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

תאריך : 29.11.2015

מספר : 150219
גוש : 6205
חלקה : 369

לכבוד
הועדה המקומית תכנון ובניה רמת גן
<u>על ידי רחמים שרים – שמאי הועדה</u>

לכבוד
מר אברהם גפן – הבעלים
<u>על ידי שגיא שער – שמאי הבעלים</u>

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

<u>גוש 6205 חלקה 369 רחוב המעפיל 6 רמת גן</u>

1. **<u>מטרת השומה</u>**

1.1 על פי הודעת מזכיר מועצת שמאי המקרקעין מיום 2.2.2015, מוניתי ע"י יו"ר מועצת שמאי המקרקעין כשמאי מכריע לענין היטל השבחה בגין תכניות שונות (יפורטו בסעיף 1.3 להלן), לגבי חלקה 369 בגוש 6205 (להלן – "**החלקה**"). על החלקה בנוי בניין מגורים ישן דו קומתי (להלן – "**הבנין**") שכתובתו רחוב המעפיל 6 רמת גן.

1.2 בגין מימוש בדרך של מכירת הבנין בשלמות, הוצאו שומות היטל השבחה כדלהלן :

"**שומת הועדה**" – שומת השמאי רחמים שרים מיום 18.11.2014.

"**שומת הבעלים**" – שומת השמאי שגיא שער מיום 2.3.2015.

1.3 **המועדים הקובעים להשבחה –** 15 יום ממועד פרסום התוכניות למתן תוקף (המועדים מוסכמים על שמאי הצדדים) :

רג/340 – בנושא המועד הקובע, מחלוקת שתפורט בסעיף 6.1 ובהכרעתי
רג/340/ג – 29.8.1980
רג/340/ג/1 – 13.4.1985
רג/340/ג/6 – 12.6.1996
רג/340/ג/9 – 8.11.1996
רג/340/ג/11 – 19.2.2001
רג/340/ג/19 – 12.12.2005
רג/340/ג/21 – 27.1.2006
רג/340/ג/15 – 3.3.2006

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 שער מטעם הבעלים :

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

א. שומת הבעלים על נספחיה.

ב. הסכם מכר מיום 15.12.2014.

ג. התייחסות (לבקשתי) מיום 15.6.2015 לשאלה האם תכנית רג/340 משביחה לאור המועד הקובע שלה.

ע"י השמאי שרים :

א. שומת הועדה.

ב. תגובת מיום 18.3.2015 לשומת הבעלים.

ג. תגובה מיום 5.5.2015 לפרוטוקול הישיבה.

ד. התייחסות (לבקשתי) מיום 15.6.2015 לשאלה האם תכנית רג/340 משביחה לאור המועד הקובע שלה.

2.2 <u>ישיבת שמאות מכרעת</u>

א. נערכה במשרדי ביום 5.5.2015.

השתתפו :

השמאית רחמים שרים – שמאי הועדה

השמאי שגיא שער – שמאי הבעלים

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

ג. פרוטוקול הישיבה נשלח לשמאי הצדדים.

השמאים שלחו אלי תגובה/השלמת מסמכים, כפי שהוסכם בישיבה, כמפורט בסעיף 2.1 לעיל.

2.3 <u>ביקור בחלקה, בבנין. ובסביבתו</u>

א. נערך על ידי ביום 20.11.2015 הודעתי לשמאי הצדדים כי השתתפותם אינם דרושה.

נסקרו החלקה, הבנין (מבחוץ), החצר, וסביבת החלקה.

ב. נכסי השוואה שונים נסקרו על ידי במסגרת שומות קודמות שלי ברמת גן.

3. <u>פרטי הרישום והזכויות</u>

3.1 המידע להלן מסתמך על נסח רישום מפנקס הזכויות מיום 24.2.2015 (הופק באמצעות האינטרנט, אינו מהווה נסח רישום מאושר או העתק רישום כמשמעותן בחוק המקרקעין).

3.2 גוש **6205** חלקה **369** רמת גן.

שטח רשום – **554 מ"ר**.

שטח המגרש נטו לאחר הפקעה (לפי דף מידע של העירייה) – 528 מ"ר.

על החלקה בנין מגורים ישן שלא נרשם בפנקס בתים משותפים.

3.3 בעלויות:

גפן אברהם בשלמות.

הערת אזהרה לטובת קרייזי ליין פיתוח ונדל"ן בע"מ.

3.4 על פי חוזה מיום 15.12.2014, גפן אברהם מכר את הבנין לקרייזי ליין פיתוח ונדל"ן בע"מ.

3.5 אין מחלוקת בין שמאי הצדדים לענין הזכויות ולגבי כך שגפן אברהם הוא הנישום.

4. <u>מיקום החלקה והבנין, ותאורם במועד הביקור</u>

4.1 חלקה 369 הנדונה ממוקמת בשכונה המכונה שכונת גפן, בחלק הצפון-מערבי של רמת גן.

האזור מאופיין בבנייה רוויה למגורים, חלקה ישנה מאד וחלקה בתי קומות חדשים ובבניה.

רחוב המעפיל הינו פנימי, חד סטרי ממזרח למערב.

4.2 חלקה 369 מלבנית מלבן בשטח ברוטו של 554 מ"ר ובשטח נטו של 528 מ"ר, עם חזית צפונית צרה לרחוב המעפיל.

בצד הצפוני של הרחוב, מעבר לחלקה הנדונה – בית ספר אוש"א.

על החלקה הגובלת ממזרח בית מגורים ישן, במגרש מוצב שלט על פרויקט חדש למגורים.

על מגרש גדול מאד מדרום מזרח לחלקה הנדונה (חלקה 37 שבחזית רחוב המעפיל וחלקה 368 שבחזית רחוב ז'בוטינסקי), החלו עבודות בניית פרויקט מגורים גדול ששמו המסחרי "פסגת דן".

4.3 על החלקה הנדונה בנין מגורים דו קומתי ישן, שכתובתו רחוב המעפיל 6.

הבנין מכיל (עפ"י תכנית לא חתומה) 4 יח"ד ב- 2 קומות: קרקע + א'.

בביקור נמצא כי צורתו החיצונית של הבנין תואמת את התכנית הנ"ל.

השטחים המשותפים בבנין (קירות חוץ, כניסה, חדר מדרגות), ברמת גימור ותחזוקה ירודים התואמים את גיל הבנין. לא נראים סימני שיפוצי חוץ שבוצעו בבנין.

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.

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

5.2 **<u>תכנית במצב קודם</u>**

<u>תכנית מפורטת מס' רג/222</u> <u>י.פ. 1199 מיום 22.7.1965</u>

בהתאם לתשריט התכנית, החלקה מיועדת לאזור מגורים ג'.

ניתן לבנות בנין בן 3 קומות על קומת עמודים מפולשת. 32% בניה לקומה.

מותרות 9 יח"ד למגרש מינימלי של 500 מ"ר.

5.3 **<u>תכניות במצב חדש</u>**

<u>תכנית רג/340</u> <u>י.פ. 2591 מיום 27.12.1979</u> (**משביחה לפי שומת הועדה**)

החלקה מיועדת ל- **אזור מגורים ג'**, לגביו נקבעו שתי חלופות בניה :

בניה מעל קומה א' מפולשת (קומה א' – הכוונה לקומת עמודים) :

קומה א' מפולשת + 3 קומות של 32% בניה לקומה + 11% מרפסות לכל קומה.

9 יח"ד למגרש מינימלי של 500 מ"ר.

בניה מעל קומה א' חלקית :

קומה א' חלקית 22 % + 2 קומות של 33% בניה לקומה + 11% מרפסות לכל קומה.

8 יח"ד למגרש מינימלי של 500 מ"ר.

לפי סעיף 113(ד) לתכנית, באזורי מגורים ג' בבניינים בני 3 קומות מעל קומת עמודים, הועדה תהא רשאית להתיר תוספת בניה של 1% בקומה. התוספת תהיה על חשבון שטח המרפסות באותה קומה.

<u>תכנית רג/340/ג</u> <u>י.פ. 2651 מיום 14.8.1980</u> (**משביחה לפי שומת הועדה**)

קובעת את הכללת שטח המרפסות באחוזי הבנייה.

קומה א' מפולשת + 3 קומות של 40% בניה לקומה, ובסה"כ 120 % .

9 יח"ד למגרש מינימלי של 500 מ"ר.

בניה מעל קומה א' חלקית :

קומה א' חלקית 28 % + 2 קומות של 44% בניה לקומה.

8 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.

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

הבניה המבוקשת לא תפגע בקווי הבנין.

העיצוב הארכיטקטוני יהיה לשביעות רצונו של מהנדס העיר.

קו בנין אחורי – 5.0 מטר.

קו בנין צידי – 3.0 מטר.

קו בנין קדמי – עד 2.0 מטר יותר מהמסומן בתשריט

תכנית רג/340/ג/1 י.פ. 3181 מיום 29.3.1985 (**משביחה לפי שומת הועדה**)

מתירה בנית חדרי יציאה לגג בשטח 23 מ"ר. הכניסה לחדר היציאה תהיה באמצעות מדרגות פנימיות מתוך הדירות אליהן מוצמד שטח הגג, ולא מחדר המדרגות המשותף של הבנין.

