שמאית מכריעה
לפי תיקון 84 לחוק
התכנון והבנייה

מגדל התאומים 1
ז'בוטינסקי 33
רמת - גן 52511

טל: 03-6133337
03-6131735
פקס: 03-6133352

נורית ג'רבי בע"מ
אדריכלית ושמאית מקרקעין
nurit@gerbi.co.il

01/12/2014
ט' כסלו, תשע"ה
תיק: 05.1688.12.14
מס' מינוי: 765-2014

לכבוד: הרשקוביץ ורה רחל
באמצעות מר אחיקם ביתן
שמאי המבקשת
רח' ויצמן 30, תל אביב
בדוא"ל: achikam@ab-shamaim.com

הועדה המקומית לתכנון ולבניה רמת גן
באמצעות מר רחמים שרים
שמאי המשיבה
רח' דרך בן גוריון 1, בני ברק
בדוא"ל: shermr@bezeqint.net

שומה מכרעת

גוש 6183 חלקה 172 תת חלקה 5

רחוב דרך התפוצות 41, רמת גן

1. כללי

בהתאם להוראות סעיף 14 (ב) 1 לתוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה- 1965, מוניתי כשמאית מכריעה לעניין ההשבחה החלה בנכס שבנדון עקב מימוש במכר.

במסגרת הדיון בפני הוצגו המסמכים הבאים:

1.1 חוות דעת שמאי המבקשת מר אחיקם ביתן מיום 24.06.2014 בצירוף מידע בנכס מפנקס הבתים המשותפים, צו לרישום בית משותף, תשריט בית משותף והסכם המכר נשוא המימוש. ביום 15.09.2014 התקבלה תגובתו לעניין ייעוד הקרקע וביום 18.09.2014 התקבלה תגובתו לפרוטוקול הדיון בצירוף עע"מ 2832/09 הוועדה המקומית לתכנון ולבניה גבעתיים נ' בני אליעזר בע"מ ואח', רע"א 6339/97 משה רוקר נ' משה סלומון, ע"א 549/73 אנטוניו והלן וינטרס נ' אלוני זמורה, ע"א וולטר יוסף ועליזה לוינהיים נ' יוחנן שוורצמן.

1.2 חוות דעת שמאי המשיבה מר רחמים שרים מיום 18.03.2014. ביום 11.08.2014 התקבלה תגובתו לשומת המבקשת. ביום 28.09.2014 התקבלה התייחסותו לעניין ייעוד הקרקע.

1.3 ביום 11.09.2014 התקיים דיון בפני.

1.4 ביום 26.11.2014 ערכתי ביקור בנכס וסביבתו, ללא נוכחות הצדדים.

2. מטרת השומה

הכרעה במחלוקת לעניין היטל ההשבחה בנכס שבנדון עקב מימוש במכר.

מגדל התאומים 1
ז'בוטינסקי 33
רמת - גן 52511
טל: 03-6133337
03-6131735
פקס: 03-6133352
נורית ג'רבי בע"מ
אדריכלית ושמאית מקרקעין
nurit@gerbi.co.il

3. פרטי הנכס

גוש -	6183,
חלקה -	172,
שטח חלקה -	684 מ"ר,
תת חלקה -	5,
שטח תת החלקה -	58.85 מ"ר,
החלק ברכוש המשותף -	1/6,
כתובת -	רח' דרך התפוצות 41, רמת גן.

4. התאריכים הקובעים

המועד הקובע לחוות הדעת הנו מועד כניסתן לתוקף של התכניות המפורטות להלן:

תכנית	מועד קובע
רג/340/ג/21	27.01.2006
רג/340/ג/15	03.03.2006
רג/1309 א'	26.07.2012

5. תיאור הנכס והסביבה

5.1 סביבת הנכס

שכונת רמת עמידר ממוקמת במזרח העיר רמת גן ממערב לכביש 4 ובסמיכות מדרום לגבול השיפוט עם עיריית בני ברק. סביבת הנכס מאופיינת בבנייה ותיקה צמודת קרקע בגובה 2-3 קומות הכוללת תוספות בנייה.

רח' דרך התפוצות מהווה בקטע הנדון, שבין רח' המחתרת ורח' קוממיות, רחוב חד סטרי מדרום לצפון עם חניה לאורכו. הרחוב מקביל לדרך מס' 4 ולרח' אצ"ל המהווה ציר מקומי הכולל שימושים מסחריים לאורכו.

התשתיות בסביבה מלאות ובמצב תחזוקה טוב.

5.2 תיאור החלקה

חלקה 172 מהווה חלקה רגולרית בשטח 684 מ"ר, עליה בנוי בית מגורים צמוד קרקע דו קומתי, הכולל בחלקו תוספת בקומה שלישית. בקומת הקרקע בחלק הדרומי של הבניין קיימת תוספת בנייה וחצר מקורה בגג אזבסט עד גבול המגרש בחזית לרחוב.

הכניסה לדירות בקומה השנייה מתבצעת ממרפסת מקורה בחלקה בגג אזבסט אליה עולים ממדרגות חיצוניות הצמודות לקיר הדרומי של הבניין.

<u>החלקה גובלת:</u>

מצפון - בבית מגורים דומה בגובה 2-3 קומות,

מדרום - בבית מגורים דומה בגובה 2-3 קומות ומעבר לו רח' המחתרת,

ממזרח - בבתי כנסת שלום שבזי ואשל אברהם,

ממערב - ברח' דרך התפוצות ומעבר לו בית מגורים דומה בגובה 2-3 קומות,

5.3 <u>תיאור הנכס</u>

הנכס מהווה דירת מגורים מרכזית ברצף של 3 דירות מגורים בקומה השנייה בבניין הנדון, בשטח רשום של 58.85 מ"ר.

6. <u>המצב התכנוני</u>

בהתאם למידע שנמסר, התכניות החלות בנכס הנדון הנן[1]:

תכנית	מהות	סטטוס	י.פ.	תאריך
<u>מצב קודם</u>				
רג/222	תכנית בניין ערים מפורטת	תוקף	1199	22.08.1965
<u>מצב חדש</u>				
רג/340	תכנית מתאר רמת-גן	תוקף	2591	27.12.1979
רג/340/ג	הכללת אחוזי המרפסות בסה"כ האחוזים	תוקף	2651	14.08.1980
רג/340/ג/1	בניה על גגות	תוקף	3181	29.03.1985
רג/900	תכנית מתאר חלקית רמת עמידר	תוקף	3940	07.11.1991
רג/340/ג/3	תכנית מרתפים	תוקף	4047	08.10.1992
רג/340/ג/4	תכנית לבתי אבות	תוקף	4085	02.01.1993
רג/מק/340/ג/10	מעליות לבניין קיים	תוקף	4486	30.01.1997
רג/1012	שינוי לר"ג/900	תוקף	4656	21.06.1998
רג/1012/1	רמת עמידר – טבלת איזון	תוקף	4656	21.06.1998
רג/מק/340/ג/17	"משמרת מים"	תוקף	5293	29.04.2004
רג/מק/900/1	שינויים בקו בניין ועיצוב אדריכלי	תוקף	5319	05.08.2004
רג/מק/1012/4	רמת עמידר – ע"י גן אלי כהן – שינוי הבינוי הקיים	תוקף	5440	19.09.2005
רג/מק/340/ג/19	ביטול חישוב 48 מ"ר של ח' מדרגות כשטח עיקרי	תוקף	5462	27.11.2005
רג/340/ג/21	הגדלת חדרי יציאה לגג	תוקף	5480	12.01.2006
רג/340/ג/15	מחסנים דירתיים	תוקף	5495	16.02.2006
רג/1309[2]	קביעת שטח בנייה של עד 200 מ"ר ליח"ד	תוקף	5531	23.05.2006
רג/מק/340/ג/21 א'	ניוד שטחים בין הקומות	תוקף	5561	30.07.2006

