תאריך: 30/10/2024

מספר מינוי: 703-2024

מספרנו: 285-703-2024

לכבוד

המבקשת, ח. דניאל חברה לבניין והשקעות בע"מ
באמצעות השמאים משה מנע ובנימין ברק
בדו"אל moshe@mb-shamaut.co.il

המשיבה, ועדה מקומית לתכנון ולבניה רמת גן
באמצעות השמאים שאול לב ושלמה מרקוביץ
בדו"אל shaul-lev@barak.net.il

ג.א.נ.,

החלטת שמאי מכריע

היטל השבחה

גוש 6145, חלקה 1142

רחוב חד נס 13, מתחם נגבה, רמת גן

1. פרטי כתב המינוי והליך קבלת ההחלטה

בהתאם להודעת מינוי מספר 703-2024 מיום 27/3/2024, התמניתי ע"י יו"ר מועצת שמאי המקרקעין כשמאי מכריע בהתאם לסעיף 14 (ב) (1) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965 לעניין שבנדון.

במסגרת ההליך שהתקיים בפני הוצגו שומות הצדדים על צרופותיהן כדלקמן:

1.1. שומה מטעם המשיבה, הועדה המקומית לתכנון ולבניה רמת גן, מיום 8/2/2024, ערוכה על ידי שאול לב, שמאי מקרקעין וכן תגובתם לשומה מטעם המבקשת מיום 16/5/2024.

1.2. שומה מטעם המבקשת, ח. דניאל חברה לבניין והשקעות בע"מ, מיום 17/4/2024, ערוכה על ידי משה מנע, שמאי מקרקעין ובנימין ברק, שמאי מקרקעין וכן תגובתם לתגובת המבקשת מיום 2/6/2024.

1.3. ביום 6/6/2024 קיימתי דיון בוידאו קונפרנס בהשתתפות שמאי הצדדים לשמיעת טענותיהם והסוגיות שבמחלוקת. הצדדים קיבלו הזדמנות נאותה לטעון טיעוניהם, להציג ראיות ולהגיב לטיעוני הצד שכנגד. סיכום הדיון הומצא לצדדים ביום 6/6/2024 וניתנה להם אפשרות להגיש את הערותיהם לסיכום זה. במסגרת זו התקבלו הערות לפרוטוקול מאת שמאיי המבקשת ביום 6/6/2024.

2. מטרת ההחלטה

הכרעה במחלוקת שבין הצדדים בדבר אומדן ההשבחה אשר חלה במקרקעין וגובה היטל ההשבחה לתשלום במימוש, כהגדרתם בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965.

גורם ההשבחה - רג/מק/340/ג'/11, רג/מק/340/ג'/19, רג/340/ג'/15 והקלות.

גורם המימוש - בקשה להיתר בניה מס' 201700343.

היקף המימוש - מלא.

3. מסמכים שהוצגו ע"י הצדדים

במסגרת ההליך הוצגו, בין היתר, ע"י הצדדים, המסמכים כדלקמן:

3.1. מטעם המשיבה:

א. שומת המשיבה.

ב. תגובה לשומה מטעם המבקשת.

3.2. מטעם המבקשת:

א. שומה מטעם המבקשת.

ב. תגובה לתגובת המשיבה.

ג. דרישת תשלום.

ד. שומות מכריעות שונות.

ה. פרוטוקול החלטת הועדה המקומית לאישור הבקשה להיתר בניה מיום 6/4/2022.

ו. תשריט הבקשה להיתר בניה.

ז. נסח רישום.

4. המועדים הקובעים

המועדים הקובעים לחישוב ההשבחה:

גורם ההשבחה	מועד קובע
רג/מק/340/ג'/11	19/2/2001
רג/מק/340/ג'/19	12/12/2005
רג/340/ג'/15	3/3/2006
הקלות	26/12/2019
הקלות	6/4/2022

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com

5. ביקור בנכס

סיור בנכס ובסביבתו נערך ע"י החו"מ, ביום 9/6/2024.

בהתאם להסכמת שמאי הצדדים, הסיור נערך ללא נוכחותם.

6. פרטי המקרקעין

מהות הנכס	-	חלקה עליה בנוי מבנה מבניה רוויה ותיקה.
גוש	-	6145.
חלקה	-	1142.
שטח רשום של החלקה	-	454 מ"ר.
הזכות במקרקעין	-	בעלות.
כתובת	-	רחוב חד נס 13, מתחם נגבה, רמת גן.

7. תיאור הסביבה והנכס

7.1. תיאור הסביבה:

הנכס הנדון ממוקם במתחם נגבה ברמת גן.

מתחם נגבה ממוקם בצמידות ממזרח לקריית בורוכוב במרכז העיר רמת גן.

האזור מאופיין בבניה רוויה מקורית מבניה ותיקה בת 3 קומות מעל קומת עמודים לצד בניה חדשה בהיקף נרחב הכוללת מבנים חדישים בני עד 9 קומות ובגבול המתחם אף ממוקמים מס' פרוייקטים המיועדים לבניה של מגדלי מגורים.

בסביבה שירותים עירונים מלאים הכוללים, בין היתר, בית ספר וגינות ציבוריות.

הרחובות:

רחוב חד נס:

רחוב חד סטרי המקשר בין רחוב תל חי לרחוב עוזיאל.

עברו השני של הרחוב בחלק שמול הנכס הנדון אינו כולל בינוי.

סמטת מנשה:

הסמטה מהווה מעבר להולכי רגל המקשרת בין רחוב חד נס לרחוב השר משה.

פיתוח:

הפיתוח הסביבתי מלא וכולל, בין היתר, כבישים, מדרכות ותשתיות נוספות.

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com

7.2. <u>תיאור הנכס</u>:

הנכס הנדון מהווה חלקה ועליה בנוי מבנה מבניה רוויה ותיקה המיועד להריסה במסגרת הבקשה להיתר בניה הנדונה.

<u>החלקה</u>:

חלקה 1142 בגוש 6145 הינה חלקה בשטח רשום של 454 מ״ר.

החלקה בעלת צורה מעין ריבועית רגולרית.

החלקה פונה בחזיתה הדרומית לרחוב חד נס ובחזיתה הצפונית לסמטת מנשה.

פני הקרקע של החלקה מישוריים בעיקרם.

<u>הבינוי</u>:

על החלקה בנוי מבנה מבניה רוויה ותיקה הכולל 3 קומות מעל קומת עמודים מפולשת

הבניין מחופה בטיח ומקורה בגג שטוח.

בכל קומה 2 יח״ד, סה״כ 6 יח״ד בבניין.

בבניין אין מעלית.

חזית הבניין כוללת מרפסות פנימיות סגורות.

קומת הקרקע המפולשת כוללת שטחי חניה מקורה.

8. <u>המצב הקנייני</u>

8.1. <u>העתק רישום מקרקעין</u>:

להלן עיקרי פרטי הרישום של החלקה בהתאם לנסח רישום, אשר הופק באמצעות האינטרנט בתאריך 11/4/2024 ומהווה העתק רישום מפנקס הבתים המשותפים, המתנהל בלשכת רישום מקרקעין תל אביב-יפו:

גוש	-	6145.
חלקה	-	1142.
שטח החלקה	-	454 מ״ר.
מס׳ תתי חלקות	-	7.
תקנון	-	מוסכם.
רשויות	-	עיריית רמת גן.

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com

בעלויות:

תת חלקה	קומה	שטח רשום	בעלים	חלק ברכוש המשותף	הצמדות	הערות
1	ראשונה	56	סלפטר עופר ולילך שרית, בחלקים שווים	56/351		הערת אזהרה סעיף 126 לטובת ח. דניאל חברה לבניין והשקעות בע"מ בגין תמ"א / 38.
2	ראשונה	57	פרידמן (גרהרד) גרשון ומשה, בחלקים שווים	57/531		
3	שניה	56	שלמה והב ואילה, בחלקים שווים	56/531		
4	שניה	57	אמיתי ברוך צבי, בשלמות	57/351		
5	שלישית	56	שם טוב דוד, בשלמות	70/351	חניה בשטח 14.5 מ"ר מסומנת א'	
6	שלישית	55	לוי רן ונטליה, בחלקים שווים	55/531		

8.2. <u>הסכם תמ"א</u>:

בהתאם לעולה מההערות בנסח הרישום, דיירי הבניין חתמו מול המבקשת על הסכם תמ"א. ההסכם לא הוצג.

<u>הערות</u>:

א. כל העתקי המסמכים האמורים בפרק זה הינם כפי שנמסרו מאת שמאי הצדדים.

ב. זהות החייבת אינה שנויה במחלוקת בין הצדדים.

9. מצב תכנוני

להלן פירוט עיקרי המצב התכנוני, הרלוונטי להכרעה.

חלוקת התכניות בין המצב התכנוני הקודם למצב התכנוני החדש הינה בהתאם לחלוקה בשומת המשיבה ואינה שנויה במחלוקת.

מצב קודם			
תכנית	**מועד פרסום תוקף**	**י.פ**	**מהות התכנית**
רג/312	8/1/1970	1592	התכנית מסווגת את החלקה באזור מגורים ב'. התכנית כוללת הוראות לחלוקה חדשה. מגרש 397 א' בשטח של 470 מ"ר. זכויות בניה 3 קומות מעל קומת עמודים מפולשת, 25% לקומה. שטחי הבניה יחושבו מהשטח ברוטו לפני החלוקה החדשה.
רג/429	12/11/1970	1673	התכנית מסווגת את החלקה באזור מגורים ב' מפולש. התכנית כוללת הוראות לחלוקה חדשה. מגרש 7 בשטח של 454 מ"ר. שטחי הבניה יחושבו מהשטח ברוטו לפני החלוקה החדשה.
מצב חדש			
רג/340	27/12/1979	2591	התכנית מסווגת את החלקה באזור מגורים ב'. שטח מגרש הבניה 454 מ"ר. שטח מגרש מינימלי 500 מ"ר. מס' קומות 3 מעל קומת עמודים מפולשת. שטחי בניה לקומה 25%. שטח מרפסות לקומה 8%. מס' יח"ד מינמלי למגרש - 6.
רג/340/ג'	14/8/1980	2651	התכנית קובעת אחוזי בניה הכוללים את שטחי המרפסות כחלק מאחוזי הבניה הכוללים.

			זכויות בניה במגרש בשטח מינימלי של 500 מ״ר הינן ב-2 חלופות כדלקמן: <u>בניה מעל קומה א׳ מפולשת</u>: 3 קומות+ק״ע מפולשת, 35% לקומה, סה״כ 6 יח״ד. <u>בניה מעל קומה א׳ חלקית</u>: קומה א׳ חלקית-20% ו-35% בקומות העליונות. סה״כ 5 יח״ד למגרש מינימלי. בהתאם לתכנית, לצורך קביעת שטח הבניה המותר אין לקחת בחשבון, בין היתר, שטחים כדלקמן: א. עליות וחדרי יציאה לגג. ב. שטח חדר מדרגות העולה על 12 מ״ר לכל קומה עד 4 קומות מעל קומת עמודים מפולשת ועד בכלל. ג. שטחי שירות (כמפורט בתכנית) וחנייה בקומת עמודים מפולשת או בקומת מרתף. ד. מחסן עבור אחסון אופניים ועגלות ילדים בשטח שאינו עולה על 10 מ״ר. ה. מרתפים שאושרו לפי תכנית זו. הוועדה המקומית לא תתיר הקמת יח״ד אלא אם כן נקבעה בה מרפסת שירות כדלקמן: א. ביח״ד ששטחה עד 80 מ״ר ועד בכלל, מרפסת שירות בשטח שלא יקטן מ-2.5 מ״ר. ב. ביח״ד ששטחה למעלה מ-80 מ״ר, מרפסת שירות בשטח שלא יקטן מ-3 מ״ר. <u>חדרי יציאה לגג</u>: השטח המקסי׳ שיורשה לבניה ושימוש הדיירים יהיה בשיעור 75% משטח הגג. העלייה לגג תהיה רק במדרגות פנימיות מן הדירות אליהן מצמידים את שטח הגג.

