שמואל רוזנברג
שמאי מקרקעין, מהנדס בנין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

תאריך : 21.1.2016

מספר : 150543ד
גוש : 6186
חלקות : 265

לכבוד
הועדה המקומית תכנון ובניה רמת גן
<u>על ידי אפרים מרגלית – שמאי הועדה</u>

לכבוד
הנישומה – בינוי פלוס בע"מ
<u>על ידי רן וירניק – שמאי הנישומה</u>

<u>שומה מכרעת היטל השבחה בגין תכניות שונות</u>

<u>גוש 6186 חלקה 265 רחוב תרצה 8 רמת גן</u>

1. **<u>מטרת השומה</u>**

1.1 על פי הודעת מזכיר מועצת שמאי המקרקעין מיום 27.5.2015, מוניתי ע"י יו"ר מועצת שמאי המקרקעין כשמאי מכריע בנושא חלקה 265 בגוש 6186 (להלן – "**החלקה**"). על החלקה בנוי בנין מגורים ותיק בן 3 קומות ו-2 אגפים (להלן – "**הבנין הקיים**"), שכתובתו רחוב תרצה 8א' ו- 8ב' רמת גן.

1.2 מתוכננת הריסת הבנין הקיים, ובניית בנין מגורים חדש בן 7 קומות מעל קומת קרקע (להלן – "**הבנין החדש**"), זאת על פי הוראות התכניות החלות על החלקות, כולל תמ"א 38 על תיקוניה.
בגין מימוש בדרך של הוצאת היתר הבניה הנ"ל, הוצאו שומות היטל השבחה כדלהלן :
שומת הועדה – שומת השמאי אפרים מרגלית מטעם הועדה מיום 19.4.2015.
שומת הנישומה – שומת השמאי רן וירניק מטעם הנישומה מיום 15.6.2015.

1.3 **המועדים הקובעים להשבחה –** 15 יום ממועד פרסום התוכניות למתן תוקף, ומועד אישור ההקלות) :
רג/340/ג – 29.8.1980
רג/340/ג/11 – 19.2.2001
רג/340/ג/15 – 3.3.2006
הקלות – 25.5.2014

2. **<u>מסמכים שנמסרו לי, ישיבת שמאות מכרעת, וביקור בחלקה ובסביבתה</u>**

2.1 <u>מסמכים שנמסרו לי (לפני הישיבה, במהלכה, ואחריה)</u>
ע"י השמאי וירניק מטעם הנישומה :
א. שומת הנישומה.
ב. נסח רישום.
ג. מחירון למכפיל חניה ותכנית היצרן למכפילי חניה.
ד. מסמכי רישוי ישנים של הבית.

רח' ארלוזורוב 111, תל אביב 62098 טל. 03-6021085 פקס. 03-5468894
E-mail: s-rosenberg@012.net.il

ה. החלטת ועדת המשנה ותכנית הגשה.

ו. שומה מכרעת של שמאי הבעלים ברחוב הרא"ה 39.

ז. הודעה לפי סעיף 27 לתמ"א 38 ולפי סעיף 149 לחוק התכנון והבניה.

ח. תגובה והבהרות לנושא החניה מיום 19.8.2015, כמבוקש בפרוטוקול הישיבה.

ע"י השמאי מרגלית מטעם הועדה :

א. שומת הועדה.

ב. תגובתו מיום 14.7.2015 לשומת הנישומה.

ג. תחשיב לתכנית רג/מק/1625.

ד. תיקון מיום 25.2.2015 לפרוטוקול הישיבה.

ה. תגובה מיום 16.8.2015 בנושא החניות, כמבוקש בפרוטוקול הישיבה.

ו. מכתב מיום 30.8.2015 ומסמכים בנוגע לחניה במרתף, מבוקש בפרוטוקול הישיבה.

2.2 <u>ישיבת שמאות מכרעת</u>

א. נערכה במשרדי ביום 14.8.2015.

השתתפו : השמאי אפרים מרגלית – שמאי הועדה.

השמאי פנחס פרג'י – שמאי ממשרד שמאי הועדה.

השמאית יפעת חכמי – שמאית הנישומה (ממשרד השמאי רן וירניק. שניהם יכונו להלן, בלשון יחיד – "**שמאי הנישומה**").

ב. נוהל הישיבה היה על פי הוראות תקנות התכנון והבניה (סדרי דין בבקשה להכרעה לפני שמאי מכריע).

ג. פרוטוקול הישיבה נשלח לשמאי הצדדים.

שמאי הצדדים שלחו אלי מסמכים כפי שהוסכם בישיבה, כמפורט בסעיף 2.1 לעיל :

2.3 <u>ביקור בבנין הקיים ובסביבתו</u>

א. נערך על ידי ביום 8.1.2016. הודעתי לשמאי הצדדים כי נוכחותם אינה דרושה.

נסקרו מבחוץ הבנין הקיים וסביבתו.

ב. כמו כן נסקרו מבחוץ מספר נכסים נשוא שומות מכריעות (ששימשו עסקאות השוואה).

רח' ארלוזורוב 111, תל אביב 62098 טל. 03-6021085 פקס. 03-5468894
E-mail: s-rosenberg@012.net.il

שמואל רוזנברג
שמאי מקרקעין, מהנדס בנין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

3. **<u>פרטי הרישום והזכויות</u>**

3.1 המידע להלן מסתמך על נסח רישום – מידע מרוכז מפנקס בתים משותפים, מיום 10.5.2015 (הופק באמצעות האינטרנט, אינו מהווה נסח רישום מאושר או העתק רישום כמשמעותן בחוק המקרקעין). שומתי הינה בהנחה כי אין שינוי בזכויות ממועד הנסח ועד למועד הוצאת השומה.

3.2 גוש **6186** חלקה **265** רמת גן.
על החלקה נבנה הבנין הקיים (ראה סעיף 1.1) שנרשם בפנקס בתים משותפים.
שטח החלקה (הרכוש המשותף) : **1,058 מ"ר**.
מספר חלקות משנה : 13 (לא כולל הרכוש המשותף).
תקנון : מצוי

3.3 לפי הנסח, בבית המשותף 13 דירות בבעלויות שונות.
הערה : מועדי רכישת הדירות הנ"ל רלוונטי לחישוב היטל ההשבחה בגין התכניות השונות.
המועדים מוסכמים על שמאי הצדדים.

3.4 לכל חלקות המשנה רשומה הערת אזהרה לפי סעיף 126 בגין תמ"א 38 לטובת בינוי פלוס (מקבוצת ששון חוגי) בע"מ.

3.5 על פי דרישת התשלום של הועדה ועל פי שומת הנישומה, הנישומה היא " בינוי פלוס בע"מ". סביר להניח שמדובר ביזמית הפרויקט (בניית הבנין החדש), אשר חתמה הסכם עם הבעלים הרשומים, ואשר לקחה על עצמה לשלם את היטל ההשבחה נשוא השומה.

4. **<u>מיקום החלקה והבית הקיים, ותאורם במועד הביקור</u>**

4.1 חלקה 265 (לעיל ולהלן – "**החלקה**") ממוקמת באזור מגורים ותיק במזרח העיר רמת גן. גבולה הצפוני של החלקה גובל בגבול המוניציפאלי של העיר בני ברק.
אזור החלקה הינו מצפון לשדרות ירושלים וממזרח לרחוב הרא"ה. מדובר באזור מגורים המאופיין בבנייה רוויה (רובה בתים ישנים בני 3 – 4 קומות) וכן בניה צמודת קרקע. באזור נהרסו מספר בנינים ישנים ובמקומם נבנו ונבנים בניני מגורים חדשים.
רחוב תרצה הינו רחוב פנימי בצורת האות "ר". הוא חד סיטרי מדרום לצפון-מזרח.
הוא מתחיל בדרום בשדרות ירושלים, ומסתיים בצפון-מזרח ברחוב מולכו.

4.2 לחלקה 265 צורה קרובה לריבועית, עם פינה דרום-מזרחית קטומה. לחלקה חזית דרומית לרחוב תרצה.
במועד הביקור, עדיין לא נהרס הבית הקיים. מדובר בבנין בו 3 קומות (קרקע+2) בשני אגפים.
לפי מסמכים מתיק הרישוי, בניית הבנין הקיים הסתיימה בשנת 1960.

רח' ארלוזורוב 111, תל אביב 62098 טל. 03-6021085 פקס. 03-5468894
E-mail: s-rosenberg@012.net.il

שמואל רוזנברג
שמאי מקרקעין, מהנדס בנין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

שטח החלקה הרשום הוא כמפורט בסעיף 3.2.

השטח לחישוב הזכויות הוא כמפורט בסעיף 5.4.

שטח הבנין הקיים מפורט בהיתר (סעיף 5.3 להלן).

בנייתו התחילה, על פי ההיתר, בשנת 1959.

מצבו החיצוני של הבית תואם את גילו.

5. <u>תכנון ורישוי</u>

5.1 תכניות בנין העיר המאושרות החלות על הנכס פורטו בשומות שמאי הצדדים.
יוזכרו להלן בתמצית **רק התכניות הרלוונטיות** לשומה המכרעת ולתחשיבים שבה, דהיינו תכניות אשר מוסכם על השמאים, ומוסכם גם עלי, כי חלו בעבר או חלות כיום על החלקה, ואשר להן השפעה על נושא ההשבחה.

5.2 **<u>תכניות בנין עיר</u>**

תכנית	י.פ./מיום	מהות התכנית
רג/340	2591 27.12.79	החלקה מיועדת ל- **אזור מגורים ב'**, לגביו נקבעו זכויות הבניה להלן : זכויות - 3 קומות X 25% + מרפסות – 8% לקומה מספר יח"ד – 6 התכנית התירה בנית נספח אחד בשטח 6 מ"ר לכל דירה בקומת העמודים. במגרשים בעלי אופי מדרוני כאשר השיפוע נמשך באופן רצוף מעבר לגבולותיו של המגרש, יהיה זה בכוחה של הועדה המקומית להתיר הקמה של דירות או שימושים אחרים המותרים באזורי מגורים, בתנאי שהשטח המבונה בקומה זו למטרות דיור לא יעלה על 40% משטח הבניה המותר בקומה. מסומנת הפקעה בחזית החלקה לטובת דרך מוצעת. מגרש ששטחו הוקטן כתוצאה מהפקעה או רכישה לצרכי ציבור מתחת למגרש המינימאלי כאמור, תהיה הועדה רשאית לראות אותו כמגרש בניה.
רג/340/ג משביחה לפי שומות הועדה והנישומה	2651 14.8.80	קובעת את הכללת שטח המרפסות באחוזי הבנייה. קומה א' מפולשת + 3 קומות X 35%, ובסה"כ 105% 6 יח"ד למגרש מינימלי של 500 מ"ר. בנוסף מתירה התכנית חדרי יציאה לגג בשטח של 12 מ"ר. לצורך קביעת שטחי הבניה המותרים אין להביא בחשבון : שטח חדר מדרגות העולה על 12 מ"ר לכל קומה עד 4 קומות מעל קומת עמודים מפולשת. שטח מגדל המדרגות הבולט מעל משטח הגג. בבניינים קיימים בני 2 קומות מעל קומת קרקע או על קומת עמודים מפולשת, והמסווגים באזור מגורים ב' ו-ג' בתכנית המתאר רג/340, תותר הרחבה בכל קומה קיימת לשיפור המגורים לשטח רצפות כולל עד 40% משטח החלקה בתנאים הבאים : תוגש תכנית בינוי אחידה להרחבה לכל הבנין. הבניה המבוקשת לא תפגע בקווי הבנין. העיצוב הארכיטקטוני יהיה לשביעות רצונו של מהנדס העיר.

