רינת וויס רביב - שמאית מקרקעין
שמאית מכריעה לפי חוק התכנון והבניה

מורן אטיאס, עו"ד ושמאית מקרקעין **אדיר הושיר, שמאי מקרקעין**

תאריך: 16 ינואר, 2022
מינוי: 1617-2021
מספרנו: מכרעת.405

לכבוד

המבקשת	המשיבה
גב' ויולט כהן	הוועדה המקומית לתו"ב רמת גן
ע"י מר אבירן חן, שמאי מקרקעין	ע"י מר גדעון קרול, שמאי מקרקעין

שומה מכרעת להיטל השבחה
גוש 6179 חלקה 247
רחוב זלמן שז"ר 77,
שיכון צנחנים, רמת גן

בהתאם להוראות סעיף 14 (ב) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה -1965, מוניתי ע"י יו"ר מועצת שמאי המקרקעין כשמאית מכריעה לעניין ההשבחה שחלה בשווי הנכס הנדון.

במסגרת ההליך הוצגו בפני שומות הצדדים:

עמדת המשיבה, הוועדה המקומית, מפורטת בשומתו של שמאי המקרקעין מר גדעון קרול, מיום 23 מאי 2021 ובמסמך התייחסות לטיעוני המבקשת, מיום 11 אוקטובר 2021.

עמדת המבקשת, גב' ויולט כהן, מפורטת בשומתו של שמאי המקרקעין מר אבירן חן מיום 26 אוגוסט 2021.

ביום 25 אוקטובר 2021 קיימתי דיון בהשתתפות השמאי מר אבירן חן מטעם המבקשת ובהשתתפות השמאים מר גדעון קרול ומר רונן שחר מטעם המשיבה. סיכום הדיון נמסר להם.

1. מטרת השומה

מטרת השומה היא הערכת ההשבחה שחלה בשווי הנכס הנדון, כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965, עקב אישור תכניות רג/340, רג/340/ג, רג/821, רג/340/ג/1, רג/340/ג/3, רג/מק/340/ג/21, רג/340/ג/15, רג/מק/340/ג/26 ו-רג/מק/340/ג/2/3. שומת המשיבה נערכה עקב בקשה למידע מוקדם.

2. תאריך ביקור בנכס

ביקור בנכס ובסביבתו נערך ע"י החת"מ בתאריך 10.1.2022.

רח' אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com

3. המועדים הקובעים להערכה

תכנית	מועד קובע[1]
רג/340	11.1.1980
רג/340/ג	29.8.1980
רג/821	9.4.1982
רג/340/ג/1	13.4.1985
רג/340/ג/3	23.10.1992
רג/340/ג/21	27.1.2006
רג/340/ג/15	3.3.2006
רג/מק/340/ג/26	28.2.2007
רג/מק/340/ג/2/3	20.8.2008

4. פרטי הנכס

גוש: 6179
חלקה: 247
שטח החלקה בשלמות: 550 מ"ר
מהות הנכס: בית מגורים צמוד קרקע חד משפחתי ותיק
כתובת: רחוב זלמן שז"ר 77, שיכון צנחנים, רמת גן
זכויות: חכירה

5. תיאור הנכס והסביבה

5.1 תיאור הסביבה

שכונת שיכון צנחנים, מהווה שכונה מבוקשת אשר ממוקמת בדרום מזרח העיר רמת גן. גבולות השכונה: כביש ארצי מס' 4, מעברו כפר אז"ר ורמת אפעל ממזרח; הפארק הלאומי והספארי מדרום; שכונת רמת חן ממערב ושכונת נווה יהושע מצפון.
השכונה מאופיינת בבתי מגורים צמודי קרקע בבניה חדשה לצד ותיקה.
בשכונה כפר המכביה ובו גן אירועים, מלון, אולמות ומגרשי ספורט.
רחוב זלמן שז"ר מהווה רחוב דו סטרי. תחילתו בשדרות בן צבי בצפון והוא ללא מוצא בקצהו הדרומי. מעברו המערבי של הרחוב, בקטע הנדון, חווה חקלאית "תלמי אברהם".
הפיתוח הסביבתי מלא.

5.2 תיאור הנכס

חלקה 247 בגוש 6179, בשטח רשום של 550 מ"ר. צורתה דמוית מלבן. החלקה פינתית לה חזית מערבית בת כ- 26 מ"ר לרחוב שז"ר, חזית דרומית בת כ- 20 מ' וחזית מזרחית להסתעפות של רחוב שז"ר. פני הקרקע מישוריים. על החלקה בנוי מבנה מגורים חד קומתי

[1] מועד תחילת התכניות, 15 יום מפרסום אישורן ברשומות.

רח' אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com

ותיק בשטח של כ- 120 מ"ר וחצר מקורה בשטח של כ- 13 מ"ר[2]. המבנה בנוי שלד בטון, קירות בלוקים מחופים טיח וגג רעפים.

6. המצב התכנוני ונתוני הרישוי

6.1 מצב קודם

6.1.1 תכנית מפורטת מס' רג/214

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 1341 מיום 23.2.1967.

התכנית חלה על שטח של כ- 10.7 דונם.

מטרת התכנית הרחבת שיכון צנחנים.

התכנית סווגה את החלקה באזור מגורים א' בו תותר הקמת בית בן קומה אחת בשטח של כ- 25%. קו בניין קדמי 4 מ'. קו בניין צידי ואחורי יקבעו בהתאם לתכנית בינוי שתאושר ע"י הוועדה המקומית.

6.1.2 רישוי

בתיק הבניין הסרוק במערכת המידע הנדסי של עיריית רמת גן, נמצא רישיון בניה מס' 7845 מיום 17.9.1964 להקמת 7 בתי מגורים בני 3.5 חדרים, פינת אוכל ונוחיות בשטח כולל של 841.54 מ"ר. הבית הנדון בשטח של 120.22 מ"ר וחצר מקורה בשטח של 13.20 מ"ר.

תעודת גמר ניתנה ביום 21.8.1966.

6.2 מצב חדש

6.2.1 תכנית מתאר מקומית מס' רג/340

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 2591 מיום 27.12.1979.

התכנית סווגה את החלקה באזור מגורים א'. התכנית קבעה זכויות והוראות בניה כדלקמן:

תכליות-	בתים חד משפחתיים; בתים דו משפחתיים; משרד, סטודיו או חדר עבודה לבעלי מקצועות חופשיים הגרים באותו בית; מלאכות בית; נספחים; באישור מיוחד חנות מזון.
שטח מגרש מינימלי-	1,000 מ"ר.
רוחב מגרש מינימלי-	20 מ'.
שיעור בניה[3]-	20% בקומת הקרקע ו- 10% בקומה א' ליחידת דיור אחת.
גובה-	2 קומות.
מרפסות-	7% בכל קומה. מרפסת מוגדרת כחלק דירה הפתוח בצד אחד לפחות.
מבנה עזר-	יותר מבנה עזר אחד בשטח פנימי של 6 מ"ר ובגובה של 2.2 מ', לצורך חדר כביסה, מחסן לכלי גינה, כלי בית וחפצים

[2] עפ"י רישיון הבניה.

[3] חלופה נוספת: 15% בקומת הקרקע ו- 15% בקומה א' לשתי יחידות דיור.

רח' אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com

	אישיים, מוסד, מבנה לפחי אשפה, מתקני גז וכדומה. מבנה עזר בתחום יחידת הדיור ייכלל בחישוב אחוזי הבניה.
מוסד-	יותר מוסד למכונית אחת בשטח פנימי של 21 מ"ר ובגובה ממוצע של 2.2 מ'.
קווי בנין-	חזיתי 4 מ', אחורי 7 מ'.

6.2.2 תכנית מס' רג/340/ג

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 2651 מיום 14.8.1980.

התכנית מהווה שינוי לתכנית רג/340. מטרת התכנית, בין היתר, קביעת אחוזי בנייה כוללים, סגירת מרפסות, קביעת תקן למרפסות שירות ומסתורי כביסה, קביעת יציאות על גגות הבתים וקביעת הוראות לעירוב שימושים באזורי מגורים.