[1] בתחום הנכס חלות גם תכניות מתאר ארציות, מחוזיות ומקומיות שלא פורטו בשל העדר רלוונטיות

[2] הנכס אינו נכלל בתחום התכנית אולם היא מוזכרת בשל ההפנייה אליה בתכנית רג/1309 א'

רג/340/ג/1/3	ביטול חובת הודעה לבעלים גובלים למרתפים עד ק.ב. אפס	תוקף	5629	15.02.2007
רג/מק/340/ג/2/3	קביעת גובה מרתף	תוקף	5837	05.08.2008
רג/מק/340/ג/33	הקטנת ק.ב. קדמי ואחורי ב- 1.40 מ' מעל מפלס הכניסה	תוקף	5931	16.03.2009
רג/340/ג/30	תוספת קומה למבנים עליהם חלה תמ"א 38	תוקף	6140	07.10.2010
רג/1309 א'	רמת עמידר – רח' הקוממיות המחתרת והחרמון	תוקף	6444	11.07.2012
רג/340/ג/31	תנאים להקמת מבנים יבילים ארעיים	תוקף	6496	14.11.2012
רג/מק/340/ג/21 ב'	שינוי הוראות בינוי בדירות מדרון	תוקף	6515	17.12.2012
רג/1309/ב'	החלטת ועדה מקומית לפי סעיף 77-78			18.05.2014

להלן פירוט עיקרי התכניות הרלוונטיות:

<u>מצב קודם</u>

6.1 <u>רג/222</u>

התכנית קובעת ייעוד החלקה באזור מגורים ב' בו יחולו ההוראות שלהלן:

שטח מגרש מינימאלי - 500 מ"ר,

אחוזי בנייה[3] - 25% לקומה ובסה"כ 75%,

קומות[4] - 3 מעל קומה מפולשת,

יח"ד למגרש - 6.

<u>מצב חדש</u>

6.2 <u>רג/340</u>

מתשריט התכנית עולה שהחלקה נכללת באזור מגורים ב' בו חלות הוראות הבניה הבאות[5]:

שטח מגרש מינימאלי - 500 מ"ר,

צפיפות - במגרש ששטחו אינו עולה על 500 מ"ר, מספר הדירות לא יעלה על 2[6] בקומה אחת.

<u>בניה מעל ק"א מפולשת</u>

קומות - 3 קומות + ק"ע,

אחוזי בניה לקומה א' - 25%,

אחוזי בניה לקומה נוספת - 25%,

אחוזי בניה למרפסת - 8% לקומה,

מס' יח"ד מינימאלי - 6.

---

[3] שטח חדר מדרגות בקומת העמודים לא ייכלל באחוזי הבניה

[4] בסעיף 1 להוראות התכנית נקבע כי הוועדה המקומית רשאית להתיר או לדרוש באזורי מגורים ב' ו – ג' הקמתם של בניינים בני 3 קומות מעל קומת עמודים מפולשת

[5] התכנית מבטלת את רג/222

[6] הוועדה המקומית בהסכמת המחוזית תוכל לאשר דירה נוספת ממה שנקבע בלוח האזורים

מגדל התאומים 1
ז'בוטינסקי 33
רמת - גן 52511
טל: 03-6133337
03-6131735
פקס: 03-6133352
נורית ג'רבי בע"מ
אדריכלית ושמאית מקרקעין
nurit@gerbi.co.il

<u>בניה מעל ק"א חלקית</u>

קומות - בחזית – 2 ק' + ק"ע מפולשת, בעורף – 3 ק',

אחוזי בניה לקומה א' - 13.5%,

אחוזי בניה לקומה נוספת - 27%,

אחוזי בניה למרפסת - 8% לקומה,

מס' יח"ד מינימאלי - 5,

קווי בנין - קדמי: 4 מ', צדדי: 4 מ', אחורי: 5 מ'.

בהתאם להוראות סעיף 113, הוועדה המקומית רשאית להתיר תוספת בניה של 1% לקומה על חשבון שטח המרפסות באותה קומה באזור מגורים ב' ו –ג' בבניינים בני 3 קומות מעל קומת עמודים, או 4 קומות מעל קומת עמודים. כמו כן נקבע ששטח מרפסות לא ייכלל בחישוב שטחי הבנייה.

6.3 <u>רג/340/ג'</u>

התכנית קובעת בנכס זכויות הבנייה שלהלן[7] :

<u>בניה מעל ק"א מפולשת</u>

אחוזי בניה לקומה א' - 35%,

אחוזי בניה לקומה נוספת - 35%.

<u>בניה מעל ק"א חלקית</u>

אחוזי בניה לקומה א' - 20%,

אחוזי בניה לקומה נוספת - 35%.

בהתאם להוראות סעיף 2 ס.ק. ד' "סעיף 4 (ב) לתקנות תכנית המתאר ר"ג/ 340 ונספח מס' 2 יישארו בתקפם ואחוזי הבניה המכסימליים לצורך סעיף זה יהיו באחוזי הבניה המותרים לבניה עפ"י כל אחת מהתכניות לרבות מרפסות".

בהוראות סעיף 6 נקבע ששטח הבנייה לשימושים שלהלן לא יובא בחשבון שטח הבנייה: עלייה וחדרי יציאה לגג, חדר מדרגות העולה על 12 מ"ר לקומה[8], מחסן עד 10 מ"ר עבור אחסון אופניים ועגלות ילדים, בקומת עמודים מפולשת בקומה שמתחת לפני הקרקע: מוסך, חניה, חדר הסקה, חדר מכונות, קירור או אוורור, חדר חשמל, חדר גנראטור, חדר טרנספורמטור, מקלט, מגדל בטחון, מעלית וכו'.

[7] כולל שטח מרפסות
[8] עד 4 קומות מעל קומה מפולשת

מגדל התאומים 1
ז'בוטינסקי 33
רמת - גן 52511
טל: 03-6133337
03-6131735
פקס: 03-6133352
נורית ג'רבי בע"מ
אדריכלית ושמאית מקרקעין
nurit@gerbi.co.il

בנוסף, נקבעו ההוראות שלהלן:

מרפסות - הועדה המקומית תהא רשאית לאשר סגירת מרפסות בבנייני מגורים שהיתר לבנייתם הוצא בטרם כניסה לתוקף של תכנית זו,

חדרי יציאה לגג - בסמכות הועדה לאשר 12 מ"ר על גג שטוח לכל דירה בקומה עליונה,

קווי בנין - צדדי: 4 מ', אחורי: 5 מ'.

בסעיף 8 (ח') נקבע שבבניינים קיימים בני 2 קומות מעל קרקע או מעל קומת עמודים מפולשת והמסווגים באזורי מגורים ב' ו – ג' בתכנית המתאר רג/340, תותר הרחבה בכל קומה קיימת לשיפור המגורים, לשטח רצפות כולל עד 40% משטח החלקה בתנאים.

6.4 <u>רג/340/ג/1</u>

בהתאם להוראות התכנית, הוגדל שטח חדר היציאה אל הגג לסך של 23 מ"ר לכל יחידת דיור.

שטח זה יתווסף לזכויות הבניה המותרות.