תכנית רג/340/ג/3 י.פ. 4047 מיום 8.10.1992

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 וכו', ובתנאי שיירשמו עם ציון השימוש כרכוש משותף. בשאר השטח, מחסנים לדיירי הבית בלבד לפי 6 מ"ר לדירה.

תכנית רג/מק/340/ג/6 י.פ. 4413 מיום 28.5.1996 (**משביחה לפי שומת הועדה**)

באזור מגורים ב' ו- ג', גודל מגרש מינימלי יקבע לפי המגרש הרשום, וגודלו המינימלי 450 מ"ר. במקום הדרישה לצפיפות של 8 יח"ד ל- 600 מ"ר, הצפיפות תהיה 9 יח"ד ל- 500 מ"ר מגרש, ללא שינוי בזכויות הבניה.

תכנית רג/מק/340/ג/9 י.פ. 4451 מיום 24.10.1996 (**משביחה לפי שומת הועדה**)

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 מס' 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.

תכנית רג/340/ג/11 י.פ. 4957 מיום 4.2.2001 להלן – "**תכנית ג/11**" (**משביחה לפי שומת הועדה**)

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 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.
   בתכנית דרישות לגימור חוץ עמיד.

תמ"א 38 י.פ. 5397 מיום 18.5.05

התכנית חלה על כל שטח המדינה וקובעת הנחיות לחיזוק מבנים קיימים שלגביהם ניתן היתר בניה לפני 1.1.1980, זאת כדי לשפר את עמידותם כנגד רעידות אדמה.

כל זאת עפ"י התניות והוראות המפורטות בהוראות התכנית.

תכנית רג/340/ג/19 י.פ. 5462 מיום 27.11.2005 (**משביחה לפי שומת הועדה**)

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.

תכנית רג/340/ג/21 – י.פ. 5480 מיום 12.1.2006 (**משביחה לפי שומת הועדה**)

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.

<u>תכנית רג/340/ג/15</u> י.פ. 5495 מיום <u>16.2.2006</u> (**משביחה לפי שומת הועדה**)

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.

<u>תמ"א 38 תיקון 1 -</u> <u>החלטת ממשלה מיום 12.7.07</u>

שינוי הוראות התכנית הראשית.

<u>תמ"א 38 תיקון 2</u> - <u>החלטת ממשלה מיום 4.2.10</u>

התכנית משנה ומבהירה הוראות ותחולת התכנית הראשית.

<u>תמ"א 38 תיקון 3 -</u> <u>החלטת ממשלה מיום 7.6.12</u>

התכנית משנה ומבהירה הוראות ותחולת התכנית הראשית.

5.4 **<u>רישוי</u>**

שמאי הועדה מסר צילומי היתרי בניה ישנים ולא ברורים.

מהם ניתן להסיק כי מדובר בניין בן 2 קומות 2 דירות בקומה. שטח קומה 110.34 מ"ר + חדר מדרגות 9.2 מ"ר + מרפסות 9.3 מ"ר.

6. <u>עיקרי המחלוקת בין הצדדים</u>

תחשיבי ההשבחה של שמאי הצדדים בכל התכניות יצורפו כנספח בסוף השומה

האסמכתאות לשווי שקבעו שמאי הצדדים בכל התכניות – יפורטו בהכרעתי פרק 18.

6.1 <u>מחלוקת כללית בנושא מועד הריסה של הבנין הקיים</u>

שמאי הועדה	שמאי הבעלים
מועד הריסה צפוי בשנת 2001. מקדם דחיה חושב לפי % 6. על החלקה מבנה מגורים בן 2 קומות במצב פיזי ירוד שנבנה בשנות ה- 40 המאוחרות של המאה הקודמת, משמע, לכאורה כבר בשנת 1990 סיים המבנה את אורך חייו הכלכליים (במיוחד לאור מצבו הפיזי הירוד). על הצד הזהיר הובאה בחשבון דחייה לשנת 2001, כ- 61 שנים לאחר הקמתו של הבניין הבנוי על החלקה. לצורך הנמקה הביא לדוגמא את תכנית רג/340/ג/11 משנת 2001, בה שווי הבנוי הוא 2,380,000 ₪ (לפי שטח בנוי של 280 מ"ר) ושווי הזכויות הוא 3,027,000 ₪.	**מועד הריסה צפוי בשנת 2012.** מקדם דחיה חושב לפי % 6. שמאי הועדה קובע דחייה לניצול זכויות הבניה עד לשנת 2001 מועד אישור תכנית רג/340/ג/11 הדחיה שנקבע על ידו אומצה לתכנית רג/340, רג/340/ג/1 בלבד. בטעות לא חושבה על ידי שמאי הועדה דחיה, לפי קביעותיו, לתכנית רג/340/ג/6, רג/340/ג/9. בתכנית רג/340/ג/11 אין כדאיות בהריסת הדירות לצורך הבניה. לטענתו גם לפי תחשיביו של שמאי הועדה עולה כי אין כדאיות בהריסת הדירות הקיימות לצורך בניה חדשה עם מלוא הזכויות לשנת 2001. הריסת הדירות תביא גם לאבדן הכנסות משכר דירה לתקופה של שנתיים נוספות ועלויות הריסה ופינוי. רק כיום עם עליית מחירי המקרקעין בסביבה ופוטנציאל הבניה לרבות בגין תמ"א 38 על תיקוניה, קיים תמריץ להריסה ולכן החלה האצת בניה וניצול מלוא זכויות הבנייה (צרף כתבה מעיתון ידיעות אחרונות על שכונת גפן ברמת גן). בהתאם לכך תחושב דחייה עד למועד המכר שנת 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

6.2 **<u>המחלוקת בנושא ההשבחה בגין תכנית רג/340 – תוספת שטחי בניה</u>**

שמאי הועדה	שמאי הבעלים
מהות ההשבחה לאור ה"נוהג" שהיה קיים בעבר	
התכנית משביחה. קיימת פסיקה בענין נוהגים לא חוקים שאין להביאם בחשבון. לדעתו, טעו השמאים המכריעים שייחסו שווי לנוהג לא חוקי. מדובר במרפסות מקורות, לא זוכר אם נכתב בתכנית שניתן לסגור בתריסים, אך זו היתה המרפסת המקובלת.	**התכנית אינה משביחה.** אין השבחה בגין תכנית זו לאור הנוהג הקיים ברמת גן שאפשר בניית מרפסות עוד לפני אישור תכנית רג/340. גם אם מדובר בנוהג פסול הרי שמחירי המקרקעין לאותה עת (למועד הקובע) מסתמכים עליו וכוללים את הזכויות לפיו. בפס"ד <u>ע"א 2809/06</u> מנהל מקרקעי ישראל – מחוז ת"א נגד ברזילי אלכס – נקבע כי יש להוסיף לערך המקורי של הקרקע את שווי נוהג המרפסות שהיה קיים במצב קודם. מפנה לשומות מכריעות שם נבחן עניין הנוהג ברמת גן : שמואל רוזנברג גו"ח 6145/750 רחוב החי"ל 7. רן וירניק גו"ח 6125/242 רחוב מעלה הנשר 6 (נמסרו היתרים שצויינו בשומת וירניק, והיתרים נוספים ברמת גן). אבישי זיו גו"ח 6145/758 רחוב החי"ל 15. נורית ג'רבי גו"ח 6182/106 רחוב תל חי 49. שמואל רוזנברג גו"ח 6158/160 רחוב רכסים 11. נוהג כזה היה קיים גם בועדות תכנון נוספות באותה תקופה, ואינו מיוחד רק לרמת גן. **ככל שיוכרע שהנוהג אינו חל, הציג תחשיב חלופי.**
מהות ההשבחה לאור מועד אישור התכנית **הערה : שמאי הצדדים התייחסו בכתב לנושא זה לאור בקשתי במכתב לאחר הישיבה**	
טענה זו נטענה בעבר ע"י שמאים ונדחתה על ידי בית המשפט (החלטת השופט שלו בתיק ע"א 13081/84), המדברת בעד עצמה.	בעקבות פס"ד פמיני המחייב תחשיב של היטל השבחה בשיטת המדרגות ליום אישור התכנית, אכן עולה כי בגין תכנית רג/340 לא ניתן לחייב בהיטל השבחה. התכנית אושרה במחוזית בשנת 1972 כאשר עפ"י חוק התו"ב לאותה העת לא נדרש פרסום ברשומות, ואישור התכנית היה 15 יום מיום אישורה בועדה המחוזית. פס"ד שנשלח ע"י שמאי הבעלים הינו בביהמ"ש שלום ואינו מחייב את השמאי המכריע. לחילופין ניתן גם לראות את פסק דין פמיני כאופציה לחישוב תוך קביעת חלק מהזכויות כזכויות מותנות. בשומתו טען לנוהג הועדה המקומית שאפשר בניית מרפסות לפי אישורה של תכנית זו, יתכן מאוד שמדובר בעובדה כי הועדה המקומית ראתה את אישור התכנית כחוק ללא פרסום ונהגה לפי הוראות התכנית כבר מתחילת שנות ה- 70. היתרים קודמים משנות ה- 60 הם בנוהג.
שטחים	
אין מחלוקת לגבי שטח המגרש : מצב קודם – 554 מ"ר מצב חדש – 528 מ"ר	
שמאי הועדה הפחית שטח ח. מדרגות 36 מ"ר בשני המצבים.	שמאי הבעלים לא הפחית שטח ח. מדרגות 36 מ"ר בשני המצבים.
מקדמי שווי	
מקדם דחייה – 0.29416 מקדם מרפסות במצב חדש – 0.3	מקדם דחייה – 0.130105 מקדם מרפסות במצב חדש – 0.6

