בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

תאריך: 06.03.2025
מס' מינוי: 2147-2024
מספרנו: 1217

לכבוד המבקשת,
גב' לאה גלעד
המיוצגת ע"י מר ניצן גרינפלד, שמאי מקרקעין

במייל: greenshamai@gmail.com

לכבוד המשיבה,
ועדה מקומית רמת גן
המיוצגת ע"י מר יונתן לוי ומר שי בן עמי, שמאי מקרקעין

במייל: Yonatan.levi30@gmail.com

שומה מכרעת

גוש 6157 חלקה 461, תת חלקה 13,

רח' עוזיאל 130, רמת גן

1. **מטרת השומה**

בהתאם להוראות תיקון 84 - סעיף 14 (ב)1 לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965, נתמניתי ביום 26.09.2024 כשמאי מכריע לעניין ההשבחה שחלה על הנכס הנדון, ככל שחלה, בגין מימוש בדרך של בקשה להעברת זכויות במכר.

2. **מועד הדיון ומסמכים שהוצגו בפניי**

2.1. שומת המשיבה הועדה המקומית לתו"ב רמת גן מיום 28.08.2024, שנערכה ע"י השמאים מר יונתן לוי ומר שי בן עמי, ותגובת המשיבה למסמכי המבקשת מיום 17.11.2024.

2.2. שומת המבקשת גב' לאה גלעד, מיום 15.10.2024, שנערכה ע"י השמאי מר ניצן גרינפלד.

2.3. בתאריך 23.12.2024, נערך דיון בתוכנת ZOOM בנוכחות שמאי הצדדים, פרוטוקול הדיון הועבר לצדדים.

3. **ביקור בנכס**

ביקור בסביבת הנכס נערך ע"י החתום מטה ביום 27.02.2025 ללא נוכחות הצדדים.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

4. **<u>מועדים קובעים לשומה</u>**

האירוע	מועד קובע
רג/340	11.01.1980
רג/340/ג	29.08.1980
רג/340/ג/1	13.04.1985
רג/340/ג'/3	23.10.1992
רג/340/ג/11	19.02.2001
רג/340/ג/19	12.12.2005
רג/340/ג/21	27.01.2006
רג/מק/340/ג'/15	03.03.2006
רג/מק/340/ג/28	07.03.2007
רג/מק/340/ג/2/3	20.08.2008

5. **<u>פרטי הנכס הנדון</u>**

גוש	6157
חלקה	461
שטח החלקה	866 מ"ר (742 מ"ר נטו[1])
תת חלקה	13
שטח רשום של תת"ח	47.5 מ"ר
מהות המקרקעין	דירת מגורים בקומה העליונה, (קומה 2 מעל קומת קרקע)
כתובת	רח' יוסף צבי 28, שכונת תל יהודה, רמת גן
זכויות קניניות	בעלות

[1] מוסכם בשומות הצדדים

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

6. **<u>תיאור הנכס והסביבה</u>**

6.1. הנכס הנדון ממוקם בשכונת "תל יהודה" שבדרום מרכז העיר רמת גן.

6.2. הסביבה מאופיינת בבניה רוויה בבניינים בני 2-5 קומות, ותיקה לצד חדשה, בחלקה עם חזית מסחרית, ופרויקטים של התחדשות עירונית.

6.3. רחוב עוזיאל הינו רחוב דו סטרי ראשי, המסתעף מרחוב חיבת ציון בצפון ומסתיים מעבר לרחוב יוסף צבי בדרום. תנועת כלי הרכב ברחוב רגילה וכוללת תחבורה ציבורית.

6.4. הנכס ממוקם מעברו המערבי של הרחוב.

6.5. צורת החלקה מלבן רגולרי ולה חזית מזרחית לרחוב עוזיאל.

6.6. על החלקה בנוי בניין מגורים ותיק בן 3 קומות, כולל קומת קרקע מפולשת עם חזית מסחרית, הכולל מעלית שנוספה במהלך השנים. הגג מחופה רעפים.

6.7. הנכס הנדון מהווה דירת מגורים בקומה העליונה, תת חלקה 13. הדירה פונה לכיוונים דרום ומערב (עורפית לרחוב עוזיאל). שטחה המדוד כ-68 מ"ר.

6.8. הדירה במצב טוב, משופצת, אך הבניין ניכר כי מעולם לא שופץ.

6.9. הפיתוח הסביבתי באזור מלא.

7. **<u>המצב תכנוני</u>**

מצב קודם

7.1. תכנית רג/340 פורסמה למתן תוקף ביום 27.12.1979 (י.פ 2591).

עפ"י הוראות התכנית, הבניה באזור מגורים ב' + חזית חנויות.

זכויות הבניה: 3 קומות, 25% לקומה + 8% מרפסות לקומה, מעל קומת קרקע מפולשת.

עפ"י תשריט התכנית, מחזית החלקה הופקע רצועה לטובת הרחבת הדרך.

מצב חדש

7.2. תכנית רג/340/ג פורסמה למתן תוקף ביום 14.08.1980 (י.פ 2651).

התוכנית מתקנת את הוראות וזכויות הבניה שנקבעו בתוכנית הראשית כדלהלן:

שטחי המרפסות ייכללו בשטח הכולל של הבניין.

כמו כן נקבעו **חדרי יציאה לגג בשטח של 12 מ"ר לכל דירה עליונה**.

זכויות הבניה:

שטח מגרש מינימלי 500 מ"ר.

זכויות בניה: 3 קומות, 105%, בחלוקה של 13.5% לחזית חנויות, והיתרה בקומות.

ביח"ד ששטחה עד 80 מ"ר ועד בכלל, מרפסת שירות בשטח שלא יקטן מ-5.2 מ"ר.

ביח"ד ששטחה עולה על 80 מ"ר, מרפסת שירות בשטח שלא יקטן מ-3 מ"ר.

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

7.3. תכנית רג/340/ג/1 פורסמה למתן תוקף ביום 29.03.1985 (י.פ 3181).

התכנית קובעת הוראות לבניה על הגג.

שטח חדר יציאה לגג הוגדל ל-23 מ"ר. סה"כ השטח המבונה כולל מתקנים נוספים על הגג, לא יעלה על 40% משטח הגג.

גובה המבנים על הגג לא יעלה על 2.5 מ'. תישמר נסיגה של 1.2 מ' מהמעקה.

התכנית מאפשרת ניצול חלל גג רעפים במגבלות גובה של רום גג 5.5 מ' מעל מפלס הרצפה בקומה העליונה.

7.4. תכנית רג/340/ג/3 פורסמה למתן תוקף ביום 08.10.1992 (י.פ 4047).

התכנית מאפשרת בניית מרתף בשטח הקומה הטיפוסית לצרכי חניה, אחסנה, מתקנים הנדסיים, אולם התעמלות וספורט, משחקי ילדים וכד', ובתנאי שירשמו עם ציון השימוש כרכוש משותף.

את יתרת השטח הותר להקצות למחסנים לדיירי הבית, לפי 6 מ"ר לדירה.

7.5. תכנית רג/מק/340/ג/11 פורסמה למתן תוקף ביום 04.02.2001[2] (י.פ. 4972).

מטרות התכנית:

א) מתן אפשרות לבניית חדרים על הגג או לחילופין דירות נוספות על הגג, ללא שינוי בזכויות הבניה הקיימות עפ"י תכנית רג/340/ג על כל תיקוניה כולל כל ההקלות ערב אישורה של תכנית זו.

ב) לשנות גובה הבניינים המותר באזורים ב' ו- ג' ברחובות שרוחבם 12 מ' ומעלה, ולאפשר תוספת 2 קומות נוספות מעל מספר הקומות שנקבע בתכנית רג/340/ג על כל תיקוניה, כולל כל ההקלות ערב אישורה של תכנית זו.

הועדה רשאית לא לאשר את תוספת הקומות וההקלות מטעמים תכנוניים שיירשמו, ובלבד שתינתן למי שעלול להיפגע הזדמנות לטעון.

ג) מתן אפשרות בבנייני מגורים באזורים ב' ו-ג' להעביר זכויות בניה מקומה לקומה בהתאם לזכויות המותרות בתכנית רג/340/ג על כל תיקוניה כולל כל ההקלות ערב אישורה של תכנית זו.

ד) לשנות סעיף 125 (ג) בתקנון תכנית רג/340 הקובע גובה ק"ע מפולשת 2.2 מ' ושינויו ל-3.0 מ'.

