יעקב פז – שמאי מקרקעין ומשפטן
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

תאריך: 21 במאי, 2020
מספרי מינוי: 2565-2019
מספרנו: 507.שומה מייעצת

לכבוד,
<u>ועדת ערר לתו"ב פיצויים והיטלי השבחה - מחוז תל אביב</u>
<u>telavivphh@iplan.gov.il</u>

העוררים,
חב' אנגלאינווסט 38 בע"מ ו-10 אח'
באמצעות:
<u>שמאי המקרקעין אופיר ליברמן</u>
בדוא"ל: <u>ophir@maskal.co.il</u>

המשיבה,
הועדה המקומית לתו"ב, רמת גן
באמצעות:
<u>שמאית המקרקעין ניצה המאירי</u>
<u>nitza.hameiri@gmail.com</u>

א.ג.נ.,

<u>שומה מייעצת להיטל השבחה – גוש 6125 חלקה 625, רחוב קריניצי 75, רמת גן</u>
סימוכין: ערר מס' רג/85039/16

בהתאם להוראות ס' 14(ג)(2) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965 מוניתי כשמאי מייעץ לעניין שבנדון.

בהחלטת ועדת הערר מיום 10/12/2019 (להלן: "ההחלטה"), נקבע כי נפלה טעות סופר בניסוח סעיף 40 להחלטה הראשונה[1] וכן נפלה טעות בכך שסעיף 40 לא התייחס לצורך בהתייחסות השמאי המייעץ למלוא המחלוקות השמאיות כפי שהן משתקפות בשומות הצדדים ביחס לדרישת היטל ההשבחה. על כן הוחלט לתקן את נוסח ס' 40 להחלטה הראשונה, כדלקמן:

> **"אשר על כן, אנו מורים על מינוי של שמאי מייעץ, אשר יחווה דעתו בסוגיית שיעור ההשבחה, אם בכלל, כתוצאה מאישור ההקלה לצורך מרתף חניה מעבר לקומת מרתף ראשונה.**
>
> **בהתאם למוסכם יערוך השמאי המייעץ את חוות דעתו על פי מיטב הבנות המקצועית וללא שבהכרח ייקח בחשבון את סוגיית "קרן החנייה".**
>
> **כן יחווה השמאי המייעץ את עמדתו המקצועית באשר לשאר הסוגיות שבמחלוקת בין שמאי העוררת לבין שמאי הוועדה המקומית, כמשתקף בשומות הצדדים, ויביע עמדתו לגבי שיעור ההשבחה הכולל מושא דרישת היטל ההשבחה".**

בתאריך 09/02/2020 קיימתי דיון בנוכחות שמאי הצדדים. סיכום הדיון הועבר לצדדים.

[1] בהחלטת ועדת הערר מיום 17/11/2019 (להלן: "החלטה ראשונה"), נקבע בסעיף 40 להחלטה כי ימונה שמאי מייעץ, "אשר יחווה דעתו בסוגיית שיעור ההשבחה אם בכלל כתוצאה מאישור ההקלה בקו בניין לצורכי מתקני החנייה. בהתאם למוסכם יערוך השמאי המייעץ את חוות דעתו על פי מיטב הבנתו המקצועית וללא שבהכרח ייקח בחשבון את סוגיית "קרן החנייה".

1. **<u>מטרת השומה:</u>**

אומדן ההשבחה למקרקעין שבנדון, כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה-1965.

2. **<u>מהות ההשבחה:</u>**

אישור תכניות בניין עיר כמפורט בסעיף 3 להלן, וזאת בגין מימוש בדרך של היתר בניה[2].

3. **<u>מועד קובע לשומה[3]:</u>**

תכנית	מועד קובע
רג/340	11/01/1980
רג/מק/340/ג/11	30/03/2001
רג/מק/340/ג/19	12/12/2005
רג/340/ג/15	03/03/2006
הקלות	27/07/2014

4. **<u>ביקור בנכס:</u>**

ביקור בנכס וסביבתו, נערך ע"י החי"מ ביום 16/02/2020.

5. **<u>פרטי הנכס:</u>**

גוש	6125
חלקה	625
שטח החלקה הרשום בשלמות	599 מ"ר
זכויות קנייניות	בעלות פרטית (בעלים שונים) בכפוף, בין היתר, להערת אזהרה ס' 126 לטובת אנגלאינווסט 38 בע"מ בגין תמ"א 38
מהות הנכס	בניין מגורים בבניה חדשה, בן 9 קומות (קרקע + 7 + גג) + חניון תת קרקעי ל-31 חניות בשני מפלסים עם מכפילי חניה, הכולל 30 יח"ד בניין, עפ"י תמ"א 3/38
כתובת הנכס	רחוב קריניצי 75, רמת גן

[2] בקשה להיתר בניה מס' 2013669 (ראה פרק הרישוי).

[3] בהתאם לסעיף 119 (א) לחוק התו"ב, התשכ"ה – 1965, תחילתה של תכנית, 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.

6. **<u>תיאור הנכס וסביבתו:</u>**

6.1. החלקה נשוא חוות הדעת, הידועה כחלקה מס׳ 625 בגוש 6125, ממוקמת בצידו המערבי של רחוב קריניצי, במרכז העיר, רמת גן.

6.2. רחוב קריניצי מהווה ציר תנועה ראשי דו-סיטרי. תחילתו בצפון ברחוב ז׳בוטינסקי, וסיומו בהתעקלות לכיוון דרום-מערב במפגש הרחובות ביאליק וארלוזורוב.

6.3. הסביבה מאופיינת בבתי מגורים בבנייה רוויה וותיקה לצד חדישה. ממזרח לנכס בסיס צבאי (״השלישות״). הפיתוח הסביבתי מלא.

6.4. החלקה בשטח רשום של 599 מ״ר, הינה בעלת צורה מלבנית. החזית המזרחית באורך[4] של כ-22 מ׳ פונה לרחוב קריניצי, עומקה בממוצע 27 מ׳.

6.5. תחת המבנה שהיה ממוקם על החלקה נבנה בניין חדש עפ״י תמ״א 3/38, בן 9 קומות (קומת קרקע + 7 קומות + קומת גג חלקית), מעל 2 מרתפי חניה. ובסה״כ 30 יח״ד ו-31 חניות עם מכפילי חניה.

6.6. בעת הביקור בנכס ניתן נמצא כי הבניין מצוי בשלבי גמר שלד.

7. **<u>המצב הקנייני:</u>**

הוצג בפני העתק רישום מפנקס בתים משותפים, מיום 23/11/2015, ממנו עולים עיקרי הפרטים הבאים:

גוש:	6125
חלקה:	625
שטח החלקה:	599.00 מ״ר
בעלויות:	רשומים בעלים שונים
הערות:	רשומה, בין היתר, הערת אזהרה בגין תמ״א 38 לטובת אנגלאינווסט בע״מ.

[4] המידות עפ״י מפה מצבית טופוגרפית המהווה חלק מתשריט הבקשה להיתר מס׳ 2013669.

8. **<u>המצב התכנוני:</u>**

על החלקה שבנדון חלות, בין היתר, תכניות בניין עיר הרלוונטיות לשומה, כדלקמן:

<u>מצב קודם</u>

8.1. **<u>תכנית רג/222 פורסמה למתן תוקף בי.פ. מס' 1199 מיום 22/08/1965</u>**

בהתאם לתשריט התכנית החלקה שבנדון מיועדת לאזור מגורים ג'. להלן עיקרי הוראות התכנית:

- הועדה המקומית תהיה רשאית להתיר או לדרוש הקמתם של בניינים בני שלוש קומות מעל קומת עמודים מפולשת.
- גובה קומת מגורים (משטח הרצפה עד לתקרה) יהיה 2.7 מ'.
- בשטח קומת העמודים לא ייבנה כל מבנה פרט לחדר מדרגות.
- אחוזי הבניה באזורי מגורים ג' (מפולשת) יהיו 32% בכל קומה, שטח חדרי המדרגות בקומת העמודים המפולשת לא ייכלל באחוזי הבניה.
- מספר הדירות המקסימלי בכל הבניין, למגרש בשטח מינימלי של 500 מ"ר, יהיה 9.

<u>מצב חדש</u>

8.2. **<u>תכנית רג/340 פורסמה למתן תוקף[5] בי.פ. מס' 2591 מיום 27/12/1979</u>**

בהתאם לתשריט התכנית החלקה שבנדון הינה ביעוד אזור מגורים ג'. בהתאם ללוח החלוקה לאזורים:

שטח מינימאלי של מגרש:	500 מ"ר (או 600 מ"ר בחלופת אלטרנטיבה)
רוחב מינימאלי של מגרש:	18 מ"ר
מרווחים מינימאליים:	צדדי - לפחות[6] 3מ' עד 3.5 מ'
	(או 3.5 מ' בחלופת אלטרנטיבה)
	אחורי – 5מ'

[5] בהתאם לפס"ד **844/94** ***"י.פ.ה.ר פרדסים לפרי הדר בע"מ ואח'"***, שנתקבל ע"י בית המשפט המחוזי והמתייחס ספציפית לתכנית הנידונה, נקבע כי:

"על פי הדין שנהג אותה עת (<u>סעיף 119 לחוק התכנון והבניה</u>, לפני תיקונו בשנת תשל"ט), היתה תחילתה של תכנית שאושרה בתום 15 יום לאחר אישורה, ולא היה צורך לפרסמה ברשומות (ראה <u>בג"צ 500/76 כהנוב נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה, נס ציונה, פ"ד לב(1) 48</u>). החל מתיקון 10 לחוק מתשל"ט, התכנית נכנסת לתוקף רק לאחר פרסום הודעה על אישורה. ההודעה בדבר מתן התוקף לתכנית רג/340 פורסמה רק ביום 27.12.79. הנתבעות, לעומת זאת, טוענות כי התכנית נכנסה לתוקף רק עם פרסומה בשנת 1979, שכן <u>סעיף 109</u> לחוק בנוסחו דאז קבע כי לאחר אישור התכנית בידי הוועדה המחוזית, היה עליה להודיע על כך לשר הפנים לפני מתן פרסום לאישור, שכן השר היה רשאי לדרוש מהוועדה, בתוך 15 יום ממועד מסירת ההודעה, לדון בתכנית מחדש. לכן, הואיל והשר אישר את התכנית רק בשנת 1979 – היא לא נכנסה לתוקף קודם לכן (תצהיר שרים בעמ' 25). טענה זו יש לדחות: זכותו של השר לדרוש דיון מחודש בתכנית מוגבלת לתקופה של 15 יום, על פי נוסחו דאז של <u>סעיף 109</u>, ומשלא עשה כן – נכנסה התכנית לתוקף בתוך 15 יום ממועד אישורה, כפי שקבע <u>סעיף 119</u> בנוסחו דאז."