התכנית קבעה כי שיעור הבניה המקסימלי יכלול שטח מרפסות.

בסמכות הוועדה המקומית להתיר בניית מרתף בשטח של עד 50 מ"ר לדירה למעט מקלט וחניה. המרתף אינו מיועד לשמש למגורים.

בסמכות הוועדה המקומית להתיר חדר עליה לגג בשטח של עד 12 מ"ר.

6.2.3 תכנית מס' רג/821

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 2797 מיום 25.3.1982.

התכנית חלה על שטח של כ- 28.3 דונם.

מטרת התכנית מתן אפשרות נוספת לתוספת שטח בניה לשיפור והגדלת יחידות הדיור הקיימות ללא תוספת יחידות חדשות כולל פתרונות לגישה ולחניה.

התכנית סווגה את החלקה באזור מגורים א' מיוחד מטיפוס VI. התכנית קבעה תוספת קומה להגדלת יח"ד קיימות ללא תוספת יח"ד בשטח של 119.88 מ"ר, זאת מעל קומת הקרקע הקיימת בשטח של 120.22 מ"ר. התכנית כוללת נספח בינוי מנחה.

במבנים שכבר הוספה בניה עפ"י תכנית רג/340, תאושר תוספת בניה בקומה א' בניכוי השטח שכבר נבנה.

6.2.4 תכנית מתאר מקומית מס' רג/340/ג/1

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

מטרת התכנית לקבוע הוראות ותנאים לבניה על גגות בתים. התכנית מתירה בכל דירה אשר מעל תקרתה גג רעפים יציאה לעליית גג. רום הגג לא יעלה על 5.5 מ' מדוד מרצפת המפלס שמתחת למפלס רצפת חדר היציאה לגג.

לא יותרו חדרי יציאה לגג בבניינים צמודי קרקע מעל לנקבע בתכנית מתאר רג/340/ג.

6.2.5 תכנית מתאר מקומית מס' רג/340/ג/3 - מרתפים

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

מטרת התכנית לקבוע הוראות ותנאים בכל הנוגע לבניית מרתפים והשימוש בהם.

רח' אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com

באזור מגורים א' לסוגיו, מתירה התכנית הקמת קומת מרתף אחת לפי היקף הבית לצורך חניה, מקלט, מתקני תברואה, אולם משחקים לילדים ומחסנים. הכניסה למרתף מתוך הדירות בלבד. לא יורשו מגורים במרתף.

6.2.6 תכנית מתאר מקומית מס' רג/340/ג/21

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

מטרות התכנית לקבוע הוראות ותנאים לבניה על גגות בתים.

באזור מגורים א' לסוגיו, מתירה התכנית בניית חדר יציאה לגג בשטח עיקרי כולל של עד 40 מ"ר או 30% משטח הגג לחדר, עפ"י הקטן מבניהם.

בדירה אשר מעל תקרתה גג משופע המרחק האנכי ממפלס הקומה העליונה ועד למפלס רום הגג לא יעלה על 6.5 מ'. בבניין עם גג משופע ניתן להקים מרפסת פתוחה של עד 20% משטח הגג, בתנאים.

תנאי להוצאת היתר בניה לחדר יציאה לגג במבנים צמודי קרקע יהיה הריסת כל מבני העזר בחצר.

6.2.7 תכנית מתאר מקומית מס' רג/340/ג/15 - מחסנים דירתיים

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5495 מיום 16.2.2006.

מטרת התכנית לקבוע הוראות ותנאים בכל הנוגע לבניית מחסנים.

באזור מגורים א' לסוגיו, מתירה התכנית תוספת מחסן בשטח של עד 8 מ"ר נטו לכל יח"ד. שטח המחסן יתוכנן כחלק בלתי נפרד מהמבנה וימוקם בקומת הקרקע בלבד.

שטח המחסן ייכלל בשטח העיקרי המותר כולל ההקלות המותרות ערב אישורה של תכנית זו.

בבניינים קיימים בהם קיימים מחסנים בחצר, ניתן יהיה להרוס את המחסנים ולבנות במקומם מחסן.

6.2.8 תכנית מס' רג/מק/340/ג/26 - סככות חניה פרטית

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5628 מיום 13.2.2007.

התכנית קבעה הוראות בניה למוסכים פרטיים.

6.2.9 תכנית מס' רג/מק340/ג/3/2

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

התכנית קבעה כי בבתים צמודי קרקע, גובה קומת המרתף העליונה לא יעלה על 3.5 מ' נטו.

7. הזכויות בנכס

נסח רישום

עפ"י העתק רישום מפנקס הזכויות, של לשכת רישום מקרקעין תל אביב יפו, מיום 29 יולי 2021, אשר הופק באמצעות האינטרנט, עולה כי חלקה 247 בגוש 6179, בשטח של 550 מ"ר.

החלקה בבעלות קרן קיימת לישראל, בשלמות. רשומה חכירה ראשית מהוונת לטובת כהן ויולט, בשלמות. תום תקופת החכירה ביום 31.3.2063.

רח' אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com

8. שומות הצדדים

להלן ההשבחה אשר נקבעה בשומות הצדדים:

תכנית	מועד קובע	השבחה בשומת המשיבה	השבחה בשומת המבקשת
רג/340	11.1.1980	72 ₪	לא חלה השבחה
רג/340/ג	29.8.1980	56.4 ₪	לא חלה השבחה (*)
רג/821	9.4.1982	לא חלה השבחה	288 ₪
רג/340/ג/1	13.4.1985	7,560 ₪	4,113 ₪
רג/340/ג/3	23.10.1992	14,560 ₪	לא חלה השבחה (**)
רג/340/ג/21	27.1.2006	75,600 ₪	20,110 ₪
רג/340/ג/15	3.3.2006	26,400 ₪	16,530 ₪
רג/מק/340/ג/26	28.2.2007	לא חלה השבחה	לא חלה השבחה
רג/מק/340/ג/2/3	20.8.2008	לא חלה השבחה	לא חלה השבחה

(*) לחלופין 8.6 ₪.

(**) לחלופין 11,060 ₪.

8.1 שומת הוועדה המקומית - המשיבה

8.1.1 תרומת אישור תכנית מס' רג/340 לשווי הנכס

מהות ההשבחה- תוספת שטח עיקרי, מרפסות, מבנה עזר ומוסך.

מצב קודם-

תיאור	שטח במ"ר	מקדם שווי	שטח במ"ר אקו'
עיקרי	137.5	1.00	137.5
חצר	412.5	0.25	103.1
שטח אקוויוולנטי מצב קודם			240.6

מצב חדש-

תיאור	שטח במ"ר	מקדם שווי	שטח במ"ר אקו'
עיקרי	165.5	1.00	165.5
מרפסות	77.0	0.70	53.9
מבנה עזר	6.0	0.50	3.0
מוסך	21.0	0.30	6.3
חצר	364.5	0.25	91.1
שטח אקוויוולנטי מצב חדש			319.8

רח' אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com

השבחה-

תוספת שטח אקוויוולנטי	79.2 מ"ר אקו'
מקדם בינוי חדש על קיים	0.7
שווי מ"ר מבונה	1.3 ₪
השבחה במועד הקובע	**72** ₪

8.1.2 תרומת אישור תכנית מס' רג/340/ג לשווי הנכס

מהות ההשבחה- תוספת שטח עיקרי על חשבון מרפסות, הקמת מרתף וחדר יציאה לגג.

הסבת מרפסות לעיקרי (77 מ"ר* מקדם השבחה 0.3)	23.1 מ"ר אקו'
מרתף (50 מ"ר* מקדם שווי 0.4* מקדם דחיה 0.13[4])	2.6 מ"ר אקו'
חדר גג (12 מ"ר* מקדם שווי 1)	12 מ"ר אקו'
תוספת שטח אקוויוולנטי	37.6 מ"ר אקו'
שווי מ"ר מבונה	1.5 ₪
השבחה במועד הקובע	**56.4** ₪

8.1.3 תרומת אישור תכנית מס' רג/821 לשווי הנכס

שמאי המשיבה סבור כי לא חלה השבחה בנכס בגין אישור התכנית במקרה הנדון.