ה) לשנות סעיף 7.7 (ו) חלקית כפי שמופיע בתכנית רג/340/ג/1 ולקבוע כי גובה המבנים על הגג יהיה עפ"י גובה קומה טיפוסית רגילה באותו בניין.

תכנית זו ממצה את כל ההקלות בנושא זכויות הבניה (6% לשיפור תנאי דיור, 5% עבור התקנת מעלית, 2.5% לכל קומה נוספת).

מבין הוראות התכנית:

א) הוראות התכנית קובעות בין היתר קווי הבניין: הצדדיים 3.5 מ'.

הגדלת גובה הבניין תחייב קו בנין צדדי ב-0.5 מ' נוספים מעבר לקווי הבניין שנקבעו

[2] התכנית פורסמה בשנית למתן תוקף ביום 15.03.2001

בתכנית המתאר ולא יותר מ- 4 מ'. אישור קווי בניין ללא תוספת 0.5 מ' תחייב הודעה לבעלי הזכויות בחלקה הגובלת.

ב) שטח דירה על הגג לא יקטן מ- 75 מ"ר שטחים עיקריים.

השטח המבונה על הגג לא יעלה על 75% משטח הגג.

ג) הבניה על הגגות תהיה בנסיגה של 2.0 מ' בחזית הבניין, ובנסיגה של 1.5 מ' בחזית הצדדית והאחורית של הבניין או ע"פ שיקול מהנדס העיר ועפ"י תכנית רג/340/ג/1.

ד) (סעיף 9 ה') ברחוב בו רוחב הדרך קטן מ-12 מ', ניתן יהיה לאשר עד 2 קומות נוספות בהליך אישור הקלה לקומות על פי חוק.

ה) בבניינים קיימים באזורים ב' ו-ג' ניתן יהיה להעביר זכויות בניה מקומה לקומה בהתאם לזכויות המותרות עפ"י תכנית רג/340 על תיקוניה, לרבות ההקלות ערב אישורה של תכנית זו והעומדת בקריטריונים של תכנית זו.

7.6. תכנית רג/מק/340/ג/19 פורסמה למתן תוקף ביום 27.11.2005 (י.פ 5462).

ביטול סעיף 6ב' מתקנון תכנית רג/340/ג', כך שניתן שלא לכלול בשטח הבניה המותר 48 מ"ר עבור חדר מדרגות (4 קומות x 12 מ"ר). התכנית מתירה תוספת שטחי שירות לפי תקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות והיתרים) התשנ"ב 1992, וקביעת הנחיות לבניית גדרות בין מגרשים באזורי מגורים.

7.7. תכנית רג/340/ג/21 פורסמה למתן תוקף ביום 12.01.2006 (י.פ. 5480).

מטרות התכנית:

א) להתיר בנית חדרים על הגג בשטח עיקרי כולל של עד 40 מ"ר או 50% מהשטח העיקרי של הדירה ובתנאי ששטח גרם המדרגות הפנימי לא יפחת מ- 5 מ"ר, לפי הקטן מבניהם, למרות האמור תותר בנייה של חדר בשטח 23 מ"ר אף אם שטח זה עולה על 50% משטחה העיקרי של הדירה.

ב) קביעת הוראות לבניית מצללות על גגות בניינים ומרפסות גג, קרי גובה המצללה לא יעלה על 3.0 מ', וכמו כן המצללה תבנה מחומרים קלים.

ג) קביעת הוראות להגבהת רום הגג מ- 5.5 מ' ל- 6.5 מ' בבניינים עם גג משופע, כמו כן תותר הקמת מרפסת פתוחה בשטח של עד 20% משטח הגג בתנאים מסויימים.

ד) קביעת תנאים למתן היתרי בניה להרחבה ו/או לבניית חדרי יציאה אל הגג.

ה) קביעת הוראות בדבר מיקום והיקף שטח משותף להתקנת מתקנים טכניים.

7.8. תכנית רג/340/ג/15 פורסמה למתן תוקף ביום 16.02.2006 (י.פ. 5495).

קביעת הוראות לבניית מחסנים בכל אזורי המגורים.

עפ"י הוראות התכנית ניתן יהיה לבנות מחסנים בכל אזורי המגורים (למעט אזורי מגורים א, א-1 למיניהם ואזורי מגורים בהם הוגדרו מחסנים בתכניות המפורטות) בשטח מרבי של 6 מ"ר נטו, לכל יח"ד בתוך הדירה ושטח זה יחשב כשטח עיקרי ויתווסף לסך השטח העיקרי המותר כולל כל ההקלות ערב אישורה של תכנית זו (ללא שינוי בקווי בנין ובמס' קומות).

ניתן יהיה להקים מחסן קומתי בשטח מרבי של 2 מ"ר נטו ליח"ד. שטח המחסן הקומתי לא יקטן מ- 4 מ"ר נטו ולא יעלה על 10 מ"ר נטו. שטח זה יחשב כשטח שירות מעל הקרקע וירשם כרכוש משותף של הדיירים באותה הקומה.

באזורים בהם ניתן לבנות מרתפים, תותר בניית קומת מרתף נוספת לצורך הקמת המחסנים. שטח המרבי למחסן יהא 10 מ"ר נטו ליח"ד. השטח ייחשב כשטח שירות מתחת לקרקע ויוצמד לאחת מיחידות הדיור המאושרות בהיתר ויירשם בהתאם בלשכת רישום המקרקעין. מחסנים אלו יותרו במידה ולא ייבנו מחסנים דירתיים.

לא יותרו מחסנים דירתיים בקומות מפולשות.

7.9. תכנית רג/מק/340/ג/28 פורסמה למתן תוקף ביום 20.02.2007 (י.פ 5631).

החלת הוראות תכנית רג/מק/340/ג/9, רג/מק/340/ג/11, רג/מק/340/ג/1/11 על איזור מסחרי, איזור מסחרי א' ואיזורי מגורים ב' ו-ג' עם חזית חנויות.

ניתן להמיר שטח מסחרי למגורים בתנאים.

7.10. תכנית רג/340/ג/2/3 פורסמה למתן תוקף ביום 05.08.2008 (י.פ. 5837).

קביעת גובה קומת מרתף באזורי המגורים.

הוראות התכנית קובעת בין היתר שבאזורי מגורים (למעט אזורים צמודי קרקע), שבהן לא צוין במפורש בתכנית גובה קומת המרתף יקבע שגובה קומת מרתף עליונה נטו לא יעלה על 4.0 מ', וגובה קומות המרתף התחתונות נטו לא יעלו על 3.5 מ'.

לא תותרנה קומות מרתף אלו לקומות ביניים, מלאות או חלקיות (לרבות יציע וגלריה), למעט מקרים בהם קומות ביניים אלה מנוצלות לחללים טכניים.

8. **<u>רישוי:</u>**

8.1. היתר בניה מס' 8464 ניתן ביום 10.12.1965, לסגירת מרפסת לדירה קיימת בקומה ג', בשטח של 4.84 מ"ר (אין מדובר בנשוא השומה).

8.2. היתר בניה מס' 10779 ניתן ביום 27.03.1970, להגדלת מרפסת בדירה קיימת בקומת עמודים בשטח של 20.97 מ"ר וסגירת מרפסת בשטח של 6.33 ושינויים פנימיים.

8.3. היתר בניה מס' 11109 ניתן ביום 18.02.1998 לתוספת פיר מעלית ומעלית בבניין קיים בשטח של 4.59 מ"ר, משטח גישה לחדר מדרגות וחדר מכונות במרתף בשטח 2.70 מ"ר.

8.4. היתר הבניה המקורי של הבניין לא אותר בתיק הבניין.

8.5. בהתאם לתשריט מדידה, שטח הדירה המדוד הינו 68 מ"ר.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

9. **<u>המצב הקנייני:</u>**

9.1. בהתאם להעתק נסח רישום מקרקעין מפנקס הזכויות, מיום 29.02.2024, עולה כדלהלן:

גוש:	6157
חלקה:	461
שטח החלקה:	866 מ"ר
תת חלקה:	13
שטח רשום:	47.5 מ"ר
חלק ברכוש המשותף:	48/606
בעלות:	לאה גלעד, בשלמות

9.2. הסכם רכישה נחתם ביום 26.02.2024 בין לאה גלעד (להלן: המוכרת) לבין שחר גלוברזון וליאור אור גלוברזון.

הממכר: דירה ברכוש משותף מספר 11, בקומה השניה, ברח' עוזיאל 130 רמת גן, הידועה כגוש 6157, חלקה 461, תת חלקה 13.

הערות: המוכרת חתמה על הסכם פינוי בינוי בבניין נשוא הדירה מול חברת בוני התיכון פינוי בינוי רמת גן (עוזיאל).