דהיינו, בהתאם לפס"ד זה עולה, לכאורה, כי תכנית רג/340 כלולה ברצף התכניות במצב קודם. אולם, **בערר (ת"א) 85034/16 "הוועדה המקומית לתו"ב רמת גן נ' אברהם גפן ואריה אברהם"**, מיום 22/04/2018, אשר עניינו בטענה מרכזית אחת: קביעת השמאי המכריע, שלפיה תכנית המתאר רג/ 340 נכנסה לתוקף בשנת 1972 (15 יום לאחר אישורה ע"י הוועדה המחוזית ביום 13.11.1972), נקבע כי שגה השמאי המכריע, בקביעתו בסוגיה המשפטית בדבר מועד תחילת תוקפה של תכנית רג/ 340, ויש מקום לבטל קביעה זו.

בהתייחס לטענת שמאי המשיבים כי הוועדה המקומית נהגה ליתן היתרי בניה למרפסות עוד טרם אישורה של תכנית רג/ 340, ולפיכך התכנית לא העלתה את ערכם של המקרקעין, נקבע כי לא ניתן על הבסיס הראייתי שהוצג לבסס קיומו של נוהג שנמשך עד שנת 1979, ואשר בעטיו ניתן לומר כי זכויות הבניה למרפסות שנכללו בתכנית רג/ 340 לא השביחו את הנכס.

[6] בהתאם להוראות ס' 117 (א) 2, באזור מגורים ג' ברוחב מגרש עד 22.0 מ' יהיה המרווח הצדדי לפחות 3.0 מ'. רוחב מגרש מ-22.0 מ' עד 24.0 מ' יהיה המרווח הצדדי לפחות מ-3.0 מ' עד 3.5 מ' בהתאמה; רוחב מגרש מעל 24.0 מ' יהיה המרווח הצדדי לפחות 3.5 מ'.

קדמי – כמסומן בתשריט[7] (או 2.0 מ׳ יותר[8] מהמסומן בתשריט בחלופת אלטרנטיבה)

הערות: בהתאם לסעיף 113 (ד) בבניינים בני 3 קומות מעל קומת עמודים, או 4 קומות מעל קומת עמודים, תהיה הועדה רשאית להתיר תוספת בניה של 1% בכל קומה. התוספת תהיה על חשבון שטח המרפסות באותה הקומה.

חלופות[9]	קומה א׳	קומה נוספת עליונה	מרפסת לכל קומה	מס׳ דירות למגרש מינימאלי	מס׳ קומות	
					בחזית	בעורף
קומה א׳ מפולשת	32%	32%	11%	9	שלוש קומות מעל קומה מפולשת	
קומה א׳ חלקית	22%	33%	11%	8	שתי קומות מעל ק׳ עמודים	שלוש קומות
קומה א׳ מפולשת (אלטרנטיבה)	26%			2 בקומה	4 מעל קומה מפולשת	

בהתאם להוראות סעיף 122 (ב) לא תותר הבלטת מרפסת במרווחים הצדדיים; יותקנו מעליות.

8.3. **<u>תכנית רג/340/ג פורסמה למתן תוקף בי.פ. מס׳ 2651 מיום 14/08/1980</u>**

בהתאם להוראות התכנית, שטח המרפסות כלולות בשטח הכולל של הבניין. יותרו עליות וחדרי יציאה לגג בשטח שלא יעלה על 12 מ״ר לכל דירה בקומה אחרונה. לצורך קביעת שטח הבניה המותר אין לקחת בחשבון, בין היתר, שטחים של עליות וחדרי יציאה לגג, אותו שטח[10] של חדר מדרגות העולה על 12 מ״ר לכל קומה עד 4 קומות מעל קומת עמודים מפולשת.

שטח מינימאלי של מגרש: 500 מ״ר (או 600 מ״ר בחלופת אלטרנטיבה)

רוחב מינימאלי של מגרש: 18 מ״ר

מרווחים מינימאליים: צדדי - לפחות[11] 3מ׳ עד 3.5 מ׳ (או 3.5 מ׳ בחלופת אלטרנטיבה)

אחורי – 5מ׳

חלופות	קומה א׳	קומה נוספת עליונה	מס׳ דירות למגרש מינימאלי	מס׳ קומות	
				בחזית	בעורף
קומה א׳ מפולשת	40%	40%	9	שלוש קומות מעל קומה מפולשת	
קומה א׳ חלקית	28%	44%	8	שתי קומות מעל ק׳ עמודים חלקית	שלוש קומות
קומה א׳ מפולשת (אלטרנטיבה)	32.5%		8	4 מעל קומה מפולשת	

[7] לא קריא; 4 מ׳ בהתאם לשומת המשיבה.

[8] צוין בכתב יד **<u>״עד״</u>** 2.0 מ׳.

[9] בהתאם לסיפא של הוראות סעיף 122 (ב) לפרק ה׳: ברחובות ובקטעי רחובות המסומנים בקו אדום – 3 קומות בלבד; ברחובות ובקטעי רחובות המסומנים בקו כחול – 4 קומות בלבד; ברחובות ובקטעי רחובות שאינם מסומנים (כבקטע הרחוב שבנדון) – 4 קומות או 3 קומות בהתאם להחלטת הועדה המקומית.

[10] בהתאם לסעיף 6 ב׳.

[11] בהתאם להוראות ס׳ 117 (א) 2, באזור מגורים ג׳ ברוחב מגרש עד 22.0 מ׳ יהיה המרווח הצדדי לפחות 3.0 מ׳. רוחב מגרש מ-22.0 מ׳ עד 24.0 מ׳ יהיה המרווח הצדדי לפחות מ-3.0 מ׳ עד 3.5 מ׳ בהתאמה; רוחב מגרש מעל 24.0 מ׳ יהיה המרווח הצדדי לפחות 3.5 מ׳.

הועדה המקומית תהא רשאית לאשר סגירת מרפסות בבניני מגורים שהיתר לבנייתם הוצא בטרם כניסתה לתוקף של תכנית זו, בתנאים.
הועדה המקומית לא תתיר הקמת יח״ד אלא אם כן נקבעה בה מרפסת שירות[12].
בבניינים קיימים בני שתי קומות על קומת קרקע או על 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% בשטח החלקה ובתנאים.

8.4. **<u>תכנית רג/340/ג/1 פורסמה למתן תוקף בי.פ. מס׳ 3181 מיום 29/03/1985</u>**

התכנית מתירה חדרי יציאה לגג מתוך דירות עליונות בשטח מרבי[13] שלא יעלה על 23 מ״ר לכל דירה עליונה, בתנאים, ובין היתר כי: סה״כ השטח המבונה כולל מתקנים נוספים על הגג לא יעלה על 40% משטח הגג; גובה המבנים לא יעלה על 2.5 מ׳; מרחק הנסיגה מהמעקה בכל חלק ממבנה היציאה לגג לא יפחת מ- 1.2 מ׳.

8.5. **<u>תכנית רג/340/ג/3 פורסמה למתן תוקף בי.פ. מס׳ 4047 מיום 08/10/1992</u>**

בהתאם להוראות התכנית ניתן להקים קומת מרתף אחת לפי גודל הקומה הטיפוסית, לחניה, מקלט, מתקנים הנדסיים, מתקנים תברואתיים, מעליות, חדרי מדרגות, אולם התעמלות, ספורט, משחקי ילדים וכד׳, ובתנאי שירשמו עם ציון השימוש כרכוש משותף. יתרת השטח מותר להקצות למחסנים לדיירי הבית בלבד לפי 6 מ״ר לכל היותר לדירה. הועדה המקומית מוסמכת להתיר מרתפים לצרכי חניה (בלבד) עד גבולות המגרש.

8.6. **<u>תכנית רג/מק/340/ג/6 פורסמה למתן תוקף בי.פ. מס׳ 4413 מיום 28/05/1996</u>**

מטרת התכנית:

א. מחיקת סעיף בפרק ה׳ סעיף 122 ב׳ בתקנות התכנית רג/340/ג (ראה ה.ש. 9 לעיל).

ב. לבטל הצפיפות 8 יח״ד ל-600 מ״ר ולהכיל את הסעיף הדן בצפיפות של 9 יח״ד ל-500 מ״ר מגרש בכל אזורי המגורים ג׳ כולל מגרשים מעל 600 מ״ר.

ג. גודל מגרש מינימאלי באזורי מגורים ב׳ ו-ג׳ יקבע לפי המגרש הרשום וגודלו המינימאלי - 450 מ״ר.

8.7. **<u>תכנית רג/מק/340/ג/9 פורסמה למתן תוקף בי.פ. מס׳ 4451 מיום 24/10/1996</u>**

בהתאם להוראות התכנית, הועדה רשאית באזורים ב׳ ו-ג׳ בהם קיים להריסה, לקבוע כי ניתן יהיה לקבל על כל יח״ד המיועדת להריסה, 2 יח״ד נוספות בהתאם לזכויות המותרות עפ״י התכנית הראשית – תכנית המתאר רג/340/ג על כל תיקוניה כולל כל ההקלות ערב אישורה של תכנית זו. הועדה רשאית במגרשים באזורים ב׳ ו-ג׳ בהם צפיפות יח״ד שעל פי התכנית הראשית רג/340/ג לא אחידה בקומה העליונה להשלים מס׳ יח״ד להשלמה אחידה, בהתאם לזכויות המותרות עפ״י תכנית המתאר רג/340/ג כולל כל ההקלות ערב אישורה של תכנית זו.

[12] ביח״ד ששטחה עד 80 מ״ר – מינ׳ 2.5 מ״ר; ביח״ד ששטחה למעלה מ-80 מ״ר – מינ׳ 3.0 מ׳.
[13] שטח מרבי כולל שטח ההיטל האופקי של המדרגות הפנימיות שלא יעלה על 4 מ״ר.

8.8. **<u>תכנית רג/מק/340/ג/11 פורסמה למתן תוקף בי.פ. מס' 4972 מיום 15/03/2001</u>**

להלן עיקרי הוראות התכנית:

- מתן אפשרות לבנית חדרים על הגג או לחילופין דירות נוספות על הגג, ללא שינוי בזכויות הבניה הקיימות. שטח דירה על הגג לא יקטן מ-75 מ"ר שטחים עיקריים. השטח המבונה על הגג לא יעלה על 75% משטח הגג. הבניה על הגגות תהיה בנסיגה של 2.0 מ' – בחזית הבניין ובחזית הצדדית והאחורית 1.5 מ'. גובה מבנים על הגג יהיה עפ"י גובה קומה טיפוסית רגילה באותו בנין.
- שינוי גובה הבניינים המותר ברחובות שרוחב זכות הדרך[14] הינו 12 מ' ויותר ולאפשר תוספת 2 קומות נוספות מעל מספר הקומות שנקבע בתכנית המתאר ג/340/ג על כל תיקוניה, כולל כל ההקלות ערב אישורה של תכנית זו. קווי הבניין הצדדים יהיו מינימום 3.5 מ'. הגדלת גובה הבניין תחייב קו בניין צדדי ב-1/2 מ' נוספים מעבר לקווי הבניין שנקבעו בתכנית המתאר ולא יותר מ-4 מ'.
- מתן אפשרות להעביר זכויות בניה מקומה לקומה, בבניינים קיימים[15], בכפוף לתנאים.
- תכנית זו ממצה את כל ההקלות בנושא זכויות הבניה (6% לשיפור תנאי הדיור; 5% עבור התקנת מעלית; 2.5% לכל קומה נוספת).