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com

			השטח הסגור בקירות מעל פתח העלייה לגג לא יעלה על 12 מ״ר לדירה בקומה האחרונה.
רג/340/ג/1	29/3/1985	3181	התכנית קובעת הוראות בניה על גגות בתי מגורים. בהתאם לתכנית, שטח חדר היציאה לגג יתווסף לזכויות הבניה הכוללות. שטח חדר יציאה לגג הינו 23 מ״ר לכל יח״ד עליונה כולל שטח מדרגות פנים של עד 4 מ״ר. גובה קומת חדר היציאה לגג הינו עד 2.5 מ׳. הנסיגה ממעקה הגג לא תפחת מ-1.2 מ׳. על קומה חלקית של פחות מ-75% לא יותרו חדרי יציאה לגג.
רג/340/ג/3	8/10/1992	4047	התכנית קובעת זכויות בניה למרתפים כשטחי שירות. הבניה תהיה בגובה 2.2 מ׳. התכנית מתירה בניה של 6 מ״ר מחסן במרתף לכל יח״ד.
רג/340/ג/6	28/5/1996	4413	התכנית מבטלת את סעיף 122(ב) בתכנית רג/340. גודל מגרש מינימלי באזורי מגורים ב׳+ג׳ נקבע ל-450 מ״ר.
רג/340/ג/9	24/10/1996	4451	התכנית קובעת, כי באזור מגורים ב׳ וג׳ בהם קיים בניין להריסה, ניתן יהיה לאשר בניה של 2 יח״ד על כל יח״ד המיועדת להריסה וזאת בנוסף לזכויות הקבועות בתכנית הראשית-תכנית רג/340/ג׳ על כל תיקוניה, כולל הקלות.
רג/340/ג/10	30/1/1997	4486	התכנית קובעת זכויות בניה לתוספת מעליות בבנייני מגורים קיימים בחריגה מקווי בניין ובכפוף לפרסום הקלה.
רג/340/ג/11	4/2/2001	4957	התכנית מאפשרת בניית חדרים על הגג או לחילופין דירות נוספות על הגג, ללא שינוי בזכויות הבניה הקיימות עפ״י תכנית רג/340/ג׳ על תיקוניה. שטח דירה על הגג לא יקטן מ-75 מ״ר שטחים עיקריים. השטח המבונה על הגג לא יעלה על 75% משטח הגג.

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com

			הבניה על הגגות תהיה בנסיגה של 2 מ' בחזית הבניין ובחזית הצדדית והאחורית 1.5 מ' או עפ"י שיקול מהנדס העיר ועפ"י רג/340/ג/1. העברה מקומה לקומה בבניינים קיימים באזורי מגורים ב' וג' ניתן לנייד זכויות בניה בין הקומות בהתאם לזכויות המותרות עפ"י תכנית רג/340/ג' על תיקוניה. ניתן לשנות את גובה הבניינים המותרים באזורים ב' וג' ברחובות שבהם רוחב זכות הדרך הינו 12 מ' ויותר ולאפשר תוספת 2 קומות נוספות מעל הקומות שנקבעו בתכנית המתאר על כל תיקוניה. הוועדה רשאית לא לאשר את תוספת הקומות וההקלות מטעמים תכנוניים שיירשמו ובלבד שתנתן למי שעלול להפגע הזדמנות לטעון. ברחוב בו קטן רוחב זכות הדרך מ-12 מ', ניתן יהיה לאשר עד 2 קומות נוספות בהקלה. <u>גובה קומת עמודים</u>: ניתן לשנות את הגובה המותר לקומת עמודים מפולשת מ-2.20 מ' ל-3 מ'. התכנית ממצה את כל ההקלות בזכויות הבניה: 6% לשיפור תנאי הדיור, 5% עבור התקנת מעלית, 2.5% לכל קומה נוספת.
רג/340/ג'/1/11	31/5/2005	5402	התכנית קובעת כי באזורי מגורים ב' וג' ניתן יהיה להעביר אחוזי בניה מקומה לקומה.
רג/340/ג'/19	27/11/2005	5462	התכנית קובעת כי ניתן יהיה להוסיף שטחי שירות בהתאם לתקנות התכנון והבניה ולהוסיף שטחי שירות בחדר מדרגות במקום 12 מ"ר לכל קומה עד 4 קומות כולל קומת עמודים מפולשת.
רג/340/ג'/21	12/1/2006	5480	התכנית משנה את הזכויות לחדרי יציאה לגג ומגדילה אותן ל-40 מ"ר לכל קומה עליונה או

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com

			50% משטחה העיקרי של הדירה כל עוד שטח חדר המדרגות הפנימי לא יפחת מ-5 מ״ר משטח זה. תותר בניית חדר יציאה לגג בשטח של 23 מ״ר גם אם שטח זה עולה על 50% משטחה העיקרי של היחידה. כמו כן, התכנית קובעת תוספת זכויות לבניית מצללות על הגג בגובה של עד 3 מ׳.
רג/340/ג/15	16/2/2006	5495	התכנית קובעת הוראות לבניית מחסנים דירתיים. ניתן יהיה לבנות שטח מחסן דירתי של עד 6 מ״ר עיקרי, שיהווה חלק בלתי נפרד ממנה. שטח זה יתווסף לשטח העיקרי המותר עפ״י התכנית התקפה. בבניינים בהם הותרה בניית מרתף ניתן לבנות במרתף שטח מחסן של עד 10 מ״ר/יח״ד כשטח שירות. לא יותרו מחסנים דירתיים בקומות מפולשות.
רג/340/ג/21/א׳	30/7/2006	5564	בהתאם לתכנית הועדה המקומית תהיה רשאית לאשר העברת שטחי בניה מאושרים בין הקומות השונות בבניין, לרבות שטחי חדרי יציאה לגג, שטח קומת כניסה ושטח קומת מדרון, באזורים של בניה רוויה, ללא שינוי בסה״כ זכויות הבניה בבניין, ללא שינוי בקווי בניין וללא שינוי במס׳ הקומות. לא ניתן לנייד שטחים עבור הרחבת חדרי יציאה לגג.
רג/340/ג/1/3	15/2/2007	5629	התכנית קובעת כי ניתן לבנות קומת מרתף אחת בגבולות המגרש (קו בניין אפס) על מנת לאפשר גישה לחניה וחניה במרתף.
רג/340/ג/2/3	5/8/2008	5837	התכנית קובעת הגבה קומת מרתף עד לגובה של 4 מ׳ ו-3.5 מ׳ בקומות הנוספות. התכנית אינה חלה באזורי בניה צמודי קרקע.

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com

רג/מק/340/ג'/33	16/3/2009	5931	התכנית מאפשרת הבלטת הבניין במרווח קדמי ואחורי עד 1.4 מ' מעל קומת הכניסה. הועדה רשאית שלא לאפשר את ההבלטה בהתאם לטעמים תכנוניים שיירשמו ע"י מהנדס העיר.
רג/מק/340/ג'/38	24/6/2010	6101	התכנית קובעת צפיפות באזורי מגורים ב' וג'. באזור מגורים ג' נקבע כי תותר בניית 9 יח"ד במגרש בשטח של 450 מ"ר ובאזור מגורים ב' תותר בניית 6 יח"ד במגרש בשטח 450 מ"ר. בכל מקרה שתוצאת החישוב תהיה מעל 50% יעוגל המס' ליח"ד שלמה. הגדלת הצפיפות תעשה ללא הגדלת זכויות בניה למטרות עיקריות.
רג/מק/340/ג'/30	7/10/2010	6140	התכנית קובעת הוראות לחיזוק וזכויות בניה בנוסף לזכויות אותן רשאית הועדה להתיר עפ"י תמ"א/38 על תיקוניה. התכנית חלה רק על מבנים עליהם חלה תמ"א/38 ונערכה בהתאם לסעיף 23 לתמ"א/38. התכנית קובעת את התכניות שיחולו בעת בניה כתוספת בניה עפ"י התמ"א ואת התכניות שיחולו בחלופת הריסה ובניה מחדש עפ"י התמ"א. תוקף התכנית ל-5 שנים מיום אישורה.
506-0197871	21/2/2016 פרסום אחרון בעיתונות ביום (26/2/2016	7209	התכנית מבטלת את תכנית רג/340/ג'/30 עם אישורה של תכנית רג/מק/340/ג/53.

בנוסף חלה תמ"א/38 על תיקוניה השונים.

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com

10. רישוי

מצב קודם:

10.1 היתר בניה מס' 10509 ניתן ביום 15/10/1969.

ההיתר ניתן להקמת בניין בן 3 קומות על גבי עמודים המכיל 6 דירות בנות 3 חדרים ונוחיות.

שטחי הבניה בהתאם לעולה מתשריט היתר הבניה:

מקלט - 18 מ"ר.

קרקע - 19.63 מ"ר.

קומות א'-ג' - 130.7 מ"ר עיקרי (26%), מגורים בדירות 163.11 מ"ר.

מרפסות - 121.77 מ"ר.

סה"כ - 551.50 מ"ר.

בהתאם לטבלת שטחי הדירות עולה כדלקמן:

כל קומת מגורים כוללת 122.52 מ"ר + 40.59 מ"ר מרפסות, סה"כ 163.11 מ"ר וכן 8.18 מ"ר שטח מדרגות.

10.2 היתר בניה מס' 11079 ניתן ביום 8/10/1970.

ההיתר ניתן לשינויים ותוספת שטח של 11.32 מ"ר (4.27 מ"ר בקומות א'-ב' ו- 2.78 מ"ר בקומה ג'). בפועל חלק מהשטח הינו ע"ח שטח מרפסות.

שטחי הבניה בהתאם לעולה מתשריט היתר הבניה:

מקלט - 18 מ"ר.

קרקע - 19.63 מ"ר.

קומות א'-ב' - 134.97 מ"ר עיקרי (26.9%).

קומה ג' - 134.40 מ"ר עיקרי.

מרפסות - 116.31 מ"ר (7%).

סה"כ - 556.94 מ"ר.

שטחי הבניה בבקשה להיתר חושבו משטח של 502 מ"ר.

מצב חדש:

הוגשה בקשה להיתר בניה מספר 201700343 כדלקמן:

מהות הבקשה:

הריסת מבנה קיים ובו 6 יח"ד בן 3 קומות מעל ק' עמודים והקמת בניין חדש ובו 16 יח"ד, בן 8 קומות וקומת גג חלקית, מעל קומת קרקע ומעל 3 מרתפי חניה. בקומת הקרקע דירת גן ושטחים לכלל הדיירים ובקומת הגג 2 דירות גג.

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com

במסגרת הבקשה להיתר בניה אושרו הקלות לפי סעיף 149 לחוק התכנון והבניה כדלקמן:

הקלות שאושרו ביום 26/12/2019:

הקלות בקווי בניין	-	נדחה, קווי הבניין יאושרו בהתאם לתכניות התקפות, תמ"א 38 ומדיניות הועדה המקומית לבניה ע"פ תמ"א/38.
תוספת קומה	-	נדחה.
הקלה לתוספת מרתפי חניה	-	אושר מרתף חניה 2-.
הקלה להגבהת קומת מרתף לשם התקנת מכפיל חניה	-	אושר לשם עמידה בתקן חניה.

הקלות שאושרו ביום 6/4/2022:

הקלה לתוספת מרתף חניה 3- לצורך עמידה בתקן חניה - אושר מרתף חניה 3-.

הקלות לפי סעיף 27 לתמ"א/38:

- בניה בקו בניין קדמי (דרומי) 2.0 מ' במקום 4.0 מ' לצורך ניצול זכויות תמ"א/38.
- בניה בקו בניין צדדיים (מערב ומזרח) 2.7 מ' במקום 4.0 מ'.
- בנייה בקו בניין אחורי (צפוני) 3.0 מ' במקום 5.0 מ' לצורך ניצול זכויות.
- תוספת 2.5 קומות לפי הוראות תמ"א/38 על כל תיקוניה.
- סגירת קומת עמודים מפולשת לפי הוראות תמ"א/38 על כל תיקוניה.

ביום 26/12/2019 נדונה ואושרה בקשה להיתר בניה כולל הקלה לתוספת מרתף 2-.

ביום 6/4/2022 נדונה ואושרה בקשה להיתר בניה הכוללת הקלה לתוספת מרתף 3-.

