א ב י ש י ז י ו
כלכלן ושמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

אבישי זיו - כלכלן ושמאי מקרקעין
סימון ח'ורי - מהנדס אזרחי, מהנדס גיאודט ושמאי מקרקעין
רועי יוניש - שמאי מקרקעין

תאריך	:	04.12.2013
מס' מינוי	:	17225
מספרנו	:	562/13.01

"שומה מכרעת להיטל השבחה"

חלק מחלקה 187 בגוש 6236

רחוב גילדסגיים 13, פינת רחוב איתן יונה 18

רמת גן

אבישי זיו שמאות מקרקעין בע"מ
רחוב מורן 12, ת.ד. 3015, קרית טבעון 36530
טל. 04-9532881 ♦ פקס 04-9532896 ♦ office@aziv.co.il

אבישי זיו - כלכלן ושמאי מקרקעין
סימון ח'ורי - מהנדס אזרחי, מהנדס גיאודט ושמאי מקרקעין
רועי יוניש - שמאי מקרקעין

תאריך : 04.12.2013
מס' מינוי : 17225
מספרנו : 562/13.01

לכבוד,
<u>ארביב אלפונסו, טינה ושלמה</u> "המבקשים"
ע"י מר נתן בן חיים, שמאי מקרקעין
וע"י מר דן בן חיים, שמאי מקרקעין
nbh100@gmail.com

לכבוד,
<u>הועדה המקומית לתו"ב רמת גן</u> "המשיבה"
ע"י מר רחמים שרים, שמאי מקרקעין
shremr@bezeqint.net

ג.א.נ.,

הנדון: <u>"שומה מכרעת להיטל השבחה"</u>
<u>חלק מחלקה 187 בגוש 6236</u>
<u>רחוב גילדסגיים 13, פינת רחוב איתן יונה 18, רמת גן</u>

1. <u>רקע כללי</u>

בהתאם להוראות סע' 14(ב)(1) לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, מוניתי ע"י יו"ר מועצת שמאי מקרקעין כשמאי מכריע בעניין שבנדון.

<u>הוצגו בפני:</u>

- מטעם המבקשים: מסמכים ע"פ ס' 4(א)(2) לתקנות סדרי הדין[1].
- מטעם המשיבה: מסמך תגובה ע"פ ס' 5 לתקנות סדרי הדין.

בתאריך 05.11.2013 קיימתי דיון בהשתתפות נציגי הצדדים:

<u>מטעם המבקשים:</u> השמאים נתן ודן בן חיים.

<u>מטעם המשיבה:</u> השמאי רחמים שרים.

הוצא פרוטוקול דיון לצדדים ונתקבלה התייחסות מטעם המבקשים לפרוטוקול.

נמסרו ע"פ בקשתי / הרשאתי מסמכים נוספים.

<u>להלן שומתי המכרעת:</u>

[1] תקנות התכנון והבניה (סדרי דין בבקשה להכרעה לפני שמאי מכריע או שמאי מייעץ), התשס"ט - 2008.

אבישי זיו שמאות מקרקעין בע"מ
רחוב מורן 12, ת.ד. 3015, קרית טבעון 36530
טל. 04-9532881 ♦ פקס 04-9532896 ♦ office@aziv.co.il

2. <u>מטרת השומה</u>

אומדן ההשבחה שחלה במקרקעין שבנדון, כהגדרתה בתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, עקב אישור התכניות שלהלן, כתוצאה ממימוש זכויות בנכס שבנדון, בדרך של בקשה להעברת זכויות.

3. <u>המועדים הקובעים</u>

מהות	מועד פרסום אישור התכנית	מועד קובע
תכנית מס' רג/340/ג'	14.08.1980	29.08.1980
תכנית מס' רג/340/ג/1	29.03.1985	13.04.1985
תכנית מס' רג/340/ג/3	08.10.1992	23.10.1992
תכנית מס' רג/340/ג/21	12.01.2006	27.01.2006
תכנית מס' רג/340/ג/15	16.02.2006	03.03.2006
תכנית מס' רג/מק/340/ג/2/3	05.08.2008	20.08.2008

4. <u>ביקור בנכס</u>

בתאריך 02.12.2013 נערך ביקור בנכס ע"י החי"מ.

5. <u>פרטי המקרקעין</u>

גוש : 6236.
חלקה : 187 (חלק).
שטח חלקה רשום : 1,702 מ"ר.
שטח החלק מהחלקה נשוא השומה : 491 מ"ר[2] (לערך).
מהות הנכס : קרקע עליה בנוי בית מגורים צמוד קרקע.
מיקום : רחוב גילדסגיים 13, פינת רחוב איתן יונה 18, רמת גן.

[2] בהתאם לחלקם של המבקשים בחלקה ע"פ פלט מידע: 784/2720 חלקים x 1,702 מ"ר = 491 מ"ר (במעוגל).

אבישי זיו שמאות מקרקעין בע"מ
רחוב מורן 12, ת.ד. 3015, קרית טבעון 36530
טל. 04-9532881 ♦ פקס 04-9532896 ♦ office@aziv.co.il

6. <u>תיאור הנכס והסביבה</u>

- נשוא השומה הינו קרקע עליה בנוי בית מגורים צמוד קרקע, הידועה כחלק מחלקה 187 בגוש 6236, והממוקמת ברחוב גילדסגיים 13, פינת רחוב איתן יונה 18 במזרח העיר רמת גן (להלן "הנכס").
- רחוב גילדסגיים הינו רחוב חד סטרי, המחבר בין שדרות אהרון קציר ורחוב עמק האלה ממערב עם שדרות בן גוריון ורחוב שלמה המלך ממזרח.
- רחוב איתן יונה הינו רחוב חד סטרי, היוצא מרחוב גילדסגיים לכיוון צפון ומתחבר לרחוב מנדס. לרחוב איתן יונה קיים חיבור עם רחוב יפה לייב ממזרח.
- הנכס נמצא בפינה הצפון מערבית של מפגש הרחובות גילדסגיים ואיתן יונה.
- הסביבה מאופיינת בעיקרה בבתי מגורים צמודי קרקע לצד בנייני מגורים בבנייה רוויה בני 8 קומות מעל קומת עמודים חלקית.
- מעברו הדרומי של רחוב גילדסגיים מצוי מחנה צבאי.
- דרומית מערבית לנכס הנדון, במרחק של כ- 250 מ', מצוי מרכז רפואי "שיבא - תל השומר".
- בסביבה קיים פיתוח עירוני מלא.
- הטופוגרפיה בסביבה בעלת שיפוע מתון.

<u>תיאור חלקה 187 בגוש 6236:</u>

- שטח החלקה הרשום הינו 1,702 מ"ר.
- החלקה בעלת צורה לא רגולארית.
- החלקה פינתית, בעלת חזית דרומית לרחוב גילדסגיים וחזית מזרחית לרחוב איתן יונה.
- הצלעות הצפונית והמערבית גובלות בחלקות קרקע עליהן מבני מגורים.
- בחלק הדרומי של החלקה, ששטחו 850 מ"ר, בנויים שני בתי מגורים צמודי קרקע במבנה דו משפחתי ללא קיר משותף, ובחלק הצפוני של החלקה, ששטחו 852 מ"ר, בנויים שני בתי מגורים צמודי קרקע במבנה דו משפחתי עם קיר משותף.
- הנכס הנדון מהווה את בית המגורים הבנוי בחלק הדרום מזרחי של החלקה.

