כאמור בהחלטתי בסעיף 9.4.4 לעיל, קיבלתי את עמדת המשיבה לחישוב לפי 2 חדרי גג.

מקדם דחיה – כאמור לעיל, קיבלתי את הסכמת הצדדים לניצול הזכויות לפי מקדם דחיה 0.23 המגלם דחיה של כ- 25 שנים.

לענין שיעור החיוב בהתאם למימושים קודמים - כמפורט בסעיף 9.3 לעיל, קיבלתי את עמדת שמאי המבקשת לחיוב בהתאם למימושים בנכס ובהתאמה יובא בחשבון שיעור לחיוב של 61.97%.

<u>שווי למ״ר מבונה</u>

קיבלתי את השווי המוסכם על הצדדים בסך של 280 $ למ״ר מבונה (כ-254 ₪).

להלן ערכי שווי נוספים בשומות מכריעות שנערכו ברמת גן:

שמאי מכריע	גו״ח	שווי למ״ר מבונה
אלי כהן	6207/32	₪ 230
דורית פריאל	6145/732	$ 240
נורית ג׳רבי	6182/106	₪ 240
שלומי יפה	6145/455	₪ 236
שמואל רוזנברג	6145/750	$ 260

<u>תחשיב ההשבחה</u>

מהות	שטח במ״ר	מס׳ חדרי גג	סה״כ
תוספת שטח עיקרי	11	2	22.00 מ״ר
מקדם שווי (מגלם הפסד מרפסת)			0.85
סה״כ אקוי׳			18.70
שווי מ״ר מבונה			280.00
שע״ח 1 $			0.9079
מקדם דחיה			0.23
ההשבחה בש״ח			1,093
החלק החייב			61.97%
ההשבחה לחלק החייב			678
היטל ההשבחה בש״ח			339

9.7. **תוכנית רג/מק/340/ג/11 (2.2001)**

9.7.1. **עמדת שמאי המשיבה**

התוכנית מאפשרת תוספת שטח עיקרי בשיעור של 16% המהווה כ- 86.56 מ״ר.

מקדם דחיה - הובא בחשבון מקדם דחיה לניצול הזכויות של 0.59.

שווי למ״ר מבונה

1,100 $/מ״ר מבונה (כ-4,500 ₪/מ״ר מבונה) על בסיס נתונים מאתר מידע נדל״ן-רשות המיסים וניתוחם כלהלן:

תאריך	גו״ח	שטח נטו במ״ר	כתובת	התמורה	שטח אקוי׳	שווי למ״ר אקוי׳
12.12.1999	6158/342	411 מ״ר	ברקאי 7	3,040,565 ₪	555 מ״ר	5,478 ₪
7.02.2001	6205/362	471 מ״ר	המבדיל 9	3,930,150 ₪	709 מ״ר	5,540 ₪

תחשיב השבחה

סה״כ שטח לחיוב-	86.56 מ״ר
שווי למ״ר מבונה-	1,100 $/מ״ר
מקדם דחיה-	0.59
ההשבחה בש״ח (1 $ = 4.115 ₪)-	231,170 ₪
היטל השבחה -	115,585 ₪

9.7.2. **עמדת שמאי המבקשת**

התוכנית מאפשרת תוספת שטח עיקרי בשיעור של 16% המהווה כ- 86.56 מ״ר.

תחשיב השבחה

סה״כ שטח לחיוב -	86.56 מ״ר
שווי למ״ר מבונה-	1,100 $/מ״ר
מקדם דחיה-	0.59
השבחה גולמית (1 $ = 4.115 ₪)-	231,170 ₪
חלק מחויב בניכוי מימוש קודם-	61.97%
השבחה בהתאם למימושי עבר-	143,256 ₪
היטל ההשבחה בהתאם למימושי עבר-	71,628 ₪

9.7.3. **הכרעה**

אין מחלוקת בין הצדדים כי התוכנית הנדונה מאפשרת תוספת שטח עיקרי בשיעור של 16% המהווים שטח עיקרי של 86.56 מ״ר למגרש הנדון.

מקדם דחיה- בהתאם להחלטתי לעיל, קיבלתי את מקדם הדחיה לניצול הזכויות המוסכם על הצדדים של 0.59 (כ-9 שנים, 6%).

כמפורט לעיל, קיבלתי את עמדת שמאי המבקשת לענין שיעור החיוב בהתאם למימושים קודמים. לפיכך, יובא בחשבון שיעור לחיוב של 61.97%.

שווי למ"ר מבונה

קיבלתי את השווי המוסכם בסך של 1,100 $ למ"ר (כ-4,526 ₪) בדומה להכרעותיי בגו"ח 6207/49 ו-6207/50, כמפורט לעיל.

להלן ערכי שווי נוספים שנקבעו בשומות מכריעות שנערכו בסביבה:

שמאי מכריע	גו"ח	שווי למ"ר מבונה
דנה שיחור	6207/30	4,500 ₪/מ"ר
יעקב פז	6207/478	4,525 ₪/מ"ר
נורית ג'רבי	6204/414	1,100 $/מ"ר
מוטי דיאמנט	6207/19	1,100 $/מ"ר
אלי כהן	6207/32	1,100 $/מ"ר

תחשיב ההשבחה

מהות	סה"כ
תוספת שטח עיקרי	86.56 מ"ר
שווי מ"ר מבונה	$1,100
שע"ח 1 $	4.1150
מקדם דחיה	0.59
ההשבחה בש"ח	231,170
החלק החייב	61.97%
ההשבחה לחלק החייב	143,260
היטל ההשבחה	71,630

9.8. **<u>תוכנית רג/מק/340/ג/21 (1.2006)</u>**

9.8.1. **<u>עמדת שמאי המשיבה</u>**

בתחשיב ההשבחה שמאי המשיבה הביא בחשבון תוספת שטח עיקרי לחדרי גג של 28.9 מ"ר אקו' ל- 2 חדרי יציאה לגג לאחר קיזוז אובדן מרפסת גג[8].

