דוד בריל- שמאי מקרקעין

שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

תאריך: 03/03/2025
מספר מינוי: 2551-2024
מספרנו: 208-2551-2024

לכבוד
המבקשים, גב' אילה הראל ואחרים
באמצעות השמאי מר בועז טובי
boaz@boaz-tubi.co.il

המשיבה, הועדה המקומית לתו"ב רמת גן
באמצעות השמאי מר גדעון קרול
office@gcarol.co.il

ג.א.נ,

שומה מכרעת להיטל השבחה – תת"ח 1, חלקה 495 בגוש 6157

רחוב לויטה 16, רמת גן

1. מטרת השומה

בהתאם להוראות סעיף 14 (ב) (2) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965 מוניתי כשמאי מכריע כדי לאמוד את היטל ההשבחה, כתוצאה מאישורן של התוכניות לפי המפורט מטה.
היטל ההשבחה נדרש עקב מימוש בדרך של מכר.

2. מועדים

2.1 המועדים הקובעים לחישוב ההשבחה:

גורם משביח	מועד קובע
רג/340	11/01/1980
רג/340/ג'	29/08/1980
רג/340/ג"/1	13/04/1985
רג/197/א'	07/12/1990
רג/340/ג"/3	23/10/1992
רג/1130	12/11/2002
רג/340/ג"/21	27/01/2006
רג/340/ג"/15	03/03/2006

2.2 סיור עצמאי חיצוני, בנכס וסביבתו, נערך ע"י הח"מ ביום 6/12/2024.

2.3 ביום 02/02/2025 התקיים דיון באמצעות תוכנת הזום, בהשתתפות נציגי הצדדים. סיכום הדיון הועבר לצדדים וניתנה להם האפשרות להגיב.

3. פרטי הנכס

מהות	בית מגורים צמוד קרקע יחידה מזרחית
גוש	6157
חלקה	495
תת חלקה	1
שטח רשום	קרקע בשטח 190 מ"ר ובנוי 73.5 מ"ר
זכויות משפטיות	בעלות
מיקום	רחוב לויטה 16, תל גנים רמת גן

4. תיאור הנכס והסביבה

4.1 תיאור הסביבה

הנכס הנדון ממוקם ברחוב לויטה 16, בשכונת תל גנים, רמת גן.

שכונת "תל גנים" הינה שכונה ותיקה המאופיינת בבניה צמודת קרקע לצד בניה רוויה למגורים, בהתחדשות עירונית.

רחוב לויטה הינו רחוב הולנדי צר ודו סיטרי המתחיל מרחוב קיש מדרום ומסתיים ברחבת סבוב וגינה ציבורית. רחוב קיש הינו רחוב שכונתי והיקפי המתחבר לרחוב גדעון.

באזור פיתוח סביבתי מלא.

4.2 תיאור החלקה

חלקה 495 בגוש 6157 בשטח רשום של 616 מ"ר, בחלקה קיימות, שתי תתי חלקות. החלקה בעלת צורה רגולרית מלבנית, עם חזית דרומית לרחוב לויטה. יתר החזיתות גובלות בבתי מגורים. על המקרקעין קיים מבנה ותיק, דו משפחתי. היחידה הנדונה מהווה את תת חלקה 1.

4.3 תיאור הנכס

הנכס הנדון, הינו יחידת מגורים במבנה מגורים, דו משפחתי חד קומתי, הכולל שתי יחידות דיור צמודות, היחידה המזרחית הינה נשוא השומה. גג המבנה מחופה רעפים, קירות חיצוניים מחופים טיח שפריץ. קיימת חצר מגוננת עם עצי נוי, בעורף החצר קיים מחסן[1]. מצב הבניין תואם את גילו.

[1] מעיון בהיתר בניה 5123 לא נמצא סימון למחסן.

5. <u>המצב התכנוני</u>

להלן התוכניות הרלוונטיות להכרעה:

5.1 **<u>מצב קודם</u>**

5.1.1 **<u>תוכנית רג/197</u>**

דבר אישורה של התוכנית פורסם בי.פ 1179 מיום 07/05/1965.

<u>מטרות התוכנית:</u>

לשנות את ייעודה של קרקע הכלולה בגבולותיה, מאזור מגורים א-1 לאזור מגורים א-1 מיוחד.

<u>התוכנית מסווגת את הנכס בייעוד מגורים א'1 מיוחד, וקובעת זכויות והוראות בניה כדלקמן:</u>

- מותר יהיה להקים על כל אחת מהחלקות בנין בן קומה אחת ובן יחידת דיור אחת, הכוללים אחוזי בניה בהיקף של 25%.

5.2 **<u>מצב חדש</u>**

5.2.1 **<u>תוכנית רג/340</u>**

דבר אישורה של התוכנית פורסם בי.פ. 2591 מיום 27/12/1979.

<u>מטרת התוכנית:</u>

לקבוע הוראות בעניינים המפורטים בסעיף 63 לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965.

<u>התוכנית מסווגת את הנכס בייעוד מגורים א' מיוחד וקובעת את הזכויות הבאות:</u>

- תכליות ושימושים מותרים: כמו באזור מגורים א, א-1, א' מיוחד באישור מיוחד של הועדה המקומית, בתי מגורים, בתים טוריים בעלי חזית אחידה, מועדונים חברתיים ללא נגינה, בתי מלון ופנסיונים עד 10 חדרים, ספריה, תערוכה לצרכי אומנות, בתנאי שיוסדרו בדירה פרטית ושלא יציגו סחורות או פרסומת, מלבד שלט קטן המחובר לקיר הבניין, בית מנוחה לזקנים, מעבדות שאינן גורמות רעש, ריח רע, לכלוך או התקהלות הגורמת מטרד. באישור מיוחד- גן ילדים או מעון, מרפאה או טיפת חלב, בהסכמת הועדה המחוזית- בנין ציבורי.
- התוכנית אינה קובעת הוראות בניה לייעוד א' מיוחד.

5.2.2 **<u>תוכנית רג/340/ג</u>**

דבר אישורה של התוכנית פורסם בי.פ 2651 מיום 14/08/1980.

שינוי לתוכנית המתאר רג/340 ול- רג/186.

<u>מטרת התוכנית:</u>

א. קביעת אחוזי בניה כוללים לשטח רצפות ומרפסות.

ב. סגירת מרפסות.

ג. קביעת תקן למרפסות שירות ומסתורי כביסה.

ד. קביעת יציאות על גגות הבתים.

ה. קביעת מרתפים ושימושם.

ו. הצמדה מקומות חניה באזורים השונים.

ז. שינוי להוראות תוכנית רג/340 לעניין עירובי שימושים באזורי מגורים.

ח. קביעת אחוזי בניה במקרים בהם בנוי בנין בן שתי קומות על מגרש שייעודו אזור מגורים ב' או ג'.

ט. השלמה בניה לבניינים קיימים.

י. הבלטת בניין מעל לקומת הכניסה מעבר לקווי הבניין.

<u>התוכנית קובעת את ההוראות הבאות:</u>

- גג שטח של הבית, יהא זו מסמכותה של מליאת הועדה המקומית באישור מיוחד לאשר את העלייה לגג והשימוש בתנאים הבאים:
  - השטח המקסימלי שיורשה לבניה או לשימוש ע"י הדיירים יהיה בשיעור של 75% משטח הגג ובתנאי מתן גישה חופשית לכלל דיירי הבית ליתרת השטח בשיעור 25% (הוראות סעיף זה יחולו רק על בניינים להם יוצאו היתרי בניה לאחר אישור תוכנית זו).
  - העלייה לגג תהיה רק ממדרגות פנימיות מן הדירות אליהן מצמידים את שטח הגג ולא מחדר המדרגות של הבניין. בתנאי שלמבקש זכות בלעדית לשימוש בחלק הצמוד לדירתו.
  - יש להצמיד יציאות מהדירות לגג זו לזו ולחדר המדרגות.
  - השטח הסגור בקירות בעל פתח העלייה לגג לא יעלה על 12 מ"ר לכל דירה בקומה האחרונה.

5.2.3 **<u>תוכנית רג/340 ג'1</u>**

דבר אישורה של התוכנית פורסם בי.פ. 3181 מיום 29/03/1985.

שינוי לתוכנית רג/340 על כל תיקוניה ושינוי לתוכנית רג/186.

<u>מטרת התוכנית:</u>

קביעת הוראות לבניה על גגות בתי מגורים, לרבות בתי מגורים שקומת הקרקע שלהם, אינה משמשת למגורים.

<u>התוכנית קובעת את ההוראות הבאות:</u>

- חדרי יציאה לגג מדירות עליונות: הועדה המקומית תהיה רשאית ליתן היתר לבניה, לחדרי יציאה לגג מתוך דירות עליונות בשטח מירבי שלא יעלה על 23 מ"ר לכל דירה עליונה. (שטח המירבי כולל שטח ההיטל האופקי של המדרגות הפנימיות שלא יעלה על 4 מ"ר).
- סה"כ השטח המבונה כולל מתקנים נוספים על הגג לא יעלה על 40% משטח הגג.
- לא יותרו חדרי יציאה לגג בבניינים צמודי קרקע, קומה אחת קוטג'ים בעלי גג שטוח. הווה אומר בכל אזורי המגורים, א', א'1 ואזור א' מיוחד וכן לא מעל גג של קומה חלקית, מעל לנקבע בתוכנית מתאר רג/340/ג.
- יציאות לחלקי גג מתחת לגגות רעפים: בכל דירה אשר מעל תקרתה גג רעפים תותר יציאה לחלל גג הרעפים ובלבד שרוב גג הרעפים לא יעלה על 5.5 מ' מדוד מרצפה המפלס שמתחת למפלס רצפה חדר היציאה לגג.

5.2.4 **<u>תוכנית רג/197/א'</u>**

דבר אישורה של התוכנית פורסם בי.פ 3818 מיום 22/11/1990.

שינוי לתוכנית מפורטת רג/197.

<u>מטרת התוכנית:</u>

קביעת הוראות בקשר לבנית מרתף באזור מגורים א-1 מיוחד.

<u>התוכנית קובעת את ההוראות הבאות:</u>

- באזור מגורים א-1 מיוחד יהא זה מסמכותה של הועדה המקומית להתיר בנית מרתף, בשטח של עד 50 מ"ר לדירה, למעט מקלט וחניה.
- גובה המרתף לא יעלה על 2.2 מ'.
- המרתף אינו מיועד לשמש למגורים.

5.2.5 **<u>תוכנית רג/340/ג/3</u>**

דבר אישורה של התוכנית פורסם בי.פ. 4047 מיום 08/10/1992.

שינוי לתוכנית מתאר רג/340 ורג/340/ג/1 על כל תיקוניה ושינוי לתוכנית רג/186.

<u>מטרת התוכנית:</u>

קביעת הוראות ותנאים לבנית מרתפים כשטחי שירות.

<u>התוכנית קובעת את ההוראות הבאות:</u>

- באזורי מגורים בצפיפות נמוכה, דהיינו כל אזורי מגורים, א', א'1, א' מיוחד, א-1 מיוחד.
- ניתן יהיה להקים קומת מרתף אחת, לפי היקף הבית. שימושים: חניה, מתקנים תברואתיים, אולם למשחקים לילדים, חדרי מדרגות, מחסנים לדיירים בלבד. הכניסה למרתף מתוך הדירות בלבד.

לא יורשו מגורים במרתף, לא תורשה קומת מרתף תחתונה.

5.2.6 **<u>תוכנית רג/1130</u>**

דבר אישורה של התוכנית פורסם בי.פ. 5122 מיום 28/10/2002.

<u>מטרת התוכנית:</u>

- שינוי אזור מגורים א' מיוחד לאזור מגורים א-1 מיוחד, תוך שמירה על האופי הקיים של השכונה.
- להגדיל את זכויות הבניה באזור מגורים א-1, דהיינו מבניין אחד בן קומה אחת 25% בניה, יחידת דיור אחת, שנקבעו באזור מגורים א' מיוחד כדלקמן:

א. במגרשים ששטחם מעל 480 מ"ר מספר יחידות הדיור, לא יעלה על 2. שטחי הבניה העיקריים המותרים לא יעלו על 50% בשתי קומות, 25% בכל קומה.

ב. במגרשים ששטחם קטן מ-480 מ"ר לא תהיה תוספת במספר יחידות דיור.
שטחי הבניה העיקריים המותרים הם:
בבניין בן קומה אחת לא יעלו על 35%.
בבניין בן שתי קומות לא יעלו על 40% בשתי קומות.

ג. שטחי שירות על קרקעיים ותת קרקעיים יהיו על פי תוכנית המתאר רג/340, רג/340/ג' ורג/340/ג/3- מרתפים ועפ"י החוק.

- קביעת תכסית מירבית לקומת קרקע.
- קביעת הוראות בדבר יציאות לגג.
- קביעת קווי בניין.

<u>התוכנית מסווגת את המקרקעין בייעוד אזור מגורים א-1 מיוחד, וקובעת את ההוראות הבאות:</u>

- לשנות יעוד מאזור מגורים א' מיוחד לאזור מגורים א-1 מיוחד.
- לקבוע זכויות בניה באזור מגורים א-1 מיוחד כדלקמן:

א. במגרשים ששטחם מעל 480 מ"ר, מס' יחידות הדיור לא יעלה על 2. שטחי הבניה העיקריים המותרים לא יעלו על 50% בשתי קומות, 25% בכל קומה.

ב. במגרשים ששטחם קטן מ-480 מ"ר לא תהיה תוספת במספר יחידות הדיור.
שטחי הבניה העיקריים המותרים לא יעלו על 35%.
בבניין בן 2 קומות לא יעלו על 40% בשתי קומות.

ג. 3 הבניינים הקיימים הבנויים בשטח רצפות עיקרי של 31% מחושבים משטח המגרש, (25%+ 6%) תותר תוספת של עד 19% שטח עיקרי בקומה שניה, עד לסה"כ שלא יעלה על 50%.

