עאלם. ע. שמאות מקרקעין בע"מ מס' 514752500
עאטף עאלם - שמאי מקרקעין וכלכלן
שמאי מכריע לפי תיקון 84 לחוק התכנון והבניה

תאריך : 20/07/2012
תיק מס' : 195
מס' מינוי : 14675

לכבוד :

המבקשים:
חב' בנימין חברה לבנין בע"מ
ע"י השמאית "עדינה גרינברג "
דוא"ל : adina@agdo.co.il

המשיבים :
הועדה המקומית לתו"ב "רמת גן "
ע"י השמאי "רחמים שרים "
דוא"ל : shremr@bezeqint.net

שומה מכרעת להיטל השבחה

חלקה 42 בגוש 6109
חלקה 15 בגוש 6205
רח' ביאליק 97 פינת רח' האלונים 2
רמת גן

כיכר המעיין - ת.ד 1476 - כפר מנדא 17907
טל:04-6080217 , פקס. 04-6562014 פלא : 0522489568
Email – atefalem@012.net.il

עאלם. ע. שמאות מקרקעין בע"מ מס' 514752500
עאטף עאלם - שמאי מקרקעין וכלכלן
שמאי מכריע לפי תיקון 84 לחוק התכנון והבניה

1. <u>מטרת השומה</u> :

הכרעה במחלוקת בעניין אומדן גובה ההשבחה הנובע ממימוש זכויות מלא - העברה בטאבו .

2. <u>הצדדים</u> :

המבקש :

שמאית המבקש	:	גב' עדינה גרינברג
המבקשים	:	**רמת בנימין חב' לבנין בע"מ**

המשיבה :

שמאי המשיבה	:	מר רחמים שרים
המשיבה	:	**הועדה המקומית לתו"ב "רמת גן" .**

3. <u>מועדים</u> :

ביקור בנכס	:	בתאריך -3.6.2012 ע"י הח"מ ביחד עם מר זאהי אבו ריא ממשרדו של הח"מ.
דיון	:	בתאריך 3.6.2012 במשרדי העירייה רמת גן . בנוכחות שמאי הצדדים .
פרוטוקול	:	נשלח פרוטוקול בתאריך 4.6.2012 נתקבלה תגובה לפרוטוקול מטעם שמאית המבקש .

4. <u>תאריך קובע</u> :

<u>תכנית מס'</u>		**<u>תאריך קובע</u>**
רג'/340/ ג'	-	29.8.1980
רג/ 791 א'	-	18.6.1982
רג'/ 340/ג/1	-	13.4.1985
רג/ 791/ב'	-	7.12.1990
רג/ 340/ג'/ 3	-	23.10.1992
רג/ 1102	-	16.3.2001
רג/ 340/ג/21	-	27.1.2006
רג'/340/ ג /15	-	3.3.2006
רג/340/ג'3 / 2	-	5.8.2008

כיכר המעיין - ת.ד 1476 - כפר מנדא 17907
טל:04-6080217 , פקס. 04-6562014 פלא : 0522489568
Email – atefalem@012.net.il

5. <u>מסמכים</u> :

מטעם המבקש :

- שומה אחרת
- הודעת תשלום
- שומת הועדה
- נסח רישום חלקה 15 + 42
- שומה מוסכמת מתאריך 1.6.10
- צילום עמוד מס' 9 משומת השמאי אשר שולמן מתאריך 24.6.99
- הסכם מכר מיום 30.12.99
- היתר בניה מס' 11034 גוש 6180 חלקה 584 מגרש 94
- היתר בניה מס' 10702 גוש 6180 חלקה 584 מגרש 94
- היתר בניה מס' 10820 גוש 6180 חלקה 591 מגרש 94
- היתר בניה מס' 11766 גוש 6180 חלקה 597 מגרש 101
- היתר בניה מס' 11184 גוש 6180 חלקה 598 מגרש 107
- היתר בניה מס' 10583 גוש 6180 חלקה 580 מגרש 108
- היתר בניה מס' 10702 גוש 6180 חלקה 580 מגרש 90
- עסקה מידע נדל"ן גוש 6109 חלק 104 + פירוט עסקה
- עסקה מידע נדל"ן מרח' בנימין 10
- הסכם מכר מיום 1.11.99
- היתר בניה מס' 9593 חלקה 42
- היתר בניה מס' 10436 חלקה 42
- מכתב עו"ד רקובר מיום 19.5.96, בקשה למתן היתר לשימוש חורג
- רישיון לניהול מעון , משרד העבודה והרווחה .
- צילום סעיף 63 א' חוק התכנון והבניה
- תעודת גמר מס' 1281 משנת 1954
- רישום מס' 2464 גוש 6109 ,חלקה 42 גוש 6205 חלקה 15

מטעם המשיבה :

- התייחסות לשומת המבקשים - 23.5.12
- התייחסות נוספת מיום 4.6.012 .

6. <u>זיהוי הנכס</u> :

גושים	-	6109	-	6205
חלקות	-	42	-	15
שטח רשום במ"ר	-	1766	-	825
מגרש מס'	-	2		
שטח מגרש	-	1730 מ"ר		
זכויות	-	בעלות פרטית .		

עאלם. ע. שמאות מקרקעין בע"מ מס' 514752500
עאטף עאלם - שמאי מקרקעין וכלכלן
שמאי מכריע לפי תיקון 84 לחוק התכנון והבניה

7. תאור הנכס והסביבה :

שכונת" תל בנימין ,"שכונת מגורים שקטה ויוקרתית ,הממוקמת בחלקה המערבי של העיר רמת גן .השכונה תחומה ברחובות ז'בוטינסקי ,ביאליק ואבא הלל,
המהווים עורקי תחבורה ראשיים וגובלת מצפון-מערב למתחם בורסת היהלומים.
השכונה מאופיינת בבתים צמודי קרקע דו קומתיים ,חדשים וותיקים ,לצד בניינים רבי קומות ,חדשים ויוקרתיים.
סביבת הנכס בנויים בניני משרדים ומגורים רבי קומות הכוללים בין היתר את מגדלי "התאומים ,"מגדל" משה אביב ,"מגדל" איילון ,"פרויקט" סביוני גן "ופרויקט" גינדי הייטס ."הפיתוח הסביבתי מלא.
שטחו של המגרש 1730 מ"ר ,בעל צורה אי רגולרית ,פני הקרקע-בשיפועים משתנים ,מפלסן נמוך ממפלס רחוב האלונים וגבוה ממפלס רחוב ביאליק . המגרש נוצר מאיחוד חלקות 15 בגוש 6205 ו 42 בגוש 6109 .
על המגרש בנוי בית מגורים ישן ,בן קומה ,בנוי שלד בטון מזוין ,עם גג בטון שטוח .

8. הזכויות בחלקה :

לפי נסח רישום שהופק באמצעות האינטרנט מיום 24.4.12 עולים הפרטים כדלקמן :

חלקה 15 בגוש 6205 :
שטח רשום : 825 מ"ר.
בעלויות :אגאג'אן כרמלי.

,משכנתאות :רשומה משכנתא מדרגה שניה ,ללא הגבלת סכום ,מיום20.5.09
לטובת בנק מרכנתיל דיסקונט בע"מ.
הערות :רשומה הערת אזהרה ,לפי סעיף , 126 לטובת רמת בנימין חברה לבנין בע"מ.
זיקות הנאה :רשומות 1 זיקות הנאה ,לחלקה נהנית ,לטובת מעבר אדם ,חיות ולרכב .מנועי ולמעבר לצנרת מים ,על פני חלקות 1/65 עד 66 וחלקה 3/25 .

חלקה 42 בגוש 6109
שטח רשום 1,766 :מ"ר.
בעלויות :אגאג'אן כרמלי.
,משכנתאות :רשומה משכנתא מדרגה שנייה ,ללא הגבלת סכום ,מיום 20.5.2009
לטובת בנק מרכנתיל דיסקונט בע"מ.
הערות :רשומה הערת אזהרה ,לפי סעיף , 126 לטובת רמת בנימין חברה לבנין בע"מ.
זיקות הנאה :רשומות 2 זיקות הנאה ,לחלקה נהנית ,לטובת מעבר אדם ,רכב ולרכב מנועי ולמעבר לצינור מים וביוב ,על פני חלקות 6203/65 עד 66 וחלקה 6205/25

כיכר המעיין - ת.ד 1476 - כפר מנדא 17907
טל:04-6080217 , פקס. 04-6562014 פלא : 0522489568
Email – atefalem@012.net.il

הסכם המכר:

הוצג בפנינו הסכם מכר אשר נחתם ביום 1.11.1999 בין אגאג'אן כרמלי(להלן" :המוכר)"לבין רמת בנימין חברה לבנין בע"מ(להלן" :הקונה ,)"להלן

תמציתו:

-הממכר מלוא זכויות הבעלות והחזקה בנכס הידוע כחלקה 42 בגוש 6109 וחלקה 15 בגוש 6205 .

הוצג בפנינו הסכם מכר אשר נחתם ביום 30.12.1999 בין אפרת ח. השקעות בע"מ (להלן" :הקונה)"לבין רמת בנימין חברה לבנין בע"מ(להלן" :המוכר).