כמפורט בסעיף 9.3.3 לעיל, לעמדת שמאי המשיבה השימוש המיטבי הינו 2 יח"ד בקומה העליונה ולא לפי המצב הקיים של 3 יח"ד.

שווי למ"ר מבונה

1,150 $/מ"ר מבונה על הצד הזהיר, על בסיס ניתוח עסקה מיום 1.6.2006 בה נמכרה מחצית חלקה 34 בגוש 6207, ברח' רחובות הנהר 18 תמורת סך של 550,000 $ (מבנה ישן שאינו תורם לשווי) זכויות הבניה בדומה לנכס הנדון.

שטח מגרש – 582 /2=	291 מ"ר
שטח עיקרי – 291 מ"ר X 121% =	352.11 מ"ר
מס' יח"ד 291/450 * 6=	3.88 יח"ד
חדרי גג – 40 מ"ר X 1.5=	60 מ"ר
מחסנים- 6 מ"ר X 4=	24 מ"ר
סה"כ שטח אקוי'-	436 מ"ר
שווי למ"ר מבונה -	1,260 $

[8] 17 מ"ר ליח"ד X 2 יח"ד X 0.85 (הפסד מרפסת גג)

תחשיב ההשבחה

סה״כ שטח נוסף (17 מ״ר X 2 יח״ד)-	34 מ״ר
מקדם שווי (מגלם אובדן מרפסת גג)-	0.85
סה״כ-	28.9 מ״ר
שווי למ״ר מבונה-	1,150 $/מ״ר
מקדם דחיה-	0.79
ההשבחה בש״ח (4.695 ₪/$)-	123,270 ₪
היטל השבחה-	61,635 ₪

9.8.2. **<u>עמדת שמאי המבקשת</u>**

הובאה בחשבון תוספת שטח עיקרי לחדרי גג של 17 מ״ר ליח״ד וסה״כ ל-3 יח״ד 51 מ״ר בקיזוז אובדן מרפסת גג.

מצב קודם	718.66
מצב חדש	43.35
שטח נדרש להשבחה	40.18[9]
מקדם דחיה	0.79
שווי למ״ר מבונה	1,150 $ (שע״ח 4.695 ₪)
ההשבחה	171,376 ₪
חלק מחויב בניכוי מימושים קודמים	87.32%
השבחה בהתאם למימושים קודמים	149,645 ₪
היטל ההשבחה	74,823 ₪

בהתאם לתחשיב מתוקן שהועבר לאחר הדיון, ההשבחה הינה 184,905 ₪ (מחושב לפי תוספת שטח של 43.35 מ״ר אקוי׳) ובהתחשב במימושי עבר- 161,459 ₪.

9.8.3. **<u>הכרעה</u>**

התוכנית מגדילה את שטח חדרי הגג ב-17 מ״ר עד לשטח של 40 מ״ר. השטח הנוסף הינו על חשבון מרפסת גג.

כמפורט לעיל, תוספת השטח תחושב ל-2 חדרי גג.

מקדם דחיה- בהתאם להחלטתי לעיל, קיבלתי את מקדם הדחיה לניצול הזכויות של 0.79 (כ-4 שנים, 6%) המוסכם על הצדדים.

<u>שווי למ״ר מבונה</u>

קיבלתי את השווי המוסכם בסך של 1,150 $/למ״ר (כ- 5,400 ₪/למ״ר), כמפורט לעיל.

תימוכין נוספים לשווי, בשומה מכרעת של החי״מ בגוו״ח 6207/49 (רח׳ רות 12) ושל השמאי אלי כהן בגוו״ח 6207/32 (רח׳ רחובות הנהר 14) בהן נקבע סך של 1,150 $/למ״ר.

כמפורט לעיל, קיבלתי את עמדת שמאי המבקשת לענין שיעור החיוב בהתאם למימושים קודמים. לפיכך, יובא בחשבון שיעור לחיוב של 87.32%.

[9] כך במקור

תחשיב ההשבחה

מהות	סה"כ
תוספת שטח עיקרי	34 מ"ר
מקדם שווי (מגלם הפסד מרפסת)	0.85
סה"כ אקוי'	28.90
שווי מ"ר מבונה	$ 1,150
שע"ח 1 $	4.632
מקדם דחיה	0.79
ההשבחה בש"ח	121,616
החלק החייב	87.32%
ההשבחה לחלק החייב	106,200
היטל ההשבחה	53,100

9.9. **תוכנית רג/מק/340/ג/15 (3.2006)**

9.9.1. **עמדת שמאי המשיבה**

שמאי המשיבה הביא בחשבון תוספת שטח מחסנים דירתיים של 6 מ"ר ליח"ד כחלק מהשטח העיקרי ובסה"כ 48 מ"ר ל-8 יח"ד.

על פי הניצול המבוקש בבקשה להיתר, החלק לחיוב הינו 30.83 מ"ר, כמפורט לעיל.

שווי למ"ר מבונה

1,150 $/מ"ר מבונה, על בסיס הנתונים לעיל (סעיף 9.8.1).

תחשיב ההשבחה

שטח לחיוב-	30.83 מ"ר
שווי למ"ר מבונה-	1,150 $/מ"ר
מקדם דחיה-	0.79
ההשבחה בש"ח (4.695 ₪/$)-	131,502 ₪
היטל השבחה -	65,751 ₪

9.9.2. **עמדת שמאי המבקשת**

בשומת המבקשת לא חושבה השבחה לתוכנית הנדונה.