שטחי שירות:

- שטחי שירות תת קרקעיים יהיו בהתאם לתוכנית מתאר רג/3/ג340, ועל פיה באזור מגורים א-1 מיוחד ניתן יהיה להקים, קומת מרתף אחת, לפי היקף הבית לצורך חניה, מקלט/ממ"ד, מתקנים תברואתיים, אולם למשחקים לילדים, חדרי מדרגות, מחסנים לדיירים בלבד. הכניסה למרתף מתוך הדירות בלבד, לא יורשו מגורים במרתף. גובה המרתף לא יעלה על 2.20 מ' נטו.
- שטחי שירות על קרקעיים ליחידת דיור אחת, יכללו: עד 6 מ"ר נטו למחסן, ממ"ד על פי החוק (כ-8 מ"ר) וחניה מקורה, באם מתוכננת בקומת הקרקע בשטח שעד 30 מ"ר. גובה המחסן והחניה המקורה לא יעלה על 2.2 מ' נטו ומיקומם ייקבע בתיאום ובאישור מהנדס העיר.
- באם סה"כ שטחי השירות בקומת הקרקע שונה מהתכסית המותרת, שלהלן, יגבר הקטן מבניהם.

תכסית קומת קרקע מרבית:

- במגרשים ששטחם מעל 480 מ"ר, לא תעלה תכסית קומת הקרקע על 35% משטח המגרש כולל חניה מקורה.
- במגרשים ששטחם קטן מ-480 מ"ר לא תעלה תכסית קומת הקרקע על 25% משטח המגרש או 30% כולל חניה מקורה.

יציאת לגג: בגגות שטוחים לא תותר יציאה לגג. בגגות משופעים יותר ניצול חלל גג הרעפים בתנאי שהגובה המירבי של רום הגג לא יעלה על 10 מ' מעל גובה המדרכה במרכז חזית המגרש.

קווי בניין לחזיתות לדרכים כמסומן בתשריט, קו בניין צדדי 3.5 מ' וקו בנין אחורי 5 מ'.

5.2.7 **<u>תוכנית רג/340/ג/21</u>**

דבר אישורה של התוכנית פורסם בי.פ 5480 מיום 12/01/2006.

<u>מטרת התוכנית:</u>

א. להתיר בנית חדרי יציאה לגג בשטח עיקרי כולל של עד 40 מ"ר לחדר, במקום 23 מ"ר חדרי יציאה לגג, שהיו מותרים עפ"י התוכנית הראשית.

ב. להתיר בנית חדרי יציאה לגג בשטח עיקרי כולל של עד 40 מ"ר או 30 אחוז משטח הגג לחדר, עפ"י הקטן מבניהם במקום 12 מ"ר שהיו מותרים עפ"י התוכנית הראשית.

ג. קביעת הוראות לבניית מצללות על גגות בניינים ומרפסות גג.

ד. קביעת הוראות להגבהת רום הגג מ-5.5 מ' ל- 6.5 מ' בבניינים עם גג משופע.

ה. קביעת תנאים למתן היתרי בניה להרחבה ו/או לבניית חדרי יציאה לגג.

ו. קביעת הוראות בדבר מיקום והיקף שטח משותף לכל דיירי הבניין, בגג הבניין, להתקנת מתקנים טכניים וזכות מעבר חופשי אליהם.

<u>להלן עיקרי התוכנית:</u>

הועדה המקומית תהיה רשאית לאשר בנית חדרי יציאה לגג ו/או הרחבתם ומצללות על גג בנין מגורים, לכל דירה עליונה בכל אזורי המגורים בהם ניתן יהיה לבנות עפ"י הוראות התוכנית הראשית, בגג שטוח חדר יציאה לגג בשטח של 23 מ"ר בהתאם להוראות אשר יפורטו להלן בתוכנית זו.

השטח העיקרי של חדרי יציאה 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 בנית חדרי יציאה לגג בשטח של עד 23 מ"ר, (כקבוע בתוכנית הראשית), לכל דירה עליונה אף אם שטח זה עולה על 50% משטח העיקרי של הדירה האמורה.

בנייה בחלל גג משופע:

חישוב שטח ניצול חלל הגג המשופע, ייעשה על פי תקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה התוכנית ובהיתרים) התשנ"ב 1992.

בכל דירה אשר מעל תקרתה גג משופע, תותר יציאה לחלל הגג המשופע המרחק האנכי ממפלס הקומה העליונה, (חלל הגג המשופע) ועד למפלס רום הגג (כהגדרתו) ולא יעלה על 6.5 מ'.

בבניין גג משופע, ניתן להקים מרפסת פתוחה של עד 20% משטח הגג כאמור דלעיל, ובלבד שתשתלב עם תכנון הגג המשופע, עפ"י תשריט שיכלול את הפרטים התכנוניים באישור מהנדס העיר ובכפוף לשיקול דעת הועדה המקומית.

5.2.8 **<u>תוכנית רג/340/ג/15</u>**

דבר אישורה של התוכנית פורסם בי.פ. 5495 מיום 16/02/2006.

<u>מטרת התוכנית:</u>

קביעת הוראות לבניית מחסנים בכל אזורי המגורים.

<u>להלן עיקרי התוכנית:</u>

- בכל אזורי מגורים א', א-1, א'1 מיוחד למיניהם, ניתן יהיה להוסיף מחסן בשטח מירבי של 8 מ"ר נטו, לכל יח"ד שיהא חלק בלתי נפרד ממנה. השטח הנ"ל ייחשב כשטח עיקרי וייכלל בשטח העיקרי המותר, כולל ההקלות המותרות ערב אישורה של תוכנית זו. שטח המחסן יתוכנן כחלק בלתי נפרד מהבניין, ללא שינוי בקווי הבניין והוא יהיה בקומת הקרקע בלבד.

- בניינים קיימים בהם קיימים מחסנים בחצר, ניתן יהיה להרוס את המחסנים ולבנות במקומם מחסן.
- הגדרת "נספח" בסעיף 24 לתקנון התוכנית רג/340, לא תכלול מחסנים כהגדרתם בתוכנית זו.
- אין בתוכנית זו כדי לגרוע מהקבוע בתוכניות מתאר ארציות או לאפשר סטייה מקווי הבניין כפי שנקבעו בהן.

5.2.9 **<u>תוכנית רג/340/ג/26</u>**

דבר אישורה של התוכנית פורסם בי.פ. 5628 מיום 13/02/2007.

<u>מטרת התוכנית:</u>

בנית מוסד פרטי על פי הוראות מהנדס העיר בעת הוצאת היתר בניה.

<u>להלן עיקרי התוכנית:</u>

התוכנית מתקנת את סעיף 115 ד' בפרק ז' הוראות תוכנית המתאר רג/340 תת סעיפים 1,2,3 יימחקו, ובמקומם יירשם כדלקמן: במקום שמוסד פרטי נבנה כבנין נפרד, יוקם המוסד, על פי הוראות מהנדס העיר, בעת התרת היתר בניה.

קווי הבניין של המוסכים הפרטיים, ייקבעו בעת הוצאת היתר הבניה, על פי הוראות מהנדס העיר ובהתאם לאופי הבניה של המוסכים ברחוב. עיצוב המוסך יכלול בין היתר עיצוב הגג ואופן התאמתו לבניין הראשי ויפרט את חומרי הגמר.

5.2.10 **<u>תוכנית רג/340/ג/2/3</u>**

דבר אישורה של התוכנית פורסם בי.פ. 5837 מיום 05/08/2008.

<u>מטרת התוכנית:</u> קביעת גובה קומת מרתף באזורי המגורים.

בכל אזורי המגורים צמודי קרקע, בהן לא צוין במפורש בתוכנית מפורטת גובה קומת המרתף, גובה קומת המרתף העליונה נטו (מפני הריצפה ועד תחתית התקרה) לא יהיה גדול מ-3.5 מ'.

5.2.11 **<u>רישוי</u>**

להלן מסמכי רישוי בניה, אשר נמצאו בתיק הבניין 13034000[2]:

- היתר בניה מס' 5123 מיום 6/4/1959, להקמת בנין המכיל: 2 דירות, 3 חדרים פינת אוכל ונוחיות. בשטח של 156.15 מ"ר לפי תוכנית בניה מספר 14379.

6. <u>המצב הקנייני</u>

6.1 בהתאם להעתק נסח רישום מקרקעין שהופק באמצעות האינטרנט ביום 11/12/2024, רשומות הזכויות בחלקה 495, תת חלקה 1, בגוש 6157 , כדלקמן:

גוש:	6157.
חלקה:	495.
תת חלקה:	1.
שטח במ"ר:	73.5 מ"ר
הצמדות:	190 מ"ר קרקע.
בעלויות:	הראל שלמה, החלק בנכס 1/3.
	הראל אילה, החלק בנכס 1/3.
	משקל עופרה, החלק בנכס 1/3.
חכירות:	הערת אזהרה סעיף 126, שם המוטב: לוינר רביד.
	הערת אזהרה סעיף 126, שם המוטב בנק הפועלים בע"מ, שם הלווה לוינר רביד, סכום 3,118,000 ₪.

6.2 **<u>הסכם מכר מיום 30/5/2024</u>**

הוצג בפני הסכם כאמור, בין: אילה הראל (1/3 שליש), עופרה משקל (1/3 שליש) ושלמה הראל (1/3 שלישי) (המוכרים) לבין רביד לוינר (הקונה).

סכום המכירה 5,200,200 ₪.

[2] קיים תיק בניין נוסף 13016000, שם אותרה גרמושקה נוספת, לא סטטוטורית, אשר לא ניתן לשייכה לנכס. בתיק 13034001 אותרה בקשה להיתר 202100242 אשר טרם אושרה.

7. <u>השבחה בשומות הצדדים בהתחשב בפטור בהתאם לקביעת שמאי המשיבה</u>

תכנית	עמדת המבקש		עמדת המשיבה	
	השבחה	היטל	השבחה	היטל
רג/340	אין השבחה		אין השבחה	
רג/340/ג'	פטור		פטור	
רג/340/ג'/1	פטור		פטור	
רג/197/א'	₪ 3,473	₪ 1,737	₪ 10,374	₪ 5,187
רג/340/ג'/3	₪ 3,159	₪ 1,580	₪ 9,450	₪ 4,725
רג/1130	₪ 234,448	₪ 117,224	₪ 577,180	₪ 288,590
רג/340/ג'/21	אין השבחה		אין השבחה	
רג/340/ג'/15	₪ 16,530	₪ 8,265	₪ 79,200	₪ 39,600

<u>הצדדים חלוקים בנושאים כדלקמן:</u>

- שטח המגרש לצורך חישוב זכויות הבניה.
- אורך חיים כלכליים של הנכס.
- הפחתה בערכי השווי בגין צורת המגרש.

תוכנית רג/340/ג/1: מחלוקת לעניין שטח עליית הגג כאחוז מהקומה מתחת (שטח אפקטיבי).

תוכנית רג/197/א': מקדם האקוויוולנטי הראוי לשטח המרתף ותחשיב הזיכוי בגין 140 מ"ר.

תוכנית רג/340/ג'/3: שטח המרתף בהשבחה.

תוכנית רג/1130: השימוש היעיל והטוב. קיימת מחלקות לעניין שווי המחוברים, ושיעור השטח האפקטיבי לעליית גג.

תוכנית רג/340ג'/15: קיימת מחלוקת לעניין מקדם השווי למחסן, במצב החדש ואפשרות תוספת שטח למרתף.

8. <u>הכרעה בנקודות השנויות במחלוקות</u>

8.1 <u>הזכויות הקנייניות לחישוב בהתאם לצו רישום בית משותף</u>

8.1.1 <u>עמדת המשיבה</u>

שמאי המשיבה, התייחס לשטח המגרש בכתב התגובה מיום 14/1/2025.
שמאי המשיבה סבר, כי יש לחשב את השטח של המקרקעין לצורך תחשיב הזכויות, לפי החלק היחסי ברכוש המשותף, ולא לפי שטח ההצמדה, כפי שנרשם בלשכת רישום המקרקעין.
לעניין זה הפנה לשומות מכריעות:

- שומה מכרעת של גב' אורית גלן ברחוב הזמיר 16 ברמת גן, בגו"ח 6203/101.
- שומה מכרעת של גב' רמה מאור ברחוב הררי 34 רמת גן, בגו"ח 6180/326.
- שומה מכרעת של גב' אוולין דוידזון ברחוב הבנים 1ג' רמת השרון, בגו"ח 6598/235.
- שומה מכרעת של גב' לילך בן פורת ברחוב קק"ל 46 חדרה, בגו"ח 10570/251.
- שומה מכרעת של מר דוד דדון ברחוב דוד המלך 27 בהרצליה, בגו"ח 6666/841.

8.1.2 <u>עמדת המבקשים</u>

שמאי המבקשים, סבר, כי שטח המגרש ע"פ צו בתים משותפים הינו כ-285 מ"ר. קיימת פסיקה הקובעת, כי זכויות הבנייה הבלתי מנוצלות, אינן מהוות, חלק מהרכוש המשותף.
שמאי המבקשים הפנה לפס"ד 832/83 שאול מזרחי נ' מרדכי חביב.
על כן, כאשר לא קיימת בתקנון המוסכם, כל התייחסות, לנושא חלוקת זכויות הבנייה, הבלתי מנוצלות ומכיוון שזכויות הבנייה אינן רכוש משותף, לדעת שמאי המבקשים, כעולה מהפסיקה, העיקרון המנחה לחישוב זכויות הבנייה הבלתי מנוצלות, הינו בהתאם לשטח המגרש, דהיינו 285 מ"ר.