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 הבעלים חלופה לשומתו בה טען שאין כלל השבחה
שווי ל-מ"ר מבונה ואסמכתאות לשווי	
שווי למר מבונה 200 $	שווי למר מבונה 200 $
השבחה והיטל השבחה	
השבחה – 6.330 ₪ היטל השבחה – 3.165 ₪	השבחה – 7.5 ₪ היטל השבחה – 3.7 ₪

6.3 **<u>המחלוקת בנושא ההשבחה בגין תכנית רג/340/ג</u>**

שמאי הועדה	שמאי הבעלים
מהות ההשבחה	
התכנית משביחה	**התכנית משביחה**
הסכמות	
שטח חלקה – 528 מ"ר. זכויות בניה % 120 שטח חדרי יציאה לגג – 36 מ"ר	
מחלוקות בנושא שטחים ומקדמים במצב חדש	
הפחית 36 מ"ר בגין חדרי מדרגות. שטח אקו' חדרי יציאה חושב במקדם 1.0. מקדם דחיה – 0.29416	לא הפחית 36 מ"ר בגין חדרי מדרגות. שטח אקו' חדרי יציאה לגג חושב במקדם 1.0 עבור החדרים עצמם, בתוספת שטח מרפסת גג פנויה (130 מ"ר) במקדם 0.15. מקדם דחיה – 0.130105
שווי ל-מ"ר מבונה ואסמכתאות לשווי	
שווי למר מבונה 220 $	שווי למר מבונה 220 $

6.4 **<u>המחלוקת בנושא ההשבחה בגין תכנית רג/340/ג/1</u>**

שמאי הועדה	שמאי הבעלים
מהות ההשבחה	
התכנית משביחה	**התכנית משביחה**
שטחים ומקדמים במצב חדש	
מקדם חדרי יציאה – 1.5 מקדם הפסד מרפסת – 0.2 מקדם דחיה – 0.39365	מקדם חדרי יציאה – 1.0 מקדם מרפסת גג – 0.15 מקדם דחיה – 0.17411
שווי ל-מ"ר מבונה ואסמכתאות לשווי	
שווי למר מבונה 250 $	שווי למר מבונה 250 $

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

6.5 **<u>המחלוקת בנושא ההשבחה בגין תכנית רג/340/ג/6</u>**

שמאי הועדה	שמאי הבעלים
מהות ההשבחה	
התכנית משביחה. היא מאפשרת 10 יח"ד במקום 9 יח"ד. אין מניעה לבנות קומה אחת עם 4 דירות ושתי קומות עם 3 דירות בקומה. במסגרת קווי הבניין ניתן לנצל שטח עיקרי של כ- 200 מ"ר לקומה. נכון לתאריך הקובע היה מקובל לבנות יח"ד בשטח עיקרי (ללא ממ"ד) של 50-70 מ"ר.	**התכנית לא משביחה.** למרות שתאורטית היא מאפשרת 10 יח"ד במקום 9 יח"ד, לא מוסכם עליו שניתן להוסיף יח"ד נוספת עפ"י תכנית זו, ובסה"כ 10 יח"ד במקום 9 הקיימות. הבינוי האפשרי בבנין הינו בינוי של 3 קומות מעל קומת עמודים מפולשת כלומר 3 דירות בקומה. בינוי של 10 יח"ד יחייב בינוי של 4 דירות באחת הקומות ולאור ההתאמות הנדרשות והבינוי המורכב לרבות בינוי ממ"דים, קירות ועמודים – התכנית אינה משביחה. תוספת יחידה זו ואחרות אפשריות לפי תכנית רג/340ג/9 שאושרה כמה חודשים אחרי תכנית זו ויוצרת אפשרות לבינוי של 4 דירות בקומה כלומר 12 סה"כ בבינוי טוב יותר.
שווי ל-מ"ר מבונה ואסמכתאות לשווי	
שווי למר מבונה 750 $	שווי למר מבונה 750 $

6.6 **<u>המחלוקת בנושא ההשבחה בגין תכנית רג/340/ג/9</u>**

מהות ההשבחה	
התכנית משביחה. אפשרה הגדלת מספר יח"ד בשתיים לעומת תכנית 340/ג/6. הגדילה את הצפיפות ל- 12 יח"ד, 4 יח"ד לקומה. שטח דירה ממוצעת – 49.8 מ"ר במצב חדש.	**התכנית לא משביחה.** זאת למרות שאפשרה הגדלת מספר יח"ד. התכנית מאפשרת תוספת אפקטיבית של 3 דירות בגין הריסת הדירות הקיימות במגרש. זכויות הבניה העיקריות במגרש הינן 120% – 633.6 מ"ר, בהפחתת 36 מ"ר = 597.6 מ"ר. בבינוי של 9 יח"ד מתקבל שטח דירה – 66.4 מ"ר. בבינוי של 12 יח"ד מתקבל שטח דירה – 49.8 מ"ר. אין השבחה בגין שוליות כזו. **הציג תחשיב חלופי.**
מחלוקות בנושא שטחים ומקדמים במצב חדש	
נוספו 2 דירות. מקדם אקו' דירות קטנות – 0.25	תחשיב חלופי : נוספו 3 דירות (בתכנית ג/6 לא היתה כדאיות לתוספת דירה). מקדם אקו' דירות קטנות – 0.1
שווי ל-מ"ר מבונה ואסמכתאות לשווי	
שווי למר מבונה 750 $	**שווי למר מבונה 750 $**

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

6.7 **<u>המחלוקת בנושא ההשבחה בגין תכנית רג/340/ג/11</u>**

שמאי הועדה	שמאי הבעלים
מהות ההשבחה	
התכנית משביחה. הוסיפה % 16 שטחי בניה. הוסיפה 2 קומות, סה"כ – 5 קומות. בתחשיבו הקודמים הבהיר כי השימוש המיטבי היה הריסה ובנייה כבר לפני שנת 2001. רק על הצד הזהיר הובאה בחשבון על ידו, בכל התכניות, דחיה עד ליום אישורה של תכנית ג/11 הנדונה. אין להביא בחשבון דחיה נוספת. לא מקובלת עליו טענת שמאי הבעלים ששטח מרפסת הגג קטן. התחשיב בשומת הועדה הינו לטובת הנישום, כאשר התחשיב בשומת הועדה נמוך מהתחשיב בתגובת הועדה.	**התכנית משביחה** בגלל חלוקת שטחי הבניה בין 5 קומות – קטן שטח מרפסת הגג (שטח עיקרי קומה ממוצעת + ממ"דים + בהפחתת 69 מ"ר חדרי יציאה לגג ושטח למתקנים משותפים.
עלויות נוספות	
	עלות חיפוי שיש שנדרשה בתכנית + עלות מעלית. לאור קביעתו לדחייה עד לשנת 2015 לא הביא עלויות אלו בחשבון מאחר וסטנדרט הבניה היום מחייב בכל מקרה את עלויות אלו המתבטאות במחירי הדירות. זאת בשונה משנת 2001 (המועד הקובע).
מחלוקות בנושא שטחים ומקדמים במצב חדש	
	במצב חדש קיזז 24 מ"ר שטחי חדרי מדרגות
שווי ל-מ"ר מבונה ואסמכתאות לשווי	
3,300 ₪ למ"ר	3,300 ₪ למ"ר

6.8 **<u>המחלוקת בנושא ההשבחה בגין תכנית רג/340/ג/19</u>**

מהות ההשבחה	
התכנית משביחה. ההשבחה נובעת מתוספת של 48 מ"ר עיקרי לאור אישור התכנית.	**התכנית משביחה.** ההשבחה נובעת מתוספת של 48 מ"ר עיקרי לאור אישור התכנית. מאפשרת בנוסף הגדלת מרפסת הגג ב- 12 מ"ר נוספים.
מקדמי שווי	
	דחייה 10 שנים - 0.56
שווי ל-מ"ר מבונה	
4,500 ₪ למ"ר	4,500 ₪ למ"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

6.9 **<u>המחלוקת בנושא ההשבחה בגין תכנית רג/340/ג/21</u>**

שמאי הועדה	שמאי הבעלים
מהות ההשבחה	
התכנית משביחה. שטח חדרי היציאה לגג – 120 מ"ר. ניתן לנצל את זכויות אלו לאור הוראות תמ"א 38 (המקורית) שהגדילה את שטחי הבניה בקומות.	**התכנית משביחה.** התכנית קובעת הגדלת חדרי היציאה לגג בשטח של 40 מ"ר או מחצית מהשטח העיקרי בקומה 5 בתוספת ממ"ד. לפי חישובו השטח הניתן לבניית חדרי יציאה לגג – 90 מ"ר.
מחלוקות בנושא שטחים ומקדמים במצב חדש	
מקדם תוספת שטח חדרי יציאה לג – 1.5 מקדם הפסד מרפסת גג – 0.2	מקדם דחייה 9 שנים – 0.59 מקדם קיזוז מרפסת גג – 0.7
שווי ל-מ"ר מבונה	
4,500 ₪ למ"ר	4,500 ₪ למ"ר