אבישי זיו שמאות מקרקעין בע"מ
רחוב מורן 12, ת.ד. 3015, קרית טבעון 36530
טל. 04-9532881 ♦ פקס 04-9532896 ♦ office@aziv.co.il

<u>תיאור המגרש הנדון:</u>

- שטח החלק נשוא השומה הינו כ- 491 מ"ר (להלן "המגרש").
- המגרש בעל צורה לא רגולארית.
- המגרש פינתי, בעל חזית דרומית לרחוב גילדסגיים וחזית מזרחית לרחוב איתן יונה.

<u>תיאור בית המגורים:</u>

- הבית נבנה ע"פ היתר בניה משנת 2005, כחלק ממבנה דו משפחתי ללא קיר משותף[3].
- הבית בן 2 קומות מעל קומת מרתף.
- הבית בנוי מבניה קשיחה מבטון ובלוקים, עם גג רעפים רב שיפועי.
- מסביב לבית המגורים בנויות חצרות אנגליות עם חלונות של קומת המרתף.

[3] פירוט שטחי בניה - ראה פרק "רישוי" שלהלן.

אבישי זיו שמאות מקרקעין בע"מ
רחוב מורן 12, ת.ד. 3015, קרית טבעון 36530
טל. 04-9532881 ♦ פקס 04-9532896 ♦ office@aziv.co.il

7. מצב משפטי

7.1. פלט מידע

מפלט מידע מיום 07.10.2013 עולים, בין היתר, עיקרי פרטים אלה:

גוש: 6236 חלקה: 187 שטח רשום: 1,702 מ"ר.

בעלויות:

הבעלות בחלקה רשומה, בין היתר, על שם:

ארביב אלפונסו	החלק בנכס: 588/2720
ארביב טינה	החלק בנכס: 49/2720
ארביב שלמה	החלק בנכס: 49/2720
ארביב אלפונסו	החלק בנכס: 49/2720
ארביב אלפונסו	החלק בנכס: 49/2720

הערת אזהרה לפי סעיף 126:

תאריך	החלק בנכס	נרשמה על הבעלות של	לטובת	הערות
12.07.2012	---	ארביב אלפונסו, ארביב טינה, ארביב שלמה, ארביב אלפונסו וארביב אלפונסו	עבודי שרון	תאור הנכס: בית על מגרש בשטח 491 מ"ר. החלק במקרקעין: 784/2720. מהות ההתחייבות: הסכם.

בפלט מידע רשומות הערות אזהרה נוספות לפי סעיף 126.

7.2. הסכם מכר

הוצג בפני העתק מהסכם מכר מיום 11.07.2012 בין אלפונסו ארביב, טינה ארביב ושלמה ארביב (להלן "המוכרים") לבין עבודי שרון (להלן "הקונה"), לפיו המוכרים מוכרים לקונה את זכויותיהם במגרש ששטחו כ- 491 מ"ר ועליו בית, הידוע כחלק מחלקה 187 בגוש 6236 (784/2720 חלקים מהחלקה), והממוקמת ברחוב גילדסגיים, פינת רחוב איתן יונה ברמת גן.

אבישי זיו שמאות מקרקעין בע"מ
רחוב מורן 12, ת.ד. 3015, קרית טבעון 36530
טל. 04-9532881 ♦ פקס 04-9532896 ♦ office@aziv.co.il

8. מצב התכנון

להלן תכניות בניין עיר רלוונטיות החלות על הנכס הנדון:

8.1. המצב הקודם

	תכנית מס'	פרסום למתן תוקף		עיקרי הוראות התכנית
		תאריך	י.פ.	
א'	רג/186	31.07.1975	2129	➢ יעוד הנכס - אזור מגורים א'. ➢ <u>הוראות התכנית:</u> • באזור מגורים א' תחולנה ההוראות המתאימות של תכנית המתאר לרמת גן רג/340. • חישוב אחוזי הבניה הבנייה המותרים באזור מגורים א' יהיה משטחי החלקות ברוטו, כלומר לפני ההפרשה לצרכי ציבור או החלוקה החדשה. • שטח ברוטו = שטח חלקה מקורית 35 = 2,001 מ"ר. ➢ <u>זכויות ומגבלות בניה באזור מגורים א' לפי תכנית רג/340:</u> • שטח מגרש מזערי: 1,000 מ"ר. • סה"כ אחוז בניה מותר: עבור יח"ד אחת: 20% ק.ק. + 10% ק.א' = 30%, עבור שתי יח"ד: 15% x 2 ק' = 30%. • אחוז בניה מותר למרפסות: 7% לקומה. • מס' קומות מירבי: 2 קומות. • קווי בניין: אחורי 7 מ' וצדדי 4 מ'.

אבישי זיו שמאות מקרקעין בע"מ
רחוב מורן 12, ת.ד. 3015, קרית טבעון 36530
טל. 04-9532881 ♦ פקס 04-9532896 ♦ office@aziv.co.il

8.2. <u>המצב החדש</u>

	תכנית מס'	פרסום למתן תוקף		עיקרי הוראות התכנית
		תאריך	י.פ.	
א'	רג/340/ג' - שינוי לתכנית המתאר רג/340 ולתכנית רג/186	14.08.1980	2651	➢ <u>זכויות ומגבלות בניה באזור מגורים א'</u>: • שטח מגרש מזערי: 1,000 מ"ר. • סה"כ אחוז בניה מותר: עבור יח"ד אחת: 27% ק.ק. + 17% ק.א' = 44%, עבור שתי יח"ד: 22% x 2 ק' = 44%. • מס' קומות מירבי: 2 קומות. • קווי בניין: אחורי 7 מ' וצדדי 4 מ'. ➢ בגג שטוח של הבית, יהא זו בסמכותה של מליאת הועדה המקומית באשור מיוחד לאשר עליית גג בשטח של עד 12 מ"ר לכל דירה בקומה עליונה. ➢ באזור מגורים א' ו- א'1, יהא בסמכות הועדה המקומית להתיר בניית מרתף בשטח של עד 50 מ"ר, למעט מקלט וחניה. המרתף אינו מיועד לשמש למגורים. ➢ מחסן עבור אחסון אופניים ועגלות ילדים בשטח של 10 מ"ר.
ב'	רג/340/ג/1 - בניה על הגגות	29.03.1985	3181	<u>הוראות לעניין חדרי יציאה לגג</u>: ➢ הועדה המקומית תהיה רשאית ליתן היתר לבניית חדרי יציאה לגג מתוך דירות עליונות בשטח מרבי שלא יעלה על 23 מ"ר לכל דירה עליונה. ➢ השטח המרבי כולל שטח ההיטל האופקי של המדרגות הפנימיות שלא יעלה על 4 מ"ר. ➢ גובה המבנה על הגג לא יעלה על 2.5 מ', מדוד מרצפת המבנה ועד תקרתו. ➢ מרחק הנסיגה ממעקה הגג לא יפחת מ- 1.2 מ'. ➢ לא יותרו חדרי יציאה לגג מעל קומה חלקית, מעל לנקבע בתכנית מתאר רג/340/ג'. <u>הוראות לעניין בניה בחלל גג הרעפים</u>: ➢ בכל דירה אשר מעל תקרתה גג רעפים תותר יציאה לחלל גג הרעפים ובלבד שרום גג הרעפים לא יעלה על 5.5 מ' מדוד מרצפת המפלס שמתחת למפלס חלל גג הרעפים.