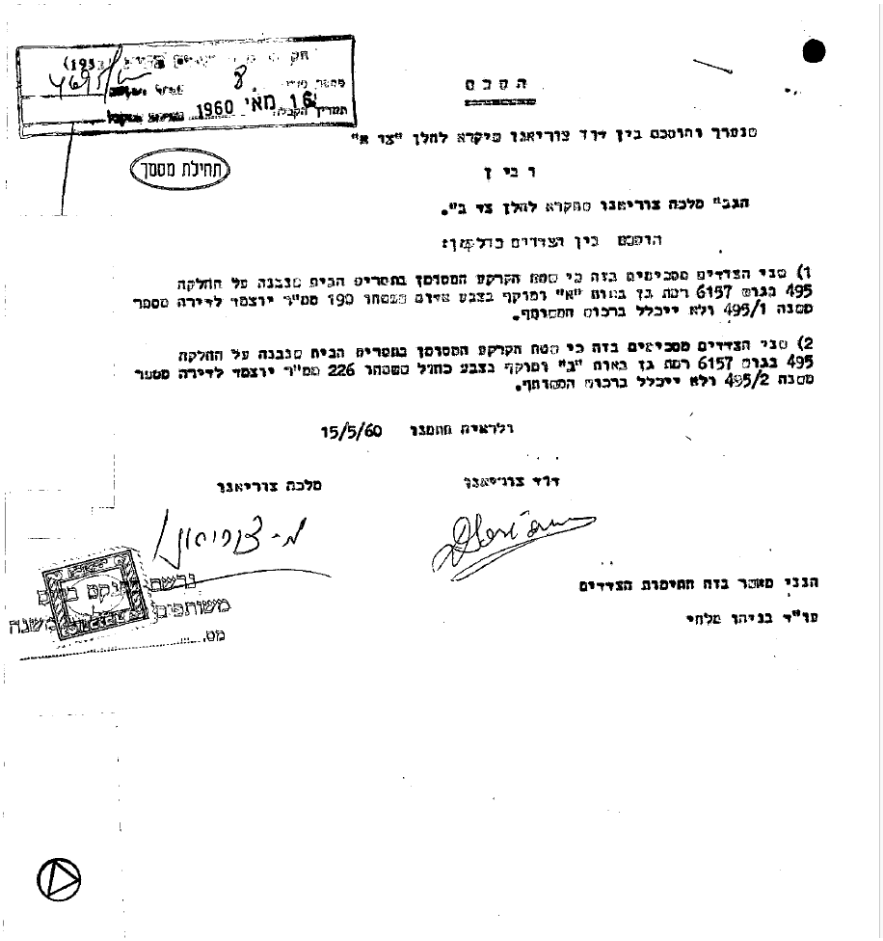
בדיון ציין, כי על פי פס"ד מרכזים, שווי הנכס נגזר, משטח המגרש בפועל.

8.1.3 <u>הכרעה לעניין הזכויות הקנייניות לחישוב בהתאם לצו רישום בית משותף</u>

קיימת מחלוקת בין הצדדים, באשר לאופן חישוב יתרת זכויות הבניה. שמאי המשיבה, חישב את הזכויות, על בסיס החלק היחסי ברכוש המשותף, בעוד ששמאי המבקשים, מחשב את יתרת הזכויות על בסיס שטח מגרש, של 285 מ"ר
בבחינה של מכלול הנתונים הקניינים שהוצגו בפניי, קיימת בעייתיות באופן הרישום של צו ותשריט הבית המשותף, כפי שקיים בתיק 4965/60 ואסביר כדלקמן:

- בתשריט הבית המשותף לא מסומנת תת חלקה 3 החלק ברכוש המשותף 495/3 כפי הרשומה בצו, בסעיף ב'.
- שטחי הקרקע הצמודים לכל אחד מתתי החלקות, אינם זהים.

- סיכום השטחים שערך המהנדס מר צבי אדלר, בתשריט הבית המשותף, של סך שטח החלקה, אינו מסתכם בסך של 616 מ״ר, אלא 563 מ״ר, הסותר את שטח החלקה כפי הרשומה.
- בהתאם לצו הבית המשותף, נקבע כי שטח תת חלקה 1 בגוש 6157 הינה 73.5 מ״ר שטח רצפתי, בתוספת הצמדה של שטח קרקע, בשטח של 190 מ״ר (מסומן בתשריט ״א״).
- **בנוסף נקבע, כי הרכוש המשותף הינו 74/148 חלקים לכל תת חלקה.**
- בנוסף, הוצג בפניי הסכם מיום 15/5/1960, אשר צורף כחלק ממסמכי תיק הבית המשותף. בהסכם זה, לא נרשמו כיצד יחולקו יתרת זכויות הבניה. יחד עם זאת נרשם, לכל תת חלקה, כי השטח שיוצמד לכל תת חלקה, (מסומן באות א׳ בשטח 190 מ״ר לתת חלקה 1 ומסומן באות ב׳ בשטח 226 מ״ר לתת חלקה 2), **לא ייכלל ברכוש המשותף.**
- מפאת חשיבותו, אציגו במלואו,



ה ס כ ם

שנערך והוסכם בין דוד צורייאנו מהקרא להלן "צד א"

ו בי ן

הגב' מלכה צורייאנו מהקרא להלן צד ב".

הוסכם בין הצדדים כדלקמן:

1) שני הצדדים מסכימים בזה כי שטח הקרקע המסומן בתשריט הבית שבבנה על חלקה 495 בגוש 6157 רשת גן בארה "א" ומרקו בצבע צהוב משטחו 190 מ"ר יוצמד לדירה מספר מבנה 495/1 ולא ייכלל ברכוש המשותף.

2) שני הצדדים מסכימים בזה כי שטח הקרקע המסומן בתשריט הבית שבבנה על חלקה 495 בגוש 6157 רשת גן בארה "ב" ומרקו בצבע כחול משטחו 226 מ"ר יוצמד לדירה מספר מבנה 495/2 ולא ייכלל ברכוש המשותף.

15/5/60 ולראיה חתמנו

דוד צורייאנו

מלכה צורייאנו

הבנוי מאשר בזה חתימות הצדדים

עו"ד בניהו שלחי

בהתאם לחוק המקרקעין סעיף 57 (א), נקבע כי, שיעורו של החלק ברכוש המשותף הצמוד לכל דירה, יהיה לפי יחס שטח רצפתה אל שטח הרצפה של כל הדירות, שבבית המשותף, זולת אם נקבע בתקנון שיעור אחר.

> "57. (א) שיעורו של החלק ברכוש המשותף הצמוד לכל דירה יהיה לפי יחס שטח רצפתה אל שטח הרצפה של כל הדירות שבבית המשותף, זולת אם נקבע בתקנון שיעור אחר; בחישוב שיעורו של חלק כאמור לא יעברו את תחום חלקי המאה."

מכאן, אני מסיק, כי החלק ברכוש המשותף, נקבע על בסיס השטח הבנוי והינה תואמת לחוק.

מכאן, נשאלת השאלה, האם יתרת זכויות הבניה צריכה להיות מחושבת, על בסיס החלק היחסי ברכוש המשותף או על בסיס שטח המגרש המיוחס, השונה, בין תת חלקה 1 לתת חלקה 2.

פס"ד בית מרכזים[3] שהוצג ע"י שמאי המבקשים הינו מקרה מיוחד וספציפי, המתייחס ל"בית מרכזים" בתל אביב, שהיה רשום כבית משותף, ונשרף כליל.

במקרה שם, הרציונל בקביעת העיקרון לחלוקה, כפי שנקבע בבימ"ש העליון, היה, הרצון להימנע מפגיעה בזכויות הקניין שהיו לבעלי הזכויות, בתרחיש של חלופת הקמת הבניין מחדש, לפי שווי הזכויות. בהכרעה נקבע, כי, התחשבות בשטח בלבד, תוביל לפגיעה בזכויות המערערים. כך בהתאם לנוסח פס"ד:

> "נקודת המוצא נעוצה בכך, שכל אחד מבעלי היחידות בבית המשותף, הוא בעל זכות קניין עצמאית. שווי כל זכות אינו מושפע רק משטחה, אלא גם ממאפייניה האחרים, כפי שדברים אמורים בכל זכות במקרקעין. לכן, תוצאה לפיה מאפייניהן של הזכויות של בעלי הדירות "נמחקים" כאשר הרכוש הפיזי הושמד היא תוצאה מטרידה וזרה להגיונם של דיני הקניין."

בית המשפט העליון, פסק כי חלוקת התמורה שתתקבל, מהליך פירוק השיתוף, תיעשה בהתאם למאפייני היחידות, החורגים משטחן גרידא, דהיינו לפי מדד שווי היחידות, ולא על בסיס מדד השטח בלבד.

ככלל, הפסיקה האמורה, להבנתי, ראויה ונותנת ביטוי למיקום הנכס, קיומן של הצמדות רלוונטיות התורמות לשווי בעלי הזכויות, ותוספת פוטנציאל.

אולם, במקרה הנדון, מדובר בשומת היטל השבחה, בעילת מכר.

במקרה הנדון, אין כל רצון לפרק השיתוף, בכלל המקרקעין, אלא לאמוד גובה היטל השבחה, בגין מימוש בדרך של מכר.

[3] רעא 6898/16 עזבון המנוח שלמה אהרוני ז"ל נ' עופר מרכזים בע"מ, מיום 28/12/2017.

אוסיף כי פס"ד זה בעליון, **סויג וחל על מקרים משבריים נדירים יחסית**, כפי נוסח פס"ד, במצב של חורבן מוחלט של בנין ובלשון של ביהמ"ש בפסקה 109 :

> "לפני סיום אבקש להדגיש: הגם שהדיון שבפנינו נשא אופי עקרוני, בסופו של דבר הוא צפוי לחול (כך יש לקוות) **על מקרים משבריים נדירים יחסית. חורבן מוחלט של בניין אינו מקרה של יום ביומו. קשה עד בלתי אפשרי לצפות את מלוא הנסיבות שאופפות את התרחשותם של מצבים כאלה**. דווקא משום כך אין מקום לקבל את טענות בעלי הרוב לפיהן סביר לצפות שההסדרה של חלוקת התמורה בפירוק השיתוף הנובע מהרס הבית המשותף תתבצע מראש בתקנון הבית המשותף".(ההדגשה שלי ד.ב.)

שמאי המבקשים הפנה לפס"ד שאול מזרחי[4], שם, בית המשפט העליון, הכיר בכך שזכויות בנייה אינן חלק מהרכוש המשותף, אולם, הזכויות נובעות מהבעלות בקרקע ושייכות לדיירים.

> "10. זכויות הבנייה
> הצדדים העלו טענות בנוגע לזכות הבנייה של המערער על הגג.
> בית המשפט המחוזי קבע, שהמשיב מנוע מלהפריע למערער לבנות על גג הבניין, שכן התחייב בחוזה שלא לעשות זאת (סעיף 6 לחוזה). המשיב לא ערער על קביעה זו, כך שהיא נשארת בעינה.
> אולם המשיב טוען בסיכומיו, כי "יש לו חלק יחסי ברכוש המשותף לרבות הגג וזכויות הבניה בחלקה".
> זכויות הבנייה הינן נכס בבעלות משותפת, אף-על־פי שאינו חלק מן הרכוש המשותף. הזכויות הללו נובעות מהבעלות בקרקע, וכיוון שהקרקע עליה ניצב בית משותף שייכת במשותף לדיירים, אף זכויות הבנייה עליה שייכות להם במשותף. אולם בעלים במשותף של זכויות בנייה יכול לוותר עליהן ולהעבירן לאחד, כזה הוא המקרה שלפנינו: כאשר הסכים המשיב, שהמערער יבנה על גג הבניין, הסכים לאפשר למערער להשתמש באחוזי הבנייה של הבניין. הסכמה כזו לבנייה, שניתנה מראש, די בה, ואין צורך בהסכמה נוספת (ע"א 239/79 (6), בעמ' 511)."

כאמור, איני חולק על כך, שזכויות בניה, אינן חלק מהרכוש המשותף, אולם אני סבור, כי חלוקת הזכויות, צריכה להתבצע, על בסיס החלק היחסי ברכוש המשותף וזאת בניגוד לאמור בפס"ד "בית מרכזים", שצוין דלעיל, שהינו מקרה ייחודי וספציפי.

[4] ע"א 432/83 שאול מזרחי נגד מרדכי חביב, מיום 9/12/1986.

בפס"ד נוסף שניתן בבית המשפט העליון[5], בעניין חברת גג בית הדר בע"מ, קבע בית המשפט,

> "נוכח כל האמור, אני סבורה כי זכויות הבנייה הבלתי מנוצלות אשר ניתנות לניוד ולמכירה מצויות בבעלותם של כלל בעלי הזכויות בבניין. על כן, לו תישמע דעתי, היינו מקבלים את הערעור **ומורים על חלוקת זכויות הבנייה בין בעלי הזכויות בבניין לפי חלקם היחסי ברכוש המשותף**". (ההדגשה שלי ד.ב.)

מכאן אני מסיק, כי המקרה דנן, אינו דומה למקרה בבית מרכזים, ולכן קבלתי את עמדת שמאי המשיבה.
לפיכך חישוב הזכויות ייעשה על בסיס החלק ברכוש המשותף, אשר נקבע בצו הבית המשותף, שהינו 50% (74/148 חלקים) לתת חלקה 1.
לכן, אפעל לצורך חישוב הזכויות כאמור בתשריט ובהסכם המשפטי, שנלווה לצו רישום הבית המשותף. דהיינו סך הזכויות יחולק, באופן שוויוני, בין שתי תתי החלקות.

סך שטח המגרש, לצורך חישוב תחשיב שטח החצר, הינו בהתאם לחישוב שמאי המבקשים, דהיינו כ-285 מ"ר.

חלוקת הזכויות, לפי החלק ברכוש המשותף, נקבעה גם בשומות מכריעות נוספות, כדוגמת שומת גב' אוולין דוידזון, בכתובת גדעון 16, בגו"ח 6157/339 תת חלקה 4. שומת גב' גבע בלטר, בגו"ח 6157/542/1 שם דובר בדו משפחתי, כאשר שטח המגרש עליו בנוי בית המגורים הינו כ-312.2 מ"ר (מתוך שטח חלקה של 707 מ"ר), אולם השטח לחישוב החלק היחסי ברכוש המשותף היה, מחצית החלקה.
בנוסף, אפנה להכרעתי בעניין דומה, בכתובת תפוצות ישראל 3, גבעתיים, בגו"ח 6156/551 תת חלקה 2.