9 . מצב תכנוני :

להלן פירוט עיקרי תוכניות בנין העיר החלות במגרש נשוא ההיטל:

תכנית רג/ 340 :
התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ .2591 מיום 27.12.1979
ייעוד ,אזור מגורים א 'בשטח של 2063 מ"ר ולשצ"פ בשטח של 528 מ"ר .
שטח מגרש מינימאלי - 1000מ"ר- .
רוחב מינימאלי של מגרש - 20 מ'.
מספר קומות - 2

תכליות בתים חד משפחתיים ,דו משפחתיים ,משרד ,סטודיו ,מלאכות בית ,מוסך..., נספחים ועוד.
אחוזי בנייה,
מספר דירות למגרש מינימאלי - 1
קומה א' - 20%
קומה ב' - 10%
מרפסות בכל קומה - 7%
מספר דירות למגרש מינימאלי - 2
קומה א' - 15%
קומה ב' - 15%
מרפסות בכל קומה - 7%

תכנית רג/340/ ג'
התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ 2651 מיום 14.8.80
התכנית קובעת זכויות לאזור מגורים א ,'כדלקמן:
שטח מגרש מינימאלי - 1000 מ"ר- .
רוחב מינימאלי של מגרש - 20 מ '
אחוזי בנייה:
מספר דירות למגרש מינימאלי - 1
קומה א' - 27%
קומה ב' - 17%
מספר דירות למגרש מינימאלי - 2
קומה א' - 22%
קומה ב' - 22%
חדרי גג בגג שטוח של הבית יהא זה מסמכותה של הועדה לאשר את העלייה לגג- והשימוש בו , בתנאי שהשטח הסגור בקירות מעל לפתח העלייה לגג לא יעלה על 12 מ"ר לכל דירה בקומה האחרונה.

מרתף מרתף בשטח של עד 50 מ"ר לדירה ,למעט מקלט וחניה .השימוש אסור- למגורים.
מרפסות תותר סגירת מרפסות בבנייני מגורים אשר הוצא להם היתר בניה טרם- כניסתה לתוקף של תכנית זו.

עאלם. ע. שמאות מקרקעין בע"מ מס' 514752500
עאטף עאלם - שמאי מקרקעין וכלכלן
שמאי מכריע לפי תיקון 84 לחוק התכנון והבניה

תכנית רג /791/ א'
התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ 1820. מיום 3.6.82 .
עפ"י טבלת זכויות הבניה ,מתשריט התכנית ,החלקות נשוא השומה אוחדו למגרש בניה אחד בשטח של 2591 מ"ר .מתוכו 2135 מ"ר ביעוד לאזור מגורים א 1 'מיוחד ו- 456 מ"ר ביעוד דרך.
זכויות הבניה באזור מגורים א 1 'מיוחד- :
מספר יח"ד לדונם - 3
מספר קומות ליח"ד - 2
אחוזי בניה בקומה - 22%

תכנית רג/ 340/ג/1 :
התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ.3181 מיום 29.3.85 .
מטרת התכנית הינה לקבוע הוראות בניה על גגות מגורים.
מתירה חדרי יציאה לגג בשטח מירבי שלא יעלה על 23 מ"ר.
הוועדה המקומית לא תיתן היתר לחדרי יציאה לגג כתוספת לבניינים שיבנו עפ"י תכנית בינוי מיוחד ומפורט המהווה חלק בלתי נפרד מתב"ע כלשהיא.
לֹא יותרו חדרי יציאה לגג באזורי א ,'א 1 'ואיזורי א 'מיוחדים ,מעל לנקבע בתכנית רג/ 340 /ג.'
בכל דירה אשר מעל תקרתה גג רעפים ,תותר יציאה לחלל גג הרעפים ובלבד שרוב גג הרעפים לא יעלה על 5.5 מ 'מרצפת המפלס שמתחת למפלס רצפת חדר היציאה

תכנית רג /791/ ב'
התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ 3818 מיום 22.11.90
מטרת התכנית לקבוע הוראות בקשר לבנית מרתף.
התכנית קובעת כי באזור מגורים א 1 'מיוחד יהא זה מסמכותה של הועדה- המקומית להתיר בנית מרתף בשטח של עד 50 מ"ר לדירה למעט מקלט וחניה.
גובה המרתף לא יעלה על 2.2 מ.'
המרתף אינו מיועד לשימוש מגורים.

תכנית רג /340/ ג'3
התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ 4047 מיום 8.10.92
התכנית קובעת הוראות ותנאים לגבי בנית מרתפים כשטחי שירות.
באזור מגורים א 1 'מיוחד ניתן יהיה להקים קומת מרתף אחת לפי היקף הבית- לצורך חניה , מקלט ,מתקנים תברואתיים ,אולם משחקים לילדים ,חדרי מדרגות ומחסנים לדיירים בלבד.
לֹא יורשו מגורים במרתף והקמת קומת מרתף תחתונה.
הקמת מרתף בבניין אינה חובה אלא אם כן הועדה המקומית החליטה אחרת.

תכנית רג'/1102
התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ4967 מיום1.3.01
מטרות התכנית ,בין היתר ,כדלקמן:
איחוד וחלוקה ללא הסכמת בעלים.
שינוי יעוד מאזור מגורים א 1 'מיוחד לאזור מגורים מיוחד- .
שינוי יעוד משפ"פ לדרך.
שינוי יעוד מאזור מגורים א 1 'וביטול חלק מדרך ויעודם לשצ"פ- .
קביעת זכויות בניה.

התכנית הקצתה לחלקות נשוא חוו"ד את מגרש מספר 2 בשלמות.
יעוד אזור מגורים מיוחד- .

שטח	1730	מ"ר		
שטח עיקרי	2992	מ"ר	150% משטח מגרש נטו	1995 מ"ר
שטח שירות עילי	960	מ"ר		
שטח שירות תת קרקעי	2440	מ"ר		

חלוקת שטחים שבקומה מפולשת 60% לפחות בקומה מפולשת .
עד 40% קומה בנויה הלובי + מתקנים טכניים כן ניתן להרחיב קומת מרתף עליון עד גבולות המגרש שישמש לחניה .

מספר קומות מרתף עליון ותחתון ,8 קומות מעל קומת עמודים- מפולשת + חדרי גג .ניתן להוסיף מרתף חניה באם יידרש להשלמת התקן החניה בעת הוצאת ההיתר.
מספרי יח"ד24
מרתפים ניתן להרחיב קומת מרתף עליון עד לגבולות המגרש-
שישמש לחניה.
שימושים לקומת המרתף מרתף עליון לחניה ,מרתף תחתון לחניה ,מתקנים-
טכניים ומחסנים דירתיים.
תנאים למתן היתר בניה אישור תכנית השצ"פ ,ביצוע פיתוח השצ"פ והגשת דו"ח-
אקוסטי.
חניה החניה תהא תת קרקעית ,בתחום המגרשים לבניה-
בלבד .על תקרת המרתף יוקם בית גדול לצמחים.
בהתאם להוראות נספח התחבורה המהווה חלק
ממסמכי התכנית ,במגרש מספר 2 דרושים 32 מקומות חניה לפי תקן חניה1 . מספר מקומות החניה יהא עפ"י התקן התקף בעת הבקשה להיתר בניה.

תכנית רג /340/ג/ 21
.התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ.5480 מיום 12.1.06
התכנית מתירה חדרי יציאה לגג בשטח עיקרי ,שלא יעלה על 40 מ"ר או 30% משטח הגג ,לפי הקטן מביניהם ,ובמקרה של בניית דירה בקומה העליונה לא יעלה על50% משטח העיקרי של הדירה העליונה ובתוספת שטח הממ"ד של אותה דירה לפי הקטן מביניהם

תכנית רג/ 340 /ג15
התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ 5495 .מיום 16.2.06
התכנית מתירה בניית מחסנים לפי אחת מהחלופות הבאות:
בשטח מירבי של 6 מ"ר נטו לכל דירה בתוך הדירה אשר יהיה חלק בלתי נפרד ממנה .השטח הנ"ל יחשב כשטח עיקרי ויתווסף לשטח העיקרי של יח"ד המותר.
מחסן קומתי בשטח מירבי של 2 מ"ר ליח"ד .בכל מקרה שטח מחסן קומתי לא יקטן מ 4 מ"ר ולא יהיה גדול מ- 10 מ"ר .שטח זה יחשב כשטח שירות מעל הקרקע.
ניתן יהיה להוסיף קומת מרתף נוספת לצורך הקמת המחסנים .שטח המחסן המירבי לכל יח"ד יהיה 10 מ"ר נטו.

תכנית רג /340/ג'2/3
התכנית פורסמה למתן תוקף בי.פ .5837 מיום 5.8.08
התכנית קובעת כי גובה קומת המרתף העליון נטו לא יהיה גדול מ 4 מ 'וגובה כל אחת- מקומות המרתף התחתונות נטו לא יהיה גדול מ- 3.5 מ.'