התמורה ששולמה: 1,800,000 ₪.

10. **<u>תמצית מהות ההשבחה:</u>**

מהות ההשבחה	המועד הקובע	ההשבחה לפי שומת המשיבה	ההשבחה לפי שומת המבקשת
רג/340	11.01.1980	אין השבחה	אין השבחה
רג/340/ג	29.08.1980	23.76 ₪	אין השבחה
רג/340/ג/1	13.04.1985	1,328 ₪	אין השבחה
רג/340/ג'/3	23.10.1992	אין השבחה	אין השבחה
רג/340/ג/11	19.02.2001	אין השבחה	אין השבחה
רג/340/ג/19	12.12.2005	אין השבחה	אין השבחה
רג/340/ג/21	27.01.2006	25,410 ₪	אין השבחה
רג/מק/340/ג'/15	03.03.2006	אין השבחה	אין השבחה
רג/מק/340/ג/28	07.03.2007	16,472 ₪	2,116 ₪
רג/מק/340/ג/2/3	20.08.2008	אין השבחה	אין השבחה

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

11. <u>טענות הצדדים והכרעה</u>

11.1. שמאי המשיבה:

כל שהובא בחשבון בשומת המשיבה הינו חיוב בגין האפשרות להקמת חדרי יציאה לגג (עד המועד הקובע של תכנית רג/ 340/ג/28, שם נקבע כי המבנה הגיע לתום החיים הכלכליים, המתאפשרים למימוש רק לדירות העליונות, קרי תת החלקה הנדונה, וזאת בהתאם לתיקון 126 לחוק התכנון והבניה, שם נכתב כדלקמן:

"חלה חובת תשלום היטל השבחה לגבי מקרקעין שהם רכוש משותף בבית משותף, ושלפי טיבו של הרכוש המשותף ניתן להצמידו לדירה פלונית, כגון חדר יציאה לגג או הרחבה, תחול חובת תשלומו על בעל הדירה שאליה אפשר להצמיד את הרכוש המשותף בלבד" (סעיף 1.3 לתיקון 126 לחוק התכנון והבניה).

בתחום התכנית הנ"ל ניתנו עשרות רבות של שומות הקובעות את אומדן ההשבחה. שומת המשיבה נשענת על שומות אלו ושומות מכרעות אחרות בסביבה, ביניהם כאלו של הח"מ.

<u>תכנית רג/340/ג:</u>

מצב קודם: בהתאם להיתרי הבניה בנוי בניין מגורים בן 3 קומות כאשר בחלקו חזית חנויות בק"ק. הדירה שבנדון ממוקמת בקומה שלישית ואחרונה. שטחה הרשום הינו 47.5 מ"ר ושטחה ברוטו (מדוד) הינו כ-68 מ"ר.

מצב חדש: זכויות הבניה 105%. בק"ק חזית חנויות (בהתאם להיתרי בניה הבינוי בפועל תואם את הזכויות).

כ"כ מתירה תוספת 12 מ"ר חדר גג, ורק על כך חויבה שומת המשיבה.

אין מחלוקת כי השימוש המיטבי במועד הקובע הינו הבניין הבנוי. לכן חושב מקדם התאמה 0.75 בגין בינוי חדש על ישן. מפנים בעניין זה לשומה מכרעת של הח"מ בגו"ח 6156/448, רחוב רמת חן 14.

<u>ערכי שווי:</u>

נקבעו על סך של 1.1 ₪ למ"ר מבונה, בהתבסס על חוברת "מקרקעין וערכם" ובעיקר על שומות מכרעות. אין על כך מחלוקת.

<u>עלויות עודפות:</u>

לטענת שמאי המשיבה, המקדם שקבע שמאי המבקשת אינו סביר.

בהנחה שעלויות הבניה הן 1.4 ₪ למ"ר, הרי שמקדם עלות של 30% מביא לעלות בניה עילית גבוהה. כיום עלות הבניה החדשה נעה סביב 10,000 ₪ למ"ר פלדלת.

עלויות ההתאמה לגג רעפים אינה עולה על 15%.

יתרה מכך, בניגוד לעמדת המבקשת, דווקא בגגות רעפים התחזוקה והאיטום נוקשים יותר מאשר בגגות בטון, ובהינתן מבנה שאינו חדש, הרי שגם במצב הקודם תידרשנה תחזוקה ואיטום.

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

בנסיבות אלו, לעמדת המשיבה מקדמי השווי שנקבעו הינם על הצד הזהיר ביחס למועד הקובע, ואין לקבל את עמדת המבקש לפיה תוספת הזכויות גוררת פגיעה בערכי השווי. לחלופין, ככל ותתקבלנה עמדתו זו, הרי שיש לשמר עליה גם בהמשך רצף התכנון.

<u>מקדם התאמה לבינוי:</u>

מימוש הזכויות הנוספות לחדרי הגג כפי שהובא בחשבון בשומת המשיבה ישימה וזמינה בכל אחד מהמועדים הקובעים. תוספת זכויות בניה עיליות נוספות, כתוספת למבנה הקיים, וודאי כלכליות ואפשריות גם בשנות ה-80, ולכך דוגמאות בהיתרים רבים.

לכן חושב מקדם בשיעור 75% המשקף את ההשבחה הראויה.

<u>מקדם אקו' בגג:</u>

חדר יציאה לגג נהנה מגובה עליון, נוף, רווחה ונוחות שאין בקומות טיפוסיות. משכך, במרבית ההחלטות של שמאים מכריעים מקדם השווי הראוי לחדרי הגג הינו במקדם חיובי. ייתכן ונכון יהיה לקבוע כי בהיקף שטחי בניה קטנים, כגון זה שבנדון, קיימת הפחתה מסוימת בערכי השווי, שכן לא ניתן לממש בניה אפקטיבית ב-12 מ"ר בלבד.

עם זאת, קביעה זו, ככל ותתקבל אצל הח"מ, חייבת להישמר לכל רצף התכנון.

כך או אחרת, מפנים לשומה מכרעת של הח"מ ברחוב רמת חן 14, בה נקבע מקדם חדר גג לפי 1, ושווי מרפסת גג בהיקפים הנ"ל הינו 30% .

כתימוכין נוספים, מפנים לשומות מכרעות נוספות - שומות מכרעות שונות של השמאי מרדכי דדון, שומה מכרעת של השמאי חיים מסילתי בגוש 6205 חלקה 97 (מקדם 1 לשטחי הבניה בגג, ומקדם 30% למרפסות) ושומה מכרעת של השמאי אלי כהן בגוש 6205 חלקה 414 (מקדם 1 לשטחי הבניה בגג, ומקדם 25% למרפסות).

<u>הפסד שטח עיקרי:</u>

הטענה להפחתת שטח עיקרי כתוצאה מתוספת שטח מדרגות במצב החדש אשר תגרע מהשטח העיקרי במצב הקודם, כבר נידונה מספר רב של פעמים ע"י שמאים מכריעים, והוכרעה בהחלטת ועדת הערר 058/16/48 בעניין הועדה המקומית לתו"ב דרום השרון נגד אורי ובת חן וינהבר. בהחלטה זו נקבע כי אין להפחית שטח גרם מדרגות, המהווה מעין מסדרון וורטיקלי בעת חישוב ההשבחה.

מפנים לתקנון התכנית רג/340/ג סעיף ד' 5 לפיו השטח הסגור בקירות מעל פתח עלייה לגג לא יעלה על 12 מ"ר נטו. הטענה על שטח לא פונקציונלי לא רלוונטית כי לפי התקנון מותר 12 מ"ר נטו בתוך החלל ולא סה"כ כולל הכניסה.

חלק מהחלל הוא המדרגות. ברמת גן יש התייחסות שזה 12 מ"ר מעבר לעלייה עצמה.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

תחשיב ההשבחה:

מצב חדש			
תאור	שטח במ"ר	מקדם אקוי'	סה"כ שטח אקוי'
שטח חדר יציאה לגג	12.00	100%	12.00
מרפסת גג	56.00	30%	16.80
סה"כ שטח אקוויוולנטי במצב החדש			28.80
סיכום ההשבחה			
השבחה אקוויוולנטית			28.80
שווי למ"ר מבונה			₪ 1.10
מקדם התאמה / דחייה			75%
סה"כ השבחה			₪ 23.76
היטל השבחה (50%)			₪ 11.88

תכנית רג/340/ג/1 :

התכנית מאפשרת להגדיל את חדרי היציאה לגג משטח של 12 מ"ר ל-23 מ"ר לכל יח"ד עליונה.