בתחשיבים מתוקנים שהוצגו לאחר הדיון, חושבה השבחה לתוכנית כדלקמן:

מצב קודם	762.01מ"ר אקוי'
מצב חדש	26.88מ"ר אקוי'
סה"כ חייב	1.62
מקדם דחיה	0.79
שווי למ"ר מבונה	$1,150
שע"ח	₪4.695
מקדם מיקום	1
סה"כ השבחה גולמי	6,910 ₪
חלק חייב לפי מימושים	0.8732 ₪
השבחה בהתאם למימוש	6,034 ₪

9.9.3. **<u>הכרעה</u>**

התוכנית מאפשרת ניצול מחסנים דירתיים בשטח של 6 מ״ר ליח״ד כחלק מהשטח העיקרי של הדירה.

הוראות התוכנית קובעות כי ניצול הבניה למחסנים הינו בבניה חדשה בלבד.

כאמור לעיל, קיבלתי את השטח לניצול עפ״י שומת המשיבה בסך של 30.83 מ״ר.

יובא בחשבון כי מקדם השווי הראוי למחסנים המהווים חלק משטח הדירה ואינם מיועדים עפ״י הוראות התוכנית למגורים הינו 0.9.

מקדם דחיה - בהתאם להחלטתי לעיל, קיבלתי את מקדם הדחיה לניצול הזכויות על פי שומת המשיבה של 0.79 (כ-4 שנים, 6%).

כמפורט לעיל, קיבלתי את עמדת שמאי המבקשת לענין שיעור החיוב בהתאם למימושים קודמים. לפיכך, יובא בחשבון שיעור לחיוב של 87.32%.

<u>שווי למ״ר מבונה</u>

קיבלתי את השווי בסך של 1,150 $/למ״ר, כמפורט לעיל.

תימוכין נוספים לשווי, בשומה מכרעת של החי״מ בגו״ח 6207/49 (רח׳ רות 12) ושל השמאי אלי כהן בגו״ח 6207/32 (רח׳ רחובות הנהר 14) בהן נקבע סך של 1,150 $/למ״ר.

<u>תחשיב ההשבחה</u>:

תיאור	שטח (מ״ר)	מקדם שווי	סה״כ
שטח לניצול	30.83	0.9	27.747 מ״ר
שווי מ״ר מבונה			1,150
שע״ח 1 $			4.695
מקדם דחיה			0.79
ההשבחה בש״ח			118,352
החלק החייב			87.32%
ההשבחה לחלק החייב			103,350
היטל ההשבחה			51,675

9.10. **<u>תוכנית רג/מק/340/ג/19 (03.2006)</u>**

9.10.1. **<u>עמדת שמאי המשיבה</u>**

בתחשיב ההשבחה שמאי המשיבה הביא בחשבון תוספת שטח עיקרי של 48 מ״ר במקום שטח חדר המדרגות שהפך לשטח עיקרי.

<u>שווי למ״ר מבונה</u>

1,150 $/מ״ר מבונה, על בסיס הנתונים לעיל (סעיף 9.8.1).

<u>תחשיב ההשבחה</u>

סה״כ השטח הנוסף -	48 מ״ר
שווי למ״ר מבונה -	1,150 $/מ״ר
מקדם דחיה -	0.79
ההשבחה המלאה בש״ח (4.712 ₪/$) –	205,480 ₪
היטל השבחה -	102,740 ₪

9.10.2. **<u>עמדת שמאי המבקשת</u>**

בשומת המבקשת לא הוצגה התייחסות לתוכנית זו.

9.10.3. **<u>תגובת שמאי המשיבה לעמדת שמאי המבקשת</u>**

לטענת שמאי המבקשת, תוכנית רג/מק/340/ג/19 לא משביחה. שמאי הבעלים לא נימק קביעה זו, מלבד הקביעה כי יש לחייב בגין 216.57 מ״ר[10] ושטח זה חויב במסגרת התוכניות הקודמות.

תחשיב שמאי המבקשת בגין שטח לחיוב של 216.57 מ״ר נובע מכך כי השטח העיקרי המבוקש הינו 1,654.73 מ״ר אקוי׳, אולם שטח זה אינו כולל שטח של 48 מ״ר ש״ש של חדרי מדרגות המנוצל בבקשה אשר בעקבות אישור התוכנית נכלל בשטח העיקרי. לפיכך ההשבחה על פי התוכנית הינה בגין תוספת 48 מ״ר שטח עיקרי שלא חושבו על ידו בסך השטח העיקרי המבוקש.

9.10.4. **<u>הכרעה</u>**

התוכנית כאמור מבטלת את חובת הכללת 48 מ״ר חדר מדרגות (12 מ״ר לקומה) כחלק מהשטח העיקרי כך ששטח זה מתווסף לשטח העיקרי. לאור תחשיב השטחים לעיל, יובא בחשבון מלוא השטח לחיוב עפ״י התוכנית.

מקדם דחיה- בהתאם להחלטתי לעיל, קיבלתי את מקדם הדחיה לניצול הזכויות על פי שומת המשיבה של 0.79 (כ-4 שנים, 6%).

כמפורט לעיל, קיבלתי את עמדת שמאי המבקשת לענין שיעור החיוב בהתאם למימושים קודמים. לפיכך, יובא בחשבון שיעור לחיוב של 87.32%.