תחשיב זכויות הבניה כמופיע בהחלטת הועדה המקומית:

שטח עפ"י אזור מגורים ב', 121% משטח מגרש	-	549.34 מ"ר = 121% * 454 מ"ר
מחסן 6 מ"ר/יח"ד	-	102 מ"ר = 17 יח"ד * 6 מ"ר
תוספת הרחבות ליח"ד קיימות	-	78 מ"ר = 6 יח"ד * 13 מ"ר
שטח קומה מורחבת ללא ממ"דים	-	200.83 מ"ר = 13 מ"ר * 2 יח"ד + 174.83 מ"ר
תוספת 2 קומות מורחבות	-	401.66 מ"ר = 2 קומות * 200.93 מ"ר
תוספת שטח מחצית קומת הגג	-	100.41 מ"ר = 2 / 200.83 מ"ר
שטח בקיזוז חדר מדרגות	-	91.03 מ"ר = 9.38 מ"ר – 100.41 מ"ר
תוספת שטח קומת קרקע	-	181.07 מ"ר = 19.76 מ"ר – 200.83 מ"ר
סה"כ שטח עיקרי מותר	-	1,403.1 מ"ר
סה"כ עיקרי מבוקש	-	1,804.88 מ"ר
הפרש שיש לצמצם	-	401.78 מ"ר
יח"ד	-	מותר 17 מומלץ 16.

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com

שטחי הבניה עפ"י הבקשה להיתר בניה :

קומה	שטח עיקרי מגורים	אחסנה עיקרי (מחסן דירתי)	עיקרי ממ"ד	סה"כ עיקרי
קרקע	46.04	5.99	0.37	52.40
1	148.24	12	0.76	161.00
2	148.24	12	0.76	161.00
3	148.24	12	0.76	161.00
4	148.24	12	0.76	161.00
5	148.24	12	0.76	161.00
6	148.24	12	0.76	161.00
7	148.24	12	0.76	161.00
8	116.29	6	1.27	123.33
גג				
סה"כ	1,200.01	95.99	6.96	1,302.96

קומה	ממ"ד	ממ"ד קירות	מבואות וחדרי מדרגות	קומת עמודים מפולשת	מתקנים ומערכות טכניות	אחסנה שירות	חניה שירות
מרתף -3			26.48				418.41
מרתף -2			24.07				415.41
מרתף -1			24.49		36.54	10.04	379.74
קרקע	9	3.38	41.87	69.21	34.14		
1	18	5.31	21.63				
2	18	5.31	21.63				
3	18	5.31	21.63				
4	18	5.31	21.63				
5	18	5.31	21.63				
6	18	5.31	21.63				
7	18	5.31	21.63				
8	9	4.22	12.28				
גג			12.99				
סה"כ	144	44.77	293.59	69.21	70.68	10.04	1,213.56

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com

קומה	מרפסות זיזיות	שטח מרוצף	מצללה	הורדה
מרתף 2-				5.85
מרתף 1-				5.73
קרקע				8.91
1	13.13			3.62
2	13.13			3.62
3	13.13			3.62
4	13.13			3.62
5	13.13			3.62
6	13.13			3.62
7	13.13			3.62
8		63.56	24.01	13.11
גג				3.05
סה"כ	91.91	63.56	24.01	62.00

תמהיל דירות ושטחים:

מס' דירה	מס' חדרים	קומה	שטח עיקרי+ממ"ד	מרפסת	סה"כ
1	3	קרקע	64.5	-	-
2	4	1	92.3	6.6	98.9
3	4	1	92.3	6.6	98.9
4	4	2	92.3	6.6	98.9
5	4	2	92.3	6.6	98.9
6	4	3	92.3	6.6	98.9
7	4	3	92.3	6.6	98.9
8	4	4	92.3	6.6	98.9
9	4	4	92.3	6.6	98.9
10	4	5	92.3	6.6	98.9
11	4	5	92.3	6.6	98.9
12	4	6	92.3	6.6	98.9
13	4	6	92.3	6.6	98.9
14	4	7	92.3	6.6	98.9
15	4	7	92.3	6.6	98.9
16	4.5	8	136.4	63.6	200

טרם הופק היתר בניה בהתאם לבקשה.

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com

11. תמצית טיעוני הצדדים

שומות הצדדים:

מהות החיוב	השבחה לפי המשיבה	היטל השבחה מלא לפי המשיבה	היטל השבחה חייב לפי המשיבה	השבחה לפי המבקשת	היטל השבחה לפי המבקשת
רג/מק/340/ג'/11	79,364 ₪	39,682 ₪	33,351 ₪	אין השבחה, לחלופין 12,780 ₪	אין השבחה, לחלופין 6,390 ₪
רג/מק/340/ג'/19	117,670 ₪	58,835 ₪	49,448 ₪	0	0
רג/340/ג'/15	18,932 ₪	9,466 ₪	7,956 ₪	0	0
הקלות	150,000 ₪	75,000 ₪	75,000 ₪	0	0
הקלות	210,000 ₪	105,000 ₪	105,000 ₪	0	0

עיקרי טיעוני הצדדים והכרעה:

הצדדים התייחסו בהרחבה לטענות ולסוגיות שהועלו על ידי הצד שכנגד, בשומה מכרעת זו יוצגו עיקרי הטענות שעלו במסגרת השומות, התגובות והדיון. עם זאת, יובהר כי לצורך הכרעתי בחנתי את כלל הטיעונים שהעלו הצדדים בסוגיות השונות.

מהות החיוב:

הצדדים מסכימים, כי החיוב הינו בגין תכניות רג/מק/340/ג'/11, רג/מק/340/ג'/19, רג/340/ג'/15 וההקלות שאושרו בלבד, כאשר קיימת ביניהם הסכמה כי יתר התכניות המאושרות אינן משביחות ו/או אינן ברות חיוב בהיטל השבחה.

הצדדים מסכימים, כי אין לבצע חיוב בגין הזכויות החופפות בהיקפן לזכויות תמ"א/38 תיקון 3.

הצדדים מסכימים, כי לא חלה השבחה בגין אישור תכניות רג/340 ורג/340/ג' עקב אופי ושטח הבנין הבנוי על החלקה.

הצדדים מסכימים, כי לא חלה השבחה בגין תכנית רג/340/ג/1 ורג/340/ג/21, שעניינן תוס פת זכויות בניה בחדרים על הגג.

שמאי הצדדים חלוקים ביניהם בשאלת ההשבחה הנובעת מתוספות הזכויות השונות.

<u>ריכוז עמדות הצדדים</u>:

<u>סל הזכויות הפטור בהתאם תמ"א/38</u>:

<u>עמדת המשיבה</u>:

השטחים הפטורים חושבו בהתאם לשטח קומה טיפוסית של 200.83 מ"ר. התחשיב של סל הזכויות מבוסס על התחשיב אשר צורף להחלטת הועדה המקומית (ראה פירוט בסעיף הרישוי).

ככל שהמבקשת סברה כי נפלה טעות בחישוב הזכויות ע"פ תמ"א/38 היה עליה לפעול בהתאם לחוק ולפנות לועדת ערר ולתקן את הטעות. לא ניתן בשלב של קביעת היטל ההשבחה בהליך בפני שמאי מכריע לשנות את זכויות הבניה שהועדה המקומית קבעה כי הן עפ"י תמ"א/38. לטענתו גם הנימוקים של שמאי הבעלים לקביעת שטח קומה מורחבת שגויים, היות שהוא מחשב שטח קומה טיפוסית הכולל שטחי הרחבה של 3 יח"ד בעוד שיש לחשב את השטח בהתאם לקומה טיפוסית ובבניין הנדון קיימות 3 קומות שבכל אחת מהן 2 יח"ד בלבד. מכאן שאם היתה מחושבת תוספת של 26 מ"ר בהתאם לשיטת המבקשת היתה מתקבלת תוצאה של 199.22 מ"ר בלבד שהינה אף נמוכה מבתחשיב המשיבה.

ביחס לאופן חישוב השטחים הוא מציין כי חישב שטח משוקלל בהתאם למקדם 0.85 למרפסות.

הוא מפנה לעמ"נ 38773-11-19 **<u>פז קבלנים, יזמות ובניה בע"מ נ' הועדה המקומית לתכנון ולבניה הרצליה</u>** אשר דן בין השאר בסוגיה האם קיים הבדל בין שטח מגורים לבין שטח מרפסות והאם בגין הסבת שטח מרפסות לשטח מגורים נוצרת השבחה החייבת בהיטל.

לדבריו אין לראות בשטח המרפסות כשטח מגורים ולכן הוא מחשב מקדם 0.85 ולזכויות הבניה במצב החדש הוא מביא בחשבון משיקולי זהירות מקדם משוקלל של 0.5 בלבד.

<u>עמדת המבקשת</u>:

שמאי המבקשת סבור, כי יש לחשב "סל הזכויות" בהתאם לכלל השטחים במצב הקודם בהתאם לשטח הבנוי בהיתר ולשטחים הפטורים מהיטל השבחה מכח תמ"א/38 (תוספת 2.5 קומות טיפוסיות מורחבות, סגירת קומת קרקע, 13 מ"ר לכל יח"ד קיימת), וזאת אל מול שטחי הבנייה המבוקשים (1,296 מ"ר עיקרי) בתכנית הבקשה להיתר המהווים את המצב החדש.

לצורך אומדן ההשבחה, יש לחלק את השטח העיקרי החייב בהיטל ולשטח אשר אינו חייב בהיטל.

לצורך כך, קיים "סל זכויות" הכולל בתוכו את השטח הבנוי בהיתר וכן את הזכויות הפטורות מכח תמ"א/38.

לעניין מקדם מרפסות מקורות שחושב לטענת שמאי המשיבה בהתאם להחלטה בהרצליה הוא צרף רשימה של שומות מכריעות ביחס לתכנת הר/מק/2302 בהרצליה בהן נקבע כי אין השבחה בגין מרכיב זה.

לטענתו, גישת הוועדה לעניין אופן חישוב קומה טיפוסית מורחבת אינה נכונה, ולפיכך, גם היקף זכויות הבנייה הנגזרות מאופן חישוב קומה טיפוסית מורחבת אינו נכון.

תחשיב "סל הזכויות הפטור"[1]:

שטח עיקרי בקומות א'-ג' - 403.34 מ"ר.

מרפסות - 116.31 מ"ר.

סה"כ - 519.65 מ"ר.

בהתאם לאמור, לאחר ניכוי שטחי חדרי מדרגות של 8 מ"ר לקומה (סה"כ 24 מ"ר), מתקבל שטח דירתי של 495 מ"ר.

<u>תוספת זכויות להרחבת דירות קיימות</u>:

זכויות הבנייה עבור הרחבת דירות קיימות אשר הוקנו בתמ"א/38 ופטורות מתשלום היטל השבחה, הינן 13 מ"ר לכל יח"ד. מכאן, סך השטח הפטור בגין הגורם הנ"ל, הינו 78 מ"ר = 13 מ"ר * 6 יח"ד

<u>2.5 קומות נוספות</u>:

קיים פטור מהיטל השבחה בגין שתיים וחצי קומות נוספות מכח תמ"א/38.

בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק התו"ב, זכויות הבנייה בגין 2.5 קומות טיפוסיות מורחבות, אשר הוקנו מכח תמ"א/38, הינן פטורות מתשלום היטל השבחה.

בהתאם להוראות סעיף 14א' בתמ"א/38, שטחה של קומה טיפוסית יכלול שטחי שירות ושטח מרפסות מקורות שבה.

בדברי ההסבר לתמ"א/38 תיקון 3א', סעיף 3 עוסק באופן חישוב הזכויות מכח תמ"א/38 במסלול של הריסה ובנייה מחדש. בהתאם להבהרה לסעיף זה, מצויין במפורש כי יש לכלול את שטחי השירות לעניין חישוב "הקומה הטיפוסית המורחבת".

קומה טיפוסית - 175 מ"ר

תוספת 13 מ"ר/יח"ד עבור 2 יח"ד[2] - 26 מ"ר

שטח קומה - 201 מ"ר

סה"כ 2.5 קומות - 503 מ"ר

<u>סגירת קומת קרקע</u>:

שטח מבוקש בקומת קרקע - 19.21 מ"ר

שטח קומה טיפוסית מורחבת - 201 מ"ר

יתרת זכויות - 182 מ"ר

[1] בהתאם לתגובה האחרונה הכוללת תיקון ביחס לשומה המקורית.

[2] תיקון ביחס לתחשיב המקורי בשומה, בהתאם להערת שמאי המבקשת בעניין מס' יח"ד בקומה טיפוסית שנטענה במסגרת התגובה לשומה המקורית.