שווי מ"ר מבונה נקבע על סך של 230 ₪ בהתבסס על חוברת "מקרקעין לערכם" ועל שומות מכרעות. אין מחלוקת על כך.

לטענת שמאי המשיבה, שמאי המבקשת מנסה לאחוז במקל משני קצוותיו -

נניח ותתקבל עמדתו לפיה אין כדאיות כלכלית במימוש גג בשטח 12 מ"ר כתוצאה מתכנית 340 ג' דלעיל.

הכיצד ניתן עדיין לקבוע כי השווי האקו' במצב הקודם לתכנית זו, אשר אמור להישען על המצב החדש בתכנית 340/ג' הינו 19.04 מ"ר כפי שטען המבקש?

הרי עלויות ההתאמה, יהיה גובהם אשר יהיה, זהות ומתקזזות בין שני מצבי התכנון. לשיטת המבקש, במצב הקודם יש לקבוע שווי גג 0, ובמצב החדש 25.20 מ"ר אקו' בלבד.

עלויות התאמה:

אין להפחית עלויות התאמה פעם נוספת (מתקזזות בין מצבי התכנון), ואין להפחית שטחי מדרגות, לא בתכנית הראשונה ובוודאי שלא פעם נוספת.

תחשיב ההשבחה:

מצב קודם			
שטח אקווי מצב קודם בהתאם לתכנית רג/340/ג'			28.80
סה"כ שטח אקוויוולנטי במצב הקודם			28.80
מצב חדש			
תאור	שטח במ"ר	מקדם אקוי'	סה"כ שטח אקוי'
חדר גג	23.00	100%	23.00
מרפסת גג	45.00	30%	13.50
סה"כ שטח אקוויוולנטי במצב החדש			36.50
סיכום ההשבחה			
השבחה אקוויוולנטית			7.70
שווי למ"ר מבונה			₪ 230
מקדם התאמה / דחייה			75%
סה"כ השבחה			₪ 1,328
היטל השבחה (50%)			₪ 664

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

<u>תכנית רג/340/ג/3:</u>

במועד הקובע אין כדאיות להקמת מרתפי חניה, ולכן התכנית אינה משביחה. הדבר בא לידי ביטוי בשומות מכרעות בעיר ר"ג.

<u>תכנית רג/340/ג/11:</u>

מתירה תוספת של 16% בפועל, באזור מסחרי / חזית חנויות תכנית זו מקבלת תוקף במועד אישורה של תכנית 340 ג/ 28.

<u>תכנית רג/340/ג/21 :</u>

התכנית מתירה בניית חדר יציאה לגג בשטח של 40 מ"ר או 50% משטח הדירה לפי הנמוך.

ערכי השווי נקבעו על סך של 4,400 ₪ למ"ר מבונה, בדומה לתכנית רג/340/ג/19. אין מחלוקת על כך.

גישת שמאי המבקשת היא כי אין השבחה לשטח הגג, לא משנה מה יהיה שטחו.

ככל ואין השבחה בגין תכניות הגגות הקודמות, הרי שלא ניתן לקבוע בגינם שווי במצב הקודם. יתרה מכך, אורך חיים כלכליים של בניין מגורים בשומות המחמירות ביותר, קבע את תום החיים של בתי מגורים בתקופה שנעה בין 50 ל-60 שנה.

די היה בהתאמת מקדם דחיה כזה במקרה דנן, בכדי לקבוע השבחה גבוהה יותר מזו שנקבעה בשומת המשיבה.

לעניין זה מפנים לשומה מכרעת של הח"מ בגו"ח 6205/329 - בה נקבעו חיים כלכליים של 59 שנים, בגו"ח 6156/558 נקבעו 50 שנה, בגו"ח 6128/240 נקבעו 60 שנה, בגו"ח 6143/871 נקבעו 60 שנה.

נוצר עיוות בתחשיב המבקשת בעניין עלויות ההתאמה, שכן הוא מביא אותן בחשבון פעם אחר פעם.

<u>תחשיב ההשבחה:</u>

זכויות מצב קודם			
שטח אקווי' קודם בהתאם לתכנית רג/340/ג/1			36.50
סה"כ שטח אקוויוולנטי במצב קודם			**36.50**
זכויות מצב חדש			
תאור	**שטח במ"ר**	**מקדם אקוי'**	**סה"כ שטח אקוי'**
שטח אפשרי עד 40 מ"ר / 50% משטח דירה	34.00	100%	34.00
מרפסת גג	34.00	30%	10.20
סה"כ שטח אקוויוולנטי במצב החדש			**44.20**
סיכום ההשבחה			
השבחה אקוויוולנטית			7.70
שווי למ"ר מבונה			₪ 4,400
מקדם התאמה / דחיה			75%
סה"כ השבחה			**₪ 25,410**
היטל השבחה (50%)			**₪ 12,705**

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

<u>תכנית רג/340/ג/15 :</u>

התכנית מאפשרת בניית מחסן בשטח מרבי של 6 מ"ר נטו לכל דירה בתוך הדירה אשר יהיה חלק בלתי נפרד ממנה, בבנייה חדשה בלבד. קרי, הזכויות אינן זמינות.

בבדיקה מספר יח"ד אפשרי (מכח תב"ע בלבד וללא תמ"א 38) עולה כי ניתן לבנות בבנייה חדשה מספר יח"ד נחות מאלו הקיימים בהיתר.

על כן, התכנית לא נמצאה כמשביחה.

<u>תכנית רג/340/ג/28 :</u>

התכנית מחילה את הוראותיה של תכנית 340 ג' 11, ומאפשרת תוספת 16% באזור מגורים ב' עם חזית חנויות.

מאחר ובמועד הקובע קיים בניין, הניצב על החלקה, ומאחר וקיים הרכב רב של בעלויות, חושבה דחייה למימוש עד מועד הריסתו של הבניין כ-65 שנה מיום הקמתו בשנות ה-60 (מועד משוער בהתאם להיתרים בסביבה).

לכאורה, אורך החיים הכלכלי של מבנה תם כעקרון בגיל 50, שכן המערכות מתיישנות, הבנייה כבר אינה מודרנית, ולמעשה על אף שהשימוש בו לרוב ממשיך, הפחתים הנצברים נותנים את אותותיהם במהלך כל השנים האחרונות, ועל כן יש לשפצו או להרסו ולהקימו מחדש.

בהתחשב במצבו של המבנה, ניכר שלא שופץ מעולם, ומשכך גם תקופת הדחייה המתאימה לו - קצרה יותר. כתימוכין, מפנים להחלטות השמאים המכריעים המחמירות ביותר שנצפו ברחבי העיר רמת גן.

כמובן שאורך חיים כלכליים ראוי אינו ממוצע ההחלטות המחמירות, ואלו מוצגות כתימוכין בשמרנות שננקטה בשומת המשיבה בלבד :

שמאי/ת מכריע/ה	כתובת	גו"ח	תום חיים כלכליים (בשנים)
מרדכי דדון	אסף 32	6206/34	56
בועז קוט	סטרחמה 4	6205/329	60
עו"ד אפרת שלז	הגפן 12	6205/53	60
עו"ד חיים מסילתי	אבא הלל 46 - 48	6205/97	65
דוד טיגרמן	סטרחמה 3	6205/347	60
גבע בלטר	חרות 17 - 19	6205/500, 501	61
דוד דדון	המבדיל 22 - 26	6204/408-410	63

דחיה של 50 שנה משנת 2007 היא לא ריאלית. בסמוך לנכס הנדון נבנה בניין בן 9 קומות. ברמת גן, דירת התמ"א מתירה 5 ק' ע"ע, ועוד 2.5 קומות. זה בניין שבטווח הזמן הקרוב יותר הוא ייהרס ולא עוד 50 שנה.

לגבי תמ"א 38 :

לטענת שמאי המשיבה תכניות הגגות משנת 1980 ל-1986, והאחרונה מ-2006. אין תמ"א בשנים האלו, וכשהיתה עוד לא ידעו איך לעכל אותה.

המועד הקובע שלנו לפני תמ"א 38 ולכן הטענה לא חלה.

גם אם תוקף התמ"א פג - אין סיבה להעלים אותה מהעולם. בסופו של דבר הבניין ייהרס. הוא סיים את חייו הכלכליים ביחס לבנוי מול הזכויות בפועל.

בבני ברק התכנית אושרה ב-2023 ולכן שם אפשר לטעון טענה כזאת.

תכנית ב-2007 - הזכויות לחלק יחסי ברכוש המשותף, 16% שחושב לפי תתי חלקות.