אבישי זיו שמאות מקרקעין בע"מ
רחוב מורן 12, ת.ד. 3015, קרית טבעון 36530
טל. 04-9532881 ♦ פקס 04-9532896 ♦ office@aziv.co.il

	תכנית מס'	פרסום למתן תוקף		עיקרי הוראות התכנית
		תאריך	י.פ.	
ג'	רג/340/ג/3 - מרתפים	08.10.1992	4047	➢ התכנית מאפשרת הקמת קומת מרתף לפי היקף הבית. ➢ השימושים המותרים: חניה, מקלט, מתקנים תברואתיים, אולם למשחקים לילדים, חדרי מדרגות, מחסנים לדיירים בלבד לפי 6 מ"ר ליח"ד. ➢ הכניסה למרתף מתוך הדירות בלבד. ➢ לא יורשו מגורים במרתף. לא תורשה קומת מרתף תחתונה.
ד'	רג/340/ג/21 - הגדלת חדרים על הגג	12.01.2006	5480	<u>הוראות לעניין חדרי יציאה לגג:</u> ➢ באזורי מגורים בהם ניתן לבנות ע"פ הוראות התכנית הראשית בגג שטוח חדר יציאה לגג של 12 מ"ר, השטח העיקרי של חדרי יציאה לגג לא יעלה על 40 מ"ר, או: א. 30% משטח הגג לחדר, לפי הקטן מביניהם. ב. במקרה של בניה של דירה בקומה עליונה לא יעלה על 50% משטחה העיקרי של הדירה העליונה ובתוספת שטח הממ"ד של אותה דירה, לפי הקטן ביניהם. ➢ גובה חדר יציאה לגג לא יעלה על גובה קומה טיפוסית. <u>הוראות לעניין בניה בחלל גג משופע:</u> ➢ בכל דירה אשר מעל תקרתה גג משופע, תותר יציאה לחלל הגג המשופע כאשר המרחק האנכי ממפלס הקומה העליונה (חלל הגג המשופע) ועד למפלס רום הגג (כהגדרתו) לא יעלה על 6.5 מ'. ➢ בבניין עם גג משופע ניתן להקים מרפסת פתוחה של עד 20% משטח הגג כאמור בסעיף 11.2.1 לתקנון. <u>מצללות על גגות בניינים ועל מרפסות גג:</u> ➢ התכנית מתירה הקמת מצללה בשטח הגג הצמוד לחדר יציאה לגג מחמרי בניה קלים, בגובה שלא יעלה על 3 מ' ובהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים), תשנ"ב-1992.

אבישי זיו שמאות מקרקעין בע"מ
רחוב מורן 12, ת.ד. 3015, קרית טבעון 36530
טל. 04-9532881 ♦ פקס 04-9532896 ♦ office@aziv.co.il

	תכנית מס'	פרסום למתן תוקף		עיקרי הוראות התכנית
		תאריך	י.פ.	
ה'	רג/340/ג/15 - מחסנים דירתיים	16.02.2006	5495	➢ התכנית מתירה הוספת מחסן בשטח מירבי של 8 מ"ר נטו לכל יח"ד אשר יהא חלק בלתי נפרד ממנה. שטח זה ייחשב כשטח עיקרי וייכלל בשטח העיקרי המותר כולל ההקלות המותרות ערב אישורה של תכנית 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 בהתאם לאמור לעיל.
ו'	רג/מק/340/ג/2/3 - קביעת גובה מרתף	05.08.2008	5837	➢ מטרת התכנית הינה קביעת גובה מרתף בכל אזורי המגורים בהן לא צוין במפורש גובה קומת המרתף. ➢ בכל אזורי המגורים צמודי קרקע, בהן לא צוין במפורש בתכנית מפורטת גבוה קומת המרתף, גבוה קומת המרתף העליונה נטו לא יהיה גדול מ- 3.5 מ'.

אבישי זיו שמאות מקרקעין בע"מ
רחוב מורן 12, ת.ד. 3015, קרית טבעון 36530
טל. 04-9532881 ♦ פקס 04-9532896 ♦ office@aziv.co.il

9. <u>רישוי</u>

✓ היתר בניה מס' 2005362 שניתן ביום 15.12.2005, לבניית שני בתים חד משפחתיים בני שתי קומות מעל קומת מרתף, בשטח עילי כולל של 462.5 מ"ר + שטח כולל למרתפים של 216.74 מ"ר.

<u>להלן פירוט שטחי הבנייה ע"פ תכנית היתר הבניה הנ"ל</u>:

קומה	שטח עיקרי	שטחי שירות			סה"כ
		מקלט	מחסן	מבואות וחדרי מדרגות	
קומת מרתף	---	14 מ"ר	202.74 מ"ר	---	**216.74 מ"ר**
קומה א'	216.54 מ"ר	---	---	14.24 מ"ר	**230.78 מ"ר**
קומה ב'	217.48 מ"ר	---	---	14.24 מ"ר	**231.72 מ"ר**
סה"כ - מעל לקרקע	**434.02 מ"ר**	**---**	**---**	**28.48 מ"ר**	**462.5 מ"ר**
סה"כ - מתחת לקרקע	**---**	**14 מ"ר**	**202.74 מ"ר**	**---**	**216.74 מ"ר**

✓ היתר בניה מס' 2012105 שניתן ביום 23.04.2012, לשינויים להיתר מס' 2005362 כלהלן: להוסיף לקוטג' מזרחי כחלק ממבנה דו משפחתי שטח כולל של 1.89 מ"ר בקומת הקרקע ובקומה א', להוסיף חצרות אנגליות בקומת מרתף, שינויים פנימיים וחיצוניים כולל הריסה, להקים גדר באורך של 24 מ"א בין שני המבנים, לשנות מיקום כניסה למגרש ופיתוח שטח.

<u>להלן פירוט שטחי הבנייה ע"פ תכנית היתר הבניה הנ"ל</u>:

קומה	שטח עיקרי	שטחי שירות			סה"כ
		מקלט	מחסן	מבואות וחדרי מדרגות	
קומת מרתף	---	14 מ"ר	210.98 מ"ר	---	**224.98 מ"ר**
קומה א'	217.26 מ"ר[4]	---	---	10.44 מ"ר	**227.70 מ"ר**
קומה ב'	218.65 מ"ר[5]	---	---	10.17 מ"ר	**228.82 מ"ר**
סה"כ - מעל לקרקע	**435.91 מ"ר**	**---**	**---**	**20.61 מ"ר**	**456.52 מ"ר**
סה"כ - מתחת לקרקע	**---**	**14 מ"ר**	**210.98 מ"ר**	**---**	**224.98 מ"ר**

[4] 119.70 מ"ר קיים במבנה מזרחי + 0.72 מ"ר מוצע במבנה מזרחי + 96.84 מ"ר קיים במבנה מערבי = 217.26 מ"ר.
[5] 122.33 מ"ר קיים במבנה מזרחי + 1.17 מ"ר מוצע במבנה מזרחי + 95.15 מ"ר קיים במבנה מערבי = 218.65 מ"ר.