8.2 **<u>אורך חיים כלכליים</u>**

8.2.1 **<u>עמדת המשיבה</u>**

בכתב התגובה, שמאי המשיבה טען, כי תקופת הדחיה, אינה עד לשנת 2010. בכל תאריך, נבחנה תקופת הדחיה, בהתאם למאפייני הנכס ולזכויות הבניה שנוספו בתוכנית, ובהתאם לכך, נקבעה תקופת הדחיה.
הבית הנדון הוקם בשנת 1959 ולכן במועד אישור תכנית רג/1130 גילו הכרונולוגי היה 42 שנים, ולכן לדעתם, השימוש המיטבי במועד אישור תכנית רג/1130 הינו הריסת הבית והקמת בית חדש עם ניצול מלוא זכויות הבניה.

[5] ע"א 7808/21 אחוזת חלקה 180/8 בגוש 6940 בע"מ ו-16 אח' נ' חברת גג בית הדר בע"מ. מיום 11/7/2023

בהתייחס להיתרי בניה שניתנו בשנים האחרונות, אליהם הפנה שמאי המבקשים, הרי שמדובר במספר היתרים מצומצמים ואין הדבר מוכיח, כי לא ניתנו היתרי בניה בסמוך ולאחר אישור תוכנית רג/1130.

שנית, גם אם לא ניתנו היתרים בסמוך ולאחר אישור תכנית רג/1130 אין הדבר מוכיח, כי אין ביקוש לזכויות אלו, אלא כי הדבר נובע משיקולים סובייקטיביים של בעלי הנכסים.

יצוין כי תקופת דחיה של 60 שנה שקבע שמאי המבקשים, אינה סבירה בשכונות של בתים צמודי קרקע ברמת גן. לעניין זה הפנה, לשומה מכרעת של מר אבישי זיו ברחוב יוסף צבי 25 בגו"ח 6157/390. בדיון ציין, שלא ראה אורך חיים כלכליים של 60 שנה למבנים צמודי קרקע ברמת גן.

8.2.2 **<u>עמדת המבקשים</u>**

בשומת הוועדה צוין, כי יש להביא בחשבון דחייה לתום החיים של הבניין לתקופה של 50 שנה עד לשנת 2010 כאשר בפועל הובא בחשבון, דחייה עד לשנת 2002 עם אישור תוכנית רג/1130. לצורך קביעת מקדם הדחייה הראוי, יש לבחון את מאפייני השכונה הספציפיים. מסקירת היתרי הבנייה בתחום השכונה, עולה כי רק בשנים האחרונות חלה מגמה בשכונה, של הריסת הבתים הקיימים שהוקמו במקור בשנות ה-50 שכללו יח"ד בבעלות אחת והקמת בתים חדשים, (דו וחד משפחתיים). לצורך כך הביא טבלת היתרים,

מס' סידורי	גו"ח	כתובת	שטח המגרש	שטח קיים	שנת הקמה	תאריך היתר חדש	משך תקופת חיים כלכליים
1	6157/474	קיש 25, תל גנים	503	82	1951	14/02/2024	73
2	6157/242	יוסף צבי 55, תל גנים	509	106	1955	07/12/2023	68
3	6157/454	קיש 7, תל גנים	600	87	1956	21/12/2023	67
4	6157/470,245	יוסף צבי 49, תל גנים	507	98	1958	13/03/2023	65
5	6156/467,242	יוסף צבי 55, תל גנים	500	106	1955	07/12/2023	68
6	6157/408	יוסף צבי 7, תל גנים	704	72	1951	27/07/2024	63
7	6157/627	יוסף צבי 32, תל גנים	610	101	1950	20/07/2021	71

לאור האמור, שמאי המבקשים סבר, כי אורך החיים עולה על 50 שנה וזאת למגרשים של 500 מ"ר עם זכויות בנייה ל-2 יח"ד.

שמאי המבקשים סבר, כי יש לבדוק כל מקרה לגופו, ובמקרה כאן, למגרש בשטח 285 מ"ר עם זכויות ל-1 יח"ד.

בהתאמה לאמור ועל הצד הזהיר, הובא בחשבון תקופת דחייה מינימלית של 60 שנה דהיינו עד לשנת 2020.

8.2.3 **<u>הכרעה</u>**

אין מחלוקת בין הצדדים, כי יש להתחשב בגיל המבנה, כאשר מחשבים את אפשרות מימוש הזכויות בתוכניות השונות.

שמאי המשיבה, הביא בחשבון, את הדחיה הבאה:

- 30 שנה לתוכנית רג/340/ג', למועד קובע 11/1/1980.
- 25 שנה לתוכנית רג/340/ג/1, למועד קובע 13/4/1985.
- 20 שנה לתוכנית רג/197/א', למועד קובע 7/12/1990.
- 18 שנה לתוכנית רג/340/ג/3, למועד קובע 23/10/1992.
- לתוכניות רג/1130 למועד קובע 12/11/2002 ו-רג/340/ג/15 למועד קובע 3/3/2006 הניח מימוש מיידי.

כאשר בכתב התגובה, נימק בכך, שיש לבחון בכל מועד את תקופת הדחייה.

שמאי המבקשים, הביא בחשבון, אורך חיים כלכליים של 60 שנה עד לשנת 2020.

אני מסכים, עם טענת שמאי המשיבה, כי בבחינת שנות הדחייה, יש לבדוק את גיל המבנה וכן את היקף הזכויות המאושר בכל תוכנית, על מנת להסיק, אם לבצע דחייה ולקבוע את מספר שנות הדחייה בהתאמה.

החלטה שלא להרוס בית מסוים, הינה החלטה סובייקטיבית ולא בהכרח כלכלית. יחד עם זאת תכונות הנכס הנישום, (מיקום, גודל יחסי גדול ביחס לזכויות בניה), מהווים תמריץ, להשארת הבינוי הקיים ושימוש בנכס הקיים, לפחות, עד תום חייו הכלכליים.
אורך החיים הכלכליים של הנכס הנו תוצאה של מספר גורמים:
א. מצבו הפיסי של הנכס, האם שופץ וככל ששופץ מה רמת האחזקה שלו נכון למועד הקובע.
ב. מידת ניצול זכויות הבניה ביחס לזכויות המותרות על פי תוכנית. ככל שיתרת זכויות הבניה קטנה יותר, הכדאיות בהריסת הקיים קטנה.
ג. מידת קיומם של פחתים כלכליים אשר אינם ניתנים לתיקון, פחת כלכלי המבטא בין היתר, את היחס בין שווי הבנוי ביחס לשווי זכויות הבניה, ומידת התאמתו לסביבה.
ככל שהנכס ממוקם בסביבה יוקרתית, אורך חייו ישקף בדרך כלל אורך חיים קצר יחסית.

במקרקעין הנדון, התקבל היתר בניה להקמת מבנה מגורים מס' 5123 ביום 4/6/1959. על נתון זה אין מחלוקת[6].

[6] שמאי המשיבה, ציין שהתקבל היתר ביום 4/6/1959 ולעומת זאת שמאי המבקשים ביום 19/4/1959. פער הזמנים ביום קבלת ההיתר, להבנתי אינו מהותי.

בחנתי את אורך החיים הכלכליים אשר נקבעו בשומות מכריעות בסביבה- ראה נספח מספר 1:

- בשומתה של גב' אוולין דוידזון, בכתובת גדעון 16, בגו"ח 6157/339/4, הובא בחשבון אורך חיים כלכליים בין 70-60 שנה, למבנה ותיק שנבנה בשנות ה-50, ובוצעו הרחבות למבנה בשנת 2001.
- בשומה מכרעת של מר ערן ירקוני, בכתובת יוסף צבי 49, בגו"ח 6157/470 (כיום חלקה 796), 6156/245, הובא בחשבון אורך חיים כלכליים של 50 שנה, למבנה שנבנה בשנת 1958 והורחב בשנת 1968.
- בשומה מכרעת של גב' גבע בלטר, בכתובת יוסף צבי 32, בגו"ח 6157/627, הובא בחשבון אורך חיים כלכליים של בית המגורים כ-50 שנה, למבנה שנבנה בשנת 1952.
- בשומה מכרעת של מר אבישי זיו, בכתובת יוסף צבי 25, בגו"ח 6157/390, הובא בחשבון אורך חיים כלכליים של בית המגורים כ-54 שנה, למבנה שנבנה בשנת 1951 והרחב בשנת 1962.
- בשומה מכרעת של גב' גבע בלטר, בכתובת גדעון 43, בגו"ח 6157/542/1 הובא בחשבון אורך חיים כלכליים של בית המגורים כ-57 שנה, כאשר המבנה נבנה בשנת 1958 והורחב בשנת 1971.
- בשומה מכרעת של מר שמואל רוזנברג, בכתובת יוסף צבי 28, בגו"ח 6157/369, הובא בחשבון אורך חיים כלכליים של כ-36 שנה, כאשר המבנה נבנה בשנת 1979 והורחב בשנת 1989.

בשומתי בכתובת ראב"ע 5 ו-5א', בגו"ח 6186/102, הובא בחשבון אורך חיים כלכליים של 50 שנה, למבנה שנבנה בשנת 1952 לשנת 2002, בשכונת שיכון מזרחי, שהינה שכונה יחסית, פחות טובה, משכונת תל גנים.

במקרה הנדון, הבית צבר לאורך השנים פחתים ובשלב מסוים, לא תרם עוד לשווי המקרקעין. בהתחשב במועדים בו נבנה הבית, רמת הבנייה, חומרי הבנייה מהם נבנה בשנת 1959[7] ובהיקף הבנייה בכל המועד, אני סבור, כי אורך החיים הכלכליים, של הנכס הינו 50 שנה.

[7] אני מקבל את עמדות הצדדים, אשר בפועל חישבו את הדחייה משנת 1960.

להלן שנות הדחייה אשר יובאו בחשבון:

תוכנית	שנות דחיה
רג/340/ג'	30
רג/340/ג'/1	25
רג/197/א'	20
רג/340/ג'/3	18

באשר לתוכנית רג/1130, מאחר והיא הגדילה את זכויות בניה באופן משמעותי, ומאחר ובמועד הקובע, המבנה היה בן 42 שנה, הנני סבור, כי יש להביא בחשבון דחייה של 4 שנים בלבד, שהינה דחייה לצורך התגבשות המימוש, בדומה לקביעה בשומתה של גב' גבע בלטר, בגו"ח 6157/542/1, כאמור שם דובר בדו משפחתי בדומה למקרקעין נשוא חוו"ד.

לאור האמור, בתוכנית רג/340/ג/15, לא תובא בחשבון דחיה[8].

[8] קיימת הסכמה של הצדדים, כי אין להביא בחשבון דחייה.

8.3 **<u>הפחתה בגין צורת מגרש- שווי מ״ר מבונה</u>**

8.3.1 **<u>עמדת המשיבה</u>**

בכתב התגובה, טענו שמאי המשיבה, כי צורת המגרש, הינה סבירה ומאפשרת ניצול זכויות הבניה, ולכן אין להביא בחשבון מקדם הפחתה לצורה אי רגולרית.

8.3.2 **<u>עמדת המבקשים</u>**

הובא בחשבון ביחס לכל אחת מהתוכניות, שווי מ״ר מבונה כפי שנקבע בשומת הוועדה, כאשר ביחס לשווי זה, יש להביא בחשבון הפחתה, בגין צורת מגרש אי רגולרי במקדם של 0.95.

8.3.3 **<u>הכרעה</u>**

שמאי המבקשים סבר, כי בשל צורת המגרש, יש להביא בחשבון הפחתה בשיעור של 5%.
לא קבלתי את עמדת שמאי המבקשים. צורת המגרש הינה סבירה, דמוית מלבן, בדגש על תת חלקה 1 שהינה בצורה אופטימלית.
על שמאי המבקשים היה להוכיח שהצורה הגיאומטרית הקיימת, אינה אופטימלית ומקשה על מימוש הזכויות. מכיוון שלא הוכח ע״י שמאי המבקשים, לא קבלתי את עמדתו.
בחנתי בשומות מכריעות אחרות בשכונה, ולא מצאתי, כי ניתנו הפחתות לצורות מגרשים שאינם רגולריים, ראה לדוגמא שומת מר מנחם מלוכנא בגו״ח 6157/481, 6156/248.

8.4 **<u>תוכנית רג/340</u>**

8.4.1 **<u>עמדת המשיבה</u>**

8.4.1.1 <u>מהות ההשבחה:</u>

שמאי המשיבה סבר, כי תוכנית רג/340 אינה משביחה וזאת מאחר ואין היא קובעת זכויות בניה, באזור מגורים א' מיוחד.

8.4.2 **<u>עמדת המבקשים</u>**

8.4.2.1 <u>מהות ההשבחה:</u>

שמאי המבקשים, מסכים עם המשיבה, כי תוכנית זו אינה משביחה.

8.4.3 **<u>הכרעה- תוכנית רג/340 מועד קובע 11/1/1980</u>**

אין מחלוקת בין הצדדים, כי התוכנית אינה משביחה. קבלתי את עמדת שמאי המשיבה, כי תוכנית רג/340 לא קובעת זכויות בניה למגורים א' מיוחד.

8.5 **<u>תוכנית רג/340/ג'</u>**

8.5.1 **<u>עמדת המשיבה</u>**

התוכנית מקנה זכויות לתוספת חדר יציאה לגג בשטח של 12 מ"ר.

שמאי המשיב קבע כי בתוכנית זו, יש להעניק את הפטור מכוח הפטור לפי סעיף 19 ג' (2) לתוספת השלישית.

8.5.2 **<u>עמדת המבקשים</u>**

שמאי המבקשים, מסכים עם המשיבה, כי יש להעניק את הפטור לפי סעיף 19 ג' (2) לתוספת השלישית.

8.5.3 **<u>הכרעה תוכנית רג/340/ג' מועד קובע 29/8/1980</u>**

8.5.3.1 <u>מהות ההשבחה:</u>

ההשבחה הינה בגין תוספת של 12 מ"ר חדר יציאה לגג.

אני מקבל את עמדות הצדדים, כי אין השבחה מכוח תוכנית זו לאור תחשיב הפטור הקיים עד שטח של 140 מ"ר ליח"ד, ומשכך, הפטור לפי ס' 19 ג' (2) לתוספת השלישית, חל, על תכנית רג/340/ג' ואין לחייב בהיטל השבחה בגינה.