8.9. **<u>תכנית רג/מק/340/ג/1/11 פורסמה למתן תוקף בי.פ. מס' 5402 מיום 31/05/2005</u>**

התכנית מתקנת את הוראות סעיף 9.ז. בתכנית רג/מק/340/ג/11 ע"י מחיקת המילה "קיימים", באופן בו ניתן בבניינים באזורים ב' ו-ג' להעביר זכויות בניה מקומה לקומה.

8.10. **<u>תכנית רג/מק/340/ג/19 פורסמה למתן תוקף בי.פ. מס' 5462 מיום 27/11/2005</u>**

בין מטרות התכנית, לבטל חובת חישוב 48 מ"ר מתוך חדר המדרגות כשטח עיקרי.
בהתאם להוראות התכנית, סה"כ השטחים העיקריים המותרים עפ"י לוח החלוקה לאזורים יהיו בתוקף כולל ההקלות המותרות ערב אישורה של תכנית זו. ניתן יהיה להוסיף שטחי שירות בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכנית בהיתרים), התשנ"ב – 1992, ובהתבסס על הוראות המעבר שבסעיף 13 (ב)(2) לתקנות הנ"ל, להוסיף שטחי שירות בחדר מדרגות במקום 12 מ"ר לכל קומה עד 4 קומות כולל קומת עמודים מפולשת המצוינים בתקנון רג/340/ג, סעיף 6 ב' המבוטל עפ"י תכנית זו.

8.11. **<u>תכנית רג/ 340/ג/21 פורסמה למתן תוקף בי.פ. מס' 5480 מיום 12/01/2006</u>**

בהתאם להוראות התכנית, השטח העיקרי של חדרי היציאה לגג לכל דירה עליונה לא יעלה על 40 מ"ר או 50% משטחה העיקרי של הדירה ובלבד ששטח גרם המדרגות הפנימי לא יפחת מ-5 מ"ר מתוך השטח האמור, בתוספת שטח הממ"ד (באם יבוקש במפלס זה) של אותה דירה, לפי הקטן ביניהם. למרות האמור לעיל, תותר בניית חדרי יציאה לגג בשטח של עד 23 מ"ר (כקבוע בתכנית הראשית) לכל דירה עליונה אף אם שטח זה עולה

[14] רוחב רח' קריניצי 17 מ' (רג/340).
[15] בהתאם סעיף 9.ז'.

על 50% משטח העיקרי של הדירה כאמור לעיל. בכל מקרה, השטח הכולל של הרכוש המשותף לא יקטן מ-25% משטח הגג כולו. הגובה הפנימי של חדרי היציאה לגג לא יעלה על גובה קומה טיפוסית. לא תותר בניית חדרי יציאה לגג מעל קומות חלקיות ודירות גג.
תותר הקמת מצללה בשטח הגג הצמוד לחדרי יציאה לגג או לדירות הגג, בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים), תשנ"ב – 1992.

8.12. **<u>תכנית רג/ 340/ג/15 פורסמה למתן תוקף בי.פ. מס' 5495 מיום 16/02/2006</u>**
התכנית מאפשרת מחסנים, ללא שינוי בקווי בניין ובמס' קומות, עפ"י מס' חלופות, ובין היתר, בחלופה של מחסן בשטח מרבי של 6 מ"ר נטו, לכל יח"ד, בתוך הדירה אשר יהא חלק בלתי נפרד ממנה. השטח הנ"ל יחשב כשטח עיקרי ויתווסף לשטח העיקרי המותר כולל כל ההקלות ערב אישורה של תכנית זו.

8.13. **<u>תכנית רג/מק/340/ג/21/א פורסמה למתן תוקף בי.פ. מס' 5561 מיום 30/07/2006</u>**
בהתאם להוראות התכנית תותר העברת שטחי בניה עיקריים בין הקומות השונות בבניין, לרבות שטח חדרי יציאה לגג, שטח קומת כניסה, שטח דירת מדרון, באזורים של בניה רוויה, ללא שינוי בסה"כ זכויות הבניה בבניין, ללא שינוי בקווי הבניין ובמס' הקומות.
לא יתאפשר ניוד שטחי בניה עיקריים כאמור מהקומות השונות בבניין להרחבת חדרי היציאה לגג מעבר לשטחים המותרים עפ"י תכנית רג/340/ג/21.

8.14. **<u>תכנית רג/340/ג/3/1 פורסמה למתן תוקף בי.פ. מס' 5629 מיום 15/02/2007</u>**
מטרת התכנית שינוי בקו בניין הקבוע בתכנית למרתף בלבד ל-0 מ'.

8.15. **<u>תכנית רג/מק/340/ג/3/2 פורסמה למתן תוקף בי.פ. מס' 5837 מיום 05/08/2008</u>**
בהתאם להוראות התכנית, גובה קומת המרתף העליונה נטו לא יהיה גדול מ-4.0 מ' וגובה כל אחת מקומות המרתף התחתונות נטו לא יהיה גדול מ-3.5 מ'. מהנדס העיר רשאי להתיר קומת מרתף גבוהה יותר אם שוכנע כי הדבר דרוש לצורך תפקוד הבניין.

8.16. **<u>תכנית רג/מק/340/ג/33 פורסמה למתן תוקף בי.פ. מס' 5931 מיום 16/03/2009</u>**
בהתאם להוראות התכנית, בכל אזורי המגורים[16], אשר ניתן היה לאשר בהם הבלטת הבניין במרווח הקדמי והאחורי עד 1.40 מ' מעל קומת הכניסה עפ"י תכנית רג/340 על כל תיקוניה, תותר הבלטת הבניין בקו בנין קדמי ואחורי עד 1.4 מ' מעל קומת הכניסה.

8.17. **<u>תכנית רג/מק/340/ג/38 פורסמה למתן תוקף בי.פ. מס' 6101 מיום 24/06/2010</u>**
מטרת התכנית לקבוע כי יחס הצפיפות יהיה על פי הפרשנות הנוהגת. בהתאם להוראות התכנית, באזור מגורים ג' יותרו 9 יח"ד ל-450 מ"ר מגרש, ובהתאמה מספר יח"ד גדול יותר למגרשים ששטחם גדול מ-450 מ"ר. במקרה שבחישוב מספר יח"ד, התקבל חלק של יח"ד שהוא 50% ויותר, הוא יעוגל ליח"ד שלמה.
ללא הגדלת סך כל השטחים למטרות עיקריות.

[16] למעט אזורי מגורים א' ו-א1' למיניהן – צמודי קרקע.

8.18. **<u>תכנית רג/ 340/ג/30 פורסמה למתן תוקף בי.פ. מס' 6140 מיום 07/10/2010</u>**

התכנית נערכה בהתאם להוראות סעיף 23 לתמ"א/38.

בהתאם להוראות התכנית, תותר תוספת של עד קומה למספר הקומות המאושר עפ"י תכנית בתוקף במגרש. תוספת זו הינה בנוסף לזכויות בניה שהועדה המקומית רשאית להתיר עפ"י תמ"א/38 על תיקוניה. תותר תוספת זכויות בניה בהיקף של שטח קומה עליונה מאושר בבניין.

במקרים של הריסה מבנה ובניית מבנה חדש, בהתאם לתיקון מס' 2 לתמ"א/38 ניתן יהיה לנצל גם את זכויות התקפות מכח תכניות המתאר המקומיות הבאות: רג/340/ג/15 "מחסנים", רג/מק/340/ג/11 "תוספת 2 קומות", רג/מק/340/ג/1/11 "ניוד זכויות", רג/340/ג/21 ו- רג/מק/340/ג/21/א "גגות". בנוסף לכך, תכלול תוספת הזכויות לדירות חדשות וקיימות, מרחב מוגן או שיפור אמצעי מיגון, על פי החוק.

מספר יח"ד לתוספת בבניין יקבע כשטח קומה חדשה ע"פ תכנית זו חלקי גודל דירה ממוצע בבניין. תותר חריגה בכפוף לאישור מהנדס העיר.

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

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

תוקף התכנית 5 שנים מיום אישורה אלא אם כן החליטה הועדה המחוזית על הארכת תוקפה ב-5 שנים נוספות[17].

8.19. **<u>תכנית 506-0197871 (ביטול תכנית רג/340/ג/30)[18] פורסמה למתן תוקף בי.פ. מס' 7209 מיום 21/02/2016 ובעיתונים ביום 26/02/2016.</u>**

התכנית מבטלת את תכנית רג/340/ג/30, ביטול אשר ייכנס לתוקף עם פרסומה לאישור של תכנית רג/מק/340/ג/53.

[17] ביום 11/06/2012 פורסם למתן תוקף שינוי מס' 3 לתמ"א 38, אשר הוסיף לזכויות הבניה מתמ"א/38 קומה וחצי. עם שינוי זה התייתרה תכנית רג/340/ג/30. תכנית זו בוטלה ע"י תכנית מס' 506-0197871 (ראה להלן).

[18] בהתאם למסמך החלטות מישיבת מליאה מספר 825 שהתקיימה ביום 03/08/2015 במשרדי הוועדה המחוזית ת"א לדעת הוועדה יש בהחלטה מיום 10/11/2014 בעניין תכנית רג/340/ג/1/30 כדי להאריך את תוקפה של רג/340/ג/30 עד לאישור תכנית רג/מק/340/ג/53, אך למען הסר ספק מחליטה הוועדה להאריך את תוקפה של התכנית (רג/340/ג/30) בחמש שנים נוספות מיום 07/10/2015 (מועד פקיעת התכנית) או עד לאישורה של תכנית רג/מק/340/ג/ - 53 לפי המוקדם מביניהם

8.20. **<u>תמ"א /38 על תיקוניה</u>**

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5397 מיום 18/05/2005; ביום 16/08/2007 אושר שינוי מס' 1א'; ביום 10/03/2010 אושר תיקון מס' 2; ביום 11/06/2012 אושר תיקון מס' 3, וביום 13/12/2016 אושר תיקון מס' 3א' (יצוין כי הוראות תיקון 3 א' לא פורטו בשומה זו שכן החלטת ועדת משנה לאישור הבקשה להריסת מבנה והקמת בניין חדש ניתנה ביום 27/10/2015).