רח' ארלוזורוב 111, תל אביב 62098 טל. 03-6021085 פקס. 03-5468894
E-mail: s-rosenberg@012.net.il

שמואל רוזנברג
שמאי מקרקעין, מהנדס בנין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

תכנית	י.פ./מיום	מהות התכנית
רג/340/ג/1	3181 29.3.85	מתירה בנית חדרי יציאה לגג בשטח 23 מ"ר. הכניסה לגג תהיה באמצעות מדרגות פנימיות מתוך הדירות אליהן מוצמד שטח הגג, ולא מחדר המדרגות המשותף של הבנין. בכל דירה אשר מעל תקרתה גג רעפים תותר יציאה לחלל גג הרעפים ובלבד שרום חלל גג רעפים לא יעל העל 5.5 מ' מדוד מרצפת המפלס שמתחת למפלס רצפת חדר היציאה לגג.
רג/340/ג/3	4047 8.10.92	קובעת הוראות ותנאים לבניית מרתפים כשטחי שירות. ניתן יהיה להקים קומת מרתף אחת לפי גודל קומה טיפוסית, לחניה, מקלט, מתקנים הנדסיים, מתקנים תברואתיים, מעליות, חדרי מדרגות, אולם התעמלות, ספורט, משחקי ילדים וכד', ובתנאי שיירשמו עם ציון השימוש כרכוש משותף. בשאר השטח, מחסנים לדיירי הבית בלבד לפי 6 מ"ר לדירה.
רג/מק/340/ג/6	4413 28.5.96	הקטינה את שטח המגרש המינימאלי מ- 500 מ"ר ל- 450 מ"ר. ללא שינוי בזכויות הבניה.
רג/מק/340/ג/9	4451 24.10.96	שינוי צפיפות יח"ד באזורים ב' ו- ג' כדלהלן : א. הועדה רשאית באזורים ב' ו- ג' בהם קיים בנין 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. ב. הועדה רשאית במגרשים באזורים ב' ו- ג', בהם צפיפות יח"ד שעל פי התכנית הראשית רג/340/ג לא אחידה בקומה עליונה, להשלים מספר יח"ד להשלמה אחידה, בהתאם לזכויות המותרות עפ"י התכנית הראשית – תכנית המתאר רג/340/ג על כל תיקוניה כולל כל ההקלות ערב אישורה של תכנית זו.
רג/340/ג/11 משביחה לפי שומות הועדה והנישומה	4957 4.2.01	מטרת התכנית הינה להוסיף 2 קומות לבניינים באזורים ב' ו- ג' ברחובות בהם רוחב זכות הדרך הינו יותר מ- 12 מטר. ברחובות בהן רוחב הדרך קטנה מ- 12.0 מטר ניתן יהיה לאשר את תוספת הקומות בהליך של הקלה על פי חוק. הוראות בניה נוספות : 1. קווי הבנין הצדדיים יהיו מינימום 3.5 מטר. הגדלת גובה הבנין תחייב קו בנין צדדי ב- 0.5 מטר נוספים מעבר לקווי הבנין שנקבעו בתכנית המתאר, ולא יותר מ- 4 מטר. אישור קווי בנין כפי שנקבעו בתכנית המתאר תקפה ללא תוספת 0.5 מטר, תחייב הודעה לבעלי הזכויות בחלקה הגובלת. 2. ניתן לבנות חדרי יציאה לגג לפי השטח המותר או דירות גג ששטחן לא יקטן מ- 75 מ"ר (שטחים עיקריים), כך שסה"כ השטח לא יעלה השטח העיקרי המותר + שטחי חדרי היציאה לגג. השטח המבונה על הגג לא יעלה על 75% משטח הגג. תכנית זו ממצה את כל ההקלות בנושא זכויות הבניה (6% לשיפור תנאי דיור, 5% עבור התקנת מעלית, 2.5% לכל קומה נוספת). לא יותרו הקלות נוספות מעבר לתכנית זו.

רח' ארלוזורוב 111, תל אביב 62098 טל. 03-6021085 פקס. 03-5468894
E-mail: s-rosenberg@012.net.il

שמואל רוזנברג
שמאי מקרקעין, מהנדס בנין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

תכנית	י.פ./מיום	מהות התכנית
רג/340/ג/19	5462 27.11.05	מאפשרת תוספת שטחי שירות בהתאם לתקנות התו"ב (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכנית ובהיתרים) התשנ"ב 1992 ובהתבסס על הוראות המעבר שבסעיף 13 (ב) (2) לתקנות הנ"ל. ניתן להוסיף שטחי שירות בחדר המדרגות במקום 12 מ"ר לכל קומה עד 4 קומות כולל קומת עמודים מפולשת המצוינים בסעיף 6 ב' בתקנון תכנית רג/340/ג.
רג/340/ג/21	5480 12.1.06	מתירה הקמת חדר יציאה לגג בשטח עיקרי של 40 מ"ר לכל דירה עליונה או 50% משטחה העיקרי של הדירה הנ"ל בתוספת שטח הממ"ד של אותה דירה, לפי הקטן ביניהם, ובלבד ששטח גרם המדרגות הפנימי לא יפחת מ- 5 מ"ר מתוך השטח האמור. למרות האמור לעיל, תותר בניית חדר יציאה לגג בשטח של עד 23 מ"ר לכל דירה עליונה אף אם שטח זה עולה על 50% משטחה העיקרי של הדירה כאמור לעיל.
רג/340/ג/15 משביחה לפי שומות הועדה והנישומה	5495 16.2.06	מאפשרת בניית מחסן בשטח מירבי של 6 מ"ר נטו לכל יחידת דיור, בתוך הדירה, אשר יהווה חלק בלתי נפרד ממנה. השטח הנ"ל יחשב כשטח עיקרי ויתווסף לשטח העיקרי המותר.
רג/340/ג/1/3	5629 15.2.07	ניתן להקים קומת מרתף עד גבולות המגרש (קו בנין 0) על מנת לאפשר גישה לחנייה וחנייה במרתף.
רג/מק/340/ג/ 2/3	5837 5.8.08	בכל אזורי המגורים שאינם לצמודי קרקע, בהן לא צוין במפורש בתכנית מפורטת גובה קומת מרתף, גובה קומת המרתף העליונה נטו לא יהיה גדול מ- 4.0 מטר, גובה כל אחת מקומות המרתף התחתונות נטו לא יהיה גדול מ- 3.5 מטר.
רג/מק/340/ג/ 33	5931 16.3.09	מותר להקטין את קו הבנין הקדמי והאחורי ב- 1.40 מטר מעל מפלס הכניסה.
רג/340/ג/38 משביחה לפי שומות הועדה	6101 24.6.10	מגדילה את מספר יחידות הדיור באזור מגורים ב' מ- 6 יח"ד ל- 500 מ"ר מגרש ל- 6 יח"ד ל- 450 מ"ר מגרש. בכל מקרה שבחישוב מספר היחידות התקבל חלק מיחידת דיור שהוא 50% ויותר – יעוגל מספר יחידות הדיור ליחידת דיור שלמה, ללא הגדלת סך השטחים למטרות עיקריות.
רג/340/ג/30	6140 7.10.10	הוראות לתוספת זכויות בניה, תוספת קומה ותוספת יח"ד שיותרו בגין חיזוק ועיבוי מבנים העומדים בקריטריונים הקבועים בתמ"א 38 על תיקוניה. התכנית קובעת גם הוראות להוצאת היתרי בניה מכוח תכנית זו ובהתאם להוראות עפ"י סעיף 23 לתמ"א 38, וקובעת הוראות והנחיות לשיפור ועיבוי מבנים ולחיזוקם בפני רעידות אדמה.
תמ"א 38	5397 18.5.05	חלה על כל שטח המדינה וקובעת הנחיות לחיזוק מבנים קיימים שלגביהם ניתן היתר בניה לפני 1.1.1980, וזאת כדי לשפר את עמידותם כנגד רעידות אדמה. כל זאת עפ"י התניות והוראות המפורטות בהוראות התכנית. התכנית קובעת, בין השאר, כי בבניינים קיימים, תותר תוספת זכויות לצורך הוספת יחידות דיור במבנה על ידי : 1. סגירה ומילוי של קומה מפולשת. התוספת תכלול ממ"ד על פי החוק. 2. הגדלת שטחי דירות קיימות בשטח של עד 25 מ"ר כולל ממ"ד. 3. הקמת קומה נוספת למבנה. תוכניות לבניה על גגות בתים, ככל שחלות על המבנה, יחולו על גג הקומה הנוספת על פי תכנית זו, ובלבד שאין בה כדי לפגוע בחוזקו של המבנה.

רח' ארלוזורוב 111, תל אביב 62098 טל. 03-6021085 פקס. 03-5468894
E-mail: s-rosenberg@012.net.il

תכנית	י.פ./מיום	מהות התכנית
תמ"א 38 תיקון 1	החלטת ממשלה מיום 12.7.07	שינוי הוראות התכנית הראשית ובין היתר : הוספת סעיף 11.1.1(ד) לתמ"א 38 לפיו סגירת ומילוי הקומה המפולשת יכולה לשמש לא רק לתוספת יח"ד אלא גם לשימושים אחרים התואמים את הוראות תכנית החלה במקום, לרבות להרחבת דיור של הדירות בקומה הראשונה של הבנין.
תמ"א 38 תיקון 2	החלטת ממשלה מיום 4.2.10	התכנית משנה ומבהירה הוראות ותחולת התכנית הראשית ובין היתר בנושא הקומה המפולשת : הוספת סעיף 11.1.4(ב) לתמ"א 38 לפיו ניתן לבצע את הבניה על פי סעיף 11.1.1 (על שינויו בתמ"א 1/38, ראה לעיל) בשילוב עם בניית דירות חדשות באפשרויות שונות. הערה : השינוי העיקרי בתכנית זו הוא שתמ"א 38 חלה גם אם הורסים את הבנין.
תמ"א 38 תיקון 3	החלטת ממשלה מיום 7.6.12	תיקון מס' 3 מאפשר הקמת עד 2.5 קומות נוספות למבנה, בתנאים.

