מורן אטיאס, עו"ד ושמאית מקרקעין

תאריך: 29 דצמבר, 2022
מינוי: 1608-2022
מספרנו: מכרעת.520

לכבוד

המבקשים	המשיבה
מר עירן יאיר ואח'	הועדה המקומית לתו"ב רמת גן
ע"י מר טוביה פכטהולד,	ע"י מר שאול לב,
שמאי מקרקעין	שמאי מקרקעין

שומה מכרעת להיטל השבחה
גוש 6143 חלקה 607, חלקת משנה 2
רחוב קרייתי 22, רמת חן, רמת גן

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

במסגרת ההליך הוצגו בפני שומות הצדדים:
עמדת המשיבה, הועדה המקומית, מפורטת בשומתו של שמאי המקרקעין מר שאול לב, מיום 21 יוני 2022 ובמסמך התגובה לטיעוני המבקשים, מיום 17 אוגוסט 2022.
עמדת המבקשים, עירן יאיר, מר עירן גיורא וגב' בנציק יהודית, מפורטת בשומתו של שמאי המקרקעין מר טוביה פכטהולד מיום 27 יוני 2022.

ביום 21 נובמבר 2022 קיימתי דיון בהשתתפות השמאים מר שלומי מרקוביץ מטעם המשיבה וגב' יפעת ברנר מטעם המבקשים. סיכום הדיון נמסר להם.

1. מטרת השומה

מטרת השומה היא הערכת ההשבחה שחלה בשווי הנכס הנדון, כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965, עקב אישור תכניות מס' רג/340, רג/340/ג, רג/340/ג/1, רג/340/ג/2, רג/340/ג/3, רג/340/ג/21, רג/340/ג/15, רג/מק/340/ג/2/3 וזאת בגין מימוש זכויות בדרך של מכר.

2. תאריך ביקור בנכס

ביקור בנכס ובסביבתו נערך ע"י החי"מ בתאריך 28 דצמבר 2022.

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

3. המועדים הקובעים להערכה

תכנית	מועד קובע[1]
רג/340	11.1.1980
רג/340/ג	29.8.1980
רג/340/ג/1	13.4.1985
רג/340/ג/2	9.9.1987
רג/340/ג/3	23.10.1992
רג/340/ג/21	27.1.2006
רג/340/ג/15	3.3.2006
רג/מק/340/ג/2/3	20.8.2008

4. פרטי הנכס

גוש:	6143
חלקה:	607
חלקת משנה:	2
שטח החלקה בשלמות:	602 מ"ר
שטח קרקע נשוא השומה:	301 מ"ר (מחצית החלקה הדרומית)
מהות הנכס:	בית מגורים צמוד קרקע במבנה דו משפחתי ותיק
כתובת:	רחוב קרייתי 22, שכונת רמת חן, רמת גן
זכויות:	חכירה

5. תיאור הנכס והסביבה

5.1 תיאור הסביבה

שכונת רמת חן מהווה שכונה ותיקה ומבוקשת אשר ממוקמת בדרום העיר רמת גן. השכונה גובלת בדרך אלוף שדה מצפון, בשכונת שיכון הצנחנים ממזרח, הפארק הלאומי ושכונת רמת שקמה מדרום ושכונת רמת הטייסים (תל אביב) ממערב.

השכונה מאופיינת בבתי מגורים צמודי קרקע בבניה חדשה לצד ותיקה.

בשכונה מוסדות חינוך, מרכזים מסחריים שכונתיים ופארק ציבורי. סמוך לשכונה כפר המכביה, הפארק הלאומי והספארי.

רחוב קרייתי מהווה רחוב פנימי הממוקם בחלק המערבי של השכונה. הרחוב חד סטרי מצפון לדרום. תחילתו וסופו ברחוב אלוף דוד.

הפיתוח הסביבתי מלא.

5.2 תיאור הנכס

חלקה 607 בגוש 6143, בשטח רשום של 602 מ"ר. לחלקה צורה רגולרית מלבנית. החלקה בעלת חזית מזרחית בת כ- 21 מ' לרחוב קרייתי. פני הקרקע מישוריים. על החלקה בנוי מבנה מגורים

[1] מועד תחילת התכניות, 15 יום ממועד פרסום דבר אישורן ברשומות או בעיתונות לפי המאוחר מביניהם.

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

ותיק הכולל 2 יחידות דיור אשר בנויות בקיר משותף. המבנה בנוי שלד בטון, קירות בלוקים מחופים טיח וגג רעפים. הנכס הנדון מהווה את יחידת הדיור הדרומית בשטח בנוי כולל של כ-95 מ"ר. סטנדרט הגמר והמצב הפיזי של המבנה תואמים את גילו וכוללים פחתים. בחצר העורפית מחסן.

6. המצב התכנוני ונתוני הרישוי

6.1 מצב קודם

6.1.1 תכנית מתאר מקומית מס' רג/מא/2

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 896 מיום 18.12.1961.

התכנית חלה על שטח של כ-845 דונם. התכנית מסווגת את החלקה באזור מגורים א'1 וקובעת זכויות והוראות בניה כדלקמן-

שטח מגרש מינימלי-	450 מ"ר.
אחוז בניה מקסימלי-	25% ובנוסף 2.5% לבנייני עזר.
גובה-	2 קומות.
קווי בניין-	חזית לפי תשריט, צד 3 מ', אחורי 5 מ'.

6.1.2 היתרי בניה

בתיק הבניין הסרוק באתר עיריית רמת גן נמצאו, בין היתר המסמכים הבאים:

א. רישיון מס' 8398 מיום 5.8.1965 להוספת מרפסת בשטח של 8.1 מ"ר בחזית היחידה הדרומית, נשוא השומה.

ב. היתר בניה מס' 10340 מיום 22.6.1969 לשינויים פנימיים, הוספת חדר הול ומטבח בשטח של 33.3 מ"ר והוספת שתי מרפסות בשטח של 11.85 מ"ר ביחידה הצפונית.

ג. היתר בניה מס' 11834 מיום 28.2.2000 לשינויים פנימיים ולהגדלת חדרים ושירותים בשטח כולל של 11.89 מ"ר, הוספת פרגולה בשטח של 3.6 מ"ר בחצר, הריסת מחסן בחצר והקמת מחסן בשטח של 6 מ"ר ליחידה הצפונית.