<u>שווי למ״ר מבונה</u>

קיבלתי את השווי בסך של 1,150 $ למ״ר מבונה לפי שע״ח של 4.712 ₪/$, בהתבסס בין היתר על הנתונים הבאים:

שמאי מכריע	גו״ח	שווי למ״ר מבונה
יעקב פז	6207/478	5,300 ₪
דנה שיחור	6207/30	5,300 ₪
נוריט ג׳רבי	6204/414	5,300 ₪
מוטי דיאמנט	6207/19	5,300 ₪
יהודה פלד	6207/49	1,150 $
אלי כהן	6207/32	1,150 $

<u>תחשיב ההשבחה</u>

מהות	סה״כ
תוספת שטח עיקרי	48.00 מ״ר
שווי מ״ר מבונה	$1,150
שע״ח 1 $	4.7120
מקדם דחיה	0.79
ההשבחה בש״ח	205,481
החלק החייב	87.32%
ההשבחה לחלק החייב	179,434
היטל ההשבחה	89,717

[10] בהתאם לשומה המקורית לפני התיקון

9.11. **<u>אישור הקלות בניה למועד קובע 17.08.2022</u>**

9.11.1. **<u>עמדת שמאי המשיבה</u>**

<u>הקלה להגבהת קומת מרתף 2(-) עד לגובה של 4.8 מ' נטו</u>

ההקלה אפשרה את התקנת מתקני החניה (מכפילי חניה) בקומת מרתף (2-) בה הותקנו 2 מתקני חניה- מכפילי חניה, סה"כ 4 מקומות חניה.

הובא בחשבון שווי קרקע למתקן חניה לפי 30,000 ₪ מתואם (הכולל 2 מקומות חניה), על אף שלעמדתו ראוי לתת שווי גבוה יותר כיוון שמתקני החניה מאפשרים עמידה בתקן ושיווק דירות עם חניה.

<u>הקלה לביטול מרפסות שירות</u>

ההקלה מאפשרת שימוש פונקציונאלי יותר בשטח המרפסות שבוטלו.

<u>ערכי שווי</u>

<u>ערכי שווי למקום חניה</u>

שווי הקרקע לחניה נקבע על בסיס ערכי שווי למקום חניה במרתף (2-) בשומות מכריעות שלהלן:

שמאי מכריע	מועד קובע	גו"ח	שווי קרקע למקום חניה
אמנון נזרי	5.11.2013	6157/560	20,000 ₪
בצלאל קציר	25.7.2014	6144/608	20,000 ₪
אמנון נזרי	1.2.2015	6145/325	20,000 ₪
מוטי דיאמנט	6.7.2014	6207/19	20,000 ₪
ניקי פרימו	9.10.2016	6204/98,99	25,000 ₪
מוטי דדון	29.4.2018	6158/771	20,000₪
משה נדם	13.5.2018	6145/786	25,000 ₪
בועז קוט	5.8.2018	6143/871,752	20,000 ₪
רמה מאור	24.12.2017	6207/28	37,450 ₪

<u>שווי למ"ר מבונה</u>

הובא בחשבון סך של 16,500 ₪ למ"ר מבונה, בהתבסס על עסקאות לדירות מגורים חדשות בסביבה עפ"י אתר רשות המיסים כלהלן:

גו"ח	יום מכירה	שווי ב- ₪	שטח במ"ר	מחיר למ"ר
6207/26/18	14.07.2022	4,828,190	120	40,235
6207/497/3	10.07.2022	5,158,190	122	42,280
6207/497/4	08.05.2022	5,000,000	121	41,322
6207/651/12	20/04/2022	5,000,000	130	38,616
6207/977/38	31/03/2022	3,061,000	87	35,184
6207/27/7	27/03/2022	4,549,999	126	36,111
6207/27/17	23/03/2022	3,845,000	103	37,330
6207/203/4	17/03/2022	3,450,000	90	38,333
6207/468	07/03/2022	3,820,000	115	33,217
6207/27	27/02/2022	3,302,304	85	38,850
6207/132	09/02/2022	3,400,000	94	36,170
6207/203	09/02/2022	2,840,000	85	33,412
6207/497/7	06/02/2022	5,008,190	121	41,390
6207/991/19	03/02/2022	3,720,000	87	42,758
6207/497	25/01/2022	5,058,190	122	41,460
6207/497/2	23/01/2022	3,498,190	101	34,635
6207/497/2	10/01/2022	3,850,000	99	38,888
6207/497/10	10/01/2022	5,078,190	121	41,968
ממוצע				**38,453**

חילוץ שווי קרקע:

שווי מ״ר בנוי	38,453
שווי מ״ר בהפחתת מע״מ (17%)	32,866
שווי בניכוי רווח יזמי 20%	27,388
עלות בניה	11,000
שווי קרקע	16,388
בהתחשב בשוליות הובא בחשבון	**16,500**

תחשיב ההשבחה:

תחשיב ההשבחה להקלה להגבהת קומת מרתף (2-):

סה״כ מתקני חניה:	2
סה״כ מקומות חניה במתקן חניה במרתף 2-:	4
שווי קרקע מבונה למתקן חניה:	₪ 30,000
סך ההשבחה -	₪ 60,000

תחשיב ההשבחה להקלה לביטול מרפסות שירות

מספר יחידות מבוקשות-	19 יח״ד
שטח מרפסות שירות בדירות עד 80 מ״ר (3 יח״ד X 2.5 מ״ר)-	7.5 מ״ר
שטח מרפסות שירות בדירות מעל 80 מ״ר (16 יח״ד X 3 מ״ר)-	48 מ״ר
סה״כ-	55.5 מ״ר
מקדם השבחה -	0.15
שווי למ״ר מבונה אקוי׳-	₪ 16,500
סך ההשבחה-	₪ 137,362
סה״כ השבחה בגין אישור הקלות-	₪ **197,362**

9.11.2. **עמדת שמאי המבקשת**

לעמדתו לא חלה השבחה עקב אישור ההקלות כמפורט להלן:

הקלה להגבהת קומת מרתף (2-) עד לגובה של 4.8 מ׳ נטו

ההקלה אושרה כדי לעמוד בתקן החניה הנדרש. לעמדת שמאי המבקשת, עלות מתקני החניה והגבהת קומת המרתף יוצרת עלות עודפת משמעותית לפרויקט באופן שמאיין את ההשבחה.

העלויות העודפות מהוות סך של 3,040,000 ₪ כמפורט להלן.

בהתאם להצעת מחיר עלות מתקני החניה הינה 33,000 יורו ובש״ח סך של 114,300 ₪.