אבישי זיו שמאות מקרקעין בע"מ
רחוב מורן 12, ת.ד. 3015, קרית טבעון 36530
טל. 04-9532881 ♦ פקס 04-9532896 ♦ office@aziv.co.il

10. <u>תמצית שומות הצדדים</u>

להלן ריכוז ממצאי הצדדים באשר להשבחה בגין אישור כל תכנית ותכנית:

מהות	מועד קובע	ההשבחה ע"פ שומת המשיבה	ההשבחה ע"פ שומת המבקשים
תכנית מס' רג/340/ג'	29.08.1980	16.06 ש"ח	--- [6]
תכנית מס' רג/340/ג/1	13.04.1985	9,217 ש"ח	--- [6]
תכנית מס' רג/340/ג/3	23.10.1992	לא חלה השבחה	--- [6]
תכנית מס' רג/340/ג/21	27.01.2006	30,089 ש"ח	26,750 ש"ח
תכנית מס' רג/340/ג/15	03.03.2006	30,048 ש"ח	לא חלה השבחה
תכנית מס' רג/מק/340/ג/2/3	20.08.2008	לא חלה השבחה	לא חלה השבחה

פירוט הנתונים והתחשיבים של שמאי המשיבה - ראה/י נספח א'.

פירוט התחשיבים של שמאי המבקשים - ראה/י נספח ב'.

11. <u>עקרונות, גורמים ושיקולים לאומדן ההשבחה</u>

בבואי לאמוד את ההשבחה במקרקעין, הבאתי בחשבון, בין היתר, את כל אלה:

- ✓ המצב הפיזי, המצב התכנוני והמצב המשפטי של הנכס כמפורט לעיל.
- ✓ נתוני שוק בהתאמות הנדרשות כפי שיפורט להלן.
- ✓ עקרונות שמאיים לאומדן ההשבחה.

[6] שמאי המבקשים טען כי היות ותכניות רג/340/ג', רג/340/ג/1 ו- רג/340/ג/3 נדונו בשומה השבחה קודמת שיצאה ע"י שמאי המשיבה בעקבות מימוש בדרך של היתר בניה, אין לדון בהן מחדש.

אבישי זיו שמאות מקרקעין בע"מ
רחוב מורן 12, ת.ד. 3015, קרית טבעון 36530
טל. 04-9532881 ♦ פקס 04-9532896 ♦ office@aziv.co.il

12. <u>הסכמות הצדדים</u>

<u>לעניין תכנית רג/3/ג/340 :</u>

שמאי המשיבה קבע כי תכנית רג/3/ג/340 אינה רלוונטית למימוש הנדון מאחר וכבר מומשה בדרך של היתר בניה.

שמאי המבקשים טען כי תכנית רג/3/ג/340 נדונה בשומה השבחה קודמת של שמאי המשיבה, ולפיכך אין לדון בה מחדש[7].

אין מחלוקת בין הצדדים כי תכנית רג/3/ג/340 אינה רלוונטית למימוש הנדון.

לאחר שבחנתי את העניין אני מקבל עמדתם זו.

<u>לעניין תכנית רג/מק/2/3/ג/340 :</u>

שמאי הצדדים מסכימים כי תכנית רג/מק/2/3/ג/340 לא השביחה את הנכס.

לאחר שבחנתי את העניין אני מקבל עמדתם זו.

13. <u>הכרעה במחלוקות</u>

הצדדים התייחסו בהרחבה לטענות ולסוגיות שהועלו ע"י הצד שכנגד, בשומה מכרעת זו אציג את עיקרי הטענות שהעלו הצדדים, עם זאת אבהיר כי לצורך הכרעתי בחנתי את כלל הטיעונים הרלוונטיים שהעלו הצדדים בסוגיות השונות.

<u>להלן הכרעותיי בעיקרי המחלוקות שבין הצדדים :</u>

[7] התייחסות לטענת שמאי המבקשים לעניין שומת ההשבחה הקודמת - ראה/י סעיף 13.1 בהמשך.

אבישי זיו שמאות מקרקעין בע"מ
רחוב מורן 12, ת.ד. 3015, קרית טבעון 36530
טל. 04-9532881 ♦ פקס 04-9532896 ♦ office@aziv.co.il

13.1. <u>התייחסות לטענת שמאי המבקשים לעניין שומת השבחה קודמת:</u>

- **<u>שמאי המבקשים:</u>**

- שמאי המבקשים טען כי אין לדון במסגרת שומה מכרעת זו בתכניות רג/340/ג', רג/340/ג/1 ו- רג/340/ג/3, היות ותכניות אלה נידונו בשומה ההשבחה הקודמת שנערכה ע"י שמאי המשיבה מיום 22.09.2004 שיצאה בעקבות מימוש בדרך של היתר בניה.
- שמאי המבקשים הציג מכתב של מנהלת יחידת היטל השבחה בעיריית רמת גן מתאריך 29.11.2005, שלגישתו ממנו עולה בין היתר כי היטל ההשבחה שולם והוסדר כולל הקלות בנייה.

- **<u>שמאי המשיבה:</u>**

- שמאי המשיבה ציין כי החיוב במסגרת שומתו הקודמת היה ע"פ המימוש בדרך של היתר הבנייה שלא כלל ניצול חלל גג, כך שמעולם לא שולם היטל השבחה בגין ניצול חלל גג. שמאי המשיבה הפנה הן לשומת ההשבחה הקודמת שערך והן לשומה המוסכמת שנערכה בעקבות שומת ההשבחה הקודמת, בהן צוין כי אין חיוב בגין תכניות רג/340/ג' ו- רג/340/ג/1, וכי במידה ותוגש בקשה בעתיד לניצול חלל גג היא תחוייב בנפרד.
- לעניין מכתבה של מנהלת יחידת היטל השבחה בעיריית רמת גן אליו הפנה שמאי המבקשים, ציין שמאי המשיבה כי מכתב זה מתייחס לבקשה להיתר ולמימוש על פיה שכאמור לא כלל ניצול חלל גג.

- **<u>הכרעה:</u>**

מעיון בשומת ההשבחה הקודמת, עולה כי שומה זו נערכה בעקבות בקשה להיתר בניה בה נערך מימוש חלקי.
במסגרת היתר הבניה למימוש חלקי זה לא מומשו זכויות הבנייה בגג.
יתרה מכך, בשומת ההשבחה ובשומה המוסכמת שנערכה בעקבותיה נכתב כי:
"אין חיוב בגין תכניות רג/340/ג' ו- רג/340/ג/1, במידה ותוגש בקשה בעתיד לניצול חלל גג היא תחוייב בנפרד".
לאור האמור לעיל, אני סבור כי בשומה הקודמת שנערכה לא היה צריך לחייב בגין זכויות בגג ואכן לא נעשה חיוב לזכויות אלה שם.
לפיכך, אני קובע כי לא נדרש ולא שולם היטל השבחה בגין זכויות בגג, וכי יש לדון בהן במסגרת המימוש הנדון במכר המהווה השלמה למימוש מלא.

אבישי זיו שמאות מקרקעין בע"מ
רחוב מורן 12, ת.ד. 3015, קרית טבעון 36530
טל. 04-9532881 ♦ פקס 04-9532896 ♦ office@aziv.co.il

13.2. <u>בחינת ההשבחה הנובעת מכל תכנית ותכנית:</u>

13.2.1. <u>אומדן ההשבחה בגין אישור תכנית מס' רג/340/ג' (מועד קובע - 29.08.1980):</u>

- **<u>שמאי המשיבה:</u>**

  - שמאי המשיבה חישב את ההשבחה לתוספת חדר יציאה לגג בשטח של 12 מ"ר.
  - שמאי המשיבה הביא בחשבון שווי מ"ר מבונה אקו' של 300$ ומקדם שווי לשטח בחדר גג של 0.8.

- **<u>שמאי המבקשים:</u>**

כאמור, שמאי המבקשים טען כי אין לדון במסגרת שומה מכרעת זו בתכנית זו, ועל כן לא ערך תחשיב השבחה בגינה.