6.2 מצב חדש

6.2.1 תכנית מתאר מקומית מס' רג/340

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

התכנית חלה על המרחב התכנוני רמת גן. התכנית מסווגת את החלקה באזור מגורים א'1.

השימושים המותרים באזור זה הם בתים חד משפחתיים; בתים דו משפחתיים; משרד, סטודיו או חדר עבודה לבעלי מקצועות חופשיים הגרים באותו בית; מלאכות בית; מוסך או סככה למכוניות פרטיות; נספחים; באישור מיוחד חנות מזון.

שטח מגרש מינימלי-	500 מ"ר.
רוחב מגרש מינימלי-	18 מ'.

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

עפ"י הוראות התכנית, באזור מגורים א' 1 יתווספו 7% עבור מרפסות בכל קומה. וכי תכניות מפורטות ותשריט חלוקה מאושרים יישארו בתוקף רק אם אינם סותרים הוראות תכנית זאת. יחד עם זאת, סעיפים שצוינו במיוחד לצד התכניות המאושרות המפורטות יראו אותם כמכריעים. ביחס לתכנית רג/מא/2 נקבע כי עמודה 3 של "לוח אזורים ושימושים" תישאר בתוקפה (אחוז הבניה המקסימלי).
באזור מגורים א'1 יותר נספח אחד לכל דירה בשטח שלא יעלה על 6 מ"ר.

6.2.2 תכנית מתאר מקומית מס' רג/340/ג

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 2651 מיום 14.8.1980.
התכנית חלה על כל שטח מרחב התכנון של העיר רמת גן. מטרת התכנית בין היתר, קביעת אחוזי בניה כוללים לשטח רצפות ומרפסות. התכנית קובעת כי הסעיף בתכנית רג/340 המפנה לתכנית מאושרת קודמת יישאר בתוקפו. שיעור הבניה המקסימלי יכלול שטח מרפסות.
בסמכות הועדה המקומית להתיר בניית מרתף בשטח של עד 50 מ"ר לדירה למעט מקלט וחניה. המרתף אינו מיועד לשמש למגורים.
בסמכות הועדה המקומית להתיר חדר עליה לגג בשטח של עד 12 מ"ר.

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

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 3181 מיום 29.3.1985.
מטרת התכנית לקבוע הוראות ותנאים לבניה על גגות בתים. התכנית מתירה בכל דירה אשר מעל תקרתה גג רעפים יציאה לעליית גג. רום הגג לא יעלה על 5.5 מ' מדוד מרצפת המפלס שמתחת למפלס רצפת חדר היציאה לגג.

6.2.4 תכנית מתאר מקומית מס' רג/340/ג/2

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 3475 מיום 25.8.1987.
מטרת התכנית הינה מחיקת רג/מא/2 מרשימת התכניות לביטול חלקי בתכנית רג/340 וקביעת הוראות בניה בתחום התכנית. עפ"י הוראות התכנית באזור המגורים א' 1 בו שטח מגרש מינימלי הוא 450 מ"ר, יוגדלו זכויות הבניה הכוללות ל-32% בכל אחת משתי הקומות, עבור שתי יחידות דיור. במידה ומתבקש היתר בניה לדירה אחת יהיו אחוזי הבניה בשיעור של 40% בקומה אחת בלבד.
הוראות תכנית רג/340 על תיקוניה לעניין מרתפים וחדרי יציאה לגג יחולו גם על תכנית זו.

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

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 4047 מיום 8.10.1992.
מטרת התכנית לקבוע הוראות ותנאים בכל הנוגע לבניית מרתפים והשימוש בהם.
עפ"י הוראות התכנית ניתן להקים קומת מרתף אחת כשטח שירות, לפי היקף הבית. הכניסה למרתף מתוך הדירה בלבד. במקרה של הקמת מרתף יש להקים בו את המקלט ולא בקומת הקרקע.

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

השימושים המותרים: חניה, מקלט, מתקני תברואה, אולם משחקים לילדים ומחסנים. לא יורשו מגורים.

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

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5480 מיום 12.1.2006.
מטרות התכנית לקבוע הוראות ותנאים לבניה על גגות בתים. התכנית מתירה בניית חדר יציאה לגג בשטח עיקרי כולל של עד 40 מ"ר או 30% משטח הגג לחדר, עפ"י הקטן מבניהם. בדירה אשר מעל תקרתה גג משופע המרחק האנכי ממפלס הקומה העליונה ועד למפלס רום הגג לא יעלה על 6.5 מ'.
התכנית מתירה הקמת מרפסת פתוחה של עד 20% משטח הגג, בתנאים.
תנאי להוצאת היתר בניה לחדר יציאה לגג במבנים צמודי קרקע יהיה הריסת כל הנספחים בחצר.

6.2.7 תכנית מתאר מקומית מס' רג/340/ג/15

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5495 מיום 16.2.2006.
מטרת התכנית לקבוע הוראות ותנאים בכל הנוגע לבניית מחסנים.
עפ"י הוראות התכנית ניתן להקים מחסן בשטח מירבי של 8 מ"ר נטו לכל יח"ד.
שטח המחסן יתוכנן כחלק בלתי נפרד מהמבנה וימוקם בקומת הקרקע בלבד.
שטח המחסן ייחשב כשטח עיקרי.
בבניינים קיימים בהם קיימים מחסנים בחצר, ניתן יהיה להרוס את המחסנים ולבנות במקומם מחסן.

6.2.8 תכנית מתאר מקומית מס' רג/340/ג/26

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5628 מיום 13.2.2007.
התכנית קובעת הוראות בניה למוסכים פרטיים.

6.2.9 תכנית מתאר מקומית מס' רג/מק/340/ג/2/3

התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ. 5837 מיום 5.8.2008.
התכנית קובעת כי גובה קומת המרתף העליונה לא יעלה על 3.5 מ' נטו.