8.1.4 תרומת אישור תכנית מס' רג/340/ג/1 לשווי הנכס

מהות ההשבחה- תוספת עליית גג.

עליית גג (120 מ"ר* 30%* מקדם שווי 0.7)	25.2 מ"ר אקו'
שווי מ"ר מבונה	300 ₪
השבחה במועד הקובע	**7,560** ₪

8.1.5 תרומת אישור תכנית מס' רג/340/ג/3 לשווי הנכס

מהות ההשבחה- הגדלת שטח המרתף.

תוספת שטח מרתף (70 מ"ר* מקדם שווי 0.4)	28 מ"ר אקו'
מקדם דחיה (23 שנים, 6%)	0.26
שווי מ"ר מבונה	2,000 ₪
השבחה במועד הקובע	**14,560** ₪

8.1.6 תרומת אישור תכנית מס' רג/340/ג/21 לשווי הנכס

מהות ההשבחה- תוספת שטח בעליית הגג.

תוספת עליית גג (24 מ"ר* מקדם שווי 0.7)	16.8 מ"ר אקו'
מקדם דחיה (5 שנים, 6%)	0.75
שווי מ"ר מבונה	6,000 ₪
השבחה במועד הקובע	**75,600** ₪

[4] דחיה לתקופה של 35 שנים בשיעור היוון 6%.

רח' אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com

8.1.7 תרומת אישור תכנית מס' רג/340/ג/15 לשווי הנכס

מהות ההשבחה- תוספת מחסן כשטח עיקרי.

תוספת מחסן (8 מ"ר* מקדם השבחה 0.55)	4.4 מ"ר אקו'
שווי מ"ר מבונה	₪ 6,000
השבחה במועד הקובע	₪ **26,400**

8.2 שומת בעלת הזכויות בנכס - המבקשת

8.2.1 תרומת אישור תכנית מס' רג/340 לשווי הנכס

שמאי המבקשת סבור כי לא חלה השבחה בנכס בגין אישור התכנית במקרה הנדון.

8.2.2 תרומת אישור תכנית מס' רג/340/ג לשווי הנכס

שמאי המבקשת סבור כי לא חלה השבחה בנכס בגין אישור התכנית במקרה הנדון.
במקרה שעמדתו לא תתקבל, הציג את התחשיב החלופי הבא-

עליית גג (12 מ"ר* מקדם שווי 0.8)	9.6 מ"ר אקו'
מרפסת גג (77 מ"ר* מקדם שווי 0.2)	15.4 מ"ר אקו'
מרתף (50 מ"ר* מקדם שווי 0.4)	20 מ"ר אקו'
תוספת שטח אקוויוולנטי	45 מ"ר אקו'
שווי מ"ר מבונה	₪ 1.5
שווי התוספת כזמינה	₪ 70
מקדם דחיה (36 שנים, 6%)	0.12
השבחה במועד הקובע	₪ **8.6**

8.2.3 תרומת אישור תכנית מס' רג/821 לשווי הנכס

מהות ההשבחה- תוספת שטח עיקרי ומבנה עזר.

מצב קודם-

שטח עיקרי (165 מ"ר* מקדם שווי 1)	165 מ"ר אקו'
עליית גג (12 מ"ר* מקדם שווי 0.7)	8.4 מ"ר אקו'
חצר (417.5 מ"ר* מקדם שווי 0.25)	104.4 מ"ר אקו'
שטח אקוויוולנטי מצב קודם	277.8 מ"ר אקו'

מצב חדש-

שטח עיקרי (240.1 מ"ר* מקדם שווי 1)	240.1 מ"ר אקו'
עליית גג (12 מ"ר* מקדם שווי 0.7)	8.4 מ"ר אקו'
מבנה עזר (6 מ"ר* מקדם שווי 0.4)	2.4 מ"ר אקו'
חצר (373.95 מ"ר* מקדם שווי 0.25)	93.5 מ"ר אקו'
שטח אקוויוולנטי מצב חדש	344.4 מ"ר אקו'

השבחה-

תוספת שטח אקוויוולנטי	66.6 מ"ר אקו'
מקדם בינוי חדש על קיים	0.9
שווי מ"ר מבונה	₪ 4.73
השבחה במועד הקובע	₪ **288**

רח' אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com

8.2.4 תרומת אישור תכנית מס' רג/340/ג/1 לשווי הנכס

מהות ההשבחה- תוספת שטח בעליית הגג.

מצב קודם-

שטח עיקרי (240.1 מ"ר* מקדם שווי 1)	240.1 מ"ר אקו'
עליית גג (12 מ"ר* מקדם שווי 0.7)	8.4 מ"ר אקו'
מבנה עזר (6 מ"ר* מקדם שווי 0.4)	2.4 מ"ר אקו'
חצר (373.95 מ"ר* מקדם שווי 0.25)	93.5 מ"ר אקו'
שטח אקוויוולנטי מצב קודם	344.4 מ"ר אקו'

מצב חדש-

שטח עיקרי (240.1 מ"ר* מקדם שווי 1)	240.1 מ"ר אקו'
עליית גג 36 מ"ר* מקדם שווי 0.7)	25.2 מ"ר אקו'
מבנה עזר (6 מ"ר* מקדם שווי 0.4)	2.4 מ"ר אקו'
חצר (373.95 מ"ר* מקדם שווי 0.25)	93.5 מ"ר אקו'
שטח אקוויוולנטי מצב חדש	361.2 מ"ר אקו'

השבחה-

תוספת שטח אקוויוולנטי	16.8 מ"ר אקו'
מקדם בינוי חדש על קיים	0.9
שווי מ"ר מבונה	272 ₪
השבחה במועד הקובע	**4,113** ₪

8.2.5 תרומת אישור תכנית מס' רג/340/ג/3 לשווי הנכס

שמאי המבקשת סבור כי לא חלה השבחה בנכס בגין אישור התכנית במקרה הנדון.

במקרה שעמדתו לא תתקבל, הציג את התחשיב החלופי הבא-

מרתף מצב חדש (120 מ"ר* מקדם שווי 0.4)	48 מ"ר אקו'
מרתף מצב קודם (50 מ"ר* מקדם שווי 0.4)	(20 מ"ר אקו')
תוספת שטח אקוויוולנטי	28 מ"ר אקו'
מקדם שוליות	0.8
מקדם דחיה (24 שנים, 6%)	0.25
שווי מ"ר מבונה	2,000 ₪
השבחה במועד הקובע	**11,060** ₪

רח' אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com

8.2.6 תרומת אישור תכנית מס' רג/340/ג/21 לשווי הנכס

מהות ההשבחה- תוספת שטח בעליית הגג.

מצב קודם-

עליית גג מצב חדש (54 מ"ר* מקדם שווי 0.7)	37.8 מ"ר אקו'
מקדם שוליות	0.8
שטח אקוויוולנטי מצב חדש	30.24 מ"ר אקו'
עליית גג מצב קודם (36 מ"ר* מקדם שווי 0.7)	(25.2 מ"ר אקו')
תוספת שטח אקוויוולנטי	5.04 מ"ר אקו'
מקדם בינוי חדש על קיים	0.7
שווי מ"ר מבונה	₪ 5,700
השבחה במועד הקובע	**₪ 20,110**

8.2.7 תרומת אישור תכנית מס' רג/340/ג/15 לשווי הנכס

מהות ההשבחה- תוספת מחסן כשטח עיקרי.