6.10 **<u>המחלוקת בנושא ההשבחה בגין תכנית רג/340/ג/15</u>**

מהות ההשבחה	
התכנית משביחה. החיוב בגין תכנית זו הינו לגבי דירות מכוח תכניות בנין עיר מאושרות, ואשר לגביהן ניתן לנצלן את הוראות התכנית.	**התכנית משביחה.** התכנית מאפשרת בניית מחסן דירתי של 6 מ"ר לדירה. מאחר ומדובר במגרש קטן ובבינוי של 15 יח"ד החל מאישור תכנית רג340/ג/11 נדרשת הקמת מרתף לצורך פתרונות חניה ובהתאם לתכנית רג/340/ג/3. סעיף 11.1.3 לתכנית נקבע כי במידה ובונים מחסן דירתי כאמור לא ניתן יהיה להקים מחסן בקומת המרתף עפ"י רג/340/ג/3.
מחלוקות בנושא שטחים ומקדמים במצב חדש	
מקדם מחסן – 0.8	בהתאם לאמור לעיל יש לקבוע השבחה לפי תוספת השווי בין מחסן בקומת מרתף ל מחסן דירתי. ההפרש מתבטא במקדם – 0.3. מקדם דחייה של 9 שנים – 0.59.
שווי ל-מ"ר מבונה	
4,500 ₪ למ"ר .	4,500 ₪ למ"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

7. סיכום שומות הצדדים

תחשיבי שמאי הצדדים מצורפים כנספח בסוף השומה המכרעת.

תכנית	שומת הועדה		שומת הבעלים	
	השבחה ₪	היטל השבחה ₪	השבחה ₪	היטל השבחה ₪
רג/340	6.330	3.165	0 או 7.5	3.7
רג/340/ג	40.06	20.015	12.22	6.11
רג/340/ג/1	3,883	1,1941.50	1,108	554
רג/340/ג/3	אין חיוב		אין חיוב	
רג/340/ג/6	37,000	18,500	אין חיוב	
רג/340/ג/9	61,000	30,500	אין חיוב	
רג/340/ג/11	239,185	119,593	78,424	39,212
רג/340/ג/19	264,000	132,000	130,032	65,016
רג/340/ג/21	298,350	149,175	39,028	19,514
רג/340/ג/15	396,000	198,000	71,685	35,842.5

8. מחלוקת כללית בנושא מועד הריסה של הבנין הקיים

ככלל, מועד הריסה צפוי של בנין ישן קיים בבניה רוויה, מושפע מהגורמים :

- מצבו הפיסי של הבנין במועד ההריסה הצפוי.
- שווי זכויות הבניה במקרה של הריסת הבנין לעומת שווי הבנין הקיים, כל זאת במועד ההריסה הצפוי.
- הבינוי המקובל באזור.
- מספר בעלי הדירות בבנין.
- המועד מביא בחשבון בעלים סביר ומצוי. המצב בפועל בבנין הנדון אינו משנה לנושא הדחיה אשר אמור לשקף בעלים פוטנציאלי, כל שהוא.

ממצאי בדיקתי :

- אמנם ביקורי נערך בשנת 2015. אולם אין ספק שמצבו הפיסי של הבנין בשנת 2001 היה ירוד, והתכנון לא היה מודרני. זאת בהתחשב בשנת הבניה המשוערת – בשנות ה- 40 המאוחרות של המאה הקודמת (מהיכרותי את העיר, מקובל עלי המועד שקבע שמאי הועדה).
- מקובל עלי תחשיב שמאי הועדה לפיו בשנת 2011 שווי הזכויות היה גבוה משווי הבנין (זאת גם בהנחה מקלה שהשטח הבנוי – 280 מ"ר).
- בשנת 2001 החלה בניה חדשה באזור, במקום בתים ישנים שנהרסו.
- מדובר **בבעלים יחיד** של הבנין. כך שאין אינטרסים מנוגדים של מספר בעלי דירות , הגורמים דחיה.

מסקנה – מועד ההריסה הצפוי הינו בשנת 2001.

הדחייה, בכל התכניות שעד שנת 2001, תחושב עד מועד זה, לפי % 6.

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

9. **<u>הכרעה בנושא ההשבחה בגין תכנית רג/340</u>**

9.1 **<u>עצם החבות בהיטל בגין תכנית 340</u>**

א. ביום 15.6.2015 פניתי לשמאי הצדדים בנושא טענה שעלתה בתיק אחר שהתנהל בפני, לגבי החבות בהיטל השבחה בגין תכנית רג/340, זאת כמפורט להלן.

טיעונים לנושא זה לא נטענו כאן בשומות הצדדים, ולכן פניתי אליהם לבקש תגובתם בכתב לנושא.

שמאי הועדה שלח בתגובה את <u>ע"א 13081/84</u> **חברת חלקה 286 בגוש 6186 ואח' נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה רמת גן** .

שמאי הבעלים כתגובה: הפס"ד ניתן בבית משפט השלום ואינו מחייב את השמאי המכריע. אזכר את חוק התכנון והבניה ש לאותה עת, לפיו לא נדרש פרסום ברשומות, ואישור תכנית ניתן תוך 15 יום מאישור הועדה המחוזית.

ב. לפי התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה (בה הוראות הנוגעות לנושא היטל השבחה), חבות בהיטל השבחה חלה רק על תכניות שאושרו לאחר 15.7.1975 (לא יותר משש שנים קודם תחילת החוק – תיקון 18 לחוק התו"ב).

ג. לכן, יש רלוונטיות למועד אישור תכנית רג/340 הנדונה.

תכנית זו אכן פורסמה למתן תוקף ב- י.פ. 2591 מיום **27.12.1979,** אולם אושרה למתן תוקף על ידי הועדה המחוזית ביום **13.11.1972**.

ד. אולם, ההוראה בחוק לפיה תכנית נכנסת לתוקף עם פרסומה, נכנסה לתוקף רק בתיקון 10 משנת 1978. **לפני תיקון זה, תכנית נכנסה לתוקף 15 יום לאחר אישורה, ולא היתה חובה לפרסם אותה** (סעיף 119 בחוק התכנון והבניה המקורי משנת 1965).

ה. נושא זה, של תחילת תוקפה של תכנית רג/340, נדון בפס"ד ביהמ"ש המחוזי תל אביב <u>844/94</u> **י.פ.ה.ר פרדסים לפרי הדר בע"מ ואח' נ. הועדה המקומית לתו"ב רמת גן ואח'**.

בגלל חשיבות פסק הדין לענייננו, להלן ציטוטים רלוונטיים מפסק הדין (סעיף 76) [ההדגשות שלי – ש.ר.] :

על פי הדין שנהג אותה עת (סעיף 119 לחוק התכנון והבניה לפני תיקונו בשנת תשל"ט), <u>היתה תחילתה של תכנית שאושרה בתום 15 יום לאחר אישורה, ולא היה צורך לפרסמה ברשומות</u> (ראה בג"צ 500/76 כהנוב נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה נס ציונה, פ"ד לב(1) 48). החל מתיקון 10 לחוק מתשל"ט, התכנית נכנסת לתוקף רק לאחר פרסום הודעה על אישורה.

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

ההודעה בדבר מתן התוקף לתכנית רג/340 פורסמה רק ביום 27.12.1979. הנתבעות, לעומת זאת, טוענות כי התכנית נכנסה לתוקף רק עם פרסומה בשנת 1979, שכן סעיף 109 לחוק בנוסחו דאז קבע כי לאחר אישור התכנית בידי הועדה המחוזית, היה עליה להודיע על כך לשר הפנים לפני מתן פרסום לאישור, שכן השר היה רשאי לדרוש מהועדה, בתוך 15 יום ממועד מסירת ההודעה, לדון בתכנית מחדש.

לכן הואיל והשר אישר את התכנית רק בשנת 1979 - היא לא נכנסה לתוקף קודם לכן (תצהיר שרים בעמ' 25)**.** **<u>טענה זו יש לדחות : זכותו של השר לדרוש דיון מחודש בתכנית מוגבלת לתקופה של 15 יום, על פי נוסחו דאז של סעיף 109, משלא עשה כן – נכנסה התכנית לתוקף בתוך 15 יום ממועד אישורה כפי שקבע סעיף 119 בנוסחו דאז.</u>**

שמאי הועדה התייחס לפס"ד <u>ע"א 13081/84</u> **חברת חלקה 286 בגוש 6186 ואח' נ' הועדה המקומית לתכנון ובניה רמת גן**.