7. הזכויות בנכס

7.1 נסח רישום

עפ"י העתק רישום מרוכז מפנקס הבתים המשותפים, של לשכת רישום מקרקעין תל אביב יפו, מיום 23 מרץ 2022, אשר הופק באמצעות האינטרנט, עולה כי חלקה 607 בגוש 6143, בשטח של 602 מ"ר.
החלקה בבעלות קרן קיימת לישראל בשלמות. תת חלקה 2, בשטח 51.85 מ"ר, בחכירה של עירן יאיר, עירן גיורא ובנציק יהודית, בחלקים שווים. תום תקופת החכירה ביום 13.6.2043. לתת החלקה 1/2 חלקים ברכוש המשותף.

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

7.2 הסכם שיתוף

עפ"י העתק הסכם שיתוף מחודש מאי 2019 אשר נחתם בין המוכרים של הנכס, לבעלי הזכויות האחרים בחלקה, הוסדרו זכויות החזקה והשימוש בחלקה הנדונה באופן שבו למוכרי הנכס הנדון יוקנו מלוא הזכויות במחצית הדרומית של החלקה, בשטח קרקע של 301 מ"ר.

7.3 הסכם מכר

עפ"י העתק הסכם מכר אשר נערך ונחתם ביום 3 אפריל 2022, זכויות החכירה בחלקת המשנה, נמכרו תמורת סך של 5,750,000 ₪.

8. שומות הצדדים

להלן ההשבחה אשר נקבעה בשומות הצדדים:

תיאור	מועד קובע	השבחה בשומת המשיבה	השבחה בשומת המבקשים
רג/340	11.1.1980	לא חלה השבחה	לא חלה השבחה
רג/340/ג	29.8.1980	21.40 ₪	13.49 ₪
רג/340/ג/1	13.4.1985	לא חלה השבחה	לא חלה השבחה
רג/340/ג/2	9.9.1987	24,820 ₪	19,198 ₪
רג/340/ג/3	23.10.1992	23,910 ₪	12,024 ₪
רג/340/ג/21	27.1.2006	77,618 ₪	8,824 ₪
רג/340/ג/15	3.3.2006	39,438 ₪	31,200 ₪
רג/מק/340/ג/2/3	20.8.2008	לא חלה השבחה	לא חלה השבחה

8.1 שומת הועדה המקומית - המשיבה

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

שטח קומה (301 מ"ר X 25%)	75.25 מ"ר אקו'
שטח חדר יציאה לגג	12 מ"ר אקו'
שטח מרפסת גג (63.25 מ"ר X 0.15 מקדם שווי)	9.5 מ"ר אקו'
שטח בקומת מרתף (50 מ"ר X 0.5 מקדם שווי)	25 מ"ר אקו'
תוספת שטח אקוויוולנטי	46.5 מ"ר
שווי מ"ר מבונה	275 $
תרומה לשווי כזמינה	12,787 $
מקדם דחיה (25 שנים, 5%)	0.3
השבחה	3,836 $
השבחה בש"ח במועד הקובע (1 $=0.0056 ₪)	21.4 ₪

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

8.1.2 תרומת אישור תכנית מס' רג/340/ג/2 לשווי הנכס

תוספת שטח עיקרי (301 מ"ר X 7% X 2 קומות)	42.2 מ"ר אקו'
תוספת שטח בגג (21.1 מ"ר X 40% X 0.7 מקדם שווי)	5.9 מ"ר אקו'
הפסד חצר (21.1 מ"ר X 0.25 מקדם שווי)	(5.3 מ"ר) אקו'
תוספת שטח אקוויוולנטי	42.8 מ"ר
שווי מ"ר מבונה	$ 365
השבחה	$ 15,622
השבחה בש"ח במועד הקובע (1 $=1.5889 ₪)	24,820 ₪

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

שטח מרתף במצב קודם (50 מ"ר X 0.5 מקדם שווי)	25 מ"ר אקו'
שטח מרתף במצב חדש (301 מ"ר X 32% X 0.5)	48.2 מ"ר אקו'
תוספת שטח אקוויוולנטי	23.2 מ"ר
שווי מ"ר מבונה	$ 775
תרומה לשווי כזמינה	$ 17,980
מקדם דחייה (13 שנים, 5%)	0.53
השבחה	$ 9,530
השבחה בש"ח במועד הקובע (1 $=2.509 ₪)	23,910 ₪

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

שטח חדר ליציאה לגג במצב חדש (96.3 מ"ר X 30%)	28.9 מ"ר אקו'
שטח מרפסת גג (28.9 מ"ר–96.3 מ"ר) X 0.15 מקדם שווי	10.1 מ"ר אקו'
סה"כ שטח אקוויוולנטי במצב חדש	39 מ"ר אקו'
שטח עליית גג במצב קודם (96.3 מ"ר X 40% X 0.7)	(27 מ"ר אקו')
תוספת שטח אקוויוולנטי	12 מ"ר אקו'
שווי מ"ר מבונה	$ 1,400
השבחה	$ 16,800
השבחה בש"ח במועד הקובע (1 $=4.632 ₪)	77,618 ₪

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

תוספת מחסן	8 מ"ר אקו'
הפסד חצר (8 מ"ר X 0.25 מקדם שווי)	(2 מ"ר אקו')
תוספת שטח אקוויוולנטי	6 מ"ר
שווי מ"ר מבונה	$ 1,400
השבחה	$ 8,400
השבחה בש"ח במועד הקובע (1 $=4.695 ₪)	39,438 ₪

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

8.2 שומת בעלי הזכויות בנכס - המבקשים

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

שטח חדר יציאה לגג (12 מ"ר X 0.8 מקדם שווי)	9.60 מ"ר אקו'
מרפסת גג (63.25 מ"ר X 0.2 מקדם שווי)	12.65 מ"ר אקו'
שטח בקומת מרתף (50 מ"ר X 0.4 מקדם שווי)	20.00 מ"ר אקו'
תוספת שטח אקוויוולנטי	42.25 מ"ר אקו'
מקדם דחיה (27 שנים, 6%)	0.2074
תוספת שטח אקוויוולנטי	8.76 מ"ר אקו'
שווי מ"ר מבונה	1.54 ₪
השבחה במועד הקובע	13.49 ₪