מחסן דירתי מצב חדש (8 מ"ר* מקדם שווי 0.8)	6.4 מ"ר אקו'
מחסן מצב קודם (6 מ"ר* מקדם שווי 0.5)	(3.0 מ"ר אקו')
הפסד חצר (2 מ"ר* מקדם שווי 0.25)	(0.5 מ"ר אקו')
תוספת שטח אקוויוולנטי	2.9 מ"ר אקו'
שווי מ"ר מבונה	₪ 5,700
השבחה במועד הקובע	**₪ 16,530**

9. דיון והכרעה בטיעוני הצדדים

בחנתי וקיבלתי את הסכמת הצדדים כי תכניות מס' רג/מק/340/ג/26 ורג/מק/340/ג/2/3 אינן משביחות את הנכס. להלן המחלוקות שבין הצדדים וההכרעה בהן:

9.1 אורך חייו הכלכליים של המבנה הקיים

הצדדים אינם חלוקים כי המבנה הקיים סיים את חייו הכלכליים כ- 50 שנים מיום הקמתו. בשומת המשיבה הובא בחשבון כי המבנה סיים את חייו הכלכליים בשנת 2015 ובשומת המבקשת בשנת 2016. בהתחשב במיקום הנכס, שטח המבנה, מצבו הפיזי ויתרת זכויות בניה, קיבלתי את הסכמת הצדדים. הבאתי בחשבון כי המבנה הנדון סיים את חייו הכלכליים בשנת 2016, כ- 50 שנים מיום קבלת תעודת הגמר.

9.2 פטור לפי סעיף 19 (ג)(1)

בשומת המבקש צוין כי יש לבחון חלופה לפטור לפי סעיף 19 (ג)(1). לטענתו בקשת המבקשת לבחינת זכאות לפטור כאמור טרם נענתה ע"י המשיבה. לשיטתו סך הזכויות במצב הקודם מכח תכנית מס' רג/214 הוא 137.5 מ"ר, דהיינו יש לבחון זכאות לפטור ביחס לשטח של 2.5 מ"ר. שומתי תכלול חלופה בהנחה של זכאות לפטור.

רח' אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com

9.3 תרומת אישור תכנית מס' רג/340 לשווי הנכס

טיעוני המבקשת

שמאי המבקשת סבור כי לא חלה השבחה בנכס בגין אישור תכניות מס' רג/340 ורג/340/ג במקרה הנדון. לטענתו, התכניות אושרו במקביל לפרסום להפקדה של תכנית מס' רג/821. בסביבת הנכס, לא מומשו זכויות הבניה מכח התכניות האמורות בשל הציפיה לאישור תכנית מס' רג/821. כך נקבע בשומות מכרעות שנערכו ע"י משה נדם ברחוב שז"ר 45 וברחוב שז"ר 89 (להלן: "שומות נדם"). לטענת שמאי המבקשת, סקר שערך מהווה ראיה לכך שהוועדה המקומית לא אישרה היתרי בניה מכח התכניות בסביבה. להלן פירוט-

כתובת	שטח חלקה במ"ר	תאריך היתר בניה	שטח עיקרי במ"ר	אחוז מימוש	מקור הזכויות
שז"ר 89	481	5.10.1964	120.22	22.22%	תכנית מס' רג/214
	541	28.8.1979	153.26	28.33%	תכנית מס' רג/214
	821	8.12.1994	168.76	21.00%	תכנית מס' רג/821
שז"ר 87	502	11.11.2012	197.21	39.00%	תכנית רג/821
שז"ר 85	500	8.10.1964	120.22	24.00%	תכנית מס' רג/214
שז"ר 83	575	7.10.1971	153.40	27.00%	תכנית מס' רג/214
שז"ר 81	600	15.1.1976	148.50	25.00%	תכנית מס' רג/214
שז"ר 79	486	5.10.1964	120.22	24.74%	תכנית מס' רג/214
		2.4.1982	130.38	27.00%	תכנית רג/214 והקלה

כן במועד הקובע בהתחשב בבינוי הקיים לא הייתה כדאיות כלכלית למימוש תוספת הזכויות. החלטת הוועדה המקומית ברחוב שז"ר 67 אליה הפנה שמאי המשיבה אינה מהווה ראיה. היא התקבלה בשנת 2005. לא ידוע מה הייתה מדיניות הוועדה באותה שנה. לא ידוע אם התקבל היתר בניה. כן אין להתבסס על החלטה בודדת, אלא על מספר היתרים שאושרו בסביבת הנכס במועד הקובע.

לביסוס עמדתו, הפנה שמאי המבקשת גם לשומה מכרעת שערכתי ברחוב קרייתי 22 (גו"ח 6143/607 להלן: "שומה מכרעת ברחוב קרייתי") בה קבעתי כי תכנית מס' רג/340 לא תורמת לשווי הנכס שכן התכנית לא שינתה את זכויות הבניה ביחס למצב הקודם. בניגוד לנטען ע"י שמאי המשיבה המצב התכנוני הקודם של שני הנכסים דומה, היקף זכויות הבניה בשיעור של 25%.

טיעוני המשיבה

התכנית תורמת לשווי הנכס. מהות ההשבחה תוספת שטח עיקרי בשיעור של 5%, מרפסות בשיעור של 14% במקדם שווי 0.7, מבנה עזר בשטח של 6 מ"ר במקדם שווי 0.5 ומוסך בשטח של 21 מ"ר במקדם שווי 0.3. הובא בחשבון הפסד שטח חצר במקדם שווי 0.25. כן הובאה בחשבון הפחתה בשיעור 30% לכלל תוספת הבניה, בגין בינוי חדש על קיים.

שמאי המשיבה סבור כי המסקנה בשומות נדם לפיה תכניות רג/340 ורג/340/ג אינן משביחות שגויה. תכנית מס' רג/821 התקבלה בוועדה המחוזית ביום 27.10.1980, 10 חודשים לאחר אישורה של תכנית רג/340. דהיינו, לא ניתן לטעון כי התכניות התקדמו במקביל. לפי הלכת

רח' אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com

פמיני[5] יש לחשב את ההשבחה לכל תכנית בנפרד. שומות נדם הן השומות המכרעות היחידות בהן נקבע כי התכניות אינן תורמות לשווי הנכס. לביסוס עמדתו, כי התכניות האמורות חלות במצב החדש הפנה שמאי המשיבה להחלטת ועדה ביחס לבקשה להיתר ברחוב שז"ר 67 מיום 15.3.2005 לפיה אושרו זכויות בניה בשיעור של 44%, מכוח תכנית רג/340/ג ולא מכוח תכנית מס' רג/821. בניגוד לנטען, היקף הזכויות המוקנות אינו זניח.

זאת ועוד, במצב התכנוני הקודם בשומות נדם חלה תכנית מס' רג/137 שלא קבעה זכויות בניה מוגדרות בשונה מהמצב בענייננו. שומה מכרעת ברחוב קרייתי אליה הפנה שמאי המבקשת נערכה בשכונה אחרת בה נקבע כי במצב החדש זכויות הבניה יהיו כמו במצב הקודם לפי תכנית מס' רג/מא/2. מכאן שאין להסיק משומה מכרעת זו לנכס הנדון.

בהתייחס לטענת שמאי המבקשת כי בסביבה לא נוצלו זכויות בניה מכח התכניות, בחירה סובייקטיבית של בעלי נכסים לא לנצל את זכויות הבניה הנוספות אין בה כדי להשפיע על בחינת ההשבחה בהתאם לשימוש המיטבי. בכל מקרה, בניגוד לנטען, בסביבה נוצלו זכויות בניה נוספות מכוח התכניות. לראיה הפנה שמאי המשיבה לסעיף 8(ה) להוראות תכנית מס' רג/821 לפיו במבנים שבהם הוספה בניה מעבר למותר על פי תכנית רג/340 תתאפשר תוספת בניכוי השטח שכבר נבנה. כן הפנה להיתר בניה מיום 10.10.1979 ברחוב שז"ר 52 להקמת מבנה מגורים בן 2 קומות בשיעור של 40% משטח המגרש.
רוב היתרי הבניה אליהן הפנה המבקשת אושרו עובר לאישורה של תכנית מס' רג/340 ולפיכך אינם מעידים על העדר מימוש הזכויות.
טענת שמאי המבקשת כי מימשו זכויות מכח תכנית רג/821 שאושרה שנתיים לאחר המועד ולא מכח תכנית רג/340 לא ברורה ולא מנומקת.