בין מטרות התכנית, לקבוע הסדרים תכנוניים להריסת מבנה קיים אשר נדרש בו חיזוק בפני רעידת אדמה והקמתו מחדש.

בהתאם להוראות תמ"א/38 על תיקוניה, הועדה המקומית רשאית להתיר הריסת מבנה אשר הוצא היתר לבנייתו קודם ה-1 בינואר 1980 ונקבע ע"י מהנדס כי יש צורך בחיזוק המבנה בפני רעידות אדמה, והקמתו מחדש בתוספת זכויות בניה[19]. תוספת זכויות בניה למבנה תותר באפשרויות הבאות, כולן או חלקן (בתנאים):

- סגירה ומילוי של קומה מפולשת.
- הקמת קומה או קומות נוספות למבנה.
- הקמת קומה חלקית על הגג: תוספת זכויות הבניה שתותר תהיה בהתאם להיקף הזכויות שנקבעו בתכנית גגות או בשטח של עד מחצית משטח הקומה שמתחתיה, בכפוף לשיקול דעת הועדה המקומית. בבקשה להיתר בהתאם לתכנית גגות, יראו את ההיתר כאילו ניתן מכח הוראות התמ"א.
- הרחבת קומות קיימות בבניין לצורך תוספת יחידות דיור חדשות בבניין (הקמת אגף נוסף).
- הרחבת קומות לצורך הרחבת יחידות הדיור הקיימות במבנה: תותר תוספת שטח של עד 25 מ"ר לדירה במפלס הקיים; ההרחבה תותר רק אם תבוצע למלוא גובהו של האגף והיא תכלול ממ"ד.

סך תוספת זכויות הבניה שניתן להתיר במבנה לא תעלה על השטח המצטבר שכולל:

שטח לצורך סגירה ומילוי של קומה מפולשת;

שטח הרחבת קומות לצורך הרחבת יחידות הדיור הקיימות במבנה;

שטח לצורך הקמת קומה חלקית על הגג;

שטח של עד שתי קומות באחת מאלה: תוספת קומות עליונות או הקמת אגף נוסף או שילוב ביניהן.

תותר חריגה של קווי הבניין ובלבד שלא יקטנו מ-2 מ' לחזית ולצד ו-3 מ' לאחור; המרווחים בין המבנים לאחר שיורחבו לא יקטנו מ-4 מ' לצדדים ו-6 מ' לאחור, אלא אם מהנדס הועדה המקומית חיווה את דעתו כי ניתן לחרוג ממידות אלו לצרכי הבלטת מבנה מעלית, מרחבים מוגנים דירתיים, רכיבי חיזוק לפי ס' 10 או כי ניתן לאשר קו בנין "0" לצד ולא קיימת לכך מניעה מטעמים תכנוניים ואדריכליים.

[19] בהתאם לאמור בסעיפים 11,12 ו-14 להוראות התמ"א, לפי העניין.

תותר התקנת מעלית לכל אגף במבנה.

האמור לעיל הינו באם התקיימו, בין היתר, התנאים אלה:

א. יעוד המבנה החדש ושטחי הבניה יהיו לפי התכניות המפורטות שחלות במקום בתוספת שטחי הבניה האמורים בתכנית זו.

ב. חלה במקום תכנית מפורטת או תכניות מפורטות ונותרו זכויות בניה שטרם מומשו, יחולו זכויות בניה מכח התכניות כאמור בנוסף על הזכויות מכח סעיפים 11,12, ו-14 לתמ"א, לפי העניין, בכפוף לשיקול דעת הוועדה המקומית.

ג. המבנה החדש יכלול מרחב מוגן דירתי לכל יחידת דיור חדשה.

ד. הוראות סעיפים 11,15 ו-16 לעניין התרת חריגה של קווי הבניין יחולו על המבנה החדש.

תותר בנית חנייה תת קרקעית עד לגבול המגרש בשטח כפי הנדרש על פי הוראות החוק או התקנות.

ה. הצגת פתרון חניה לשביעות רצונו של מהנדס הועדה המקומית.

9. **<u>רישוי:</u>**

9.1. רשיון מס׳ 6018 מיום 27/03/1961, ניתן להקמת בניין המכיל 3 דירות בנות 1.5 חד׳ ונוחיות כ״א, ו-6 דירות בנות 3 חד׳ ונוחיות כ״א. בשטח כללי של 583.40 מ״ר (לא אותר תשריט ההיתר).

9.2. רשיון מס׳ 6465 מיום 15/01/1962, ניתן לשינויים בבניין והגדלה בשטח נוסף של 29.26 מ״ר. מעיון בתשריט ההיתר עולה כי השטח הקיים הינו כדלקמן: קומת מרתף – 26.48 מ״ר; קומת קרקע – 151.28 מ״ר + 72.90 מ״ר שטח פנוי + 46.27 מ״ר מרפסות; קומה א׳ / ב׳ (לכ״א) – 230.69 מ״ר + 65.02 מ״ר מרפסות.

9.3. בהתאם להיתר בניה מס׳ 2016159 (בקשה מס׳ 2013669) מיום 26/07/2016, אשר ניתן עפ״י אישור רשות רישוי מקומית של רמת גן בישיבה מס׳ 2015028 מיום 27/10/2015 (*), מותר: ״להרוס מבנה קיים ובו 9 יח״ד בן 3 קומות על עמודים, ולבנות בניין ובו 30 יח״ד, בן 7 קומות וקומת גג חלקית, מעל קומת קרקע, ומעל שתי קומות מרתפי חנייה ובהן 31 חניות, חלקן במתקן חניה תת קרקעי [20]. בקומת הקרקע שטחים לכלל הדיירים ו-3 יח״ד, בקומת הגג 2 יח״ד. שטחים עיקריים: 2,116.93 מ״ר, שטחי שירות: 1,866.06 מ״ר, שטחי מרפסות: 240.97 מ״ר״.

(*) יצוין כי בהתאם לפרוטוקול ועדת רשות הרישוי האמורה עולה כי מטרת הדיון: **״מובא לדיון חוזר להארכת תוקף החלטת ועדת משנה מס׳ 2014031 מיום 27/07/2014, עפ״י בקשת עורך הבקשה מיום 10/09/2015״.**

שטחי הבניה (עפ״י תכנית מתוקנת להיתר בהתאם להחלטת הועדה מיום 27/10/2015 הינם כדלקמן:

ש״ע קיים להריסה:	815.38 מ״ר
ש״ע מגורים מוצע:	2,116.93 מ״ר
סה״כ ש״ש:	1,866.06 מ״ר (מתוכם: 1,148.43 מ״ר תת״ק ו-717.63 מ״ר עילי)
סה״כ הבניין:	3,982.99 מ״ר
מרפסות:	240.97 מ״ר

הבקשה כוללת את ההקלות הבאות:

1. תוספת 2.5 קומות עפ״י הוראות תמ״א 38 על תיקוניה.
2. סגירת קומת עמודים מפולשת לצורך דירות גן עפ״י זכויות תמ״א 38 על תיקוניה.
3. הקלה בקו בניין חזית (מזרח) 2 מ׳ במקום 4 מ׳ לצורך מימוש זכויות תמ״א 38 על תיקוניה.
4. הקלה בקווי בניין אחורי 3 מ׳ במקום 5 מ׳ לצורך מימוש זכויות תמ״א 38 על תיקוניה.
5. הקלה בקו בניין צד (צפון, דרום) 2 מ׳ במקום 3 מ׳, לצורך מימוש זכויות תמ״א 38 על תיקוניה.
6. ביטול נסיגות לחזיתות הצדדיות בקומת גג.
7. חניון תת קרקעי 4.5-
8. הקלה על מגבלה בשטח מרבי בקומות הגג עד 75% מקומה טיפוסית.
9. ביטול מרפסות שרות.

[20] 16 חניות במכפילי חניה (2 או 3).

10. **<u>עיקרי טיעוני הצדדים:</u>**

להלן יוצגו עיקרי טעוני שמאי הצדדים, כפי שבאו לידי ביטוי בשומותיהם, מסמכי התגובה ובדיון שנערך בפני, וההכרעה בנקודות השנויות במחלוקת.

10.1. **<u>שומות הצדדים[21]:</u>**

תכנית	מועד קובע	ההשבחה עפ"י שומת המשיבה <u>המתוקנת</u> ב-₪	ההשבחה עפ"י שומת העוררים ב-₪
רג/340/ג	11/01/1980	7.15	-
רג/מק/340/ג/11	[22]30/03/2001	162,496	162,456
רג/מק/340/ג/19	[23]12/12/2005	99,196	99,173
רג/340/ג/15	03/03/2006	201,760	201,913
הקלות	[24]27/10/2015	310,325	103,500

10.2. **<u>עיקרי עמדת שמאית המשיבה:</u>**

10.2.1. **<u>תכניות שבגינן לא חלה השבחה במקרקעין שבנדון בגין המימוש המבוקש:</u>**

יצוין כי בשומת המשיבה נקבע כי לא חלה השבחה בגין התכניות המפורטות להלן:

- תכנית רג/340/ג - היקף זכויות הבניה במצב הקודם (מ"ר מבונה אקווי'), גבוה מהיקף זכויות הבניה במצב חדש.
- תכנית רג/340/ג/1 (חדרי יציאה לגג) - חוסה בצל פטור תמ"א 38 על תיקוניה.
- תכניות רג/340/ג/3, רג/340/ג/1/3 ו-רג/מק/340/ג/2/3 (מרתף) -בהתחשב בעלות ההקמה/דחייה, התכניות אינן משביחות.
- תכניות רג/340/ג/6 ו-רג/מק/340/ג/38 (גודל מגרש מינ' ותוספת יח"ד) - בהתחשב בפטור מהיטל השבחה לתוספת יח"ד לפי תמ"א 38 על תיקוניה, התכניות אינן משביחות.
- תכנית רג/340/ג/8 – לא נכללה בבקשה להיתר הבנייה נשוא השומה.
- תכנית רג/340/ג/9 –התכנית מאפשרת תוספת יח"ד. 11 דירות המיוחסות לזכויות הבניה לפי תכנית זו[25], יהיו זמינות לניצול במועד הקובע לתכנית רג/340/ג/11.
- תכנית רג/מק/340/ג/1/11 ו-רג/מק/340/ג/21/א (העברת זכויות מקומה לקומה, ללא תוספת זכויות בניה) – נמצא כי התכניות אינן משביחות.
- תכנית רג/340/ג/21 (חדרי יציאה לגג) - אינה משביחה בהתחשב בזכויות הבניה במצב הקודם.
- רג/מק/340/ג/33 – בהתחשב בקווי הבנייה לפי תמ"א 38 נמצא כי התכנית אינה משביחה.