8.2.2 תרומת אישור תכנית מס' רג/340/ג/2 לשווי הנכס

תוספת שטח עיקרי (301 מ"ר X 7% X 2 קומות*0.8)	33.70 מ"ר אקו'
תוספת שטח עליית גג (8.4 מ"ר X 0.7 מקדם שווי)	4.70 מ"ר אקו'[2]
הפסד שטח חצר (21.1 מ"ר X 0.25 מקדם שווי)	(5.3 מ"ר אקו')
תוספת שטח אקוויוולנטי	33.1 מ"ר אקו'
שווי מ"ר מבונה	580 ₪
השבחה במועד הקובע	19,198 ₪

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

תוספת שטח מרתף (46.32 מ"ר X 0.4 מקדם שווי)	18.53 מ"ר אקו'
מקדם שוליות	0.8
מקדם דחיה (15 שנים, 6%)	0.4137
שווי מ"ר מבונה	1,944 ₪
השבחה במועד הקובע	12,024 ₪

8.2.4 תרומת אישור תכנית רג/340/ג/21 לשווי הנכס

מצב חדש

שטח עליית גג במצב החדש (48.2 מ"ר X 0.7*0.9)	30.40 מ"ר אקו'
תוספת שטח חצר (6.93 מ"ר X 0.25)	1.73 מ"ר אקו'
שטח אקוויוולנטי במצב החדש	32.13 מ"ר אקו'

מצב קודם

שטח עליית גג במצב הקודם (38.5 מ"ר X 0.7)	27.00 מ"ר אקו'
מחסן (6.93 מ"ר X 0.40)	2.77 מ"ר אקו'
שטח אקוויוולנטי במצב הקודם	29.77 מ"ר אקו'

[2] לא צוין בתחשיב אך מוכפל גם במקדם שוליות 0.8.

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

סיכום

תוספת שטח אקוויוולנטי	2.36 מ"ר אקו'
שווי מ"ר מבונה	6,000 ₪
השבחה גולמית	14,160 ₪
תרומת מחוברים (6.93 מ"ר X 770 ₪)	(5,336 ₪)
השבחה במועד הקובע	8,824 ₪

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

שטח מחסן במצב חדש (8 מ"ר X 0.9 מקדם שווי)	7.2 מ"ר אקו'
הפסד חצר (8 מ"ר X 0.25)	(2 מ"ר אקו')
שווי מ"ר מבונה	6,000 ₪
השבחה במועד הקובע	31,200 ₪

9. דיון והכרעה בטיעוני הצדדים

להלן עיקר טיעוני הצדדים והכרעה בנושאים השנויים במחלוקת:

9.1 שומה מכרעת קודמת בחלקה הנדונה

טיעוני המבקשים

שומת המבקשים נערכה תוך אימוץ שומה מכרעת שערכתי בחלקה הנדונה ביחס לחלקת משנה מס' 1 (להלן: "שומה מכרעת בחלקה הנדונה") בשלמות, זאת למעט ערכי השווי ביחס לתכניות רג/340/ג/21 ו-רג/340/ג/15.

טיעוני המשיבה

בפרק העקרונות והמרכיבים בשומת ההשבחה צוין כי הובאה בחשבון השומה המכרעת אשר נערכה בחלקה הנדונה, תוך ביצוע התאמות לנכס הנדון. בפועל ערכה המשיבה שומה זהה לחלוטין לשומה שנערכה עבור חלקת המשנה האחרת בחלקה, בגינה נערכה השומה המכרעת. בתגובה לשומה האחרת ציין שמאי המשיבה כי במקרה הנדון יש לקבוע תקופת דחיה שונה מזו שנקבעה בשומה המכרעת האמורה, כי היה מקום לבחון את ההשבחה ביחס לתכנית מס' רג/340/ג/21 בהתאם לשימוש המיטבי ולא בהתאם לבינוי המקובל בסביבה כפי שנקבע בשומה המכרעת וכי לא היה מקום להביא בחשבון הפחתה לשוליות, זאת בהתחשב במיקום הנכס בשכונת מגורים יוקרתית ובהיקף הזכויות הנמוך יחסית.

הכרעה

ב**ערר 41/16/48 מינה כהן נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה דרום השרון** קבעה ועדת הערר **"...שכן על אף שממצאיה של שומה מסוימת שנעשתה לצורך הליך אחד אינם מחייבים בהליך אחר, הרי שכאשר מדובר באותה החלקה ממש, שיקולי יעילות, שוויון והגינות מחייבים מתן הנמקה להעדר עקביות ביחס לשומה קודמת, והדברים אמורים במיוחד כאשר מדובר בשומה מכרעת שניתנה לאחר תיקון 84 לחוק..."**.

טענות הצדדים יבחנו לאור העקרון האמור.

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

9.2 אורך החיים הכלכלי של המבנה

טיעוני המבקשים

בשומת המבקשים נקבע כי המבנה סיים את חייו הכלכליים בשנת 2007, זאת בדומה לקביעה בשומה המכרעת, ביחס למבנה הסמוך הבנוי בחלקת משנה 1. תקופת הדחיה צריכה להיות זהה לשני המבנים. שכן, ההרחבה של חלקה משנה 1 בשנת 2000 נעשתה לאחר המועדים הקובעים ומכאן שאינה רלוונטית. אדרבא אם בשנת 2000 עוד הוסיפו שטח למבנה זה מעיד שהדחיה שנקבעה סבירה. בשומות מכרעות בסביבה נקבעה אף דחיה לתקופה ארוכה יותר, כך למשל בשומה מכרעת בגו"ח 6143/345 בה נקבע ביחס למבנה שהורחב בשנת 1978 ובשטח של 143 מ"ר כי המבנה סיים את חייו הכלכליים בשנת 2018.

טיעוני המשיבה

שמאי המשיבה סבור כי המבנה הקיים סיים את חייו הכלכליים בשנת 2005. מדובר במבנה חד קומתי אשר נבנה בשנות החמישים. בשומה מכרעת שנערכה לנכס בגו"ח 6143/455 בחן השמאי המכריע תיקי בניין רבים בשכונה והגיע למסקנה כי אורך חיי הנכסים שנבנו בשנות החמישים והשישים הוא כ-55 שנים. השמאי המכריע אימץ את קביעת המשיבה כי מבנה חד קומתי בשטח של כ-114 מ"ר, אשר נבנה בשנות ה-50 סיים את חייו הכלכליים בשנת 2005.