5.3 **<u>רישוי במצב קודם</u>**

<u>תכנית בניה (ללא היתר) מיום 19.1.1959</u>

תכנית לבנין בנין בן 3 קומות (קרקע + 2) בשטח כולל של 736.69 מ"ר.

5.4 **<u>רישוי במצב חדש</u>**

<u>בקשה להיתר 2013212 מיום 25.5.2014 (**המימוש נשוא השומה**)</u>

הבקשה אושרה בתנאים.

הבקשה כוללת הריסת בנין קיים והקמת בנין חדש בן 7 קומות + קומת גג

סה"כ 43 יח"ד ו-43 חניות בבנין.

עפ"י נספח למפה הטופוגרפית שבתכנית ההגשה – " **השטח ממנו מחשבים את אחוזי הבניה ומספר יח"ד – 1,026 מ"ר** ".

שטחי הבניה מפורטים בטבלה שלהלן :

לגבי **היתר זה**, נמסר לי צילום של **תכנית הגשה** לא חתומה.

שומתי מתבססת על תכנית הגשה זו.

לנושא החניה בבנין על פי תכנית ההגשה, התייחסו שמאי הצדדים בפרוט רב וביסודיות.

אני אתייחס לכך בהכרעתי פרק 12.

בבנין 2 אגפים (בכל אחד לובי כניסה, חדר מדרגות ו- 2 מעליות).

רח' ארלוזורוב 111, תל אביב 62098 טל. 03-6021085 פקס. 03-5468894
E-mail: s-rosenberg@012.net.il

שמואל רוזנברג
שמאי מקרקעין, מהנדס בנין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

קומה	עיקרי	שרות						
		ממ"ד	מתקנים ומערכות	מחסנים	מבואות וחדרי מדרגות	אחר	מעברים	מעליות	מרתף כולל חניה
מרתף -2			60.22	52.7	32.19	7.27	15.87	15.84	831.77
מרתף -1			48.62	42.24	29.07		18.99		700.33
קרקע	304.3	48	39.52		27.65		81.16		
א'	367.85	60			27.67		44.94		
ב'	391.62	60			27.67		35.51		
ג'	378.93	60			27.67		48.31		
ד'	392.02	60			27.65		35.25		
ה'	391.4	60			27.65		34.88		
ו'	391.3	60			27.65		35.04		
ז'	391.91	60			27.65		35.04		
ח'	327.32	48			27.65		33.89		
סה"כ	3,336.66	516	148.36		310.15		418.9	15.84	1,686.09

הבקשה כוללת הקלות כדלקמן (מסומנות בכתב מודגש, ההקלות בגינן נדרש היטל השבחה בשומת הועדה) :

1. תוספת 2.5 קומות עפ"י תמ"א 38.
2. סגירת קומת עמודים מפולשת.
3. חישוב יח"ד עפ"י תב"ע רג/340/ג/30/א/1.
4. הקלה בקו בנין צד מזרח ומערב 2.00 מ' במקום 4.00 מ' לצורך חיזוק ומימוש זכויות בניה עפ"י תמ"א 38.
5. הקלה בקו בנין עורף צפון 3.00 מ' במקום 5 מ' לצורך חיזוק ותוספת מרפסות.
6. הקלה בקו בנין חזית עורף 2.4 מ' במקום 4.0 מ' לצורך חיזוק ותוספת מרפסות.
7. **בנית מרתף (2-).**
8. **ביטול נסיגות צדדיות בקומת הגג.**

רח' ארלוזורוב 111, תל אביב 62098 טל. 03-6021085 פקס. 03-5468894
E-mail: s-rosenberg@012.net.il

שמואל רוזנברג
שמאי מקרקעין, מהנדס בנין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

6. <u>עיקרי המחלוקת בין הצדדים</u>

6.1 <u>ההשבחה בגין תכנית רג/340/ג – תוספת שטחי בניה</u> (המימוש – 476/774 חלקים)

שמאי הועדה	שמאי הנישומה
מוסכם על שמאי הצדדים	
התכנית משביחה. <u>מצב קודם</u> (שטח חלקה **1,026 עפ"י תכנית הבקשה להיתר**) שטח עיקרי (בהתאם לתכנית בניה ולזכויות) – 750 מ"ר (כנראה הוסכם שכולל מרפסות) <u>מצב חדש</u> (שטח חלקה **1,026 מ"ר**) שטח עיקרי (105% בניה עפ"י רג/340/ג) – 1,077 מ"ר <u>השטח העיקרי לחיוב בהיטל השבחה</u> (1,077 מ"ר בהפחתת 750 מ"ר) – 327 מ"ר <u>דחייה</u> – דחייה של 30 שנים לפי 6% (מקדם דחיה – 0.20). <u>מקדם שווי</u> – 0.3 מקדם שווי בניכוי השווי כמרפסות במצב קודם. <u>שווי ל-מ"ר מבונה</u> – 1.1 ₪ **הערה : האסמכתאות לשווי שקבעו שמאי הצדדים בתכניות ובהקלות– יפורטו בהכרעתי פרק 13.**	

6.2 <u>ההשבחה בגין תכנית רג/340/ג/11 – תוספת זכויות וקומות</u> (המימוש מוסכם – 574/774 חלקים)

מוסכם על שמאי הצדדים	
התכנית משביחה. <u>תוספת השטח</u> – 165 מ"ר (1,242 מ"ר המהווים 121% בניה לפי תכנית רג/340/ג/11 בהפחתת 1,077 מ"ר עפ"י תכנית רג/340/ג') <u>דחייה</u> – דחייה של 10 שנים לפי 6% (מקדם דחיה –0.55).	
מחלוקת	
<u>מקדם שווי כולל מקדם שיפור בינוי</u> – 1.1. שווי למ"ר מבונה – **4,000 ₪**	<u>מקדם שווי כולל מקדם שיפור בינוי</u> – 1.05. התכנית מאפשרת תוספת שתי קומות ללא שטח ומתירה להעביר זכויות מקומה לקומה. בהתחשב בתוספת מקובלת של 1% לקומה . שווי למ"ר מבונה – **3,000 ₪**

רח' ארלוזורוב 111, תל אביב 62098 טל. 03-6021085 פקס. 03-5468894
E-mail: s-rosenberg@012.net.il

שמואל רוזנברג
שמאי מקרקעין, מהנדס בנין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

6.3 ההשבחה בגין תכנית רג/340/ג/15 – תוספת זכויות וקומות (המימוש – 726/774 חלקים)

שמאי הועדה	שמאי הנישומה
מוסכם על שמאי הצדדים	
התכנית משביחה. תוספת שטח – 147 מ"ר (1,389 מ"ר[1] שטח מבוקש - 1,242 מ"ר לפי תכנית רג/340/ג/11) דחייה – דחייה של 5 שנים לפי 6% (מקדם דחיה –0.75). מקדם תוספת שווי – 0.3.	
מחלוקות	
שווי למ"ר מבונה – **4,600** ₪	שווי למ"ר מבונה – **3,600** ₪

6.4 ההשבחה בגין ההקלות (מימוש מלא)

ההשבחה בגין ביטול נסיגות בגג **מוסכם :** שטח לגביו בוטלו הנסיגות – 42 מ"ר	
ההקלה משביחה. מקדם תוספת שווי – 0.15	**ההקלה משביחה.** מקדם לשיפור תכנוני – 0.1.
השבחה בגין תוספת קומת מרתף חניה	
ההקלה משביחה. במסגרת תמ"א 38 אושרו תוספת יח"ד, אשר ביחס אליהן, עפ"י תכניות תקפות, אין פתרונות חניה. לפיכך שוויים של שטחים אלו מופחת. ההקלה הנדונה אפשרה הקמת שני מרתפי חניה לעומת מרתף חניה אחד בגובה של 4 מטר עפ"י הוראות תב"ע רג/340/ג/3 על תיקוניה. דהיינו הותרה בהקלה תוספת של מרתף חניה תחתון בשטח 832 מ"ר, וזאת על מנת לעמוד בתקן החניה הנדרש. הקלה זו ביטלה את ההפחתה בשווי יח"ד שביחס אליהן לא נמצא במצב קודם פתרון חניה. טיעון שמאי הבעלים כי ניתן היה לבצע את כל 43 החניות בתחום חצר המגרש ובמרתף חניה אחד, אינו תואם תכניות והחלטות של הועדה : **1.** בהחלטת הועדה ביחס לאישור אחת מההקלות מצוין – "חישוב יח"ד עפ"י רג/מק/340/ג/30/א/1" (להלן "**תכנית 30/א/1**"). בתכנית זו נקבע בסעיף 6.2.2 לתקנון: **בהריסה ובניה תהיה חובת חניה תת קרקעית.** מוסכם עלי כי ההקלה לתוספת יח"ד בוטלה אולם אין בה כדי לבטל הוראות אחרות בתכנית שאינן מתייחסות לצפיפות. **2.** הוראה זו קיימת גם בתכנית קודמת רג/מק/340/ג/30/א (להלן "**תכנית ג/30/א**")ואף בתכנית שבשלבי הפקדה – רג/מק/340/ג/53, כאשר עפ"י הוראות אלו אושרו כל ההיתרים להריסה ובניה במסגרת תמ"א 38 ברחבי העיר.	**ההקלה אינה משביחה.** יש צורך לספק 43 מקומות חניה ל- 43 יחידות שנבנות. בהתחשב בשטח מקובל של 33 מ"ר למקום חניה תת קרקעי ו- 25 מ"ר למקום חניה עילי, הרי שכלל לא קיים צורך בבניה של מכפילי חניה לצורך סיפוק מקומות החניה הנדרשים : 1. קומת המרתף העליונה הקיימת במצב קודם מספקת 24 מקומות חניה (790 מ"ר על פי תכנית ההגשה, ללא מבואות ומעברים מחולק ב-33 מ"ר למקום חניה). 2. שטח המגרש הפנוי (1,026 מ"ר לאחר ניכוי תכסית קומת הקרקע בשטח של כ-500 מ"ר על פי תכנית ההגשה) הינו כ-526 מ"ר ויכול לספק מקומות חניה ל-21 מקומות נוספים. 3. סה"כ ניתן לספק כ-45 מקומות חניה (מעל הצורך הנדרש). בהתחשב בבניה לפי הוראות תכנית רג/340/ג/1/3 (מרתף עליון בתכסית המגרש) ניתן לספק אף כ-54 מקומות חניה (הרבה מעל הצורך הנדרש). בשומתו המכרעת ברחוב הרוא"ה 139 קבע הפסד של 78,000 ₪ למקום חניה, בגין חיוב בניית מקומות החניה במרתף במצב החדש, לעומת אפשרות בנייתם ברחבי המגרש במצב הקודם (לאחר ניכוי ההפרש בשווי החניות משני הסוגים).