[21] בהתאם לשומת המשיבה מיום 07/12/2015 ובהתאם לשומה מתוקנת מיום 19/04/2016.

[22] בהתאם לשומות הצדדים המועד הקובע הינו 19/02/2001. המועד הקובע נקבע בהתאם לס' 119 (א) לחוק התו"ב.

[23] בהתאם לשומת המשיבה המועד הקובע הינו 27/11/2005. המועד הקובע נקבע בהתאם לס' 119 (א) לחוק התו"ב.

[24] בהתאם לשומות הצדדים המועד הקובע הינו 27/10/2015, בעוד שהמועד הקובע צ"ל 27/07/2014 מועד החלטת וועדת המשנה (ראה הכרעתי להלן).

[25] מתוך 31 יח"ד, 9 קיימות במצב קודם + 11 דירות מבוקשות בקומות התמ"א.

- רג/340/ג/30 - הובא בחשבון פטור לקומה נוספת.
- רג/מק/340/ג/30/א - לא נכללה בבקשה להיתר הבנייה.
- הובא בחשבון כי זכויות הבניה המותרות עפ"י תמ"א 38 על תיקוניה[26], פטורות מתשלום היטל השבחה, זאת עפ"י הוראות תיקון 96 לחוק התכנון והבניה.

10.2.2. **<u>תכנית רג/340 למועד הקובע 11/01/1980</u>**

ההשבחה בשומת המשיבה חושבה בגין תוספת מרפסות. במצב קודם הובאו בחשבון זכויות בניה בהתאם לבנוי בפועל בהיתר בהיקף של 613 מ"ר, הגבוה מהיקף הזכויות המאושר בהתאם לתב"ע (96%). במצב חדש, הובאו בחשבון זכויות בשיעור של 96% בתוספת מרפסות מקורות בשיעור של 33%, אשר חושבו במקדם 0.6. תרומת התכנית המסתכמת ב-81 מ"ר מבונה אקווי', חושבה בכפוף לדחייה (30 שנה; 6%) ובכפוף לשיעור המימוש שבוצע לאחר המועד הקובע. בעניין זה יצוין כי בשומה המקורית שמאית המשיבה הביאה בחשבון שיעור מימוש של 80%. אולם, בהתאם לבחינה חוזרת בשומתה המתוקנת תוקן שיעור המימוש מאחר ונמצא כי לאחר המועד הקובע נמכרו כ-28.5% מהרכוש המשותף; דהיינו מקדם שיעור המימוש המתוקן הינו 0.715).

<u>ערכי השווי בשומת המשיבה:</u>

לטענת שמאית המשיבה, השווי במועד הקובע הינו בסך של 200 $/למ"ר מבונה (0.7 ₪), וזאת בהתבסס על שומות מכריעות כדלקמן:

שמאי מכריע	כתובת הנכס	שווי למועד הקובע ב-$
לבנה אשד	הרוא"ה	190
שושי שרביט שפירא	בועז 11	200

<u>תחשיב המשיבה:</u>

שטח מגרש	599			
מצב קודם				
	ב-%	במ"ר	מקדם אקווי'	סה"כ
זכויות בניה	96%	575.04	1.00	575
בפועל בנוי בהיתר		613.00	1.00	613
מצב חדש				
זכויות בניה	96%	575.04	1.00	575
מרפסות מקורות	33%	197.67	0.60	119
סה"כ				694
ההשבחה במ"ר אקווי'				81
שוי מ"ר מבונה ב-$				200
שווי מ"ר מבונה ב-₪				0.7
מקדם דחייה (30 שנה; 6%)				0.17
שיעור מימוש				0.715
סה"כ ההשבחה ב-₪				**7.15**

[26] המסתכמות לגישתה ב-1,288.75 מ"ר.

10.2.3. **<u>תכנית רג/מק/340/ג/11 למועד הקובע 30/03/2001</u>**

ההשבחה בהתאם לשומת המשיבה נובעת מתוספת זכויות בהיקף של 16% משטח החלקה ובסה"כ 95.8 מ"ר (מיצוי ההקלות הכמותיות שהוטמעו בתכנית).

האפשרות לדירות גג בשטח עד 75% משטח הגג ללא תוספת זכויות בניה, חוסה בצל הפטור לפי תמ"א 38 על תיקוניה.

ההשבחה חושבה בכפוף למקדם השבחה בשיעור של 15% בשל זמינות הדירות הנוספות לפי תכנית רג/340/ג/9, בכפוף למקדם דחייה (10 שניה ; 6%), ובכפוף לשיעור המימוש.

<u>ערכי שווי בשומת המשיבה:</u>

שמאית המשיבה טענה כי שווי מ"ר מבונה הינו בסך 900 $/למ"ר מבונה (3,700 ₪), וזאת בהתבסס על שומות מכריעות כדלקמן:

שמאי מכריע	גו"ח	כתובת הנכס	שווי למועד הקובע ב-$(₪)	הערות
משה נדם		ז'בוטינסקי 104	900 $ (3,700 ₪)	מיקום נחות
בצלאל קציר		הירדן 34	3,245 ₪	
אמנון נזרי		מבוא התיכון 10	4,000 ₪	

<u>תחשיב ההשבחה בשומת המשיבה:</u>

שטח המגרש	599
תרומת התכנית	16%
תוספת במ"ר	95.84
מקדם זמינות לפי תכנית רג/340/ג/9	1.15
סה"כ מ"ר מבונה אקווי'	110
שווי מ"ר מבונה ב-₪	3,700
מקדם דחייה (10 שנים ; 6%)	0.56
שיעור מימוש	0.715
סה"כ ההשבחה ב-₪	**162,496**

10.2.4. **<u>תכנית רג/מק/340/ג/19 למועד הקובע 12/12/2005</u>**

ההשבחה בשומת המשיבה, נובעת מתוספת זכויות בניה בהיקף של 48 מ"ר עיקרי ע"ח ח. מדרגות. ההשבחה חושבה בכפוף למקדם דחייה (6 שנים ; 6%), ובכפוף לשיעור המימוש.

<u>ערכי שווי בשומת המשיבה:</u>

שמאית המשיבה טענה כי השווי במועד הקובע הינו בסך של 4,100 ₪/למ"ר מבונה בהתבסס על שומה מכרעת של משנה נדם, ובהתאמה למיקום.

<u>תחשיב המשיבה:</u>

סה"כ תרומת התכנית במ"ר	48
שווי מ"ר מבונה ב-₪	4,100
מקדם דחייה (6 שנים ; 6%)	0.70
שיעור מימוש	0.715
ההשבחה ב-₪	***99,196***

10.2.5. **<u>תכנית רג/340/ג/15 למועד הקובע 03/03/2006</u>**

ההשבחה בשומת המשיבה, חושבה בגין תרומת תוספת מחסנים בשטח של 6 מ״ר/ליח״ד, ל-20 דירות שאינן בקומות התמ״א, ובסה״כ 120 מ״ר, בכפוף למקדם אקווי׳ 0.7, למקדם דחייה (5 שנים ; 6%), ולשיעור המימוש.

<u>ערכי שווי בשומת המשיבה:</u>

לטענת שמאית המשיבה השווי במועד הקובע הינו בסך של 4,500 ₪/למ״ר מבונה וזאת בהתבסס על שומה מכרעת של משנה נדם, ובהתאמה למיקום.

<u>תחשיב המשיבה:</u>

סה״כ תרומת התכנית במ״ר	120
מקדם אקווי׳	0.7
שווי מ״ר מבונה ב-₪	4,500
מקדם דחייה (5 שנים ; 6%)	0.75
שיעור מימוש	0.715
ההשבחה ב-₪	**201,760**

10.2.6. **<u>הקלות למועד הקובע 27/10/2015</u>**

ההשבחה בשומת המשיבה, חושבה בגין הרכיבים כדלקמן:

- תוספת קומת מרתף חנייה תת קרקעי (2-) לצורך מענה על תקן החניה הנדרש: הובאה בחשבון תוספת של 16 מקומות חניה במכפילי חניה ו-3 מקומות חניה רגילים, ובסה״כ 19 מקומות חניה. ההשבחה חושבה כתוצאה מתוספת החניות, בהתחשב בחובת תשלום לקרן חנייה בגין חניות חסרות. יצוין כי בשומת המשיבה המתוקנת, הובהר כי ההשבחה חושבה בהתחשב בשווי מקום חנייה מזערי לפי התשלום הנדרש לקרן החנייה.

  לחילופין, נטען כי ניתן היה לקחת בחשבון שווי מיקום חנייה ריאלי הנאמד בסך של 150,000 ₪. עוד נטען, כי בהיעדר חנייה מקורה צמודה ערך הדירות היה נמוך יותר ו/או היזם היה מתקשה למכור אותן. לעניין העלויות נטען כי שומת המשיבה מבוססת על מחירון ״דקל״ ומחירון מומלץ למתקן מכפיל חנייה תת קרקעי הכולל בור (לפיו העלות הינה בסך של 40,000 ₪).
- ביטול מרפסות שירות: ההשבחה נובעת מתוספת שטח עיקרי ע״ח שטח שירות ב-20 דירות (ללא דירות התמ״א), מתוכן: 12 דירות הן בשטח הגדול מ-80 מ״ר להן מיוחסת השבחה של 3 מ״ר/ליח״ד ו-8 דירות הן בשטח הקטן מ-80 מ״ר להן מיוחסת השבחה של 2.5 מ״ר ליח״ד, ובסה״כ 46 מ״ר מושבחים. ההשבחה חושבה בכפוף למקדם השבחה 0.3.

<u>ערכי שווי בשומת המשיבה:</u>

לטענת שמאית המשיבה, שווי מ״ר מבונה במועד הקובע הינו בסך של 7,500 ₪ בהתבסס על המפורט להלן:

- ביום 29/06/2014 נמכר מגרש פינתי ברחוב נגבה 26 תמורת 3.3 מש״ח. זכויות הבניה הן בשיעור של 136% למגורים + 15% למסחר, ובסה״כ 444 מ״ר. מניתוח העסקה, מתקבל שווי למ״ר מבונה בסך של 7,432 ₪.
- ביום 11/10/2012 נמכרה דירה בקומת הקרקע בבניין שבנדון בשטח של 39 מ״ר, תמורת 810,000 ₪ (20,769 ₪/למ״ר). מניתוח העסקה (599 מ״ר * 135%/6 + 6 מ״ר מחסן) מתקבל שווי למ״ר מבונה בסך של כ-8,400 ₪.