ריכוז "סל הזכויות":

שטח דירתי בהיתר	-	495 מ"ר
תוספת להרחבת דירות מקוריות	-	78 מ"ר
2.5 קומות נוספות	-	503 מ"ר
השלמת קומת קרקע	-	182 מ"ר
סה"כ	-	1,257 מ"ר

מצב חדש מבוקש:

שטח עיקרי	-	1,296 מ"ר

לאור האמור תוספת הבניה המבוקשת החורגת מסל הזכויות הינה בשטח של 38.71 מ"ר בלבד.
כל האמור הינו כתחשיב חלופי בלבד והטענה העיקרית הינה כי לא חלה כל השבחה.

מיקום הנכס:

שמאי המבקשת טוען, כי מבדיקה שערך עולה, כי שמאי המשיבה לא התייחס בשומתו למיקום מושא חוות הדעת בסמיכות לבית ספר "נעם הרא"ה".
החלקה בו ממוקם מושא השומה, הינה במרחק של כ-25 מ' ממגרש המשחקים של בית הספר.
בהתאם לביקור אשר נערך בנכס שבנדון, ובהתאם לשיחות אשר הם ערכו עם גורמי נדל"ן המתמחים בסביבת המקרקעין שבנדון, עולה, כי במהלך שעות הבוקר קיימת תנועה ערה של רכבים הנכנסים ויוצאים ממבנה בית הספר ויוצרים צפיפות אשר באה לידי ביטוי ברעש בעוצמה רבה מאוד. יתרה מכך, במהלך שעות הפעילות בבית הספר ישנה פעילות ערה של תלמידי בית הספר ברחבי המתחם.
לדעתו, מיקום הנכס שבנדון בסמיכות לבית הספר משפיע באופן ישיר על שווי השוק אשר רוכש סביר יהיה מוכן לשלם עבור יח"ד בפרויקט הנדון.
הוא סבור, כי עצם קיומו של מבנה הציבור בצמידות לנכס מהווה מפגע רעש, מטרד ופגיעה בפרטיות, וכתוצאה ישירה מכך ישנה השפעה שלילית על שווי הנכס שבנדון.
רחוב חד נס מהווה רחוב חד סטרי, אשר כלל המטרדים הנ"ל מורגשים לאורך כל שעות הפעילות בבית הספר (עומסי תנועה, חסימת חלקים מהרחוב לדקות ארוכות ועוד).
כמו כן, אינטנסיביות השימוש בבית הספר כדוגמת המקרה שבנדון הינה גבוהה מאוד ביחס למבני ציבור אחרים.
לאור האמור, לצורך אומדן גובה הפגיעה, הוא ביצע סקר של החלטות שמאים מכריעים בעניין הפחתה בגין קרקע למבני ציבור ממנו עולה, כי בוצעו הפחתות בשיעור של 10-20% בגין קרקבה למבני ציבור.
בנוסף, עפ"י מחקר דלפי שפורסם ע"י לשכת שמאי המקרקעין בשנת 2017, עולה כי ההפחתה בגין סמיכות לשב"צ (3-4 קומות) הינה 11% (מקדם 0.89).

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com

בהתייחס למקרה שבנדון, בו הנכס ממוקם בסמיכות לבית הספר, יש לתת משקל רב ומשמעותי לעניין זה.
לאור כל האמור לעיל, גם אם לדעת שמאי המשיבה קיימת השבחה במקרקעין שבנדון, הרי שהיה עליו להביא בחשבון התייחסות למיקום מושא השומה בסמיכות לבית ספר.
יוער, כי בסוף כל המלל הנרחב והטענות, שמאי המבקשת אינו קובע מהו המקדם הראוי להפחתה.....

<u>טענה לגבי אופן חישוב ההשבחה</u>:

<u>עמדת המבקשת</u>:

שמאי המבקשת טוען, כי יש לחשב את ההשבחה בהתאם להחלטה בעמ"נ 47521-12-22 **<u>קבוצת הירדן בע"מ נ' הוועדה מקומית לתכנון ולבנייה הרצליה,</u>** אשר דן באופן בחינת ההשבחה הנובעת מאישור בקשות להיתר עבור פרויקט תמ"א/38, בו נקבע כי את חישוב ההשבחה יש לחשב בשלושה שלבים כדלקמן:

<u>שלב ראשון</u>:
יש לחשב את אומדן ההשבחה הכוללת הנובעת מכלל האקט התכנוני (במקרה הנדון - בקשה להיתר בנייה). את המקרקעין בשלב זה יש להעריך לפי השווי הבנוי בתוספת יתרת זכויות הבניה הבלתי מנוצלות, ללא פוטנציאל תמ"א/38.

<u>שלב שני</u>:
בחינת היחס בין השטחים אשר נוספו ומומשו רק מכח התכנון המפורט בבקשה להיתר, לבין השטחים אשר נוספו ומומשו מכח תמ"א 38 ומכח התכנון המפורט.
"סל זכויות" הבנייה הפטור מהיטל השבחה לפי תמ"א/38, הינו 1,257מ"ר. בהתייחס ליתרת זכויות הבנייה עבור חדרי יציאה לגג (40 מ"ר*2 יח"ד) מתקבלת תוספת זכויות של 80 מ"ר וסה"כ 1,337 מ"ר.
מנגד, השטח העיקרי המבוקש בתכנית הבקשה להיתר, כפי שצוין לעיל, הינו 1,296 מ"ר.
לאור האמור, ניתן לראות כי לא קיימת חריגה מסל הזכויות הפטור מהיטל השבחה, אשר חלקו מורכב מזכויות אשר הוקנו מכח תמ"א/38 וחלקו מורכב משטחים אשר נבנו בהיתר.
לפיכך, מתייתר הצורך לדון ביתר השלבים בהתאם לפס"ד קבוצת הירדן.

<u>שלב שלישי (שכאמור אינו רלוונטי לאור ממצאי שלבים א'+ב')</u>:
יש לבצע חלוקה של ההשבחה הכוללת בין השבחה הנובעת מזכויות החייבות בתשלום היטל השבחה, לבין השבחה הנובעת מזכויות הפטורות מהיטל השבחה.
לאור כל האמור לעיל, ניתן לראות כי גם לפי פס"ד "קבוצת הירדן" לא קיימת כלל השבחה וחריגה מסל הזכויות.
לאחר הדיון ובמסגרת תגובה לנטען, הוא ציין, כי פסק הדין צויין בשומתו רק לצורך חיזוק עמדתו ולא לצורך הצגת תחשיב, כפי שגם לא בוצע בפועל.

<u>עמדת המשיבה</u>:

ביחס לטענה זו השיב שמאי המשיבה כי הם לא מחייבים בגין תכנית רג/340/ג/30 ששם הם מחייבים רק על המחסנים ולא על תוספת הקומה, במקור גם על המחסנים לא חייבו וזה השתנה בגין פסק דין.

משכך שיטת חישוב זו לא רלוונטית היות שממילא קובעים אפס בעניין זה.

<u>רג/340/ג/11</u>:

	שומת המשיבה	שומת המבקשת
מהות ההשבחה	בהתאם לתכנית התווספו לחלקה 16% (6% לשיפור תנאי דיור, 5% מעלית, 5% עבור תוספת קומות). שטח החלקה לחישוב זכויות 454 מ״ר. סה״כ עפ״י היתר בניה 404.34 מ״ר עיקרי + 116.31 מ״ר מרפסות מ״ר. שטח משוקלל: שטח עיקרי 404.34 מ״ר מרפסות 98.86 מ״ר=0.85 * 116.31 מ״ר. סה״כ משוקלל 503.2 מ״ר. סה״כ זכויות עפ״י תכנית רג/340/ג/11: 549.34 מ״ר = 454 מ״ר * 121% מתקבל סה״כ שטח תוספת של 46.14 מ״ר מתוקף תכנית רג/340/ג/11.	בוצע תחשיב ״סל זכויות״ השונה מהתחשיב של שמאי המשיבה לעניין השטח הבנוי ותוך ציון העובדה כי יש לחשב תוספת 2.5 קומות ומתקבל סה״כ תוספת של 38.71 מ״ר בלבד ולא 46.14 מ״ר. בחלופה זו מתקבל תחשיב היטל השבחה לתשלום של 6,390 ש״ח. כל האמור הינו כתחשיב חלופי לטענה העיקרית כי כלל לא חלה השבחה.
שווי מ״ר מבונה	3,909.25 ש״ח ($950). השווי הינו בהתבסס על 2 עסקאות מכר ברחוב ברקאי 7 לשנת 1999 ובקחוב המבדיל לשנת 2000 מהן מתקבל שווי מ״ר מבונה משוקלל של 5,540-5,478 ש״ח/מ״ר	אין התייחסות לאור העדר חבות.

	ובהתאמה למיקום ולשם הזהירות בהן נקבע שווי למועד הקובע בטווח של 950 $/מ״ר המהווים כ-3,900 ש״ח/מ״ר.	
דחיה למימוש	חושבה דחיה למימוש של 14 שנים במקדם היוון 6%. החישוב בהתאם לחיי כלכליים של 45 שנים ממועד היתר הבניה.	כטענה חלופית נטען כי אורך חיי מבנה הינו 60 שנים. הוצגה רשימת שומות מכריעות בהן נקבע אורך חיים כלכלי של 45-50 שנים שהשכיח הינו 45 וזאת במבנה צמוד קרקע. הדוגמאות הינן מאזורים יוקרתיים יותר כאשר ככל שהאזור יוקרתי יותר אורך החיים הכלכלי של המבנה מתקצר. לפיכך, בהתאמה למיקום ולבינוי של בניה רוויה סביר לקבוע אורך חיים כלכלי של 60 שנים.
שיעור המימוש	חושב חלק חייב בהיטל של 295/351	בוצע מימוש קודם בתתי חלקות 1+6 לכן החלק הפטור הינו 31.62%. לטענתו, חישוב המשיבה בוצע בהתייחס למימוש בתת חלקה 1 בלבד.

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com

רג/340/ג'/19:

	שומת המשיבה	שומת המבקשת
מהות ההשבחה	ביטול חובת חישוב 48 מ"ר מדרגות לבניין לפי 12 מ"ר * 4 קומות. לאור העובדה שמדובר על שטח המהווה תוספת שטח עיקרי מקדם השווי הינו 1. תוספת זו נובעת מכך שבמצב הקודם זכויות הבניה הינן בשיעור של 121% משטח החלקה בניכוי 48 מ"ר חדרי מדרגות ובמצב חדש זכויות הבניה הינן 121% משטח החלקה. מכאן שאת אותם 48 מ"ר, יש לספור כחלק מזכויות הבניה בשיעור של 121% ולא כתוספת מעבר ל-121%. לפיכך, קביעת שמאי המבקשת כי הבקשה מנצלת 1,296 מ"ר החייבים בהיטל הינה שגויה. החיוב בהיטל הינו עקב ניצול של 1,296 מ"ר עיקרי + 48 מ"ר שירות (חדרי מדרגות) הכלולים בבקשה להיתר.	לאור מסקנת תחשיב שטחי הפטור אין חיוב בגין תכנית זו.
שווי מ"ר מבונה	4,377.6 ש"ח ($950). השווי הינו בהתבסס על עסקת מכר מחצית מחלקה 34 בגוש 6207 ברחוב רחובות הנהר 18 תמורת 550,00 $. על החלקה בנוי מבנה צ"ק מבניה ותיקה שאינו תורם לשווי. מניתוח העסקה מתקבל שווי של 1,126 $/מ"ר ובהתאמה למיקום ולשם הזהירות בהן נקבע שווי	אין התייחסות לאור העדר חבות.

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com

	למועד הקובע בטווח של 950 $/מ״ר המהווים כ-4,380 ש״ח/מ״ר.	
דחיה למימוש	חושבה דחיה למימוש של 10 שנים במקדם היוון 6%. החישוב בהתאם לאורך חיים כלכליים של 45 שנים ממועד היתר הבניה.	כטענה חלופית, נטען כי אורך חיי מבנה הינו 60 שנים. הוצגה רשימת שומות מכריעות בהן נקבע אורך חיים כלכלי של 45-50 שנים שהשכיח הינו 45 וזאת במבנה צמוד קרקע. הדוגמאות הינן מאזורים יוקרתיים יותר כאשר ככל שהאזור יוקרתי יותר אורך החיים הכלכלי של המבנה מתקצר. לפיכך, בהתאמה למיקום ולבינוי של בניה רוויה סביר לקבוע אורך חיים כלכלי של 60 שנים.
שיעור המימוש	חושב חלק חייב בהיטל של 295/351	בוצע מימוש קודם בתתי חלקות 1+6 לכן החלק הפטור הינו 31.62%. לטענתו, חישוב המשיבה בוצע בהתייחס למימוש בתת חלקה 1 בלבד.