6.5 <u>רג/900</u>

בהתאם להוראות התכנית נקבע יעוד הנכס ליחידת בינוי מיוחדת בסימון "בתי תותח" בו יחולו ההוראות שלהלן:

שטח בנייה למגרש - 1,050 מ"ר,

שטח יח"ד מינימאלית - 75 מ"ר,

מס' קומות - 3 על הקרקע או על עמודים,

מס' יח"ד - עד 14 למגרש.

הבנייה תבוצע על פי תכנית בינוי אחידה ודרישות הוועדה המקומית.

בהתאם להחלטת וועדת משנה מס' 960003 מיום 04.02.1996 עולה שאושר נוהל לפיו אם הבניין נהרס ייבנו בו 3 קומות על הקרקע או על עמודים לסה"כ של 1,050 מ"ר ושטח מינימאלי של 75 מ"ר ליח"ד.

אם הבניין לא נהרס ניתן להוסיף עליו 4 יח"ד בקומה נוספת או להרחיב את שטח היחידות הקיימות, ללא תוספת יחידות דיור, עד 1,050 מ"ר ב-3 קומות בתנאי שהשטחים יתחלקו באופן שווה בין היחידות.

אם לא ניתן לבנות לפי אחת החלופות שלעיל, ההיתר יצא לפי תכנית רג/340, הווה אומר 40% לקומה וחדרי גג.

מגדל התאומים 1
ז'בוטינסקי 33
רמת - גן 52511
טל: 03-6133337
03-6131735
פקס: 03-6133352
נורית ג'רבי בע"מ
אדריכלית ושמאית מקרקעין
nurit@gerbi.co.il

6.6 **<u>רג/340/ג/3</u>**

בהתאם להוראות התכנית ניתן לבנות קומת מרתף אחת בתכסית קומה טיפוסית, השימושים במרתף הינם לחניה, מקלטים, אולם התעמלות וכו' – שירשמו כרכוש משותף, ויתרת השטח למחסנים בשטח של עד 6 מ"ר לדירה.

6.7 **<u>רג/1012</u>**

מטרת התכנית הינה מתן אפשרות לשיקום ע"י הרחבה ושיפוץ מבנים קיימים באזור מגורים ב' – יחידות בינוי מיוחדות, בהתאם לתכנית רג/900. התכנית מבצעת חלוקה מחדש שהנכס אינו נכלל בה.

6.8 **<u>רג/מק/340/ג/19</u>**

בהתאם להוראות התכנית נקבע, בין היתר, שחובת חישוב 48 מ"ר (12 מ"ר X 4 קומות) מתוך חדר המדרגות כשטח עיקרי, תבוטל. שטחים אלו יתווספו כשטחי שירות בהתאם לסעיף 13 ב' להוראות המעבר שבתקנות התכנון והבניה. בנוסף, בכל בנין "מיוחד" תהיה חובה להתקין תאורה שתאיר את הבניין עפ"י דרישת מהנדס – העיר.

6.9 **<u>רג/340/ג/21</u>**

התכנית מתירה בניית חדר יציאה לגג בשטח עיקרי של 40 מ"ר או 50% מהשטח העיקרי של הדירה, ובלבד ששטח חדר המדרגות הפנימי לא יפחת מ – 5 מ"ר מתוך שטח זה, בתוספת שטח הממ"ד של אותה דירה - לפי הקטן מביניהם. למרות האמור, תותר בניית חדרי יציאה לגג בשטח של עד 23 מ"ר לכל דירה בקומה עליונה אף אם שטח זה עולה על 50% משטחה העיקרי של הדירה.

בנוסף, הותרה הקמת מצללה בשטח הגג הצמוד לחדרי היציאה לגג או לדירות הגג בתנאים.

6.10 **<u>רג/340/ג/15</u>**

התכנית מוסיפה שטח של 6 מ"ר נטו למחסן לכל יח"ד בכל אזורי המגורים. שטח זה יהווה חלק מהדירה ויובא במניין השטח העיקרי כשטח נוסף לשטח העיקרי המותר.

6.11 **<u>רג/1309</u>**

התכנית קובעת בנכס זכויות בנייה של עד 200 מ"ר ליח"ד כולל מרחב מוגן ומחסן דירתי וסה"כ 1,600 מ"ר לחלקה, 14 יח"ד ושטח מזערי של 110 מ"ר ליח"ד. התכנית קובעת הוראות בינוי ועיצוב.

הנכס נשוא הדיון לא נכלל בתחום התכנית והיא מוזכרת בשל ההפניה אליה בתכנית רג/1309 א'.

מגדל התאומים 1
ז'בוטינסקי 33
רמת - גן 52511
טל: 03-6133337
03-6131735
פקס: 03-6133352
נורית ג'רבי בע"מ
אדריכלית ושמאית מקרקעין
nurit@gerbi.co.il

6.12 <u>רג/מק/340/ג/21 א'</u>

התכנית מאפשרת ניוד שטחים עיקריים בין הקומות, לרבות שטח חדרי יציאה לגג, שטח קומת כניסה ושטח דירת מדרון ללא שינוי בקו בניין ובמספר הקומות. יחד עם זאת, הוועדה המקומית לא תהא רשאית לאשר ניוד שטחי בניה עיקריים מהקומות השונות להרחבת חדרי יציאה לגג.

6.13 <u>רג/340/ג/1/3</u>

התכנית מאפשרת בניית קומת מרתף אחת בגבולות המגרש על מנת לאפשר גישה לחניה במרתף. בנוסף, נקבע כי יש להותיר 15% משטח המגרש לחלחול.

6.14 <u>רג/מק/340/ג/2/3</u>

התכנית מאפשרת הגבהת קומת המרתף עד לגובה 4.0 מ' נטו (גובה מדוד מפני הרצפה ועד לתחתית התקרה). מהנדס העיר רשאי להתיר קומת מרתף גבוהה יותר אם שוכנע כי הדבר דרוש לצורך תפקוד הבניין.

6.15 <u>רג/מק/340/ג/33</u>

התכנית מאפשרת הבלטת קו בניין קדמי ואחורי עד 1.4 מ' מעל קומת הכניסה.

6.16 <u>רג/340/ג/30</u>

תכנית זו נערכה בהתאם לסעיף 23 בתמ"א 38 לחיזוק מבנים ומתירה תוספת קומה מעבר למוצע בתמ"א 38 בכפוף להתאמה להנחיות לעיצוב אדריכלי, לתכליות ולתשלום היטל השבחה.

6.17 <u>רג/1309/א</u>

מטרת התכנית היא הגדלת זכויות הבנייה והשוואתן לזכויות שניתנו לבתים מאותו סוג בשכונת עמידר מכח תכנית רג/1309. התכנית משנה את ייעוד החלקה מיחידת בינוי מיוחד לאזור מגורים ג' בו יחולו ההוראות שלהלן:

6.17.1 ניתן להרחיב כל יח"ד עד 200 מ"ר[9] ולפצל לשתי יח"ד בתנאים,

6.17.2 שטח הבניה המירבי במגרש 1,600 מ"ר ו- 14 יח"ד,

6.17.3 הרחבת הדירות בחלק האחורי תהיה בהתאם לנספח בינוי מס' 1,

6.17.4 תותר הקמת מרתף בהיקף הדירה עם גישה מתוך הדירה,

[9] כולל עיקרי, שירות, ממ"ד ומחסן דירתי

6.17.5 גובה הבניין עד 3 קומות. הרחבה לפי תכנית זו תחייב נסיגה של 1.5 מ' מקו חזית מקומת הקרקע בקומה ראשונה ו/או שנייה. במקרה שבו לא ניתן לנצל את הזכויות ב-3 קומות תותר הקמת קומה רביעית.

<u>נספחי בינוי</u>

בהתאם לנספח הבינוי, הבנייה המוצעת בקומה א' וקומת הגג כוללת חלל פטיו במרכז היחידה החדשה.