[1] 750 מ"ר + 327 מ"ר + 165 מ"ר + 147 מ"ר = 1,389 מ"ר

רח' ארלוזורוב 111, תל אביב 62098 טל. 03-6021085 פקס. 03-5468894
E-mail: s-rosenberg@012.net.il

שמואל רוזנברג
שמאי מקרקעין, מהנדס בנין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

שמאי הועדה	שמאי הנישומה
3. תכניות ג/30/א ו- 1/א/30 כוללות סעיפים נוספים המהווים תנאי ובסיס לאישור בקשות להיתר במסגרת תמ"א 38. כמפורט בעיקרי התכנית לדוגמא סעיף 2.2 ס"ק 5 הדן בקביעת הוראות להוצאות היתרי בניה מכוח תכנית זו ובהתאם להוראות עפ"י סעיף 23 לתמ"א 38 והוראות תנועה וחניה סעיף 6.2. **4.** על פי סעיף 4.1.2ב' בתכנית 3/ג/340 – במקום שחלה תכנית מפורטת לתוספת זכויות בניה לבנין קיים, תותר תוספת בניה הן עפ"י תכנית מפורטת והן עפ"י התמ"א על כל תוספת השטחים/קומות שתחול על תכנית זו. **5.** החלטה זו מקבלת ביטוי ברור גם במסמך "הנחיות אדריכליות ביחס לבקשות להיתר למבנים מתוקף תמ"א 38. בסעיף 9 למסמך מצויין : " **לא יותרו חניות בקומת הכניסה. פתרונות החניה יהיו תת קרקעיים.** " אין ברמת גן שום תכנית המאפשרת יותר ממרתף חניה אחד בבניה למגורים. העובדה שאושרה בניה לפי תמ"א 38, לא מבטלת את ההוראות הכלליות של התכניות שציין. בפועל, הועדה לא מאשרת שום תמ"א (הכוללת הריסה ובניה מחדש) ללא חניות תת קרקעיות. התכניות שדרשו חניה תת-קרקעית, הן למעשה הפרשנות והביטוי של אפשרויות הבניה לפי התמ"א בכל מיני חתכים.	לכן לא קיימת כל השבחה בגין תוספת מרתף חניה ומדובר במימוש סובייקטיבי של הנישום שאינו מהווה את השימוש המיטבי. <u>תגובה למסמכי התכנון אליהם התייחס שמאי הועדה</u> תגובה לטענה לפיה בהחלטת הועדה ביחס לאישור אחת מההקלות צויין שתכנית 1/א/30 דורשת חניה תת קרקעית בלבד, ושהפרסום בהחלטת ועדה כולל הקלה ליח"ד מתוקף תכנית זו : לפי פרסום ההחלטה, מספר יח"ד אינו על פי תכנית 1/א/30 אלא עפ"י תמ"א 38. זה מתיישב עם סעיף 3 בטבלת ההקלות בהגשה לפיו תחשיב יח"ד הינו לפי תמ"א 38. לפי תכנית הגשה מתקבל בממוצע 90 מ"ר ליח"ד. כך שלמעשה תכנית 1/א/30 אינה רלוונטית כי היא עוסקת בהקטנת שטח דירה ל-60 מ"ר, בעוד שאצלנו שטח הדירה הממוצע גדול הרבה יותר. לכן אנו לא נזקקים לתכנית 1/א/30. ההקלה שהיתה בעבר לחישוב יח"ד עפ"י תכנית 1/א/30 בוטלה וזאת לפי מסמך שהוגש. מסקנה – אין חובה בחניה תת קרקעית. ניתן היה לבצע חניה עילית במקום המרתף התחתון. תגובה לרלוונטיות של תכנית ג/30/א' : זו התכנית היחידה המחייבת חניה תת קרקעית, ואנחנו לא עושים שימוש בתכנית זו בהיתר הנדון. תגובה למסמך הנחיות אדריכליות תמ"א 38 : המסמך שהוגש אינו חתום, אינו נושא תאריך וודאי שאינו יכול להוות אסמכתא (לגישת הועדה) לעניין מקומות חניה עיליים בבקשות מתוקף תמ"א 38 נכון למועד הקובע. סיכום: ההשבחה מחושבת מתוקף תכנית. מאחר ולא קיימת תכנית רלוונטית לבקשה להיתר האוסרת על בניית מקומות חניה עיליים, הרי שניתן לספק חלק ממקומות החניה הנדרשים בשטח המגרש בתכנית ההגשה אין מרתפי חניה מלאים – שטחם הוא 700 מ"ר במרתף מינוס 1 ו- 830 מ"ר במרתף מינוס 2. יתרת השטח הינה אחסנה ומתקנים שהיו יכולים לשמש בתכנון אחר לתוספת חניה. בנוסף, ניתן להגדיל את שטחי המרתף עד ל-1,000 מ"ר שזה גבולה מגרש.
עלות ושווי חניה לסוגיה, בשני המצבים	
בשומת הועדה, בתגובת הועדה, ובישיבה, הוצגו נתונים שונים וסותרים. אתייחס להלן רק לתחשיב האחרון של שמאי הועדה (ולתגובתו לתחשיב שמאי הבעלים) – זה שבמכתב שמאי הועדה מיום 16.8.2015.	**בשומת הבעלים ובישיבה, הוצגו נתונים שונים וסותרים. אתייחס להלן רק לתחשיב האחרון של שמאי הנישומה (ולתגובתו לתחשיב שמאי הועדה) – זה שבמכתב שמאי הנישומה מיום 19.8.2015.**

רח' ארלוזורוב 111, תל אביב 62098 טל. 03-6021085 פקס. 03-5468894
E-mail: s-rosenberg@012.net.il

שמואל רוזנברג
שמאי מקרקעין, מהנדס בנין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

שמאי הועדה	שמאית הנישומה
<u>מצב חדש</u> – הקמת שני מרתפי חניה עליון ותחתון (חניה אחת בכל מרתף) עלות ל- 2 חניות : 2 * 115,000 ₪ = 230,000 ₪ שווי ל- 2 חניות : 2 * 115,000 ₪ = 230,000 ₪ סה"כ רווח/הפסד = 0 ₪ <u>מצב קודם</u> – הקמת 2 חניות במתקן חניה במרתף עליון עלות ל- 2 חניות : 115,000 ₪ (מרתף) + 40,000 ₪ (עלות מתקן) + 10,000 ₪ (עלות "הבור" לצורך המתקן) = 160,000 ₪ [טעות במקור – ש.ר.] שווי ל- 2 חניות במתקן: 2 * 70,000 ₪ = 140,000 ₪ סה"כ הפסד מצב קודם = 20,000 ₪ [בשומת הועדה, ההפסד לחניה הוא 10,000 ₪ וכך חושבה ההשבחה. כמו כן צוין כי במידה והפתרון במצב קודם (ללא אישור מרתף חניה) ייצא בדרך של כופר חניה אזי שיעור ההשבחה יהיה בגבולות של כ- 100,000 ₪ לכל מקום חניה – ש.ר.] התייחסות לתחשיב שמאי הבעלים בשומתו : בתחשיב שמאי הבעלים נפלו טעויות כדלהלן : ההפרש בשווי חניה אחת הינו 45,000 ₪ ואילו תחשיב שמאי הועדה עוסק בשתי חניות כאשר השווי המופחת בחלופת בניה עם מתקן מתייחס לכל אחת משתי החניות כלומר סך ההפסד בשווי הינו 2 חניות * 45,000 ₪ = 90,000 ₪ בנוסף לא הובאה בחשבון בתחשיבי שמאי הבעלים הגדלת העלויות בסך 10,000 ₪ ל-"בור" ו- 10,000 ₪ בגין הצורך בהגבהת המרתף כולו. להפסד של 20,000 ₪ יש להוסיף "הפסד" נוסף הנובע מהקטנת שווי חניה במתקן בגין הצורך בהחלפתה לאחר תקופה ובהוצאות אחזקה שוטפות. הסבר לשווי מקום חניה במתקן : מדובר בחניה מסורבלת ולא נוחה המצריכה אחזקה שוטפת. כל זה משפיע גם על מחיר הדירה לה חניה במתקן. שווי חניה במתקן הוערך ב- 35% פחות מחניה רגילה במרתף = 70,000 ₪. זו הפחתה קטנה מהמתבקש כי קיים גם קושי בשיווק דירות עם חניה במתקן. מדובר בחניה שהיא בשותפות עם עוד דירה, נדרשת תחזוקה שוטפת, למתקן אורך חיים מוגבל ויש להחליפו לאחר תקופה.	הדרך הנכונה לבחון את ההשבחה, ככל שקיימת, היא לבחון מהי העלות הנוספת שיש לשלם בגין מקום חניה שלא ניתן לספק בקומת המרתף הראשונה (המתוכננת לבניה בשני מצבי התכנון). על מנת לספק מקומות חניה נוספים קיימות 2 חלופות. <u>חלופה א' – מצב חדש</u> בניית מקום חניה תת קרקעי נוסף בעלות של 115,000 ₪ למקום (יהיו בסה"כ 2 מקומות חניה, אחד במרתף עליון ואחד במרתף תחתון). <u>חלופה ב' – מצב קודם</u> בניית מקום חניה כפול במכפילי חניה בעלות נוספת של 38,000 ₪ למכפיל עפ"י הצעת מחיר שהציג, העלות 63,158 יורו = 267,000 ₪ ל- 14 חניות במכפילים, דהיינו 38,000 ₪ למכפיל בו 2 מקומות חניה). בהתאם לכך העלות הנוספת לבניית 2 מקומות חניה בחלופה א' הינה 115,000 ₪ בעוד שהעלות הנוספת לבניית 2 מקומות חניה בחלופה ב' הינה 38,000 ₪ או 50,000 ₪ עפ"י גישת הועדה. מכאן שגם אם נביא בחשבון יתרון שווי של 45,000 ₪ לטובת חניה תת קרקעית (עפ"י גישת הועדה), הרי שהעלות הנוספת בהקמת חניה תת קרקעית במרתף חניה נוסף לעומת העלות הנוספת של חניה במכפיל, עולה על יתרון השווי שכן העלות הנוספת הינה כדלקמן : על פי ההצעה שהציגה עלות נוספת של 77,000 ₪ (115,000 ₪ לחניה תת קרקעית לעומת 38,000 ₪ למכפיל). על פי גישת הועדה מדובר בעלות נוספת של 65,000 ₪ (115,000 ₪ לחניה תת קרקעית לעומת 50,000 ₪ למכפיל). תחשיב שמאי העדה שגוי כיוון שהוא לא משקף את תוספת העלות ומעמיס עלויות של מרתף עליון הקיים בשני מצבי התכנון
שווי ל-מ"ר מבונה	
שווי למ"ר מבונה – **7,700 ₪**	שווי למ"ר מבונה – **5,500 ₪**