עאלם. ע. שמאות מקרקעין בע"מ מס' 514752500
עאטף עאלם - שמאי מקרקעין וכלכלן
שמאי מכריע לפי תיקון 84 לחוק התכנון והבניה

12. עמדות הצדדים :

מצב קודם

שמאית המבקש

כל התכניות עד לתאריך למעט חלל גג ומרתף
שטח חלקות נטו 2063 מ"ר

שמאי המשיבה

כל התכניות עד לתאריך למעט חלל גג ומרתף
שטח חלקות נטו 2592 מ"ר

תכנית מס' רג/ 340 ג'

שמאית המבקש

הן במצב קודם והן במצב חדש השימוש הטוב והיעיל הינו של הנכס כבנוי .
במצב החדש דחינו את הזכויות הנוספות ב- 25 שנים , עד לתום החיים הכלכליים של הבנוי, מאחר ולא ניתן לממש את מרבית הזכויות לאור הבנוי , ומה שניתן למימוש (תוספת שני חדרי גג בשטח של 12 מ"ר כ"א) , תרומתו שולית מאוד , ביחס לשטח המותר לכל יח"ד (כ- 450 מ"ר) .
שומה מכרעת של מנחם מלוכנא - גו"ח 6126/ 115 רח' ביאליק 18 פינת רח' אורה , אזור מסחרי (3 קומות מעל קומה מפולשת , קבעה שווי של 200 $ למ"ר מבונה .
שומה מכרעת של גבע בלטר - גו"ח 6128 / 161 רח' תש"י 6 , אזור מגורים ג' קבע שווי של 200 $ למ"ר מבונה .

תחשיב :

מצב קודם

סעיף	שטח במ"ר	מקדם אקו'	שטח אק'	שווי מ"ר	סה"כ שווי
שטח החלקות	2063				
ז. ב. למגורים א'	908	1	908		
חצר	1609	0.2	322		
שווי קרקע			1230	$ 250	$ 307,387
שטח בנוי	385.47			$ 250	$ 96,368
שווי מצב קודם					$ 403,755

מצב חדש

סעיף	שטח במ"ר	מקדם אקו'	שטח אק'	שווי מ"ר	סה"כ שווי
שטח החלקות	2063				
ז. ב. למגורים א'	908	1	908		
חצר	1609	0.2	322		
סה"כ			1230	$ 250	$ 307,387
זכויות בניה נוספות					
4 מרתפים	200	0.5	100		
4 חדרי גג	48	1.5	72		
סה"כ זכויות נוספות אקו'			172		
דחית זכויות נוספת 25 שנה 6%			40	$ 250	$ 10,019
שווי הבנוי ל- 25 שנים	385.47			$ 190	$ 73,239
סה"כ שווי מצב חדש					$ 390,645
השבחה					- $ 13,109
השבחה בשקלים (לפי 0.0056)					- ₪ 73

עאלם. ע. שמאות מקרקעין בע"מ מס' 514752500
עאטף עאלם - שמאי מקרקעין וכלכלן
שמאי מכריע לפי תיקון 84 לחוק התכנון והבניה

שמאי המשיבה

המבחן של השימוש המיטבי מוביל דווקא להריסת הבנין ובניית בנין חדש ראה ניתוח בשומתי.
במחשבה נוספת גם בשיטת שמאית הבעלים היה מקום לבחון בניית מבנה נוסף על שטח המגרש
למיצוי הזכויות הנוספות היות והבית הקיים עומד על חלק פנימי של המגרש כאשר החצר
הקדמית מאפשרת בית נוסף.
האמור לעיל יפה גם לרג/340 רג/ 340ג/ 1
בשומתי הלכתי לקולה לתכנית רג/340 ולא חייבתי.
ואילו לתכנית רג/ 340 ג/1 השווי המיטבי הינו שווי הזכויות.
נתוני שווי :
לפי מקרקעין וערכם 12/80 שווי יחידת קרקע של 250 מ"ר ברמת חן הינו 1600 שקל ישן /מ"ר דהיינו שווי 400,000 שקל ישן למגרש 250 מ"ר .

שטח מגרש	250	
זכויות	50%	125
חדר גג		12
מרתף	50%	25
חצר לפי אקו'	20%	37.5
סה"כ אקו'		199.5
שווי		400,000 ש"י
שווי מ"ר מבונה		2005 ש"י
וב- $ לפי	7 ש"י	286 $

הובאה הפחתה של כ- 10% בגין מיקום הנכס על רח' ביאליק , יחושב לפי 250 $.

<u>תחשיב</u>

מצב קודם			
שטח החלקה			2592.00 מ"ר
זכויות	44%		1140.5 מ"ר
5 חדרי יציאה לגג 12 מ"ר במקדם 150%	130%	60	78
חצר	2021.76 מ"ר	20%	404 מ"ר
סה"כ זכויות אקו'			1622.83 מ"ר
שווי ז. בניה	1622.83 מ"ר	250 $	405,708 $
בתוספת שווי בנוי	385.47	$200	77,094 $
סה"כ שווי הנכס			482,802 $
בשקלים לפי 0.005578 ₪			2693 ₪
מצב חדש			
זכויות	44%		1140.5 מ"ר
5 חדרי יציאה לגג 12 מ"ר במקדם 150%	130%	60	78
5 מרתפים 50 מ"ר ליח"ד במקדם 50%	50%	250	125
חצר	2021.76 מ"ר	20%	404 מ"ר
סה"כ שווי הנכס			436,958 $
בשקלים לפי 0.005578 ₪			2437 ₪
השבחה			אין
היטל השבחה			אין
נכון לתאריך 29.8.80 .			

כיכר המעיין - ת.ד 1476 - כפר מנדא 17907
טל:04-6080217 , פקס. 04-6562014 פלא : 0522489568
Email – atefalem@012.net.il

עאלם. ע. שמאות מקרקעין בע"מ מס' 514752500
עאטף עאלם - שמאי מקרקעין וכלכלן
שמאי מכריע לפי תיקון 84 לחוק התכנון והבניה

תכנית מס' רג/ 791 א'

שמאית המבקש + שמאי המשיבה

התכנית פוגעת בזכויות הבניה, מבטלת את שטחי המרתפים והגגות ולכן אינה משביחה

רג/ 340/ג/1

שמאית המבקש

הן במצב הקודם והן במצב החדש ,השימוש הטוב והיעיל הינו של הנכס כבנוי.
הבאנו בחשבון כי ניתן לנצל חלל גג הרעפים 1/3 מתכסית הקומה אשר מתחתיו.
מקדם האקו 'אשר נקבע לחלל הגג מגלם שווי נחות לשטחי חלל גג רעפים בקומה שלישית ושוליות גדולה מאוד לשטח הנוסף היות ושטח יח"ד בנוי לרבות יתרת זכויות הבנייה הניתנות לניצול הינו בגודל של כ- 470 מ"ר.
שומה מכרעת של מנחם מלוכנא גו"ח 115/6126רח 'ביאליק1 8 פינת רח 'אורה ,אזור מסחרי (3קומות מעל חנויות ,)קבע שווי למ"ר מבונה למגורים 220 $.
- לפי שומה מכרעת של שושי שרביט גו"ח 208/6128 רח 'בועז 11 אזור מגורים ג 3 קומות מעל קומה מפולשת ,קבעה שווי לפי פרסום" אנגלו סכסון "מתאריך 8.4.85 .
בעיתון" הארץ "כי מחיר דירת 4 חדרים בשכונת" שיכון עלית "בר"ג הינו בגבולות של 75,000 $ - 80,000 $
ניתוח עסקה זו לפי מקדם 1/3 לקרקע או לפי ניכוי 10% יזמות חלקית
ו- 450 $ למ"ר עלות בניה ,מביא לשווי מ"ר קרקע מבונה של כ- 255 $. בשומתה קבעה 260 $.
שומה מכרעת של גבע בלטר גו"ח 161/6128רח 'תש"י6 אזור מגורים ג ,'קבע שווי של 218 ₪(היינו כ - 240 $) למ"ר מבונה .
לפי בטאון מקרקעין וערכם ,אוקטובר 1981 ודצמבר , 1984 לא חלה עליית מחירים בקרקעות לצמודי קרקע ברמת גן(בבטאון מציגים שווי לקרקע בשכונת רמת חן)בין התאריכים הנ"ל.

<u>תחשיב :</u>

מצב קודם

סעיף	שטח במ"ר	מקדם אקו'	שטח אק'	שווי מ"ר	סה"כ שווי
שטח החלקות	2135				
ז. ב. למגורים א'	939	1	939		
חצר	1665	0.2	333		
שווי קרקע			1272	$ 300	$ 381,738
שטח בנוי	385.47			$ 250	$ 96,368
שווי מצב קודם					$ 478,106

מצב חדש

סעיף	שטח במ"ר	מקדם אקו'	שטח אק'	שווי מ"ר	סה"כ שווי
שטח החלקות	2135				
ז. ב. למגורים א'	939	1	939		
חצר	1665	0.2	333		
חלל גג רעפים 1/3 קומה	160	0.2	33.6		
סה"כ			1306	$ 300	$ 391,818
שווי הבנוי	385.47			$ 250	$ 96,368
סה"כ שווי מצב חדש					$ 488,186
השבחה					$ 10,080
השבחה בשקלים (לפי 0.908)					₪ 9,153

עאלם. ע. שמאות מקרקעין בע"מ מס' 514752500
עאטף עאלם - שמאי מקרקעין וכלכלן
שמאי מכריע לפי תיקון 84 לחוק התכנון והבניה

שמאי המשיבה

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

שטח מגרש	250	
זכויות	50%	125
חדר גג		12
מרתף	50%	25
חצר לפי אקו'	20%	37.5
סה"כ אקו'		199.5
שווי		75,000 $
שווי מ"ר מבונה		376 $

הובאה הפחתה של כ- 10% בגין מיקום הנכס על רח' ביאליק , יחושב לפי 335 $.