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

אם יהרסו את המבנה ויבנו חדש לפי תמ"א 38, הזכויות האלה יובאו בחשבון כזכויות תב"עיות, ללא קשר לזכויות התמ"א.

ערכי שווי:

בסמיכות המועדים לתכנית 340 ג' 15 ועל הצד הזהיר יילקח 5,000 ₪ / מ"ר מבונה.

אין מחלוקת כי עקב סמיכות בין המועד של תכנית זו (מרץ 2007) לבין המועד הקובע של תכנית רג/ 340 /ג' 15 (מרץ 2006), ערכי השווי על הצד הזהיר יהיו בהתאם להחלטות שמאים מכריעים לתכנית רג/ 340 /ג' 15, ולראייה, שמאי המבקשת מפנה להחלטתה של כבוד השמאית המכריעה רינת וויס רביב (גו"ח 6157/643), אשר קבעה את שוויו של מ"ר מבונה ע"ס של 4,500 ₪ למועד קובע של תכנית רג/ 340 /ג' 15, ומתבסס על ערכי השווי שנקבעו שם.

מפנים לשומות מכרעות:

שומה מכרעת של הח"מ ברחוב המאה ואחד 9 ברמת גן (גו"ח 6156/558), נקבע שווי מ"ר מבונה ע"ס של 6,000 ₪ למועד הקובע של תכנית רג/340/ג/15.

שומה מכרעת של הח"מ ברחוב מעלה השחר 6/1 ברמת גן (גו"ח 6158/360/1), נקבע שווי מ"ר מבונה ע"ס של 4,800 ₪ למועד הקובע של תכנית רג/340/ג/15.

בשומה מכרעת של השמאי ארז כהן, ברחוב רוחמה 39 ברמת גן (גו"ח 6157/734), נקבע שווי מ"ר מבונה ע"ס של 5,300 ₪ למועד קובע 27/01/2006.

בשומה מכרעת של השמאי משה נדם, ברחוב יד שלום 10 ברמת גן (גו"ח 6157/39), נקבע שווי מ"ר מבונה ע"ס של 5,000 ₪ למועד קובע 27/01/2006.

מע"מ:

עיקר ההחלטות המפורטות דלעיל ניתנו טרם פסיקתו של ביהמ"ש העליון בעניין המע"מ, ומשכך ערכי שווי מ"ר מבונה מחלצים משוויו של מ"ר בנוי את רכיב המע"מ. סקירת עסקאות השוואה מודרניות, וחילוץ עלויות בניה ורווח יזמי מקובל, יוכיחו פעם נוספת עד כמה זהירה הייתה שומת המשיבה בתחשיב שבנדון.

ההשבחה:

מצב חדש			
תאור	שטח במ"ר	מקדם אקוו'	סה"כ שטח אקוו'
שטח מגרש	742.00		
תוספת זכויות 16%	118.72	100%	118.72
סה"כ שטח אקווויולנטי במצב החדש			118.72
סיכום ההשבחה			
השבחה אקווויולנטית			118.72
שווי למ"ר מבונה			5,000 ₪
מקדם דחייה (18 שנים, 6%)			35%
חלק יחסי ברכוש המשותף (48/606)			7.92%
סה"כ השבחה			16,472 ₪
היטל השבחה (50%)			8,236 ₪

תכנית רג/340/ג/2/3:

בהתאם להחלטת וועדת ערר מס' רג/ 8602/0619 נקבע כי התכנית לא משביחה.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

11.2. שמאי המבקשת:

ההתייחסות הינה לתכניות שבמחלוקת.

<u>תכנית רג/340/ג:</u>

מצב חדש:

מימוש הזכויות בשומת הוועדה מצריך הריסת 68 מ"ר גג רעפים ופינוי והתקנת גג חלופי במקום. במצב זה סביר שיהיו עלויות עודפות של 30%.

להלן מחירי בניה למועד הקובע של רג/340/ג', בשנת 1980:



מרכז בנוי
5600

מחירון לעבודות בנין

אפריל
1980

מחירים למ"ר של מבנים שונים

המחירים מתייחסים למבנים חד-קומתיים במרכז הארץ ולעבודות בהיקף בינוני (6.0 עד 12.0 מיליון $), רצופות על מילוא ומרפסות, באם ישנן, מחושבות כמחצית שטח בנוי. מחירי הסככות למיניהן אינם כוללים את המערכות כגון: חשמל, תברואה, אויר רחוס וכו' (סעיפים 12 עד 22 להלן) וכן אינם כוללים עבודות עפר כלליות (פרט ליישור השטח והיסודות).

סעיף	תאור העבודה	מחיר למ"ר ($-ב)	ה ע ר ו ת
.1	מגורים או משרדים ללא שירותים, בניה רגילה או טרומית משופרת (ללא ארונות).	13,600.-	
.2	כנ"ל, אך עם שירותים.	14,500.-	

בהמרה לשקל חדש, עלות בניה ממוצעת הינה כ- 1.4 ₪ למ"ר.

30% מתוך 1.4 = 0.42.

0.42 ₪ * 68 מ"ר = 28.56 ₪.

אין מחלוקת על ערכי השווי, 1.1 ₪ למ"ר מבונה.

<u>תחשיב השבחה:</u>

מצב חדש			
מהות	**שטח במ"ר**	**מקדם**	**שטח אקו'**
שטח חדר יציאה לגג	12	0.8	9.60
מרפסת גג 30% מעיקרי	56	0.24	13.44
הפסד שטח עיקרי בגלל מדרגות	-4	1	-4.00
סה"כ			**19.04**
סיכום			
השבחה אקווילנטית במ"ר			19.04
שווי למ"ר בש"ח			1.1
השבחה גולמית בש"ח			20.94
עלויות התאמה בש"ח			28.56
סה"כ השבחה			**-7.62**
היטל השבחה		**0.5**	**אין השבחה**

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

<u>תכנית המתאר 340 ג' 1:</u>

התכנית מאפשרת להגדיל את חדרי היציאה לגג משטח של 12 מ"ר ל-23 מ"ר לכל יח"ד עליונה, בכפוף למס' תנאים.

הכניסה לכל אחד מחדרי היציאות לגג תהיה באמצעות מדרגות פנימיות מתוך הדירות שאליהן מוצמד שטח הגג, ולא מתוך חדר המדרגות המשותף של הבית.

עוד נקבע בתכנית כי לא יותר השימוש בחדר היציאה לגג כיחידת דיור נפרדת.

מימוש הזכויות בשומת הוועדה מצריך הריסת 68 מ"ר גג רעפים ופינוי והתקנת גג חלופי במקום.

במצב זה סביר שיהיו עלויות עודפות של 30% .

בהתבסס על מחירי בניה סמוך למועד הקובע- 345 ₪ למ"ר.

30% מתוך 345 ₪ למ"ר = 103 ₪

103 ₪ * 68 מ"ר = 7,004 ₪.

<u>ערכי שווי:</u>

אין מחלוקת על ערכי השווי, 230 ₪ למ"ר מבונה.

<u>תחשיב השבחה:</u>

מצב קודם			
שטח אקווי מצב קודם בהתאם לתכנית רג/ 340 /ג'			19.04
מצב חדש			
מהות	**שטח במ"ר**	**מקדם**	**שטח אקו'**
שטח חדר יציאה לגג	23	0.8	18.40
מרפסת גג 30% מעיקרי	45	0.24	10.8
הפסד שטח עיקרי בגלל מדרגות	-4	1	-4.00
סה"כ			**25.2**
סיכום			
השבחה אקווילנטית במ"ר			25.2
שווי למ"ר בש"ח	**אין מחלוקת**		230
השבחה גולמית בש"ח			₪ 5,796
עלויות התאמה בש"ח			₪ 7,004
סה"כ השבחה			₪ **-1,208**
היטל השבחה		**0.5**	**אין השבחה**

<u>תכנית רג/340/ג/3:</u>

אין מחלוקת שאין השבחה בגין תכנית זו.

<u>תכנית רג/340/ג/11:</u>

מתירה תוספת של 16% בפועל, באזור מסחרי / חזית חנויות תכנית זו מקבלת תוקף במועד אישורה של תכנית 340 ג/ 28.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

<u>תכנית רג/340/ג/21:</u>

התכנית מאפשרת הקמת חדרי יציאה לגג בשטח עיקרי כולל של עד 40 מ״ר לחדר או 50% משטחה העיקרי של הדירה ובלבד ששטח גרם המדרגות הפנימי לא יפחת מ-5 מ״ר בתוספת שטח הממ״ד, באם יבוקש במפלס זה, על פי הקטן ביניהם.