לפיו מועד תכנית רג/3490 הינו מועד פרסומה י.פ. 2591 מיום **27.12.1979.**

אולם מדובר בפסק דין שלום. **ברור שיש להתייחס לפס"ד י.פ.ה.ר (ראה לעיל), שהינו מנחה.**

9.2 **<u>הכרעה בנושאים אחרים שנטענו לגבי תכנית זו</u>**

הואיל והכרעתי לעיל שאין חבות בהיטל השבחה בגין התכנית, ההכרעה בנושאים אלו – אינה רלוונטית.

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

הכרעתי בגין השוויים בכל התכניות תפורט בפרק 18.

התכנית משביחה.

היא הגדילה אחוזי בניה לקומה מ- % 32 ל- % 40 לקומה.

הערה : על פי חישובי, בשום תכנית משביחה אין בעייתיות מבחינת התכסית.

התכנית התירה בניית חדרי יציאה לגג בשטח של 12 מ"ר מכל דירה בקומה עליונה.

מקובלת עלי גישת שמאי הצדדים לפיה מדובר, בתכנית זו ובאלו שאחריה, בזכויות בניה הניתנות למימוש רק בהריסת הבנין הקיים.

שווי מ"ר מבונה של חדר היציאה לגג עצמו, אינו גבוה משווי מ"ר מבונה בקומות שתחתיו.

שווי חדר היציאה לגג נגזר רק משווי מרפסת הגג הצמודה.

בתכנית זו, מדובר בשטח קטן מאד של חדר יציאה לגג (לאחר הפחתת שטח חדר המדרגות הפנימי).

לכן השימוש בחדר עצמו הוא מוגבל, כולל השימוש במרפסת הגג.

מקדם מרפסת הגג בתכנית זו – **0.1**.

חישוב שטח מרפסת הגג במצב חדש

שטח עיקרי (לאחר הפחתת 36 מ"ר מדרגות הכלולות בשטח) –

528 מ"ר (**שטח המגרש בכל התכניות**) X 120 % בהפחתת 36 מ"ר = 597.6 מ"ר

שטח קומה עליונה ללא חדר מדרגות (3 קומות) – 199.2 מ"ר

הפחתת 3 חדרי יציאה לגג (12 מ"ר לחדר) – 36.0 מ"ר

שטח מרפסות גג – 163.2 מ"ר

הערה : שטח חדרי היציאה לגג + שטח חדר מדרגות = 48 מ"ר.על גג עליון (מעל חדרי היציאה לגג וחדר המדרגות) בשטח כזה, ניתן למקם את כל המתקנים הדרושים (רובם דודי שמש וקולטים).

תאור	שטח מ"ר	מקדם שווי	שטח אקו' מ"ר
מצב קודם			
שטח עיקרי % 96 בניכוי 36 מ"ר חדרי מדרגות	470.9	1.0	470.9
מצב חדש			
שטח עיקרי % 120 בניכוי 36 מ"ר חדרי מדרגות	597.6	1.0	597.6
3 חדרי יציאה לגג	36.0	1.0	36.0
מרפסות גג	163.2	0.1	16.3
סך הכל מצב חדש			649.9
השבחה גולמית			179.0
השבחה בהתחשבות בדחיה במקדם 0.294 (21 שנים לפי % 6)			**52.6**

11. **<u>הכרעה בנושא ההשבחה בגין תכנית רג/340/ג/1</u>**

התכנית משביחה.

היא הגדילה את שטח חדרי היציאה לגג ל- 23 מ"ר כל דירה בקומה עליונה.

גם כאן, שווי מ"ר מבונה של חדר היציאה לגג עצמו, אינו גבוה משווי מ"ר מבונה בקומות שתחתיו.

שווי חדר היציאה לגג נגזר רק משווי מרפסת הגג הצמודה.

בתכנית זו, מדובר בשטח גדול יחסית של חדר יציאה לגג (גם אחרי הפחתת חדר המדרגות הפנימי).

לכן השימוש בחדר עצמו הוא משמעותי מבחינת השווי, כולל השימוש במרפסת הגג.

מקדם מרפסת הגג בתכנית זו – 0.15.

חישוב שטח מרפסת הגג במצב חדש

שטח עיקרי (פרק 10 לעיל) – 597.6 מ"ר

שטח קומה עליונה ללא חדר מדרגות (3 קומות) – 199.2 מ"ר

הפחתת 3 חדרי יציאה לגג (23 מ"ר לחדר) – 69.0 מ"ר

מרפסות גג – 130.2 מ"ר

הערה : שטח חדרי היציאה לגג + שטח חדר מדרגות = 81 מ"ר. על גג עליון בשטח כזה, ודאי שניתן למקם את כל המתקנים הדרושים (רובם דודי שמש וקולטים).

תאור	שטח מ"ר	מקדם שווי	שטח אקו' מ"ר
מצב קודם			
ראה תכנית 340/ג'	649.9	1.0	649.9
מצב חדש			
שטח עיקרי ללא חדרי יציאה לגג (לא השתנה לעומת תכנית 340/ג')			597.6
3 חדרי יציאה לגג	69.0	1.0	69.0
מרפסות גג	130.2	0.15	19.5
סך הכל מצב חדש			686.1
השבחה גולמית			36.2
השבחה בהתחשבות בדחיה במקדם 0.394 (16 שנים לפי % 6)			**14.3**

12. **<u>הכרעה בנושא ההשבחה בגין תכנית רג/340/ג/6</u>**

התכנית לא שינתה שטחי בניה, אלא רק הוסיפה יח"ד אחת, כך שסה"כ יכולות להיות תאורטית 10 יח"ד.

הואיל ומדובר ב- 3 קומות. המשמעות היא שהבינוי יהיה 2 קומות בנות 3 דירות + קומה אחת בת 4 דירות.

אמנם, תוספת תאורטית של דירה אחת מקטינה את שטח הדירות הממוצע, וגורמת בכך להשבחה, אולם בינוי כמפורט לעיל – הינו בעייתי :

במועד הקובע כבר היה הכרח לבצע ממ"דים. הממ"ד אמור "לרדת" עד היסודות. יש בעייתיות תכנוניות (לממ"דים חייב להיות קיר חוץ) והנדסיות בביצוע 4 ממ"דים בקומה אחת ו- 3 ממ"דים בשתי קומות.

קיימת בעייתיות בצנרת ביוב ודלוחין אנכית לדירה אחת נוספת.

קיימת בעייתיות בביצוע לובי קומתי שאינו זהה בקומות.

לאור המפורט לעיל – לדעתי **אין השבחה.**

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

13. **<u>הכרעה בנושא ההשבחה בגין תכנית רג/340/ג/9</u>**

התכנית לא שינתה שטחי בניה, אלא רק הוסיפה **מבחינה מעשית** 2 יח"ד, כך שסה"כ יכולות להיות 12 יח"ד (אין סבירות לבצע יותר מ- 4 דירות בקומה).

הואיל ומדובר ב- 3 קומות. המשמעות היא שהבינוי יהיה זהה בכל הקומות – 4 דירות בקומה.

הואיל ויש לפעול לפי **פס"ד פמיני** (על כל מגרעותיו) , הרי יש להביא בחשבון בתכנית זו רק תוספת 2 יח"ד לעומת תכנית ג/6, זאת למרות שכמפורט לעיל, תכנית ג'6 לא השביחה.

שטח דירה ממוצעת במצב קודם (597.6 מ"ר, 10 דירות) – 59.8 מ"ר

שטח דירה ממוצעת במצב חדש (597.6 מ"ר, 12 דירות) – 49.8 מ"ר

אין ספק כי במועד הקובע, ועד היום, היה ביקוש רב ברמת גן לדירות קטנות.

מקובל עלי מקדם שווי של % 25 בגין שוליות בשטח הדירות.

תאור	שטח מ"ר	מקדם שווי	שטח אקו' מ"ר
מצב קודם			
שטח עיקרי בקומות	597.6	1.0	597.6
מצב חדש			
שטח עיקרי בקומות ללא שינוי			597.6
תוספת 2 דירות	99.6	0.25	24.9
סך הכל מצב חדש			622.5
השבחה גולמית			24.9
השבחה בהתחשבות בדחיה במקדם 0.747 (5 שנים לפי % 6)			**18.6**

<u>הערה</u> בהתייחס למספר הדירות במצב חדש, מקדם תוספת הדירות מהווה 24.9 מ"ר/597.6 = **0.042** חישוב זה הובא כאן לצורך הסבר מקדם הדירות הקטנות בתכנית ג/1, ראה פרק 14 להלן.

14. **<u>הכרעה בנושא ההשבחה בגין תכנית רג/340/ג/11</u>**

התכנית משביחה.

היא הגדילה אחוזי בניה בבנין מ- % 120 ל- % 136.

היא הגדילה את מספר הקומות ל- 5.

מבחינה מעשית ניתן לבצע 15 דירות – 3 דירות בקומה.

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

הדרישות לציפוי עמיד של חזיתות הבנין היו סטנדרטיות במועד התכנית, ואינן עלות עודפת.

לא ניתן לבנות ולהשתמש בבנין בן 5 קומות ללא מעלית, וגם זו אינה עלות עודפת.