<u>תחשיב המשיבה:</u>

קומת מרתף	
תשלום קרן חניה ב-₪	105,000
מס׳ חניות	19
סה״כ חסכון קרן חניה ב-₪	1,995,000
בניכוי עלות הקמת קומת מרתף (מ״ר)	587
לפי ע. בניה ב-₪	2,500
ובתוספת עלות הקמת מכפיל (8*40,000 ₪) ב-₪	320,000(*)
סה״כ עלויות הקמת קומת מרתף ב-₪	1,788,175
ההשבחה ב-₪ בגין רכיב זה	**206,825(**)**
מרפסות שירות	
שטח מושבח	46
מקדם השבחה	0.3
שווי מ״ר מבונה	7,500
ההשבחה ב-₪ בגין רכיב זה	**103,500**
סה״כ ההשבחה ב-₪	**310,325**

הערות לתחשיב כפי שנטענו ע״י שמאית המשיבה במהלך ההליך שהתקיים בפני:
(*)בפועל לפי הסכם הביצוע מדובר ב- 295,000 ₪ בלבד (הסכם משנת 2015).
(**) לטענתה, בהתאם למספר שומות מכריעות[27] מתקבל כי שווי הקרקע ל-16 חניות צ״ל בסך של 320,000 ₪, ובהתאם לתחשיב מעודכן עולה כי ההשבחה אף גבוהה יותר ומסתכמת בסך של 554,825 ₪ (16 מקומות חניה * 160,000 ₪ =2,560,000 ₪, בניכוי עלות כוללת בסך של 2,005,175 ₪ (לפי הסכם משנת 2018: 537,000 ₪ + 2,500 ₪* 587.27 מ״ר).

[27] בשומות מכריעות שונות שנערכו ע״י השמאית המכריעה דנה שיחור לנכסים כדלקמן: ברחוב החיצון 3 (גו״ח 6128/396) קבעה השבחה בגין חניה למקום רגיל במרתף בסך של 20,000 ₪/למקום ולמכפילי חניה בסך של 25,000 ₪. ברחוב שילה 3 (גו״ח 6126/242) קבעה שווי קרקע למקום חניה רגילה בסך של 25,000 ₪ ולמתקני חניה בסך של 30,000 ₪ למקום (בהתבסס על שומה מכרעת של ניקי פרימו לנכס בגו״ח 6204/88,89 בה נקבע שווי קרקע למקום חניה בקומת מרתף 3- בהקלה בסך של 25,000 ₪ למועד קובע 09/10/2016); בשומה לנכס ברחוב אסף 29 (גו״ח 6206/62 קבעה שווי למקום חניה בסך של 160,000 ₪ ולאחר הפחתות שווי קרקע למקום חניה בסך של 20,000 ₪. בהתאם לטענתה, יש להביא בחשבון שווי מקום חניה הנע בטווח שבין 160,000 ₪ ל-200,000 ₪ למקום חניה.

10.3. **<u>עיקרי עמדת שמאי העוררים:</u>**

שמאי העוררים אינו חולק על ההשבחה כפי שזו באה לידי ביטוי בשומת המשיבה הן ביחס לכלל התכניות והן ביחס לרכיב ההשבחה הנובע מההקלה לביטול מרפסות השירות. יצוין כי במסגרת ההליך שהתקיים בפני, טען כי בשומות מכריעות[28] וכן בשומות המשיבה לנכסים אחרים נקבעו מקדמי דחייה ארוכים יותר.

[כאן המקום לציין, כי שמאית המשיבה טענה כי מקדמי הדחייה שהובאו בחשבון הינה בהתחשב במיקום הנכס, במצבו הפיזי ובפרויקטים שקודמו לאורך השנים בסביבה].

שמאי העוררת חלק על שומת המשיבה בשתי נקודות כדלקמן:

1. שיעור המימוש:

בשומת המשיבה (המקורית) הובא בחשבון כי בוצעו עסקאות ב-3 דירות המהוות כ-20% מהרכוש המשותף, ולפיכך, ההשבחה בשומת המשיבה חושבה בהתייחס לשיעור מימוש של כ-80%. לטענת שמאי העוררים, נפלה טעות בשומת המשיבה בעניין היקף המימושים ושיעור העסקאות מהווה כ-28.5%, ובהתאם נטען כי יש להפחית את ההשבחה.

2. הקלה לתוספת קומת מרתף חניה הכוללת מכפילי חניה[29]:

שמאי העוררים טען כי תשלום ל-"קרן חניה" אינו בר קיזוז מהיטל השבחה ובהתאם לא ניתן לחייב בהיטל השבחה בגין "הימנעות" מחיוב כזה. לטענתו, גם עפ"י הפסיקה[30] אין מקום להביא בחשבון במצב הקודם את תשלומי קרן החניה להם הייתה נדרשת המבקשת. עוד נטען כי עיריית רמת גן אינה עומדת בתנאים המקדימים לגביית כספים אלה. בנוסף, נטען כי הסדרת מקומות החניה הינה אילוץ מבחינת היזם, לצורך עמידה בדרישות התקן, ועלות בניית המרתף, רכישת מתקני החניה והתקנתם עולה על ההשבחה[31]. מבלי לפגוע באמור לעיל, נטען כי: עלות קרן חניה הינה בסך של 100,000 ₪ בלבד למקום (בהתאם לשומת שמאי המשיבה יורם ברק[32] לנכס ברח' הרוא"ה 40); עלות בניית המרתף הנקובה בשומת המשיבה הינה לעלות בנייה ישירה בלבד ולפיכך, יש לחשב את עלות הבניה לפי מינ' של 3,000

---

[28] לעניין תכנית ג/11, הפנה לשומת השמאית המכריעה דנה שיחור לנכס ברח' רייך 14 רמת גן, בה הביאה בחשבון דחיה למשך 16 שנים, וכן שומת ועדה מקומית של השמאי שאול לב לנכס ברח' אבנר מאיר 7, בה קבע דחיה למימוש של 11 שנים. לעניין תכניות ג/19 וג/15, הפנה לשומה מכרעת של השמאית דנה שיחור ברח' חביבה רייך 14, אשר קבעה דחיה למשך 12 שנים. ולשומת השמאית המכריעה נורית ג'רבי בשומתה לנכס ברח' רחובות הנהר 4, אשר קבעה דחיה למשך 9 שנים. כמו כן בשומת הוועדה המקומית של השמאי לב לנכסים ברח' מאיר 7 וברח' דב פרידמן 28, נקבע משך זמן דחיה של 7 שנים לתכניות אלה.

[29] מעיון בערר עולה כי הועלו טענות נוספות בעניין היעדר הצורך במתן הקלה, המועד הקובע, וכן בעניין הפטור הקבוע בסעיף 19(ב)(10) לתוספת השלישית. טענות אלו נדחו ע"י ועדת הערר.

[30] לטענת שמאי העוררים, עפ"י הפסיקה לא ניתן להפחית תשלומים צפויים לקרן החניה, מסך ההשבחה. מכאן, לגישתו גם "בכיוון ההפוך" (כדבריו) לא ניתן להפחית תשלום נחסך לקרן חניה מהשווי במצב הקודם, ו/או להשוות עלויות בניית מרתף חנייה לעלות נחסכת לכאורה מתשלום לקרן חניה. לתימוכין, הפנה להחלטת ועדת ערר (ת"א) 85127/12 "הוועדה המקומית לתו"ב ת"א נ' יעקב קלו אשר אושרה בפס"ד של בית המשפט המחוזי עמ"נ (ת"א) 50827-11-14 "אלישע רונן נ' הועדה המקומית לתו"ב ת"א" (להלן: "עניין אלישע").

[31] הפנה לשומות מכריעות בר"ג בהן נקבע כי עלויות הבניה של מרתפי חניה עולות על התמורה בגינן. מפנה לשומת השמאית המכריעה גבע בלטר גו"ח 6158/579-580 רח' הרא"ה 150-152 (עמ' 28-29 לשומתה), גו"ח 6128/131 רח' תרע"ד 10 (עמ' 38 לשומתה). שומה מכרעת של גיל הרצברג גו"ח 6128/482 רח' בועז 4. שומה מכרעת של השמאי שלומי יפה בגו"ח 6128/716 רח' שפירא 8 (עמ' 49 לשומתו). שומה מכרעת של השמאית דנה שיחור רח' תל חי 60 רמת גן.

[32] כנגד שומה זו הוגש ערר רג/85021/16.

₪/למ"ר (כולל עקיפות) ; עלות מכפיל חניה לשתי מכוניות נע בין 60,000 ₪ ל-80,000 ₪. בהתאם לאמור לעיל, העלויות עולות על התמורה ובהתאם, לא חלה השבחה בגין תוספת קומת מרתף.

<u>תחשיב המבקשת לקומת המרתף:</u>

תשלום קרן חניה ב-₪	100,000(*)
מס' חניות	19
סה"כ חסכון קרן חניה ב-₪	1,900,000
בניכוי עלות הקמת קומת מרתף (מ"ר)	587
לפי ע. בניה ב-₪	3,000
ובתוספת עלות הקמת מכפיל (8*60,000 ₪) ב-₪	480,000 (**)
סה"כ עלויות הקמת קומת מרתף ב-₪	2,241,000
ההשבחה ב-₪ בגין רכיב זה	**לא חלה השבחה בגין רכיב זה**

הערות:
(*) שמאי העוררת הפנה לעניין השווי/התמורה בגין מקום חניה לשומה מכרעת של השמאי גיל הרצברג לנכס ברח' בועז 4 גו"ח 6128/482, בה מפרט השמאי שווי למקום חניה.
(**) לעניין עלות מתקני החניה, הוצגו חשבוניות, המצביעות על עלות של 537,000 ₪ בתוספת מע"מ ל- 16 חניות.

10.4. **<u>הכרעה:</u>**

בהחלטת ועדת הערר מיום 10/12/2019 (להלן: "ההחלטה"), נקבע כי נפלה טעות סופר בניסוח סעיף 40 בהחלטתה הראשונה[33] מיום 17/11/2019 וכן נפלה טעות בכך שסעיף 40 לא התייחס לצורך בהתייחסות השמאי המייעץ למלוא המחלוקות השמאיות כפי שהן משתקפות בשומות הצדדים ביחס לדרישת היטל ההשבחה.

על כן הוחלט לתקן את נוסח ס' 40 להחלטה הראשונה, כדלקמן:

"אשר על כן, אנו מורים על מינוי של שמאי מייעץ, אשר יחווה דעתו בסוגיית שיעור ההשבחה, אם בכלל, כתוצאה מאישור ההקלה לצורך מרתף חניה מעבר לקומת מרתף ראשונה.

בהתאם למוסכם יערוך השמאי המייעץ את חוות דעתו על פי מיטב הבנות המקצועית וללא שבהכרח ייקח בחשבון את סוגיית "קרן החנייה".