מצאתי לכך תימוכין בהחלטה בתא"מ 19402-05-18 שלזינגר נ' עיריית גבעת שמואל ואח' (ניתן בתאריך 30/4/2019) פורטה שם פיסקה רלוונטית לענייניו, ובנוסף שם, נסקרו דברי ההסבר לתיקון 26 לחוק ונקבע כי:

> "נוכח הרציונאל המיוחס לדרישה למגורים בפרק זמן של ארבע שנים והוא למנוע מכירת הנכס מיד לאחר ניצול הפטור שניתן להרחבה לפי סעיף (ג) (1), ראוי לקבוע כי על מנת לקבל פטור מהיטל השבחה בגין תכנית לגבי דירה שניתן להרחיבה, על הנישום להתגורר בדירה ארבע שנים מיום אישורה של אותה תכנית, ולא

> מיום בנייתה של הדירה המקורית. ויודגש, במקרה בו הדירה לא הורחבה בפועל, משתנה כמובן גם המטרה הסוציאלית, אין מדובר עוד במצב של משפחה שתגור בדירה המורחבת במשך 4 שנים לפחות לאחר ההרחבה, אלא במשפחה שלא ביצעה הרחבה כלל, וממשת את זכותה בדירה על ידי מכירתה (תוך שהמחיר שיתקבל יביא מן הסתם בחשבון את אפשרות ההרחבה). המחוקק ראה גם במקרה כזה – מקרה הראוי לפטור, אולם זאת בתנאי שמדובר בדירה ששימשה למגורי המחזיק או בני המשפחה שלו במשך 4 שנים לפחות לאחר אישור התכונית"

דברים אלו נאמרו גם בערר/51/015 אביב ירון נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה גבעת שמואל.

לאור האמור לעיל, אני מקבל את עמדת שמאי המשיבה, וסבור כי במקרה הנדון, אין לחייב בהיטל השבחה, בגין אישורה של תוכנית רג/340/ג' תוך התחשבות במתן פטור עד 140 מ"ר, זאת גם ללא שצורפו תצהירים, לעניין ההתחייבות לגור 4 שנים בדירה, מסמך המפרט על איזו יח"ד מבוקש הפטור והוכחה שאכן הבעלים של הדירה התגוררו בנכס.

אדגיש, כי אין בקביעתי זו, קביעת מסמרות, לעניין עצם זכאות הבעלים לקבלת הפטור.

יובהר, כי קביעתי מתבססת על שובר התשלום שלא כלל חיוב בהיטל השבחה, בגין תוכנית רג/340/ג'.

8.6 **<u>תוכנית רג/340/ג'/1</u>**

8.6.1 **<u>עמדת המשיבה</u>**

התוכנית מאפשרית הקמת עליית גג.

שמאי המשיבה קבע, כי בתוכנית זו, יש להעניק את הפטור מכוח הפטור לפי סעיף 19 ג' (2) לתוספת השלישית.

8.6.2 **<u>עמדת המבקשים</u>**

שמאי המבקשים, מסכים עם המשיבה, כי יש להעניק את הפטור לפי סעיף 19 ג' (2) לתוספת השלישית.

8.6.3 **<u>הכרעה תוכנית רג/340/ג'/1 מועד קובע 13/4/1985</u>**

התוכנית מאפשרת הקמת יציאה לחלל גג רעפים, קבלתי את הסכמת הצדדים, כי יש להעניק את הפטור עד 140 מ"ר, ראה הכרעתי בתוכנית רג/340/ג.

8.7 **<u>תוכנית רג/197/א'</u>**

8.7.1 **<u>עמדת המשיבה</u>**

8.7.1.1 מהות ההשבחה:

ההשבחה חושבה בגין אפשרות הקמת מרתף בשטח של 50 מ״ר, בדחיה עד אפשרות ניצול הזכויות.

לדעת שמאי המשיבה, מקדם השווי הראוי למרתף, הינו 0.5. השמאים הפנו לשומה מכרעת של הח״מ בגו״ח 6203/10[9] ו- 6210/50, שם נקבע מקדם שווי למרתף 0.5.

שמאי המשיבה, הביא בחשבון פטור חלקי עד 140 מ״ר.

8.7.1.2 ערכי שווי:

שמאי המשיבה הציג שומות מכריעות בסביבה כמפורט:

כתובת	שווי בש״ח
יוסף צבי 25	₪ 1,400
יוסף צבי 32	₪ 1,400
יוסף צבי 28	₪ 1,400
גדעון 43	₪ 1,400

בהתחשב במיקום הנכס הובא בחשבון שווי קרקע למ״ר מבונה בסך של 1,400 ₪.

8.7.1.3 תחשיב השבחה שמאי המשיבה:

שטח במ״ר	50
מקדם שווי	0.5
דחיה	0.312
שווי מ״ר מבונה	₪ 1,400.0
השבחה	₪ 10,920
היטל השבחה	₪ 5,460

[9] קיימת טעות סופר במספר החלקה כפי שצוטט, מדובר ב- 6203/101.

8.7.2 **<u>עמדת המבקשים</u>**

8.7.2.1 מהות ההשבחה:

התוכנית מאפשרת הקמת מרתף בשטח של 50 מ״ר.

שמאי המבקשים ציין, כי בשל רמת הביקושים למרתפים במועד הקובע, קבע, מקדם שווי למרתף בשיעור של 0.4, בהתבסס על פסיקות השמאים המכריעים:

שמאי מכריע	גו״ח	כתובת	שיעור ניצול ביחס לקומה מתחת
גבע בלטר	6157/627	יוסף צבי 32, רמת גן	0.4
ערן ירקוני	6157/245	יוסף צבי 49, רמת גן	0.4
משה נדם	6157/39	יד שלום 10, רמת גן	0.3

הובא בחשבון דחייה לתום החיים הכלכליים לתקופה של 30 שנה.

שמאי המבקשים, מסכים עם שמאי המשיבה, כי יש להביא בחשבון פטור חלקי לפטור עד 140 מ״ר.

8.7.2.2 ערכי שווי:

בהתאם לשומת המשיבה בהפחתה של 5% בסעיף 8.3.2.

8.7.2.3 תחשיב השבחה שמאי המבקשים:

מהות	שטח	מקדם שווי	מ״ר אקוי'	
מרתף	50	0.4	20	
דחייה לתום החיים הכלכליים			0.174	
שווי מ״ר מבונה			1,330	₪
השבחה			4,631	₪
היטל השבחה			2,316	₪

8.7.3 **<u>הכרעה תוכנית רג/197/א' מועד קובע 07/12/1990</u>**

8.7.3.1 מהות ההשבחה:

עיקר המחלוקת נסובה, באשר למקדם האקוויוולנטי הראוי, לשטח המרתף. שמאי המשיבה, הביא בחשבון מרתף במקדם 0.5 בעוד ששמאי המבקשים, הביא בחשבון מקדם אקוי' בשיעור של 0.4.

תוכנת רג/197/א', מתירה הקמת מרתף, בשטח של עד 50 מ"ר. כמו כן, התוכנית קובעת כי גובה המרתף, לא יעלה על 2.2 מ' והשימוש בו לא יהיה למגורים.

בחנתי את המקדם הראוי למרתף בשומות מכריעות:

שמאי מכריע	תאריך שומה	כתובת	גו"ח	מקדם אקוי' למרתף
ערן ירקוני	30/09/2020	יוסף צבי 49	6157/470,6156/245	0.4
גבע בלטר	28/07/2020	יוסף צבי 32	6157/627	0.4
אבישי זיו	12/09/2018	יוסף צבי 25	6157/390	0.5
גבע בלטר	28/06/2018	גדעון 43	6154/542/1	0.4
שמואל רוזנברג	05/04/2015	יוסף צבי 28	6157/369	0.5

מן השומות המכריעות, אני מסיק, כי המקדם האקוי' למרתף, אינו אחיד, אולם השכיח הינו מקדם בשיעור של 0.4.

בשומתי בגו"ח 6203/101, בכתובת הזמיר 16, רמת גן, הובא בחשבון מקדם לשטח מרתף, בתחשיב הקלה, בשיעור של 0.5, שם הזכויות במרתף נקבעו על בסיס תוכנית רג/מק/340/ג/2/3 ועל כן, שם גובה המרתף הינו 2.8 מ' נטו (בבקשה להיתר), כמו כן, השימוש במרתף לצרכי חדרי משחקים, פנאי וחדר משפחה.

בשומתי בגו"ח 6210/50, בכתובת רמבה 2 א', רמת גן, הובא בחשבון שטח מרתף, בתחשיב לתוכנית רג/מק/1402 בשיעור של 0.5, שם היה מדובר בתוכנית שהמועד הקובע שלה, היה 2/2008 ושהינו מאוחר למועד הקובע כאן 12/1990, לעניות דעתי, בשנות ה-90 שטחי מרתפים היו פחות נחוצים.

להצלבה בחנתי מקדמים אקוויוולנטיים שניתנו בשומות מכריעות לתוכנית רג/מק/340/ג/2/3 למועד קובע 8/2008:

בשומה מכרעת של גב' גבע בלטר, בגו"ח 3157/627, בכתובת יוסף צבי 32, הובא בחשבון במצב הקודם מקדם אקוי' למרתף בגובה 2.2 מ' נטו בשיעור של 0.5 ובמצב החדש למרתף בגובה 3.2 מ' נטו בשיעור של 0.6. מתודולוגיה זו יושמה בשומה נוספת של השמאית בגו"ח 6157/542 בכתובת גדעון 43.

הנני סבור, כי לאור העובדה, שההשבחה לתוכנית רג/מק/340/ג/2/3 הינה למועד קובע 8/2008, ובמקרה כאן, המועד הקובע, הינו שנת 1990, הרי שנכון להביא מקדם נמוך ביחס לנקבע בשומתה של גב' גבע בלטר.

לאור האמור, ולאור העובדה, כי המרתף הינו נמוך, בגובה עד 2.2 מ' ואינו כולל שימוש למגורים, קבלתי את עמדת שמאי המבקשים, אשר הביא בחשבון מרתף בשיעור של 0.4.

הובא בחשבון דחייה בהתאם להכרעתי בסעיף 8.2.3.

קבלתי את הסכמת הצדדים, כי יש להעניק **<u>פטור חלקי</u>** עד 140 מ"ר, ראה הכרעתי בתוכנית רג/340/ג. להלן התחשיב במ"ר:

	שטח במ"ר
בנוי בהיתר	78
סה"כ מרפסות כבשומת המשיבה	21
תוספת ברג/340/ג/1	38.5
מרתף	50
סה"כ בנוי מצב קודם	187.5
פטור 140	140
סה"כ לחיוב	47.5

8.7.3.2 ערכי שווי:

אין מחלוקת בין הצדדים, כי שווי מ"ר מבונה למועד קובע הינו 1,400 ₪.

בחנתי שומות מכריעות בסביבה לרבות השומות שצוינו בשומת המשיבה:

שמאי מכריע	תאריך שומה	כתובת	גו"ח	שווי מבונה
ערן ירקוני	30/09/2020	יוסף צבי 49	6157/470, 6156/245	1,400 ₪
גבע בלטר	28/07/2020	יוסף צבי 32	6157/627	1,400 ₪
אבישי זיו	12/09/2018	יוסף צבי 25	6157/390	1,400 ₪
גבע בלטר	28/06/2018	גדעון 43	6157/542/1	1,400 ₪
שמואל רוזנברג	05/04/2015	יוסף צבי 28	6157/369	1,400 ₪

בשומתו של מר אבישי זיו, בגו"ח 6157/390, צורת החלקה הינה אף פחות רגולרית מהצורה של המגרש בנכס הנדון, אולם לא הובא בחשבון הפחתה כלשהי, על כן לא קבלתי את עמדת שמאי המבקשים, בדבר הפחתה לצורה, ראה גם הכרעתי בסעיף 8.3.3.

מכאן אני מקבל את עמדת שמאי המשיבה, אביא בחשבון שווי מ"ר מבונה 1,400 ₪ ללא הפחתה.

8.7.3.3 **תחשיב הכרעה רג/197/א':**

תחשיב הכרעה בתרחיש של פטור עד 140 מ"ר :

מהות	שטח	מקדם שווי	מ"ר אקוי'
מרתף	47.5	0.4	19
דחיה למימוש הזכויות (N=20, I=6%)			0.3118
שווי מ"ר מבונה			₪ 1,400
השבחה			₪ 8,294
היטל השבחה			₪ 4,147

8.8 **<u>תוכנית רג/340/ג'/3</u>**

8.8.1 **<u>עמדת המשיבה</u>**

8.8.1.1 מהות ההשבחה:

ההשבחה חושבה בגין אפשרות הגדלת שטח המרתף מ-50 מ"ר ל-77 מ"ר. בנוסף לכך, נלקחה בחשבון דחיית ניצול הזכויות.

מקדם שווי למרתף, בהתאם לנטען בתוכנית רג/197/א'.

8.8.1.2 ערכי שווי:

שמאי המשיבה הציג שומות מכריעות בסביבה כמפורט:

כתובת	שווי בש"ח
יוסף צבי 28	₪ 2,000
יוסף צבי 32	₪ 2,000
יוסף צבי 25	₪ 2,000
גדעון 43	₪ 2,000

בהתחשב במיקום הנכס הובא בחשבון שווי קרקע למ"ר מבונה בסך של 2,000 ₪.

8.8.1.3 תחשיב השבחה שמאי המשיבה:

שטח במ"ר	27
מקדם שווי	0.5
דחיה	0.350
שווי מ"ר מבונה	₪ 2,000
השבחה	₪ 9,450
היטל השבחה	₪ 4,725

8.8.2 **<u>עמדת המבקשים</u>**

8.8.2.1 מהות ההשבחה:

התוכנית מאפשרת הגדלת המרתף לתכסית קומת הקרקע מ-50 מ"ר ל- 71 מ"ר.

הובא בחשבון מקדם אקוי' למרתף בשיעור של 0.4, כפי שפורט בתוכנית קודמת.

הובא בחשבון דחייה לתום החיים הכלכליים של הבניין לתקופה של 28 שנה.

8.8.2.2 ערכי שווי:

בהתאם לשומת המשיבה בהפחתה של 5% בסעיף 8.3.2.