עלות התוספת ליציקת קירות מרתף- 315,720 ₪ לפי היקף המרתף של 87.7 מ׳ X הפרש גובה של 1.8 מ׳ X עלות של 2,000 ₪ למ״ר לקירות מרתף ללא רצפות.

השטח המיועד לחניה ב-2 קומות מרתף הינו כ-870 מ״ר כלומר כ-45.77 מ״ר למקום חניה לפי 19 מקומות חניה.

סה״כ עלות המרתפים לפי עלות בניה של 3,000 ₪ למ״ר, כ-2,600,000 ₪.

שווי מקום חניה כ-125,000 ₪.

בשומה מכרעת של השמאי דוד דדון בגו"ח 7136/215, נקבע שווי מקום חניה במתקן לפי 75% משווי חניה תת קרקעית רגילה. מכאן כי שווי כל מקומות החניה במרתף הינו סך של כ-2,250,000 ₪.

תחשיב החניות בפרויקט	
שטח חניה כולל ח"מ ומעלית	869.97 מ"ר
חניות רגילות	19
שטח למ"ח	45.79 מ"ר
שווי חניות	
חניות רגילות	15
שווי מקום חניה	125,000
חניות במתקן	4
שווי מקום חניה במתקן (75%)	93,750
סה"כ שווי	**2,250,000**
עלות בניה	
עלות למ"ר כולל עקיפות	3,000
שטח למ"ח	45.79 מ"ר
מס' חניות	19
סה"כ	2,600,000
עלות מתקני חניה ללא מע"מ (2 מתקנים)	114,300
עלות יציקות ודיפון	315,720
סה"כ עלות בניה	**3,039,930**
סה"כ עלות עודפת	**789,930**

מעבר לאמור לעיל, עפ"י הוראות תמ"א 38 תיקון 3א , סעיף 14א (ב) : "..**תוספת שטחי בניה בתת הקרקע למטרות שירות אלו בלבד, לצורך חניה בשטח הנדרש לפי הוראות החוק, שטחי שירות טכניים ושטחים למחסנים -עד 6 מ"ר לכל יח"ד שתבנה והכל בשיעור שלא יעל על פי 3 מהמגרש".**

מכאן כי השטח לניצול הפטור מהיטל השבחה הינו מעל 1,500 מ"ר. כמו כן, מאחר שתוכנית רג/340/ג/30 מכוח סעיף 23 לתמ"א קבעה כי פתרון החניה יינתן בתוך המגרש, הפטור חל גם על מרתפי החניה המאפשרים עמידה בתקן.

כמו כן צוין כי עלויות הבניה של מרתפי החניה עולות על שווי הזכויות עוד טרם הבאה בחשבון של מתקני החניה.

תימוכין לעמדתו בהחלטות שמאים מכריעים כלהלן:

שמאי מכריע	**גו"ח**	**כתובת**
יהודה פלד	6207/50	רח' רות 12-14
אליהו כהן	6181/269	אבנר מאיר 7
גיא צדיק	6207/599	אביגיל 6
גיל הרצברג	6128/482	בועז 4
גבע בלטר	6158/150-152	רח' הרוא"ה
דנה שיחור	6182/480	תל חי 60
אלי כהן	6207/27	רח' רות 13
דוד דדון	6126/528	הזיתים 14
שלומי יפה	6128/716	שפירא 8

מכל האמור לעיל, לא חלה השבחה בגין תוספת מקומות החניה.

לענין זה צוין כי בענין רובינשטיין[11] נקבע כי יש לנכות מההשבחה את עלות ההוצאות לשם מימוש החובה להתקנת מקומות חניה (הוצאות "חיצוניות" לתוכנית).

[11] **בר"מ 7255/17 הוועדה המקומית לתו"ב ת"א נ' אורלי רובינשטיין**

הקלה לביטול מרפסות שירות

לעמדת שמאי המבקשת, לא נוצרה השבחה עקב אישור ההקלה. לחילופין, נטען כי ההשבחה הינה שולית ויש להתעלם ממנה.

עפ"י התוכנית החלה נדרש תיחום של "אזור שירות" בכל דירה. שטח זה מתוכנן לפינת כביסה. ביטול חובת התיחום למרפסת שירות אין בה כדי ליצור השבחה מאחר שבכל מקרה שטח שירות זה נדרש בכל דירה. שטח זה גם אם היה מתוחם הוא היה עדיין מהווה חלק אינטגרלי משטח הדירה ומשווק בשווי מלא בדומה לשטח ממ"ד ולפיכך, גם מבחינה זו אין השבחה.

צוינו מספר שומות שנערכו ע"י הוועדה המקומית ברמת גן לפיהן, למרות פרסום ההקלה לא נדרש תשלום היטל השבחה (רח' יואב 14 -6206/66, רח' יואב 30 - 6206/34, רח' יואב 28- 6206/73, רח' תרע"ד 10- 6128/131). ברח' רות 13 ניתן היתר בשנת 2019 ובוטלו מרפסות שירות ללא פרסום הקלה ולא נדרש היטל. כך גם ברח' רות 11 אושרה הקלה לביטול מרפסות שירות ולא נדרש היטל.

כמו כן, אוזכרו כתימוכין מס' שומות מכריעות שקבעו כי לא חלה השבחה עקב ההקלה זו:

שמאי מכריע	גו"ח	כתובת
גבע בלטר	6205/500-501	חרות 17-19
יצחק ברמן	6203/203	רוקח 116, סמדר 17
ארז כהו	6217/194	מודליאני 17
מרדכי דדון	6959/43	יחזקאל 20
גבע בלטר	6213/942	רמז 23

לחילופין, ככל שיקבע כי יש לחייב בהיטל יש לחשבה לכל היותר לפי מקדם 0.05. תימוכין, בשומות מכריעות של השמאי ארז כהן בגו"ח 7091/94 ובגו"ח 6111/85.