<u>היתר בנייה</u>

התכנית מתנה הוצאת היתר בנייה בהגשת תכנית בינוי עקרונית לכל המגרש.

6.18 <u>תנאים זמניים</u>

בהתאם להחלטת הוועדה המקומית מיום 15.05.2014 ואישור הועדה המחוזית מיום 27.10.2014[10], לא יותר פיצול דירות בתחום התכנית. תוקף התנאים ל-24 חודשים מיום הפרסום או מיום הפקדת תכנית רג/1309/ב'.

7. <u>המצב הקנייני</u>

7.1 בהתאם לפלט מידע מיום 09.06.2014, שהופק באמצעות האינטרנט מפנקס הבתים המשותפים, עולה שתת חלקה 5 בחלקה 172 בגוש 6183 בשטח 684 מ"ר, ממוקמת בקומה 2 בשטח של 58.85 מ"ר ורשומה בבעלות קרן קיימת לישראל בשלמות. לתת חלקה 5, 1/6 חלקים ברכוש המשותף והיא רשומה בחכירה כמפורט להלן:

תאריך	מהות	בעלים	חלק בזכות	תאריך סיום חכירה
04.05.1997	תיקון תנאים בשכירות	הרשקוביץ ורה	1/3	31.03.2056
		פינצי אדוארדו	1/3	
14.01.2003	העברת שכירות חלקית בצוואה	הרשקוביץ ורה רחל	1/3	

על תת חלקה 5 רשומה הערה בדבר צו ניהול ע"י כונס נכסים מיום 22.10.2012 והערת אזהרה לפי סעיף 126 מיום 01.10.2013.

7.2 <u>הסכם מכר</u>

בהתאם להסכם[11] משנת 2013, שנערך באמצעות כונס נכסים, עולה כי הנכס נמכר בתמורה לסך של 262,500$, לפי שער של 4 ש"ח=1$, משמע, 1,050,000 ₪.

[10] בהתאם להחלטת הוועדה מיום 23.11.2014, סורבה בבניין נשוא הדיון בקשה להיתר להקמת שתי יחידות דיור במקום יחידה קיימת בחלק הצפוני בקומת הקרקע

[11] בהסכם לא צוין תאריך מלא, לפי נתוני מערכת שעם העסקה בוצעה ביום 06.08.2013

מגדל התאומים 1
ז'בוטינסקי 33
רמת - גן 52511
טל: 03-6133337
03-6131735
פקס: 03-6133352
נורית ג'רבי בע"מ
אדריכלית ושמאית מקרקעין
nurit@gerbi.co.il

להסכם מצורף פסק דין מיום 15.10.2012 לעניין פירוק שיתוף בנכס ונסח רישום מיום 26.02.2003.

7.3 <u>רישום בית משותף</u>

מצו הרישום בפנקס בתים משותפים, עולה שתת חלקה 5 מהווה דירה בת שני חדרים, בקומה השנייה, בשטח 58.85 מ"ר ו- 1/6 חלקים מהרכוש המשותף, המסומנת בהתאמה גם בתשריט הבית המשותף.

8. <u>עמדות הצדדים:</u>

8.1 <u>הנקודות שבהסכמה</u>

8.1.1 תיאור הנכס והמצב התכנוני,

8.1.2 בנכס יחול פטור מהיטל השבחה בהיותו כלול בתחום ההכרזה על שיקום שכונות בין השנים 1979 ועד 1996,

8.1.3 פטור יחסי מהיטל השבחה עד שטח 140 מ"ר,

8.1.4 תוספת שטח של 17 מ"ר אקו' לפי תכנית רג/340/ג/21, תוספת 6 מ"ר מחסן לפי תכנית רג/340/ג/15,

8.1.5 שווי מ"ר מבונה בסך 5,000 ₪ במועד הקובע לתכנית רג/1309/ א'.

8.2 <u>הנקודות שבמחלוקת</u>

8.2.1 <u>רג/340/ג/21</u>

8.2.1.1 **<u>שמאי המבקשת</u>**

8.2.1.1.1 **<u>מהות ההשבחה</u>**

לעמדת שמאי המבקשת ההשבחה נובעת בגין תוספת שטח של 17 מ"א לחדרי יציאה לגג בהתאם לתחשיב המפורט להלן:

<u>מצב קודם</u>

	שטח	מקדם	שטח אקו'
מגורים בקומה א'	110 מ"ר	100%	110 מ"א
חדר יציאה לגג	23 מ"ר	100%	23 מ"א
סה"כ			133 מ"א

מצב חדש

מצב חדש	שטח	מקדם	שטח אקו'
מגורים בקומה א	110 מ"ר	100%	110 מ"א
חדר יציאה לגג	40 מ"ר	100%	40 מ"א
סה"כ			150 מ"א

8.2.1.1.2 **שווי**

שמאי המבקשת קובע שווי מ"ר מבונה בסך 450 $ בהתאם לשווי של 500$ שנקבע בשומות מכריעות בסביבה, לאחר הפחתה בשיעור 10% בגין קירבה למבני ציבור.

8.2.1.1.3 **מקדמים**

דחייה

שמאי המבקשת טוען שמימוש זכויות הבנייה מותנה בהסכמת השכנים או פירוק שיתוף, מאחר שחלקי המבקשת ברכוש המשותף עומד על 1/6 חלקים בלתי מסוימים, כפי שנקבע בפסיקה לעניין תוספת בנייה על הרכוש[12].

בשומה מכרעת שנערכה ע"י הגב' לבנה אשד[13] ברח' עולי הגרדום 8 (להלן: שומת לבנה אשד), נקבע ע"י שמאי המבקש שם מקדם 0.63[14] לדחייה בגין נושא זה ובדחייה נוספת התואמת את הבינוי בפועל.

שמאי המבקשת טוען שלא ניתן לחייב בהיטל השבחה בגין זכויות שבבעלות דירה אחרת. במקרה של הסכמה עם השכנים בנוגע למימוש הבניה בגג, בעלי הדירה יצטרכו לרכוש את זכויות הדיירים האחרים בגג והיטל השבחה יחול כחוק על מוכרי הזכויות. לחילופין, במידה ומחייבים על כל השטח, יש לקזז את עלות הרכישה של הזכויות "בבעלות אחרים".

לטענתו קיימת הרחבה אצל השכן הצמוד לנכס מהצד וכדי לעמוד במגבלת ה- 200 מ"ר ובניית קומה נוספת, המבקשת תצטרך להגיע להסכמה עם השכנים כדי להרוס חלק מהבניה הקיימת.

---

[12] עע"מ 2832/09 הוועדה המקומית לתכנון ולבניה גבעתיים נ' בני אליעזר בע"מ ואח', רע"א 6339/97 משה רוקר נ' משה סלומון, ע"א 549/73 אנטוניו והלן וינטרס נ' אלוני זמורה, ע"א וולטר יוסף ועליזה לוינהיים נ' יוחנן שוורצמן

[13] השמאית המכריעה קבעה מקדם דחייה 0.68 לפי 8 שנים= n, 5%=i- נ.ג.

[14] המקדם שנקבע ע"י שמאי המבקש- 0.8 למדרגה זו- נ.ג.

שוליות

יש להביא בחשבון מקדם התאמה, בהתאם לשומת לבנה אשד, לדירה טורית עם שני כיווני אוויר (מזרח ומערב) ושטחים פנימיים ללא פתחי אוורור ואור כמפורט להלן:

שטח	מקדם
1 מ"ר עד 120 מ"ר	1
121 מ"ר – 140 מ"ר	0.75
141 מ"ר עד 200 מ"ר	0.5

הפסד מרפסת

שמאי המבקשת קובע מקדם 0.4 למרפסת ומקזז 6.8 מ"א[15] בגין הפסד שטח מרפסת גג.