<u>ערכי שווי</u>

בשומת המשיבה נקבע כי שווי מ"ר מבונה במועד הקובע לתכנית מס' רג/340 הוא 1.3 ₪. זאת בהתבסס על ערכים שנקבעו בשומות מכרעות כדלקמן:

כתובת	גו"ח	שווי מ"ר מבונה
שז"ר 67	6179/187	1.23 ₪
שז"ר 55	6179/181	1.23 ₪
שז"ר 27	6179/162	1.60 ₪

הכרעה

לטענת שמאי המבקשת תכנית רג/340 וכן תכנית רג/340/ג אינן משביחות. זאת בהתחשב בכך שלטענתו בסביבת הנכס, לא מומשו זכויות הבניה מכח התכניות האמורות בשל הציפיה לאישור תכנית מס' רג/821. זאת ועוד, לטעמו בהתחשב בבינוי הקיים לא הייתה כדאיות כלכלית למימוש תוספת הזכויות. שמאי המשיבה קבע כי התכנית מוסיפה זכויות בניה ומשביחה. לטענתו תכנית רג/821 מאוחרת לתכנית רג/340 ולפי הלכת פמיני יש לבחון תרומה של כל תכנית בנפרד. למרות הנטען, בסביבה נוצלו זכויות בניה מכח התכניות ובכל מקרה, בחירה סובייקטיבית לא לממש אינה מהווה ראיה להעדר כדאיות כלכלית.

[5] רע"א 4217/04 ציון פמיני נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים.

רח' אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com

קיבלתי את עמדת המשיבה בעניין זה. תכנית מס' רג/821 מהווה תיקון לתכנית המתאר מס' רג/340. היא אינה מחליפה את תכנית המתאר ומטרתה: "מתן אפשרות נוספת לבניה לשיפור והגדלת יחידות הדיור הקיימות ללא תוספת יחידות חדשות בתחום התכנית כולל פתרונות לגישה ולחניה...". לא מצאתי כי היתרי הבניה אליהם הפנה שמאי המבקשת מהווים ראיה לטענתו.

יצוין כי קיבלתי את טענת שמאי המשיבה כי אין רלוונטיות להכרעתי בשומה מכרעת ברחוב קרייתי שכן בשומה האמורה אליה הפנה שמאי המבקשת קבעתי במפורש כי התכנית לא משביחה מאחר שלא שינתה את שטחי הבניה המותרים בחלקה, זאת בהתחשב בסעיף 4 ב' של תכנית רג/340 הקובע ביטול חלקי של תכנית מס' רג/מא/2 למעט זכויות הבניה. אין זה המצב בעניינו.

תכנית רג/340 תורמת לשווי הנכס. מהות ההשבחה תוספת זכויות זמינות של שטח עיקרי, מרפסות, מבנה עזר ומוסך. לאור האמור הבאתי בחשבון כי התכנית אפשרה תוספת שטח של 27.5 מ"ר, מרפסות בשטח כולל של 77 מ"ר, מבנה עזר בשטח של 6 מ"ר וחניה בשטח של 21 מ"ר. מקדמי השווי שהובאו בחשבון 0.8 לתוספת השטח בהתחשב במרכיב שוליות ובחריגה של השטח הבנוי משטח קומת הקרקע המותר עפ"י התכנית. מקדם שווי 0.7 למרפסות מקורות. מקדם שווי 0.4 למבנה עזר ומקדם שווי 0.35 לחניה. הובא בחשבון הפסד חצר במקדם שווי 0.25.

במועד הקובע המבנה הקיים בן 13.5 שנים. אני סבורה כי יש להביא בחשבון הפחתה בגין בינוי חדש על קיים וזאת בגין תוספת השטח העיקרי ושטח המרפסות בלבד. אני סבורה שאת ההפחתה יש לגזור מעלות בניה ישירה ולא משווי מ"ר מבונה. קבעתי ייקור בשיעור 20% מעלות בניה ישירה ובסה"כ 0.24 ₪ למ"ר.

<u>ערכי שווי</u>

בחנתי את הערכים שנקבעו בשומות המכרעות אליהן הפנה שמאי המשיבה ובחרתי לאמץ את ערכי השווי שנקבעו בשומות מכרעות ברחוב שז"ר 55 ו- 67, 1.23 ₪ למ"ר מבונה.

9.4 תרומת אישור תכנית מס' רג/340/ג לשווי הנכס

טיעוני המבקשת

כאמור בסעיף 9.3 לעיל, שמאי המבקשת סבור כי התכנית לא משביחה במקרה הנדון, מהטעמים שפורטו. ככל שעמדתו לא תתקבל, הציג שמאי המבקשת תחשיב חלופי. מהות ההשבחה תוספת עליית גג בשטח 12 מ"ר במקדם שווי 0.8, מרפסת גג בשטח 77 מ"ר במקדם שווי 0.2 ומרתף בשטח 50 מ"ר במקדם שווי 0.4. הובא בחשבון מימוש כלל תוספת הזכויות בסוף חייו הכלכליים של המבנה. הובאה בחשבון דחיה לתקופה של 36 שנים בשיעור היוון של 6%. במועד הקובע אין כדאיות להריסת גג רעפים ויציקת תקרת בטון לצורך עמידה בעומסים הנדסיים, זאת לתוספת זניחה בגג. ביחס לתוספת קומת המרתף בשומה מכרעת ברחוב קרייתי נקבע כי תוספת זכויות הבניה תתאפשר בתום חייו הכלכליים של המבנה.

רח' אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com

ערכי שווי

שמאי המבקשת לא חלק על הערך שנקבע בשומת המשיבה למועד תחילת תכנית מס' רג/340/ג, 1.5 ₪ למ"ר מבונה. בשומה מכרעת ברחוב קרייתי קביעה דומה.

טיעוני המשיבה

התכנית תורמת לשווי הנכס. מהות ההשבחה תוספת שטח עיקרי על חשבון שטח מרפסות שהקנתה תכנית מס' רג/340 (מקדם ההשבחה 0.3), תוספת חדר יציאה לגג בשטח של 12 מ"ר במקדם שווי 1 ותוספת קומת מרתף בשטח של 50 מ"ר במקדם שווי 0.4. בהתחשב בבינוי הקיים, הובאה בחשבון דחיה למימוש הזכויות במרתף בתום חייו הכלכליים של המבנה.

בתחשיב החלופי בשומת המבקשת לא הובא בחשבון כי קיימות זכויות בניה לקומה א'. לפיכך בניגוד לנטען קיימת כדאיות כלכלית במועד הקובע להריסת גג הרעפים וניצול הזכויות בקומה א' ובקומת הגג ואין מקום להביא בחשבון דחיה. כן לא הובאה בחשבון תרומה של אפשרות להסבת המרפסות לשטח עיקרי.

ערכי שווי

בשומת המשיבה נקבע כי שווי מ"ר מבונה במועד הקובע לתכנית מס' רג/340/ג הוא 1.5 ₪. זאת בהתבסס על ערכים שנקבעו בשומות מכרעות כדלקמן:

כתובת	גו"ח	שווי מ"ר מבונה
בן צבי 51	6180/270	1.47 ₪
שז"ר 55	6179/181	1.50 ₪
בן צבי 15	6180/245	1.57 ₪
בן צבי 55	6180/272	1.60 ₪
שז"ר 67	6179/187	1.51 ₪

הכרעה

לטענת שמאי המבקשת התכנית אינה משביחה מהטעמים שפורטו בסעיף 9.3 לעיל. לחלופין, מהות ההשבחה אפשרות לתוספת מרתף וחדר יציאה לגג עם מרפסת גג, זאת בתום חייו הכלכליים של המבנה. לטענת המשיבה מהות ההשבחה אפשרות להסבת שטח המרפסות לשטח עיקרי, תוספת חדר עליה לגג ותוספת מרתף. לשיטתו יש להביא בחשבון דחיה רק ביחס לזכויות הבניה למרתף.