- **<u>הכרעה:</u>**

בהתאם להכרעתי בסעיף 13.1 שלעיל, יש לחייב בהיטל השבחה בגין תכנית זו.
אני סבור כי יש להביא בחשבון תוספת שטח של 12 מ"ר לחדר גג לפי מקדם של 1.2 המביא בחשבון את גודל ומאפייני חדר הגג ומרפסת הגג.

אבישי זיו שמאות מקרקעין בע"מ
רחוב מורן 12, ת.ד. 3015, קרית טבעון 36530
טל. 04-9532881 ♦ פקס 04-9532896 ♦ office@aziv.co.il

13.2.2. <u>אומדן ההשבחה בגין אישור תכנית מס' רג/340/ג/1 (מועד קובע - 13.04.1985):</u>

- **<u>שמאי המשיבה:</u>**

- שמאי המשיבה חישב את ההשבחה לניצול חלל גג לפי תכסית של 50% משטח קומה א' (54 מ"ר), בניכוי חדר יציאה לגג בשטח של 12 מ"ר.
- שמאי המשיבה הביא בחשבון שווי מ"ר מבונה אקו' של $400 ומקדמי שווי לשטח בחדר גג ולשטח בחלל הגג של 0.8.
- בתחשיב שערך בשומתו הפחית שמאי המשיבה עלויות התאמה בסך $3,400, בתגובתו למסמכי המבקשים ציין כי עלויות אלה הובאו על ידו לפנים משורת הדין, וכי לדעתו מאחר ובמועד הקובע המגרש היה ריק אין צורך להביא בחשבון עלויות התאמה כלל.

- **<u>שמאי המבקשים:</u>**

כאמור, שמאי המבקשים טען כי אין לדון במסגרת שומה מכרעת זו בתכנית זו, ועל כן לא ערך תחשיב השבחה בגינה.

- **<u>הכרעה:</u>**

בהתאם להכרעתי בסעיף 13.1 שלעיל, יש לחייב בהיטל השבחה בגין תכנית זו.
בהתאם למדידה גראפית ותחשיב שערכתי לעניין אפשרויות הבניה בחלל הגג ע"פ תכניות רג/340/ג/1, אני קובע כי השטח האפקטיבי[8] לבניה בחלל הגג הינו כ- 40 מ"ר.
אני סבור כי יש להביא בחשבון את שטח חלל הגג לפי מקדם שווי של 0.7 המביא בחשבון את גודל ומאפייני שטח חלל הגג ואת השוליות.
מאחר והמגרש הנדון היה ריק ופנוי במועד הקובע, לא הובאו בחשבון עלויות התאמה.

[8] גובה אפקטיבי הינו מעל 1.8 מ' ובהנחה ששיפוע הגג הינו 40%.

אבישי זיו שמאות מקרקעין בע"מ
רחוב מורן 12, ת.ד. 3015, קרית טבעון 36530
טל. 04-9532881 ♦ פקס 04-9532896 ♦ office@aziv.co.il

13.2.3. <u>אומדן ההשבחה בגין אישור תכנית מס' רג/340/ג/21 (מועד קובע - 27.01.2006):</u>

- **<u>שמאי המשיבה:</u>**
  - שמאי המשיבה חישב את ההשבחה לניצול חלל גג לפי תכסית של 60% משטח קומה א', (65 מ"ר) בניכוי חלל גג לפי תכסית של 50% משטח קומה א' (54 מ"ר), קרי שטח להשבחה 11 מ"ר.
  - שמאי המשיבה הביא בחשבון שווי מ"ר מבונה אקו' של $1,000 ומקדם שווי לשטח בחלל הגג בשני המצבים של 0.8.
  - בתחשיב שערך שמאי המשיבה בשומתו הפחית עלויות התאמה בסך $2,200, בתגובתו למסמכי המבקשים ציין כי עלויות אלה הובאו על ידו לפנים משורת הדין, וכי לדעתו מאחר ובמעוד הקובע המבנה היה בהליכי בנייה אין צורך להביא בחשבון עלויות התאמה כלל.

- **<u>שמאי המבקשים:</u>**
  - שמאי המבקשים חישב את ההשבחה לניצול שטח של כ- 11 מ"ר בחלל הגג.
  - שמאי המבקשים הביא בחשבון שווי מ"ר מבונה אקו' של $1,000 ומקדם שווי לשטח בחלל הגג של 0.7.
  - לעניין עלויות התאמה טען שמאי המבקשים כי המבנה היה בשלבי בנייה, על כן יש להביא בחשבון עלויות התאמה.
  - כמו כן, ציין שמאי המבקשים כי מדובר בבית מגורים חדש שנבנה בשנת 2005 ועד עכשיו לא נוצלה בנייה בחלל הגג, לפיכך יש להביא בחשבון דחייה עד למועד המכר בשנת 2012, ומכאן הביא בחשבון דחייה לתקופה של כ- 7 שנים (מקדם דחייה 0.75)[9].

- **<u>הכרעה:</u>**
בהתאם למדידה גראפית ותחשיב שערכתי לעניין אפשרויות הבניה בחלל הגג ע"פ תכניות רג/340/ג/21, אני קובע כי השטח האפקטיבי[10] לבניה בחלל הגג הינו כ- 70 מ"ר, משטח זה יש לנכות 40 מ"ר שניתן היה לבנות במצב הקודם, כך שהשטח לחישוב ההשבחה הינו 30 מ"ר.
אני סבור כי יש להביא בחשבון את שטח חלל הגג לפי מקדם שווי של 0.7 המביא בחשבון את גודל ומאפייני שטח חלל הגג ואת השוליות.
מאחר ועל המגרש הנדון היה בית מגורים בשלבי בניה / בנוי, אני סבור כי יש להביא בחשבון, על הצד הזהיר, את שווי גג הרעפים הקיים ועלות הריסתו ופינויו בסך של $15,000.

[9] לעניין הדחייה שהובאה בחשבון ע"י שמאי המבקשים, ציין שמאי המשיבה כי יש להביא בחשבון את השימוש המיטבי בנכס נכון למועד הקובע, ואין רלוונטיות לכך שהבית נבנה לאחר המועד הקובע ללא ניצול זכויות הבניה בחלל הגג.

[10] גובה אפקטיבי הינו מעל 1.8 מ' ובהנחה ששיפוע הגג הינו 40%.

אבישי זיו שמאות מקרקעין בע"מ
רחוב מורן 12, ת.ד. 3015, קרית טבעון 36530
טל. 04-9532881 ♦ פקס 04-9532896 ♦ office@aziv.co.il

13.2.4. <u>אומדן ההשבחה בגין אישור תכנית מס' רג/340/ג/15 (מועד קובע - 03.03.2006):</u>

- **<u>שמאי המבקשים:</u>**

- לגישת שמאי המבקשים ע"פ תכנית רג/340/ג' הותרה בניית מחסן נפרד מהבניין.
ע"פ תכנית רג/340/ג/3 הותרה בניית מחסנים במרתף.
מעיון בתכנית היתר הבניה בנכס הנדון מסומן מחסן בקומת המרתף.
- בנוסף, שמאי המבקשים טען כי ע"פ תכנית רג/340/ג/15, שטח המחסן יתוכנן כחלק בלתי נפרד מהבניין וללא שינוי בקווי הבניין והוא יהיה בקומת הקרקע בלבד.
מכאן, לגישתו, לאור הנתונים הפיזיים של הנכס על מגבלותיו (הבית בנוי על גבול קווי הבניין) ולאור גיל המבנה, לא ניתן לממש את המחסן, ולפיכך המימוש יבוא בדחייה עד לתום תקופת חייו הכלכליים של המבנה שהנו חדש.
לאור כך לא קיימת השבחה בגין תכנית רג/340/ג/15.
- שמאי המבקשים ציין כי אם בכל זאת ייבנה מחסן על שטח החצר האנגלית, הדבר עלול לפגוע במרתף מבחינת אוורור ואור, ואם ייבנה מחסן בשטח החנייה, הדבר יבוא על חשבון החניה.
כמו כן, ציין שמאי המבקשים כי בהיתר הבניה קיים מחסן, כך שתרומת מחסן נוסף הינה שולית.