כן יחווה השמאי המייעץ את עמדתו המקצועית באשר לשאר הסוגיות שבמחלוקת בין שמאי העוררת לבין שמאי הוועדה המקומית, כמשתקף בשומות הצדדים, ויביע עמדתו לגבי שיעור ההשבחה הכולל מושא דרישת היטל ההשבחה".

להלן הכרעתי בהתאם להחלטת ועדת הערר:

בראשית הדברים, אציין כי הגם שהצדדים אינם חלוקים ביחס למועד הקובע לאישור ההקלות, אני מוצא כי המועד הקובע הינו 27/07/2014, יום אישור ועדת המשנה לראשונה על ההקלות[34].

כפי שעולה משומות הצדדים, הצדדים היו חלוקים בדעתם בנוגע ל-2 סוגיות עיקריות. סוגיה אחת, ביחס לשיעור המימוש, נפתרה וזאת כפי שבא לידי ביטוי בשומת המשיבה המתוקנת מיום 19/04/2016. לפיכך, בהתאם לשומות הצדדים, הסוגיה שנותרה לפתחי הינה ההשבחה כתוצאה מאישור ההקלה לצורך מרתף חניה מעבר לקומת מרתף ראשונה.

בהתאם להיתר הבניה, שטח קומת מרתף 2- הינו 575.57 מ"ר. בקומת מרתף זו, מתוכננות 16 חניות במכפילי חניה, 3 חניות רגילות ו-1 חנית נכים, ובסה"כ 20 חניות. ללא הקמת קומת מרתף זו, ניתן היה למקם רק חניה אחת מתוכן בקומת מרתף 1-, ובהתאם, אני מאמץ את קביעת הצדדים כי יש לבחון את ההשבחה ביחס לתוספת של 19 חניות. מאחר ובהתאם להחלטת ועדת הערר, חניות אלו אינן חוסות בצל הפטור מכח תמ"א 38, ההשבחה תחושב בגין 19 חניות כמפורט לעיל וזאת ככל וימצא כי קיימת יתרה חיובית לקרקע.

[33] בהחלטת ועדת הערר מיום 17/11/2019 (להלן: "החלטה ראשונה"), נקבע בסעיף 40 להחלטה כי ימונה שמאי מייעץ, "אשר יחווה דעתו בסוגיית שיעור ההשבחה אם בכלל כתוצאה מאישור ההקלה בקו בניין לצורכי מתקני החנייה. בהתאם למוסכם יערוך השמאי המייעץ את חוות דעתו על פי מיטב הבנתו המקצועית וללא שבהכרח ייקח בחשבון את סוגיית "קרן החנייה".

[34] יצוין כי בהתאם לפרוטוקול ועדת רשות הרישוי בישיבתה מס' 2015028 מיום 27/10/2015 נקבע כי מטרת הדיון: "מובא לדיון חוזר להארכת תוקף החלטת ועדת משנה מס' 2014031 מיום 27/07/2014, עפ"י בקשת עורך הבקשה מיום 10/09/2015".

יצוין, כי במסגרת ההליך שהתקיים בפני טען שמאי המשיבה כי מקדמי הדחייה שנקבעו בשומת המשיבה אינם עומדים ביחס לקביעות שמאים מכריעים ו/או שומות ועדה. בחנתי את טענת שמאי העוררים, והגעתי לכלל דעה כי מקדמי הדחייה שהובאו בחשבון בשומת המשיבה (ביחס לכל אחת מהתכניות), המגלמים הן תוחלת חיים כלכלית של כ-50 שנה והן מרכיב הבעלות המשותפת (מושע) הינה סבירה, וזאת ביחס למאפייני הבינוי הקיים ולתרומת כל אחת מהתכניות המשביחות, בכל אחד מהמועדים הקובעים.

<u>הכרעה לעניין ערכי השווי:</u>

א. **בהתייחס ל-"קרן החנייה":** בחנתי את שומתו של שמאי המקרקעין שאול לב מיום 07/07/2015, בה התבקש ע"י עיריית רמת גן לחוות את דעתו המקצועית ולהעריך את כופר החניה ברחבי העיר רמת גן באזורי המגורים והתעשייה.

בפתח הדברים, אציין כי אני סבור כי לעניין אומדן היתרה לקרקע בגין רכיב החנייה אין להשוות את עלות הקמת החניה לעלות "כופר החנייה", אלא לשווי מקום חנייה. יצוין כי יתכנו מצבים בהם שווי מקום חניה יהיה נמוך מעלות הקמתה (עלות עודפת).

להלן עיקרי שומתו הרלבנטיים לענייננו:

- *"מצאתי כי ברוב אזורי המגורים לא קיימת יתרה לשווי קרקע לחניה תת קרקעית. גם באזורים מבוקשים, כגון שיכון ותיקים ובשכונות מבוקשות אחרות, מרכיב הקרקע לחניה באזורי מגורים שולי. באזורי התעשיה שווי קרקע לחניה תת קרקעית הינו בגבולות 30,000 ₪/מקום חניה מבונה קרקע".*
- אומדן כופר החניה הוערך על הצד הזהיר. כופר החניה באזור מגורים הוערך בסך של 105,000 ₪ (לפי עלות בניה כולל מע"מ[35]).
- אומדן כופר החניה באזור התעשיה הוערך[36] בסך של 135,000 ₪ למרות שע"פ נתוני מכירה של מקום חניה בחניונים באזור התעשייה, השווי מגיע לכ-150,000 ₪/למקום חניה.

ב. בחנתי שומות משיבה אליה הפנו הצדדים, כדלקמן:

שומה מיום 18/11/2019, לנכס ברח' דב פרידמן 28, ברמת גן (המבקשת בשומה זו הינה חב' אנגלאינווסט בע"מ) ושומה מיום 11/03/2019, לנכס ברח' אבנר מאיר 7, ברמת גן (גו"ח 6181/269), בהן נקבי כי שווי קרקע למקום חניה רגיל הינו בסך של 25,000 ₪ וכי שווי קרקע למתקן חניה במרתף הינו בסך של 30,000 ₪ (נכון למועדים הקובעים בשנת 2018).

ערכי השווי דלעיל מבוססים על החלטות שמאים מכריעים למועדים קובעים שונים בשנים 2013-2016, ובכפוף לביצוע התאמות למועד הקובע, כדלקמן:

[35] 2,500 ₪ * 35 מ"ר * 1.18 = 103,250 ₪ ובמעוגל 105,000 ₪.
[36] 105,000 ₪ +30,000 ₪ שווי מרכיב קרקע למקום חניה.

שמאי מכריע	כתובת הנכס	גו״ח	שווי קרקע למקום חניה ב-₪	מועד קובע	הערות
אמנון נזרי (1)	עוזיאל 128	6157/560	20,000	05/11/2013	קומת מרתף 2-
בצלאל קציר (2)	עלומים 40-38	6144/608	20,000	25/07/2014	קומת מרתף 2-
אמנון נזרי (3)	בר כוכבא 36	6145/325	20,000	01/02/2015	קומת מרתף 2-
מוטי דיאמנט (4)	אביגיל 14	6207/19	20,000	06/07/2014	קומת מרתף 2-
מוטי דיאמנט (5)	בועז 11	6128/208	25,000	22/03/2015	קומת מרתף 2-
ניקי פרימו (6)	רש״י 27	6204/99,98	25,000	09/10/2016	קומת מרתף 3-

הערות לטבלה:

1. השמאי המכריע אימץ את קביעת שמאי המשיבה באשר לתרומתו של מקום חניה לשווי (אין פירוט אסמכתאות).
2. בשומה זו, צוין כי תוספת 12 מקומות החניה הינה תוספת למרתף בו קיימת רמפה ומעברים, ולכן לא נדרש שטח ממוצע של כ-35 מ״ר למקום חניה ותוספת השטח הממוצעת הינה כ-20 מ״ר למקום חניה. לפיכך, שווי מקום החניה של כ״א מהחניות הנוספות גבוה מעלות הקמתה. השמאי המכריע אימץ את קביעת שמאי המשיבה באשר לתוספת השווי למקום חניה רגיל ועוקב (12,500 ₪; אין פירוט אסמכתאות).
3. השמאי המכריע אימץ את קביעת שמאי המשיבה באשר לתרומתו של מקום חניה לשווי. שמאי המשיבה הפנה , בין היתר, לשומה מכרעת של השמאי המכריע שמואל רוזנברג לנכס ברח׳ תרצה 8 ברמת גן, לפיה שווי מקום חניה הינו כ-115,000 ₪ וכי עלות ההקמה הינה כ-85,000 ₪ (2,343 ₪/למ״ר * 36 מ״ר; נכון לחודש פבר׳ 2014). בהתאם קיימת השבחה בסך של כ-30,000 ₪ למקום חניה. עוד עולה כי לפי שומתו המכרעת של שמואל רוזנברג, עלות הקמת שני מקומות חניה במכפיל חניה הינה כ-153,000 ₪ בהתייחס לשטח של כ-36 מ״ר למתקן חניה) ושווי שני מקומות חניה במכפיל חניה לעמדתו הינו 140,000 ₪.
4. השמאי המכריע מאמץ את קביעת שמאי המשיבה (אין פירוט אסמכתאות).
5. השמאי המכריע מאמץ את קביעת שמאי המשיבה, המבוססת, בין היתר על שומה מכרעת של השמאי שמואל רוזנברג לנכס ברח׳ תרצה 8.
6. השמאי המכריע מאמץ את קביעת שמאי המשיבה, וזאת לאחר שבחן, בין היתר 4 שומות מכריעות (לרבות שומת ח״מ בנכס ברח׳ אביגיל 12), בהן נקבע כי שווי קרקע לחניה נע בין 5,870 ₪ ל-20,000 ₪.