<u>חישוב שטח מרפסת הגג במצב חדש</u>

שטח עיקרי (לאחר הפחתת 48 מ"ר מדרגות הכלולות בשטח):

528 מ"ר (**שטח המגרש בכל התכניות**) X % 136 בהפחתת 48 מ"ר = 670.1 מ"ר

שטח קומה עליונה ללא חדר מדרגות (5 קומות) – 134.0 מ"ר

הפחתת 3 חדרי יציאה לגג (23 מ"ר לחדר) – <u>69.0 מ"ר</u>

שטח מרפסות גג – 65.0 מ"ר

שטח דירה ממוצע – 44.7 מ"ר

תאור	שטח מ"ר	מקדם שווי	שטח אקו' מ"ר
מצב קודם			
שטח עיקרי % 120 בניכוי 36 מ"ר חדרי מדרגות + תוספת 2 דירות	622.5	1.0	622.5
3 חדרי יציאה לגג	69.0	1.0	69.0
מרפסות גג	130.2	0.15	19.5
סך הכל מצב קודם			711.0
מצב חדש			
שטח עיקרי % 136 בניכוי 48 מ"ר חדרי מדרגות	670.1		670.1
תוספת שווי בגין דירות קטנות (ראה הערה בסוף פרק 13)	670.1	0.042	28.1
3 חדרי יציאה לגג	69.0	1.0	69.0
מרפסות גג	65.0	0.15	9.8
סך הכל מצב חדש			777.0
השבחה גולמית			**66.0**

15. **<u>הכרעה בנושא ההשבחה בגין תכנית רג/340/ג/19</u>**

התכנית משביחה.

היא מאפשרת **למעשה** תוספת שטח עיקרי בשטח של 48 מ"ר.

חישוב שטח מרפסת הגג במצב חדש

שטח עיקרי (לאחר ביטול ההפחתה של 48 מ"ר מדרגות):

528 מ"ר (שטח המגרש בכל התכניות) X 136 % = 718.1 מ"ר

שטח קומה עליונה ללא חדר מדרגות (5 קומות) – 143.6 מ"ר

הפחתת 3 חדרי יציאה לגג (23 מ"ר לחדר) – 69.0 מ"ר

שטח מרפסות גג – 74.6 מ"ר

שטח דירה ממוצע – 47.9 מ"ר.

מדובר בהגדלת שטח ממוצע של כ- 3 מ"ר לעומת תכנית ג/11. מקדם דירות קטנות יקטן ב- 10 % לעומת תכנית ג/11 – 0.38.

תאור	שטח מ"ר	מקדם שווי	שטח אקו' מ"ר
מצב קודם (פרק 14 לעיל)			777.0
מצב חדש			
שטח עיקרי % 136	718.1	1.0	718.1
3 חדרי יציאה לגג	69.0	1.0	69.0
מרפסות גג	74.6	0.15	11.2
תוספת שווי בגין דירות קטנות (ראה הערה בסוף פרק 12)	718.1	0.038	27.3
סך הכל מצב חדש			825.6
השבחה גולמית			**48.6**

16. **<u>הכרעה בנושא ההשבחה בגין תכנית רג/340/ג/21</u>**

התכנית משביחה.

היא קובעת הגדלת חדרי יציאה לגג לפי הקטן משטח של 40 מ"ר לחדר, או מחצית מהשטח העיקרי בקומה 5 בתוספת ממ"ד.

<u>חישוב שטחי חדרי היציאה לגג על פי מחצית מהשטח העיקרי בקומה 5 בתוספת ממ"ד</u>.

שטח קומה עליונה (ראה תכנית ג/19) – 143.6 מ"ר

3 ממ"דים (בשטחם במועד הקובע) – <u>21.0 מ"ר</u>

סה"כ – 164.6 מ"ר

מחצית – 82.3 מ"ר

המחצית קטנה מ- 120 מ"ר (3 חדרי יציאה לגג בשטח 40 מ"ר).

זה שטח חדרי היציאה לגג.

חישוב שטח מרפסת הגג במצב חדש

שטח קומה עליונה – 143.6 מ"ר

בהפחתת שטח חדרי היציאה לגג – 82.3 מ"ר

שטח מרפסות גג – 61.3 מ"ר

תאור	שטח מ"ר	מקדם שווי	שטח אקו' מ"ר
מצב קודם (פרק 13 לעיל)	825.6	1.0	825.6
מצב חדש			
שטח עיקרי % 136	718.1		718.1
חדרי יציאה לגג	82.3	1.0	82.3
מרפסות גג	61.3	0.15	9.2
תוספת שווי בגין דירות קטנות (ראה פרק 15)	718.1	0.038	27.3
סך הכל מצב חדש			836.9
השבחה גולמית			**11.3**

17. **<u>הכרעה בנושא ההשבחה בגין תכנית רג/340/ג/15</u>**

<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 (על פי מספר תכניות הגשה שנמסרו לי בשומות מכריעות קודמות) לסמן בתוך הדירה את המחסן.

למרות שיתכן שמדובר בפיקציה, והמחסנים כלל לא נבנים או שהם מפורקים לאחר מתן תעודת גמר, מדובר במגבלה, ומכאן מקדם השווי.

<u>שטח המחסנים</u>

15 יח"ד X 6 מ"ר = **90 מ"ר**

<u>שטח חדרי היציאה לגג ומרפסות הגג</u>

כמפורט בראש פרק 16, שטח חדרי היציאה לגג מחושב על פי השטח העיקרי בקומה שתחת הגג.

הואיל ומדובר כאן בתכנית המתייחסת למחסנים (בכפוף לדרישות הועדה לנושא הרישוי כמפורט לעיל), הרי לדעתי התכנית לא מגדילה את שטח חדרי היציאה לגג.

רק שטח מרפסות הגג יגדל ב- 18 מ"ר.

מקדם שווי

מצב קודם (מחסנים במרתף) – 0.2

מצב חדש (מחסנים בדירה, במגבלה שפורטה לעיל) – 0.8

תחשיב ההשבחה

90 מ"ר מחסנים X 0.6 – 54.0 מ"ר אקו'

18 מ"ר מרפסות גג X 0.15 – 2.7 מ"ר אקו'

סה"כ השבחה – 56.7 מ"ר אקו'

18. **הכרעתי בנושא שווי ל-מ"ר מבונה אקו' במועדים הקובעים השונים**

שמאי הצדדים הסכימו על השוויים בכל התכניות.

הם 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 ברחובות שאינם ראשיים.

להלן טבלת השומות המכריעות :

השמאי המכריע	רחוב	גוש/חלקה
רן ורניק	מעלה הנשר 6	6125/242
אריה אריאל	אלכסנדר 8	6126/113
בצלאל קציר	יוסף הגלילי 4	6125/716
משה נדם	יוסף הגלילי 7	6125/294
מנחם מלוכנא	מעלה הצופים	6127/161
אמנון נזרי	עוזיאל 8	6158/906
משה נדם	חברון 3	6158/589
שמואל רוזנברג	רכסים 11	6158/160
דורית פריאל	שפירא 10	6128/544
גבע בלטר	תש"י 6	6128/161
שושי שרביט	שפירא 4	6128/314

השמאי המכריע	רחוב	גוש/חלקה
מוטי דיאמנט	בועז 11	6128/208
שושי שרביט	בועז 11	6128/208
נאוה סירקיס	קלאוזנר 15	6126/313
אריה אריאל	שאנן 21	6126/136

עיינתי בשומות הנ"ל, והן ומכילות אסמכתאות רבות.

בדקתי גם את מיקום הנכסים נשוא שומות אלו.

הואיל ומדובר במספר רב יחסית של שומות, גם בהנחה שקיימת סטיה כל שהיא בגין מיקום ספציפי, היא מתקזזת בשני הכוונים.

ניתוח שומות מכריעות אלו, מוביל אותי למסקנה לפיה השוויים המוסכמים בשומות הצדדים – מקובל עלי.

19. **<u>תחשיב ההשבחה והיטל ההשבחה (טבלה מרכזת)</u>**

תכנית	פרק בשומה	מועד קובע	שטח אקו' מ"ר	שווי ל-מ"ר אקו' ₪	השבחה ₪	היטל השבחה ₪
רג/340	9	13.11.1972[1]			אין השבחה	אין היטל השבחה
רג/340/ג	10	29.8.1980	52.6	1.21	63.6	31.8
רג/340/ג/1	11	13.4.1985	14.3	227	3,246	1,623
רג/340/ג/6	12	12.6.1996			אין השבחה	אין היטל השבחה
רג/340/ג/9	13	8.11.1996	18.6	2,434	45,273	22,636
רג/340/ג/11	14	19.2.2001	66.0	3,300	217,800	108,900
רג/340/ג/19	15	12.12.2005	48.6	4,500	218,700	109,350
רג/340/ג/21	16	27.1.2006	11.3	4,500	50,850	25,425
רג/340/ג/15	17	3.3.2006	56.7	4,500	255,150	127,575

[1] הסבר למועד הקובע – בפרק 9

הצמדות

על היטלי ההשבחה למועדים המפורט 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

נספחים

תחשיבי שמאי הצדדים

10. תחשיב:

בגין תכנית ר"ג 340 :