8.8.2.3 תחשיב השבחה שמאי המבקשים:

מהות	שטח	מקדם שווי	מ״ר אקוי׳
מרתף בתכסית קומת הקרקע	21	0.4	8.5
דחייה לתום החיים הכלכליים			0.196
שווי מ״ר מבונה			₪ 1,900
השבחה			₪ 3,159
היטל השבחה			₪ 1,580

8.8.3 **<u>הכרעה לתוכנית ר״ג/340/ג׳/3 מועד קובע 29/10/1992</u>**

8.8.3.1 מהות ההשבחה:

התוכנית מאפשרת הקמת מרתף בהתאם להיקף הבית. בהתאם לעמדת שמאי המשיבה שטח התכסית הינו 77 מ״ר, קבלתי עמדה זו.

באשר לדחייה, אביא בחשבון דחייה של 18 שנה, ראה הכרעתי בסעיף 8.2.3.

באשר למקדם מרתף, קבלתי את עמדת שמאי המבקשים, ראה הכרעתי בתוכנית רג/197/א׳.

8.8.3.2 ערכי שווי:

שמאי המשיבה, קבע שווי מ״ר מבונה בסכום של 2,000 ₪ על בסיס שומות מכריעות.

בחנתי שומות מכריעות בסביבה לרבות השומות שצוינו בשומת המשיבה:

שמאי מכריע	תאריך שומה	כתובת	גו״ח	שווי מבונה
ערן ירקוני	30/09/2020	יוסף צבי 49	6157/470, 6156/245	₪ 2,000
גבע בלטר	28/07/2020	יוסף צבי 32	6157/627	₪ 2,000
אבישי זיו	12/09/2018	יוסף צבי 25	6157/390	₪ 2,000
גבע בלטר	28/06/2018	גדעון 43	6157/542/1	₪ 2,000
שמואל רוזנברג	05/04/2015	יוסף צבי 28	6157/369	₪ 2,000

בשומתו של מר אבישי זיו, בגו״ח 6157/390, צורת החלקה אינה רגולרית בהשוואה לצורה של המגרש בנכס הנדון, אולם שם, לא הובא בחשבון הפחתה כלשהי.

מכאן אני מקבל את עמדת שמאי המשיבה, אביא בחשבון שווי מ״ר מבונה 2,000 ₪ ללא הפחתה.

8.8.3.3 **תחשיב הכרעה רג/340/ג/3:**

מצב קודם			
מהות	שטח	מקדם שווי	מ"ר אקוי'
מרתף	50	0.4	20
מצב חדש			
מהות	שטח במ"ר	מקדם שווי	מ"ר אקוי'
מרתף	77	0.4	30.8
סה"כ השבחה			10.80
דחיה למימוש הזכויות (N=18, I=6%)			0.35034
שווי מ"ר מבונה			₪ 2,000
השבחה			₪ 7,567
היטל השבחה			₪ 3,784

8.9 **<u>תוכנית רג/1130</u>**

8.9.1 **<u>עמדת המשיבה</u>**

8.9.1.1 <u>מהות ההשבחה:</u>

ההשבחה חושבה בגין הגדלת זכויות הבניה עד ל-50%, הגדלת שטח עליית הגג עקב הגבהת הגג והקמת מחסן בשטח של 6 מ״ר. הובא בחשבון, כי השימוש המיטבי בשני מצבי התכנון הינו הריסה ובניה מחדש.

בכתב התגובה, שמאי המשיבה, מסכים עם שמאי המבקשים, כי במצב הקודם, יש להביא בחשבון את השטח הבנוי בהיתר, של 78 מ״ר ו-21 מ״ר מרפסות, שהינו גדול יותר מזכויות הבניה.

באשר לשימוש היעיל והטוב, שמאי המשיבה סבר, כי במועד הקובע, תמו חייו הכלכליים של הנכס, על כן השימוש היעיל והטוב הינו הריסה.

באשר לשווי מחוברים, עלות בניה חדשה לבתים צמודי קרקע, הינה 2,730 ₪, לאחר הפחתת פחת 50% לפחות, שווי מחוברים כולל מע״מ הינו 1,600 ₪. השמאים הפנו לשומה מכרעת של מר אבישי זיו המוזכרת לעניין שווי המחוברים.

באשר לשטח עליית הגג, שמאי המשיבה, הפנה לטבלת היתרי בניה שתומכים בטענתו כי שטח עליית הגג, הינו 80%:

גוש	חלקה	כתובת	שטח קומה עליונה	שטח עליית גג	% עליית גג
6157	467	יוסף צבי 55	50.61	46.85	92.57%
6157	467	יוסף צבי 55	50.3	48.99	97.39%
6157	454	קיש 7	72.65	39.87	54.88%
6157	454	קיש 7	69.83	39.49	56.55%
6157	470	יוסף צבי 49	55.06	39.83	72.34%
6157	627	יוסף צבי 32	151.76	101.97	67.19%

מהיתרי הבניה עולה, כי אין מניעה מלנצל בעליית הגג שטחים בהיקף של 80%.

ניצול שטח קטן יותר, נובע משיקולים סובייקטיביים.

בדיון ציין, שאין צורך לעשות ממוצע של היתרי הבניה שהציג, כי אם להוכיח שאכן ניצלו 80% לצורך בניה בעליית גג.

8.9.1.2 ערכי שווי:

שמאי המשיבה הציג שומות מכריעות בסביבה כמפורט:

כתובת	שווי בש"ח
יוסף צבי 28	₪ 6,100
יוסף צבי 32	₪ 6,100
יוסף צבי 25	₪ 6,100
גדעון 43	₪ 6,158

בהתחשב במיקום הנכס הובא בחשבון שווי קרקע למ"ר מבונה בסך של 6,100 ₪.

8.9.1.3 תחשיב השבחה שמאי המשיבה:

מצב קודם		
שטח עיקרי	77	308*0.25*1
עליית גג	27.0	38.5*0.7
מרתף	38.5	77*0.5
חצר	57.75	231*0.25
שטח אקוי'	200.2	
מצב חדש		
שטח עיקרי	154	308*0.5*1
עליית גג	43.12	77*0.8*0.7
מרתף	38.5	77*0.5
מחסן	3.0	6*0.5
חצר	56.2	225*0.25
שטח אקוי'	294.8	
השבחה	₪ 577,180	
היטל השבחה	₪ 288,590	

8.9.2 **<u>עמדת המבקשים</u>**

8.9.2.1 <u>מהות ההשבחה:</u>

התוכנית הגדילה את הזכויות במגרש מ-25% ל-50%, מגדילה את תכסית קומת הקרקע ל-35%, מחסן בשטח של 6 מ״ר, וכן מאפשר הגבהת עליית הגג.

שמאי המבקשים, חולק על שמאי הועדה בדבר השימוש היעיל והטוב, לדעתו השימוש היעיל והטוב, אינו הריסת המקרקעין אלא השארת הבינוי הקיים.

כפי שפירט בהנמקתו בסעיף של אורך החיים הכלכליים, 8.2. קיימת לאחרונה מגמה להתחדשות להרוס את המבנים הקיימים, והקמת בתים חדשים במגרשים האופייניים, בשטח של 500 מ״ר עם זכויות ל-2 יח״ד. אולם כאן, המקרה שונה, וכולל מגרש בשטח של 285 מ״ר הכולל יח״ד, בשטח בנוי של 99 מ״ר עם זכויות בניה ל-1 יח״ד.

בהתאם לתחשיב שהציג בשתי חלופות כדלקמן, חלופה א׳ ע״פ הבינוי הקיים:

מהות	שטח	מקדם שווי	מ״ר אקוי׳
שטח עיקרי	99	1	99
חצר	186	0.25	46.5
סה״כ מ״ר אקוי׳			145.5
שווי מ״ר מבונה			₪ 5,795
סה״כ שווי מרכיב הקרקע			₪ 843,173
תרומת מחוברים	99	₪ 3,800	₪ 376,200
שווי המקרקעין לפי חלופת הבינוי הקיים			₪ 1,219,373

תרומת המחוברים חושב על בסיס מחירון דקל לשנת 2002 לפי תחשיב של אתר בנייה של 20 בתים לפחות, בסך של 2,730 ₪ ובתוספת מע״מ, בתוספת עלויות עקיפות, פחת, וכן התאמה המתבקשת להקמת בית יחיד, הובא בחשבון תרומת מחוברים בגבולות של 3,800 ₪. בדיון ציין, כי הסתמך על שומה של מר משה נדם.

בפסיקת השמאי המכריע משה נדם ברחוב יד שלום 10, בתחום השכונה, הובא בחשבון תרומת מחוברים, ע״פ מחירון דקל לשנת 2000 והתאמה למבנה בן 48 שנה בשווי של 3,300 ₪.

חלופה ב' קרקע פנויה:

מהות	שטח	מקדם שווי	מ"ר אקוי'	
שטח עיקרי	71.25	1	71.25	
עליית גג- בניצול אפקטיבי של 40%	28.5	0.7	19.95	
מרתף	71	0.4	28.4	
חצר	214	0.25	53.4375	
סה"כ מ"ר אקוי'			173.0375	
שווי מ"ר מבונה			5,795	₪
שווי המקרקעין בחלופה הכוללת את מרכיב הקרקע			1,002,752	₪

שמאי המבקשים סבר, כי יש להביא בחשבון את השטחים בהיתר בנייה, שהוצא בשנת 1959, הכולל ניצול של 99 מ"ר, (כולל 21 מ"ר מרפסות שנסגרו ומהוות חלק אינטגרלי מהבית, מרכיב המאפיין בתים שנבנו באותם שנים).

בשומת הועדה הובא בחשבון שיעור ניצול בעליית הגג, כתוצאה מהגבהת הגג ל-80% משטח קומה א'. לדעתו שיעור ניצול זה, הינו 50% משטח קומה א':

שמאי מכריע	גו"ח	כתובת	שיעור ניצול ביחס לקומה מתחת
גבע בלטר	6157/627	יוסף צבי 32, רמת גן	40%
יעקב פז	6157/376	גדעון 9, רמת גן	60%
ערן ירקוני	6157/245	יוסף צבי 49, רמת גן	27%
אבישי זיו	6157/390	יוסף צבי 25, רמת גן	30%

בדיון ציין שמאי המבקשים, כי ממיצוע השטחים בהיתרי הבניה שהוצגו בשומת המשיבה, מתקבל שיעור ניצול עליית גג של 73%, וללא ערכי קיצון 62%.

8.9.2.2 <u>ערכי שווי:</u>

בהתאם לשומת המשיבה בהפחתה של 5% בסעיף 8.3.2.

8.9.2.3 תחשיב השבחה שמאי המבקשים:

מהות	שטח	מקדם שווי	מ"ר אקוי'
שטח עיקרי	99	1	99
חצר	186	0.25	46.5
סה"כ מ"ר אקוי'			145.5
שווי מ"ר מבונה			₪ 5,795
סה"כ שווי מרכיב הקרקע			₪ 843,173
תרומת מחוברים	99	₪ 3,800	₪ 376,200
שווי המקרקעין לפי חלופת הבינוי הקיים			₪ 1,219,373

מהות	שטח	מקדם שווי	מ"ר אקוי'
שטח עיקרי	142.5	1	142.5
עליית גג- בניצול אפקטיבי של 50%	35.6	0.7	24.9
מרתף	71	0.4	28.5
מחסן	6	0.5	3
חצר	208	0.25	51.9
סה"כ מ"ר אקוי'			250.9
שווי מ"ר מבונה			₪ 5,795
שווי מצב חדש			₪ 1,453,821
השבחה			₪ 234,448
היטל השבחה			₪ 117,224

8.9.3 **<u>הכרעה תוכנית רג/1130 למועד קובע 12/11/2002</u>**

8.9.3.1 **<u>מהות ההשבחה:</u>**

המחלוקת נסובה בנושא השימוש היעיל והטוב במצב הקודם. שמאי המשיבה, הביא בחשבון, כי במועד הקובע, אין להביא בחשבון דחיה, בשל העובדה, כי תמו חייו הכלכליים של הנכס. שמאי המבקשים לעומת זאת, סבר כי במועד הקובע, השימוש היעיל והטוב אינו הריסה, אלא השארת הבינוי הקיים.

תוכנית רג/1130, הקנתה זכויות למגרש בשטח של מעל 480 מ״ר בהיקף של 50% בשתי קומות וללא תוספת יחידות דיור (עד 2 יח״ד). בתוספת עליית גג, מרתף בשטח תכסית קומת קרקע, ושטחי שירות על קרקעיים הכוללים מחסן, ממ״ד וחניה.

במצב הקודם, הזכויות הינם 25% עיקרי, בתוספת עליית גג, ומרתף בשטח תכסית קומת קרקע.

לא קבלתי את עמדת שמאי המבקשים ואסביר, הנני סבור, כי מאחר התוכנית אישרה תוספת זכויות משמעותית, עובדה אשר הגדילה את הכדאיות להרוס את המבנה ולממש את זכויות הבניה.

מעיון בתחשיב המבקשים, הובא בחשבון מקדם זהה למרפסות, ולשטחים עיקריים. הנני סבור, כי היה נכון להביא בחשבון מקדם נמוך יותר לזכויות אלה.

קבלתי את הפנייתם של שמאי המשיבה, בכך ששמאי המבקשים, הביא בחשבון עלויות בניה, ללא התחשבות בפחת. כאשר עלויות בניה של 2,730 ₪ בהתאם למחירון דקל, הינם לבניה <u>חדשה</u> נכון למועד 9/2002. מדובר במבנה אשר נבנה בשנת 1959 בהיתר בניה 5123, ולא עבר הרחבה או שיפוץ בהיתר. על כן, שווי המחוברים, להבנתי, צריך שיגלם פחת שנצבר ב-42 שנה.

בשומתו של מר אבישי זיו, בגו״ח 6157/390, בכתובת יוסף צבי 25, אוזכר, כי ספק אם יש שווי בגין מחוברים למבנה בן כ-50 שנה. השמאי הביא בחשבון שמחוברים בהיקף של כ-120 מ״ר, הינם בשווי של כ-216,000 ₪. כלומר כ-1,800 ₪ למ״ר למועד קובע בתוכנית רג/1130.