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

הגובה הפנימי של חדרי היציאה לגג לא יעלה על גובה קומה טיפוסית.

מימוש הזכויות בשומת הוועדה מצריך הריסת 68 מ״ר גג רעפים ופינוי והתקנת גג חלופי במקום.

במצב זה סביר שיהיו עלויות עודפות של 30%.

בהתבסס על מחירי בניה למועד הקובע בשנת 2006 - 2,520 ₪ למ״ר.

30% מתוך 2,520 ₪ למ״ר = 756 ₪

756 ₪ * 68 מ״ר = 51,408 ₪

<u>ערכי שווי:</u>

אין מחלוקת על ערכי השווי, 4,400 ₪ למ״ר מבונה.

<u>תחשיב ההשבחה:</u>

מצב קודם			
שטח אקווי מצב קודם בהתאם לתכנית רג/ 340 /ג/1			29.20
מצב חדש			
מהות	**שטח במ"ר**	**מקדם**	**שטח אקו'**
שטח חדר יציאה לגג (עד חצי מ-68 מ"ר)	34	0.8	27.20
מרפסת גג 30% מעיקרי	34	0.24	8.16
הפסד שטח עיקרי בגלל מדרגות	-4	1	0.00
סה"כ			**35.36**
סיכום			
השבחה אקווילנטית במ"ר			6.16
שווי למ"ר בש"ח	**אין מחלוקת**		4400
השבחה גולמית בש"ח			₪ 27,104
עלויות התאמה בש"ח			₪ 51,408
סה"כ השבחה			₪ **-24,304**
היטל השבחה		**0.5**	**אין השבחה**

<u>תכנית רג/ 340 /ג/15:</u>

אין מחלוקת שאין השבחה בגין תכנית זו.

<u>תכנית רג/מק/ 340/ג/28:</u>

החלת כל הוראות תכנית רג/מק/ 340 /ג/ 9 , רג/מק/ 340 /ג/ 11 , ורג/מק/ 340 /ג/ 1/11 על אזור מסחרי , אזור מסחרי א ׳ ואזורי מגורים ב, ו-ג׳ עם חזית חנויות.

מתן אפשרות להמיר שטח מסחרי בתנאים.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

<u>חדר יציאה לגג:</u>

<u>מקדם הדחיה:</u>

הזכויות במושע, החלק ברכוש המשותף הינו 48/606 שמהווה זכות קניינית במושע של 7.9% בלבד מהזכויות. מקדם הדחיה צריך להיות גבוה בהרבה ולפחות לפי 6% ל- 20 שנה (0.31).

לראיה שעד היום הזכויות לא נוצלו ולא נשקלו לניצול.

יש להפריד בין מקדם הדחיה ומקדם ההתאמה.

בשומת המשיבה נקבעה דחייה של 18 שנה בלבד. מצב הבניין הינו טוב ויציב, 18 שנה מרמזות על כך שהיה סביר שכבר בשנה הקרובה הזכויות ינוצלו (2025 הינה 18 שנים לאחר המועד הקובע בשנת 2007).

המבנה לא קרוב לבלאי הגורר את הריסתו ויש לקחת דחיה של 50 שנה מהמועד הקובע. בתים מסוג זה יכולים להחזיק שנים רבות, מדובר בבניה עם שלד בטון חזק ויציב, בניה מוקפדת, מתוחזק ושמור, הכולל מעלית.

340/ג/21 אושרה ב-2006, ואז חויב שטח של 40 מ"ר.

בהנחה שבונים על הגג והבניין נבנה במקור בשנות ה-60-70, ועכשיו תום החיים הכלכליים, אז אם בונים ב-2007, זה רק ל-18 שנה ולא ל-50 שנה. צריך לקחת את זה בחשבון שזו לא זכות אקוי לנצח אלא בניין שגם ככה חייו הכלכליים מוגבלים ל-15-20 שנה.

<u>תמ"א 38:</u>

התכניות המשביחות הן לאחר 2005 שבה אישרו את תמ"א 38. לכן אין אלמנט של חיזוק הבניין או ניצול של תמ"א 38. לכן להגיד לשכנים עכשיו, אחרי שיש תכנית תמ"א 38 שאני מרחיב את דירתי, כל תכנית לאחר 2005 היא חסרת סיכוי. אם היה סיכוי לתמ"א 38, השכנים לא היו חותמים.

<u>מקדם ההתאמה:</u>

צריך לבחון את הכלכליות שיש ביישום וניצול הזכויות.

יש לבחון את ההתאמות הנדרשות למועד הקובע.

הנכס כולל גג רעפים השייך לרכוש המשותף וכולל מערכות מים סולריות.

עלויות הפירוק של גג הרעפים, יחד עם פירוק, הזזה והתקנה מחדש של מערכות הדודים הסולריות, יחד עם יישום התאמות גג חדש ואחריות לכל איטום הבניין, הופכות את ניצול הזכויות ללא כדאיות כלכלית ואף מסוכנות (עקב אחריות האיטום - הרי הגג הוא של כל הבניין, ויכול להיגרם נזק גם לדירות אחרות).

כשבונים בחלל הגג, קל וחומר תוך הריסת גג רעפים, האחריות גדלה. קודם זו היתה אחריות של ועד הבית. הוא נושא באחריות הזו כדי לקבל את אישור השכנים, כי הגג לא מוצמד.

זו תוספת אחריות שהופכת את המשפץ לאחראי לכל בעיות הגג.

יש להתחשב בכך שצריך לסדר ולהעתיק את המערכות הסולאריות הקיימות.

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

התאמת גג הרעפים הקיים לבניית תוספות במקומו- גוררת כ- 30% עלויות עודפות מגג שטוח.

יש להתחשב בהפחתה לחדר גג.

קניינית - הזכויות לא מוצמדות לנישום בטאבו.

<u>מקדם אקו' בגג:</u>

אין יתרון לגובה עליון שמצדיק מקדם אקו' בגג, אבל יש חסרון כי מדובר בבניין ללא מעלית, ויש לעלות במדרגות צרות ולא נוחות מתוך חלל הבית, לכן יש פגיעה פונקציונלית.

חושב מקדם 0.8 לשטח חדר הגג, שכן אינו במפלס אחד עם הדירה, וכן אין גישה לשטח זה עם המעלית הקיימת (או פוטנציאל למעלית טרם התקנת המעלית.)

הדירה קטנה ופונקציונלית במצבה הנתון, ולכן תוספת של מדרגות תגרע מהשטח העיקרי ותפגע בפונקציונליות של השטח הקיים במצב הקודם.

אין למדרגות האלה שימוש ביום יום. זה תופס שטח עיקרי גם למטה וגם למעלה.

נכון שנוהגים להוריד מדרגות רק במפלס אחד, אבל פונקציונלית המדרגות פוגעות בשני החללים.

<u>ערכי שווי:</u>

יש מחלוקת על ערכי השווי.

ערכי שווי נקבעו בסך של 4,500 ₪ בהתבסס על שומה מכרעת של השמאית רינת וויס רביב, לגו"ח 6157/643, ברחוב עוזיאל 70 ר"ג, מיום 21.7.2021.

<u>להלן תחשיב השבחה:</u>

רג/מק/ 340 /ג/ 28	07/03/2007		
מצב חדש			
מהות	**שטח במ"ר**	**מקדם**	**שטח אקו'**
שטח מגרש במ"ר			742.00
תוספת זכויות 16%		16%	118.72
סה"כ			**118.72**
סיכום			
השבחה אקווילנטית במ"ר			118.72
שווי למ"ר בש"ח	לפי שומה מכרעת 6157/643		₪ 4,500
השבחה גולמית בש"ח			₪ 534,240
מקדם דחיה (50 שנים, 6%)		0.05	₪ 26,712
חלק יחסי ברכוש המשותף 48/606		0.079	₪ 2,116
סה"כ השבחה			**₪ 2,116**
היטל השבחה		**0.5**	**₪ 1,058**

<u>תכנית רג/מק/340/ג/2/3:</u>

אין מחלוקת שאין השבחה בגין תכנית זו.

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

11.3. הכרעה:

הנכס הנדון הינו דירת מגורים בקומה השניה, העליונה, אשר נמכרה.

בין הצדדים מחלוקות בגין מספר תכניות:

רג/340/ג, רג/340/ג/1, רג/340/ג/21, רג/מק/340/ג/28.

<u>תכנית רג/340/ג, למועד הקובע 29.08.1980:</u>

הצדדים התייחסו בתכנית זו רק לתוספת זכויות של 12 מ"ר לחדר יציאה לגג.