רח' ארלוזורוב 111, תל אביב 62098 טל. 03-6021085 פקס. 03-5468894
E-mail: s-rosenberg@012.net.il

שמואל רוזנברג
שמאי מקרקעין, מהנדס בנין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

7. סיכום שומות הצדדים

תכנית	שומת הועדה			שומת הנישומה		
	השבחה ₪	היטל השבחה מלא ₪	היטל השבחה לחלק הנישום ₪	השבחה ₪	היטל השבחה מלא ₪	היטל השבחה לחלק הנישום ₪
רג/340/ג	22	11	6.76	22	11	6.76
רג/340/ג/11	420,000	210,000	155,736	314,000	157,000	116,000
רג/340/ג/15	150,000	75,000	70,348	119,000	59,500	56,000
הקלות	394,000	197,000	197,000	23,000	11,500	11,500

8. הכרעה בנושא ההשבחה בגין תכנית רג/340/ג

8.1 שטחי הבניה

אין מחלוקת לגבי שטחי הבניה, ומוסכם גם עלי כי השטחים הם :

מצב קודם

שטח עיקרי (בהתאם להיתר הישן, כולל אלמנט מרפסות) – 750 מ"ר

מצב חדש

שטח המגרש **1,026 מ"ר**.

שטח עיקרי (105% בניה עפ"י הוראות תכנית רג/340/ג) – 1,077 מ"ר

סך השטח העיקרי לחיוב בהיטל השבחה – 327 מ"ר

8.2 דחייה ומקדם דחייה

מקובלת עלי הסכמת שמאי הצדדים לפיה מועד ההריסה הצפוי והסביר הוא בשנת 2010.

מדובר בבנין שבנייתו הסתיימה בשנת 1960.

לאור מצבו הפיסי, על פי ממצאי הביקור, אורך חייו הסביר הוא 50 שנים.

לאור האמור לעיל מקדם דחייה לתכנית זו שאושרה בשנת 1980 (30 שנים לפי 6%) – **0.174**.

8.3 מקדם שווי

מוסכם עלי מקדם השווי בניכוי השווי כמרפסות במצב קודם (מקדם שווי = 0.7) – 0.3

8.4 השבחה

327 מ"ר X 0.3 (מקדם שווי) X 0.174 (מקדם דחייה) = **17.1 מ"ר אקו'**

8.5 שווי ל-מ"ר מבונה

לנושא השווי, לגבי אותן תכניות אשר הכרעתי שהן משביחות, אתייחס בפרק 13 להלן.

רח' ארלוזורוב 111, תל אביב 62098 טל. 03-6021085 פקס. 03-5468894
E-mail: s-rosenberg@012.net.il

שמואל רוזנברג
שמאי מקרקעין, מהנדס בנין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

8.6 <u>חלק יחסי למימוש (סעיף רלוונטי גם לתכניות הבאות)</u>

החבות בהיטל מתייחסת לכל אחד מהבעלים במועד המימוש. התשלום מבוצע על ידי היזם (ראה סעיף 3.5 לעיל).

לכל אחד מהבעלים תאריך רכישה שונה, וחלק יחסי שונה בתשלום היטל ההשבחה.

חלק יחסי זה הוסכם על ידי שמאי הצדדים (בהסתמך על נסחי הרישום והצהרת הבעלים).

חלק זה יפורט בטבלה המסכמת פרק 15.

9. <u>הכרעתי בנושא ההשבחה בגין תכנית רג/340/ג/11</u>

9.1 <u>מהות ההשבחה – תוספת שטחים</u>

התכנית מאפשרת **תיאורטית** הגדלת סה"כ זכויות הבניה בחלקה הנדונה עד ל- 121%.

שטח עיקרי מצב חדש : 1,026 מ"ר X 121% – 1,241 מ"ר

שטח עיקרי מצב קודם (ראה לעיל) : – <u>1,077 מ"ר</u>

סה"כ תוספת שטח – 164 מ"ר (במקדם שווי – 1.0).

9.2 <u>דחייה ומקדם דחייה</u>

לגבי מועד ההריסה הצפוי, ראה סעיף 8.2 לעיל.

מקדם דחייה לתכנית זו (9 שנים לפי 6%) – **0.592.**

9.3 <u>חישוב השבחה בגין תוספת השטחים</u>

164מ"ר X 0.592 (מקדם דחייה) – 97.0 מ"ר אקו'.

9.4 <u>מהות ההשבחה – תוספת קומות</u>

עפ"י הוראות התכנית תותר תוספת של 2 קומות.

<u>מצב קודם</u>

גובה הבנין 3 קומות (מעל קומת קרקע).

גובה קומה ממוצעת מעל קומת הקרקע – 2.0.

<u>מצב חדש</u>

גובה הבנין – 5 קומות (מעל קומת קרקע).

גובה קומה ממוצעת מעל קומת הקרקע – 2.0.

מסקנה :

הבנין הוגבה בקומה אחת בממוצע.

הנני מעריך תוספת שווי מ"ר מבונה לבנין בגין ההגבהה בקומה – 1.5%.

הפחתה מקורבת בגלל עלויות בניה נוספות – 10%.

כלומר תוספת שווי נטו של **1.35%** לכלל הבנין.

רח' ארלוזורוב 111, תל אביב 62098 טל. 03-6021085 פקס. 03-5468894
E-mail: s-rosenberg@012.net.il

שמואל רוזנברג
שמאי מקרקעין, מהנדס בנין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

אחוז זה תואם שומתי המכרעת גוש 6207 חלקות 16, 17 רחוב אביגיל 8-10 רמת גן (אזור דומה לנדון מבחינת אופי השכונה – שכונה ישנה עם בניה חדשה של מבנים גבוהים).
תוספת השווי ברחוב אביגיל התבססה על מחירי המכירה בבנין הנדון שם.

9.5 <u>חישוב השבחה בגין הגבהת הבנין</u>

1,241 מ"ר X 1.35% X 0.592 (מקדם דחייה) – 9.9 מ"ר אקו'

9.6 <u>סה"כ השבחה</u>

97.0 מ"ר אקו' + 9.9 מ"ר אקו' = **106.9 מ"ר אקו'**

10. <u>הכרעתי בנושא ההשבחה בגין תכנית רג/340/ג/15</u>

10.1 <u>מהות ההשבחה</u>

התכנית התירה בניית מחסנים בתוך שטח הדירה, כאשר מדובר בחלל, המובדל משאר הדירה, שגודלו לא יעלה על 6 מ"ר וישמש רק ליעוד של אחסנה.
מחלקת הרישוי של העירייה דורשת (כולל בתכנית ההגשה הנדונה) לסמן בתוך הדירה את המחסן.
למרות שיתכן שמדובר בפיקציה, והמחסנים כלל לא נבנים או שהם מפורקים לאחר מתן תעודת גמר, הרי מדובר במגבלה, ומכאן מקדם השווי.
מקדם מחסנים בתוך הדירה – 0.7

10.2 <u>תחשיב שטח המחסנים</u>

שטח זה לא מצויין במפורש בתכנית ההגשה.
מקובל עלי שיש לחשבו על פי השיטה בשומת הועדה.
במסגרת שומה מכרעת אני לא בודק את תחשיבי ושיקולי מחלקת הרישוי של הועדה.
המסמך הרלוונטי לגבי הינו רק תכנית ההגשה.
על פי תכנית ההגשה, סה"כ השטח העיקרי בבנין החדש – 3,336.7 מ"ר.
שטח זה מורכב מהשטחים כדלהלן :

שטח לפי תכנית רג/340/ג	– 1,241.5 מ"ר
שטח לפי תמ"א 38	– <u>1,947.5 מ"ר</u>
היתרה הוא שטח המחסנים	– 147.7 מ"ר

<u>מקדם שווי</u>

מצב קודם (מחסנים ברכוש המשותף)	– 0.4
מצב חדש (מחסנים בדירה, במגבלה שפורטה לעיל)	– <u>0.7</u>
מקדם השבחה	– 0.3

רח' ארלוזורוב 111, תל אביב 62098 טל. 03-6021085 פקס. 03-5468894
E-mail: s-rosenberg@012.net.il

10.3 <u>דחייה ומקדם דחייה</u>

לגבי מועד ההריסה הצפוי, ראה סעיף 8.2 לעיל.

מקדם דחייה לתכנית זו (4 שנים לפי 6%) – **0.792.**

10.4 <u>תוספת שטח אקו'</u>

147.7 מ"ר X 0.3 (מקדם השבחה) X 0.792 (מקדם דחייה) = **35.1 מ"ר אקו'**

11. <u>הכרעתי בנושא ההשבחה בגין ביטול הנסיגות בקומת הגג</u>

11.1 <u>ההשבחה</u>

על פי תקנון תכנית רג/340/ג/1 העוסקת בבניה על הגג, יש לשמור על מרחק של 1.2 מטר ממעקה הגג.

ההשבחה הנדונה נובעת מביטול הנסיגות הצדדיות בקומת הגג.

אם לא היו מאושרות נסיגות אלו, היה קושי גדול במימוש שטח הבניה האפשרי בגג.

דהיינו, לא מדובר בשיפור תכנוני (ניצול טוב יותר של שטחים מאושרים) אלא בעצם השימוש בשטחים אלו.

11.2 <u>שטח ומקדם שווי</u>

מוסכם על שמאי הצדדים כי תוספת השטח בגין הנסיגות הינו 42 מ"ר.

לאור המפורט בסעיף 11.1 לעיל, מקדם תוספת השווי – 0.15.

11.3 <u>השבחה בגין הנסיגות</u>

42 מ"ר X 0.15 = 6.3 מ"ר אקו'

12. <u>בגין תוספת קומת חניה תחתונה</u>

12.1 **<u>האם יש חבות בביצוע כל החניות במרתף חניה</u>**

מדובר בטענת שמאי הועדה המתייחסת לטיעון שמאי הבעלים כי ניתן היה לבצע את כל 43 החניות בתחום חצר המגרש ובמרתף חניה אחד.

שמאי הועדה טוען שביצוע חניה בחצר הבנין אינו תואם את תכניות והחלטות של הועדה.