להלן תחשיב המצב הקודם בהתאם לבנוי הקיים, בהנחת עובדה התואמת את ערכי השווי שנקבעו בשומת המבקשים:

מצב קודם לפי הבנוי הקיים			
מהות	שטח	מקדם שווי	מ"ר אקוי'
שטח עיקרי	78	1	78
שטח מרפסות	21	0.8	16.8
חצר	186	0.25	46.5
סה"כ מ"ר אקוי'			141.3
שווי מ"ר מבונה			₪ 5,795
סה"כ שווי מרכיב הקרקע			₪ 818,834
תרומת מחוברים	99	₪ 1,800	₪ 178,200
שווי המקרקעין לפי חלופת הבינוי הקיים			₪ 997,034

מצב קודם- בתרחיש הריסה ובניה			
מהות	שטח	מקדם שווי	מ"ר אקוי'
שטח עיקרי	77	1	77
עליית גג- בניצול אפקטיבי של 50%	38.5	0.7	26.95
מרתף	77	0.5	38.5
חצר	208	0.25	52
סה"כ מ"ר אקוי'			194.45
שווי מ"ר מבונה			₪ 5,795
סה"כ שווי מרכיב הקרקע			₪ 1,126,838

לאור האמור, אני סבור כי במצב הקודם, השימוש היעיל והטוב, הינו הריסה ובניה חדשה.

8.9.3.2 **שטחים:**

באשר לשטח האפקטיבי לעליית גג, שמאי המשיבה, הביא בחשבון שטח אפקטיבי בשיעור של 80%. מנגד, שמאי המבקשים, הביא בחשבון, לניצול שטח אפקטיבי של 50% ביחס לקומה שמתחת.

בחנתי את היתרי הבניה שהציג שמאי המשיבה, ומצאתי שכולם היתרי בניה חדשים שניתנו בשנים 2023 ו-2021, כ-20 שנה לאחר המועד הקובע. על כן, לדעתי, היתרים אלו לא רלוונטיים, על מנת לקבוע שטח אפקטיבי לניצול בעליית גג במועד הקובע.

בחנתי היתרי בניה נוספים, סמוכים למועד הקובע:

גוש	חלקה	כתובת	שטח קומה עליונה	שטח עליית גג	% עליית גג
6157	455	קיש 9	173.58	70.46	41%
6157	536	יוסף צבי 35	95.95	11.99	12%
6157	475	קיש 23	146.2	82.11	56%
6157	473	קיש 27	119.95	86.96	72%
6157	477	קיש 19	100.91	84.11	83%
6157	376	גדעון 9	204.3	70.3	34%

מן הטבלה דלעיל, אני מסיק, שלמעט במקרה אחד, שאושרה בו, עליית גג בשיעור של 80%, ביתר המקרים, שטח עליית הגג, מהווה שיעור נמוך יותר, ביחס לקומה שמתחתיה.

קבלתי את עמדת שמאי המבקשים, בהפנייתו לשומות מכריעות, כפי שצוין דלעיל.

כמו כן, בשומה מכרעת של מר שמואל רוזנברג, בגו"ח 6157/369, שקבע עליית גג לפי 50% מהקומה מתחתיה, ושומה מכרעת של מר מנחם מלוכנא, בגו"ח 6157/481, שקבע עליית גג לפי 60% מהשטח שמתחתיה.

לאור האמור, אני סבור כי יש להביא בחשבון, עליית גג בשיעור של 50% מהקומה שמתחתיה.

שטחי המרתף, יובאו בחשבון במקדם 0.5, וזאת בהתאם לקביעתי בתוכנית רג/197/א', כי במועדים קובעים מאוחרים יותר, הזכויות למרתף חשובות יותר, ונפוצות יותר, על כן, אביא בחשבון בשיעור גבוה יותר ביחס למועד קובע לתוכנית רג/197/א' בשנות ה-90.

באשר לשטח המגרש: שמאי המשיבה הביא בחשבון מגרש בשטח של 308 מ"ר וחצר בשטח 231 מ"ר, שמאי המבקשים, הביא בחשבון מגרש בשטח 285 מ"ר. קבלתי את עמדת שמאי המבקשים. אכן, הזכויות מחושבות לפי-50% משטח המגרש (כלומר לפי 308 מ"ר), אולם החצר של תת חלקה 1, קטנה יותר- מפנה להרחבה לסעיף 8.1.3.

באשר לשנות הדחייה, ראה הכרעתי בסעיף 8.2.3, מאחר והתוכנית אישרה תוספת שטחים משמעותית, הובא בחשבון דחיה של 4 שנים בלבד.

8.9.3.3 **<u>ערכי שווי:</u>**

אין מחלוקת בין הצדדים, כי שווי מ״ר מבונה בסיסי למועד קובע 6,100 ₪.

שמאי מכריע	תאריך שומה	כתובת	שכונה	גו״ח	שווי מבונה
ערן ירקוני	30/09/2020	יוסף צבי 49	תל גנים	6157/470, 6156/245	6,100 ₪
גבע בלטר	28/07/2020	יוסף צבי 32	תל גנים	6157/627	6,100 ₪
יעקב פז	19/05/2019	גדעון 9	תל גנים	6157/376	6,100 ₪
אבישי זיו	12/09/2018	יוסף צבי 25	תל גנים	6157/390	6,100 ₪
גבע בלטר	28/06/2018	גדעון 43	תל גנים	6157/542/1	6,158 ₪
שמואל רוזנברג	05/04/2015	יוסף צבי 28	תל גנים	6157/369	6,100 ₪
מנחם מלוכנא	11/06/2013	לויטה 5	תל גנים	6157/481, 6156/248	6,183 ₪

לאור האמור, קבלתי את עמדת שמאי המשיבה, כי שווי מ״ר מבונה, למועד קובע הינו 6,100 ₪. יובהר כי בשומה מכרעת של מר מנחם מלוכנא בגו״ח 6157/481, 6156/248, לא הובא בחשבון התאמה לצורה אולם המגרש הינו בלתי רגולרי, על כן, לא אביא בחשבון הפחתה לצורה, ראה בנוסף הכרעתי בסעיף 8.3.3.

עוד יובהר, כי בכלל השומות המכריעות, המגרשים הינם חד משפחתיים, בעוד שהמקרקעין הנדון, הינו דו משפחתי, אולם בשומתה של גב׳ גבע בלטר בגו״ח 6157/542/1 לא הובאה בחשבון הפחתה בגין נתון זה, על כן, לא הבאתי הפחתה למגרש דו משפחתי.

8.9.3.4 **<u>תחשיב הכרעה רג/1130:</u>**

מצב קודם			
מהות	שטח	מקדם שווי	מ״ר אקוי׳
שטח עיקרי	77	1	77
עליית גג- בניצול אפקטיבי של 50%	38.5	0.7	26.95
מרתף	77	0.5	38.5
חצר	208	0.25	52
סה״כ מ״ר אקוי׳			194.45
מצב חדש			
מהות	שטח	מקדם שווי	מ״ר אקוי׳
שטח עיקרי	154	1	154
עליית גג- בניצול אפקטיבי של 50%	38.5	0.7	26.95
מרתף	77	0.5	38.5
מחסן	6	0.5	3
חצר	202	0.25	50.5
סה״כ מ״ר אקוי׳			272.95
סה״כ השבחה			78.50
דחיה למימוש הזכויות (N=4, I=6%)			0.792094
שווי מ״ר מבונה			₪ 6,100
השבחה			₪ 379,294
היטל השבחה			₪ 189,647

8.10 **<u>תוכנית רג/340/ג'/21</u>**

8.10.1 **<u>עמדת המשיבה</u>**

תוכנית רג/340/ג/21 אינה משביחה ביחס לתוכנית רג/1130 בנושא עליית גג.

8.10.2 **<u>עמדת המבקשים</u>**

שמאי המבקשים, מסכים עם שמאי הועדה כי התוכנית לא משביחה.

8.10.3 **<u>הכרעה תוכנית רג/340/ג'/21 מועד קובע 27/1/2006</u>**

לאחר שבחנתי טיעוני הצדדים, קבלתי את הסכמת הצדדים, כי תוכנית רג/340/ג/21, לא משביחה ביחס לתוכנית רג/1130.

8.11 **<u>תוכנית רג/340/ג'/15</u>**

8.11.1 **<u>עמדת המשיבה</u>**

8.11.1.1 <u>מהות ההשבחה:</u>

ההשבחה חושבה בגין אפשרות הקמת מחסן כחלק מהשטח העיקרי והגדלת שטח המרתף מתחת למחסן.

שמאי המשיבה סבר, כי בשומות מכריעות קבעו מקדם שווי למחסן בין 0.8-1:

- השמאי המכריע מר ארז כהן, ברחוב יואב 20, רמת גן, בגו"ח 6206/69.
- השמאי המכריע מר אליהו כהן, ברחוב ניצנים 9, בגו"ח 6210/215.

שמאי המשיבה, הביאו בחשבון מקדם ממוצע בשיעור של 0.9.

שמאי המשיבה, מסכימים כי נפלה טעות חישובית בשומה, כך שלא קוזז מחסן במצב הקודם.

באשר להגדלת שטח המרתף, שמאי המשיבה, לא מקבלים את טענת שמאי המבקשים, כי באף שומה לא הביאו זאת בחשבון.

השמאי המכריע צריך להכין שומה עצמאית שאינה כפופה לשומות מכריעות אחרות.

בהתאם לפסיקה, גם אם נעשתה טעות בשומות אחרות, אין להנציח את הטעות ולקבע אותה, אלא יש לחשב את ההשבחה בהתאם לדין, וניתן ואף צריך, לתקן את הטעות, ולא לשרש אותה.

8.11.1.2 <u>ערכי שווי:</u>

שמאי המשיבה הציג שומות מכריעות בסביבה כמפורט:

כתובת	שווי בש"ח
יוסף צבי 28	₪ 6,000
יוסף צבי 32	₪ 6,000
יוסף צבי 25	₪ 6,000
גדעון 43	₪ 6,000

בהתחשב במיקום הנכס הובא בחשבון שווי קרקע למ"ר מבונה בסך של 6,000 ₪.

8.11.1.3 תחשיב השבחה שמאי המשיבה:

מצב חדש		
שטח אקוי'	7.2	8*0.9
מצב קודם		
שטח אקוי'	3	6*0.5
תוספת מרתף	4	8*0.5
הפסד שטח חצר	1	4*0.25
תוספת שטח אקוי'	13.2	
השבחה	₪ 79,200	
היטל השבחה	₪ 39,600	

8.11.2 **עמדת המבקשים**

8.11.2.1 מהות ההשבחה:

התוכנית מגדילה את המחסן משטח של 6 מ"ר משטח שירות למחסן בשטח של 8 מ"ר המסווג כשטח עיקרי.

שמאי המבקשים, סבר כי בשומת המשיבה לא קוזז שטח האחסנה במצב הקודם.

שמאי המבקשים סבר, כי ביחס למחסן שאינו משמש למגורים יש להביא מקדם בשיעור של 0.8, להלן קביעות שמאים מכריעים:

שמאי מכריע	גו"ח	כתובת	מקדם שווי
יגאל יוסף	6203/199	סמדר 26, רמת גן	0.8
מרדכי דדון	6166/108	רזיאל 5, רמת חן	0.8
אורית גלן	6203/101	הזמיר 16, שיכון וותיקים	0.8
אלי כהן	6143/201	ישעיהו 10, רמת גן	0.8
ערן ירקוני	6157/470	יוסף צבי 49, תל גנים	0.8
שמואל רוזנברג	6157/369	יוסף צבי 28, תל גנים	0.8
בועז ברזילי	6144/585	לב זהב 8, רמת גן	0.8
יצחק ברמן	6210/141	אבא אחימאיר 17, רמת גן	0.8

שמאי הועדה הביא בחשבון בנוסף אפשרות להרחבת קומת המרתף ב-8 מ"ר ששווים הכלכלי הינו 24,000 ₪.

שמאי המבקשים סבר, כי נישום יעריך את ההיטל השבחה שישלם, והציפייה היא שההשבחה תהיה ביחס למגרשים זהים בסביבה. נערך בחינה לכלל השומות שנערכו הן ע"י שמאיי הועדה, והן ע"פ פסיקות שמאים מכריעים, לפיה מתקבל המסקנה, כי באף אחד מההליכים, לא חויבה השבחה בגין הרחבת מרתף.

השמאי הפנה לפס"ד בע"א (ת"א) 1160/80 פנינת העיר רמת גן נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה רמת גן, מיום 6/9/2012.

כאמור במקרה שבנדון, אומנם לא מדובר ב- 2 בעלים באותה חלקה, אולם אם הנישומים היו מממשים, לפני כן, לא היו מקבלים דרישה בגין שטח המרתף, ולפיכך חייבת להיות אחידות בין הטלת המס, במגרשים שונים ביחס לזכויות שיש לחייב על מנת לא ליצור הפליה בלתי מוצדקת.

8.11.2.2 ערכי שווי:

בהתאם לשומת המשיבה, בהפחתה של 5% בסעיף 8.3.2.

8.11.2.3 תחשיב השבחה שמאי המבקשים:

מהות	שטח	מקדם שווי	מ"ר אקוי'
מצב חדש			
מחסן כשטח עיקרי	8	0.8	6.4
מצב קודם			
מחסן כשטח שירות	6	0.5	3
גריעת חצר	2	0.25	0.5
השבחה במ"ר			2.9
שווי מ"ר מבונה			₪ 5,700
השבחה			₪ 16,530
היטל השבחה			₪ 8,265

8.11.3 **<u>הכרעה תוכנית רג/340/ג'/15 מועד קובע 03/03/2006</u>**

8.11.3.1 **<u>מהות ההשבחה:</u>**

קיימת מחלוקת בין השמאים באשר למקדם הראוי, למחסנים במצב החדש, שמאי המשיבה, קבע מקדם בשיעור של 0.9, ואילו שמאי המבקשים, קבע מקדם בשיעור של 0.5.