כיכר המעיין - ת.ד 1476 - כפר מנדא 17907
טל:04-6080217 , פקס. 04-6562014 פלא : 0522489568
Email – atefalem@012.net.il

עאלם. ע. שמאות מקרקעין בע"מ מס' 514752500
עאטף עאלם - שמאי מקרקעין וכלכלן
שמאי מכריע לפי תיקון 84 לחוק התכנון והבניה

תחשיב

מצב קודם			
שווי לפי תכנית לפני התכנית הפוגעת רג'/ 340 / ג			
שטח המגרש			2592.00 מ"ר
זכויות	44%		1140.5 מ"ר
5 מרתפים 50 מ"ר ליח"ד במקדם 50%	50%	250	125
5 חדרי יציאה לגג 12 מ"ר במקדם 150%	130%	60	78
חצר	2021.76 מ"ר	20%	404 מ"ר
סה"כ מ"ר אקו'			1747.8 מ"ר
שווי זכויות		$ 335	$ 585,524
בתוספת שווי בנוי	385.47	$ 250	$ 96,368
סה"כ שווי הנכס			$ 681,891
בשקלים לפי 0.907910 ₪			531,603 ₪
שווי לפי התכנית הפוגעת רג/ 791/א'			
שטח המגרש	-		2624 מ"ר
ז. ב. לפי המתאר	44%	1154.56 מ"ר	
שווי חצר לפי 20%	2046.72 מ"ר	409.34 מ"ר	
8 חדרי יציאה לגג 12 מ"ר	96.00 מ"ר	124.80 מ"ר	
סה"כ אקו'		1688.70 מ"ר	
שווי זכויות לפי		$ 335	$ 565,716
בשקלים לפי 0.907910			513,619 ₪
לפני משורת הדין יחושב השווי הקודם לפי השווי לפי השווי לפני התכנית הפוגעת			
מצב חדש			
שטח המגרש			2624 מ"ר
זכויות בניה	44%	1154.56 מ"ר	
שווי חצר לפי 20%	2046.72 מ"ר	409.34 מ"ר	
ניצול חלל הגג לפי 50% תכסית מקדם אק' 75%	288.64 מ"ר	216.48 מ"ר	
סה"כ אקו		1780.38 מ"ר	
שווי זכויות לפי		$ 335	$ 596,429
בשקלים לפי 0.907910			541,504 ₪
השבחה			9,901 ₪
היטל השבחה נכון לתאריך 13.4.85 .			4,950 ₪

כיכר המעיין - ת.ד 1476 - כפר מנדא 17907
טל:04-6080217 , פקס. 04-6562014 פלא : 0522489568
Email – atefalem@012.net.il

עאלם. ע. שמאות מקרקעין בע"מ מס' 514752500
עאטף עאלם - שמאי מקרקעין וכלכלן
שמאי מכריע לפי תיקון 84 לחוק התכנון והבניה

תכנית מס' רג/ 791/ב'

שמאית המבקש

במצב הקודם השימוש הטוב והיעיל הינו כנכס בנוי ואילו במצב החדש כקרקע ריקה .

תחשיב :

מצב קודם

סעיף	שטח במ"ר	מקדם אקו'	שטח אק'	שווי מ"ר	סה"כ שווי
שטח החלקות	2135				
ז. ב. למגורים א' מיוחד	939	1	939		
חצר	1665	0.2	333		
חלל רעפים 1/3 קומה	160	0.29	47		
סה"כ			1319	$ 645	$ 851,052
שווי הבנוי ל- 15 שנה	385.47			$ 230	$ 88,658
שווי מצב קודם					$ 939,710

מצב חדש

סעיף	שטח במ"ר	מקדם אקו'	שטח אק'	שווי מ"ר	סה"כ שווי
שטח החלקות	2135				
ז. ב. למגורים א'	939	1	939		
חצר	1665	0.2	333		
6 מרתפים	300	0.5	150		
חלל גג רעפים 1/3 קומה	160	0.7	112		
סה"כ			1534	$ 645	$ 989,727
סה"כ שווי מצב חדש					$ 989,727
השבחה					$ 50,017
השבחה בשקלים (לפי 2.289)					₪ 114,489

תחשיב :

שמאי המשיבה

השווי המיטבי הינו שווי הזכויות .
לפי מקרקעין וערכם 7/91 שווי יחידת קרקע של 250 מ"ר ברמת חן הינו $ 180,000 - $ 200,000 .

שטח מגרש	250	
זכויות	64%	160
מרתף לפי אקו' 50%	50%	25
עליית גג לפי 80%	40	32
חצר לפי אקו'	20%	34
סה"כ אקו'		251
שווי		$ 180,000
שווי מ"ר מבונה		$ 717

הובאה הפחתה של כ- 10% בגין מיקום הנכס על רח' ביאליק , יחושב לפי $ 645 .
השמאי ניקי פרימו לקח בשומתו ברח' סמדר 6 בגוש 6203 חלקה 59 שווי למ"ר מבונה $900/מ"ר .

כיכר המעיין - ת.ד 1476 - כפר מנדא 17907
טל:04-6080217 , פקס. 04-6562014 פלא : 0522489568
Email – atefalem@012.net.il

עאלם. ע. שמאות מקרקעין בע"מ מס' 514752500

עאטף עאלם - שמאי מקרקעין וכלכלן

שמאי מכריע לפי תיקון 84 לחוק התכנון והבניה

תחשיב:

מצב קודם			
שטח המגרש			2624 מ"ר
זכויות	44%		1154.56 מ"ר
שווי חצר לפי 20%	2046.72 מ"ר		409.34 מ"ר
ניצול חלל הגג לפי 50% תכסית מקדם אקו' 75%	288.64 מ"ר		216.48 מ"ר
סה"כ מ"ר אקו'			1780.38 מ"ר
שווי זכויות		$ 645	$ 1,148,348
בשקלים לפי 2.288700 ₪			2,628,223 ₪
מצב חדש			
שטח המגרש			2624 מ"ר
זכויות בניה	44%	1154.56 מ"ר	
שווי חצר לפי 20%	2046.72 מ"ר	20%	409.34 מ"ר
8 מרתפים 50 מ"ר ליח"ד במקדם 50%	400	50%	200
ניצול חלל הגג לפי 50% תכסית מקדם אקו' 75%	288.64 מ"ר		216.48 מ"ר
סה"כ אקו'			1980.38 מ"ר
שווי זכויות		$ 645	$ 1,277,348
בשקלים לפי 2.288700			2,923,466 ₪
השבחה			295,242 ₪
היטל השבחה נכון לתאריך 7.12.90			147,621 ₪

כיכר המעיין - ת.ד 1476 - כפר מנדא 17907

טל:04-6080217 , פקס. 04-6562014 פלא : 0522489568

Email – atefalem@012.net.il

עאלם. ע. שמאות מקרקעין בע"מ מס' 514752500
עאטף עאלם - שמאי מקרקעין וכלכלן
שמאי מכריע לפי תיקון 84 לחוק התכנון והבניה

תכנית רג/ 3/ג/340

שמאית המבקש

במצב החדש הבאנו בחשבון מקדם שוליות לתוספת שטחי המחסנים .
תחשיב:

מצב קודם

סעיף	שטח במ"ר	מקדם אקו'	שטח אק'	שווי מ"ר	סה"כ שווי
שטח החלקות	2135				
ז. ב. למגורים א' מיוחד	939	1	939		
חצר	1665	0.2	333		
6 מרתפים	300	0.5	150		
חלל רעפים 1/3 קומה	160	0.7	112		
סה"כ			1534	$ 645	$ 989,727
שווי מצב קודם					$ 989,727

מצב חדש

סעיף	שטח במ"ר	מקדם אקו'	שטח אק'	שווי מ"ר	סה"כ שווי
שטח החלקות	2135				
ז. ב. למגורים א' מיוחד	939	1	939		
חצר	1665	0.2	333		
מרתפים בתכסית ק.ק	469.7	0.4	187.88		
חלל גג רעפים 1/3 קומה	160	0.7	112		
סה"כ			1572	$ 645	$ 1,014,159
סה"כ שווי מצב חדש					$ 1,014,159
השבחה					$ 24,433
השבחה בשקלים (לפי2.509)					₪ 61,301

כיכר המעיין - ת.ד 1476 - כפר מנדא 17907
טל:04-6080217 , פקס. 04-6562014 פלא : 0522489568
Email – atefalem@012.net.il

עאלם. ע. שמאות מקרקעין בע"מ מס' 514752500
עאטף עאלם - שמאי מקרקעין וכלכלן
שמאי מכריע לפי תיקון 84 לחוק התכנון והבניה

תחשיב :

שמאי המשיבה

אין מדובר בתוספת שטחי מחסנים אלא במרתף המהווה חלק שימושי בבניה צמודת קרקע.