להלן פרוט התכניות וההחלטות, והכרעותי לגביהן :

רח' ארלוזורוב 111, תל אביב 62098 טל. 03-6021085 פקס. 03-5468894
E-mail: s-rosenberg@012.net.il

שמואל רוזנברג
שמאי מקרקעין, מהנדס בנין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

א. <u>טענת שמאי הועדה</u>

בהחלטת הועדה ביחס לאישור אחת מההקלות מצוין – "חישוב יח"ד עפ"י רג/מק/340/ג/30/א/1" (לעיל ולהלן "**תכנית 30/א/1**"). בתכנית זו נקבע בסעיף 6.2.2 לתקנון : **בהריסה ובניה תהיה חובת חניה תת קרקעית.** מוסכם עליו כי ההקלה לתוספת יח"ד בוטלה אולם אין בה כדי לבטל הוראות אחרות בתכנית שאינן מתייחסות לצפיפות.

<u>הכרעה – כללי</u>

אין ספק שיש אי בהירות רבה ביישום הוראות תמ"א 38 על תיקוניה (ביחוד לכל הנוגע לחלופה של הריסה ובניה מחדש, שהיא המקרה הנדון).

מחלוקות בנושא פרשנות התמ"א נדונו בועדות ערר ובבית המשפט.

אי הבהירות הביאה לכך שנמצאת בהליכי אישור תכנית חדשה – תמ"א 3/38/א.

במסגרת שומה מכרעת אני לא בודק את תחשיבי ושיקולי מחלקת הרישוי של הועדה.

המסמך הרלוונטי לגבי הינו רק תכנית ההגשה.

כשמאי מכריע איני מתערב בשיקולי הועדה במתן ההיתר כפי שניתן וכפי שנוסח.

שמאי מכריע אינו ערכאת ביקורת וערעור על היתרים שניתנו. ערעורים והשגות על תכנית ההגשה, אין מקומם בהליך שומה מכרעת.

<u>הכרעה ספציפית</u>

לא מצאתי כל הוראה לפיה ברמת גן חייבים להוציא היתרי בניה במסגרת תמ"א 38 על תיקוניה (בחלופת הריסה ובניה) על פי תכניות מקומיות בנושא זה (כגון תכנית 30/א/1).

ניתן להוציא היתרי בניה בהסתמך על הוראות תמ"א 38 על תיקוניה בלבד, ולא על פי התכניות ברמת גן בנושא תמ"א 38.

הוכחות שכך נעשה בהיתר הנדון :

<u>הודעה לפי סעיף 27 לתמ"א 38 ולפי סעיף 149 לחוק התו"ב</u>

תיקון לפרסום מתאריך ה : 20-6-2013 :

במקום תכנית רג/מק/340/ג/30/א/1 צ"ל תמ"א 38 על תיקוניה.

<u>תכנית ההגשה – טבלת השטחים המותרים לבניה</u>

האסמכתא לשטחים הינה תכנית רג/340/ג ותמ"א 38 בלבד.

<u>תכנית ההגשה – טבלת ההקלות</u>

אוזכרה תמ"א 38 על תיקוניה בלבד.

<u>תכנית ההגשה – "הדבקת" התכניות החלות</u>

לא אוזכרו תכנית מקומיות כגון תכנית 30/א/1 (בנושא חלופת הריסה ובניה).

רח' ארלוזורוב 111, תל אביב 62098 טל. 03-6021085 פקס. 03-5468894
E-mail: s-rosenberg@012.net.il

ב. <u>טענת שמאי הועדה</u>

הוראה זו קיימת גם בתכנית קודמת רג/מק/340/ג/30/א (לעיל ולהלן "**תכנית ג/30/א**"), ואף בתכנית שבשלבי הפקדה – רג/מק/340/ג/53 כאשר עפ"י הוראות אלו אושרו כל ההיתרים של במסגרת תמ"א 38 ברחבי העיר.

<u>הכרעה</u>

תכנית 30/א/1 החליפה את תכנית ג/30/א.

הכרעתי לגבי תכנית 30/א/1 בסעיף א', תקפה גם כאן.

תכנית מופקדת אינה רלוונטית להוראות הבניה הנדונות.

ג. <u>טענת שמאי הועדה</u>

יש רלוונטיות לסעיף 4.1.2ב' בתכנית 340/ג/30 – " **במקום שחלה תכנית מפורטת לתוספת זכויות לבנין קיים, תותר תוספת בניה הן עפ"י התכנית המפורטת והן עפ"י התמ"א. על כל תוספת שטחים/קומות שתתבצע – תחולנה הוראות תכנית זו.** "

<u>הכרעה</u>

אין בסעיף זה הוכחה לחיוב בחניה תת קרקעית.

ד. <u>טענת שמאי הועדה</u>

בסעיף 9 במסמך "הנחיות אדריכליות ביחס לבקשות להיתר למבנים מתוקף תמ"א 38, מצוין : **לא יותרו חניות בקומת הכניסה. פתרונות החניה יהיו תת קרקעיים**. "

<u>הכרעה</u>

מדובר במסמך לא חתום, וללא תאריך.

לא ברור למה נועד ומה התוקף שלו.

<u>הכרעה</u>

לא איתרתי איסור סטטוטורי לחניה עילית.

12.2 **<u>האם ניתן לבצע חניות בחצר מבחינה מעשית</u>**

לטענת שמאי הועדה, השטח הפנוי במגרש הוא 526 מ"ר, ובו ניתן לבצע חניות.

לדעתי, חניה עילית בחצר הבנין החדש אינה ברת ביצוע.

להלן הסיבות :

א. אמנם מבחינה חישובית שטח החצר (שטח המגרש בהפחתת התכסית) הוא 526 מ"ר.
אבל מדובר בשטח תאורטי.
יש להפחית ממנו :
כביש גישה ורמפה לחניון התת קרקעי (כל החלק המזרחי וכ- % 40 מחלק הצפוני של המגרש).
שביל גישה להולכי רגל לשתי הכניסות לבנין (בו 2 לובי כניסה ו- 2 חדרי מדרגות).
השטח הנותר (חישוב גרפי) – 320 מ"ר.

ב. מדובר בקווי בנין צידי ועורפי של 3.0 מטר (לאחר הקלות), אין מקום פיסי לחניות ולתמרון.

ג. סביר שהועדה תדרוש שטח מגונן מסיבות של החדרת מי גשמים.
בתכנית ההגשה סימון של עצים שנעקרו ועצים שיש לשתול במקומם.

ד. בבנין מתוכננות בקומת הקרקע 4 דירות עם גינות צמודות (דירות גן). ביצוע חניות יבטל אפשרות זו.

ה. החניה העילית (במידה ואפשרית תאורטית) תהיה בצמוד לדירות בקומת הקרקע ותהווה הפרעה לדירות אלו. היא תהווה הפרעה גם לדירות שבקומות הנמוכות שמעל קומת הקרקע.

ו. לא יהיה כלל שטח מגונן בבנין, כל החצר תהיה "מדבר של אספלט".

<u>מסקנה</u>

חניה בחצר הבנין אינה ניתנת לביצוע.

12.3 **<u>ניתוח אפשרות החניה במצב קודם (חניון אחד בלבד)</u>**

לדעתי שגו שמאי הצדדים בכך שנקטו דרך חישוב סכמטית (תחשיב לזוג חניות ממוצע בשני המצבים).
מדובר בבנין מתוכנן על פי תכנית ההגשה, כולל המרתף העליון.
יש לבדוק בשלב ראשון, האם ניתן היה לנצל את כל שטח המרתף העליון (שהוא החניון היחיד במצב קודם) לצורך כל החניה הנדרשת (**43 חניות**, מתוכן **2 חניות נכים**).
על פי תכנית ההגשה, כפי שהיא, מספר החניות המתוכנן בחניון העליון – 19 חניות רגילות כולל חנית נכה (חניה מס' 11).
על פי תכנית ההגשה, במצב קודם, בחלופה שבה כל החניה במתקנים, ניתן היה לנצל בחניות כפולות במתקן (אחת מתחת לשניה), חניות כדלהלן :

18 חניות במתקן[2] – 36 חניות.
חנית נכה (אינה יכולה להיות במתקן) – <u>1 חניה</u>
סך הכל – 37 חניות.
מסקנה – חסרות 6 חניות (5 חניות רגילות + חנית נכים).

[2] חניות מס' 1 – 10, 12 – 19.

אולם **תכנית ההגשה**, מתייחסת לתכנון הכולל גם את המרתף התחתון**,** כך שהיא כוללת במפלס החניון העליון, גם את דרך הגישה והרמפות לחניון התחתון.

בחלופה של חניון עליון בלבד, ניתן לשנות את תכנית החניון העליון, ולוותר על חלק מדרך הגישה ועל הרמפות לחניון התחתון.

באותו חלק ניתן למקם את 6 החניות החסרות – 4 במתקנים ו- 2 חניות רגילות, מתוכן חנית נכים אחת נוספת.

<u>סיכום</u>

במצב קודם ניתן היה לבצע בחניון העליון :

20 מתקנים – 40 חניות

חניות לנכים – 2 חניות

חניה רגילה – <u>1 חניה</u>

סה"כ – 43 החניות הדרושות

12.4 **<u>עלות החניון העליון במצב קודם</u>**

הנחה : 40 החניות במתקנים יהיו ב- 20 מכפילים חניה, כ"א עם בור ל- 2 רכבים (רכב בבור ורכב מעל הבור).

שטח החניון העליון על פי תכנית ההגשה – 700.3 מ"ר

עלות למ"ר (מבוססת על מחירון דקל 6/2014) :

חניון תת קרקעי בגובה מקובל (2.6 מטר) – 2,130 ₪

תוספת לחניון בגובה 3.7 מטר (הנדרש בגין חניה במתקן) – <u>250 ₪</u>[3]

סה"כ – 2,380 ₪

[3]. לא מתבטאת בעלות התקרות והמערכות. מתבטא בעלות שולית לחפירה, לדיפון ,לעמודים וקירות היקפיים.

סה"כ עלות חניון : 700.3 מ"ר X 2,380 = 1,667,000 ₪

20 מכפילי חניה (המפורטים לעיל) לפי 45,000 ₪ = 900,000 ₪

20 בורות (כ"א ל- 4 רכבים) לפי 8,000 ₪ = 160,000 ₪

מערכות (חשמל, ניקוז, וכו') 20 בורות לפי 3,000 ₪ = 60,000 ₪

= 2,787,000 ₪

תכנון, פיקוח ורישוי 10 % = 279,000 ₪

= 3,066,000 ₪

12.5 **שווי החניות במצב קודם**

מקובל עלי שווי חניה רגילה המוסכם ע"י שמאי הצדדים – 115,000 ₪.