8.2.1.1.4 **פטור**

שמאי המבקשת מביא בחשבון הפטור עד 140 מ"ר ומקזז מתוספת השטח את ההפרש[16] עד גובה הפטור.

8.2.1.2 **שמאי המשיבה**

8.2.1.2.1 **מהות ההשבחה**

לעמדת שמאי המשיבה ההשבחה הינה בגין תוספת שטח של 17 מ"א לחדרי יציאה לגג כמפורט להלן:

מצב קודם

	שטח	מקדם	שטח אקו'
מגורים בקומה א'	110 מ"ר	100%	110 מר"א
חדר יציאה לגג	23 מ"ר	100%	23 מר"א
מרפסת גג	87 מ"ר		
סה"כ			133 מר"א

מצב חדש

מצב חדש	שטח	מקדם	שטח אקו'
מגורים בקומה א	110 מ"ר	100%	110 מר"א
חדר יציאה לגג	40 מ"ר	100%	40 מר"א
מרפסת גג	70 מ"ר		
סה"כ			150 מר"א

[15] 17 מ"ר × 0.4
[16] 7 מ"ר

מגדל התאומים 1
ז'בוטינסקי 33
רמת - גן 52511
טל: 03-6133337
03-6131735
פקס: 03-6133352
נורית ג'רבי בע"מ
אדריכלית ושמאית מקרקעין
nurit@gerbi.co.il

8.2.1.2.2 **<u>שווי</u>**

שמאי המשיבה קבע שווי של 600 $ למ"ר מבונה בהסתמך על השווי שנקבע בשומה מכרעת בגו"ח 6183/189 ברחוב האצ"ל 38 שנערכה ע"י הגב' שושי שרביט שפירא, שמיקומו נחות יותר.

8.2.1.2.3 **<u>מקדמים</u>**

<u>סמיכות למבני ציבור</u>

לעמדת שמאי המשיבה, קרבת הנכס למבני ציבור בעורפו אינה משפיעה על ערכי הקרקע ושוק המקרקעין ברמת עמידר אינו מגיב לכך.

<u>דחייה</u>

שמאי המשיבה טוען שלא נדרשת דחייה למימוש הזכויות באופן מיידי, מאחר שכל דירה בונה בתחום שלה וההרחבה לא גולשת לתחום השכנים. בנוסף מציין השמאי כי בתכנית הבינוי, יש חלופה שבה יח"ד האמצעיות גולשות מעבר לקיר המשותף בגלל שהיחידות הפינתיות יכולות להרחיב יותר, אולם בהשבחה שחושבה, לא נדרשו לכך, מאחר שהיא חושבה בנכס כיחידת דיור אחת.

לחילופין, ככל ששיטת שמאי המבקשת תאומץ בעניין הזכויות היחסיות, הרי שיש להביא בחשבון 3 חדרי גג ולא חדר אחד ולייחס 1/6 מכל חדר למבקשת. בתחשיב כזה, יעמוד שטח חדרי גג על 20 מ"ר[17].

[17] 1/6 × 3 × 40 מ"ר = 20 מ"ר

שוליות

דירת גג בשטח כולל של 150 מ"ר אינה מהווה דירה גדולה ואין להביא מקדם שוליות.

הפסד מרפסת

שמאי המשיבה קובע מקדם 0.2 למרפסת ומקזז 3.4 מ"א[18] בגין הפסד שטח מרפסת גג.

8.2.1.3 **פטור**

בהסתמך על תצהיר הבעלים ופרוטוקול הדיון בבית המשפט, לפיו בנו של אחד הבעלים שבבעלותו 1/3, התגורר בדירה, חושבה ההשבחה על 2/3 מהשטח של עד 140 מ"ר[19].

8.2.1.4 **תחשיב**

שמאי המבקשת		**שמאי המשיבה**	
שווי מ"ר מבונה	2,084 ₪[20]	שווי מ"ר מבונה	$ 600
תוספת שטח אקו'	17 מ"א	תוספת שטח אקו'	17 מ"א
השבחה			
17 מר"א - 7 מר"א - 6.8 מר"א =	3.2 מ"א	10 מר"א +4.67 מר"א - 3.4 מר"א =	11.27 מ"א
3.2 מר"א × 0.75[21] × 0.63[22] × 0.5[23] =	0.75 מ"א	11.27 מר"א × 600 $/מר"א =	$ 6,760
0.75 מר"א × 2,084 ₪/מר"א =	1,569 ₪	$ 6,760 X 4.632 ₪	
השבחה	1,569 ₪	השבחה	31,000 ₪
היטל השבחה	**785** ₪	**היטל השבחה**	**15,500** ₪

8.2.2 רג/340/ג/15

8.2.2.1 **שמאי המבקשת**

8.2.2.1.1 **מהות ההשבחה**

ההשבחה נובעת מתוספת מחסן בשטח 6 מ"ר ליח"ד.

8.2.2.1.2 **שווי**

בהתאם למדרגה הקודמת.

---

[18] 17 מ"ר × 20%
[19] 4.67 מ"ר
[20] 500 $ × 0.9 (בגין קירבה למבני ציבור) × 4.632 (שע"ח)= $450
[21] מקדם שוליות
[22] I=6% N=8
[23] 1/6 חלקים מתוך 1/3 משטח הגג= 0.5 או מקדם המבטא עלות רכישת הזכויות מהבעלים האחרים

8.2.2.1.3 **<u>מקדמים</u>**

מחסן - 0.7,

שוליות - 0.5.

8.2.2.2 **<u>שמאי המשיבה</u>**

8.2.2.2.1 **<u>מהות ההשבחה</u>**

ההשבחה נובעת מתוספת מחסן בשטח 6 מ"ר ליח"ד.

8.2.2.2.2 **<u>שווי</u>**

בהתאם למדרגה הקודמת.

8.2.2.2.3 **<u>שוליות</u>**

שמאי המשיבה טוען כי ככל שמדובר בדירת גג שטח כולל של 150 מ"ר אינו שטח גדול ואין להביא מקדם שוליות.

8.2.2.2.4 **<u>מקדמים</u>**

מחסן - 80%.

8.2.2.3 **<u>תחשיב</u>**

<u>שמאי המבקשת</u>		**<u>שמאי המשיבה</u>**	
שווי מ"ר מבונה	2,113 ₪[24]	שווי מ"ר מבונה	600 $
תוספת שטח מחסן	6 מ"ר	תוספת שטח מחסן	6 מ"ר
<u>השבחה</u>			
6 מ"ר × 0.7 × 0.5 =	2.1 מ"א	6 מ"ר × 80% =	4.8 מ"א
2.1 מ"א × 2,113 ₪/מ"א =	4,437 ₪	4.8 מ"א × 600 $/מ"א =	2,880 $
השבחה	4,437 ₪	השבחה ב- ₪ (שע"ח 4.695)	14,000 ₪
היטל השבחה	2,218 ₪	היטל השבחה	7,000 ₪

[24] 500 $ × 0.9 (בגין קירבה למבני ציבור) × 4.695 (שע"ח)

8.2.3 רג/1309 א'

8.2.3.1 **שמאי המבקשת**

8.2.3.1.1 **מהות ההשבחה**

שמאי המבקשת טוען שהזכויות בנכס מיוחסות לפי החלק ברכוש המשותף ולא ליחידה, משום שאם כל יחידה יכולה להתרחב לשתי יח"ד, לא יהיה מקום לבנות את היחידות בקומת הקרקע. לעמדתו, התכנית אינה משביחה את הנכס עקב עלויות התאמה גבוהות. ומציג תחשיב לשטחים אקוויוולנטיים בשני המצבים כמפורט להלן:

מצב קודם

מהות	שטח	מקדם	שוליות	שטח אקו'
שטח לבניה בקומה א'	110 מ"ר	1.00	1.00	110.00 מ"א
חדר יציאה לגג עד 120 מ"ר	10 מ"ר	1.00	1.00	10.00 מ"א
חדר יציאה לגג מעל 120 מ"ר ועד 140 מ"ר	20 מ"ר	1.00	0.75	15.00 מ"א
חדר יציאה לגג מעל 140 מ"ר	20	1.00	0.50	10.00 מ"א
מרפסת גג		0.40	1.00	28.00 מ"א
מחסן		0.70	0.50	2.10 מ"א
סה"כ				175.10 מ"א

מצב חדש

מהות	שטח	מקדם	שוליות	שטח אקו'
שטח תוספת קומה א' בניכוי שטח מדרגות	94 מ"ר	1.00	1.00	94.00 מ"א
שטח תוספת קומה ב'	94 מ"ר	1.00	1.00	94.00 מ"א
סה"כ				188.00 מ"א

8.2.3.1.2 **שווי**

שמאי המבקשת מסכים לשווי של 5,000 ₪ שנקבע ע"י שמאי המשיבה.

8.2.3.1.3 **עלויות התאמה**

שמאי המבקשת קובע שתוספת הזכויות כרוכה בעלויות התאמה הנדרשות לבניית ממ"ד, יצירת גישה ליח"ד בקומה הנוספת וחיזוק הבניין כדלהלן:

סעיף	שטח	מחיר למ"ר	סה"כ
חיזוק ושיפוץ	60 מ"ר	2,000 ₪/מ"ר	120,000 ₪
עלות עודפת לבניית ממ"ד נוסף	12 מ"ר	1,200 ₪/מ"ר	14,400 ₪
סה"כ			134,400 ₪

מאחר שמדובר בתוספת יחידת דיור ולא בהרחבה, עלויות ההתאמה נדרשות רק במצב החדש, להבדיל מהרחבת יחידה קיימת.

8.2.3.2 **<u>שמאי המשיבה</u>**

8.2.3.2.1 **<u>מהות ההשבחה</u>**

לעמדת שמאי המשיבה ההשבחה הינה בגין תוספת שטח אקו' של 19.2 מ"ר בהתאם לתחשיב המפורט להלן:

<u>מצב קודם</u>

פירוט מצב קודם	שטח	מקדם	שטח אקו'
שטח דירה אפשרי בקומה א'	110 מ"ר	100%	110.00 מ"א
חדר יציאה לגג	40 מ"ר	100%	40.00 מ"א
מחסן	6 מ"ר	80%	4.80 מ"א
מרפסת גג	70 מ"ר	20%	14.00 מ"א
ממ"ד			12.00 מ"א
סה"כ			180.80 מ"א

<u>מצב חדש</u>

פירוט מצב חדש	שטח	מקדם	שטח אקו'
שטח דירה בשתי קומות	200 מ"ר	100%	200.00 מ"א
סה"כ			200.00 מ"א

לגישתו, תת חלקה 5 נוצרה מאיחוד שתי יח"ד וההשבחה חושבה לקולא, לפי יח"ד אחת.

8.2.3.2.2 **<u>שווי</u>**

שמאי המשיבה קובע לקולא, שווי מ"ר מבונה בסך 5,000 ₪, בהסתמך על הנתונים למכר דירות בסביבה כמפורט להלן:

גו"ח	תאריך	שווי מכירה	שנת בניה	שטח במ"ר	חדרים	שטח ברוטו	שווי מ"ר בנוי	שווי מ"ר מבונה
6183/386/9	28.02.2001	2,100,000 ₪	2011	125	5	198	15,273 ₪	6,472 ₪
6183/386/7	28.08.2011	1,200,000 ₪	2010	78	3.5	86	13,986 ₪	5,547 ₪
6183/454/80	28.03.2011	2,020,000 ₪	1999	106	5	117	17,324 ₪	8,948 ₪
6183/450/10	28.04.2012	815,000 ₪[25]	1998	91	4	100	16,284 ₪	8,198 ₪
6183/447/3	03.11.2011	1,175,000 ₪	1988	79	4	87	13,521 ₪	6,214 ₪
6183/405/3	14.04.2011	1,220,000 ₪	1997	74	4	81	14,988 ₪	7,267 ₪
ממוצע								7,107 ₪

[25] 0.5 חלקים במכר

8.2.3.2.3 **<u>מקדמים</u>**

מחסן - 80%,

מרפסת - 20%.

8.2.3.2.4 **<u>עלויות התאמה</u>**

עלויות ההתאמה קיימות בשני המצבים התכנוניים ולכן אין להן השפעה על ההשבחה שחושבה. כמו כן נטען שכל הרחבה לצדדים תחייב הסטת המדרגות.

8.2.3.3 **<u>תחשיב</u>**

<u>שמאי המבקשת</u>		**<u>שמאי המשיבה</u>**	
שווי מ"ר מבונה	5,000 ₪	שווי מ"ר מבונה	5,000 ₪
תוספת שטח אקו'	12.9 מ"ר	תוספת שטח אקו'	19.20 מ"ר
<u>השבחה</u>			
12.9 מ"א × 5,000 ₪/מ"א =	64,500 ₪	19.2 מ"א × 5,000 ₪/מ"א =	96,000 ₪
ניכוי עלויות התאמה	134,000 ₪-		
		השבחה	96,000 ₪
	אין השבחה	היטל השבחה	48,000 ₪

9. <u>עקרונות גורמים ושיקולים בהערכה</u>

באומדן ההשבחה בנכס הנדון הובאו בחשבון בין היתר, הגורמים והשיקולים הבאים:

9.1 בהתאם להוראות סעיף 1 (א) בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה – תשכ"ה,1965:

9.1.1 **השבחה** - עליית שוויים של מקרקעין עקב אישור תכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג.

9.1.2 מימוש זכויות במקרקעין - אחת מאלה:

9.1.2.1 קבלת היתר לפי חוק זה לבניה או לשימוש בהם, שלא ניתן היה לתיתו אלמלא אישור התכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג .

9.1.2.2 התחלת השימוש בהם בפועל כפי שהותר לראשונה עקב אישור התכנית.

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

במקרה הנדון המימוש המבוקש הנו לפי ס.ק. (9.1.2.3).

9.2 הובא בחשבון מיקום הנכס במרקם הכללי של העיר ובמתחם נשוא חוות הדעת.

9.3 המתואר בפרק התכנוני והקנייני.

9.4 מחירי מקרקעין בתאריכים הקובעים בסביבה ובהתאמה לנכס נשוא חוות הדעת.

10. <u>הכרעה</u>

10.1 <u>המועד הקובע לאישורה של תכנית רג/1309 א'</u>

לעמדת שמאי המבקשת המועד הקובע יחול ביום 10.07.2012 ולעמדת שמאי המשיבה ביום 07.05.2006.

בהתאם להוראות סעיף 119 א', תחילתה של תכנית, שאושרה לפי סימן זה, היא בתום חמישה עשר ימים מיום פרסום הודעה ברשומות או בעתון על דבר אישורה, לפי המועד שבו פורסמה ההודעה האחרונה מבין ההודעות ברשומות או בעיתון. התכנית פורסמה למתן תוקף ביום 11.07.2012, לפיכך המועד הקובע יהיה ביום 26.07.2012.