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com

<u>רג/340/ג/15</u>:

	שומת המשיבה	שומת המבקשת
מהות ההשבחה	בהתאם לתכנית התווספו לחלקה זכויות בניה של 6 מ״ר מחסן ליח״ד עבור 6 יח״ד, סה״כ 36 מ״ר. בהתאם לערר רג/85208/16 **<u>יורו אפ חיזוק מבנים בע״מ נגד הוועדה המקומית לתכנון ובניה רמת גן</u>**, נקבע יש לשום את ההשבחה של המחסנים בגין תכנית רג/340/ג/15 בהתאם לצפיפות יחידות הדיור המותרת במועד אישור התוכנית. בגין יתרת שטח המחסנים המבוקשת, רג/340/ג/30, יש לשום את ההשבחה ע״פ תכנית רג/340/ג/30. לאור העובדה שסה״כ השטח החייב עפ״י תחשיב סל הזכויות הפטור הינו 53.72 מ״ר לא כולל רג/מק/340/ג/19 אזי החיוב יהיה בגין יתרת שטח כדלקמן: 7.58 מ״ר = 46.14 מ״ר[3] - 53.72 מ״ר מקדם שווי מחסן דירתי הינו 1 היות שמדובר בשטח אינטגרלי משטח הדירה.	אין התייחסות למרכיב זה לאור העדר השבחה.
שווי מ״ר מבונה	4,460.25 ש״ח ($950). השווי הינו בהתבסס על עסקת מכר מחצית מחלקה 34 בגוש 6207	אין מחלוקת בעניין זה.

[3] בשומה חלה בעניין זה טעות סופר.

	ברחוב רחובות הנהר 18, תמורת 550,00 $. על החלקה בנוי מבנה צ"ק מבניה ותיקה שאינו תורם לשווי. מניתוח העסקה מתקבל שווי של 1,126 $/מ"ר ובהתאמה למיקום ולשם הזהירות נקבע שווי למועד הקובע בטווח של 950 $/מ"ר המהווים כ-4,460 ש"ח/מ"ר.	
דחיה למימוש	חושבה דחיה למימוש של 10 שנים במקדם היוון 6%. החישוב בהתאם לאורך החיים הכלכליים של 45 שנים ממועד היתר הבניה.	כטענה חלופית נטען כי אורך חיי מבנה הינו 60 שנים. הוצגה רשימת שומות מכריעות בהן נקבע אורך חיים כלכלי של 45-50 שנים שהשכיח הינו 45 וזאת במבנה צמוד קרקע. הדוגמאות הינן מאזורים יוקרתיים יותר כאשר ככל שהאזור יוקרתי יותר אורך החיים הכלכלי של המבנה מתקצר. לפיכך, בהתאמה למיקום ולבינוי של בניה רוויה סביר לקבוע אורך חיים כלכלי של 60 שנים.
שיעור המימוש	חושב חלק חייב בהיטל של 295/351	אין מחלוקת בעניין זה. בוצע מימוש קודם בתת חלקה 1 לכן החלק הפטור הינו 15.95%

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com

הקלות:

	שומת המשיבה	שומת המבקשת
מהות ההשבחה	אישור הקלות לבניית מרתפי חניה 2-, 3-.	אין מחלוקת לגבי אישור ההקלות אך הן לא יצרו השבחה.
המועד הקובע לאישור ההקלות	26/12/2019 ביחס למרתף 2- 6/4/2022 ביחס למרתף 3- ההקלות אושרו בשני שלבים ולפיכך בוצע החישוב בהתאם למועד בו אושרה כל הקלה בנפרד.	אין מחלוקת בעניין זה.
שווי מ"ר מבונה	25,000 ש"ח/קרקע למקום חניה למועד 26/12/2019. 30,000 ש"ח/קרקע למקום חניה למועד 6/4/2022. השווי מבוסס על מס' שומות מכריעות לשנים שונות כדלקמן: השמאי המכריע, אמנון נזרי, ברחוב עוזיאל 128 בר"ג, גו"ח 6157/560 העריך שווי קרקע למקום חניה בקומת מרתף 2- בסך של 20,000 ₪ לתאריך 5/11/2013. • השמאי המכריע, בצלאל קציר, ברחוב עלומים 38-40 בר"ג, גו"ח 6144/608 העריך שווי קרקע למקום חניה בקומת מרתף 2- בסך של 20,000 ₪ למועד 25/7/2014. • השמאי המכריע, אמנון נזרי, ברחוב בר כוכבא 36 בר"ג, גו"ח 6145/325, העריך שווי קרקע למקום חניה בקומת מרתף 2- בסך של 20,000 ₪ למועד 1/2/2015.	אין יתרת שווי לקרקע לחניה. <u>תוספת מרתף 3-</u>: הוצגו שומות מכריעות רבות בסביבה (9 שומות של 8 שמאים מכריעים שונים) בהן נקבע שווי מקום חניה לשנים 2015-2019 בסך של 95,000 ש"ח עד 150,000 ש"ח/מקום חניה. פרט לחריגים השווי שנקבע הינו 110,000 ש"ח/מקום חניה. הוצג סקר עסקאות מכר של מקומות חניה בסביבה ממנו עולה כי השווי למקום חניה הינו 48,000 ש"ח עד 140,000 ש"ח כשרוב המקרים הינם בגבולות של 100,000 ש"ח. לאור האמור נקבע שווי של 110,000 ש"ח/מקום חניה בנוי. במקרה הנדון שטח החניה הכולל הינו 415.41 מ"ר במרתף 2- וזאת עבור 6

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com

	• השמאי המכריע, מוטי דיאמנט, ברחוב אביגיל 14 בר״ג, גו״ח 6207/19 העריך שווי קרקע למקום חניה בקומת מרתף 2- בסך של 20,000 ₪ למועד 6/7/2014. • השמאי המכריע, ניקי פרימו, ברחוב רש״י 27 בר״ג, גו״ח 6204/98+99, העריך שווי קרקע למקום חניה בקומת מרתף 3- בסך של 25,000 ₪ למועד 9/10/2016. • השמאי המכריע, מוטי דדון, ברחוב חורגין 52 בר״ג, גו״ח 6158/771, העריך שווי קרקע למקום חניה רגיל בקומת מרתף 2- בסך של 20,000 ₪ למועד 29/4/2018. השמאי המכריע, משה נדם, ברחוב החי״ל 35 בר״ג, גו״ח 6145/789, העריך שווי קרקע למקום חניה רגיל בקומת מרתף 2- בסך של כ-25,000 ₪ למועד 13/5/2018. • השמאי המכריע, בועז קוט, ברחוב רזיאל 44 פינת סן מרטין 19 בר״ג, גו״ח 6143/871+752, העריך שווי קרקע למקום חניה רגיל בקומת מרתף 2- בסך של כ-20,000 ₪ למועד 5/8/2018. • השמאית המכריעה, רמה מאור, ברחוב רות 11 ברמת גן, גו״ח 6207/28 העריכה שווי קרקע למקום חניה רגיל בקומת מרתף 2- בסך של כ- 37,450 ₪ לתאריך 24/12/2017.	מקומות חניה, סה״כ שטח ממוצע של כ-69 מ״ר למקום חניה. בהתאם לעלות בניה של 2,800 ש״ח/מ״ר מתקבלת עלות בניה של 1,163,000 ש״ח ביחס לתמורה של 660,000 ש״ח כולל מע״מ וללא מע״מ 564,103 ש״ח ומכאן עלות עודפת של 599,000 ש״ח. לפיכך, לא נוצרה השבחה בגין הקלה זו. <u>תוספת מרתף 3-</u>: הוצגו שומות מכריעות 4 בסביבה (4 שומות של 3 שמאים מכריעים שונים) בהן נקבע שווי מקום חניה לשנים 2019-2021 בסך של 120,000 ש״ח עד 125,000 ש״ח/מקום חניה. פרט לחריג השווי שנקבע הינו 125,000 ש״ח/מקום חניה. הוצג סקר עסקאות מכר של מקומות חניה בסביבה ממנו עולה, כי השווי למקום חניה הינו 42,735 ש״ח עד 200,000 ש״ח כשרוב המקרים הינם בגבולות של 150,000 ש״ח. לאור האמור נקבע שווי של 150,000 ש״ח/מקום חניה בנוי. במקרה הנדון שטח החניה הכולל הינו 418.41 מ״ר במרתף 3- וזאת עבור 7 מקומות חניה, סה״כ שטח ממוצע של כ-60 מ״ר למקום חניה. בהתאם לעלות בניה של 3,000 ש״ח/מ״ר מתקבלת עלות בניה של 1,255,000 ש״ח ביחס לתמורה של 900,000 ש״ח כולל מע״מ ושווי ללא מע״מ של

	לאחר ביצוע התאמות למועד הקובע הובא בחשבון שווי קרקע למקום חניה רגיל בסך של 25,000 ₪ לתאריך 26/12/2019 ושווי קרקע למקום חניה רגיל בסך 30,000 ₪ לתאריך 6/4/2022.	769,231 ש"ח (לא חושב שווי חניית נכה שאינו ניתן להצמדה) ומכאן עלות עודפת של 486,000 ש"ח. לפיכך, לא נוצרה השבחה בגין הקלה זו.
הקלה במרתף חניה	ההשבחה מתייחסת לתוספת 13 חניות רגילות תת קרקעיות בקומות מרתף 3-, 2-, הכוללות ל-6 מקומות חניה בקומת מרתף 2- ו-7 חניות בקומת מרתף 3-. ביחס לטענות המבקשת כי כלל לא נדרשו הקלות לצורך תוספת קומות מרתף הם מפנים הן לנוסח ההקלה המעיד על עמדת המשיבה בעניין זה והן להחלטת ועדת הערר 85208/16 **<u>יורו אפ חיזוק מבנים בע"מ נ' הועדה המקומית לתכנון ולבניה רמת גן</u>**, שם נקבע , בין היתר כי לא הוכח כי ניתן לבנות מרתפי חניה מכוחה של תמ"א/38 ולכן שטחים אלו אינם פטורים. כמו כן, צויין כי תיקון 3א' לא חל ולכן הזכויות שתיקון זה הוסיף לעניין חניה אינן רלוונטיות לתחשיב הפטור במקרה שנדון. החלטה זו אומצה בהחלטות נוספות רבות ובין היתר, בהחלטות בעניין "קבוצת הירדן" (8059-02-18). ההחלטה דחתה את כל הטענות שעלו בעניין זה.	הוא סבור, כי לא נוצרה השבחה בגין תוספת קומות מרתף. פתרון מקומות חניה מהווה תנאי להיתר בנייה, וכך גם בהתאם להוראות תמ"א/38, הקובעת כי במקרה של הריסת מבנה והקמתו מחדש, נדרשת הצגת פתרון חניה לשביעות רצונו של מהנדס הוועדה המקומית. כך נקבע גם בהחלטת הועדה המקומית לאישור היתר הבניה. אין מדובר על תוספת חניה מעבר לתקן או מעבר למקובל בסביבה. לפיכך, הוא סבור, כי ככל וקיימת דרישה לפתרון חניה עפ"י התקן הכללי, הרי שאין להביא בחשבון השבחה הנובעת מהקלה זו, שהרי ללא קומת מרתף זו, היה על היזם למצוא פתרונות חניה אחרים ו/או לוותר על שטח של דירות הגן. מכאן שכפי שממ"ד הנדרש לבניה ומעלית נדרשת לבניה ופטורים מתשלום היטל השבחה כך גם שטחי חניה הנדרשים לצורך הבניה ועמידה

	בערעור למחוזי, משכו את הערר לאחר שבית המשפט המחוזי רמז על ההחלטה הצפויה ולא רצו לספוג הוצאות בנוסף. בכל ההחלטות שניתנו אחרי ההחלטה ב"נהר הירדן" כבר נקבע שיש היטל השבחה בגין מרכיב זה. בהחלטה ב"אשדר" השמאי המכריע קבע שצריכים לשלם יותר מבשומת המשיבה ושם גם העלו את ההיטל השבחה מ-20 אש"ח למקום חניה ל-50 אש"ח למקום חניה. ההחלטה התייחסה לזה שיש מחלוקת לגבי ההשבחה בעניין וקבעה שהיא אינה מתערבת בשיקולים שמאיים. גישת השמאי המכריע, יצחק ברמן, היתה שניתן לאשר חניות במתקן חניה במרתף אחד גבוה שזה אפשרי לפי התכנית. לכן זה המצב הקודם שצריך להביא בחשבון ולא האם יש או אין עלות עודפת. צריך להביא בחשבון שבמצב הקודם יש עלות עודפת יותר גבוהה בגלל הבניה של מתקני חניה וגם חניות ששוות פחות. לכן רוב היזמים לא בוחרים בפתרון של מרתף חניה אחד. את הרמפה ניתן לחסוך גם ע"י בניית מעלון וזה מאפשר מרתף יותר גדול ופתרון במרתף אחד. אין בעיה לנצל את כל הזכויות במרתף אחד.	בתקן חניה פטורים מתשלום היטל השבחה. למען הסר ספק הוא מציין, כי בקומות המרתף לא התבקשו שטחים נוספים מעבר לשטחי החניה. כחיזוק לטענתו בעניין תוספת קומות מרתף, הוא מציין רשימה ארוכה של שומות מכריעות לעניין הקלה בגין תוספת קומות מרתף. בהתאם לבדיקה אשר נערכה על ידו עולה, כי בכל השומות שנסקרו הגיעו למסקנה זהה כי לא חלה השבחה בגין אישור הקלה לתוספת קומת מרתף. השומות הינן מהסביבה הקרובה וכוללות רשימה של 14 שומות מכריעות של 8 שמאים מכריעים שונים ומתוכן 2 החלטות של הח"מ ברחוב אביגיל 6 למועד קובע 26/7/2018 וברחוב הראשונים 15 למועד קובע 1/6/2021.