- **<u>שמאי המשיבה:</u>**

- שמאי המשיבה חישב את ההשבחה לתוספת מחסן בשטח של 8 מ"ר.
- שמאי המשיבה הביא בחשבון שווי מ"ר מבונה אקו' של 1,000$ ומקדם שווי לשטח מחסנים של 0.8.
- שמאי המשיבה ציין כי אין כל קשר בין שטח המחסן ע"פ תכנית רג/340/ג/15 לשטח המחסן במרתף ע"פ תכנית רג/340/ג/3.
- לעניין טענת שמאי המבקשים לפיה אין אפשרות למימוש המחסן בשל מגבלות קווי בניין, ציין שמאי המשיבה כלהלן:

1. על אף שהתכנית קובעת כי המחסן יהיה בקומת הקרקע בלבד, ניתן ע"י הגדרת שטחים מחדש להגדיר חלק משטח קומת קרקע כמחסן ולהוסיף שטח בנייה בקומה א'.
2. קיים שטח בין הבניינים בו מתאפשר ניצול מחסן גם בקומת קרקע ללא כל בעיה בקווי בניין.

אבישי זיו שמאות מקרקעין בע"מ
רחוב מורן 12, ת.ד. 3015, קרית טבעון 36530
טל. 04-9532881 ♦ פקס 04-9532896 ♦ office@aziv.co.il

- **<u>הכרעה:</u>**

אני סבור כי ניתן להוסיף לבית המגורים מחסן בקומת הקרקע על אף קיומם של חצרות אנגליות מסביב למבנה, עם זאת תוספת שטח המחסן כרוכה בעלויות התאמה.
שטח המחסן שניתן ע"פ תכנית רג/340/ג/15 הינו בנוסף לשטחים שנתנו לאחסנה במרתף ע"פ תכנית רג/340/ג/3.
אני סבור כי יש להביא בחשבון את שטח המחסן לפי מקדם של 0.4 המביא בחשבון את מיקומו, גודלו ושוליות השטחים.
כמו כן, אני סבור כי יש להביא בחשבון עלויות התאמה לתוספת המחסן ע"ס $1,000.

13.3. <u>ערכי השווי למועדים הקובעים השונים:</u>

להלן ערכי שווי מ"ר קרקע מבונה אקו' שנקבעו ע"י שמאי הצדדים:

תכנית	מועד קובע	השווי בו נקט שמאי המשיבה בשומתו	השווי בו נקט שמאי המבקשים בשומתו[11]
תכנית מס' רג/340/ג'	29.08.1980	$300	---
תכנית מס' רג/340/ג/1	13.04.1985	$400	---
תכנית מס' רג/340/ג/3	23.10.1992	---	---
תכנית מס' רג/340/ג/21	27.01.2006	$1,000	$1,000
תכנית מס' רג/340/ג/15	03.03.2006	$1,000	---
תכנית מס' רג/מק/340/ג/2/3	20.08.2008	---	---

שמאי המשיבה הציג ניתוח של נתוני שווי, שנתקבלו מחוברת "מקרקעין וערכם", בסמוך למועדים הקובעים לתכניות רג/340/ג' ו- רג/340/ג/1.

כמו כן, הפנה שמאי המשיבה לשומה מכרעת של השמאי רן וירניק לנכס ברחוב מנדס 51 ברמת גן (גו"ח 6236/89) לעניין ערכי השווי לתכניות רג/340/ג/21 ו- רג/340/ג/15 (ראה/י נספח א').

[11] שמאי המבקשים קבע שווי למועד הקובע לתכנית רג/340/ג/21 לה ערך תחשיב השבחה.
ליתר התכניות לא קבע ערכי שווי ולא ערך תחשיבי השבחה.

אבישי זיו שמאות מקרקעין בע"מ
רחוב מורן 12, ת.ד. 3015, קרית טבעון 36530
טל. 04-9532881 ♦ פקס 04-9532896 ♦ office@aziv.co.il

אבישי זיו - כלכלן ושמאי מקרקעין
סימון ח'ורי - מהנדס אזרחי, מהנדס גיאודט ושמאי מקרקעין
רועי יוניש - שמאי מקרקעין

תאריך : 04.12.2013
מס' מינוי : 17225
מספרנו : 562/13.01

<u>הכרעה:</u>

<u>תכנית מס' רג/340/ג' - מועד קובע 29.08.1980:</u>

- ע"פ חוברות מקרקעין וערכם מס' פ"ה מחודש אפריל 1980, שווי מגרש בשטח של 250 מ"ר בשכונת רמת חן, הוערך לפי 10,000 לירות למ"ר, קרי לפי 250 ש"ח למגרש.

מניתוח השווי הנ"ל, מתקבל שווי מ"ר מבונה אקו' של: 1.1833 ש"ח[12]
שווי מתואם לפי מדד מחירים לצרכן למועד קובע: 1.633 ש"ח ($291)
בהתאמה למיקום הנכס הנדון (מקדם 0.9) - במעוגל: <u>$262</u>

- ע"פ חוברות מקרקעין וערכם מס' פ"ו מחודש דצמבר 1980, שווי מגרש בשטח של 250 מ"ר בשכונת רמת חן, הוערך לפי 1,600 שקל למ"ר, קרי לפי 400 ש"ח למגרש.

מניתוח השווי הנ"ל, מתקבל שווי מ"ר מבונה אקו' של: 1.893 ש"ח
שווי מתואם לפי מדד מחירים לצרכן למועד קובע: 1.467 ש"ח ($262)
בהתאמה למיקום הנכס הנדון (מקדם 0.9) - במעוגל: <u>$236</u>

- בהתחשב בערכים הנ"ל, אני סבור כי ניתן להעריך שווי מ"ר קרקע מבונה אקו' בנכס הנדון ע"ס $250[13].

<u>תכנית מס' רג/340/ג/1 - מועד קובע 13.04.1985:</u>

- ע"פ חוברות מקרקעין וערכם מס' צ"ב מחודש דצמבר 1984, שווי מגרש בשטח של 250 מ"ר בשכונת רמת חן, הוערך לפי $75,000 (45,427 ש"ח).

מניתוח השווי הנ"ל, מתקבל שווי מ"ר מבונה אקו' של: 215 ש"ח
שווי מתואם לפי מדד מחירים לצרכן למועד קובע: 318 ש"ח ($350)
בהתאמה למיקום הנכס הנדון (מקדם 0.9) - במעוגל: <u>$315</u>

[12] שטח מבונה אקו' נקבע לפי מקדם 1.0 לשטח עיקרי, 1.2 לחדר גג, 0.5 למרתף, 0.25 לחצר.

[13] ($262 + $236) / 2 = כ- $250.