מצב קודם		
שטח בנוי בפועל כ- 70 מ"ר ברוטו לדירה סה"כ 280 מ"ר	280.00 מר	
שווי מ"ר בנוי	$473	
שווי הבנוי	$132,300	
שטח החלקה	**554.00 מר**	
זכויות בניה למגורים **שטח עיקרי**	96%	495.84 מר
סה"כ שטח	495.84 מר	
שווי זכויות לפי $200	$99,168	
מצב חדש		
שטח החלקה	**528.00 מר**	
זכויות בניה למגורים בניכוי 36 מר ח.מדרגות	**96%**	470.88 מר
מרפסות 11% לקומה *3 קומות במקדם אקווי' 30%	33%	54.85 מר
סה"כ שטח כזכויות בנייה		525.73 מר
שווי הזכויות כמגורים		$200
שווי הזכויות במצב חדש		$105,145
השבחה		$5,977
השבחה בדחייה עד שנת 2001 שיעור היוון 6%	0.29416	$1,758.23
בשקלים לפי		₪ 0.0036
סה"כ שווי זכויות הבנייה דחויות		₪ 6.3296
היטל השבחה		₪ 3.1648
נכון לתאריך 11.1.1980		

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

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

Rahamim Shreim
Appraiser & civil engineer

אינג' רחמים שרים

בנין תכנית ר"ג 340 ג':

מצב קודם		
שטח בנוי בפועל כ- 70 מ"ר ברוטו לדירה שח"כ 280 מ"ר	280.00 מר	
שווי מ"ר בנוי	$494	
שווי הבנוי	$138,180	
שטח החלקה	528.00 מר	
זכויות בנוי למטרים בניכוי 36 מר מ.מדרגות	98%	470.88 מר
מרפסות 11% לקומה +3 קומות במקדם אקווי 30%	33%	52.27 מר
סה"כ שטח כוכויות בנייה		523.15 מר
שווי קודם	$220	$115,093
מצב חדש		
שטח החלקה	528.00 מר	
זכויות בנוי למטרים בניכוי 36 מר מ.מדרגות	120%	597.60 מר
3 חדרי גג		36.00 מר
סה"כ תוספת שטח כוכויות בנייה		633.60 מר
שווי הזכויות במטרים במצב חדש	$220	$139,392
השבחה		$24,299
השבחה בדחייה עד שנת 2001 שיעור חיזון 6%	0.29416	$7,148
בשקלים לפי	0.0056 ש"ח	
השבחה בדחוייה		40.03 ש"ח
היטל השבחה		20.01 ש"ח
נכון לתאריך 29.8.1990		

בנין תכנית ר"ג 340 ג' 1:

חיוב בגין 3 חדרי גג בדחייה

מצב חדש		
תוספת 11 מ"ר ליחי"ד * 3 יחי"ד במקדם 150%	150%	49.50 מר
במיבני הפסד מרפסת גג ליחי"ד 3 יחי"ד במקדם 20%	20%	6.60 מר
שטח לחיוב		42.90 מר
שווי מ"ר מבוטח	$250.00	$10,725
השבחה		$10,725
על הצד ההזהיר תילקח השבחה בדחייה לשנת 2001	0.39365	$4,221.9
בשקלים לפי	0.908 ש"ח	3,833.0 ש"ח
היטל השבחה בדחייה		1,917 ש"ח
נכון לתאריך קובע 13/4/1985		

בנין תכנית ר"ג 340 ג' 3:

עיים פסיקות שמאים מכריעים התכנית לא ברת חיוב.

משרד ראשי : דרך בן גוריון 1, בני ברק 51201, טלפון : 03-6167030 פקס : 03-6197145
משרד משני : רח' קלמל 4, חיפה 58803, טלפון : 03-5506587 פקס 03-5508897
E-mail: shremr@bezeqint.net

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

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'-6:

שטח המגרש	528.0 מר		אקו'	
זכויות בנית למגורים בניכוי 36 מ"ר ח.מדרגות	120%	598 מר		
יח"ד אפשריות ניתן למכסימום 8 יח"ד למגרש של 450 מ"ר	10.58 יחי"ד			
ההיתנו ניתן למצל 10 יחי"ד	10 יחי"ד			
ההיתנו הסטטוטי יחי"ד	1 יחי"ד			
שטח עיקרי ממוצע ליחי"ד ב-3 קומות		59.76		
השבחה לפי מקדם אקו'ב25%	59.76 מר	25%	$750	$11,205
מחי"ב השטחה ושימה				$11,205
באקלים לפי	3.273 גם		₪ 37,000	
השבחה			₪ 37,000	
היטל השבחה			₪ 18,500	
נכון ל- 12/06/1996				

בגין תכנית ר"ג 340 ג' 9 :

התכנית הגדילה את הצפיפות אמנם נכון לתאריך הקובע הבנייה לפי 4 יחי"ד לקומה.

שטח המגרש	528.0 מר		אקו'	
זכויות בנית למגורים בניכוי 36 מ"ר ח.מדרגות	120%	598 מר		
יחי"ד אפשריות (על כל אחת שמגריסה ניתן למקבל 2 יחי"ד)	22 יחי"ד			
ההיתנו תוספת יחי"ד	2 יחי"ד			
בהתאם למגבלת תכנון והנסיות חילקה לפי 11 יח"ד מינ' 4 יח"ד למגרש	22 יחי"ד			
תוספת יחי"ד בפועל ע"פ נתוני המגרש	2 יחי"ד			
שטח עיקרי ממוצע ליחי"ד ב-3 קומות		49.80		
השבחה לפי מקדם אקו'ב25%	99.60 מר	25%	$750	$18,675
מחי"ב השבחה ושימה				$18,675
באקלים לפי	3.245 גם		₪ 61,000	
השבחה			₪ 61,000	
היטל השבחה			₪ 30,500	
נכון ל- 8/11/1996				

בגין תכנית ר"ג 340 ג'-11:

בתכנית זו ניתן לנצל 5 קומות

מצב קודם			
שטח החלקה	528.00 מר		
זכויות בנית למגורים בניכוי 36 מר ח.מדרגות	120%	597.60 מר	
3 חדרי גג במקדם 130% לאחר הפסד מרפסת	130%	89.70 מר	
סה"כ שטח קודם	687.30 מר		
מצב חדש			
שטח החלקה	528.00 מר		
זכויות בנית למגורים בניכוי 48 מר ח.מדרגות	**136%**	670.08 מר	
3 חדרי גג למי 3 יחי"ד לקומה	**130%**	89.70 מר	
סה"כ שטחי כוכיות בנייה		759.78 מר	
סה"כ תוספת שטחי		72.48 מר	
שווי הזכויות במגרשים	3,300 גם		239,184 ₪
סה"כ שווי חדש			239,184 ₪
השבחה			239,184 ₪
היטל השבחה			**119,592** ₪

משרד ראשי : דרך בן גוריון 1, בני ברק 51201, טלפון : 03-6167030 פקס: 03-6197145
משרדי מאזי -רח' קלמנד 4, חולון 58803, טלפון : 03-5506587 פקס: 03-5548807
E-mail: shreim@bezeqint.net

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

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 3340/ג-19:

מצב קודם			
תוספת שטח	48 מר		
שווי	לפי	5,500 ₪	264,000 ₪
היטל השבחה			132,000 ₪
נכון לתאריך 12/12/2005			

בגין תכנית ר"ג 3340/ג-21:

מצב חדש		
תוספת 17 מ"ר ליחידה * 3 יחיד במקדם 150%	150%	76.50 מר
ביטוי הפסד מרפסת גג ליחידה* 3 יחיד במקדם 20%	20%	10.20 מר
שטחי לחיוב		66.30 מר
שווי מ"ר מבונה	4,500 ₪	298,350 ₪
השבחה		298,350 ₪
היטל השבחה		149,175 ₪
נכון לתאריך קובע 27/01/2006		

בגין תכנית ר"ג 340 ג-15 :

החיוב לדירות שיזקפו מכוח תכניות בניין עיר מאושרות וניתן לנצלן באופן פיזי.