10.2 <u>העדר השבחה בגין הכללת הנכס בתחום ההכרזה לשיקום שכונות</u>

שמאי הצדדים מסכימים לאי חבות בהיטל השבחה בתקופה שבין שנת 1979- 1996 בגין ההכרזה על רמת עמידר כשכונת שיקום (שיקום פיזי).
מאחר שהתכניות במועדים אלו מגדירות הרחבת יחידות קיימות, קיבלתי את עמדת הצדדים לעניין זה.

10.3 <u>פטור עד 140 מ"ר</u>

שמאי המבקשת קובע שיש לחשב ההשבחה בפטור עד 140 מ"ר לעומת שמאי המשיבה הסבור שהפטור יחול רק על 1/3 חלקים ברכוש המשותף.

במסגרת המסמכים שהוגשו לא צורף תצהיר המבקשת לפטור ואין באפשרותי להכריע בסוגיה.

בנוסף, זכויות הבנייה לפי תכנית רג/900 עומדות על 1,050 מ"ר שהם כ-175 מ"ר ליח"ד במצב קודם, מכאן שכל שטח שנוסף לזכויות הבנייה יחרוג משטח הפטור עד 140 מ"ר ויהא חייב בהיטל השבחה.

10.4 <u>רג/340/ג/21</u>

שמאי הצדדים מסכימים שהתכנית מוסיפה 17 מ"ר אקו' לחדר על הגג אולם חלוקים על הקיזוז שיש לקבוע בגין הפסד שטח המרפסת.
המחלוקת לשטח המרפסת האקוויוולנטי נובע מהמחלוקת על מקדם השווי למרפסת זו ששמאי המבקשת קובע אותו על 0.4 לעומת 0.2 שקבע שמאי המשיבה.

בהתחשב בבינוי הקיים ובשטח הבנייה המותר, קיבלתי את המקדם 0.2 שנקבע ע"י שמאי המשיבה.

מגדל התאומים 1
ז'בוטינסקי 33
רמת - גן 52511
טל: 03-6133337
03-6131735
פקס: 03-6133352
נורית ג'רבי בע"מ
אדריכלית ושמאית מקרקעין
nurit@gerbi.co.il

10.4.1 <u>מקדמים</u>

10.4.1.1 <u>מקדם דחייה לפירוק שיתוף וקבלת הסכמת השכנים</u>

שמאי המבקשת טוען שיש להביא בחשבון מקדם 0.68 לדחייה בגין הצורך בקבלת הסכמת השכנים או פירוק שיתוף לעומת שמאי המשיבה הסבור שאין צורך בקבלת הסכמה כזו מאחר שהבינוי מבוצע בכל אחת מהיחידות בתחום המוגדר לה בתכנית הבינוי.

הרישום בנכס איננו כולל הצמדות. בהתאם לתכנית רג/900 קיימת יתרת זכויות בלתי מנוצלת בחלקה לרבות זכות לתוספת קומה. בהתאם להחלטת הוועדה מיום 04.02.1996, נכללת חלופת בינוי הכוללת תוספת שטחי בנייה ליחידות הקיימות בקומה נוספת, עם או בלי תוספת יחידות דיור.

בהתאם להיתר בנייה מס' 5988 מיום 02.02.1986, אושרה בבניין נשוא הדיון תוספת חדר על הגג בשטח של כ-23 מ"ר ומרפסת גג על גג משותף.

בהתאם להוראות תכנית רג/900 החלה במקום במועד הקובע, הבנייה בנכס תבוצע על פי תכנית בינוי אחידה ובהתאם לדרישות הוועדה המקומית. מאחר שהרחבת הבנייה בתחום השטח המשותף מחייבת קבלת הסכמת השכנים ומאחר ונדרשת תכנית בינוי אחידה, קיבלתי את עמדת שמאי המבקש לכך שיש להביא בחשבון דחייה למימוש הזכויות. על אף שקיימת תכנית בינוי מוסכמת בהיתר 5988, קבעתי מקדם דחייה 0.68 על הצד הזהיר, כפי שנקבע בשומת הגב' לבנה אשד אליה הפנה שמאי המבקשת.

10.4.1.2 <u>שוליות</u>

שמאי המבקשת קובע מקדם התאמה 0.75 לדירה טורית בשטח מעל 120 מ"ר ועד 140 מ"ר ומקדם 0.5 לשטח שעד 200 מ"ר ,לעומת שמאי המשיבה הסבור שאין מקום לקבוע שוליות לדירת גג בשטח של כ-150 מ"ר.

זכויות הבנייה לפי תכנית רג/900 משקפות שטח של כ-179 מ"ר ל-6 יחידות הדיור הקיימות. בהתחשב באופי הבנייה ורווחת המגורים הקיימת, קבעתי מקדם שוליות 0.9 לשטח דירה העולה על 100 מ"ר ו-0.8 לשטח העולה על 130 מ"ר.

10.4.2 שווי

שמאי המבקשת קובע השווי על $450 שהם כ-2,084 ₪ לעומת $600 שהם כ-2,800 ₪ שקבע שמאי המשיבה. שני השמאים נסמכים על שומות מכריעות שנערכו בסביבה.

מערכי שווי שנקבעו בשומות מכריעות בסביבה עולה ששווי מ"ר מבונה נקבע בין $500 ל-$600.

בחוות דעתי ברח' יעבץ 6, המהווה רחוב משולב צר, קבעתי השווי למ"ר מבונה על 2,200 ₪.

מעסקאות מכר לדירות מגורים בסביבה עולים הנתונים הבאים:

תאריך	גו"ח	כתובת	מחיר מוערך	שטח בנוי	קומה	זכויות ליח"ד	שווי מ"ר מבונה	שווי מתואם[26]
11/12/2002	6183/172/1	דרך התפוצות 41[27]	419,580 ₪	29	קרקע	179	1,724 ₪	2,900 ₪
10/01/2007	6183/180/1	המחתרת 20[28]	587,112 ₪	58	קרקע	200	1,944 ₪	3,488 ₪
15/08/2008	6183/182/6	המחתרת 18	450,000 ₪	24	שנייה	200	1,948 ₪	2,932 ₪

מערכי השווי שלעיל עולה ששווי מ"ר מבונה בנכס עומד על כ-1,700 ₪. שווי זה משקף את מכלול תכונותיו הכוללות, בין היתר, את סמיכותו לשטח לבניין ציבורי, הדחייה הנדרשת למימוש הזכויות והשוליות בשטחי הבנייה. השווי הבסיסי בניטרול השפעות אלו יעמוד על כ-2,800 ₪ כפי שנקבע ע"י שמאי המשיבה.

לאור מכלול הנתונים, קיבלתי השווי בסך 2,800 ₪ שנקבע ע"י שמאי המשיבה.

10.4.3 תחשיב

2,800 ₪ X 0.8[29] X 0.68 X 17 מ"ר X 0.8[30] = **20,716 ₪**

[26] בהתחשב במקדם דחייה 0.68 ומקדם שוליות 0.9 משטח של 100 מ"ר עד 130 מ"ר ומקדם 0.8 מעל 130 מ"ר
[27] עסקה בבניין נשוא הדיון
[28] הבניין צמוד לבית כנסת
[29] מקדם שוליות לזכויות בנייה מעל 130 מ"ר
[30] מקדם השווי לשטח החדר בקיזוז שטח מרפסת לפי מקדם 0.2

מגדל התאומים 1
ז'בוטינסקי 33
רמת - גן 52511
טל: 03-6133337
03-6131735
פקס: 03-6133352
נורית ג'רבי בע"מ
אדריכלית ושמאית מקרקעין
nurit@gerbi.co.il

10.5 <u>רג/340/ג/15</u>

שמאי הצדדים מסכימים שהתכנית מוסיפה שטח של 6 מ"ר למחסן אולם חלוקים על מקדמי השווי למחסן ולשוליות. שמאי המבקשת קובע מקדם שווי 0.7 ושוליות 0.5, לעומת 0.8 שקבע שמאי המשיבה.