תחשיב:

מצב קודם			
שטח המגרש			2624 מ"ר
זכויות	44%		1154.56 מ"ר
שווי חצר לפי 20%	2046.72 מ"ר		409.34 מ"ר
8 מרתפים 50 מ"ר ליח"ד במקדם 50%	400	50%	200
ניצול חלל הגג לפי 50% תכסית מקדם אקו' 75%	288.64 מ"ר		216.48 מ"ר
סה"כ מ"ר אקו'			1980.38 מ"ר
שווי זכויות		$ 645	$ 1,277,348
בשקלים לפי 2.509000 ₪			3,204,865 ₪
מצב חדש			
שטח המגרש			2624 מ"ר
זכויות בניה	44%	1154.56 מ"ר	
שווי חצר לפי 20%	2046.72 מ"ר	20%	409.34 מ"ר
מרתף בתכסית קומה במקדם 50%	577.28 מ"ר	50%	288.64 מ"ר
ניצול חלל הגג לפי 50% תכסית מקדם אקו' 75%	288.64 מ"ר		216.48 מ"ר
סה"כ אקו'			2069.02 מ"ר
שווי זכויות		$ 645	$ 1,334,520
בשקלים לפי 2.509000			3,348,312 ₪
השבחה			143,447 ₪
היטל השבחה נכון לתאריך 23.10.92			71,723 ₪

כיכר המעיין - ת.ד 1476 - כפר מנדא 17907
טל:04-6080217 , פקס. 04-6562014 פלא : 0522489568
Email – atefalem@012.net.il

עאלם. ע. שמאות מקרקעין בע"מ מס' 514752500
עאטף עאלם - שמאי מקרקעין וכלכלן
שמאי מכריע לפי תיקון 84 לחוק התכנון והבניה

תכנית רג/ 1102

שמאית המבקש

השטחים העיקריים כוללים שטחי חדרי יציאה לגג בסך של 69 מ"ר לפי סע' 7.7.ד לתכנית רג/340 ג'/ 1 לא יינתנו שטחים נוספים כתוספת לבניינים שיבנו על פי תכנית בינוי מיוחד ומפורט .
המרתף אינו תורם לשווי הנכס היות ועלויות הבניה למועד הקובע שוות בקירוב לשווי כבנוי .

להלן נתונים למחירי ביקוש לפרויקטים בסביבה :

כתובת/פרויקט	מס' חדרים	שטח ברוטו מ"ר	מחיר מבוקש ב- $	הערות
מגדלי בורוכוב רח' שפירה	3	110	242,000	פרויקט הכולל 2 בניינים בני 19 קומות לדירות צמודה מרפסת בשטח 9 מ"ר וחניה תת קרקעית , המחיר לדירה בק"א תוספת קומה 4000
	3	110	251,000	
	4	136	270,000	
	5	146	360,000	הדירות החל מקומה 9 , תוספת לכל קומה 10,000- , 5000 $
הבית ברח' ידע עם	4	92	205,000	בנין בן 7 קומות , לדירות צמודה מרפסת בשטח 8 מ"ר וחניה המחיר לדירה בק"א , תוספת קומה 2000 $.
רח' המבדיל	3	80	215,000	לדירה צמודה מרפסת וחניה
ז'בוטינסקי מול מגדל התאומים	3.5	100	200,000	בנין בן 7 קומות , לדירות צמודה מרפסת בשטח 10 מ"ר וחניה , המחיר לדירה בק"א תוספת קומה 2500 $

ביום 3.5.98 הכנו שומה לבנק לנכס נשוא חו"ד , בה קבענו שווי למ"ר מבונה בגבולות 1800 $
לפי מידע המצוי במשרדנו , במהלך שנת 1998 הוצע למכירה , ברח' בנימין 10 , צמוד קרקע בשטח בנוי של 260 מ"ר (2 קומות + עליית גג מעל קומת מרתף) בתמורה ל- 1,000,000 $. משקף כ- 1700 $למ"ר מבונה .
לפי מידע המצוי במשרדנו בשנת 1998 ברח' אלונים 8 נמכר מגרש בשטח של 1000 מ"ר תמורה ל- 950,000 $ + 270,000 $ היטל השבחה . העסקה משקפת כ- 1600 $ למ"ר מבונה .
אי לכך למרות שהמועד הקובע מאוחר יותר , קבענו גם במועד הקובע לתכנית לעיל שווי מ"ר מבונה בגבולות 1800 $ שהם כ- 7500 ₪ .

תחשיב :

מצב קודם					
סעיף	**שטח במ"ר**	**מקדם אקו'**	**שטח אק'**	**שווי מ"ר**	**סה"כ שווי**
שטח החלקות	2135				
ז. ב. למגורים א' מיוחד	939	1	939		
חצר	1665	0.2	333		
מרתפים בתכסית ק.ק	469.7	0.4	187.88		
חלל רעפים 1/3 קומה	160	0.7	112		
סה"כ			1572	7500 ₪	11,792,550 ₪
שווי מצב קודם					11,792,550 ₪

מצב חדש					
סעיף	**שטח במ"ר**	**מקדם אקו'**	**שטח אק'**	**שווי מ"ר**	**סה"כ שווי**
שטח החלקות	1730				
ז. ב. למגורים מיוחד	2992	1	2992	4000 ₪	11,968,000 ₪
סה"כ שווי מצב חדש					11,968,000 ₪
השבחה					175,450 ₪

כיכר המעיין - ת.ד 1476 - כפר מנדא 17907
טל:04-6080217 , פקס. 04-6562014 פלא : 0522489568
Email – atefalem@012.net.il

עאלם. ע. שמאות מקרקעין בע"מ מס' 514752500

עאטף עאלם - שמאי מקרקעין וכלכלן

שמאי מכריע לפי תיקון 84 לחוק התכנון והבניה

שמאי המשיבה

המרתף תורם לשווי הנכס ובאזור זה קרוב לאזור הבורסה שווי חניה עולה על עלויות הבניה.
עפ"י עסקאות משע"מ – דירה בבית קומות - חלק : 1 - - עלות בניה 2500 ₪ רווח + מע"מ שחוקים 33% .

גוש - חלקה	יום מכירה	שווי מכירה	שנת בניה	שטח	שטח ברוטו	חדרים	שווי למ"ר ₪	למ"ר מבונה ₪
6205-81-03	26.2.01	681,615	1956	50	67.5	2	10,098	5,578
6205-143-06	29.3.01	759,060	1956	54	72.9	2	10,412	5,305
6205-0551-009	28.2.01	319,708	1960	24	32.4	1	9,868	4,897
6205-503-006	11.4.01	500,160	1963	42	56.7	2	8,821	4,113
6205-598-01	20.2.01	772,125	1965	66	89.1	3	8,666	3,996
6205-0378-04	16.4.01	772,375	1985	61	67.1	3	11,511	6,129
6205-059-03	8.3.01	598,125	1988	58	63.8	2	9,375	4,528
6205-420-01	1.3.01	265,224	1988	24	26.4	1	10,046	5,031
6205-0662-09	21.2.01	1,031,000	1988	103	113.3	5	9,100	4,321
6109-326-00	11.9.00	1,394,380	1991	100	110	4	12,676	7,002
6109-326-00	17.9.00	1,445,962	1994	115	126.5	4	11,431	6,069
6109-326-07	1.3.01	1,177,748	1995	120	132	3.5	8,922	4,188
6109-326-191	1.9.00	1,407,000	1996	120	132	5	10,659	5,490
ממוצע								5127

כיכר המעיין - ת.ד 1476 - כפר מנדא 17907

טל:04-6080217 , פקס. 04-6562014 פלא : 0522489568

Email – atefalem@012.net.il

עאלם. ע. שמאות מקרקעין בע"מ מס' 514752500
עאטף עאלם - שמאי מקרקעין וכלכלן
שמאי מכריע לפי תיקון 84 לחוק התכנון והבניה

תחשיב :

מצב קודם			
שטח המגרש			2624 מ"ר
זכויות	44%		1154.56 מ"ר
שווי חצר לפי 20%	2046.72 מ"ר		409.34 מ"ר
מרתף בתכסית קומה במקדם 50% 50 מ"ר ליח"ד במקדם 50%	577.28 מ"ר	20%	288.64 מ"ר
ניצול חלל הגג לפי 50% תכסית מקדם אקו' 75%	288.64 מ"ר		216.48 מ"ר
סה"כ מ"ר אקו'			2069.02 מ"ר
שווי זכויות		6500 ₪	13,448,656 ₪
מצב חדש			
שטח המגרש			1730 מ"ר
שטח לחישוב זכויות	1995 מ"ר		
זכויות בניה לפי המתאר לא כולל חדרי גג	150%		2923.50 מ"ר
מרתף במקדם 10%	2440.00 מ"ר	10%	244.00 מ"ר
3 חדרי יציאה לגג 23 מ"ר לפי מקדם אקו' 150%	69.00 מ"ר	150%	103.00 מ"ר
סה"כ אקו'			3271.00 מ"ר
שווי זכויות		4500 ₪	14,719,500 ₪
השבחה			1,271,000 ₪
היטל השבחה			635,500 ₪

כיכר המעיין - ת.ד 1476 - כפר מנדא 17907
טל:04-6080217 , פקס. 04-6562014 פלא : 0522489568
Email – atefalem@012.net.il

עאלם. ע. שמאות מקרקעין בע"מ מס' 514752500
עאטף עאלם - שמאי מקרקעין וכלכלן
שמאי מכריע לפי תיקון 84 לחוק התכנון והבניה

תכנית רג/ 340/ג/21

שמאית המבקש

הבאנו בחשבון תוספת עבור 3 חדרי יציאה לגג בשטח כולל של 51 מ"ר (17 * 3) .