המחלוקות הן על מקדם חדר היציאה לגג, מקדם המרפסת, הפסד שטח חדר מדרגות ועלויות התאמה.

מדובר בבניין ששנת בנייתו מוערכת בהתאם לסביבה, לשנות ה-50. במועד הקובע גיל כ-30 שנה.

<u>מקדם חדר יציאה לגג:</u>

מדובר בדירת מגורים בשטח קטן יחסית, 68 מ"ר במדידה גרפית, לה ניתן להוסיף 12 מ"ר לצד מרפסת גג. לפיכך, אני מקבל את המקדם שקבעו שמאי המשיבה, מקדם 1.0.

<u>מקדם מרפסת גג:</u>

אני סבור שמקדם 0.3 למרפסת גג הינו סביר.

<u>הפחתת שטח חדר מדרגות:</u>

גם בעניין זה אני מקבל את טענת שמאי המשיבה. בהחלטת ועדת ערר מחוזית מס' 058/16/48 בועדה המקומית לתכו"ב דרום השרון נ' אורי ובת חן וינהבר, מיום 13.07.2016, נקבע כדלהלן:

> ***"לטעמנו שינוי פונקציונלי של שטח בנוי, המהווה חלק מן השטחים העיקריים המותרים, אינו יכול להיחשב כ"אובדן שטח" בית המגורים.***
>
> ***שימושי חלקי הבית השונים הם פונקציה של הוראות התכניות החלות בשילוב תכנון אדריכלי סובייקטיבי.***
>
> ***העובדה כי בעקבות תכנית משביחה משנה שטח מסוים בבית את שימושו מבלי שנוצר שינוי בשימושו החוקי (מעבר מעיקרי לשירות וההיפך) הרי שאין להשקיף על שינוי זה כאל "איבוד" או "הפסד" של השטח.***
>
> ***ככל שסבור השמאי שתרומתו של שטח מסוים ביחס לשינוי הכולל של הבית פחותה, הדרך השמאית המקובלת היא לקבוע מקדם לשטח זה. אולם מבחינה פיסית אין להתייחס אליו כאל "שטח הפסד" ולהפחית את שוויו מגובה ההשבחה".***

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

הסדרה בהיבט הקנייני:

על פי סעיף ד.3 לתקנון התכנית: "העליה לגג תהיה רק במדרגות פנימיות מן הדירות אליהן מצמידים את שטח הגג ולא מחדר המדרגות של הבניין. בתנאי שלמבקש זכות בלעדית לשימוש בחלק הגג הצמוד לדירתו".

מאחר שזכויות הגג אינן מוצמדות, יש להביא בחשבון מקדם הפחתה בגין הסדרה קניינית, לרבות התארגנות תכנונית, הסכמות בעלי הזכויות בבניין וזמן.

לפיכך יחושב מקדם 0.75 המשקף דחיה סבירה של כ-5 שנים בשיעור היוון 6%.

עלויות התאמה:

במקרה הנדון מדובר בגג המחופה בגג רעפים.

כפי שעולה מבקשה להיתר מס' 25835 שאותרה בתיק הבניין שמספרו 9353000, התקרה של הדירה הנדונה אינה יצוקה.

בשונה מבתים בהם קיימת תקרת בטון וכל שנדרש לצורך מימוש זכויות הבניה הוא פריצת פתח בתקרה, במקרה הנדון מדובר בפרויקט הכולל פירוק החלק הרלוונטי של הגג (יודגש כי בבניין הנדון שתי דירות עליונות), ויציקת תקרה חדשה ותקנית למגורים מעל כלל שטח הדירה, כולל איטום, כך שמקדם התאמה לא בהכרח ישקף את העלויות האמיתיות הנדרשות.

בחנתי את עלויות הבניה בהתאם לנתונים שהציג שמאי המבקשת, ואני סבור ששיעור של 20% מעלויות הבניה הינו ראוי יותר, שכן הקירות והביסוס קיימים.

ערכי שווי:

אין מחלוקת בין הצדדים על ערכי השווי. אני מקבל את השווי שקבעו בסך של 1.1 ₪ למ"ר מבונה.

תחשיב ההשבחה:

רכיב	שטח במ"ר	מקדם אקו'	סה"כ
שטח חדר יציאה לגג	12	1	12
מרפסת גג	56	0.3	16.8
סה"כ מ"ר אקו'			28.8
שווי מ"ר מבונה			₪ 1.1
סה"כ שווי			₪ 31.7
עלויות בניה (1.4 ₪ * 20% * 68 מ"ר)			₪ 19.0
הפחתה להסדרה קניינית (5 שנים, 6%)			0.75
סה"כ ההשבחה			**₪ 9.45**

תכנית רג/340/ג/1 למועד הקובע 13.04.1985:

התכנית מתירה הרחבת שטח חדר היציאה לגג מ-12 מ"ר ל-23 מ"ר.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

עלויות התאמה ועלויות הסדרה קניינית:

עלויות ההתאמה (פירוק הגג, יציקת תקרה, איטום) ועלויות ההסדרה חושבו בתחשיב התכנית הקודמת, רג/3400ג, ואין לחשבן בשנית.

מקדם חדר יציאה לגג:

כעת מדובר בשטח משמעותי יותר לדירה הקיימת, ולכן יחושב מקדם חדר יציאה לגג 0.9, המגלם שוליות מסוימת.

מקדם מרפסת הגג:

מקדם המרפסת חושב לפי מקדם 0.3.

ערכי שווי:

אין מחלוקת בין הצדדים על ערכי השווי. אני מקבל את השווי שקבעו בסך של 230 ₪ למ"ר מבונה.

תחשיב ההשבחה:

מצב קודם			
רכיב	**שטח במ"ר**	**מקדם אקו'**	**סה"כ**
חדר יציאה לגג	12	1	12
מרפסת גג	56	0.3	16.8
סה"כ שטח אקו' במצב הקודם			28.8
מצב חדש			
רכיב	**שטח במ"ר**	**מקדם אקו'**	**סה"כ**
חדר יציאה לגג	23	0.9	20.7
מרפסת גג	45	0.3	13.5
סה"כ שטח אקו' במצב החדש			34.2
ההשבחה			
ההשבחה במ"ר אקו'			5.4
שווי מ"ר מבונה			₪ 230
סה"כ ההשבחה			**₪ 1,242**
היטל ההשבחה			**₪ 621.0**

תכנית רג/3400/ג/21 למועד הקובע 27.01.2006:

התכנית מתירה הרחבת שטח חדר היציאה לגג מ-23 מ"ר ל-40 מ"ר.

משכך, הובא בחשבון מקדם 0.8 לשטח חדר היציאה לגג, מגלם שוליות.

מקדם מרפסת הגג הינו 0.3.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

ניצול חלל גג רעפים:

כפי שנראה בסביבת הנכס, מעט מאוד ניצלו זכויות אלה.

כפי שעולה מתיק הבניין שמספרו 9353000, ביום 17/12/2001 הוגשה בקשה מס' 44249 ע"י בוכניק נאומי ועופר, לניצול חלל גג בשטח עיקרי של 36.66 מ"ר וסגירת מרפסת מקורה בשטח 16.38 מ"ר - בישיבת ועדת הרישוי לתכו"ב מס' 200203 מיום 27.01.2002, הוחלט לאשר בתנאים:

1. עיצוב גג הרעפים בתיאום עם המחלקה.
2. התאמה לדרישות מהנדס העיר.

המבקשים לא השלימו חלק מהאישורים (הג"א וכב"ה), ולא הוצא היתר.

הבקשה נגנזה.

ברחוב חיבת ציון 27, גו"ח 6159/543, נבנתה עליית גג בהיתר משנת 1996 (הבניין נבנה בשנת 1956). הבניין נהרס בשנת 2020 במסגרת תמ"א 38 תיקון 2.

לאור האמור לעיל, ומאחר שהבניין כבן 46 שנים, ובהתחשב במצבו ובכך שמעולם לא שופץ, ובכך שלאחר שנת 1992 כבר החלו לבנות בהתאם לתקן רעידות אדמה וכו', אני סבור כי בשלב זה נכון יהיה לחשב דחיה עד לתום החיים הכלכליים.