בשומה המכרעת הקודמת בחלקה הנדונה נקבעה אמנם דחיה עד לשנת 2007, אך יש להביא בחשבון שהמבנה בו עסקה השומה המכרעת היה גדול יותר וכי מועד הרחבתו היה מאוחר מאשר במבנה הנדון, לפיכך סביר כי המבנה יסיים את חייו הכלכליים לפני שהמבנה הצמוד יסיים אותם. בנכס הנדון היתר להרחבה בשנת 1965 לעומת חלקת משנה 1 בה היתרי הרחבה משנת 1969 ומשנת 2000.

הכרעה

תקופת החיים הכלכליים של נכס הינה התקופה שבה קיימת תרומה של המבנה לשווי. אורך החיים מושפע ממיקומו של הנכס, גיל המבנה, שטחו, מצבו הפיזי, היקף זכויות הבניה הבלתי מנוצלות וכדומה.

בשומה מכרעת בחלקה הנדונה קבעתי ביחס לחלקת המשנה הצמודה כי המבנה סיים את חייו הכלכליים בשנת 2007. לטענת שמאי המשיבה יש להביא בחשבון שהמבנה סיים את חייו הכלכליים בשנת 2005. לא קיבלתי את טענת שמאי המשיבה לקביעת אורך חיים כלכלי שונה לחלקת המשנה הנדונה. בשתי חלקות המשנה מבנה מקורי שנבנה בשנות החמישים של המאה הקודמת והורחב בשנות השישים של המאה הקודמת. למעלה מן הצורך יצוין כי בשומות המשיבה נקבעה תקופת דחיה דומה לשתי חלקות המשנה.

9.3 תרומת אישור תכנית מס' רג/340 לשווי הנכס

בחנתי וקיבלתי את הסכמת הצדדים כי אישור התכנית לא תרם לשווי הנכס. אני סבורה כי התכנית לא שינתה את שטחי הבניה המותרים בחלקה, זאת בהתחשב בסעיף 4 ב' של תכנית רג/340 הקובע ביטול חלקי של תכנית מס' רג/מא/2 למעט לעניין זכויות הבניה.

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

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

טיעוני המבקשים

בשומת המבקשים נקבעה השבחה דומה להשבחה שנקבעה בשומה המכרעת בחלקה הנדונה, תוך אימוץ התחשיב בשלמות. דהיינו, הובא בחשבון חדר גג במקדם שווי 0.8, מרפסת גג בשטח 63.25 מ"ר במקדם שווי 0.2, מרתף בשטח 50 מ"ר במקדם שווי 0.4 ודחיה לתקופה של 27 שנה למימוש הזכויות, זאת בשיעור היוון 6%.

ערכי שווי (29.8.80)

בשומת המבקשים נקבע כי שווי מ"ר מבונה במועד הקובע הוא 1.54 ₪, זאת בהתבסס על הערך שנקבע בשומה המכרעת בחלקה הנדונה ובדומה לשומת המשיבה.

טיעוני המשיבה

מהות ההשבחה תוספת מרתף בשטח 50 מ"ר וחדר יציאה לגג בשטח 12 מ"ר בתום החיים הכלכליים של המבנה. הובאה בחשבון דחיה לתקופה של 25 שנה בשיעור היוון 5%. מקדם השווי לחדר הגג 1, למרפסת הגג 0.15 ולמרתף 0.5.

ערכי שווי (29.8.80)

בשומת המשיבה נקבע כי שווי מ"ר מבונה במועד הקובע הוא 275 $ (1.54 ₪), זאת בהתבסס על שומה מכרעת שנערכה ע"י השמאית המכריעה שרביט שפירא לנכס ברחוב דניאל 3, גו"ח 6143/177 (להלן "שומת שרביט שפירא") בה נקבע כי שווי מ"ר מבונה במועד הקובע 275 $.

עפ"י פרסום בבטאון מקרקעין וערכם גיליון דצמבר 1980, שווי מגרש בשטח 250 מ"ר בשכונה הוא כ-72,000 $, בהתחשב בזכויות הבניה במועד הקובע השווי משקף לשיטתו סך של כ-300 $ למ"ר מבונה.

הכרעה

לא מצאתי שיש לשנות מקביעותיי בשומה המכרעת בחלקה הנדונה. התכנית מתירה הקמת חדר יציאה לגג בשטח של 12 מ"ר ומרתף בשטח של 50 מ"ר. במועד אישור התכנית בנוי על המגרש מבנה שהורחב משמעותית 15 שנים קודם. לאור האמור, הבאתי בחשבון מימוש הזכויות בתום החיים הכלכליים של המבנה, לפיכך, אין להביא בחשבון עלויות התאמה.
בהתחשב בהיקף שטח חדר הגג ומיקומו היחסי במבנה אני סבורה כי מקדם השווי הראוי לו הוא 0.8 וכי מקדם השווי הראוי למרפסת הגג הוא 0.2. בהתחשב במועד הקובע ובהיקף הבניה מקדם השווי הראוי לטעמי למרתף הוא 0.4.

ערכי שווי

קיבלתי את הסכמת הצדדים בעניין זה, בהיותה תואמת את הערך שקבעתי בשומה המכרעת בחלקה הנדונה.

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

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

התכנית מאפשרת חלופה נוספת לבינוי על הגג, שימוש בחלל גג הרעפים. בחנתי את השטח האקוויוולנטי המתקבל בשתי החלופות האפשריות וקיבלתי את הסכמת הצדדים כי אישור התכנית לא תרם לשווי הנכס.

9.6 תרומת אישור תכנית מס' רג/340/ג/2 לשווי הנכס

טיעוני המבקשים

בשומת המבקשים נקבעה השבחה דומה להשבחה שנקבעה בשומה המכרעת בחלקה הנדונה, תוך אימוץ התחשיב בשלמות. דהיינו, הובאה בחשבון תוספת שטח עיקרי בשיעור 14% במקדם שווי 0.8 המגלם שוליות, וכן תוספת שטח לעליית גג, כפועל יוצא, בסך 8.4 מ"ר במקדם שווי 0.7 ומקדם שוליות 0.8 והפסד שטח חצר במקדם שווי 0.25.

<u>ערכי שווי (9.9.87)</u>

בשומת המבקשים נקבע כי שווי מ"ר מבונה במועד הקובע הוא 580 ₪, זאת בהתבסס על הערך שנקבע בשומה המכרעת בחלקה הנדונה ובדומה לשומת המשיבה.