	זה גם אופן התחשיב שהשמאי המכריע, יצחק ברמן, עשה והגיע להיטל השבחה יותר גבוה. הם קובעים היום את השומות בעניין זה לצד המקל שהינו 25,000/מקום חניה למועד בשנת 2019 ו-30,000 ש"ח/מקום חניה למועד בשנת 2022. בגלל שהיזם נותן חניה ראשונה עם הדירה, אז כל העסקאות הן לחניה שניה ולא לחניה ראשונה. השאלה היא האם ה-100 אש"ח של העלות מוסיפים לתמורת הדירה יותר או פחות מ-100 אש"ח. להבנתו, אם ינסו למכור דירות בלי חניות ההפרש יהיה הרבה יותר גבוה. רואים את זה באזורי התקן המופחת שם למרות שהתקן 0.6 כל היזמים מבקשים לבנות תקן לפחות בכמות של 1:1. בדירה שנמכרת ב-2.5 מש"ח ל-100 מ"ר לחשוב שהחניה אינה תורמת בסביבות 10% זה טעות. העסקאות שהוצגו הן לא עסקאות לחניות ראשונות ולכן לא רלוונטיות לתחשיב. יש קשר בין מחיר הדירה למחיר החניה וזה שבעסקאות לא רואים שונות זה מראה שאין מדובר במידע שניתן ללמוד ממנו על שווי. בשומות של משרדים היום שהתקן מופחת מורידים 7.5% משווי המשרדים.	

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com

	לטענתו, התרומה שהם מחשבים היא שולית וזהירה וככל שהביקוש לחניות עולה כשיש צפיפות יותר גבוהה. כך או כך ברגע שנגזר משווי הדירה יש יתרה חיובית לקרקע.	
שיעור המימוש	מימוש מלא בהתאם להקלות שאושרו.	אין מחלוקת בעניין זה.

<u>תחשיב שומת המשיבה</u>:

<u>תכנית רג/340/ג'/11</u>:

הפרש שטח לחיוב	-	46.14 מ"ר
דחיה למימוש 14 שנים, 6%	-	0.44
שווי מ"ר מבונה	-	950 $ (1$ = 4.115 ש"ח)
השבחה בש"ח	-	79,364 ש"ח
היטל השבחה	-	39,682 ש"ח

<u>תכנית רג/340/ג'/19</u>:

תוספת שטח חדרי מדרגות	-	48 מ"ר
דחיה למימוש 10 שנים, 6%	-	0.56
שווי מ"ר מבונה	-	950 $ (1$ = 4.608 ש"ח)
השבחה לחלק החייב	-	117,670 ש"ח
היטל השבחה	-	58,835 ש"ח

<u>תכנית רג/340/ג'/15</u>:

תוספת שטחי מחסנים	-	7.58 מ"ר
מקדם מחסן דירתי	-	1
שטח משוקלל	-	7.58 מ"ר
דחיה למימוש 10 שנים, 6%	-	0.56
שווי מ"ר מבונה	-	950 $ (1$ = 4.695 ש"ח)
השבחה בש"ח	-	18,932 ש"ח
היטל השבחה	-	83,430 ש"ח

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com

הקלות:

תוספת קומת מרתף 2- לחניה:

מס' חניות קומה 2-	-	6
שווי זכות למקום חניה	-	25,000 ש"ח
השבחה	-	150,000 ש"ח
היטל השבחה	-	75,000 ש"ח

תוספת קומת מרתף 2- לחניה:

מס' חניות קומה 2-	-	7
שווי זכות למקום חניה	-	30,000 ש"ח
השבחה	-	210,000 ש"ח
היטל השבחה	-	105,000 ש"ח

תחשיב שומת המבקשת:

תכנית רג/340/ג"/11:

אין תוספת שטחים מעבר לשטח הפטור במסגרת בניה מתוקף תמ"א/38.

תכנית רג/340/ג"/19:

אין תוספת שטחים מעבר לשטח הפטור במסגרת בניה מתוקף תמ"א/38.

תכנית רג/340/ג"/15:

אין תוספת שטחים מעבר לשטח הפטור במסגרת בניה מתוקף תמ"א/38.

הקלות:

תוספת קומת מרתף לחניה:

אין חבות היות שההקלה נועדה לעמידה בתקן חניה ולחלופין, אין השבחה כי ממילא קיימת עלות עודפת ולא השבחה בגין הקלה זו.

הכרעה:

אחוז החיוב:

הצדדים חלוקים לגבי החלק היחסי לחיוב היטל השבחה בגין התכניות ותמימי דעים לעניין חיוב, ככל שיש מקום לחיוב, בשיעור של 100% בגין ההקלות.

לכאורה מדובר בטענה משפטית שנכון היה כי תידון במסגרת הליך בועדת הערר אך משפנו הצדדים להליך שמאות מכרעת מצאתי כי בחינת טענה זו במסגרת ההליך תתרום ליעילותו ומשכך בחנתי את העסקאות שבוצעו בעבר במקרקעין בהתאם לנתונים המופיעים במערכת שע"מ-מיד נדל"ן (ולא בהתאם לרישומים בפנקסי המקרקעין שאינם מהווים אסמכתא למועד העסקה).

ככל שלא בוצע בעבר חיוב בגין מימושים קודמים אלו, הרי שממילא יש לשום אותם במסגרת הליך אחר של מימוש במכר לגבי הזכויות היחסיות הנדונות ביחס למכר קודם של תת חלקה 6.

המימוש שחושב בהתאם לשומות הצדדים כולל הסכמה על מימוש קודם בתת חלקה 1 ומחלוקת לגבי מימוש קודם בתת חלקה 6.

שמאי המשיבה לא התייחס בתגובתו לטענה לגבי המימוש הנדון שנטען ע"י שמאי המבקשת.

רצ"ב ממצאי הבדיקה בהתאם למערכת שע"מ-מידע נדל"ן:

ביום 12/12/2010 נמכרה תת חלקה 1 בסך של 1,220,000 ש"ח.

קיים במערכת דיווח נוסף על עסקה מיום 25/3/2006 המתייחסת לתת חלקה 6 כנטען.

לאור האמור, מצאתי כי יש בסיס איתן מספיק להוכחת מכר בתת חלקה 6 ומשכך אני מקבל את עמדת שמאי המבקשת בעניין אחוז החיוב.

המועד הקובע לאישור ההקלות:

הצדדים אינם חלוקים לגבי העובדה שיש לחייב בגין כל אחת מההקלות בהתאם למועד אישורה.

בהתאם לסעיף 4 (7) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה (התשכ"ה - 1965) עולה כדלקמן:

"השומה תיערך ליום תחילת התכנית, או ליום אישור ההקלה או השימוש החורג, לפי העניין, בהתחשב בעליית ערך המקרקעין וכאילו נמכרו בשוק חפשי".

לאור העובדה שכל אחת מההקלות אושרה בנפרד במועדים שונים וללא חידוש של אישור ההקלה הקודמת, אני מקבל את עמדת הצדדים בעניין זה התואמת להוראות החוק בעניין המועד הקובע לחישוב ההשבחה.

ערכי שווי:

הצדדים אינם חלוקים לגבי ערכי השווי במועדים הקובעים השונים.

שמאי המשיבה מבסס את הערכים על עסקאות שומות מכריעות שונות.

לאחר בדיקת הנתונים ולאור מיקום הנכס ואופיו אינני סבור שיש מקום לשנות מהסכמות אלו ביחס למועדים הקובעים של התכניות השונות.

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com

<u>מקדם הפחתה לקרבה למבני ציבור</u>:

הצדדים חלוקים בעניין הפחתת מקדם הפחתה לקרבה למבני ציבור.

במקרה הנדון מדובר על מבנה ציבור המהווה בית ספר המצוי בקרבת הנכס.

שמאי המבקשת טוען כי בגין מרכיב זה יש לבצע הפחתה אותה הוא לא קובע למרות שמציין החלטות שמאים מכריעים וסקר דלפי ביחס לסוגיית הפחתה בגין קרבה למבני ציבור.

ככלל אני סבור כי קרבה לבני ציבור מפחיתה משווי נכסים בנויים וכן גם בניה של מבני ציבור כעירוב שימושים בבניין. הדבר נכון, אלא אם כלל עסקאות ההשוואה הינן מנכסים הכוללים אף הם עירוב שימושים מעין זה.

במקרה הנדון אין מדובר במבנה הגובל פיסית בחצר בית הספר ובינו לבין חצר בית הספר קיימים מספר מבנים מבניה רוויה ותיקה וחדשה. לאור האמור מדובר בהשפעה כללית של מבנה ציבור בשכונה שאינה יוצרת דווקא אפקט שלילי על מחירי הדירות ולעיתים אף להיפך.

לאור האמור אינני סבור, כי יש מקום להביא בחשבון פגיעה בשווי הנכס ביחס לערכי השווי שנקבעו בשומה ונטל ההוכחה כי קיימת פגיעה שכזו לא הורם בשומת המבקשת ו/או בתגובותיה המאוחרות יותר.

<u>זכויות הבניה</u>:

הצדדים חלוקים בעניין זכויות הבניה הכלולות במסגרת "סל הזכויות הפטור" וכתוצאה מכך חיוב או אי חיוב בגין יתרת זכויות ככל שקיימת לחיוב בגין תכניות רג/מק/340/ג'/11, רג/ג/340/15 ורג/מק/340/ג'/19.

זכויות הבניה במסגרת "סל הזכויות" חושבו במסגרת החלטת הועדה המקומית מיום 26/12/2019 ולא שונו במסגרת הדיונים הנוספים בתיק.

במידה והמבקשת רצתה לחלוק על תחשיב זכויות זה היה עליה לפנות לועדת הערר בענייני רישוי בניה ולא לטעון טענות אלו במסגרת הליך השגה על היטל השבחה, מה עוד שהחלטת ועדה נוספת התקבלה ביום 26/12/2019 וכן שנית במועדים נוספים במסגרת עדכוני הבקשה להיתר בניה וגם שם לא דרשה המשיבה לשנות מתחשיב "סל הזכויות" המצויין בהחלטה.

מכאן שאינני סבור שיש לסטות מהחלטת הועדה המקומית בעניין זה.

שמאי המשיבה מחשב את סל הזכויות בהתאם לכתוב בהחלטה ואילו שמאי המבקשת מחשב את סל הזכויות באופן שונה הכולל זכויות בניה נרחבות יותר של 2.5 קומות. כאמור אינני סבור שהליך זה מהווה את המקום הראוי לדיון בעניין "סל זכויות" שנקבע בשני הליכים שונים ע"י המבקשת ולא הוגש לגביו הליך ערר בענייני רישוי בניה.

לאור האמור, אני מקבל בעניין זה את עמדת שמאי המשיבה.

משמעות החלטה זו הינה כי יחול חיוב בגין התכניות השונות בהתאם לשטחי הבניה המחושבים בשומת המשיבה.