9.11.3. **<u>עיקרי תגובת שמאי המשיבה</u>**

- הקלה להגבהת קומת מרתף (2-) עד לגובה של 4.8 - שמאי המבקשת טען כי ההקלה גורמת לעלות עודפת בסך של 789,930 ₪ וערך תחשיב שווי ל-2 קומות מרתף. אלא שההקלה להגבהת קומת המרתף התייחסה למרתף השני בלבד. יתרה מזאת, הובאה בחשבון עלות יציקות דיפון של 315,720 ₪ בהיקף של 87.7 מ' כפול הפרש גובה של 1.8 מ'.

לעמדת שמאי המשיבה, ראוי לחשב את עלות הבור למתקני חניה לפי שטח הבור ולא לפי תוספת שטח המעטפת כפי שלא מחשבים עלות בניית מרתף לפי שטח מעטפת. שטח הבור עבורו נדרשת ההקלה הינו כ-60 מ"ר ולפיכך יש להביא בחשבון עלות יציקת הבור של 120,000 ₪.

הוצגו נתוני עסקאות לחניות תת קרקעיות במגדל ספיר במתחם הבורסה (גו"ח 6207/972) בהתאם לאתר מידע נדל"ן:

מועד קובע	שווי קרקע למקום חניה ב- ₪
21.7.2021	210,000
5.07.2021	218,000
31.12.2019	200,000
31.12.2019	226,000
30.12.2019	193,000
30.12.2019	200,000
30.12.2019	200,000
30.12.2019	200,000

מועד קובע	שווי קרקע למקום חניה ב- ₪
22.10.2019	222,300
12.6.2018	200,000

מהנתונים לעיל ולאור מצוקת החניה במועד הקובע בשכונה הנדונה ובשל ערכי השווי הגבוהים יותר למגורים ביחס למשרדים, שווי מקום חניה ראוי הינו סך של 200,000 ₪.

בתגובת המשיבה הוצג התחשיב הבא:

<u>שווי מצב קודם</u>

סה"כ שווי החניות הרגילות – 200,000 X 10 מקומות חניה=	2,000,000 ₪
שווי חניה טורית-	100,000 ₪
סה"כ שווי -	2,100,000 ₪
שווי בניכוי רווח יזמי 15%-	1,826,000 ₪
שטח מרתף -	458.59 מ"ר
עלות בניית מרתף לפי 3,000 ₪ למ"ר-	1,375,770 ₪
שווי מצב קודם בניכוי עלויות בניה-	450,230 ₪

<u>שווי מצב חדש</u>

סה"כ שווי החניות הרגילות – 200,000 X 10 מקומות חניה=	2,000,000 ₪
שווי חניה טורית-	100,000 ₪
שווי 2 חניות נוספות במכפיל-	350,000 ₪
סה"כ שווי-	2,450,000 ₪
שווי בניכוי רווח יזמי 15%-	2,130,430 ₪
שטח מרתף 2-	458.59 מ"ר
עלות בניית מרתף לפי 3,000 ₪ למ"ר -	1,375,770 ₪
עלות מתקן חניה -	33,000 יורו
עלות המתקנים בש"ח נכון ל- 17.8.2022 (3.3132)-	109,336 ₪
עלות יציקת הבור-	120,000 ₪
סה"כ עלויות-	1,605,106 ₪
שווי מצב חדש-	525,324 ₪
ההשבחה-	75,094 ₪

זאת לעומת שומת המשיבה בה הובאה בחשבון השבחה בסך של 60,000 ₪ בלבד.

- הקלה לביטול מרפסות- כאמור, ההקלה לביטול מרפסות שירות מאפשרת גמישות תכנונית ע"י שימוש בשטח לכל מטרה וללא מגבלה בניגוד למצב הקודם.

הוצגו שומות מכריעות אשר קבעו השבחה להקלה לביטול מרפסות שירות:

שמאי מכריע	גו"ח	כתובת
גיא צדיק	6206/153	איתמר 2
דנה שיחור	6127/670	המעגל 19
אוולין דודזון שמאמה	6128/209	בועז 13
גיא צדיק	6128/448	הראשונים 15
רינת וייס רביב	6127/557	חבה אליהו 3
שלומי יפה	6127/593	חבה אליהו 23
דנה שיחור	6128/564,566	תרע"ד 12,14

9.11.4. **<u>הכרעה</u>**

א. <u>הקלה לתוספת גובה לקומת מרתף (-2)</u>

במסגרת הבקשה להיתר אושרה הקלה להגבהת גובה קומת מרתף עד לגובה של 4.80 מ' (נטו) לעומת 2.20 מ' המותרים על פי תוכנית רג/3/340.

תוכנית רג/3/340 משנת 1992 מאפשרת באזורי מגורים הקמת קומת מרתף אחת שלא למגורים. בתוכנית אף נקבע כי לא תותר קומת מרתף תחתונה.

אין חולק כי ההקלה לגובה קומת המרתף של 4.80 מ' מתייחסת לקומת המרתף התחתונה, קומה (-2).

כאמור, המימוש הנדון הינו להקמת בנין מכוח תמ"א 38.

בסעיף 17 להוראות תמ"א 38 הדן בחניה נקבע כי: "**תנאי להיתר לתוספות בניה על פי האמור בסעיפים 11- 14 יהיה הצגת פתרון חניה לשביעות רצונו של מהנדס הועדה המקומית. פתרון החניה ייקח בחשבון את תוספת מקומות החניה הנדרשים על פי דין עקב תוספת הבניה והשלמת מקומות החניה אם נגרעו כתוצאה מתוספת הבניה**".

בסעיף 14 א' ס"ק א' 5 להוראות התמ"א נקבע כי: "**תוספת שטחי בניה בתת הקרקע למטרות שירות אלו בלבד, לצורך חניה בשטח הנדרש לפי הוראות החוק, שטחי שירות טכניים, ושטחים למחסנים- עד 6 מ"ר לכל יחידת דיור שתבנה, והכל בשיעור שלא יעלה על פי 3 משטח המגרש**".