שווי זה משקף מקום חניה רגיל בחניון תת קרקעי באזור מגורים טוב יחסית ברמת גן.

מקובל עלי שווי חניה במכפיל חניה – 70,000 ₪ (60 % משווי חניה רגילה).

שווי זה הינו לפי שומת הועדה, ולא נסתר ע"י שמאי הבעלים.

מדובר בשווי ממוצע, הואיל והחניה העליונה במתקן שווה יותר. בחניה העליונה ניתן לחנות ישירות.

בחניה התחתונה יש לפעיל את המתקן כדי שהרכב יעלה למפלס רצפת החניון.

הפחתת השווי נובע מאי נוחות בתפעול, אי נוחות בגישה, עלויות אחזקה, סיכון לתקלה, וכו'.

השווי הממוצע של 60 % משווי חניה רגילה הינו ממוצע בין מקדם 70 % בחניה העליונה ומקדם 50 % בחניה התחתונה.

סה"כ השווי :

40 חניות במתקנים לפי 70,000 ₪ – 2,800,000 ₪

3 חניות רגילות (כולל 2 חניות נכים)– 345,000 ₪

סה"כ שווי חניות במצב קודם – 3,145,000 ₪

12.6 **ניתוח אפשרות החניה במצב חדש – חניון עליון + חניון תחתון**

במצב חדש, החניות תואמות את תכנית ההגשה :

חניון עליון :

18 חניות רגילות + חנית נכה = 19 חניות

חניון תחתון :

11 חניות רגילות + חנית נכה + 12 חניות במתקנים = 24 חניות

סה"כ = 43 חניות

12.7 **<u>עלות החניון העליון + התחתון במצב חדש</u>**

<u>עלות חניון עליון</u>

שטח החניון העליון על פי תכנית ההגשה – 700.3 מ"ר

עלות למ"ר (מבוססת על מחירון דקל 6/2014)

חניון תת קרקעי בגובה מקובל (2.6 מטר) – 2,130 ₪

סה"כ חניון : 700.3 מ"ר X 2,130 = 1,492,000 ₪

תכנון, פיקוח ורישוי % 10 = <u>149,000 ₪</u>

= 1,641,000 ₪

<u>עלות חניון תחתון</u>

שטח החניון התחתון על פי תכנית ההגשה – 831.8 מ"ר.

על פי תכנית ההגשה, 12 חניות במתקנים יהיו ב- 6 מכפילים.

שטח החניון התחתון על פי תכנית ההגשה – 831.83 מ"ר

עלות למ"ר (כמו החניון במצב קודם) – 2,380 ₪

סה"כ חניון : 831.8 מ"ר X 2,380 = 1,980,000 ₪

6 מכפילי חניה (כמפורט לעיל) לפי 45,000 ₪ = 270,000 ₪

6 בורות לפי 7,000 ₪ = 42,000 ₪

מערכות (חשמל, ניקוז, וכו') 6 בורות לפי 3,000 ₪ = <u>18,000 ₪</u>

= 2,310,000 ₪

תכנון, פיקוח ורישוי % 10 = <u>231,000 ₪</u>

= <u>2,541,000 ₪</u>

סה"כ עלות חניון עליון + חניון תחתון = 4,182,000 ₪

12.8 **<u>שווי החניות במצב חדש</u>**

שווי חניה רגילה וחניה במתקן – ראה סעיף 12.5 לעיל

סה"כ השווי :

12 חניות במתקנים לפי 70,000 ₪ – 840,000 ₪

31 חניות רגילות (כולל 2 לנכים) לפי 115,000 ₪ – <u>3,565,000 ₪</u>

סה"כ שווי חניות במצב חדש – 4,405,000 ₪

12.9 **<u>תחשיב ההשבחה והיטל ההשבחה למועד הקובע 25.5.2014</u>**

	עלות חניות	שווי חניות	רווח
מצב קודם	₪ 3,066,000 (סעיף 12.4)	₪ 3,145,000 (סעיף 12.5)	₪ 79,000
מצב חדש	₪ 4,182,000 (סעיף 12.7)	₪ 4,405,000 (סעיף 12.8)	₪ 223,000
השבחה			**₪ 144,000**
היטל השבחה			**₪ 72,000**

13. <u>הכרעתי בנושא שווי ל-מ"ר מבונה אקו' במועדים הקובעים השונים</u>

13.1 <u>אסמכתאות שמאי הצדדים</u>

נתונים מחוברות "מקרקעין וערכם", ניתוח עסקאות של מגרשים על פי נתוני מערכת "מידע נדל"ן" של מס שבח (להלן – "מידע נדל"ן"), ושומות מכריעות.

13.2 <u>טיעוני שמאי הצדדים באשר לאסמכתאות וניתוחם</u>

שמאי הועדה :

נתוני ההשוואה שהובאו בחשבון ע"י שמאי הבעלים כוללים גם חלקות אשר מיקומם על צירי תנועה ראשיים וכן באזורים נחותים ברמת גן.

רחוב תרצה בו ממוקמת החלקה הינו רחוב פנימי ושקט ואשר הבניה בו מתאפיינת בבניינים של עד 3 קומות.

שמאי הבעלים :

החלקה ממוקמת בחלק המזרחי ביותר של רמת גן ובצמידות לגבול עם בני ברק, לפיכך ערכי מקרקעין במרכז רמת גן וברחובות הרכסים, רוחמה וכו', כפי שהובאו בחשבון בשומת הועדה אינן רלוונטיים להשוואה לנכס.

לא ברור מדוע שמאי הועדה הביא בניתוח עסקאות ההשוואה מקדם של 0.5 לממ"ד ומקדם של 0.9 למחסן דירתי, על אף שאלו מהווים חלק בלתי נפרד מהדירות ושולמה בגינם תמורה מלאה.

13.3 **<u>הכרעה לגבי שווי בתכנית רג/340/ג</u>**

על פי חוברת "מקרקעין וערכם מ- 3/1980 מחירי הקרקע – לחדר (25 מ"ר) נע בין 120,000 לירות ל- 250,000 לירות (12 – 25 ₪ קרקע לחדר המהווים 0.48 – 1 ₪ למ"ר, ובממוצע 0.74).

עפ"י חוברת מקרקעין וערכם מ- 12/1980 מחיר קרקע לחדר נע בין 25,000 לירות – 50,000 לירות (25-50 ₪ קרקע לחדר המהווים 1 – 2 ₪ למ"ר, ובממוצע 1.5).

השווי – הממוצע בין שני הערכים, למועד הקובע חודש 8/1080 – **1.1 ₪ ל-מ"ר מבונה.**

ממוצע זה משקף את מיקום החלקה הנדונה.

השווי תואם , לאחר מקדם מיקום, את השומות המכריעות שיפורטו בסעיף 13.8 להלן.

13.4 **<u>ניתוח עסקאות השוואה (כללי לכל התכניות)</u>**

הנתונים בטבלאות להלן הנו על פי הנתונים ב-"מידע נדלן".

לגבי כל גורם משביח, יפורטו העסקאות שלא הובאו בחשבון, והסיבה לכך.

הממוצע של העסקאות מפורט בסוף כל טבלה.

בסעיף 13.8 יפורטו שומות מכריעות רלוונטיות.

השווי הסופי הינו הן על פי ממוצע עסקאות ההשוואה והן על פי ממוצע השומות המכריעות.

רח' ארלוזורוב 111, תל אביב 62098 טל. 03-6021085 פקס. 03-5468894
E-mail: s-rosenberg@012.net.il

13.5 **<u>הכרעה לגבי שווי בתכנית רג/340/ג/11</u>**

עסקה שלא הובאה בחשבון :

עסקה ברחוב סביון 9, גו"ח 6204/80 מיום 8.8.1999. מדובר בעסקאות רבות מאותו יום. כאשר לא ניתן לבדוק במידע נדל"ן מורחב ולא ברור מה הכוונה.

דהיינו לא ברור מה החלק הנמכר הכולל.

כתובת	**ברקאי 7**	**רכסים 19**	**השוטרת 9**
תאריך	12.12.1999	5.4.2000	31.12.2002
גו"ח	6158/342	6158/164	6127/503
שטח מגרש	411	371	506
יעוד	מגורים ג'	מגורים ב'	מגורים ב'
זכויות בניה	120%	121%	121%
מספר יח"ד	5	5	7
שטח עיקרי מבונה	493	449	612
חדר יציאה מקדם 1.5	69	69	69
ממ"דים 7.5 מ"ר/יח' מקדם 1	37.5	37.5	52.5
מחסנים 6 מ"ר/יח' מקדם 0.3	9	9	12.6
סה"כ שטח אקוו'	609	565	746
שווי מכירה	3,040,560	3,023,955	4,737,000
שווי מתואם לזמן	3,253,399	3,144,913	4,215,930
מקדם מיקום	0.95	0.95	0.90
מקדם גודל	0.85	0.85	0.90
שווי מתואם	2,627,120	2,539,517	3,414,903
שווי מ"ר אקו' ₪	4,313	4,494	4,577
ממוצע			**4,461**

שווי בהתחשב בממוצע[4] שומות מכריעות (סעיף 13.8.) – **4,100 ₪**

[4] ממוצע משוקלל לגבי כל התכניות כאשר לשומות המכריעות משקל 2 לאור אמינותן.

שמואל רוזנברג
שמאי מקרקעין, מהנדס בנין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

13.6 **<u>הכרעה לגבי שווי בתכנית רג/340/ג/15</u>**

עסקה שלא הובאה בחשבון :

עסקה ברחוב חברון 6, גו"ח 6158/593 מיום 28.6.2007. הנוסח במידע נדל"ן לא ברור. מחיר מוצהר – 4,200,000 ₪, מחיר מוערך – 5,020,000 ₪. תמורה במזומן – 17,879,400 ₪

השטח לפי שומת הועדה 435 מ"ר. השטח במידע נדלן וב"גובמאפ" - 500 מ"ר.