שמאי המבקשת לא הציג תחשיב חלופי לתכניות אלו, אלא תחשיב חלופי לתכנית רג/מק/340/ג'/11 בלבד.

<u>תקופת הדחיה למימוש ביחס לכל התכניות/אורך חיי מבנה</u>:

הצדדים חלוקים לגבי אורך חייו הכלכליים של המבנה.

שמאי המשיבה קובע אורך חיים כלכליים של 45 שנים בהתחשב במועד הוצאת היתר הבניה שהינו בשנת 1970 לעומתו קובע שמאי המבקשת אורך חיי מבנה של 60 שנים. שני הצדדים לא הסבירו על בסיס מה נקבעו תקופות הדחיה.

בבחינת אורך חייו הכלכליים של מבנה יש להביא בחשבון לא רק את ההתנהלות בפועל הכללית בסביבה ואת אורך החיים הנטען כמקובל לחיי מבנה מבחינת בלאי פיסי, אלא יש לבחון בראש ובראשונה את כדאיות הריסה ובניה מחדש במועד הקובע וזאת בהתייחס בעיקר לשטח הבנוי ביחס לכלל זכויות הבניה המוקנות. באופן טבעי ככל שיתרת זכויות הבניה נמוכה כך גם כדאיות הריסת המבנה פוחתת. במקרה הנדון המבנה הבנוי מנצל חלק ניכר מזכויות הבניה במצבו כבנוי.

אינני סבור שבראי המועד הקובע בשנת 2005 השוק צפה כי הבניין יהרס וזאת למרות שכבר היה בן כ-35 שנים. קביעת תקופת חיי הנכס ל-45 שנים כפי שצויינה על ידי שמאי המשיבה אינה משקפת נכונה את השוק במועדים אלו. אציין, כי בשומה נוספת בעיר ר"ג קבעתי אורך חיי מבנה של 50 שנים למבנה צ"ק בו סיכויי ההריסה גבוהים משמעותית וכלל לא קיים בו מרכיב מושע ובשומות אחרות ביחס למבנים מבניה רוויה שנבנו בשנות ה-60 וה-70 קבעתי אורך חיים כלכליים של מבנה של 60 שנים. כמו כן, יש לציין כי בחלק מהשומות המכריעות שהוזכרו ע"י שמאי הצדדים אורך חיי המבנה לא נדון כנקודה מרכזית בשומה ובחלקן אף הוסכם בין הצדדים.

בהקשר זה גם ראוי לציין, כי מגמת ביצוע הריסה ובניה מחדש של מבנים בעיר ר"ג כחלק מבקשות בהתאם לתמ"א/38 התעוררה בעיקר לאחר אישורה של תמ"א 38/2 בשנת 2010.

מכאן שבראיה של תכניות שאושרו טרם לאישורה של תמ"א 38/2 לא ניכר כי השוק הביא בחשבון חלופה של הריסה ובניה מחדש כחלופה ריאלית ו/או שכיחה.

בעניין זה נכון לציין, כי תכנית רג/340/ג'/9, שאושרה בשנת 1996 היא למעשה התכנית הראשונה שהחלה לנסות ולעודד הריסה של מבנים ותיקים ע"י מתן זכויות של 2 יח"ד על כל יח"ד שתהרס, אך לא הוסיפה זכויות בניה ברמה שהפכה את התכנית לכדאית כלכלית במבנים הבנויים באחוזי ניצול גבוהים.

לאור האמור, אני סבור, כי יש לקבוע את תם החיים הכלכליים של הנכס, המהווה נכס מבניה רוויה הכוללת ניצול גבוה של זכויות הבניה המוקנות בטווח של 60-70 שנים ובממוצע 65 שנים ומכאן 35 שנות דחיה ביחס לתכניות למועדים הקובעים בר"ג בשנת 1980 וביחס לתכניות הנוספות נקבע אורך חיי מבנה בהתאם לצפי סביר במועד אישורן ובהנתן כי במועד זה כבר הוגדלו זכויות הבניה והחלו לחול שינויים תכנוניים ומעשיים בסביבת הנכס ומכאן שאורך החיים הסביר הממוצע לבנייני

המגורים מבניה ותיקה פחת משמעותית ומושפע בעיקר מאפשרויות הבניה הנוספות המוקנות ופחות דווקני לעניין מועד בניית הבניין, קרי בשנים אלו סביר שכבר לא היה הבדל ביתרת חיים כלכליים בין מבנה בן 30 שנים למבנה בן 35 שנים, אלא רק רף תחתון שלא יפחת לטעמי מאורך חיי נכס של 50 שנים.

סיכום:

התכנית	מועד קובע	שנות דחיה לחישוב
רג/מק/340/ג'/11	19/2/2001	20
רג/מק/340/ג'/19	12/12/2005	15
רג/340/ג'/15	3/3/2006	15

מקדם שווי שטח מדרגות בתכנית רג/340/ג'/19:

אני סבור, שלאור העובדה שאין מדובר בתוספת שטח שירות עבור מדרגות, אלא תוספת אפשרות לבניית מדרגות בנוסף לשטח העיקרי תוך אי חישובן כשטח עיקרי, הרי שתרומתן של המדרגות אינה כשטח שירות אלא כשטח עיקרי, שכעת אין מניעה לבנותו כחלק משטח הדירה ללא הגדרתו כשטח מדרגות. מכאן שמדובר ב"שחרור" של שטח עיקרי בשווי מלא.

לאור האמור, במקרה הנדון אני מאמץ את ההשבחה כפי שנקבעה בשומת המשיבה פרט לחישוב שנות הדחיה.

שטח מחסנים לחיוב בתכנית רג/340/ג'/15:

הצדדים חלוקים בעניין השטח לחיוב בגין תכנית זו. שמאי המשיבה מחשב שטח של 6 מ"ר עבור 9 יח"ד ואילו שמאי המבקשת מחשב שטח של 6 מ"ר עבור 10 יח"ד.

בהתאם לעולה מעיון בהיתרי הבניה והחלטות הועדה המקומית השונות, בבניין בנויות 6 יח"ד ומתוכננות לבניה 16 יח"ד.

שטחי האחסנה המבוקשים הינם 95.99 מ"ר ומהווים בפועל ניצול מלא של זכויות הבניה בהתאם לתחשיב של 96 מ"ר = 6 מ"ר * 16 יח"ד.

התכנית מתייחסת לתוספת שטחי מחסנים ליח"ד כאשר במקרה הנדון בחלקם חופפים לשטחים פטורים ומשכך בוצע חיוב על שטח חלק מהמחסנים בבלבד. לאור האמור בסעיף קודם לגבי שטחי "סל הזכויות", אני מקבל את עמדת המשיבה בעניין השטח לחיוב.

<u>מקדם שווי מחסנים דירתיים</u>:

שמאי המשיבה קובע מקדם מחסן דירתי של 1 ואילו שמאי המבקשת אינו מתייחס למרכיב זה לאור טענה כי כלל לא חלה השבחה.

בהחלטות קודמות שלי ביחס לתכנית זו קיבלתי הסכמות של הצדדים שמקדם שווי של 0.9 משקף את העובדה שהמחסן מהווה חלק אינטגרלי ביחידת הדיור וההפחתה ממקדם 1 מלא הינה אף ורק בשל הגדרתו כמחסן המגבילה (ולו ברמה הטכנית, גם אם לא המעשית) במעט את השימושים המותרים בו. כאמור, במקרים אלו אף שמאי המשיבה עצמה נקטו במקדם 0.9 למועד קובע זה.

לאור האמור, לא מצאתי לנכון לשנות מהחלטותיי הקודמות בעניין זה ונקבע מקדם שווי למחסנים דירתיים של 0.9.

ביחס לשטחי מחסנים שהותרו במצב הקודם, יובהר, כי תכנית רג/ג/340/3 אפשרה בניית מרתף לשימושי חניה, מקלט, מתקנים הנדסיים וכד' כשטחים משותפים וכן במידה ותהיה יתרת שטח ניתן יהיה לנצלה לבניית שטחי אחסנה לדיירי הבית. לאור האמור, לא בוצע חיוב בגין שטחי מחסנים המסווגים כשטחי אחסנה (שירות) בקומת הקרקע.

<u>הקלה לתוספת שטחי חניה</u>:

שמאי הצדדים חלוקים לגבי תרומת ההקלה לתוספת שטחי חניה. שמאי המשיבה קובע שווי למקום חניה כמרכיב קרקע ולפיכך סבור שאין מקום לחישוב עלויות בניה בנפרד ואילו שמאי המבקשת מבצע תחשיב שווי חניה בנויה ביחס לתחשיב עלותה וקובע כי קיימת עלות עודפת לבניית חניה ומשכך אין יתרת שווי למרכיב חניה. כמו כן, שמאי המבקשת טוען כי כלל אין מקום לחיוב בגין הקלה זו.

הבסיס לחיוב הינו פרסום הקלה מהוראות תכנית רג/ג/340/3 אשר התירה בניין קומת מרתף אחת. תכנית רג/ג/340/15 מאפשרת בניית קומת מרתף נוספת אם היא נדרשת לצורך בניית מחסנים.

בהתאם לשורה של החלטות וועדת ערר ובפרט לאור החלטת ועדת ערר רג/ 8059/0218, **<u>קבוצת הירדן חביבה 14 על הנהר בע"מ נ' הועדה המקומית לתו"ב ר"ג</u>**, נקבע כי נוסח התמ"א הרלוונטית החלה ברמת גן, בהינתן התוכנית שנערכה לפי סעיף 23, אינה כוללת זכויות בנייה, לרבות בדרך של הקמת מרתפי חנייה לצרכי הפטור, ועל כן הקלה לעניין מרתפי החנייה אינה חוסה תחת הפטור הקבוע בסעיף 19 (ב')(10) לתוספת השלישית.

החלטה זו אומצה גם בערר 8069/0319, **<u>צליח רוטשילד בע"מ נ' הועדה המקומית לתו"ב ר"ג</u>**, בו מונה החו"מ כשמאי מייעץ.

לפיכך, לא קיבלתי את טענת שמאי המבקשת בדבר חלות הפטור של תמ"א/38 על מרתפי החנייה.

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com

לעניין ערכי קרקע לחניות במרתף עמדו בפני הנתונים כדלקמן:

שומות מכריעות לשווי **מקום חניה** בתחום העיר ר"ג:

שמאי מכריע	מועד קובע	גו"ח	כתובת	שווי קרקע לחניה	מקדם חניה במכפיל חניה
גיל הרצברג	29/10/2017	6128/724	תרפ"ב 10	₪ 110,000	70%
שושי שרביט	10/12/2017	6158/1255	סנהדרין 14	₪ 115,000	60%
עאטף עאלם	5/8/2018	6144/552	הרא"ה 240	₪ 150,000	75%

שומות מכריעות לשווי **קרקע למקום חניה** בתחום העיר ר"ג:

שמאי מכריע	מועד קובע	גו"ח	כתובת	שווי קרקע לחניה
ארז כהן	4/11/2018	6128/542	תש"י 1,3	25,000 ש"ח
שושי שרביט	10/12/2017	6158/1255	סנהדרין 14	20,000 ש"ח
גבע בלטר	12/8/2018	6182/488	תל חי 38	20,000 ש"ח
אוולין דודזון שמאמה	13/11/2019	6206/60	אסף 25	20,000 ש"ח
יעקב פז	31/12/2019	6206/47	אסף 34	27,213 ש"ח

קיימות שומות מכריעות רבות בתחום העיר רמת גן, בהן נקבע כי עקב העלות הגבוהה בהקמת מתקן חנייה רובוטי, לא קיימת השבחה בהקלה לתוספת מרתפי חנייה ונושא זה שנוי במחלוקת בין השמאים המכריעים. (יוער, כי חלק מהשומות המכריעות הינן ממועדים קובעים מוקדמים ב 3-5 שנים למועד הקובע במקרה הנדון אך חלקן ממועדים קרובים יותר).