במועד הקובע בנוי על המגרש מבנה חד קומתי עם תוספת זכויות לקומה נוספת. לאור האמור ובשונה מהשומה המכרעת ברחוב קרייתי אליה הפנה שמאי המבקשת, אני סבורה, בדומה לשמאי המשיבה כי יש להביא בחשבון דחיה רק ביחס לזכויות הבניה במרתף.

קומת הגג הובאה בחשבון במקדם שווי 0.8 זאת בהתחשב במרכיב שוליות ובפונקציונליות בהתחשב בשטח הקומה ובמיקומה היחסי במבנה. הבאתי בחשבון מרפסת גג במקדם שווי 0.2. הובאה בחשבון הפחתה בגין בינוי חדש על קיים בשיעור של 20% מעלות בניה ישירה במועד הקובע ובסה"כ 0.4 ₪ למ"ר. ביחס להסבת שטח המרפסות לשטח עיקרי הבאתי בחשבון מקדם השבחה 0.1 בהתחשב במרכיב השוליות ובבינוי חדש על קיים. מצאתי כי לא קיימת כדאיות כלכלית להריסת המבנה במועד הקובע לצורך הקמת מרתף בשטח של 50 מ"ר

רח' אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com

ולפיכך קומת המרתף הובאה בחשבון בדחיה לתום חייו הכלכליים של המבנה. בהתחשב במועד הקובע ובהיקף הבניה מקדם השווי הראוי לטעמי למרתף הוא 0.4.

ערכי שווי

קיבלתי את הסכמת הצדדים כי שווי מ"ר מבונה במועד אישור תכנית מס' רג/340/ג הוא 1.5 ₪. ערך זה תואם ערכים שנקבעו בשומות מכרעות בסביבה.

9.5 תרומת אישור תכנית מס' רג/821 לשווי הנכס

טיעוני המבקשת

בהתאם לעקרונות שנקבעו בשומות נדם, תכניות מס' רג/340 ורג/340/ג לא השפיעו על הנכס. כך שיש להביא בחשבון שזכויות הבניה במצב הקודם הם מכח תכנית מס' רג/214. מהות ההשבחה תוספת שטח עיקרי של 75.1 מ"ר[6] ומבנה עזר בשטח של 6 מ"ר. חדר עליית הגג בשטח של 12 מ"ר מותר בשני מצבי התכנון. בשומת המבקשת הובאה בחשבון הפחתה בשיעור של 10% בגין בינוי חדש על קיים.

ערכי שווי

בשומת המבקשת נקבע כי שווי מ"ר מבונה במועד הקובע הוא 4.73 ₪. זאת בהתבסס על הערך שנקבע בשומות נדם.

טיעוני המשיבה

התכנית אינה תורמת לשווי הנכס, שכן אינה מוסיפה זכויות בניה מעבר לזכויות המוקנות בתכניות מס' רג/340 ו- 340/ג.

ככל שתתקבל עמדת המבקשת כי התכנית תורמת לשווי הנכס, יש להביא בחשבון כי תכנית מס' רג/214 במצב הקודם התירה שטח עיקרי בשיעור של 25% משטח החלקה, קרי 137.5 מ"ר. לפיכך תוספת השטח העיקרי מכוח התכנית צריכה להיות 102.6 מ"ר[7] ולא 75.1 מ"ר כפי שנקבע בשומת המבקשת. כן שמאי המבקשת קבע חדר יציאה לגג בשטח של 12 מ"ר, על אף שנקבע על ידו בתחשיב החלופי לתכנית רג/340/ג כי אין כדאיות כלכלית להקמת חדר יציאה לגג.

הכרעה

לאור האמור בסעיף 9.3 תכניות מס' רג/340 ו- רג/340/ג מהוות את המצב הקודם. לאור זאת, קיבלתי את עמדת המשיבה כי התכנית לא הוסיפה זכויות בניה ולא תרמה לשווי הנכס.

9.6 תרומת אישור תכנית מס' רג/340/ג/1 לשווי הנכס

טיעוני המבקשת

בהתאם לעקרונות שנקבעו בשומות נדם הובא בחשבון כי במצב החדש מתאפשרת עליית גג בשטח של 36 מ"ר לעומת עליית גג בשטח של 12 מ"ר במצב הקודם. מקדם השווי הראוי בשני מצבי התכנון לעליית גג הוא 0.7. הובאה בחשבון הפחתה בגין בינוי חדש על קיים בשיעור של

[6] 75.1 מ"ר= 165 מ"ר - 240.1 מ"ר.
[7] 102.6 מ"ר= 137.5 מ"ר- 240.1 מ"ר.

רח' אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com

10%. מקדם ההפחתה מבטא עלויות הריסת תקרת רביץ קיימת, יציקת תקרת בטון, הכשרת הקומה העליונה, שכ"ט יועצים, מהנדס ואדריכל. עלויות אלו קיבלו ביטוי בשומות מכרעות.

<u>ערכי שווי</u>

בשומת המבקשת נקבע כי שווי מ"ר מבונה במועד הקובע הוא 272 ₪. זאת בהתבסס על הנקבע בשומות נדם.

טיעוני המשיבה

התכנית מאפשרת הקמת עליית גג בשטח של 30% משטח הקומה שמתחתיה, קרי 36 מ"ר[8]. תכנית מס' רג/821 ביטלה את האפשרות להקמת חדר יציאה לגג בשטח של 12 מ"ר ולפיכך אין להביא בחשבון חדר יציאה לגג במצב הקודם. כך נקבע בשומה מכרעת בשז"ר 13 (6179/153). מקדם השווי הראוי לעליית גג הוא 0.7.

אין להביא בחשבון הפחתה בגין בינוי חדש על קיים כפי שנעשה בשומת המבקשת. במועד הקובע קיימות זכויות להקמת קומה א' ולפיכך העלויות העודפות להקמת חדר עליית גג מתקזזות בין שני מצבי התכנון.

<u>ערכי שווי</u>

בשומת המשיבה נקבע כי שווי מ"ר מבונה במועד הקובע הוא 300 ₪. זאת בהתבסס על ערכים שנקבעו בשומות מכרעות כדלקמן:

כתובת	גו"ח	שווי מ"ר מבונה
בן צבי 21	6180/248	326 ₪
שז"ר 55	6179/181	280 ₪
שז"ר 13	6179/153	500 ₪

הכרעה

הצדדים מסכימים כי התכנית אפשרה בינוי עליית גג בשיעור 30% משטח הקומה העליונה. דהיינו, עליית גג בשטח 36 מ"ר. כן קיימת הסכמה ביחס למקדם השווי הראוי לעליית הגג במצב החדש, 0.7. הצדדים חלוקים ביחס לאפשרות לבינוי בקומת הגג במצב הקודם. בשומת המבקשת הובא בחשבון חדר יציאה לגג בשטח של 12 מ"ר. בשומת המשיבה נקבע כי במצב הקודם לא התאפשרה הקמת חדר יציאה גג בהתחשב בהוראות תכנית מס' רג/821.

קיבלתי את עמדת המבקשת בעניין זה. תכנית רג/ג/340/1 מאפשרת הקמת עליית גג, זאת בנוסף לאפשרות להקמת חדר גג מכוח תכנית מס' רג/ג/340, זאת בהתאם לאמור בסעיף 7.7(ט') של התכנית.

בחנתי את השטח האקוויולנטי המתקבל בשתי החלופות האפשריות ואני קובעת כי לא חלה השבחה בגין אישור התכנית במקרה הנדון. יצוין כי בשומות מכרעות בגו"ח 6143/607, 6180/245, 6180/272 ובגו"ח 6179/162 התקבלה מסקנה דומה.

[8] 36 מ"ר= 30%* 120 מ"ר.