התכנית קובעת ששטח המחסן יצורף לשטח הדירה ויהווה חלק ממנה. מאחר שבמצב קודם לא נקבעו זכויות בנייה למחסן פרטי לדירה, שטח בנייה זה נוסף לזכויות לשטח עיקרי ומשקף מקדם שווי 1 למגורים במצב חדש.

תוספת הבנייה לשטח זה, מחייבת אף היא את הסכמת השותפים ומהווה שטח שולי בהתאם להכרעתי לעיל.

10.5.1 <u>שווי</u>

לאור סמיכות המועד הקובע למועד הקודם, שווי מ"ר מבונה יעמוד על 2,800 ₪.

10.5.2 <u>תחשיב</u>

2,800 ₪ X 0.8[31] X 0.68 X 6 מ"ר = **<u>9,139 ₪</u>**

10.6 <u>רג/1309 א'</u>

התכנית מאפשרת הרחבת כל אחת מיחידות הדיור ל-200 מ"ר ופיצולה בתנאים לשתי יחידות דיור לסה"כ 14 יח"ד.

בהתחשב במספר היחידות הקיימות בנכס, הבאתי בחשבון שסך היחידות במצב החדש יעמוד על 12, משמע פיצול היחידה נשוא הדיון ל-2 יח"ד.

התכנית כוללת נספח בינוי מנחה הכולל חלופות בינוי לקומה א'. בחלופות אלו מוצע פטיו בקומה א', המאפשר אוורור ותאורה טבעיים למרכז הדירה. בהתאם לבינוי זה, מתוכננות מדרגות עלייה לקומה השנייה בשני צידי המבנה. מאחר שההרחבה המוצעת ביחידות הקיצוניות מתבצעת בתחום המדרגות הקיימות, מימוש הבנייה מותנה בהקמת מדרגות חדשות.

[31] מקדם שוליות לזכויות בנייה מעל 130 מ"ר

מגדל התאומים 1
ז'בוטינסקי 33
רמת - גן 52511
טל: 03-6133337
03-6131735
פקס: 03-6133352
נורית ג'רבי בע"מ
אדריכלית ושמאית מקרקעין
nurit@gerbi.co.il

10.6.1 <u>שווי</u>

שמאי הצדדים מסכימים לשווי של 5,000 ₪ למ"ר מבונה.

לאחר שבחנתי נתוני העסקה שבוצעה בנכס, קיבלתי את הסכמתם לשווי.

10.6.2 <u>מקדמים</u>

מקדם דחייה- החלק ברכוש המשותף זהה בכל הדירות ועומד על 1/6 חלקים ושטח הדירות במצב החדש עומד על 200 מ"ר ליח"ד. מכאן שלא נדרשת הסכמת הבעלים לחלוקת ייתרת הזכויות המוצעות, מאחר שהן מגובשות בתכנית עצמה, אולם נדרשת חתימתם על הבקשה להיתר.
בהתחשב בדחייה שנקבעה במדרגה קודמת, קבעתי מקדם דחייה 0.83 ל-4 שנים לפי 5% למימוש זכויות הבנייה.

מקדם שוליות – בהתחשב בשטח דירה ממוצעת בסביבה הבאתי בחשבון מקדם 0.9 לשטח דירה מעל 100 מ"ר ועד 130 מ"ר ומקדם 0.8 לשטח העולה על 130 מ"ר.

10.6.3 <u>עלויות התאמה</u>

שמאי המבקשת טוען לעלויות התאמה בסך 134,000 ₪ לעומת שמאי המשיבה הסבור שגם במצב קודם נדרשו עלויות התאמה בנכס.

מימוש זכויות הבנייה שהותרו בנכס במצב קודם, מחייב שינויים הנוגעים להרחבת הדירה בקומה א' ותוספת חדר על הגג. תוספת השטחים והאפשרות לפיצול היחידה לשתי דירות מחייבת עלויות התאמה נוספות.
שטח הבנייה הנוסף בהשוואה למצב קודם עומד על כ-15 מ"ר[32]. בהתחשב בשינוי המבוקש, קבעתי עלויות התאמה בסך 30,000 ₪.

מאחר שתוספת יח"ד מאפשרת בניית ממ"ד נוסף, שוויו מתווסף על שווי הקרקע ליחידת הדיור החדשה. השימושים המותרים בממ"ד כוללים מגורים והקמתו תורמת לשווי הקרקע, לפיכך דחיתי את עמדת שמאי המבקשת בעניין זה.

[32] 179 מ"ר + 6 מ"ר= 185 מ"ר במצב קודם לעומת 200 מ"ר במצב חדש

מגדל התאומים 1
ז'בוטינסקי 33
רמת - גן 52511
טל: 03-6133337
03-6131735
פקס: 03-6133352
נורית ג'רבי בע"מ
אדריכלית ושמאית מקרקעין
nurit@gerbi.co.il

10.6.4 <u>תחשיב</u>

<u>שטח אקוויוולנטי מצב קודם</u>

	שטח	מקדם שווי/ שוליות	מקדם דחייה	מ"ר אקו'
זמין בנוי	58.85	1.00	1.00	58.85
דחוי עד 100 מ"ר	41.15	1.00	0.83	34.15
דחוי שולי מעל 100 ועד 130	30.00	0.90	0.83	22.41
דחוי שולי מעל 130 מ"ר	55.17	0.80	0.83	36.63
חדר גג	40.00	0.80	0.83	26.56
מרפסת גג	145.17	0.20	0.83	24.10
סה"כ	185.17			202.70

<u>שטח אקוויוולנטי מצב חדש</u>

	שטח	מקדם שווי	מקדם דחייה	מ"ר אקו'
זמין בנוי	58.85	1.00	1.00	58.85
דחוי עד 100 מ"ר ליח"ד	141.15	1.00	0.83	117.15
חדר גג	40.00	1.00	0.83	33.20
מרפסת גג	160.00	0.20	0.83	26.56
סה"כ	240.00			235.76

<u>ההשבחה</u>

33.06 מ"ר X 5,000 ₪ 165,300 ₪

עלויות התאמה 30,000 ₪

<u>ההשבחה המתואמת</u> **<u>135,300</u>** ₪

מגדל התאומים 1
ז'בוטינסקי 33
רמת - גן 52511
טל: 03-6133337
03-6131735
פקס: 03-6133352
נורית ג'רבי בע"מ
אדריכלית ושמאית מקרקעין
nurit@gerbi.co.il

11. <u>השומה</u>

בהתאם ובכפוף לכל האמור לעיל הגעתי לכלל דעה שההשבחה בנכס תעמוד על הערכים שלהלן:

תכנית	מועד קובע	ההשבחה	היטל השבחה
רג/340/ג/21	27.01.2006	₪ 20,716	₪ 10,358
רג/340/ג/15	03.03.2006	₪ 9,139	₪ 4,569
רג/1309 א'	26.07.2012	₪ 135,300	₪ 67,650

הסכומים יוצמדו למדד בהתאם להוראות החוק.

ולראייה באתי על החתום,

שמאית מקרקעין
נורית ג'רבי
מס' רשיון 436

אדר' נורית ג'רבי
שמאית מכריעה