אבישי זיו שמאות מקרקעין בע"מ
רחוב מורן 12, ת.ד. 3015, קרית טבעון 36530
טל. 04-9532881 ♦ פקס 04-9532896 ♦ office@aziv.co.il

- בחוברות מקרקעין וערכם מס' צ"ג מחודש יוני 1985, צוין כי סקירת שוק המקרקעין לסוגיו השונים ברחבי הארץ מדצמבר 1984 ועד למאי 1985 מצביעה על מגמת יציבות, קרי שווי מגרש בשטח של 250 מ"ר בשכונת רמת חן, הוערך לפי $75,000 (84,645 ש"ח).
  מניתוח השווי הנ"ל, מתקבל שווי מ"ר מבונה אקו' של: 400 ש"ח
  שווי מתואם לפי מדד מחירים לצרכן למועד קובע: 299 ש"ח ($330)
  בהתאמה למיקום הנכס הנדון (מקדם 0.9): $297
- בהתחשב בערכים הנ"ל, אני סבור כי ניתן להעריך שווי מ"ר קרקע מבונה אקו' בנכס הנדון ע"ס $305[14].

<u>תכנית מס' רג/340/ג/21 - מועד קובע 27.01.2006</u>
הצדדים מסכימים כי שווי מ"ר קרקע מבונה נכון למועד הקובע הינו $1,000 למ"ר.
לאחר שבחנתי את העניין אני מקבל הסכמתם זו.

<u>תכנית מס' רג/340/ג/15 - מועד קובע 03.03.2006:</u>
לאור הפרש הזמן בין המועדים הקובעים לתכניות רג/340/ג/21 ו- רג/340/ג/15, ובהתחשב בשווי שנקבע לתכנית רג/340/ג/21, אני קובע כי שווי מ"ר קרקע מבונה נכון למועד הקובע לתכנית רג/340/ג/15 הינו $1,000 למ"ר.

<u>סיכום ערכי השווי:</u>
לאור האמור לעיל, אני קובע את ערכי השווי שלהלן:

תכנית	מועד קובע	שווי מ"ר קרקע מבונה אקו'
תכנית מס' רג/340/ג'	29.08.1980	$250
תכנית מס' רג/340/ג/1	13.04.1985	$305
תכנית מס' רג/340/ג/21	27.01.2006	$1,000
תכנית מס' רג/340/ג/15	03.03.2006	$1,000

[14] ($315 + $297) / 2 = כ- $305.

אבישי זיו שמאות מקרקעין בע"מ
רחוב מורן 12, ת.ד. 3015, קרית טבעון 36530
טל. 04-9532881 ♦ פקס 04-9532896 ♦ office@aziv.co.il

14. תחשיבים לאומדן ההשבחה

14.1. חישוב ההשבחה בגין אישור תכנית מס' רג/340/ג':

נתונים לתחשיב	
שטח חדר יציאה לגג במצב החדש	12 מ"ר
מקדם שווי לחדר גג	1.2
שווי מ"ר קרקע מבונה במועד הקובע	$250
שער חליפין במועד הקובע	0.00558

תחשיב ההשבחה (נכון למועד הקובע 29.08.1980)		
ההשבחה:	12 מ"ר x 1.2 x $250 x 0.00558 =	20.088 ש"ח
היטל ההשבחה:	20.088 ש"ח / 2 =	**10.044 ש"ח**

14.2. חישוב ההשבחה בגין אישור תכנית מס' רג/340/ג/1:

נתונים לתחשיב	
שטח חלל הגג במצב החדש	40 מ"ר
שטח חדר יציאה לגג במצב הקודם	12 מ"ר
מקדם שווי לחלל הגג	0.7
מקדם שווי לחדר גג	1.2
שווי מ"ר קרקע מבונה במועד הקובע	$305
שער חליפין במועד הקובע	0.90791

תחשיב ההשבחה (נכון למועד הקובע 13.04.1985)		
ההשבחה:	(12 מ"ר x 1.2 - 40 מ"ר x 0.7) x $305 x 0.90791 =	3,766 ש"ח
היטל ההשבחה:	3,766 ש"ח / 2 =	**1,883 ש"ח**

אבישי זיו שמאות מקרקעין בע"מ
רחוב מורן 12, ת.ד. 3015, קרית טבעון 36530
טל. 04-9532881 ♦ פקס 04-9532896 ♦ office@aziv.co.il

14.3. חישוב ההשבחה בגין אישור תכנית מס' רג/340/ג/21:

נתונים לתחשיב	
שטח חלל הגג במצב החדש	70 מ"ר
שטח חלל הגג במצב הקודם	40 מ"ר
מקדם שווי לחלל הגג	0.7
שווי מ"ר קרקע מבונה במועד הקובע	$1,000
עלויות התאמה	$15,000
שער חליפין במועד הקובע	4.632

תחשיב ההשבחה (נכון למועד הקובע 27.01.2006)		
ההשבחה:	[$15,000 - ((40 מ"ר - 70 מ"ר) x 0.7 x $1,000)] x 4.632 =	27,792 ש"ח
היטל ההשבחה:	27,792 ש"ח / 2 =	**13,896 ש"ח**

14.4. חישוב ההשבחה בגין אישור תכנית מס' רג/340/ג/15:

נתונים לתחשיב	
שטח מחסן	8 מ"ר
מקדם שווי למחסן בקומת הקרקע	0.4
שווי מ"ר קרקע מבונה במועד הקובע	$1,000
עלויות התאמה	$1,000
שער חליפין במועד הקובע	4.695

תחשיב ההשבחה (נכון למועד הקובע 03.03.2006)		
ההשבחה:	[$1,000 - (8 מ"ר x 0.4 x $1,000)] x 4.695 =	10,330 ש"ח
היטל ההשבחה:	10,330 ש"ח / 2 =	**5,165 ש"ח**

אבישי זיו שמאות מקרקעין בע"מ
רחוב מורן 12, ת.ד. 3015, קרית טבעון 36530
טל. 04-9532881 ♦ פקס 04-9532896 ♦ office@aziv.co.il

15. <u>השומה</u>

לאור האמור והמפורט לעיל, הגעתי לכלל דעה כדלקמן:

מהות	המועד הקובע	ההשבחה	היטל ההשבחה
תכנית מס' רג/340/ג'	29.08.1980	20.088 ש"ח	**10.044 ש"ח**
תכנית מס' רג/340/ג/1	13.04.1985	3,766 ש"ח	**1,883 ש"ח**
תכנית מס' רג/340/ג/3	23.10.1992	לא חלה השבחה	**---**
תכנית מס' רג/340/ג/21	27.01.2006	27,792 ש"ח	**13,896 ש"ח**
תכנית מס' רג/340/ג/15	03.03.2006	10,330 ש"ח	**5,165 ש"ח**
תכנית מס' רג/מק/340/ג/2/3	20.08.2008	לא חלה השבחה	**---**

ההיטל צמוד מהמועד הקובע ע"פ הוראות התוספת השלישית לחוק.

ערכתי שומה מכרעת זו לפי מיטב ידיעותיי ונסיוני המקצועי, בהתאם לנתונים שהוצגו בפני, ואין לי כל עניין אישי או חלק בנכס הנדון.

ולראיה באתי על החתום,

אבישי זיו
כלכלן ושמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

אבישי זיו שמאות מקרקעין בע"מ
רחוב מורן 12, ת.ד. 3015, קרית טבעון 36530
טל. 04-9532881 ♦ פקס 04-9532896 ♦ office@aziv.co.il

נספח א'

פירוט הנתונים והתחשיבים של שמאי המשיבה

אבישי זיו שמאות מקרקעין בע"מ
רחוב מורן 12, ת.ד. 3015, קרית טבעון 36530
טל. 04-9532881 ♦ פקס 04-9532896 ♦ office@aziv.co.il

5.3. הובא בחשבון מיקום המגרש על ציר תנועה ראשי.