נתוני השוואה נוספים למכר חניות בנויות:

- ביום 24/6/2020 נמכרה ברחוב צבי, גו"ח 6128/637, חניה בשטח של 12 מ"ר במחיר של 100,000 ש"ח וחניה בשטח של 12 מ"ר במחיר 60,000 ש"ח.
  יתכן שהעסקה הנמוכה מבין השתיים, מהווה מכר של מקומות חניה עודפים לדירות ומכאן שמדובר במכר של מקום חניה שני ואף שלישי או חניה עוקבת.
- ביום 23/7/2018 נמכרה חניה ברחוב אמנון ותמר 8, גו"ח 6145/1477 במחיר של 140,000 ש"ח.
- ביום 27/5/2020 נמכרה חניה ברחוב אמנון ותמר 8, גו"ח 6145/1477 במחיר של 140,000 ש"ח.
- במהלך חודש 5/2021 נמכרו ברחוב כנרת, גו"ח 6180/648 מס' חניות בסך של 60,000 ש"ח/מקום חניה.
- ביום 8/11/2020 נמכרה חניה ברחוב עמק החולה, גו"ח 6181/631 בסך של 150,000 ש"ח.

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com

- במחקר דלפי למקדמי התאמה בתנאי מידע חסר, ממועד 2/2017, נקבע מקדם התאמה בין שווי חנייה תת קרקעית "רגילה" ובין שווי מקום חנייה במכפיל חניה בשיעור של 73%. ממוצע זה תואם לממוצע השומות המכריעות שהוצגו.

<u>התייחסות לעלויות הבניה וההשבחה</u>:

כפי שציינתי בעבר במס' החלטות בתחום העיר רמת גן, העלות לבניית מרתפי החנייה לצורך החניון בבניה סטנטרטית, נאמדת בכ-3,000 ש"ח/מ"ר כולל עלויות עקיפות. במקרה הנדון מפלס 2- כולל 6 חניות ומפלס 3- כולל 6 חניות + חניית נכה שבהתאם להוראות אינה ברת הצמדה ומכירה. כמו כן, מתוכננות במפלס זה חניות אופניים ואופנועים.

מכאן שבמקרה הנדון לאור שטח ברוטו גבוה של החניות בממוצע לכל הקומות (כולל שטחי שירות נלווים של מדרגות ומעליות שלא היו נבנים ללא הצורך במרתף המיועד לחניה בלבד) שהינו כ-71 מ"ר, מתקבלת עלות הקמה הגבוהה מהשווי המקסימלי של מקום חניה כדלקמן:

סה"כ עלויות בניה להקמת מרתפי החניה:

שטח חניה ממוצעת ברוטו - כ- 60 מ"ר למרתף 3- וכ- 69 מ"ר למרתף 2- ובממוצע כ- 64 מ"ר.

עלות בניה - 3,000 ש"ח/מ"ר

סה"כ עלות בניה למקום חניה - 192,000 ש"ח

בחישוב עלות בניה בתוספת מרכיב יזמות ומע"מ מתקבל שווי של כ- 280,000 ש"ח/מקום חניה.

עלות זו גבוהה מהשווי המקסימלי למקום חניה כעולה הן מהשומות המכריעות שהוצגו והן מעסקאות ההשוואה, גם לאחר התאמות ותוספות לזמן ולמיקום.

במקרה נשוא השומה מדובר במקרה מעט שונה ממקרים אחרים בהם אושרו בצוותא חדה 2 מרפי חניה נוספים. במקרה הנדון אושר במקום מרתף חניה נוסף 2- בגובה המאפשר בניית מכפילי חניה ומשכך ברי כי אם בעלויות רגילות לא חלה השבחה במקרה של אישור בניה העולה אף יותר מבניה סטנדרטית בוודאי שלא חלה השבחה.

בשלב השני אושרה בניית מרתף 3- אשר מהווה למעשה מעין חלוקה של גובה המרתף שאושר כבר במסגרת אישור ההקלה הראשון בשנת 2019 ומשכך במקרה שכזה אין מדובר בעלויות בניה מלאות אלא בעלויות של חלוקת המרתף לשני מפלסים בתוספת רמפה ותוך חסכון של עלות התקנת מכפילי החניה.

במקרה שכזה אכן נוצרת השבחה באישור ההקלה של מרתף 3-.

אופן חישוב ההשבחה יתבצע בהתאם לאומדן התרומה שהינה חסכון בעלות מכפילי חניה ותוספת שווי שבין חניה במכפיל לבין חניה רגילה.

בהתאם לעולה מהחלטות שמאים מכריעים ומחקר דלפי שצויינו נקבע שווי חניה במכפיל חניה בהתאם למקדם שווי של 0.7. ההשבחה תתייחס ל12- מקומות חניה בלבד היות שחניית הנכה ממילא אינה מיועדת לבניה במכפיל חניה.

שווי מקום חניה	-	150,000 ש״ח
סה״כ חניות במצב החדש	-	12
סה״כ חניות משוקללות במצב הקודם	=	12 * 0.7 =8.4
תוספת חניות משוקללת	-	3.6
תוספת שווי בגין שינוי מחניות במכפיל לחניות רגילות	-	540,000 ש״ח
תרומה בקיזוז יזמות (20%)	-	450,000 ש״ח
חסכון בעלות מכפילי חניה	-	600,000 ש״ח = 6 * 100,000 ש״ח
סהכ״ תרומה	-	1,050,000 ש״ח

עלות בניה של פיצול החניה הכוללת את מרכיב הבניה של המשך הרמפה, חדר המדרגות והמעלית וקומת גג/רצפה אחת מוערך בכ-60% עד 70% מעלות בניה מלאה סטנדרטית הכוללת בנוסף גם מעטפת בניה, חפירה ואיטום ולפיכך יחושב על הצד הזהיר כ- 2,000 ש״ח/מ״ר.

מכאן שהעלות מוערכת כדלקמן:

שטח לחישוב	-	415 מ״ר
עלות למ״ר	-	2,000 ש״ח/מ״ר
עלות כוללת	-	830,000 ש״ח
השבחה	-	220,000 ש״ח

לכאורה מדובר בבניה הדומה בתוצאה הסופית למקרה בו היו מאושרים שני מרתפי חניה במסגרת הליך אחד אך מכיוון שלא קיימת אפשרות לקיזוז עלויות עודפות בין שני הליכי תכנון שונים ובמועדים קובעים שונים נוצרת בפועל השבחה במקום בו יתכן שבהליך תכנוני שונה אכן לא היתה נוצרת השבחה.

<u>סיכום</u>:

לאור האמור עולה, כי אישור ההקלה להוספת קומת מרתף חניה 2- מעבר למרתף החניה המותר וזאת לצורך עמידה בתקן החניה הנדרש, לא השביחה את הנכס במקרה הנדון ואישור ההקלה לבניית מרתף 3- לצורך עמידה בתקן החניה הנדרש, אך בצורת בניה שונה, השביחה את הנכס.

12. עקרונות גורמים ושיקולים

12.1. בהתאם להוראות סעיף 1 (א) בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965:

"השבחה" – עליית שוויים של מקרקעין עקב אישור תכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג;

"מימוש זכויות", במקרקעין – אחת מאלה:

(1) קבלת היתר לפי חוק זה לבניה או לשימוש בהם שלא ניתן היה לתיתו אלמלא אישור תכנית מתן הקלה או התרת שימוש חורג שבעקבותיהם חל היטל השבחה;

(2) התחלת השימוש בהם בפועל כפי שהותר לראשונה עקב אישור התכנית שבעקבותיו חל היטל השבחה, ואולם לא יראו בהתחלת שימוש מכח אישור לשינוי שימוש לפי סעיף 145ה' כמימוש זכויות;

(3) העברתם או העברת החכירה לדורות בהם, בשלמות או חלקית או הענקת זכויות בהם, הטעונה רישום בפנקסי המקרקעין, בתמורה או ללא תמורה, אך למעט העברה מכח דין והעברה ללא תמורה מאדם לקרובו;.....

12.2. במסגרת ההחלטה נבחנה תרומת תכניות רג/מק/340/ג'/11, רג/מק/340/ג'/19, רג/340/ג'/15 וההקלות שאושרו בלבד.

12.3. מאפייני המיקום והסביבה.

12.4. מאפייני הנכס כגון שטח החלקה, צורתה, מידותיה והטופוגרפיה שלה.

12.5. התכנון החל על הנכס ובין היתר התכניות השונות והיתר הבניה שהופק לנכס.

12.6. רמת הפיתוח והתשתיות.

12.7. המועדים הקובעים.

12.8. מחירי מקרקעין במועדים הקובעים תוך ביצוע ההתאמות הנדרשות למקרקעין נשוא ההחלטה.

12.9. חישובי השטחים המשוקללים הינם בהתאם למקדמי שווי מתואמים למיקום השטחים בנכס והיקפם.

12.10. חושבה דחיה למימוש בכל אחת מהתכניות המשביחות בפועל (לפירוט ראה פרק ההכרעה).

12.11. לאור העובדה שהשימוש הטוב והיעיל שחושב בכל אחת מהתכניות הינו בדחיה לתם חיי המבנה, לא הובאו בחשבון עלויות התאמה.

12.12. הובאה בחשבון חלקיות מימוש במועדים הקובעים השונים בהתאם למפורט בפרק ההכרעה.

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com

13. תחשיב ההשבחה

תכנית רג/340/ג/11:

הפרש שטח לחיוב	-	46.14 מ"ר
דחיה למימוש 20 שנים, 6%	-	0.312
שווי מ"ר מבונה	-	3,909 ש"ח ($ 950)
השבחה בש"ח	-	56,240 ש"ח
השבחה לחלק החייב (200/351)	-	32,046 ש"ח
היטל השבחה לחלק החייב	-	16,022 ש"ח

תכנית רג/340/ג/19:

תוספת שטח חדרי מדרגות	-	48 מ"ר
דחיה למימוש 15 שנים, 6%	-	0.417
שטח משוקלל לחיוב	-	20.029 מ"ר משוקלל
שווי מ"ר מבונה	-	4,378 ש"ח
השבחה	-	87,687 ש"ח
השבחה לחלק החייב (200/351)	-	59,957 ש"ח
היטל השבחה לחלק החייב	-	29,978 ש"ח

תכנית רג/340/ג/15:

תוספת שטחי מחסנים	-	7.58 מ"ר
מקדם מחסן דירתי	-	1
שטח משוקלל	-	7.58 מ"ר
דחיה למימוש 15 שנים, 6%	-	0.417
שווי מ"ר מבונה	-	4,460 ש"ח ($ 950)
השבחה בש"ח	-	14,107 ש"ח
השבחה לחלק החייב (200/351)	-	8,038 ש"ח
היטל השבחה לחלק החייב	-	4,019 ש"ח

הקלות:

תוספת מרתף 2-:

אין השבחה.

תוספת מרתף 3-:

השבחה בגין הקלות	**-**	**220,000 ש"ח**
היטל השבחה בגין הקלות	**-**	**110,000 ש"ח**

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com

14. החלטה

14.1. לאור כל הנתונים המפורטים בחוות דעתי לעיל ולאחר שבחנתי את שומות הצדדים ואת טיעוניהם כפי שבאו לידי ביטוי במסמכי התגובה ובישיבה שהתקיימה בפני, הגעתי לכלל דעה כי במקרקעין שבנדון הידועים כחלקה 1142 בגוש 6145, רחוב חד נס 13, מתחם נגבה, רמת גן, חלה השבחה עקב אישורן של התכניות וההקלות המפורטות להלן, במימוש בדרך של בקשה להיתר בניה, כדלקמן:

מקור החיוב	מועד קובע	השבחה	השבחה חלקית לחיוב	היטל השבחה
רג/מק/340/ג'/11	19/2/2001	₪ 56,240	₪ 32,046	₪ 16,022
רג/מק/340/ג'/19	12/12/2005	₪ 87,687	₪ 59,957	₪ 29,978
רג/340/ג'/15	3/3/2006	₪ 14,107	₪ 8,038	₪ 4,019
הקלות	26/12/2019	0	0	0
הקלות	6/4/2022	₪ 220,000	₪ 220,000	₪ 110,000

<u>חלקיות המימוש</u>:

חלקיות המימוש (חלק החייבים בהיטל) הינה בהתאם לחלק היחסי שטרם מומש ביחס לתכניות השונות ומימוש מלא ביחס להקלות השונות.

הערכים הנקובים לעיל יוצמדו בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה ולא יישאו תשלומי ריבית פיגורים בגין התקופה בה התנהל הדיון בפני.

14.2. הנני מצהיר, כי חוות דעת זו נערכה לפי מיטב הבנתי וניסיוני המקצועי ואין לי כל חלק או עניין בנכס נשוא חוות הדעת.

ולראיה באתי על החתום,

גיא צדיק, כלכלן ושמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

אריק איינשטיין 3 הרצליה
טלפון: 04-6289030, פקס 04-6289040, נייד: 052-5140055
guyzadik.appraiser@gmail.com