רח' אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com

9.7 תרומת אישור תכנית מס' רג/340/ג/3 לשווי הנכס

טיעוני המבקשת

שמאי המבקשת סבור כי התכנית לא תרמה לשווי הנכס במקרה בנדון. במועד הקובע אין היתכנות כלכלית לתוספת זכויות בניה במרתף, זאת בהתחשב בבינוי הקיים בחלקה. כך נקבע בשומות נדם. אף בערים נוספות אושרו זכויות להקמת מרתף באותה תקופה ולא הייתה כדאיות כלכלית למימושן. לראיה, היתרי הבניה המפורטים בסעיף 9.3 אינם כוללים בקשות להקמת מרתפים.

ככל שעמדתו לא תתקבל, בשומת המבקשת הוצג תחשיב חלופי המבוסס על הנקבע בשומה מכרעת ברחוב קרייתי. הובא בחשבון כי התכנית מאפשרת תוספת של 70 מ"ר לקומת המרתף (120 מ"ר במצב החדש לעומת 50 מ"ר במצב הקודם). מקדם השווי הראוי למרתף בשני מצבי התכנון הוא 0.4. הובא בחשבון מקדם שוליות 0.8 לתוספת השטח ודחיה למימוש בתום חייו הכלכליים של המבנה.

<u>ערכי שווי</u>

שמאי המבקשת אינו חולק על הערך שנקבע בשומת המשיבה, 2,000 ₪ למ"ר מבונה. בשומה מכרעת ברחוב קרייתי קביעה דומה.

טיעוני המשיבה

התכנית מאפשרת תוספת 70 מ"ר בקומת המרתף משטח של 50 מ"ר במצב הקודם לשטח של 120 מ"ר במצב החדש. מקדם השווי הראוי למרתף הוא 0.4. הובאה בחשבון דחיה לתום חייו הכלכליים של המבנה.

<u>ערכי שווי</u>

בשומת המשיבה נקבע כי שווי מ"ר מבונה במועד הקובע הוא 2,000 ₪. זאת בהתבסס על ערכים שנקבעו בשומות מכרעות כדלקמן:

כתובת	גו"ח	שווי מ"ר מבונה
בן צבי 21	6180/248	2,000 ₪
בן צבי 52	6180/632	2,000 ₪
בן צבי 15	6180/245	1,955 ₪
שז"ר 67	6179/187	2,000 ₪

הכרעה

התכנית מאפשרת הגדלת המרתף עד לשטח תכסית קומת הקרקע. קיבלתי את עמדת שמאי המבקשת כי בהתחשב בהיקף השטח המוקנה יש מקום להביא בחשבון הפחתה לשוליות. קיבלתי את עמדת הצדדים כי בהתחשב במועד הקובע ובשימושים המותרים מקדם השווי הראוי הוא 0.4. מקדם ההפחתה הראוי בעיני בגין שוליות במקרה הנדון הוא 0.8. הובאה בחשבון דחיה עד לתום חייו הכלכליים של המבנה.

<u>ערכי שווי</u>

בחנתי וקיבלתי את הסכמת הצדדים כי שווי מ"ר מבונה במועד הקובע הוא 2,000 ₪. הערך מצוי בטווח הערכים שנקבעו בשומות מכרעות בסביבה.

רח' אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com

9.8 תרומת אישור תכנית מס' רג/340/ג/21 לשווי הנכס

טיעוני המבקשת

התכנית מאפשרת תוספת של 18 מ"ר בעליית הגג. במצב הקודם התאפשרה עליית גג בשטח של 36 מ"ר (30%) ובמצב החדש 54 מ"ר (45%). מקדם השווי הראוי לעליית גג הוא 0.7 בשני מצבי התכנון. ביחס למלוא השטח במצב החדש הובאה בחשבון הפחתה בגין מרכיב שוליות במקדם 0.8. בשני מצבי התכנון נקבעה הפחתה בגין בינוי חדש על ישן בשיעור של 30%. ההפחתה מבטאת את העלויות לצורך חיזוק המבנה הקיים מבחינה הנדסית. לטענת המבקשת יש לשמור על עיקרון האחידות. בשומת הוועדה המקומית בגו"ח 6179/181 הובאה בחשבון הפחתה לשוליות ועלויות התאמה.

<u>ערכי שווי</u>

בשומת המבקשת נקבע כי שווי מ"ר מבונה במועד הקובע הוא 5,700 ₪. זאת בהתבסס על ערך שנקבע בשומה מכרעת ברחוב שז"ר 55 (גו"ח 6179/181).

טיעוני המשיבה

התכנית מאפשרת הקמת עליית גג בשיעור 50-60% משטח הקומה שמתחתיה לעומת 30% במצב הקודם. דהיינו, במצב הקודם התאפשרה עליית גג בשטח של 36 מ"ר ובמצב החדש 60 מ"ר[9]. לפיכך, בשומת המשיבה הובאה בחשבון תוספת של 24 מ"ר בעליית הגג. מקדם השווי הראוי לעליית גג הוא 0.7 בשני מצבי התכנון. הובאה בחשבון דחיה למימוש הזכויות לתקופה של 5 שנים בשיעור היוון של 6%.

לטענת שמאי המשיבה אין להביא בחשבון הפחתה לשוליות, שווי מ"ר מבונה מגלם את ההפחתה. כן אין להביא בחשבון הפחתה בגין בינוי חדש על קיים כפי שנעשה בשומת המבקשת. במועד הקובע קיימות זכויות להקמת קומה א', לפיכך עלויות ההתאמה להקמת עליית הגג קיימת בשני מצבי התכנון.

<u>ערכי שווי</u>

בשומת המשיבה נקבע כי שווי מ"ר מבונה במועד הקובע הוא 6,000 ₪. זאת בהתבסס על ערכים שנקבעו בשומות מכרעות כדלקמן:

כתובת	גו"ח	שווי מ"ר מבונה
בן צבי 51	6180/270	5,670 ₪
בן צבי 21	6180/248	6,100 ₪
בן צבי 52	6180/632	5,800 ₪
בן צבי 15	6180/245	6,115 ₪
בן צבי 55	6180/272	5,800 ₪
שז"ר 67	6170/187	5,900 ₪

הכרעה

התכנית אפשרה בינוי על הגג בשתי חלופות: האחת בניית חדר יציאה לגג בשטח 40 מ"ר או 30% משטח הגג, לפי הנמוך. השנייה, בניה בחלל גג רעפים במגבלת רום גג של 6.5 מ'. בהתחשב בבינוי בסביבה הבאתי בחשבון בינוי בעליית גג בשני מצבי התכנון. בהתחשב

[9] 60 מ"ר= 50%* 120 מ"ר.

רח' אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com

במגבלת הגובה הבאתי בחשבון ניצול אפקטיבי של 40% משטח הגג במצב הקודם ו-50% במצב החדש.

התכנית מתנה הוצאת היתר בניה בהריסת מבנה העזר בחצר. לאור האמור, הבאתי בחשבון הפסד מחסן בשטח של 6 מ"ר, במקדם שווי 0.4 ותוספת שטח לחצר במקדם שווי 0.25.

במועד הקובע המבנה הקיים בן כ- 40 שנים. אני סבורה כי במועד זה, אין כדאיות למימוש הזכויות על גבי המבנה הקיים. לפיכך הבאתי בחשבון דחיה לתום חייו הכלכליים של המבנה הקיים.

<u>ערכי שווי</u>

בחנתי את הערכים בשומות מכרעות אליהן הפנו הצדדים וכן שומות מכרעות כדלקמן:

כתובת	גו"ח	שווי מ"ר מבונה
שז"ר 13	6179/153	₪ 6,100
שז"ר 27	6179/162	₪ 6,400
שז"ר 69	6179/192	₪ 5,500
בן צבי 23	6180/249	₪ 6,100

בהתחשב במיקום הנכס, קיבלתי את קביעת המשיבה, 6,000 ₪ למ"ר מבונה בהיותו סביר.