טיעוני המשיבה

מהות ההשבחה תוספת שטח עיקרי בשיעור 7% משטח המגרש לקומה והגדלת שטח עליית הגג כפועל יוצא. הובא בחשבון הפסד שטח חצר. הובאה בחשבון תוספת שטח אפקטיבית בעליית הגג של 40% מהשטח שנוסף לקומה העליונה, זאת במקדם שווי 0.7.

<u>ערכי שווי (9.9.87)</u>

בשומת המשיבה נקבע כי שווי מ"ר מבונה במועד הקובע הוא 365 $ (580 ₪), זאת בדומה לערך שנקבע בשומת שרביט שפירא.

עפ"י פרסום בבטאון מקרקעין וערכם גיליון יוני 1987, לפיו שווי מגרש בשטח 250-300 מ"ר בשכונה הוא כ-80,000-90,000 $, בהתחשב בזכויות הבניה במועד הקובע השווי משקף לשיטתו סך של כ-400 $ למ"ר מבונה.

הכרעה

לא מצאתי שיש לשנות מקביעותיי בשומה המכרעת בחלקה הנדונה. התכנית הגדילה את שטח הבניה המותר בשיעור 7% משטח המגרש לקומה, כן הגדילה את שטח עליית הגג כפועל יוצא. בהתחשב במועד הקובע אני סבורה כי יש להביא בחשבון מרכיב שוליות לתוספת הבניה.

הבאתי בחשבון כי מימוש הזכויות מתאפשר כתוספת למבנה הקיים. בהתחשב בקיומה של יתרת זכויות בניה בשני מצבי התכנון לא הבאתי בחשבון עלות התאמה למבנה הקיים. יצוין כי שטח המרתף זהה בשני מצבי התכנון, לפיכך מתקזז.

<u>ערכי שווי</u>

קיבלתי את הסכמת הצדדים בעניין זה, בהיותה תואמת את הערך שקבעתי בשומה המכרעת בחלקה הנדונה.

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

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

טיעוני המבקשים

בשומת המבקשים נקבעה השבחה דומה להשבחה שנקבעה בשומה המכרעת בחלקה הנדונה, תוך אימוץ התחשיב בשלמות. דהיינו, הובאה בחשבון תוספת שטח מרתף במקדם שווי 0.4 ומקדם שוליות 0.8. הובאה בחשבון דחיה לתקופה של 15 שנים בשיעור היוון 6%.

ערכי שווי (23.10.92)

בשומת המבקשים נקבע כי שווי מ"ר מבונה במועד הקובע הוא 1,944 ₪. זאת בהתבסס על הערך שנקבע בשומה המכרעת בחלקה הנדונה ובדומה לשומת המשיבה.

טיעוני המשיבה

מהות ההשבחה הגדלת שטח המרתף עד לשטח קומת הקרקע. מקדם השווי הראוי לקומת המרתף 0.5. הובאה בחשבון דחיה עד לתום החיים הכלכליים של המבנה הקיים, לתקופה של 13 שנים בשיעור היוון 5%.

ערכי שווי (23.10.92)

בשומת המשיבה נקבע כי שווי מ"ר מבונה במועד הקובע הוא 775 $ (1,944 ₪), זאת בדומה לערך שנקבע בשומת שרביט שפירא.

עפ"י פרסום בבטאון מקרקעין וערכם גיליון יולי 1991, לפיו שווי מגרש בשטח 250 מ"ר בשכונה הוא 190,000 $, בהתחשב בזכויות הבניה במועד הקובע השווי משקף לשיטתו סך של כ-800 $ למ"ר מבונה.

הכרעה

לא מצאתי שיש לשנות מקביעותיי בשומה המכרעת בחלקה הנדונה. התכנית מאפשרת הגדלת המרתף עד לשטח תכסית קומת הקרקע. אני סבורה כי בהתחשב בהיקף השטח המוקנה יש מקום להביא בחשבון הפחתה לשוליות. בהתחשב במועד הקובע ובשימושים המותרים אני סבורה שמקדם השווי הראוי הוא 0.4. מקדם ההפחתה הראוי בעיני בגין שוליות במקרה הנדון הוא 0.8. הובאה בחשבון דחיה עד לתום חייו הכלכליים של המבנה.

ערכי שווי

קיבלתי את הסכמת הצדדים בעניין זה, בהיותה תואמת את הערך שקבעתי בשומה המכרעת בחלקה הנדונה.

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

טיעוני המבקשים

בשומת המבקשים נקבעה השבחה דומה להשבחה שנקבעה בשומה המכרעת בחלקה הנדונה, תוך אימוץ התחשיב בשלמות, למעט התאמות הנוגעות לשטח המחסן. דהיינו, הובא בחשבון בינוי בעליית גג בשני מצבי התכנון. הובאה בחשבון תוספת שטח לעליית הגג, הפסד שטח מחסן ותוספת שטח חצר במקומו. כן הובא בחשבון הפסד תרומת המחוברים.

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

ערכי שווי (27.1.06)

בשומת המבקשים נקבע כי שווי מ"ר מבונה במועד הקובע הוא 6,000 ₪. זאת בהסתמך על ערכים שנקבעו בשומות מכרעות כדלקמן-

כתובת	גו"ח	שווי מ"ר
קרייתי 22[3]	6143/607	6,200 ₪
המאה ואחד 13	6156/117,202	6,000 ₪
המאה ואחד 9	6156/558	6,000 ₪
ישעיהו 7	6143/194	6,000 ₪
רוזן 27	6143/546	6,000 ₪
נחום 19	6143/413	6,100 ₪

טיעוני המשיבה

מהות ההשבחה אפשרות להקמת חדרי יציאה לגג בשטח של 30% משטח הקומה העליונה ומרפסת גג במקום עליית גג בשיעור 40% משטח הגג במקדם שווי 0.7. מקדם השווי למרפסת הגג במצב החדש 0.15. בשומה מכרעת קודמת בחלקה הנדונה הובא בחשבון כי מהות ההשבחה היא הגדלת עליית הגג, זאת בהתאם לבינוי המקובל בסביבה. בחינת ההשבחה צריכה להיערך לפי השימוש המיטבי ובהתעלם מהבינוי המקובל בסביבה. הקביעה כי מדובר בבינוי המקובל בסביבה אינה מבוססת על בדיקה אמפירית אלא נקבעה בעלמא. אין משמעות לבינוי בסביבה. הקרקע בחכירה. לפיכך, הבינוי מושפע משיקולים של עלות מול רמ"י ולא לפי שימוש מיטבי. בשומה מכרעת בגו"ח 6156/152 נקבע כי אפשרות הבינוי המיטבית היא חדרי יציאה לגג בשני מצבי התכנון.