ג. בחנתי שומות מכריעות אליהן הפנו שמאי הצדדים כדלקמן:

שמאי מכריע	כתובת הנכס	גו"ח	שווי מקום חניה ב- ₪	מועד קובע	הערות
גבע בלטר	הרא"ה 150 ו-152	6158/580,579	85,000	25/09/2016	שווי חניה במתקן לפי מקדם 0.8 – 68,000 ₪ ; עלות בניה -2,500 ₪ ; עלות מתקן[37] – 95,000 ₪
גיל הרצברג	בועז 4	6128/482	100,000 (1)	28/02/2016	עלות בניית קומת מרתף – 2,500 ₪ ; עלות חניה אחת במתקן מכפיל בסך של כ- 30,000 ₪ ; שווי חניה במתקן – 70,000 ₪
דנה שיחור	חביבה רייך 14	6207/30	125,200 (2)	12/02/2017	נקבע לפי שווי חניה למשרדים 160,000 ₪, בכפוף למקדם הפחתה בשיעור של 10% להתאמה לחניה למגורים ובניכוי יזמות בשיעור של 1.15 ; עלות בניה בסך של 3,300 ₪ למ"ר (בהתחשב בירידה ל-3 קומות מרתף) לפי 35 מ"ר ; ובסה"כ השבחה בגין מקום חניה 9,700 ₪/למקום.
דנה שיחור	תל חי 60	6182/480		29/01/2017	לא חלה השבחה עקב תוספת קומת מרתף לחניה לאור העלויות הגבוהות להקמת מתקן חניה אוטומטי (3)
שלומי יפה	שפירא 8	6128/716	60,000-72,000	13/12/2015	לא חלה השבחה ; עלות הקמת מ"ר כולל עקיפות הינה 2,500 ₪
דנה שיחור	החיצון 3	6128/396	125,000 (2)	08/05/2016	כמפורט לעיל לנכס ברח' חביבה רייך ; סה"כ השבחה בגין מקום חניה 20,000 ₪/למקום. חניה במכפיל הוערכה ב-25,000 ₪
דנה שיחור	שילה 3	6126/242		06/08/2017	השבחה בגין מקום חניה 25,000 ₪/למקום. חניה במכפיל הוערכה ב- 30,000 ₪
דנה שיחור	אסף 29	6206/62	125,000 (2)	11/02/2016	כמפורט לעיל לנכס ברח' חביבה רייך ; סה"כ השבחה בגין מקום חניה 20,000 ₪/למקום.

הערות לטבלה:

(1) יצוין כי בשומת גיל הרצברג נסקרו 4 עסקאות מס שבח למכר חניות, במרכז העיר, כמפורט להלן. בהתחשב במחסור החניה באזור ולצורך אומדן ההשבחה הובא בחשבון שווי מקום חניה תת קרקעי בסך של 100,000 ₪.

[37] לא כולל מע"מ ; כולל העמקת בור + מתקן מכפיל + עלות אחזקה (עלות לשני כלי רכב).

תאריך	גו"ח	כתובת	תמורה ב-₪
14/10/2015	6186/266	תרצה 6	79,322
21/04/2015	6158/1482	האמוראים 4	70,800
19/04/2015	6127/113	ביאליק 39	80,000
13/11/2014	6158/126	הרכסים 65	100,000

(2) יצוין כי בשומת דנה שיחור, בהיעדר עסקאות השוואה מהימנות לקרקע לחניה בסביבת הנכס, שווי מקום חניה נבחן בגישת היוון הכנסות מדמ"ש למקום חניה בנייני משרדים בסביבת הנכס, ובהתבסס על המפורט להלן:

- בשומת IFRS שנערכה ע"י משרד השמאים גרינברג אולפינר ושות', למועד קובע 31/12/2016 לבניין אטריום ברח' ז'בוטינסקי (גו"ח 6109/403), נאמד שווי מקום חניה בסך של 160,000 ₪, וזאת על בסיס הנתונים הבאים:
  - בבניין המשרדים "מגדל השחר" הוצעו להשכרה מקומות חניה בדמ"ש של 800 – 900 ₪/לחודש למקום חניה.
  - בבניין "גיבור ספורט", ברח' מנחם בגין 7, בוצעה עסקה ביום 07/07/2016 למכירת 802 מ"ר משרדים ו-20 מקומות חניה, תמורה 17.5 מש"ח, המשקפת שווי של כ-160,000 ₪/למקום חניה. כמו כן, בוצעה עסקה ביום 30/05/2016 למכירת 276 מ"ר משרדים ו-6 מקומות חניה, תמורת 7 מש"ח, המשקפת שווי של כ-200,000 ₪/למקום חניה. בבניין זה מושכרים מקומות חניה תמורת דמ"ש של 800 ₪/לחודש.
  - בבניין "רוגובין תדהר", ברח' מנחם בגין 11, מקומות חניה מושכרים תמורת 800-900 ₪/למקום חניה בחודש.
- שומת החי"מ לנכס ברחוב אביגיל 12 (גו"ח 6207/478), בה נאמד שווי מקום חניה למשרדים בסך של 150,000 ₪ למועד הקובע 14/02/2016.

(3) קביעתה זו, ניתנה לאחר שבחנה את עלויות הבניה הכרוכות בהקמת המרתף והתקנת מתקן החניה האוטומטי הנסמך, בין היתר, על הצעת מחיר שהתקבלה בנכס נשוא שומתה. צוין כי הכרעה זו תואמת פסיקות של שמאים מכריעים ברמת גן בנסיבות דומות, לרבות: הכרעת נורית ג'רבי לנכס ברחובות הנהר 4 (גו"ח 6207/414), ושומת מוטי דיאמנט לנכס ברחוב כנפי נשרים 27 (גו"ח 6157/103).

ד. **שומה מכרעת של החי"מ:** בשומה מכרעת שערכתי לנכס ברחוב אביגיל 12, גו"ח 6207/478, ובהיעדר אסמכתאות לשווי שטחי חניה למגורים בסביבה אימצתי את נתון שמאי המשיבה כי שווי מקום חניה תת קרקעי למשרדים בסביבה הינו בסך של 150,000 ₪. קביעתי זו התבססה, על שומת IFRS שנערכה לבניין אמות אטריות ברח' ז'בוטינסקי שנערכה ע"י משרד השמאים גרינברג אולפינר ושות', לצורך פרסומה בדוחות הכספיים של חב' אמות השקעות בע"מ (ח.צ.), ובה נאמד שווי מקום חניה תת קרקעי למשרדים לחודש דצמבר 2015, בגבולות של 150,000 ₪, וכן

בהתאם לשומת השמאי המכריע ארז כהן לנכס בגו"ח 722/6207 ברח' היצירה במתחם בורסת היהלומים בעיר רמת גן, בה נאמד שווי מקום חניה למשרדים בגבולות של 130,000 ₪ למועד קובע 22/03/2013.

לסיכום,

לאחר שבחנתי את מכלול נתוני השווי כמפורט לעיל, ובהתאמה למאפייני הנכס סביבתו, ולמועד הקובע אני סבור כי שווי מקום חניה רגילה הינו בסך של 150,000 ₪.

שווי מקום חניה במתקן הינו מופחת (מקדם הפחתה 0.9), בסך של 135,000 ₪.

באומדן ההשבחה, יובאו בחשבון עלויות בניה עפ"י "דקל" בסך של 2,130 ₪ בתוספת עלויות עקיפות בסך של 2,500 ₪, וזאת ביחס לשטח מרתף 2- בהיתר (575.57 מ"ר). כמו כן, יובאו בחשבון עלות המתקנים כפי שזו באה לידי ביטוי בחוזה מיום 19/07/2018 בסך של 616,403 ₪ (לפי שע"י 4.2359 ליום העסקה; והצמדה למדד תשומות הבניה 0.9434).

<u>תחשיב ההשבחה בגין הקלה לתוספת קומת מרתף:</u>

תרומת ההקלה לקומת מרתף נוספת לחניה	מס' חניות	מקדם אקווי'	שווי ב-₪	סה"כ ב-₪
חניות רגילות	3	1	150,000	450,000
חניות במתקן	16	0.9	120,000	1,728,000
סה"כ ב-₪				2,178,000
בניכוי מע"מ (לפי מועד קובע 18%)				1,845,763
בניכוי יזמות (15%)				1,605,011
בניכוי עלויות בניה (עפ"י "דקל" 2,130 ₪ + עקיפות)		2,500	575.57 מ"ר	-1,438,925
בניכוי עלות מתקנים (עפ"י חוזה מיום 19/07/2018 *שע"ח * הצמדה למדד ת. בניה)	€ 154,250	4.2359	0.9434	-616 ,403
סה"כ ההשבחה				**לא חלה השבחה**

11. **<u>עקרונות ושיקולים בשומה:</u>**

בעת אומדן ההשבחה החלה בנכס המקרקעין שבנדון הובאו בחשבון, בין היתר, הגורמים והשיקולים הבאים:

11.1. מיקומו של הנכס ברמת גן.

11.2. רמת הפיתוח הסביבתי.

11.3. מאפייני החלקה נשוא חוות הדעת ומאפייני הבינוי בתחומה.

11.4. התוכניות החלות על הנכס נשוא חוות הדעת במצב התכנוני הקודם ובמצב התכנוני החדש.

11.4.1. עפ"י סעיף 1 (א) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבנייה נקבע כי "השבחה"- עליית שווים של מקרקעין עקב אישור תכנית, מתן הקלה או התרת שימוש חורג. לפיכך, העיקרון המרכזי בבחינת ההשבחה לנכס הינו עקרון התרומה, דהיינו, מהי תרומת אישור התכניות במצב החדש אל מול התוכניות במצב הקודם, לשווי הכולל של המקרקעין.

11.4.2. בהתאם לבר"ע 4217/04 ציון פמיני נ. הועדה המקומית לתכנון ובניה ירושלים, נקבע המתווה לחישוב ההשבחה בגין אישורן של רצף תכניות בנין עיר וזאת בשיטת המדרגות. דהיינו, חישוב ההשבחה יתבצע לכל תכנית, ככל שזו משביחה, בנפרד.

11.5. המימוש המבוקש בנכס הינו בדרך של היתר בניה.

11.6. הובאו בחשבון מקדמי דחייה לגמר החיים הכלכליים של המבנה, מקדמים המגלמים את זכויות הבעלות במושאע.

11.7. נתוני שווי השוואתיים רלוונטיים, תוך ביצוע ההתאמות המתאימות לנכס נשוא השומה ולתכונותיו הייחודיות.

11.8. המועדים הקובעים לאומדן ההשבחה הינם כמפורט בסעיף 3 לעיל.

12. **<u>שומה:</u>**

עפ"י הנתונים המפורטים בחוות דעתי זו שלעיל, ולאחר שבחנתי את שומות הצדדים ואת טיעוניהם כפי שבאו לידי ביטוי במסמכי התגובה ובישיבה שהתקיימה בפני, הגעתי לכלל דעה כי ההשבחה החלה במקרקעין שבנדון הידועים כחלקה 625 בגוש 6125, הממוקמים ברחוב קריניצי 75, בעיר רמת גן, הנה כדלקמן:

תכנית	מועד קובע	ההשבחה ב-₪	היטל ההשבחה ב-₪
רג/340/ג	11/01/1980	7.15	3.58
רג/מק/340/ג/11	30/03/2001	162,496	81,248
רג/מק/340/ג/19	12/12/2005	99,196	49,598
רג/340/ג/15	03/03/2006	201,760	100,880
הקלות	27/07/2014	103,500	51,750

הסכומים שלעיל יוצמדו כחוק.

ולראיה באתי על החתום,

יעקב פז, שמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התו"ב