כתובת	**רבי מאיר 5**	**סאלק 6**	**השוטרת 7**	**רחובות הנהר 18**	**רכסים 21**	**רכסים 5**
תאריך	14.9.2006	29.6.2005	26.12.2005	1.6.2006	27.9.2006	6.2.2007
גו"ח	6186/256	6158/762	6127/504	6207/34	6158/ 1254	6158/1331
שטח מגרש	1,000	449	508	494	375	370
יעוד	מגורים ג'	מגורים ב'	מגורים ב'	מגורים ב'	מגורים ב'	מגורים ב'
זכויות בניה	146%	136%	116%	121%	121%	121%
מספר יח"ד	12	9	7	10	5	5
שטח עיקרי מבונה	1,460	611	589	598	454	448
חדר יציאה (מ-2006- 40 מ"ר) מקדם 1.5	120	69	69	120	120	120
ממ"דים 7.5 מ"ר/יח' מקדם 1	90	67.5	52.5	75	37.5	37.5
מחסנים 6 מ"ר/יח' מקדם 0/3 עד 3/2006, מקדם 0.7 לאחר מכן	50.4	16.2	12.6	42	21	21
סה"כ שטח אקוו'	1,720	764	723	835	633	627
שווי מכירה	5,263,000	4,227,250	4,582,000	4,524,000	4,303,000	3,871,999
שווי מתואם לזמן (0.5% לחודש)	5,105,110	4,417,476	4,673,640	4,591,860	4,173,910	3,639,679
מקדם מיקום	1.00	1.00	0.90	0.90	1.00	1.00
מקדם גודל	1.00	0.85	0.90	0.90	0.85	0.85
שווי מתואם לזמן (0.5% לחודש)	5,105,110	3,754,855	3,785,648	3,719,407	3,547,823	3,093,727
שווי מ"ר אקוו' ₪	2,967	4,915	5,235	4,454	5,605	4,934
<u>ממוצע</u>						**4,680**

שווי בהתחשב בממוצע שומות מכריעות (סעיף 13.8) – **4,600 ₪**

רח' ארלוזורוב 111, תל אביב 62098 טל. 03-6021085 פקס. 03-5468894
E-mail: s-rosenberg@012.net.il

13.7 **<u>הכרעה לגבי שווי בהקלות</u>**

עסקה שלא הובאה בחשבון :

רחוב רוחמה 37 גו"ח 6157/730 מיום 13.10.2012, מתקבל שווי לא סביר שהוא כמחצית מהשווי בשאר עסקאות ההשוואה. כנראה שהעסקה כללה נתונים לא ידועים המשתקפים במחיר.

כתובת	**רבי מאיר 9**	**שד' ירושלים 19**	**רכסים 11**
תאריך	שנת 2014	שנת 2012	1.8.2012
גו"ח	6186/257	6158/236	6158/160
שטח מגרש	1,000	727	375
יעוד	מגורים ג'	מסחרי	מגורים ב'
זכויות בניה	146%	180%	121%
מספר יח"ד	20	21	8
שטח עיקרי מבונה	1,460	1,308	454
חדר יציאה 40 מ"ר מקדם 1.5 דירת גן מקדם 1.2	180	180	243
ממ"דים 12מ"ר/יח' מקדם 1	240	252	96
מחסנים 6 מ"ר/יח' מקדם 0.7	84	88.2	33.6
סה"כ שטח אקוו'	1,964	1,828	827
שווי מכירה	11,000,000	12,500,000	6,400,000
שווי מתואם לזמן (0.5% לחודש)	11,000,000	12,500,000	5,760,000
מקדם מיקום	1.00	1.00	1.00
מקדם גודל	1.00	1.00	0.85
שווי מ"ר אקוו' ₪	5,601	6,837	5,920
<u>ממוצע</u>			**6,120**

אין שומות מכריעות למועד ההקלות.

הבאתי בחשבון 3 שומות מכריעות למועדים קובעים קרובים למועד ההקלות (סעיף 13.8).

השווי בהתחשב בשומות המכריעות – **7,400 ₪**

13.8 **<u>התייחסות לשומות המכריעות</u>**

שמאי הצדדים הסתמכו על מספר מצומצם של שומות מכריעות, בעוד שלאורך השנים הוצאו שומות מכריעות רבות באופן יחסי המתייחסות לתכניות הנדונות, ולאזורים ברמת גן הרלוונטיים למיקום החלקה הנדונה ולרחובות שאינם ראשיים.

עיינתי בשומות הנ"ל, והן ומכילות אסמכתאות רבות. עיינתי באסמכתאות, והן מקובלות עלי.

בדקתי גם את מיקום הנכסים נשוא שומות אלו.

הואיל ומדובר במספר רב יחסית של שומות, הרי גם בהנחה שקיימת סטיה כל שהיא בגין מיקום ספציפי, היא מתקזזת בשני הכוונים, כך שהממוצע משקף שווי ראוי.

זאת בהתייחס, בין השאר, לטיעוני שמאי הצדדים על כך שהשמאי שכנגד הביא שומות מכריעות מאזורים טובים יותר או גרועים יותר (בהתאמה).

להלן טבלה מרכזת של השומות המכריעות הרלוונטיות, כולל שומות שהוצגו ע"י שמאי הצדדים.

כל הערכים ב- ₪.

שמאי מכריע	רחוב	גוש וחלקה	תכנית רג/340/ג 29.8.198	תכנית רג/340/ג/11 9.2.2001	תכנית רג/340/ג/15 3.3.2006	הקלות[5]
שמואל רוזנברג	יונה 3	6159/ 411			4,225	
רן וירניק	בן אליעזר 12	6186/ 113,121		3,000	3,500	
מנחם מלוכנא	דונש 1	6186/ 115	0.9	3,080	3,500	
אמנון נזרי	דונש 3	6186/ 116		3,300	3,750	
מנחם מלוכנא	רוחמה 37	6157/ 730		4,000	4,600	
דורית פריאל	עלומים 24	6144/ 540	1.12	3,100	4,620	
שמואל רוזנברג	החייל 7	6145/ 750	1.40	3,350	4,250	
אריה אריאל	אלכסנדר 8	6126/ 113	1.12	5,150	5,500	
אריה אריאל	גרשום 9	6186/ 350	1.12	4,300	5,500	
שמואל רוזנברג	רכסים 11	6158/ 160	1.12	4,115	4,300	
אריה אריאל	השושן 6	6145/ 801		4,115	5,500	

[5] **השווי הינו על פי שומות מכריעות לתכנית רג/מק/1625, מתואם למועד הקובע של ההקלות – 25.5.2014**

שמאי מכריע	רחוב	גוש וחלקה	תכנית רג/340/ג 29.8.198	תכנית רג/340/ג/11 9.2.2001	תכנית רג/340/ג/15 3.3.2006	הקלות (הערת שוליים 5 לעיל)
דורית פריאל	המלך יוסף 52	6157/ 652	1.12	3,900	4,300	
אמנון נזרי	עוזיאל 8	6158/ 906		4,700		
משה נדם	חברון 3	6158/ 589		4,600		
עאטף עאלם	צל הגבעה 13	6158/ 1107	1.39		5,420 [6]	
אבישי זיו [7]	שד' ירושלים 3	6158/ 208 209	1.12	4,500	5,000	7,200
אמנון נזרי	סמ' השילוח 9	6158/ 221 1536				8,000 [8]
שמואל רוזנברג	אלוף הנצחון 16 – 18	6158/ ,1029	1.4	4,100	4,600	8,500 [9]
ממוצע			**1.18**	**4,000**	**4,570**	**7,900**

14. <u>תחשיב ההשבחה והיטל ההשבחה (טבלאות מרכזות)</u>

14.1 <u>תכנית רג/340/ג מועד קובע 29.8.1980</u>

תאור	שטח מ"ר	מקדמי שווי	שטח אקו' מ"ר	שווי ₪ ל-מ"ר אקו'	השבחה ₪	היטל השבחה ₪
תוספת שטח אקו' (סעיף 8.1)	327	מקדם דחייה – 0.174 (סעיף 8.2) מקדם שווי – 0.30 (סעיף 8.3)	17.1	1.10	**18.8**	**9.4**
סך הכל היטל השבחה (החלק היחסי לחישוב ההשבחה – 476/774)						**5.78**

[6] שווי לתכנית רג/340/ג/21 לחודש 1/2006.
[7] שווי להקלות לחודש 2/2014. השווי בטבלה לאחר הכפלה במקדם 1.2 בגין רחוב מרכזי מאוד וסואן מאוד בשומה המכרעת.
[8] שווי להקלות לחודש 9/2013.
[9] שווי להקלות ליום 19.9.2012.

תאור	שטח מ"ר	מקדמי שווי	שטח אקו' מ"ר	שווי ₪ ל-מ"ר אקו'	השבחה ₪	היטל השבחה ₪

14.2 **<u>תכנית רג/340/ג/11 מועד קובע 19.2.2001</u>**

שטח אקו' (הגבהת הבנין + תוספת שטח)	106.9	השטח האקו' מביא בחשבון מקדם דחייה – 0.592 (סעיף 9.2)	106.9	4,100	**438,290**	**219,145**
סך הכל היטל השבחה (החלק היחסי לחישוב ההשבחה – 574/774)						**162,518**

14.3 **<u>תכנית רג/340/ג/15 מועד קובע 3.3.2006</u>**

תוספת שטח	147.7	מקדם דחייה – 0.792 (סעיף 10.3) ומקדם השבחה – 0.3 (סעיף 10.2)	35.1	4,600	**161,460**	**80,730**
סך הכל היטל השבחה (החלק היחסי לחישוב ההשבחה – 726/774)						**75,723**

14.4 **<u>הקלות מועד קובע 25.5.2014</u>**

תאור	שטח מ"ר	מקדמי שווי	שטח אקו' מ"ר	שווי ₪ ל-מ"ר אקו'	השבחה ₪	היטל השבחה ₪
תוספת שטח אקו' ביטול נסיגות	42	מקדם תוספת שווי – 0.15 (סעיף 11.2)	6.3	7,400	46,620	
תוספת קומת חניה תחתונה (סעיף 12.9)					144,000	
סך הכל השבחה והיטל השבחה					**190,620**	**95,310**

רח' ארלוזורוב 111, תל אביב 62098 טל. 03-6021085 פקס. 03-5468894
E-mail: s-rosenberg@012.net.il

15. **<u>סיכום ההשבחה והיטל ההשבחה בגין התכניות השונות</u>**

גורם משביח	מועד קובע	השבחה ₪	היטל השבחה ₪	היטל השבחה חלק יחסי
רג/340/ג	**29.8.1980**	**18.8**	**9.4**	**5.78**
רג/340/ג/11	**19.2.2001**	**438,290**	**219,145**	**162,518**
רג/340/ג/15	**3.3.2006**	**161,460**	**80,730**	**75,723**
הקלות	**9.2.2014**	**190,620**	**95,310**	**95,310**

<u>הצמדות</u>

על היטל ההשבחה למועדים השונים, המפורטים בטבלה, תחול הצמדה על פי הוראות התוספת השלישית.

על זאת באתי על החתום,

שמואל רוזנברג
שמאי מקרקעין מהנדס בנין
שמאי מכריע

רח' ארלוזורוב 111, תל אביב 62098 טל. 03-6021085 פקס. 03-5468894
E-mail: s-rosenberg@012.net.il