בשומת המבקשים הובא בחשבון הפסד מחסן בנוי, למרות שלא הוצג היתר להקמתו. בתכנית ההיתר משנת 1965 המחסן מסומן כשטח קיים. לא ברור מה טיבו של המחסן המסומן כמלבן ללא עובי קירות. מכאן שאין להביאו בחשבון ובוודאי שאין להקנות למחוברים תרומה כלשהי לשווי במצב הקודם.

ערכי שווי (27.1.06)

בשומת המשיבה נקבע כי שווי מ"ר מבונה במועד הקובע הוא 1,400 $ (6,485 ₪), זאת בדומה לערך שנקבע בשומת שרביט שפירא.

בתאריך 3.7.2006 נמכר מגרש בשטח של 255 מ"ר, הממוקם ברחוב המאה ואחד 23 (גו"ח 6144/484), עליו מבנה המיועד להריסה, זאת תמורת סך של 420,000 $. ניתוח העסקה מצביע לשיטתו על שווי מ"ר מבונה בסך 1,424 $.

הכרעה

לא מצאתי שיש לשנות מקביעותיי בשומה המכרעת בחלקה הנדונה. התכנית אפשרה בינוי על הגג בשתי חלופות: האחת בניית חדר יציאה לגג בשטח 40 מ"ר או 30% משטח הגג, לפי הנמוך. השנייה, בניה בחלל גג רעפים במגבלת רום גג של 6.5 מ'. בהתחשב בבינוי בסביבה הבאתי

[3] שומה מכרעת בחלקה הנדונה.

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

בחשבון בינוי בעליית גג בשני מצבי התכנון. לא קיבלתי את טענת שמאי המשיבה כי מדובר בקביעה בעלמא. סיור מקיף בשכונה מלמד כי זהו הבינוי המקובל בשכונה. בשומה מכרעת בגו"ח 6143/177 על הערכים בה הסתמך שמאי המשיבה נקבע: "כאמור התכנית מאפשרת לבנות בשתי חלופות (עליית גג וחדר על הגג). בהתאם לבנייה בסביבה שבנדון, בניה בחלל גג הרעפים, מהווה את הניצול הטוב והיעיל. אציין כי אף שמאי הצדדים חישבו בהתאם לחלופה זו". בשומה מכרעת בגו"ח 6143/274 קבעה השמאית המכריעה "התוכנית מוסיפה שטח לחדרי יציאה לגג (עד 40 מ"ר לחדר יציאה לגג ליח"ד) מעבר ל-12 מ"ר מותרים בגגות שטוחים או ניצול חלל עליית גג בגובה 6.5 מ' בגגות משופעים. מרבית השומות המכריעות חישבו את ההשבחה כתוצאה מהגבהת עליית הגג (כך נקבע ברחובות דניאל 3, גבעתי 41, אלוף דוד 168, נחום 19, רזיאל 12 ב' ואלוף דוד 101). לפיכך, ההשבחה בתכנית זו חושבה כאמור בקביעתי ברחובות דניאל 3 ומלאכי 4 לניצול 20% אחוזי בניה נוספים לאור הגבהת רום הגג, במקדם 0.7 לעליית גג ו-0.8 לשוליות". בחנתי שומות מכרעות שנערכו בגוש הנדון ומצאתי כי ב-12 מתוך 16 שומות מכרעות נבחנה ההשבחה לפי חלופה של בינוי בעליית גג. בחלק ניכר מהמקרים זו אף הייתה עמדת המשיבה.

בהתחשב במגבלת הגובה הבאתי בחשבון ניצול של אפקטיבי של 40% משטח הגג במצב הקודם ו-50% במצב החדש. הבאתי בחשבון הפחתה לשוליות במקדם שווי 0.9.

התכנית מתנה הוצאת היתר בניה בהריסת הנספחים בחצר. לאור האמור, הבאתי בחשבון הפסד שטח מחסן בהיתר, במקדם שווי 0.4 ותוספת שטח לחצר במקדם שווי 0.25.

יצוין כי בחצר מחסן בנוי עם גג אסבסט.

<u>ערכי שווי</u>

לא מצאתי שיש לשנות מהערך שקבעתי בשומה המכרעת בחלקה הנדונה, אשר התבססה על הנתנים הבאים: פרסום בבטאון מקרקעין וערכם אליו הפנה שמאי המשיבה אשר משקף שווי של 760 $ למ"ר קרקע ושווי של 790 $ למ"ר מבונה. בנוסף על ערכים שנקבעו בשומות מכרעות שנערכו לנכסים בסביבה. להלן פירוט:

כתובת	גו"ח	שווי מ"ר
אלכסנדרוני 22	6143/274	6,400 ₪ (*)
רוזן 27	6143/546	6,000 ₪
ישעיהו 7	6143/194	6,000 ₪
דניאל 3	6143/177	6,485 ₪
נחום 19	6143/413	6,100 ₪

(*) לפני הפחתה בשיעור 10% למיקום.

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

טיעוני המבקשים

בשומת המבקשים נקבעה השבחה דומה להשבחה שנקבעה בשומה המכרעת בחלקה הנדונה, תוך אימוץ התחשיב בשלמות. דהיינו, הובאה בחשבון תוספת מחסן דירתי במקדם שווי 0.9, על חשבון שטח חצר במקדם שווי 0.25.

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

ערכי שווי (3.3.06)

בשומת המבקשים נקבע כי שווי מ"ר מבונה במועד הקובע הוא 6,000 ₪. זאת בדומה לערך שנקבע ביחס למדרגה קודמת בהתחשב בסמיכות המועדים הקובעים.