אורך חיים כלכליים:

בסביבת הנכס הנדון בוצעו לאחרונה מספר פרוייקטים של תמ"א 38 - חיזוק, ותמ"א 38-הריסה (שעדיין לא היתה בתוקף במועד זה), ומהם ניתן ללמוד על אורך החיים הכלכליים של הנכסים:

כתובת	גו"ח	שנת בניה מקורית	שנת בניה חדשה	סוג הפרויקט	מספר שנים עד להריסה
עוזיאל 128	6157/560	1958	2014	תמ"א - הריסה	56
עוזיאל 124	6157/575	לא ידוע	2012	תמ"א - חיזוק	לא ידוע
עוזיאל 122	6157/573	לא ידוע	2013	תמ"א - חיזוק	לא ידוע
עוזיאל 120	6157/567	1960	2016	תמ"א - חיזוק	56
עוזיאל 144	6156/270	לא ידוע	2008	תמ"א - הריסה	לא ידוע
עוזיאל 133	6145/1189	1971	2015	תמ"א - הריסה	44
עוזיאל 8	6158/1628	1952	2014	תמ"א - הריסה	62
עוזיאל 93	6145/2669	לא ידוע	2012	תמ"א - הריסה	לא ידוע
עוזיאל 70	6157/643	1945	2019	תמ"א - הריסה	74
עוזיאל 7	6158/888	1955	2020	תמ"א - הריסה	65
חיבת ציון 27	6159/543	1956	2017	תמ"א - הריסה	61

משכך אני סבור כי לבניין הנדון יש לחשב דחיה למשך 60 שנים מיום הקמתו, כאשר משוער שהוקם בשנת 1955. משכך אחשב דחיה עד לשנת 2015.

בתכנית זו תחושב דחיה למשך 9 שנים, בשיעור היוון 6%.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

עלויות התאמה:

בעת חישוב דחיה לתום החיים הכלכליים, אין מקום לחישוב עלויות התאמה.

ערכי שווי:

אין מחלוקת בין הצדדים על ערכי השווי. אני מקבל את השווי שקבעו בסך של 4,400 ₪ למ"ר מבונה.

תחשיב ההשבחה:

מצב קודם			
רכיב	**שטח במ"ר**	**מקדם אקו'**	**סה"כ**
חדר יציאה לגג	23	0.9	20.7
מרפסת גג	45	0.3	13.5
סה"כ שטח אקו' במצב הקודם			34.2
מצב חדש			
רכיב	**שטח במ"ר**	**מקדם אקו'**	**סה"כ**
חדר יציאה לגג	40	0.8	32
מרפסת גג	28	0.3	8.4
סה"כ שטח אקו' במצב החדש			40.4
ההשבחה			
ההשבחה במ"ר אקו'			6.2
דחיה לתום החיים הכלכליים (9 שנים, 6%)			0.59
שווי מ"ר מבונה			₪ 4,400
סה"כ ההשבחה			**₪ 16,147**
היטל ההשבחה			**₪ 8,073**

תכנית רג/מק/340/ג/28 למועד הקובע 07.03.2007:

התכנית מחילה, בין היתר, את הוראות תכנית רג/מק/ 340 /ג/ 11.

מתן אפשרות להמיר שטח מסחרי בתנאים.

ההשבחה חושבה בגין תוספת שטח בשיעור 16%, ובסה"כ 118.72 מ"ר, על כך אין מחלוקת.

מקדם דחיה:

בהתאם להכרעתי לעיל, הדחיה תחושב עד לשנת 2015, קרי 8 שנים.

ערכי השווי:

בין הצדדים מחלוקת על ערכי השווי.

שמאי המשיבה קבע 5,000 ₪ למ"ר מבונה בהסתמך על שומות מכרעות שקבעו שווי למועד של תכנית ג/15, בשנת 2006, שנה קודם למועד הקובע של תכנית ג/28.

שומה מכרעת של הח"מ ברחוב המאה ואחד 9 - רחוב פנימי ושקט בשכונה יוקרתית המאופיינת בבתים צמודי קרקע.

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

שומה מכרעת של הח"מ ברחוב מעלה השחר 6 - רחוב פנימי ושקט ללא מסחר או תחבורה ציבורית.

שומה מכרעת של השמאי ארז כהן ברחוב רוחמה 39 - רחוב פנימי ושקט ללא מסחר או תחבורה ציבורית.

שומה מכרעת של השמאי משה נדם ברחוב יד שלום 10 - רחוב פנימי ושקט ללא מסחר או תחבורה ציבורית.

שמאי המבקשת קבע 4,500 ₪ בהתבסס על שומה מכרעת של השמאית רינת וויס רביב, לגו"ח 6157/643, ברחוב עוזיאל 70 ר"ג, נכון למועדים הקובעים של תכנית ג/19, ג/21 ו-ג/15, למועד קובע שהינו שנה קודם למועד של תכנית ג/28.

שמאי.ת מכריע.ה	כתובת	גו"ח	שווי מ"ר מבונה לתכנית ג/28
לילך בן פורת	עוזיאל 7	6158/888	₪ 3,940
דורית פריאל	עוזיאל 93	6145/691	₪ 4,222
אוולין דודזון שמאמה	ביאליק 21	6127/976	₪ 4,500
אמנון נזרי	שד' ירושלים 23	6158/639	₪ 4,200

הערה - בשומה מכרעת של השמאית לילך בן פורת השווי הינו לאחר הפחתה למיקום נחות בשיעור 10%.

במועד הקובע היה נהוג לקבוע את ערכי השווי בשוק הנדל"ן לפי שער הדולר, כאשר לאור ירידת שער החליפין של הדולר מול השקל, עבר שוק הנדל"ן מהפך וערכי השווי החלו להיקבע בשקלים חדשים. ירידת שער הדולר מיתנה את עליית המחירים בשוק הנדל"ן.

לאור האמור לעיל, ובהתאמה למיקום הנכס הנדון, אני מקבל את השווי שקבע שמאי המבקשת, בסך של 4,500 ₪ למ"ר מבונה.

<u>תחשיב ההשבחה:</u>

שטח המגרש במ"ר		742
תוספת זכויות	16%	118.72
שווי מ"ר מבונה		₪ 4,500
דחיה (8 שנים, 6%)		0.627
חלק יחסי ברכוש המשותף		0.07921
סה"כ ההשבחה		**₪ 26,550**
היטל ההשבחה		**₪ 13,275**

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

12. **<u>עקרונות גורמים ושיקולים</u>**

בהערכת ההשבחה בשווי המקרקעין שבנדון כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, הבאתי בחשבון, בנוסף לאמור לעיל, את העקרונות והשיקולים הבאים:

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

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

12.3. מיקום הנכס ברחוב עוזיאל 130 בשכונת תל גנים ברמת גן.

12.4. הובאו בחשבון נתוניו הפיזיים של המגרש, צורתו, מידותיו ושטחו, אפיוני הסביבה, רמת הפיתוח והבנוי עליו.

12.5. מימוש הזכויות בדרך בקשה להעברת זכויות במכר של דירת מגורים.

12.6. המועדים הקובעים הינם מועד אישור כל תכנית ותכנית + 15 יום, כחוק.

12.7. הזכויות הוערכו כפנויות ונקיות מכל חוב או שיעבוד וכמצויות בבעלות.

12.8. השומה כוללת מע"מ, ככל שחל בעסקה בין פרטיים.

רח' שלומציון המלכה 4, פתח תקוה, 4927179 | טלפון: 03-9041235 | מייל: kotboaz@gmail.com

בועז קוט, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

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

13. **<u>השומה</u>**

לאור האמור לעיל, הגעתי לכלל דעה, כי ההשבחה שחלה בנכס הנדון, חלקה 461 בגוש 6157, תת חלקה 13, עקב מימוש בדרך של מכר הינה כדלהלן:

מהות ההשבחה	המועד הקובע	ההשבחה	היטל ההשבחה
רג/340	11.01.1980	אין השבחה	אין השבחה
רג/340/ג	29.08.1980	9.45 ₪	4.725 ₪
רג/340/ג/1	13.04.1985	1,242 ₪	621 ₪
רג/340/ג'/3	23.10.1992	אין השבחה	אין השבחה
רג/340/ג/11	19.02.2001	אין השבחה	אין השבחה
רג/340/ג/19	12.12.2005	אין השבחה	אין השבחה
רג/340/ג/21	27.01.2006	16,147 ₪	8,073 ₪
רג/מק/340/ג'/15	03.03.2006	אין השבחה	אין השבחה
רג/מק/340/ג/28	07.03.2007	26,550 ₪	13,275 ₪
רג/מק/340/ג/2/3	20.08.2008	אין השבחה	אין השבחה

הערכים הנקובים יוצמדו כחוק, ובתקופה בה התנהל הדיון בפניי לא ישאו תשלומי ריבית.

ולראיה באתי על החתום,

בועז קוט,
שמאי מכריע