זאת ועוד, במסמך המדיניות של הוועדה המקומית (רג/מד/38/א) מיום 1.2.2021 שמטרתו קביעת מדיניות למימוש תמ"א 38 ברחבי העיר עם התכלותה של תוכנית רג/340/ג/30, צוין כי תוקפה של תוכנית רג/340/ג/30 פג בתאריך 7.10.2020 ונקבעה מדיניות למימוש תמ"א 38 בחלופה של הריסה ובניה, ובין היתר, נקבע כי שטחי הבניה יחושבו בהתאם לשטחים מתוכניות תקפות בתוספת שטחים מכוח תמ"א 38 ומימושם יהיה כפוף למגבלות הבינוי, מס' הקומות וקווי הבנין המפורטים במדיניות.

ביחס לחישוב שטחי הבניה שמתחת למפלס הכניסה הקובעת נקבע כי מכוח התב"ע תותר קומת מרתף אחת בתכסית של 85% מכוח תוכנית רג/340/ג/3 על תיקוניה. בנוסף, תותר מכוח התמ"א הקמת מרתף עד 300% משטח המגרש כשטחי שירות לשימושי חניה, מחסנים דירתיים ומתקנים טכניים.

בהתאם לאתר ההנדסי של עיריית רמת גן, התיק בבקשה הנדונה נפתח בתאריך 14.9.2021.

מן האמור לעיל עולה כי קומת המרתף (-2) הינה מכוח הוראות התמ"א.

הוראות התמ"א מאפשרות כאמור בניית 3 קומות מרתף. בנכס הנדון מתבקשת בניית 2 קומות מרתף. בקומת המרתף התחתונה פורסמה הקלה לגובה קומת מרתף של 4.80 מ' (נטו) לעומת 2.20 מ' המותרים על פי תוכנית רג/3/340, אלא שהקומה, כאמור לעיל, לא אושרה מכוחה של תוכנית רג/3/340.

בתמ"א 38 לא נקבעה מגבלת גובה לקומת המרתף וממילא ניתן היה לבנות את החניות במסגרת סך הקומות המותרות ובמסגרת הסל הפטור מהיטל השבחה.

בעמ"נ 9811-11-24 ועדה מקומית לתכנון ובניה ת"א נ' א. לוי השקעות ובנין בע"מ שניתן ביום 8.4.2025, דן ביהמ"ש המחוזי בענין הגבהת קומת גג בבקשה להיתר שהוגשה לפי תמ"א 38 בתל אביב בה ליחידות הדיור על הגג פורסמה הקלה בגובה ביחס לגובה המותר לפי תוכנית ג/1.

בהחלטתו קבע ביהמ"ש כדלקמן:

"אני סבור כי ניתן היה להקים את המבנה שלפני מכוח תמ"א 38 וזאת ללא הקלה בקומת הגובה וזאת משני טעמים: הטעם הראשון היא תמ"א 38 אינה קובעת מגבלה לגובה קומת הגג אלא משאירה זאת לשיקול דעת הועדה המקומית או מהנדס הועדה המקומית וארחיב בעניין. הטעם השני הוא כי אף אם נעשה שימוש בזכויות מכוח תכנית ג/1 אין חובה לקרוא לתוך שימוש זה את מגבלת הגובה בתוכנית ג/1 וארחיב".

ובהמשך:

"מכאן, כאשר הועדה המקומית דנה בבקשה להיתר מכוח תמ"א 38 אין המשמעות כי גובה קומה פרוץ וניתן לקבוע קומות בכל גובה שהן אלא שהדבר נתון לשיקול דעת הצוות המקצועי, הועדה המקומית ובהתאם לנהוג.

אני סבור כי תוכנית ג/1 אינה תוכנית הקובעת הוראה מפורשת לגבי עיצוב הגג וראיה לכך ניתן למצוא בעצם אישור הקלות מתוכנית בענין הגובה ומכאן קיימת תחולה להוראת סעיף 18.2 לתמ"א 38 הנותנת שיקול דעת לקביעת גובה הקומה.

לפיכך, אני סבור כי קיים שיקול דעת לועדה המקומית לקבוע את גובה הקומה, <u>אולם, וזה העיקר במקרה שלפני, שיקול דעת זה לצערה של הועדה המקומית אינו מקנה לה זכות לגבות היטל השבחה.</u>

למען הבהרת הנושא בהנחה שאין תוכנית ג/1 לטעמי ברור כי הועדה המקומית יכולה לאשר ליזם קומת גג בגובה 2.5 מ' או בגובה 3.5 מ' או בכל גובה אחר <u>ובגין קביעת גובה זו, למרות שהיא בשיקול דעת הועדה המקומית, לא ניתן לקבוע היטל השבחה היות ומדובר בזכויות מכוח תמ"א 38.</u>

מכאן, אבהיר את דעתי כי גם אם ההנחה כי חלה תוכנית ג' או ג/1 ולענין זה איני רואה הבחנה בין התוכניות, הקביעה של גובה הקומה נעשית מכוח תמ"א 38 ולא מכוח תוכניות ג' או ג/1 <u>כך שלא ניתן לחייב בהיטל השבחה</u>" (ההדגשות אינן במקור-י.פ.).