קיימת הסכמה באשר למקדם הראוי למחסן, במצב הקודם בשיעור של 0.5, אני מקבל את הסכמתם. יובהר כי בשומה מייעצת שערכתי, בגו"ח 6186/102 בכתובת הראב"ע 5 ו-5א', ברמת גן, הובא בחשבון מחסן, במצב הקודם, במקדם בשיעור של 0.4, אולם מאחר ובמקרה כאן, עסקינן בבינוי צמוד קרקע, אני רואה תרחיש זה, שונה, מהמקרה שם.

בתוכנית רג/340/ג/3, אשר מטרתה, לקבוע הוראות בניה לשטחי שירות. התוכנית קבעה, כי במגורים בצפיפות נמוכה, דהיינו כל אזורי מגורים א', א'1, א' מיוחד, א-1 מיוחד.

ניתן יהיה להקים מרתף לפי היקף הבית, בין היתר הותרו מחסנים לדיירים בלבד בקומת המרתף.

בתוכנית רג/1130, נקבעו שטחי שירות על קרקעיים, עד 6 מ"ר נטו למחסן.

במצב החדש, בתוכנית רג/340/ג/15, נקבע, כי המחסן יהיה בשטח של 8 מ"ר לכל יח"ד, ויהווה חלק בלתי נפרד, מיחידת הדיור. השטח הנ"ל ייחשב כשטח עיקרי וייכלל בשטח העיקרי המותר, כולל ההקלות המותרות ערב אישורה של תוכנית זו. שטח המחסן יתוכנן כחלק בלתי נפרד מהבניין, ללא שינוי בקווי הבניין והוא יהיה בקומת הקרקע בלבד.

מכאן אני מסיק, כי התוכנית מאפשרת להקים מחסן, כשטח עיקרי ובצמוד לבית המגורים.

בחנתי שומות מכריעות בסביבת הנכס, אשר הכריעו בדבר המקדם הראוי למחסן לתוכנית רג/340/ג/15- ראה נספח 3 :

שמאי מכריע	תאריך שומה	כתובת	גו"ח	מחסן מצב חדש
ערן ירקוני	30/09/2020	יוסף צבי 49	6157/470	0.8
גבע בלטר	28/07/2020	יוסף צבי 32	6157/627	0.9
יעקב פז	19/05/2019	גדעון 9	6157/376	1[10]
אבישי זיו	12/09/2018	יוסף צבי 25	6157/390	0.9
גבע בלטר	28/06/2018	גדעון 43	6157/542/1	0.9
שמואל רוזנברג	05/04/2015	יוסף צבי 28	6157/369	0.8
מנחם מלוכנא	11/06/2013	לויטה 5	6157/481, 6156/248	0.8

[10] הובא בחשבון עלויות התאמה במקדם בשיעור של 0.9

מעיון בשומות המכריעות, עולה כי מרבית השומות המכריעות, הביאו מקדם מחסן במצב החדש, **בשיעור של 0.9. אני מוצא מקדם זה ראוי, בהתחשב בעובדה שמדובר בשטח עיקרי ושהינו חלק בלתי נפרד מהמבנה.**

בשומת המבקשים, הובאו בחשבון שומות מכריעות מהשכונה הנדונה ומשכונות נוספות בעיר. הנני סבור, מרבית השומות המכריעות בשכונה, קבעו מקדם אקוי' בשיעור של 0.9.

באשר להרחבת המרתף, מתחת למחסן, שמאי המשיבה סבר, כי כתוצאה מתוספת שטח האחסנה, ניתן להגדיל את המרתף.

שמאי המבקשים סבר, כי באף שומה מכרעת, לא הכריעו, כי בעקבות הצמדת המחסן לדירה, אזי ניתן להגדיל גם את המרתף.

קבלתי את עמדת שמאי המבקשים, מעיון בשומות מכריעות באזור, לא חושבה השבחה בגין אפשרות הגדלת המרתף מתחת למחסן.

בהתאם לפסיקה הרווחת, בעיקר לאור עקרון השוויון, במידה ונערכה בחלקה שבנדון שומה מכרעת, ביחס לתוכניות/סוגיות דומות, הרי שראוי יהיה להיצמד לערכים והעקרונות שנקבעו בשומה המכרעת.

כך נקבע , בין היתר במסגרת ע"א פנינת העיר רמת גן בע"מ[11]

> "יש לזכור כי התכלית הכללית שביסוד ההסדר הסטטוטורי הנוגע לעניין היטל ההשבחה הינו חלוקה צודקת ושיוויונית של התועלת הצומחת מהפעילות התכנונית תוך שמירה על שיוויוניותה של מערכת המס....."
>
> "יש לפעול לאחידות השומות בגין היטל השבחה במגרשים זהים הכלולים באותה תכנית שאושרה ואשר לא נתקבלה לגביה החלטה על "דחיית השומה עד למימוש הזכויות".

עוד על כך, נקבע בפס"ד פרדסי כפר ברנדייס[12], שם קבע, כי במקרים בהם קיימים כמה חייבים, בגין אותה חלקת קרקע, קיימת עדיפות למנוי שמאי מכריע אחד, על מנת לייתר מצב של שומות סותרות:

> במבט הצופה פני עתיד אציין כי הלקח הברור שעולה מהבקשה דנן הוא כי במקרים שבהם קיימים כמה חייבים בתשלום של היטל השבחה בגין אותה חלקת מקרקעין, ככלל, נודעת עדיפות למינויו של שמאי מכריע אחד באופן שימנע מראש מצב של שומות סותרות כמו בענייננו. קיומן של שומות סותרות ביחס לאותם מקרקעין, לאותו מועד קובע ואף לאותם בעלי זכויות, במסגרת הליכים של שומה מכרעת, חותר תחת התכלית של שוויון בגבייתם של תשלומי חובה, וממילא גם

[11] (ת"א) 1160/08 עא (ת"א) 1160-08 פנינת העיר רמת גן בע"מ נ' ועדה מקומית לתכנון ובניה רמת גן, מיום 6/9/2012.

[12] ברמ 2049/15 פרדסי כפר ברנדייס בע"מ נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה חדרה, מיום 31/5/2015.

באמון הציבור בהליכים אלה. על כן, יש להימנע ממנו ככל הניתן.

עוד אציין, כי במידה ובמקרה הנדון, היה מדובר בהקלה, הכוללת הגדלת המרתף מתחת למחסן, אזי היה מקום לבצע חיוב, כאשר המועד הקובע, הינו מועד מתן ההקלה, כאמור יש לחייב מכוח פס"ד גוזלן[13], אולם עילת החיוב כאן היא מכר.

8.11.3.2 **<u>ערכי שווי:</u>**

אין מחלוקת בין הצדדים, כי שווי מ"ר מבונה בסיסי, הינו 6,000 ₪, בחנתי שומות מכריעות:

שמאי מכריע	תאריך שומה	כתובת	גו"ח	שווי מבונה
ערן ירקוני	30/09/2020	יוסף צבי 49	6157/470	6,000 ₪
גבע בלטר	28/07/2020	יוסף צבי 32	6157/627	6,000 ₪
יעקב פז	19/05/2019	גדעון 9	6157/376	6,000 ₪
אבישי זיו	12/09/2018	יוסף צבי 25	6157/390	6,000 ₪
גבע בלטר	28/06/2018	גדעון 43	6157/542/1	6,000 ₪
שמואל רוזנברג	05/04/2015	יוסף צבי 28	6157/369	6,000 ₪
מנחם מלוכנא	11/06/2013	לויטה 5	6157/481, 6156/248	6,000 ₪

לאור האמור, קבלתי את עמדת שמאי המשיבה, כי שווי מ"ר מבונה, למועד קובע, הינו 6,000 ₪. יובהר כי בשומה מכרעת של מר מנחם מלוכנא בגו"ח 6157/481, 6156/248, לא הובא בחשבון התאמה לצורה אולם המגרש היה שם, בלתי רגולרי.

[13] ברמ 2866/14 הילדה גוזלן ואח' נ' הועדה המקומית לתכנון ולבניה הרצליה, מיום 7/12/2014.

8.11.3.3 **<u>תחשיב הכרעה רג/340/ג/15:</u>**

מצב קודם			
מהות	שטח מחסנים	מקדם אקוי'	שטח אקוי'
שטח מחסן כשירות בחצר	6	0.50	3.00
מצב חדש			
מהות	שטח מחסנים	מקדם אקוי'	שטח אקוי'
מחסן עיקרי	8	0.90	7.20
הפסד חצר	-2	0.25	-0.50
סה"כ מצב חדש			6.70
השבחה אקוויולנטית			3.70
שווי מ"ר מבונה			₪ 6,000
סה"כ השבחה			₪ 22,200
היטל השבחה			₪ 11,100

<u>הערה:</u>

קבלתי את טענת שמאי המבקשים, בדבר טעות חישובית שלא ביצעה קיזוז שטח מחסן, במצב הקודם.

9. <u>שומה</u>

לאור כל האמור לעיל, הגעתי לכלל דעה, שההשבחה שחלה במקרקעין שבנדון, עקב אישורן של תוכניות רג/340/ג', רג/340/ג'/1, רג/197/א', רג/340/ג'/3, רג/1130, רג/340/ג'/21, רג/מק/340/ג'/15, היא כדלקמן:

השבחה בחלופה של פטור עד 140 מ"ר:

מהות ההשבחה	מועד קובע	ההשבחה		היטל ההשבחה	
רג/340	11/01/1980	אין השבחה			
רג/340/ג'	29/08/1980	פטור			
רג/340/ג'/1	13/04/1985	פטור			
רג/197/א'	07/12/1990	8,294	₪	4,147	₪
רג/340/ג'/3	23/10/1992	7,567	₪	3,784	₪
רג/1130	12/11/2002	379,294	₪	189,647	₪
רג/340/ג'/21	27/01/2006	אין השבחה			
רג/340/ג'/15	03/03/2006	22,200	₪	11,100	₪

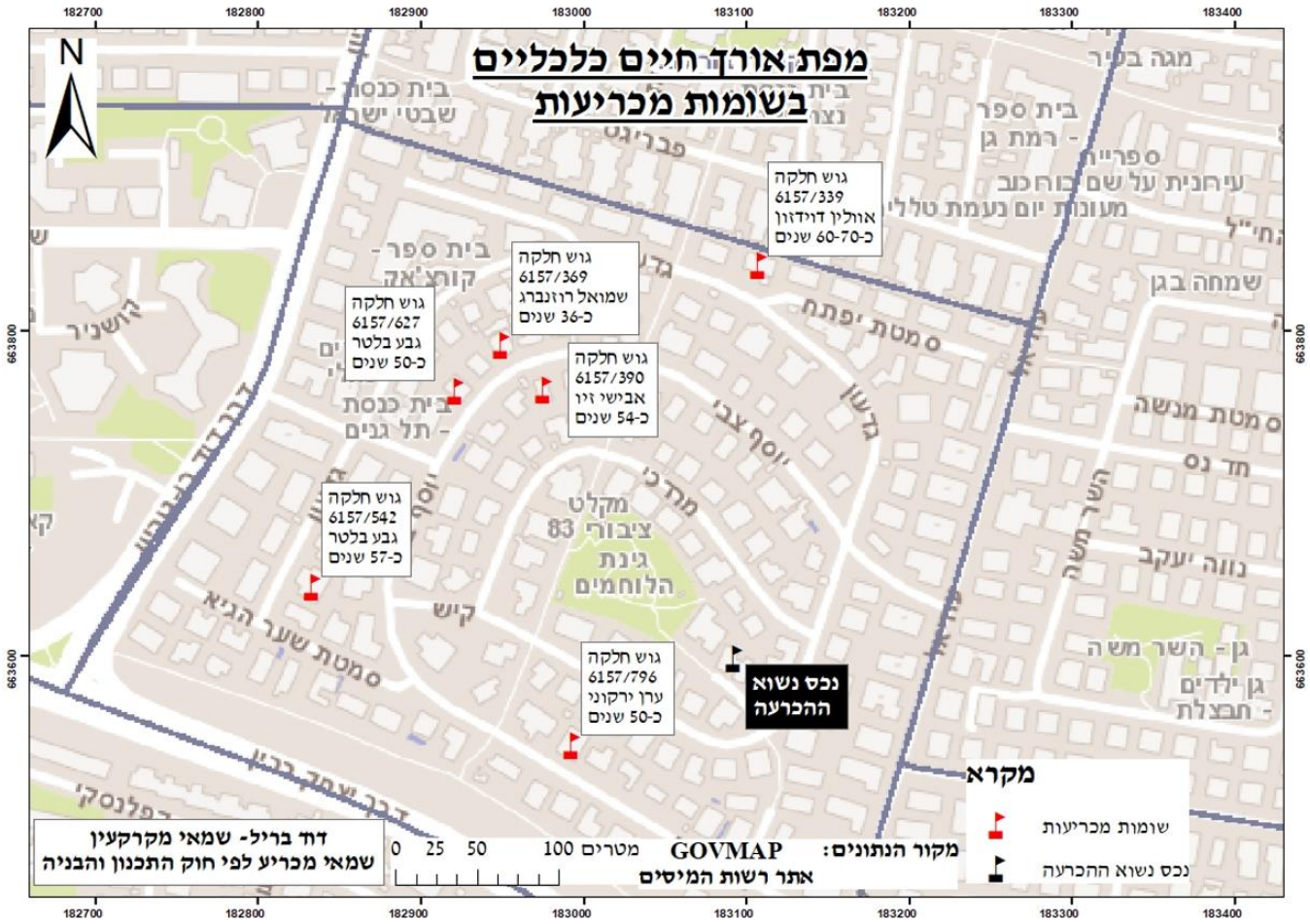
היטל ההשבחה צמוד כקבוע בחוק ובתקופה בה התנהל ההליך, לא יישא תשלומי ריבית פיגורים[14].

ובאתי על החתום,

דוד בריל
שמאי מכריע

[14] קבלתי את עמדות הצדדים אשר לא חייבו היטל השבחה בגין תוכנית רג/מק/340/ג/3/2. מאחר ומצאו כי אינה משביחה בבנייה רוויה.

נספח מספר 1 -אורך חיים כלכליים:



אבא הילל סילבר 12 (מגדל ששון חוגי) קומה 7 רמת גן 5250606
טלפון-074-7191000 דוא"ל office@d-brill.co.il