5.4. שווי מ"ר מבונה לניצול חלל גג נלקח לפי מקדם אקוויוולנטי 80%.

5.5. הובא בחשבון ניצול חלל גג לפי 50% משטח קומה א'. לפי תכנית 340 ג' -1

5.6. לתכנית ר"ג 340 ג-21, הובא בחשבון ניצול חלל גג לפי 60% משטח קומה א'.,

5.7. הובאו בחשבון עלויות התאמה להגבהת חלל הגג.

5.8. שווי מ"ר מבונה למחסנים נלקח לפי מקדם אקוויוולנטי 80%.

6. ערכי קרקע

6.1. לתוכנית ר/340/ג'

לפי מקרקעין וערכם 12/1980 שווי יחידת קרקע של 250 מ"ר ברמת תן הינו 1,600 שקל ישן/מ"ר דהיינו שווי 400,000 שקל ישן למגרש 250 מ"ר מוביל לשווי מ"ר מבונה של 1,732 ש"י/מ"ר

שטח מגרש	250	
זכויות	50%	125
חדר גג		12
מרתף	50	25
חצר לפי אקי	20%	34
סה"כ אקי		196
שווי		400,000 ש"י
שווי מ"ר מבונה		2,041 ש"י
וב- $ לפי	7 ש"י	$292

לפי מקרקעין וערכם 3/1980 (ראה לעיל) שווי מ"ר מבונה 1,416 ש"י

בממוצע ליניארי לתאריך הקובע 8/80 בין 3/1980 ל- 12/1980 נקבל 338 $/מ"ר מבונה.

בשומתי לקחתי 300$/מ"ר מבונה.

6.2. לתוכנית ר/340/ג'/1

לפי מקרקעין וערכם 12/84 שהינו יפה למועד הקובע כפי שנקבע בחוברת 3/1985. שווי יחידת קרקע של 250 מ"ר הינו 75,000 $ מוביל לשווי מ"ר מבונה של 439 $/מ"ר

שטח מגרש	250	
זכויות	50%	125
חדר על הגג		12
חצר לפי אקי	20%	34
סה"כ אקי		171
שווי		$75,000
שווי מ"ר מבונה		$439

בשומתי לקחתי 400$/מ"ר מבונה.

6.3. לתוכנית ר/340/ג'/3

אין חיוב

6.4. <u>לתכנית 340/ג/21 ותכנית 340 /ג/15</u>

השמאי המכריע רן וירניק בשומתו ברחוב מנדס אימץ את הסכמות הצדדים לערכי קרקע של $1,000/מ"ר מבונה לתכניות ר"ג/340/ג/21 ור"ג/340 ג/15 .

בשומה זו יילקחו ערכים זהים.

7. <u>תחשיב</u>

<u>בגין תכנית ר"ג 340 ג':</u>

מצב חדש			
חדרי יציאה לגג	12מר	80%	9.6מר
סה"כ שטח אקוויולנטי ליחידה			9.6מר
שווי מ"ר מבונה			$300
שווי במצב חדש			$2,880
בשקלים לפי	0.00558 ₪		16.06 ₪
ההשבחה			16.06 ₪
היטל השבחה			8.03 ₪
נכון לתאריך 29/08/80			

<u>בגין תכנית ר"ג 340 ג' 1:</u>

מצב חדש			
ניצול חלל גג לפי 50% משטח קומה אי	109מר	80%	43מר
הפחתה של 12 מ"ר חדר יציאה לגג	12מר	80%	10מר-
סה"כ תוספת מ"ר אק'			34מר
שווי מ"ר מבונה			$400
שווי במצב חדש			$13,552
בהפחתת עלויות התאמה			-$3,400
השבחה נטו			$10,152
בשקלים לפי	0.90791		9,217 ₪
ההשבחה			9,217 ₪
היטל השבחה			4,609 ₪
נכון לתאריך 13/04/85			

<u>בגין תכנית ר"ג 340/ג/21:</u>

מצב חדש			
ניצול חלל גג לפי 60% מקומה אי	65מר		
בהפחתת ניצול חלל גג במצב קודם	54מר		
תוספת שטח חלל גג במקדם אק' 80%	11מר	80%	8.70מר
שווי מ"ר מבונה			$1,000
השבחה			$8,696
בהפחתת עלויות התאמה			-$2,200
השבחה נטו			$6,496
בשקלים לפי	4.632		30,089 ₪
ההשבחה			30,089 ₪
היטל השבחה			15,045 ₪
נכון לתאריך 27/1/2006			

ר.שרים שמאות והנדסה אזרחית בע"מ
R.Shreim Appraisal & Civil Engineering Ltd.

Rahamim Shreim
Appraiser & civil engineer

אינג' רחמים שרים
מהנדס ושמאי מקרקעין

בגין תכנית ר"ג 340/ג/15:

תוספת זכויות במצב חדש			
שטח תוספת מחסן מותר	8.00 מר		
סה"כ מ"ר אקוויוולנטי זכויות נוספות	6.40 מר		
שווי זכויות	$1,000	לפי	$6,400
בשקלים לפי	₪ 4.695000		₪ 30,048
השבחה			**₪ 30,048**
היטל השבחה			**₪ 15,024**
03/03/2006			

8. ה ש ו מ ה:

לאור האמור לעיל, באתי לכלל דעה כי סביר לאמוד את שווי ההשבחה של חלק מחלקה 187 בגוש 6236 בשטח 491 מ"ר כדלקמן:

תכנית	תאריך קובע	השבחה	היטל השבחה
ר/ג/340/ג	29/08/1980	₪ 16.1	₪ 8.0
ר/ג/340/ג/ 1	14/04/1985	₪ 9,217	₪ 4,609
ר/ג/340/ג/21	27/01/2006	₪ 30,089	₪ 15,045
ר/ג/340/ג/15	03/03/2006	₪ 30,048	₪ 15,024

תכנית ר/ג/340/ג/3/2 לא משביחה את הנכס .

ולראיה באתי על החתום

אינג' ר. שרים
מהנדס ושמאי מקרקעין

משרד ראשי : דרך בן גוריון 1, בני ברק 51201, טלפון : 03-6167030 פקס: 03-6197145
משרד משני :רח' קלומל 4, חולון 58803, טלפון : 03-5506587 פקס:03- 5568897
E-mail: shremr@bezeqint.net

א ב י ש י ז י ו
כלכלן ושמאי מקרקעין
שמאי מכריע לפי חוק התכנון והבניה

נספח ב' - פירוט הנתונים והתחשיבים של שמאי המבקשים

חישוב ההשבחה:

תוכנית 21/ג/340:

תוספת שטח קומת חלל הגג	כ- 11 מ"ר
מקדם	0.7
שטח אקו' לבניה	כ- 7.7 מ"ר
שווי מ"ר מבונה	$ 1,000
דחייה למועד המימוש (כ- 7 שנים)	0.75
שער יציג	₪ 4.632
ההשבחה	₪ 26,750
ההיטל לתאריך הקובע 27/01/2006	₪ 13,375

אבישי זיו שמאות מקרקעין בע"מ
רחוב מורן 12, ת.ד. 3015, קרית טבעון 36530
טל. 04-9532881 ♦ פקס 04-9532896 ♦ office@aziv.co.il