ולעניין זה ר' גם החלטת וועדת הערר **בערר 85150/0924 הוועדה מקומית לתכנון ובניה תל אביב-יפו נ' בנין העיר ד.נ. בע"מ** אשר עסקה בהגבהת קומת גג בפרויקט מכוח תמ"א 38 ובה נקבע, לאחר סקירה רחבה של החלטות ועדות הערר שעסקו בסוגיית הגבהת קומת גג בפרויקטים הנבנים מכוח תמ"א 38, כדלקמן:

"החלטות ועדות הערר כפי שהובאו בהרחבה לעיל, קבעו כי במקרים בהם קומת הגג אושרה מכוח תמ"א 38 והיא כוללת דירת גג, לא נדרשה הקלה לצורך הגבהת הקומה, שכן תמ"א 38 לא קבעה מגבלת גובה לבניית דירות על הגג. כן נקבע, כי אין מקום לראות במגבלת הגובה הקבועה בתכנית ג' כהוראה עיצובית מחייבת בהוצאת היתר לפי תמ"א 38 (אשר כאמור היוותה את המצב הקודם במקרה שלפנינו), וכן כי יש לאבחן מנסיבות

המקרה בעניין "עופרים" שכן, שם התבקש חדרי יציאה לגג תוך ניצול זכויות מכוח תכנית ג'".

מכל האמור לעיל, אני סבור כי גם במקרה הנדון ובהיקש מהפסיקה שלעיל, לא חלה השבחה כתוצאה מפרסומה של ההקלה לתוספת גובה לקומת מרתף.

ב. <u>הקלה לביטול מרפסות שירות</u>

קיבלתי את גישת שמאי המשיבה לפיה התרומה בגין ההקלה מהווה שיפור תכנוני של הדירה.

בהחלטותיי בסוגיה דומה בתל אביב בהתייחס להוראה דומה בתוכנית מ' המחייבת הקמת מרפסת שירות דירתית הצמודה למטבח (למטרת אחסון, הצבת מכונת כביסה, תליית כביסה וכיו"ב) בשטח שבין 2.5 מ"ר- 3 מ"ר כנגזרת משטח הדירה בדומה להוראה שבתוכנית רג/340/ג החלה על הנכס הנדון, קבעתי כי הוראה זו מהווה אילוץ תכנוני וביטולה מאפשר גמישות בתכנון אלמנטים של שירות בדירת המגורים ושימוש בשטח קטן מהנדרש בתוכנית כפי שאכן נעשה בבקשה להיתר בנכס הנדון.

במקרה הנדון מבוקשות 19 דירות, בהתאם לתוכנית היתר הבניה 3 דירות בשטח של עד 80 מ"ר והיתר, 16 דירות מעל 80 מ"ר. לפיכך, שטח מרפסות השירות הנדרש הינו 55.5 מ"ר (3 מ"ר X 16 יח"ד+ 2.5 מ"ר X 3 יח"ד).

מקדם ההשבחה הראוי שיובא בחשבון בהתאם לבינוי הינו 0.1.

<u>תחשיב ההשבחה:</u>

שטח מרפסות שירות-	55.5 מ"ר
שווי למ"ר מבונה אקוי'-	₪ 14,600
מקדם השבחה-	0.1
סך ההשבחה-	₪ 81,030
היטל ההשבחה-	₪ 40,515

ג. <u>שווי למ״ר מבונה</u>

שמאי המשיבה קבע שווי בסך של 16,500 ₪ למ״ר מבונה. שמאי המבקשת לא נקב בערכי שווי. לצורך בחינת השווי בחנתי את הנתונים שהוצגו ונתוני שווי נוספים.

בנתוני שמאי המשיבה הוצגו נתוני דירות במיקומים שונים בשכונה. חלק מהדירות ממוקמות בחלקות הגובלות בפארק הירקון, חלק ברחוב פנימיים בשכונה וחלק, בדומה לנכס הנדון, בסמוך למכללת שנקר.

לאחר שערכתי הבחנה במיקומי נתוני ההשוואה הגעתי לשווי למ״ר בנוי מתואם לנכס הנדון של כ-36,000 ₪ ובחילוץ לשווי הקרקע עפ״י גישת שמאי המשיבה מתקבל שווי למ״ר מבונה של 14,600 ₪ במעוגל.

להלן ערכי שווי נוספים בסביבה עפ״י שומות מכריעות בסביבה:

מס״ד	שמאי מכריע	מועד קובע	כתובת	גו״ח	שווי למ״ר מבונה
1	גיא צדיק	12.2022	איתמר 2	6206/153	17,000
2	אלי כהן	17.8.2022	רחובות הנהר 14	6207/32	14,000
3	דוד דדון	26.10.2022	רח׳ המבדיל 22-26	6204/408-411	11,600
4	אלי כהן	20.8.2019	רח׳ רות 13	6207/27	11,000
5	יעקב פז	12.2019	רח׳ אסף 1	6206/47	11,000

<u>הערות</u>

1. מס״ד 1 במיקום עדיף, מול פארק הירקון
2. מס״ד 2 לפני הפחתה של 5% בגין צורת מגרש
3. מס״ד 3 במיקום נחות ביחס לנכס הנדון

10. <u>שומה</u>

לאור האמור לעיל, הנני מעריך את ההשבחה שחלה בשווי הנכס שבנדון ואת היטל ההשבחה כדלקמן:

תוכנית	מועד קובע	השבחה מלאה	חלק חייב	ההשבחה לחלק החייב	היטל ההשבחה לחלק החייב
רג/340/ג	29.9.1980	11.55	61.97%	7.16	3.58
רג/340/ג/1	13.4.1985	1,093	61.97%	678	339
רג/מק/340/ג/11	19.2.2001	231,170	61.97%	143,260	71,630
רג/340/ג/21	27.1.2006	121,616	87.32%	106,200	53,100
רג/340/ג/15	3.3.2006	118,352	87.32%	103,350	51,675
רג/מק/340/ג/19	11.03.2006	205,481	87.32%	179,434	89,717
הקלות בניה	17.08.2022	81,030	100.00%	81,030	40,515

היטל ההשבחה יוצמד כחוק ולא יישא ריבית פיגורים בתקופה בה התנהל ההליך.

ובאתי על החתום,

_____

יהודה פלד, שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התו"ב