טיעוני המשיבה

מהות ההשבחה תוספת מחסן בשטח של 8 מ"ר, במקדם שווי 1. הובא בחשבון הפסד שטח חצר במקדם שווי 0.25.

ערכי שווי (3.3.06)

בהתחשב בסמיכות המועדים נקבע ערך דומה לערך בתכנית רג/340/ג/21, 1,400 $ למ"ר מבונה (6,573 ₪).

הכרעה

לא מצאתי שיש לשנות מקביעותיי בשומה המכרעת בחלקה הנדונה. התכנית מתירה תוספת מחסן דירתי בשטח של עד 8 מ"ר כחלק בלתי נפרד מיח"ד. כאמור, עפ"י הוראות תכנית רג/340/ג/21 תוספת הבניה בגג הותנתה בהריסת הנספחים בחצר. לפיכך, הפסד שטח הנספחים הובא בחשבון בבחינת ההשבחה בגין אישור תכנית רג/מק/340/ג/21.

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

ערכי שווי

בהתחשב בסמיכות המועדים נקבע ערך דומה לערך בתכנית רג/340/ג/21.

9.10 תרומת אישור תכנית מס' רג/מק/340/ג/2/3 לשווי הנכס

קיבלתי את הסכמת הצדדים כי התכנית לא משביחה וזאת בהסתמך על ההחלטה ב**ערר 8602-06-19 פנינה לאופמן ז"ל נ' הוועדה המקומית לתכנון ובניה רמת גן.**

10. תחשיב ההשבחה

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

תיאור	שטח במ"ר	מקדם שווי	שטח במ"ר אקו'
חדר גג	12.00	0.8	9.6
מרפסת גג	63.25	0.2	12.65
מרתף	50.00	0.4	20.00
תוספת שטח אקו'			42.25
מקדם דחיה (27 שנה, 6%)			0.2074
שווי מ"ר מבונה (275 $* 0.0056)			1.54 ₪
השבחה במועד הקובע			**13.49** ₪

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

10.2 תרומת אישור תכנית מס' רג/340/ג/2 לשווי הנכס

מצב קודם

תיאור	שטח במ"ר	מקדם שווי	שטח במ"ר אקו'
שתי קומות (301*50%)	150.5	1.00	150.5
עליית גג (75*40%)	30.1	0.70	21.1
חצר	225.8	0.25	56.5
שטח אקו' מצב קודם			228.1

מצב חדש

תיאור	שטח במ"ר	מקדם שווי ושוליות	שטח במ"ר אקו'
שתי קומות (301*50%)	150.5	1.00	150.5
תוספת לקומות (14%)	42.1	0.8*1.00	33.7
עליית גג (75*40%)	30.1	0.70	21.1
תוספת שטח עליית גג	8.4	0.8*0.70	4.7
חצר	204.7	0.25	51.2
שטח אקו' מצב חדש			261.2

סיכום

תוספת שטח אקוויוולנטי	33.1 מ"ר אקו'
שווי מ"ר מבונה	580 ₪
השבחה במועד הקובע	**19,198** ₪

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

תוספת שטח מרתף	46.32 מ"ר אקו'
מקדם שווי מרתף	0.4
מקדם שוליות	0.8
שווי מ"ר מבונה	1,944 ₪
מקדם דחיה (15 שנה, 6%)	0.4173
השבחה במועד הקובע	**12,024** ₪

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

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

מצב קודם

תיאור	שטח במ"ר	מקדם שווי	שטח במ"ר אקו'
עליית גג (שטח אפקטיבי 40%)	38.5	0.7	27.00
מחסן	[4]6.93	0.4	2.77
שטח אקו' מצב קודם			29.77

מצב חדש

תיאור	שטח במ"ר	מקדם שווי ושוליות	שטח במ"ר אקו'
עליית גג (שטח אפקטיבי 50%)	48.2	0.9*0.7	30.37
חצר	6.93	0.25	1.73
שטח אקו' מצב חדש			32.1

סיכום

תוספת שטח אקוויוולנטי	2.33 מ"ר אקו'
שווי מ"ר מבונה	6,200 ₪
תרומת מחוברים (6.93 מ"ר*770 ₪[5])	(5,336 ₪)
השבחה במועד הקובע	**9,110** ₪

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

שטח מחסן דירתי	8 מ"ר
מקדם שווי מחסן דירתי	0.9
הפסד שטח חצר (8*0.25)	(2 מ"ר אקו')
שווי מ"ר מבונה	6,200 ₪
השבחה במועד הקובע	**32,240** ₪

[4] עפ"י רישיון מס' 8398.
[5] בהסתמך על מחירון דקל גיליון מרץ 2006 בהתחשב בפחת.

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

11. השומה

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

תכנית	מועד קובע	השבחה	היטל השבחה
רג/340	11.1.1980	לא חלה השבחה	לא חלה השבחה
רג/340/ג	29.8.1980	₪ 13.49	₪ 6.75
רג/340/ג/1	13.4.1985	לא חלה השבחה	לא חלה השבחה
רג/340/ג/2	9.9.1987	₪ 19,198	₪ 9,599
רג/340/ג/3	23.10.1992	₪ 12,024	₪ 6,012
רג/340/ג/21	27.1.2006	₪ 9,110	₪ 4,555
רג/340/ג/15	3.3.2006	₪ 32,240	₪ 16,120
רג/מק/340/ג/2/3	20.8.2008	לא חלה השבחה	לא חלה השבחה

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

12. חלוקת שכר השומה המכרעת

נתבקשתי ע"י שמאי המבקשים כי אטיל את מלוא תשלום השכר עבור השומה המכרעת על המשיבה, זאת מכח סעיף 5(ב) לתקנות התכנון והבניה (שכרו של שמאי מכריע ושמאי מייעץ) תשס"ט 2009. לטענתו, המשיבה התעלמה מקיומה של שומה מכרעת בחלקה הנדונה ובכך גרמה למבקשים הוצאות מיותרות. בחנתי את בקשתו ומצאתי כי במקרה הנדון קיימות נסיבות המצדיקות חלוקת שכר שונה. לפיכך קיבלתי את בקשתו ואני קובעת כי המשיבה תשא במלוא שכר השומה המכרעת.

ובאתי על החתום,

רינת וויס - רביב

שמאית מכריעה



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