מצב קודם			
סך דירות אפשרי לפי תכניות מאושרות	18.56		
על הצד הזהיר יילקח לפי 15 דירות	15		
6 מ"ר מחסן במקדם אקווי 80% ליחידה	80%	72.00 מר	
שווי	לפי	5,500 ₪	396,000 ₪
היטל השבחה			198,000 ₪
נכון לתאריך 3/3/2006			

משרד ראשי : דרך בן גוריון 1, בני ברק 51201, טלפון : 03-6167030 פקס : 03-6197145
משרד משני : רח' קלונסל 4, חולון 58803, טלפון : 03-5526587 פקס: 03-5568897
E-mail: shreme@bezeqint.net

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

MIGVAN מגוון

שמאות מקרקעין
ושירותי נדל"ן

10. <u>תחשיב השומה –</u>

10.1 <u>השבחה לתכנית רג/340 ליום 11.1.1980 –</u>

בהתאם לסעיף 9.3 לחוות דעתי הנני קובע כי אין השבחה בגין תכנית זו לאור הנוהג הקיים ברמת גן אשר אפשר בניית מרפסות עוד לפני אישור תכנית רג/340 אולם ככול שייקבע כי הנוהג אינו חל מוצג תחשיב ראוי כדלקמן :

רג/340	מועד קובע	11.1.1980		
מצב קודם				
שטח מגרש	זכויות בניה	סה"כ	אקוי'	סה"כ אקוי'
554	0.96	531.84	1	**531.84**
מצב חדש				
שטח מגרש	זכויות בניה	סה"כ	אקוי'	סה"כ אקוי'
528	0.96	506.88	1	506.88
528	0.33	174.24	0.6	104.544
				611.424
ההשבחה במ"ר		79.584		
שווי מ"ר מבונה		0.7244		
ההשבחה הגולמית		57.65065		
דחיה 35 שנים 6%		0.130105		
ההשבחה		**7.50065**		
היטל ההשבחה		**3.750325**		

קו מגוון בע"מ - אברהם קרן 36 פינת רח' ויצמן 148, (כיכר העיר, מול העירייה) כפר-סבא
רב קווי 09-7680830, פקס. 09-7658584 E-mail: k-migvan@inter.net.il

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

MIGVAN מגוון

10.2 השבחה לתכנית רג/340/ג' ליום 29.8.1980 –

רג/340/ג	מועד קובע	29.8.1980			
מצב קודם					
שטח אקוי'	611.424	מ"ר			
מצב חדש					
שטח מגרש	זכויות בניה	סה"כ	אקו'	סה"כ אקו'	
528	1.2	633.6	1	633.6	
חדרי יציאה	12	3	1	36	
מרפסת גג		130	0.15	19.5	
				689.1	
ההשבחה במ"ר		77.676			
שווי מ"ר מבונה		1.21			
ההשבחה הגולמית		93.98796			
דחיה 35 שנים 6%		0.130105			
ההשבחה		12.22832			
היטל ההשבחה		6.114162			

10.3 השבחה לתכנית רג/340/ג'/1 ליום 13.4.1985 –

רג/340/ג/1	מועד קובע	13.4.1985			
מצב קודם					
שטח אקוי'	689.1	מ"ר			
מצב חדש					
שטח מגרש	זכויות בניה	סה"כ	אקו'	סה"כ אקו'	
528	1.2	633.6	1	633.6	
חדרי יציאה	23	3	1	69	
מרפסת גג		97	0.15	14.55	
				717.15	
ההשבחה במ"ר		28.05			
שווי מ"ר מבונה		227			
ההשבחה הגולמית		6367.35			
דחיה 30 שנים 6%		0.17411			
ההשבחה		1108.62			
היטל ההשבחה		554.3101			

קו מגוון בע"מ - אברהם קרן 36 פינת רח' ויצמן 148, (כיכר העיר, מול העירייה) כפר-סבא
רב קווי 09-7680830, פקס. 09-7658584 E-mail: k-migvan@inter.net.il

MIGVAN מגוון

שמאות מקרקעין
ושירותי נדל"ן

10.6 <u>השבחה לתכנית רג/340/ג/11 ליום 19.2.2001–</u>

קווי הבניין הצדדיים הוגדלו בתכנית רג/340/ג/11 ל- 3.5 מ'.
רוחב החלקה הינו כ – 19 מ' ועומק החלקה הינו כ – 28 מ'.
תכסית הבניה בקומה האפשרית בבינוי זה הינה 228 מ"ר לעומת 247 מ"ר במצב הקודם.
לאחר קיזוז שטח של מדרגות 12 מ"ר לקומה , מעלית 10 מ"ר וממ"דים מקובלת עלי דעתו של שמאי הועדה אשר קובע כי הבינוי האפקטיבי הינו 3 דירות בקומה כלומר 15 סה"כ.

בהתאם לבינוי ב – 5 קומות שוות לפי הזכויות החדשות מתקבל שטח קומה של 143 מ"ר (5/718) , לאור תוספת המעלית המחויבת בבינוי של 5 קומות והקטנת שטח הקומה ולאחר הפחתת 12 מ"ר מדרגות עולה כי שטח מרפסת הגג קטנה ל – 52 מ"ר בלבד במקום 97 מ"ר במצב הקודם .

<u>עלויות נוספות</u> –
תכנית זו קובעת לראשונה חובת חיפוי שיש חיצוני על כל המבנים החדשים שייבנו בתחומה.
יש להביא בחשבון את הפרש העלות בין חיפוי חוץ קשיח לטיח חוץ חיצוני.
גם עלות המעלית אשר הפכה הכרחית גם עפ"י התקנות וגם בשל ניצול הזכויות של ה- 5% וזאת עקב שינוי סטטוס המבנה מבניין פשוט לבניין גבוה.
לאור קביעתי לדחייה עד לשנת 2015 לא הבאתי עלויות אלו בחשבון מאחר וסטנדרט הבניה בימינו מחייב בכל מקרה את עלויות אלו והנ"ל מותבטא בשווי הנמוך של הדירות להבדיל משנת 2001 המחווה את המועד הקובע .
ככול שלא ותתקבל טענתי לדחייה כמבוקש יש לבחון עלויות אלו ולהפחיתם מהחשבחה.

רג/340/ג/11	מועד קובע	19.2.2001		
<u>מצב קודם</u>				
שטח אקוי'	717.15	מ"ר		
<u>מצב חדש</u>				
שטח מגרש	זכות בניה	סה"כ	אקו'	סה"כ אקו'
528	1.36	718.08	1	718.08
חדרי יציאה	23	3	1	69
מדרגות	קיזוז 2	24	-1	-24
מרפסת גג		52	0.15	7.8
				770.88
ההשבחה במ"ר		53.73		
שוי מ"ר מבונה		3300		
ההשבחה הגולמית		177309		
דחיה 14 שנים 6%		0.442301		
ההשבחה		**78423.94**		
היטל ההשבחה		**39211.97**		

קו מגוון בע"מ - אברהם קרן 36 פינת רח' ויצמן 148, (כיכר העיר, מול העירייה) כפר-סבא
רב קווי 09-7680830, פקס. 09-7658584 E-mail: k-migvan@inter.net.il



שמאות מקרקעין
ושירותי נדל"ן

מגוון MIGVAN

10.7 השבחה לתכנית רג/340/ע/19 ליום 12.12.2005–

ההשבחה נובעת מתוספת של 48 מ"ר עיקרי לאור אישור התכנית.

הנ"ל מאפשר הגדלת מרפסת הגג ב- 12 מ"ר נוספים .

שווי מ"ר מבונה - 4,500 ₪ למועד הקובע.

דחיה 10 שנים בריבית 6% - 0.56

ההשבחה : 130,032 ₪= ((48 מ"ר X 4,500 ₪) + (12 מ"ר X 0.3)) X0.56

היטל השבחה - 65,016 ₪.

10.8 השבחה לתכנית רג/340/ע/21 ליום 27.1.2006–

התכנית קובעת הגדלת חדרי היציאה לגג לשטח של 40 מ"ר או מחצית מהשטח העיקרי בקומה 5 בתוספת ממ"ד.

שטח קומה 5 הינו - 143.6 מ"ר = 718/5 מ"ר (136%)

לאור הדחייה המובאת בחשבון ניתנה תוספת ממ"דים של 36 מ"ר (12 מ"ר ליחידה)

סך השטחים העיקריים בקומה 5 כולל ממ"דים - 180 מ"ר.

מחצית משטח זה - 90 מ"ר שניתן לנצל כחדרי יציאה לגג.

שטח קודם שחושב - 69 מ"ר בגין 3 חדרים.

שטח נוסף מאישור תכנית זו - 21 מ"ר בקיזוז מרפסת גג.

שווי מ"ר מבונה - 4,500 ₪.

ההשבחה – 39,028 ₪ =4,500 ₪ X 21 מ"ר X 0.7 קיזוז מרפסת גג X דחיה 9 שנים 0.59

היטל ההשבחה - 19,514 ₪.

10.9 השבחה לתכנית רג/340/ע/15 ליום 3.3.2006–

התכנית מאפשרת בניית מחסן דירתי של 6 מ"ר לדירה.

מאחר ומדובר במגרש קטן ובבינוי של 15 יח"ד החל מאישור תכנית רג/340/ע/11 נדרשת הקמת מרתף לצורך פתרונות חניה ובהתאם לתכנית רג/340/ע/3.

סעיף 11.1.3 לתכנית נקבע כי במידה ובונים מחסן דירתי כאמור לא ניתן יהיה להקים מחסן בקומת המרתף עפ"י רג/340/ע/3.

בהתאם לכך להערכתי יש לקבוע ההשבחה בין מחסן בקומת המרתף במקדם 0.5 לעומת מחסן דירתי במקדם 0.8.

הנ"ל ייקבע בדחיה כאמור של 9 שנים , שווי מבונה 4,500 ₪ למ"ר.

ההשבחה – 71,685 ₪= 4,500 ₪ X 0.3 הפרש השווי X 15 יח"ד X 6 מ"ר X 0.59 דחיה

היטל ההשבחה – 35,842.5 ₪.

קו מגוון בע"מ - אברהם קרן 36 פינת רח' ויצמן 148, (כיכר העיר, מול העירייה) כפר-סבא
רב קווי 09-7680830, פקס. 09-7658584
E-mail: k-migvan@inter.net.il