9.9 תרומת אישור תכנית מס' רג/340/ג/15 לשווי הנכס

טיעוני המבקשת

התכנית מאפשרת הקמת מחסן דירתי בשטח של 8 מ"ר במקדם שווי 0.8. במצב הקודם הותר מחסן כמבנה עזר בחצר בשטח של 6 מ"ר במקדם שווי 0.5. הובא בחשבון אובדן שטח חצר בשטח של 2 מ"ר במקדם שווי 0.25. תחשיב המבקשת נערך בהתאם לנקבע בשומות נדם ובשומה מכרעת ברחוב שז"ר 55 (גו"ח 6179/181).

<u>ערכי שווי</u>

בשומת המבקשת נקבע כי שווי מ"ר מבונה במועד הקובע הוא 5,700 ₪. זאת בדומה לערך שנקבע למועד קובע של תכנית מס' רג/340/ג/21.

טיעוני המשיבה

התכנית מאפשרת הקמת מחסן דירתי בשטח של 8 מ"ר. מקדם השווי הראוי למחסן 0.8. הובא בחשבון הפסד שטח חצר במקדם שווי 0.25.

לטענת המשיבה, בתחשיב ההשבחה אין להביא בחשבון אובדן מבנה עזר שהותר במצב הקודם כפי שנעשה בשומת המבקשת. התכנית ביטלה את השימוש למחסן במבנה העזר אך לא ביטלה את הקמתו לשימושים אחרים, כדוגמת חדר כביסה. כך נקבע בשומה מכרעת בגו"ח 6143/274.

בשומות נדם עליהן התבסס שמאי המבקשת, נקבע שווי למחסן כשטח עיקרי במקדם שווי 1 ולא 0.8 כפי שנקבע בשומת המבקשת.

<u>ערכי שווי</u>

בשומת המשיבה נקבע כי שווי מ"ר מבונה במועד הקובע הוא 6,000 ₪. זאת בדומה לערך שנקבע למועד קובע של תכנית מס' רג/340/ג/21.

הכרעה

רח' אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com

התכנית מתירה תוספת מחסן דירתי בשטח של עד 8 מ"ר כחלק בלתי נפרד מיח"ד. כאמור, עפ"י הוראות תכנית מס' רג/340/ג/21 תוספת הבניה בגג הותנתה בהריסת מבני העזר בחצר. לפיכך, הפסד שטח המחסן הובא בחשבון בבחינת ההשבחה בגין אישור תכנית רג/מק/340/ג/21.

אני סבורה כי מקדם השווי הראוי למחסן דירתי הוא 0.9. הובא בחשבון הפסד שטח חצר במקדם שווי 0.25.

ערכי שווי

בהתחשב בסמיכות המועדים נקבע ערך דומה לערך בתכנית רג/340/ג/21, 6,000 ₪ למ"ר מבונה.

10. תחשיב ההשבחה

10.1 תרומת אישור תכנית מס' רג/340 לשווי הנכס

מצב קודם-

תיאור	שטח במ"ר	מקדם שווי	שטח במ"ר אקו'
עיקרי	137.5	1.00	137.5
חצר	412.5	0.25	103.1
שטח אקוויוולנטי מצב קודם			240.6

מצב חדש-

תיאור	שטח במ"ר	מקדם שווי	שטח במ"ר אקו'
עיקרי	137.5	1.00	137.5
עיקרי שולי	27.5	0.80	22.0
מרפסות	77.0	0.70	53.9
מבנה עזר	6.0	0.40	2.4
מוסך	21.0	0.35	7.4
חצר	364.5	0.25	91.1
שטח אקוויוולנטי מצב חדש			314.3

השבחה-

תוספת שטח אקוויוולנטי	73.7 מ"ר אקו'
שווי מ"ר מבונה	1.23 ₪
הפחתה בגין בינוי חדש על קיים (104.5 מ"ר* 0.24 ₪)	(25.1 ₪)
השבחה במועד הקובע	**65.5** ₪

השבחה בכפוף לזכאות לפטור לפי סעיף 19 (ג)(1)-

תוספת שטח אקוויוולנטי	73.7 מ"ר אקו'
שטח כלול בפטור (137.5-140 מ"ר)	2.5 מ"ר
שטח חייב	71.2 מ"ר אקו'
שווי מ"ר מבונה	1.23 ₪
הפחתה בגין בינוי חדש על קיים (102 מ"ר* 0.24 ₪)	(24.5 ₪)
השבחה במועד הקובע	**63.1** ₪

רח' אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com

10.2 תרומת אישור תכנית מס' רג/340/ג לשווי הנכס

הסבת מרפסות לשטח עיקרי (77 מ"ר* 0.1)	7.7 מ"ר אקו'
חדר יציאה לגג (12 מ"ר* 0.8)	9.6 מ"ר אקו'
מרפסת גג (71.5 מ"ר* 0.2)	14.3 מ"ר אקו'
מרתף (50 מ"ר* 0.4* מקדם דחיה 0.12)	2.4 מ"ר אקו'
תוספת שטח אקוויוולנטי	34 מ"ר אקו'
שווי מ"ר מבונה	₪ 1.5
עלות עודפת (12 מ"ר* 0.4 ₪)	(4.8 ₪)
השבחה במועד הקובע	**₪ 46.2**

10.3 תרומת אישור תכנית מס' רג/340/ג/3 לשווי הנכס

תוספת שטח מרתף	70 מ"ר
מקדם שווי	0.4
מקדם שוליות	0.8
מקדם דחיה (24 שנים, 6%)	0.25
שווי מ"ר מבונה	₪ 2,000
השבחה במועד הקובע	**₪ 11,200**

10.4 תרומת אישור תכנית מס' רג/340/ג/21 לשווי הנכס

מצב קודם-

תיאור	**שטח במ"ר**	**מקדם שווי**	**שטח במ"ר אקו'**
עליית גג (שטח אפקטיבי 40%)	48.0	0.70	33.6
מחסן	6.0	0.40	2.4
שטח אקוויוולנטי מצב קודם			36.0

מצב חדש-

תיאור	**שטח במ"ר**	**מקדם שווי**	**שטח במ"ר אקו'**
עליית גג (שטח אפקטיבי 50%)	60.0	0.70	42.0
חצר	6.0	0.25	1.5
שטח אקוויוולנטי מצב חדש			43.5

השבחה-

תוספת שטח אקוויוולנטי	7.5 מ"ר אקו'
שווי מ"ר מבונה	₪ 6,000
דחיה (10 שנים, 6%)	0.56
השבחה במועד הקובע	**₪ 25,200**

רח' אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com

10.5 תרומת אישור תכנית מס' רג/ג/15

שטח מחסן דירתי	8 מ"ר
מקדם שווי מחסן דירתי	0.9
הפסד שטח חצר (8 מ"ר* 0.25)	(2 מ"ר אקו')
שווי מ"ר מבונה	6,000
השבחה במועד הקובע	**31,200** ₪

11. השומה

לאור האמור לעיל, הנני מעריכה את ההשבחה שחלה בשווי הנכס נשוא השומה, כדלקמן:

תכנית	מועד קובע	השבחה	היטל השבחה
רג/340	11.1.1980	65.5 ₪	32.8 ₪
רג/340/ג	29.8.1980	46.2 ₪	23.1 ₪
רג/821	9.4.1982	לא חלה השבחה	לא חלה השבחה
רג/340/ג/1	13.4.1985	לא חלה השבחה	לא חלה השבחה
רג/340/ג/3	23.10.1992	11,200 ₪	5,600 ₪
רג/340/ג/21	27.1.2006	25,200 ₪	12,600 ₪
רג/340/ג/15	3.3.2006	31,200 ₪	15,600 ₪

הערכים לעיל יוצמדו עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה 1965 ובתקופה בה התנהל הדיון בפניי לא יישאו ריבית פיגורים.

ובאתי על החתום,

רינת וויס - רביב

שמאית מכריעה



רח' אבא הלל סילבר 12 רמת גן, 5250606 (מגדל ששון חוגי קומה 7)
טלפון 074-7191000, פקס 074-7191001, דוא"ל rinatweiss@gmail.com