מנחם מלוכנא – גו"ח 115/6128 רח' ביאליק 18 פינת רח' אורה , אזור מסחרי (3 קומות מעל חנויות) , קבע שווי למ"ר מבונה למגורים 1000 $
שושי שרביט גו"ח 208 /6128 רח' בועז 11 , אזור מגורים ג' 3 קומות מעל קומה מפולשת, קבעה שווי של 1000 $ למ"ר מבונה.
גבע בלטר - גו"ח 161 / 6128 רח' תש"י 6 , אזור מגורים ג' , קבע שווי של 4600 ₪ למ"ר מבונה.

תוספת זכויות במצב חדש

סעיף	כמות	שטח ליחידה	מקדם אק'	סה"כ שטח אקו'
הרחבת חדרי יציאה לגג	3	17	1.3	66.3
שווי למ"ר אקו'	=			4500 ₪
השבחה	=			298,350 ₪

עאלם. ע. שמאות מקרקעין בע"מ מס' 514752500
עאטף עאלם - שמאי מקרקעין וכלכלן
שמאי מכריע לפי תיקון 84 לחוק התכנון והבניה

עסקאות שע"מ :

שמאי המשיבה

עסקאות לתכנית רג/ 340/ג' 21 ולתכנית רג/ 340ג/ 15 : מהות : דירה בבית קומות
עלות בניה 4000 ₪ רווח + מע"מ

גוש - חלקה	יום מכירה	שווי מכירה	חלק	שנת בניה	שטח מ"ר	שטח ברוטו	חדרים	שווי למ"ר ₪	למ"ר מבונה ₪
6205-60-012	38,847	1,097,374	1	2007	90	99	4	11,085	4,277
6205-181-00	38,959	886,950	0	2007	65	71.5	3	12,405	5,263
6205-060-15	38,802	1,146,845	1	2006	80	88	4	13,032	5,731
6205-74-02	38,806	740,569	1	2006	40	44	2	16,831	8,568
6205-074-04	38,832	1,306,400	0	2006	90	99	4	13,196	5,854
6205-109-00	38,888	568,960	0	2006	50	55	2	10,345	3,725
6205-060-13	38,938	1,035,000	1	2006	75	82.5	3	12,545	5,368
ממוצע									5441 ₪

תוספת זכויות במצב חדש :

24 מחסנים 6 מ"ר במקדם 80%	150%	51.00 מ"ר	76.50 מ"ר
בניכוי הפסד מרפסת לפי 20%	130%	51.00 מ"ר	66.30 מ"ר
השבחה לפי 5000 ₪			332,000 ₪
היטל השבחה נכון לתאריך 27.1.06			166,000 ₪

כיכר המעיין - ת.ד 1476 - כפר מנדא 17907
טל:04-6080217 , פקס. 04-6562014 פלא : 0522489568
Email – atefalem@012.net.il

עאלם. ע. שמאות מקרקעין בע"מ מס' 514752500
עאטף עאלם - שמאי מקרקעין וכלכלן
שמאי מכריע לפי תיקון 84 לחוק התכנון והבניה

תכנית רג/ 340/ג/ 15

שמאית המבקש

הבאנו בחשבון תוספת שטחים עבור מחסנים דירתיים במקדם אקו' של 0.75 המגלם את נחיתות השטחי (לשטחים אלו אין חלונות) .

תוספת זכויות במצב חדש				
סעיף	**כמות**	**שטח ליחידה**	**מקדם אק'**	**סה"כ שטח אקו'**
תוספת מחסנים דירתיים	24	6	0.75	108
שווי למ"ר אקו'	=	4500 ₪		
השבחה	=	486,000 ₪		

שמאי המשיבה

המחסנים הדירתיים הינם חלק בלתי נפרד של הדירה והם נמכרים בשוק בשווי מלא .

תוספת זכויות במצב חדש :			
24 מחסנים 6 מ"ר במקדם 80%	144.00 מ"ר	115.20	
שווי זכויות	לפי	4900 ₪	564,480 ₪
השבחה			564,000 ₪
היטל השבחה נכון לתאריך 3.3.06			282,000 ₪

תכנית מס' רג/ 340/ג/3 2

שמאית המבקש + שמאי המשיבה

תכנית זו לא משביחה .

כיכר המעיין - ת.ד 1476 - כפר מנדא 17907
טל:04-6080217 , פקס. 04-6562014 פלא : 0522489568
Email – atefalem@012.net.il

12. <u>עקרונות</u> :

א. עפ"י סעיף 5- 4 לתוספת השלישית לחוק התכנון והבניה :
במקרקעין שבהם אושרו מספר תכניות בזו אחר זו , בלי שישולם היטל עקב אף אחד מאישורים אלה , תהא ההשבחה ההפרש בין שווים של המקרקעין בסמוך לפני אישורה של התכנית הראשונה לבין שוויים מיד לאחר אישורה של התכנית האחרונה .

ברע"א 4217/04 , ציון פמיני נ. ועדה מקומית ירושלים קבע בימ"ש עליון כי חישוב ההשבחה הראוי הוא בשיטת המדרגות המקיים באופן מיטבי את הקשר הסיבתי הישיר בין אקט תכנוני ובין ההשבחה.

ב. גישת ההשוואה היא המועדפת בהערכה .
גישת החלוץ נחשבת לבעלת תוקף בינוני ואף פחות והיא משמשת בדרך כלל במקרים שבהם אין די נתונים דרושים ליישום גישת ההשוואה . למרות חסרונותיה השימוש בגישה זו הכרחי בנסיבות מסוימות כאשר בסביבה כל העסקאות מבטאות שווי שוק כולל המבנה וממנו יש לחלץ שווי קרקע .

גישה זו הועדפה ע"י בית המשפט העליון , רע"א 161/79 , שר האוצר נגד הרברט זילברשטיין , פ"ד לד(3) 225 ו- ע"א 323/85 , מדינת ישראל נגד אברהם אליהו מזרחי פ"ד לט (4) 185 .

ג. הדרך לאמוד את ההשבחה היא ההפרש בין שווי המקרקעין במצב תכנוני חדש לעומת שווי במצב קודם . אולם יש מקרים בהם ניתן לבודד את הגורם המשביח ולבחון לגביו בלבד , באם חלה השבחה . בחישוב ההשבחה בגין הגורם המשביח תילקח בחשבון היתרונות / החסרונות לנכס הקיים .

ד. "התעשרות היא המרכיב הדומיננטי בכל אירוע של היטל השבחה ובאין התעשרות לא יקום ולא יהיה היטל השבחה .
ולא אך התעשרות על דרך הסתם , אלא התעשרות שבאה עקב אחד מאותם אירועי תכנון שחוק התכנון והבניה מדבר בהם " - דנ"א 3768/98 .

עאלם. ע. שמאות מקרקעין בע"מ מס' 514752500
עאטף עאלם - שמאי מקרקעין וכלכלן
שמאי מכריע לפי תיקון 84 לחוק התכנון והבניה

13. הכרעה ושיקולים :

א . תכנית רג/ 340/ג' לתאריך קובע 29.8.80 :

שטח חלקות נטו (מגרש) = 2063 מ"ר לאחר הפרשה לשצ"פ

ההשבחה :

תוספת מרתף :

4	יחידות	*	50	מ"ר	*	0.4	*	0.247 (1)	= 19.76

חדרים על הגג :

4	יחידות	*	12	מ"ר	*	1.3	*	0.247 (1)	= 15.4

סה"כ **= 35.16 מ"ר אקו'**

(שווי בנוי מתקזז בשני המצבים) .

ב. תכנית רג/ 791 א' לתאריך קובע 18.6.82 :

מסכים עם שני הצדדים תכנית זו לא השביחה .

שטח מגרש נטו 2135 מ"ר .

על אף הגדלת השטח נטו אך תכנית זו לא השביחה כי ביטלה זכויות בניה במרתפים וחדרי יציאה לגג בשטח אקו' - 77.74 מ"ר

לעומת תוספת שטח אק' עקב הגדלת שטח נטו - 31.68 מ"ר אקו' .

---

1. מקדם דחייה 24 שנים בשער היוון 6%

כיכר המעיין - ת.ד 1476 - כפר מנדא 17907
טל:04-6080217 , פקס. 04-6562014 פלא : 0522489568
Email – atefalem@012.net.il

עאלם. ע. שמאות מקרקעין בע"מ מס' 514752500
עאטף עאלם - שמאי מקרקעין וכלכלן
שמאי מכריע לפי תיקון 84 לחוק התכנון והבניה

ג. <u>תכנית רג/ 340/ג/1 לתאריך קובע 13.4.85 :</u>

התכנית מתירה יציאה לחלל גג רעפים , רום גג רעפים לא יעלה על 5.5 מ' מרצפת המפלס שמתחת למפלס רצפת חדרי היציאה - לגג .

לפי שומתו של השמאי אשר שולמן מיום 24.6.99 בשומתו כשמאי הועדה צוין בפרק ה' סעיף קטן 7 :
הבאתי בחשבון את החלטת הועדה כי לצורך חיוב היטל ההשבחה הנובע מהאפשרות לבנות עלויות גג ילקח שטח בגודל של 1/3 משטח הקומה העליונה .

לפי מספר היתרים שהומצאו על ידי שמאי המשיבה :
אושרו עליות גג מעל ל- 50% מהקומה שמתחת .

בהתחשב בגובה מותר עד 5.5 מ' . נלקח בחשבון אפשרות בניית עליית גג עד 40% משטח הקומה שמתחת .

השימוש הטוב והיעיל ביותר :

חלופה א' : השארת בנין קיים :

מרכיב בניה :								
386	מ"ר	*		$ 250		=	$	96,500
מרכיב קרקע של המבנה :								
386	מ"ר	*		$ 300		=	$	115,800
זכויות בניה בקומה שנייה :								
386	מ"ר	*	0.6 (1)	*	$ 300	=	$	69,480
עליית גג :								
154	מ"ר	*	0.5 (1)	*	$ 300	=	$	23,100
חצר :								
1749	מ"ר	*	0.15	*	$ 300	=	$	78,705
סה"כ						=	$	383,585

---

1. **מקדם התאמה ושוליות**

כיכר המעיין - ת.ד 1476 - כפר מנדא 17907
טל:04-6080217 , פקס. 04-6562014 פלא : 0522489568
Email – atefalem@012.net.il

עאלם. ע. שמאות מקרקעין בע"מ מס' 514752500
עאטף עאלם - שמאי מקרקעין וכלכלן
שמאי מכריע לפי תיקון 84 לחוק התכנון והבניה

חלופה ב' : הריסת המבנה :

939	מ"ר	*		$ 300			=	$	281,700
עליית גג :									
188	מ"ר	*		0.75	*	$ 300	=	$	42,300
חצר :			(2)						
1665	מ"ר	*		0.25	*	$ 300	=	$	124,875
סה"כ							=	$	448,875

<u>המסקנה :</u>

<u>השימוש הטוב והיעיל ביותר הריסת המבנה .</u>

ההשבחה :

6	יחידות	*	31.3	מ"ר	*	0.75	*	(1) 0.8	=	112.7 מ"ר אקו'

ד . תכנית <u>רג'/ 791 ב' לתאריך קובע 7.12.90</u> :

תוספת מרתפים -

6	יחידות	*	50	מ"ר	*	0.4	*	(1) 0.8	=	96 מ"ר אק'

---

1. **מקדם דחייה בגין הריסת מבנה וצורך באיחוד וחלוקה לשני מגרשים .**
2. **מקדם חצר ל-6 יחידות .**

כיכר המעיין - ת.ד 1476 - כפר מנדא 17907
טל:04-6080217 , פקס. 04-6562014 פלא : 0522489568
Email – atefalem@012.net.il

עאלם. ע. שמאות מקרקעין בע"מ מס' 514752500
עאטף עאלם - שמאי מקרקעין וכלכלן
שמאי מכריע לפי תיקון 84 לחוק התכנון והבניה

ה . תכנית רג/ 3/ג/40 לתאריך קובע 23.10.92 :

מרתפים בתכסית ק.ק = כ- 78 מ"ר בכל יחידה

ז"א תוספת 28 מ"ר בכל יחידה

6 יחידות * 28 מ"ר * 0.4 * 0.8 (1) = 53.7 מ"ר אקו'

ו . תכנית מס' רג'/ 1102 לתאריך קובע 16.3.01 :

שווי מצב קודם :

מגורים :	2135	*	44%	*	1.625 (2)	=	1526.5
חצר :	1665	*	0.25	*	1.625	=	676.4
מרתפים :	468 מ"ר	*	0.5	*	1.625	=	380.25
עליית גג :	188 מ"ר	*	0.75	*	1.625	=	229.12
	סה"כ					=	2812.27 מ"ר אקו'

שווי מצב חדש :

מגורים רגיל :	2923 מ"ר	*	1		=	2923
חדרי גג :	69 מ"ר	*	1.3		=	89.7
	סה"כ				=	3012.7

השבחה : = 200.43 מ"ר אק' בנייה רוויה

---

1. מקדם דחייה בגין צורך באיחוד וחלוקה ליצירת שני מגרשים ושוליות .
2. מקדם שווי בניה נמוכה יחסית לבניה רוויה - ראה תחשיב מחירים .

כיכר המעיין - ת.ד 1476 - כפר מנדא 17907
טל:04-6080217 , פקס. 04-6562014 פלא : 0522489568
Email – atefalem@012.net.il

ג. בגין תכנית מס' רג/ 340ג/ 21 לתאריך קובע 27.1.06:

הרחבת חדרי יציאה לגג בשטח 17 מ"ר כל אחד :
(1)
17 מ"ר * 1.1 * 3 = 56.1 מ"ר אקו'

ד. בגין תכנית מס' רג/ 340ג/15 לתאריך קובע 3.3.06 :

תוספת מחסנים דירתיים :

24 יחידות * 6 מ"ר * 0.8 = 115.2 מ"ר אקו'

ה. מחירים :

א. **לתאריך קובע 29.8.80 :**

קיימת הסכמה בין השמאים לשווי של 250 $/מ"ר מבונה

לפי מקרקעין וערכם 10/81 :

מחיר קרקע לחדר באזור בינוני ברמת גן = 100,000 – 80,000 ש' ישן =

בממוצע כ- 6500 $ = 260 $/ מ"ר מבונה

ברמת חן שווי מגרש בבניה נמוכה 1,000,000 - 800,000 ש' ישן

לשטח של 250 ממ"ר = כ- 230 $/מ"ר קרקע .

<u>בהתאמה לתאריך קובע , שווי שנקבע על ידי שני השמאים סביר = 250 $/מ"ר מבונה אקו' .</u>

---

(1) – מקדם בניכוי שווי מרפסת גג.

ב. לתאריך קובע 13.4.85 :

שמאי המשיבה - 335 $/מ"ר מבונה

שמאי המבקש - 300 $/מ"ר מבונה

לפי מקרקעין וערכם 12/84 :

מחיר קרקע לחדר באזור טוב כ- 9000 $ בממוצע ובאזור בינוני 6500 $

ברמת חן - מחיר קרקע למגרש של 250 מ"ר = 75000 $ = 300 $/מ"ר קרקע

<u>בהתאמה לתאריך קובע סביר שווי של 300 $/מ"ר מבונה אקו'</u>

ג. לתאריך קובע 7.12.90 :

שמאית המבקש - 645 $/מ"ר מבונה

שמאי המשיבה - 645 $/מ"ר מבונה

לפי מקרקעין וערכם 7/91 :

באזור טוב ברמת גן כ- 18,000 $/קרקע לחדר בבניה רוויה = 720 $

ובאזור בינוני כ- 13,000 $ = 520 $

ברמת חן מחיר למגרש של 250 מ"ר = 190 אלף דולר =

= 760 $/מ"ר קרקע .

בחוברת מגרשים מחודש 8/91 :

מוצע למכירה :

ברמת חן מגרש בשטח 750 מ"ר ל – 3 יחידות הוצע למכירה לפי 600,000 $.

= 800 $/מ"ר קרקע .

<u>בהתאמה לתאריך הקובע שווי שנקבע על ידי השמאים סביר - 645 $/מ"ר מבונה אקו' בבניה רוויה .</u>

עאלם. ע. שמאות מקרקעין בע"מ מס' 514752500
עאטף עאלם - שמאי מקרקעין וכלכלן
שמאי מכריע לפי תיקון 84 לחוק התכנון והבניה

ד. לתאריך קובע 23.10.92 :

שווי השמאים קבעו 645 $/מ"ר מבונה אקו'

בהתבסס על הנתונים לעיל שווי שנקבע סביר = 645 $/מ"ר מבונה אקו' .

ה. לתאריך קובע 16.3.01 :

שמאי המשיבה	בבניה נמוכה -	6500	₪/מ"ר מבונה אקו'
	בבניה רוויה -	4500	₪ /מ"ר מבונה
שמאית המבקש :	בבניה נמוכה -	7500	₪/מ"ר מבונה אקו'
	בבניה רוויה -	4000	₪/מ"ר מבונה אקו' .

ה. 1 בניה רוויה :

בהתבסס על נתוני ביקוש שבשומת שמאית המבקש

מחיר ממוצע למ"ר בנוי חדש בבניה רוויה ובהתאמה למיקום = כ- 2500 $/מ"ר ברוטו .

בניכוי מע"מ ויזמות כ- 35%

עלות בניה כ- 850 $/מ"ר ברוטו

שווי מ"ר מבונה ברוטו בממוצע = כ- 4100 ₪

לפי עסקאות שמאי המשיבה :

מחיר ממוצע למ"ר בנוי בבניה רוויה כ- 10,600 ₪

בניכוי מע"מ ויזמות כ- 35%

עלות בניה כוללת כ- 3600 ₪ /מ"ר

שווי מ"ר מבונה = 4,250 ₪

המסקנה : בהתחשב במיקום = 4000 ₪/מ"ר מבונה בבניה רוויה .

כיכר המעיין - ת.ד 1476 - כפר מנדא 17907
טל:04-6080217 , פקס. 04-6562014 פלא : 0522489568
Email – atefalem@012.net.il

עאלם. ע. שמאות מקרקעין בע"מ מס' 514752500
עאטף עאלם - שמאי מקרקעין וכלכלן
שמאי מכריע לפי תיקון 84 לחוק התכנון והבניה

ה. 2. בניה נמוכה :

1. עסקה בנכס עצמו :

עסקה מיום 1.11.99 , ועסקה נוספת מיום 30.12.99

לפי מחיר כולל $ 1,600,000 + היטל השבחה על הקונה .

הערכת מס שבח = $ 1,960,000 = ₪ 8,314,320

שטח מבונה אקו' :

	2135	מ"ר	*	44%	=	939.4
חצר -	1665	מ"ר	*	0.25	=	416.25
מרתפים -	470	מ"ר	*	0.5	=	235
חלל גג -	234	מ"ר	*	0.75	=	175.5
סה"כ					=	1766.15 מ"ר אקו'

שווי מ"ר מבונה אקו' = ₪ 4,707

2. בהתבסס על העסקה ברח' אלונים 4 מיום 28.12.99

עליית גג -	173	מ"ר לפי מקדם	=	0.75
חצר לפי מקדם			=	0.25
שווי מבונה אקו'			=	₪ 7044 /מ"ר מבונה אקו' .

כיכר המעיין - ת.ד 1476 - כפר מנדא 17907
טל:04-6080217 , פקס. 04-6562014 פלא : 0522489568
Email – atefalem@012.net.il

3. ניתוח עסקאות שמאית המבקש :

העסקאות לא אותרו במידע נדל"ן .

א. ברח' בנימין 10 - בנין קיים יזמות ומע"מ = 35%

עלות בניה = 281,000 $

יתרת קרקע = 459,740 $

שטח מבונה אקו' (חצר לפי מקדם = (0.25 כ- 260 מ"ר אקו'

שווי מ"ר מבונה אקו' = כ- 1768 $

בשקלים ובהתאמה לתאריך קובע = כ- 6,700 ₪/מ"ר מבונה

ב. ברח' אלונים 8 = 1233 $/מ"ר מבונה .

שטח החלקה נטו = 1205 מ"ר

בשקלים לתאריך קובע = כ- 5100 ₪ /מ"ר מבונה

4. משע"מ :

עסקאות בבניה נמוכה לעומת עסקאות בבניה רוויה :

א. בניה נמוכה :

תאריך עסקה	גוש/חלקה	שטח מגרש	יעוד	מחיר	שווי מ"ר מבונה
9.1.06	6109/76	1477 מ"ר **(קיים מבנה ישן)**	מגורים מיוחד	7,291,700 ₪	5967 ₪/מ"ר מבונה אקו'
31.5.07	6109/55	כ- 1412 מ"ר נטו **(לפי מדידה גרפית)**	מגורים מיוחד	9,679,200 ₪	כ- 8,286 ₪
3.5.07	6109/109	894 מ"ר	מגורים	5,055,000 ₪	6831 ₪
בממוצע ובהתחשב במיקום			**כ- 7100 ₪/מ"ר מבונה אקו' בבניה נמוכה**		

עאלם. ע. שמאות מקרקעין בע"מ מס' 514752500
עאטף עאלם - שמאי מקרקעין וכלכלן
שמאי מכריע לפי תיקון 84 לחוק התכנון והבניה

ב. בניה רוויה :

חלקה	תאריך	שטח מ"ר	קומה	שנת בניה	כתובת	מ"ר למ"ר
109	1.3.07	150 נטו	1/6	2006	אבא הלל 40	$ 2,524
109	12.2.07	40 ברוטו	קרקע	2006	אבא הלל 40	$ 2,878
223	12.1.07	35 ברוטו	קרקע	1970	ביאליק 88	$ 3066
224	8.2.07	50 נטו	1/3	1950	ביאליק 90	$ 2100
421	11.1.07	65 ברוטו	קרקע	1970	ביאליק 108	$ 2,699
406	6.6.07	51	1/2	1960	אבא הלל 108	$ 2,598
421	1.8.07	57	3/3	1960	ביאליק 106	$ 2,771
229	29.7.07	50 ברוטו	קרקע	1970	ביאליק 104	$ 2,500
223	6.6.07	80	1/4	1950	ביאליק 86	$ 2075
557	13.8.07	86	2/3	1950	ביאליק 100	$ 2170
533	7.8.07	63	2	1960	ביאליק 84	$ 2825
228	8.10.07	50	ק/3	1950	ביאליק 102	$ 2900
ממוצע						**$ 2,592**
אומדן מחיר מ"ר בנוי חדש כ-						**12500 ₪**
בניכוי מע"מ ויזמות						**35%**
עלות בניה למ"ר נטו						**4,800 ₪**
בהתחשב במיקום						**4,500 ₪**

יחס שווי בין בניה נמוכה לבניה רוויה = 7100/4500 = כ- 1.58

מסקנה סופית : שווי בבניה נמוכה בהתחשב במיקום ולתאריך קובע
= 6500 ₪ למ"ר מבונה אקו'

שווי בבניה רוויה בהתחשב במיקום ולתאריך קובע כ- 4000 ₪ /מ"ר מבונה

היחס = כ- 1.625 משווי מ"ר מבונה בבניה רוויה (4000/ 6500 = 1.625)

כיכר המעיין - ת.ד 1476 - כפר מנדא 17907
טל:04-6080217 , פקס. 04-6562014 פלא : 0522489568
Email – atefalem@012.net.il

ד. תכנית מס' רג/ 21/ג340 לתאריך קובע : 27.1.06
ותכנית מס' רג/ 15/ג340 לתאריך קובע : 3.3.06

שמאי המשיבה - 5000 ₪/מ"ר = 4900 ₪ /מ"ר

שמאית המבקש = 4500 ₪/מ"ר

בהתבסס על העסקאות שצוינו על ידי שמאי המשיבה :

מחיר ממוצע למ"ר בנוי = 12,500 ₪

בניכוי מע"מ ויזמות - 35%

עלות בניה = 4500 ₪

שווי מ"ר מבונה = 4,800 ₪

בהתחשב במיקום בסמוך לרח' ביאליק = 4500 ש"ח /מ"ר מבונה

ו. תכנית פוגעת :

לפי פסק דין "פימיני" הנ"ל ההשבחה תחושב בשיטת המדרגות לכל תוכנית בנפרד. לפי רע"א 7122/06 קריית בית הכרם בע"מ נ. וועדה מקומית ירושלים נפסק "שמן הראוי לקבוע פיצוי באופן נפרד ולטפל בהיטל ההשבחה בנפרד, וכי תוכנית פוגעת מפסיקה רצף תוכניות .

עאלם. ע. שמאות מקרקעין בע"מ מס' 514752500
עאטף עאלם - שמאי מקרקעין וכלכלן
שמאי מכריע לפי תיקון 84 לחוק התכנון והבניה

14. תחשיב ההשבחה :

א. תכנית מס' רג/ 340 ג' :

35.16 מ"ר אקו' * $ 250 = $ 8,790

בשקלים = ₪ 49

ב. תכנית מס' רג' 340 ג'/ 1 :

112.7 מ"ר אקו' * $ 300 = $ 33,810

בשקלים = ₪ 30,696

ג. תכנית מס' רג/ 791 ב' :

96 מ"ר אקו' * $ 645 = $ 61,920

בשקלים = ₪ 124,582

ד. תכנית מס' רג/ 340 ג'/ 3 :

53.7 מ"ר אק' * $ 645 = $ 34,636

בשקלים = ₪ 86,902

ה. תכנית מס' רג/ 1102 :

200.43 מ"ר אקו' * ₪ 4000 = ₪ 801,720

ו. תכנית מס' רג/340 ג'/21 :

56.1 מ"ר אקו' * ₪ 4500 = ₪ 252,450

ז. תכנית מס' רג/ 340 ג/ 15 :

115.2 מ"ר אקו' * ₪ 4500 = ₪ 518,400

כיכר המעיין - ת.ד 1476 - כפר מנדא 17907
טל:04-6080217 , פקס. 04-6562014 פלא : 0522489568
Email – atefalem@012.net.il

15. השומה :

לאור האמור לעיל , אומדן ההשבחה החלה במגרש הנ"ל עקב מימוש מלא נאמד על ידי כדלקמן :

מס' תכנית	תאריך קובע	השבחה בש"ח	היטל השבחה בש"ח = 50%
רג/ 340/ ג'	29.08.1980	₪ 49	₪ 24.5
רג'/ 791 א'	18.06.1982	אין השבחה	
רג'/ 340/ג'/1	13.04.1985	₪ 30,696	₪ 15,348
רג'/ 791 ב'	07.12.1990	₪ 124,582	₪ 62,291
רג'/ 340/ג/3	23.10.1992	₪ 86,902	₪ 43,451
רג/1102	16.03.2001	₪ 801,720	₪ 400,860
רג/ 340/ג/21	27.01.2006	₪ 252,450	₪ 126,225
רג/340/ג/15	03.03.2006	₪ 518,400	₪ 259,200
רג/ 340/ג/3/ 2	05.08.2008	אין השבחה	

חל הצמדה וריבית כחוק .

16. שכ"ט : *יחול בחלקים שווי על שני הצדדים .*

הנני מצהיר בזה כי אין לי כל חלק או עניין אישי בנכס הנדון וכי שומתי זו נעשתה לפי מיטב ידיעותיי והבנתי המקצועית .

ולראיה באתי על החתום

עאטף עאלם
שמאי מקרקעין מוסמך
שמאי מכריע לפי תיקון 84 לחוק התו"ב